

## H5: WOHNEN

vorhandene Konzepte  
und Planungen

Zur Orientierung für die Aufstellung von Bebauungsplänen steht der Stadt ein Flächennutzungsplan zur Verfügung. Dieser bedarf jedoch einer dringenden Überarbeitung, da er in vielen Bereichen veraltet und überholt ist. Die Überarbeitung wurde schon im Stadtentwicklungskonzept von 2006 angemahnt, ist bisher jedoch jeweils nur für Teilbereiche erfolgt.<sup>1</sup>

Außerdem wurde bereits im Jahr 2001 ein Siedlungsentwicklungsmodell für Bad Frankenhausen erarbeitet, in dem die notwendigen Handlungsfelder für die Stabilisierung und Neuordnung einzelner Bereiche der Stadt festgelegt wurden. Im Jahr 2001 zeichnete sich bereits die gravierende Entwicklung des Wohnungsleerstandes in den Gebieten Am Schackenfeld und Am Tischplatt ab.<sup>2</sup> In den Jahren 2006/2007 erfolgte eine inhaltliche Fortschreibung des Siedlungsentwicklungsmodells im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzeptes, da der zunehmende Leerstand sichtbar wurde.

Im Jahr 2010 wurde für das Wohngebiet ein Standortentwicklungskonzept erarbeitet. Die Stadt hat hiernach wiederholt Fördermittel für den Abriss einzelner Gebäude beantragt, um einen geordneten Rückbau durchzuführen.

Status

Im gesamten Stadtgebiet von Bad Frankenhausen befanden sich zum Stichtag 31.12.2013 laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.433 Wohngebäude. Im Rahmen des Zensus 2011 wurden 2.423 Wohngebäude gezählt.<sup>3</sup> Am 31.12.1995 waren es noch nur 1.850 Wohngebäude.<sup>4</sup>

Im Jahr 2014 lebten im gesamten Stadtgebiet 8.727 Einwohner, davon lebten 546 im Wohngebiet Am Tischplatt/Am Schackenfeld.

Von den 8.727 Einwohnern lebten 83 Prozent in der Kernstadt, 6 Prozent in Esperstedt, 5 Prozent in Seehausen und 5 Prozent in Udersleben.<sup>5</sup>

Insgesamt gab es 2011 bei der Zählung im Rahmen des Zensus 5.007 Wohnungen in Bad Frankenhausen, wovon 520 leer standen. Dies entspricht einer Quote von 10,4%.<sup>6</sup>

Bad Frankenhausen verfügt über ein heterogenes Wohnungsangebot. Dieses teilt sich in Angebote im niedrigen Preissegment in den Neubaugebieten und mittel- bis hochpreisige Angebote in der Innenstadt. Am Stadtrand gibt es ebenfalls Mietwohnungsangebote im mittleren Preissegment sowie eine hohe

---

<sup>1</sup> Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Frankenhausen, Stadtplanungsbüro Meißner, 2006, S.27

<sup>2</sup> Fortschreibung Masterplan zum Standortentwicklungskonzept für das Wohngebiet Am Tischplatt/Am Schackenfeld der Stadt Bad Frankenhausen, Stadtplanungsbüro Meißner, Nordhausen, 2010, S. 3 und 4

<sup>3</sup>

<http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=65003&vonbis=&TabelleID=gg000717> (Stand: 20.01.2015)

<sup>4</sup>

<http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=65003&vonbis=&TabelleID=gg000707> (Stand: 20.01.2015)

<sup>5</sup> Statistische Daten des Einwohnermeldeamtes, Böttcher, 2014

<sup>6</sup> Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2014

Anzahl an Wohngebäuden, die vom Eigentümer bewohnt werden.  
In der Innenstadt gibt es flächenhaft einen hohen Sanierungsstand, hier ist der Wohnstandard meist sehr hoch.

Das Mietniveau liegt zwischen 3,10 und 4,30 Euro pro Quadratmeter im Neubaugebiet sowie bis zu 6,20 Euro pro Quadratmeter in der Innenstadt bei gewissem Sanierungsstandard.<sup>7</sup>

Die Gebiete „Am Schackenfeld“ und „Am Tischplatt“ wurden im Jahr 2006 auf Grundlage des fortgeschriebenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Stadtumbaugebiet festgelegt, hier wurde bereits starker Handlungsbedarf erkannt.

Mit der Konkurrenz der Unternehmen im Neubaugebiet, hier konkurrieren viele verschiedene Anbieter um ein weitgehend gleiches Mietklientel, bilden sich in diesem Gebiet langsam soziale Brennpunkte heraus.  
Die hohe Fluktuation in den Plattenbaugebieten betrifft dabei nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer. Einige Blöcke in der Steinbrück- und der Gebickestraße wurden 2013 von einem Unternehmen gekauft, kostengünstig saniert und vermietet, und stehen nun zu einem sehr viel höheren Wiederverkaufswert zum Verkauf.<sup>8</sup>

In den Gebieten „Am Schackenfeld“ und „Am Tischplatt“ ist der Leerstand mit einer Quote von mehr als 15% (zwei komplett leerstehende Wohnblöcke mit inbegriffen) überdurchschnittlich hoch, es steht etwa jede 7. Wohnung leer. In der Innenstadt ist im Bereich der Wohnangebote nur ein sehr geringer Leerstand zu verzeichnen.

In den nächsten Jahrzehnten wird die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum zwar bestehen bleiben, hinzu kommt dann jedoch noch der Bedarf an altersgerechten Wohnungen.

Die Zunahme an Wohnfläche pro Einwohner führt dann möglicherweise zu einem Gleichbleiben der Wohnfläche insgesamt trotz Einwohnerrückgangs in der Stadt; der Wohnflächenzuwachs in der BRD betrug zwischen 1990 und 2008 etwa 0,4m<sup>2</sup> pro Kopf und Jahr,<sup>9</sup> bis 2025 wird ein weiterer Anstieg um 0,3-0,4m<sup>2</sup> pro Kopf und Jahr erwartet.<sup>10</sup>

In Bad Frankenhausen wuchs die Wohnfläche pro Einwohner von 1995 bis 2011 von 30,6m<sup>2</sup> auf 42,2m<sup>2</sup>, dies ergibt einen Zuwachs von 38 Prozent, der mit der Verringerung der Einwohnerzahl je Wohnung korrespondiert.<sup>11</sup>

In Bad Frankenhausen sind derzeit bereits einige Wohnangebote für ältere Menschen von unterschiedlichen Trägern vorhanden, jedoch reicht dieses Angebot zukünftig kaum aus um den steigenden Bedarf zu decken.

---

<sup>7</sup> Auskünfte der Wohnungsunternehmen, 2014

<sup>8</sup> [http://www.merten-immobilien.de/expose\\_Wohnportfolio-in-Bad-Frankenhausen---Th%FCrtingen\\_12988.html](http://www.merten-immobilien.de/expose_Wohnportfolio-in-Bad-Frankenhausen---Th%FCrtingen_12988.html) (Stand: 12.11.2014)

<sup>9</sup> IW-Dossier: Wohlstand in Deutschland, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, 2010

<sup>10</sup> Wohnungsmärkte im Wandel, BBSR, Berlin, 2010, S. 5

<sup>11</sup> [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/bev2010/index\\_w.html?inverz/652\\_inhalt.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/bev2010/index_w.html?inverz/652_inhalt.html) (Stand: 21.01.2015)

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktive Innenstadtwohnlage</li> <li>- zahlreiche Wohnangebote für ältere Menschen</li> <li>- Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet festgesetzt</li> <li>- Pendlerwohnort durch gute Anbindung über das Straßennetz</li> <li>- hohe Anzahl an Freiflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunikation der Wohnungsunternehmen untereinander und mit der Stadt</li> <li>- Konzentration auf die Innenstadt</li> <li>- mangelhafte Gestaltung des Wohnumfeldes in einigen Quartieren</li> <li>- hohe Eigentümer- und Mieterfluktuation im Neubaugebiet</li> <li>- Fehlendes gesamtstädtisches Monitoring zur Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung</li> </ul>

#### Entwicklungsziele

Bei der zukünftigen Entwicklung sollte der Blick zunehmend auf nicht-innerstädtische Projekte gerichtet werden, denn im Sanierungsgebiet der Innenstadt wurden schon viele Veränderungen und Verbesserungen vorgenommen.

Als neue Entwicklungsgebiete sind u.a die Altstadt um den Altstädter Markt sowie die Wohngebiete Am Tischplatt und Am Schackenfeld zu definieren.

Insgesamt muss der Fokus außerdem stärker auf die Innenentwicklung, d.h. die Bebauung von Brachflächen und durch Abriss freiwerdender Flächen gelegt werden. Eine Aufwertung vorhandener Wohnbebauung und Wohnumfelder muss vor der Entwicklung von Neubauvorhaben stehen.

Eine erste Identifizierung von Wohnbaupotentialen brachte vor allem Möglichkeiten für Neubauten auf innerstädtischen Brachflächen und die Verdichtung in bestimmten Bereichen der Neubaugebiete zu tage.

Auch in den Einfamilienhausgebieten im Osten der Stadt und in den Ortsteilen Esperstedt, Seehausen und Udersleben sind noch Flächen vorhanden. Darüber hinaus sollte keine weitere Neuausweisung von Baugebieten erfolgen.

Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes unterliegen ständigen Veränderungen. Hier muss eine immer fortwährende Anpassung erfolgen.

Das oberste Ziele muss es sein, ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot zu entwickeln (Grundrisse, Preise, Eigentumsverhältniss) und für verschiedene Zielgruppen bereitzuhalten.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist insbesondere eine Verbesserung des Angebotes barrierefreier Wohnungen und die Förderung des Miteinanders von Alt und Jung empfehlenswert. Generationenübergreifende Wohnungsangebote ergänzen den bestehenden Wohnungsmarkt.

Hier besteht Ergänzungsbedarf für generationenübergreifendes Wohnen oder seniorengerechtes Wohnen, damit die alteingesessenen Einwohner der Quartiere, die weiter in ihrem angestammten Wohnumfeld bleiben möchten und auch dazu in der Lage sind, auch bleiben können.

Einige wichtige Impulse für die Verbesserung von Quartieren sind auch imagewirksame Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume, deren barrierefreie Gestaltung sowie die Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe-Projekte.

Durch das Angebot von Gemeinschaftsräumen kann versucht werden, den freiwilligen Verzicht auf mehr Wohnfläche zu kompensieren.

Von Seiten der Stadt sollte als wichtiges Ziel die Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen verbessert werden und eine Überprüfung bestehender und in Vorbereitung befindlicher Bauleitpläne und eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Auch die Sicherung wohnungsnaher Grundversorgung (bundesdeutscher Referenzwert von 1,4m<sup>2</sup>) zur Vermeidung unnötiger Wege ist ein wichtiger Aspekt zur Verbesserung der Attraktivität der Wohnstandorte.<sup>12</sup>

Läden für Waren des täglichen Bedarfs im Quartier führen zur Förderung sozialer Kontakte beim Einkaufen „um die Ecke“, langfristig sollte hier ein Umkreis von höchstens 700m für die Grundversorgung angestrebt werden.

---

<sup>12</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Junker+Kruse, Dortmund, 2013, S.27

## Handlungsempfehlungen

Bad Frankenhausen und hier insbesondere das Neubaugebiet weist eine hohe Anzahl unterschiedlichster Vermieter auf, die auf dem lokalen Wohnungsmarkt in großer Konkurrenz zueinander stehen.

In den Neubaugebieten Am Schackenfeld und Am Tischplatt ist infolge des zunehmenden Konkurrenzdruckes durch niedrige Mieten und des Wettkampfs um das weitgehend gleiche Mieterklientel bereits eine starke soziale Segregation erfolgt.

Auch sonst unterliegt der Wohnungsmarkt in diesem Gebiet großen Unsicherheiten, was sich auch in häufigen Eigentümerwechseln niederschlägt. Unter anderem aus diesen Gründen sollte dem Wohnungsmarkt der Stadt eine besondere Bedeutung eingeräumt werden. Eine ständige Beobachtung des Wohnungsmarktes und der Quartiersentwicklung sollte immer auch unter Einbeziehung der drei Ortsteile erfolgen.

Inhalte eines Wohnungsmonitorings sind die Struktur der Wohnungsnachfrage und des –angebotes, die Festsetzung und Prüfung der Umsetzung wohnungspolitischer Ziele und die genaue Beschreibung einzelner Quartiere:



**Handlungsempfehlung I:  
Einsatz eines übergeordneten Monitorings zur  
Wohnungsmarktbeobachtung**

Bad Frankenhausen hat aufgrund seiner Lage und der Anbindung über das Straßenverkehrsnetz eine günstige Ausgangslage, zukünftig für Pendler in die Großstädte der Umgebung als Wohnstandort zu dienen.

Eine weitere Verbesserung kann hierbei auch die Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke zur Folge haben.

Die Stadt sollte gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen eine gemeinsame offensive Marketingstrategie erarbeiten und verfolgen, um die Potentiale der Stadt besser herauszustellen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Profilierung als kinder- und familienfreundliche Stadt in den Vordergrund rücken, um die Möglichkeit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf in Bad Frankenhausen zu verdeutlichen.

Auch für Rückkehrer, die nach Thüringen zurück ziehen wollen, kann Bad Frankenhausen eine echte Alternative zu den Großstädten werden:



**Handlungsempfehlung II:  
Offensives Marketing der Wohnungsangebote für Pendler**

Im Neubaugebiet muss ein Ausbau der Vielfalt an Wohnungsangeboten erfolgen, um eine soziale Mischung zu erreichen. Hilfreich kann dabei auch die Entwicklung eines Belegungsmanagementsystems sein, um die Herausbildung einer stabilen Nachbarschaft zu stützen. Dieses sollte im Rahmen des übergeordneten Monitorings zur Wohnungsmarktbeobachtung unternehmensübergreifend eingeführt werden.

Gleichzeitig sind Abriss- und Rückbaumaßnahmen erforderlich, um den Wohnungsleerstand zu minimieren.

Bei gleichzeitiger Aufwertung durch energetisch hochwertigere Neubauten, neue Grundrissezuschnitte, Ausbau der Barrierefreiheit und Erarbeitung ei-

nes differenzierten Freiflächenangebotes kann der sozialen Segregation entgegen gewirkt werden:

→ **Handlungsempfehlung III:  
Durchführung konkreter Rückbaumaßnahmen mit gleichzeitiger Aufwertung der Quartiere zur Wohnungsmarktstabilisierung**

Der Bedarf an sozialen Einrichtungen, Begegnungsstätten und Bürgertreffpunkten zur Förderung von Kommunikation und Austausch, auch der Generationen untereinander, ist neben dem Angebot an differenzierten Freiflächen ein wichtiger Standortfaktor für die Wahl des Wohnortes.

Die Einrichtung von Treffpunkten insbesondere im Stadtbereich des Neubaugebietes im Westen führt zum Abbau sozialer Segregation und zur Stärkung der Entwicklung des Stadtteils und des Gemeinwesens.  
Ein Quartiersmanager kann Anleitungen zu gemeinsamen Aktivitäten geben, bei Problemen helfen und vermittelnd tätig werden.

Aber auch in der Altstadt im Süden Bad Frankenhausens fehlt ein Treffpunkt für die Bewohner, ein Ort der zur Identifikation mit dem Quartier beiträgt:

→ **Handlungsempfehlung IV:  
Einrichtung von Quartiersmanagement und Bürgertreffpunkten**

Zur Evaluation der Maßnahmen im Bereich Wohnen ist, wie in den anderen Handlungsfeldern auch, ein ständiges Monitoring einzuführen. Für das vorliegende Handlungsfeld kann eine Überprüfung der Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen und Projekte beispielsweise im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings erfolgen:

→ **Handlungsempfehlung V:  
Evaluation und Überprüfung der Maßnahmen des Handlungsfeldes**

Handlungsfelder

Quartiersentwicklung Einsatz von Quartiersmanagement und Errichtung von Bürgertreffpunkten führt zur stärkeren Identifikation mit dem Quartier/der Stadt

Gleichzeitigkeit von Rückbau und Aufwertung Reduzierung des Wohnungsleerstandes bei gleichzeitiger baulicher und freiräumlicher Aufwertung der Quartiere

Profilierung der Alleinstellungsmerkmale Kinder- und familienfreundliche Stadt mit guten Voraussetzungen als Pendlerstandort

- Initialprojekte, Schlüsselmaßnahmen
1. Umnutzung der Ehemaligen Kaufhalle im Neubaugebiet
  2. Einrichtung eines Quartiersmanagement
  3. Neugestaltung des Altstädter Marktes mit Einrichtung eines Treffpunktes

Maßnahmen und Projekte

Projekt-nummer	Maßnahmentitel	Priorität
H5-1	Rückbaumaßnahmen Wohnungsbau im Neubaugebiet	hoch
H5-2	Grüne Altstadt	mittel
H5-3	Quartiersplätze im Neubaugebiet	mittel
H5-4	Quartiersplätze in der Altstadt	mittel
	Gestaltung der durch Rückbau entstehenden Flächen	mittel
	Umgang mit dem Gewerbe im Westen	niedrig
	Erstellung eines Rückbau- und Umbaukonzeptes	hoch
	Rückbau der Grundschule „Am Tischplatt“	mittel
	Neubaumaßnahmen zur Aufwertung des Quartiers	hoch
	Rückbau der Garagenkomplexe	mittel
	Umbaumaßnahmen im Bestand	mittel
	Umnutzung der ehemaligen Kaufhalle	hoch