

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

## Jahresbericht 2012 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung und 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](http://www.stephan-westermann.de)  
[info@stephan-westermann.de](mailto: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](http://www.wallraf-und-partner.de)  
[buero@wallraf-und-partner.de](mailto:buero@wallraf-und-partner.de)

Stand: Januar 2013



# **Jahresbericht 2012 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen der Koordinierungsrunde Stadtumbau Sangerhausen**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1. Monitoring 2011</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Einwohnerentwicklung</b>	<b>5</b>
Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften	5
Bevölkerungsbewegung	5
Bevölkerungsprognose	7
<b>1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt</b>	<b>9</b>
Wohnungsbestandsentwicklung	9
Sanierungsstand in den Wohnquartieren	11
Wohnungsleerstand	12
Veränderungen in den Wohnungsgrößenstrukturen durch den Stadtumbau	14
<b>1.3 Datenspiegel KOMSTAT</b>	<b>15</b>
<b>2. Schwerpunktthemen 2012</b>	<b>23</b>
<b>2.1 Soziales Profil der Zuzieher</b>	<b>23</b>
Zusammenfassung	25
<b>2.2 Demografiecheck für Schulen und Kitas</b>	<b>26</b>
Vorschlag von Entscheidungskriterien für Kindereinrichtungen	26
Vorschlag von Entscheidungskriterien für Grundschulen	28
<b>2.3 Wohnungsmarkt Sangerhausen - Qualitative Herausforderungen</b>	<b>30</b>
Wohnzufriedenheit 2010	30
Erwartbares Umzugsgeschehen	32
Nachfragegruppen	34
<b>2.4 Perspektiven der Sangerhäuser Wohngebiete</b>	<b>36</b>
Ostsiedlung	36
Westsiedlung	36
Südwestsiedlung	37
Südsiedlung	38
Nordsiedlung	38
Othaler Weg	39
<b>2.5 Schwerpunktprojekte 2012</b>	<b>40</b>
Neubauprojekt Mühlgasse	40
Stellplatzkonzept Westsiedlung	41

<b>3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept</b>	<b>49</b>
<b>3.1 Vom Wohnraumentwicklungskonzept zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept</b>	<b>49</b>
<b>3.2 Änderungen in den Gebietskulissen</b>	<b>49</b>
<b>3.3 Maßnahmen 2013</b>	<b>57</b>
<b>4. Weiteres Vorgehen</b>	<b>58</b>
<b>Gremienarbeit und Schwerpunktthemen 2013</b>	<b>58</b>

## Vorbemerkung

Seit 1998 begleitet ein Steuerungs- und Abstimmungsgremium die Planung und Umsetzung des Stadtumbaus in Sangerhausen. Im Laufe der Jahre wurde dieses Gremium mehrfach neu ausgerichtet. Auf die verschiedenen Phasen der Programm-entwicklung Stadtumbau Ost, auf die Ansprüche der IBA Stadtumbau 2010 oder auf Veränderungen in den lokalen Anforderungen reagierte das Gremium mittels institutioneller und personeller Erweiterungen, fach- oder themenspezifischer Ausgliederungen oder Veränderungen im Sitzungsrhythmus.

So startete 2011 eine neue, diesmal zweiteilige Gremienstruktur, die zum einen eine breitere Beteiligung relevanter 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 zusammenführte, werden Themen von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung behandelt. Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung ist ein beratendes Gremium, das hilft, politische Entscheidungen konzeptionell vorzubereiten.

Die Lenkungsrunde 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 begleitet die kontinuierliche Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und befasst sich u.a. mit den Rahmenbedingungen und Leitbildern der Stadtentwicklung, der Wirtschaftsentwicklung, der Analyse des Wohnungsmarkts und der Trends in den Wohnstandorten oder mit dem Gemeinwesen und der sozialen Infrastruktur. Die Lenkungsrunde wird in jeder Sitzung über Themen und Arbeitsergebnisse der Koordinierungsrunde Stadtumbau informiert.

Die **Koordinierungsrunde Stadtumbau** trifft sich unter Vorsitz des Fachbereichsleiters Stadtentwicklung und Bauen 3 Mal im Jahr zu regulären Beratungen. Die fachliche Vorbereitung sowie Moderation, Mediation und Dokumentation wird wiederum von der ARGE Westermann & Wallraf übernommen.

Die Koordinierungsrunde Stadtumbau befasst sich u.a. mit den Mengenkulissen und der räumlichen Verortung von Abriss und Aufwertung sowie mit der Umsetzung des Förderprogramms Stadtumbau Ost.

Im vorliegenden Bericht sind die Beratungsgegenstände und Empfehlungen beider Gremien aus deren Arbeit im Jahr 2012 zusammengefasst dargestellt. Der Bericht versteht sich als Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Sangerhausen, das zuletzt im Jahr 2009 ganzheitlich neu aufgestellt wurde.



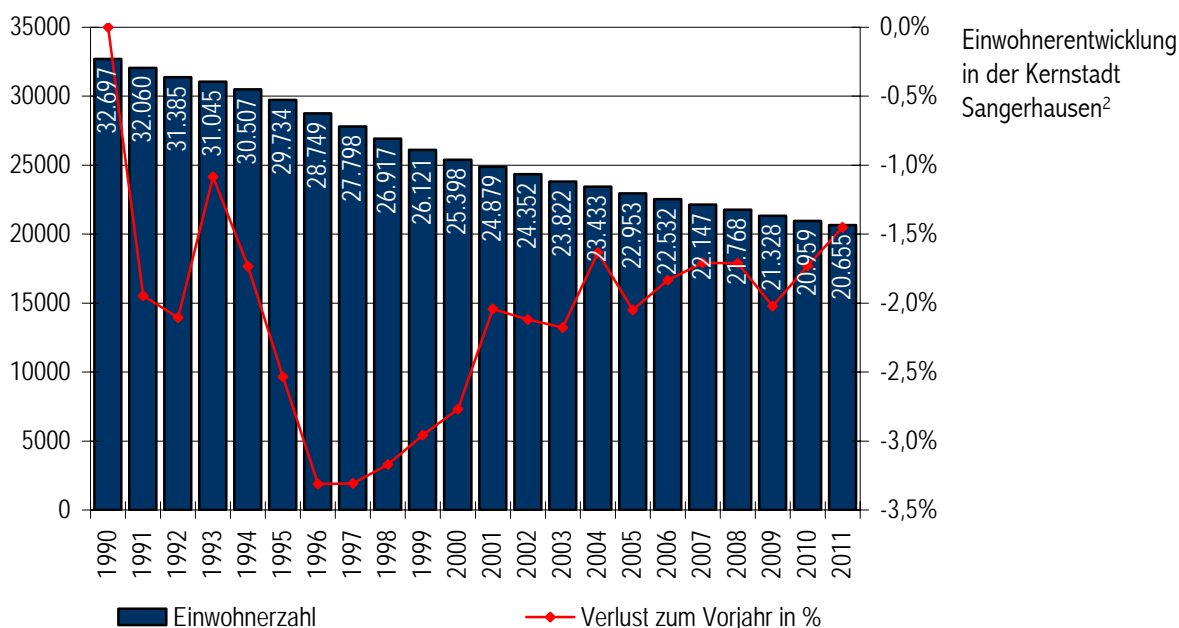


# 1. Monitoring 2011

## 1.1 Einwohnerentwicklung

### Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften

Zum 31.12.2011 zählte die Stadt Sangerhausen 29.155 Einwohner,<sup>1</sup> darunter 20.655 Einwohner in der Kernstadt und 8.500 Einwohner in den eingemeindeten Ortschaften. Im Vergleich zum Jahr 2000 hat Sangerhausen in seinen heutigen Gebietsgrenzen 6.012 Einwohner bzw. 17 % seiner Bevölkerung verloren. Die Kernstadt schrumpfte im vergangenen Jahrzehnt um 4.743 Einwohner bzw. 19 %. In den Ortschaften betragen die Verluste in diesem Zeitraum 1.269 Einwohner bzw. 13 %.



### Bevölkerungsbewegung

Die Wanderungsbewegung hat im Laufe dieses Jahrzehnts weiter an Dynamik verloren. Die Zahl der jährlichen Fortzüge aus der Stadt Sangerhausen in ihren heutigen Gebietsgrenzen verringerte sich zwischen 2000 und 2011 von 1.620 auf 1.188 bzw. um 27 %. Die Zahl der Zuzüge stieg nach 2000 vorübergehend an, fiel danach auf das Niveau zur Jahrhundertwende zurück und wächst seitdem in Tendenz wieder. Im Jahr 2000 waren 965 Zuzügler gezählt worden, 2011 waren es 1.087.

Das Defizit im Wanderungssaldo hatte sich während der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts verringert, was vor allem auf sinkende Fortzüge zurückzuführen war. Seit 2005 ist das Wanderungsdefizit nicht mehr gesunken und hatte sich bis 2010 auf einem Niveau von 300 bis 400 Personen stabilisiert. Ob die deutliche Zuzugssteigerung im Jahr 2011 eine Trendwende im Wanderungssaldo einleitet oder ein vorübergehendes Ereignis bleibt, werden die Folgejahre zeigen.

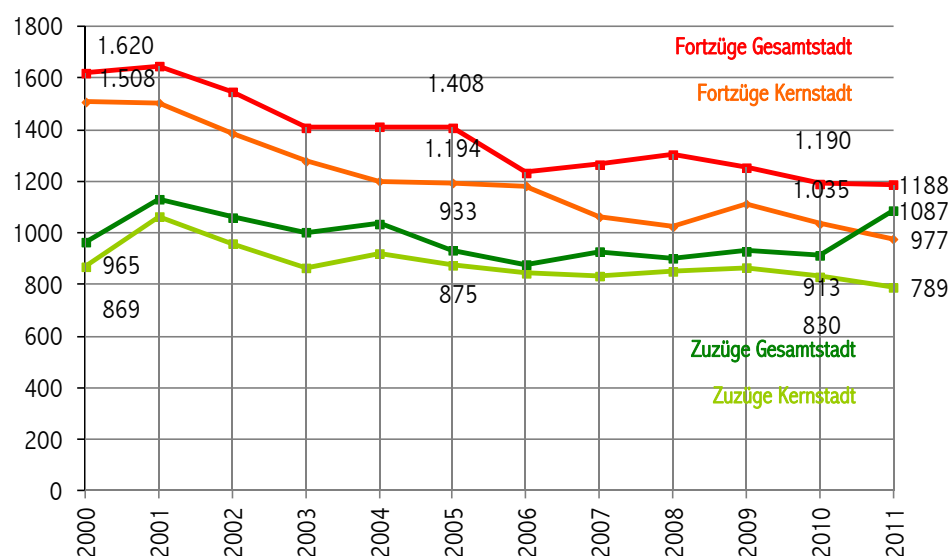
<sup>1</sup> Diese Einwohnerzahl wurde vom Einwohnermeldeamt Sangerhausen zu Jahresbeginn 2012 erhoben und liegt dem Stadtumbau-Monitoring zugrunde. Das Statistische Landesamt gibt in seiner Aktualisierung vom 01.11.2012 für den 31.12.2011 eine Zahl von 29.240 Einwohnern an.

<sup>2</sup> 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 88 % der Wegzüge und 92 % der Zuzüge. Da der Zuzug im Wesentlichen erwerbsbedingt ist und die Arbeitsplätze sich in der Kernstadt konzentrieren, bedeutet dies, dass die Kernstadt während der letzten Jahre auch 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 einen zeitweiligen Effekt infolge des Wegzugs der erwachsen gewordenen Kindergeneration in den suburbanen Eigenheimgebieten der 1990er Jahre sowie durch das anhaltend schwache Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in den Ortschaften zu erklären.

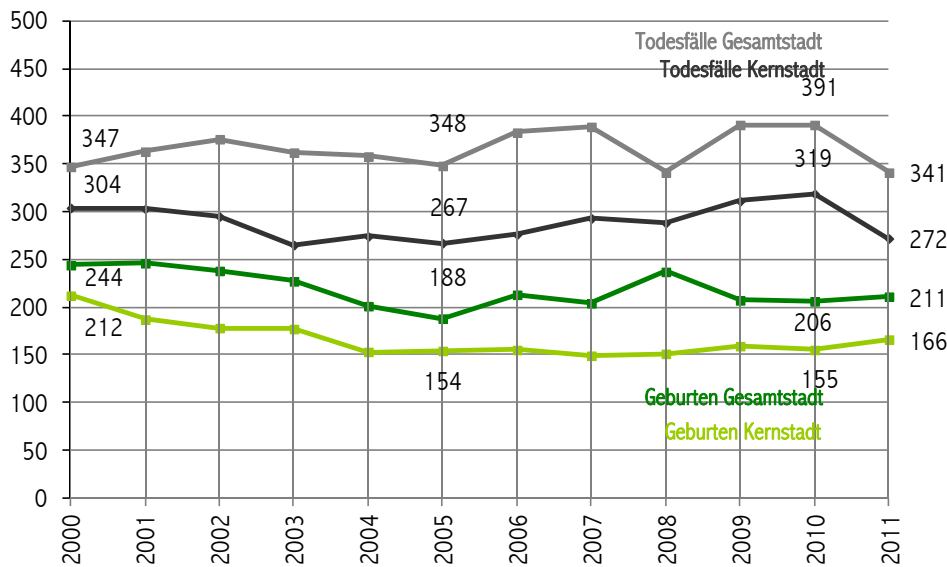
Wanderungsbewegung (2000-2011)<sup>3</sup>



Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist die Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts wieder größer geworden. Während sich die Geburtenzahlen auf einem Niveau von etwa 200 Lebendgeborenen pro Jahr stabilisierten, war die Zahl der Sterbefälle von 347 im Jahr 2003 auf 391 im Jahr 2010 angestiegen. Demgegenüber weisen die Befunde für das Jahr 2011 einen Geburtenanstieg bei gleichzeitig gesunkenen Sterbezahlen aus. Ob dies als Beginn einer Trendwende gewertet werden kann, ist fraglich, da bis mindestens 2030 die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter weiter sinken und weiterhin starke Jahrgänge ihren Lebenszyklus beenden werden.

Im Unterschied zur Wanderungsbewegung entsprechen die Relationen zwischen Kernstadt und Ortschaften bei der natürlichen Einwohnerbewegung etwas mehr den numerischen Bevölkerungsanteilen. Zwischen 2000 und 2011 entfielen auf die Kernstadt 76 % der Geburten und 79 % der Sterbefälle. In der Kernstadt werden noch immer vergleichsweise mehr Kinder geboren als in den Ortschaften. Zudem wohnen in der Kernstadt deutlich mehr Personen im fortgeschrittenen Lebensalter.

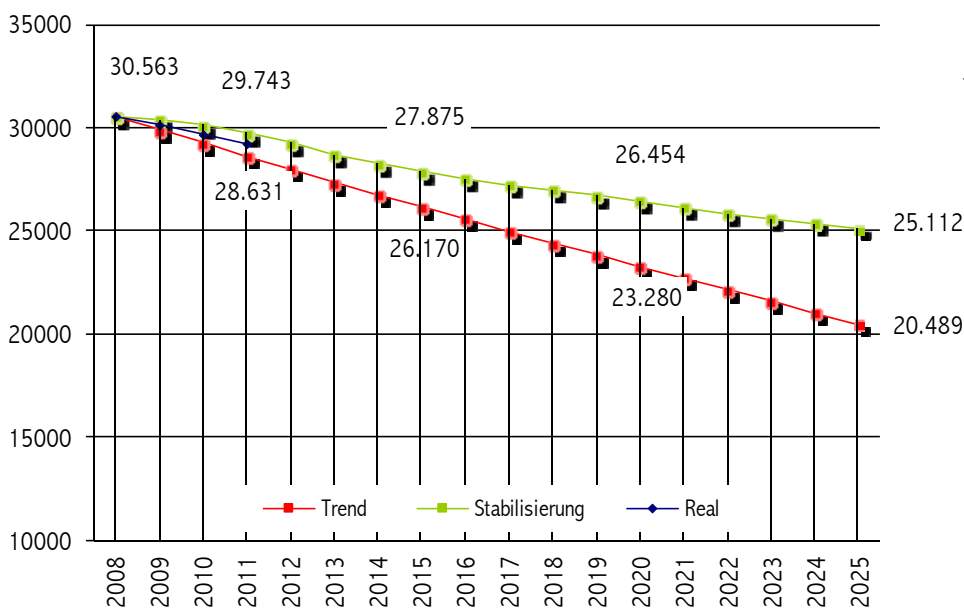
<sup>3</sup> Die Angaben zur gesamtstädtischen Wanderung stammen bis 2010 vom Statistischen Landesamt. Die Angaben zu Wanderungsbewegung in Bezug auf die Kernstadt und insgesamt für 2011 stammen von der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.



Natürliche Bevölkerungsbewegung (2000-2011)<sup>4</sup>

### Bevölkerungsprognose

Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose im Stadtentwicklungskonzept von 2009 hat sich die reale Einwohnerentwicklung der Stadt Sangerhausen in ihren heutigen Gebietsgrenzen zwischen dem Trendszenario und dem Stabilisierungsszenario und leicht über den Vorausberechnungen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt bewegt. Die Prognose des Landesamts lag für 2011 bei 29.150 Einwohnern. 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 des ISEK reicht im Zieljahr 2025 von 20.500 bis 25.100 Einwohnern.

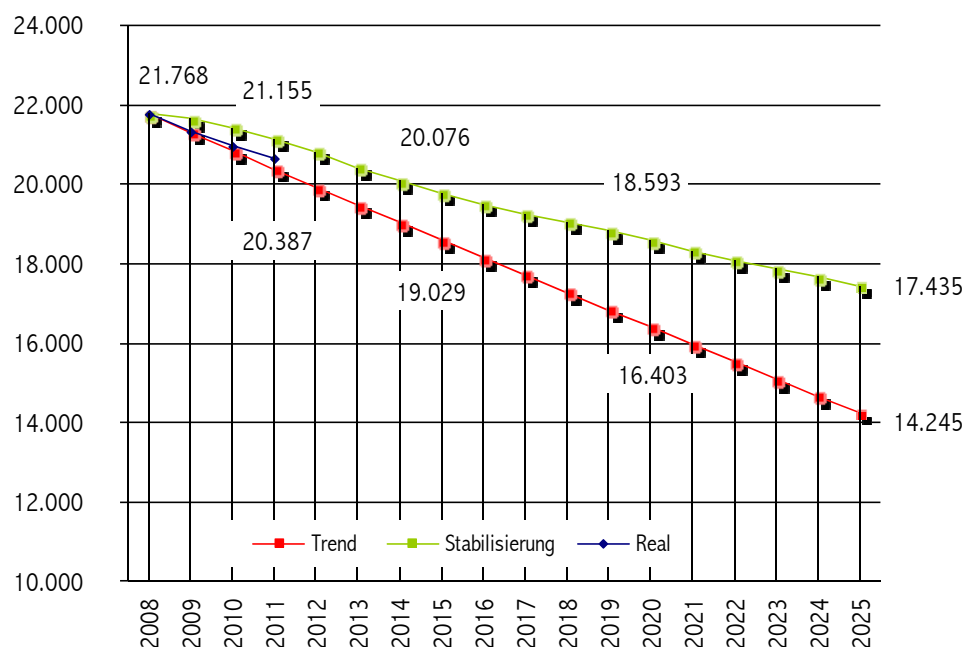


Prognoseszenarios und reale Entwicklung für Sangerhausen (Gesamtstadt)

<sup>4</sup> Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

In Bezug auf die Kernstadt Sangerhausen vollzog sich die reale Einwohnerentwicklung im Zeitraum zwischen 2008 und 2011 näher am Trendszenario der Prognose, aber ebenfalls mit einer Tendenz zur Annäherung an das Stabilisierungsszenario. Die reale Zahl lag Ende 2011 bei 20.655 Einwohnern und damit um 268 Personen über den Annahmen des Trendszenarios. Im Jahr 2010 lag diese Differenz noch bei 111 Personen, im Jahr 2009 nur bei 20 Personen.

Prognoseszenarios für Sangerhausen (Kernstadt)



**Resümee:** Die Befunde seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts deuten an, dass sich die reale Bevölkerungsentwicklung sowohl in der Gesamtstadt als auch in der Kernstadt Sangerhausen tendenziell vom Trendszenario löst und sich dem Stabilisierungsszenario annähert. Allerdings weist die Bevölkerungsbewegung in den letzten drei Jahren keine Anzeichen auf, dass die Geburten- und Wanderungsdefizite nachhaltig schrumpfen. Vielmehr haben sich die sehr negativen Entwicklungen zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts, die der aktuellen Prognose zugrunde lagen, nicht mit voller Schärfe durchgesetzt, sodass bereits leichte Geburtensteigerungen und Verbesserungen des Wanderungssaldos spürbar zu Buche schlugen.

Die Einwohnerentwicklung ist auch in den kommenden Jahren kontinuierlich zu überprüfen, um rechtzeitig Rückschlüsse auf die Fortschreibung der Prognose ziehen zu können.

## 1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

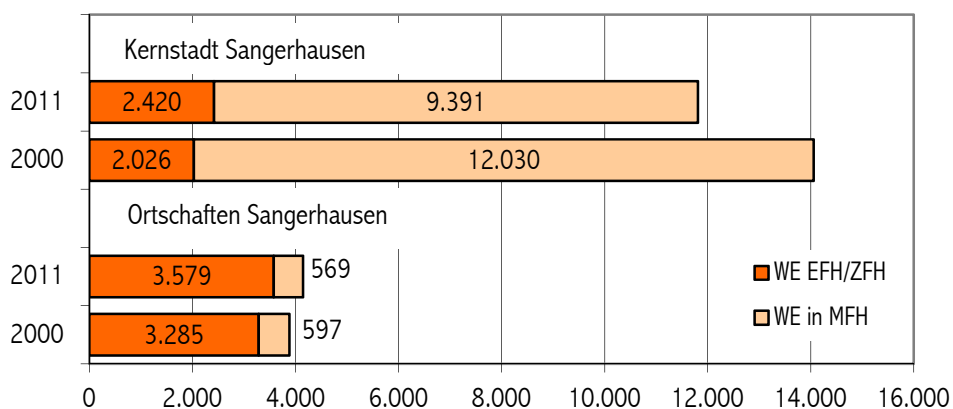
### Wohnungsbestandsentwicklung

Zum 31.12.2011 wurden in Sangerhausen insgesamt 15.959 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 11.811 Wohnungen auf die Kernstadt und 4.148 Wohnungen auf die Ortschaften. Ein Viertel des Wohnungsbestands liegt somit in den Ortschaften.<sup>5</sup>

Wohnungs- bestand	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
2011	2.420	9.391	11.811	3.579	569	4.148	15.959
2000/2011 (Σ)	394	-2.639	-2.245	294	-28	266	-1.979
2000/2011 (%)	119	78	84	109	95	107	89

Zwischen 2000 und 2011 ist die Wohnungszahl in der Kernstadt Sangerhausen um 16 % gesunken, was vorrangig auf die Abrisse im Stadtumbau zurückzuführen ist. Während sich die Zahl der Geschosswohnungen um 2.639 verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 394 an.

In den Ortschaften stieg die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser um 307 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

Die Fortschreibung des Wohnungsbestands durch das Statistische Landesamt basiert nach wie vor auf der Wohnraum- und Gebäudezählung von 1995, die durch die gemeldeten Zu- und Abgänge jährlich aktualisiert wird. Während das Baugeschehen im Bereich der organisierten Wohnungswirtschaft exakt nachvollzogen werden kann, scheint es im kleinteiligen Eigentum eine recht große Dunkelziffer zu geben, speziell durch Fehlmeldungen zu Wohnungsabgängen durch Umnutzung und Zusammenlegung im Zuge der erheblichen Entspannung der Wohnverhältnisse nach 1995 infolge von Um- und Wegzug. Die Auswertung des Zensus 2011 wird eine verlässlichere Grundlage für die Fortschreibung der Wohnungsbestandsentwicklung schaffen.

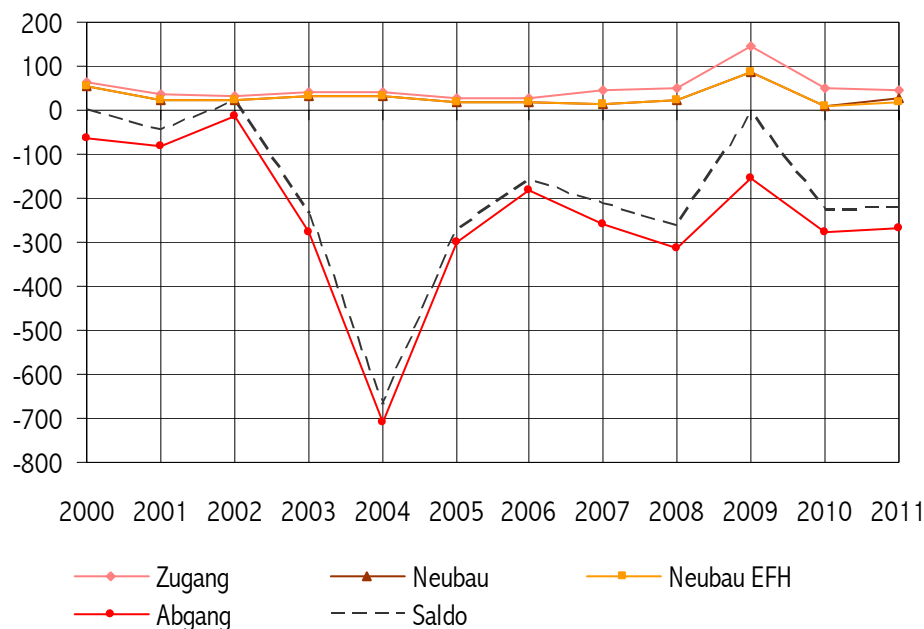
<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands, Fortschreibung des Wohnungsbestands in den Ortschaften auf Grundlage der Ortschaftsportraits 2007.

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt Sangerhausen 2000-2011<sup>6</sup>

Jahr	Bestand (31.12)	Zugang WE			Abgang WE inklusive Stadtbau
		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
2011	11.811	44	26	17	268
<b>Gesamt</b>		<b>606</b>	<b>355</b>	<b>264</b>	<b>2.904</b>
Ø 00-11		51	30	22	-242

Der Geschossneubau kam zwischenzeitlich fast vollständig zum Erliegen und erlebte nur im Jahr 2009 durch zwei größere Bauvorhaben der organisierten Wohnungswirtschaft im Rahmen der IBA Stadtbau einen nennenswerten Zuwachs. Der Eigenheimbau hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Zwischen 2000 und 2011 wurden im Jahresdurchschnitt 22 Ein- bzw. Zweifamilienhauswohnungen und 8 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Entwicklung des Wohnungsbestands in Sangerhausen 2000-2011<sup>7</sup>



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

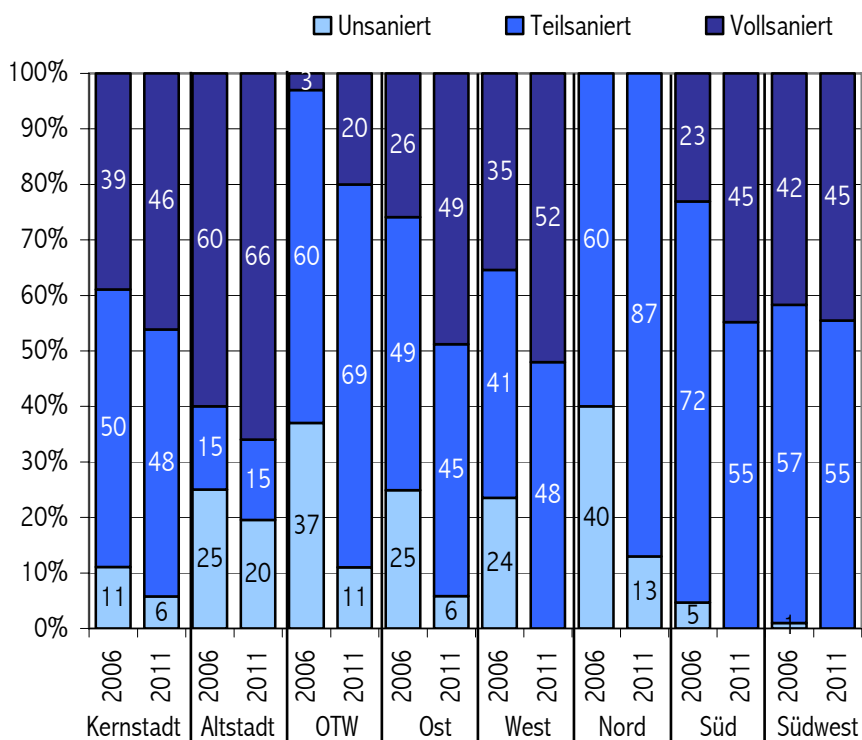
<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands; Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft.

Den Zugängen stand im vergangenen Jahrzehnt ein summarischer Abgang von 2.904 Wohnungen gegenüber, wovon 2.738 Wohnungen (94 %) auf Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus entfielen. Im Jahresdurchschnitt gingen 242 Wohnungen verloren, darunter 228 Wohnungen durch den Stadtumbau.

### Sanierungsstand in den Wohnquartieren

Der Wohnungsbestand in der Kernstadt Sangerhausen wurde am Jahresende 2011 zu 46 % als voll saniert, zu 48 % als teilsaniert und 6 % als unsaniert bewertet. Im Vergleich zum Jahr 2006, als das Stadtumbau-Monitoring einsetzte, ist der Anteil voll sanierter Wohnungen um 7 % 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. Zwei Drittel des Bestands gelten hier als voll saniert (plus 6 % gegenüber 2006). Allerdings liegt auch der Anteil gänzlich unsanierter Wohnungen mit immer noch 20 % (minus 5 % gegenüber 2006) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die städtebauliche Sanierung ist demnach weit fortgeschritten, jedoch besteht noch immer erheblicher Handlungsbedarf.



Sanierungsstand in den Wohnquartieren von Sangerhausen (Anteile in %)⁸

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 52 % liegt. In der Südsiedlung hat sich der Anteil voll sanierter Wohnungen seit 2006 verdoppelt. Auch in der Westsiedlung, wo 2006 noch ein erheblicher Anteil unsanierter Wohnungen zu verzeichnen war, ist der Sanierungsgrad durch das IBA-Vorhaben am Bergmann deutlich gestiegen.

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

In der Ostsiedlung ist der Anteil voll sanierter Wohnungen um ein Drittel gestiegen. Der verbliebene unsanierte Wohnungsbestand war zum Abriss vorgesehen.

Am Othaler Weg sind 20 % des Bestands vollmodernisiert, 69 % gelten als teilmodernisiert. Der deutliche Anstieg voll sanierter Bestände seit 2006 betrifft die dauerhaft zu erhaltenden Wohnlagen im städtebaulichen Grundgerüst („Tabu-Bereich“). Die Relationsverschiebungen wurden zum Teil durch Modernisierungsmaßnahmen und zum Teil durch den Abriss un- bzw. teilsanierter Wohnbausubstanz bewirkt.

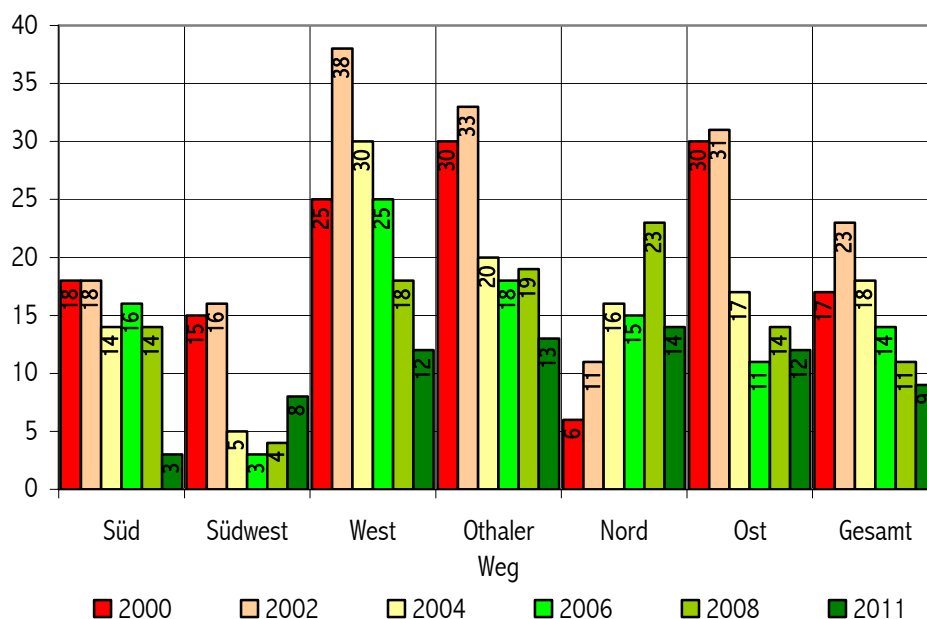
In der Nordsiedlung, die im Stadtumbau für eine flächenhafte städtebauliche Neuordnung vorgesehen ist, gibt es nur un- und teilsanierte Wohnungen. Ungeachtet der längerfristigen städtebaulichen Zielstellung ist der Anteil teilsanierter Wohnungen seit 2006 gestiegen. Hinter diesem Anstieg verbergen sich zum Teil einfache Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, die für die Aufrechterhaltung des Vermietungsbetriebs notwendig wurden. Inzwischen sind in einigen Objekten aber auch Investitionen getätigt worden, die betriebswirtschaftlich auf eine längerfristige Nutzung ausgerichtet sind.

### Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2011 standen in der Kernstadt Sangerhausen 1.109 Wohnungen leer. Davon entfielen 505 Wohnungen auf die südwestliche Stadterweiterung und 206 Wohnungen auf das Wohngebiet am Othaler Weg. Die Leerstandsquote lag bei 9 %.

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 2011 mehr als halbiert. 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 Siedlungen<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Quelle: Stadtumbau-Monitoring Sangerhausen. ARGE Westermann & Wallraf.



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 von Beginn an recht gut akzeptiert war, ist der Wohnungsleerstand im Zuge der flächendeckenden Modernisierung der bestandssicheren Objekte bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts kontinuierlich gesunken und erreichte im Jahr 2004 mit 3 % seinen bisherigen Tiefpunkt. Seitdem nimmt der Leerstand wieder zu, in letzter Zeit sogar deutlich. Hauptgrund hierfür ist die Überalterung der Mieterschaft, der jede zweite Wohnungsaufgabe in der Siedlung geschuldet ist. Während starke Jahrgänge langsam aus der Siedlung verschwinden, rücken Jüngere nicht in gleichem Maße nach. Damit rückt die Frage nach den längerfristigen Perspektiven der Südwestsiedlung auf die Tagesordnung.

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.

In der Südsiedlung lag der Wohnungsleerstand zu Beginn des vorigen Jahrzehnts leicht unter dem Durchschnitt und sank im Zuge der Wohnraummodernisierung weiter. Durch den Leerzug des Siedlungsbereichs Am Faß stieg der Leerstand bis 2010 noch einmal auf 18 % an. Nach dem kompletten Abriss dieser Wohnlage und weiteren Modernisierungen an Bestandsgebäuden besteht faktisch Vollvermietung (3 % Leerstand).

Am Othaler Weg hat sich Wohnungsleerstand zwischen 2002 und 2011 mehr als halbiert, was aus rein wohnungswirtschaftlicher Sicht sowohl auf massive Abrisse als auch auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im dauerhaften Bestand zurückzuführen ist. Nach den zwischenzeitlich erfolgten Abrissen liegt der Wohnungsleerstand bei 13 %. In Kombination von Wohnungsmodernisierung und aktiver Gemeinwesenarbeit hat sich die Vermietungssituation am Othaler Weg stabilisiert.

In der Nordsiedlung waren die Leerstände bis zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts tendenziell angestiegen. Seit 2008 hat sich die Vermietungssituation wieder verbessert, zum Teil durch Umlenkung von Mietern aus Abrissbereichen, zum Teil wegen des niedrigen Mietniveaus und der daraus erwachsenden Anziehungskraft auf einkommensschwächere Haushalte. Die aktuelle Vermietungsentwicklung stellt die angestrebte städtebauliche Neuordnung der gesamten Nordsiedlung zumindest teilerfüllt in Frage.

Auch in der Ostsiedlung ist der Wohnungsleerstand drastisch geschrumpft. Hier wird in kleinteiligem Maßstab Abriss, Modernisierung und Ersatzneubau betrieben. Zwischen 2002 und 2011 schrumpfte die Leerstandquote von 31 % auf 12 %.

## Veränderung der Wohnungsgrößenverteilung durch Stadtumbau

Angesichts der erheblichen Wohnungsabrisse, die im Stadtumbau bislang realisiert wurden, prüfte die Koordinierungsrunde etwaige Auswirkungen auf die Wohnungsgrößenverteilung anhand der Kriterien Wohnfläche und Zahl der Räume.

Die beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt haben ihren Wohnungsbestand zwischen 2003 und 2010 um 1.917 Wohnungen reduziert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in ihren Beständen blieb aber konstant bei 56 qm. In der Sangerhäuser Kernstadt kamen im gleichen Zeitraum 86 Wohnungen durch Neubau und Rekonstruktion auf den Markt. Auch dieser Zugang änderte nichts am Wohnungsgrößendurchschnitt der Kernstadt von 63 qm.

Wohnungszahlen und Wohnflächenveränderung im Stadtumbau<sup>10</sup>

Jahr	Sangerhausen (aktueller Gebietsstand)			Sangerhausen (Kernstadt)			Wohnungsbestand von SWG und WGS		
	WE-Zahl	Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	Wohnfläche m <sup>2</sup> / WE	WE-Zahl	Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> / WE)	WE-Zahl	Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	Wohnfläche m <sup>2</sup> / WE
2003	17.829	12.373	69	13.866	8.678	63	8.898	4.956	56
2004	17.326	12.129	70	13.346	8.434	63	8.552	4.681	55
2005	17.100	12.063	71	13.062	8.294	63	8.060	4.541	56
2006	16.995	12.020	71	12.578	8.185	65	7.897	4.431	56
2007	16.844	11.978	71	12.627	8.024	64	7.598	4.271	56
2008	16.497	12.003	73	12.414	7.946	64	7.380	4.193	57
2009	16.779	11.991	71	12.281	7.823	64	7.241	4.113	57
2010	16.524	11.850	72	12.035	7.556	63	6.981	3.885	56

Lediglich bei Einbeziehungen der Sangerhäuser Ortschaften und Ortsteile zeigt sich eine Veränderung der durchschnittlichen Wohnungsgröße. Durch den dortigen Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wuchs die durchschnittliche Wohnfläche der Gesamtstadt um 3 qm auf 72 qm an.

Auch der Wohnungsschlüssel nach Zahl der Räume blieb im Zuge des Stadtumbaus nahezu unverändert.

Wohnungen in der Kernstadt Sangerhausen nach Zahl der Räume 2006-2011

	1 R WE	2 R WE	3 R WE	4 R WE	5+ R WE	Gesamt
relativ 2006	7	27	43	17	6	100
relativ 2011	7	28	43	16	7	100

**Resümee:** Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Stadtumbau trotz erheblicher Quantitäten den Wohnungsschlüssel nicht verändert hat. Die Abrisse in der Kernstadt entsprachen in ihrer Größenspreizung und Verteilung in etwa dem bestehenden Raumangebot.

<sup>10</sup> Berechnungsgrundlagen: Sangerhausen zum aktuellen Gebietsstand: Angaben des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt (Fortschreibung des Wohnungsbestands); Kernstadt Sangerhausen: Bis 2006 SLA-LSA, danach: Monitoring-Daten (Fortrechnung unter Berücksichtigung von Stadtumbau und Neubau); Wohnungsbestand SWG-WGS: Daten der Wohnungsunternehmen, (Fortrechnung unter Berücksichtigung der Abrisse/Zugänge).

### 1.3 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 2012 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 31.12.2011 (kumulierte Summen)

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2011
<b>1. Rahmendaten</b>			
<b>1.1 Einwohner</b>			
1.1.1	Einwohner insgesamt	24.879	20.655
1.1.1.1	dav. 0 bis unter 6 Jahre		918
1.1.1.2	dav. 6 bis unter 18 Jahre		1.643
1.1.1.3	dav. 18 bis unter 65 Jahre		12.110
1.1.1.4	dav. 65 bis unter 80 Jahre		4.629
1.1.1.5	dav. 80 Jahre und älter		1.355
1.1.2.1	Zuzüge		789
1.1.2.2	Fortzüge		977
1.1.2.3	Geborene		166
1.1.2.4	Gestorbene		272
1.3	Einwohner insgesamt (Gebietsstand 2011)		29.155
<b>1.2 Haushalte</b>			
1.2	Haushalte insgesamt	12.000	10.702
<b>1.3 Flächenangaben</b>			
1.3	Größe in m <sup>2</sup>		34.300.000
1.3.1	dar. Siedlungsfläche in m <sup>2</sup>		6.702.229
<b>2. Wohnungen</b>			
<b>2.1 Bestand</b>			
2.1	Wohneinheiten insgesamt	14.043	11.811
<b>2.1.1 nach Gebäudetyp</b>			
2.1.1.1	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen		2.420
2.1.1.2	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)		9.391
<b>2.1.2 nach Baualter</b>			
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		8.812
2.1.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4558
2.1.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		733
<b>2.1.3 nach Bauzustand</b>			
2.1.3.1	dav. Wohnungen unsaniert		681
2.1.3.2	dav. Wohnungen teilsaniert		5.649
2.1.3.3	dav. Wohnungen vollsaniert		5.481
<b>2.2 Baufertigstellungen und Bauabgänge</b>			
2.2.1	Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		395
2.2.2	Bauabgänge Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		2.993
<b>3. Wohnungsleerstand</b>			
<b>3.1 Wohnungsleerstand insgesamt</b>			
3.1	Wohnungen Leerstand insgesamt	2.020	1.109
<b>3.2 nach Baualter</b>			
3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		211
3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		821
3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		552
3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		77
<b>3.3 nach Sanierungsstand</b>			
<b>3.3.1 vollsaniert</b>			
3.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		114
3.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		6
3.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		95
3.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		37
3.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		13

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2011
3.3.2	teilsaniert		
3.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		436
3.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		67
3.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		313
3.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		204
3.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		56
3.3.3	unsaniert		
3.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		559
3.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		138
3.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		413
3.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		311
3.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		8
<b>4. Umsetzung Stadtbau</b>			
<b>4.1 Abriss / Rückbau</b>			
4.1.1	Wohnungsabriss geplant	3.000	2.700
4.1.2	Wohnungsabriss realisiert	70	2.738
4.1.2.1	dar. im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft	2.600	2.738
<b>4.2 Abriss / Rückbau nach Baualter</b>			
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)		2.657
4.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		2.008
4.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
<b>4.3 Abriss / Rückbau nach Sanierungsstand</b>			
4.3.1	vollsanert		
4.3.1	Wohnungen vollsanert 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		1.600
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		1.552
4.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.286
4.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4.3.3	unsaniert		
4.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		1.138
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		1.105
4.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		722
4.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
<b>4.4 Aufwertung nach Förderprogrammen (Angaben in Tsd. €)</b>			
4.4.1	Stadtbau Ost		8.518

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2011
<b>5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft</b>			
<b>5.1 Wohnungen insgesamt</b>			
5.1.1	Wohnungen Anzahl insgesamt	9.730	6.703
5.1.2	Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>		381.749
<b>5.2 Wohnungen nach Baualter</b>			
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		6.277
5.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4.628
5.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		101
<b>5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand</b>			
5.3.1	vollsaniert		
5.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		2.898
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		2.602
5.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.635
5.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		101
5.3.2	Teilsaniert		
5.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		3.251
5.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		89
5.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		3.162
5.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		2.401
5.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.3.3	Unsaniert		
5.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		564
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		513
5.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		348
5.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
<b>5.4 Wohnungsleerstand</b>			
5.4	Wohnungen Leerstand insgesamt	1.691	712
<b>5.4.1 nach Baualter</b>			
5.4.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		102
5.4.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		610
5.4.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		568
5.4.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
<b>5.4.2 nach Sanierungsstand</b>			
5.4.2.1	Vollsaniert		
5.4.2.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		24
5.4.2.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		2
5.4.2.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		22
5.4.2.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		18
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		228
5.4.2.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		44
5.4.2.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		184
5.4.2.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		228
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		460
5.4.2.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		35
5.4.2.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		425
5.4.2.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		322
5.4.2.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2011
<b>5.5 Bautätigkeit</b>			
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		2.773
5.5.2.1	dav. durch Veräußerung		35
5.5.2.2	dav. durch Abbruch insgesamt		2.738
5.5.2.2.1	dar. Stadtumbau Ost		2.549
5.5.2.2.2	dar. gemäß § 6a AHG		2.549
<b>6. Soziales</b>			
6.1	Anzahl Arbeitslose		1.598
6.2	Anzahl ALG II-Empfänger		1.992
6.3	Anzahl Personen in ALG II- Bedarfgemeinschaften		3.904
6.4	Anzahl Wohngeldempfänger (Haushalte)		2.176
6.5	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort		6.098
<b>7. Kommunalfinanzen</b>			
7.1	Schulden der Gemeinde in € je Einw.		873,19
7.2	Steuereinnahmekraft in € je Einw.		260,55





## 2. Schwerpunktthemen 2012

### 2.1 Soziales Profil der Zuzieher

Im Durchschnitt der letzten 20 Jahre zogen jährlich knapp 1.000 Menschen neu nach Sangerhausen. Das Zuzugsgeschehen bestimmt wesentlich die alterstrukturelle, soziale und kulturelle Zusammensetzung der Stadtbevölkerung.

Zuzieher nach Kalenderjahren, bezogen auf den heutigen Gebietsstand. Quelle: Statistisches Landesamt, für 2011 Stadtverwaltung Sangerhausen

1991	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
867	1.222	965	1.131	1.060	1.003	1.035	933	878	928	902	929	913	1.087

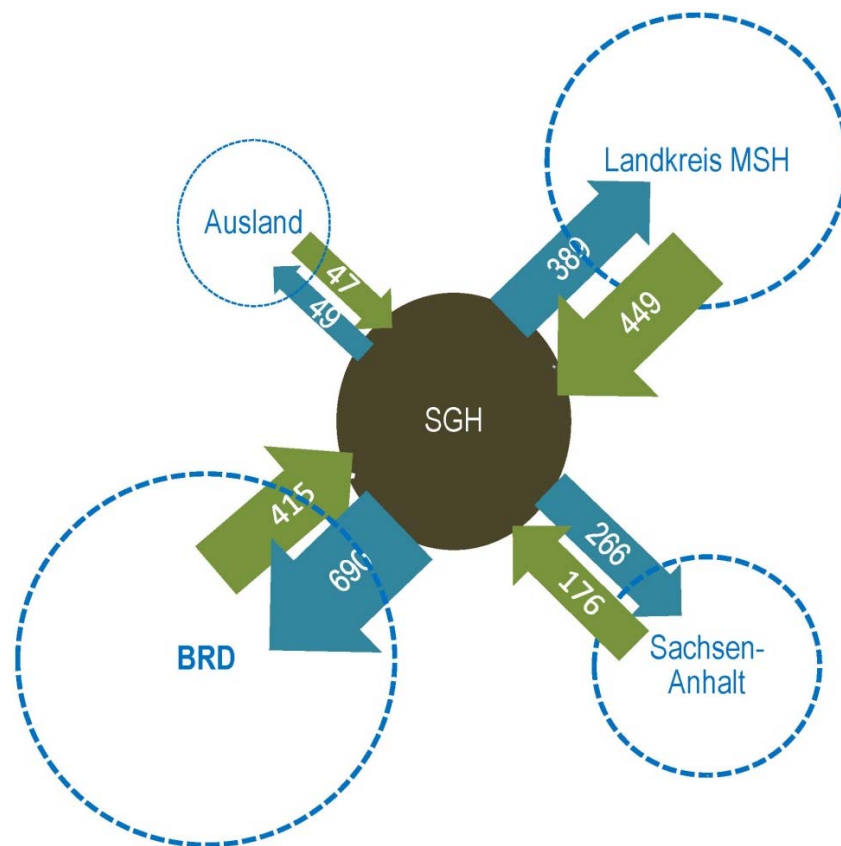
Bezogen auf das Jahr 2011 waren 3,5 % der Sangerhäuser Einwohner im Verlauf der letzten 12 Monate zugezogen. Da die Zuzüge durch die Wegzüge mehr als kompensiert werden, tauscht sich die städtische Bevölkerung hochgerechnet in 10 Jahren zu rund einem Drittel aus.

	EW zum 31.12.	Zuzüge 2011	Wegzüge 2011	Saldo 2011
Kernstadt Sangerhausen	20.651	789	978	-189
OT Breitenbach	230	7	18	-11
OT Gonna	664	19	32	-13
OT Grillenberg	286	9	28	-19
OT Großleinungen	442	19	12	7
OT Horla	117	8	10	-2
OT Lengefeld	690	16	23	-7
OT Morungen	172	10	15	-5
OT Oberröblingen	1.561	43	71	-28
OT Obersdorf	509	29	22	7
OT Riestedt	1.353	43	74	-31
OT Rotha	313	10	13	-3
OT Wettelrode	564	20	18	2
OT Wippra	1.461	59	69	-10
OT Wolfsberg	137	6	11	-5
gesamt	29.150	1.087	1.394	-307

Wanderungsbedingte Veränderung der Einwohnerzahlen 2011, Quelle Stadtverwaltung Sangerhausen

Im Jahr 2011 wies Sangerhausen im Verhältnis zu den übrigen Gemeinden im Landkreis Mansfeld-Südharz ein positives Wanderungssaldo auf. Während 449 Bewohner des Landkreises in die Kreisstadt zogen, verließen 389 Sangerhäuser die Stadt und nahmen einen neuen Wohnsitz anderswo im Kreis ein.

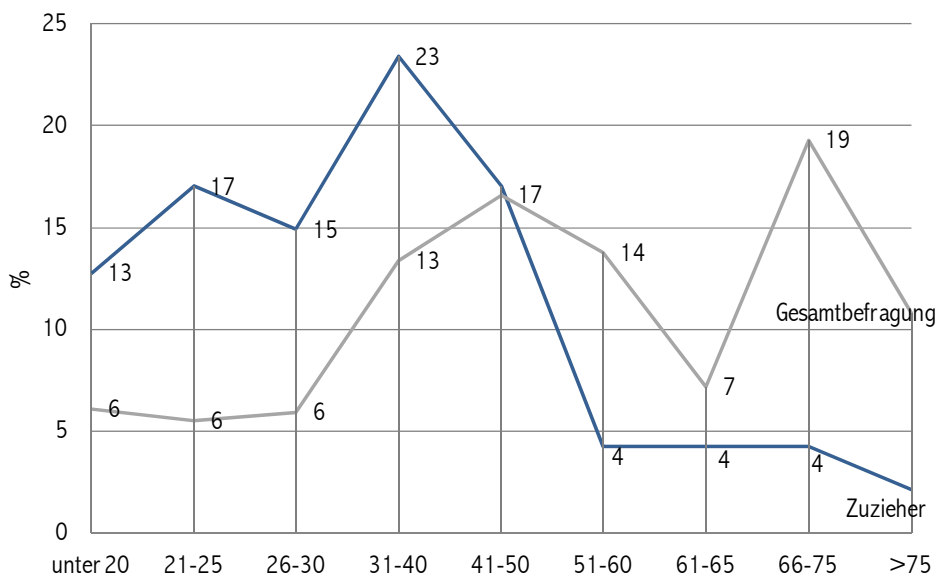
Herkunft und Ziele der Wanderungen im Jahr 2011, Daten der Stadtverwaltung Sangerhausen



Deutlich negativ blieb das Wanderungssaldo über die Landesgrenze hinweg. 415 Zuziehern aus anderen Bundesländern standen 690 Sangerhäuser gegenüber, die im Jahr 2011 über die Landesgrenzen hinaus wegzogen.

Demgegenüber spielt der Bevölkerungsaustausch, der sich über die Kreisgrenze hinweg mit anderen Gemeinden in Sachsen-Anhalt vollzieht, nur eine untergeordnete Rolle.

Vergleicht man aus dem Datenfundus der Haushaltsbefragung 2010 die Altersstruktur der zwischen 2005 und 2010 nach Sangerhausen Zugezogenen mit der Altersstruktur der Gesamterhebung, wird deutlich, dass die Zuzieher jünger sind als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. 68 % der Zuzieher waren zum Zeitpunkt der Befragung jünger als 40 Jahre, in der Gesamterhebung waren es nur 31 %.



Altersgruppenanteile der Haushaltsbefragung 2010 gesamt (n = 807) und darunter der Zuzieher (n = 51) nach Sangerhausen seit 2005; Quelle: Haushaltsbefragung 2010

15 % der befragten Zugezogenen hegten bereits wieder Wegzugspläne über die Stadtgrenze hinaus. Der altersstrukturelle Schwerpunkt dieser „Kurzzeit-Sangerhäuser“ lag zwischen 40 und 50 Jahren.

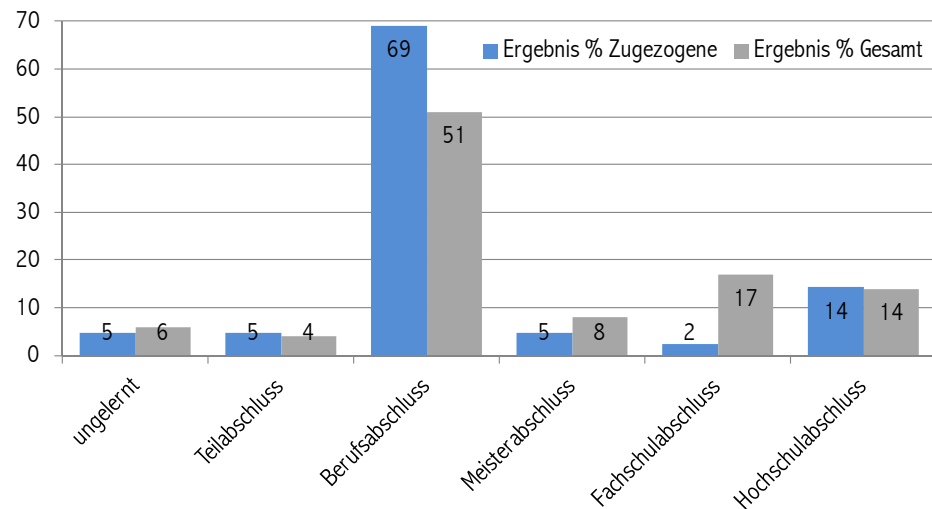
Zugezogene seit 2005	Haushaltsnettoeinkommen in €									Hh-Größe gesamt
	Haushaltsgröße	unter 500 €	500 - 899 €	900 - 1299	1300 - 1599	1600 - 1999	2000 - 2499	2500 - 3800	über 3800	
1 PHh	7	19	7	5	0	0	0	0	38	25
2 PHh	5	7	2	2	10	5	0	0	31	44
3 PHh	0	0	0	5	0	5	0	0	10	17
4 PHh	0	5	2	2	0	0	0	5	14	10
5 PHh	2	0	0	0	2	0	0	2	7	3
%	14	31	12	14	12	10	0	7	100	
Einkommensgruppen gesamt		7	16	19	15	17	16	6	5	

Größen- und Nettoeinkommensvergleich der Zuzieherhaushalte 2005 bis 2010 zur Gesamterhebung 2010. Angaben in %; Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Die Zuzieher sind überproportional Singles oder – zu einem kleineren Anteil – größere Familien und haben eine geringere Kaufkraft als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung von Sangerhausen. Das Pro-Kopf-Nettoeinkommen der Zuzieher lag durchschnittlich bei 630 €, das der gesamt Befragten bei 684 €.

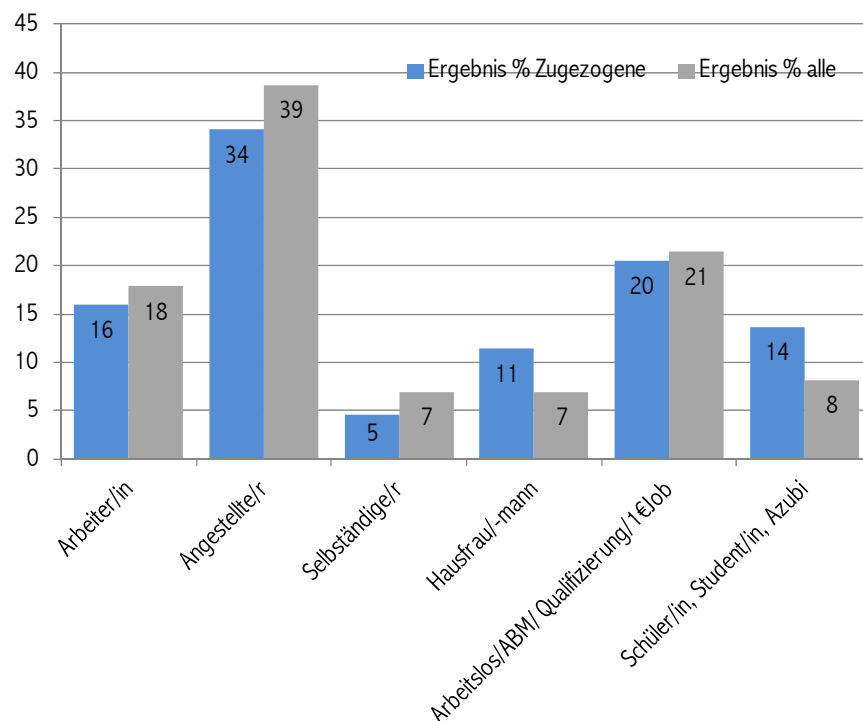
Bei der Qualifikation der Zuzieher dominieren die einfachen Berufsabschlüsse. 69 % der Befragten, die zwischen 2005 und 2010 zugezogenen waren, gaben einen einfachen Berufsabschluss als höchsten Ausbildungsgrad an. Demgegenüber besaßen nur 7 % einen Meister oder Fachschulabschluss – verglichen zu 25 % aller Befragten.

Höchster Berufsabschluss der befragten Haushaltsmitglieder unter den Zuzieherhaushalten 2005 bis 2010 verglichen zur Gesamterhebung 2010. Angaben in %; Quelle: Haushaltsbefragung 2010



Fast doppelt so hoch wie im Befragungsdurchschnitt war demgegenüber der Anteil der Auszubildenden unter den Zuzieher. 14 % der Zuzieher waren Schüler oder befanden sich in einer Berufsausbildung.

Stellung im Beruf der befragten Haushaltsmitglieder unter den Zuzieherhaushalten 2005 bis 2010, verglichen zur Gesamterhebung 2010. Angaben in %; Quelle: Haushaltsbefragung 2010



## Zusammenfassung:

Jedes Jahr zieht eine relevante Größe vor allem junger Haushalte mit geringem Einkommen in die Stadt. Über 40 % der Zuzieher sind „Nahwanderer“ aus dem Landkreis. Diese Zuzieher haben die Phase der beruflich/wirtschaftlichen Konsolidierung und Familienbildung in der Regel noch vor sich.

Auch wenn in dieser Lebens-/Haushaltsphase auch ein Wegzug aus Sangerhausen wieder schnell möglich ist, birgt der Zuzug junger Menschen eine Chance, den demografischen Wandel in der Stadt zu mildern.

Ähnlich wie die Diskussion in Universitätsstädten (s. Magdeburg) oder auch auf Bundeslandebene ist es lohnend, zu überlegen, ob den lokalen Akteuren geeignete Instrumente zur Verfügung stehen, die die „Haltefaktoren“ stärken.

Als primäre Haltefaktoren gelten solche, die für sich allein genommen stark genug sind, um einen Zuzug, einen Wegzug oder eine Bleibeentscheidungen auszulösen. Sekundäre Haltefaktoren haben zumeist nicht diese Kraft, weisen aber im Verbund eine ähnlich gerichtete Wirkung auf.<sup>11</sup>

Primäre Haltefaktoren	Sekundäre Haltefaktoren
Arbeitsplatz	Wohnangebote <i>Lokale Handlungsoption: Laufend aktualisierte Mietwohnungsangebote an Arbeitgeber für neue Mitarbeiter liefern?</i>
Lohnniveau (Anfangsgehalt!)	Lebenshaltungskosten
Wohneigentum <i>Lokale Handlungsoption: Besonderes Augenmerk auf die Vorhaltung preiswerter Baugrundstücke?</i>	Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote <i>Lokale Handlungsoption: Informationspaket für Neubürger?</i>
Soziale Haltefaktoren (Partnerschaft, Familie)	Soziale Haltefaktoren wie Freunde, Ehrenamt, Vereinsleben
	Stadtmilieu, Kultur <i>Lokale Handlungsoption: Gutscheine, Preisnachlässe oder befristete freie Eintritte in Kultur- und Freizeiteinrichtungen für Neubürger?</i>
	Landschaftsqualität und –erlebbarkeit

---

<sup>11</sup> Vgl. „Zukunftschancen junger Frauen in Sachsen-Anhalt. Zukunftschancen junger Familien in Sachsen-Anhalt.“, Prof. Christiane Dienel. (Projektleitung) u.a., im Auftrag der Landesregierung Sachsen-Anhalt, November 2004.

## 2.2 Demografiecheck für Schulen und Kitas

Im Stadtgebiet von Sangerhausen gibt es 19 Kindereinrichtungen sowie 8 Grundschulen, 2 Sekundarschulen, 1 Gymnasium und 3 Förderschulen. Angesichts der Befunde und Prognosen zur Entwicklung der jeweiligen Altersgruppen von Kindern und Jugendlichen ist es notwendig, eine zukunftsfähige Angebotsstruktur herauszubilden, die den heutigen und absehbaren Nutzungsbedürfnissen wie auch den Kriterien wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit gerecht wird.

Um die Zukunftsfähigkeit und damit die Nachhaltigkeit von Investitionen in Schulen und Kindereinrichtungen prüfen zu können, wird eine Bewertungsmatrix vorgeschlagen. Die Bewertungsmatrix soll methodische Unterstützung bei der Entscheidungsfindung für langfristig investitionssichere Standorte geben und zugleich plausible Begründungen von Standortentscheidungen im öffentlichen Diskurs mit Bürgerinnen und Bürgern liefern.

Der Vorschlag zur Aufstellung von Entscheidungskriterien konzentriert sich auf Kindertagesstätten und Grundschulen, also auf Einrichtungen, die sich in der Trägerschaft bzw. Planungskompetenz der Stadt Sangerhausen befinden.

### Vorschlag für Entscheidungskriterien für Kindereinrichtungen

Beschreibung und Gewichtung der Entscheidungskriterien:

- Heutige Auslastung (in % der Kapazität, Mai 2012)  
100 % u.m. - 5 Punkte; 90-99% - 4 Punkte; 80-89% - 3 Punkte; 70-79% - 1 Punkt
- Bedarfsprognose im Einzugsbereich  
90% u.m. - 6 Punkte; 80-89% - 5 Punkte; 70-79% - 4 Punkte;  
60-69% - 3 Punkte; 50-59%- 2 Punkte
- Baulich-technische Voraussetzungen für Integration KG/Kita/Hort  
Drei Funktionen integrierbar: 4 Punkte; Zwei Funktionen integrierbar: 2 Punkte
- Baulicher Zustand / Investitionsbedarf  
Guter baulicher Zustand - 3 Punkte, hoher akuter Sanierungsbedarf - 0 Punkte
- Anbindung an Schulen / Sportstätten / soziale Infrastruktur  
Drei Einrichtungen - 3 Punkte, zwei Einrichtungen - 2 Punkte, eine Einrichtung - 1 Punkt
- Integration in das Zentrumsystem / in dezentrale Versorgungsschwerpunkte  
Im Stadtteilzentrum/Versorgungsschwerpunkt - 2 Punkte; In der Nachbarschaft - 1 Punkt
- Kooperationspotenzial mit Nachbargemeinden  
Kooperationspotenzial vorhanden - 2 Punkte
- „KO-Kriterien“ in STARK III  
Barrierefreiheit, Pädagogisches Konzept, Qualitätsentwicklungskonzept

## Vorschlag einer Bewertungsmatrix für Kindereinrichtungen

	Heutige Auslastung (in % der Kapazität)	Bedarfsprognose im Einzugsbereich	Voraussetzungen für Integration KG/Kita/Hort*	Baulicher Zustand / Investitionsbedarf	Anbindung an Schulen / soz. Infrastruktur	Integration in das Zentrensystem	Kooperationspotenzial mit Nachbargemeinden	Barrierefreiheit	Pädagogisches Konzept (Trägervielfalt)	Qualitätsentwicklungskonzept	Gesamtpunktzahl
KiTa Kinderland am Hasentor	1	0			0	0	0				
KiTa Friedrich Fröbel	5	5			0	0	0				
KiTa J.-Schehr-Straße	5	5			3	2	0				
KiTa Löwenzahn	3	2			1	1	0				
Kinderhort Südwest	3	4			3	2	0				
KiTa Tausend-Fühler	5	3			0	1	0				
Kinderhort Poetengang	4	5			1	0	0				
St. Martin	4	2			0	1	0				
Montessori Kinderhaus	1	0			2	2	0				
Integrative KiTa Sonnenschein	4	2			3	2	0				
KiTa Kinderwelt (Oberröblingen)	3	2			2	1	2				
KiTa Wichtelhaus (Obersdorf)	4	2			2	2	0				
KiTa Spatzennest (Rotha)	0	0			1	2	2				
KiTa Regenbogen (Lengefeld)	4	2			0	0	0				
KiTa Spatzennest (Riestedt)	1	0			1	2	2				
KiTa Zwergenhaus (Großing.)	4	2			1	2	2				
KiTa Lustige Spatzen (Wippra)	3	2			0	2	2				
Goldenes Schlüsselchen (Gonna)	3	0			1	0	0				
Hort Schulstr.53 (Riestedt)	0	2			3	2	2				

Die dargestellte Bewertung der einzelnen Kriterien beruht auf dem Wissensstand von 2012 und bedarf weiterer Ergänzungen, Überprüfungen und Korrekturen. Sie dient zunächst als Ausgangspunkt für eine vertiefte Beschäftigung mit der vorgeschlagenen Methodik.

## Vorschlag für Entscheidungskriterien für Grundschulen

Beschreibung und Gewichtung der Entscheidungskriterien:

- Heutige Auslastung (in % der Kapazität)  
90-100 % - 7 Punkte; 80-89% - 6 Punkte; 70-79% - 4 Punkte;  
60-69% - 2 Punkte; 50-59% - 1 Pt.
- Bedarfsprognose im Einzugsbereich nach schulischen Mindestgrößen  
200 Personen u.m. - 7 Punkte; 150-199 - 5 Punkte; 100-149 - 3 Punkte;  
80-99 (Ortschaften) - 1 Punkt
- Baulich-technische Voraussetzungen für Integration anderer Einrichtungen  
Drei Funktionen integrierbar: 5 Punkte; Zwei Funktionen integrierbar: 3 Punkte
- Baulicher Zustand / Investitionsbedarf  
Aufwertungsinvestition ist nach 2000 erfolgt - 8 Punkte;  
Guter baulicher Zustand - 4 Punkte
- Ausstattung mit Sportanlagen und Veranstaltungsräumen  
Turnhalle, Aula, Sportanlagen vorhanden - 6 Punkte;  
2 Funktionen mit Aula - 4 Punkte;  
2 Funktionen ohne Aula - 2 Punkte;  
nur offene Sportanlagen - 1 Punkt
- Anbindung an Sportstätten / Kinderbetreuung / soziale Infrastruktur  
Mehrere Einrichtungen - 4 Punkte; eine Einrichtung - 2 Punkte
- Integration in das Zentrumsystem / in dezentrale Versorgungsschwerpunkte  
Im Stadtteilzentrum/Versorgungsschwerpunkt - 2 Punkte;  
In der Nachbarschaft - 1 Punkt
- Kooperationspotenzial mit Nachbargemeinden  
Kooperationspotenzial vorhanden - 2 Punkte
- Barrierefreiheit  
Vorhanden - 5 Punkte, mit moderaten Kosten herstellbar - 2 Punkte

### Resümee

Die Vorschläge für eine Bewertungsmatrix mit Entscheidungskriterien zur Ermittlung der Zukunftsfähigkeit und Investitionssicherheit von Kindereinrichtungen und Schulen wurden in der Lenkungsrunde am 18.10.2012 vorgestellt und beraten. Die Stadtverwaltung wird die Anwendungsmöglichkeiten für die Bewertungsmatrix prüfen und das Punktesystem ggf. weiter entwickeln. Allerdings ist das Thema sehr komplex. Neben der Frage der Einordnung der Horteinrichtungen spielen auch externe Faktoren bei der Entscheidungsfindung eine Rolle, wie z.B. die Schulgesetzgebung, das neue Kinderförderungsgesetz oder die Trägerrolle des Landkreises. Auch ist das Kriterium der Kapazitätsauslastung schwierig, weil die Einrichtungen ihre Kapazitäten flexibel ändern können. Je nach konzeptioneller Ausrichtung ist eine Vollausslastung auch gar nicht erstrebenswert, beispielsweise bei Integrationseinrichtungen.



## Vorschlag einer Bewertungsmatrix für Grundschulen

	Heutige Auslastung (in % der Kapazität)	Bedarfsprognose im Einzugsbereich	Voraussetzungen für Integration von Gemeinbedarfeinrichtungen	Baulicher Zustand / Investitionsbedarf	Ausstattung mit Sportanlagen und Veranstaltungsräumen	Anbindung an Sportstätten, Kinderbetreuung, soziale Infrastruktur	Integration in das Zentrumsystem	Kooperationspotenzial mit Nachbargemeinden	Barrierefreiheit	Gesamtpunktzahl
Goethe-Grundschule	7	7			2	4	2	0		
Grundschule Othal	1	5			6	4	1	0		
Grundschule Südwest	6	7			6	4	2	0		
Grundschule Oberröblingen	4	0			2	2	2	2		
Grundschule Großleinungen	2	0			2	2	2	2		
Grundschule Wippra	1	0			2	2	2	2		
Grundschule Obersdorf	1	0			2	2	0	0		
Freie Grundschule Riestedt	0	0			2	4	2	2		

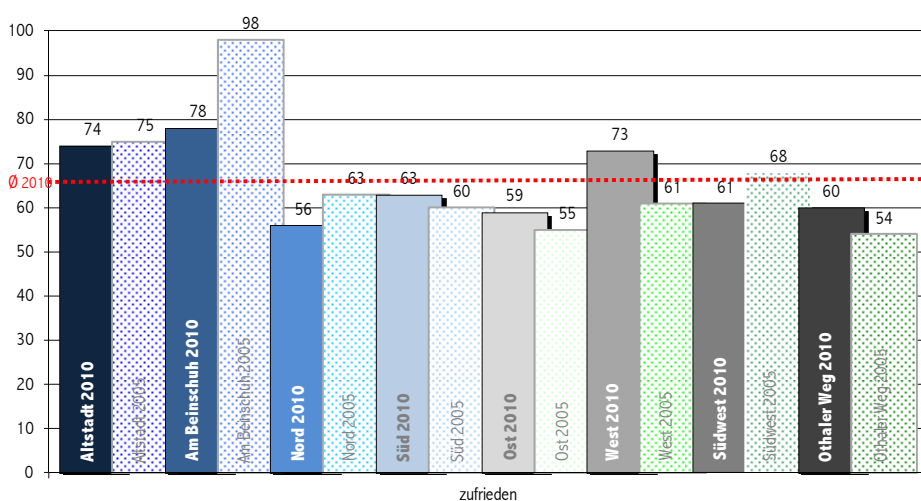
Ebenso wie im Falle der Kindereinrichtungen sind die eingetragenen Werte als vorläufiger Ansatz zu verstehen, der methodisch wie sachlich zu überprüfen und zu ergänzen ist.

## 2.3 Wohnungsmarkt Sangerhausen - Qualitative Herausforderungen

### Wohnzufriedenheit 2010

Zwei Drittel der im Jahr 2010 befragten 800 Haushalte waren mit der aktuellen Wohnung zufrieden.<sup>12</sup> Dieser Wert entsprach exakt dem Befund aus der Vorgängerbefragung von 2005. Das heißt, die Modernisierungen, aber auch der Abriss einfacher Wohnungen in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre schlug sich statistisch nicht positiv auf die Wohnungszufriedenheit nieder. Im Vergleich der Befragungen von 2000 und 2005 hatte es zu diesem Sachverhalt noch einen anderen Befund gegeben. Im Jahr 2000 hatten sich nur 46 % der Befragten zufrieden mit der eigenen Wohnung geäußert.

„Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“ Angaben in % der Befragten pro Befragungsquartier. Quelle: Haushaltsbefragung 2010

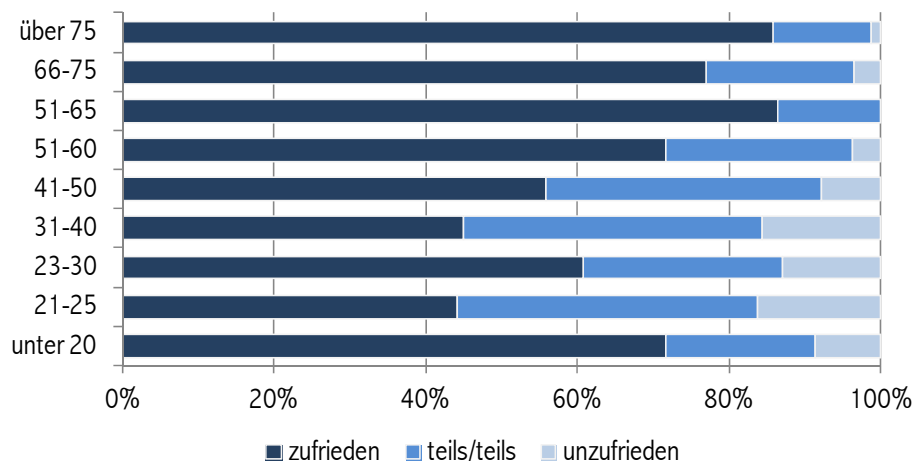


Von den Ergebnissen der Befragung von 2005 deutlich abweichend war im Jahr 2010 die geringere Zufriedenheit Am Beinschuh und in Südwest. Unzufrieden äußerten sich in beiden Quartieren überwiegend 30-60jährige, die in den 1990er Jahren zugezogen waren - am Beinschuh vor allem in Mietobjekte.

In der Westsiedlung war der Anteil der Zufriedenen 2010 deutlich größer als 2005. Zufriedener äußerten sich hier vor allem Mieter im Rentenalter, die schon länger in dieser Siedlung wohnen.

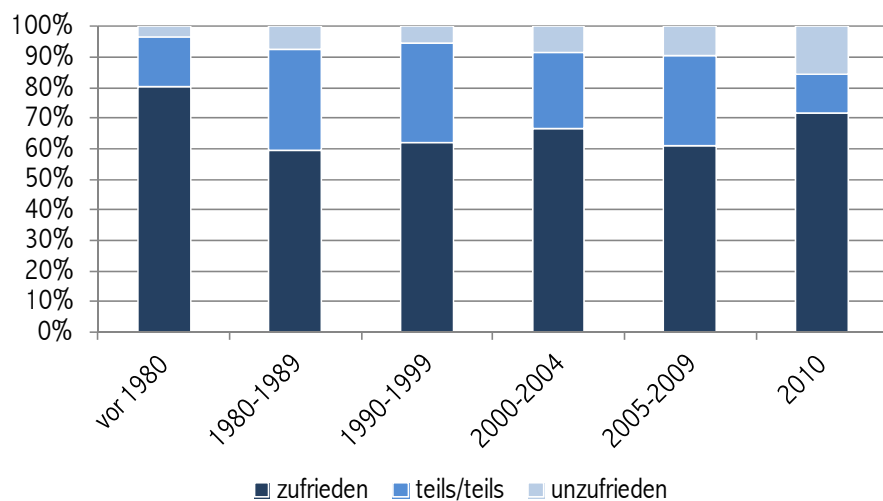
<sup>12</sup> Zum Vergleich: Haushaltsbefragung Quedlinburg 2011: Wohnungszufriedenheit 74 %, in Plattenbaubeständen 67 %, ARGE Westermann & Wallraf; Haushaltsbefragung Burg (b. Magdeburg) 2009: Wohnungszufriedenheit 72 %, in Plattenbaubeständen 66 %, Büro Stephan Westermann.

Grundsätzlich steigt die Zufriedenheit mit der Wohnung mit dem Alter. Bei den über 50jährigen sind mehr als 80 % mit der eigenen Wohnung zufrieden. Demgegenüber findet sich die geringste Zufriedenheit mit weniger als 50 % den 20-40jährigen. In dieser Altersphase stellt sich vor allem bei Familienzuwachs schnell die Frage, ob die aktuelle Wohnung noch „passt“.



Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und Alter des Befragten. Angaben in %. Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Nur sehr langfristig steigt die Wohnungszufriedenheit mit der Wohndauer. Lediglich bei Mietern, die bereits 30 Jahre und länger in ihrer aktuellen Wohnung lebten, wich die Zufriedenheit positiv vom Durchschnitt ab. Hier mag auch eher die hohe Deckungsrate zwischen Langzeitmietern und älteren Mietern (s. Befund oben) zu dieser Korrelation führen.



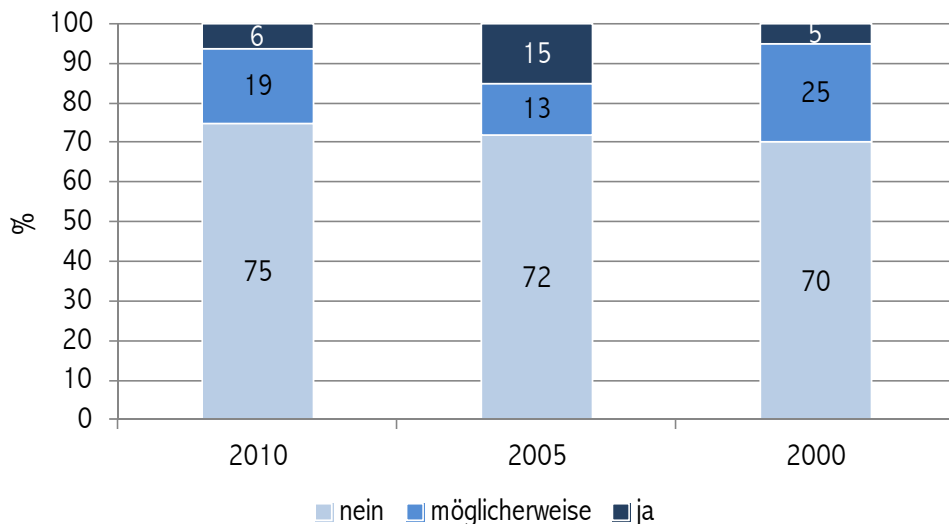
Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und Wohndauer seit .... Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Keine statistische Auffälligkeit dagegen ergab die Korrelation von Wohnzufriedenheit und Haushaltsgröße.

## Erwartbares Umzugsgeschehen

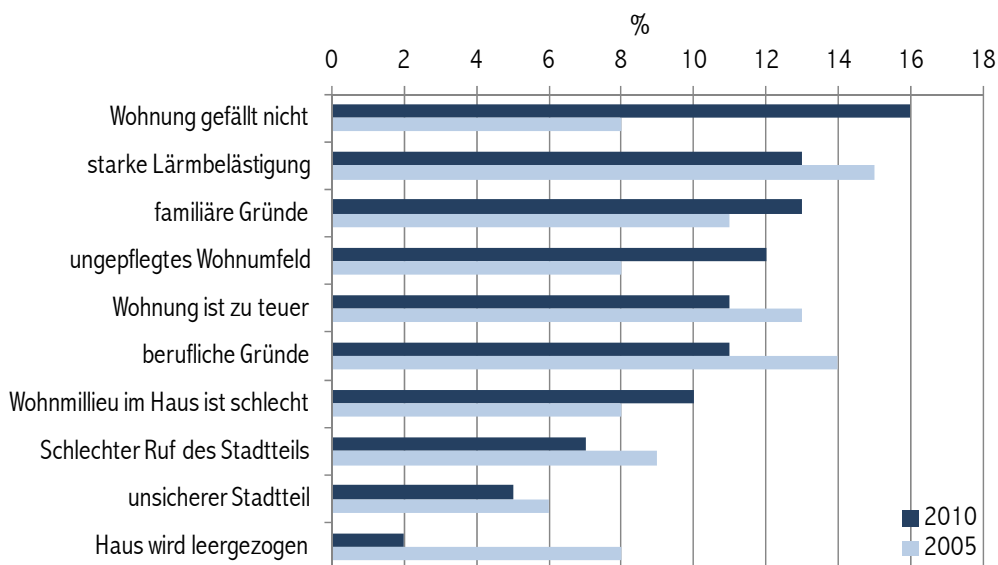
Jeder vierte Befragte im Jahr 2010 wollte umziehen oder schloss einen Umzug in der nächsten Zeit zumindest nicht aus. Gegenüber der Befragung im Jahr 2000 war dies ein deutlicher Rückgang und auch gegenüber 2005 hatte sich die Auszugsneigung reduziert, differenziert man zwischen „ja, sicher“ und „möglicherweise“.

„Haben Sie vor, in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung auszu- ziehen?“ Angaben in %. Quellen: Haushaltsbefragungen 2010: n = 774; 2005: n = 776; 2000: n = 618;

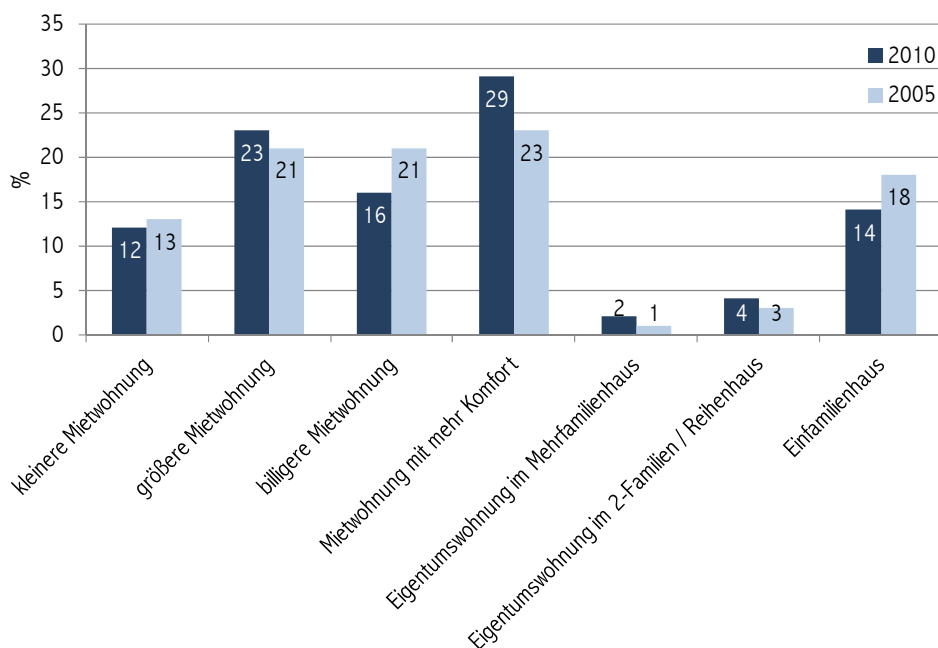


Bei den Umzugsmotiven dominierte mit 16 % aller Nennungen, dass die aktuelle Wohnung „nicht gefällt“. Gegenüber 2005 hatte sich dieses Auszugsmotiv anteilig verdoppelt. Ebenfalls zugenommen haben die „familiären Gründe“, rückläufig wiederum die „beruflichen Gründe“. Ein uneinheitliches Bild ergeben die Veränderungen im Umzugsmotiv wegen Unzufriedenheit mit dem Umfeld der Wohnung. Während „ungepflegtes Umfeld“ und „schlechtes Wohnumfeld“ öfter genannt wurde als 2005, erwies sich (sozialer) Lärm oder der Ruf des Stadtteils als weniger ausschlaggebend. Auch der Mietpreis hatte als Umzugsmotiv an Gewicht verloren.

„Warum wollen Sie Ihre Wohnung verlassen?“, Antwortvorgaben. Anteile in Prozent; 2010: n=350; 2005: n=171; Quellen: Haushaltsbefragungen 2005 und 2010.

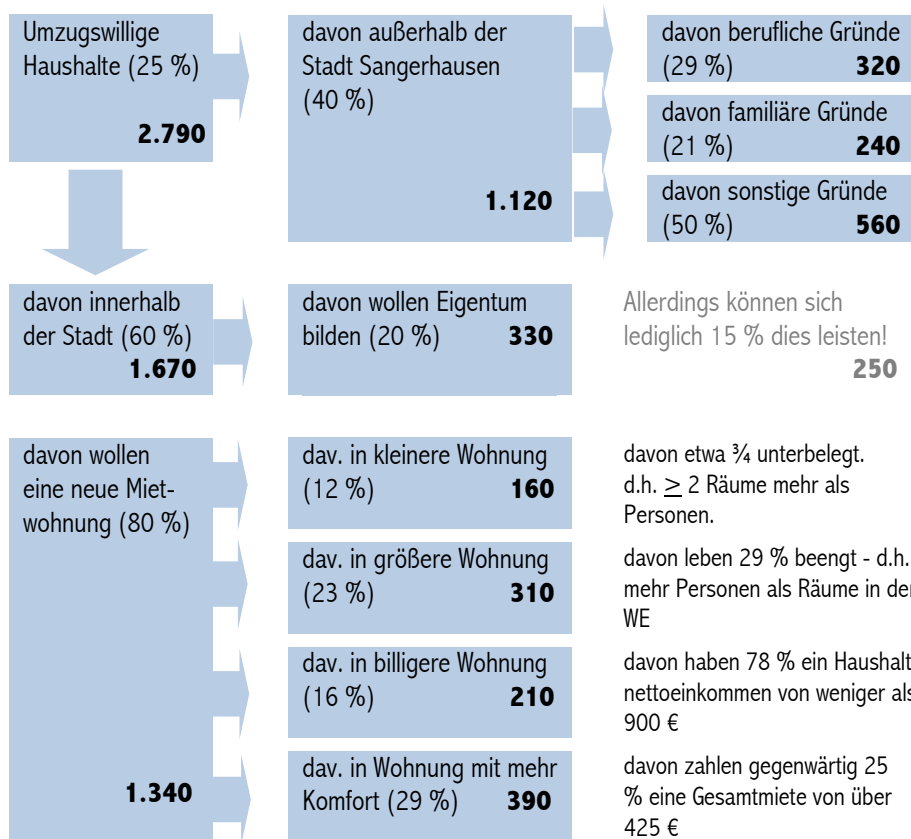


Mit 29 % führte der Wunsch nach einer Mietwohnung mit mehr Komfort die Liste der Umzugsziele an, gefolgt von einer größeren Mietwohnung. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus ist bei den heutigen Umziehern ebenso rückläufig wie die Suche nach einer preiswerteren Mietwohnung.



„Warum wollen Sie Ihre Wohnung verlassen? Wir suchen ...“.  
 Anteile in Prozent, Antwortvorgaben; 2010: n = 232; 2005: n = 117.  
 Quellen: Haushaltsbefragungen 2005 und 2010.

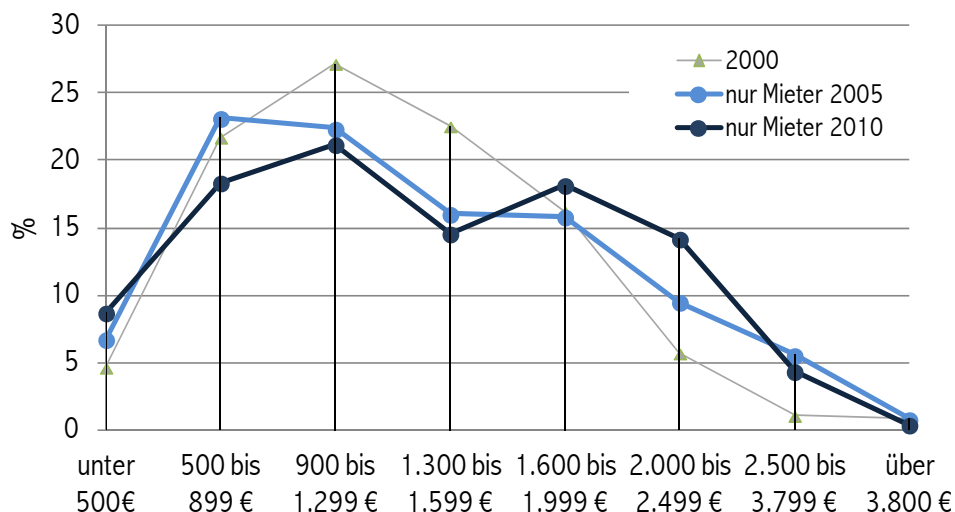
Hochgerechnet auf die 11.170 Haushalte, die im Jahr der Befragung in Sangerhausen lebten, ergab sich folgendes Nachfragepotenzial:



## Nachfragegruppen

Zunehmend mehr Mieterhaushalte haben die Wahl, auch Eigentum zu bilden. Der Anteil der Mieter mit einem „Schwellen“-Einkommen zwischen 2.000 € und 2.500 €, die unter Umständen auch schon Eigentum bilden können, hat sich von 11 auf 15% erhöht. Im Jahr 2000 lag ihr Anteil noch bei nur 5%. Allerdings, 44% der „Schwellenhaushalte“ von 2010 befanden sich bereits im Rentenalter und waren möglicherweise nicht mehr an Eigentumbildung interessiert.

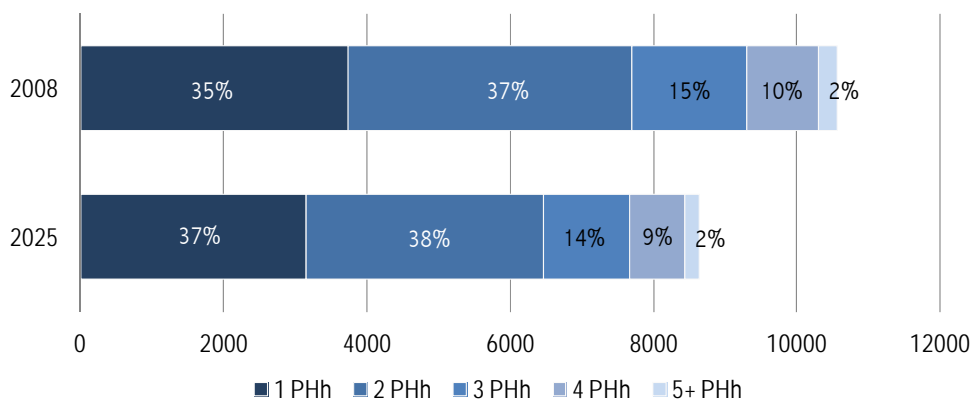
Haushaltsnettoeinkommen der Befragten 2000, 2005, 2010 gesamt sowie nur der Mieterhaushalte 2005 und 2010. Quellen: Haushaltsbefragungen Sangerhausen.



Gleichzeitig bleibt der Anteil der Mieterhaushalte mit geringen Einkommen (bis 1.300 €) - trotz eines Rückgangs von 48 % auf 43 % - sehr hoch. Im Jahr 2000 hatte deren Anteil noch 52 % betragen.

Entsprechend des prognostizierten anhaltenden Einwohnerrückgangs wird auch die Haushaltszahl weiter abnehmen. Das Stabilisierungsszenario geht von ca. 8.600 Haushalten im Jahr 2025 aus. 2008 waren es noch 10.500 Haushalte. Der Anteil der kleinen Haushalte (1 + 2 Personen) nimmt weiter zu.

Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsgrößenanteile auf Basis des Stabilisierungsszenarios. Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2009



Im Jahr 2010 gab ein knappes Drittel der Sangerhäuser Haushalte mehr als ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus. Bei einem weiteren knappen Viertel lag der Mietkostenanteil bei rund einem Drittel des Einkommens.

Haushalts- einkommen	Gesamtmiete (brutto-warm)					
	< 225 €	225-349 €	350-424 €	425-499 €	500-649 €	> 650 €
< 500 €	1,0	3,4	2,2	0,0	0,0	0,0
500-899 €	0,6	5,4	6,4	3,6	0,0	0,0
900-1.299 €	0,4	3,2	10,2	4,4	3,4	1,0
1.300-1.599 €	0,4	2,8	7,0	1,8	3,8	1,0
1.600-1.999 €	0,0	2,0	5,6	3,8	4,4	2,4
2.000-2.499 €	0,0	0,8	4,0	5,0	3,2	0,8
2.500-3.800 €	0,0	0,2	1,6	0,8	1,4	1,6
über 3.800 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Gesamt	2,4	17,8	36,9	19,4	16,2	7,4

Verhältnis zwischen Haushaltsnettoeinkommen und Brutto-Warmmiete in der Sangerhäuser Kernstadt 2010. Quelle: Haushaltsbefragung 2010.

23,6 % der Haushalte geben etwa ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aus  
 31,6 % der Haushalte geben mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aus

Mindestens ein Drittel der Haushalte wird angesichts der absehbar eher konstanten Realeinkommensentwicklung und steigenden Mobilitätskosten dauerhaft auf sehr preiswerten Mietwohnraum angewiesen sein. Dies betrifft vor allem kleine Haushalte mit bescheidenen bis mittleren Einkommen, darunter viele Ältere und Hochaltrige.

Wettbewerbsvorteile werden sich jene Anbieter sichern, die durch kostengünstige Maßnahmen der energetischen Sanierung die Nebenkosten senken - ohne die Nettokaltmiete in gleichem Maße erhöhen zu müssen - und die im Zuge der regulären Instandhaltung mit kostensparenden Maßnahmen auf barrierearme Wohnsituationen hinarbeiten.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist deutlich weiter verbreitet als die kaufkräftige Nachfrage. Offensichtlich wünschen sich viele Haushalte ein Wohnen mit Eigentumsqualität. Speziell für Schwellenhaushalte und Familien mit mittleren Einkommen werden Mietwohnangebote lukrativ sein, die – preislich gestaffelt – einige Eigentumsqualitäten aufweisen. Hierzu zählen:

- Reihenhaussituationen mit überschaubarer Nachbarschaft
- Ein sehr gepflegtes Wohnumfeld mit privaten Nutzungsoptionen
- Großzügige Freitritte / Terrassen / Hausgärten
- Attraktive Wohnungsgrundrisse (inklusive größere Küche und Bad)
- Barrierearme und altersgerechte Ausstattung.

## 2.4 Perspektive der Sangerhäuser Wohngebiete

Durch verschiedene Akteure wurden in den letzten Monaten Überlegungen geäußert, die an mehreren Standorten eine Überprüfung der überwiegend Ende der 1990er Jahre formulierten Leitbilder und strategischen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts für die Sangerhäuser Wohnsiedlungen nahe legen. Die Lenkungsrunde eröffnete in ihrer letzten Sitzung des Jahres 2012 die Diskussion zu dieser Thematik mit einer Feststellung des Status Quo (Plandarstellungen in Kapitel 3.2) sowie mit einem Gedankenaustausch über Ansätze von möglichen Neujustierungen.

### Ostsiedlung

Städtebauliche Zielstellung ISEK 2009

Randstädtische Wohnlage an der Gonna

- Bewahrung der städtebaulichen Struktur
- Bedarfsweiser Ersatz der Wohngebäude
- Niedriggeschossiges durchgrüntes Wohnen

Stand 2012

Nach Umsetzung der für 2013 geplanten Abrisse von 77 Wohnungen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist das quantitative Ziel der Halbierung des Wohnungsbestandes erreicht. Die entstandenen Baulücken in der Franz-Heymann-Straße, die zum städtebaulichen Grundgerüst der Stadt gehören, werden durch Neubauvorhaben der Wohnungsbaugenossenschaft wieder geschlossen.

Die Wohnungswirtschaft schätzt die Ostsiedlung als gut nachgefragte Wohnlage mit einer hohen Mieterbindung ein. Für die WGS ist mit Abschluss der laufenden Arbeiten an den Neubauten der Stadtumbau in der Ostsiedlung vorerst abgeschlossen. Nach den für 2013 geplanten Abrissen steht für die SWG die Neuentwicklung der entstandenen Flächen im Mittelpunkt. Erste Überlegungen dazu liegen vor.

### Westsiedlung

Städtebauliche Zielstellung ISEK 2009

Attraktiver Städtebau - Vielfältiges Quartier. Wahrung der städtebaulichen Haupträume.

- Revitalisierung der Quartiersmitte
- Neue Wohnformen für neue Nachfrage
- Wohnangebote für jung und alt

Stand 2012

Durch die prämierte Sanierung des Denkmalensembles „Am Bergmann“ ist die Quartiersmitte wieder das symbolische wie funktionale Herzstück der Westsiedlung.

Nach den noch geplanten Abrissen von 158 Wohnungen durch die SWG im Jahr 2013 werden alle im ISEK mit der organisierten Wohnungswirtschaft vereinbarten Optionen zur Reduzierung des Wohnungsangebotes in der Westsiedlung umgesetzt sein. Weitere städtebaulich definierte Abrissoptionen sind für Objekte dargestellt, deren Eigentümer (bisher) keine Partner beim Stadtumbau sind. Das quantitative Ziel zur Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde dennoch annähernd erreicht.

Die organisierte Wohnungswirtschaft hält die Westsiedlung für einen höherwertigen Standort. Die SWG sieht zukünftig die Frage der Neuentwicklung der entstandenen Brachen als ihr Thema in der Westsiedlung. Tatsächlich sind durch den Stadtumbau auch Lücken im städtebaulichen Grundgerüst der Westsiedlung entstanden, für die im ISEK eine Wiederbebauung vereinbart wurde.



Die in der Haushaltsbefragung 2010 festgestellten kritischen sozialen Befunde dürften infolge der Vermietungsentwicklung nach der Sanierung und insbesondere der Maßnahmen „Am Bergmann“ heute kaum mehr in dieser Dimension auftauchen. Derzeit offen ist, auf Grund nur geringer Nachfrage, die Zukunft des neu geschaffenen Mietertreffpunkts „Am Bergmann“. Demgegenüber besteht eine aktive Bürgergruppe fort, die sich um das Quartier und die Freiraumgestaltung kümmert und die auch 2013 wieder die Ladenhebung übernehmen will.

## **Südwestsiedlung**

Durchgrüntes Quartier mit starkem Zentrum

Städtebauliche Zielstellung ISEK 2009

- Auflockerung bei Betonung der Gebäudegruppen
- Hoher Wohnstandard, stabile Nachbarschaften
- Quartiersgrün erhalten und ausbauen
- Auf den Generationswechsel vorbereiten

Relativ zur Größe der Südwestsiedlung wurde hier bisher relativ wenig Wohnraum reduziert. Entsprechend sind mit über 300 Wohnungen in der Südwestsiedlung noch relativ viele Abrisspotentiale im Konsens mit der organisierten Wohnungswirtschaft im ISEK verankert.

Stand 2012

Bisher galt das städtebauliche Ziel, Abrisse auf den Südrand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet, auf die Nachverdichtungen der 1970er Jahre in ursprünglich geplanten Freiflächen oder auf Einzelobjekte in Randlagen zu beschränken. Die für die Südwestsiedlung und ihre Entstehungszeit in den 1960er Jahren typischen kompakten Gebäudegruppen sollten in ihrer Geschlossenheit erhalten bleiben. Dieses städtebauliche Leitbild wird zu diskutieren sein, da von wohnungswirtschaftlicher Seite eine Auflockerung der Gebäudegruppen zugunsten wohnungsnaher Stellplätzen gewünscht wird.

Ohnehin stehen ein flächenhaftes Stellplatzkonzept für die Südwestsiedlung sowie Maßnahmen zur Ordnung des fließenden Verkehrs in der Karl-Liebknecht-Straße auf der Vorhabensliste.

Zu prüfen sind Optionen zur Anpassung eines Teils des Gebäudebestandes an den wachsenden Bedarf für altengerechtes Wohnen. Insbesondere die oberen Etagen sind schwer zu vermieten: Ein Aufzugsanbau bei den Drei- und Viergeschossern oder ein Etagenrückbau bei Satteldächern erscheint aber wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Der Generationenwechsel in Südwest ist in vollem Gange. In der Haushaltsbefragung in 2010 wurde in Südwest – neben der Vielzahl von Bewohnern im Rentenalter – der höchste Anteil von Haushalten mit Kindern in der Stadt registriert. Dieser hohe Familienanteil, welcher der großen Zahl von Vier-Raum-Wohnungen geschuldet ist, führt wiederum zu einem wachsenden familienspezifischen Betreuungsbedarf.

Zu überlegen ist, ob Südwest trotz des Generationenwechsels dauerhaft ein Wohnstandort mit einem überproportional hohen Anteil älterer Bewohner bleiben soll. Die sehr gute Infrastruktur im Gebiet könnte eine bleibende hohe Nachfrage durch Ältere begründen.

## **Südsiedlung**

Städtebauliche Zielstellung ISEK 2009

Ruhiges Wohnen in Altstadtnähe

- Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs
- Schaffung einer neuen Mitte
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Anbindung an die Altstadt stärken

Stand 2012

Der Stadtumbau in der Südsiedlung ist nach Einschätzung der Akteure abgeschlossen. Das quantitative Ziel der Wohnungsreduzierung um rund 30 % wurde erreicht. Das Quartier gilt derzeit als unproblematisch. Die im städtebaulichen Leitbild verankerte „neue Mitte“ ist vor allem durch die Gemeinwesenangebote innerhalb des Neubaus der WGS entstanden.

## **Nordsiedlung**

Städtebauliche Zielstellung ISEK 2009

Eigentumsfähiges Wohnen nahe der Altstadt

- Langfristig Ersatz durch Einfamilienhausstruktur
- Stadttechnik für die Neuentwicklung vorbereiten
- Grünzug an der Gonna wiederherstellen
- Umsetzungsstrategien für die Mieter entwickeln

Stand 2012

Der Stadtumbau in Nord ist angesichts der städtebaulichen Gemengelage und der technischen Erschließung kompliziert und kam bisher nur zögerlich voran. Vom quantitativen Ziel der Wohnungsbestandsreduzierung um 70 % wurden bisher nur 20 % erreicht. Das Leitbild sieht, auch aus stadtklimatischen Gründen, einen nahezu vollständigen Abriss des Plattenbauwohnungsbestands der 1970er Jahre vor.

Das Ende der 1990er Jahre vereinbarte Leitbild steht heute zur Disposition. Motiviert vom gemeinschaftlichen Neubauprojekt Mühlgasse und den dort entstehenden Gemeinwesenangeboten, werden wohnungswirtschaftliche Überlegungen angestellt, mehr Bestandsobjekte am Ostrand des Quartiers zu belassen.

Bei der Neuentwicklung der Stadtumbauflächen für den Eigenheimbau bleibt die Frage der Nutzbarkeit der vorhandenen Infrastruktur auf der Tagesordnung, um möglichst günstige Grundstückspreise zu erzielen.

## Othaler Weg

Landschaftsbezogenes Quartier am Rosarium

Städtebauliche Zielstellung ISEK 2009

- Kompaktheit auflösen: Kleiner, niedriger, lockerer
- Preiswertes Wohnen in landschaftsnaher Lage
- Verlässliche Versorgung und Infrastruktur
- Spezielle Angebote für Senioren

Das quantitative Ziel zur Reduzierung des Wohnungsangebotes im Gebiet um fast die Hälfte wird nahezu erreicht. Noch sind 179 Wohnungen als potentielle Abrissobjekte im ISEK verankert. Der Stadtumbau am Othaler Weg gilt nach Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen vorerst als abgeschlossen.

Stand 2012

Das Gebiet stellt sich heute deutlich kleiner und aufgelockerter dar, allerdings nicht niedriger. Von den seinerzeit geplanten Etagenrückbauten wurde zwischenzeitlich Abstand genommen – zugunsten des Erhalts günstiger Mieten.

Ausgehend vom neuen Mieterzentrum „Mietz“ hat sich im Othaler Weg eine aktive Akteursrunde entwickelt, die derzeit in Bürgerwerkstätten Ideen und Vorschläge zur Weiterentwicklung des Quartiers erarbeitet. Das angrenzend entstandene Eigenheimgebiet sorgt für eine wachsende soziale Mischung unter den Nutzern der örtlichen Gemeinwesenangebote. Die personellen Überschneidungen zwischen der Lenkungsrunde und der Akteursrunde im Mietz sorgen für die inhaltliche Verzahnung der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und der Wohngebietsaktivitäten.

### Resümee:

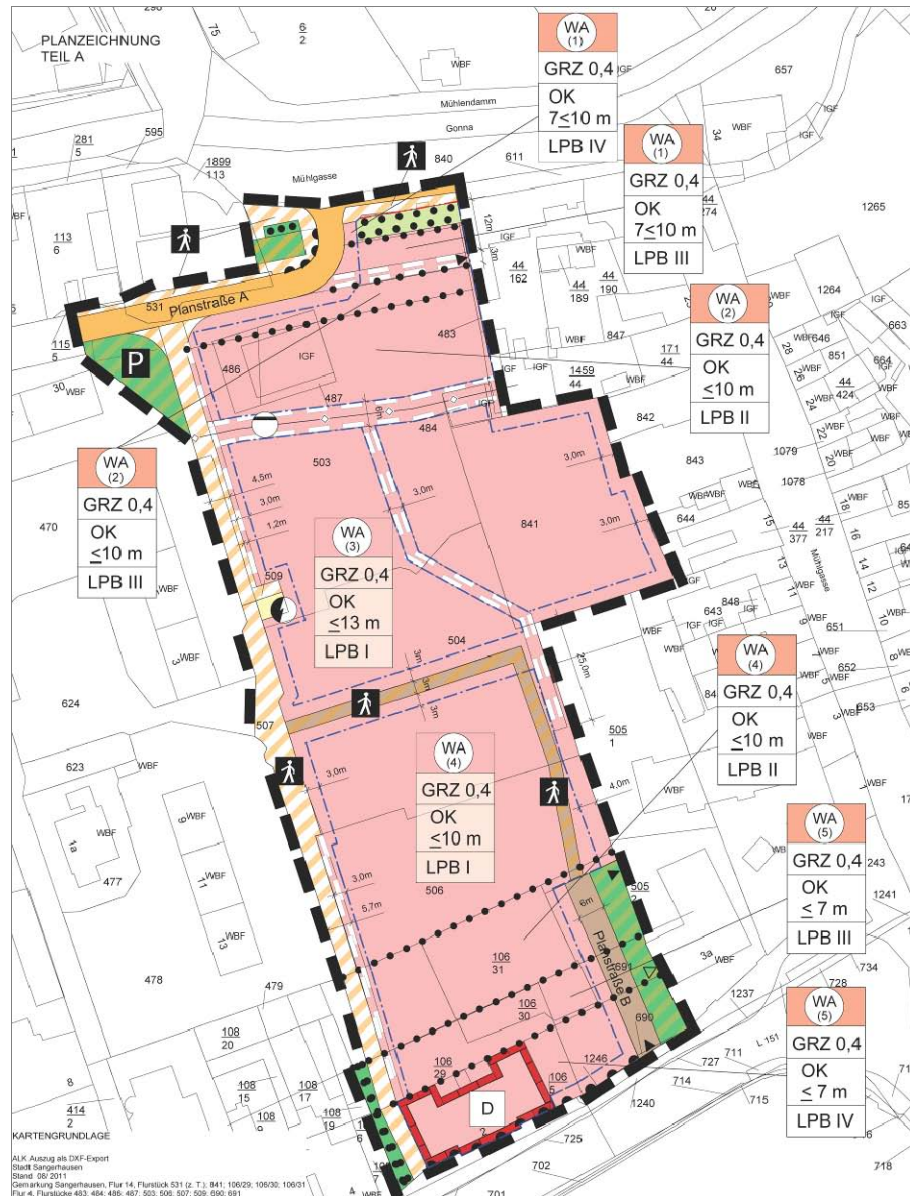
Die Entwicklung neuer städtebaulicher Leitbilder für die einzelnen Quartiere wird sowohl die Lenkungsrunde als auch die Koordinierungsrunde im Jahr 2013 beschäftigen. Dies betrifft insbesondere die Nordsiedlung und der Südwestsiedlung. In der Westsiedlung und der Ostsiedlung geht es vorrangig um neue Ergänzungsbauten. Am Othaler Weg wird die Integration der Ergebnisse der Stadtteilarbeit in das Konzept zur Quartiersentwicklung ein Schwerpunktthema sein.

## 2.5 Schwerpunktprojekte 2012

### Neubauprojekt Mühlgasse

Die Stadt Sangerhausen hat sich entschlossen, den Standort im Sanierungsgebiet am westlichen Rand der Altstadt städtebaulich neu zu ordnen. Hier soll ein Wohnpark entstehen. Der B-Plan 32 „Mühlgasse“ wurde am 08.03.2012 vom Stadtrat beschlossen und trat am 30.03.2012 mit der Veröffentlichung in den Sangerhäuser Nachrichten in Kraft.

B-Plan 32 „Mühlgasse“, Planausschnitt



Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt in Einzelschritten durch die Wohnungsbau-genossenschaft Sangerhausen eG und die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH in Kooperation mit der Stiftung St. Spiritus.

Die Grundsteinlegung für das Bauvorhaben der WGS fand im Juli 2012 statt. Insgesamt wird die WGS 2,8 Mio. € investieren, um Niedrigenergiehäuser mit Vollwärmeschutz nach EnEV 2009 / KfW 70 mit Fahrstuhl, Laubengangerschließung und großzügiger Ausstattung zu errichten. Das erste Gebäude mit 21 barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen soll bis Spätsommer 2013 fertig gestellt sein. Vorgesehen sind 14 Zwei-Raum-Wohnungen und 7 Drei-Raum-Wohnungen mit 75 bis 100 Quadratmetern Wohnfläche. Die Miete wird 6,70 € kalt bzw. 8,50 € warm betragen. Für 15,00 € im Monat kann ein Stellplatz dazu gemietet werden. Bisher läuft die Vermietung sehr gut, es besteht bereits eine Warteliste.

Parallel zu diesem Vorhaben errichtet ein privater Bauträger weitere Eigentumswohnungen. Projekt 3 e.V. baut in der Nähe eine Tagespflege für Senioren und Büros.

Beim Projekt Mühlgasse müssen aufgrund der komplizierten Grundstückssituation und Erschließungsstruktur viele Kooperationspartner zueinander finden. Trotz unterschiedlicher Zeitschienen bei der Projektrealisierung funktioniert die Zusammenarbeit bislang gut. Dies gilt insbesondere auch für die Versorgungsunternehmen.

### **Stellplatzkonzept Westsiedlung**

Im Rahmen der Koordinierungsrunde entstand 2012 ein Stellplatzkonzept für die Westsiedlung. Mit Hilfe des Konzeptes sollte geprüft werden, ob flächendeckend ein wohnungsnahes Anwohnerparken ermöglicht werden kann bzw. was städtebaulich und eigentumsrechtlich getan werden müsste, um dies zu ermöglichen.

Dem Konzept liegen nachfolgend benannte städtebauliche Grundsätze und Prinzipien zugrunde:

- Ziel ist, pro Wohnung einen Stellplatz in einer maximalen Distanz (Luftlinie) von 100 m auszuweisen, zzgl. öffentlicher Bedarfe (angelehnt an die Stellplatzsatzung Sangerhausen).
- Anwohnerparken sollte, wo möglich, auf dem Grundstück des Eigentümers angeboten werden; öffentliche Stellplatzbedarfe sollten im öffentlichen Straßenraum befriedigt werden.
- Jedes Wohnhaus sollte möglichst eine ruhige Seite ohne motorisierten Verkehr haben. Zum Schutz des Wohnumfeldes werden Flächenneuausweisungen vorrangig als Sammelparkplätze ausgewiesen.
- Die Garagenstandorte sollten perspektivisch den nähräumlichen Wohnungen zugeordnet werden. Garagenstandorte in kommunalem Eigentum werden den angrenzenden Wohnungsvermietern angeboten (Kauf oder Flächentausch).
- Erforderlich ist eine Grundsatzentscheidung mindestens der beiden großen Wohnungsunternehmen und der Stadt, ob das Anwohnerparken flächendeckend über Stellplatzzuordnung organisiert werden soll.

## Bestandsanalyse

Das Wohngebiet wurde in vier Zählbereiche gegliedert. Der Stellplatzbestand sowie Lage und Zahl der Garagen wurden anhand eines Luftbildes ausgezählt und anschließend durch flächendeckende Begehung überprüft. Dabei wurden auch zeitliche Beschränkungen und Reglementierungen, Stellplatzprivatisierungen und Spuren von Wildparkern aufgenommen.

Zählbereiche  
Stellplatzkonzept  
Westsiedlung



Im Ergebnis der Bestandsbilanz wurde ein Defizit von 666 Stellplätzen festgestellt. Der größte Stellplatzmangel wurde im Zählbereich Putzstraße konstatiert.

Bilanz  
Anwohnerparken


















Gebietsname	Bedarf <sup>13</sup>	Bestand Stellplätze	zuläss. Str.- randparken	Parken gesamt	Differenz	Garagen <sup>14</sup>
Bergmann	429	230	91	321	-108	62
Str. der VS	148	49	0	49	-99	174
E.-Putzstr.	574	189	106	295	-279	46
C.-Zetkin-Str.	419	125	114	239	-180	336
<b>Summe</b>	<b>1.570</b>	<b>593</b>	<b>311</b>	<b>904</b>	<b>-666</b>	<b>618</b>

<sup>13</sup> Der Bedarf entspricht der Zahl der Wohnungen, abzüglich der noch geplanten Abrisse. Vgl. Kapitel 2.4.

<sup>14</sup> Die Garagen wurden nicht in den Bestand einbezogen, da über den Grad der Alltagsnutzung keine Informationen vorliegen.



## Sangerhausen - Westsiedlung Bestandsplan

-  Geschosswohngebäude /  
Wohnungszahl, Haupteingangsseite
-  Gewerbe-, Gemeinwesengebäude /  
sonstige Gebäude
-  Eigentum der Städtischen Wohnungs-  
baugesellschaft Sangerhausen mbH
-  Eigentum der Wohnungsbaugenossen-  
schaft Sangerhausen e.G.
-  privates Wohneigentum,  
Eigentum anderer Unternehmen
-  Garagen in kommunalen Eigentum, Anzahl /  
andere Eigentümer
-  öffentliche Straße
-  (Sammel-)Parkplätze unbeschränkt
-  (Sammel-)Parkplätze beschränkt /  
einzelprivatisiert
-  zeitlich begrenztes Parken
-  Straßenrandparken in gekennzeichneten  
Flächen erlaubt
-  Straßenrandparken (zulässig nach StVO) /  
Straßenrandparken nicht zulässig
-  Parken auf nicht dafür gekennzeichneten  
Flächen
-  Parkverbot mit Anfangs - oder Endpfeil
-  Böschung
-  keine Durchfahrt
-  Bearbeitungsbereich

## Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2012  
Stellplatzkonzept Westsiedlung

Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit, Stand 1. November 2012







## Konzept

Bis auf wenige Bereiche kann jeder Wohnung in einer Entfernung von maximal 100 m Luftlinie ein Stellplatz zugeordnet bzw. neu geschaffen werden. Entsprechend der oben erwähnten Grundsätze wurde der Schaffung neuer Sammelparkplätze – wo möglich auf den jetzigen Garagenstandorten – Vorrang vor der Nachverdichtung des Wohnumfeldes durch Einzelparkplätze eingeräumt.

Bisweilen empfehlen sich Grundstücksneuordnungen - zwischen den Stadtumbau-partnern möglicherweise über direkten Flächentausch oder ein Grundstückspoolverfahren. Insbesondere westlich der Erich-Weinert-Straße, aber auch entlang der Straße der Volkssolidarität ist dies eine Vorbedingung für das wohnungsnaher Anwohnerparken.

Entlang der Erich-Weinert-Straße und der Friedrich-Engels-Straße sowie auf den dazwischen liegenden Verbindungsstraßen musste, mangels Alternativflächen, weiterhin Parken im öffentlichem Straßenraum mitbilanziert werden.

Problematisch und unter den aufgestellten Grundsätzen ungelöst bleibt das Anwohnerparken für die Wohnblöcke

- Clara-Zetkin-Straße 1-9 und Friedrich-Engels-Straße 34-42: Der neu gestaltete Innenhof lässt eine nachträglich Verdichtung des Hofparkens als nicht sinnvoll erscheinen;
- Erich-Weinert-Straße 25-33: Das schmale Grundstück lässt keine weitere Stellplatzentwicklung zu, ohne auch die ruhige Seite des Gebäudes zu verlärmern. Auch die Nachbargrundstücke sind weitgehend ausgereizt.
- Erich-Weinert-Straße 24a –b: Auch hier ist das Grundstück für eine Abdeckung der Bedarfe des ruhenden Verkehrs zu klein und stehen in der angestrebten Distanz keine Flächenalternativen zur Verfügung.





### Sangerhausen - Westsiedlung Konzeptplan

- 30 /  67  
Geschosswohngebäude / Wohnungszahl, Haupteingangsseite  
Gewerbe-, Gemeinwesengebäude / Garagen, Anzahl
- Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.
- privates Wohneigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- kommunales Eigentum (Auswahl) / andere Eigentümer
- öffentliche Straße
- 15  
(Sammel-)Parkplätze/ Parkplattzahl Bestand

### Planung

- zum Abbruch vorgesehene Wohngebäude
- 15  
Potenzialflächen für Parken / Parkplattzahl Neu
- 15  
Grundstücksneuordnung erforderlich
- 10 / 10  
Straßenrandparken für Anwohner / Straßenrandparken für öffentlichen Bedarf
- Böschung
- keine Durchfahrt
- Bearbeitungsbereich

### Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen Fortschreibung 2012 Stellplatzkonzept Westsiedlung

Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit, Stand 30. Oktober 2012





## 3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept

### 3.1 Vom Wohnraumentwicklungskonzept zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept

Während das Baugesetzbuch den Begriff „städtebauliches Entwicklungskonzept“ benutzt (§ 171 b), wurde spätestens seit dem Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost in der Fachwelt der Begriff des Stadtentwicklungskonzepts verwendet. Auch Sangerhausen legte 2001 sein erstes Stadtentwicklungskonzept vor, das auf dem Wohnraumentwicklungskonzept von 1999 basierte und im Bundeswettbewerb 2002 mit einem 1. Preis gewürdigt wurde.

Seitdem wird das Sangerhäuser Stadtentwicklungskonzept fortlaufend fortgeschrieben. Begleitet durch Akteurs- und politische Gremien wurden die jährlichen Fortschreibungen und Teilfortschreibungen genutzt, um Schritt für Schritt sowohl den räumlichen Fokus von der Kernstadt auf die gesamte Stadt mit ihren zahlreichen Ortschaften zu erweitern als auch alle stadtentwicklungsrelevanten Themen in ein ganzheitliches Konzept einzubinden. Mit der Benennung „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen“ wurde dieser inhaltlich längst vollzogene Schritt im Jahr 2012 nun auch im Titel reflektiert.

### 3.2 Änderungen in den Gebietskulissen

Gegenüber der Teilfortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012 haben sich - neben Aktualisierungen in den Angaben zum Umsetzungsjahr von Maßnahmen - folgende Änderungen in den Kulissen des Förderprogramms Stadtumbau Ost ergeben:

In der **Westsiedlung** wurde das Gebäude Straße der Volkssolidarität 1a von der Kategorie „Erhalt“ in die Kategorie „Abriss“ überführt. Das sechsgeschossige, industriell gefertigte Mittelganghaus mit 120 Wohnungen steht zu über 50 % leer. Zur Einschätzung der städtebaulichen Relevanz des Gebäudes wurde in der Koordinierungsrunde folgende Abwägung vorgenommen:

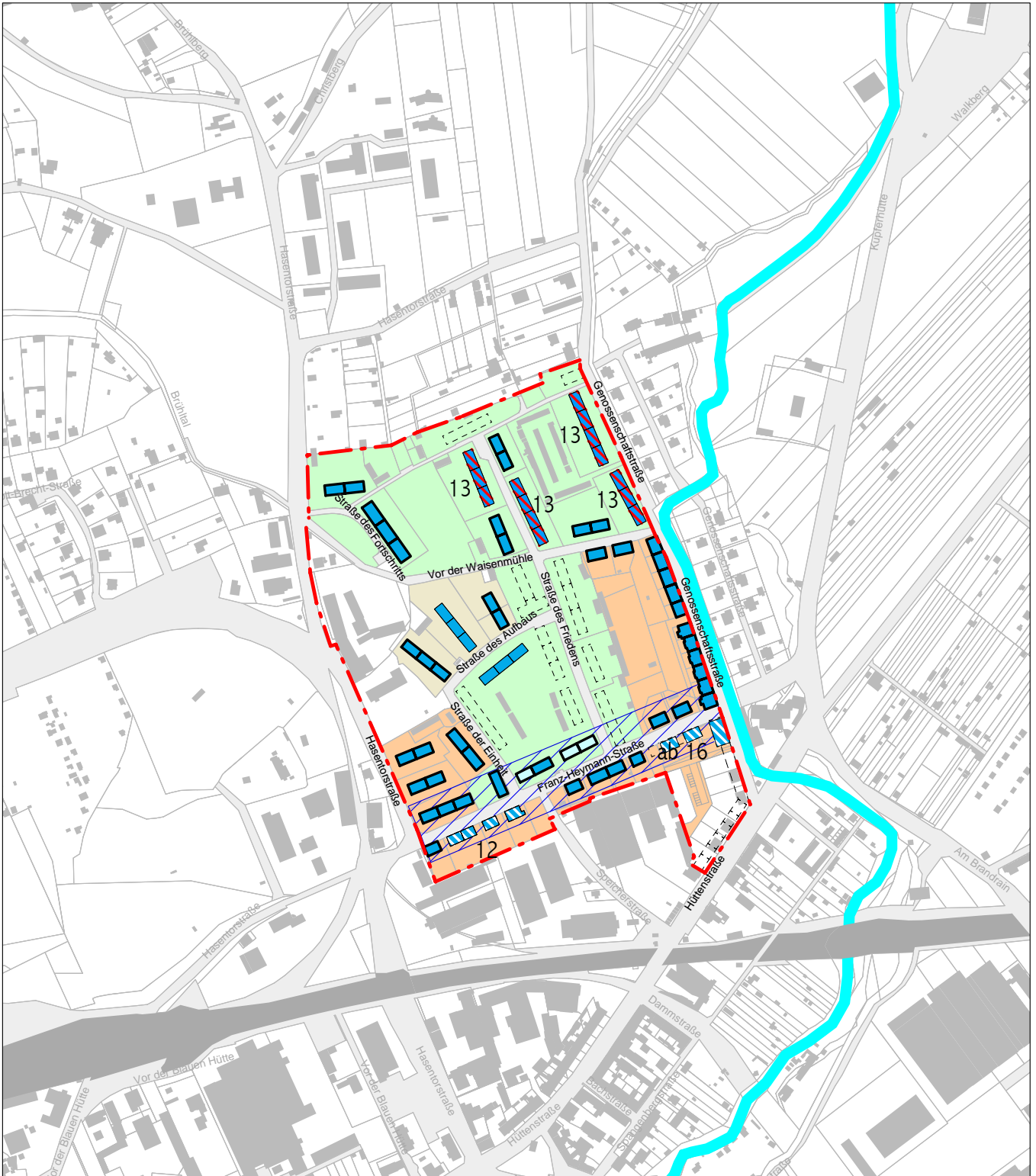
- Einerseits bildet das Gebäude mit dem versetzt gegenüber liegenden Hochhaus Karl-Marx-Straße 48 eine Art südlichen Stadteingang. Von der Autobahn kommend wird die Straßenrandbebauung der B6 / Erfurter Straße ab diesem „Tor“ deutlich städtischer. Zwischen beiden Gebäuden spannt sich die markante Fußgängerbrücke über die Bundesstraße. Andererseits wird die Wirkung der vermeintlichen Torsituation durch den Höhenunterschied zwischen beiden Gebäuden (6 zu 11 Etagen) und noch dazu durch die topografischen Unterschiede der beiden Gebäudestandorte (Hochhaus steht auf einer Hangkante, das fragile Objekt in einer leichten Senke) erheblich gemindert.
- Die Straße der Volkssolidarität 1a markiert den Abzweig eben dieser Sammelstraße von der Bundesstraße und besetzt das sich ergebende, markant spitzwinklige Grundstück. Allerdings ist der Ostabschnitt der Straße der Volkssolidarität als Wohngebietsauftakt im Zuge des Stadtumbaus städtebaulich ohnehin in Auflösung begriffen. Auch in der westlichen Straßenrandbebauung der Erfurter Straße ist das Objekt ein Solitär zwischen dem von der Straße abgerückten Siedlungsbau der 1960er Jahre sowie weiteren Gewerbesolitären im Süden und der Kleinhausbebauung im Norden. Eine Geschlossenheit der Straßenrandbebauung ergibt sich hier nicht.

Im Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung steht dem Abriss des Objektes Straße der Volkssolidarität 1a nichts entgegen. Zwar befindet sich das Objekt in einer markanten Position, jedoch wird das Gebäude dieser städtebaulichen Exponierung ohnehin nicht gerecht.

In der **Ostsiedlung** werden die Abrissflächen des Stadtumbaus in der Franz-Heymann-Straße neu bebaut. Die Franz-Heymann-Straße bildet den einzigen Raum in der Ostsiedlung, der zum städtebaulichen Grundgerüst der Siedlungsstruktur zählt. Im Einmündungsbereich der Genossenschaftsstraße in die Hüttenstraße hat die Wohnungsbaugenossenschaft beräumte Grundstücke verkauft. Hier entwickelt sich ein neuer, kleiner Eigenheimstandort.

Im Fördergebiet Altstadt, im Übergang zur **Nordsiedlung**, sind die Grundstücksveränderungen und baulichen Absichten bzw. laufenden Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans Mühlgasse in der Plangrafik ablesbar. Während die Neubauten der Wohnungsbaugenossenschaft und des Projekt 3 e.V. bereits entstehen, sind die geplanten Neubauten der Diakonie bisher nur projektiert. Noch nicht konkretisiert sind die Neubauvorstellungen der Wohnungsbaugesellschaft.

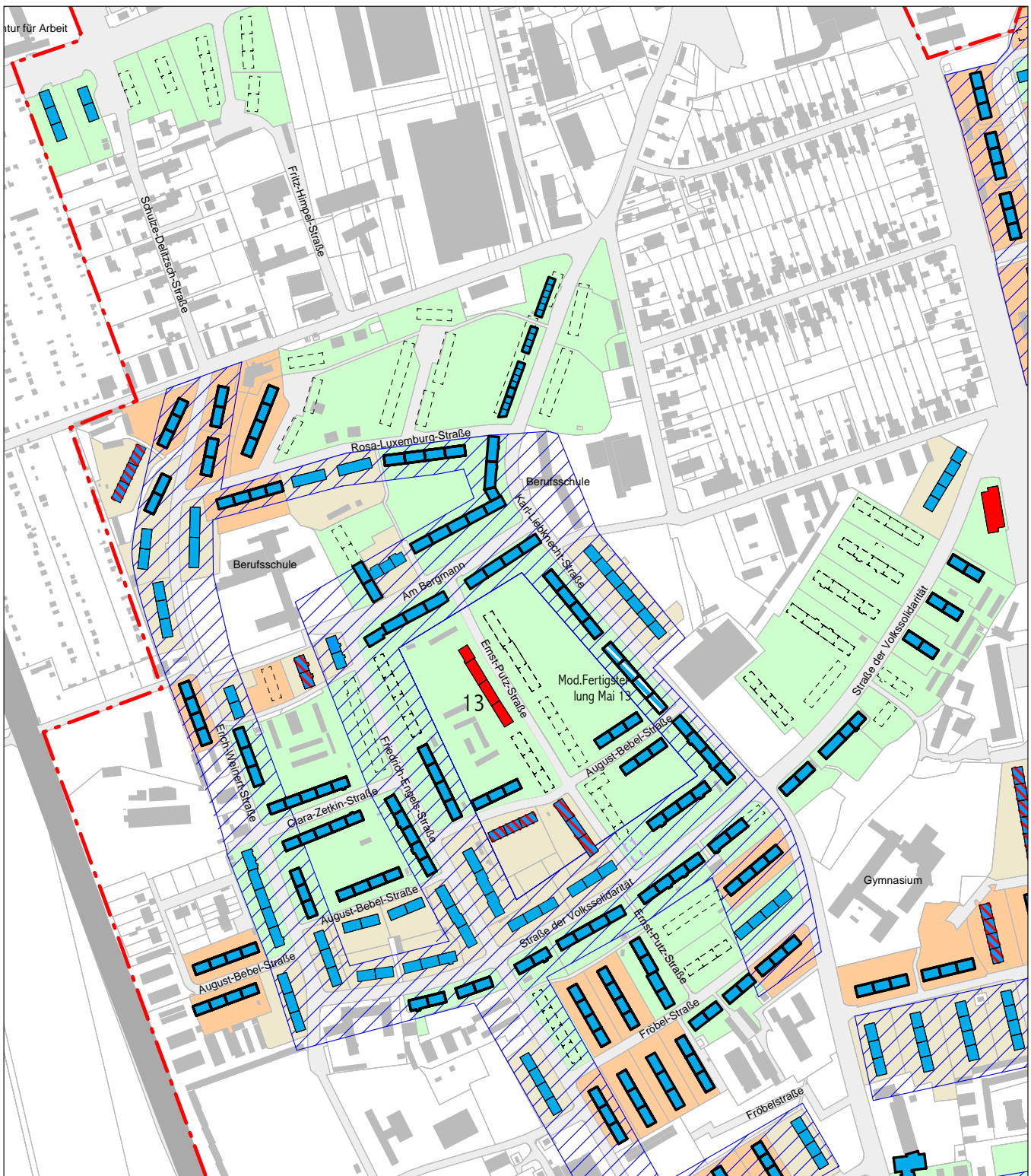
Nachfolgend die Pläne der Fördergebiete bzw. Teilräume des Fördergebietes südwestliche Stadterweiterung in ihrer aktuellen Fassung.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Oktober 2012

Bestandsaussagen	Zielaussagen	Maßnahmeaussagen	
Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH	Abriss	Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost	
Eigentum der Wohnungsbau-genossen-schaft Sangerhausen e.G.	Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung	Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)	
privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen	Erhalt / Modernisierung, Neubau		Fortschreibung 2012
modernisiert / Neubau	Städtebauliches Grundgerüst		Ostsiedlung
abgerissen / WE-Stillegung im Dachgeschoss			Arbeitsgemeinschaft <b>Westermann &amp; Wallraf</b>



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Oktober 2012

**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 / Modernisierung

**Maßnahmejahr**

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



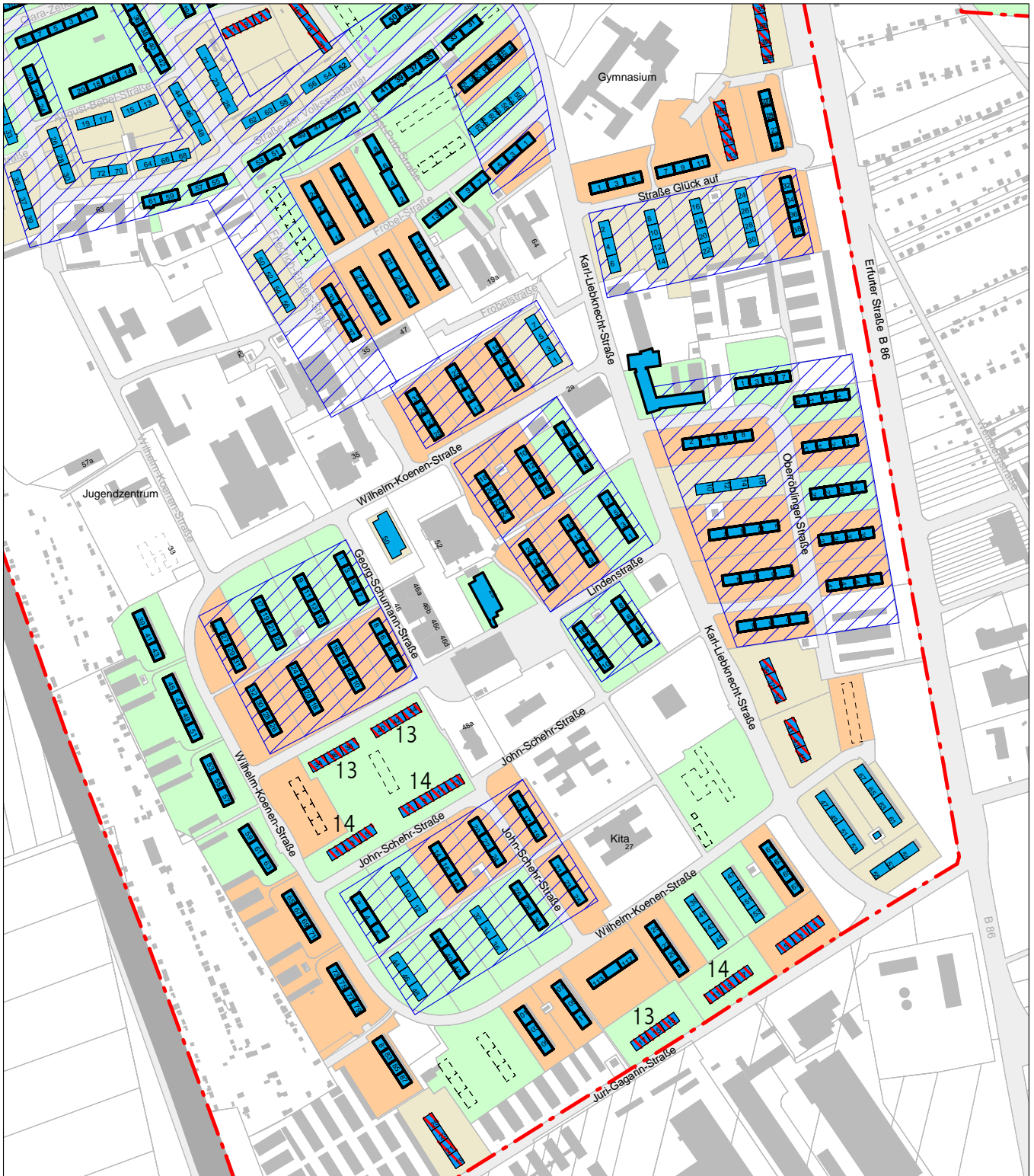
Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2012

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Westsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**





Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand November 2012

**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**

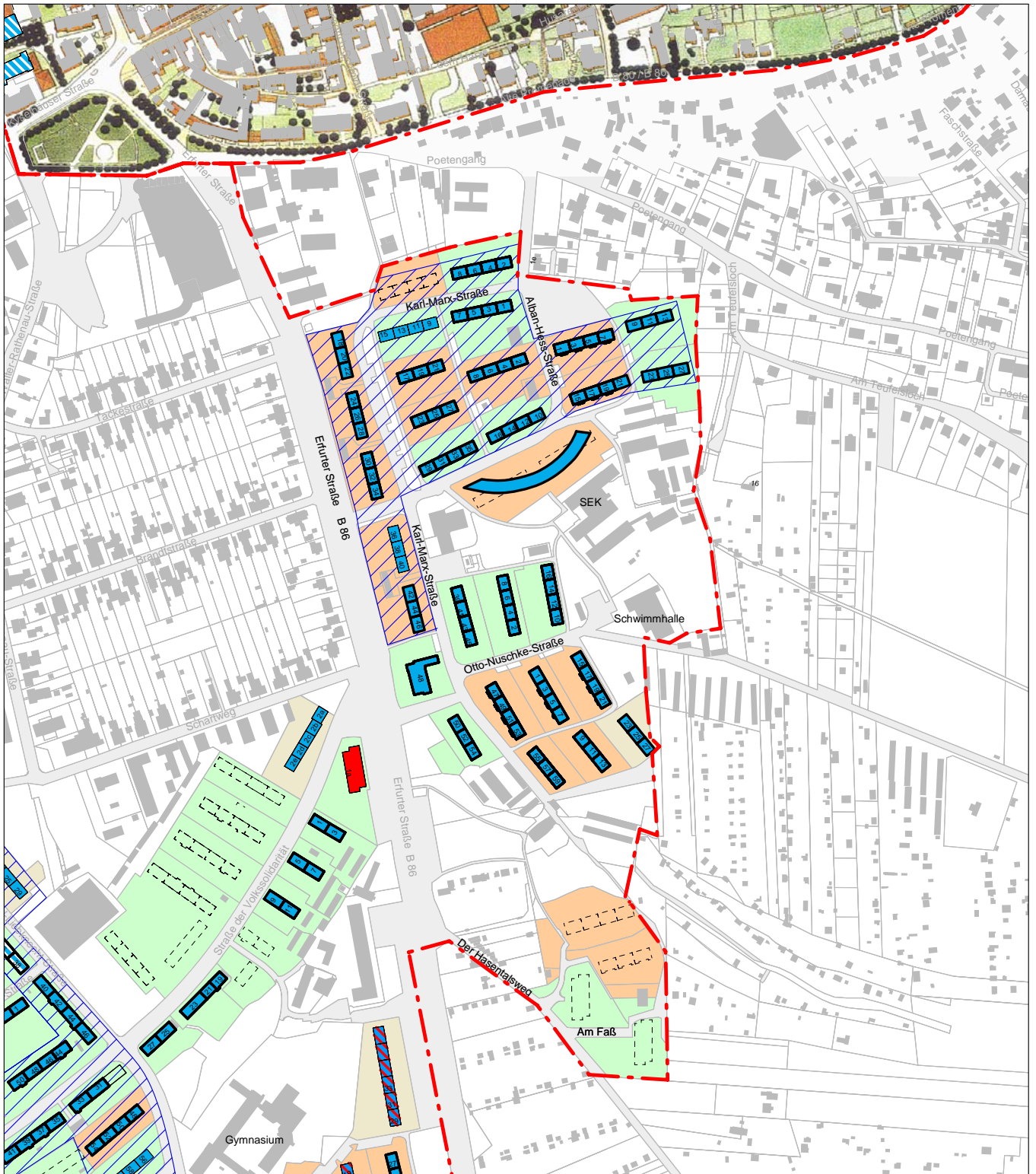
- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 13 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2012  
Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südwestsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand November 2012

**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

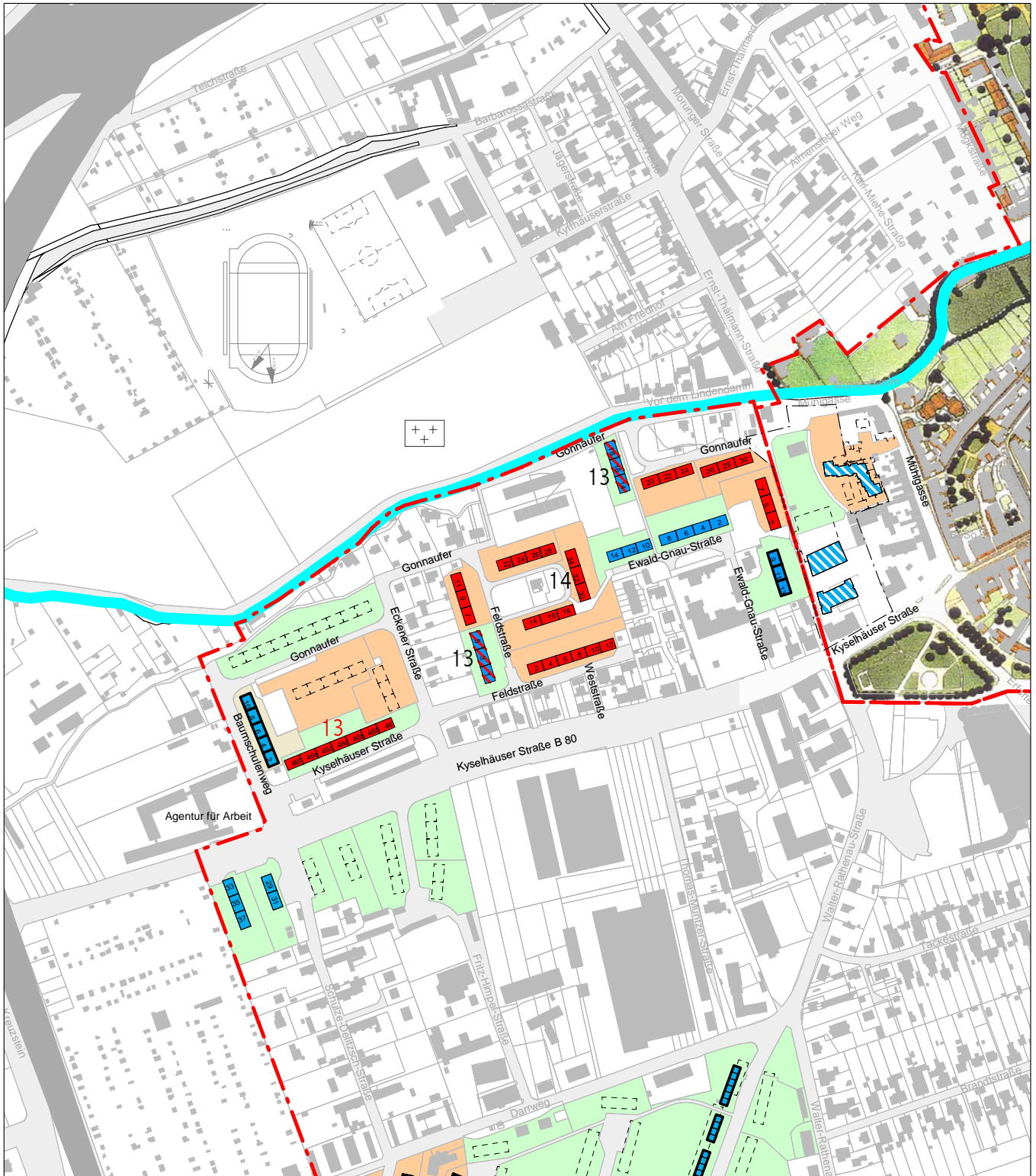
**Maßnahmeaussagen**

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 13



Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)

Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen  
 Fortschreibung 2012  
 Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südsiedlung  
 Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand November 2012

**Bestandsaussagen**

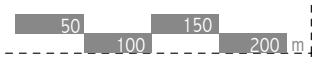
- Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbau-genossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

**Zielaussagen**

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

**Maßnahmeaussagen**

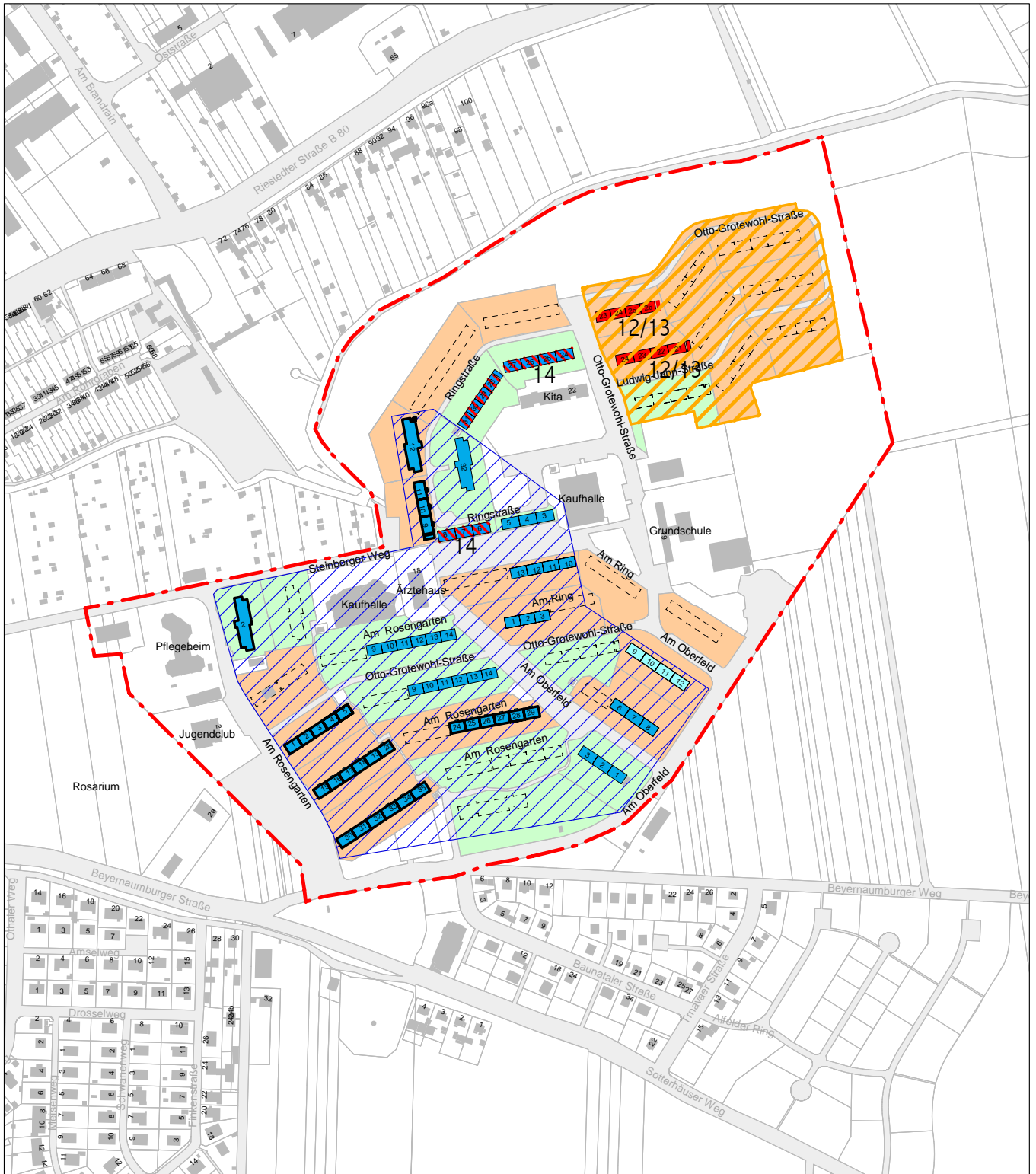
- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 13 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)
- B-Plan Mühlgasse



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2012  
Südwestliche Stadterweiterung  
Teilgebiet Nordsiedlung

Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand November 2012

**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
- 13 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)
- Flächennachnutzung Photovoltaikanlage



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2012

Othaler Weg

Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

### 3.3 Maßnahmen 2013

Vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen Gremien sind in 2013 folgende investive Vorhaben vorgesehen:

Adresse	Vorhaben	Träger	Info
Hasentorbrücke	Sanierung	Stadt	
Brücke Erfurter Straße	Sanierung	Stadt	
Hospitalstraße	Abschluss Sanierung 1. BA	Stadt	
Gonnaufer Höhe Polizei	Sanierung	Stadt	
Ullrichkirche	Umfeldgestaltung	Stadt	
GS Am Rosarium	Heizungssanierung	Stadt	
Bergbaumuseum Wettelrode	Abschluss Sanierung	Stadt	
K.-Liebknecht 32-38	Modernisierung	SWG	
John-Schehr-Str. 8-12	Modernisierung	SWG	
Kyselhäuser 46-46f	Abriss	SWG	
E.-Putz 2-8	Abriss	SWG	
Genossenschaftsstr. 29a-33	Abriss	SWG	17 WE
Genossenschaftsstr. 34-41	Abriss	SWG	24 WE
Str. des Friedens 16-22	Abriss	SWG	17 WE
Str. des Friedens 19-23	Abriss	SWG	17 WE
Str. der Volkssolidarität	Abriss	SWG	120 WE
J.-Gagarin-Str. 13-17	Abriss	SWG	36 WE
Feldstraße 30-34	Abriss	WGS	45 WE
L.-Jahn-Straße 21-24	Abriss	WGS	40 WE
Otto-Grotewohl-Str. 23-26	Abriss	WGS	40 WE
Franz-Heymann-Straße 46-52	Fertigstellung Neubau	WGS	19 WE
Mühlgasse 31	Fertigstellung Neubau	WGS	22 WE
John-Schehr-Straße 15-19, 21-25	Sanierungsmaßnahmen, Leitungssanierung	WGS	
Am Rosengarten 24-26, 27-29	Loggien- und Fassadensanierung, Leitungserneuerung, Einbau zentrale Warmwasserbereitung	WGS	

## 4. Weiteres Vorgehen

### Gremienarbeit und Schwerpunktthemen 2013

Für beide Gremien ist die Fortsetzung der Arbeit in 2013 vorgesehen. Der Sitzungsrhythmus und die Teilnehmerzusammensetzung haben sich bewährt und bleiben wie 2012.

Im Ergebnis der Diskussion in der letzten Lenkungsroundensitzung in 2012 sind nachfolgend benannte Schwerpunktthemen für die Lenkungsrunde vorgeschlagen:

1. Entwicklung der Ortslagen. Das Thema sollte bereits 2012 einen Schwerpunkt bilden. Da die Fortschreibung der Ortsteilportraits aber nicht wie geplant erfolgte, wurde das Thema verschoben. Auch eine thematische Behandlung in 2013 steht in Abhängigkeit der Fortschreibung der Ortsteilportraits.
2. Energiekonzept Sangerhausen. Die Konzepterarbeitung erfolgt unter Federführung der Stadtwerke, inklusive der Themen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.
3. Integriertes Leitbild der Stadtentwicklung. Das Leitbild im Stadtentwicklungskonzept ist vorrangig ein städtebauliches. Wesentliche Aspekte nachhaltiger Stadtentwicklung sind bisher entweder nur in den Fachkapiteln angesprochen, wie z.B. Wirtschaft, oder fehlen ganz, wie z.B. Kultur. Die Erstellung eines ganzheitlichen Leitbildes stand auf der fünften Priorität bei der Themenabstimmung 2011.
4. Erweiterung des ISEK um das Thema Kultur. „Kulturstadt Sangerhausen“ stand auf der siebten Priorität bei der Themenabstimmung 2011. Thematisiert werden könnten die lokalen Ankerpunkte, die Zielbilder und ggf. Umsetzungsstrategien bzw. Schlüsselprojekte.
5. Erweiterung des ISEK um das Thema Tourismus. Wie oben könnten die lokalen Ankerpunkte, die regionale Vernetzung, die Zielbilder und ggf. Umsetzungsstrategien bzw. Schlüsselprojekte thematisiert werden.
6. Entwicklung der Altstadt: Aufbereitet – soweit verfügbar - und thematisiert werden könnte die Wohnungs- und Gewerbeflächennachfrage sowie die Überprüfung der Sanierungsziele nach Auslaufen der Förderung.
7. Soziale Entwicklung in der Stadt – Tendenzen und Handlungsoptionen: Mit Hilfe des Kreisjugendamtes und des Kreissozialamtes könnte faktisch beleuchtet werden, ob die von Fachleuten konstatierte zunehmende Belastungen für und Auffälligkeiten in der städtischen Gesellschaft empirisch belegbar sind, welche Tendenzen die Entwicklung zeigt und welche Handlungsoptionen auf lokaler und regionaler Ebene zur Verfügung stehen.
8. Freizeit und Sport – Entwicklungsideen und Szenarien. Der Fachbereich Bürgerservice bietet an, die aktuelle Freizeit- und Sportsituation aufzubereiten und Handlungsempfehlungen zur Diskussion zu stellen.

Die Themenauswahl wird bei aktuellen Bedarfen angepasst. Unabhängig oben benannter möglicher Schwerpunktthemen verfolgen die Gremien ihre bereits thematisierten Inhalte weiter. Dazu zählt beispielsweise der strategische Umgang mit dem Kleingartenüberhang in der Lenkungsrunde oder Stellplatzkonzepte für die Siedlungsgebiete in der Koordinierungsrunde.