

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



ENTWICKLUNG SACHSENLAND IM KONTEXT DER WOHNBAU- FLÄCHENSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

VOM 23. JANUAR 2025

**IM AUFTRAG VON SACHSENLAND QUARTIER GMBH
IN ABSTIMMUNG MIT DEM AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)**

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Valerie Häfele
Alexandra Lein
Josca Levert

KARTOGRAPHIE: Valerie Häfele
Josca Levert

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

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

www.timourou.de

INHALT

1	ENTWICKLUNG SACHSENLAND IM KONTEXT DER WOHNBAUFLÄCHEN-STRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)	2
2	ECKWERTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG SCHÖNEBECK (ELBE)	4
3	ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE)	11
3.1	DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF	12
3.2	DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF	15
3.3	ZUSATZBEDARF DURCH INTEL ODER EINE ANDERE ANSIEDLUNG IM HTP	16
4	PROJEKTAREAL SACHSENLAND UND SEINE KONKURRENZSTANDORTE	22
4.1	GEPRÜFTE WOHNBAUFLÄCHEN UND BEWERTUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)	22
4.2	BAULÜCKEN-POTENZIAL IN SCHÖNEBECK (ELBE)	32
5	WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)	34
6	ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES PROJEKTAREALS SACHSENLAND	36
7	DAS SACHSENLAND ALS WICHTIGER BAUSTEIN EINER WOHNBAUFLÄCHEN-ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)	38

1 ENTWICKLUNG SACHSENLAND IM KONTEXT DER WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

Im Stadtteil Felgeleben in Schönebeck (Elbe) befindet sich ein 13 ha großes Projektareal, für das Entwicklungspläne eines zukünftigen Wohngebiets vorliegen. Vor einer Realisierung als solches bedarf es jedoch einer Abrundung oder Neuausweisung als Wohnbaufläche, die entsprechend begründet werden muss.

RÜCKLÄUFIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Schönebeck (Elbe) verzeichnet in den vergangenen Jahren überwiegend einen Bevölkerungsrückgang und die Prognose des Statistischen Landesamtes für Sachsen-Anhalt berechnet auch zukünftig eine sinkende Einwohnerzahl. Ergebnis des Zensus 2022 ist entsprechend eine Leerstandsquote von 11,6 % in der Stadt.

Auf den ersten Blick bedarf es aus quantitativer Sicht somit keiner zusätzlichen Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe).

NEUE WOHNUNGSQUALITÄTEN

Dennoch besteht auch bei Wohnungsmärkten mit schrumpfender Bevölkerungszahl häufig Bedarf an Neubauten, um bestimmte Wohnungsqualitäten zu schaffen, die so nicht oder zu wenig in der Stadt vorhanden sind. Der Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Gummiwerk ist dafür ein gutes Beispiel.

ZUSATZNACHFRAGE DURCH INTEL / HTP

Aufgrund der intel- oder ggf. anderen Ansiedlung im High Tech Park (HTP) bei Magdeburg wird angenommen, dass die Stadt Schönebeck (Elbe) als nahe gelegenes Mittelzentrum von einem Zuzug durch HTP-Mitarbeiter profitieren könnte.¹ Durch die Nähe des Projektareals zur Bundesstraße 246a und damit die Verbindung zur A14 ist eine gute Erreichbarkeit des HTP gegeben.

Wie hoch die tatsächliche Zuzugszahl sein kann, ist jedoch keine Frage des Wohnungsbedarfs in Schönebeck (Elbe), sondern des Angebots. Entsprechend muss die Stadt Schönebeck (Elbe) entscheiden, ob und in welchem Umfang sie das Zuzugspotenzial nutzen möchte.

ABB. 1

BEARBEITUNGSSCHRITTE DES GUTACHTENS



¹ Nach einer Studie des Ministeriums für Infrastruktur und Digitalisierung über die „Auswirkungen von Industrieansiedlungen auf die Bevölkerungs- und Landesentwicklung in Sachsen-Anhalt“

DAS PROJEKTAREAL SACHSENLAND IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT

Vor diesem Hintergrund bedarf es zur Prüfung der Vermarktung des Projektareals Sachsenland einer Betrachtung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes der Stadt Schönebeck (Elbe). Auf Basis des derzeitigen Wohnungsmarktes und in Hinblick auf den zukünftigen Wohnraumbedarf werden das Projektareal Sachsenland und entsprechende Konkurrenzflächen analysiert und hinsichtlich ihrer Entwicklungsqualität bewertet. Mithilfe einer anschließenden Priorisierung der Flächen kann die Stadt eine strategische Flächenentwicklung betreiben. Damit sollen einerseits notwendige Entwicklungen möglich sein, andererseits ein „zu viel entwickeln“ verhindert werden.

Bei einer entsprechenden Tauglichkeit der Entwicklung des Projektareals Sachsenland im

gesamtstädtischen Kontext sollen wichtige Kriterien bei der Entwicklung dessen aufgezeigt werden. Dabei soll definiert werden:

- **Wer** sind die zukünftigen Bewohner des Sachsenlands?
- **Wie viele** und **welche** Wohnungen werden nachgefragt?
- Welche weiteren **Wohnqualitäten** sind auf der Fläche notwendig?
- Was muss bei der **Vermarktung** beachtet werden?

Der Aufbau des Gutachtens orientiert sich nach den beschriebenen Bearbeitungsschritten (►siehe ABB. 1). Am Ende des Gutachtens wird eine mögliche Begründung zur Änderung im Flächennutzungsplan noch einmal zusammengefasst dargestellt.

2 ECKWERTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG SCHÖNEBECK (ELBE)

Um die Möglichkeiten eines zukünftigen Wohnareals in dem Projektgebiet Sachsenland aufzuzeigen, bedarf es eines Verständnisses für den Gesamtwohnungsmarkt in Schönebeck (Elbe). Entsprechend sollen in folgendem Kapitel die Eckwerte der Schönebecker Wohnungsmarktentwicklung hinsichtlich bisheriger demographischer Prozesse, Wanderungsbewegungen verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit analysiert werden. Sie bieten die Grundlage, um anschließend Annahmen hinsichtlich des zukünftigen Wohnraumbedarfs treffen zu können.

SINKENDE UND STEIGENDE EINWOHNERZAHLEN

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verzeichnet bis zum Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf 30.067 Einwohner (►siehe ABB. 2). Seitdem ist die Zahl der Einwohner wieder etwas angestiegen auf 30.402 Einwohner im Jahr 2023. Dieser Anstieg ist insbesondere auf den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine in den beiden Jahren zurückzuführen.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung Schönebecks (Elbe) im

Zeitverlauf positiver ausfällt als im Salzlandkreis. Aschersleben verzeichnete bis ins Jahr 2018 eine positivere Entwicklung, liegt in den vergangenen fünf Jahren jedoch unter der Entwicklung Schönebecks (Elbe). Die Zahl der Einwohner im Landkreis Börde als auch in den Städten Halle (Saale) und Magdeburg hat sich hingegen deutlich positiver als in Schönebeck (Elbe) entwickelt.

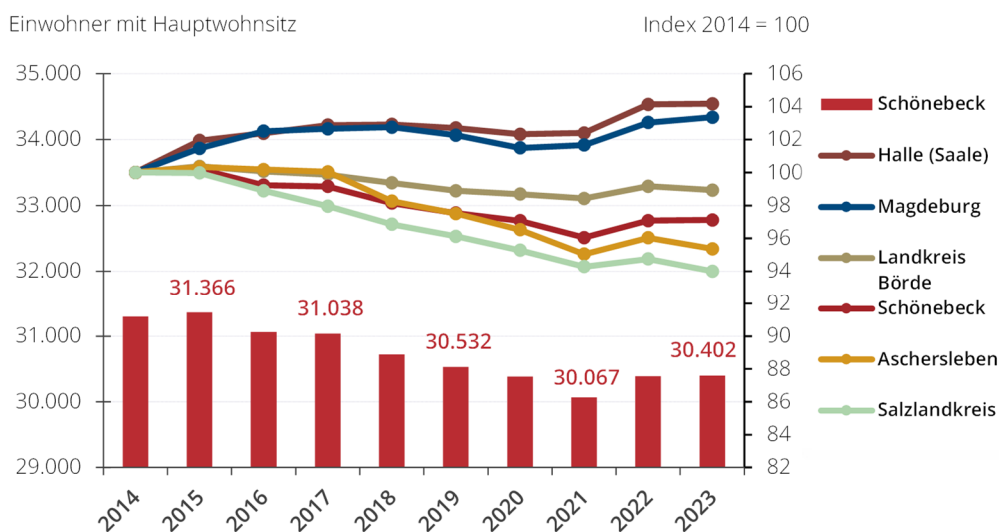
WENIGER ÄLTERE SENIOREN UND MEHR FAMILIEN

In den Jahren 2014 bis 2023 hat sich die Verteilung der Altersgruppen in Schönebeck (Elbe) deutlich verändert (►siehe ABB. 3):

- Parallel zu der rückläufigen Einwohnerzahl verzeichnet Schönebeck (Elbe) bis 2019 eine Zunahme des Anteils an 75-Jährigen und älter von 14,2 % im Jahr 2014 auf 16,9 % im Jahr 2019. Entsprechend einer typischen Dynamik eines Alterungsprozesses hat der Anteil der 65- bis unter 75-Jährigen in diesem Zeitraum abgenommen. Nach 2019 ist der Anteil älterer Senioren wieder etwas gesunken und dafür der Anteil jüngerer Senioren gestiegen.

ABB. 2

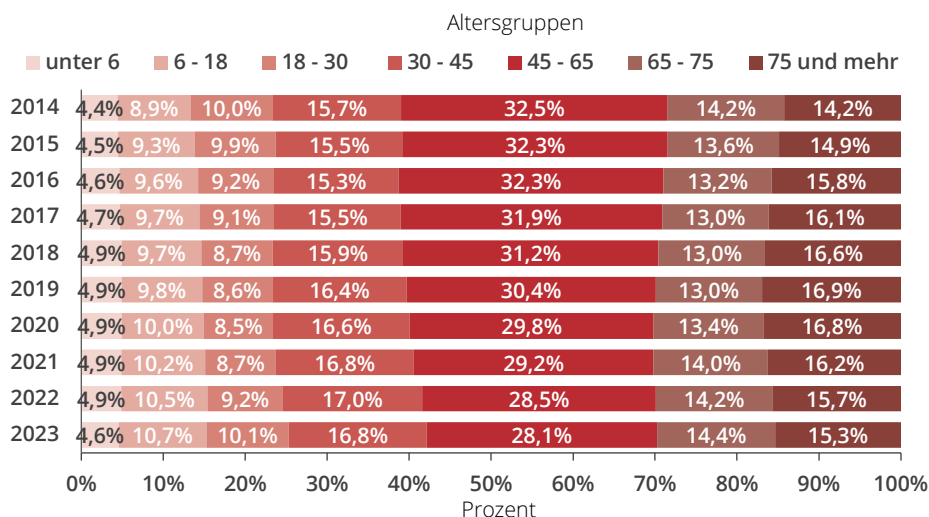
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SCHÖNEBECKS (ELBE) IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SCHÖNEBECK (ELBE) NACH ALTERSGRUPPEN 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- Zugleich ist der Anteil an Familien² im Zeitraum 2014 bis 2023 konstant gestiegen. Aufgrund des leichten Bevölkerungsrückgangs stieg die absolute Zahl in dieser Altersgruppe jedoch erst ab dem Jahr 2019 an. Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-jährigen ist auch die Hauptgruppe der Eigentumsbildner.
- Der Anteil der jungen Erwachsenen (18- bis unter 30-jährige) war bis 2020 rückläufig und stieg seitdem wieder an.
- Der Anteil Erwerbstätiger im Alter von 45 bis unter 65 Jahren war im Betrachtungszeitraum

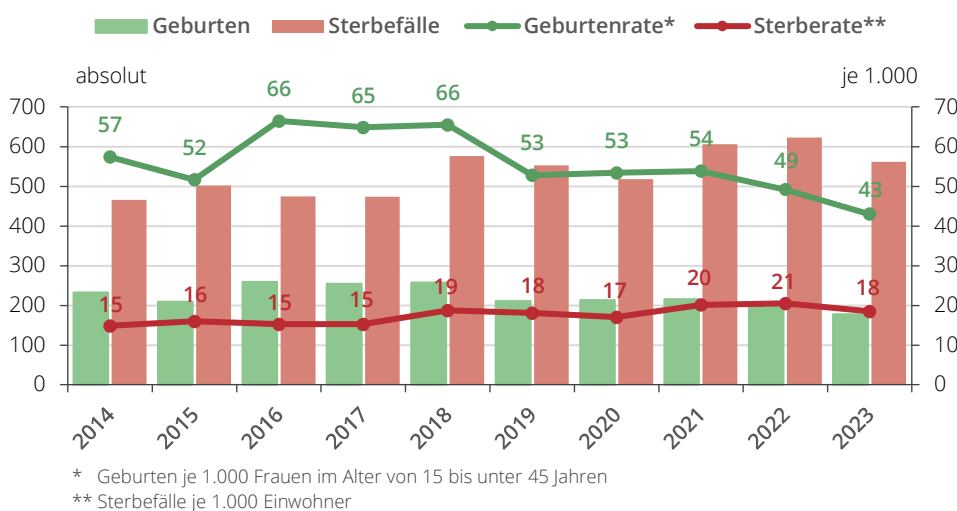
deutlich rückläufig von 32,5 % im Jahr 2014 auf 28,1 % im Jahr 2023.

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DEUTLICH NEGATIV

Die anteilige Zunahme an Senioren bis zum Jahr 2021 in Schönebeck (Elbe) spiegelt sich auch in der in den letzten zehn Jahren insgesamt gestiegenen Sterberate wider (► siehe ABB. 4).

ABB. 4

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SCHÖNEBECK (ELBE) 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

² Anteil unter 18-jähriger und 30- bis unter 45-jähriger.

2023 zählte die Stadt Schönebeck (Elbe) 96 Sterbefälle mehr als im Jahr 2014. Vermutlich pandemiebedingt zeigt sich insbesondere in den Jahren 2021 und 2022 eine höhere Sterberate in Schönebeck (Elbe). Im Jahr 2023 liegt diese wieder bei rund 18 Sterbefällen pro 1.000 Einwohner.

Im 10-Jahres-Zeitraum verzeichnet Schönebeck (Elbe) in den Jahren 2016 bis 2018 die höchste Zahl an Geburten und entsprechend auch die höchste Geburtenrate. Dies kann auf den Zuzug aus dem Ausland in den Jahren 2015 zurückgeführt werden. Insbesondere in den vergangenen Jahren sinkt die Geburtenrate jedoch deutlich auf nur noch 43 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren im Jahr 2023. Dieser Rückgang kann derzeit in den meisten Kommunen festgestellt werden. Welcher Trend sich daraus zukünftig ableiten lässt, bleibt noch zu beobachten.

Insgesamt ist der natürliche Bevölkerungssaldo in Schönebeck (Elbe) deutlich negativ und erreicht im Jahr 2022 seinen Tiefpunkt mit -419 Personen.

WANDERUNGSGEWINNE SEIT 2017

Der Einwohneranstieg seit 2022 in Schönebeck (Elbe) kann entsprechend auf Wanderungsgewinne zurückgeführt werden. Der Wanderungssaldo seit 2014 zeigt sowohl den Zuzug Geflüchteter im Jahr 2015 als auch den Zuzug Geflüchteter insbesondere aus der Ukraine in den Jahren 2022

und 2023 deutlich (► siehe ABB. 5). Seit dem Jahr 2017 ist der Wanderungssaldo in Schönebeck (Elbe) konstant positiv.

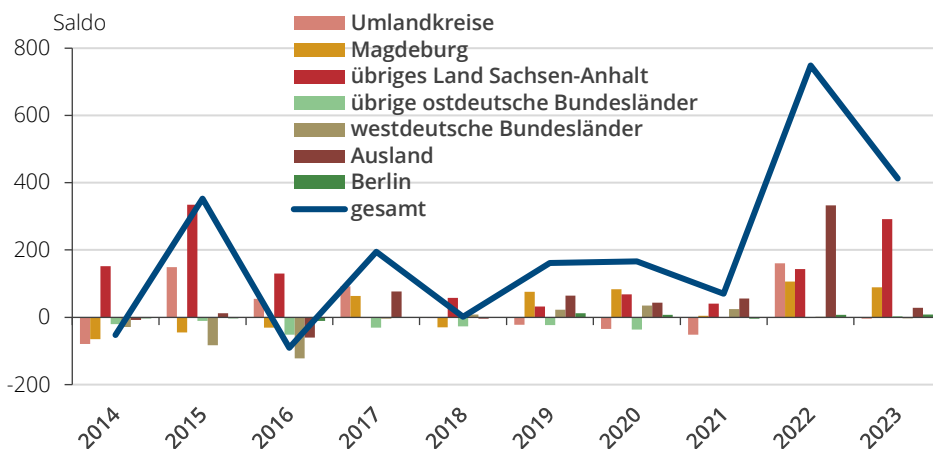
Während Schönebeck (Elbe) bis 2021 Wanderungsverluste zugunsten des restlichen Bundesgebietes verzeichnete, waren die Wanderungssalden in den Jahren 2022 und 2023 fast durchweg positiv. Der Zuzug geschieht in diesen Jahren insbesondere aus dem Ausland sowie aufgrund von Bewegungen innerhalb Sachsen-Anhalts und ist unter anderem auf Standorte der Erstaufnahmestellen zurückzuführen.

Schönebeck (Elbe) profitiert von seiner geographischen Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg. Mit der Regionalbahn- und S-Bahn verbunden, ist Schönebeck (Elbe) das nächst gelegene Mittelzentrum (entsprechend des Landesentwicklungsplans) von Magdeburg. Ein Agglomerationseffekt, wie er in diesem Falle besteht, zeigt sich für die Umlandgemeinden häufig zuerst negativ in Form von Abwanderungen. Im Zeitverlauf gewinnt das Zentrum, in diesem Fall Magdeburg, ein zunehmendes Wachstum, das schlussendlich positiv in die Umlandgemeinden strahlt und Zuzüge generiert.

Somit sind die Wanderungsgewinne aus Magdeburg nicht nur auf die dort bestehende Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen. Weitere Zuzugsgründe könnten vielfältige und preiswerte Wohnungsangebote sein.

ABB. 5

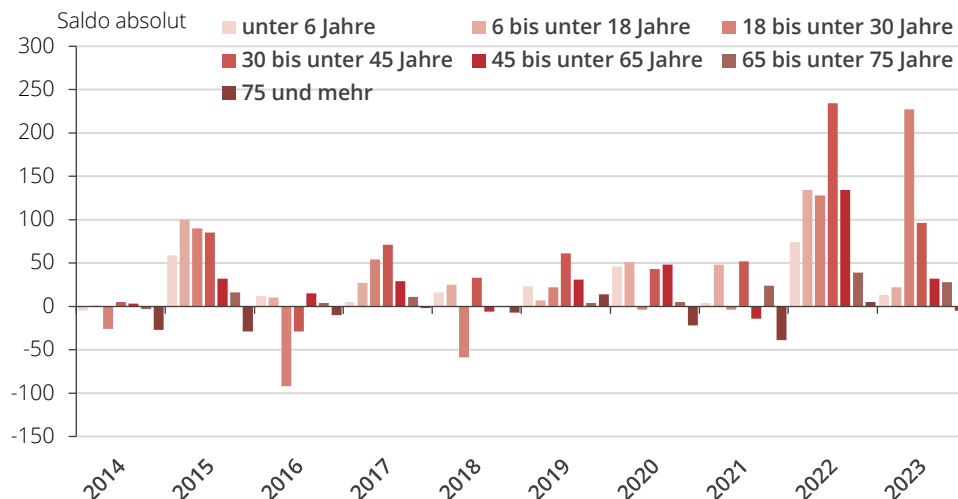
WANDERUNGEN IN DEN JAHREN 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 6

WANDERUNGEN NACH ALTERSGRUPPEN IN DEN JAHREN 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZUZUG VON FAMILIEN UND JÜNGEREN SENIOREN

Hinsichtlich der Altersgruppen werden im Jahr 2015 sowie in den Jahren 2022 und 2023 der Zuzug von Familien sowie junger Erwachsener (18-bis unter 30-jähriger) deutlich (►siehe ABB. 6). Die Zuwanderung geflüchteter Familien ist in diesen Jahren deutlich zu erkennen. In den Jahren 2016 und 2018 sind es dann insbesondere die jungen Erwachsenen, die wieder abwandern.

Eine Abwanderung von älteren Senioren zeigt sich in den Jahren 2014 und 2015 sowie 2020 und

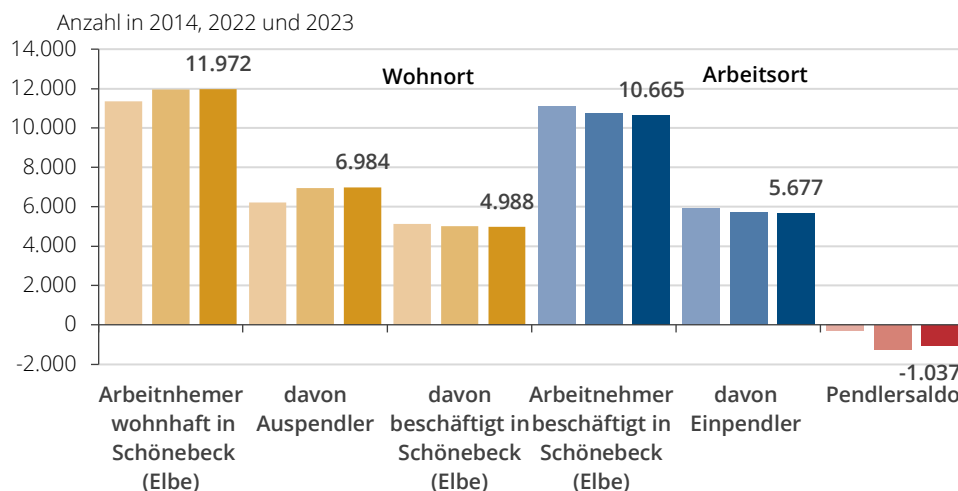
2021 bemerkbar. Diese Wanderungen sind meist auf Umzüge aufgrund eines Pflegebedarfs zurückzuführen. Der Wanderungssaldo der jüngeren Senioren ist für Schönebeck (Elbe) hingegen fast durchweg positiv und zeigt sich deutlich in den Jahren 2021 bis 2023.

SCHÖNEBECK (ELBE) ALS WOHNSTANDORT

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Schönebeck (Elbe) wohnen, ist in den letzten zehn Jahren auf 11.972 Beschäftigte im Jahr 2023 gestiegen (►siehe ABB. 7).

ABB. 7

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND PENDLER IN SCHÖNEBECK (ELBE) 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Davon pendeln 6.984 Personen aus. Die größte Gruppe der Auspendler, rund 3.000 Beschäftigte, pendelt dabei nach Magdeburg. 4.988 Personen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sind entsprechend auch in Schönebeck (Elbe) beschäftigt. Diese Zahl ist seit 2014 leicht gesunken.

Im Vergleich dazu ist die Zahl der Arbeitnehmer, die in Schönebeck (Elbe) beschäftigt sind, in den letzten zehn Jahren um 3,9 % auf 10.664 Personen im Jahr 2023 gesunken. Von diesen 10.664 Beschäftigten pendeln wiederum 5.677 Personen ein. Rund 2.600 der Einpendler wohnen im umliegenden Salzlandkreis und rund 1.500 Personen in Magdeburg. Insgesamt verzeichnet Schönebeck (Elbe) ein negatives Pendlersaldo von -1.037 Personen im Jahr 2023. Dieser Überschuss hat in den letzten zehn Jahren um rund 1.100 Auspendler zugenommen.

Daraus kann geschlussfolgert werden, dass Schönebeck (Elbe) zunehmend eine gezielte Wahl als Wohnstandort und nicht vorrangig als Arbeitsstandort ist.

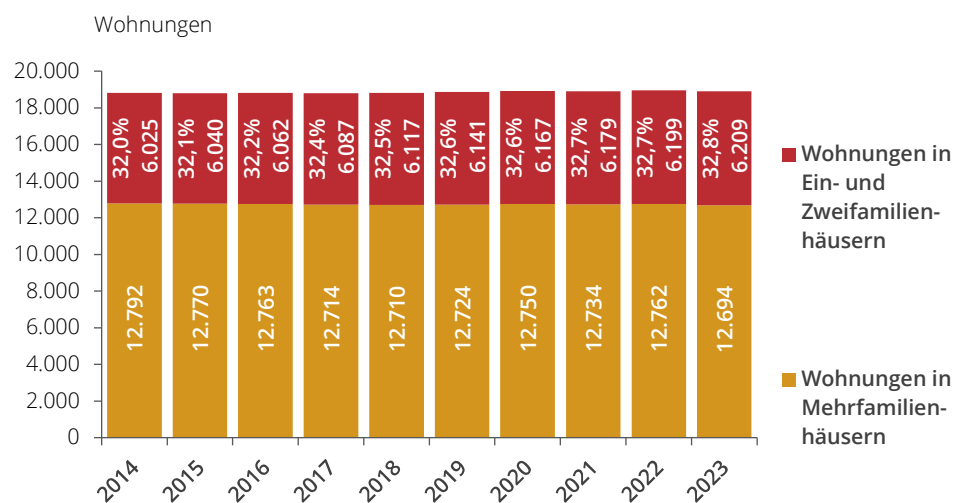
HOHER ANTEIL AN WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

In Schönebeck (Elbe) befinden sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Jahr 2023 18.903 Wohnungen (► siehe ABB. 8). Mit 32,8 % sind knapp ein Drittel (32,8 %) davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinsichtlich der Größe Schönebecks (Elbe) mit 30.402 Einwohnern ist dieser Anteil erstaunlich groß und sonst eher für Kleinstädte typisch. In Schönebeck (Elbe) begründet sich der hohe Einfamilienhausanteil einerseits im Wohnungsbestand der zur Stadt gehörenden Ortschaften, andererseits in der speziellen Stadtstruktur mit ihren drei Ortskernen und ihrer jeweils historisch kleinteiligen Bebauung. Typisch für Schönebeck (Elbe) ist das kleinere Gründerzeithaus, das häufig auch nur eine oder zwei Wohnungen – teilweise mit einem Geschäft – hat und damit auch dem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern zugerechnet wird.

Abbildung 9 zeigt die Neubauquoten im regionalen Vergleich nach Wohnungsmarkttypen³ in den ostdeutschen Landkreisen und kreisfreien Städten. Dabei werden die Neubauquoten der Jahre 2020 bis 2022 dem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand gegenübergestellt. Hohe Neubauquoten sowie Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich dabei in ländlichen Gebieten, während beide Merkmale in städtischen Gebieten geringer ausfallen.

ABB. 8

WOHNUNGSBESTAND IN SCHÖNEBECK (ELBE) VON 2014 BIS 2023

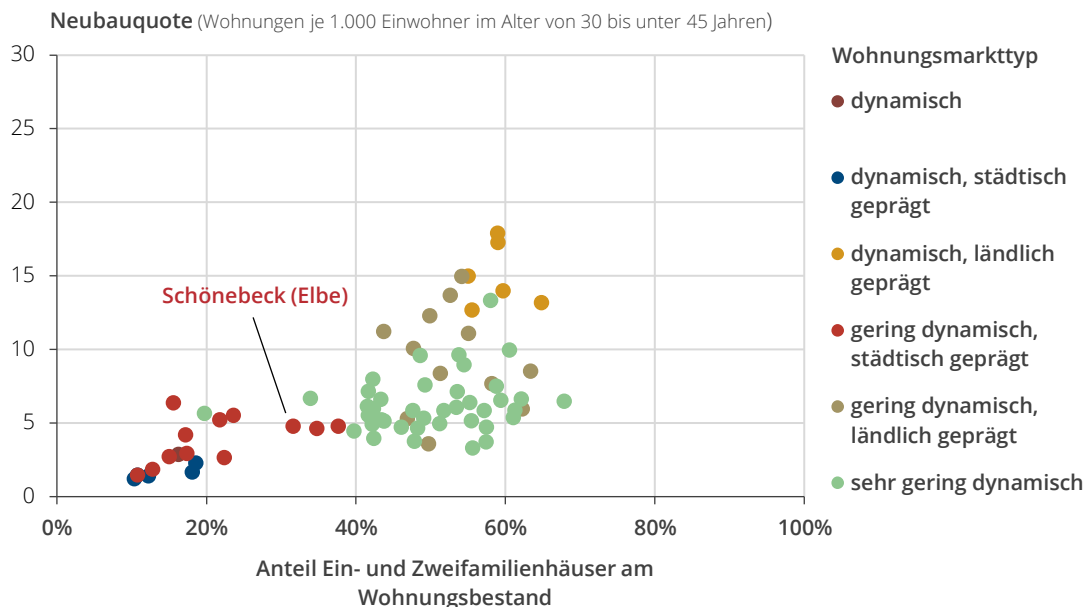


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

³ Jacobs, Tobias: „Vorschlag für eine neue Wohnungsmarkttypisierung“, in: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/017, S. 9-12.

ABB. 9

NEUBAUQUOTEN 2020 BIS 2022 NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN OSTDEUTSCHER STÄDTE UND KREISE



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder und die statistischen Landesämter
Berechnungen und Darstellung: Timourou

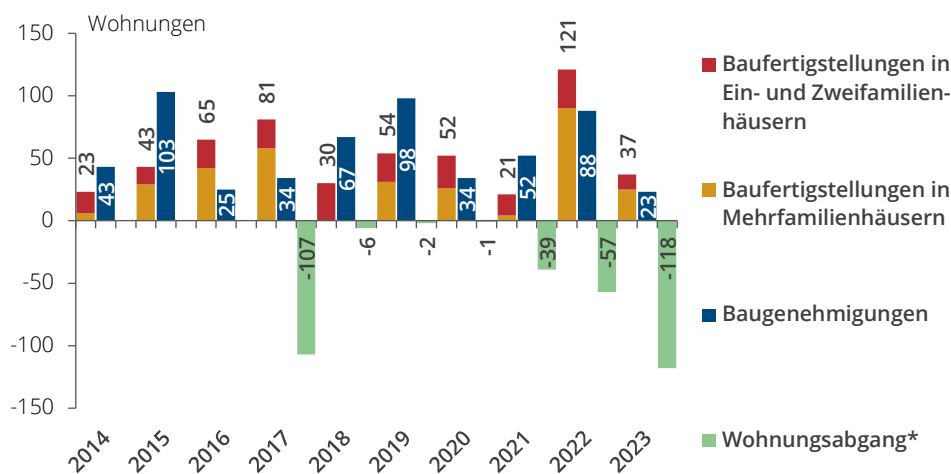
Dabei zeigt sich noch einmal deutlich, dass Schönebeck (Elbe) auch im Vergleich zu anderen Städten einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aufweist. Zudem kann auch die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im städtischen Vergleich als rege bezeichnet werden. Die Stadt Schönebeck (Elbe) kann entsprechend der oben ausgeführten Eckwerte dem Wohnungsmarkttyp „gering dynamisch, städtisch geprägt“ zugeordnet werden.

LEICHTE ABNAHME AN WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Die geringe Dynamik zeigt sich auch in der Veränderung des Wohnungsbestands in den vergangenen zehn Jahren in Schönebeck (Elbe). Da die Rückbautätigkeiten reger als die Neubautätigkeiten im Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren, ist die Zahl der entsprechenden Wohnungen insgesamt um rund 100 auf 12.694 Wohnungen im Jahr 2023 gesunken (► siehe ABB. 8).

ABB. 10

BAUFERTIGSTELLUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE) VON 2014 BIS 2023



*Daten Verfügbar ab 2017

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Im Vergleich dazu hat der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern um rund 180 Wohnungen in diesem Zeitraum zugenommen. Damit ist auch der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitverlauf gestiegen.

2023 BEREITS NEGATIVE BAURAHMENBEDINGUNGEN ERKENNBAR

Im Zeitraum von 2014 bis 2023 wurden insgesamt 527 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 311 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2022 war die Bautätigkeit innerhalb des Betrachtungszeitraums mit insgesamt 121 fertiggestellten Wohnungen am höchsten (► siehe ABB. 9). Auffällig dabei ist die hohe Zahl an Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Im Jahr 2023 zeigen sich hingegen bereits die derzeit negativen Baurahmenbedingungen wie hohe Zinsen und Baukosten sowie wirtschaftlich unsichere Perspektiven. So fällt die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2023 deutlich geringer aus als in den Jahren zuvor. Markant ist zudem die geringe Zahl an Baugenehmigungen, die bereits auf eine geringe Neubautätigkeit in den kommenden Jahren hindeutet.

Die jährliche Zahl der Wohnungsabgänge seit 2017 macht deutlich, dass das Thema Rückbau in Schönebeck (Elbe) weiterhin aktuell ist.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STARK VON WANDERUNG GEPRÄGT – HOHER ANTEIL AN EINFAMILIENHÄUSERN

Schönebeck (Elbe) verzeichnet bis ins Jahr 2021 einen Bevölkerungsrückgang. Seitdem ist die Einwohnerzahl wieder etwas gestiegen. Im 10-Jahres-Zeitraum hat sich zudem die Verteilung der Altersklassen geändert: Der Anteil älterer Senioren ist gesunken, während der Anteil an Familien gestiegen ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Schönebeck (Elbe) ist deutlich negativ. Die positive Einwohnerentwicklung seit 2021 ist somit eindeutig auf den Zuzug, insbesondere Geflüchteter aus der Ukraine, zurückzuführen. Zudem strahlt die positive Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg ins Umland. Die Entwicklung der Beschäftigten- und Pendlerzahlen zeigt darüber hinaus, dass Schönebeck (Elbe) zunehmend als

Wohn- und weniger als Arbeitsstandort gewählt wird.

Hinsichtlich des Wohnungsangebots weist Schönebeck (Elbe) einen für die Größe der Stadt hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf, der auf die spezielle Stadt- und Baustruktur zurückzuführen ist. Während die Zahl der Einfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren gestiegen ist, ist die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht gesunken, da die Rückbautätigkeit reger als die Neubautätigkeit war. Die derzeit negativen Baurahmenbedingungen machen sich bereits im Jahr 2023 mit einer geringen Zahl an Baugenehmigungen bemerkbar.

3 ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Schönebeck (Elbe) setzt sich aus drei verschiedenen Komponenten zusammen, die zu berücksichtigen sind (► siehe ABB. 11). Als Erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Zahl der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten weniger Wohnungen und damit eine Zunahme des Leerstandes. Deswegen hat Timourou in einem ersten Schritt auf Basis der 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt eine Haushaltsprognose abgeleitet. Mit ihr kann die Entwicklung der **quantitativen Nachfrage** beschrieben werden.

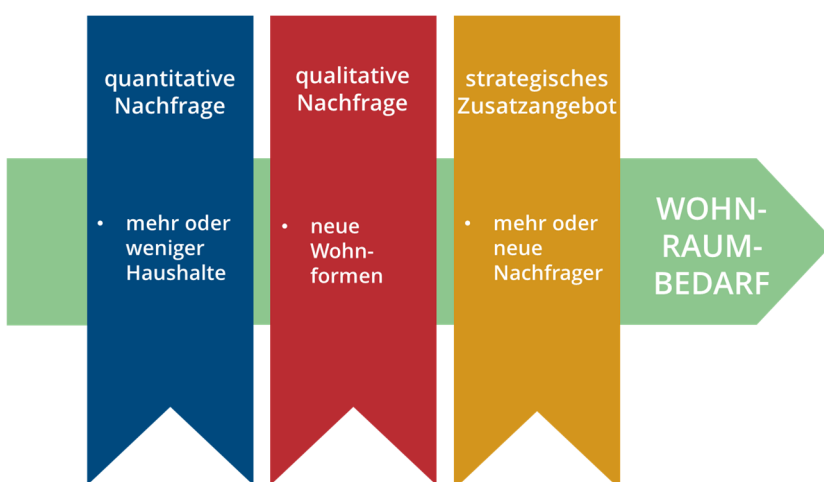
Neben dem quantitativen Gesichtspunkt kann jedoch auch ein Bedarf aus der qualitativen Nachfrage heraus entstehen. Die Nachfrager sind vor allem schon in Schönebeck (Elbe) Wohnende, die sich eine andere Wohnform wünschen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und sich nicht durch Umbau oder Modernisierung im Bestand ausreichend schaffen lässt. Dieser Nachfrage muss Rechnung getragen werden, um Abwanderung aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots in qualitativer

Hinsicht zu vermeiden. Deswegen wird auch bei Wohnungsleerständen in einer Stadt trotzdem neu gebaut. Zu dieser **qualitativen Nachfrage** zählen der Eigenheimbau und spezielle Geschosswohnungen wie barrierefreie Wohnungen, Passivhäuser, Mehrgenerationenwohnen etc. Für die Abschätzung dieser Nachfrage hat Timourou ein Modell auf Basis von Annahmen zu Demographie, Bautätigkeit und Wirtschaftsentwicklung entwickelt.

Gehen die ersten beiden Bedarfskomponenten von der Nachfrageseite aus, so ist die dritte angebotsorientiert. Denn grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen und mit einem **strategischen Zusatzangebot** eine zusätzliche Wohnungsnachfrage zu generieren. Für Schönebeck (Elbe) stellt sich insbesondere die Frage, welches Zuzugspotenzial die intel- oder eine andere Ansiedlung im High Tech Park bei Magdeburg für Schönebeck (Elbe) hat. Ob und in welchem Umfang Strategien für mehr Zuzug umgesetzt werden sollen, hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) ab.

ABB. 11

KOMPONENTEN DES WOHNRAUMBEDARFS



Darstellung und Entwurf: Timourou

3.1 DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF

DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Eine wichtige Voraussetzung, um den zukünftigen Wohnraumbedarf abzuschätzen, ist die Bevölkerungsprognose. Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt erstellte 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2021 vor.

In deren Ergebnis wird für Schönebeck (Elbe) zwischen 2025 und 2035 ein Einwohnerrückgang von rund 3.000 Einwohnern oder -10,4 % prognostiziert:

- Die Einwohnerverluste sind vor allem auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen und damit auf die Hauptaltersgruppe der Eigentumsbildner sowie der 45- bis unter 65-Jährigen zurückzuführen (► siehe ABB. 12). Auch die Zahl der Kinder bis unter 10 Jahren ist bis 2035 rückläufig.
- Während die Zahl der jüngeren Senioren bis 2030 weiter steigen und anschließend wieder sinken wird, wird die Zahl der älteren Senioren bis 2030 weiterhin rückläufig sein und anschließend wieder steigen. Hier zeigen sich die demographischen Wellen – vor allem der

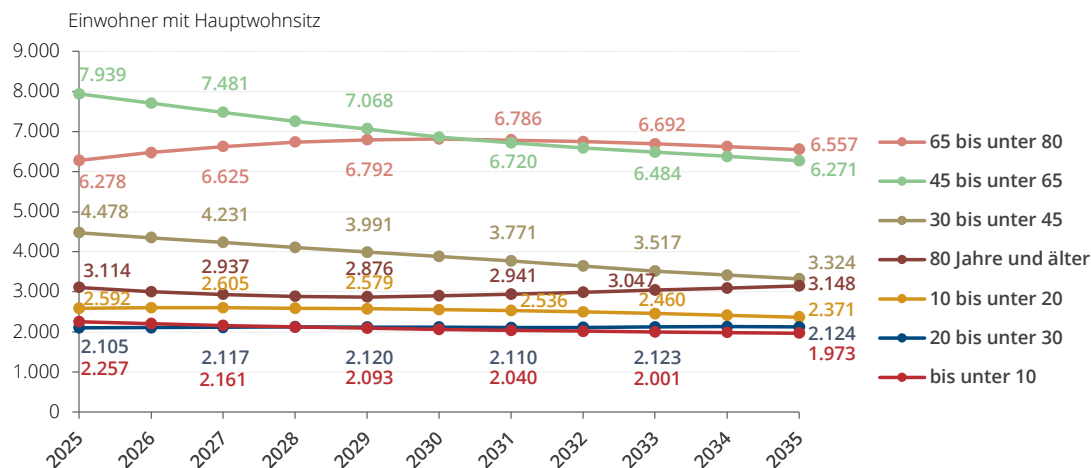
geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre – sehr deutlich.

- Die Zahl der jungen Erwachsenen im Alter von 20 bis unter 30 bleibt bis 2035 relativ konstant.
- Die Zahl der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wird bis 2035 weiter deutlich sinken.

Nichtsdestotrotz stellt sich beim Vergleich der Prognosewerte zu den realen Werten der ersten 3 Prognosejahre heraus, dass die Bevölkerungsentwicklung Schönebecks (Elbe) deutlich positiver verlief als erwartet (► siehe ABB. 13). Aufgrund der im Zusammenhang mit Geflüchteten aus der Ukraine höheren Wanderungsgewinne aus dem Umland und aus anderen Kommunen in Sachsen-Anhalt stieg die Bevölkerungszahl in den Jahren 2022 und 2023 an. Daraus wird deutlich, dass eine Prognose stets nur eine Bevölkerungsvorausberechnung der mit ihr getroffenen Annahmen ist, die so nicht eintreffen muss. Entsprechend sind ihre Ergebnisse nicht als exakte Vorhersage aufzufassen, sie gibt jedoch die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Größenordnungen wieder.

ABB. 12

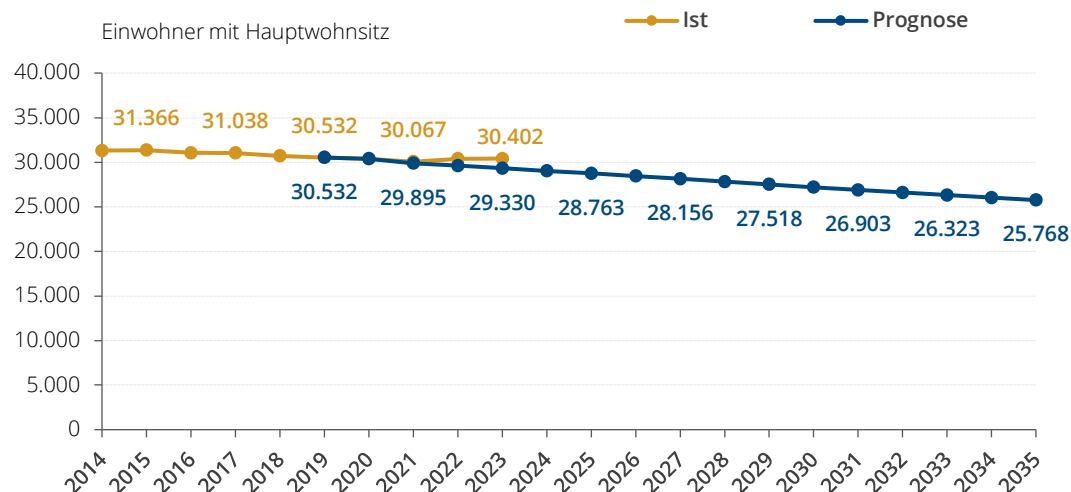
PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 13

DIE REALE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZUR PROGNOSE



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

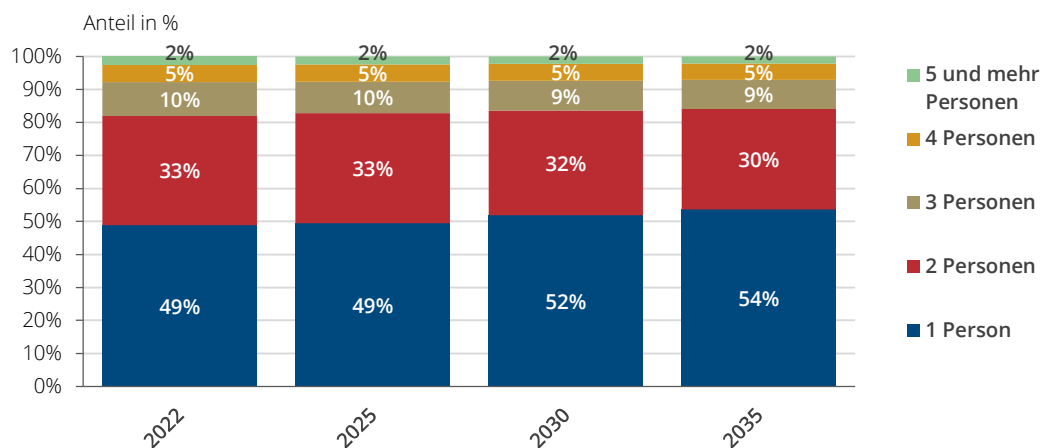
DIE HAUSHALTS PROGNOSE UND DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF

Bei der Frage des zukünftigen Wohnraumbedarfs spielt die Bevölkerungsprognose jedoch nur eine indirekte Rolle. Denn nicht Personen, sondern Haushalte fragen Wohnungen nach. Auf Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes sowie der Verteilung der Haushalte laut dem Zensus 2022 leitet Timourou eine Haushaltsprognose für Schönebeck (Elbe) bis 2035 ab.

Dabei wird ein Haushaltsverkleinerungseffekt angenommen, da heißt es wird davon ausgegangen, dass zukünftig mehr Menschen (länger) allein leben (Singularisierungsprozess). Entsprechend sinkt die Anzahl der Haushalte weniger stark als die Bevölkerungszahl. Dabei handelt es sich um einen deutschlandweiten Trend, der je nach Kommune unterschiedlich stark ausfällt.

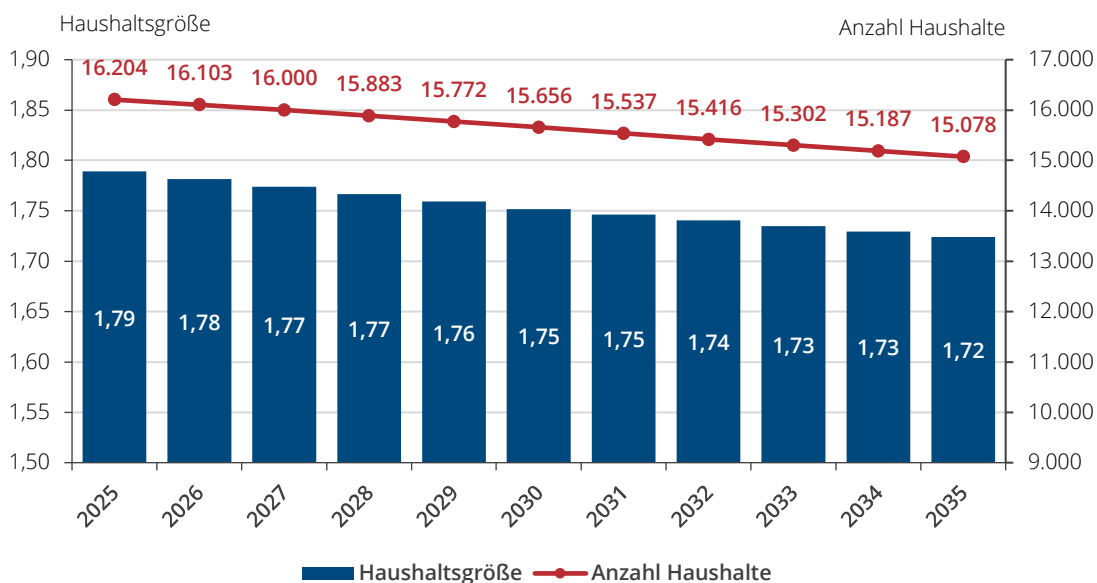
ABB. 14

PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER VERTEILUNG DER HAUSHALTE BIS 2035



Datengrundlage: Zensus 2022 und statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

PROGNOSE DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER HAUSHALTSGRÖßE



Datengrundlage: Zensus 2022 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In Schönebeck (Elbe) ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,77 Personen im Jahr 2025 auf ca. 1,72 Personen pro Haushalt im Jahr 2035 anzunehmen (►siehe ABB. 15):

- Durch die Alterung der Bevölkerung steigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte.
- Gleichzeitig nimmt die Zahl der Familien und damit der größeren Haushalte von 3 oder mehr Personen leicht ab. (►siehe ABB. 14).

Trotz des Haushaltsverkleinerungseffekts wird die Zahl der Haushalte aufgrund des vorausberechneten Bevölkerungsrückgangs von 2025 bis 2035 um **rund 1.100 Haushalte sinken**. Entsprechend sinkt auch der quantitative Wohnraumbedarf um 1.100 Wohnungen. Dies wird sich in Zukunft durch höhere Leerstandszahlen bemerkbar machen.

EXAKT ODER UNGEFÄHR?

Die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden, die größer werden, je weiter in die Zukunft geschaut wird. Dem könnte man mit Rundungen der Werte oder Angabe von Spannen Rechnung tragen. Dies wäre für einzelne Werte unproblematisch, sobald aber zum Beispiel Spannen addiert werden, ergeben sich große Darstellungsprobleme, Werte sind unter Umständen nicht mehr

nachvollziehbar. Da es sich hier aber um Vorausberechnungen mit mathematischen Modellen handelt, ergeben sich immer exakte Werte. Mit ihnen kann unproblematisch in beliebiger Weise weiter gerechnet werden. Bei der Interpretation ist jedoch zu beachten, dass die Werte zwar exakt berechnet sind, es sich tatsächlich aber um ungefähre Werte und Größenordnungen handelt.

3.2 DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF

Die qualitative Wohnraumnachfrage geht von Haushalten aus, die bereits in Schönebeck (Elbe) wohnen und sich andere Wohnformen wünschen, die bisher unzureichend oder gar nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind und sich weder durch Umbau oder Modernisierung in ausreichendem Maße realisieren lassen. Beispiele für besondere Wohnformen sind das barrierefreie Wohnen, Wohnungen mit hohen energetischen Standards, Wohnungen in bestimmten besonderen Wohnlagen oder frei stehende Wohnungen. Aus diesem Grund besteht in Wohnungsmärkten mit Leerstand und/oder einer rückläufigen Haushaltsprognose trotzdem Neubaubedarf, um auf besondere Nachfragewünsche reagieren zu können.

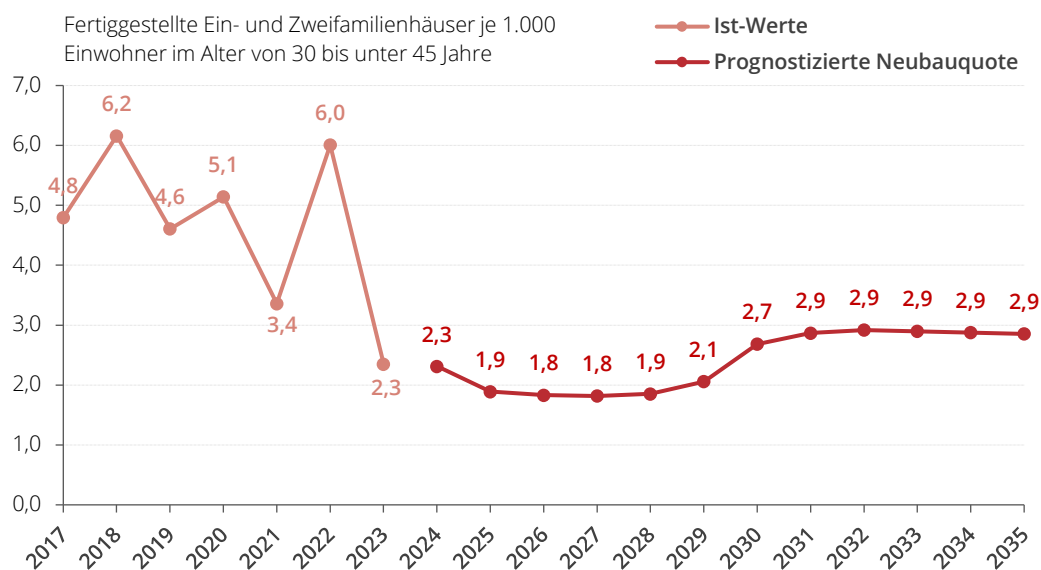
Um die Größenordnung des qualitativen Wohnraumbedarfs abschätzen zu können, wird ein von Timourou entwickeltes Schätzverfahren verwendet. Dieses bezieht sich auf die Anzahl umziehender Haushalte, da innerstädtische Umzüge hauptsächlich wohnungsmarktbedingt sind. Während die Stadt als Wohn- und/oder Arbeitsstandort weiterhin erwünscht ist, ändern sich die

Wohnvorstellungen hinsichtlich Wohnform, -kosten oder -umgebung. Wie sich die Umzüge entwickeln und verteilen, hängt von verschiedenen Faktoren ab, die über Annahmen bestimmt werden. Für Schönebeck (Elbe) werden folgenden Annahmen festgelegt:

- Die Umzugsquote (Umzüge je 100 Einwohner) wird auf 5 % festgesetzt.
- Der Umzug findet hauptsächlich im Bestand der Mehrfamilienhäuser statt. Durch Sanierung und Modernisierung geht ebenfalls ein Teil der Umzüge in leer stehende Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Umzüge in neugebaute Mehrfamilienhäuser spielen in Schönebeck (Elbe) eine untergeordnete Rolle.
- Ca. 14 % der Umzüge gehen in Ein- und Zweifamilienhäuser. Davon geht der Großteil in den Bestand und nur ca. 20 % in den Neubau.
- Der Leerstand lag laut dem Zensus im Jahr 2022 bei 11,5 %. Durch die prognostizierte abnehmende Haushaltszahl bis 2035 sowie zusätzliche Wohnungen für den qualitativen Bedarf wird die Leerstandsquote weiter steigen.

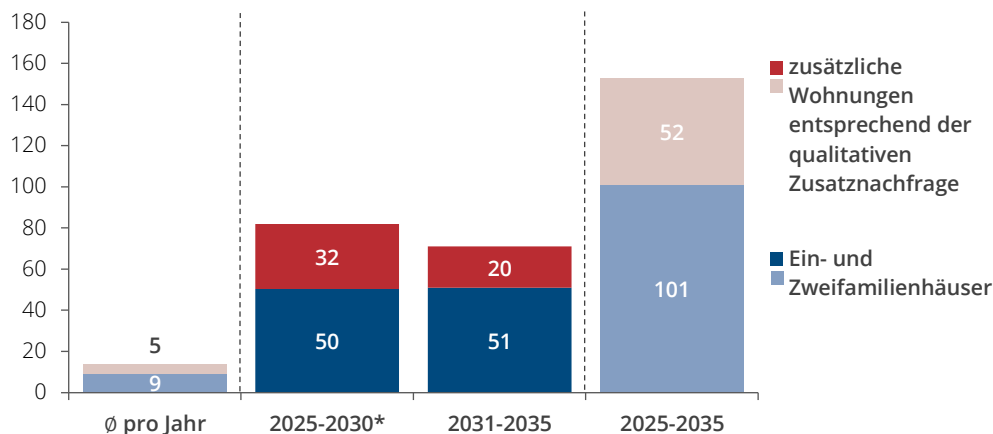
ABB. 16

TATSÄCHLICHE UND PROGNOTIZIERTE ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF IN ZEITABSCHNITTEN



* Zeitraum umfasst 6 Jahre im Vergleich zum folgenden Zeitraum (5 Jahre)

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen/Darstellung: Timourou

- Die wirtschaftlichen Entwicklungen hinsichtlich steigender Baukosten und ungünstiger Zinsen wirken sich bis 2026 negativ auf die Baufertigstellungen neuer Wohnungen aus. Im Jahr 2028 wird sich die Wirtschaft schätzungsweise wieder erholen und damit die Bautätigkeit wieder steigen.
- Die Prognose des Landesamtes geht von einer zunehmend negativen Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen aus. Dies ist die Altersgruppe der Haupteigentumsbildner im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Daraus folgt eine rückläufige Bautätigkeit aus.

Auf Basis dieser Annahmen wird in Zukunft von einer sinkenden Bautätigkeitsrate von Ein- und

Zweifamilienhäusern ausgegangen (►siehe ABB. 16). Auch wenn sich die Bautätigkeit von den negativen wirtschaftlichen Effekten ab 2028 wieder erholt.

Für den qualitativen Wohnraumbedarf bedeutet dies eine Zusatznachfrage von **ca. 14 Wohnungen pro Jahr** oder **ca. 150 Wohnungen innerhalb des gesamten Zeitraums 2025 bis 2035**, die sich wie folgt verteilen (►siehe ABB. 17):

- rund 100 zusätzliche Ein- und Zweifamilienhäuser
- rund 50 zusätzliche Wohnungen entsprechend der qualitativen Zusatznachfrage im Geschosswohnungsbau

3.3 ZUSATZBEDARF DURCH INTEL ODER EINE ANDERE ANSIEDLUNG IM HTP

Neben der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage in Schönebeck (Elbe), spielt zukünftig auch der Zusatzbedarf nach Wohnungen durch die Ansiedlung von Intel oder eines anderen Großgewerbes im High Tech Park (HTP) eine erhebliche Rolle. Die ursprüngliche Planung beinhaltet laut Intel die Anstellung 12.000 Beschäftigter in vier Phasen. Aufgrund eines für das Unternehmen notwendigen Sparprogramms wurde der Bau der Fabrik im Jahr 2024 um zwei Jahre verschoben. Damit ist derzeit ungewiss, ob, wann und in welcher Größenordnung Intel die Fabrik in Magdeburg realisieren wird. Beim HTP bei Magdeburg handelt es sich um das derzeit größte überregionale Industrie- und Gewerbegebiet.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass es dort zukünftig Industrieansiedlungen geben wird, auch wenn Intel den Fabrikbau komplett einstellen würde.

Aufgrund der Ungewissheit konkreter Ansiedlungen im HTP soll in diesem Gutachten weiterhin von den Berechnungen Angestellter bei Intel als Szenario maximaler Angestelltenzahlen im HTP ausgegangen werden. Realistisch ist derzeit, dass die tatsächliche Zahl der Angestellten eher etwas geringer ausfallen wird. Zudem können momentan keine konkreten Zeiträume für die Realisierung der vier Phasen festgemacht werden.

Mit einer Industrieansiedlung kommt stets neue Dynamik auf die umliegenden Wohnungsmärkte. Hinsichtlich einer daraus wachsenden Nachfrage stellen sich die grundsätzlichen Fragen:

- Wie **viele** Wohnungen werden zusätzlich gebraucht?
- **Welche** Wohnungen werden gebraucht?
- **Wann** werden sie gebraucht?
- **Wo** werden sie gebraucht?

NUR EIN TEIL DER ARBEITSKRÄFTE SUCHT WOHNRAUM IN MAGDEBURG

Aufgrund einer insgesamt schlechten Datenlage zur geplanten Ansiedlung der intel-Fabrik können keine exakten Zahlen, sondern nur Größenordnungen zur Beantwortung der Fragen abgeleitet werden. Zudem wird nur ein Teil der Gesamtzahl der Arbeitskräfte auch Wohnraum in Magdeburg und Umgebung nachfragen. Dies begründet sich darin, dass ein Teil bereits in der Region wohnt und dauerhaft pendelt. Die Wohnraumsuchenden unterteilen sich wiederum in solche,

- die sofort vor Ort wohnhaft werden wollen,
- die vorerst Fernpendler mit einem Zweitwohnsitz in Magdeburg oder Umgebung sind und
- die zeitlich befristet beschäftigt sind und deswegen temporäres Wohnen nachfragen.

VERSCHIEDENE ARBEITSKRÄFTE, INSGESAMT 9.400 ZUZIEHENDE

Bei der zusätzlichen Wohnraumnachfrage durch die Ansiedlung von intel spielen verschiedene Arbeitskräfte eine Rolle. Dies sind

- die Bauarbeiter, die nur temporär in die Region zur Fertigstellung der Fabrik kommen,
- die direkt bei intel Beschäftigten,
- die indirekt Beschäftigten, die sich durch neue Zulieferbetriebe für intel ergeben, und
- die Refill-Beschäftigten, die bereits in Magdeburg oder Umgebung arbeiten, ihren Arbeitsplatz jedoch nun zu intel wechseln und deren Stellen somit neu mit Auswärtigen besetzt werden müssen.

ZWEI STUDIEN ZUR ANSIEDLUNG VON INTEL⁴

Im Januar 2024 hat die CIMA, Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, eine Studie zu den „Auswirkungen von Industrieansiedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalt“ veröffentlicht. Bereits 2022 hatte Timourou als Teil des „Wohnraumkonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg“ den Wohnraumbedarf durch die intel-Ansiedlung analysiert. Die Ergebnisse der beiden Studien sind größtenteils ähnlich. Die wesentliche Abweichung betrifft die Einschätzung der Zahl der indirekt Beschäftigten, die bei den Analysen von Timourou mit Begründung einer geringen Komponentenkomplexität des herzustellenden Produkts deutlich geringer ausfällt.

Zudem unterscheidet Timourou in genannter Wohnungsmarktstudie die Wohnungsmärkte

nach Marktsegmenten, die für die jeweilige Kommune typisch sind. Deswegen kann Timourou differenziertere Aussagen dazu treffen, welche Wohnungsangebote hinsichtlich des Zuzugs durch die intel-Ansiedlung ausreichend in Magdeburg und in der Umgebung vorhanden sind und welche es zu erweitern gilt. Diese wohnungsmarktorientierten Aussagen gehen im Vergleich deutlich über die der CIMA-Studie hinaus.

Aufgrund dieser Differenzierung soll die Abschätzung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs für Schönebeck (Elbe) bei einer Ansiedlung der intel-Fabrik in Magdeburg auf Basis der Ergebnisse einer Ansiedlung im „Wohnraumkonzept der Stadt Magdeburg“ erfolgen.

⁴ Download „Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg“: <https://www.magdeburg.de/load-Dokument.phtml?ObjSvrID=698&ObjID=18638&ObjLa=1&Ext=PDF>

Bei den Bauarbeitern handelt es sich überwiegend um Tages- und Wochenendpendler, deren Unterkunft vorrangig in Hotels, Pensionen oder privat organisiert wird. Die Zahl der zusätzlichen Wohnungen wird deswegen nur auf bis zu 100 preiswerte, möblierte Wohnungen geschätzt.

Bei Vollausbau sollen **12.000 direkt Beschäftigte** bei intel angestellt werden. Intel schätzt, dass bei den 3.000 Mitarbeitern, die in der ersten Phase angestellt werden sollen, rund 25 % aus dem Ausland oder von anderen intel-Standorten kommen werden. Timourou schätzt, dass der Anteil aus Deutschland kommender Arbeitskräfte im Zeitverlauf steigen wird. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Anteil an Fernpendlern im Zeitverlauf abnehmen wird, da ein Teil der Arbeiter erst pendeln und nach einer gewissen Zeit den Wohnort wechseln wird. Die 12.000 direkt Beschäftigten teilen sich somit in

- rund 3.500 Mitarbeiter, die bereits in Magdeburg wohnhaft sind,
- rund 2.800 Nahpendler,
- rund 800 Fernpendler,
- rund 2.100 zuziehende Mitarbeiter aus dem Ausland und
- rund 2.800 Mitarbeiter, die aus Deutschland zuziehen.

Entsprechend wird die Nachfrage der direkt Beschäftigten auf **rund 5.700 Wohnungen**, davon jedoch rund 2.900 Wohnungen des temporären Wohnens geschätzt.

Die Zahl der indirekt Beschäftigten ergibt sich einerseits aus notwendigen Dienstleistern, die jedoch überwiegend bereits vor Ort bestehen. Andererseits ergibt sich indirekte Beschäftigung auch durch notwendige Zulieferbetriebe für die Fertigung. Aufgrund der Art der Bauteile, die für die Chip-Produktion gebraucht werden, wird die Zulieferung vor allem durch internationale Unternehmen stattfinden und werden nur wenige regionale Zulieferer gebraucht. Die in der intel-Fabrik geplante Mikrochip-Produktion ist gekennzeichnet durch eine geringe Komponentenkomplexität. Da zudem keine Forschung oder Entwicklung am Standort in Magdeburg stattfinden soll, wird ein Verhältnis von Beschäftigten in Zulieferbetrieben im Vergleich zu den Beschäftigten bei der intel-Fabrik von nur 0,4-mal so vielen oder **4.800 indirekt Beschäftigten** angenommen.

Rund 3.500 der direkt Beschäftigten bei intel sind bereits in Magdeburg wohnhaft. Ein Teil dieser beginnt direkt nach der Ausbildung ihre Tätigkeit bei intel, der Großteil kommt jedoch aus bestehenden Jobs. Diese Jobs müssen aufgrund von Umstrukturierungen oder Anpassungen in den Unternehmen nur zum Teil (70 %) wieder mit neuen Mitarbeitern besetzt werden. Im Ergebnis wird geschätzt, dass mit der intel-Ansiedlung ein Bedarf von rund **1.700 Refill-Beschäftigten** einhergeht, wofür es auch des Zuzugs von außerhalb in die Region bedarf.

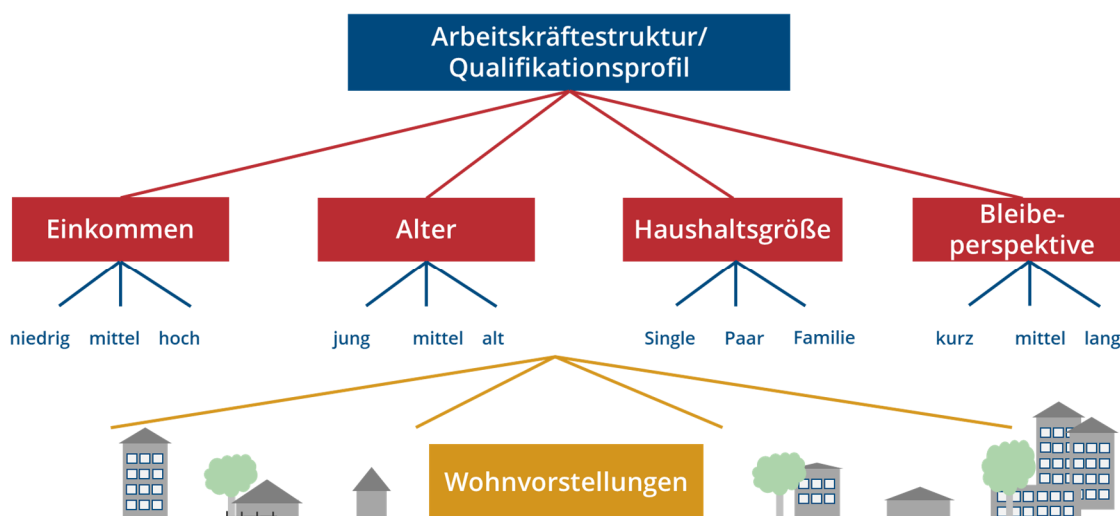
Aus der Summe ergeben sich aus den verschiedenen Arbeitskräften durch die intel-Ansiedlung rund 18.500 Beschäftigungen. Rund **9.400** dieser betreffenden Personen ziehen dabei nach Magdeburg und in das Magdeburger Umland.

DIE ARBEITSKRÄFTESTRUKTUR BESTIMMT DIE NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN MARKTSEGMENTEN

Bei der Frage, welche Wohnungen die Zuziehenden nachfragen, spielen die Arbeitskräftestruktur und das Qualifikationsprofil eine wesentliche Rolle. Denn diese bestimmen das Einkommen, das Alter, die Haushaltsgröße oder die Bleibeperspektive der jeweiligen Haushalte (► siehe ABB. 18). Aus diesen Kriterien entstehen wiederum verschiedene Wohnvorstellungen, mit denen die Haushalte Wohnungen in Magdeburg und im Umland nachfragen.

Auf Basis von Berufsabschlüssen von Beschäftigten in der Herstellung von elektronischen Bauelementen und Leiterplatten sowie anhand einer Einschätzung der typischen Tätigkeiten in einer Chipfabrik wird folgende Verteilung der Zuziehenden ermittelt:

- rund 950 Mitarbeiter mit geringem Einkommen,
- rund 5.650 Mitarbeiter mit mittlerem Einkommen und
- rund 2.800 Mitarbeiter mit höherem Einkommen.



Auf Basis dieser Einschätzung kann die Nachfrage nach verschiedenen Marktsegmenten abgeleitet werden. Der Wohnungsbedarf von 9.400 zusätzlichen Wohnungen verteilt sich wie folgt:

- preiswerte, möblierte Wohnungen für Bauarbeiter: bis zu 100
- preiswerte Wohnungen: 2.000 bis 2.500
- Wohnungen im mittleren Marktsegment: rund 4.000
- Wohnungen im oberen Marktsegment: rund 750 bis 1.000
- Sonderwohnformen/temporäres Wohnen: 1.500 bis 2.000
- Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten: 300 bis 400

ZUZUG VON 900 BIS 2.900 HAUSHALTEN INS MAGDEBURGER UMLAND

Die Nachfrage bezieht sich sowohl auf Magdeburg als auch auf das Magdeburger Umland. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist ein konkurrenzstarker Wohnort gegenüber den umliegenden Gemeinden. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Intel-Zuzügler ihren Wohnort in Magdeburg wählen werden. In welchem Umfang dies tatsächlich geschieht, hängt vor allem vom verfügbaren Wohnungsangebot ab. Je nach Angebotsstrategie entsteht für die Stadt eine zusätzliche Wohnungsnachfrage für ca. 70 bis 90 % (6.500 bis 8.500 Haushalte) der Arbeitskräfte.

Entsprechend wird angenommen, dass rund **10 bis 30 %** oder **900 bis 2.900 Haushalte ins Umland** ziehen werden. Dabei werden Schönebeck (Elbe) und die anderen Umlandgemeinden unterschiedlich stark vom Zuzug durch intel profitieren.

Hinsichtlich der Marktsegmente kann in größeren Kommunen mit entsprechendem Wohnungsbestand eine geringe Nachfrage nach preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, nach temporärem Wohnen sowie Wohnen im oberen Marktsegment durch intel-Mitarbeiter bestehen. In Schönebeck (Elbe) besteht ein umfangreiches Angebot an **preiswerten Wohnungen im Bestand**, das aufgrund der sinkenden Zahl der Haushalte zukünftig zunehmen wird. Ein Zusatzbedarf von preiswerten Wohnungen in Form von Neubau ist mit den aktuellen Baukosten nicht umsetzbar und hinsichtlich der Einwohnerentwicklung nicht erforderlich.

Maßgeblich werden im Magdeburger Umland jedoch Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern** angeboten. Mit diesem Wohnungsangebot kann der größte Zuzug durch intel-Mitarbeiter ins Umland im Vergleich zu Magdeburg generiert werden. Die Wohnstandortwahl der Nachfrager nach Ein- und Zweifamilienhäusern hängt neben dem bestehenden Wohnungsangebot auch von der jeweiligen konkurrierenden Position der Kommunen im Umland ab.

An erster Stelle spielt die **Nähe zum neuen intel-Standort** eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl der zuziehenden Arbeitskräfte. Pendler verbringen ungern mehr als 30 Minuten pro Fahrt im Auto. Das Gelände intels befindet sich auf Grundstücken der Gemeinden Sülzetal, Wanzleben-Börde und der Stadt Magdeburg. Wenn die Umlandgemeinden Sülzetal und Wanzleben-Börde ein entsprechendes Angebot schaffen, können sie entsprechend stark vom Zuzug profitieren. Weitere naheliegende Kommunen aus dem Landkreis Börde sind Oschersleben und Hohe Börde. Des Weiteren befinden sich auch die Gemeinden Bördeland und Schönebeck (Elbe) innerhalb einer überschaubaren Pendeldistanz. Das Projektareal Sachsenland in Schönebeck profitiert außerdem von der Nähe zur Umgehungsstraße B246a, die Zubringer zur Autobahn ist. Somit wäre für diese Einwohner der Arbeitsweg weniger als 25 Minuten.

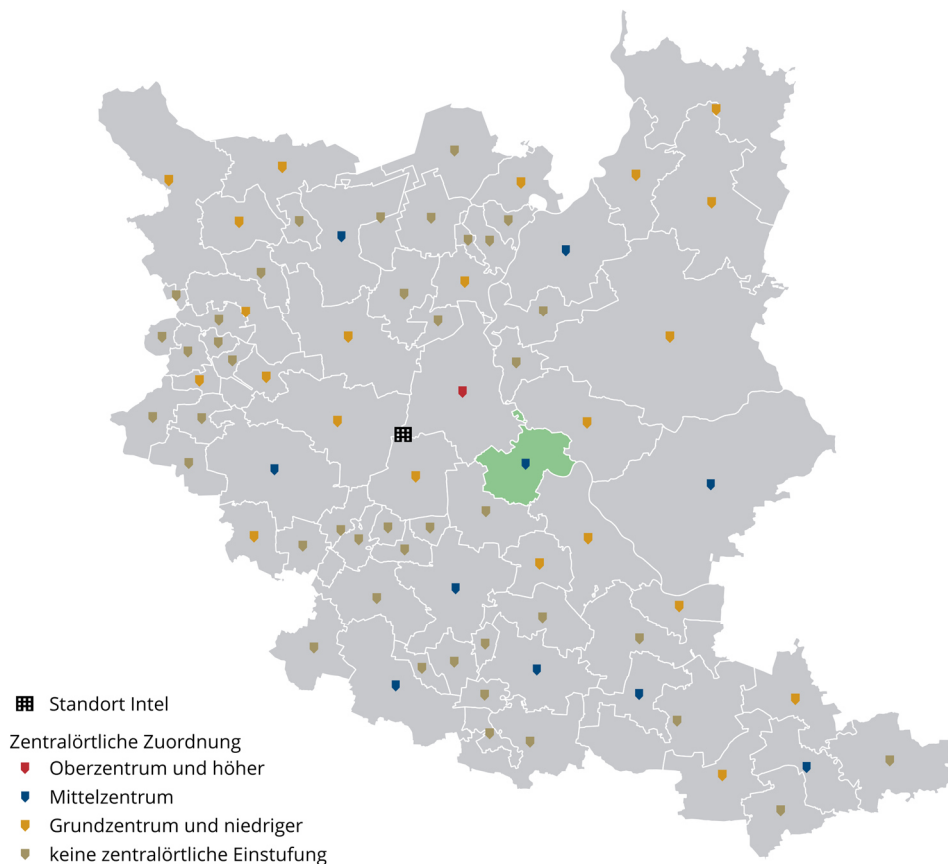
Ein weiterer Standortfaktor für die Wohnstandortwahl ist das **Vorhandensein der**

Daseinsvorsorge in den jeweiligen Kommunen. Eine Priorisierung erfolgt auf Basis der zentralen Örtlichkeit oder der Zuordnung von Ober-, Mittel- und Grundzentren, die im Landesentwicklungsplan festgelegt werden. Hiernach wird Magdeburg mit zentralen Funktionen, wie der Hochschule und Universität, als Oberzentrum eingeordnet (▶ siehe ABB. 19). In der Nähe des intel-Standortes befinden sich außerdem die Mittelzentren Oschersleben und Schönebeck (Elbe). Schönebeck (Elbe) verfügt beispielsweise über alle Schulen, drei Bahnhöfe und ein Klinikum. Die Stadt ist hinsichtlich ihrer Struktur dementsprechend städtischer geprägt als die Grundzentren Hohe Börde, Wanzleben-Börde und Sülzetal. Das Bördeland hat keine zentralörtliche Funktion.

Je nach Wohnvorstellungen der zuziehenden Haushalte, könnte die Wahl des Wohnortes in einem Mittelzentrum wie Schönebeck (Elbe) über dem eines Grundzentrums stehen.

ABB. 19

ZENTRALÖRTLICHE ZUORDNUNG DURCH DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN



Karten- und Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 201 und INKAR 2024
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZUZUGSPOTENZIAL FÜR 105 BIS 160 WOHNUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Aufgrund genannter Kriterien der Wohnstandortwahl für Einfamilienhäuser wird geschätzt, dass rund 15 % des Zuzugspotenzials im Magdeburger Umland nach Schönebeck (Elbe) gehen kann. Daraus ergibt sich für Schönebeck ein **zusätzlicher Bedarf von 45 bis 60 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** über die Ansiedlungszeit von intel.

Als Mittelzentrum in der Region hat Schönebeck (Elbe) darüber hinaus Möglichkeiten Zuzug durch intel- oder HTP-Mitarbeiter für Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu generieren. Dies

betrifft einerseits den umfassenden Bestand an preiswerten, derzeit leer stehenden Wohnungen.⁵ Mit einer gezielten Angebotsstrategie hat Schönebeck jedoch auch ein Zuzugspotenzial für Wohnungen im oberen Marktsegment sowie für temporäres Wohnen. Das Potenzial wird dabei auf **60 bis 100 Wohnungen im Geschosswohnungsbau** geschätzt.

Ob eine Kommune das Minimum oder Maximum des jeweiligen Zuzugspotenzials bekommen kann, liegt dabei maßgeblich an dem Wohnungsangebot, das sie und das die anderen Kommunen schaffen. Zusammengefasst können die Kommunen mit unterschiedlichen Angebotsstrategien miteinander konkurrieren und mehr oder weniger Zuzüge gewinnen.

DER ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Der zukünftige Wohnraumbedarf besteht aus drei Komponenten: dem quantitativen und qualitativen Bedarf sowie dem Zusatzbedarf aufgrund der Ansiedlung von intel oder eines anderen Großwerbes im High Tech Park (HTP) bei Magdeburg.

- Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt rechnet für Schönebeck (Elbe) einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 voraus. Entsprechend wird die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen um -1.100 sinken.
- Dennoch sollte aufgrund der qualitativen Nachfrage, sprich der Nachfrage von Schönebeckern (Elbe) nach Wohnformen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Wohnungsmarkt gibt, neu gebaut werden. Entsprechend der qualitativen Nachfrage besteht ein Bedarf von rund 100 Einfamilienhäusern und

rund 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035.

- Die meisten Zuziehenden aufgrund einer Großgewerbeansiedlung im HTP werden nach Magdeburg ziehen. Das Zuzugspotenzial im Umland hängt maßgeblich von dem jeweiligen Wohnungsangebot, das die einzelnen Kommunen für die Zuziehenden schaffen, ab. Für Schönebeck (Elbe) besteht ein Zuzugspotenzial für 45 bis 60 Einfamilienhäuser und 60 bis 100 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Zudem kann der umfassende Bestand preiswerter Wohnungen Zuzug generieren.

Zusammengefasst wird der Leerstand aufgrund einer rückläufigen Haushaltszahl bis 2035 steigen. Dennoch besteht ein Neubaubedarf von 145 bis 160 Einfamilienhäusern und 110 bis 150 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

⁵ Da der Umgang mit dem derzeitigen Wohnungsbestand nicht Untersuchungsgegenstand dieses Gutachtens sein kann, wird eine entsprechende Leerstands- und Angebotsstrategie im Mietwohnungsmarkt für Schönebeck (Elbe) empfohlen.

4 PROJEKTAREAL SACHSENLAND UND SEINE KONKURRENZSTANDORTE

Zuvor wurde der zukünftige Wohnraumbedarf inklusive einer möglichen Angebotsstrategie analysiert, um zu prüfen, ob eine Notwendigkeit zur Entwicklung des Projektareals Sachsenland besteht. Aufgrund des insgesamt begrenzten Wohnraumbedarfs ist es nun wesentlich, die aktuell (Stand September 2024) vorhandenen Konkurrenzflächen zur Wohnbebauung innerhalb Schönebecks (Elbe) zu analysieren und zu bewerten. Schließlich soll damit das Potenzial des Projektareals Sachsenland erfasst werden.

Das Potenzial zur Wohnbebauung in Schönebeck (Elbe) setzt sich zusammen aus

- Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) und dazugehörigen Ortschaften und
- Baulücken, die nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden können.

Kurz beschrieben und bewertet werden die Fläche des Sachsenlands sowie 10 potenzielle Konkurrenzflächen mithilfe einer Vor-Ort-Begehung und unter Verwendung eines einheitlichen Bewertungsschemas in Form eines Fragebogens und

daraus abzuleitendem Punktebewertungssystem. Die Flächen wurden von der Stadt Schönebeck (Elbe) vorab ausgewählt und geben den aktuellen Stand der potenziellen Wohnbauflächenentwicklung wieder.

Weil kein aktuelles Baulückenkataster vorliegt, wird darüber hinaus die Zahl der Baulücken in der Kernstadt und den Ortschaften für Ein- und Zweifamilienhäuser mithilfe von Orthofoto-Auswertungen und geoinformatischen Analysen für die Stadt Schönebeck (Elbe) geschätzt, da auch sie ein wichtiges Wohnbauflächenpotenzial der Innenentwicklung darstellen.

Aus den Ergebnissen lassen sich strategische Grundsätze der Wohnbauflächenentwicklung in Schönebeck (Elbe) sowie für das Projektareal Sachsenland ableiten.

Da Wohnbauflächenentwicklung immer ein fließender Prozess ist, kommt es im Laufe der Zeit immer zu Veränderungen. Die hier getroffenen Aussagen sind daher alle eine Stichtagsbetrachtung (Stand September 2024).

4.1 GEPRÜFTE WOHNBAUFLÄCHEN UND BEWERTUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Schönebeck (Elbe) weist derzeit neben dem Projektareal Sachsenland 10 weitere potenzielle Wohnbauflächen auf (► siehe ABB. 20). Wird anhand bestehender Entwürfe mancher Flächen oder anhand einer Hilfsrechnung mit Mittelwerten für die anderen Flächen das theoretische Potenzial ermittelt, liegt dieses in der Gesamtsumme bei rund **315 Einfamilienhäusern und rund 400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**.

Dem gegenübergestellt hat die Wohnraumbedarfsprognose aus der qualitativen Nachfrage einen Bedarf von rund 100 Einfamilienhäuser und rund 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergeben. Wird die dargestellte Angebotsstrategie verfolgt, könnte außerdem ein zusätzlicher Bedarf von 45 bis 60 Einfamilienhäusern und 60 bis 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. In der Summe liegt der zukünftige Wohnraumbedarf

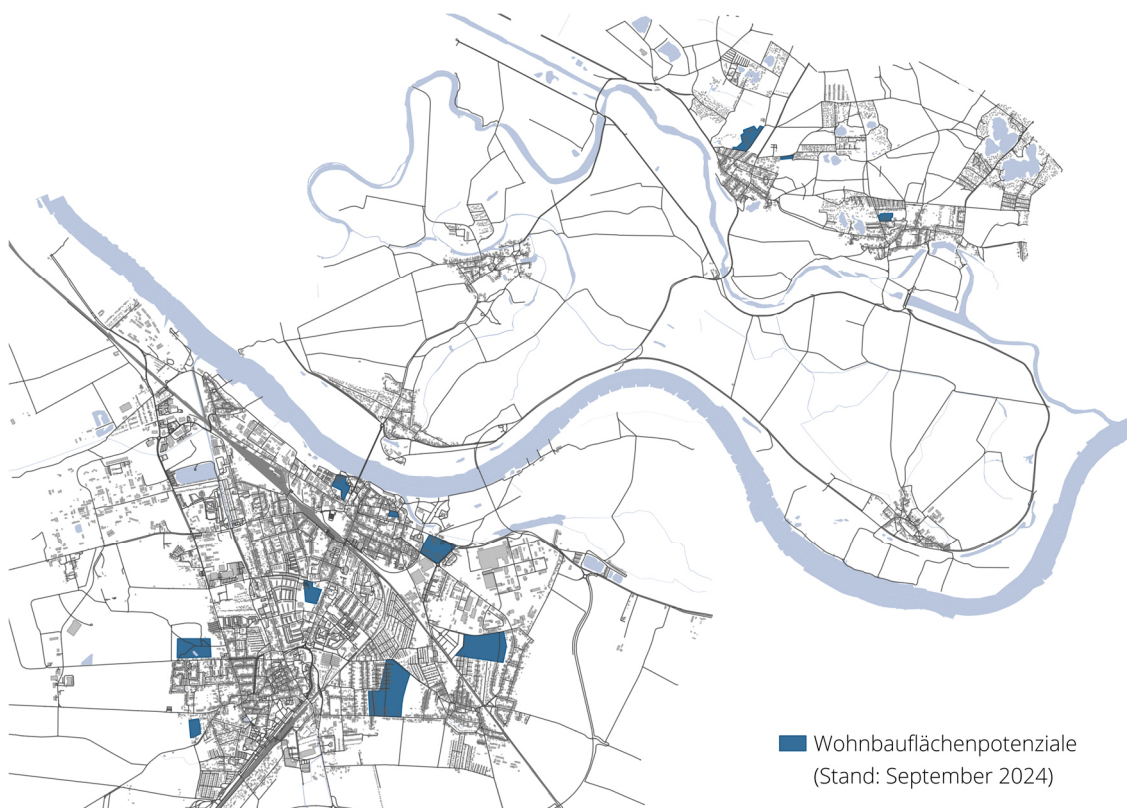
somit weit unter dem theoretischen Potenzial aller angedachter Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe). Tatsächlich wird nur ein Teil der Wohnbauflächen gebraucht.

Deswegen sollen die Fläche des Sachsenlands und jede der 10 Konkurrenzstandorte im Folgenden anhand von Analysen und Bewertungen hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Entwicklungspotenzials priorisiert werden.

Zu den Bewertungskriterien der jeweiligen Flächen gehören drei Komponenten:

- mögliche Umsetzungsrisiken, wie erhebliche Bebauung, vermutete Altlasten, erheblicher Gehölzbestand oder notwendiger Immissionsschutz sowie Eigentumsverhältnisse, die eine Mobilisierung erschweren können,

STANDORTE DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IN SCHÖNEBECK (ELBE)



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVerGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Schönebeck (Elbe)
Darstellung: Timourou

- das strategische Potenzial einer Wohnbaufläche bei einer möglichen Entwicklung mit Blick auf den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sowie
- die Vermarktungsqualität hinsichtlich des Images, der Nachbarschaft, der Infrastrukturausstattung, der Landschaft oder des Freiraums und der städtebaulichen Integration.

Die Bebaubarkeit der Flächen wird je nach Erschließungssituation auf 60 bis 100 % geschätzt:

- Kann eine Fläche komplett von den umliegenden Straßen erschlossen werden, liegt die Bebaubarkeit bei 100 %.
- Ist die Erschließungssituation von den angrenzenden Straßen schwierig und muss Erschließung grundlegend auf der Fläche geschaffen werden, liegt die Bebaubarkeit nur bei 60 %.

Die Menge potenzieller Wohnungen auf den Flächen ergibt sich entweder aus bestehenden Entwürfen/Planungen oder wird mit 13

Einfamilienhäusern pro Hektar angenommen (entspricht 780 m² (brutto) großen Bauplätzen). Aufgrund des geringen zukünftigen Wohnraumbedarfs in Schönebeck (Elbe) (► siehe Kapitel 3) wird damit die Mindestbebauung der Flächen, die noch keine Planungen aufweisen, festgelegt.

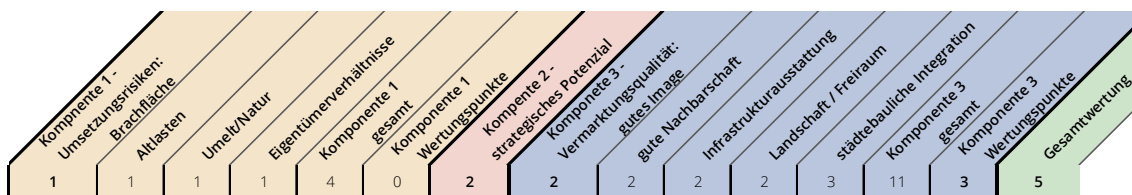
Die Punkte der Gesamtbewertung sowie Punktevergabe im Tabellenformat ergibt sich aus einem einheitlichen Bewertungsbogen. Dabei werden für jede Komponente die Punkte der dazugehörigen Kriterien addiert und mithilfe einer Klassifizierung in Wertungspunkte übersetzt. Die Wertungspunkte für die Umsetzungsrisiken liegen bei -2 (hohe Risiken) bis 0 (geringe Risiken), für das strategische Potenzial bei 0 (nicht vorhanden) bis 2 (vorhanden) und für die Vermarktungsqualität von 0 (sehr geringe Qualitäten) bis 4 (hohe Qualitäten). Die Summe der Wertungspunkte aller drei Komponenten ergibt die Gesamtbewertung und damit Einordnung von sehr gut geeigneten (5 und mehr Punkte) bis wenig geeigneten Wohnbauflächen (weniger als -1 Punkte).

STEINSTRASSE⁶

Auf der nah zur Elbe und zentral gelegenen Fläche plant die Städtische Wohnungsbau GmbH (SWB) ein Bauvorhaben. Die geplante Reihenhausbebauung befindet sich derzeit in der Bauvoranfrage. Eine Bebauung wäre nach Angaben der Stadt Schönebeck (Elbe) gegebenenfalls nach § 34 BauGB möglich. Da zudem noch keine Bauleitplanung vorliegt, wäre aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht auch die Realisierung von Geschosswohnungsbau auf dieser Fläche denkbar.

Die Fläche weist keine Umsetzungsrisiken, aufgrund ihrer Lage ein hohes strategisches Potenzial sowie eine hohe Vermarktungsqualität, insbesondere durch die städtebauliche Integration der Fläche, auf. Entsprechend handelt es sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

Die Planungen der SWB bestehen bereits seit längerem und wurden bisher nicht realisiert. Da sich die Baubedingungen derzeit schwieriger gestalten als in den vorangegangenen Jahren, ist eher davon auszugehen, dass die Fläche vorerst nicht entwickelt werden wird.



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 0,6 ha (bebaubare Fläche ca. 0,5 ha)
- Planung: ca. 20 Wohnungen in Reihenhäusern
- Planungsrecht: im Verfahren
- Gesamtbewertung: 5 Punkte

► Der Standort ist sehr gut geeignet.



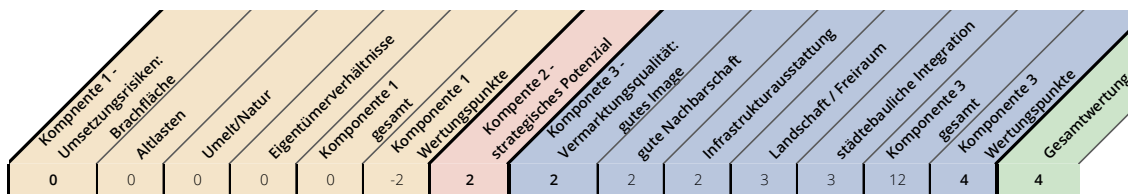
ITB-GELÄNDE / ELBWEG

Direkt an der Elbe gelegen befindet sich eine 2,5 ha große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit sowohl als Wohnbaufläche als auch gemischte Nutzung gekennzeichnet ist. Aufgrund ihrer Lage hat sie eine überdurchschnittliche landschaftliche Qualität sowie durch die Zentralität ein hohes städtebauliches Integrationspotenzial. Die Fläche weist keine erheblichen Umsetzungsrisiken auf.

Ein B-Plan-Verfahren für die Wohnbaufläche befindet sich in Aufstellung, ruht jedoch derzeit unter anderem aufgrund der Störfallproblematik mit dem nahe gelegenen Chemiedienstleister und damit einhergehenden Immissionsschutzprüfungen.

Planungen zur Entwicklung der Fläche bestehen seit Jahren und konnten bis heute nicht realisiert werden. Davon abgesehen handelt es sich jedoch um eine gut geeignete Wohnbaufläche.

⁶ Quelle der folgenden Kartenausschnitte: Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt (Elbe), Stadt Schönebeck (Elbe); Darstellung: Timourou



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 2,5 ha (bebaubare Fläche ca. 2 ha)
- Planung: 9 Doppelhaushälften und ca. 105 bis 112 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern⁷
- Planungsrecht: Verfahren ruht
- Gesamtbewertung: 4 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.



SACHSENLANDSTRAßE

Die potenzielle Wohnbaufläche an der Sachsenlandstraße befindet sich derzeit im B-Plan-Aufstellungsverfahren. Auf einer kleinen Teilfläche besteht etwas Gehölzbestand und Altbebauung. Der größte Teil der Fläche ist jedoch frei und wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend bestehen keine bedeutenden Umsetzungsrisiken. Eigentümer der Fläche ist zu einem Drittel die Kommune und zu zwei Dritteln der Entwickler.

Die Fläche befindet sich im Stadtteil Felgeleben, die östlich und südöstlich von Wohngebieten, südwestlich von einer Kleingartensiedlung, westlich von einem Friedhof und nördlich von einem Gewerbegebiet begrenzt wird (► siehe ABB. 21). Bei einer potenziellen Entwicklung bedarf es somit eines entsprechenden Immissionsschutzes zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet.

Die Kriterien der Vermarktungsqualität sind unterdurchschnittlich bis durchschnittlich:

- Das Image der Fläche ist insgesamt durchschnittlich.
- Zur Nachbarschaft gehören angrenzende Einfamilienhausgebiete, die als durchschnittlich zu bewerten sind.
- In der unmittelbaren Nähe des Projektareals befinden sich weder Einkaufsmöglichkeiten,

noch Schulen, Kindertageseinrichtungen, Ärzte usw. Im westlichen Teil der Sachsenlandstraße befindet sich aber ein Sportareal. Dennoch wird die Infrastrukturausstattung insgesamt als unterdurchschnittlich bewertet.

- Die Fläche ist durch ein umfängliches Industriegebiet von der Elbe getrennt. Da sich abgesehen vom angrenzenden Friedhof auch keine besonderen Grünflächen in der Umgebung befinden, ist die landschaftliche Qualität nur unterdurchschnittlich.
- Aufgrund der Randlage ist die städtebauliche Integration der Wohnbaufläche als durchschnittlich zu bewerten. Auch die Anbindungen zur Gesamtstadt sind nur begrenzt vorhanden und müssten bei einer entsprechenden Entwicklung ausgebaut werden.

In der Summe bestehen derzeit nur geringe Vermarktungsqualitäten der Wohnbaufläche. Aufgrund der umfassenden Flächengröße bestünde auch das Potenzial Qualitäten auf der Fläche selbst zu schaffen. Entsprechend besteht ein strategisches Potenzial der Fläche.

Insgesamt handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche.

⁷ Entsprechend bestehender Entwurfsplanungen. Diese beinhalten 4 Geschosse für die Mehrfamilienhäuser. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wären jedoch auch 3 Geschosse hinreichend.

Komponente 1 - Umsetzungsrisiken: Brachfläche	Komponente 1 - Umwelt/Natur	Komponente 1 - Eigentümerverhältnisse	Komponente 1 gesamt	Komponente 1 Wertungspunkte	Komponente 2 - strategisches Potenzial	Komponente 3 - Vermarktungsqualität: gutes Image	gute Nachbarschaft	Infrastrukturausstattung	Landschaft / Freiraum	städttebauliche Integration	Komponente 3 gesamt	Komponente 3 Wertungspunkte	Gesamtwertung	
1	1	0	1	3	-1	2	2	2	1	1	2	8	1	2

Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 13 ha (bebaubare Fläche ca. 7,8 ha)
- Planung: 132 Einfamilienhäuser, Doppelhaus-hälften und Wohnungen in Reihenhäusern so-wie 121 bis 144 Wohnungen in Mehrfamilien-häusern⁸
- Planungsrecht: im Verfahren
- Gesamtbewertung: 2 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.

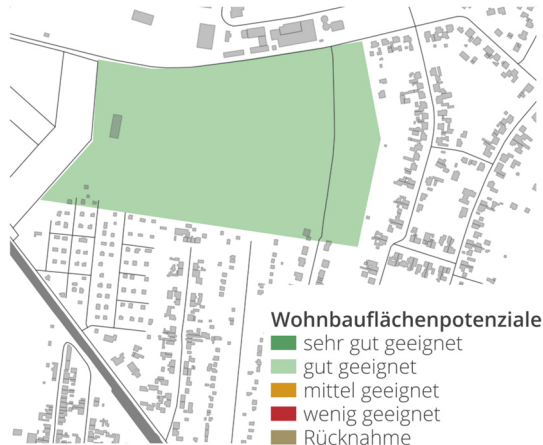
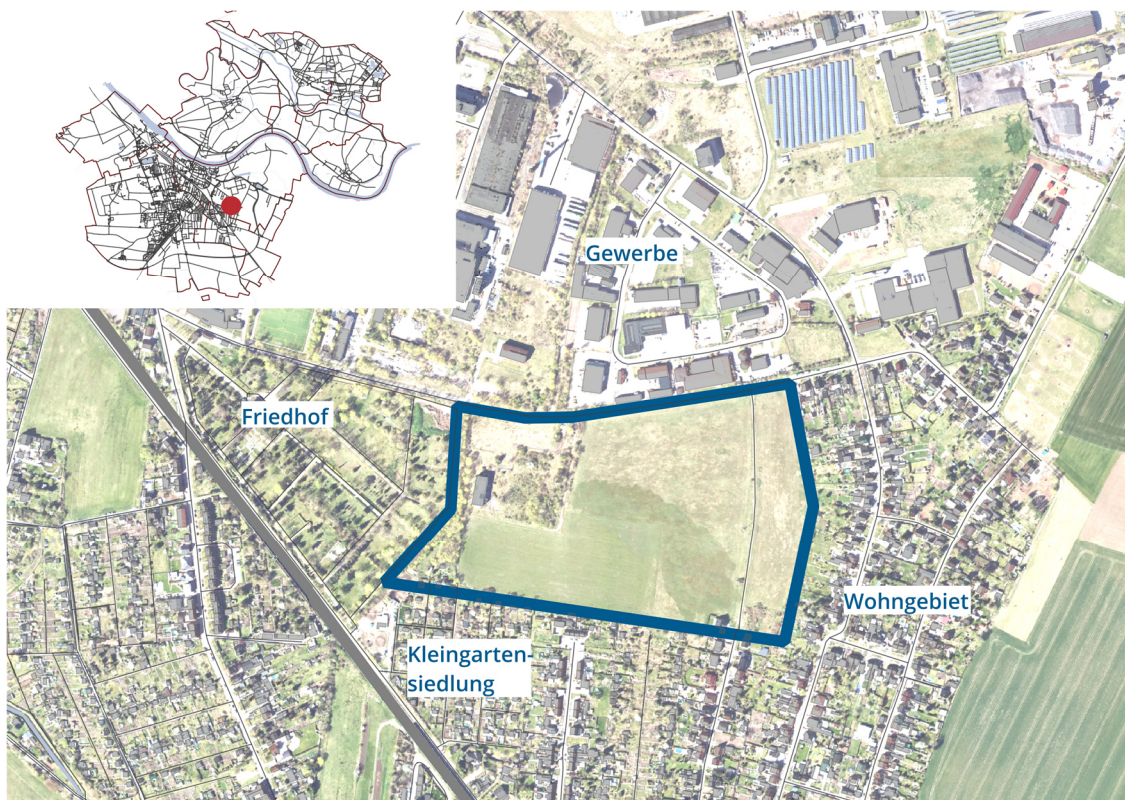


ABB. 21

ORTHOFOTO DER WOHNBAUFLÄCHE SACHSENLANDSTRASSE



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Schönebeck (Elbe)
Darstellung: Timourou

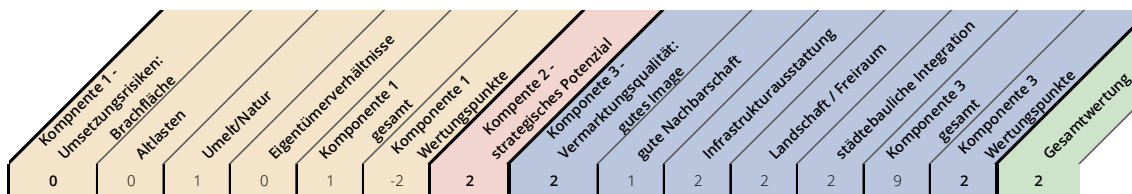
⁸ Entsprechend bestehender Planungen des Projektentwicklers.

BARBYER STRAßE – HEINITZHOF – HOHER WEG

Die ehemalige Nutzung des Bauunternehmens Papenburg bringt Altlasten auf der Fläche sowie erhebliche Bebauungen mit sich. Auch wenn die Fläche zudem keine besonderen Vermarktungsqualitäten aufweist, besteht aufgrund ihrer zentralen Lage und der Nähe zur Elbe und Salineinsel ein hohes strategisches Potenzial. Dafür bräuchte es jedoch eine besonders qualitative Entwicklung, nicht nur als Wohnstandort, sondern gegebenenfalls als kleines Quartier. Die Größe der Fläche würde das Potenzial dafür bieten.

Auch wenn für die Fläche bereits Entwürfe verschiedener Planungen bestehen, liegt sie seit Jahren brach. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der derzeit negativen Baurahmenbedingungen ist eine kurzfristige Entwicklung auf dieser Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

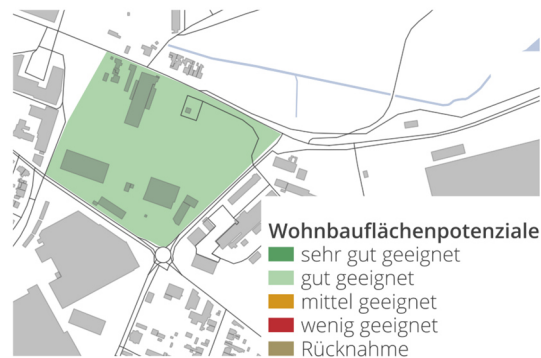
Insgesamt wird die Fläche als gut geeigneter Wohnbaustandort bewertet.



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 5,3 ha (bebaubare Fläche ca. 4,2 ha)
- Planung: ca. 20 Bauplätze für Einfamilienhäuser und ca. 200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern⁹
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 2 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.



WOHNGEBIET AN DER GOMMERSCHEN STRAßE

Die Fläche an der Gommerschen Straße befindet sich in der zu Schönebeck (Elbe) gehörenden Ortschaft Pretzien. Sie liegt zwischen einem an den Ortskern anschließenden Wohngebiet und einer ehemaligen Feriensiedlung, die zum Wohngebiet umgewandelt wurde. Entsprechend hat die 1,4 ha große Fläche das Potenzial, eine Verbindung der beiden Wohngebiete zu schaffen. Strategisch kann die Entwicklung des Standortes zudem sinnvoll sein, um die Entwicklung zum Dauerwohnen in den Feriensiedlungen zu bremsen (► siehe Exkurs).

Rein für den Eigenbedarf der Ortschaft Pretzien ist die Fläche zu groß.

Ein wesentliches Vermarktungskriterium ist die landschaftliche Qualität der Fläche durch ihre Nähe zum Wald.

Die Fläche befindet sich gerade im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans. Insgesamt handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche.

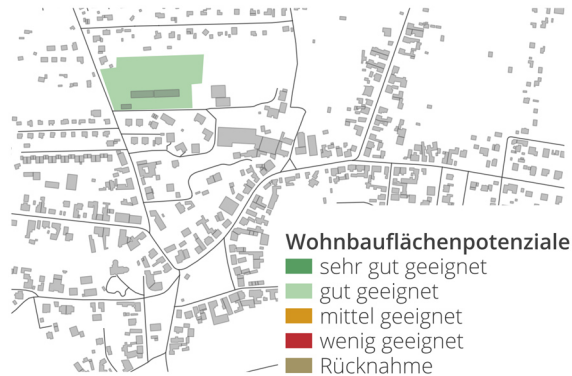
⁹ Die bestehenden Planungen schätzt Timourou unter anderem aufgrund ihrer hohen Geschossigkeit als nicht marktgängig sowie städtebaulich im gesamtstädtischen Kontext nicht verträglich ein. Deswegen wird die Zahl möglicher Einfamilienhäuser und Wohnungen für Mehrfamilienhäuser hier von Timourou geschätzt.

Komponente 1 - Umsetzungsrisiken:	Komponente 1 - Brachfläche	Komponente 1 - Altflächen	Umwelt/Natur	Eigentümerverhältnisse	Komponente 1 gesamt	Komponente 1 Wertungspunkte	Komponente 2 - strategisches Potenzial	Komponente 3 - Vermarktungsqualität: gutes Image	gute Nachbarschaft	Infrastrukturausstattung	Landschaft / Freiraum	städttebauliche Integration	Komponente 3 gesamt	Komponente 3 Wertungspunkte	Gesamtwertung
1	1	1	0	3	-1	1	2	2	1	3	1	9	2	2	

Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1,4 ha (bebaubare Fläche ca. 1,1 ha)
- Planung: ca. 15 Bauplätze
- Planungsrecht: im Verfahren, Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 2 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.

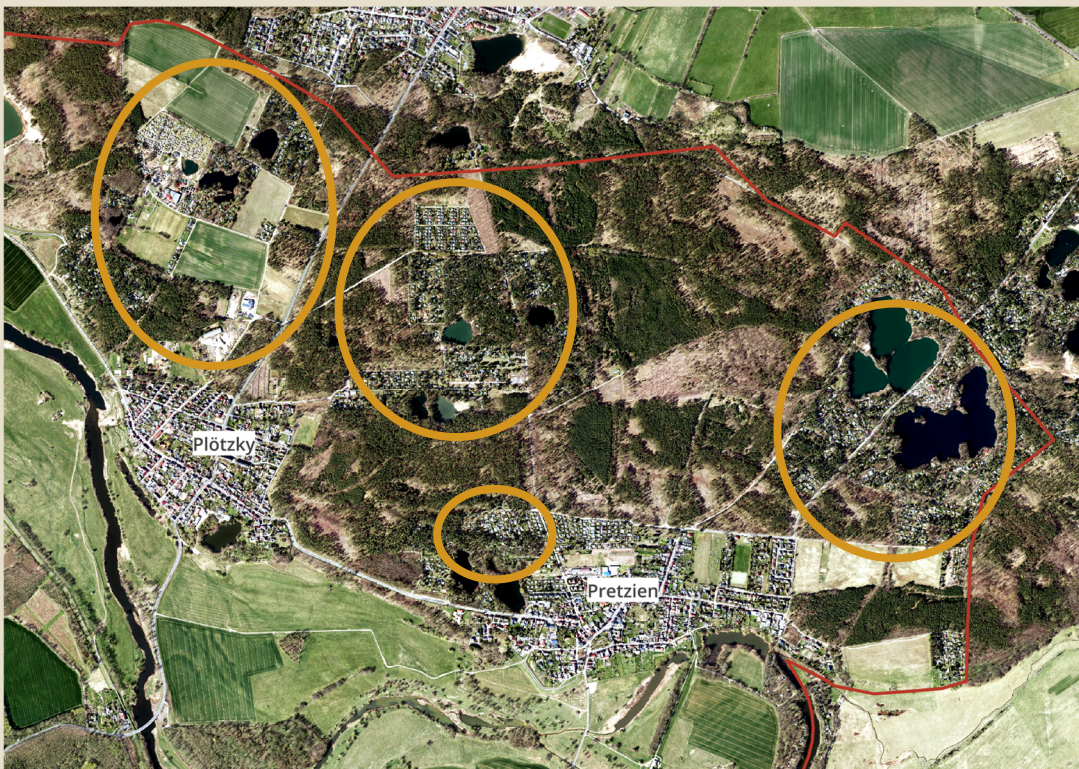


EXKURS: FERIENSIEDLUNGEN „OSTELBIEN“

Nördlich der zu Schönebeck (Elbe) gehörenden Ortschaften Pretzien und Plötzky befinden sich mehrere Feriensiedlungen in einer von Wald und Seen geprägten Landschaft. In den vergangenen Jahren nutzen zunehmend mehr Bewohner ihr Ferienhaus als Dauerwohnsitz, was von der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht gewollt ist. Ziel der Stadt ist es, die Feriensiedlungen als solche zu bewahren und keine Umwandlung zum Dauerwohnen zu

ermöglichen. Der Bau großer Häuser, die ein Dauerwohnen ermöglichen, kann jedoch rechtlich nicht ausgeschlossen werden.

Allerdings stellt sich die Frage, was potenzielle Umwandlungen zum Dauerwohnen in den Feriensiedlungen für die Entwicklung der Ortschaften Pretzien und Plötzky bedeuten würden.



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVerGeo Sachsen-Anhalt
Darstellung: Timourou

Ganz überwiegend wird solch eine Umwandlung nur von Personen, die bereits ein Ferienhaus innerhalb der Feriensiedlung besitzen, forciert. Es handelt sich somit um Zuziehende von außerhalb, die vorerst ihren Zweitwohnsitz in die Feriensiedlung legen und nicht um einen Eigenbedarf für Schönebecker (Elbe), die in den Feriensiedlungen ihren Wohnwunsch im Einfamilienhaus realisieren wollen.

Aufgrund der spezifischen Anlage der Feriensiedlungen und damit einhergehend insbesondere saisonal besuchten Ferienhäusern handelt es sich um eine Sonderwohnform und nicht um ein klassisches Wohnen im Einfamilienhaus. Auch aus diesem Grund sollte zum Schutz der Feriennutzer eine Umwandlung zum Dauerwohnsitz nicht von den Feriensiedlungen forciert werden. Eine zunehmende Umwandlung hin zum Wohngebiet

würde den Charakter der Feriensiedlungen bedeutend verändern.

Somit sind Umwandlungen zum Dauerwohnen auch aus Sicht der Wohnungsmarktentwicklung nicht zielführend. Die Zielsetzung der Stadt, dies zu unterbinden, ist diesbezüglich richtig. Entsprechend werden die Feriensiedlungen in diesem Gutachten auch nicht als Einfamilienhauspotenziale bewertet.

Dennoch stellt sich die Frage, was der anstehende Generationswechsel für die Feriensiedlungen bedeutet und wer zukünftig in den Besitz der Ferienhäuser kommen möchte. Da es sich um eine Sonderwohnform handelt, sind die Feriensiedlungen nicht Bestand dieses Gutachtens. Empfohlen wird hingegen ein eigenes Konzept für eine zukünftige Strategie mit den Feriensiedlungen.¹⁰

FRIEDHOFSWEG PLÖTZKY

Die zur Ortschaft Plötzky gehörende Fläche am Friedhofsweg ist derzeit im Flächennutzungsplan als Wald gekennzeichnet, schließt westlich an ein bestehendes Wohngebiet und östlich an eine Feriensiedlung an. Für eine Entwicklung wäre entsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Aufstellung eines B-Plans wurde bereits beantragt.

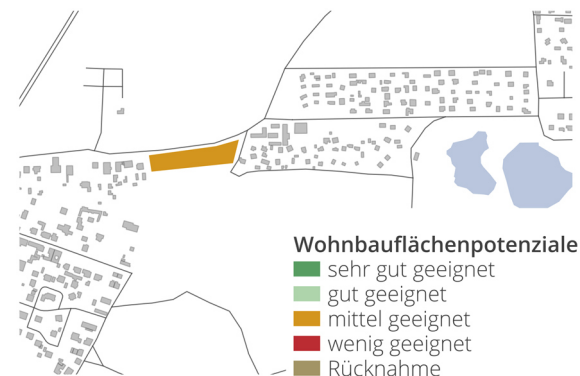
Zudem stellen die Immissionsschutzbedingungen durch das südlich angrenzende Sportareal ein Entwicklungshemmnis dar. Aufgrund ihrer überschaubaren Größe kann die Fläche jedoch eine Erweiterung für den Eigenbedarf in Plötzky darstellen. Sie ist insgesamt als mittel geeignet einzustufen.

Komponente 1 - Umsetzungsräumen: Brachfläche	Atlasten	Umwelt/Natur	Eigentümerverhältnisse	Komponente 1 gesamt	Komponente 1 Wertungspunkte	Komponente 2 - strategisches Potenzial	Komponente 3 - Vermarktungsqualität: gutes Image	gute Nachbarschaft	Infrastrukturausstattung	Landschaft / Freiraum	städttebauliche Integration	Komponente 3 gesamt	Komponente 3 Wertungspunkte	Gesamtwertung
0	1	0	0	1	-2	0	2	2	2	2	2	10	3	1

Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 0,5 ha (bebaubare Fläche ca. 0,4 ha)
- Planung: ca. 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- B-Plan-Aufstellung ist beantragt
- Gesamtbewertung: 1 Punkt

► Der Standort ist mittel geeignet.



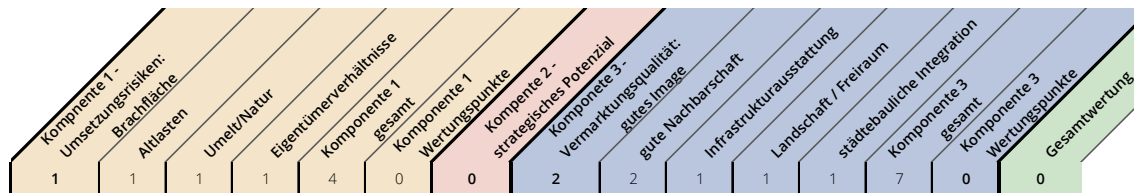
¹⁰ Ein solches Konzept würde hinsichtlich des Aufbaus und der Leitfragen ähnlich aussehen wie z.B. ein spezifisches Kleingartenkonzept.

JAKOBSTRAßE – CHAUSSEESTRAßE

Diese Fläche ist eine Erweiterungsfläche gemäß des Zentrale-Orte-Konzepts des REP Magdeburgs und befindet sich im Dreieck der Jakob- und Chausseestraße am südwestlichen Rand von Salzelmern. Sie weist keine Umsetzungsrisiken auf und schneidet hinsichtlich der Vermarktungsqualität als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich ab. Auch wenn die Fläche kein strategisches Potenzial aufweist, kann sie aufgrund ihrer

überschaubaren Größe mit 2 ha und ihrer Lage eine gute Erweiterung des bestehenden Wohngebietes darstellen.

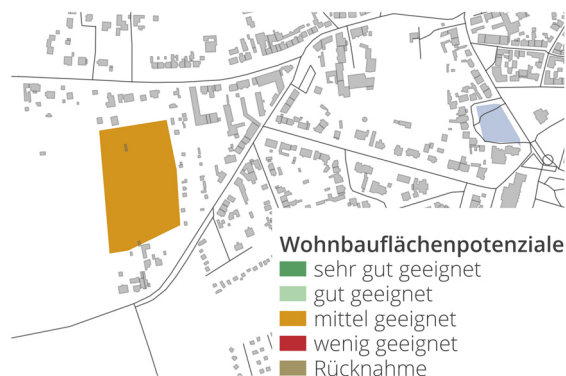
Die Fläche ist derzeit jedoch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht mobilisierbar. Insgesamt wird sie als mittel geeignete Wohnbaufläche bewertet.



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 2 ha (bebaubare Fläche ca. 1,2 ha)
- Planung: ca. 16 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 0 Punkte

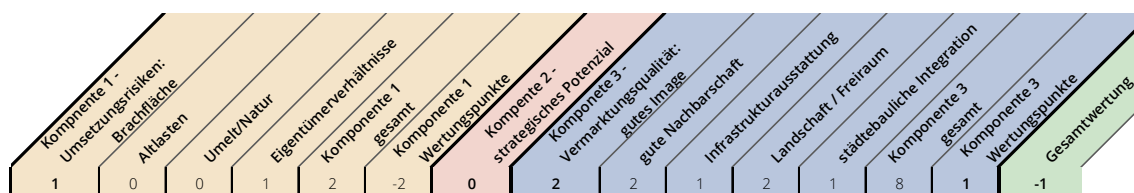
► Der Standort ist mittel geeignet.



BLAUER STEINWEG – EHEMALIGE KASERNE

Am westlichen Rand von Salzelmern gelegen befindet sich die 8 ha große Fläche einer ehemaligen Kaserne, woraus sich Altlasten auf der Fläche vermuten lassen. Eigentümer ist der Bund und die Fläche ist als Erweiterungsfläche gemäß des Sachlichen Teilplans Zentrale Orte des REP Magdeburg gekennzeichnet.

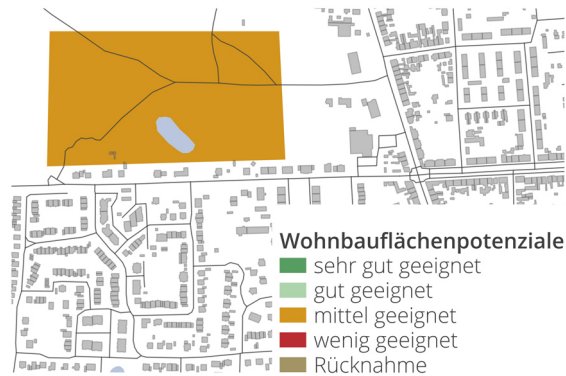
Auch wenn sie südlich direkt an ein Wohngebiet anschließt, hat sie nur geringe Vermarktungsqualitäten. Im Verhältnis zu den anderen potenziellen Wohnbauflächen ist diese Fläche mittel als Wohnbaustandort geeignet.



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 8 ha (bebaubare Fläche ca. 4,8 ha)
- Planung: ca. 62 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: -1 Punkt

► Der Standort ist mittel geeignet.



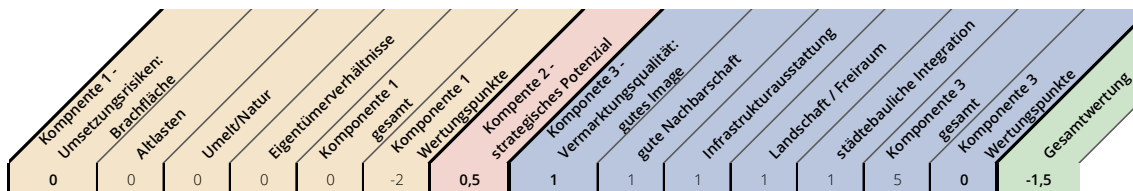
EHEMALIGE SCHWEINEMASTANLAGE PLÖTZKY

Die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage in der Ortschaft Plötzky ist im Flächennutzungsplan sowohl als Sondergebiet (nördlicher Teil) als auch Wohnbaufläche (südlicher Teil) ausgewiesen. Ein Eigentümer würde die gesamte Fläche gerne entwickeln, dies ist aufgrund von Problemen der Eigentumsverhältnisse derzeit jedoch nicht umsetzbar.

Entsprechend der vorhergehenden Nutzung befinden sich auf der Fläche vermutlich Altlasten sowie erhebliche Bebauungen. Hinsichtlich ihrer

Vermarktungsqualität schneidet die Fläche in allen Kriterien als unterdurchschnittlich ab. Ein strategisches Potenzial wäre nur in der Nutzung als Erweiterung der nördlich angrenzenden Ferien-siedlungen gegeben.

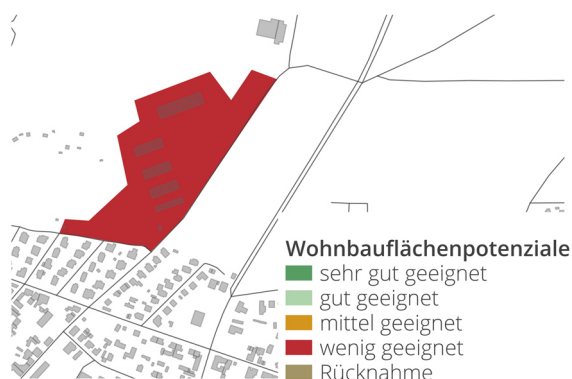
Entsprechend ist die Fläche nur wenig als Wohnbaufläche geeignet. Empfohlen wird die Rücknahme der Wohnbaufläche im südlichen Teil der Fläche.



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 4 ha (bebaubare Fläche ca. 2,4 ha)
- Planung: rund 31 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: -1,5 Punkte

► Der Standort ist wenig geeignet. Rücknahme als Wohnbaufläche empfohlen.



AM STADTFELD

Die 4 ha große Fläche am Stadtfeld ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Aufgrund der zentralen Lage, einer guten Infrastrukturausstattung und städtebaulichen Integration bestehen hohe Vermarktungsqualitäten der Fläche.

Aktuell ist die Feuerwehr an der Fläche am Stadtfeld für ihren neuen Standort der Hauptwache interessiert. Ein entsprechendes

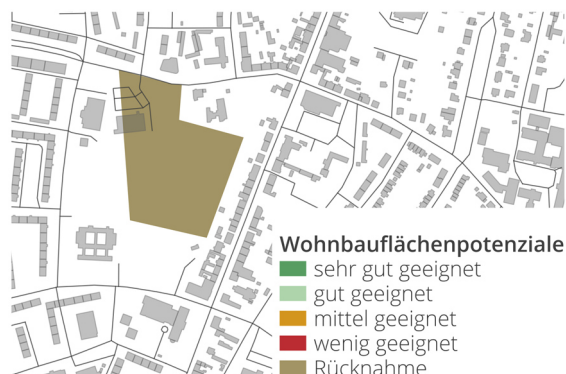
Immissionsschutzgutachten wird gerade erstellt und Auskunft darüber geben, ob die Wohnbaufläche zurückgenommen und der Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden kann.

Aufgrund des bestehenden Nutzungsinteresses der Feuerwehr ist eine weitere Wohnbebauung nicht sinnvoll. Entsprechend wird die Rücknahme der Wohnbaufläche empfohlen.

Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 4 ha
- Planungsrecht: Wohnbaufläche im Rücknahmeverfahren

► Rücknahme als Wohnbaufläche empfohlen.



AM STREITFELD

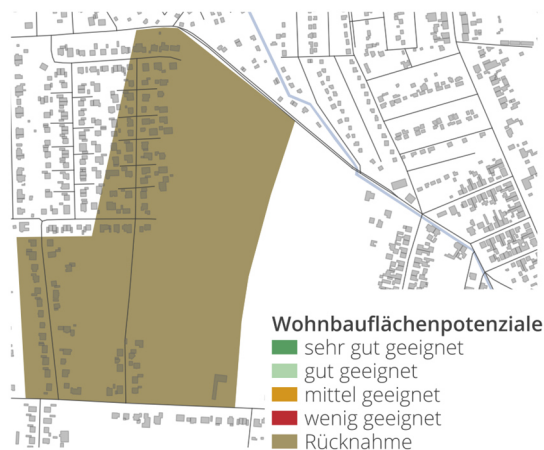
Zwischen den beiden Bahnstrecken befindet sich östlich in Schönebeck (Elbe) gelegen eine 11,9 ha große Wohnbaufläche. Diese Fläche weist jedoch ein erhebliches Erschließungsdefizit aufgrund von

Niederschlagswasser auf. Entsprechend empfiehlt es sich, die 11,9 ha große Wohnbaufläche zurückzunehmen.

Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 11,9 ha
- Planungsrecht: Wohnbaufläche im Rücknahmeverfahren

► Rücknahme als Wohnbaufläche empfohlen.



4.2 BAULÜCKEN-POTENZIAL IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Zu den bewerteten Wohnbauflächen kommen weitere Flächenpotenziale in Form von Baulücken hinzu. Diese können nach § 34 BauGB bebaut werden. Erfasst werden sollen entsprechend freie

Flächen für eine jeweilige Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Nicht bewertet werden Flächen als Innenentwicklungspotenziale, die nicht

erschlossen sind oder andere größere Hemmnisse aufweisen.

Da bisher noch kein Baulückenkataster der Stadt vorlag, wurde das Flächenpotenzial der Baulücken über eine GIS-gestützte Vorauswahl durch eine manuelle Orthofoto-Auswertung bewertet.

Aus der Auswertung ergibt sich ein **Flächenpotenzial von 4,7 ha**. Davon stellen 10 % Baulücken mit Hemmnissen dar, da die jeweiligen Flächen alleine zu klein sind, aber durch Zusammenlegung mit benachbarten Flächen Potenzial aufweisen. Der Median der Flächen ohne Hemmnisse liegt bei rund 870 m² und bei Flächen mit Hemmnissen bei 517 m². Unter der Berücksichtigung der für Schönebeck (Elbe) typischen Flurstückstruktur wird angenommen, dass für ein Einfamilienhaus eine Fläche von rund 700 m² bebaut wird. Im Ergebnis wird das theoretische

Baulückenpotenzial in Schönebeck (Elbe) auf **68 Einfamilienhäuser** geschätzt (► siehe Information).

Jedoch werden nicht alle Flächen bis 2035 mobilisierbar sein. Durch Erschließungsprobleme, dauerhafte anderweitige Nutzungen wie Gärten oder Parkplätze sowie Hürden bei der Umsetzung aufgrund der Eigentümerstruktur sowie divergierender Eigentümerinteressen wird zum Teil das Umsetzungspotenzial verhindert. Demzufolge kommen jährlich nur einige Baulücken tatsächlich auf den Markt. Vor dem Hintergrund, dass einige der Baulücken bereits seit vielen Jahren brach liegen und auf Basis von Erfahrungen in vergleichbaren Städten und Marktsituation schätzt Timourou, dass **bis 2035 maximal 30 bis 40 %** dieser Flächen zur Verfügung stehen und vermarktet werden können. Hieraus ergibt sich ein **realistisches Baulückenpotenzial von 20 bis 27 Einfamilienhäusern**.

MANUELLE ORTHOFOTO-AUSWERTUNG

Mithilfe von geoinformatischen Analysen schätzt Timourou das Baulückenpotenzial der Stadt Schönebeck. In einem ersten Schritt werden Flurstücke vorselektiert, die:

- mindestens 600 m² groß,
- laut dem Flächennutzungsplan Wohn- oder Mischgebiete und
- bisher unbebaut sind.

Daraufhin erfolgt eine zweite Selektion nach Flurstücken mit einer Mindestgröße von 400 m². Dabei werden nur die Flurstücke ausgewählt, die an andere potenzielle Baulücken angrenzen und durch Zusammenlegung eine geeignete Fläche für eine Einfamilienhausbebauung darstellen würden.

Im nächsten Schritt werden die vorselektierten Flächen manuell und anhand von Orthofotos hinsichtlich ihres Baulückenpotenzials überprüft. Abbildung 20 zeigt beispielhaft die manuelle Prüfung und Zuordnung als Baulücke (grüner/gelber Pfeil) bzw. Ablehnung als Baulücke (rotes Kreuz). Tiefe Flurstücke wurden nur teilweise und anderweitig genutzte Flurstücke gar nicht berücksichtigt. Die Zuordnung ist nicht immer eindeutig, was zu leichten Abweichungen in der Erfassung führen kann.

ABB. 22

MANUELLE ORTHOFOTO-AUSWERTUNG



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Schönebeck (Elbe)
Vervielfältigungserlaubnis: LVermGeo/A18-38912-2009-14
Darstellung: Timourou

Weitere Aspekte zur Bebaubarkeit wie festgelegte Abstände zu den Nachbarn sowie Erschließungsfragen wurden aufgrund des erheblichen Zusatzaufwandes nicht berücksichtigt.

Letztlich kann das Verfahren nur eine Größenordnung und keine konkreten Zahlen des Baulückenpotenzials erfassen.

5 WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

In Schönebeck (Elbe) besteht ein Wohnraumbedarf von 145 bis 160 Einfamilienhäusern und 110 bis 150 Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis 2035. Mit einem realistischen Baulückenpotenzial für 20 bis 27 Einfamilienhäusern kann dieser Bedarf rein durch Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Entsprechend braucht es eine zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Summe aller potenzieller Wohnbauflächen bietet wiederum deutlich mehr Flächen für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Geschosswohnungsbau als bis 2035 nötig. Entsprechend braucht die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Strategie, welche Flächen vorrangig entwickelt und welche Entwicklungen vorerst zurückgestellt werden sollen. Die vorangegangene Bewertung von sehr gut geeigneten bis wenig geeigneten Wohnbauflächen ermöglicht eine entsprechende Priorisierung der Flächen, die Gegenstand folgender Wohnbauflächenentwicklungsstrategie ist:

1. Wohnbauflächen, deren Entwicklungsziele sich aufgrund anderer Nutzungsinteressen oder

bedeutender Erschließungshemmnisse geändert haben, sollten entsprechend zurückgenommen werden. Dies betrifft die Flächen am „Am Stadtfeld“ und „Am Streitfeld“.

2. Wohnbauflächen sollten abgestuft nach ihrer Eignung – sehr gut, gut, mittel oder wenig geeignet – entwickelt werden. Da derzeit deutlich mehr potenzielle Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) bestehen als für den Wohnraumbedarf notwendig ist, sollten Flächen, die wenig oder mittel geeignet sind, derzeit nicht entwickelt werden. Dies betrifft die Flächen „Jakobstraße – Chausseestraße“, „Friedhofsweg Plötzky“, „Blauer Steinweg – ehemalige Kaserne“ und „ehemalige Schweinemastanlage Plötzky“. Die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf sehr gut und gut geeigneten Wohnbauflächen liegt jedoch mit rund 200 Einfamilienhäusern und 425 bis 460 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern immer noch deutlich über dem zukünftigen Wohnraumbedarf (► siehe ABB. 23).

ABB. 23

PRIORISIERUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

Wertung	Standort	Flächengröße in ha	Bebaubarkeit	Bebaubare Fläche (ha)	mögliche Anzahl WE EFH	mögliche Anzahl WE MFH
sehr gut	Steinstraße	0,6	100%	0,6	20	
gut	ITB-Gelände / Elbweg - B-Plan Nr. 29 "Am Elbufer"	2,5	80%	2,0	9	105-112
gut	Sachsenlandstraße - B-Plan Nr. 73.1	13,0	60%	7,8	137	90
gut	Barbyer Straße - Heinitzhof - Hoher Weg (Papenburg)	5,3	60%	3,2	20	200
gut	Wohngebiet an der Gommerschen Straße - B-Plan Nr. 81	1,4	80%	1,1	15	
mittel	Jakobstraße - Chausseestraße	2,0	60%	1,2	16	
mittel	Friedhofsweg Plötzky	0,5	80%	0,4	5	
mittel	Blauer Steinweg - ehemalige Kaserne	8,0	60%	4,8	62	
wenig geeignet	ehemalige Schweinemastanlage Plötzky	4,0	60%	2,4	31	
		37,3		23,5	315	395-402

Datengrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

3. Gut und sehr gut geeignete Wohnbauflächen sollten hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit und Machbarkeit – also der Frage, wie realistisch es ist, dass sie tatsächlich an den Markt kommen – geprüft werden. Die Standorte „Steinstraße“ und „Barbyer Straße – Heinitzhof – Hoher Weg“ liegen seit Jahren brach und weisen Entwurfsplanungen auf, die bisher nicht realisiert wurden. Aufgrund der derzeit negativen Baurahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass diese Flächen auch keine kurzfristigen Entwicklungen erfahren werden. Mit einer höheren Wahrscheinlichkeit werden die Planungen am Standort „ITB-Gelände / Elbweg“ umgesetzt, die konkrete Entwicklung des Geländes ist jedoch zeitlich noch nicht absehbar. Sowohl um der qualitativen Wohnraumnachfrage nachzukommen und damit Abwanderung zu verhindern als auch durch eine Angebotsstrategie Zuzüge durch intel- oder HTP-Mitarbeiter zu generieren, muss die Stadt Schönebeck (Elbe) aber jetzt handeln und entsprechende Entwicklungen vorantreiben.

Aufgrund der beschriebenen Kriterien ergibt sich eine Notwendigkeit, das Projektareal Sachsenland vorrangig zu entwickeln. Die gut geeignete Wohnbaufläche ermöglicht die Entwicklung von Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage. Aufgrund der Flächengröße lässt sich ein vielfältiges Wohnraumangebot schaffen.

Zudem erfüllt die Fläche die Kriterien einer strategischen Angebotsfläche. Hier können Wohnungen, die urbaneren Wohnvorstellungen entsprechen, entwickelt werden. Aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße befindet sich die Wohnbaufläche außerdem in einer guten Pendeldistanz zum High Tech Park und damit zur Arbeitsstelle möglicher Zuziehender.

Dabei sollte das Projektareal Sachsenland in mindestens zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Dies begründet sich wie folgt:

- Wird nach der Realisierung des ersten Bauabschnitts doch einer der sehr gut oder gut geeigneten Konkurrenzstandorte entwickelt, kann der zweite Bauabschnitt erst einmal zurückgestellt werden.
- Eine Angebotsstrategie muss immer erst in kleiner Zahl getestet werden. Fällt die Nachfrage dann entsprechend positiv aus, lohnt es sich, das Angebot zu erweitern oder ggf. anzupassen.

Aufgrund der umfassenden Größe und Standortdefiziten des Projektareals Sachsenland müssen dort jedoch bestimmte Wohnqualitäten geschaffen werden, um die avisierten Zielgruppen erreichen zu können. Eine entsprechende Strategie wird im folgenden Kapitel erläutert.

6 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES PROJEKTAREALS SACHSENLAND

Beim Projektareal Sachsenland handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche mit wenigen Umsetzungsrisiken. Da das Umfeld des Projektareals nur geringe Qualitäten aufweist, sollte die Fläche nicht zum reinen Wohnstandort, sondern zu einem gemischten Quartier mit besonderen Wohnqualitäten entwickelt werden. Die Wohnqualitäten werden damit auf der Fläche selbst geschaffen, was aufgrund der umfassenden Flächengröße von rund 13 ha durchaus möglich ist.

Für die Entwicklungsstrategie des Projektareals Sachsenland sollen im Folgenden vier verschiedene Kriterien betrachtet werden:

- Wer sind die Zielgruppen für ein potenzielles Wohnquartier?
- Welche Wohnqualitäten müssen und können geschaffen werden?
- Was ist wichtig, um die Flächen vermarkten zu können?
- Wie können die Wohnqualitäten sichergestellt werden?

ZIELGRUPPEN

Die Berechnung des qualitativen Wohnraumbedarfs hat ergeben, dass bis 2035 ein zusätzlicher Bedarf an rund 110 Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 56 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht, die es so derzeit nicht oder in zu geringer Zahl auf dem Schönebecker (Elbe) Wohnungsmarkt gibt. Eine bedeutende Zielgruppe für das Projektareal Sachsenland sind somit Schönebecker (Elbe), die sich eine andere und besondere Wohnform wünschen. Die Fläche bietet ausreichend Potenzial, um verschiedene Wohnwünsche realisieren zu können.

Eine zweite Zielgruppe sind Zuziehende nach Schönebeck (Elbe). Hier spielt insbesondere die Ansiedlung von Intel oder einer anderen Industrieansiedlung im HTP eine wichtige Rolle. Die Wohnvorstellungen der Zuziehenden sind dabei vielfältig. Hinsichtlich der Arbeitskräftestruktur bei Intel gibt es – neben der Nachfragen nach preiswerten Bestandswohnungen – sowohl eine Nachfrage nach:

- Ein- und Zweifamilienhäusern
- besonders qualitativen Wohnungsangeboten und auch
- Möglichkeiten des temporären Wohnens.

Die Entwicklung des Projektareals kann somit eine bedeutende Rolle einer gezielten Angebotsstrategie, um mehr Zuzug zu generieren, zukommen. Dabei ist es wesentlich, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, das auch urbanere Wohnvorstellungen als das traditionelle Wohnen im Einfamilienhaus umfasst.

Ziel sollte ein gemischtes Quartier hinsichtlich des Wohnungsangebots und entsprechend auch hinsichtlich seiner Einwohnerstruktur sein. Entsprechend muss Wohnraum geschaffen werden, der

- altersgerecht sowie
- attraktiv für Familien mit verschiedenen Wohnvorstellungen,
- für Starterhaushalte und
- HTP-Mitarbeiter ist.

Daraus resultiert eine Profilierung in Bezug auf Freiraumqualitäten, bestimmte Bauqualitäten und weitere Qualitäten, wie zum Beispiel ein Quartiersenergiekonzept mit dem Fokus auf e-Mobilität.

FREIRAUMQUALITÄTEN

Das Projektareal Sachsenland bringt mit seiner Größe von 13 ha die Möglichkeiten mit, besondere Wohnqualitäten auf der Fläche zu schaffen, was auch notwendig ist, da sie angrenzenden Flächen wenig Lagequalitäten bieten.

Auf dem Projektareal Sachsenland sollte in diesem Sinne kein reines Wohnen, sondern ein Quartier entstehen. Mit einem „offenen“ Eingang von der Sachsenlandstraße kommend soll das Quartier zum Betreten einladen. Zudem sollte im Quartier eine Fläche zur Verfügung stehen, die eine Gestaltung eines kleinen „shared space“ mit zwei bis drei kleinen Gewerbeeinheiten ermöglicht und das Zentrum des Quartiers bilden könnte. Das Konzept „shared space“ ist in Schönebeck (Elbe) ein bekanntes und bewährtes und

würde sich in kleiner Form in dem Quartier wiederfinden.

Von großer Bedeutung sind die Qualitäten im öffentlichen Raum des Quartiers. Die Größe der Fläche ermöglicht es, Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche selbst zu schaffen und damit „Grünqualitäten“ für die Bewohnerschaft zu bieten. Der Straßenraum sollte von Baumbegrünung und Verkehrsberuhigung geprägt sein. Bedeutend sind zudem bestimmte Freiräume und Spielangebote auf den Grünflächen, die generationenübergreifend einladend sind. Die Wohnbaufläche soll somit den Charakter eines „grünen“ Quartiers erhalten. Dieses schafft mit seinen öffentlichen Grünflächen darüber hinaus auch eine Aufwertung für den gesamten Stadtteil Folgeleben.

Wichtig für die Wohnqualitäten ist auch die Integration und Verbindung zur Gesamtstadt. Entsprechend bietet es sich an, einen Anschluss an das Schönebecker (Elbe) Fahrradwegenetz zu schaffen. Zudem könnten Verbindungen zum westlich an die Wohnbaufläche angrenzenden Friedhof sowie zur südlich angrenzenden Kleingartensiedlung geschaffen werden.

BAUQUALITÄTEN

Außerdem müssen besondere Wohnqualitäten und auch eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten auf dem Areal entwickelt werden können. Dies ist von Bedeutung um die qualitative Nachfrage bedienen zu können sowie Teil einer Schönebecker (Elbe) Angebotsstrategie sein zu können. Nur so können die entsprechenden Zielgruppen angesprochen werden. Merkmale besonderer Wohnqualitäten können beispielsweise die Mietwohnung mit Eigentumscharakter, verschiedene Grundstücksgrößen, Wohnen im Grünen sowie temporäres Wohnen sein.

Das gemischte Quartier soll sich schließlich auch in den verschiedenen Bauformen widerspiegeln. Ziel ist das Wohnen in der Landschaft und nicht das Erreichen einer möglichst hohen Dichte. Entsprechend soll Geschosswohnungsbau nicht in Form von Blöcken, sondern angelehnt an das Schönebecker (Elbe) Stadthaus mit maximal drei

Geschossen realisiert werden.¹¹ Reihenhäuser sollen wiederum so entwickelt werden, dass sie einen hohen Grad an eigener Gestaltung zulassen und damit dem Gestaltungsfreiraum eines freistehenden Einfamilienhauses nahe kommen.

VERMARKTUNG

Um die zukünftigen Baugrundstücke auf dem Projektareal Sachsenland vermarkten zu können, braucht es die beschriebenen Wohnungsqualitäten. Die Grundstücke müssen dabei preiswerter als in Magdeburg sein, können jedoch über dem Preisdurchschnitt im Magdeburger Umland liegen. Zudem muss sichergestellt sein, dass die besonderen Wohnqualitäten auch gegeben sind, wenn beispielsweise nicht alle Bauabschnitte realisiert werden. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung des Baus der Intel-Fabrik bestehen bestimmte Risikofaktoren, die ein stufenweiser Ausbau oder Verkauf abfangen kann.

QUALITÄTEN SICHERSTELLEN

Da der Projektentwickler die Grundstücke nicht selber bebaut, sondern zur Bebauung verkaufen wird, ist von besonderer Wichtigkeit, die Qualitäten entsprechend sicherzustellen, damit auch einzelne Baufelder näher auch zu einer gesamten Quartiersqualität beitragen. Dies sollte zum einen über bestimmte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan erfolgen. Zum anderen kann auch ein Exposee oder eine Charta hilfreich sein, um bestimmte „Bilder“ und das Ziel eines „grünen Quartiers“ zu vermitteln. Wesentlich ist dabei die Vielfalt in der Festsetzung zu stärken und Besonderheiten, wie zum Beispiel das geplante Quartiersenergiekonzept mit dem Fokus auf e-Mobilität darzustellen.

¹¹ Zur städtebaulichen Akzentuierung wären auch einzelne Gebäude mit 4 oder 5 Geschossen denkbar.

7 DAS SACHSENLAND ALS WICHTIGER BAUSTEIN EINER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNGSSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

Vor dem Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine war die Einwohnerzahl in Schönebeck (Elbe) rückläufig und auch die Bevölkerungsprognose rechnet einen weiteren Bevölkerungsrückgang bis 2035 voraus. Trotz eines anzunehmenden leichten Haushaltsverkleinerungsprozesses bedeutet das, dass auch die Zahl der Haushalte bis 2035 weiter abnehmen wird. Daraus ergibt sich quantitativ ein abnehmender Wohnungsbedarf in Schönebeck (Elbe) bis 2035.

Aufgrund einer qualitativen Nachfrage nach Wohnungen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Schönebecker (Elbe) Wohnungsmarkt gibt, besteht dennoch ein Neubaubedarf von rund 100 Einfamilienhäusern und rund 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035.

Zudem besteht in der Region durch die Ansiedlung von Intel oder einer anderen Großansiedlung im High Tech Park bei Magdeburg ein bestimmtes Zuzugspotenzial. Den größten Zuzug wird dabei die Landeshauptstadt Magdeburg erhalten. Die Größe des Zuzugspotenzials im Umland richtet sich einerseits nach Lagekriterien und der Priorisierung der Kommunen nach der zentralen Örtlichkeit entsprechend des Landesentwicklungsplans. Darüber hinaus ist jedoch wesentlich, welche Kommunen bestimmte Wohnungsangebote für die potenziellen Zuzügler schaffen. Die betreffenden Kommunen im Magdeburger Umland stehen dabei in Konkurrenz zueinander. Das Zuzugspotenzial für das Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) umfasst – neben preiswerten Wohnungen im Bestand – 45 bis 60 Einfamilienhäuser und 60 bis 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der zukünftige Wohnraumbedarf von insgesamt 145 bis 160 Einfamilienhäuser und 110 bis 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann mit einem realistischen Baulückenpotenzial für 20 bis

27 Einfamilienhäuser nicht rein durch Innenentwicklung gedeckt werden. Zusätzliche Entwicklungen auf Wohnbauflächen sind notwendig. Das Potenzial aller derzeit bestehender Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) ist hingegen wiederum deutlich zu groß. Entsprechend braucht die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Strategie, welche Flächen vorrangig entwickelt werden sollen. Dafür werden die potenziellen Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Umsetzungshemmnisse, ihrem strategischen Potenzial und ihrer Vermarktungsqualität priorisiert. Mehrere der gut bis sehr gut geeigneten Wohnstandorte sind derzeit jedoch nicht mobilisierbar oder es ist keine kurzfristige Entwicklung auf diesen zu erwarten.

Um der qualitativen Nachfrage nachzukommen und mit einer entsprechenden Angebotsstrategie Zuzug generieren zu können, muss die Stadt Schönebeck (Elbe) jedoch jetzt handeln. Deswegen empfiehlt es sich, die geplante Entwicklung auf dem Projektareal Sachsenland voranzutreiben und eine entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan einzuleiten.

Das Projektareal Sachsenland hat aufgrund seiner Größe das Potenzial zur Entwicklung eines „grünen Wohnquartiers“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und bestimmten Wohnqualitäten, die es so derzeit in Schönebeck (Elbe) nicht gibt. Aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße und damit zur Autobahn ist auch eine kurze Pendeldistanz zum High Tech Park bei Magdeburg gegeben. Timourou beurteilt die Wohnbaufläche sowohl für die Entwicklung von Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage als auch als strategische Fläche für eine Angebotsstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe) als gut geeignet. Die Ziele zur Entwicklung des Projektareals sollen entsprechend im B-Plan und einer Charta festgesetzt werden.

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
