

stadt eisenberg
thüringen



Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage

- Aktualisierung 2009 -

Auftraggeber: **Stadt Eisenberg**
Amt für Bauwesen/ Wirtschaftsförderung
Markt 27
07607 Eisenberg
Frau Dipl.-Ing. G. Daßler, Amtsleiterin
Herr Dipl.-Ing. Hoffmann, stellv. Amtsleiter

Auftragnehmer: **Dr.-Ing. Sylvia Böhme**
Stadtplanungsbüro
Berliner Straße 73
07545 G e r a

INHALTSVERZEICHNIS

0.	EINFÜHRUNG	4
1.	ANALYSE UND BEWERTUNG	5
1.1	Bevölkerungsentwicklung von 1990 – 2006	5
1.1.1	Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung	5
1.1.2	Altersstruktur	6
1.1.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	8
1.1.4	Räumliche Bevölkerungsentwicklung - Wanderung	12
1.2	Privathaushalte	14
1.3	Arbeitsmarktsituation	15
1.3.1	Beschäftigte	15
1.3.2	Pendler	16
1.3.3	Arbeitslosigkeit	17
1.4	Wirtschaftsentwicklung	18
1.4.1	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	18
1.4.2	Wirtschaftsbereiche	19
1.4.2	Gewerbean- und abmeldungen	20
1.4.4	Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten	21
2.	PROGNOSE	23
2.1	Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020	23
2.2	Prognose der Entwicklung der Privathaushalte bis 2020	25
2.3	Prognostische Abschätzung der Arbeitsmarktsituation / Zielsetzung zur gewerblichen Entwicklung	25
3.	WOHNEN	26
3.1	Wohnungsbestand	26
3.2	Wohnungsleerstand	30
3.3	Aktueller und künftiger Wohnungsbedarf	32
3.4	Prognostizierter Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	33

4.	INFRASTRUKTUR	34
4.1	Soziale Infrastruktur	34
4.1.1	Kindertagesstätten	34
4.1.2	Schulen	35
4.1.3	Turnhallen	36
4.1.4	Medizinische Versorgung	37
4.1.5	Altenpflegeeinrichtungen	37
4.1.6	Betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen	38
4.1.7	Kinder- und Jugendfreizeit und Jugendbetreuung	38
4.1.8	Kultur und Sport	38
4.2	Technische Infrastruktur	39
4.3	Verkehr und ÖPNV	40
5.	WOHNBAULANDENTWICKLUNG IN DER STADT UND IM UMLAND	41
6.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	43

0. EINFÜHRUNG

Die Einwohnerzahl Eisenbergs nimmt kontinuierlich ab, zwar noch nicht so stark wie in anderen ostdeutschen Städten, aber künftig doch deutlicher als bisher. Wachsender Leerstand an Wohnungen, nicht mehr benötigte Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und des Handels, betriebswirtschaftlich ineffektive Auslastung der technischen Infrastruktur, Existenzgefährdung von Wohnungsvermietern werden die Folge sein, wenn nicht gegengesteuert wird. Nicht alle Stadtgebiete sind davon gleichermaßen betroffen, vor allem schrumpfte die Einwohnerzahl in der Altstadt. Die Dynamik dieses gesamtstädtisch bedeutsamen Prozesses erfordert eine mittelfristige Planung, um die Veränderungen abschätzen und bereits in der Gegenwart darauf reagieren zu können.

Die Stadt Eisenberg wurde im Jahre 2002 nicht als Teilnehmer am Stadtumbau-Wettbewerb anerkannt, weshalb sie keine Fördermittel zur Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Plan und Text) erhielt. Im Jahr 2003 erarbeitete sie dennoch eine "Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage", die in Inhalt und Gliederung den Vorgaben des Wettbewerbs entsprach und auch Aussagen zur sozialen und technischen Infrastruktur umfasste.

Wichtigste Erkenntnis des Berichtes ist, dass die Bevölkerungszahl der Stadt kontinuierlich weiter abnehmen wird. Der damit verbundene Wohnungsleerstand wird vorerst weiter das Stadtzentrum, insbesondere die Quartiere an den Hauptverkehrsstraßen betreffen. Im Altneubaugebiet, d.h. bei den Wohnungsgesellschaften, ist die Mieterzahl zurzeit noch relativ stabil und der Leerstand bemerkenswert niedrig. Dies kann sich aber ändern, weil das Durchschnittsalter der Mieter relativ hoch ist.

Die Fortschreibung des "Stadtentwicklungskonzeptes – Teilbericht Wohnen" für die Jahre 2007 und 2008 verfolgt das **Ziel**, eine Handlungslinie für den - aufgrund der Bevölkerungsabnahme mittelfristig notwendigen - städtebaulichen Umgestaltungsprozess aufzuzeigen. Basierend auf einer Analyse der Einwohner- und Haushaltentwicklung sowie des Wohnungsbestandes soll die Prognose des künftigen Wohnungsbedarfs bzw. des ggf. notwendigen Rückbaus prozessbegleitend präzisiert werden.

Die vorliegende Studie diene als Grundlage für die Erarbeitung des "Leitbild(es) - Eisenberg 2020" und sie wurde Teil der "Überarbeitung und Aktualisierung des integrierten Entwicklungskonzeptes für die Stadt Eisenberg bis 2020 unter den Herausforderungen des demographischen Wandels". Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist Voraussetzung für die weitere Beantragung von Fördermitteln der Stadtsanierung und des Stadtumbaus. Auch fließt es als Grundsatzdokument in die Flächennutzungsplanung ein.

Der **Planungshorizont** der Aktualisierung des "Stadtentwicklungskonzept(es) 2004 – Teilbericht Wohnen – Aktualisierung 2009" sollte sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognosen **bis zum Jahr 2020** erstrecken. An Analyse- und Planungsmethoden kamen zur Anwendung:

- Auswertung des bisherigen Stadtentwicklungskonzeptes
- Sichtung vorhandener Analysen (Leerstand in der Innenstadt), Planungen, Studien, Konzepte, politischer Vorgaben, Beschlüsse, Förderrichtlinien, Gesetze etc.
- Ortsbesichtigungen und eigene Erhebungen, wie z.B. Zahl der WE, Leerstand, wohnungsnah und soziale Infrastruktur
- Internet-Recherchen
- Experteninterviews in den Wohnungsunternehmen und Ämtern (Stadt, Landkreis), z.T. anhand von Interviewleitfäden
- eigene Berechnungen
- Heranziehung von Bedarfsrichtwerten der alten/neuen Bundesländer.

1. ANALYSE UND BEWERTUNG

1.1 Bevölkerungsentwicklung von 1990 – 2006

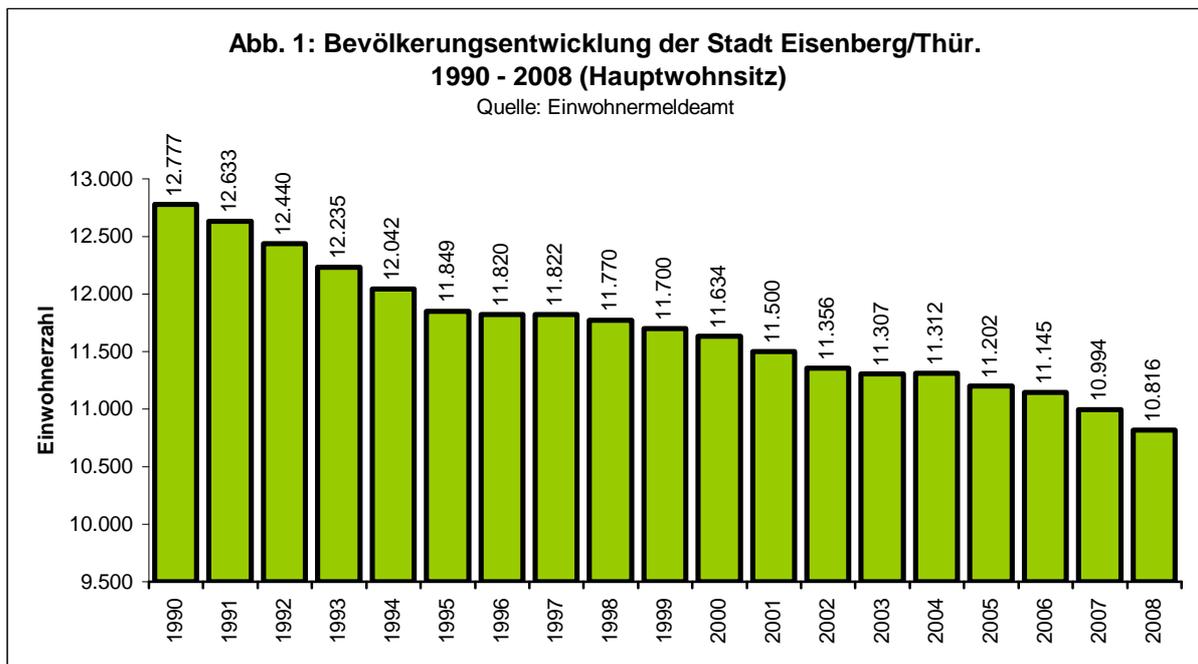
1.1.1 Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung

Die für die Stadt Eisenberg inklusive der Ortsteile im Oktober 2009 zusammengestellten Entwicklungsdaten zeigen, dass die Einwohnerzahl von 12.777 Ew. (1990) auf 10.816 Ew. (2008), d.h. auf ca. 84,7 % gesunken ist (Tab. 1). Der Einwohnerverlust betrug seitdem 1.951 Einwohner, also 15,3 Prozent in 18 Jahren.

Jahr 31.12.	Eisen- berg	Differenz zum Vorjahr	% Basis- Jahr 1998	Männer	Frauen	Frauen- anteil %	Zahl der Aus- länder	Aus- länder- anteil %
1990 *)	12.777	-	108,6	5.901	6.876	53,8	22	0,2
1991	12.633	-144	107,3	5.864	6.769	53,6	22	0,2
1992	12.440	-193	105,7	5.809	6.631	53,3	32	0,3
1993	12.235	-205	104,0	5.730	6.505	53,2	36	0,3
1994	12.042	-193	102,3	5.655	6.387	53,0	47	0,4
1995	11.849	-193	100,7	5.586	6.263	52,9	66	0,6
1996	11.820	-29	100,4	5.593	6.227	52,7	88	0,7
1997	11.822	2	100,4	5.612	6.210	52,5	106	0,9
1998	11.770	-52	100,0	5.615	6.155	52,3	100	0,8
1999	11.700	-70	99,4	5.594	6.106	52,2	89	0,8
2000	11.634	-66	98,8	5.547	6.087	52,3	98	0,8
2001	11.500	-134	97,7	5.488	6.012	52,3	102	0,9
2002	11.356	-144	96,5	5.423	5.933	52,2	125	1,1
2003	11.307	-49	96,1	5.399	5.908	52,2	131	1,2
2004	11.324	17	96,2	5.408	5.916	52,2	182	1,6
2005	11.202	-122	95,2	5.392	5.810	51,9	211	1,9
2006	11.145	-57	94,7	5.347	5.798	52,0	214	1,9
2007	10.994	-151	93,4	5.260	5.734	52,1	193	1,8
2008	10.816	-178	91,9	5.200	5.616	51,9	224	2,1

Quelle: Stadt Eisenberg, Einwohnermeldeamt: Bewegungstabelle, Stand 10/2009; Eigene Berechnungen Dr. Böhme
 *) Die Werte des Ortsteils Kursdorf wurden vor der Eingemeindung zu den Werten der Stadt Eisenberg addiert.

Da erst seit 1997 über alle Erfassungs- und Auswertungssparten konsistente Daten vorliegen und Vergleiche zu den Analyseergebnissen anderer Städte zum Monitoring im Rahmen des Stadumbaus gezogen werden können, werden im Folgenden insbesondere die Daten im 10-Jahres-Zeitraum von 1998 bis 2008 ausgewertet.



Von 1998 bis zum Jahr 2008 sank die **Einwohnerzahl** von 11.770 auf 10.816 Ew., d.h. um 954 Ew. bzw. auf 91,9 Prozent. Das entspricht einer mittleren jährlichen Abnahme um ca. 95 Ew. oder - 0,81 % p.a. Die Entwicklung verlief in diesem Zeitraum schlechter als im Landkreis (- 0,60 % p.a.), und etwas schlechter als in Thüringen insgesamt (Abnahme auf 92,1 %, d.h. - 0,79 % pro Jahr). Insbesondere fallen die starken Verluste in den Jahren 2001, 2002 und 2008 ins Auge. Die Bilanz etwas verfälschend wirkt die Landesaufnahmestelle in Eisenberg-Saasa, weil hier Zu- und Wegzüge zu verzeichnen sind, die in manchen Jahren bis zu 10 % der Gesamtbevölkerung ausmachten und die von Jahr zu Jahr sehr schwanken können. Tendenziell hat sich aber der Bevölkerungsverlust seit 2005 etwas beschleunigt.

Der Anteil der **Frauen** nahm von 1990 an zunächst deutlich ab, um sich vorerst bei **52,0 %** einzupegeln. Anfang der 1990er Jahre zogen – dem Thüringer Trend folgend - deutlich mehr junge Frauen aus der Stadt weg als Männer. Auch seit 1998 nimmt die Zahl der Frauen (im Mittel jährlich 54) stärker ab als die der Männer (im Mittel jährlich 41). Dieser Trend hat sich insbesondere 2001 und 2002 zunächst verstärkt (79 w / 65 m), auf deutlich niedrigerem Niveau stabilisiert. Dramatisch waren die Verhältnisse in den Jahren 2005 (106 w / 16 m) und 2008 (118 w / 60 m). Im Jahr 2008 betrug das Verhältnis der Männer zu den Frauen im **Familiengründungsalter**, d.h. von 18 bis 40 Jahre, **115:100**, d.h. der Frauenanteil lag bei nur 44 %.

Die Zahl der **Ausländer** stieg im Betrachtungszeitraum (1998 - 2008) von 89 auf 224 Ew. an. Dies entspricht 2008 einem Anteil von mittlerweile 2,2 Prozent, welcher über dem Wert des Saale-Holzland-Kreises mit 1,9 %, und über dem des Freistaates mit 2,0 % liegt. Zurückzuführen ist dies vor allem auf Wanderungsgewinne, d.h. Zuzüge und wiederum auf die Landesaufnahmestelle.

1.1.2 Altersstruktur

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 15 Jahre ist von 1998 bis 2008 von 1.652 um 470 kontinuierlich gesunken. Er lag aber 2008 mit 10,9 % noch über dem Thüringer Mittel von 10,7 %. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahre sank im Betrachtungszeitraum ebenfalls, und zwar um 1.118 Personen. Mit 65,2 % lag er 2008 geringfügig unter dem Anteil des Landkreises (65,4 %) und dem des Freistaates (66,8 %). Dafür stieg die Zahl der Senioren im Alter von 65 und darüber seit 1998 kontinuierlich um

mehr als 32 % (!) an. Ihr Anteil liegt nunmehr mit 23,9 % deutlich über dem des Landkreises (21,7 %) und auch des Freistaates (22,6 %). Der Ausbau von Einrichtungen des betreuten Wohnens und von Pflegeplätzen in der Stadt mag zu diesem Trend beigetragen haben.

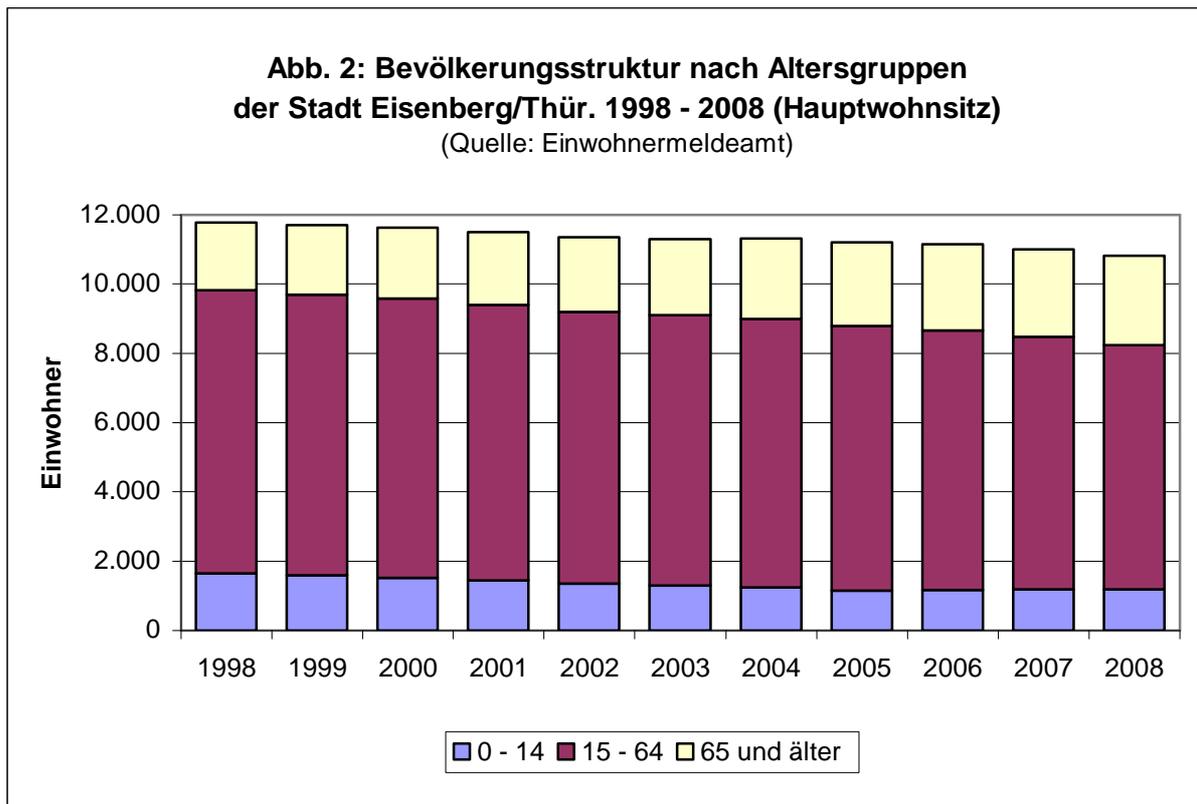
Der **Jugendquotient**, d.h. das Verhältnis der "0 bis unter 15jährigen" bezogen auf 100 Personen der "15 bis unter 65jährigen" betrug 2008 **16,7** und lag damit günstiger als der Thüringer Wert von 16,02 (www.tls.de/Regionaldaten). Nach einem Tiefpunkt von 15,0 im Jahr 2005 stieg der Wert wieder an, weil der Anteil der Kinder/Jugendlichen geringfügig zunahm und gleichzeitig die Alterkohorte der 15 bis unter 65jährigen anteilig abnahm.

Der **Altenquotient**, d.h. das Verhältnis der Zahl der "65jährigen und älter" jeweils bezogen auf 100 Personen der "15 bis unter 65jährigen", lag 2008 bei **36,7** und damit deutlich ungünstiger als der Thüringer Wert von 33,8 und des Landkreises von 32,2. Seit 1998 ist der Altenquotient auf das 1,54-fache abgestiegen.

Der **Gesamtquotient**, d.h. die Summe der beiden Kennziffern sagt etwas aus über das Verhältnis der Zahlen von Einwohnern im Nichterwerbsalter zu denen im erwerbfähigen Alter. Er betrug 2008 in Eisenberg 53,4 und lag damit bereits deutlich schlechter als der Wert des Saale-Holzland-Kreises (48,2) und Thüringens (49,9). Dies bedeutet, dass in Eisenberg in 2007 erstmals eine Person im Nichterwerbsalter auf weniger als zwei Personen im Erwerbsfähigenalter kommt und der Trend hält an.

Jahr 31.12.	Ein- wohner	0 bis unter 15	Anteil in %	15 bis unter 65	Anteil in %	65 und darüber	Anteil in %
1998	11.770	1.652	14,0	8.166	69,4	1.952	16,6
1999	11.700	1.589	13,6	8.099	69,2	2.012	17,2
2000	11.634	1.512	13,0	8.075	69,4	2.047	17,6
2001	11.500	1.435	12,5	7.963	69,2	2.102	18,3
2002	11.356	1.354	11,9	7.846	69,1	2.156	19,0
2003	11.307	1.291	11,4	7.802	69,0	2.214	19,6
2004	11.312	1.234	10,9	7.751	68,5	2.327	20,6
2005	11.202	1.152	10,3	7.636	68,2	2.414	21,5
2006	11.145	1.168	10,5	7.493	67,2	2.485	22,3
2007	10.994	1.184	10,8	7.290	66,3	2.520	22,9
2008	10.816	1.182	10,9	7.048	65,2	2.586	23,9
SHK 1998 *)			14,4		70,5		15,1
SHK 2006 *)			10,3		69,0		20,7
SHK 2008 *)			10,8		65,4		21,7
Thüringen 1998 *)			14,1		70,1		15,8
Thüringen 2006 *)			10,3		68,5		21,5
Thüringen 2008 *)			10,7		66,8		22,6
Quelle: Stadt Eisenberg, Einwohnermeldeamt: Statistik – Geburtsjahrgänge (Lebensbaum) 30.06.08; *) www.tls/Thüringer Daten/Regionaldaten; Eigene Berechnungen Dr. Böhme							

Das **Medianalter** im Jahr 2008 betrug 47,1 Jahr, d.h. die Hälfte der Einwohner (Hauptwohnsitz) ist jünger und die andere Hälfte ist älter.



1.1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Verluste der Einwohnerzahl sind neben der Wanderung auf die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** zurückzuführen. Nach einem dramatischen Rückgang bis auf 11 **Geburten** im Jahr 1993 stieg dieser Wert bis 2001 kontinuierlich an (Tab. 4.1, S. 10). Die Zahl der Geburten wird aber voraussichtlich wieder fallen. Zum einen verlassen immer noch junge Menschen im Familiengründungsalter – vor allem Frauen - die Stadt, um einen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz zu finden. Zum anderen bekommen die nach 1989 geburtenschwachen Jahrgänge jetzt insgesamt weniger Kinder. Es ist zu erwarten, dass die jährliche Geborenenzahl bis 2018 auf 60 und weniger sinken wird.

In den Jahren 1998 – 2008 betrug das jährliche Mittel 86 neue Erdenbürger, wobei in den letzten Jahren die Zahl leicht rückläufig ist (Fünfjahresmittel: 80 Geborene). Die Zahl der Geburten je 1.000 Ew. lag von 1999 bis 2008 mit Werten zwischen 7,0 und 8,4 deutlich über dem Thüringer Werten von 6,9 – 7,6 (Tab. 4.2, www.tls.thueringen.de/Regionaldaten). Der Vergleich zum Saale-Holzland-Kreis fällt noch günstiger aus (z.B. 2006: 6,5 Geb./1.000 Ew.).

Der Anteil der Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahren (Frauen im gebärfähigen Alter) an der Gesamteinwohnerzahl sank seit 1997 stetig (Tab. 3). Die Geburtenzahl nahm etwas zu. Da die **Fruchtbarkeitsziffer** von 1998 bis 2008 im Mittel 40,0 betrug, würde jede Frau bei Fortschreibung dieser Zahl statistisch 1,2 Kinder zur Welt bringen. Im Jahr 2008 betrug die Zahl überdurchschnittliche 1,32 Kinder /Frau. Für eine einfache natürliche Bevölkerungsreproduktion wären aber 2,1 Kinder/Frau erforderlich. Unter Auslassung

Tab. 3: Fruchtbarkeitsziffer 1998 bis 2008

Jahr 31.12.	Ein- wohner	Zahl der Frauen 15 bis unter 45 **)	Anteil an der Gesamtbe- völkerung (%)	Geborene	Frucht- barkeits- ziffer *)	Geborene je 1.000 Ew.
1998	11.770	2.378	20,2	64	26,9	5,4
1999	11.700	2.340	20,0	90	38,5	7,7
2000	11.634	2.349	20,2	87	37,0	7,5
2001	11.500	2.284	19,9	97	42,5	8,4
2002	11.356	2.221	19,6	89	40,1	7,8
2003	11.307	2.212	19,6	95	42,9	8,4
2004	11.312	2.197	19,4	79	35,9	7,0
2005	11.202	2.113	18,9	79	37,4	7,1
2006	11.146	2.033	18,2	87	42,8	7,8
2007	10.994	1.943	17,7	77	39,6	7,0
2008	10.816	1.816	16,8	80	44,0	7,4
im Mittel 1999-2008	11.297	2.151	19,0	86	40,0	7,6
Thür. 2006 im Vgl.	2.311.140	427.680	18,5	16.402	38,4	7,1
Thür. 2008 im Vgl.	2.267.763	400.156	17,6	17.332	44,2	7,6

Quelle: Stadt Eisenberg, Einwohnermeldeamt: Statistik – Geburtsjahrgänge (Lebensbaum), Stand 09/2003; Statist. Jahrbuch 2003, S 51, 73 f. Eigene Berechnungen, Dr. Böhme

*) = Geborene je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 im Jahresmittel – Bei der Berechnung für Eisenberg wurden die Einwohnerdaten vom 31.12. d. J. zugrunde gelegt. Bei tendenziell sinkender Einwohnerzahl liegen die Kennziffern geringfügig höher und umgedreht.

***) = Kennzahlen aus Lebensbaum ermittelt Dr. Böhme

Die Zahl der **Gestorbenen** schwankt im Vergleich zum Basisjahr 1998 jährlich zwischen 110 und 165 (Tab. 4.1). Im Mittel von 1999 bis 2008 liegt sie bei 133 Gestorbenen pro Jahr. Je 1.000 Ew. starben 11,3 Ew. im Jahr 2008. Dies entspricht dem Thüringer Wert, liegt aber unter dem des Saale-Holzland-Kreises von 11,5 (2008) (www.tls.thueringe.de/Regionaldaten).

Insgesamt ergibt sich von 1999 – 2008 ein deutlicher **Gestorbenenüberschuss** von -473 Menschen, d.h. etwa 47 im jährlichen Mittel. Aufgrund der zunehmenden Geburtenzahl einerseits und geringerer Gestorbenenanzahl andererseits sinkt der Gestorbenenüberschuss seit 2001/02 aber weiter. Im Mittel der Jahre 1999 bis 2008 betrug er 4,2 pro 1.000 Ew. und im Mittel der Jahre 2004 bis 2008 nur noch 3,8 pro 1.000 Ew..

Tab. 4.1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Eisenberg 1990 – 2008													
Jahr 31.12.	Geborene					Gestorbene					Gestorbenenüberschuss (-)		
	Eisen- berg	% Basis- jahr 1998	männ- lich	weiblich	Anteil weiblich (%)	Eisen- berg	% Basis- jahr 1998	männ- lich	weiblich	Anteil Frauen (%)	Gestor- benen- über- schuss	männ- lich	weiblich
1990	28	43,8	21	7	25,0	5	4,0	1	4	80,0	23	20	3
1991	21	32,8	12	9	42,9	70	55,6	28	42	60,0	-49	-16	-33
1992	15	23,4	6	9	60,0	183	145,2	78	105	57,4	-168	-72	-96
1993	11	17,2	5	6	54,5	153	121,4	63	90	58,8	-142	-58	-84
1994	14	21,9	9	5	35,7	164	130,2	79	85	51,8	-150	-70	-80
1995	15	23,4	5	10	66,7	151	119,8	67	84	55,6	-136	-62	-74
1996	28	43,8	16	12	42,9	143	111,1	66	77	53,8	-115	-50	-65
1997	70	109,4	36	34	48,6	140	111,1	67	73	52,1	-70	-31	-39
1998	64	100,0	31	33	51,6	126	100,0	54	72	57,1	-62	-23	-39
1999	90	140,6	44	46	51,1	141	111,9	65	76	53,9	-51	-21	-30
2000	87	135,9	44	43	49,4	165	131,0	65	100	60,6	-78	-21	-57
2001	97	151,6	51	46	47,4	142	112,7	69	73	51,4	-45	-18	-27
2002	89	139,1	46	43	48,3	139	110,3	73	66	47,5	-50	-27	-23
2003	95	148,4	48	47	49,5	134	106,3	65	69	51,5	-39	-17	-22
2004	79	123,4	40	39	49,4	123	97,6	56	67	54,5	-44	-16	-28
2005	79	123,4	42	37	46,8	122	96,8	56	66	54,1	-43	-14	-29
2006	87	135,9	38	49	56,3	110	87,3	62	48	43,6	-23	-24	1
2007	77	120,3	36	41	53,2	135	107,1	74	61	45,2	-58	-38	-20
2008	80	125,0	37	43	53,8	122	96,8	62	60	49,2	-42	-25	-17
im Mittel 99 - 08	86		43	43	50,5	133		65	68	51,5	- 47	- 22	- 25
im Mittel 04 - 08	80		38	42	52,0	122		62	60	49,3	- 42	- 24	- 18

Tab. 4.2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eisenberg 1990 - 2008 im Vergleich

Jahr 31.12.	Ew.-Zahl	Geborene	Geborene je 1.000 Ew.	Thür. im Vergleich	Gestorbene	Gestorbene je 1.000 Ew.	Thür. im Vergleich
1990	12.777	28	2,2	11,0	5	0,4	12,8
1991	12.633	21	1,7	6,7	70	5,5	12,3
1992	12.440	15	1,2	5,7	183	14,7	11,8
1993	12.235	11	0,9	5,2	153	12,5	11,8
1994	12.042	14	1,2	5,0	164	13,6	11,4
1995	11.849	15	1,3	5,4	151	12,7	11,6
1996	11.820	28	2,4	6,1	143	12,1	11,4
1997	11.822	70	5,9	6,6	140	11,8	11,1
1998	11.770	64	5,4	6,7	126	10,7	10,9
1999	11.700	90	7,7	6,9	141	12,1	10,8
2000	11.634	87	7,5	7,2	165	14,2	10,7
2001	11.500	97	8,4	7,2	142	12,3	10,5
2002	11.356	89	7,8	7,1	139	12,2	10,8
2003	11.307	95	8,4	7,1	134	11,9	11,0
2004	11.312	79	7,0	7,3	123	10,9	10,7
2005	11.202	79	7,0	7,1	122	10,8	11,0
2006	11.146	87	7,8	7,1	110	9,9	11,0
2007	10.994	77	7,0	7,5	135	12,3	11,2
2008	10.816	80	7,4	7,6	122	11,3	11,5

Quelle: Stadt Eisenberg, Einwohnermeldeamt: Bewegungstabelle; www.tls-thueringen.de/Regionaldaten; eigene Berechnungen Dr. Böhme

1.1.4 Räumliche Bevölkerungsentwicklung - Wanderung

Die jährliche Zahl der **Zuzüge** nach Eisenberg schwankt 1999 bis 2008 u.a. aufgrund der Landesaufnahmestelle extrem – zwischen 533 und 1.660 Ew. (Tab. 5). Die Zahl stieg 2004 sprunghaft an. Im Mittel der Jahre 2004 - 2008 zogen jährlich 1.132 Einwohner nach Eisenberg, was etwa 102,0 Zuzüge je 1.000 Ew. ausmacht. Der Frauenanteil an den Zuzügen lag während des gesamten Betrachtungszeitraumes 1999 bis 2008 immer unter dem jährlichen Frauenanteil an der Stadtbevölkerung. Von den **Deutschen** - also ohne Ausländer - zogen im Fünfjahreszeitraum im Mittel nur 420 zu, davon 49,7 % Frauen.

Jahr 31.12.	Saldo - Gesamt			Zuzüge			Wegzüge			Zuzüge je 1.000 Ew. *)	Weg- züge je 1.000 Ew. *)
	Eisen- berg	Män- ner	Frauen- anteil %	Eisen- berg	Män- ner	Frauen- anteil %	Eisen- berg	Män- ner	Frauen- anteil %		
1990	1	6	83,3	32	19	40,6	31	13	58,1	2,5	2,4
1991	-95	-21	77,9	580	291	49,8	675	312	53,8	45,9	53,4
1992	-25	17	168	815	406	50,2	840	389	53,7	65,5	67,5
1993	-63	-21	66,7	807	385	52,3	870	406	53,3	65,9	71,1
1994	-43	-5	88,4	811	392	51,7	854	397	53,5	67,3	70,9
1995	-57	-7	87,7	979	470	52,0	1.036	477	53,9	82,6	87,4
1996	86	57	33,7	1.167	561	51,9	1.081	504	53,4	98,7	91,4
1997	72	50	30,5	1.065	531	50,1	993	481	51,6	90,1	83,9
1998	10	26	38,1	884	474	46,4	874	448	48,7	75,1	74,3
1999	-19	0	100,0	734	368	49,8	753	368	51,1	62,7	64,4
2000	12	-26	59,4	712	344	51,7	700	370	47,1	61,2	60,2
2001	-89	-41	53,9	598	298	50,2	687	339	50,6	52,0	59,7
2002	-94	-38	59,6	559	282	49,6	653	320	51,0	49,2	57,5
2003	-18	-14	22,2	533	257	51,8	551	271	50,8	47,1	48,7
2004	49	26	46,9	1.660	1.076	35,2	1.611	1.050	34,8	146,7	142,4
2005	-79	-2	97,5	936	591	36,9	1.015	593	41,6	83,6	90,6
2006	-33	-21	36,4	1.024	631	38,4	1.057	652	38,3	91,9	94,8
2007	-93	-49	47,3	1.006	672	33,2	1.099	322	34,4	91,5	91,8
2008	-136	-35	74,3	1.034	728	29,6	1.170	763	34,8	95,6	70,5
Mittel 1999- 2008	- 50	-20	60,0	880	525	40,3	930	505	45,7	77,9	82,3

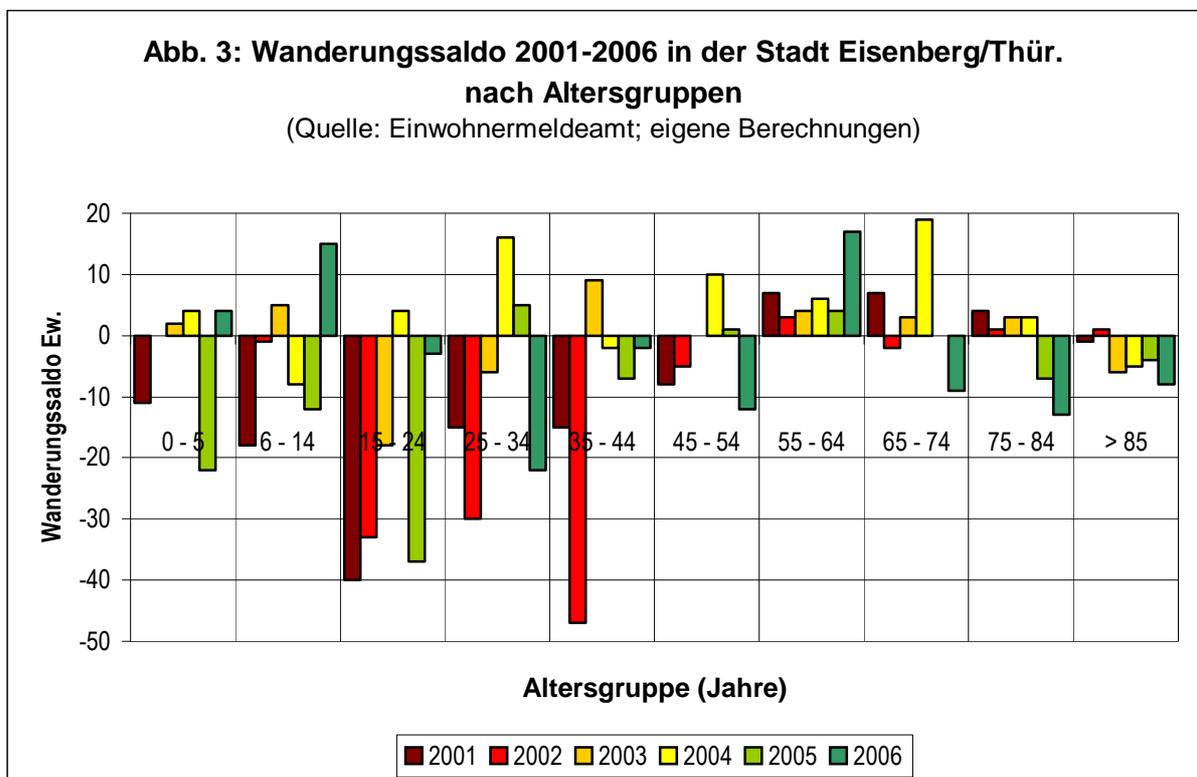
Quelle: Stadt Eisenberg, Einwohnermeldeamt: Bewegungstabelle, Stand 10/2008;
 eigene Berechnungen Dr. Böhme,
 *) Der enorme Anteil der Zu-/Wegzüge je 1.000 Ew. resultiert aus einem hohen fluktuierenden Ausländeranteil aufgrund der Landesaufnahmestelle. Ohne die Ausländer würden die Zahlen z.B. im Jahr 2008 bei 35,8 liegen.

Ganz ähnlich entwickelte sich die Zahl der **Wegzüge** seit 1990. Auch ihre Zahl schwankt jährlich stark und stieg 2004 deutlich an. Im Mittel der Jahre 2004 bis 2008 zogen jährlich 1.190 Einwohner aus Eisenberg weg, was 107,3 Wegzügen je 1.000 Ew. entspricht, wobei diese enorme Zahl auf die Landesaufnahmestelle zurückzuführen ist. Von den **Deutschen** zogen im Fünfjahreszeitraum im Mittel nur 492 weg, davon 51,2 % Frauen.

Der **Wanderungssaldo** setzt sich aus der Differenz der Zuzüge und Wegzüge zusammen. Nur in den Jahren 1996 bis 1998 und 2004 war der Saldo positiv, d.h. mehr Bürger zogen in die Stadt zu als aus ihr weg. Dies korrespondiert mit der Erschließung und Bebauung neuer Wohnstandorte, wie z.B. "Am Höllkopf". Der jährliche wanderungsbedingte Bevölkerungsverlust betrug in den Jahren 1999 bis 2008 im Mittel -50 Ew., darunter im Mittel -30 Frauen und -20 Männer. Dies entspricht einem Wanderungssaldo von -4,4 Ew./1.000 Ew..

Unter den Deutschen beträgt der Wanderungssaldo im Fünfjahreszeitraum 2004 – 2008 im jährlichen Mittel - 72 Ew., d.h. - 6,6 Ew./1.000 Ew.. Der Thüringer Wert liegt in diesem Zeitraum bei - 6,4 Ew./1.000 Ew. Der Frauenanteil am wanderungsbedingten Bevölkerungsverlust in der Stadt liegt im Zeitraum 2004 – 08 bei 60,0 % (!), d.h. es ziehen weniger Frauen zu, zugleich aber mehr Frauen weg.

Trotz der enormen Fluktuation in der Landesaufnahmestelle ziehen deutlich mehr deutsche Einwohner aus der Stadt weg. Der Wanderungssaldo der Ausländer ist über Jahre hinweg sogar leicht positiv.



Die Zu-/Wegzüge nach dem **Alter** sind in den Jahren 2001 und 2003 sehr kritisch zu werten, weil vor allem in den jungen (15 - < 25 Jahre) und den mittleren Alterskohorten (25 - < 45 Jahre) die Wegzüge deutlich überwiegen. Damit gingen der Stadt im Zeitraum 2001 – 2006 nicht nur Teile ihrer produktiven und engagierten Bürgerschaft verloren, sondern ein weiterer Rückgang der Familien und der Kinder in der nächsten Generation ist seitdem absehbar.

Die Analyse der Wanderung nach den **Ziel-** bzw. **Herkunftsorten** zeigt, dass

- in/aus dem Saale-Holzland-Kreis in den Jahren 1999 bis 2006 deutlich mehr Zu- als Wegzüge zu verzeichnen waren
- Thüringen - außer 2002 und 2005 – ebenfalls als "Spenderterritorium" funktionierte
- aus den neuen Bundesländern Einwohner insbesondere aus Sachsen-Anhalt und Brandenburg zuzogen

- im Betrachtungszeitraum Verluste in die alten Bundesländer – insbesondere nach Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg hingenommen werden mussten

(Anmerkung: Hierbei wurden nur Deutsche betrachtet, da Zuzüge in der Landesaufnahmestelle (fast) alle aus dem Ausland erfolgen und diese Ausländer alsbald wieder umziehen.)

Zusammenfassend ist zur **Bevölkerungsentwicklung** festzuhalten, dass in den Jahren 1999 bis 2008 der Gestorbenenüberschuss die Entwicklung der Bevölkerungszahl in etwa gleicher Höhe wie die Wanderungsverluste beeinflusste. Im Fünfjahreszeitraum 2004 – 08 stieg der Einfluss der Wanderungsverluste jedoch an. Unter den deutschen Einwohnern bestimmt der Wanderungsverlust den Rückgang der Einwohnerzahl zu 60 Prozent.

1.2 Privathaushalte

Die Analyse der Zahl und der Struktur der Privathaushalte zielt auf eine Aussage zu den wohnungsnachfragenden Haushalten und damit letztlich auf den vorhandenen und absehbaren Wohnungsleerstand ab. Sie erwies sich jedoch als undurchführbar, weil dem Einwohnermeldeamt aus Datenschutzgründen und aus Gründen der nicht eindeutigen Zuordnung vielfältiger Formen des Zusammenlebens keine verwertbaren Angaben vorliegen. Der Abfallzweckverband kann keine Aussage zu den angeschlossenen Privat- und Gewerbehäusern treffen. Geprüft wurde eine Abfrage bei den Stadtwerken und ein Abgleich mit der Adressliste des Einwohnermeldeamtes. Der Zweckverband Wasser/Abwasser Eisenberg erfasst die Zahl der mit einer Wasseruhr ausgerüsteten Wohnungen je Wohngebäude (Adresse). Jedoch kann daraus nicht abgeleitet werden, wie viele der Wasserzähler aktiv sind bzw. wie viele der Wohnungen tatsächlich von einem Haushalt benutzt werden.

Daten zur Haushaltstruktur und zur durchschnittlichen Haushaltgröße aus dem Mikrozensus liegen 2008 nur für den Saale-Holzland-Kreis insgesamt vor. Differenziert nach Stadtgrößengruppen (5.000 - < 10.000 Ew. bzw. 10.000 bis < 20.000 Ew.) gibt es nur Werte für ganz **Thüringen** zwischen **2,04 und 1,98 Pers./HH** (Schr. Mitt. des TLS 11/2009).

Nach den Angaben der **laufenden Raumbewachung** des BBSR (www.BBSR/Raumbewachung/ Indikatoren A-Z) lag der Haushaltfaktor 2006 in verstäderten Räumen Ostdeutschlands zwischen 1,82 bis 2,27 Pers./HH. (im Mittel bei 2,03 Pers./HH.).

Für 2008 wird folgende Abschätzung zugrunde gelegt:

Einwohnerzahl 31.12.08 - Hauptwohnung	10.816
Einwohnerzahl 31.12.08 - Nebenwohnung mit eigenem Haushalt (Annahme)	114
abzgl. Einwohner 31.12.08 –	
Ausländer in der Landesaufnahmestelle Ew. 100 (Annahme)	-200
Pflegeheim 100 Ew. (Annahme)	
Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner, rd.	10.730
Haushaltfaktor Pers./HH (Annahme zur Berechnung)	2,0
Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Berechnung)	5.365

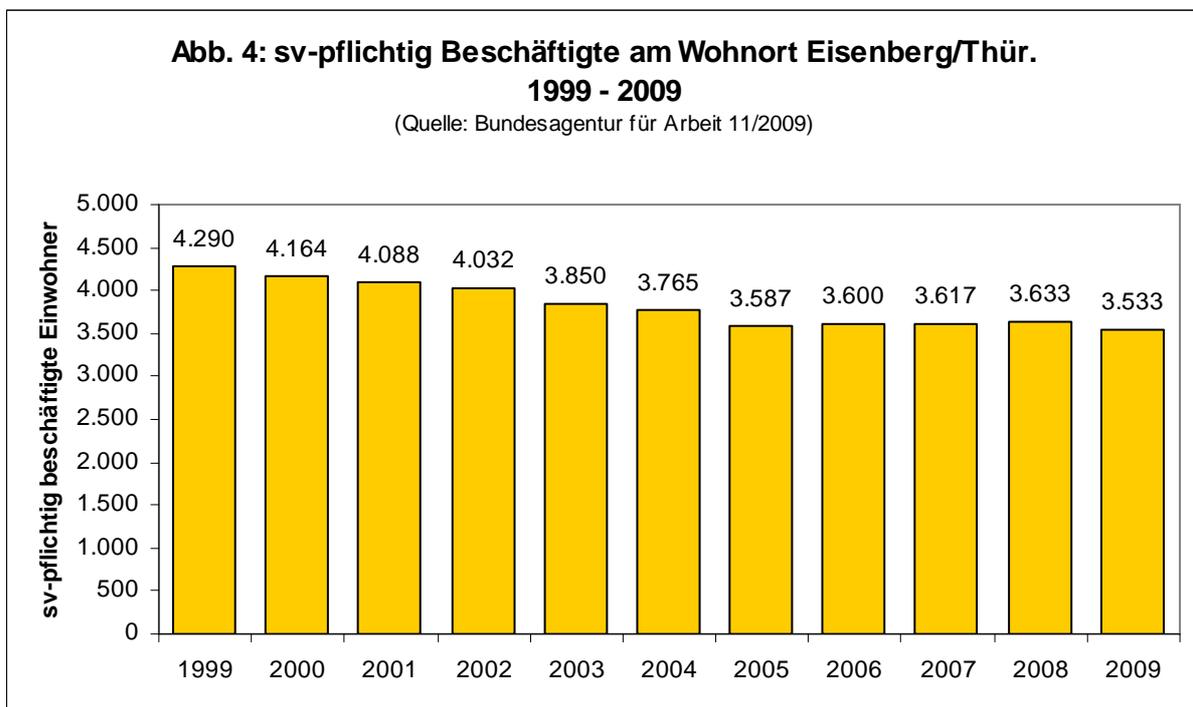
Es ist davon auszugehen, dass der Haushaltfaktor in den vergangenen Jahren gesunken ist und dass er weiter sinken wird. Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte hat schneller zugenommen als die Prognosen des TLS oder des BBSR im Jahr 2002 annahmen. Eine mögliche Ursache hierfür sind die Änderungen im Sozialgesetzbuch II (Hartz IV), wonach unverheiratete Partner zunächst günstiger getrennt wohnten, als zusammen in einer Bedarfsgemeinschaft. Dies hat ab 2004 zu einer stärkeren Inanspruchnahme von Ein- und Zweiraumwohnungen durch Single-Haushalte geführt. Insgesamt nimmt die Zahl der Haushalte etwas langsamer ab als die Einwohnerzahl.

1.3 Arbeitsmarktsituation

1.3.1 Beschäftigte

Insgesamt hatten 3.633 Personen der **Wohnbevölkerung** am 30.06.2008 ein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis, d.h. 51,4 % der 7.048 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 - < 65 Jahre). Dies waren 657 Beschäftigte weniger als noch 1998. Der Rückgang betrug 15,3 %, wobei die Einwohnerzahl der 15 - < 65 jährigen in diesem Zeitraum nur um 13,0 % abnahm.

Unter den Eisenbergern mit einem Beschäftigungsverhältnis befanden sich 2006 48,2 % Frauen und 2008 48,3 % **Frauen**. Zum Vergleich: 47,5 % im SHK und 46,3 % in Thüringen.



Im Jahr 2008 arbeiteten 664 Eisenberger in **geringfügig entlohnten Beschäftigungsverhältnissen**, davon 493 ausschließlich und 171 im Nebenjob (Quelle: BA_Statistik /Beschäftigte).

Im Jahr 2008 standen für die 7.048 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 - < 65 Jahre) 4.252 Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) zur Verfügung. Bei der erheblichen Differenz von 2.796 Arbeitsplätzen sind selbständig Tätige / Unternehmer sowie Studierende, Erwerbsunfähige etc. noch mindernd anzusetzen. Der "Versorgungsgrad" beträgt somit 60,3 %. Im Vergleich zum ländlich geprägten SHK mit 44,2 % und zu Thüringen 48,7 % werden in der Stadt relativ viele sv-pflichtige Arbeitsplätze für die Wohnbevölkerung angeboten (Quelle: www.tls.thueringen.de/Sachdaten).

Insgesamt kann die Stadt ihrer zentralörtlichen Aufgabe mit dem Arbeitsplatzangebot nicht gerecht werden. Dies ist aber nicht der Kommune, sondern der Arbeitsmarktsituation im Allgemeinen und der der neuen Bundesländer im Besonderen geschuldet.

Die Zahl der Bürger, die in der Stadt wohnen und auch hier beschäftigt sind, fiel von 1999 bis 2008 von 2.217 auf 1.461, d.h. um 756 Personen oder - anders ausgedrückt - auf 65,9 %. Die Eisenberger Bürger sind heute zur Erlangung eines Beschäftigungsverhältnisses sehr viel mobiler als noch vor fünf Jahren.

1.3.2 Pendler

Der Einpendlerüberschuss betrug im Jahr 2008 619 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (www.pub.arbeitsamt.de/hst/services/statistik/ Stand 11/2009). Das positive Zahlenverhältnis der Einpendler zu den Auspendlern $2.791 / 2.172 = 1,28$ weist noch auf die **Zentralitätsfunktion** der Stadt für ihr Umland und ihren Einzugsbereich hin. Im Vergleich zum Jahr 1999 hat sich die Situation allerdings verschlechtert. Der Einpendlerüberschuss betrug im Jahr 1999 noch 1.341 Personen und das Verhältnis der Ein- zu den Auspendlern lag bei 1,65.

Von den 3.633 in Eisenberg im Jahr 2008 wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelten 2.172 Personen, d.h. 59,8 % aus. Dieser Wert steigt seit 2004 kontinuierlich an, was darauf hinweist, dass Eisenberger zunehmend außerhalb Arbeit suchen, sicher auch, weil die sv-pflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in der Stadt abnehmen.

Ziele der Auspendler sind vor allem die umliegenden Städte und Gemeinden im Saale-Holzland-Kreis, insbesondere Hermsdorf, Hainspitz, Crossen a.d.E. oder Petersberg. Als Arbeitsort sehr bedeutsam sind die beiden Oberzentren Jena und Gera in jeweils 25 km bzw. 20 km Entfernung, wobei die Zahl der in Jena Beschäftigten ebenfalls bis 2006 anstieg.

Mit einem Einpendlerüberschuss von 905 Pendlern aus dem SHK wurde die Stadt 2006 ihrer zentralörtlichen Funktion für das unmittelbare Umland – auf begrenztem Niveau – gerecht. 2002 betrug der Überschuss aus dem SHK noch 1.162 sv-pflichtige Beschäftigte. Als Arbeitsort ist Eisenberg vor allem für Einpendler aus Heideiland, Schkölen, Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz interessant. Aber auch aus dem benachbarten Burgenlandkreis fanden 240 Arbeitnehmer eine Tätigkeit. Zusätzlich pendelten 230 Beschäftigte aus Jena ein, wobei deren Zahl nach einer Zunahme bis 2002, nun unter das Niveau von 1997 gesunken ist.

Die Zahl der Auspendler in die alten Bundesländer stieg im Betrachtungszeitraum leicht an und betraf 2002 198, d.h. 2,5 % der in einem Beschäftigungsverhältnis stehenden Eisenberger. Bis 2006 blieb die Zahl etwa konstant (197 Personen).

Tab. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Aus- und Einpendler nach Ziel- und Herkunftsorten 1997, 2002 und 2007						
30.06. des Jahres	Auspendler in die/nach			Einpendler aus den/von		
	1997	2002	2007	1997	2002	2007
gesamt	1.849	2.110	2.093	3.557	3.172	2.794
ABL	124	198	197	60	26	42
NBL	1.725	1.912	1.916	3.497	3.146	2.751
Sachsen	49	55	64	63	56	52
Sachsen-Anhalt	49	71	93	308	285	288
Thüringen	4.031	3.689	3.237	5.531	4.713	3.901
Burgenlandkreis	37	47	60	258	230	240
Jena, Stadt	291	379	417	252	301	230
Gera, Stadt	225	192	202	204	139	141
Lkr. GRZ	56	51	70	116	139	135
Lkr. SHK	3.287	2.886	2.361	4.842	4.051	3.266
Hermisdorf, Stadt	168	183	140	215	187	153
Hainspitz	91	115	109	136	85	55
Crossen a.d.E.	68	62	93	146	108	84
Hartmannsdorf	63	101	k.A.	131	97	53
Petersberg	33	68	76	37	33	34
Heideland	85	69	69	305	272	234
Schkölen, Stadt	55	54	55	319	253	182
Bad Klosterlausn	49	57	54	122	106	102
Silbitz	k.A.	k.A.	37	k.A.	k.A.	25
Bürgel, Stadt	49	39	29	145	138	98
In Eisenberg wohnende und hier auch Beschäftigte				2.414	1.922	1.504

1.3.3 Arbeitslosigkeit

Tab. 8: Arbeitslosenzahl und –struktur in Eisenberg im Vergleich (30.06.d.J.)				
lfd. Nr.		Eisenberg 2003 absolut / Anteil %	Eisenberg 2006 absolut / Anteil %	Eisenberg 2008 absolut / Anteil %
01	Arbeitslose	1.065 / 100	1.033 / 100	787 / 100
02	Zahl der 15 - < 65jährige / Arbeitslosenanteil daran	7.764 / 13,7	7.493 / 13,8	7.048 / 11,2
03	- Frauen	513 / 48,2	495 / 47,9	383 / 48,7
04	- Teilzeitbeschäftigte	27 / 2,5	47 / 4,5	k.A.
05	- Arbeiter	727 / 68,3	k.A.	k.A.
06	- Angestellte	338 / 31,7	k.A.	k.A.
07	- Ausländer	16 / 1,5	24 / 2,3	14 / 1,8
08	- < 25 Jahre	114 / 10,7	115 / 11,1	84 / 10,6
09	- > 55 Jahre	77 / 7,2	103 / 9,9	104 / 13,1
10	- Langzeitarbeitslose	474 / 44,5	433 / 41,9	k.A.
Quelle: 2003 AA Jena: www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/detail/a.html , 2006(2008: www.pub.arbeitsamt.de/statistik...				

Im Juni 2008 waren in der Stadt Eisenberg 787 Arbeitslose gemeldet, das sind 246 weniger als 2003, was auf ein sehr konjunkturstronges Jahr zurückzuführen ist.

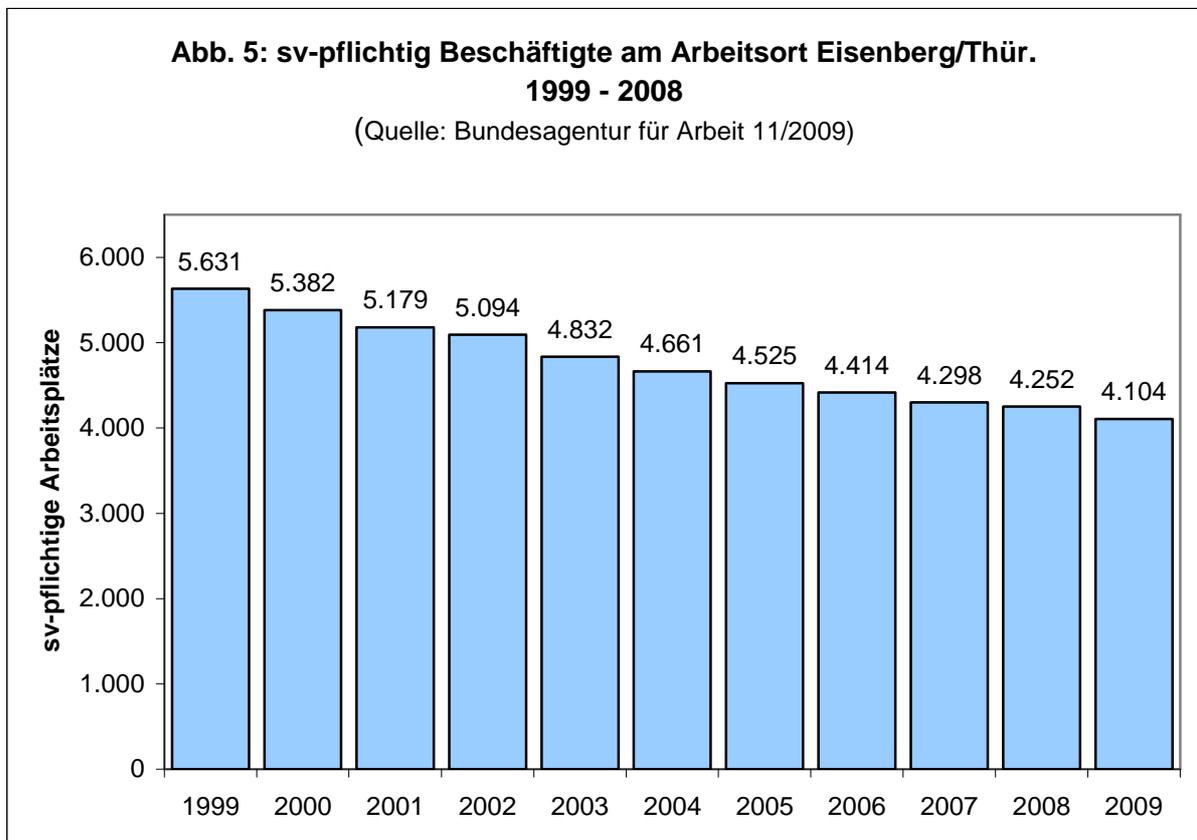
Im **Vergleich** zum Saale-Holzland-Kreis und Freistaat ergeben sich bei der strukturellen Betrachtung der Arbeitslosen nur geringe Abweichungen (30.06.2008):

- Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahre lag bei 11,2 % und damit um etwa 4,4 % höher als im Landkreis (6,8 %) und auch höher als im Freistaat (8,5 %).
- Der Anteil der Frauen an den Arbeitslosen entspricht mit 48,7 % etwa dem des Landkreises (47,8 %) und liegt aber deutlich unter dem des Freistaates (53,4 %).
- Bemerkenswert ist der um 2,3 % geringere Anteil der über 55jährigen an den Arbeitslosen (13,2 %) im Vergleich zum Landkreis (15,5 %) und zum Freistaat (15,7 %)
- Der Anteil der Jugendlichen unter 25 Jahren liegt in Eisenberg geringfügig niedriger als im Landkreis (11,4 %) aber etwas über dem Thüringer Wert. (9,4 %).

1.4 Wirtschaftsentwicklung

1.4.1 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

In Eisenberg **arbeiteten** zum 30.06.2008 (Stichtag) 4.252 sv-pflichtige Beschäftigte. Seit 1999 ist die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse auf 75,5 % gesunken. In den o.g. Beschäftigungsverhältnissen waren jedoch nur **1.461** Eisenberger gebunden, 2.791 Personen, d.h. 65,6 % pendelten ein.



Der Anteil der **Frauen** an den sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort beträgt 56,0 % (der Arbeitsplätze) , was u.a. auf die in Verwaltung und Krankenhaus Beschäftigten zurückzuführen ist. Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass die Zahl der sv-pflichtigen Arbeitsplätze von 1999 bis 2008 schneller (auf 75,5 %) sank, als der Anteil der Einwohner im arbeitsfähigen Alter an der Einwohnerzahl (auf 87,0 %).

Die Zahl der Arbeitsplätze für **geringfügig Beschäftigte** stieg seit 2004 von 713 zunächst an (2006: 768) und fiel bis 2008 auf 689 Plätze.

1.4.2 Wirtschaftsbereiche

lfd. Nr	Wirtschaftsbereich	2004	2007	2009
01	Land- und Forstwirtschaft (A, B; 01-02; 01-02)	4	8	4
02	Produzierendes Gewerbe, ohne Bau (C – E; 14-40; 08-39)	50	42	47
03	Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden (C; 14)	5	3 0	3
04	Verarbeitendes Gewerbe (D; 15-39;10-35)	43	35 0	31
05	Energieversorgung (E; 40; 35)	2	4 0	8
06	Umwelt, Recycling (-;-;37-38)	*)	*)	5
06	Baugewerbe (F; 45; 41-43; 41-43)	17	20	20
07	Dienstleistungsgewerbe (G-P; 50-; 45-)	542	571	584
08	Handel, Instandhaltung von Kraftfahrzeugen (G; 50-52; 45-53)	223	225	220
09	Gastgewerbe, Hotels (H; 55; 55-56)	55	54	55
10	Verkehr, Nachrichtenübermittlung (I;60-64;49,58-63)	34	26	36
11	Kredit- und Versicherungsgewerbe (J;65-67;64,66)	61	76	63
12	Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Dienstleistungen für Unternehmen (K; 70-74; 68-82)	122	140	145
13	Öffentliche Verwaltung (L)	*)	*)	*)
14	Erziehung und Unterricht (M) Kraftfahrerschulen (85)	6	6	8
15	Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen (N)	*)	*)	*)
16	Sonstige öffentliche und persönliche Dienstleistungen (O; 85-93; 86-96)	34	44	57
17	Private Haushalte (P)	0	0	
18	Summe	613	643	655

Quelle: Mitteilung der IHK 06/2004 und 12/2007, *) nicht erfasst
 Anmerkung: Die Kategorisierung der Betriebe wurde zwar mehrmals leicht verändert. Im Wesentlichen sind die Angaben jedoch vergleichbar.

Nach der Anzahl der 655 bei der IHK registrierten Gewerbe-Betriebe dominiert in Eisenberg der Einzelhandel sowie Dienstleistungen für Unternehmen i.w.S., was bei der zentralörtlichen Funktion der Stadt verständlich ist. Im Vergleich zu 2007 hat die Zahl der Unternehmen vor allem im "Kredit- und Versicherungsgewerbe" abgenommen. Im "Grundstücks-/Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen und Dienstleistungen für Unternehmen" – hier insbesondere die Betriebe für Telekommunikation und Informationsverarbeitung – hat die Zahl der Betriebe zugenommen. Die Zahl der Dienstleistungsbetriebe steigt leicht, aber kontinuierlich an.

1.4.2 Gewerbean- und abmeldungen

lfd. Nr.	Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2207	2008
01	Anmeldungen	123	81	101	99	98	145	104	97	90	119
02	darunter Neuerrichtungen / Zuzüge	100	70	78	78	83	123	98	92	80	110
03	Abmeldungen	117	89	103	107	84	130	77	80	100	115
04	darunter Aufgaben / Fortzüge	106	78	95	101	73	105	70	72	93	106
05	Saldo (Zeile 02-04)	- 6	- 8	- 17	-23	+ 10	+ 18	+ 28	+ 20	- 13	- 6

Quelle: www.tls.thueringen.de/Regionaldaten/Eisenberg (Abfrage 11/2009)

Die Zahl der für die Stadt bedeutsamen Neuanmeldungen schwankt im 10-Jahreszeitraum deutlich. Der Mittelwert liegt bei 91 Anmeldungen pro Jahr. Die Zahl der (echten) Abmeldungen schwankt etwas weniger, wobei der Mittelwert im gleichen Zeitraum bei 90 Abmeldungen pro Jahr liegt.

lfd. Nr.	Wirtschaftsbereich	Anzahl			
		Jahr	2002	2003	2004
01	Land- und Forstwirtschaft (A,B)		25	26	30
02	Produzierendes Gewerbe, ohne Bau (C – E)		1.312	1.237	1.139
03	Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden (C)		51	56	52
04	Verarbeitendes Gewerbe (D)		1.185	1.108	1.008
05	Energieversorgung (E)		76	73	79
06	Baugewerbe (F)		515	476	398
07	Dienstleistungsbereiche (G-P)		3.242	3.093	3.094
08	Handel, Instandhaltung von Kraftfahrzeugen (G)		560	537	507
09	Gastgewerbe, Hotels (H)		183	180	172
10	Verkehr, Nachrichtenübermittlung (I)		195	196	184
11	Kredit- und Versicherungsgewerbe (J)		68	68	80
12	Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Dienstleistungen für Unternehmen (K)		278	281	253
13	Öffentliche Verwaltung (L)		551	543	525
14	Erziehung und Unterricht (M) - Kraftfahrerschulen		285	191	246
15	Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen (N)		1.018	987	1.017
16	Sonstige öffentliche und persönliche Dienstleistungen (O)		104	110	110
17	Private Haushalte (P)		0	0	0
18	Summe		5.094	4.832	4.661

Quelle: TLS, (www.stadtumbau-begleitforschung.de Abfrage 10/2007; ab 2005 keine Daten vorliegend)

Nach der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dominiert - ebenso wie nach der Zahl der Betriebe – der Dienstleistungssektor mit 66,4 % der Beschäftigten (2004) die Wirtschaftsstruktur von Eisenberg. Es folgt das produzierende Gewerbe mit 24,4 % (2004), wobei der Anteil leicht aber stetig fällt. Das Baugewerbe weist einen Anteil von 8,5 % der Beschäftigten auf, wobei dieser ebenfalls stetig sinkt. Da ab 2005 die Kategorisierung geändert wurde, ist ein Vergleich nicht mehr möglich.

1.4.4 Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten

Nach der Anzahl der 613 bei der IHK registrierten Gewerbe-Betriebe (**06/2004**) dominieren Betriebe mit 1 bis 3 Beschäftigten (158), gefolgt von Betrieben mit 4 – 8 Beschäftigten (42) und mit 10 – 19 Beschäftigten (26). Diese eher kleinteilige Struktur weist auf eine lokale bzw. regionale Ausrichtung hin. Sie ist aber andererseits flexibel genug, um sich auf Änderungen einzustellen. Ergänzt wird sie durch insgesamt 26 Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten. (Hinzuzufügen ist, dass von 335 Betrieben hinsichtlich ihrer Beschäftigtenzahl nichts bekannt ist, sie aber wohl eher den Klein- und Kleinstbetrieben zuzurechnen sind.)

**Tab. 12: Betriebe nach Betriebsgrößenklassen (2003), /2006/ und 2009
 (ohne Gesundheitswesen, Öffentliche Verwaltung)**

lfd. Nr.	Branchen	Betriebsgrößenklasse	Anzahl der Betriebe in d. Klasse
1	Maschinenbau (Kludi GmbH & Co. KG)	200 – 499	(2) /1/ 1
2	Herstellung von Möbeln	100 - 199	(4) /0/ 1
3	Glasgewerbe, Herstellung von Keramik (Sanitärtechnik Eisenberg GmbH)	50 - 99	(6) /10/ 11
4	Metallerzeugung und -bearbeitung		
5	Maschinenbau (nur 2006)		
6	Herstellung von Möbeln, Schmuck (EMW Eisenberger Wohnmöbel GmbH & Co. KG)		
7	Recycling		
8	Baugewerbe		
9	Einzelhandel, ohne Handel mit Kraftfahrzeugen		
10	Landverkehr, Transporte in Rohrfernleitungen		
11	Kreditgewerbe/Finanzdienstleistungen		
12	Gebäudebetreuung		
13	Landwirtschaft und Jagd	20 - 49	(14) /12/ 14
14	Papiergewerbe		
15	Herst. v. Gummi- und Kunststoffwaren		
16	Glasgewerbe, Herstellung, Verarbeitung von Keramik		
17	Energieversorgung		
18	Recycling		
19	Baugewerbe, Bauinstallation		
20	Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung		
21	Handelsvermittlung und Großhandel		
22	Einzelhandel		
23	Gastronomie		
24	Landverkehr, Transporte in Rohrfernleitungen		
25	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen		
26	alle Branchen	4-19	/76/ 79
27	alle Branchen	1-3	/161/ 166
28	alle Branchen (nur Inhaber)	0	/150/ 213

Quelle: IHK- Mitgliederbestand 31.12.2003, 08.01.2007; 11/2009, Spezifizierung Stadtverwaltung, 05/2004
 2009: Von 170 der 655 Unternehmen ist die Zahl der Beschäftigten unbekannt

Im Jahr **2006** hat sich die Zahl der Großbetriebe mit mehr als 100 Beschäftigten im Vergleich zu 2003 verringert. In der Klasse der 100 - 199 Beschäftigten war gar kein Betrieb mehr gemeldet. Mindestens 48 Prozent der 643 IHK-Betriebe haben weniger als vier Beschäftigte (Einzelhandel) oder werden nur vom Inhaber betrieben (Kredit-/Versicherungsgewerbe, wirtschaftliche Dienstleistungen, Einzelhandel, Handelsvermittlung).

Im Jahr **2009** waren 655 Betriebe bei der IHK registriert. Die Zahl der Großbetriebe mit mehr als 100 Beschäftigten hat sich im Vergleich zu 2006 wieder auf zwei Betriebe erhöht. Mindestens 58 % der IHK-Betriebe haben weniger als vier Beschäftigte, insbesondere im Einzelhandel (65 Betriebe) oder Gastronomie (20). Oder sie werden sogar nur vom Inhaber betrieben: Einzelhandel (34), Finanz-/Versicherungsdienstleistungen (29), Gebäudebetreuung (17) sowie Großhandel, wirtschaftsnahe Dienstleistungen oder Gastronomie.

Die **Landwirtschaft** spielt als wirtschaftliche Basis für Eisenberg eine untergeordnete Rolle. Es gibt nur vier Betriebe mit Sitz Eisenberg. Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt lediglich 22 ha. (Quelle: www.tls.thueringen.de/Regionaldaten/; Abfrage: 05/2004 und 11/2009).

Im **Bergbau und im verarbeitenden Gewerbe** gibt es langjährig 13 Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten, wobei die Zahl der Beschäftigten von 1998 bis 2006 von 1.239 auf 899 sank (-340), d.h. um 27 %. In den Jahren 2007 und 2008 gab es nur noch 12 Betriebe mit 726 Beschäftigten (1998 bis 2008: -513, d.h. um 42 %). Der Gesamtumsatz sank von 2000 bis 2005 kontinuierlich, um im Jahr 2006 sprunghaft anzusteigen. Der zehnjährige Mittelwert liegt bei 138.600 EUR pro Jahr. Der jährliche Umsatz je Beschäftigten schwankte zwischen 126.900 EUR und 203.080 EUR – im Mittel 148.400 EUR (Quelle: ebenda).

Im **Ausbaugewerbe** sank die Zahl der Betriebe (mit mehr als 20 Beschäftigten) ebenso wie die Zahl der Beschäftigten von 1998 bis 2003 (jeweils 30.06. d.J.) auf ca. die Hälfte und damit auf einen Tiefststand. Damals hatten die vier Betriebe insgesamt 147 Beschäftigte – 148 weniger als noch 1998. Im Jahr 2006 gab es sieben Betriebe mit 213 Beschäftigten – ein deutlicher Anstieg, mit dem etwa das Niveau des Jahres 2000 (231 Beschäftigte) wieder erreicht und bis 2008 gehalten wurde. Der ausbaugewerbliche Umsatz schwankt von Jahr zu Jahr. 2008 betrug er 18.789 TEUR bzw. 81,3 TEUR je Beschäftigten (Quelle: ebenda).

Im **Bauhauptgewerbe** stieg die Zahl der Betriebe (mit mehr als 20 Beschäftigten) von 1998 bis 2003 leicht an, wobei die Beschäftigtenzahl gleichzeitig von 229 auf 192 sank. Bis 2008 nahm die Zahl der Betriebe von 20 auf 15 ab, wobei die Zahl der Beschäftigten noch weiter – auf 143 – sank. Der baugewerbliche Umsatz betrug 2008 14.370 TEUR oder 100,5 TEUR je Beschäftigten. (Quelle: ebenda).

Das **Handwerk** ist mit über 150 Handwerkern in etwa 50 Berufsgruppen vertreten (Quelle: www.hwk-gera.de/Betriebsdaten).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass

- die Wirtschaft Eisenbergs sich mit dem verarbeitenden Gewerbe und dem Gesundheits-/Sozialwesen auf zwei Standbeine stützt
- das verarbeitende Gewerbe vor allem mit der Möbelherstellung, der Keramikverarbeitung und dem Maschinenbau gut besetzt und diversifiziert ist
- es eine Vielzahl kleiner und kleinster Unternehmen und Handwerker gibt, die den Dienstleistungssektor belegen
- die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in den Betrieben langsam, aber stetig fällt, dabei jedoch der Anteil im Dienstleistungsbereiche relativ steigt
- die tendenziell steigenden Gewerbesteuererinnahmen Ausdruck einer sich – wenn auch auf niedrigem Niveau – stabilisierenden Wirtschaft sind
- die FuE-Intensität der Wirtschaftszweige und die Wertschöpfungskette als eher gering zu bewerten ist.

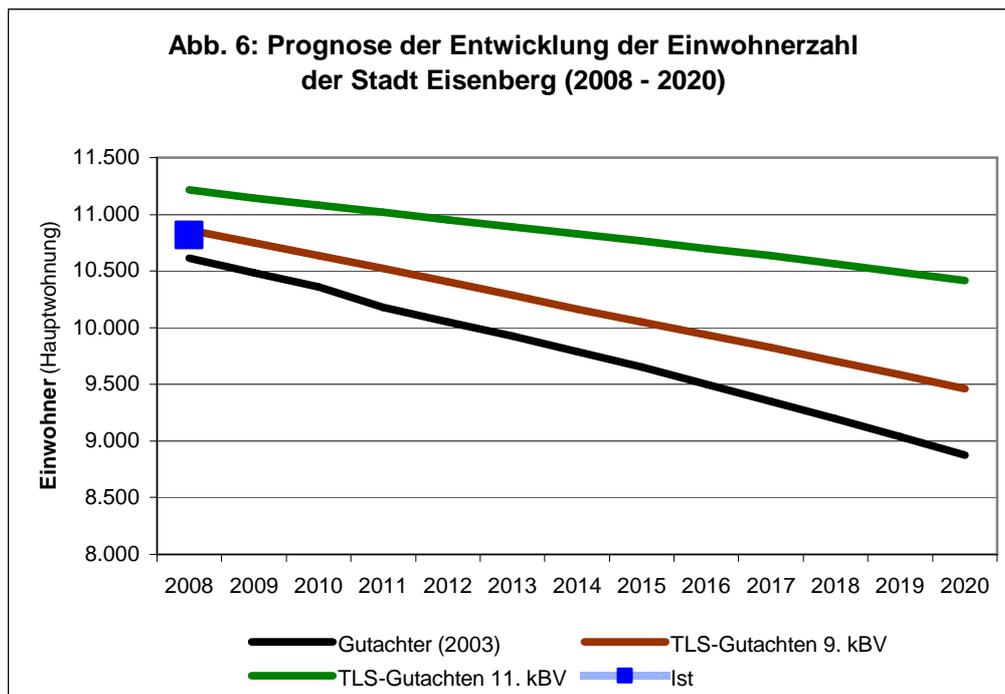
2. PROGNOSE

2.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020

Zur Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 liegen drei Gutachten vor. In Ergänzung zur der, auf der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (kBV) basierenden, Prognose des Thüringer Landesverwaltungsamtes aus dem Jahr 2003 hat die Stadt ebenfalls 2003 einen Gutachter beauftragt.

Basierend auf der 11. kBV erstellte das TLS für die Städte des Programms "Stadtumbau Ost" mit mehr als 10.000 Ew. eine Prognose (Stand 03/2008). Diese weist für Eisenberg einen noch geringeren Bevölkerungsrückgang als bisher ermittelt auf. Bereits die Basiszahl der Prognose im Jahr 2006 lag um 246 Ew. (!) höher als die tatsächliche Einwohnerzahl am 31.12.2006. Die Spreizung beider TLS-Gutachten beträgt ca. 960 Ew. für das Jahr 2020. Eine Fortschreibung mit den Werten der 12. kBV wird für 12/2010 erwartet.

Die tatsächliche Einwohnerzahl lag 2008 geringfügig unter der Prognose der 9. kBV, weswegen bei der weiteren Betrachtung bis 2020 diese Variante herangezogen werden soll. Sie geht von einem mittleren Bevölkerungsverlust von 0,8 % p.a. aus, was etwa der Entwicklung der vergangenen acht Jahre entspricht.



Die Altersstruktur ändert sich bis 2020 gravierend. Aufgrund abnehmender Arbeitsplatzzahlen ziehen weiterhin vor allem die Jüngeren, Aktiven, Mobilen, noch nicht an Eigentum gebundenen fort. Infolge dessen verringert sich die Zahl der bis 35-jährigen (erst Nebenwohnsitz, dann Wechsel an den Arbeits-/Studienort). Dies sind aber genau die Jahrgänge, welche in der Phase der Familiengründung und natürlichen Reproduktion fehlen, womit die Zahl der jährlichen Geburten sinkt.

**Tab. 13: Prognose der Einwohnerzahl von Eisenberg nach Altersgruppen
 2005 bis 2020 (TLS-Gutachten 9. kBV)**

Jahr 31.12.	Ein- wohner	0 bis unter 15	Anteil in %	15 bis unter 65	Anteil in %	65 und darüber	Anteil in %
2005	11.196	1.190	10,6	7.662	68,4	2.344	20,9
<i>2005 Ist</i>	<i>11.202</i>	<i>1.152</i>	<i>10,3</i>	<i>7.636</i>	<i>68,2</i>	<i>2.414</i>	<i>21,5</i>
<i>2008 Ist</i>	<i>10.816</i>	<i>1.182</i>	<i>10,9</i>	<i>7.048</i>	<i>65,2</i>	<i>2.586</i>	<i>23,9</i>
2010	10.636	1.245	11,7	6.919	65,0	2.472	23,2
2015	10.051	1.241	12,3	6.410	63,8	2.400	23,9
2020	9.460	1.153	12,2	5.849	61,8	2.458	26,0
SHK 2020 ¹⁾	80,78 T	8.341	10,3	48.746	60,4	23.693	29,3
Thüringen 2020 ²⁾	2.052,8 T	221,3 T	10,8	1.258,0 T	61,3	573,5 T	27,9

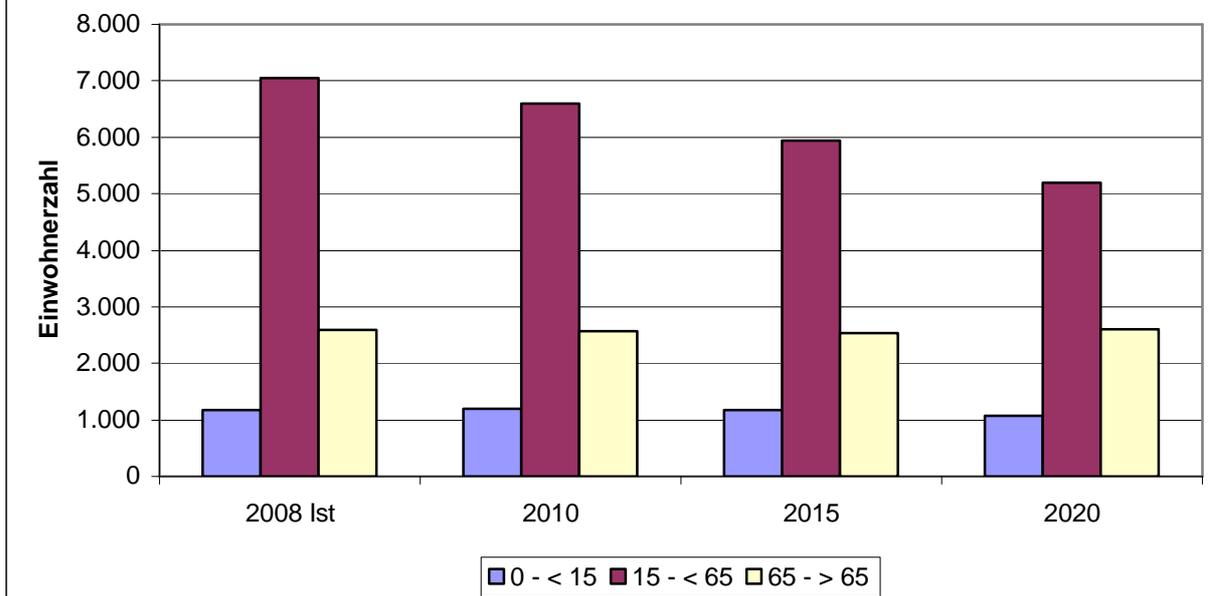
Quelle: Prognose des TLS, 08/2003, 9. kBv

1) = TLS :www.tls.de/Sachdaten/neue Daten Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2007 – 2020 nach Kreisen, u. Altersgruppen (basierend auf der 11. kBV

2) = TLS:www.tls.de/Sachdaten/neue Daten Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2007 – 2020 / 11. kBV

**Abb. 7: Prognose der Entwicklung der Altersstruktur
 in Eisenberg/Thür. 2008 bis 2020**

(TLS-Gutachten - 9. kBV)



Die Zahl der Kinder bis unter 15 Jahre wird absolut abnehmen (Tab. 13), ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl jedoch leicht bis auf 12,3 % ansteigen und dann fallen. Deutlich – um ca. 2.000 Ew. - verringern wird sich von 2002 bis 2020 die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter. Ihr Anteil sinkt auf 61,8 % an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020. Der Wert dieser Altersgruppe stimmt etwa mit denen des SHK und des Freistaates (Basis 11. kBV) überein. Parallel wächst infolge der steigenden Lebenserwartung und des Zuzugs älterer Jahrgänge zunächst der Anteil der über 65-jährigen. Im Jahr 2020 werden fast 30 % der Einwohner 65 Jahre oder älter sein. Hier übertrifft der Anteil dieser Altersgruppe die Werte

des SHK und Thüringens geringfügig. Steigen wird auch der Anteil der über 80-jährigen und der dann häufiger Pflegebedürftigen. Die absolute Zahl der 65-jährigen und älter steigt zunächst, sinkt um 2015 geringfügig und wird danach weiter deutlich zunehmen.

Der **Jugendquotient**, d.h. das Verhältnis der "0 bis unter 15jährigen" bezogen auf 100 Personen der "15 bis unter 65jährigen" wird im Jahr 2020 **19,7** betragen (zum Vgl. 2008: 16,7). Der **Altenquotient**, d.h. das Verhältnis der Zahl der "65jährigen und älter" jeweils bezogen auf 100 Personen der "15 bis unter 65jährigen", steigt auf **42,0** (zum Vgl. 2008 = 36,7). Der Gesamtquotient, d.h. die Summe der beiden Kennziffern sagt etwas aus über das Verhältnis der Zahlen von Einwohnern im Nichterwerbsalter zu denen im erwerbsfähigen Alter. Er wird nach 2020 **61,7** betragen (Vgl. 2008: 53,4).

Gemäß der 11. kBV werden bis zum Jahr 2020 die Geborenen bis auf 58 pro Jahr zurückgehen und im gleichen Zeitraum die Gestorbenen bis auf 148 pro Jahr zunehmen. Daraus würde ein Gestorbenenüberschuss von 90 Einwohnern pro Jahr resultieren.

Der Prozess der **Wanderungsverluste** wird überlagert von konstant wenig Geburten. Seit 1990 wird nur etwa die Hälfte der zur natürlichen Reproduktion der Bevölkerung notwendigen Kinder in Eisenberg geboren. Ab etwa 2015 wird die Geburtenzahl aufgrund der geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 noch einmal deutlich sinken (Tab. 12).

2.2 Prognose der Entwicklung der Privathaushalte bis 2020

Für die rechnerische Prognose der **Haushalte**-Entwicklung auf Kleinstadtebene fehlen die Prognosemodelle, da die Einflussfaktoren von Stadt zu Stadt stark abweichen. Aus der Prognose der Bevölkerungszahl für 2020 und der Annahme eines weiter leicht sinkenden Haushaltfaktors auf 1,8 Pers./HH wird daher eine Abschätzung vorgenommen.

Prognostizierte Einwohnerzahl 2020 (9. kBV)	9.460	Ew.
abzüglich Heimbewohner / Landesaufnahmestelle (200 Ew.)	9.350	Ew.
zuzügl. Nebenwohnungshaushalte (90 Ew.)		
Haushaltfaktor 2020 (Annahme)	1,85 – 1,8	Pers./HH.
Prognostizierte Zahl der Haushalte 2020	5.050 – 5.190	HH
Haushalte berechnet für 2008 zum Vergleich (Abschn. 1.2):	5.365	HH

Da der Haushaltfaktor stärker - als 2002 angenommen - gesunken ist und weiter sinken wird, resultiert daraus eine größere Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Bei einem Rückgang der Einwohnerzahl (Hauptwohnung) bis zum Jahr 2020 auf 9.460 Ew. (9. kBV) ergibt sich im Vergleich zum Jahr 2008 ein Verlust von 1.360 Ew. Unter der Annahme eines Haushaltfaktors von 1,85 Pers./HH folgt daraus eine **Abnahme** der wohnungsnachfragenden **Haushalte um etwa 300 HH von 2008 bis 2020**. Würde der Haushaltfaktor nur auf 1,9 Pers./HH sinken, gäbe es noch 4.920 nachfragende Haushalte.

2.3 Prognostische Abschätzung der Arbeitsmarktsituation / Zielsetzung zur gewerblichen Entwicklung

Aus Globalisierung und weiterer Effizienzsteigerung im produzierenden Gewerbe lässt sich die Tendenz einer weiter sinkenden Arbeitsplatzzahl in diesem Bereich ableiten. Dies wird vermutlich schneller ablaufen, als die Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zurückgeht. Gleichzeitig wird die Zahl geringfügig Beschäftigter zunehmen.

Aufbauend auf ausgeprägter Lagegunst zum Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkt Jena (JenArea 21), Flächenverfügbarkeit, Branchenmix sowie der Erschließungsgunst BAB A 9 / B 7 setzt sich die Stadt weiterhin Neuansiedlungen zum Ziel. Im nächsten Jahrzehnt wird das Hauptaugenmerk auf die Bestandspflege vorhandener Unternehmen gerichtet sein.

Aufgrund der etwa seit 2006 stark zurückgehenden Bewerberzahl um Ausbildungsplätze (Alterskohorte der ab 1989 (nicht) Geborenen) wurden, z.B. über eine Lehrstellenbörse ab Frühjahr 2008, engere Kontakte zwischen Betrieben und Schulen geknüpft, um einerseits den Schülern das Ausbildungsspektrum Eisenberger Unternehmen vorzustellen und andererseits notwendige Bildungsvoraussetzungen für eine Berufsqualifikation zu vermitteln. Mit der Aktion der IHK.n "Kurs 21" und des Landrates "Wirtschaft trifft Schule" sind hier in den vergangenen Jahren wichtige Fortschritte erzielt worden.

Neben der gewerblichen Entwicklung baut die Stadt auf ihr zweites Standbein - das Gesundheitswesen. Sie profiliert außerdem den Stadttourismus und die Erholung weiter.

Die Zahl der im Dienstleistungssektor Tätigen wird sich weiter leicht erhöhen, das Angebot breiter werden. Insgesamt wird dies aber wohl zu keiner wesentlichen Einkommenssteigerung führen. Örtliche Dienstleistungen orientieren sich künftig stärker an den Bedürfnissen der älteren Generation.

3. WOHNEN

3.1 Wohnungsbestand

Die Darstellungen zum Wohnungsbestand basieren auf der GWZ 1995 und ihren Fortschreibungen. Diese liegen allerdings nur in aggregierter Form vor, in die später auch noch Daten aus den eingemeindeten Ortsteilen eingestellt wurden. Obwohl die Erfassung von 1995 weit zurückliegt, werden die Daten aufgrund ihrer Genauigkeit und zu Vergleichszwecken in der vorliegenden Konzeptfortschreibung (2009) wiederum aufgeführt.

Tab. 14: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen in Eisenberg/Thür. (Zahl der Wohnräume, ohne Küche) WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1995, 2001, 2008 sowie in Wohngebäuden 2006 (ohne Wohnheime)						
WE-Größe	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	5 + mehr R-WE	Summe
Anzahl der WE 1995	476	1.748	2.110	999	428	5.761
Anteil in %	8,3	30,3	36,6	17,3	7,4	100
Anzahl der WE 2001	522	1.851	2.196	1.022	534	6.125
Anteil in %	8,5	30,2	35,9	16,7	8,7	100
Anzahl der WE 2006	520	1.859	2.194	1.038	566	6.177
Anteil in %	8,4	30,1	35,5	16,8	9,1	100
Anzahl der WE 2008	517	1.861	2.192	1.044	574	6.188
Anteil in %	8,3	30,1	35,4	16,9	9,3	100,1
Differenz 2008 – 1995 in WE	+ 41	+ 113	+ 82	+ 45	+ 146	+ 427
*)Die Statistik wertet die Küche als einen Raum. Abweichend davon wurde zum Zwecke des Vergleichs die Küche der jeweiligen WE-Größe zugeschlagen, d.h. die Zahl der 2-R-WE wurde zur Zahl der 1-R-WE addiert. Aus der Anzahl der 3-R-WE wurde die Anzahl der 2-R-WE usw.						
Quelle: Thür. Landesamt für Statistik – Fortschreibung der Gebäude und Wohnraumzählung 1995, TLS Mdl. Mitt. 30.11.09						

Eisenberg einschließlich des Ortsteils Kursdorf hatte **1995** 2.098 Gebäude mit Wohnraum, darunter 2.014 Wohngebäude, 1 Wohnheim und 83 sonstige Gebäude mit Wohnraum. Darin befanden sich insgesamt **5.627 Wohnungen**, darunter 5.485 in den Wohngebäuden (GWZ 95, Gemeindeblatt). Vom Eigentümer bewohnt wurden 1.580 WE in den Wohngebäuden, d.h. die Eigentumsquote betrug nur 28,9 %. Vom Eigentümer vermietet wurden 3.599 WE, d.h. 65,6 %. Insgesamt standen 304 Wohnungen, d.h. 5,5 %, leer.

Die Zahl der Wohnungen ist von 1995 bis 2002 um 364 WE und bis 2006 um weitere 52 WE gestiegen, wobei vor allem Wohnungen mit zwei Räumen (+ Küche) und Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen (+Küche) hinzukamen. Die erste Kategorie deutet auf den Bau von Eigentumswohnungen und die zweite auf den Bau von Einfamilienhäusern hin.

Bis **2008** nahm die WE-Zahl trotz sinkender Einwohnerzahlen und einiger Gebäudeabrisse – vor allem im Segment der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen – bis auf **6.188 WE** zu. Zugleich dürfte damit auch der Leerstand zugenommen haben.

Tab. 15: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen in Eisenberg/Thür. (Zahl der Räume), WE in Wohngebäuden der Wohnungsunternehmen (WU) 12/2009 (ohne Wohnheime)					
WE-Größe	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE - größer	Summe
Eisenberger Wohnungs- gesellschaft mbH	217	305	419	147	1.088
Wohnungsgenossenschaft Eisenberg Thür. e.G.	55	84	308	68	515
Gemeinnützige WBG e.G.	16	33	2	0	51
Anzahl der WE in WU	288	422	729	215	1.654
Anteil in %	17,4	25,5	44,1	13,0	100 %
Anzahl der WE 2008 in Gesamtstadt (o.Küche) *) z. Vergl.	517	1.861	2.192	1.618	6.188
Anteil in %	8,3	30,1	35,4	26,2	100 %
*) Die Statistik wertet die Küche als einen Raum. Abweichend davon wurde zum Zwecke des Vergleichs die Küche der jeweiligen WE-Größe zugeschlagen, d.h. die Summe der 2-R-WE wurde zur Zahl der 1-R-WE addiert. Aus der Anzahl der 3-R-WE wurde die Anzahl der 2-R-WE usw. Die Wohnungsunternehmen erfassen hingegen nur die Wohnräume.					
Quelle: Thür. Landesamt für Statistik – Fortschreibung der Gebäude und Wohnraumzählung 1995; Angaben der Wohnungsunternehmen 12/2009					

Die **Wohnungsunternehmen** verfügten 2009 über 26,7 % des gesamten Wohnungsbestandes in Eisenberg, wobei die Zahl der WE seit 2004 um 50 WE abnahm. Die Wohnungsunternehmen versuchen, die schlecht nachgefragten 4- und Mehr-Raum-WE mit Grundrissänderungen zu begehrten kleinen Wohnungen umzubauen.

Der Leerstand betrug in den Wohnungsunternehmen nur respektable 5,1 %, was für eine engagierte Wohnungsbewirtschaftung spricht. Der Bestand weicht von der Gesamtstadt dahingehend ab, dass die Unternehmen den größten Anteil an 1- und 3-R-WE haben. Ihr Bestand an 4- und Mehr-Raum-WE ist deutlich geringer, weil sich diese mehrheitlich in Einfamilienhäusern oder im innerstädtischen kleinteiligen Privateigentum befinden.

Textauszug 2004:

Tab. 16: Wohnungsbestand nach Gebäudealter in Eisenberg/Thür. 1995 (ohne Wohnheime)					
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum errichtet von...bis	vor 1900	1901 bis 1948	1949 bis 1981	1982 bis 1990	1991 bis 1995
Anzahl der WE 1995	1.631	1.812	1.125	862	197
Anteil in %	29,0	32,2	20,0	15,3	3,5
	61,2		35,3		
Quelle: Thür. Landesamt für Statistik – Gebäude und Wohnraumzählung 1995					

Die Analyse des Wohnungsbestandes **1995** zeigt für Eisenberg, dass

- bei der Größe der Wohnungen (nach Räumen mit mehr als 6 m²) die Zahl der 2- und 3-Raum-WE deutlich überwog
- die durchschnittliche Wohnungsgröße 68,2 m² betrug, aber 33,3 % aller WE nur zwischen 40 und 60 m² und 27,2 % aller WE zwischen 60 und 80 m² groß waren
- die durchschnittliche Wohnraumzahl 3,8 Räume/WE inkl. Küche (d.h. 2,8 Räume/WE) betrug, und bis 2001 auf 2,9 R/WE anstieg
- 1,96 Wohnräume/Ew. zur Verfügung standen, 2001 - 2,06 WR/Ew., 2003 - 2,14 Räume/Ew.
- 1995 ca. 33,2 m² Wohnfläche/Ew. zur Verfügung standen, 2001 bereits 36,5 m²
- erst 75,1 % aller Wohnungen mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung ausgestattet waren
- 1995 nur reichlich zwei Drittel aller WE über eine Zentralheizung verfügten
- zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor 1948 und
- nur reichlich ein Drittel des Wohnungsbestandes nach 1948 errichtet wurde
- 67 % aller Gebäude 1 oder 2 WE beherbergten
- sich aber 67 % der WE in Gebäuden mit 3 und mehr WE befanden
- 68,5 % aller WE in Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen lagen
- 61 % der Wohnungen in Gebäuden lagen, mit einer natürlichen Person als Eigentümer und
- 39 % der Wohnungen in Gebäuden mit einer juristischen Person als Eigentümer lagen
- nur 28,9 % der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt und 65,6 % vermietet waren
- der Erhaltungszustand der Gebäude insgesamt gut war, jedoch nur 37,6 % der Gebäude keine Schäden aufwiesen und 5 % der Gebäude schwere Schäden an mindestens einem Bauteil hatten.

Tab. 17: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Gebäudegrößen in Eisenberg/Thür. 1995, 2001, 2006, 2008 (ohne Wohnheime)				
Gebäude mit Wohnraum	1 WE	2 WE	3 + mehr WE	Summe
Anzahl der Gebäude mit ...WE 1995 Wohn-/Nichtwohngebäude	967	433	689	2.089
Anteil in %	46,3	20,7	33,0	100
Anzahl der WE darin 1995	967	866	3.794	5.627
Anteil in %	17,2	15,4	67,4	100
Anzahl der Wohngebäude 1995 mit ...WE *)	930	414	694	2.038
Anteil in %	45,7	20,3	34,0	100
Anzahl der Wohngebäude 2001 mit ...WE *)	1.055	432	706	2.193
Anteil in %	48,1	19,7	32,2	100
Anzahl der Wohngebäude 2006 mit ...WE *)	1.107	434	705	2.246
Anteil in %	49,3	19,3	31,4	100
Anzahl der WE darin 2006	1.107	868	4.202	6.177
Anteil an WE gesamt in %	17,9	14,1	68,0	100
Anzahl der Wohngebäude 2008 mit ...WE *)	1.118	432	706	2.256
Anteil in %	49,6	19,1	31,3	100
Anzahl der WE darin 2008	1.118	864	4.016	5.998
Anteil an WE gesamt in %	18,6	14,4	67,0	100
Quelle: Thür. Landesamt für Statistik – Gebäude und Wohnraumzählung 1995 *) Fortschreibung der GWZ, Schr. Mitt. 11/2009				

Fast die Hälfte der Wohngebäude in Eisenberg hat nur eine Wohnung, wobei der Anteil kontinuierlich steigt. Sie sind in den von Privateigentum dominierten Eigenheimstandorten am Stadtrand, aber auch im Sanierungsgebiet zu finden. Leerstand wird sich hier mit zeitlicher Verzögerung einstellen, kann dann aber zügig voranschreiten.

Jedoch befinden sich zwei Drittel der Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Dies sind überwiegend Wohngebäude mit Mietwohnungen, bei denen sich eine geringere Nachfrage zuerst als Leerstand bemerkbar machen wird.

3.2 Wohnungsleerstand

Textauszug 2004:

Bei der Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 wurde in den Wohngebäuden (ohne Wohnheime) ein Leerstand von 304 WE erfasst, was bei einem Wohnungsbestand von 5.485 WE einem Anteil von 5,5 % entsprach.

Ende 2003 hatte die Stadt einen Wohnungsbestand von etwa 6.140 WE (Quelle: TLS). Zwar wird die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vom Thüringer Landesamt für Statistik über Zu- und Abgänge von Wohnungen bei Neubauten oder Gebäudeabrissen fortgeschrieben, sie kann jedoch nicht die Umbaumaßnahmen der Eigentümer innerhalb der Häuser berücksichtigen. Mit diesen Maßnahmen werden z.B. zwei kleine Wohnungen von nur noch einer Familie bewohnt und so gewissermaßen "zusammengelegt" oder früher errichtete Abtrennungen wurden beseitigt.

Der tatsächliche Leerstand im **März 2004** wurde mittels Ortsbegehung nach dem äußeren Anschein erfasst, d.h. anhand nicht mehr beschrifteter Briefkästen oder Klingelschilder bzw. leerer Fenster wurde auf den Leerstand rückgeschlossen. Die Grundstücke wurden nicht betreten und die Eigentümer nicht interviewt, so dass Erfassungsfehler insbesondere in der dicht bebauten Innenstadt eine Korrektur von schätzungsweise bis zu 10 % nach oben erfordern.

Erfasst wurde ein **Leerstand von 680 Wohnungen** in der gesamten Stadt. Dies entspricht einem Leerstandsanteil in Wohn- und Nichtwohngebäuden von **11,1 %**. Unter Berücksichtigung des Erfassungsfehlers kann die Leerstandsquote bis zu 1,1 % höher, d.h. dann bei **12,2 %** liegen. Gesamtstädtisch ist diese Quote noch nicht beunruhigend, denn es ist zu berücksichtigen, dass ein Leerstand von 3 bis 7 % des Wohnungsbestandes umzugs- und sanierungsbedingt normal ist. Der strukturelle Wohnungsüberhang betrug demzufolge Anfang 2004 gesamtstädtisch etwa 5,5 %.

Bei den drei Wohnungsunternehmen betrug der Leerstand 6,2 % (106 von 1.704 WE - 2003), was als gut zu bewerten war. Trotzdem empfiehlt es sich hier anhand der Altersstruktur der Hauptmieter zu überprüfen, ob und wann sich altersbedingt (durchschnittliches Sterbealter) starke Veränderungen ergeben können.

Dramatische Schwächen offenbarte erst die räumlich differenzierte Betrachtungsweise. So waren vom Leerstand vor allem die Fluren 1 und 2 der Gemarkung Eisenberg, d.h. die dicht bebaute **Innenstadt** betroffen. Nördlich des Steinweges betrug der Leerstand **ca. 29 %** und südlich des Steinweges **ca. 23 % - im Mittel 26 %!** Darüber hinaus konzentrierte sich der Leerstand in Flur 5, insbesondere am Rossplatz und in der Mühlenstraße - ein Areal, das der dicht bebauten Innenstadt zuzurechnen ist.

Im ausgewiesenen **Sanierungsgebiet** standen ca. 480 WE leer! Hier hatte auch die Eisenberger Wohnungsgesellschaft mbH mit 172 WE ein Sechstel ihres Bestandes, wovon 56 WE (33 %) leer stehen.

Unter Zugrundelegung der Wohnungszahl von 6.140 WE Ende 2003 betrug die rechnerische Differenz der WE zur Zahl der Haushalte 760 Einheiten, wobei diese Zahl mit dem ermittelten Leerstand (680 WE) übereinstimmen müsste. Die Abweichung beträgt 140 WE, d.h. 11 %. Da aber nicht baugenehmigungspflichtige Grundrisszusammenlegungen oder Umnutzungen in der Wohnungsbestandsfortschreibung des TLS nicht berücksichtigt werden können, wird der gegenwärtige Wohnungsbestand geringer anzusetzen sein. Präzise Daten kann nur eine erneute GWZ erbringen.

Dem **Adressverzeichnis** des Einwohnermeldeamtes ist zu entnehmen, dass es Mitte des Jahres in der Stadt 2.451 Gebäude mit Wohnungen gab. 205 Anwesen, d.h. 8,4 %, standen leer (Kennzeichnung "H" = historisch), darunter ca. 60 Gebäude, welche bereits abgerissen worden sind. Von diesen "Leeradressen" lagen ca. 100 Gebäude im Sanierungsgebiet, wovon 22 abgerissen waren (Quelle: Mdl. Mitt. des Sanierungsträgers GSL mbH Gera).

Im **Jahr 2008** stellte der Zweckverband ZWE Eisenberg eine Auflistung der mit Wasserzählern versehenen Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen zur Verfügung. Unter den **5.900** angeschlossenen Wohnungen wurden Wohnheime und die Landesaufnahmestelle mit nur je einem Anschluss gerechnet. Bleiben die Wohngebäude mit mehr als 20 WE unberücksichtigt, so beherbergt jedes Gebäude durchschnittlich 2,1 Wohnungen.

Die verbleibenden 145 "Leer-Gebäude" (ohne Wasserzähler) könnten also überschlägig 300 WE beherbergen, was für den Mindest-Leerstand spricht, der mit Hilfe der Daten des Zweckverbandes und des TLS (Variante B) ermittelt wurde.

Für 2008 wird folgende Abschätzung zugrunde gelegt:

Einwohnerzahl 31.12.08 - Hauptwohnung	10.816
Einwohnerzahl 31.12.08 - Nebenwohnung mit eigenem Haushalt (Annahme)	114
abzgl. Einwohner 31.12.08 –	
Ausländer in der Landesaufnahmestelle Ew. 200 (Annahme)	-200
Pflegeheim 100 Ew. (Annahme)	
Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner, rd.	10.730
Variante A: Haushaltfaktor Pers./HH (Annahme zur Berechnung, gem. BBSR)	2,0
(vgl. Abs. 1.2, S. 14)	
Variante A: Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Berechnung)	5.365
Variante A: Zahl der Wohnungen Bestand 2008 (Quelle: TLS)	-6.188
Variante A: Leerstand an Wohnungen (Berechnung)	- 823
Variante B: Zahl der angeschlossenen Wohnungen (ZWE Eisenberg))	5.900
Variante B: Zahl der Wohnungen Bestand 2008 (Quelle: TLS)	-6.188
Variante B: Leerstand Wohnungen (ZWE) rd.	- 288

Da die berechnete Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte geringer ist, als die Zahl der mit einem Wasserzähler versehenen Wohnungen, darf mit einem deutlich größeren Leerstand gerechnet werden (Variante A). Für einen hohen Leerstandswert sprechen zudem die Zahlen der Stadtwerke Eisenberg GmbH: In ca. 550 WE wurde der Zähler abgemeldet und demontiert. In weiteren ca. 190 WE weist der sehr geringe Elektroenergieverbrauch auf einen Leerstand hin. Zusammen wären dies ein Leerstand von **740 WE**. Weil die Bewohner kleinerer Wohngebäude (bis 3 WE) ihr selbst genutztes Eigentum in Gänze instand halten und nutzen, tritt der Leerstand hier nach außen weniger in Erscheinung als in einer Mietwohnung mit dann z.B. gardinenlosen Fenstern.

Der Leerstand lag 2008 schätzungsweise in einer Spanne von 300 WE bis zu 820 WE.

Eine genauere Aussage kann nur eine Gebäude- und Wohnraumzählung bzw. eine Erfassung mindestens im Sanierungsgebiet gemäß § 141 BauGB erbringen. Dass sich der Leerstand nicht so dramatisch entwickelt hat, wie 2004 (930 WE) prognostiziert, hängt mit einer viel schnelleren Abnahme des Haushaltfaktors als ursprünglich angenommen zusammen. Änderungen in der Sozialgesetzgebung (SGB II) führten zu einer stärkeren Nachfrage von Single-Haushalten.

3.3 Aktueller und künftiger Wohnungsbedarf

Der Immobilienteil in der örtlichen Presse und im Internet zeigt einen **Angebotsmarkt**. Bei **Häusern** werden etwa zu gleichen Teilen seit 1990 gebaute Einfamilienhäuser, Wohnhäuser mit ein bis zwei WE in der Innenstadt und ältere Häuser mit großen Grundstücken am Stadtrand offeriert. Die präsentierten **Eigentumswohnungen** liegen überwiegend in Neubauten und Wohnblöcken. Die **Mietwohnungen** werden vor allem in Wohnblöcken und in seit 1990 gebauten Mehrfamilienhäusern (Eigentumswohnung zur Miete) angeboten. Fast alle Immobilien befinden sich in einem sehr guten bis guten Bau- und Ausstattungszustand.

Die Nachfragen nach **Eigenheimstandorten** bei der Stadtverwaltung sind in den vergangenen Jahren ebenso wie die eingereichten Bauanträge stetig zurückgegangen. Auch die Zahl der Baufertigstellungen sank. Die Zahl bewegte sich von 1996 bis 2000 zwischen 50 und 80 Eigenheimen (EH) jährlich, brach aber 2001 auf weniger als 10 (EH) ein.

Tab. 18: Fertigstellung und Rückbau von Wohnungen (WE) in Eisenberg/Thür. 2004 – 2009			
Jahr	Fertigstellung WE	Rückbau (WE)	Saldo
2004	11	-2	9
2005	11	-7	4
2006	2	-9	-7
2007	3	-4	-1
2008	8	-9	-1
2009	0	-6	-6
Summe	35	- 37	- 2
Quelle: Schr. Mitteilung der Stadtverwaltung 11/2009			

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung werden künftig vier bis sechs Eigenheimstandorte pro Jahr nachgefragt. Der perspektivische Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern kann mit den in Bebauungsplangebietern vorhandenen ca. 50 erschlossenen Bauplätzen bis 2020 und darüber hinaus gut abgedeckt werden, u.a.:

- "Am Hirtenberg" in Kursdorf (10)
- "Höllkopf" (6)
- "Gartenweg in Saasa (5)
- "Wohnanlage Friedrichstanneck" (3)
- "Friedrichstanneck I" (9)
- "Siebenfreude" (unterer Bauabschnitt – 15 erschlossen)
- "Obere Siebenfreude" (oberer Bauabschnitt - 35 noch unerschlossen).

Bei den institutionellen Anbietern von **Mietwohnungen** werden vor allem Zwei- bis Drei- raumwohnungen nachgefragt. Mieten von 4,20 €/qm und mehr werden akzeptiert. Die Mitglieder der Genossenschaften – zum Teil immer noch der Erstbezug aus den 60/70er Jahren – fühlen sich ihrem Wohnungsunternehmen verbunden und nehmen auch das Fehlen von Balkons und Aufzügen in Kauf, um keine wesentliche Mieterhöhung hinnehmen zu müssen. Es fragen aber auch Jüngere die Mitgliedschaft in den Genossenschaften nach.

Künftig wird der Wohnungsbedarf weiter sinken, sofern sich kein größerer Arbeitgeber ansiedelt. Wenn die Einwohnerzahl **bis 2020** - wie in der 9. kBV prognostiziert bis – auf 9.460 Ew. abnimmt und gleichzeitig der Haushaltsfaktor auf 1,85 P./HH (Annahme) sinkt, wird im Vergleich zu 2008 die Zahl der wohnungsnachfragenden **Haushalte um bis zu 300 sinken**. Ausgegangen wurde dabei von gleich bleibenden Einwohnerzahlen in den Pflegeheimen sowie in der Landesaufnahmestelle. Wenn infolge steigender Lebenserwartung und zunehmender Pflegebedürftigkeit Pflegeheim(e) gebaut werden, würde der Bedarf nach Wohnungen stärker sinken. Den gleichen Effekt hätte der Umbau bestehender Gebäude zu Wohnungen für betreutes Wohnen oder der Neubau solcher Wohnungen.

Der Wohnungsbedarf wird sich zudem strukturell ändern. Weiterhin werden künftig die Privathaushalte aufgrund tendenziell sinkender Einkommen eher kleine Wohnungen nachfragen. Ältere Bürger, insbesondere in 1-Personen-Haushalte, bevorzugen künftig zunehmend kleine Wohnungen mit differenzierten Betreuungsmöglichkeiten. Zudem werden aus dem Umland aufgrund der besseren Versorgungsmöglichkeiten ältere Bürger in die Stadt ziehen.

3.4 Prognostizierter Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Da derzeit einerseits keiner der institutionellen Anbieter aufgrund des guten Vermietungsstandes auf Rückbau drängt und andererseits Privatvermieter keine Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost zum Abriss zur Verfügung gestellt bekommen, wird die nicht mehr benötigte Wohnbausubstanz bis 2020 nur im Einzelfall rückgebaut werden. Der Wohnungsbestand wird zumindest bis **2015** in einer Größenordnung von **6.100 bis 6.200 WE erhalten bleiben**.

Bei einem Durchschnittsalter der Hauptmieter der Genossenschaften (teilweise auch der städtischen Wohnungsgesellschaft) von 56 bis 58 Jahren ist aber nach 2015 mit einer allmählichen Entleerung des Altneubaugebietes zu rechnen. Umzugsmanagement zwecks Abriss leerer Wohnblöcke dürfte hier jedoch nicht vor 2020 wirksam werden. Alternativ besteht die Möglichkeit des Rückbaus des obersten Geschosses oder einzelner Segmente. Zusammenfassend bedeutet dies, dass der Wohnungsbestand in Eisenberg auch bis 2020 in gleicher Größenordnung bestehen bleibt bzw. nur geringfügig abnimmt.

Bei einem beispielsweise kalkulierten Abriss von 10 WE pro Jahr würde sich der Bestand – bei gleichzeitiger Neubebauung von 60 WE (jährlich 5 WE über 12 Jahre) - nur auf bis 6.130 WE verringern

prognostizierte Zahl der Wohnungen 2020 (ohne Heime)	6.130 WE
Prognostizierte Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte 2020 (ohne Pflegeheime, Landesaufnahmestelle) siehe Abschn. 2.2	5.050 HH
Prognostizierter Leerstand	1.080 – 1.200 WE
Prognostizierter struktureller Wohnungsüberhang (5 % Umzugs- und Sanierungsreserve)	1.020 – 1.150 WE

Der Leerstand bzw. der strukturelle Wohnungsüberhang kann nur überschlägig berechnet werden, da für die Prognose der Zahl der Privathaushalte ungenaue Basisdaten zur Verfügung stehen. Trotzdem beeindruckt der überschlägig ermittelte **Leerstand von ca. 1.080 WE im Jahr 2020**. Zum überschlägig ermittelten Leerstand von ca. 820 WE (Siehe Abschn. 3.2) würden also nochmals 200 bis 350 WE hinzukommen. Da jedoch bei einem normal funktionierenden Wohnungsmarkt immer zwischen 3 bis 7 % der Wohnungen sanierungs- oder umzugsbedingt leer stehen, ist der verbleibende "strukturelle Wohnungsüberhang" geringer.

Im Jahr 2020 könnte **mehr als ein Fünftel** des jetzigen Wohnungsbestandes **leer stehen**. Der Leerstand wird sich vor allem in dem Wohnungsbestand **konzentrieren**, der nicht oder wenig saniert ist, aufgrund von Grundrissgestaltung und Wohnumfeld nicht modernen Wohnbedürfnissen entspricht oder entlang von Hauptverkehrsstraßen hohen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. An Bedeutung gewinnen wird auch eine geringe Energieeffizienz bzw. ein hoher Heizenergiebedarf des Wohngebäudes.

Da der künftige Wohnungsleerstand überwiegend die Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen betreffen wird, wird er im Sanierungsgebiet bzw. in der Altstadt zuerst sichtbar sein. Die damit verbundene Verschlechterung des Bauzustandes führt zu einer Verminderung der Stadtbildqualität und damit der Attraktivität des Zentrums. Wichtiges Ziel ist es daher, den Wohnungsbestand in der Innenstadt deutlich zu reduzieren und zu modernisieren. Auf den frei werdenden Flächen können Funktionsergänzungen, wie Kinderspielplätze, halb-öffentliche Grünflächen, wohnungsnah individuelle Gärten, Stellplätze, Schallschutzbauten oder Solar-Energiegewinnungsflächen untergebracht werden. So kann der innerstädtische Wohnstandort wieder eine Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus im Umland werden.

4. INFRASTRUKTUR

4.1 Soziale Infrastruktur

4.1.1 Kindertagesstätten

Hinsichtlich der Zahl der Kindertagesstätten, der verfügbaren Plätze und der unterschiedlichen inhaltlichen Ausrichtungen ist Eisenberg derzeit sehr gut ausgestattet. Neben kontinuierlich betriebenen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sind im Jahr 2009 mit den Mitteln des Konjunkturpaketes II alle Einrichtungen inkl. der Freiflächen in einen baulich sehr guten Zustand versetzt worden bzw. werden dies in 2010.

Die Kindertagesstätte "Spatzennest" wird von Arbeiterwohlfahrt Dienstleistungsgesellschaft mbH (ADG mbH) übernommen und soll ab August 2010 ausschließlich als Kindergruppe für Kinder von 0 – 3 Jahren betrieben werden. Es sind zwei bis drei Gruppen mit jeweils 10 – 12 Kindern vorgesehen. Die Kinder können in einen der dann noch vier Kindergärten wechseln.

Gemäß Thüringer Kindertageseinrichtungsgesetz (ThürKitaG 2005) hat derzeit jedes Kind ab dem vollendeten zweiten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf Betreuung. Für Kinder unter zwei Jahren ist ein bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten. Mit der weiteren Gesetzgebung (2010) soll ein Rechtsanspruch ab dem vollendeten ersten Lebensjahr gewährt werden.

Die Zahl der Betreuungsplätze ist seit 2004 um knapp 5 % angestiegen. Ende 2008 hatte Eisenberg in der Altersgruppe von 0 – 6 ½ Jahre 551 Einwohner, womit ein Versorgungsgrad von 89 % erreicht worden wäre. In der Altersgruppe der 0 bis unter 2-jährigen gab es 151 Kinder, für die ein Versorgungsgrad von 50 % erreicht wurde. Da aber der Thüringer Durchschnitt der Besuchsquoten 2009 bei den unter 1-jährigen bei 2,4 %, bei den 1 bis unter 2-jährigen bei ca. 44, 2 % und bei den 2 bis unter 3-jährigen bei 79,4 % lag (Quelle: GStB-Nachrichten, Heft 4/2009), kann der tatsächliche Bedarf sicher gedeckt werden. Weil die Zahl der Geborenen perspektivisch sinken wird und nicht alle Kinder eines Jahrgangs eine Kindertagesstätte besuchen werden, wird das Angebot auch zukünftig gesetzeskonform sein. Es besteht sogar die Möglichkeit, Kinder aus anderen Gemeinden aufzunehmen, z.B. wenn deren Eltern in Eisenberg arbeiten und sich eine Unterbringung am Beschäftigungsort anbietet.

Übersicht 1 : Kindertagesstätten und Auslastung (Stand 01.03.2009)				
Name	Träger / Standort Adresse	Rahmenkapazität *) Plätze/ Gruppen	Auslastung Plätze / %	Bemerkung
Montessori-Haus "Zwergenland"	Arbeiterwohlfahrt Dienstleistungs- gesellschaft mbH (ADG mbH) Biberacher Str. 3	166 10	146 88 %	für Kinder unter 2 Jahre: 30 Plätze max. Belegung 07/2009 = 154 Kinder
"Regenbogen"	Arbeiterwohlfahrt Dienstleistungs- gesellschaft mbH (ADG mbH) Lindeplatz 4	127 7	92 92 %	für Kinder unter 2 Jahre: 16 Plätze Integrative Kita mit 30 Plätzen für behinderte Kinder nach § 2 SGB IV i.V.m § 53 SGB XIIG. Einzugsbereich nördliche Region des SHK max. Belegung 05/2009 = 98 Kinder
"Spatzennest"	Bildungs- und Technologiezent- rum Eisenberg gGmbH (Bu.TZ) Goethestr. 2	81 4	61 75 %	für Kinder unter 2 Jahre: 16 Plätze ausgezeichneter Bewegungs- kindergarten max. Belegung 06/2009 = 63 Kinder
KNEIPP®- Kindergarten am Wald- krankenhaus	Waldkrankenhaus "Rudolf-Elle" gGmbH Klosterlausnitzer Str. 81	53 **) 3	52 98 %	zertifizierter KNEIPP-Kiga für Kinder unter 2 Jahre: 12 Plätze verlängerte Öffnungszeiten
"Marienkäfer"	evangelische Kirchgemeinde Eisenberg Klosterlausnitzer Str. 23	66 4	53 80 %	für Kinder unter 2 Jahre: 3 -6 Plätze
Gesamt		493	404 82,4 %	für Kinder unter 2 Jahre: 77 – 80 Plätze
Quelle: LRA SHK + Stadt Eisenberg; eigene Berechnungen; *) Rahmenkapazität gemäß Betriebserlaubnis **) = ab 09/2009 wurde die Kapazität auf 63 Plätze erhöht				

4.1.2 Schulen

Für die Schulbildung nimmt Eisenberg zentrale Aufgaben auch für die Umlandgemeinden, für die sie erfüllende Gemeinde ist, wahr. Die Staatliche Regelschule Eisenberg-Ost wurde 2003/04 aufgehoben. Nach der Sanierung dient das Gebäude seit Sommer 2007 dem Landratsamt als Behördensitz. Der Grundschulteil wurde aus der Schlossgasse 17 in die Staatliche Grundschule Eisenberg-Ost in der Rosa-Luxemburg-Straße verlegt.

Hinsichtlich der Zahl der Schulen, ihrer Verteilung im Stadtgebiet und ihres Spektrums ist Eisenberg gut ausgestattet. Die Schulen sind jedoch im Mittel nur reichlich zur Hälfte ausgelastet. Die Auslastung der Grundschulen wird bis 2010/11 zwar leicht auf 78 % ansteigen, später auch die der Regelschule, die des Gymnasiums wird aber weiter sinken (2011/12 43 %). Der Überhang an Räumen eröffnet die Möglichkeit verbesserter Freizeitbetreuung (Ganztagsschule) sowie kleinerer Klassen. Der Schulnetzplan sieht auch über 2011 hinaus keine Veränderungen der jetzigen Struktur vor. Er wird aber im Jahr 2010 überarbeitet.

Übersicht 2 : Schulstandorte im Schuljahr 2009/10 (Stand 12/2009)				
Name	Träger / Standort Adresse	Kapazität Schüler Klassen	Auslastung Schüler %	Bemerkung Standortperspektive
Staatliche Grundschule "Martin Luther"	Wiesenstr. 23	270 9	208 77 %	1991 saniert, für Schule inkl. Hort gute Bedingungen evtl. Dachausbau für 3-zügige Klassenführung möglich
Staatliche Grundschule Eisenberg-Ost	Rosa-Luxemburg-Str. 9	240 8	164 68 %	grundhaft saniert
Staatliche Regelschule Eisenberg	Saasaer Str. 14	500 14	238 48 %	nicht saniert, gute Fachkabinette,
Friedrich-Schiller-Gymnasium	Schillerstr. 1	1.200 28	522 44 %	hochwertige Sanierung, viele gute Fachkabinette gute Sportbedingungen
Gesamt		2.210	1.241 51 %	
Regionales Förderzentrum	Am Gerichtsfeld Nr. 2 Hainspitz	220 16	131 60 %	gute Fachkabinette seit 2001 grundhafte Sanierung für 2008/09 vorgesehen und realisiert Turnhalle neu gebaut 2001
Quelle: Schulverwaltungsamt des SHK ; eigene Berechnungen, Monitoring Stadtumbau Ost				

4.1.3 Turnhallen

Übersicht 3: Turnhallen im Schuljahr 2009/10 (Stand 12/2009)			
Standort		Zustand	Größe (m ²)
Staatliche Grundschule Eisenberg-Ost	Schlossgasse 17	teilsaniert	242
Staatliche Grundschule "Martin-Luther"	Wiesenstraße	untere Halle	377
		obere Halle	450
Staatl. Grundschule Eisenberg Ost	Rosa-Luxemburg-Str. 9	generalsaniert	200
Staatliche Regelschule Eisenberg West	Saasaer Str. 14	generalsaniert	500
Friedrich-Schiller-Gymnasium	Schillerstr. 1	Dreifelderhalle	1.215
		ältere Halle	200
Quelle: Schulverwaltungsamt des SHK 12/2009			

Mit sieben Turnhallen unterschiedlicher Größe ist die Stadt derzeit sehr gut ausgestattet und hat gemessen am Landkreis die besten Voraussetzungen. Insgesamt stehen 3.184 m² Hallenfläche, d.h. etwa 0,29 m²/Ew. zur Verfügung. Die Turnhallen befinden sich allgemein in einem guten baulichen und funktionsfähigen Zustand. Die Halle der Regelschule Eisenberg wurde 2007 grundhaft saniert. Mit der Verlegung der GS Eisenberg Ost aus der Schlossgasse in die Rosa-Luxemburg-Straße wurde die in städtischem Eigentum befindliche Halle an die BUTZ GmbH (Bildungs- und Technologiezentrum) übertragen. Diese stellt die Halle auch dem Vereinssport zur Verfügung.

4.1.4 Medizinische Versorgung

In Eisenberg waren 2008 **10 Allgemeinmediziner** und **20 Fachärzte/Psychotherapeuten** niedergelassen. Hinzu kommen fünf Ärzte am Rudolf-Elle-Krankenhaus (REK), die mit eigenen Sprechzeiten praktizieren. Dies entspricht einem hohen Versorgungsgrad von 360 (mit REK: 309) Ew./niedergelassenem Arzt u. Psychotherapeut. Die Vergleichswerte 2008 sind: 770 Ew./nl. Arzt für den SHK und 645 Ew./nl. Arzt für den Freistaat (Quelle: Schr. Mitteilung der KVT). Im Vergleich zu 2003 hat sich der Versorgungsgrad in Eisenberg aber dem allgemeinen Trend folgend verschlechtert: 323 Ew./niedergelassenem Arzt. Die Stadt Eisenberg nimmt als Mittelzentrum mit der medizinischen Versorgung eine wichtige Funktion für ihren Versorgungsbereich mit ca. 25.500 Einwohnern wahr.

Nur noch **12 Zahnärzte** praktizieren im Stadtgebiet (2003: 22; 2006: 16). Dies entspricht einem Versorgungsgrad von 901 Ew./ZA, womit die Stadt aber immer noch besser versorgt ist als der Landkreis mit einem Durchschnitt von 1.357 Ew./ZA (www.tls-thuringen.de/Sachdaten). Die bessere Versorgung ist in erster Linie mit der Zentralität von Eisenberg zu erklären. Vier ambulante Pflegedienste und sieben Physio- bzw. Ergotherapiepraxen sind in der Stadt ansässig (DRK, Diakonie, private Anbieter). Zusätzlich gibt es vier Heilpraktiker. Vier Krankenkassen (AOK plus; Barmer Ersatzkasse, IKK und DAK Leben) sind mit Servicestellen vor Ort vertreten. Die ambulante Pflege wird vom DRK-Kreisverband, der Diakonie-Sozialstation und drei privaten Anbietern geleistet.).

Überregionale Bedeutung hat das **Rudolph-Elle-Krankenhaus gGmbH**, welches den Lehrstuhl für Orthopädie der Friedrich-Schiller-Universität Jena beherbergt. Von dessen medizinischer Versorgung, der Forschung und der Spezialisierung profitiert die Stadt im weiteren Sinne auch. Ärzte, Verwaltung und Medizintechniker fragen zudem hochwertigen Wohnraum nach.

Vier Apotheken ergänzen das Netz der medizinischen Versorgung, wobei der Versorgungsgrad von 2.704 Ew./Apotheke besser ist als im Landkreis (4.410 Ew./Apotheke) und im Freistaat (3.951 Ew./Apotheke) (2008; Quelle: www.tls-thuringen.de/Sachdaten/Gesundheit; Berechnung). Der sehr gute Versorgungsgrad resultiert aus der Zentralitätsfunktion der Stadt. Die Einrichtungen sind wirtschaftlich tragfähig, weil z.B. Patienten oder Berufstätige aus dem Umland Medikamente und Waren aus Eisenberg mitnehmen können.

4.1.5 Altenpflegeeinrichtungen

Mit dem Diakonie Zentrum Bethesda e.V. in der Johanniterstraße 1 besitzt Eisenberg einen Komplex aus Pflegeheim, Sozialstation, Seniorenwohnanlage sowie Bildungs- und Begegnungsstätte. Das Pflegeheim – eine von sechs stationären Pflegeeinrichtungen des Saale-Holzland-Kreises - verfügt über drei Häuser mit insgesamt 137 Pflegeplätzen. (2001, Thür. LA f. Statistik; 4. Thüringer Landespflegeplan ThürStaatsAnz 17/2001). Dem gegenüber standen im Jahr 2001 200 Pflegebedürftige, davon 80 der Pflegestufe 1, 73 der Pflegestufe 2, 41 der Pflegestufe 3 und sechs noch keiner Stufe zugeordnete Menschen. Mit steigender Lebenserwartung und der wachsenden Zahl der Senioren in höheren Alterskohorten nimmt auch der Pflegebedarf weiter zu. Aufgrund der zentralen Lage für den Nordteil des Kreises

und des Krankenhauses in der Stadt weist Eisenberg eine hohe Standortgunst auf, die es weiter auszubauen gilt. Standortnachfragen sind absehbar.

4.1.6 Betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen

Der Diakonie Bethesda e.V. stellt in seinem Areal 31 WE für altersgerechtes Wohnen zur Verfügung. Die Arbeiterwohlfahrt betreibt zwei Seniorenwohnanlagen mit teils barrierefreien 1- und 2-Raum-Wohnungen - "Talblick" in der Geraer Str. 4 (20 WE) und "Goldener Herbst" in der Jenaer Str. 22 (24 WE). Die Eisenberger Wohnungsgesellschaft mbH bietet in einem Mittelganghaus mit 88 WE in der Biberacher Straße 1 ebenfalls altersgerechtes Wohnen mit Betreuung und Dienstleistungen auf Anfrage an. Diese Angebote werden vollständig genutzt. Künftig wird der Bedarf weiter steigen. Die Arbeiterwohlfahrt beabsichtigt, im Jahr 2010 das Haus in der Biberacher Straße Nr. 3 zu 30 – 40 zu seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen umzubauen (Quelle: OTZ EIS 17.11.2009).

4.1.7 Kinder- und Jugendfreizeit und Jugendbetreuung

Mit den von fünf freien Trägern - darunter fünf Vereine - getragenen Jugendfreizeiteinrichtungen mit unterschiedlicher Ausrichtung ("Szene", Altersgruppen) und mit vielfältigen Angeboten ist Eisenberg hervorragend und über die Jahre stabil ausgestattet:

- "Jugendzentrum Wasserturm" (Ladestraße 2, Träger: Blitz e.V. Stadtroda)
- **Jugendclub "Sicor"** (Königshofener Straße 21, Träger: Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Saale-Holzland e.V.)
- Teestube "Shelter" (Oststraße 3, Träger: Kirchgemeinde Eisenberg/Thür.)
- Jugendbüro (Ziegelgasse 7, Träger: BuTZ Stiftung und GmbH)
- Frauen- und Familientreff Eisenberg (Gartenstraße 3, Träger: Demokratischer Frauenbund e.V. Erfurt)
- Jugendtreff "Mimikri" (Fabrikstraße 4, Träger: Jugendtreff "Mimikri" e.V.)

Daneben sind die Privatanbieter "Slaughterhouse" (Pub, Altstadt 6) und "Hurricane" (Werkstraße 5) auf Tanz und Gastronomie für Jüngere ausgerichtet. Von Jugendlichen Musikern nachgefragt werden Probenräume, die möglichst wenig lärmbedingte Konflikte mit der Nachbarschaft auslösen.

4.1.8 Kultur und Sport

Eisenberg bietet ein sehr breites Spektrum an Kultur-, Bildungs- und Sporteinrichtungen mit einem stark gefächerten Angebot, u.a. an Konzerten, Ausstellungen und Treffs:

- Schloss Christiansburg, Schlosskirche Eisenberg, Schlosspark
- Stadthalle
- Stadtbibliothek (100jähriges Jubiläum 2007)
- Stadtmuseum "Klötznersches Haus" mit Touristeninformation
- Kleines Mühlalmuseum im Mühlal - Miniaturen
- Tiergarten
- Musikschule
- Kreisvolkshochschule Saale Holzland e.V..

Etwa 80 Vereine stehen den Einwohnern offen, um sich in der Freizeit zu betätigen oder das gesellschaftliche Leben zu bereichern. Darunter agieren 16 Kleingartenvereine, 15 Sportvereine, 17 Vereine im Bereich Kultur, Kunst, Schule, Jugend sowie 20 Vereine, die dem Sozial-, Selbsthilfe- und Gesundheitsbereich zuzuordnen sind. Sie alle spiegeln das große bürgerschaftliche Engagement der Eisenberger wider.

Die Bildungs- und Begegnungsstätte "Haus Shalom" im Diakoniezentrum Bethesda e.V. Eisenberg ergänzt das Angebot mit Bildungs-, Beratungs- und Betreuungsangeboten (Alkoholiker, für Angehörige Demenzkranker, Lebenshilfe).

Ein Stadion (Großspielfeld mit vier Laufbahnen, Nebenplätzen und –anlagen), das modernisierte Sportzentrum "Schortental" und mehrere Schulsportplätze erlauben vielfältige Aktivitäten und Wettkämpfe im schulischen und Freizeitbereich. Hervorzuheben ist das modernisierte Freibad und das Hallenbad, welches auch Besucher aus dem Umland anzieht. Fitness-Studio, Bowling- und Kegelbahn runden das Angebot ab.

4.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas (Stadtwerke Eisenberg GmbH) ist gesichert. Konsequenzen aus der Abnahme der Bevölkerungszahl sind hierbei vorerst nicht absehbar.

Die Stadt versorgt sich aus dem Territorium und dem näheren Umland mit **Trinkwasser**. Eine Einspeisung von Fernwasser ist nicht erforderlich. Wasserwerke befinden sich in Ullrichsberg, im Mühlthal bei Kursdorf, so dass die Einspeisung von mehreren Seiten erfolgt. Das Netz ist vermascht. Der Anschlussgrad an das öffentliche Trinkwassernetz beträgt in Eisenberg 100 %. Abnahmeschwerpunkte für Trinkwasser liegen im Wohngebiet "Zeilbäume", im Krankenhaus und im Gewerbegebiet "In den Wiesen", hier insbesondere im Betrieb Sanitärtechnik Eisenberg GmbH. Die Versorgung hinsichtlich Menge, Druck und Qualität kann jederzeit voll garantiert werden. Die abgegebene Wassermenge je Einwohner sank bis zum Jahr 2008 auf 79,1 l/Ew.*d. Die Beprobungen ergeben so gut wie keine Beanstandungen. Hinweise auf Trübungen – ein Anzeichen für längere Verweilzeiten des Wassers im Leitungsnetz – gibt es sehr selten. Die planmäßigen Netzspülungen alle drei bis vier Jahre sind ausreichend. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Leitungsqualität kann die Restnutzungsdauer nicht als Kriterium für den Sanierungsbedarf oder von Rückbau herangezogen werden.

Derzeit besteht kein Bedarf, eine langfristige Studie zur Netzentwicklung infolge des Stadtumbaus zu erstellen. Nicht zuletzt aufgrund des notwendigen sparsamen Umgangs mit Finanzmitteln, werden Handlungsschwerpunkte etwa zwei bis drei Jahre im Voraus mit der Stadt und dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Die Prognose bis 2025 zeigt ausreichende Bilanzreserven. Zum einen wird die Einwohnerzahl weiter sinken, zum anderen ist der Verbrauch mit derzeit 79 l/Ew.*d deutlich geringer als die ursprünglich angenommenen 150 l/Ew.*d.

Abwasser: Eisenberg verfügt seit 1999 über eine neue zentrale Kläranlage mit 15.000 EW (Einwohnerwerten) südöstlich des Stadtgebietes im Malzbachtal in Richtung Kursdorf. Die Anlage ist vollständig ausgelastet, kann aber bei Bedarf erweitert werden. Im Jahr 2010 wird die Ortslage Kursdorf angeschlossen. Der Zweckverband hat die Entgelte auf die getrennte Bemessung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser von versiegelten Flächen umgestellt.

Da das Kanalnetz überwiegend als Mischsystem geführt wird, gibt es derzeit keine Probleme infolge eines verringerten Schmutzwasseranfalls. Das Kanalnetz in der Altstadt bzw. im Sanierungsgebiet wird abschnittsweise im Zuge des Straßenausbaus erneuert bzw. saniert. Es wird auch bei künftigen Rückbau- bzw. Teilumbaumaßnahmen problemlos funktionieren.

4.3 Verkehr und ÖPNV

Eisenberg ist wichtiger Verkehrsknoten im Saale-Holzland-Kreis. Die Stadt hat eine eigene Anschluss-Stelle an die BAB A 9 München-Berlin, welche im Abschnitt Eisenberg nordwärts bis zur Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt dreistreifig ausgebaut ist. Am Hermsdorfer Kreuz kreuzt diese in ca. 12 km Entfernung die BAB A 4 Dresden-Kassel.

Die Lage von Eisenberg wird dadurch begünstigt, dass die beiden Oberzentren Jena und Gera sowohl über die Autobahn als auch über die Bundesstraße jeweils in ca. 20 min zu erreichen sind. Der Ballungsraum um Leipzig - mit dem internationalen Flughafen Leipzig/Halle unmittelbar am Schkeuditzer Kreuz - ist in ca. einer Stunde erreichbar.

Durch die Stadt führt die Bundesstraße B 7 Gera-Jena (bis Kassel). Da sie parallel zur BAB A 4 verläuft, wird sie zur Entlastung der Autobahn und zur Ersparnis von LkW-Maut-Gebühren genutzt, was zu einer hohen Belegungsdichte im Stadtgebiet führt. Hoch belastete Knoten sind die ampelgeregelte Kreuzung Geraer Straße/Rossplatz sowie die beiden Kreisverkehrs-Anlagen Schützenplatz und Jenaer Straße/Bahnhofstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße. Die B 7 ist seit 2006 auch im Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße gut ausgebaut und garantiert die Zügigkeit des Straßenverkehrs. Von ihr zweigt nordwärts die L 1071 (Gösender Straße) ab und erschließt den Nordraum des Landkreises. In südlicher Richtung führt die L 1073 ins teilfunktionale Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz und weiter parallel zur BAB A 9.

Als Öffentlicher Personennahverkehr (**ÖPNV**) verkehrt wochentags von Montag bis Freitag im Stundentakt von 6:00 bis 18:00 Uhr und am Sonnabend von 8:00 bis 11:00 Uhr die Stadtbuslinie Nr. 434, welche wichtige Haltestellen auf ihren achtförmigen Rundkurs zweimal anfährt.

Im **Regionalverkehr** der JES GmbH mit Sitz in Eisenberg steuern mehrere Buslinien (Nr.n 431, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 444, 447, 456, 457, 459, 461) die Städte Jena, Zeitz, Camburg, Schkölen, Hermsdorf und Kahla an. Daneben gibt es weitere Linien, die Teilstrecken davon befahren oder vor allem den ländlichen Raum nordöstlich und südwestlich der Kreisstadt erschließen. Mit dem Einsatz von Klein- und Rufbussen wurde das Angebot betriebswirtschaftlich effektiver.

Sehr gut sind tagsüber die stündlichen Verbindungen nach Jena - an Sonnabenden/Sonntagen alle zwei Stunden - zu bewerten. Ergänzend besteht die Möglichkeit mit der Bahn von Jena/West nach Hermsdorf zu fahren und dort in einem Anschlussbus umzusteigen. Die Fahrtzeit beträgt jeweils zwischen 45 und 58 Minuten. Für Jenaer Studenten ist der preiswerte Wohnraum in Eisenberg wenig attraktiv, weil in den Abendstunden nur noch drei Busse fahren (18:10, 19:20, 22:00 Uhr). Am Wochenende ist es nur noch einer 19:15 Uhr)

In Jena besteht Zugang zur überregional bedeutsamen **InterCity**-Strecke München-Berlin der Deutschen Bahn AG, welche mit dem Bus in ca. 35 - 45 min zu erreichen ist. Von hier sind Leipzig Hbf. in ca. 1 h und Berlin Hbf in 2,25 h erreichbar. Am Haltepunkt Crossen a.d.E./Ort in ca. 7 km Entfernung besteht Zugang zur Strecke Saalfeld-Gera-Leipzig (Hbf). Die Fahrtzeit nach Leipzig beträgt 50 min. In Hermsdorf (12 km) befindet sich der nächstgelegene Bahnhof der **Mitte-Deutschland-Schienenverbindung** Dresden-Dortmund über Weimar, Erfurt und Gera.

5. WOHNBAULANDENTWICKLUNG IN DER STADT UND IM UMLAND

Die Stadt **Eisenberg** hat derzeit siebzehn ausgewiesene Wohngebiete mit unterschiedlicher Qualität (Einzel-/Doppelhäuser, mehrgeschossiger Wohnungsbau), Lagegunst (Zentrumsnähe, ländlicher Ortsteil) und unterschiedlichen Baulandpreisen in Entwicklung.

Übersicht 4: Wohngebiete in der Stadt Eisenberg (12/2009)						
lfd. Nr.	Plan- ¹⁾ und Gebiets-typ gem. BauNVO ²⁾	Name (noch freie Bauplätze für EFH in 09/2009)	Bebauungsplan-Status ³⁾	Stand der Erschließung ⁴⁾	Bruttobauland (ha) ⁵⁾	Nettobauland (ha) ⁶⁾
01	BP WR	Am Hirtenberg (Kursdorf) (10)	R	E	1,1	
02	BP WA	Am Höllkopf (6/MFH)	R	E	7,47	2,47
03	BP WA	Im Tälchen (1)	R	E	ca. 1	
04	VEP WR	Schössersmühlenweg (0)	R	E	0,75	
05	BP WA	Gartenweg (OT Saasa) (5)	R	E	6,9	4,7
06	BP WA	Wohnanlage Friedrichstanneck (3)	R	E	1,12	
07	BP WA	Altstadt/eh. Sanitgelände (MFH)	R	E	1,03	0,86
08	BP WA	Die Siebenfreude (15 + 35)	R	E + UE	7,3	5
09	VEP WA	Unterer Sonnenhügel (0)	R	E	0,74	
10	BP	Innenstadt I (2)	R	E	2,77	
11	BP WR	Am Mühlalseingang (Kursdorf)	VE	E + UE	1,52	0,51
12	VE WR	An der Heide (0)	R	TE	0,8	
13	BP WA	Friedrichstanneck I (9)	R	E	0,9	
14	VEP WR	Geraische Straße (0)	R	E	0,64	0,54
15	VEP WR	Wohnanlage Jahnplatz (0)	R	E	ca. 1,5	
16	VEP WR	Oberer Sonnenhügel (0)	R	E	2,03	1,58
17	BP WR	Eigenheimgebiet Mühlal (0)	R	E	0,42	0,29
¹⁾ BP = Bebauungsplan, VEP = Vorhabenbezogener Bebauungsplan						
²⁾ WR = Reines Wohngebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet						
³⁾ Bebauungsplanstatus: R = rechtskräftige Satzung, E = Entwurf, VE = Vorentwurf, A = Aufstellungsbeschluss						
⁴⁾ E = voll erschlossen mit Straße, Straßenbeleuchtung, Wasser, Abwasser, Primärenergieträger, TE = teilerschlossen, UE = Unerschlossen						
⁵⁾ Größe des Geltungsbereichs						
⁶⁾ Fläche für Wohngrundstücke						
⁷⁾ Rückabwicklung/Aufhebung vorgesehen						

Weitere Gebiete werden derzeit nicht geplant. Für die Standorte

- BP WA Kleine Mühle (Ruine Kursdorf)
- VEP Rosengarten
- VEP Flur 1 / Flurstück 559/1, gegenüber Schreberweg
- BP WA Am Mühlalseingang
- BP WA Am Kiesberg
- BP WA Schössersmühlenweg
- BP Friedrichstanneck II

wird die Aufhebung des Verfahrens vorbereitet bzw. empfohlen, da der bis 2020 und darüber hinaus absehbare Bedarf an Einfamilienhäusern und an Miet- bzw. Eigentumswohnungen in den Gebieten mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gedeckt werden kann.

Im **Umland** der Stadt Eisenberg waren fast alle Gemeinden bestrebt, ab Mitte der 1990er Jahre auch Wohnbauland auszuweisen. Planung und Umsetzung war jedoch ein unterschiedlicher Erfolg beschieden. Standortkonkurrenz erwächst entweder aus verkehrstechnischer Lagegunst, d.h. entlang der B 7, oder aus besonderer Standortqualität, d.h. mit dem (teilkfunktionalen) Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz und seinem Einzugsbereich.

In Serba und Trotz an der B 7 in Richtung Jena bestehen derzeit keine bauplanungsrechtlich gesicherten Wohnbaulandreserven. In Klengel sind mit einer älteren Abrundungssatzung noch 7 Wohnbaugrundstücke gesichert (Quelle: Mitt. der erfüllenden Gemeinde Bad Klosterlausnitz, 11/2009). In Hainspitz besteht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne die Möglichkeit, maximal 28 WE im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu errichten. In den nördlichen und nordwestlich des Stadtgebietes gelegenen Gemeinden (Gösen, Petersberg, etc.) gibt es keine extensiven Standortreserven. (Quelle: Mitt. der erfüllenden Gemeinde Eisenberg).

Entlang der B 7 sind noch freie Standorte in Silbitz, Crossen an der Elster und Hartmannsdorf von Interesse. In Silbitz stehen derzeit 18 bis 20 Bauplätze zur Verfügung, deren Vermarktung schleppend vorangeht. Die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete in Crossen sind noch unerschlossen und in Hartmannsdorf sind noch sechs erschlossene Bauplätze verfügbar. In den nordöstlich der Stadt Eisenberg gelegenen Ortsteilen Königshofen, Rudelsdorf, Großhelmsdorf und Lindau der Gemeinde Heide-land befinden sich keine wesentlichen Standortreserven mehr. Lediglich in Großhelmsdorf stehen - in einem bereits verkleinerten Wohnbaulandgebiet - noch acht Bauplätze zur Verfügung. (Quelle: Mitt. der VG Heide-land – Elstertal 2009).

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz weist derzeit mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und mit Bebauungsplänen der Gemeinde 22 bereits erschlossene Grundstücke für Einfamilienhäuser aus. Weitere vier Grundstücke sind noch unerschlossen. Die Gemeinde Weißenborn verfügt noch über 4 unerschlossene Wohngrundstücke. Hinzu kommt ein Bebauungsplan für 120 bis 170 Einfamilienhäuser, wobei das Gebiet vollkommen unerschlossen ist. Die zusätzlich erforderliche, äußere Erschließung dürfte die Baulandpreise in eine derzeit nicht marktfähige Höhe treiben. In der Gemeinde Tautenhain liegen schätzungsweise 20 mit Bebauungsplan gesicherte, aber noch unerschlossene Grundstücke.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vor allem das teilkfunktionale Mittelzentrum Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz eine ernst zu nehmende Standortalternative zum Wohnen darstellt. In den ländlichen Gemeinden werden Baugrundstücke wohl künftig eher nachgefragt, wenn schon enge soziale Kontakte im Umfeld bestehen. Ansonsten dürften zunehmend preiswerte städtische oder stadtrandnahe Standorte gefragt sein.

6. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Ziel heißt - mehr denn je -
Stadt-Umbau

1. Den Bestand erheben

Eine detaillierte **Erfassung** des Wohnungsbestandes und des **Leerstandes**, unter besonderer Beachtung des Sanierungsgebietes und des Altneubaugebietes, ist dringend geboten. Da vom geplanten Zensus im Jahr 2011 Ergebnisse erst bis 2014 zu erwarten sind und diese voraussichtlich nur in aggregierter Form vorliegen werden, wird eine stichtageinheitliche Erhebung und ein Abgleich der im Einwohnermeldeamt, beim ZWE Eisenberg und bei den Stadtwerken Eisenberg GmbH vorliegenden (anonymisierten) Datensätze empfohlen. Ortsbegehungen helfen den bereits getätigten Rückbau und Totalleerstände zu verifizieren.

Jetzige und künftige Schwerpunkte des Leerstandes lassen sich besser erkennen. Für den Umgang mit so genannten "Schrottimmobilien" können noch rechtzeitig städtebauliche Maßnahmen abgeleitet und Hinweise an die Landespolitik gegeben werden.

2. Zuzugspotential identifizieren und nutzen

Um den Trend des wachsenden Wohnungsleerstands abzumildern, wäre es sinnvoll, das Zuzugspotential zu identifizieren und die Bedingungen für diese Bewohnergruppen zu verbessern.

Eisenberg könnte um den Zuzug **älterer** und/oder allein stehender **Menschen** aus dem Umland werben. Bei abnehmender Mobilität finden diese alle wichtigen Angebote der Daseinsvorsorge wohnortnah in der Stadt vor. Die Angebote des betreuten Wohnens können hierfür noch vielfältiger werden. Modellangebote für das Zusammenwohnen mehrerer Generationen sollten entwickelt und gefördert werden. Zwar scheint dieses Werben insgesamt egoistisch gegenüber den benachbarten Gemeinden, aber die Stärkung und Erhaltung der mittelzentralen Angebote dient perspektivisch auch den Umlandgemeinden. Für die kontinuierlich steigende Zahl der Pflegebedürftigen sollten weitere Pflegeplätze bereitgestellt werden.

In der Universitätsstadt Jena mangelt es an preiswertem Wohnraum für **Studenten**. Für sie wäre die Anbindung der Stadt zu verbessern, z.B. mittels der kostenfreien Nutzung der Buslinien Jena-Eisenberg oder Hermsdorf-Eisenberg (Semesterticket), mittels kleiner Rufbusse in den Abendstunden oder z.B. mit einem Car-Sharing-Projekt. Für **junge Menschen** die ihren ersten eigenen Haushalt gründen oder Existenzgründer wäre die Bereitstellung von preiswertem Wohn- und Gewerberaum nach dem Beispiel der Leipziger "Wächter-Häuser" (www.haushalten.org) prüfenswert. Auch den in Jena arbeitenden Menschen stehen in Eisenberg preiswerte Wohnalternativen zur Verfügung, für die es zu werben gilt.

3. Industrie- und Gewerbeunternehmen pflegen

Über die reichlich vorhandenen Gewerbegebietsflächenangebote zur Neuansiedlung hinaus, gilt es den Bestand ortsansässiger Unternehmen weiter zu unterstützen und zu pflegen. Die frühzeitige Kontaktaufnahme zwischen Firmen und Schule (Kurs 21; Wirtschaft trifft Schule, Jobbörse) gilt es weiterzuentwickeln. Den örtlichen Unternehmen sollten unter Mitwirkung der IHK zu Gera regelmäßige Foren zum persönlichen Kennen lernen angeboten werden. Hier können Wissen und Erfahrungen zu Produkten, zu angewandten Technologien und zu wirtschaftlichen Belangen ausgetauscht und im Ergebnis der regionale Vernetzungsgrad erhöht werden.

4. Stadtimage profilieren und Kommunikation stärken

Bei **Bürgerbeteiligung** und **Öffentlichkeitsarbeit** im Rahmen der Stadtsanierung und des Stadtmarketings wurden in den vergangenen Jahren wesentliche Akzente gesetzt. Die Bevölkerung muss zunehmend für die künftigen Prozesse der absehbaren Innenstadtentleerung, der Brachenbildung und der geplanten Revitalisierung sensibilisiert werden. Die Bürger werden lernen, den Einwohnerrückgang zu akzeptieren. Dass dies nicht unbedingt ein Verlust an Lebensqualität bedeuten muss, kann auf Informationsveranstaltungen für Bürger, mit Planungswerkstätten auf Quartiersebene, mit der Einbeziehung der Schulkinder, auf Stadteilrundgängen mit Stadträten und Verwaltung und mit regelmäßigen Pressemitteilungen vermittelt werden.

Das **Stadtmarketing** wäre deutlich auszuweiten, nicht nur zum Zweck einer verbesserten Außendarstellung (Imageverbesserung) und einer Stärkung der Zentralität, sondern vor allem um die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und um bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Wie sich Bürger organisieren können, die Initiative bei der Stadtentwicklung und bei der Vermarktung leer stehender Häuser und Brachen ergreifen, zeigt das Beispiel Bürgerinitiative "NohA" in der oberfränkischen Stadt Nordhalben. Wohnungsunternehmen und Privatanbieter bieten die Wohnimmobilien gemeinsam an, weil vom Zuzug alle profitieren.

Der eingeschlagene Weg zur innerstädtischen bzw. zur regionalen **Energiegewinnung** mit dem Ziel der quantitativen Energieautarkie soll als Werbefaktor weiter betont werden. Die Wohnungsunternehmen sind dabei am besten in der Lage, die Energieeffizienz ihres Bestandes im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu steigern und die Betriebskosten zu senken. Aufgrund der Sandortnähe gelten sie weiter als Hauptabnehmer von Fernwärme, die im Biomasseheizkraftwerk entsteht. Der Rückbau dieser Bestände ist besonders sorgfältig zu prüfen.

Die **Barrierefreiheit** des öffentlichen Raumes und öffentlicher Einrichtungen sollte Kriterium jeder Sanierungs- und Umbaumaßnahme sein und der eingeschlagene Weg fortgesetzt werden.

5. Regionale Zusammenarbeit vertiefen

Die **Kommunale Arbeitsgemeinschaft** zur integrierten ländlichen Entwicklung "Eisenberger Holzland – Schkölen – Heidefeld-Elstertal" (2005 – 2008) kann wieder belebt werden. Die regelmäßigen Bürgermeisterversammlungen boten ein informelles Forum zum Austausch und für Akteure eine Plattform zur projektbezogenen Zusammenarbeit.

Die **Verflechtungen mit dem Umland** bezüglich der Ver- und Entsorgung sollten weiter gestärkt werden, insbesondere kann dies die Direktvermarktung von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten oder die Bereitstellung von Schulessen sein. Die Stadt kommt damit ihrer mittelzentralen Verantwortung nach.

Der regionale Bezug zur **Stadt Jena** kann im Hinblick auf die Entwicklung von innovativen Technologien und Gewerbe (Clusterbildung) vertieft werden. Auch bietet Jena ein breites, sehr günstig erreichbares Bildungs- und Kulturspektrum an, von dem Eisenberg profitiert. Aus der länderübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der "Metropolregion Mitteldeutschland" sollte auch Eisenberg versuchen, Nutzen zu ziehen. Gemeinsam mit Jena muss der Standort und seine spezifischen Qualitäten besser vermarktet werden.
