

Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2011

Jahresbericht 2011 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen der Koordinierungsrunde Stadtumbau Sangerhausen





Im Auftrag der
Stadt Sangerhausen
SWG Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbh
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG
Stadtwerke Sangerhausen GmbH
Abwasserzweckverband Südharz
Trinkwasserzweckverband Südharz
Projekt 3 e.V.
DRK-Kreisverband Sangerhausen e.V.
AWO-Kreisverband Mansfeld-Südharz e.V.

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

Büro Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplaner
Levetzowstraße 19, D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 , FAX 030 - 23 62 98 70
Hegelstraße 39, D-39104 Magdeburg
FON 0391 - 59 82 209, FAX 0391 – 59 82 100
www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

Büro Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung,
wohnungswirtschaftliche Beratung
Humperdinckstraße 16, D-06844 Dessau
FON 0340 - 53 22 432, FAX 0340 - 53 22 433
Buchenweg 3, D-14547 Fichtenwalde
FON/FAX 033206 - 4140
www.wallraf-und-partner.de
buero@wallraf-und-partner.de

Stand: Dezember 2011

Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Gemeinsamer Bericht der Lenkungsrunde und der Koordinierungsrunde Berichtsjahr 2011

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Gremienarbeit 2011	5
1.1 Gremienstruktur	5
Lenkungsrunde Stadtentwicklung	5
Koordinierungsrunde Stadtumbau	5
1.3 Arbeitsgrundlage der Lenkungsrunde Stadtentwicklung	7
2. Monitoring 2011	9
2.1 Einwohnerentwicklung	9
Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften	9
Bevölkerungsbewegung	9
Bevölkerungsprognose	11
2.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt	12
Wohnungsbestandsentwicklung	12
Sanierungsstand in den Wohnquartieren	14
Wohnungsleerstand	16
2.3 Datenspiegel KOMSTAT	18
3. Schwerpunktthemen 2011	23
3.1 Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung	13
Gewerbebestandsentwicklung	23
Beschäftigungsentwicklung	25
Arbeitsmarkt	27
Gewerbeflächenentwicklung	28
Trends und Perspektiven des Wirtschaftsstandorts Sangerhausen	31
Schlussfolgerungen und Vorschläge	33
Vergleich der Befragungsbefunde 2005 und 2011	34
3.2 Soziale Entwicklung in den Quartieren	35
Haushaltsbefragung 2010	35
Arbeitskreis lebenswerte Nachbarschaften	38
Projektantrag „Maßnahmen für die Gestaltung des demografischen Wandels“	40
3.3 Bauliche Vorhaben der Quartiersentwicklung	45
Photovoltaik-Anlage am Othaler Weg	45
Bauvorhaben Mühlgasse	45
Abriss und Ersatzneubau Franz-Heymann-Straße	46

3.4 Entwicklung des Kleingartenwesens	47
Bestand	47
Bedeutung	49
Leerstandsproblematik	49
Bedarfshochrechnung	50
4. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2011	53
4.1 Änderungen in den Gebietskulissen	53
4.2 Umsetzungsvereinbarung der Stadtumbauakteure	60
4.3 Anmeldungen zum Programmjahr 2012	61
5. Weiteres Vorgehen	62
Gremienarbeit und Schwerpunktthemen 2012	62

Vorbemerkung

Die Lenkungsrunde ist seit 1998 das zentrale Steuerungs- und Abstimmungsgremium für die Planung und Umsetzung des Stadtumbaus in Sangerhausen. Unter Leitung des Oberbürgermeisters trafen sich in den ersten Jahren etwa alle zwei Monate die Entscheidungsträger der beiden großen Wohnungsunternehmen und der stadttechnischen Versorger. Seit 1999 wird die Lenkungsrunde fachlich unterstützt und moderiert von Stephan Westermann; seit 2006 von der ARGE Westermann & Wallraf.

Im Jahr 2007 gründete sich aus der Lenkungsrunde heraus die Arbeitsgemeinschaft „Gemeinsam handeln für Sangerhausen“, um die lokalen Vorhaben der IBA Stadtumbau 2010 auf den Weg zu bringen und bis zum IBA-Abschluss 2010 zu begleiten. Der ARGE gehörten neben den Mitgliedern der Lenkungsrunde weitere sozialwirtschaftliche und bürgerschaftliche Akteure an. Im Zusammenhang mit den IBA-Projekten wurden in diesem Kreis ebenfalls übergreifende Fragen der Stadtentwicklung thematisiert. Mit dem Ende der IBA Stadtumbau 2010 endete auch die Arbeit der ARGE „Gemeinsam handeln für Sangerhausen“. Teilnehmer bekundeten aber ihr Interesse an einer Weiterführung der Diskussion zu Grundsatzfragen der Stadtentwicklung in einem dafür geeigneten Gremium.

Im Interesse einer besseren Verankerung im politischen Raum öffnete sich die Lenkungsrunde im Jahr 2008 für Vertreter aller Fraktionen des Stadtrats. Seit dem wurden pro Jahr 3 Sitzungen der Lenkungsrunde durchgeführt, die der Beratung und Vorbereitung strategischer Entscheidungen zur Stadtentwicklung vorbehalten waren. Zu praktischen Fragen und ggf. Maßnahmenkoordination im Stadtumbau fanden bei Bedarf separate Abstimmungen zwischen den jeweils betroffenen Akteuren und Fachplanern statt, über deren Ergebnisse in den Lenkungsunden berichtet wurde.

2010 kristallisierte sich immer deutlicher heraus, dass die einzelnen Facetten aus dem Spektrum von Stadtentwicklung und Stadtumbau für die beteiligten Akteure von unterschiedlicher Bedeutung sind. Neben strategischen Themen von gesamtstädtischer Relevanz, die alle Akteure gleichermaßen berühren, gibt es zahlreiche vorhabens- bzw. umsetzungsbezogene Sachprobleme des Stadtumbaus, die jeweils nur wenige Akteure konkret betreffen, dies aber häufig unter starkem Zeitdruck und dem Zwang zu schnellen Entscheidungen.

Darum wurde eine Reorganisation der Steuerungs- und Abstimmungsgremien zum Themenkreis von Stadtentwicklung und Stadtumbau vorgenommen.

1. Gremienarbeit 2011

1.1 Gremienstruktur

2011 startete eine zweiteilige Gremienstruktur, die zum einen eine breitere Beteiligung der relevanten Akteure zu Grundfragen der Stadtentwicklung ermöglicht, zum anderen aber auch ein effizientes Stadtumbaumanagement in allen praktischen Fragen der Umsetzung gewährleistet.

In der **Lenkungsrunde Stadtentwicklung**, welche die bisherige Lenkungsrunde und die IBA-ARGE wieder zusammenführt, werden Themen von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung behandelt. Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung ist ein beratendes Gremium, das hilft, politische Entscheidungen konzeptionell vorzubereiten.

Eine **Koordinierungsrunde Stadtumbau** befasst sich parallel zur Lenkungsrunde mit der praktischen Umsetzung des Stadtumbaus.

Lenkungsrunde Stadtentwicklung

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung trifft sich 3-mal im Jahr und tagt unter der Leitung des Oberbürgermeisters. Die fachliche Vorbereitung und Begleitung sowie Moderation und Dokumentation wird von der ARGE Westermann & Wallraf übernommen.

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung begleitet die kontinuierliche Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und befasst sich in mit folgenden Themen:

- Rahmenbedingungen und Leitbilder der Stadtentwicklung,
- Ausgewogene Entwicklung von Kernstadt und Ortschaften,
- Prioritäten und Schlüsselvorhaben für nachhaltige Entwicklung,
- Analyse der Wohnungsmarktentwicklung und der Entwicklung der Wohnstandorte,
- Handlungsschwerpunkte und Strategien im Stadtumbau,
- Lokale Wirtschaft, Gewerbeentwicklung, Tourismus,
- Gemeinwesen und soziale Infrastruktur,
- Ökologische Stadtentwicklung und technische Infrastruktur.

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung wird in jeder Sitzung über Themen und Arbeitsergebnisse der Koordinierungsrunde Stadtumbau informiert.

Koordinierungsrunde Stadtumbau

Die Koordinierungsrunde Stadtumbau tagt unter Vorsitz des Fachbereichsleiters Stadtentwicklung und Bauen. Sie trifft sich 3-mal im Jahr zu regulären Beratungen. Bei Bedarf werden ad-hoc-Beratungen einberufen, an denen je nach Themenstellung alle Mitglieder oder die jeweils betroffenen Akteure teilnehmen. Die fachliche Vorbereitung sowie Moderation, Mediation und Dokumentation wird wiederum von der ARGE Westermann & Wallraf übernommen.

Die Koordinierungsrunde Stadtumbau befasst sich mit folgenden Arbeitsthemen:

- Mengenkulissen und räumliche Verortung von Abriss und Aufwertung,
- Umsetzung des Förderprogramms Stadtumbau Ost,
- Probleme und Konflikte bei der Umsetzung des Stadtumbaus,
- Stadtumbau-Monitoring und Dokumentation.

Die Koordinierungsrunde Stadtumbau erstattet in der Lenkungsrunde regelmäßig Bericht über ihre Arbeit.

1.3 Arbeitsgrundlage der Lenkungsrunde Stadtentwicklung

1. Zweckbestimmung

Die Lenkungsrunde ist ein beratendes Gremium für Stadtrat und Stadtverwaltung, das strategische Fragen der Stadtentwicklung thematisiert, Konzepte und Schlüsselprojekte diskutiert sowie die politische Willensbildung unterstützt.

2. Zusammensetzung

Die Lenkungsrunde setzt sich aus Vertretern der Fraktionen im Stadtrat, verantwortlichen Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Kreisverwaltung, Entscheidungsträgern der organisierten Wohnungswirtschaft, der Sozialwirtschaft und der Ver- und Entsorgungsunternehmen, Repräsentanten der lokalen Wirtschaft sowie bürgerrechtlichen Gemeinwesenakteuren zusammen.

Die Teilnehmer der Lenkungsrunde werden vom Oberbürgermeister persönlich benannt bzw. zur Mitarbeit eingeladen.

3. Vorsitz

Die Lenkungsrunde steht unter dem Vorsitz des Oberbürgermeisters. Der Oberbürgermeister ernennt im Falle einer Verhinderung einen Stellvertreter.

4. Fachliche Begleitung, Moderation und Geschäftsstelle

Die inhaltliche Vorbereitung, fachliche Aufbereitung der Themen, Moderation und Protokollierung der Lenkungsrunde wird durch eine externe Geschäftsstelle übernommen. Die Geschäftsstelle fasst über die Ergebnisse der Beratung einen Jahresbericht.

5. Sitzungen der Lenkungsrunde

Die Lenkungsrunde tritt regulär 3 Mal pro Jahr zu einer ordentlichen Sitzung. Auf Initiative des Oberbürgermeisters oder der Mehrheit der Mitglieder kann eine außerordentliche Sitzung einberufen werden.

6. Tagesordnung

In jeder Sitzung informiert die Stadtverwaltung über aktuelle Vorhaben und Vorgänge der Stadtentwicklung. Darüber hinaus ist jeder Teilnehmer aufgefordert, über seinen jeweiligen Aufgabenbereich zu berichten, wenn dies von allgemeinem Interesse für die Stadtentwicklung ist.

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung begleitet die kontinuierliche Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und befasst sich mit folgenden Themen:

- Rahmenbedingungen und Leitbilder der Stadtentwicklung,
- Ausgewogene Entwicklung von Kernstadt und Ortschaften,
- Prioritäten und Schlüsselvorbaben für nachhaltige Entwicklung,
- Analyse der Wohnungsmarktentwicklung und der Entwicklung der Wohnstandorte,
- Handlungsschwerpunkte und Strategien im Stadtumbau,
- Lokale Wirtschaft, Gewerbeentwicklung, Tourismus,
- Gemeinwesen und soziale Infrastruktur,
- Ökologische Stadtentwicklung und technische Infrastruktur.

Zu jeder Sitzung wird ein Schwerpunktthema auf die Tagesordnung gesetzt. Die Auswahl des Themas erfolgt durch die Teilnehmer jeweils für ein Jahr (3 Sitzungen) auf der Grundlage einer konkretisierten Auswahlliste.

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung wird in jeder Sitzung über Themen und Arbeitsergebnisse der Koordinierungsrunde Stadtumbau informiert.

7. Arbeitsgrundsätze

Aufgabe der Lenkungsrunde ist, einen breiten gesellschaftlichen Konsens zu Grundfragen der Stadtentwicklung konzeptionell vorzubereiten.

Die Lenkungsrunde versteht sich als kollegiales Beratungsgremium, in dem auch längerfristige Herausforderungen, Zielstellungen und Projekte vertrauensvoll beraten werden.

Bei Stellungnahmen der Lenkungsrunde zu Formulierungen und Plandarstellungen im Stadtentwicklungskonzept sowie zu Handlungsrichtungen und Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung wird Einvernehmlichkeit angestrebt. Gelingt dies nicht, wird durch Abstimmung ein Meinungsbild erzeugt, das in der STEK-Fortschreibung bzw. im kommunalpolitischen Handeln abzuwägen ist.

Die Sitzungsinhalte sind vertraulich. Die Lenkungsrunde entscheidet gemeinsam über Inhalt und Form der Öffentlichkeitsarbeit.

8. Öffentlichkeitsarbeit

Der Oberbürgermeister kann im Einverständnis mit den Teilnehmern in der Öffentlichkeit über die Meinungsbildung und Positionierung der Lenkungsrunde zu Grundsatzen berichten.

Die Fortschreibungen des Stadtentwicklungskonzepts werden nach Beschlussfassung über digitale oder Printmedien veröffentlicht.

Nach Dafürhalten der Lenkungsrunde wird die Stadtöffentlichkeit durch Flyer und andere Formen der Öffentlichkeitsarbeit über aktuelle Themen von Stadtentwicklung und Stadtrumbau informiert.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der Lenkungsrunde erfolgt in paritätischer Form nach Maßgabe der jeweiligen Wirtschaftskraft durch die Stadt und die Partner in Stadtentwicklung und Stadtumbau.

Hierfür wird zwischen den beteiligten Partnern eine verbindliche Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen. Mitfinanzierer sind die Stadt Sangerhausen, die SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen, die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG, die Stadtwerke Sangerhausen GmbH, der Trinkwasserzweckverband Südharz, der Abwasserzweckverband Südharz, die Arbeiterwohlfahrt Sangerhausen, das Deutsche Rote Kreuz und Projekt 3 e.V.

Weitere Partner der Lenkungsrunde sind zur Ko-Finanzierung eingeladen.

Zu jeder Sitzung wird ein Schwerpunktthema auf die Tagesordnung gesetzt. Die Auswahl des Themas erfolgt durch die Teilnehmer jeweils für ein Jahr (3 Sitzungen) auf der Grundlage einer konkretisierten Auswahlliste.

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung wird in jeder Sitzung über Themen und Arbeitsergebnisse der Koordinierungsrunde Stadtumbau informiert.

7. Arbeitsgrundsätze

Aufgabe der Lenkungsrunde ist, einen breiten gesellschaftlichen Konsens zu Grundfragen der Stadtentwicklung konzeptionell vorzubereiten.

Die Lenkungsrunde versteht sich als kollegiales Beratungsgremium, in dem auch längerfristige Herausforderungen, Zielstellungen und Projekte vertrauensvoll beraten werden.

Bei Stellungnahmen der Lenkungsrunde zu Formulierungen und Plandarstellungen im Stadtentwicklungskonzept sowie zu Handlungsrichtungen und Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung wird Einvernehmlichkeit angestrebt. Gelingt dies nicht, wird durch Abstimmung ein Meinungsbild erzeugt, das in der STEK-Fortschreibung bzw. im kommunalpolitischen Handeln abzuwägen ist.

Die Sitzungsinhalte sind vertraulich. Die Lenkungsrunde entscheidet gemeinsam über Inhalt und Form der Öffentlichkeitsarbeit.

8. Öffentlichkeitsarbeit

Der Oberbürgermeister kann im Einverständnis mit den Teilnehmern in der Öffentlichkeit über die Meinungsbildung und Positionierung der Lenkungsrunde zu Grundsatzfragen berichten.

Die Fortschreibungen des Stadtentwicklungskonzepts werden nach Beschlussfassung über digitale oder Printmedien veröffentlicht.

Nach Dafürhalten der Lenkungsrunde wird die Stadtöffentlichkeit durch Flyer und andere Formen der Öffentlichkeitsarbeit über aktuelle Themen von Stadtentwicklung und Stadtrumbau informiert.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der Lenkungsrunde erfolgt in paritätischer Form nach Maßgabe der jeweiligen Wirtschaftskraft durch die Stadt und die Partner in Stadtentwicklung und Stadtumbau.

Hierfür wird zwischen den beteiligten Partnern eine verbindliche Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen. Mitfinanzierer sind die Stadt Sangerhausen, die SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen, die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG, die Stadtwerke Sangerhausen GmbH, der Trinkwasserzweckverband Südharz, der Abwasserzweckverband Südharz, die Arbeiterwohlfahrt Sangerhausen, das Deutsche Rote Kreuz und Projekt 3 e.V.

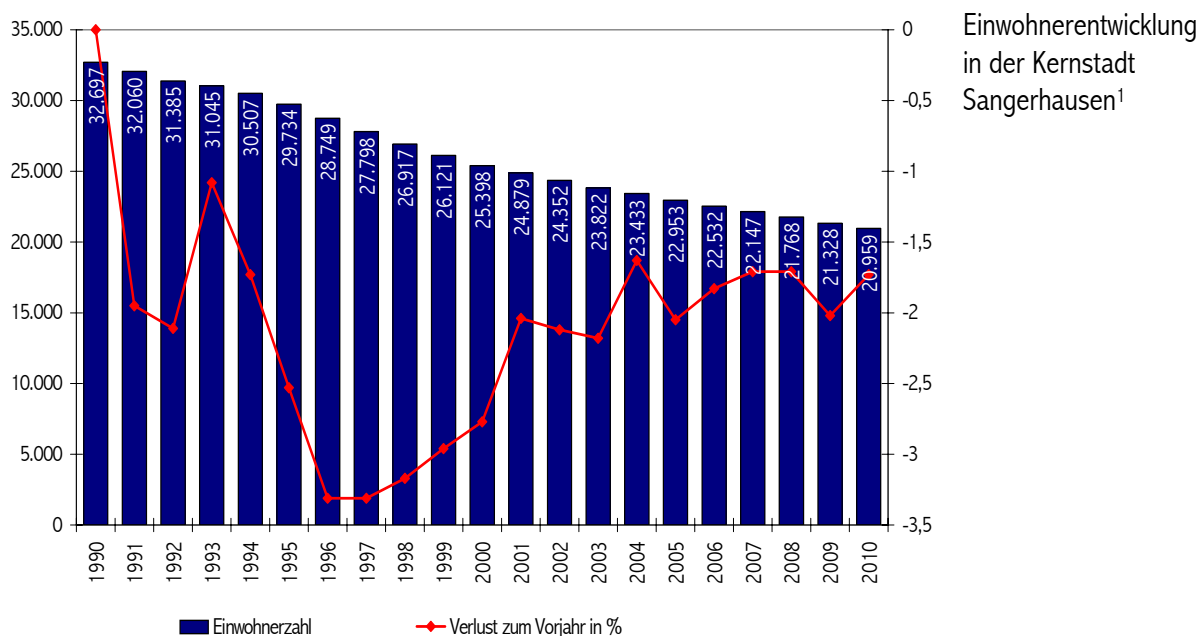
Weitere Partner der Lenkungsrunde sind zur Ko-Finanzierung eingeladen.

2. Monitoring 2011

2.1 Einwohnerentwicklung

Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften

Zum 31.12.2010 zählte die Stadt Sangerhausen 29.679 Einwohner, darunter 20.959 Einwohner in der Kernstadt und 8.720 Einwohner in den eingemeindeten Ortschaften. Im Vergleich zum Jahr 2000 hat Sangerhausen in seinen heutigen Gebietsgrenzen 5.488 Einwohner bzw. 16 % seiner Bevölkerung verloren. Die Kernstadt schrumpfte im vergangenen Jahrzehnt um 4.439 Einwohner bzw. 17 %. In den Ortschaften betragen die Verluste in diesem Zeitraum 1.049 Einwohner bzw. 11%.



Bevölkerungsbewegung

Die Wanderungsbewegung hat im Laufe dieses Jahrzehnts weiter an Dynamik verloren. Die Zahl der jährlichen Fortzüge verringerte sich zwischen 2000 und 2010 von 1.620 auf 1.190 bzw. um 27 %. Die Zahl der Zuzüge stieg in der ersten Hälfte des Jahrzehnts leicht an, fiel danach aber wieder auf das Niveau zur Jahrhundertwende zurück. Im Jahr 2000 waren 965 Zuzügler gezählt worden, 2010 waren es 913.

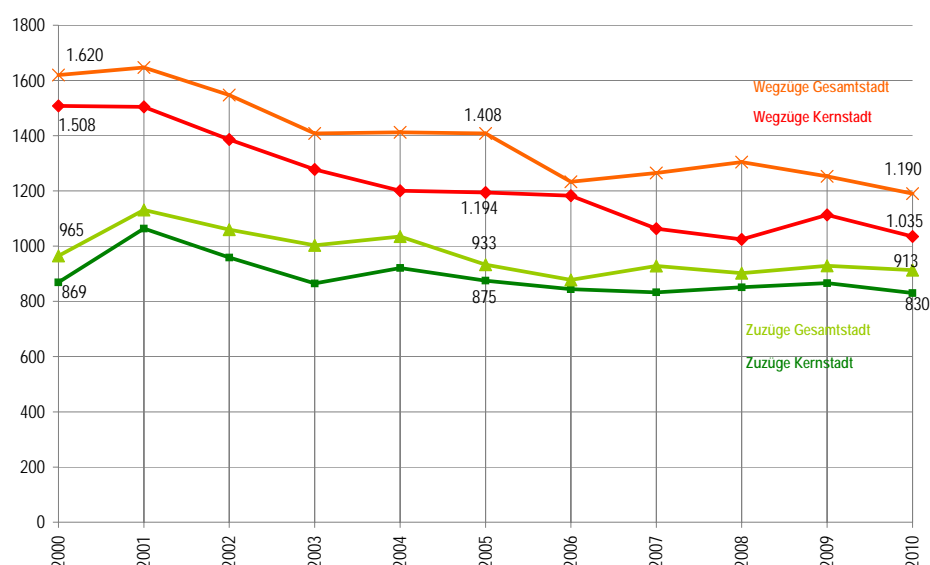
Das Defizit im Wanderungssaldo hat sich in den vergangenen Jahren verringert, was vor allem auf die sinkenden Fortzüge zurückzuführen ist. Jedoch hat sich die Schere zwischen Fort- und Zuzügen noch immer nicht geschlossen. In den Jahren zwischen 2005 und 2010 war konstant ein Wanderungsdefizit von 300 bis 400 Personen zu verzeichnen, dass sich auch tendenziell kaum verkleinerte.

¹ Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

Die Kernstadt ist insgesamt gesehen stärker von den Wanderungsbewegungen betroffen als die Ortschaften. Offensichtlich übt das selbstgenutzte Wohneigentum, das in den Ortschaften dominiert, eine stärkere Bindewirkung aus, die auch bei beruflichen und familiären Veränderungen zum tragen kommt. Während der kernstädtische Anteil an der Einwohnerzahl bei 71 % liegt, entfielen auf dieses Siedlungsgebiet im vergangenen Jahrzehnt 87 % der Wegzüge und 92 % der Zuzüge. Dies bedeutet aber auch, dass die Kernstadt während der letzten Jahre als Wohnstandort im Vergleich zu den Ortschaften wieder attraktiver geworden ist.

Die zum Teil gegenläufigen Wegzugstrends in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts sind vor allem durch den Wegzug der erwachsen gewordenen Kindergeneration in den suburbanen Eigenheimgebieten der 1990er Jahre bzw. durch das generell schwache Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in den Ortschaften zu erklären.

Wanderungsbewegung
(2000-2010)²

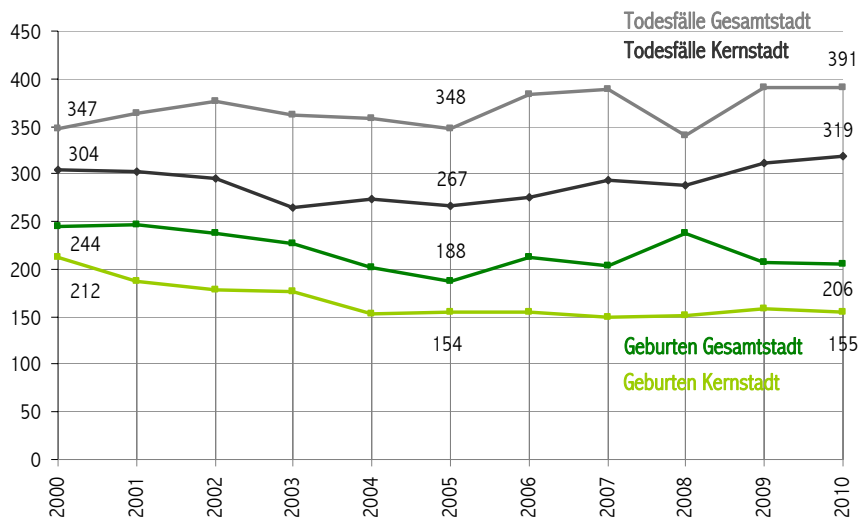


Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist die Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen im Laufe des vergangenen Jahrzehnts wieder größer geworden. Während sich die Geburtenzahlen auf einem Niveau von etwa 200 Lebendgeborenen pro Jahr stabilisierten, ist die Zahl der Sterbefälle von 347 im Jahr 2003 auf 391 im Jahr 2010 angestiegen.

Da die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter weiter sinkt und andererseits starke Jahrgänge an das Ende ihres Lebenszyklus vorrücken, ist damit zu rechnen, dass das Geburtendefizit weiter anwachsen wird.

Im Unterschied zur Wanderungsbewegung entsprechen die Relationen zwischen Kernstadt und Ortschaften bei der natürlichen Einwohnerbewegung etwas mehr den numerischen Bevölkerungsanteilen. Auf die Kernstadt entfielen im vergangenen Jahrzehnt 76 % der Geburten und 79% der Sterbefälle. In der Kernstadt werden demnach immer noch vergleichsweise mehr Kinder geboren als in den Ortschaften. Zudem wohnen in der Kernstadt deutlich mehr Personen im fortgeschrittenen Lebensalter.

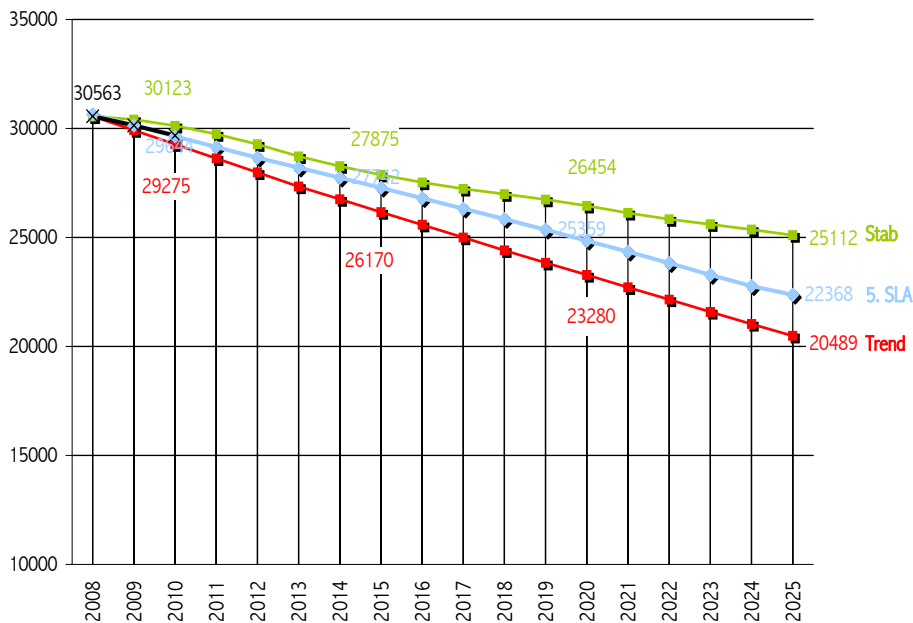
² Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.



Natürliche Bevölkerungsbewegung (2000-2010)³

Bevölkerungsprognose

Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose im Stadtentwicklungskonzept von 2009 hat sich die reale Einwohnerentwicklung in den Jahren 2008 bis 2010 zwischen dem Trendszenario und dem Stabilisierungsszenario und nahe an den Vorausberechnungen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt bewegt. Setzt sich diese Entwicklung fort, wird die Einwohnerzahl im Zieljahr der Prognose 2025 zwischen 22.000 und 23.000 liegen. Die Spannweite zwischen Trendszenario und Stabilisierungsszenario reicht im Zieljahr 2025 von 20.500 bis 25.100 Einwohnern.

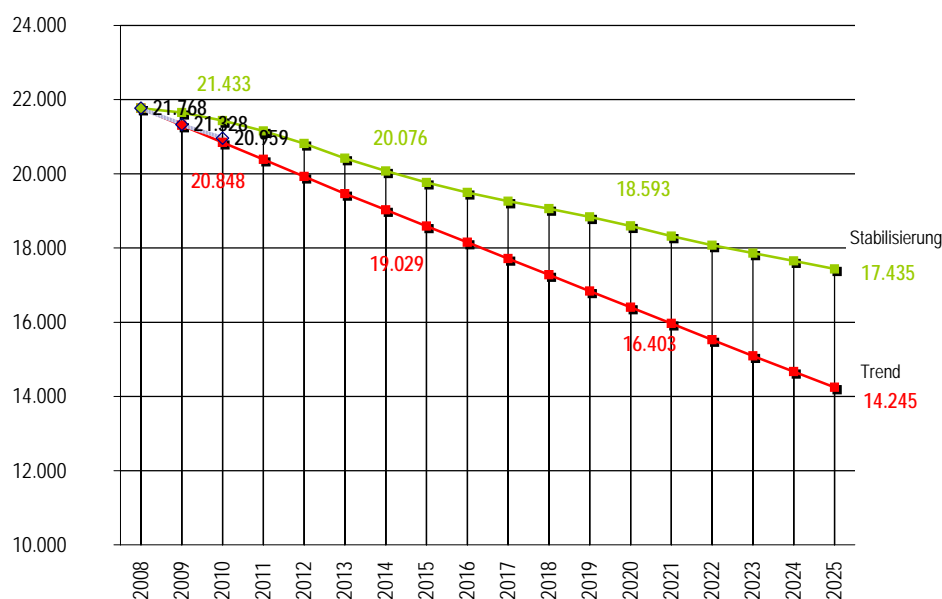


Prognoseszenarios für Sangerhausen (Gesamtstadt)

³ Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

In Bezug auf die Kernstadt Sangerhausen vollzog sich die reale Einwohnerentwicklung im Zeitraum zwischen 2008 und 2010 näher am Trendszenario der Prognose. Für 2010 wurde ein etwas höherer Wert erreicht (20.959 Einwohner gegenüber 20.848 Einwohnern nach dem Trendszenario).

Prognoseszenarios
für Sangerhausen
(Kernstadt)



Für eine Vorhersage, dass die Faktoren des Stabilisierungsszenarios nachhaltig zu greifen beginnen, reicht dieser Befund jedoch noch nicht aus. Die Einwohnerentwicklung ist auch in den kommenden Jahren kontinuierlich zu überprüfen, um rechtzeitig Rückschlüsse auf die Fortschreibung der Prognose ziehen zu können.

2.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Wohnungsbestandsentwicklung

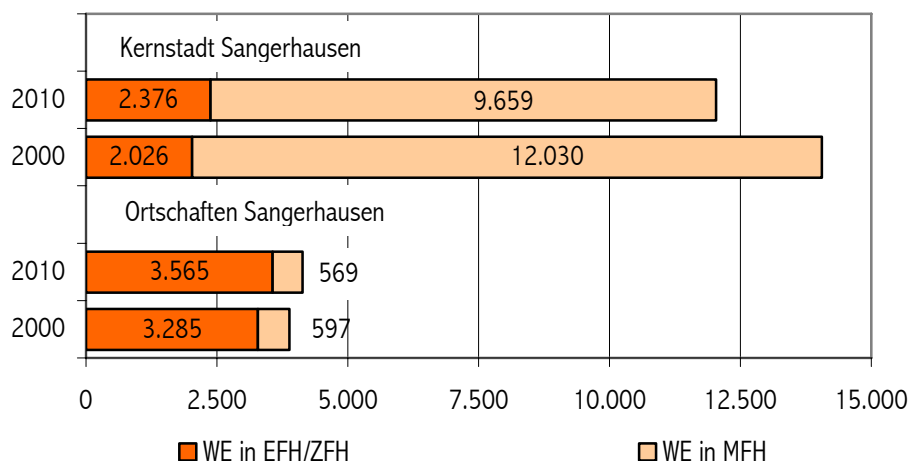
Zum 31.12.2010 wurden in der Stadt Sangerhausen insgesamt 16.169 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 12.035 Wohnungen auf die Kernstadt und 4.134 Wohnungen auf die Ortschaften. Ein Viertel des Wohnungsbestands liegt somit in den Ortschaften.⁴

Wohnungsbestand	Kernstadt			Ortschaften			Gesamt
	EFH/ZFH	WE in MFH	Gesamt	EFH/ZFH	WE in MFH	Gesamt	
2000	2.026	12.030	14.056	3.285	597	3.882	17.938
2010	2.376	9.659	12.035	3.565	569	4.134	16.169
00 / 2010 (Σ)	350	-2.371	-2.021	280	-28	323	-1.769
00 / 2010 (%)	117	80	86	109	95	106	90

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Wohngebäude mit einer, zwei sowie drei und mehr Wohnungen), Fortschreibung des Wohnungsbestands in den Ortschaften auf Grundlage der Ortschaftsportraits 2007.

Zwischen 2000 und 2010 ist die Wohnungszahl in der Kernstadt Sangerhausen um 14 % gesunken, was vorrangig auf die Abrisse im Stadtumbau zurückzuführen ist. Während sich die Zahl der Geschosswohnungen um 2.371 WE verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 350 WE an.

In den Ortschaften stieg die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser um 280 WE. Die Zuwächse im Eigenheimbau flauten im Vergleich zu den 1990er Jahren deutlich ab. Der Bestand im Geschosswohnungsbau verringerte sich minimal um 28 WE, was vor allem auf Stilllegungen und Umnutzungen zurückzuführen war.



Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt und den Ortschaften

Der Wohnungsbestandsentwicklung war im vergangenen Jahrzehnt vom Stadtumbau geprägt. Zwischen 2000 und 2010 erlebte Sangerhausen einen Zugang von insgesamt 562 Wohnungen (knapp 5 % des Gesamtbestand), davon 329 Wohnungen durch Neubau, wovon drei Viertel auf den Eigenheimbau entfielen.

Jahr	Bestand (31.12)	Zugang WE			Abgang WE inklusive Stadtumbau
		Gesamt	davon Neubau	davon EFH/ZFH	
2000	14.056	65	53	52	65
2001	14.096	38	22	19	84
2002	13.922	31	21	20	14
2003	13.866	43	31	31	279
2004	13.346	42	33	33	710
2005	13.062	27	20	20	298
2006	12.918	27	16	16	184
2007	12.627	45	15	15	257
2008	12.414	52	21	21	314
2009	12.281	144	86	9	154
2010	12.035	48	11	11	277
Gesamt		562	329	247	2.636
Ø 00-10		51	30	22	240

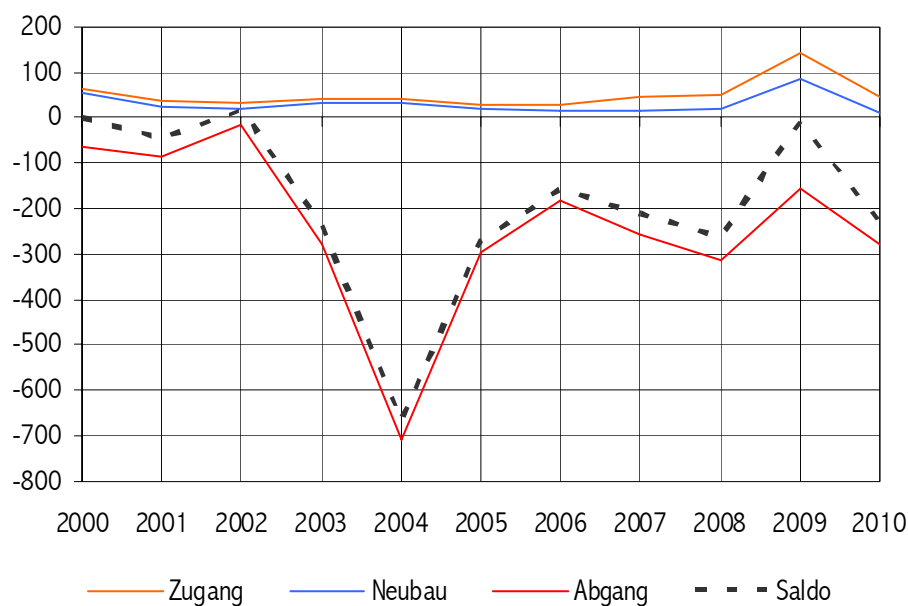
Entwicklung des Wohnungsbestands in Sangerhausen 2000-2010⁵

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands; Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft.

Der Geschossneubau kam zwischenzeitlich fast vollständig zum Erliegen und erlebte nur im Jahr 2009 durch zwei größere Bauvorhaben der organisierten Wohnungswirtschaft im Rahmen des Stadtumbaus einen nennenswerten Zuwachs. Der Eigenheimbau hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt wurden während des vergangenen Jahrzehnts 22 Ein- bzw. Zweifamilienhauswohnungen und 8 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Den Zugängen stand im vergangenen Jahrzehnt ein summarischer Abgang von 2.636 Wohnungen gegenüber, wovon 2.470 Wohnungen (94%) auf Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus entfielen. Im Jahresdurchschnitt gingen 240 Wohnungen verloren darunter 224 Wohnungen durch den Stadtumbau.

Entwicklung des Wohnungsbestands in Sangerhausen 2000-2010⁶

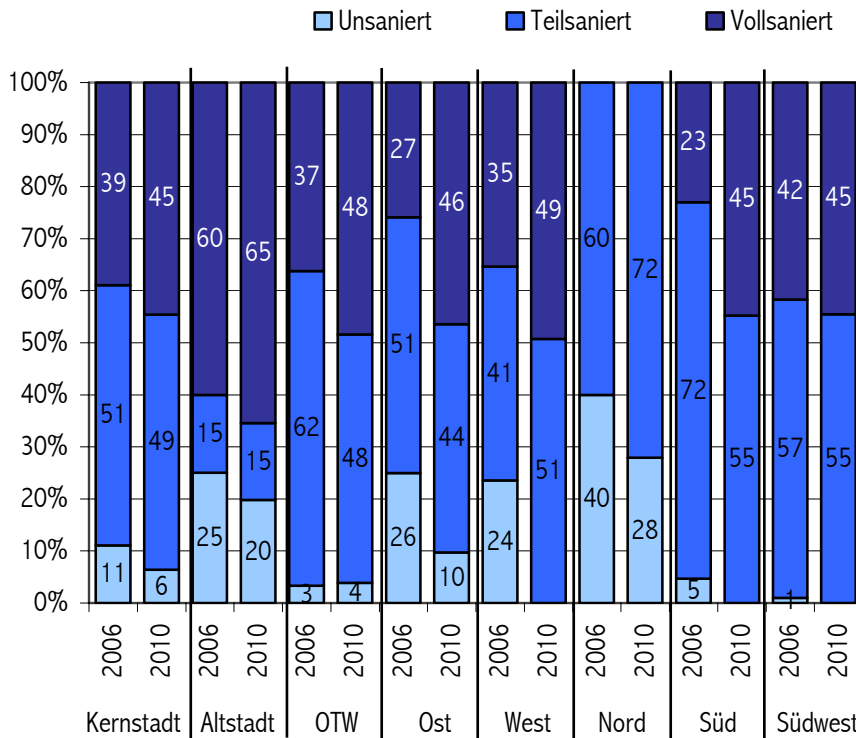


Sanierungsstand in den Wohnquartieren

Der Wohnungsbestand in der Kernstadt Sangerhausen wurde am Jahresende 2010 zu 45% als voll saniert, zu 49% als teilsaniert und 6% als unsaniert bewertet. Im Vergleich zum Jahr 2006, als das Stadtumbau-Monitoring einsetzte, ist der Anteil voll sanierter Wohnungen um 6% gestiegen und der Anteil unsanierter Bestände um 5% gesunken.

Besonders weit fortgeschritten ist der Sanierungsstand in der Altstadt, die im Stadtentwicklungskonzept als Aufwertungsschwerpunkt festgelegt wurde. Nahezu zwei Drittel des Bestands gelten hier als voll saniert (plus 5% gegenüber 2006). Allerdings liegt auch der Anteil gänzlich unsanierter Wohnungen mit 20 % (minus 5% gegenüber 2006) deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die städtebauliche Sanierung ist demnach weit fortgeschritten, jedoch besteht noch immer erheblicher Handlungsbedarf.

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands; Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft.



Sanierungsstand in den Wohnquartieren von Sangerhausen (Anteile in %)⁷

In der Westsiedlung, der Südsiedlung und der Südwestsiedlung gibt es nur noch voll- oder teilsanierte Wohnungen, wobei der Anteil voll sanierter Bestände zwischen 45% und 49% liegt. In der Südsiedlung hat sich der Anteil voll sanierter Wohnungen seit 2006 fast verdoppelt. Auch in der Westsiedlung, wo 2006 noch ein erheblicher Anteil unsanierter Wohnungen zu verzeichnen war, ist der Sanierungsgrad deutlich gestiegen, was größtenteils auf das IBA-Vorhaben am Bergmann zurückzuführen ist.

Auch in der Ostsiedlung ist der Anteil voll sanierter Wohnungen bis 2010 drastisch gestiegen (plus 19%). Allerdings verblieb hier jede zehnte Wohnung unsaniert, wozu jedoch auch die Bestände zu zählen sind, die inzwischen im Rahmen von Vorhaben zum Abriss und Ersatzneubau vom Markt gegangen sind.

Am Othaler Weg ist knapp jede zweite Wohnung voll- bzw. teilsaniert. Der deutliche Anstieg voll sanierter Bestände seit 2006 (plus 11%) betrifft die dauerhaft zu erhaltenden Wohnlagen im städtebaulichen Grundgerüst („Tabu-Bereich“). Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude waren zum Teil noch unsaniert oder galten als teilsaniert.

In der Nordsiedlung, die im Stadtumbau für eine flächenhafte städtebauliche Neuordnung vorgesehen ist, gibt es nur un- und teilsanierte Wohnungen. Ungeachtet der längerfristigen städtebaulichen Zielstellung ist der Anteil teilsanierter Wohnungen seit 2006 gestiegen. Hinter diesem Anstieg verbergen sich in der Regel einfache Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, die für die Aufrechterhaltung des Vermietungsbetriebs notwendig wurden.

⁷ Quelle: Stadtumbau-Monitoring Sangerhausen. ARGE Westermann & Wallraf.

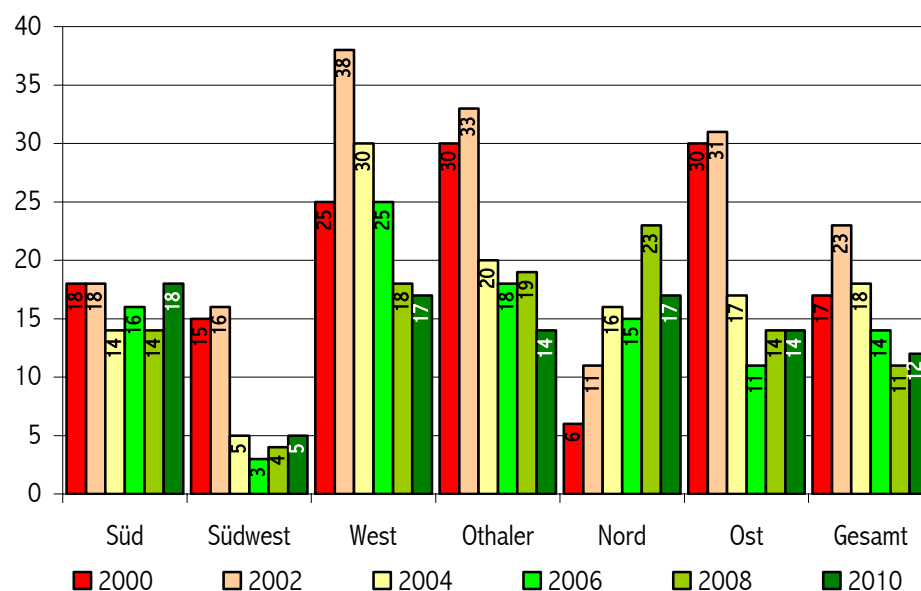
Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2010 standen in der Kernstadt Sangerhausen 1.200 Wohnungen leer. Davon entfielen 788 Wohnungen auf die südwestliche Stadterweiterung und 204 Wohnungen auf das Wohngebiet am Othaler Weg. Die Leerstandsquote lag bei 12%.

Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand hatte im Jahr 2002 unmittelbar vor Beginn des Förderprogramms Stadtumbau Ost mit 23% seinen Höhepunkt erreicht. Seitdem ist der Leerstand nahezu kontinuierlich gesunken und hat sich bis 2010 in etwa halbiert. Der leichte Anstieg zwischen 2008 und 2010 ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass nennenswerte Bestände am Othaler Weg für den Abriss freigeleitet wurden.

Insgesamt dokumentiert der Befund zur Leerstandsentwicklung, dass der Stadtumbau ganz erheblich zur Verbesserung der Vermietungssituation, zur wohnungswirtschaftlichen Stabilisierung und mithin auch zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen hat.

Leerstandsquote der Wohnbestände in den Siedlungen⁸



In den einzelnen Siedlungsbereichen zeigt sich ein differenziertes Bild, das sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen im Stadtumbau als auch die wohnungswirtschaftlichen Strategien zur Bestandsentwicklung widerspiegelt:

In der Südwestsiedlung, die als Wohnadresse gut akzeptiert wird, ist der ohnehin unterdurchschnittliche Leerstand parallel zur weiteren Bestandsmodernisierung inzwischen auf ein sehr niedriges Niveau in der Größenordnung der Fluktuationsreserve (5%) gesunken.

Der zunächst extrem hohe Leerstand in der Westsiedlung (38% im Jahr 2002), der sich im unsanierten Wohnungsbau der 1950er Jahre konzentrierte, ist durch das Sanierungsvorhaben am Bergmann drastisch reduziert worden, bleibt aber noch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, selbst wenn die Leerzüge wegen anstehenden Abrisses berücksichtigt werden.

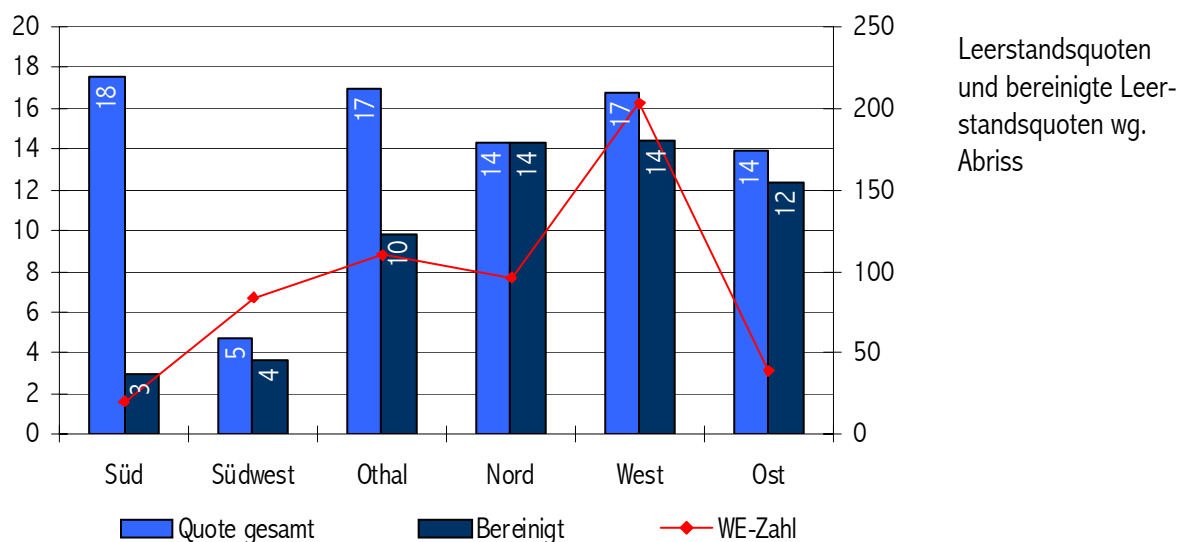
⁸ Quelle: Stadtumbau-Monitoring Sangerhausen. ARGE Westermann & Wallraf.

In der Südsiedlung war der im Jahr 2002 unterdurchschnittliche Leerstand zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts weiter gesunken, stieg danach bis 2010 aber wieder auf den Ausgangswert von 18% an. Allerdings verbergen sich hinter dieser Leerstandsquote größtenteils Leerzüge wegen geplanten Abrissmaßnahmen (insbesondere Am Faß). In den Bestandsobjekten besteht faktisch Vollvermietung (3% Leerstand).

Am Othaler Weg hat sich der Wohnungsleerstand zwischen 2002 und 2010 mehr als halbiert, was aus rein wohnungswirtschaftlicher Sicht sowohl auf massive Abrisse als auch auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im dauerhaften Bestand zurückzuführen ist. Werden die Leerzüge in den zwischenzeitlich abgerissenen Blöcken berücksichtigt, liegt der Wohnungsleerstand mit 10% noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In der Nordsiedlung sind die Leerstände tendenziell angestiegen, auch wenn sich die Vermietungssituation - zum Teil auch wegen Umlenkung von Mietern aus Abrissbereichen - zwischen 2008 und 2010 wieder leicht gebessert hat. Die längerfristig angestrebte städtebauliche Neuordnung ist über das Umzugsmanagement nur schrittweise erreichbar.

Drastisch geschrumpft ist der Wohnungsleerstand auch in der Ostsiedlung, wo in ähnlichen Relationen wie am Othaler Weg, aber in deutlich geringerer Größenordnung, Abriss und Modernisierung betrieben wurden. Zwischen 2002 und 2010 schrumpfte die Leerstandsquote von 31% auf 14%. Bereinigt um die abrissbedingten Leerzüge bewegt sich die Leerstandsquote im gesamtstädtischen Durchschnitt.



2.3 Datenspiegel KOMSTAT

Die Stadtumbau-Begleitforschung des Landes Sachsen-Anhalt erwartet von den Stadtumbau-Kommunen eine jährliche statistische Auswertung zu Kernbereichen der Stadt- und Wohnungsbauentwicklung.

Dieses Stadtumbau-Monitoring erfordert eine regelmäßige Überprüfung des Wohnungsbestandes nach Bauformen, Baualter, Sanierungsstand und Leerstand. Die Daten sind in den Stadtgebietsgrenzen von 2001 auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene (Altstadt, Südwestliche Stadterweiterung, Ostsiedlung, Othaler Weg) zu erheben. Auch die Wohnungszugänge und Abgänge sind teilräumlich zu erfassen. Darüber hinaus werden Angaben zur Einwohnerentwicklung, zu ausgewählten Sozialindikatoren sowie zur Finanzsituation der Kommune aufbereitet.

Die Datenaufnahme erfolgt mit Hilfe eines Indikatorenkatalogs, der jeweils im ersten Halbjahr von den Kommunen auszufüllen ist. In der jeweils zweiten Jahreshälfte wird der Indikatorenkatalog von der Stadtumbau-Begleitforschung geprüft und ausgewertet.

Seit 2006 wird die Stadtverwaltung bei der Erstellung des Indikatorenkatalogs von der ARGE Westermann & Wallraf fachlich unterstützt. Diese Aufgabe war auch 2011 zu leisten. Hierfür waren folgende Leistungen zu erbringen:

- Koordinierung der Datenbeschaffung (Statistisches Landesamt; Kommunalstatistik, Agentur für Arbeit, Stadtverwaltung, organisierte Wohnungswirtschaft);
- Zusammenführung und Prüfung der Daten auf Stimmigkeit und Plausibilität, Eintrag in den Kriterienkatalog, Abstimmung mit Stadt und Wohnungswirtschaft;
- Führung der Fachkontakte mit der Begleitforschung des Landes (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik). Überarbeitung auf Basis der Plausibilitätsprüfung des IfS.

Die erhobenen Daten werden nicht nur für die Stadtumbau-Begleitforschung genutzt, sondern dienen auch der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts und der Evaluierung des Stadtumbaus in Sangerhausen durch die Lenkungsrunde.

Indikatorenkatalog Kernstadt Sangerhausen zum 31.12.2010 (kumulierte Summen)

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2010
1. Rahmendaten			
1.1 Einwohner			
1.1	Einwohner insgesamt	24.879	20.959
1.1.1	dav. 0 bis unter 18 Jahre		2.548
1.1.2	dav. 18 bis unter 65 Jahre		12.391
1.1.3	dav. 65 Jahre und älter		6.020
1.1.4	Einwohner mit Nebenwohnsitz		1.039
1.1.5	Einwohner in den eingemeindeten OT		8.637
1.1.6	Einwohner mit Nebenwohnsitz in den OT		499
1.2	Zuzüge		830
1.3	Fortzüge		1.035
1.4	Geborene		155
1.5	Gestorbene		319
1.2 Haushalte			
1.2	Haushalte insgesamt	12.000	11.174
1.3 Flächenangaben			
1.3	Größe in m ²		34.300.000
1.3.1	dar. Siedlungsfläche in m ²		6.702.229
2. Wohnungen			
2.1 Bestand			
2.1	Wohneinheiten insgesamt	14.043	12.035
2.1.1 nach Gebäudetyp			
2.1.1.1	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen		2.376
2.1.1.2	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)		9.659
2.1.2 nach Baualter			
2.1.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		2.266
2.1.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		9.080
2.1.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4.802
2.1.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		689
2.1.3 nach Bauzustand			
2.1.3.1	dav. Wohnungen unsaniert		769
2.1.3.2	dav. Wohnungen teilsaniert		5.901
2.1.3.3	dav. Wohnungen vollsaniert		5.365
2.2 Baufertigstellungen			
2.2.1	<i>Baufertigstellungen</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		351
2.2.2	<i>Bauabgänge</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		2.725
3. Wohnungsleerstand			
3.1 Wohnungsleerstand insgesamt			
3.1	Wohnungen Leerstand insgesamt	2.020	1.202
3.2 nach Baualter			
3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		245
3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		867
3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		628
3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		90
3.3 nach Sanierungsstand			
3.3.1 vollsaniert			
3.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		73
3.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		13
3.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		60
3.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		22
3.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2010
3.3.2	teilsaniert		
3.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		374
3.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		73
3.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		288
3.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		183
3.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		13
3.3.3	unsaniert		
3.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		755
3.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		159
3.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		519
3.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		423
3.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		77
4. Umsetzung Stadtumbau			
4.1 Abriss / Rückbau			
4.1.1	Wohnungsabriss geplant	3.000	2.500
4.1.2	Wohnungsabriss realisiert	70	2.470
4.1.2.1	dar. im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft	2.600	2.470
4.2 Abriss / Rückbau nach Baualter			
4.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		81
4.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet (insgesamt)		2.389
4.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.764
4.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4.3 Abriss / Rückbau nach Sanierungsstand			
4.3.1	vollsaniiert		
4.3.1	Wohnungen vollsaniiert insgesamt		0
4.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		0
4.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		0
4.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		0
4.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4.3.2	teilsaniert		
4.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		1.428
4.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		48
4.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		1.380
4.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.114
4.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4.3.3	unsaniert		
4.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		1.042
4.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		33
4.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		1.009
4.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		650
4.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4.4 Aufwertung nach Förderprogrammen (Angaben in Tsd. €)			
4.4.1	Stadtumbau Ost		8.155

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2010
5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft			
5.1 Wohnungen insgesamt			
5.1.1	Wohnungen Anzahl insgesamt	9.730	6.981
5.1.2	Wohnfläche insgesamt in m²		396.989
5.2 Wohnungen nach Baualter			
5.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		335
5.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		6545
5.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4628
5.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		101
5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand			
5.3.1	vollsaniert		
5.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		2782
5.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		195
5.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		2486
5.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1519
5.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		101
5.3.2	Teilsaniert		
5.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		3621
5.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		99
5.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		3522
5.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		2889
5.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.3.3	Unsaniert		
5.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		578
5.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		41
5.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		537
5.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		220
5.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.4 Wohnungsleerstand			
5.4	Wohnungen Leerstand insgesamt	1.691	939
5.4.1 nach Baualter			
5.4.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		106
5.4.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		833
5.4.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		629
5.4.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.4.2 nach Sanierungsstand			
5.4.2.1	Vollsaniert		
5.4.2.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		40
5.4.2.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		0
5.4.2.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		40
5.4.2.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		25
5.4.2.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.4.2.2	Teilsaniert		
5.4.2.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		334
5.4.2.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		61
5.4.2.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		273
5.4.2.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		188
5.4.2.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.4.2.3	Unsaniert		
5.4.2.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		565
5.4.2.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		45
5.4.2.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		520
5.4.2.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		416
5.4.2.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0

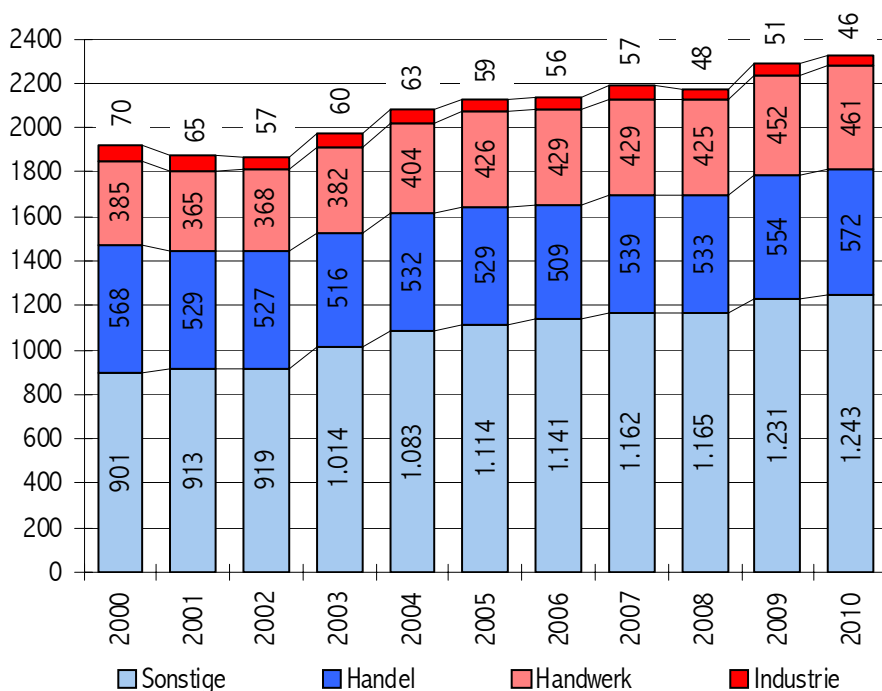
Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2010
5.5 Bautätigkeit			
5.5.1	Wohnungszugang		
5.5.1	Wohnungen insgesamt		101
5.5.1.1	dav. durch eigene Baumaßnahmen		101
5.5.1.2	dav. durch Erwerb		0
5.5.2	Wohnungsabgang		
5.5.2	Wohnungen insgesamt		2.505
5.5.2.1	dav. durch Veräußerung		35
5.5.2.2	dav. durch Abbruch insgesamt		2.470
5.5.2.2.1	dar. Stadtumbau Ost		2.281
5.5.2.2.2	dar. gemäß § 6a AHG		2.281
6. Soziales			
6.1	Anzahl Arbeitslose		2.382
6.2	Anzahl ALG II-Empfänger		2.133
6.3	Anzahl Personen in ALG II- Bedarfsgemeinschaften		4.209
6.4	Anzahl Wohngeldempfänger (Haushalte)		2.144
6.5	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort		5.983
7. Kommunalfinanzen			
7.1	Schulden der Gemeinde in € je Einw.		962,93
7.2	Steuereinnahmekraft in € je Einw.		227,75

3. Schwerpunkthemen 2011

3.1 Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung

Gewerbebestandsentwicklung

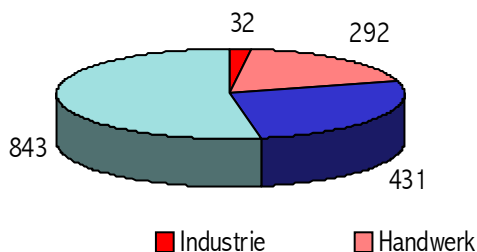
Zum Jahresende 2010 waren in Sangerhausen 2.322 Gewerbebetriebe angemeldet. Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies einen Zuwachs 398 Betrieben. Dieser Zuwachs ging größtenteils auf das Konto des Dienstleistungsgewerbes, wo die Zahl der Gewerbebetriebe um ein Viertel wuchs. Die Zahl der Handwerksbetriebe nahm um ein Fünftel zu. Die Zahl der Industriebetriebe schrumpfte von 70 auf 46.



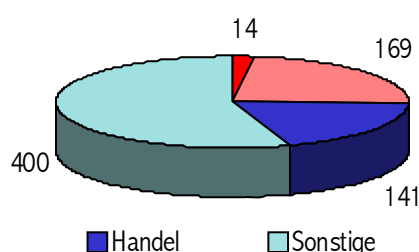
Gewerbebestandsentwicklung in Sangerhausen⁹

Die branchenspezifische Gewerbebestruktur von Kernstadt und Ortschaften unterscheidet sich nicht gravierend. In der Kernstadt gibt es vergleichsweise mehr Einzelhandelsbetriebe, in den Ortschaften ist das Handwerk stärker vertreten.

Gewerbebestruktur Kernstadt (2010)



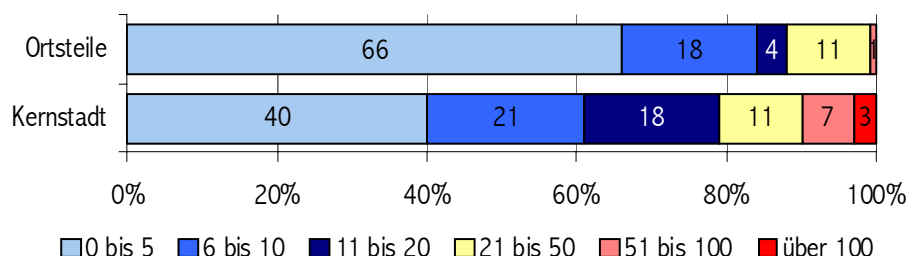
Gewerbebestruktur Ortschaften (2010)



⁹ Quelle: Stadt Sangerhausen. Wirtschaftsförderung.

Hinsichtlich der Betriebsgrößenklassen bestehen hingegen deutliche Unterschiede zwischen Kernstadt und Ortschaften. Die Ortschaften weisen einen erheblich höheren Anteil von Kleinbetrieben mit weniger als 5 Beschäftigten auf. Bereits in der Größenklasse von 10 bis 20 Beschäftigten weist die Kernstadt einen mehr als vier Mal höheren Anteil an Betrieben auf, als die Ortschaften. Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten haben in der Kernstadt einen Anteil von 10 %, in den Ortschaften aber nur von 1%.

Betriebsgrößen nach Zahl der Beschäftigten¹⁰



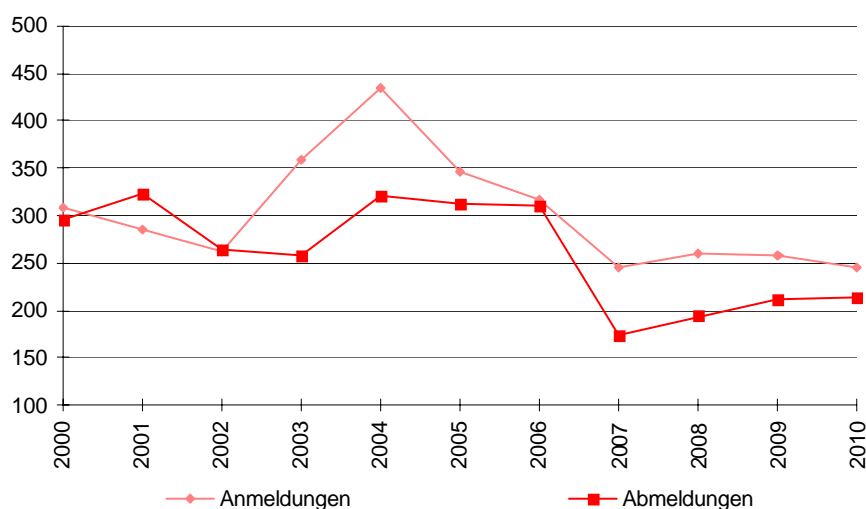
Die Gewerbebestandsentwicklung zeigte im vergangenen Jahrzehnt trotz einiger Schwankungen eine insgesamt gesehen abnehmende Dynamik.

Die Zahl der Gewerbeanmeldungen war zwischen 2002 und 2004 noch einmal recht deutlich angestiegen, schrumpfte dann aber bis 2007 um fast die Hälfte. Seit 2007 bewegt sich die Zahl der Gewerbeanmeldungen recht konstant auf einem Niveau von etwa 250 Fällen pro Jahr.

Die Zahl der Gewerbeabmeldungen schwankte im Zeitraum zwischen 2000 und 2006 zwischen 260 und 320 Fällen pro Jahr. Im Jahr 2007 wurden nur rund 174 Abmeldungen verzeichnet. Seitdem ist die Zahl der Abmeldungen wieder leicht gestiegen (213 Fälle im Jahr 2010).

Summarisch ist in der Bilanz von An- und Abmeldungen während des vergangenen Jahrzehnts immer noch Aktivsaldo zu verzeichnen. Seit 2007 nähern sich jedoch beide Kurven immer mehr an.

Gewerbean- und abmeldungen in Sangerhausen¹¹



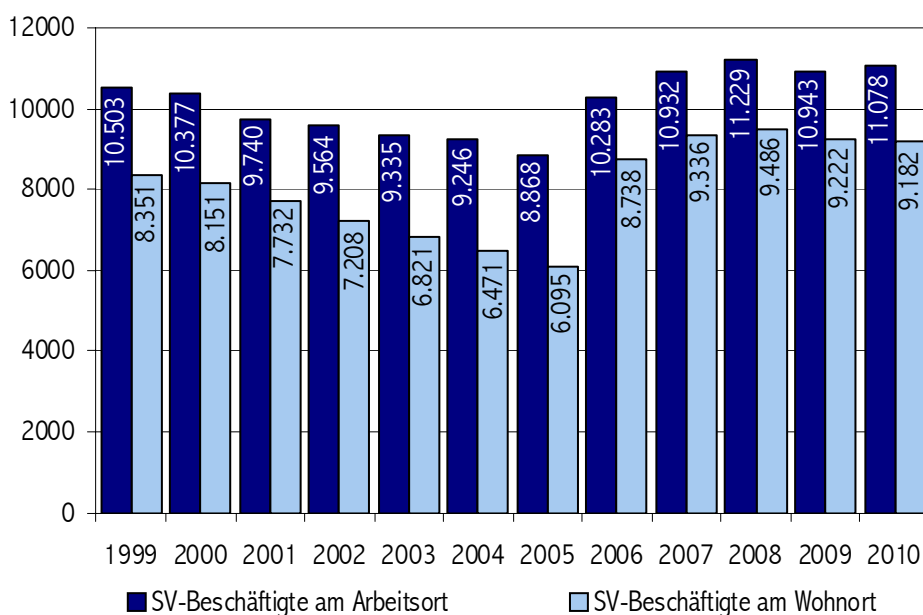
¹⁰ Quelle: Stadt Sangerhausen. Wirtschaftsförderung.

¹¹ Quelle: Stadt Sangerhausen. Wirtschaftsförderung.

Beschäftigungsentwicklung

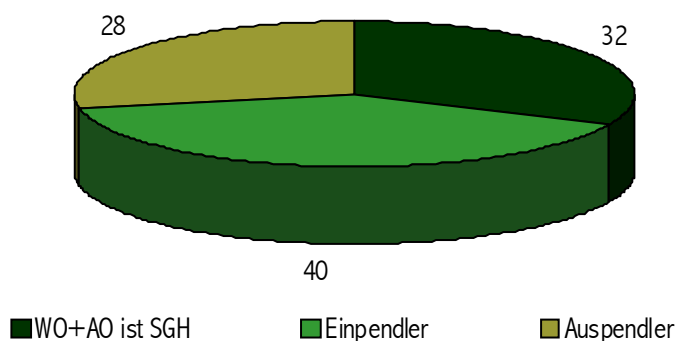
Im Jahr 2010 bestanden am Arbeitsort Sangerhausen 11.078 sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigungsverhältnisse. 9.182 Bewohner von Sangerhausen gingen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach.

In der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts ist das Arbeitsplatzangebot in Sangerhausen kontinuierlich geschrumpft. Zwischen 2000 und 2005 gingen 1.635 Beschäftigungsverhältnisse verloren, was einem Verlust von 16% entspricht. Durch die Eingemeindungen stieg die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort zwischen 2005 und 2007 deutlich an, was jedoch nicht als Zunahme von Arbeitsplätzen gewertet werden kann. Seitdem hat sich die Beschäftigung am Standort Sangerhausen jedoch stabilisiert.



Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte in Sangerhausen¹²

Die Pendlerströme weisen einen für dünn besiedelte ländliche Räume typischen Befund aus. Nur jeder dritte Sangerhäuser Beschäftigte hat im Ort seinen Arbeitsplatz. 40 Prozent der Beschäftigten am Arbeitsort Sangerhausen pendeln ein. 28 Prozent der Sangerhäuser Beschäftigten pendeln aus.



Bewegung der Berufs-pendler am Wohn- und Arbeitsort Sangerhausen¹³

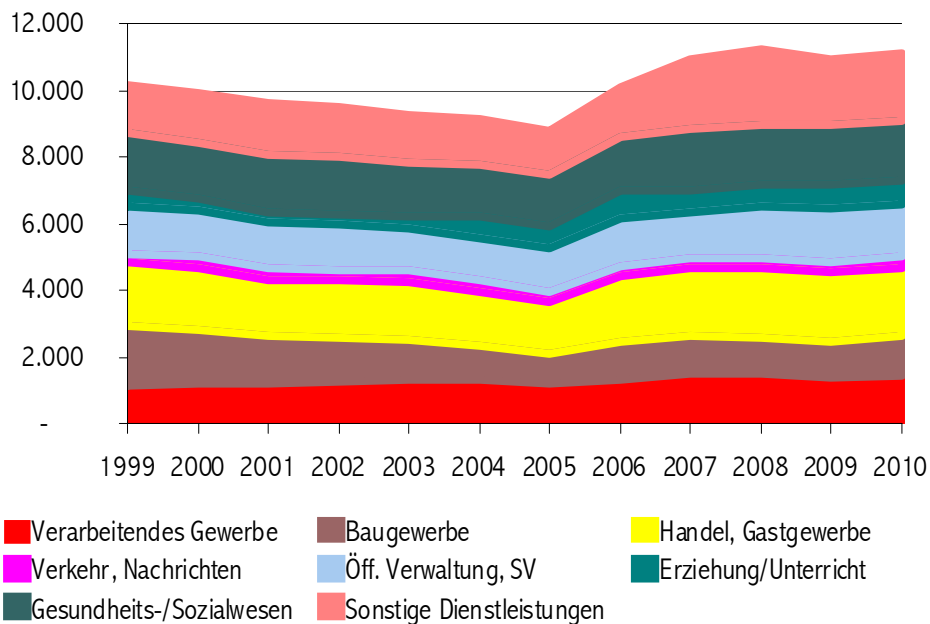
¹² Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Auswertung der Beschäftigungsstatistik der BfA).

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Auswertung der Beschäftigungsstatistik der BfA).

Die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Wirtschaftsabschnitten gestaltete sich am Standort Sangerhausen im vergangenen Jahrzehnt wie folgt:

- Das verarbeitende Gewerbe hat sich (auch unter Einrechnung der Eingemeindungseffekte) stabilisiert und weist sogar einen leichten Aufwärtstrend auf.
- Im Baugewerbe ging noch einmal ein Drittel der Arbeitsplätze verloren. Seit 2006 bleibt die Beschäftigung in etwa konstant.
- In Handel und Gastgewerbe deutet sich ab Mitte des vergangenen Jahrzehnts eine Stabilisierung des Beschäftigungsangebots an.
- Die öffentliche Verwaltung hat durch die Kreisgebietsreform gewonnen, wenn auch der Zugewinn wegen des weiteren Kapazitätsabbaus nicht nachhaltig ist.
- In Erziehung und Unterricht sind die Personalkapazitäten bis 2006 ausgebaut worden, seitdem stagniert die Beschäftigungsentwicklung.
- Im Gesundheits- und Sozialwesen ist das Beschäftigungsangebot während des gesamten Jahrzehnts in etwa konstant geblieben.
- Bei den sonstigen Dienstleitungen ist das Beschäftigungsangebot nach Eingemeindungen und Kreisgebietsreform deutlich gewachsen, aber zwischen 2008 und 2010 bereits wieder um 10% verringert.

Beschäftigte am Arbeitsort Sangerhausen nach Wirtschaftsabteilungen¹⁴



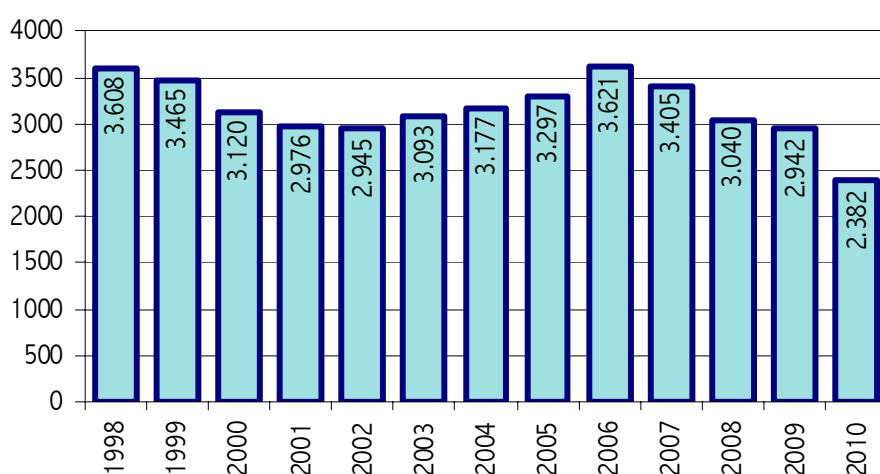
Wirtschaftsabteilung	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
VA. Gewerbe	1.131	1.183	1.200	1.255	1.334	1.314	1.211	1.342	1.491	1.496	1.410	1.437
Baugewerbe	1.808	1.647	1.457	1.357	1.214	1.007	892	1.141	1.127	1.103	1.073	1.183
Handel, Gastgewerbe	1.894	1.857	1.655	1.722	1.681	1.645	1.584	1.945	2.054	2.045	2.044	2.077
Verkehr, Nachrichten	274	342	366	289	352	318	261	322	324	341	348	336
Öff. Verwaltung, SV	1.404	1.359	1.355	1.328	1.296	1.263	1.307	1.390	1.346	1.542	1.579	1.560
Erziehung, Unterricht	485	345	310	354	330	640	637	837	678	658	698	670
Gesundheit/Sozialwesen	1.710	1.711	1.756	1.678	1.624	1.592	1.565	1.655	1.817	1.771	1.833	1.794
Sonst. Dienstleistungen	1.447	1.440	1.517	1.499	1.419	1.383	1.331	1.473	2.075	2.252	1.958	2.021
Summe	10.153	9.884	9.616	9.482	9.250	9.162	8.788	10.105	10.912	11.208	10.943	11.078

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Auswertung der Beschäftigungsstatistik der BfA).

Arbeitsmarkt

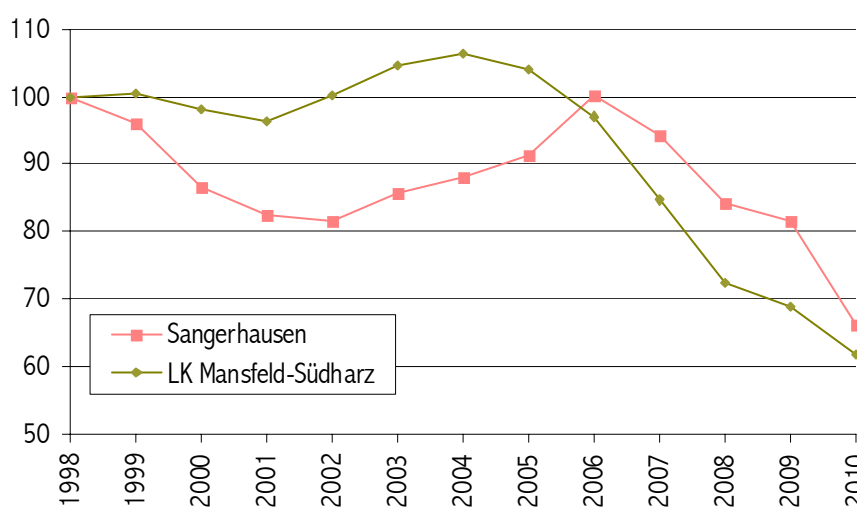
Arbeitslosigkeit in der Stadt Sangerhausen ist zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts und noch einmal nach 2006 drastisch gesunken. Der zwischenzeitliche Anstieg war zu Teilen auch den statistischen Effekten der Eingemeindungen geschuldet. Auch der Konjunkturreinbruch von 2008/2009 hat die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt nicht beeinträchtigt. Zwischen 2008 und 2010 sank die Zahl der arbeitslos Gemeldeten um 22%.

Die Ursachen für diese Entwicklung liegen in der Stabilisierung der lokalen Unternehmenslandschaft, in der geringeren Krisenanfälligkeit der kleinteiligen Struktur- mischung am Standort Sangerhausen sowie im demografischen Wandel (starke Nachkriegsjahrgänge, die nach 1990 besonders von Strukturumbruch und Arbeitslosigkeit betroffen waren, scheiden altersbedingt aus dem Erwerbsleben aus).



Zahl der arbeitslos Gemeldeten in der Stadt Sangerhausen (Jahresdurchschnitt)¹⁵

Im Vergleich der Indizes der Arbeitslosenzahlen bzw. –quoten lag Sangerhausen bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts deutlich unter dem Niveau des heutigen Landkreises Mansfeld-Südharz, seitdem schrumpft die Arbeitslosigkeit im Landkreis (von einem höheren Ausgangsniveau ausgehend) etwas schneller als in der Stadt.



Indizes der Arbeitslosigkeit (1998=100)¹⁶

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Auswertung der Beschäftigungsstatistik der BfA).

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Auswertung der Beschäftigungsstatistik der BfA).

Demografischer Wandel und Fachkräftemangel im Landkreis Mansfeld-Südharz¹⁷

Der Landkreis Mansfeld-Südharz zählt zu den strukturschwächsten Regionen Deutschlands. Durch den demografischen Wandel wird der Fachkräftemangel bis 2015 gravierend zunehmen. Zugleich weist der Landkreis eine überdurchschnittliche Schrumpfung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung sowie eine überdurchschnittlich hohe Unterbeschäftigungsquote auf. Bei den Brancheneinschätzungen in Bezug auf die Beschäftigungsentwicklung überwiegen mit Ausnahme der Arbeitgeber im Bereich der Daseinsvorsorge bzw. sozialen Infrastruktur die negativen Trends. Zu den Strategien gegen den Fachkräftemangel zählen die Unterstützung für Jugendliche beim Berufsabschluss, die Steigerung der Erwerbsbeteiligung von Frauen und Älteren, die Fortbildung von Geringqualifizierten und die höhere Teilhabe von behinderten Menschen.

Gewerbeflächenentwicklung

Kommunale Aktivitäten zur Flächenaktivierung in bestehenden Gewerbegebieten¹⁸

Offenkundig steigt das Interesse am Wirtschaftsstandort Sangerhausen. Im Jahr 2011 sind doppelt so viele Anfragen nach Flächen für Gewerbeansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen eingegangen, wie in den Vorjahren.

- Der Helmpark ist nach den jüngsten Betriebserweiterungen der FEAG und weiteren kleineren Ansiedlungen inzwischen faktisch vollständig nur wenige kleine Parzellen sind noch frei.
- Das Gewerbegebiet „An der Wasserschluff“ wird aus heutiger Sicht bis Mitte 2012 ebenfalls voll belegt sein, wenn man von zwei privaten Flächen absieht, deren Aktivierung durch Eigentumsverhältnisse und Preisvorstellungen blockiert ist.
- Auch für das neu erschlossene MAFA-Gelände gab es in diesem Jahr mehrere Anfragen. Hier wird die Vermarktung dadurch behindert, dass der private Eigentümer eine Preisvorstellung verfolgt, die mit 16,50 €/m² nicht wettbewerbsfähig ist. Die Stadt strebt an, die Flächen zu erwerben und dann selbst zu einem marktgängigen Preis von etwa 12,50 €/m² anzubieten.

Aus heutiger Sicht wird das Flächenangebot für den gewerblichen Mittelstand bis Ende 2013 weitgehend erschöpft sein. Erbpachtverhältnisse und unrealistische Preisvorstellungen einiger privater Eigentümer verhindern, dass die meisten der bislang noch freien Parzellen vermarktet werden können.

Für eine strategische Gewerbeflächenentwicklung ist es unerlässlich, dass die Stadt ins Eigentum des betreffenden Grund und Bodens kommt, um die Ansiedlungen effektiv steuern zu können. Mit der MAFA wird dies nun angegangen. Ein ähnliches Verfahren sollte auch bei der Erschließung der Flächen im Bereich „Über der Wasserschluff“, der an das bestehende Gewerbegebiet „An der Wasserschluff“ angrenzt, verfolgt werden.

¹⁷ Der Abschnitt basiert auf einen Vortrag von Nora George, Leiterin der Arbeitsagentur Sangerhausen in der Lenkungsrunde Stadtentwicklung am 22.11.2011.

¹⁸ Der Abschnitt basiert auf einen Vortrag von Brigitte Franke, Stadt Sangerhausen, Leiterin der Wirtschaftsförderung, in der Lenkungsrunde Stadtentwicklung am 22.11.2011.

Auch könnte erwogen werden, die Erweiterungsflächen südlich des Helmeparks, die zwischenzeitlich dem IPS zugeschlagen wurden, aber aktuell nicht von Erschließungsplanungen betroffen sind, für den eher kleinteiligen Bedarf des gewerblichen Mittelstands zu entwickeln.

Eine besondere Herausforderung stellt die nachhaltige Sicherung und Entwicklungsperspektive des Standorts der MIFA AG dar. Die MIFA AG ist der bei weitem größte Industriebetrieb der Stadt. Das Unternehmen plant den Einstieg in neue Produkte und möchte den Standort erweitern. Das Betriebsgelände befindet sich in einem innerstädtischen Siedlungsbereich. Flächenpotenziale für eine Betriebsweiterung sind vorhanden, jedoch bestehen städtebauliche Konfliktpotenziale mit der umliegenden Bebauung.

Zur langfristigen baurechtlichen Sicherung der Entwicklungsperspektiven der MIFA AG ist ein Bebauungsplan erforderlich, der folgende Aufgaben zu lösen hat:

- Ordnung der Verkehrserschließung über die Kyselhäuser Straße (Privatisierung der südlichen Parallelfahrbahn, Anlage einer leistungsfähigen Zufahrt).
- Sicherung von Erweiterungsflächen, Klärung möglicher Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohn- und Gewerbebebauung.
- Dauerhaft stabile städtebauliche Einordnung des Standorts.

Entwicklung und Vermarktung des Industrieparks Südharz¹⁹

Der IPS ist ein strategischer Standort für großflächige Industrieansiedlungen und ausdrücklich nicht für den Erweiterungsbedarf des kleinteiligen mittelständischen Gewerbes.

Mit dem Autobahnanschluss bzw. künftigem Autobahndreieck vor der Tür ist eine notwendige, aber noch nicht hinreichende Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung gegeben. Angestrebt wird eine internationale Vermarktung. Ohne Baurecht und Außenerschließung kann jedoch nicht mit einer ernsthaften Vermarktung begonnen werden. Wenn Ansiedlungsinteressen geweckt, aber nicht befriedigt werden können, wird der Standort „verbrannt“. Vorerst wird der Standort auf Messen eingeführt, also bekannt gemacht.

Voraussetzung für das Baurecht ist, dass der Entwickler (Investitions- und Marketinggesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt) alle nötigen Grundstücke erworben hat. Um die Erschließung voranzutreiben, wurde für den 1. Erschließungsabschnitt des 1. Bauabschnitts ein Förderantrag von 10 Mio. € im Programm „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gestellt. Die Förderung beträgt 90%. Der Eigenanteil von 10 % wird von der Grundstücksgesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt getragen.

Noch immer gibt es auch ökologische Probleme (Populationen von Feldhamster und Fledermaus), jedoch bahnen sich hierfür praktikable Lösungen an.

¹⁹ Der Abschnitt basiert auf einen Vortrag von Torsten Schweiger, Stadt Sangerhausen, Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung, in der Lenkungsrunde Stadtentwicklung am 22.11.2011.

Ziele der Gewerbeflächenentwicklung	
Bestand	
Bestehende Wohnbau- und gemischte Bauflächen	
Gewerbeflächen	
Industrieflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen	
Sondergebiete	
Überwiegend durch Kleingärten, Kleingewerbe und Nebenanlagen geprägte Stadtbereiche	
B-Plan Gebiete	
Maßnahmen	
Neuentwicklung von Gewerbeflächen	
Reaktivierung von Gewerbeflächen	
Gewerbeflächenweiterung	
Industriepark Südharz	



Gesamtfläche in den ausgewiesenen
Gewerbegebieten (brutto)

(ohne Industriepark Südharz): 165,4 ha

Belegt im Jahr 2008: 145,9 ha (brutto)

Durch Bebauungs- bzw. Vorhabens- und
Erschließungspläne geregelt: 101,9 ha

Davon belegt: 82,4 ha; frei: 16 ha
(9,4 ha Industrieflächen)

Industriepark Südharz: 260 ha

Trends und Perspektiven des Wirtschaftsstandorts Sangerhausen

Im Herbst 2011 wurden Interviews mit den Geschäftsführungen von 10 ausgewählten Unternehmen geführt, die als repräsentativ für die lokale Unternehmenslandschaft angesehen werden können.²⁰

Zum großen Teil waren dieselben Unternehmen mit einem ähnlichen Fragebogen bereits im Jahr 2005 befragt worden, sodass sich auch zeitliche Vergleiche führen ließen.

Im Folgenden werden die Befragungsbefunde in komprimierter Form ausgewertet:

Konjunkturelle Situation

Die befragten Unternehmen waren von der Krise 2008/2009 unterschiedlich betroffen. Maschinenbau und Metallverarbeitung waren mit zum Teil heftigen Umsatzrückgängen von 20-50% konfrontiert. Baumaterialienhersteller waren nur wenig betroffen. Dienstleister spürten keinerlei konjunkturelle Dämpfer.

Alle befragten Unternehmen hatten gegen Ende 2009 / Anfang 2010 den Einbruch überwunden. Auch Ende 2011 wurden überwiegend keine Anzeichen für Auftragsrückgänge wahrgenommen, zum Teil jedoch bereits verschärfter Preisdruck.

Längerfristige Erwartungen und Vorhaben

Die Unternehmensführungen bezeichneten ihre Situation überwiegend stabil und formulierten zum Teil klar definierte Wachstumsziele. Einige Unternehmen planen Erweiterungsinvestitionen (FEAG, MIFA, Askania, KASANIT, Holzbaucenter), andere investieren in Produktinnovation (FEAG, MIFA, NINK), um funktional bzw. räumlich neue Märkte zu erschließen.

Alle Befragten gaben an, die Beschäftigung im Unternehmen stabilisieren und gezielt mit Fach- und Führungskräften ergänzen zu wollen.

Fachkräftesituation

Bei einfachen Qualifikationen werden - zumindest für den absehbaren Zeitraum - kaum Anwerbungsprobleme gesehen. Einige Befragte haben Schwierigkeiten bei der Gewinnung von Hochschulabsolventen und Führungskräften (zum Teil wegen nicht wettbewerbsfähiger Gehaltsstruktur, zum Teil wegen mangelnder Attraktivität von Stadt und Region für jüngere Menschen).

²⁰ MIFA Mitteldeutsche Fahrradwerke AG, FEAG Fertigungscenter für elektrische Anlagen Sangerhausen GmbH, MAN Truck Bus & Deutschland GmbH, MBS Metallbau Sangerhausen GmbH, Werbeagentur Wieprich GmbH & Co KG, SALUX VPW Nink GmbH, Holzbau Zentrum Sangerhausen GmbH, KASANIT Stahl- und Metallbau GmbH, ASKANIA Maschinenbau GmbH, Wirtschaftsförderung der Stadt Sangerhausen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels wurden durchgängig erkannt, die Bewerberzahl sinkt (Fachkräfte, besonders auch Azubis). Folgende Gegenstrategien werden eingesetzt:

- Eigenentwicklung von Fach- und Führungskräften (Ausbildung/ Übernahme, Unterstützung bei Meister/Studium);
- Orientierung auf wettbewerbsfähige Bezahlung („Mitarbeiter sind unser größtes Kapital, da wird nicht gespart“);
- Bewusster Kurs auf Verjüngung der Belegschaft, aber ältere Bewerber mit Kompetenz und Engagement sind willkommen;
- Nutzung von Leiharbeit für Spitzen (auch bei kleineren Unternehmen), selten auch Übernahme von Leiharbeitern in unbefristete Beschäftigung.

Stärken des Standorts Sangerhausen

Am meisten genannt wurden qualifizierte, engagierte, noch immer recht preisgünstige Fachkräfte. Als Vorzug gilt auch der Autobahnanschluss BAB 38, künftig BAB 71 (Zur Verschiebung der Baumaßnahmen an der BAB 71 wurde viel Kritik geübt). Auch die Mittellage in Deutschland wurde erwähnt, durch die Verkehrsanschlüsse sind die Metropolen näher gerückt.

Positive Erwähnung fanden auch die preiswerte Wohnqualität vor Ort, die Ausstrahlung von Sangerhausen als lebenswerte Kleinstadt mit schönem historischem Stadtkern sowie die Einbettung in die attraktive Landschaft des Vorharz.

Schwächen des Standorts Sangerhausen

Kritisiert wurde das „unklare Profil des Wirtschaftsstandorts“ und die mangelnde Initiative zur Förderung eines lokalen Kompetenzclusters („Die Stadt weiß nicht, was sie will“). Als Standortnachteil wurde die Lage im ländlichen Raum angesehen, wo keine regionalen Verdichtungen bestehen, aus denen Synergien geschöpft werden können. Es wurde ein Mangel an attraktiven Angeboten für Fachkräfte und Investoren konstatiert. Durch das Fehlen einer Hochschule sei vor Ort kein ausreichendes Fachkräfte- und Innovationspotenzial vorhanden.

Bewertung der öffentlichen Verwaltung

Sehr positive wurde die städtischen Wirtschaftsförderung bewertet, insbesondere in der Funktion als Kümmerer für die Belange der gewerblichen Wirtschaft vor Ort, als Koordinator zwischenbetrieblicher Kooperation und gegenseitiger Hilfe sowie als Lotse und Unterstützer bei Verwaltungsangelegenheiten. Wenn Erfahrungen bestanden, wurde auch die fachliche Qualität der Bauleitplanung gewürdigt.

Sehr wenige Kontakte bestehen zum Landkreis (Wirtschaftsförderung, Ordnungsamt, Denkmalschutz, Naturschutz).

Generelle Kritik an der öffentlichen Verwaltung betraf die „Beamtenmentalität“ (kein Sensor für Wirtschaftsbelange), die als zu lange empfundenen Bearbeitungszeiten von Anträgen, den Mangel an Selbstverständnis der Verwaltung als Dienstleister. Vor allem am Ordnungsamt (Stadt und Landkreis) wurde wegen wirtschafts-unfreundlichen Entscheidungen bzw. Maßnahmen Kritik geübt.

Schlussfolgerungen und Vorschläge

Städtische Wirtschaftsförderung pflegen und ausbauen

- Die sehr gute Bestandspflege als „Kümmerer vor Ort“ engagiert fortsetzen.
- Lotsenfunktion in der Verwaltung mit entsprechenden Kompetenzen erhalten.
- Regeln für wirtschaftsrelevante Verwaltungsabläufe schaffen (Sensibilität für gewerbliche Belange, transparente Entscheidung; Freiwillige Fristverkürzung).
- Strategisches Gewerbeflächenmanagement: Planung, Entwicklung, Vermarktung der vorhandenen Flächenpotenziale.
- Visionen entwickeln: Ein Kompetenzprofil für den Standort Sangerhausen ausarbeiten und mit den Gewerbetreibenden kommunizieren.

Im Verhältnis zwischen Stadt und Landkreis muss es in Bezug auf die Wirtschaftsförderung eine klare Aufgaben- und Kompetenzverteilung geben. Die Bestandspflege und strategische Flächenentwicklung müssen in der Kompetenz der Stadt bleiben. Eine Übertragung dieser Kompetenzen auf den Landkreis würde dem Wirtschaftsstandort Sangerhausen schaden.

Der Landkreis soll sich auf das Regionalmarketing und die Kooperation mit den benachbarten Gebietskörperschaften konzentrieren, um im Standortwettbewerb eine stärkere Ausstrahlung und prägnantere Wahrnehmbarkeit zu erreichen.

Stadt und Wirtschaft gemeinsam

In den Interviews wurde unter anderem ein Wirtschaftsforum für Sangerhausen vorgeschlagen. Kern sollte ein Pool von Unternehmern sein, die zukunftsorientiert mit der Stadt zusammenarbeiten und sich selbst ideell und materiell für Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung einsetzen.

Voraussetzungen hierfür sind

- die gemeinsame Entwicklung einer Wirtschaftsvision für die Stadt,
- gegenseitiger Respekt zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Verwaltung,
- Kontinuität und Verbindlichkeit bei der Umsetzung der Idee,
- Formulierung konkreter Aufgaben und Überprüfung der Maßnahmenumsetzung.

Junge Fachkräfte gewinnen und halten

Der Wettbewerb um Personalkompetenz und Fachkräfte wird sich weiter verschärfen. Der Wirtschaftsstandort Sangerhausen sollte sich dabei auf eine weitere Ausprägung seiner spezifischen Stärken konzentrieren:

- Lebensqualität, Wohnangebote und Ambiente der Berg- und Rosenstadt mit ihrem historischen Stadtkern ausprägen;
- Den Freizeitwert und die vielfältigen Reize der Landschaft im Vorharz im Werben um Fachkräfte durch Infomaterial und Sonderangebote effektvoller artikulieren;
- Kultur- und Freizeitangebote mit Blick auf lokale Stärken und Bedingungen entwickeln, „Willkommenspakete“ zur Nutzung von Einrichtungen und Infrastruktur schnüren;
- Mit sehr preisgünstigem Bauland Wohneigentum fördern und Familien binden.

Vergleich der Befragungsbefunde 2005 und 2011

In der Gegenüberstellung der Befragungsbefunde von 2005 und 2011 werden spürbare Veränderungen der gewerblichen Situation und des Geschäftsklimas am Standort Sangerhausen deutlich.

Befunde 2005	Befunde 2011
Kleinteilige Unternehmensstruktur	Struktur zeigte sich recht krisenresistent
Breites Branchenspektrum	Steigende Innovation und Wertschöpfung
Technologisch erneuert	Wachsende F/E Kapazitäten
Nachhaltigkeit noch nicht gesichert	Klare Wachstumsziele / Investitionspläne
Industrielle Kerne fehlen	Fortschreitende Integration in Netzwerke
Regionale Vernetzung gering	Ballungsräume sind näher gerückt
Beschäftigung nahezu stabil	Beschäftigung stabil oder wachsend
Relativ niedrige Löhne/Gehälter	Überwiegend positive Gehaltsentwicklung

Herausforderung 2005

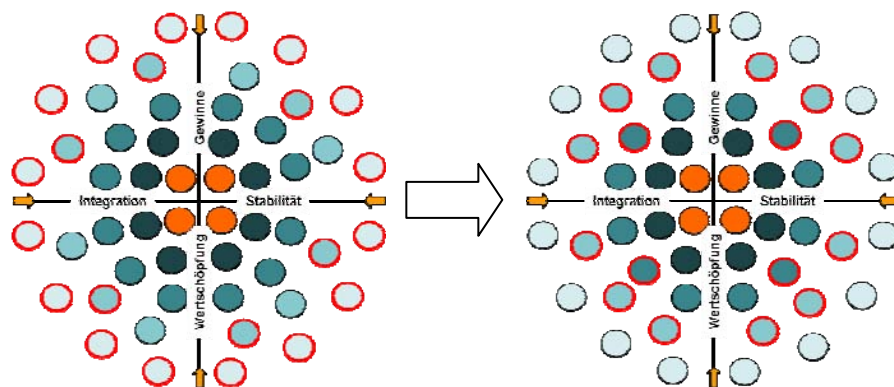
Kreislauf von strukturell bedingten Produktivitätsrückständen - niedrigen Löhnen - Fachkräftemangel - Auftragsverlusten - ungenügender Eigenkapitalausstattung - mangelnder Wertschöpfung muss durchbrochen werden.

Fazit der Befunde von 2011

Am Wirtschaftsstandort Sangerhausen ist die „Nachwendezeit“ abgeschlossen!

- Unternehmen und Strukturen haben sich in zwei Jahrzehnten stabilisiert.
- Eigene Forschung/Entwicklung steigert Wettbewerbsfähigkeit und Wertschöpfung.
- Das unternehmerische Selbstvertrauen und Selbstbewusstsein ist gestiegen.
- Kleinteilige Unternehmensstruktur und breites Branchenspektrum sorgen für Stabilität, Vitalität und Krisenresistenz am Wirtschaftsstandort Sangerhausen.

Strukturmuster nachhaltiger Entwicklung der Unternehmenslandschaft am Wirtschaftsstandort Sangerhausen während der letzten beiden Jahrzehnte



3.2 Soziale Entwicklung in den Quartieren

Haushaltsbefragung 2010

Im September und Oktober 2009 wurden mit Hilfe von Schülern des Geschwister-Scholl-Gymnasiums und der Berufsbildenden Schulen Mansfeld Südharz sowie von Auszubildenden der Stadtverwaltung Sangerhausen 807 Haushalte zu ihrer Lebenssituation und ihrer Wahrnehmung der Stadtentwicklung befragt. Die Befragung verteilte sich auf 122 Haushalte in der Altstadt, 100 Haushalte Am Beinschuh, 102 Haushalte in Ost, 100 Haushalte in Nord, 92 Haushalte in Süd, 98 Haushalte in West, 100 Haushalte in Südwest und 93 Haushalte am Othaler Weg. Insgesamt wurden somit 8 % aller Haushalte der Kernstadt befragt.

Die Vertreter der befragten Haushalte entsprachen in ihrer altersstrukturellen Zusammensetzung der gesamtstädtischen Bevölkerung. Befragt wurden nur Volljährige.

Ein überproportionaler Frauenanteil (57 %) an den Befragten verzerrt die Repräsentativität der Stichprobe leicht.

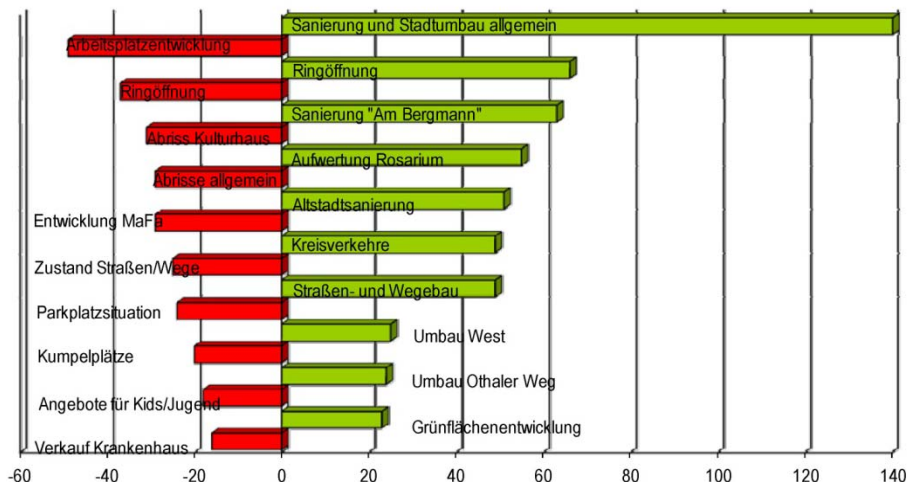
In den Jahren 2000 und 2005 fanden bereits ähnliche Befragungen statt. Soweit wie möglich wurden deren Ergebnisse, die zum Großteil in den gleichen Quartieren erhoben wurden, in die Datentabellen eingelesen. So lässt sich für viele Befunde eine Zeitreihe über die letzten 10 Jahren darstellen. Diese längeren Zeitreihen sind von großem Interesse, waren aber nicht vorrangiger Sinn und Zweck der Befragung. Darum wurde der Fragebogen in jedem Befragungszyklus den aktuellen Bedürfnissen und Fragen der Auftraggeber angepasst. So spielte im Jahr 2000 das Thema Wohnen die dominierende Rolle, während 2005 der Stadtumbau und 2010 die Stadtentwicklung insgesamt im Fokus der Befragung stand.

Die Rohauswertung aller Befragungsergebnisse nach Quartieren sowie der Vergleich mit den Befragungsergebnissen aus den Jahren 2005 und 2000 liegen der Stadt vor. Seitdem werden die Befunde themenspezifisch zu den jeweiligen Sitzungsinhalten der Gremien aufbereitet und in die Diskussion gegeben.

Nachfolgend werden einige der Einschätzungen aus der Befragung zur Stadtentwicklung generell wieder gegeben.

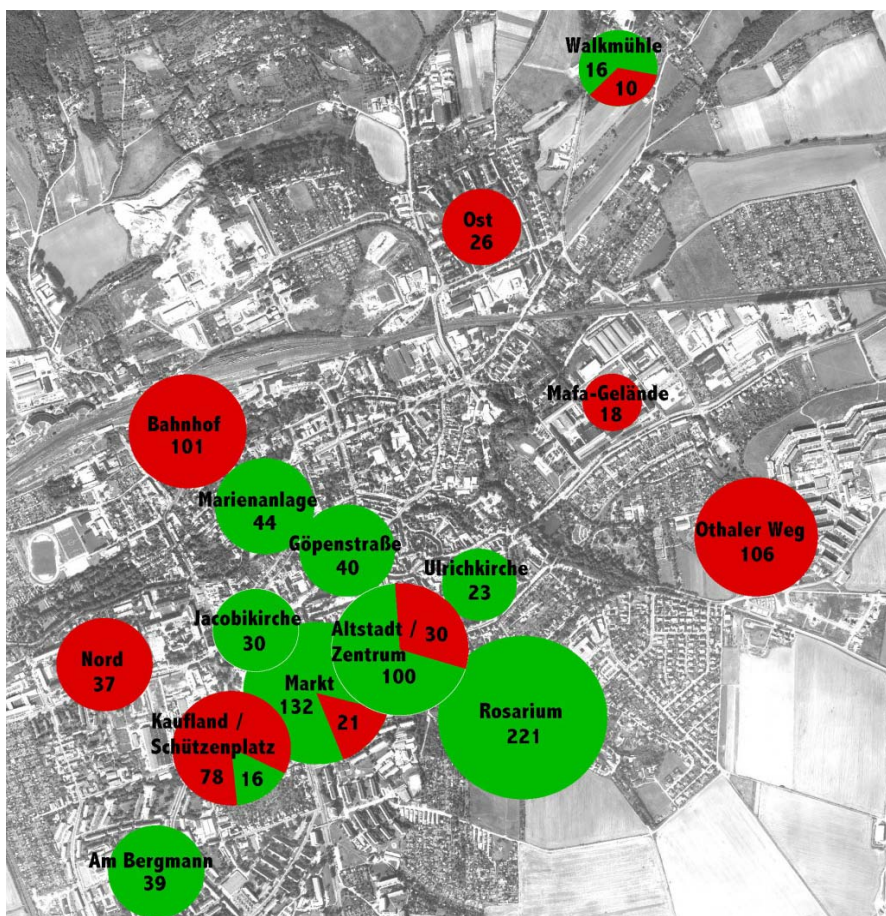
Stadtsanierung und Stadtumbau stoßen auf große Zustimmung. 140 der Befragten Haushalte sehen hier den größten Erfolg der Stadtentwicklung. Die Öffnung des Rings und die Sanierung Am Bergmann finden als Einzelprojekte die größte Zustimmung. Die Ringöffnung steht aber gleichzeitig auf dem zweiten Platz der „größten Misserfolge“ der Stadtentwicklung, gleich nach der Bewertung der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt.

„Was war aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren der größte Erfolg/Misserfolg der Stadtentwicklung?“ (Offene Frage ohne Antwortvorgabe, Angaben in Zahl der Nennungen)



Der Lieblingsort der Sangerhäuser ist das Rosarium. Der Markt und die Altstadt allgemein folgen auf den Plätzen 2 und 3. Zur Befragung 2005 gab es keine Veränderung auf den Rängen 1-5. Erstmals in der Positivliste vertreten ist der Bergmann auf Platz 6.

„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Sangerhausen ... haben Sie besonders gern? ... empfinden Sie als unangenehm oder veränderungswürdig?“ Offene Frage ohne Antwortvorgabe, Angaben in Zahl der Nennungen (n = 617/576)

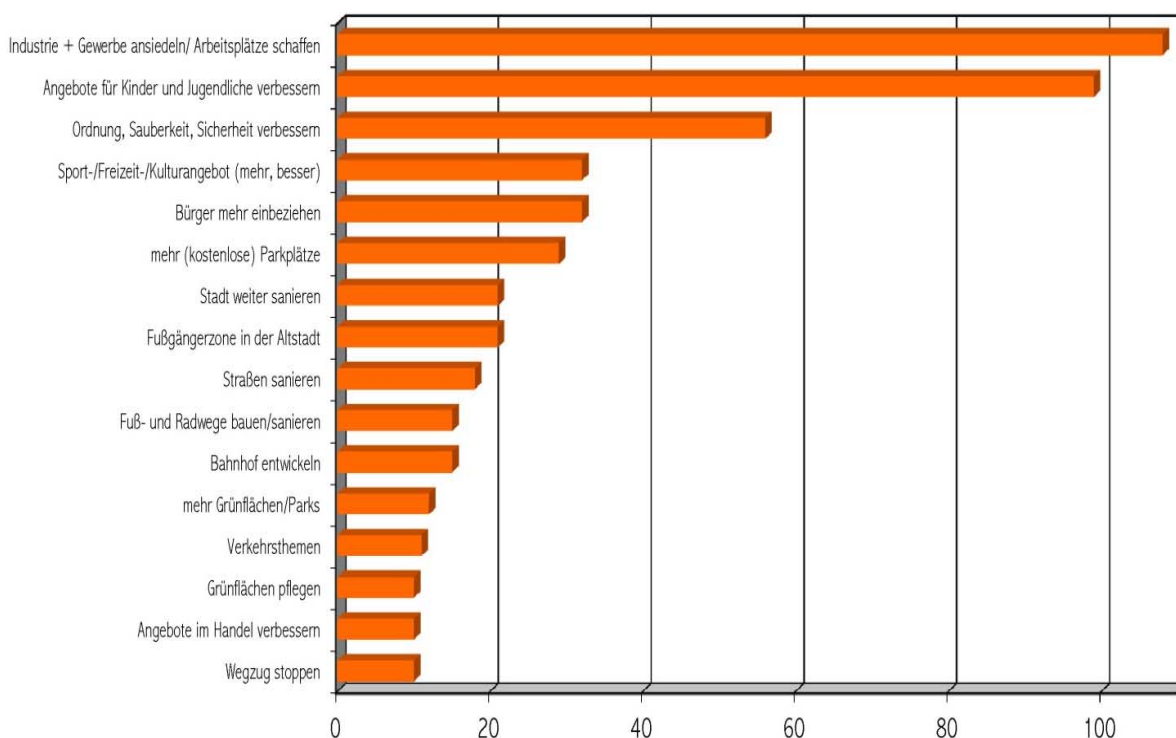


Auch auf den oberen Rängen bei der Frage nach den unbeliebtesten oder veränderungswürdigsten Orten gab es kaum Bewegung. Wie 2000 und 2005 steht das Wohngebiet Othaler Weg auf dem 1. Platz, gefolgt vom Bahnhof und dem Schützenplatz.

Die Akzeptanz der Bürger gegenüber den Abrissen in Kontext des Stadtumbaus sinkt. Das der Stadtumbau dem Stadtbild gut tut, glaubte 2010 nicht mehr jeder Zweite, während 5 Jahre zuvor noch knapp 60 % der Befragten dieser These zustimmten. Ebenso zurück geht die Zustimmung auf die These, dass es zum Stadtumbau aufgrund des Wohnungsleerstandes keine Alternative gibt. 2005 sahen dies noch gut 70 % der Befragten so, 2010 waren es nur noch knapp 60.

Die sinkende Akzeptanz des Stadtumbaus ist eine Folge seines Erfolges. Betrag der Wohnungsleerstand in der Kernstadt im Jahr 2003 23% und war damit ein offensichtliches Problem, lag er zum Jahresende 2010 nur noch bei 10 %:

Auf die Frage, "Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Sangerhausen zuallererst tun?", führen die Nennungen ‚Schaffung von Arbeitsplätzen‘ und ‚Verbesserung der Angebote für Kinder und Jugendliche‘ die Liste mit deutlichem Abstand vor den weiteren Nennungen an.



Gegenüber der Befragung 2005 gab es auf den Plätzen 1-3 nur Verschiebungen. Im Jahr 2000 führte noch der Ruf nach mehr Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit die Wunschliste an. Neu dagegen auf Platz vier ist der Wunsch nach mehr oder besseren Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten sowie die Forderung nach mehr Bürgerbeteiligung.

Im Jahr 2000 noch auf dem 4. Platz, 2010 dagegen kaum noch genannt wird die Verbesserung der Angebote im Handel.

Arbeitskreis lebenswerte Nachbarschaften

Auf Initiative der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG und des Vereins P3 wurde 2010 der Arbeitskreis lebenswerte Nachbarschaften gegründet. Im Hintergrund steht die Beobachtung, dass der „wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel [...] zur ‚sozialen Spreizung‘“²¹ führt. Die Sicherung der sozialen Balance in den Städten ist angesichts der Finanzlage der Kommunen und der Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt (Verkauf von Wohnungen an z.B. Finanzinvestoren) eine neue Herausforderung.

Die Genossenschaft stellt fest, dass

- sie immer öfter Mietinteressenten wegen deren Überschuldung bzw. mieterbedingtem Verhalten ablehnen muss;
- sich der durch Mieter beeinflussbarer Zustand der Wohnungen verschlechtert;
- die Anonymität in den Häusern steigt. Wer der Nachbar ist interessiert nicht.
- die Generationenprobleme zwischen Alt und Jung zunehmen;
- die Abschätzigkeit gegenüber Hartz IV Empfängern wächst.

Der Arbeitskreis stellt sich dieser Entwicklung durch die Schaffung von Netzwerken, z.B. zwischen Wohnungsunternehmen und Sozialwirtschaft, Begegnungs- und Beratungsstätten vor Ort sowie Bürgeraktionen.

Vor diesem Hintergrund fand am 10.09.2010 der Workshop „Lebenswerte Nachbarschaften“ im MIETZ statt. Teilnehmer waren die Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft, soziale Träger, Kreis- und Stadtverwaltung, Mitarbeiter bzw. Träger der Begegnungszentren, der Kita „Löwenzahn“ und der Deutschen Angestellten Akademie. Das Thema des Workshops lautete: „Schlüssel zur Lösung künftiger Stadtentwicklungsaufgaben sind gut funktionierende Nachbarschaften. Der demografische Wandel führt dazu, dass der traditionelle Familienverbund in Zukunft seltener wird und dessen soziale Stabilisierungsfunktion entfällt. Darüber hinaus hat Armut zugenommen und sich die Spreizung der Einkommen verstärkt! In den Begegnungszentren haben wir die Möglichkeit, Netzwerke zu schaffen, um die soziale Balance in unserer Stadt zu beeinflussen!“²²

Im Ergebnis des Workshops entstanden 2 „Arbeitskreise“:

1. Der Arbeitskreis „Lebenswerte Nachbarschaft“ hat sich zur Aufgabe gestellt, „wieder mehr zu kommunizieren“ und der fachlichen Versäulung der Arbeitsbereiche entgegen zu wirken sowie problembezogene Lösungen zu finden. Mitglieder sind WGS / SWG; aus der Kreisverwaltung Herr Grünewald; aus der Stadtverwaltung Herr Michael und aus dem P3 e.V. Herr Klein.
2. Der Arbeitskreis „MIETZ“ konzentriert sich auf das Wohngebiet Othaler Weg. „Hier spürt man die negative soziale und wirtschaftliche Entwicklung am ehesten.“²³ Im Arbeitskreis geht es um konkrete Maßnahmen und Aktivitäten für den Othaler Weg. Der Arbeitsplan für 2011 sah vor, die Zusammenarbeit mit der Kita

²¹ Aus der Präsentation der WGS in der Lenkungsrunde am 25.3. 2011.

²² Aus der Einladung zum Workshop.

²³ Aus der Präsentation der WGS in der Lenkungsrunde am 25.3. 2011.

„Löwenzahn“ und der Grundschule Othaler Weg zu intensivieren, einen PR Flyer / Bürgerbote zu erstellen, Bürgerarbeit im Haus anzubieten, ein Sportfest und einen Kunst(Hobby)markt auszurichten, eine Kabarett-/Laiengruppe aufzubauen und Bildungs- und Beratungsangebote aufzubauen.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietz sind identisch mit dem des Arbeitskreises Lebenswerte Nachbarschaften, zuzüglich der Kita Löwenzahn, der DAA, der Kreisvolkshochschule und dem Jobcenter Mansfeld/Südharz.

In seiner Sitzung am 23. Mai 2011 lud der Arbeitskreis lebenswerte Nachbarschaften die Moderatoren der Lenkungsrunde zur Präsentation und Diskussion sozialer Befindlichkeiten auf Basis der Haushaltsbefragung 2010 ein. Im Mittelpunkt der Diskussion standen die Fragen: Gibt es soziale Ausdifferenzierungen in den Sangerhäuser Wohngebieten? Wenn ja, welche? Welche Trends sind zu erkennen?

Zusammenfassend lassen sich folgende Tendenzen beschreiben:

Die **Altstadt** ist sozial weitgehend „unauffällig“. Bei vielen Indikatoren bewegt sich das Sozialprofil der Altstadt im Durchschnitt aller befragten Quartiere. Tendenziell sind die Haushalte der Altstadt, verglichen zur Gesamtbefragung, eher etwas jünger, qualifizierter und besser verdienend.

Das Eigenheimgebiet **„Am Beinschuh“** ist erwartungsgemäß ein wohlhabendes Quartier. Die ohnehin schon guten Durchschnittseinkommen der Befragten steigen durch die Zuzieher weiter an, der Wohlstand wächst. 2010 wohnten in 27 % aller Haushalte ‚Am Beinschuh‘ Kinder. Nur in Südwest ist der Anteil von Haushalten mit Kindern noch höher.

In **Nord** wohnen vorrangig Haushalte mit wenig Einkommen. Die Arbeitslosigkeit ist hoch und steigt durch das Zu- und Wegzugsgeschehen noch weiter. Dementsprechend kommt es in vielen Haushalten trotz günstiger Mieten zu einer kritischen Mietbelastung: 2010 mussten 39 % aller Haushalte mehr als 1/3 ihres Einkommens für die Miete ausgeben. 2005 waren es noch 11 %.

Süd weist das höchste Durchschnittsalter aller befragten Quartiere auf. Der Altersquotient betrug 2010 102! Das heißt, dass auf 100 Bewohner im Erwerbsalter 102 im Rentenalter kommen. Zum Vergleich: Der Altersquotient in der Gesamtheit aller Befragten betrug 43. Zuzieher haben pro Kopf im Durchschnitt 79 € weniger im Monat zur Verfügung als Mieter, die bereits 10 Jahre oder länger in Süd leben. Das Durchschnittseinkommen sinkt.

In der **Ostsiedlung** ergibt das Durchschnittseinkommen ein ambivalentes Bild. Einerseits ist das Einkommen der Zuzieher seit 2000 höher als das der Stammmieter, andererseits sind es gerade die Haushalte mit höherem Einkommen, die einen Wegzug anstreben. Die Ostsiedlung zeigt Indizien eines „Durchgangsquartiers“ für Haushalte, die sich wirtschaftlich noch verbessern.

In der **Westsiedlung** wohnen, verglichen zu den anderen Quartieren, vor allem viele ältere Bürger. 40 % sind über 60 Jahre alt. In keinem anderen Quartier ist der Anteil der Haushalte mit Kindern so niedrig (17 %) Allerdings ist auch in keinem anderen Quartier der Anteil der Alleinerziehenden so hoch. Zu 30 % aller Haushalte mit Kindern gehört nur ein Erziehungsberechtigter.

Südwest befindet sich im Generationenwechsel. Gegenüber der nach wie vor starken Gruppe der älteren Stammmieter (zweithöchster Altersquotient mit 67), weist Südwest mit 40 % mittlerweile den höchsten Anteil von Haushalten mit Kindern auf! Nirgendwo sonst ist der Unterschied zwischen dem Pro-Kopf-Einkommen der Stammmieter und dem der Zuzieher (160 €) größer. Auch steigt durch den Zuzug der Anteil der Bewohner in Ausbildung oder ohne Beschäftigung deutlich an.

Der **Othaler Weg** bleibt ein junges Quartier. Der Altersquotient liegt nur bei 10. Der Anteil der Haushalte mit Kindern, wie der Alleinerziehender, liegt aber auch nur leicht über dem Durchschnitt. Haushalts- und Pro-Kopf-Einkommen sind die niedrigsten der Stadt. Dieser Befund verstärkt sich laufend durch den Zuzug von Haushalten mit noch weniger Einkommen. Vor allem nicht Beschäftigte und Mieter mit einfachen Berufsabschlüssen bilden die Zuzieher.

Projektantrag „Maßnahmen für die Gestaltung des demografischen Wandels“

Der MitBürger e.V. als Mitglied der Lenkungsrunde stellte 2011 eine Projektidee im Rahmen der Richtlinie zur ‚Förderung von Maßnahmen für die Gestaltung des Demografischen Wandels und der Regionalentwicklung‘ des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vor. Seitens der Stadt begleitete die Leiterin des Amtes für Oberste Gemeinde- und Ratsangelegenheiten, Sybille Lucas, federführend die Projektsuche.

In einem intensiven Diskussionsprozess entstanden acht unterschiedliche Ideen und Projektansätze. Maßgeblich für den Ideenfindungsprozess waren

- die Kurzfristigkeit des Antragsverfahrens – Projekte mit einem längeren Vorlauf- und Klärungsbedarf schieden aus;
- die Situation des kommunalen Haushalts - die Stadt Sangerhausen konnte keine Eigenmittel zusagen;
- die nach wie vor sich noch findende „neue, große“ Stadt aus ehemals 15 autarken Gebietskörperschaften – favorisiert wurden Projekte, die alle Ortsteile betreffen und eine gemeinsame Aktion ermöglichen.

Mit Vertretern der lokalen Politik, der Verwaltung sowie ausgesuchten Wirtschaftsakteuren wurde aus den Vorschlägen letztendlich das Projekt „Land.ID(ee)“ ausgewählt und bis zur Umsetzungsreife ausgearbeitet.²⁴



Der Begriff: Sangerhausen ist Stadt (20%) und Land (80%) gleichermaßen.²⁵ Die nach der Gebietsreform neue große Stadt mit 14 Ortsteilen, die sich weit in den Südharz ziehen, ist wie kaum eine andere in Sachsen-Anhalt vom demografischen Wandel betroffen.

„ID“ steht für Identität bzw. Identifikator (Merkmal zur eindeutigen Identifizierung eines Objektes) sowie für „Idee“, als neuer Gedanke im Umgang mit dem demografischen Wandel.

Die Intention: Das Projekt „Land.ID(ee)“ baut auf zwei „klassische“ Handlungsstränge zur Gestaltung des demografischen Wandels, mit starken wechselseitigen Bezügen:

²⁴ Vergleiche: „Gestaltung des demografischen Wandels in der Stadt Sangerhausen - Ein Projektvorschlag“, MitBürger e.V., Büro Stephan Westermann, März 2011.

²⁵ Ca. Flächenanteile Kernstadt bis 2005 und Eingemeindungen 2005 bis 2008.

- a) Steigerung der Identifikation der (Neu-)Sangerhäuser mit ihrer Stadt und ihrer Region.

Die durch den demografischen Wandel in Frage gestellte Perspektive der gewohnten Angebote der Daseinsvorsorge erleben insbesondere die Sangerhäuser in den Ortsteilen zunehmend als Identitätsgefährdung (Vgl. Diskussion zur Zukunft der dörflichen Freibäder und Gemeinschaftshäuser). Das Projekt „Land.ID(ee)“ begegnet dem drohenden Bedeutungsverlust mit einer Unterstützung endogener Potentiale zur Stärkung der eigenen Identität. Mit Hilfe der Bewohner sollen ortstypische Merkmale der Identität freigelegt und profiliert werden. „Es muss uns gelingen, die Menschen vor Ort mitzunehmen. Dazu sind Ideen gefragt.“²⁶

- Den Ortsteilbewohnern soll Mut gemacht werden, dass die Anpassung der Infrastruktur an den demografischen Wandel nicht die Abwicklung ihrer Heimat meint.
- Den im Zuge der Suburbanisierung in den 1990er Jahren in die Dörfer gezogenen Neubürgern sowie den heutigen Zuziehern soll die Identität ihrer neuen Heimat vermittelt werden. Das oftmals Nebeneinander von Altdorf (viele Ältere) und Neubaugebiet (viele Jüngere) soll durch kulturelle Vernetzungen aufgebrochen werden. Das gestärkte Netzwerk der Generation soll helfen, die Auswirkungen infrastruktureller Defizite zu mildern.
- Den Wegziehern, insbesondere den jungen, soll Heimat vermittelt werden. Die Stärkung der Bindefaktoren soll die emotionale Bereitschaft offen halten, mit dem anderswo erworbenen Ausbildungs-Know-How zuhause Wirtschaft zu stimulieren.

- b) Stärkung kleinteiliger Ansätze der wirtschaftlichen Entwicklung im Tourismus

Das Projekt „Land.ID(ee)“ knüpft an die bestehenden touristischen Marken und Vermarktungswege an und ergänzt diese durch kleinteilige und vor allem alltagskulturelle Erlebnisbausteine. Dadurch soll die Chance der Region, ihre Wirtschaftspotentiale zu nutzen und so Abwanderung zu bremsen und Zuzug zu fördern, ausgebaut werden.

Das Projekt: Das Projekt „Land.ID(ee)“ umfasst 6 Einzelbausteine mit enger Wechselwirkung: „Scouts“, „Dorferzähler“, „Wander-Geschichten-Ausstellung“, „Geschichtenbuch“, „Joker-Quartett“ und „Heimatrucksack“.

Produkt: Dorfbewohner werden zu Scouts der Dorfkultur. Interessierte Bürger tragen Geschichten, Bildmaterial und im weitesten Sinne Zeugen der Alltagskultur zusammen, die in den Folgebausteinen „Dorferzähler“, „Ausstellung“ und „Booklet“ weiterverwendet werden. Die Scouts sind ein methodischer Baustein zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements im Gesamtprojekt Land.ID(ee).

„Scouts“ (Späher, Kundschafter, Informationssammler)

Methode: Mit Hilfe der Ortsteilbürgermeister werden interessierte Personen angeworben, sich als ehrenamtliche Scouts zu betätigen. Gegenständliches wird ausschließlich fotografisch dokumentiert, um Fragen wie Eigentumsrecht, Lagerung, Sorgfaltspflicht etc. auszuklammern. Pro Dorf entsteht ein digitaler(s) Fundus/Archiv an Text- und Bilddokumenten.

²⁶ André Schröder auf der Veranstaltung „Naturnaher Tourismus - Ökologische Gespräche des BUND Sachsen-Anhalt e.V.“ am 3. März 2011 in Sangerhausen.

„Dorferzähler“

Produkt: In Ergänzung zu den semiprofessionellen Gästeführern der Stadt Sangerhausen und des Biosphärenreservats Karstlandschaft Südharz soll ein neuer und modellhafter touristischer Angebotsbaustein entstehen, der auf die Vermittlung dörflicher Alltagskultur setzt. Ortsteilbewohner stellen sich ehrenamtlich zur Verfügung, Rad- und Wandertouristen autobiografisch und subjektiv geprägte Bezüge zum Dorf und zur Landschaft zu vermitteln („Heritage Interpretation“). Mit den Dorferzählern soll die Dorfidentität gestärkt und dadurch Binde- und Rückkehrfaktoren intensiviert werden. Gleichzeitig entsteht ein neuer Baustein des wachsenden Wirtschaftszweigs der touristischen Angebotslandschaft der Stadt und der Region, deren Prägnanz durch die Darstellung bürgerschaftlicher Identität gestärkt wird.

Methode: Mit Hilfe der Ortsteilbürgermeister/Scouts werden Dorfbewohner als Mitmacher geworben. In Kooperation z.B. mit der Landesbühne Eisleben werden mit den Mitmachern „Dorfgeschichten“ herausgearbeitet, die eine Schnittmenge zwischen Orts- und Landschaftsbild sowie Autobiografie aufweisen. Die Geschichten werden theaterdidaktisch profiliert.

Verwendung: Beginnend mit organisierten Ausflügen der Sangerhäuser Schulen und Kindereinrichtungen sowie Besuchergruppen aus der Kernstadt und den anderen Ortsteilen, erfolgen Praxistest und Training der Dorferzähler. In einer zweiten Stufe werden die erarbeiteten Stationen per Flyer in den Sangerhäuser Anlaufpunkte touristischen Interesses sowie über die bestehenden Marketingwege der touristischen Region Südharz beworben. Die Flyer werden bewusst einfach gestaltet um sie schnell und mit geringen Kosten aktualisieren und neu auflegen zu können.

Das Projekt wird der Rosenstadt GmbH übergeben, über die zentral Buchungen abgewickelt werden.

„Wander-Geschichten-Ausstellung“

Produkt: Die durch Bürger herausgearbeiteten Eigenheiten und Biografien der Ortsteile und Dörfer werden in einer Ausstellung präsentiert. Namen, Orte, Gegenstände, Symbole, Bilder werden zur transportablen Visitenkarte der Dorfkultur, die die Identität der Menschen vor Ort mit ihrer Heimat befördert und sie für Besucher erkennbar macht. Als roter Faden dient das Thema Wandern, wodurch die Ausstellung an die dritte Säule der regionalen touristischen Entwicklung - nach Bergbau und Rosarium - anknüpft. Ein imaginärer Wanderer erlebt auf seiner Route durch die Flächenstadt skurrile, einmalige und typische Geschichten dörflicher Alltagskultur.

Methode: Das Material, das die Scouts gesammelt haben und die Geschichten der Dorferzähler, werden zu Exponaten „verarbeitet“. Pro Ortsteil / Dorf entsteht ein Ausstellungsmodul, i.d.R. in Form einer Tafel. Für die Module wird ein einheitliches Lay-Out und Raster vorgegeben. Das Raster kann auch durch Dorfinitiativen selber gefüllt / bestückt werden. Das Modulsystem erlaubt eine Erweiterung auf andere Orte des Landkreises Mansfeld-Südharz.

Verwendung: Die Ausstellung hat nicht nur das Wandern als roten Faden, sie ist auch eine „klassische“ Wanderausstellung. Als „Lernobjekt Heimat“ ist sie für Kitas, Schulen, Horte, Ausbildungsstätten ausleihbar, sie kann als Tourismuswerbung auf Messen und in den Rathäusern der Nachbar- und Partnerstädte gezeigt werden und sie soll im Rathaus der Kernstadt sowie den Gemeinschaftshäusern der Ortsteile zum gegenseitigen Besuch motivieren.

Die transportable Ausstellung ist übersichtlich, einfach aufzubauen, robust und leicht verständlich. Die Dorferzähler können als „Ausstellungsführer“ angefragt werden. Als Ausstellungskatalog dient das „Geschichtenbuch“.

Die Ausstellung besteht nach Ablauf des Förderzeitraumes weiter. Sie geht in das Eigentum der Rosenstadt Sangerhausen GmbH über und wird von ihr verwaltet.

Produkt: Ein Booklet beschreibt als „Geschichtenbuch“ ein durch Alltagskultur gezeichnetes Bild der Ortsteile: durch Fotos, ortstypische Lieder, Worte, Dialekte, Histörchen, Symbole, Zeichnungen, Porträts, ... Dabei geht es nicht vorrangig um die Abbildung von Historie, Zahlen und Fakten, sondern um das Landleben im wörtlichsten Sinne. Was die „Dorferzähler“ vermitteln, kann zuhause als unterhaltsame Lektüre nach- oder weitergelesen werden.

„Geschichtenbuch“

Methode: Quelle aller Worte und Bilder sind die „Fundstücke“ der Scouts und die Geschichten der „Dorferzähler“.

Verwendung: Das Booklet wird über die Heimatstuben, Bürgerläden, Kneipen, Ortsteilbüros, im Gartenträumeladen des Europa-Rosariums, den Touristeninformationen, Museen, Hotels und Buchläden der Region etc. gegen eine Schutzgebühr von 3€ vertrieben. Das Booklet ist gleichzeitig der Katalog zur „Wander-Geschichten-Ausstellung“.

Produkt: „Joker“ ist ein Quartett-Kartenspiel zu den Ortsteilen und Dörfern entlang der Rad- / Wanderwege der Stadt Sangerhausen. Das Quartettspiel zeigt Ansichten der Gemeinden, die sich auch in der Wander-Geschichten-Ausstellung und dem Geschichtenbuch wiederfinden. Die Zuordnung der richtigen Bilder fördert das Heimatbewusstsein und die Neugier auf die Region. Es ist ein leistbares Mitbringsel und Gastgeschenk.

„Joker-Quartett“

Methode: Fotografisch werden ortstypische Motive aufbereitet, die gemeinsam mit dem Fundus der Scouts als mögliche Quartettmotive mit den Bürgern der Ortsteile bewertet werden. Die Bürger „voten“ ihre Lieblingsbilder.

Verwendung: ... für die kleine Wander-Pause zwischendurch, für Besucher-Familien, für einheimische Kitas, Kneipen, Kirchengemeinden und Kuchennachmittage. Das Quartettspiel wird analog dem Geschichtenbuch in Heimatstuben, Bürgerläden, Kneipen, Ortsteilbüros, im Gartenträumeladen des Europa-Rosariums, den Touristeninformationen, Museen, Hotels und Buchläden der Region etc. gegen eine Schutzgebühr von 2 € vertrieben. Bildungseinrichtungen wie Kitas, Horte und Schulen sowie gemeinnützige Vereine erhalten nach Möglichkeit ein Freikontingent.

Produkt: Mit einem Heimat-„Rucksack“ werden die begrüßt die kommen – auf Besuch oder auf längere Zeit, und die verabschiedet, die gehen.

„Heimat-Rucksack“

Er lädt ein die Region kennen zu lernen und sesshaft zu werden und er erinnert die Jungen, die gehen an ihre Heimat und lädt wiederum ein, zurück zu kehren.

Der Rucksack enthält eine Grundausstattung regionaler/lokaler „give aways“: DVD zur Region Sangerhausen + Quartett-Spiel „Joker“ + Geschichtenbuch + Rad-/Wanderkarten + wahlweise: ein Adressbuch mit den wichtigsten regionalen Kontakten und Daten + wahlweise: einem Verzeichnis der Vereine und Sportgruppen ...

Methode: Mit Hilfe einer Werbeagentur / eines Künstlers o.ä. werden Form und Gestalt des Rucksackes oder einer ähnlichen stofflichen Hülle erarbeitet. Die Inhalte des Rucksacks entstehen bereits durch die anderen Bausteine des Projektes „Land.ID(ee)“ bzw. sind bereits bestehende Produkte der lokalen / regionalen Tourismuswerbung.

Verwendung: Der Rucksack in einer „Willkommen“ und einer „Auf Wiedersehen“ Edition ist in limitierter Auflage gegen eine Schutzgebühr von 10 € zu erwerben in Heimatstuben, Bürgerläden, Ortsteilbüros, im Gartenträumeladen des Europa-Rosariums, den Touristeninformationen, Museen und Buchläden der Stadt/Region.

Während der Projektphase wird der Rucksack bei potentiellen „Großabnehmern“ (Firmen, Stadt, Tourismusverbände, etc.) als Produkt beworben, die mit eigenen Elementen die Ausstattung des Rucksackes ergänzen.

Letztendlich entschied der MitBürger e.V. Ende März 2011, das vorgestellte Projekt „Land.ID(ee)“ *nicht* zur Förderung zu beantragen. Zwar fand das Projekt viel positive Rückmeldungen und wurde von den meisten der Involvierten begrüßt, allerdings gab es bis zum Stichtag keine verlässlichen Zusagen von Sponsorengeldern oder Ehrenamtsstunden, um die erforderlichen 20% Eigenmittel nachzuweisen. So gilt für die Land.ID(ee) das Gleiche, was für die anderen im Diskussionsprozess vorerst verworfenen Ideen zur Gestaltung des demografischen Wandels in der Stadt Sangerhausen gilt: spätere Umsetzung nicht ausgeschlossen!

3.3 Bauliche Vorhaben der Quartiersentwicklung

Photovoltaik-Anlage am Othaler Weg

Am 13. September 2011 wurde der erste von drei Bauabschnitten der Photovoltaik-anlage am Othaler Weg in Betrieb genommen. Die Anlage wird von der Sangerhäuser Erneuerbare Energien Service Gesellschaft (SEES), einer Tochter der städtischen Bädergesellschaft, betrieben.

Mit dem erzeugten Strom können jährlich 400 bis 500 Haushalte versorgt werden. Im Vergleich zur Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen bedeutet dies eine Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes um 850 Tonnen pro Jahr. Die Stadtwerke Sangerhausen, die das Projekt entwickelten, haben mit der Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort einen wichtigen Schritt zur lokalen Energiewende vollzogen.

Die Photovoltaikanlage entstand auf Abrissflächen des Stadtumbaus, die somit einer wirtschaftlich tragfähigen und ökologisch nachhaltigen Nutzung zugeführt wurden. Die Grundstücke gehören der WGS und wurden an den Betreiber verpachtet. Das Vorhaben wird über das Erneuerbare-Energien-Gesetz gefördert.



Photovoltaikanlage
am Othaler Weg

Bauvorhaben Mühlgasse

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt, den Standort im Sanierungsgebiet am westlichen Rand der Altstadt städtebaulich neu zu ordnen. Hier soll ein Wohnpark entstehen. Der B-Plan 32 „Mühlgasse“ befindet sich im Verfahren.

Die Umsetzung dieses Vorhabens wird durch die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG und die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH in Kooperation mit der Stiftung St. Spiritus erfolgen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtkern sollen barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen entstehen. Geplant sind Niedrigenergiehäuser mit Vollwärmeschutz nach EnEV 2009 / KfW 70 mit Fahrstuhl, Laubengangerschließung und großzügiger Ausstattung. Das erste Gebäude mit 21 Wohnungen soll bis 2013 fertig gestellt sein.

Projektskizze des geplanten Wohngebäudes der WGS am Mühlgraben



Abriss und Ersatzneubau Franz-Heymann-Straße

Ende 2011 begannen die Abrissarbeiten von 3 unsanierten Schlichtwohnbauten der Nachkriegszeit in der Franz-Heymann-Straße. Bis zum Frühjahr 2013 sollen hier vier neue Wohngebäude mit 18 Mietwohnungen entstehen, die zum Teil barrierefrei angelegt sind. Das Vorhaben der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG hat ein Kostenvolumen von etwa 1,5 Mio. Euro.

Projektskizze des geplanten Neubaufvorhabens der WGS in der Franz-Heymann-Straße



3.4 Entwicklung des Kleingartenwesens²⁷

Bestand

Entsprechend der jüngeren Geschichte der Stadt als Industrie- und Bergbaustandort haben Kleingärten in Sangerhausen eine besondere Bedeutung. Hochgerechnet aus den Daten der Haushaltbefragung 2010 haben rund 4.500 Sangerhäuser Zugang zu einem Kleingarten. Das ist jeder 7. Bewohner der Stadt. Der Kreisverband der Gartenfreunde zählt im Stadtgebiet 40 Vereine mit 2.508 Kleingärten zu seinen Mitgliedern.²⁸

Auch verglichen mit ebenfalls (ehemals) industriell geprägten Großstädten ist der Kleingartenbesatz in Sangerhausen sehr hoch:

Stadt	Einwohner/Kleingarten	Haushalt/Kleingarten
Sangerhausen (2008)	10 : 1	5,4 : 1
Dessau (2005) ²⁹	12 : 1	6,0 : 1
Magdeburg (2008) ³⁰	15 : 1	7,5 : 1

Die Vereinsflächen des Verbandes umfassen ca. 917.000 qm. Der größte Teil dieser Flächen ist von privat gepachtet. 214.220 qm (23 %) sind kommunales Pachtland. Kleinere Anteile umfassen institutionelle Eigentümer (Kirche, Stiftung etc.) bzw. privates Einzeleigentum.

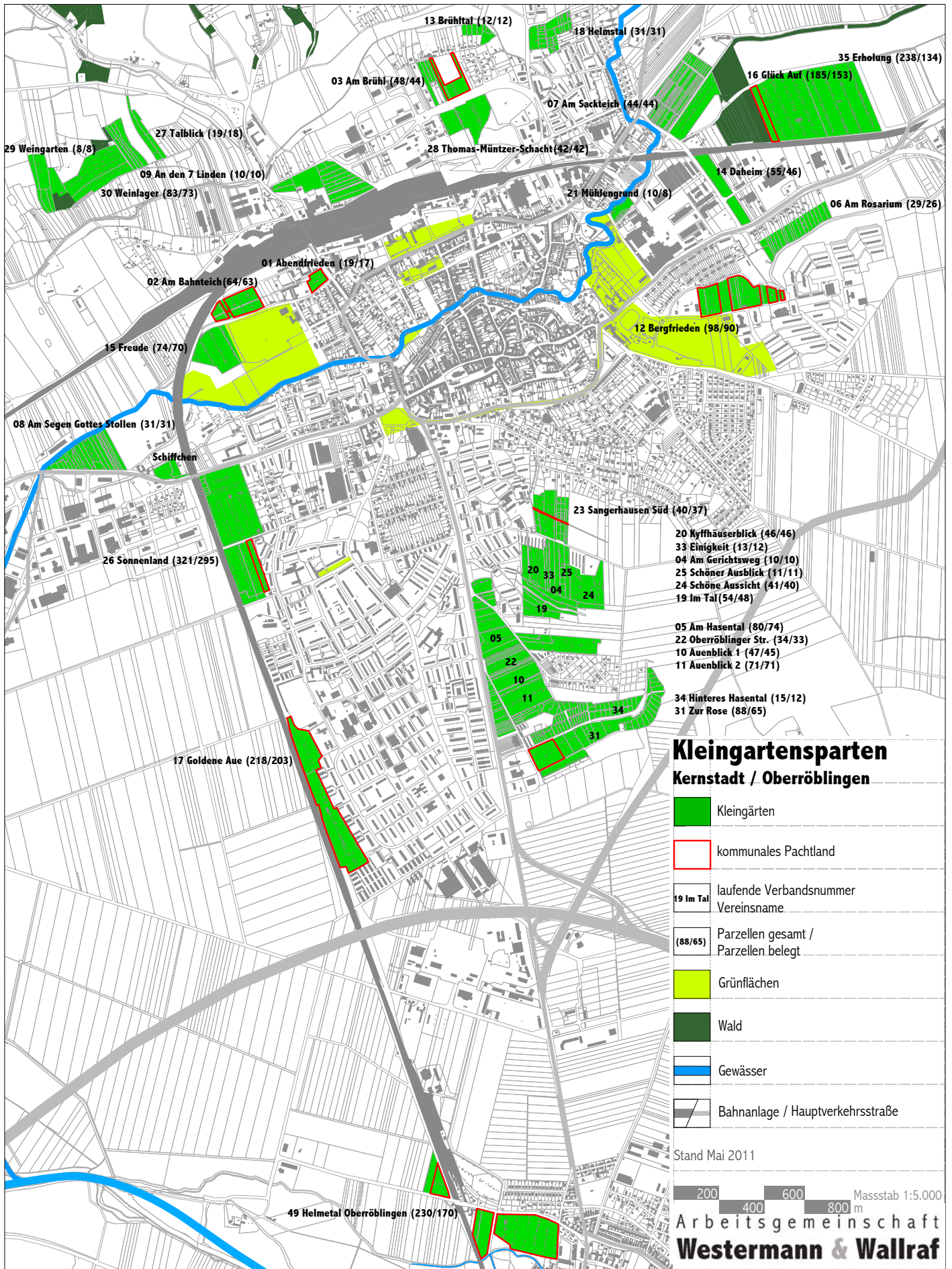
12% der Kleingärten des Verbandes liegen in den Sangerhäuser Ortschaften. Bei der Frage, ob es strukturellen Regelungsbedarf gibt, können die Kleingärten in den Ortschaften vernachlässigt werden. Mit Ausnahme der Sparte in Oberröblingen haben die Anlagen in den Ortschaften kein Leerstandsproblem und sind eher Wochengrundstücke oder private Einzelgärten.

²⁷ Die Ausarbeitung entstand in enger Abstimmung mit dem Kreisverband der Gartenfreunde Sangerhausen e.V.

²⁸ Eine Kleinartenanlage in Riestedt sowie eine Großzahl „privater Gärten“ (ohne Hausgärten) sind nicht Verbandsmitglieder.

²⁹ Kleingartenentwicklungskonzept Dessau. Büro Wallraf und Partner

³⁰ Kleingartenentwicklungskonzept Magdeburg, Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke, 2009.



Kleingartensparten Kernstadt / Oberröblingen

- Kleingärten
- kommunales Pachtland
- 19 Im Tal** laufende Verbandsnummer
Vereinsname
- (88/65)** Parzellen gesamt /
Parzellen belegt
- Grünflächen
- Wald
- Gewässer
- Bahnanlage / Hauptverkehrsstraße

Stand Mai 2011

0 200 400 600 800 m Maßstab 1:5.000

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

Bedeutung

Den Kleingärten kommt in der Sangerhäuser Stadtentwicklung eine wichtige Rolle zu.

Kleingärten Wirken sozial stabilisierend:

- sie sind Bindefaktor an die Stadt,
- sie wirken stabilisierend auf die Mieterschaft von Mietgeschosswohnungsbeständen,
- sie fördern über ihre Vereinsstrukturen Integration und Netzwerkbildung.

Kleingärten ergänzen die kommunale Infrastruktur:

- sie stellen ein (Subventionsfreies) Freizeit- und Erholungsangebot dar,
- sie wirken gesundheitsfördernd, bildend und sozialisierend.

Kleingärten sorgen für eine klimatische Entlastung:

- ab 2,5ha Fläche wirken innerstädtische Kleingartenkolonien als Kaltluftentstehungsgebiete und sind klimarelevant,
- bei entsprechender Lage und Größe stellen Kleingartenkolonien Frischluftschneisen im Siedlungskontext dar,
- Kleingartenkolonien können Grünzüge im Siedlungsgebiet darstellen, ohne dass sie kommunaler Pflege und Unterhalt bedürfen.

Kleingärten wirken ökologisch ausgleichend:

- durch ihre Artenvielfalt,
- als Biotopverbunde im Stadtraum,
- durch die Schaffung von Naturverständnis.

Leerstandsproblematik

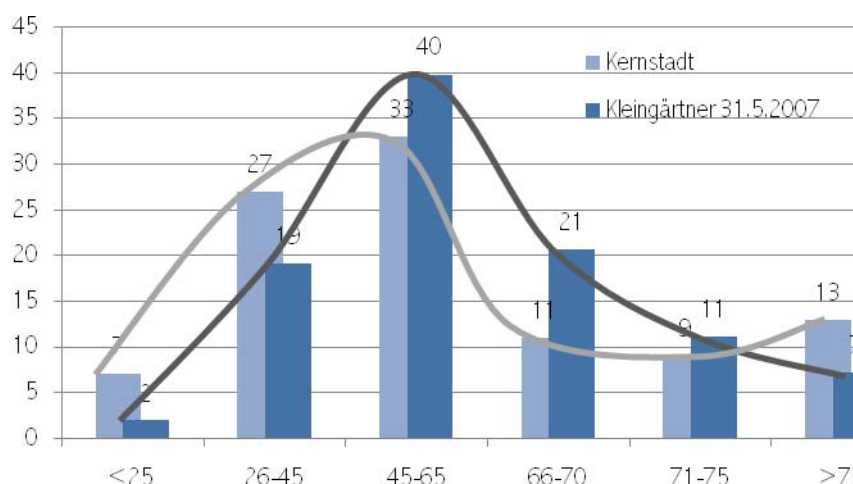
Von den 2.442 Kleingärten der Kernstadt zzgl. Oberröblingen standen Ende 2010 327 bzw. jeder 8. leer. Die Leerstandsquote liegt bei 13%. Einzelne Sparten sind aber deutlich stärker von Leerstand betroffen.

Name	Parzellen	Leer	Quote
Erholung, Am Sackteich	238	134	44%
Zur Rose, Weinbergstraße	88	23	26%
Helmetal, Oberröblingen	230	60	26%
Glück Auf, Am Sackteich	185	32	17%
Daheim, Brandrein	55	9	16%

Kleingartenvereine mit überdurchschnittlichem Leerstand zum 31.12.2010

Kleingärtner sind im Durchschnitt deutlich älter als die Gesamtstadtbevölkerung. Vergleicht man die Altersangaben aus der letzten zur Verfügung stehenden Befragung des Verbandes im Mai 2007 mit der damaligen Altersstruktur der Stadtbevölkerung, fällt der hohe Anteil der Gärtner im Alter zwischen 45 und 70 Jahren auf. Der Altersquotient der Sangerhäuser Kleingärtner lag bei 64, der Altersquotient der Sangerhäuser bei 49

Altersgruppen Kernstadtbewohner 2008 und Kleingärtner 2007: Die Leerstandsproblematik im Kleingartenwesen wird sich wegen des hohen Durchschnittsalters der Pächter erst mit zeitlichem Verzug zuspitzen.



Erst bei den über 75jährigen unterschreitet der Anteil der Kleingärtner wieder den der Gesamtbevölkerung im entsprechenden Alter. Der wachsende Anteil der Hochaltem an der Sangerhäuser Bevölkerung und entsprechend dem Ausscheiden hochaltem Vereinsmitglieder aus der aktiven Arbeit, wird in den nächsten Dekaden der Hauptgrund für rückläufige Nachfrage sein.

Der fehlende Nachwuchs in Folge des demografischen Wandels trifft das Kleingartenwesen deutlich später als andere Infrastrukturbereiche. Ein noch mal deutlicher und sprunghafter Rückgang der Nachfrage ist dann zu erwarten, wenn die geburtschwachen Jahrgänge das „Kleingärtneralter“ 45+ erreichen (nach 2030).

Bedarfshochrechnung

Variante 1: Bleibt die Nachfrage auf dem hohen Niveau bei ca. 5,3 Hh/KG stabil, bestände folgende prognostische Nachfrage (Stabilisierungsszenario)

	2015	2020	2025
Haushalte Kernstadt	9.770	9.220	8.630
genutzte Gärten	1.881	1.740	1.628

Gegenüber dem heutigen Bestand (2.212) ergäbe sich bis zum Jahr 2025 ein Überangebot von 584 Gärten bzw. eine Leerstandsquote von 26 %.

Variante 2: Orientiert sich die Nachfrage auch zukünftig am Lebensalter, bestände folgende prognostische Nachfrage (Basis Stabilisierungsszenario)

Altersgruppen	18-25	26-45	45-65	66-70	71-75	>75	Gesamt
Pächter ³¹	38	356	764	408	215	160	1940
Einwohner Kernstadt 08	1.316	5.001	6.188	1.982	1.773	2.351	18.611
Anteil Gärtner an Altersgruppen in %	3	7	12	21	12	7	
Altersgruppen Stabilisierungsszenario Kernstadt							
2015	845	4.337	6.020	1.288	1.502	3.085	17.077
2020	761	4.039	5.375	1.409	1.173	3.167	15.924
2025	805	3.800	4.654	1.398	1.287	2.847	14.791
Hochrechnung Kleingärtner							
2015	24	308	743	265	182	210	1.733
2020	22	287	664	290	142	215	1.620
2025	23	270	575	288	156	193	1.505

Bei der Variante 2 ergäbe sich bis zum Jahr 2025 ein Überangebot von 700 Gärten bzw. eine Leerstandsquote von 32 %.

Für das Jahr 2025 kann von einem Bedarf zwischen 1.500 und 1.600 Kleingärten in der Kernstadt Sangerhausen ausgegangen werden bzw. einem Überhang von 600-700 Gärten. Unter wirtschaftlichen und sozialen Aspekten ist es sinnvoll, den erwarteten Überhang durch frühzeitige Standortentscheidungen so zu lenken, dass zusammenhängende Gartenbereiche sukzessive leer fallen (keine Kündigungen und keine Neuverpachtungen) und perspektivisch anderweitig genutzt oder nach Rückbau der baulichen Anlagen zum Landschaftsbestandteil werden.

Erforderlich ist ein Konzept, das anhand stadtplanerischer Kriterien den Kleingärtnern, der Stadtverwaltung und dem Stadtrat konkrete Vorschläge zum Erhalt oder zur perspektivischen Aufgabe von Kleingartenanlagen unterbreitet und ggf. auch die daraus entstehende Diskussion moderiert.

³¹ Hochrechnung auf Basis der Rückmeldung von 72 % der im Kreisverband organisierten Vereine

Kriterien der langfristigen Standortentscheidung

<i>Zu Gunsten eines Standorterhalts</i>	<i>Zu Gunsten einer Standortaufgabe</i>
Positive Auswirkung auf Stadtklima: Lage in / Rolle als Frischluftschneise, Kaltluftentstehungsgebiet ($\geq 2,5$ ha)	Durch Immissionen (Verkehr/Gewerbe) oder Altlasten (bzw. Verdachtsflächen) belastet
Räumliche (fußläufige) Nähe zu Bevölkerungsschwerpunkt und / oder Wohngebieten mit Gründefiziten	Lagedefizite (Siedlungsferne, Nordhang etc.)
Öffentlicher Freizeitwert für „Nichtpächter“, soziale Vernetzung	Nutzungskonkurrenzen, andere Entwicklungsoptionen
Gute Erschließung	Erschließungsmängel
Gute Auslastung / hohe Nachfrage	Geringe Auslastung / wenig Nachfrage
	Konflikte mit Biotop- und Gewässerschutz / Trinkwasserschutz

Festlegung:

Für die Anpassung der Kleingartenstrukturen an die gesunkene Nachfrage werden von der Stadtverwaltung in Kooperation mit dem Kleingartenverband und den einzelnen Vereinen realisierbare konzeptionelle Lösungen gesucht und pragmatische Maßnahmen umgesetzt.

4. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2011

4.1 Änderungen in den Gebietskulissen

Gegenüber der Gesamtfortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2009 haben sich folgende Änderungen in den Kulissen des Förderprogramms Stadtumbau Ost ergeben:

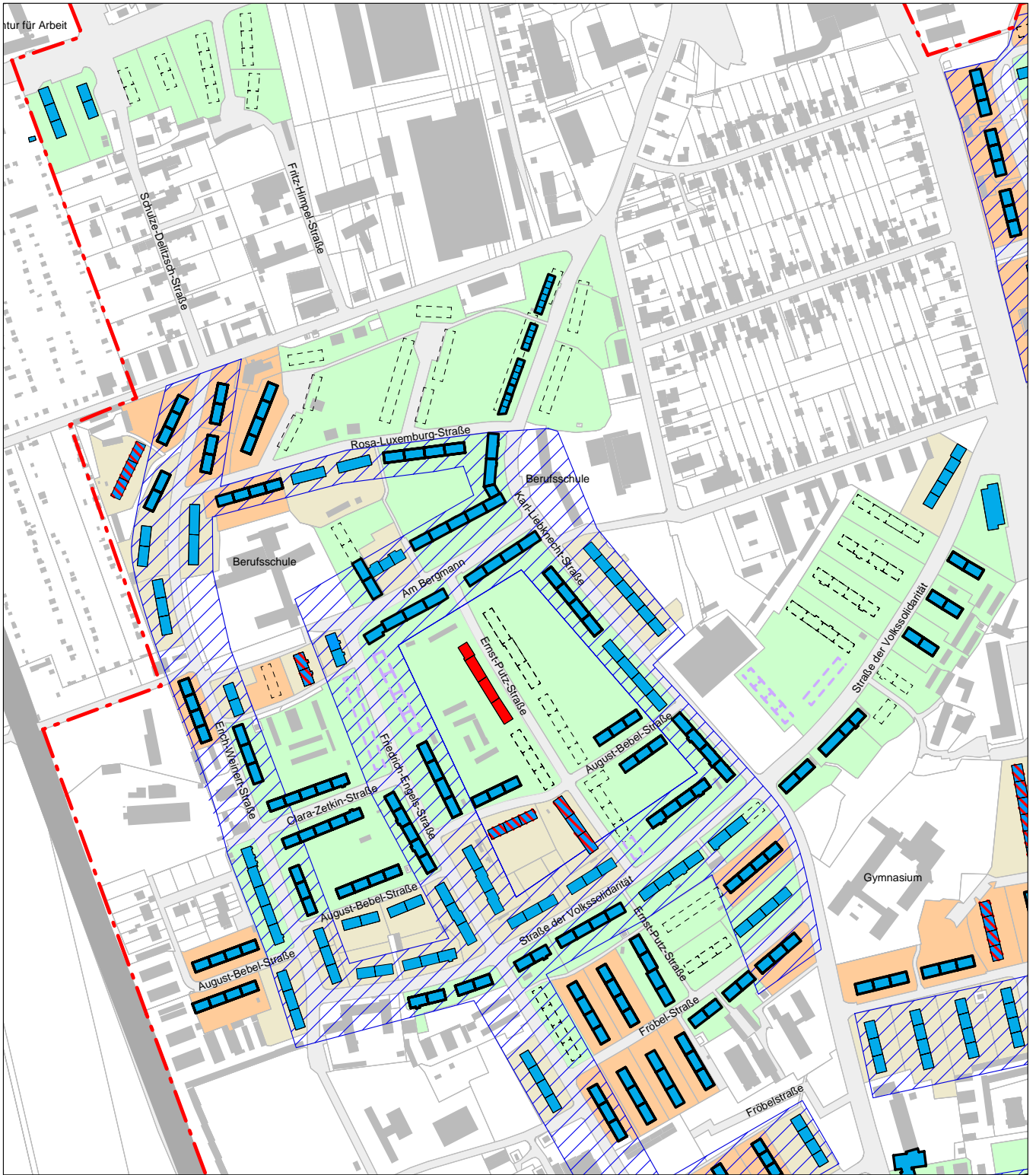
- Der Bereich des flächenhaften Abrisses Otto-Grotewohl-Straße /Ludwig Jahn-Straße im Othaler Weg wird zwischenzeitlich durch eine neu installierte Photovoltaikanlage genutzt. Die im Stadtentwicklungskonzept ausgewiesene langfristige Neunutzung als Eigenheimstandort wird zur Zeit nicht weiter verfolgt. Im Portfolio der Wohnbauflächenangebote der Stadt hatte diese Lage eine nachgeordnete Priorität.
- In der Südwestsiedlung ist die ungenutzte Immobilie des ehemaligen Schill-Gymnasiums durch die SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen angekauft wurden. Das Gebäude wurde abgerissen.

Darüber hinaus sind seit Redaktionsschluss des Stadtentwicklungskonzeptes folgende Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt worden:

Gebiet	Adresse	Eigentum	Maßnahme
2010			
Othaler Weg	Ludwig-Jahn-Straße 1-4	SWG	Abriss 40 WE
	Ludwig-Jahn-Straße 9-12	WGS	Abriss 40 WE
	Ludwig-Jahn-Straße 13-16	WGS	Abriss 40 WE
	Otto-Grotewohl-Str. 31-33	WGS	Abriss 45 WE
	Otto-Grotewohl-Str. 34-35	WGS	Abriss 20 WE
Südwest	Wilhelm-Koenen-Str. 95-99	SWG	Abriss 24 WE
Summe 2010			
2011			
Othaler Weg	Am Rosengarten 40-43	SWG	Abriss 48 WE
	Am Oberfeld 9-12	WGS	Stilllegung obere Etagen 16 WE
Südwest	Wilhelm-Koenen-Str. 89-93	SWG	Abriss 24 WE
West	Ernst-Putz-Straße 17-25	SWG	Abriss 36 WE
	Straße der Volkssolidarität 30	SWG	Abriss 6 WE
	Schulze-Delitzsch-Straße 1-3	SWG	Abriss 18 WE
Süd	Am Fass 2	SWG	Abriss 120 WE
Summe 2011			

Änderungen an der Wohnbausubstanz in den Jahren 2010 und 2011

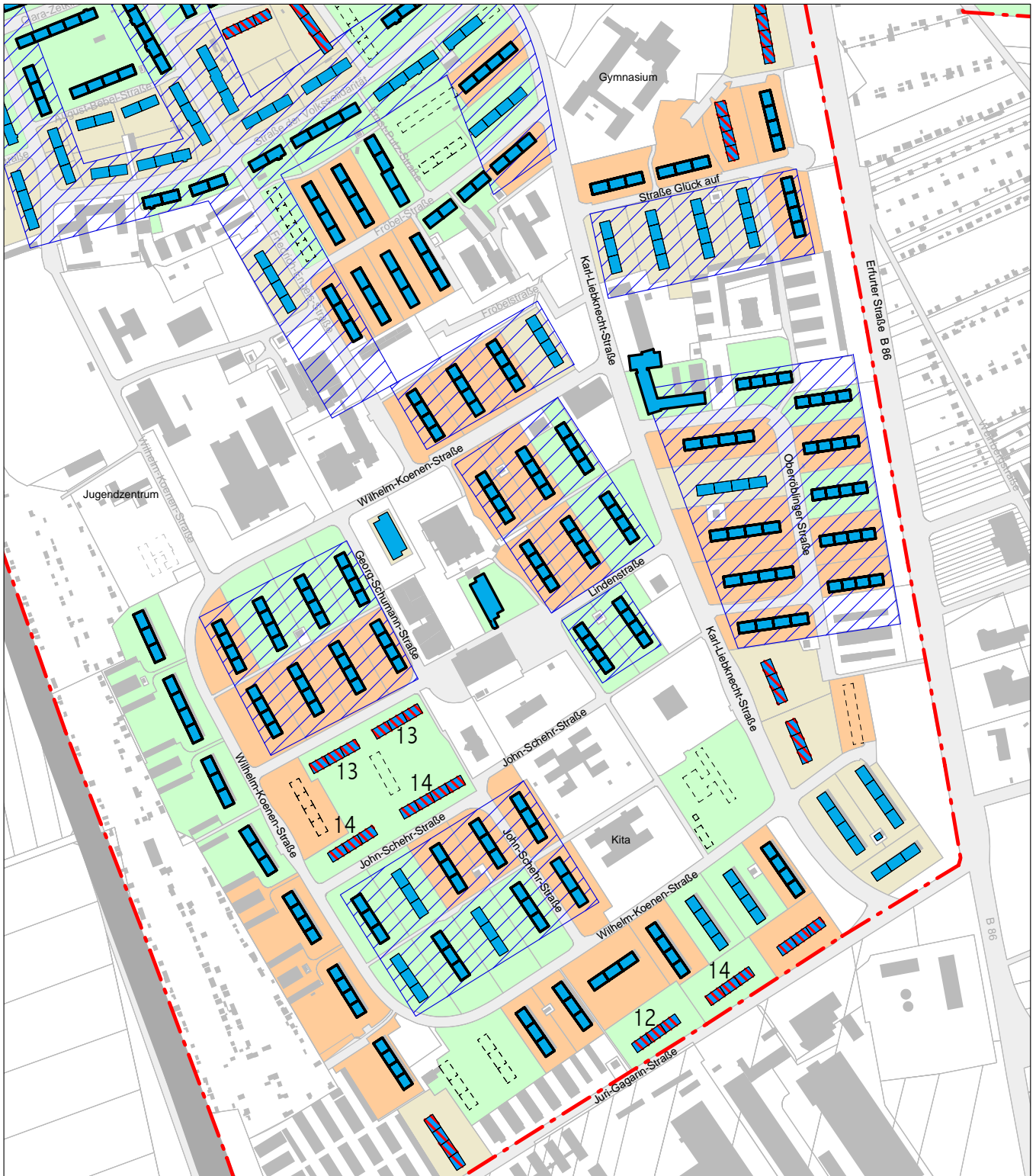
Nachfolgend die Pläne der Fördergebiete bzw. Teilräume des Fördergebietes südwestliche Stadterweiterung in ihrer aktuellen Fassung.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2011

Bestandsaussagen	Zielaussagen	Maßnahmejahr	
Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH	Abriss	Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost Südwestliche Stadterweiterung	50 100 150 200 m
Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.	Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung	Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)	Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen
privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen	Abriss und Ersatzneubau		Fortschreibung 2011
modernisiert / Neubau	Städtebauliches Grundgerüst		Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Westsiedlung
abgerissen	Erhalt / Modernisierung		Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2011

Bestandsaussagen

	Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
	Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
	privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
	modernisiert / Neubau
	abgerissen

Zielaussagen

	Abriss
	Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
	Städtebauliches Grundgerüst
	Erhalt / Modernisierung, Neubau

Maßnahmejahr

	Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
	Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)

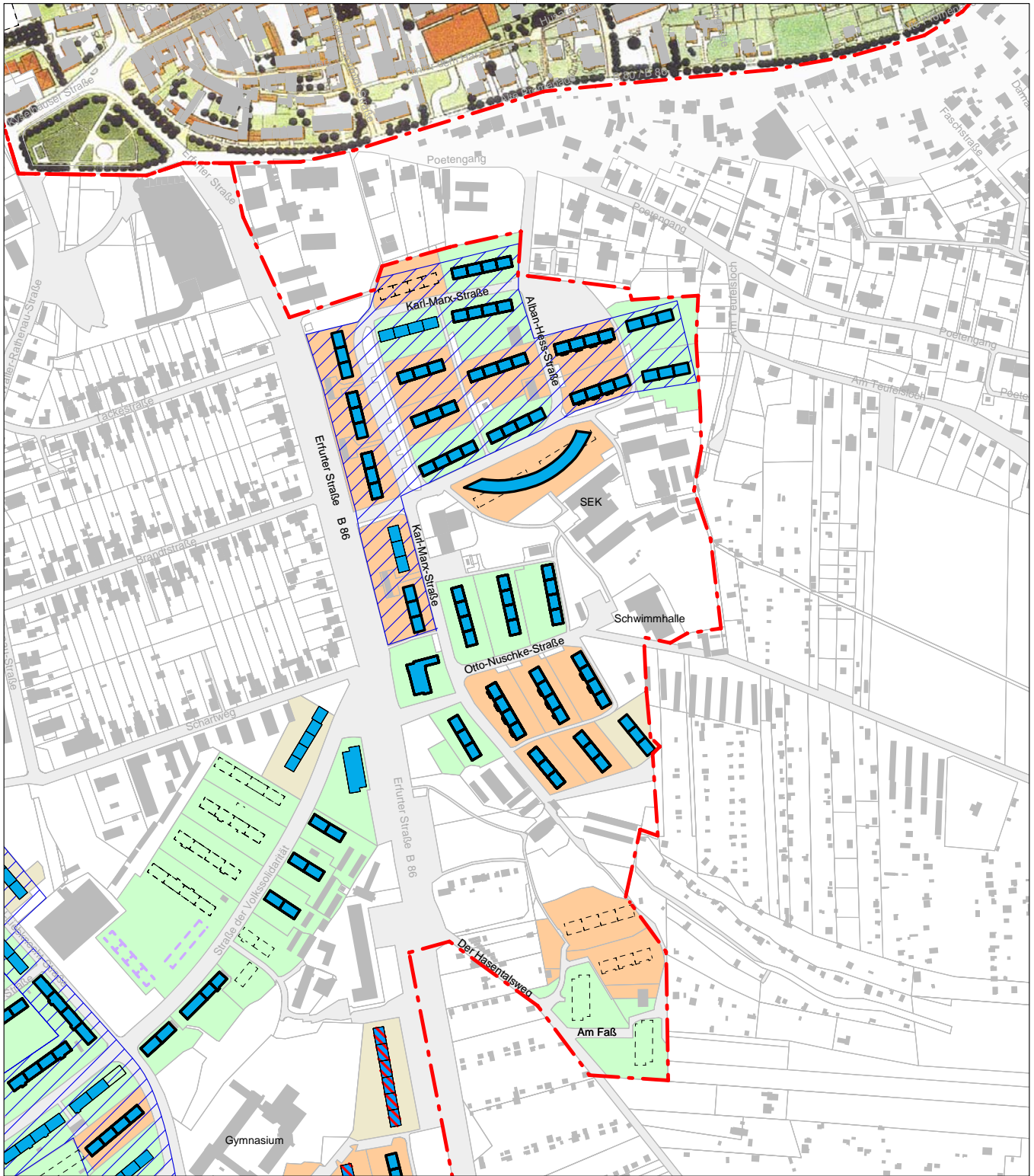


Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2011

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südwestsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2011

Bestandsaussagen

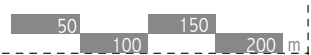
- Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

Zielaussagen

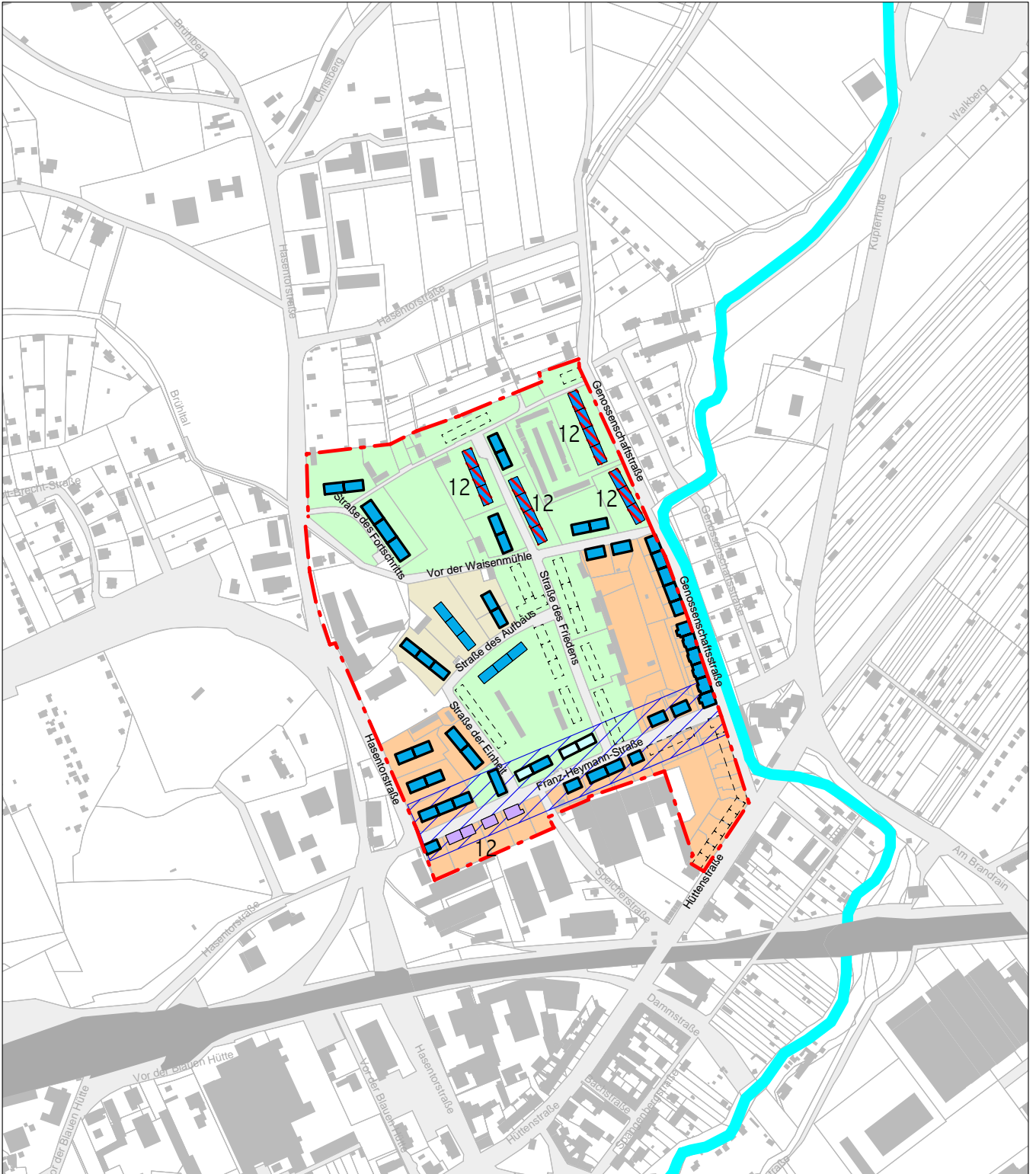
- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Abriss und Ersatzneubau
- Städtebauliches Grundgerüst
- Erhalt / Neubau+Modernisierung

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 12 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen
 Fortschreibung 2011
 Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südsiedlung
 Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2011

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen / WE-Stillelegung im Dachgeschoss

Zielaussagen

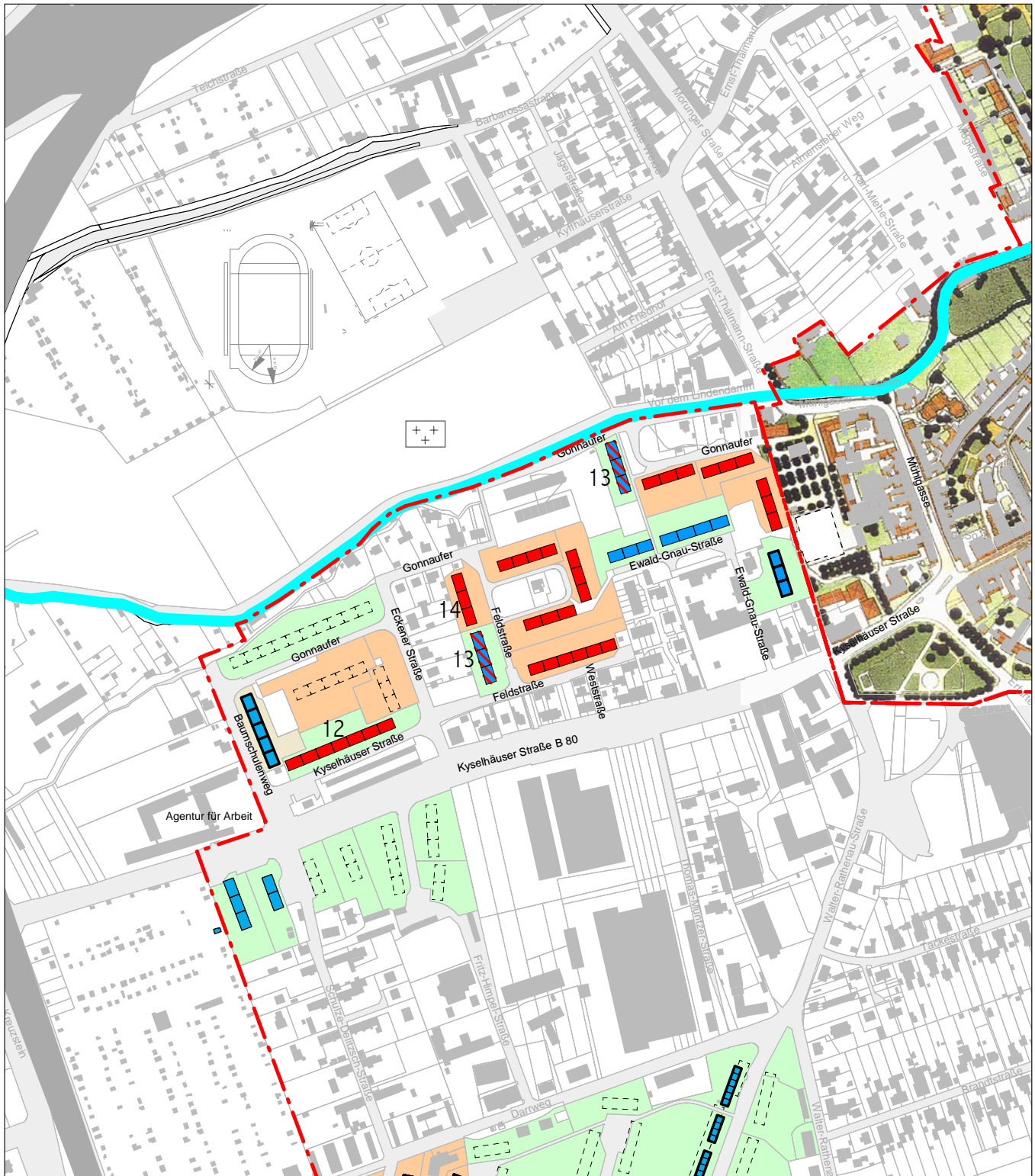
- Abriss
- Abriss und Ersatzneubau
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Städtebauliches Grundgerüst
- Erhalt / Modernisierung

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost
- 12 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen
 Fortschreibung 2011
 Ostsiedlung
 Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2011

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

Zielaussagen

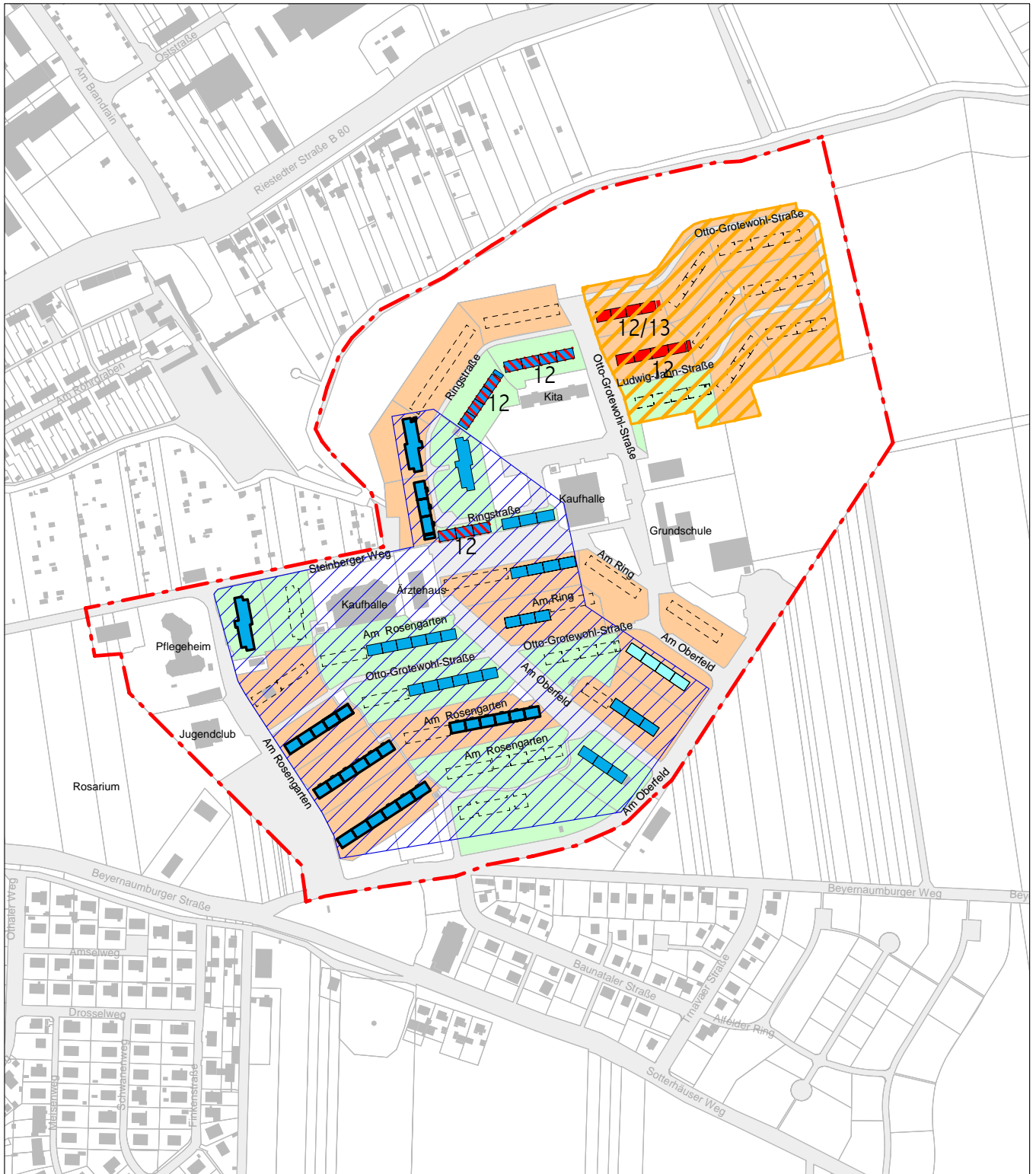
- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Erhalt / Modernisierung

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 12 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen
 Fortschreibung 2011
 Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Nordsiedlung
 Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2011

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert
- abgerissen / obere Etagen stillgelegt

Zielaussagen

- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Erhalt / Modernisierung
- Städtebauliches Grundgerüst

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost
- 12 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)
- Flächennachnutzung Photovoltaikanlage



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2011

Othaler Weg

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

4.2 Umsetzungsvereinbarung der Stadtumbauakteure 2011

Die Stadt Sangerhausen, die SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen, die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G. (WGS), die Stadtwerke Sangerhausen GmbH, der Trinkwasserzweckverband Südharz und der Abwasserzweckverband Südharz kooperieren seit über 10 Jahren erfolgreich bei der Anpassung der Stadt Sangerhausen an die Folgen der anhaltenden Einwohnerverluste. Basis der Kooperation war seit 2001 eine schriftliche Vereinbarung zur Umsetzung des damals gemeinsam erstellten Stadtentwicklungskonzeptes und die Verabredung einer Fortsetzung der Zusammenarbeit bis 2010.

Die Ende 2010 ausgelaufene Umsetzungsvereinbarung wird von den Unterzeichnern als wichtige Grundlage für den erfolgreichen Stadtumbau von Sangerhausen gewertet. Für die erforderliche Fortsetzung des Stadtumbaus wurde darum 2011 eine neue Vereinbarung über die Zusammenarbeit der beteiligten Partner abgeschlossen, die den heutigen und absehbaren Rahmenbedingungen entspricht.

Als Rahmen der Kooperation wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

- Das Stadtentwicklungskonzept mit seinem Stand 2009 gilt, vorerst bis einschließlich 2020, als Grundlage des gemeinsamen Stadtumbaus.
- Die wirtschaftlichen Lasten des Stadtumbaus tragen die Unterzeichnenden. Zum Ausgleich dieser besonderen Belastungen unterstützt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Stadtumbauvorhaben der beteiligten Unternehmen. Entsprechende Fördermittelanträge werden gegenüber Dritten prioritär behandelt, soweit aus städtebaulichem Interesse keine andere Wichtung erforderlich ist. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Vorhaben in Übereinstimmung mit den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes stehen.
- Die Stadt versagt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Anträgen von Unternehmen, die den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes zuwiderlaufen, ihre Zustimmung.
- Im Falle von Firmenveränderungen und Grundstücksverkäufen wird die fortgesetzte Bindungspflicht dieser Vereinbarung Bestandteil vertraglicher Regelungen (z.B. Kaufvertrag).
- Die Kooperationspartner verpflichten sich, durch eine ständige Aktualisierung im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und Möglichkeiten die Datengrundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes ständig fortschreibbar zu halten.
- Erforderliche Anpassungen der konzeptionellen Aussagen aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen, Einschätzungen und Datengrundlagen gelten nur im Konsens und, soweit erforderlich, vorbehaltlich der Zustimmung der übergeordneten Gremien als vereinbart. Gleiches gilt für Änderungen oder eine vorfristige Auflösung der Umsetzungsvereinbarung.
- Planerische und bauliche Maßnahmen der Stadtentwicklung werden mit den Kooperationspartnern frühzeitig im Rahmen einer gegenseitigen Informationspflicht abgestimmt. Dies gilt insbesondere für Vorhaben im Stadtumbau.
- Form und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung werden im Konsens verabredet und kooperativ durchgeführt. Die Information über objektkonkrete Stadtumbaumaßnahmen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

4.3 Anmeldungen zum Programmjahr 2012

Vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien sind in 2012 folgende investive städtische Vorhaben vorgesehen:

- Sanierung Grundschule und Turnhalle Othaler Weg,
- Sanierung Kita Großleinungen,
- Sanierungsarbeiten Bergbaumuseum Wettelrode,
- Neugestaltung Stadteingang Rosarium,
- Sanierung Hasentorbrücke,
- Sanierung von Hochwasserschäden in Riestedt,
- Umbaumaßnahmen am Bahnhof.

Die Beantragung von Städtebaufördermitteln ist ausschließlich für Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt vorgesehen. Wie in den Vorjahren werden ggf. verbleibende Restfördermittel zur Straßensanierung genutzt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft plant für 2012 den Abriss der Objekte

- Franz-Heymann-Straße 46-52
- Ludwig-Jahn-Straße 21-24 und
- Otto-Grotewohl-Straße 23-26.

In der Franz-Heymann-Straße ist die unmittelbar anschließende Errichtung von Ersatzbauten vorgesehen. Außerdem plant die Genossenschaft einen Neubau in der Mühlgasse. Beide Neubauten werden in der Programmschiene Aufwertung Stadtbau Ost zur Förderung beantragt.

Die Wohnungsbaugesellschaft beantragt für das Programmjahr 2012 ausschließlich Abrissmittel, und zwar im Kalenderjahr 2012 für die

- Juri-Gagarin-Str. 13-17,
- Ringstraße 6-8, 24-27, 28-31,
- Genossenschaftsstr. 29a-33, 35-41,
- Straße des Friedens 16-22, 19-23,

Im Kalenderjahr 2013 für die

- Feldstr. 1-5,
- Georg-Schumann-Str. 34-38, 40-44,
- Gonnaufer 14-18.

Im Kalenderjahr 2014 für die

- John-Schehr- Str. 1-5, 7-13,
- Juri-Gagarin-Str. 7-11.

Die Stadtwerke beabsichtigen den Neubau eines Blockheizkraftwerkes für den Othaler Weg zur Förderung in Stadtbau Ost – Aufwertung zu beantragen.

5. Weiteres Vorgehen

Gremienarbeit und Schwerpunktthemen 2012

Für beide Gremien ist die Fortsetzung der Arbeit in 2012 vorgesehen. Der Sitzungsrythmus und die Teilnehmerzusammensetzung haben sich bewährt und werden analog zum Verfahren im Jahr 2011 fortgesetzt.

Ausgehend von der Abstimmung inhaltlicher Schwerpunkte, die unter den Teilnehmern der Lenkungsrunde Stadtentwicklung im März 2011 erfolgte, werden für die Sitzungen im Jahr 2012 folgende Themen vorgeschlagen:

- Gemeinwesenstruktur im demografischen Wandel
- Wohnungsmarkt in Sangerhausen
- Ortschaftsentwicklung

Die Themenauswahl wird bei Bedarf an aktuelle Erfordernisse angepasst.