

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

## Jahresbericht 2014 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung und der Koordinierungsrunde Stadtumbau Sangerhausen







Im Auftrag der  
Stadt Sangerhausen  
SWG Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH  
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG  
Stadtwerke Sangerhausen GmbH  
Wasserverband 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  
Elberfelder Straße 31, 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, Stadtplanung und  
Regionalforschung  
Buchenweg 3, D-14547 Beelitz  
FON/FAX 033 206 - 4140  
Albrechtsplatz , D-06844 Dessau-Roßlau  
FON 0340 - 53 22 434, FAX 0340 - 53 22 432  
[www.wallraf-und-partner.de](http://www.wallraf-und-partner.de)  
[buero@wallraf-und-partner.de](mailto:buero@wallraf-und-partner.de)

Stand: März 2015



# **Jahresbericht 2014 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen der Koordinierungsrunde Stadtumbau Sangerhausen**

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung	3
<b>1. Monitoring 2013</b>	<b>5</b>
1.1 Einwohnerentwicklung	5
Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften	5
Bevölkerungsbewegung	5
Bevölkerungsprognose	6
1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt	8
Wohnungsbestandsentwicklung	8
Sanierungsstand in den Wohnquartieren	10
Wohnungsleerstand	11
Aktualisierung der Wohnbedarfsprognose	13
1.3 Datenspiegel KOMSTAT	14
<b>2. Schwerpunktthemen 2014</b>	<b>19</b>
2.1 ISEK-Teilfortschreibung Ortschaften	19
2.2 Sportentwicklung und Bewegungsförderung in den Quartieren	25
2.3 Entwicklungskonzept Altstadt	27
2.4 Energie- und Klimaschutzkonzept	31
<b>3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept</b>	<b>34</b>
3.1 Änderungen in den Gebietskulissen	34
3.2 Maßnahmen 2015	41
<b>4. Weiteres Vorgehen</b>	<b>43</b>
Gremienarbeit und Schwerpunktthemen 2015	43



## 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 Programmentwicklung 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 Sitzungsrythmus.

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

In der **Lenkungsrunde Stadtentwicklung** 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 und der Wirtschaftsentwicklung, mit der Analyse des Wohnungsmarkts und den 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 2014 zusammengefasst dargestellt. Der Bericht versteht sich als Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Sangerhausen, das zuletzt im Jahr 2009 ganzheitlich neu aufgestellt wurde.





# 1. Monitoring 2013

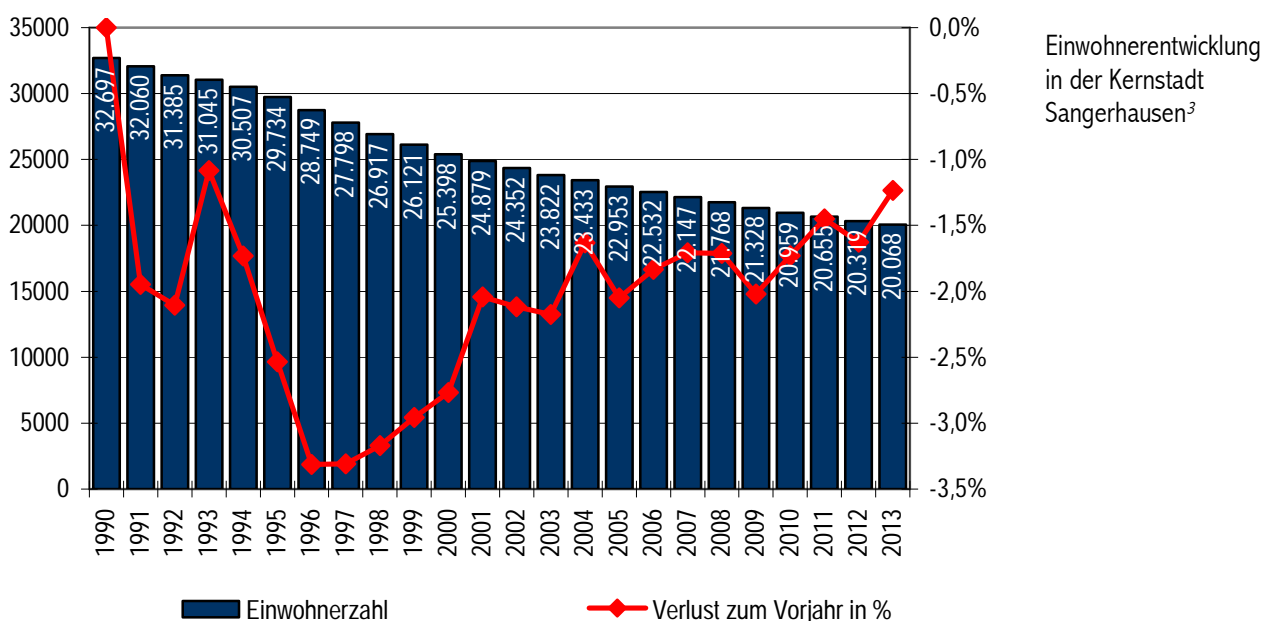
## 1.1 Einwohnerentwicklung

### Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften

Zum 31.12.2013 zählte die Stadt Sangerhausen 28.358 Einwohner, darunter 20.068 Einwohner in der Kernstadt und 8.290 Einwohner in den eingemeindeten Ortschaften.<sup>1</sup>

Im Vergleich zum Jahr 2000 hat Sangerhausen in seinen heutigen Gebietsgrenzen 6.809 Einwohner bzw. 19 % seiner Bevölkerung verloren. Die Kernstadt schrumpfte im vergangenen Jahrzehnt um 5.330 Einwohner bzw. 21 %. In den Ortschaften betragen die Verluste in diesem Zeitraum 1.488 Einwohner bzw. 15 %.

Seit Mitte der 1990er Jahre haben sich die jährlichen Einwohnerverluste in der Tendenz verringert. 1996 betrug der Verlust im Vergleich zum Vorjahr 3,3 %, im Jahr 2013 waren es nur noch 1,2 %. Dieser Trend deutet auf eine gewisse Beruhigung der demografischen Situation hin und öffnet die Perspektive auf eine eventuelle Stabilisierung. Dennoch lag auch 2013 der Einwohnerverlust zum Vorjahr noch über dem Landesdurchschnitt (0,7 %) und selbst über dem Durchschnitt im Landkreis Mansfeld-Südharz (1,1 %).<sup>2</sup>



### Bevölkerungsbewegung

Seit Beginn des vergangenen Jahrzehnts hat sich das Wanderungsgeschehen weiter beruhigt. Bei tendenziell leicht sinkenden Zuzügen ist die Abwanderung um ein Drittel geschrumpft. Die Zahl der jährlichen Fortzüge aus der Stadt Sangerhausen in den heutigen Gebietsgrenzen sank zwischen 2000 und 2012 von 1.620 auf 1.078.

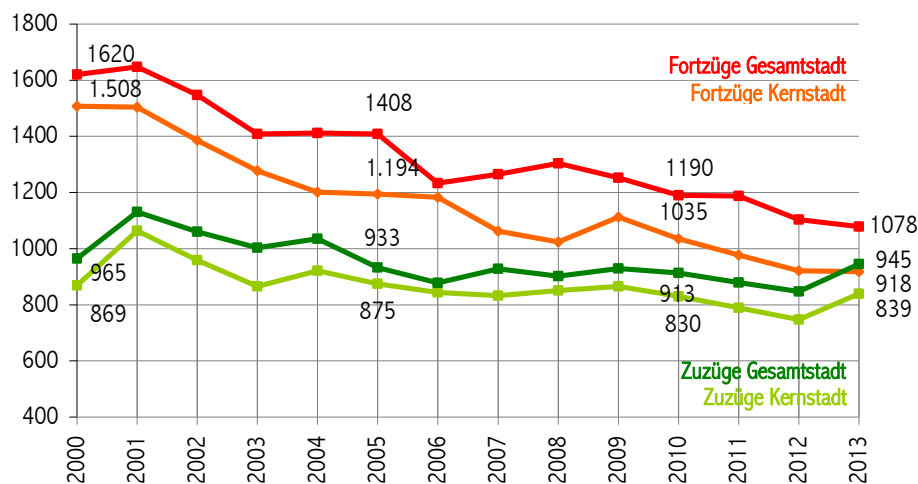
<sup>1</sup> Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Bevölkerungsbewegungen.

<sup>3</sup> Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

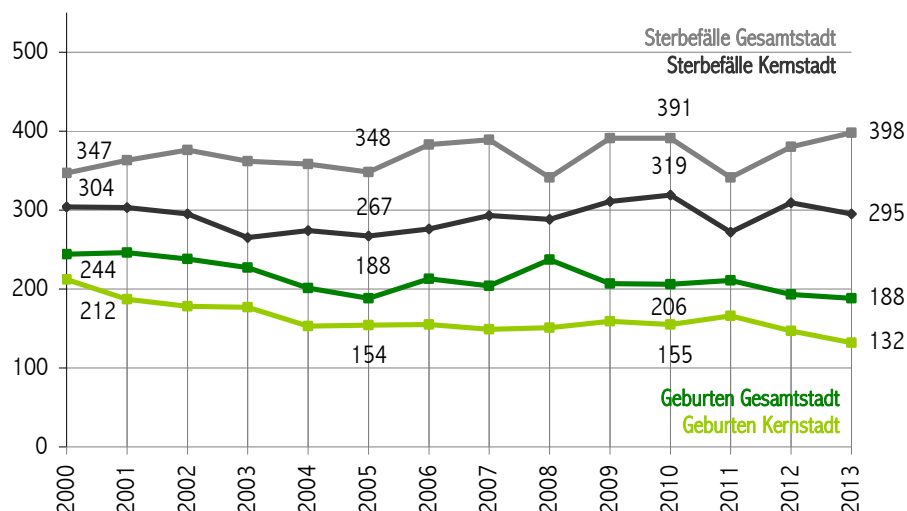
Im Jahresverlauf 2013 sind die Zuwanderungen erstmalig seit längerer Zeit wieder spürbar gestiegen, während die Wegzüge weiter abnahmen. Das jährliche gesamtstädtische Wanderungsdefizit hat sich zwischen 2000 und 2013 von 655 Personen auf 133 Personen bzw. um 80 % verringert. Ein ausgeglichenes Wanderungssaldo ist inzwischen absehbar.

Wanderungs-  
bewegung  
(2000-2013)<sup>4</sup>



In der natürlichen Bevölkerungsbewegung wächst die Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen weiter an. Seit 2008 sind die Geburtenzahlen tendenziell rückläufig, während die Zahl der Sterbefälle mit einigen Schwankungen weiter steigt. Im Jahr 2013 lag der Sterbeüberhang im gesamten Stadtgebiet bei 210 Personen, mehr als doppelt so hoch wie noch im Jahr 2000.

Natürliche Bevölke-  
rungsbewegung  
(2000-2013)<sup>5</sup>

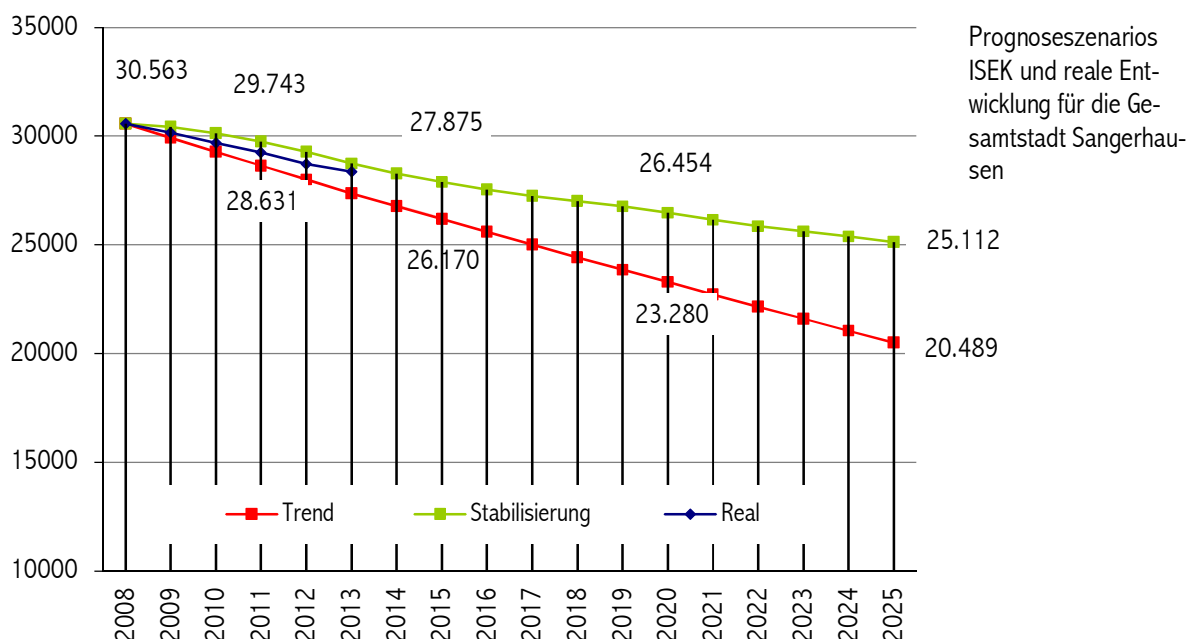


### Bevölkerungsprognose

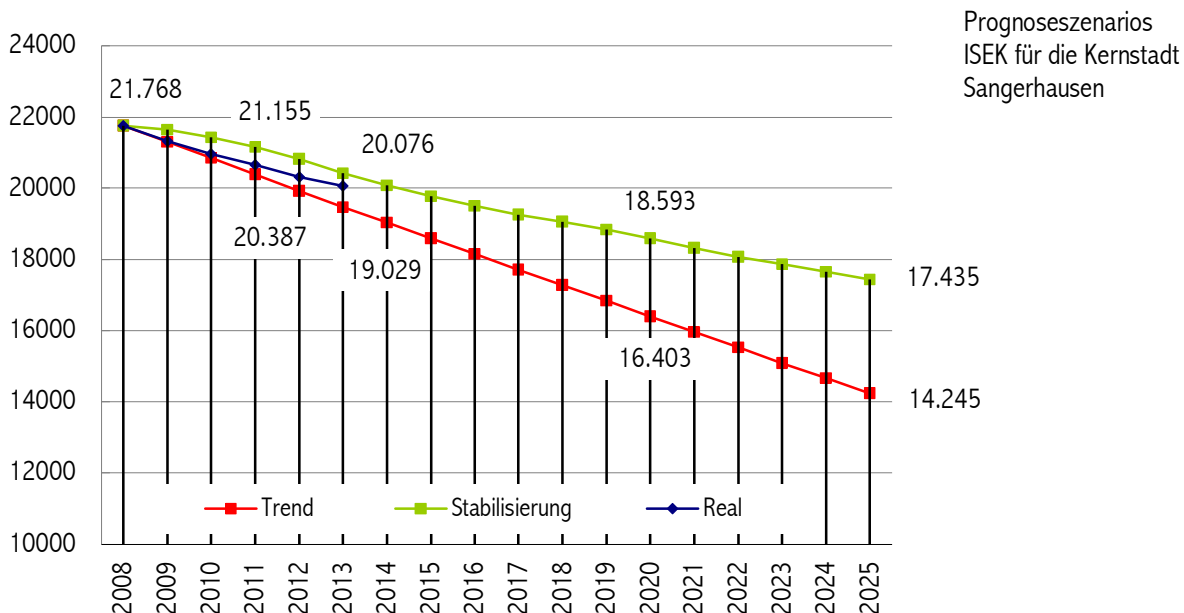
Die reale Einwohnerentwicklung der Stadt Sangerhausen in den heutigen Gebietsgrenzen bewegt sich zunehmend deutlich über den Vorausberechnungen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, verläuft oberhalb des Trendszenarios der Bevölkerungsprognose im ISEK 2009 und nähert sich dem Stabilisierungsszenario der ISEK-Prognose an.

<sup>4</sup> Angaben zur gesamtstädtischen Wanderung bis 2010: Statistisches Landesamt. Alle anderen Angaben: Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.  
<sup>5</sup> Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

Setzt sich die bisherige 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.



Auch in der Kernstadt Sangerhausen pendelt sich die reale Einwohnerentwicklung zwischen Trendszenario und Stabilisierungsszenario des ISEK 2009 ein und tendiert in den letzten Jahren näher zum Stabilisierungsszenario.



**Resümee:** Wenn sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt, liegt die reale Bevölkerungsentwicklung über den Vorausberechnungen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts und pendelt sich zwischen dem Trendszenario und dem Stabilisierungsszenario der ISEK-Prognose 2009 ein, mit Tendenz zum Stabilisierungsszenario. Dies gilt sowohl für die Gesamtstadt als auch für die Kernstadt Sangerhausen.

## 1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

### Wohnungsbestandsentwicklung

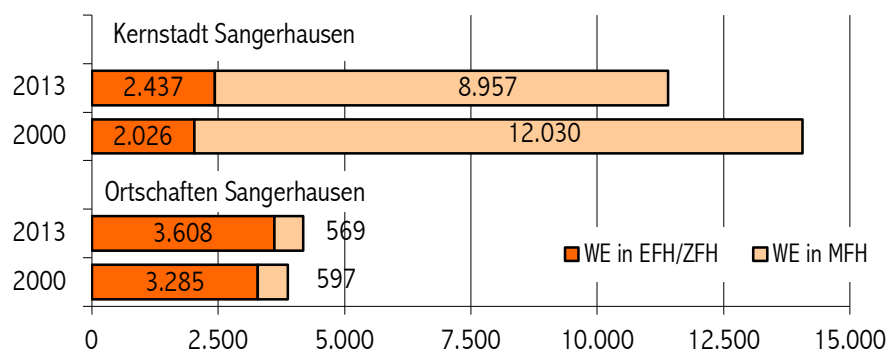
Zum 31.12.2013 wurden in Sangerhausen insgesamt 15.526 Wohnungen gezählt.<sup>6</sup> Davon entfielen 11.394 Wohnungen auf die Kernstadt und 4.177 Wohnungen auf die Ortschaften. Ein Drittel des Wohnungsbestands liegt somit in den Ortschaften. Die kontinuierliche Steigerung des Anteils der Ortschaften am gesamtstädtischen Wohnungsbestand resultiert nur unwesentlich aus dem Neubau, sondern vielmehr aus massiven Abrissen von Geschosswohnbauten in der Kernstadt.

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
2013	2.437	8.957	11.394	3.608	569	4.177	15.526
2000/2013 ( $\Sigma$ )	411	-3.073	-2.662	323	-28	295	-2.412
2000/2013 (%)	120	74	81	110	95	108	87

Zwischen 2000 und 2013 ist die Wohnungszahl in der Kernstadt Sangerhausen um 19 % gesunken, was vorrangig auf die Abrisse im Stadtumbau zurückzuführen ist. Während sich die Zahl der Geschosswohnungen um 3.073 verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 411 an.

In den Ortschaften stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser um 323. Nach dem Einbruch des Eigenheimbaus im vorigen Jahrzehnt steigen die Neubauproduktionen hier wieder leicht an, bleiben aber weit entfernt von der Dynamik der 1990er Jahre. Der Bestand im Geschosswohnungsbau verringerte sich minimal um 28 Wohnungen, was vor allem auf Stilllegungen und Umnutzungen zurückzuführen war.

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt und den Ortschaften



<sup>6</sup> Die Angaben zum Wohnungsbestand beruhen auf der kontinuierlichen Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt auf der Grundlage und regelmäßigen Aktualisierung der GWZ 1995. Diese Verfahrensweise liegt dem gesamten Stadtumbau-Monitoring zugrunde, das 2006 gestartet wurde und methodisch ohne Brüche fortgeführt wird. Das Neubaugeschehen wird regelmäßig durch die Stadtverwaltung Sangerhausen erfasst, die Daten von den Wohnungsabgängen durch Abriss im Stadtumbau stammen von den jeweiligen Wohnungseigentümern (SWG und WGS). Die Befunde des Zensus 2011 wurden bereits im Bericht 2013 als Vergleichsparameter eingepflegt. Es ergaben sich keine nennenswerten Diskrepanzen zur den bis dahin erhobenen Befunden, obwohl sich die Methoden unterschieden. Siehe auch: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen. Jahresbericht 2013 der Lenkungs- und Koordinierungsrunde Stadtentwicklung und der Koordinierungsrunde Stadtumbau, S. 9.

Seit dem Jahr 2000 ist der Wohnungsmarkt in Sangerhausen vom Stadtumbau geprägt. Dem Zugang von 779 Wohnungen stand in den vergangenen 14 Jahren ein summarischer Abgang von 3.464 Wohnungen gegenüber, wovon 3.204 Wohnungen (93 %) auf Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus entfielen. Im Jahresdurchschnitt gingen 247 Wohnungen verloren, darunter 229 Wohnungen durch den Stadtumbau.

Jahr	Bestand (31.12)	Zugang WE			Abgang WE inklusive Stadtumbau
		Gesamt	davon Neubau	davon EFH/ZFH	
2000	14.056	65	53	52	65
2001	14.096	38	22	19	84
2002	13.922	31	21	20	14
2003	13.866	43	31	31	279
2004	13.346	42	33	33	710
2005	13.062	27	20	20	298
2006	12.918	27	16	16	184
2007	12.627	45	15	15	257
2008	12.414	52	21	21	314
2009	12.281	144	86	9	154
2010	12.035	48	11	11	277
2011	11.811	44	26	17	268
2012	11.731	98	30	12	178
2013	11.394	75	55	24	382
Gesamt		779	440	300	3.464
Ø 2000 bis 2013		56	31	21	247

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt Sangerhausen 2000-2013<sup>7</sup>

Der zwischenzeitlich erlahmte Geschossneubau wird seit Ende des vergangenen Jahrzehnts vor allem durch Bauvorhaben der organisierten Wohnungswirtschaft wiederbelebt, wenn auch in moderater Größenordnung (Mehrgenerationenhäuser in Süd und Südwest, Ersatzneubauten in der Franz-Heymann-Straße, Neubau in der Mühlgasse). Zwischen 2000 und 2013 wurden im Jahresdurchschnitt 10 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Der Eigenheimbau in der Kernstadt bleibt auf niedrigem Niveau, ist aber, ähnlich wie in den Ortschaften, während der letzten Jahre wieder leicht aufgefrischt. Zwischen 2000 und 2013 wurden im Jahresdurchschnitt 21 Ein- und Zweifamiliehäuser gebaut. In den letzten 3 Jahren waren es 18 Wohnungen. Diese Größenordnung liegt immer noch unter dem langjährigen Mittelwert und recht weit unter dem Bauvolumen der 1990er Jahre, übersteigt aber die Neubauzahlen während der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts.

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

Entwicklung des Wohnungsbestands in Sangerhausen 2000-2013<sup>8</sup>



### Sanierungsstand in den Wohnquartieren

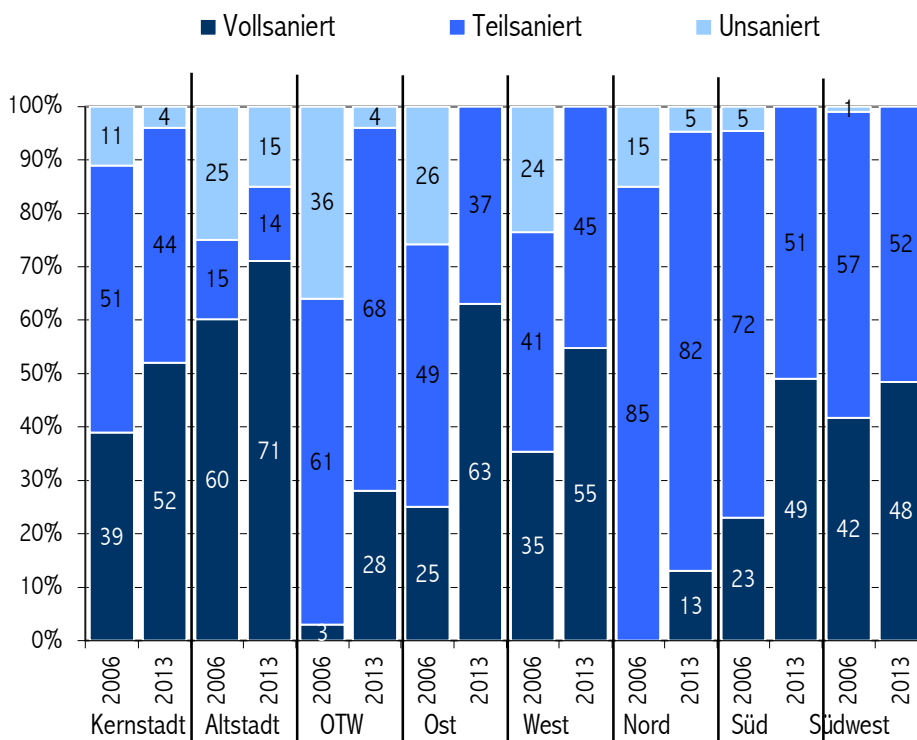
Der Wohnungsbestand in der Kernstadt Sangerhausen wurde am Jahresende 2013 zu 52 % als voll saniert, zu 44 % als teilsaniert und zu 4 % als unsaniert bewertet. Im Vergleich zum Jahr 2006, als das Stadtumbau-Monitoring einsetzte, ist der Anteil voll sanierter Wohnungen um 25 % gestiegen und der Anteil unsanierter Bestände um 63 % gesunken.

Besonders weit fortgeschritten ist der Sanierungsstand in der Altstadt, die im Stadtentwicklungskonzept als Aufwertungsschwerpunkt festgelegt wurde. Nach der Datenerhebung des Stadtumbau-Monitorings sind 71 % des Bestands voll saniert. Allerdings liegt der Anteil gänzlich unsanierter Wohnungen mit 15 % noch immer um ein Mehrfaches über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die städtebauliche Sanierung ist weit fortgeschritten, jedoch bleibt erheblicher Handlungsbedarf bestehen.

In der Westsiedlung, der Südsiedlung und der Südwestsiedlung gibt es nur noch voll- oder teilsanierte Wohnungen, wobei der Anteil voll sanierter Bestände zwischen 48 % und 55 % liegt. In der Südsiedlung hat sich der Anteil voll sanierter Wohnungen seit 2006 verdoppelt. In der Westsiedlung, wo 2006 noch ein erheblicher Anteil unsanierter Wohnungen zu verzeichnen war, ist der Sanierungsgrad seit Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich gestiegen. Dies ist sowohl auf das IBA-Modernisierungsvorhaben Am Bergmann als auch auf darauf folgende Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Auch in der Ostsiedlung hat sich der Anteil voll sanierter Wohnungen verdoppelt. Der verbliebene unsanierte Wohnungsbestand war zum Abriss vorgesehen.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands; Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung Sangerhausen.



Sanierungsstand in den Wohnquartieren von Sangerhausen (Anteile in %)<sup>9</sup>

Am Othaler Weg<sup>10</sup> sind 28 % des Bestands vollmodernisiert, 68 % gelten als teilmodernisiert. Der Anstieg voll sanierter Bestände seit 2006 betrifft die dauerhaft zu erhaltenden Wohnlagen im städtebaulichen Grundgerüst („Tabu-Bereich“). Die Relationsverschiebungen wurden durch Modernisierungsmaßnahmen und in wachsendem Maße auch durch den Abriss un- bzw. teilsanierter Wohnbausubstanz bewirkt.

In der Nordsiedlung, die im Stadtumbau bislang vollständig für eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen war, gab es zunächst nur un- und teilsanierte Wohnungen. Inzwischen haben sich die Relationen etwas verschoben. Dies liegt zum Teil am Wohnungsneubau und damit dem Zugang von voll sanierten Wohnungen, zum anderen an kumulierten Instandsetzungsmaßnahmen, die den Sanierungsstand von Objekten angehoben haben.

## Wohnungseerstand

Zum 31.12.2013 standen in der Kernstadt Sangerhausen 868 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote lag bei 7,6 %. Bereits im Jahresbericht 2013 waren die Befunde des Zensus 2011 zum Leerstand in Sangerhausen mit den Daten des Stadtumbau-Monitoring abgeglichen worden. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Gebietskulissen für die jeweiligen Datenerfassungen sowie der nach Jahresmitte 2011 erfolgten Abrisse ergab sich trotz der unterschiedlichen Erhebungsmethoden eine weitgehende Deckungsgleichheit.<sup>11</sup>

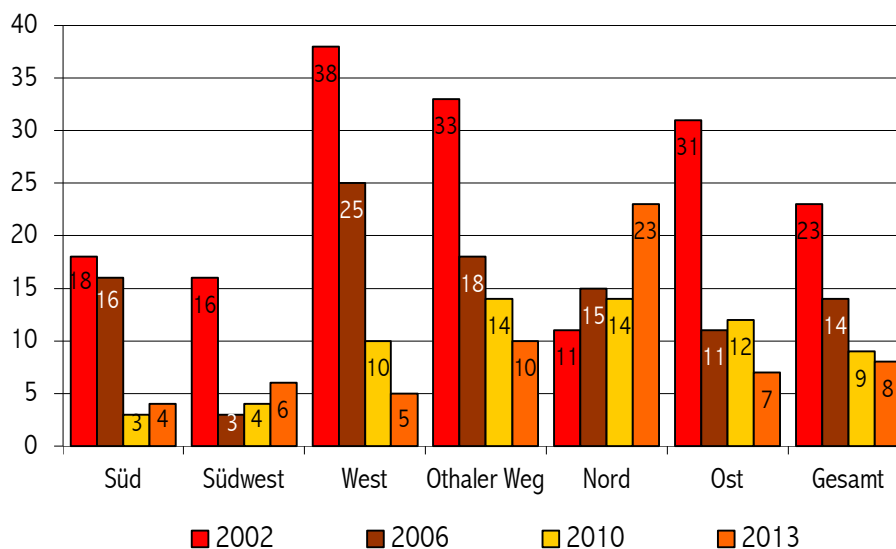
<sup>9</sup> Quelle: Stadtumbau-Monitoring Sangerhausen. ARGE Westermann & Wallraf.

<sup>10</sup> Für diese Wohnsiedlung wird in Sangerhausen seit geraumer Zeit die Bezeichnung „Am Rosarium“ genutzt. Im Stadtumbau-Monitoring des Landes Sachsen-Anhalt ist bleibt das Fördergebiet „Am Othaler Weg“.

<sup>11</sup> Jahresbericht 2013 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung und der Koordinierungsgruppe Stadtumbau, S. 12.

Der Wohnungsleerstand in der Kernstadt Sangerhausen hatte im Jahr 2002, unmittelbar vor Beginn des Förderprogramms Stadtumbau Ost, mit 23 % seinen Höhepunkt erreicht. Seitdem ist die Leerstandsquote auf ein Drittel des Höchstwerts gesunken. Der Stadtumbau hat ganz erheblich zur Verbesserung der Vermietungssituation, zur wohnungswirtschaftlichen Stabilisierung und mithin auch zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen.

Leerstandsquoten der Wohnbestände in den Siedlungen<sup>12</sup>



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

Der zunächst extrem hohe Leerstand in der Westsiedlung, der sich im unsanierten Wohnungsbau der 1950er Jahre konzentrierte, ist durch das Sanierungsvorhaben am Bergmann, durch weitere Modernisierungen sowie erhebliche Abrisse von unsanierten Objekten drastisch reduziert worden und liegt nun mit nur noch 5 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Berichtsjahr 2013, als 156 Wohnungen abgerissen wurden, weist die Westsiedlung unter allen Siedlungsbereichen den größten Sprung bei der Leerstandsreduzierung auf.

Der Wohnungsleerstand in der Südsiedlung lag bereits zu Beginn des Stadtumbaus unter dem Durchschnitt der Kernstadt und sank im Zuge der umfassenden Wohnraummodernisierung weiter. Nach dem Komplettabriss der Wohnlage am Fass bestand in den letzten Jahren faktisch Vollvermietung.

In der Südwestsiedlung ist der Wohnungsleerstand im Zuge der flächendeckenden Modernisierung der bestandssicheren Objekte bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts auf sehr niedrige Werte gesunken, nimmt seitdem aber 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. Zudem ziehen Familien mit eher niedrigen Einkommen aus Abrissobjekten in anderen Siedlungen zunehmend nach Südwest, was das soziale Klima und damit auch das Image als Wohnadresse belastet. Damit rückt die Frage nach den längerfristigen Perspektiven der Südwestsiedlung auf die Tagesordnung.

<sup>12</sup> Quelle: Stadtumbau-Monitoring Sangerhausen. ARGE Westermann & Wallraf.



Am Othaler Weg ist der ursprünglich sehr hohe Wohnungsleerstand seit 2002 um mehr als zwei Drittel geschrumpft und lag 2013 mit 10 % bereits nahe Durchschnitt der Kernstadt. Diese Entwicklung ist neben den Modernisierungen der Wohnlage am Rosarium vor allem dem massiven Abriss im nordöstlichen Siedlungsbereich zu verdanken ist.

In der Nordsiedlung sind die Leerstände im laufenden Jahrzehnt rapide gestiegen. Im Jahr 2013 stand nahezu jede vierte Wohnung leer. Die Leerstandsquote lag drei Mal höher als in der Kernstadt. Zum Teil ist der hohe Wohnungsleerstand durch Leerzug wegen geplanter Abriss- oder Umbaumaßnahmen bedingt. Da in dieser Siedlung seit 2001 eine vollständige städtebauliche Neuordnung zugunsten kleinteiligen Wohnungsbaus angestrebt worden war und umfassende Wohnraummodernisierungen daher unterblieben, ist der geordnete Leerzug eines großen Teils der Bestände städtebaulich wie wohnungswirtschaftlich gewollt.

In der Ostsiedlung schrumpfte der Wohnungsleerstand während des vergangenen Jahrzehnts infolge von Modernisierungen und Abrissen unsanierter Objekte drastisch. Nach dem Abriss von weiteren 75 Wohnungen sank die Leerstandsquote im Jahr 2013 auf 7 % und damit auf den Durchschnitt der Kernstadt.

### **Aktualisierung der Wohnbedarfsprognose**

Als Grundlage für die anstehende Anpassung der Stadtumbaukonzepte in den einzelnen Siedlungsbereichen von Sangerhausen war die Wohnbedarfsprognose im Jahr 2012 aktualisiert worden. Unter Beibehaltung der Einwohnerszenarien des ISEK 2009 wurde geprüft, ob die neuen Bautrends und die Veränderungen in den Gebietskulissen der letzten Jahre zu einer veränderten Abschätzung des künftigen strukturellen Wohnungsüberhangs in der Kernstadt Sangerhausen führt.

- In der Kernstadt Sangerhausen werden nach der vorliegenden Prognose des ISEK 2009 im Jahr 2025 noch etwa 15.840 Personen leben (Mittelwert von Trend- und Stabilisierungsszenario).
- Dies entspricht bei 1,9 Personen je Haushalt einem Bedarf von rund 8.340 Wohnungen. Zuzüglich der Fluktuationsreserve von 5 % ergibt dies eine gesicherte Nachfrage für 8.750 Wohnungen.
- Diesem Bedarf wird - nach Stand 2012 - im Jahr 2025 ein Bestand von etwa 11.970 Wohnungen gegenüberstehen. (ohne weitere / geplante Abrisse im Stadtumbau)
- Demzufolge würde im Jahr 2025 für 3.220 Bestandswohnungen kein Bedarf mehr bestehen. In der Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts ist dieser strukturelle Wohnungsüberhang räumlich zu verorten, um Strategien für dessen Abbau festlegen zu können.
- Offen bleibt, in welchen Stadtbereichen sich das prognostizierte Neubausvolumen von 230 Wohnungen ansiedelt. Dies ist städtebaulich steuerbar.

Die Diskussionen über neue Stadtumbaustrategien und veränderte Zielkonzepte für die einzelnen Siedlungsbereiche in der Kernstadt von Sangerhausen, die im Jahresverlauf 2014 in der Koordinierungsrunde geführt wurden, basierten auf dieser Mengenkulisse.

### **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 Wohnungszugänge und Abgänge sind zu erfassen. Darüber hinaus werden Angaben zur Einwohnerentwicklung, zu ausgewählten Sozialindikatoren sowie zur Finanzsituation der Kommune aufbereitet.

Die Datenaufnahme erfolgt mit Hilfe eines Indikatorenkatalogs. Seit 2006 wird die Stadtverwaltung bei der Erstellung des Indikatorenkatalogs von der ARGE Westermann & Wallraf fachlich unterstützt. 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.

Auf den folgenden Seiten wird der KOMSTAT-Datenspiegel für die gesamtstädtische Ebene in den Gebietsgrenzen von 2001 zum 31.12.2013 dargestellt.

Indikatorenkatalog Kernstadt Sangerhausen zum 31.12.2013 (kumulierte Summen)

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2013
<b>1. Rahmendaten</b>			
<b>1.1 Einwohner</b>			
1.1.1	Einwohner insgesamt	24.879	20.068
1.1.1.1	dav. 0 bis unter 6 Jahre		887
1.1.1.2	dav. 6 bis unter 18 Jahre		1.685
1.1.1.3	dav. 18 bis unter 65 Jahre		11.614
1.1.1.4	dav. 65 bis unter 80 Jahre		4.483
1.1.1.5	dav. 80 Jahre und älter		1.399
1.1.2.1	Zuzüge		839
1.1.2.2	Fortzüge		918
1.1.2.3	Geborene		132
1.1.2.4	Gestorbene		295
1.3	Einwohner insgesamt (Gebietsstand 2011)		28.358
<b>1.2 Haushalte</b>			
1.2	Haushalte insgesamt	12.000	10.398
<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	11.394
2.1.1	nach Gebäudetyp		
2.1.1.1	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen		2.437
2.1.1.2	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)		8.957
2.1.2	nach Baualter		
2.1.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		2.251
2.1.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		8.346
2.1.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4.323
2.1.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		797
2.1.3	nach Bauzustand		
2.1.3.1	dav. Wohnungen unsaniert		448
2.1.3.2	dav. Wohnungen teilsaniert		4.977
2.1.3.3	dav. Wohnungen vollsaniert		5.969
2.2.1	<i>Baufertigstellungen</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		459
2.2.2	<i>Bauabgänge</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		3.474
<b>3. Wohnungsleerstand</b>			
<b>3.1 Wohnungsleerstand insgesamt</b>			
3.1	Wohnungen Leerstand insgesamt	2.020	868
<b>3.2 nach Baualter</b>			
3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		149
3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		664
3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		455
3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		55
<b>3.3 nach Sanierungsstand</b>			
3.3.1	vollsaniert		
3.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		89
3.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		8
3.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		75
3.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		52
3.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		6

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2013
3.3.2	teilsaniert		
3.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		406
3.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		49
3.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		319
3.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		285
3.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		38
3.3.3	unsaniert		
3.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		373
3.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		92
3.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		270
3.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		118
3.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		11
<b>4. Umsetzung Stadtumbau</b>			
<b>4.1 Abriss / Rückbau</b>			
4.1.1	Wohnungsabriss geplant	3.000	3.200
4.1.2	Wohnungsabriss realisiert	70	3204
4.1.2.1	dar. im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft	2.600	3204
<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)		3123
4.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		2243
4.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
<b>4.3 Abriss / Rückbau nach Sanierungsstand</b>			
4.3.1	vollsaniert		
4.3.1	Wohnungen vollsaniert 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		1.751
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		1.703
4.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.437
4.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4.3.3	unsaniert		
4.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		1.453
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		1.420
4.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		806
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	Stadtumbau Ost		8.518

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2013
<b>5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft</b>			
<b>5.1 Wohnungen insgesamt</b>			
5.1.1	Wohnungen Anzahl insgesamt	9.730	6.329
5.1.2	Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>		371.740
<b>5.2 Wohnungen nach Baualter</b>			
5.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		325
5.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		5.862
5.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4.149
5.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		142
<b>5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand</b>			
5.3.1	vollsaniert		
5.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		3.303
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		2.966
5.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.893
5.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		142
5.3.2	Teilsaniert		
5.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		2.787
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		2.698
5.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		2.143
5.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.3.3	Unsaniert		
5.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		239
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		198
5.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		113
5.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
<b>5.4 Wohnungsleerstand</b>			
5.4	Wohnungen Leerstand insgesamt	1.691	478
<b>5.4.1 nach Baualter</b>			
5.4.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		17
5.4.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		461
5.4.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		297
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		35
5.4.2.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		3
5.4.2.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		32
5.4.2.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		23
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		289
5.4.2.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		5
5.4.2.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		284
5.4.2.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		210
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		154
5.4.2.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		9
5.4.2.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		145
5.4.2.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		64
5.4.2.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12. 2013
<b>5.5 Bautätigkeit</b>			
5.5.1	Wohnungszugang		
5.5.1	Wohnungen insgesamt		142
5.5.1.1	dav. durch eigene Baumaßnahmen		142
5.5.1.2	dav. durch Erwerb		0
5.5.2	Wohnungsabgang		
5.5.2	Wohnungen insgesamt		3.239
5.5.2.1	dav. durch Veräußerung		35
5.5.2.2	dav. durch Abbruch insgesamt		3.204
5.5.2.2.1	dar. Stadtumbau Ost		3.015
5.5.2.2.2	dar. gemäß § 6a AHG		3.015
<b>6. Soziales</b>			
6.1	Anzahl Arbeitslose		1460
6.2	Anzahl ALG II-Empfänger		2239
6.3	Anzahl Personen in ALG II- Bedarfsgemeinschaften		3840
6.4	Anzahl Wohngeldempfänger (Haushalte)		2126
6.5	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort		5759
<b>7. Kommunalfinanzen</b>			
7.1	Schulden der Gemeinde in € je Einw.		959,02
7.2	Steuereinnahmekraft in € je Einw.		273

## **2. Schwerpunktthemen 2014**

### **2.1 ISEK-Teilfortschreibung Ortschaften**

#### **Planungsanlass**

Im Jahr 2005 wurden die Orte Gonna, Grillenberg, Horla, Lengefeld, Morungen, Oberröblingen, Obersdorf, Rotha und Wettelrode aus der vormaligen Verwaltungsgemeinschaft Sangerhausen, die Gemeinden Breitenbach, Großleinungen und Wolfsberg aus der vormaligen Verwaltungsgemeinschaft Roßla-Südharz sowie die Gemeinde Riestedt aus der vormaligen Verwaltungsgemeinschaft Allstedt-Kaltenborn in die Stadt Sangerhausen eingemeindet. Zu Jahresbeginn 2008 kam die Gemeinde Wippra aus der Verwaltungsgemeinschaft Wipper-Eine hinzu. Seitdem besteht Sangerhausen aus der Kernstadt und 14 Ortschaften mit insgesamt 19 Ortsteilen.

Mit diesen Eingemeindungen hat sich die Stadt Sangerhausen einer großen Herausforderung gestellt. Zum einen versechsfachte sich die Fläche der Stadt. Das Stadtgebiet trägt nun zum überwiegenden Teil einen ländlichen Charakter. Die Stadtlandschaft weist zahlreiche wertvolle Schutzgebiete auf. Die eingemeindeten Ortschaften im offenen Siedlungsraum bringen ebenso wie die Kernstadt ihre jeweiligen Identitäten und Geschichten, baulich-räumlichen Strukturen, sozialen Milieus, Stärken und Schwächen sowie Entwicklungs- und Konfliktpotenziale in die gesamtstädtische Entwicklung ein.

In den Jahren seit den Eingemeindungen hat die Stadt Sangerhausen begonnen, sich als Gemeinwesen in ganzheitlicher Verantwortung für Kernstadt und Ortschaften aufzustellen. In den politischen Gremien werden die Belange der Ortschaften gleichberechtigt thematisiert. Die Eingliederungsvereinbarungen werden nach Maßgabe der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Sangerhausen umgesetzt. Bereits im Jahr 2008 wurden Ortsteilportraits erarbeitet, um die jeweilige Ausgangssituation zu analysieren und Handlungsbedarf abzuleiten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung waren in den Flächennutzungsplan 2008 und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2009 (ISEK) eingeflossen.

Im Jahr 2014 veranlasste die Stadt Sangerhausen eine Teilfortschreibung des ISEK, um Bilanz über die bisherige Entwicklung zu ziehen, die zwischenzeitlich realisierten Planungen und Projekte zu erfassen, Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe zu aktualisieren sowie die Befunde und Ergebnisse in angemessener Form in das ISEK einzupflegen. Mit dieser Teilfortschreibung wurde auch dem vielfach geäußerten Wunsch aus der Bürgerschaft und den politischen Gremien Rechnung getragen, die Belange der Ortschaften im Integrierten Stadtentwicklungskonzept umfassender und konkreter darzulegen.

Die Teilfortschreibung zu den Ortschaften konzentrierte sich auf den öffentlichen Handlungsbedarf zur nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung. Die bisherigen Befunde und Prognosen zur demografischen Entwicklung in den einzelnen Ortschaften wurden aktualisiert. Erneut betrachtet wurden Siedlungsentwicklung, Versorgungssituation und soziale Infrastruktur. Die Leitbilder und Handlungsschwerpunkte zur Ortschaftsentwicklung im ISEK 2009 wurden geprüft. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Handlungsempfehlungen für die Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften sowie für die Organisation der funktionalen Arbeitsteilung auf gesamtstädtischer Ebene erarbeitet.

## Einwohnerentwicklung

In den Ortschaften waren zum Jahresende 2012 zusammen genommen 8.391 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2007, dem Redaktionschluss für die Ortsteilportraits Sangerhausen, ist die summierte Einwohnerzahl um 548 Personen bzw. 6 % gesunken. In der Kernstadt lag der Einwohnerverlust etwas höher bei 8 %.

Allerdings verlief die demografische Bewegung in den einzelnen Ortschaften nicht gleichmäßig. Während die Einwohnerzahl in Oberröblingen mit einem Verlust von knapp 2 % nahezu stabil blieb, verloren die ohnehin kleinen Ortschaften Breitenbach (minus 13 %), Wolfsberg und Horla (jeweils minus 11 %) besonders viele Bewohner. In der Tendenz lagen die Bevölkerungsverluste in jenen Ortschaften über dem Durchschnitt, die bereits heute die schlechteste Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur aufweisen.

Einwohner mit Hauptwohnsitz<sup>13</sup>

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	07 zu 12
Kernstadt SGH	22.089	21.730	21.317	20.945	20.648	20.311	-8,0 %
OT Breitenbach	259	255	247	241	229	224	-13,5 %
OT Gonna	702	684	685	679	664	660	-6,0 %
OT Grillenberg	305	306	305	305	286	286	-6,2 %
OT Großleinungen	453	459	452	441	442	435	-4,0 %
OT Horla	132	126	121	120	116	118	-10,6 %
OT Lengefeld	730	716	714	697	690	673	-7,8 %
OT Morungen	184	184	184	178	172	170	-7,6 %
OT Oberröblingen	1.588	1.575	1.580	1.589	1.561	1.560	-1,8 %
OT Obersdorf	529	523	506	505	509	503	-4,9 %
OT Riestedt	1.452	1.454	1.430	1.387	1.353	1.343	-7,5 %
OT Rotha	328	329	321	317	314	302	-7,9 %
OT Wettelrode	595	573	570	567	564	561	-5,7 %
OT Wippra	1.531	1.487	1.466	1.470	1.461	1.422	-4,4 %
OT Wolfsberg	151	145	141	143	137	134	-11,3 %
∑ Ortschaften	8.939	8.816	8.722	8.639	8.498	8.391	-6,1 %
Gesamt:	31.153	30.648	30.140	29.679	29.146	28.702	-7,9 %

Mit Ausnahme von Rotha wiesen alle Ortschaften im Zeitraum zwischen 2007 und 2012 ein Geburtendefizit auf, das sich auf 176 Personen summierte und damit für ein Drittel der Einwohnerverluste verantwortlich war. Die übrigen beiden Drittel der Einwohnerverluste waren den Wanderungsbewegungen geschuldet, wobei deutliche Unterschiede zwischen den Ortschaften zu verzeichnen waren. Besonders schlugen die Abwanderungen in Breitenbach, Horla und Riestedt zu Buche, wo sie für mehr als 80 % der gesamten Einwohnerverluste verantwortlich waren. Demgegenüber waren die Einwohnerverluste in Großleinungen und Wippra zu weniger als 50 % von den Abwanderungen verursacht.

<sup>13</sup> Die Angaben basieren auf Daten der Kommunalstatistik Sangerhausen. Für die Jahre 2007 bis 2010 wurden die Angaben mit den Angaben des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt (Amtliche Einwohnerzahl / Hauptwohnsitz) abgeglichen.



## **Zwischenbilanz seit den Eingemeindungen**

Grundsätzlich wird im Jahr 2013 die Eingemeindung nach Sangerhausen von den Ortsbürgermeistern positiv bewertet. In vielen Ortschaften ist klar, dass die demografischen Herausforderungen nicht mehr im Alleingang zu bewältigen sind, sondern die knappen Ressourcen gebündelt werden müssen.

Ein großer Teil der Investitionszusagen aus den Eingliederungsvereinbarungen wurde in der Zwischenzeit realisiert, allerdings mit Unterschieden von Ort zu Ort. Dafür wurden erhebliche Mittel aufgewandt, die nur im gesamtstädtischen Maßstab zu aktivieren waren. Politik und Verwaltung haben große Anstrengungen unternommen, die eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen, was zum Teil auch auf Kosten von Vorhaben in der Kernstadt Sangerhausen ging.

Neben den bislang aus verschiedenen Gründen noch nicht realisierten Vorhaben aus den Eingliederungsvereinbarungen ist in den vergangenen Jahren naturgemäß an der einen oder anderen Stelle neuer Handlungsbedarf entstanden. Daraus erwächst die Aufgabe, das Vorhabenspaket in einer gemeinsamen Anstrengung neu zu ordnen. Hierzu zählt auch, sich darüber zu verständigen, welche noch nicht realisierten Eingliederungsvorhaben inzwischen nicht mehr relevant sind und welche investiven Prioritäten zu setzen sind, die nach Maßgabe des Haushalts schrittweise abzuarbeiten sind.

## **Themen der Siedlungsentwicklung in den Ortschaften**

Viele Ortschaften haben sich in den vergangenen Jahren besser und bewusster auf die demografische Entwicklung eingestellt. Extensive Bauflächenerweiterungen sind weitgehend vom Tisch. Die Weichenstellungen des FNP 2008 haben vielerorts zu einer Umlenkung des Baudrucks auf die Innenentwicklung geführt, was die Ortskerne in ihrer historisch gewachsenen Eigenart stärkt. Dies entspricht den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts von 2009.

Bedauerlich ist der Wegfall von Förderprogrammen, die auf die konkreten Bedürfnisse und Möglichkeiten der Ortschaften zugeschnitten waren. Dies betrifft insbesondere die Dorferneuerung. Im Kontext der anbrechenden EU-Förderperiode 2014-2020 wird es neue Instrumente geben. Um diese Instrumente vor Ort aktivieren zu können, braucht es Fachkompetenz und Beratung, auf gesamtstädtischer Ebene und insbesondere in den Ortschaften. Dies muss organisiert werden.

Vielorts wird der ländliche Wegebau thematisiert, der sowohl für die Lebensqualität vor Ort als auch für den Tourismus große Bedeutung hat. Es geht es um den Erhalt geschaffener Wege, um dringende Reparaturen an Teilabschnitten wichtiger überörtlicher Rad-Wander-Wege, um Lückenschlüsse innerhalb der Ortschaften (zwischen Ortsschild und Ortsschild) sowie zum Teil auch um neue Verbindungen zwischen den Orten, zu den Nachbargemeinden und über die Kreisgrenzen hinaus. Auch hierzu ist eine Verständigung vonnöten, was machbar ist, wie solche Vorhaben realisiert werden können und wo Prioritäten liegen.

In den Ortschaften gibt es eine Vielzahl von Einzelproblemen, die nur durch die Stadt bzw. im Einvernehmen mit der Stadt lösbar sind, aber auf Grund ihrer Kleinteiligkeit nicht für die Tagesordnung der regelmäßigen Treffen der Verwaltungsspitze mit den Ortsbürgermeistern geeignet sind, sondern eher auf die Arbeitsebene gehören. Das

Verfahren mit Querschnitts-Ansprechpartnern in der Stadtverwaltung für einzelne Ortschaften hat sich nicht bewährt. Hier sind neue Lösungen zu finden.

### **Erhalt und Entwicklung der sozialen Infrastruktur**

Die Vereinbarungen in den Eingliederungsvereinbarungen zur Wahrung der örtlichen Eigenarten sind in wesentlichen Teilen umgesetzt worden. Konflikte entstanden immer dann, wenn Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aus demografischen Gründen nicht weitergeführt werden konnten bzw. Träger verloren gingen. Dies betrifft unter anderem die Grundschule in Obersdorf und einige Jugendklubs. Die Auswirkungen solcher Entwicklungen auf die Funktionalität der Versorgungsschwerpunkte im Siedlungsnetz von Sangerhausen, die im ISEK 2009 genannt wurden, sind zu prüfen. Im Einzelfall sind wirtschaftlich vernünftige Nachnutzungen zu finden.

Im ISEK 2009 wurde auf Funktion und Bedeutung der Dorfgemeinschaftshäuser für die örtlichen Gemeinwesen hingewiesen. Einige Dorfgemeinschaftshäuser befinden sich, u.a. im Ergebnis von Sanierungsmaßnahmen aus den Eingliederungsvereinbarungen, in einem guten oder sehr guten Zustand. Andere Häuser sind stark sanierungsbedürftig, darunter zum Teil denkmalgeschützte historische Bauten, die einen hohen Aufwand erfordern. Speziell in den kleinen Ortschaften sind der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit zu hinterfragen.

Das Zusammenspiel von demografischer Entwicklung und Haushaltskonsolidierung wird künftig noch mehr dazu zwingen, die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet von Sangerhausen auf den Prüfstand zu stellen. Private Investitionen bzw. wirtschaftliches Engagement können helfen, die Zukunftsfähigkeit bedrohter Einrichtungen zu sichern.

### **Öffentlicher Raum und bürgerschaftliches Engagement**

Die Instandhaltung und Pflege des öffentlichen Raums bzw. der städtischen Infrastruktur in den Ortschaften musste nach dem Wegfall der ortsgebundenen Dorfgemeinschaftsarbeiter neu organisiert werden. Aus Sicht mancher Ortschaften führte die Zentralisation dieser Aufgaben zu Zeitverlust sowie mangelnder Zielgenauigkeit und Wirksamkeit. Aus gesamtstädtischer Sicht ist es wirtschaftlich notwendig, die Kapazitäten für mehr Effizienz und eine breitere Aufgabenpalette zu bündeln und einen einheitlichen Pflegestandard im gesamten Stadtgebiet durchzusetzen. Die zuständigen Gremien arbeiten an für alle Seiten verträgliche Lösungen.

In den Ortschaften ist durchaus Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement für Instandhaltung und Pflege von Freiraum und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Es sind Mittel und Wege zu finden, wie diese Bereitschaft im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des städtischen Haushalts unterstützt werden kann.

### **Aktualisierung der Grundsätze im ISEK**

#### Wettbewerbsfähige Stadt – Bürgerfreundliche Stadt – Stadt der kurzen Wege

- Gesamtstädtische Funktionen werden in der Kernstadt konzentriert, wo sie aus allen Ortschaften am schnellsten und leichtesten erreichbar sind.
- Die zentralörtlichen Funktionen werden mit Vorrang gestärkt, damit sich Sangerhausen im Standortwettbewerb nachhaltig behaupten kann.

### Teilhabe der Ortschaften an der Stadtentwicklung sichern

Die Ortsteile im offenen Siedlungsraum haben ebenso wie die Stadtteile im kompakten Siedlungszusammenhang der Kernstadt einen berechtigten Anspruch darauf, dass sie

- ihre Interessen gleichberechtigt in die Stadtentwicklung einbringen können, worauf die Teilhabe- und Entscheidungsstrukturen noch besser eingestellt werden können.
- in den gesamtstädtischen strategischen Planwerken (ISEK, FNP) wie in den Fachplanungen angemessene Entwicklungschancen erhalten.
- bei den gesamtstädtischen Investitionsentscheidungen in Infrastruktur und öffentlichen Raum ausgewogen bedacht werden.

### **Weiterführende Handlungsempfehlungen**

#### Individuelle Vorzüge der Ortschaften profilieren

Jede Ortschaft hat einen individuellen Charakter ausgebildet. Diese Originalität und Vielfalt bietet Zukunftschancen. Der Einsatz der aktivierbaren Planungs-, Rechts- und Förderinstrumente wird darauf konzentriert, Profil und Stärken weiter auszuprägen.

#### Ressource Gemeinwesen und Ehrenamt ausschöpfen

Angesichts der schwierigen öffentlichen Haushaltssituation, die sich auch in absehbarer Zukunft nicht wesentlich entspannen wird, werden bürgerschaftliche Eigeninitiative und Selbstorganisation immer wichtiger. Dies betrifft insbesondere die Gemeinwesenstrukturen sowie Pflege und Bewahrung des Ortschaftsbilds. Zu prüfen wäre ein Verfügungsfond für jede Ortschaft, aus dem bürgerschaftliche bzw. ehrendamtliche Aktivitäten gefördert werden können.

#### Verfahrensweg und Prioritätensetzung bei Investitionsvorhaben

Ein großer Teil der Investitionszusagen aus den Eingliederungsvereinbarungen wurde in der Zwischenzeit realisiert, allerdings mit Unterschieden von Ort zu Ort. Inzwischen wurden seitens der Ortschaften zudem weitere Investitionsbedarfe angemeldet. Die Vorhabenschwerpunkte liegen bei Gemeinbedarfeinrichtungen (Dorfgemeinschaftshäuser bzw. Begegnungsstätten, Sportstätten, Friedhofsanlagen) und beim Straßen- und Wegebau. Ganz überwiegend handelt es sich um Sanierungsmaßnahmen, teilweise in größeren Dimensionen.

Die Vorhaben sollten in einem transparenten Verfahren nach einem einheitlichen Kriterienkatalog (Nutzen, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit) in eine Prioritätenliste aufgenommen werden, die nach Maßgabe der Haushaltssituation in die Umsetzungsplanung der Stadt Sangerhausen eingetaktet wird.

#### Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet prüfen und nachjustieren

Die Vereinbarungen zur Wahrung der örtlichen Eigenarten, die im Zuge der Eingemeindungen abgeschlossen wurden, konnten in wesentlichen Teilen umgesetzt werden. Ungeachtet dessen die Notwendigkeit für eine weitere räumlich-funktionale Optimierung des Netzes der Daseinsvorsorge.

Als Kriterien für die Prüfung und ggf. Nachjustierung der Festlegungen im ISEK 2009 zur Verteilung der Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet sind geeignet:

- die Tragfähigkeit (Zahl der Einwohner / Nutzer vor Ort bzw. im Einzugsbereich),
- der Bestand sozialer Infrastruktur (Funktion, Kapazität, Ausstattung, Zustand),
- die Gewährleistung möglichst kurzer Wege (Lage im Stadtraum, Erreichbarkeit).

#### Jeder Ortschaft ein Raumangebot für die Dorfgemeinschaft

Die Dorfgemeinschaftshäuser sollen als soziale Kerne der dörflichen Gemeinwesen für gesellschaftliche Aktivitäten, Kulturveranstaltungen, Dorffeste, Familienfeiern etc. bewahrt bleiben. In kleinen Ortschaften könne hierfür auch Räumlichkeiten von FWW, Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen, Gaststätten genutzt werden.

Die Stadt unterstützt Initiativen und Konzepte zur Übernahme von öffentlichen Einrichtungen in die Trägerschaft gemeinnütziger Vereine oder privater Betreiber, wenn eine nachhaltige Nutzung und bauliche Erhaltung wirtschaftlich gesichert ist. Dies gilt auch für die Sanierung von denkmalgeschützten historischen Bauten, die Funktionen von Dorfgemeinschaftshäusern bzw. Begegnungsstätten aufweisen.

#### Instandhaltung und Pflege des öffentlichen Raums

Die Stadtverwaltung erarbeitet gemeinsam mit den Vertretern der Ortschaften ein Konzept zur Instandhaltung und Pflege des öffentlichen Raums, dass sowohl den Anforderungen an die Funktionstüchtigkeit und Attraktivität der Kernstadt als Mittelzentrum als auch den Belangen der einzelnen Ortschaften bzw. Ortsteile gerecht wird. Grundsatz ist, flächendeckend einen einheitlichen Pflegestandard im Stadtgebiet zu sichern, und dabei Qualitätsverluste im Vergleich zur früheren dezentralen Organisation zu vermeiden. Geprüft werden sollte auch, wie eine unkomplizierte Bereitstellung bzw. Ausleihe von Material und Gerät für Ehrenamt und Selbsthilfe organisiert werden kann.

#### Nachhaltigkeit durch restriktives Flächenmanagement und Flächenrecycling

Die Weichenstellungen der Flächennutzungsplanung haben vielerorts zu einer Umlenkung des Baudrucks auf die Innenentwicklung geführt. Sanierung bzw. Reaktivierung von Altbauten sowie Neubau in Lücken der Ortskerne stärken die Attraktivität und Vitalität der Ortschaften, was sehr positiv wahrgenommen wird. An dieser Strategie zur Sicherung des örtlichen Eigenbedarfs soll weiter festgehalten werden.

#### Kommunikation verbessern, Transparenz stärken, Vertrauen schaffen

In jedem Ort gibt es eine Vielzahl von spezifischen Einzelproblemen, die auf Grund ihrer Kleinteiligkeit keine Chance haben, in Stadtrat oder Stadtverwaltung hinreichend thematisiert zu werden, aber nur durch die Stadt bzw. nur im Einvernehmen mit der Stadt lösbar sind. Die regelmäßigen Treffen des Oberbürgermeisters mit den Ortsbürgermeistern werden fortgesetzt. Darüber hinaus wünschen viele Ortsbürgermeister jährliche bilaterale Gespräche mit der Verwaltungsspitze zu ortsspezifischen Themen. Hierfür werden im Rahmen des Zeitbudgets handhabbare Lösungen geprüft und mit den Ortschaften vereinbart.

## 2.2 Sportentwicklung und Bewegungsförderung in den Quartieren

In ihrer Juni Sitzung beschäftigte sich die Lenkungsrunde mit dem Thema Sport und Bewegungsförderung. Bereits 2009 erarbeitete die Stadt gemeinsam mit dem Ministerium für Gesundheit und Soziales des Landes Sachsen-Anhalt ein Sportentwicklungskonzept<sup>14</sup>, dem ein breites Verständnis von Sport als aktive Bewegung zugrunde liegt. Das Konzept hat als Landesmodellvorhaben übertragbare Verfahren zu dessen Erstellung entwickelt und exemplarisch die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen des demografischen Wandels, der Gleichberechtigung zwischen den Geschlechtern sowie der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Auf Basis einer Bedarfsentwicklung, die im Zuge der Konzepterarbeitung durch Befragungen ermittelt wurde, entstand die Zielsetzung, neben dem Vereinssport noch mehr orts- und zeit-unabhängige Begegnungsangebote im breiten Themenspektrum von Fitness, Gesundheit, Wellness und Freizeit anzubieten.

Es gibt einen wachsenden Sport- und Bewegungsbedarf

... von Älteren, das kann auch der gut ausgebaute Spazierweg durchs grüne Wohngebiet mit Sitzangeboten an Stellen mit „Beobachtungswert“ sein;

... von Frauen, beispielsweise den sicher zu erreichenden, attraktiven und kleinteiligen Sportraum, der auch geselliges Zusammensein fördert;

... von Kinder gemeinsam mit den Eltern, beispielsweise den attraktiven, sauberen Spielplatz mit altersübergreifenden Angeboten und Verweilmöglichkeit.

Grundsätzlich nimmt der Bedarf an wohnortnahen, geschützten Sport- und Bewegungsräume oder auch „Indoor“-Spielangeboten zu. Der Trend geht weg vom Leistungssport hin zu fitness- und gesundheitsorientierten Angeboten.

Diese Veränderung in der Sportlandschaft bzw. dem Verständnis von Sport stellt auch die Frage nach der Trägerschaft entsprechender Angebote neu. Grundsätzlich ist neu auszuhandeln und zu entscheiden, was beim Thema „Stadtentwicklung durch bewegungsfreudige Bürger“ öffentliche Aufgabe ist, was durch gemeinnützige Vereine bzw. ehrenamtliche bürgerschaftliche Aktivitäten geleistet werden kann und was durch kommerzielle Angebote bedient werden kann.

Das Konzept enthält eine Neudefinition der messbaren Indikatoren für die den Sportfreiflächenbedarf (Netto-Zielwert von 2,60 qm / Einwohner, davon 1,6 qm normgerechte Sportflächen) und überdachte Sportflächen (0,35 qm / Einwohner, davon wiederum ca. 0,16 qm normgerecht.).

---

<sup>14</sup> „Sportentwicklungsplanung der Stadt Sangerhausen“, Hullmann & Wehr, Essen 2009.  
Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen  
Gemeinsamer Bericht der Lenkungsrunde und der Koordinierungsrunde 2014



Darüber hinaus gibt das Konzept aus Sicht der Bewegungsförderung sechs strategische Empfehlungen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung:

1. „Vitale Stadtentwicklung durch bewegungsfreudige Bürger und Bürgerinnen“: Gesellschaftliche Teilhabe aller anstreben; die Identifikation mit der Sportstadt Sangerhausen erhöhen; Bildung und Erziehung durch Bürgerbeteiligung unterstützen; Sportanlagen als ästhetische Komponente der Stadtbildes gestalten sowie mit einem Sportangebot ein Zeichen in der Innenstadt zu setzen.
2. „Die Bevölkerungsstruktur im Wandel und Anforderungen an die Sportinfrastruktur“: Sportanlagen an Schulstandorten sichern und optimieren; den Sportflächenausbau bedarfsgerecht an den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Herausforderungen des demografischen Wandels orientieren; den Schwerpunkt der Sportangebote in der Kernstadt legen; ein Bädergutachten erstellen.
3. „Stabilisierung bürgerschaftlichen Engagements durch starke Vereine und starke Interessenvertretung“: Einrichtung eines Forums für selbstorganisierte Sportler und Sportlerinnen; Unterstützung der Sportvereine bei innovativen Veränderungen; Gründung einer „Interessenvertretung Sport“.
4. „Vernetzungsstrategien städtischer Aktivbereiche wie Tourismus, Kultur und Sport“: Sportangebote ins touristische Marketing integrieren sowie Sport, Kultur und Tourismus verknüpfen.
5. „Wertschätzung und Stellenwert der Ortsteile“: Die Ortsteile bei der Entwicklung eigener Profile unterstützen; Förderung eines multifunktionalen Ortes für Geselligkeit und Sport in jedem Ortsteil; Kooperation zwischen den Ortsteilen zu Arbeitsteilung im Bereich Sport fördern.
6. „Engagierte Politik braucht eine effiziente Verwaltung“: Sportverwaltung stabilisieren und Stellenwert des Sports zu erhöhen.

Fünf Jahre nach der Konzepterstellung sind einige der Empfehlungen in Umsetzung: beispielsweise liegt das Bäderkonzept vor, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept weist für jeden Ortsteil eine mögliche Profilbildung auf und die Stadt hat u.a. mit ihrer Bewerbung im Bundeswettbewerb „Mission Olympic“ 2014 neben dem zweiten Platz auch viel regionale und lokale Aufmerksamkeit für die Profilierung zur Sportstadt erregen können.

Die Förderung von Sport- und Bewegungsfreude als Baustein einer integrierten Stadtentwicklung bleibt eine Daueraufgabe: „Eine vitale Stadt, die trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen Entwicklungspotentiale entdecken muss, ist auf Menschen angewiesen, die Lebensmut haben. Diesen zu fördern ist wichtiges Ziel einer vitalen Stadtentwicklung: mit und durch Sport.“<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Udo Michael, Fachbereichsleiter Bürgerservice, Vortrag in der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen am 26. Juni 2014.

## 2.3 Entwicklungskonzept Altstadt

In der Sitzung der Lenkungsrunde am 26. Juni 2014 stellte Frank Amey von der SALEG - Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für das Erhaltungsgebiet „Altstadtkern Sangerhausen“ vor. Das Konzept war von der SALEG erstellt worden.



### Anlass und Ziele der Konzepterarbeitung

Anlass für die Erstellung des Konzepts war zunächst, eine Bilanz des Sanierungsstands im Erhaltungsgebiet „Altstadtkern Sangerhausen“ zu ziehen und den weiteren Handlungsbedarf aufzuzeigen. Spezifisches Ziel war, die energetische Situation im Konzeptgebiet zu untersuchen, eine Energiebilanz zu erstellen und Handlungsvorschläge zur Senkung des Wärme- und Energieverbrauchs in Wohnbauten und kommunalen Gebäuden zu unterbreiten. Die Handlungsvorschläge mündeten in einen Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungsplan.

Das Konzept basiert auf einem integrierten Ansatz, der Leitbilder der Stadtentwicklung, die Beziehungen von Stadt und Umland, den Stadtumbau und den Wohnungsmarkt, die technische und soziale Infrastruktur sowie die ökologische Stadt und die partizipative Stadt umfasst.

### Sachstand der Altstadtsanierung

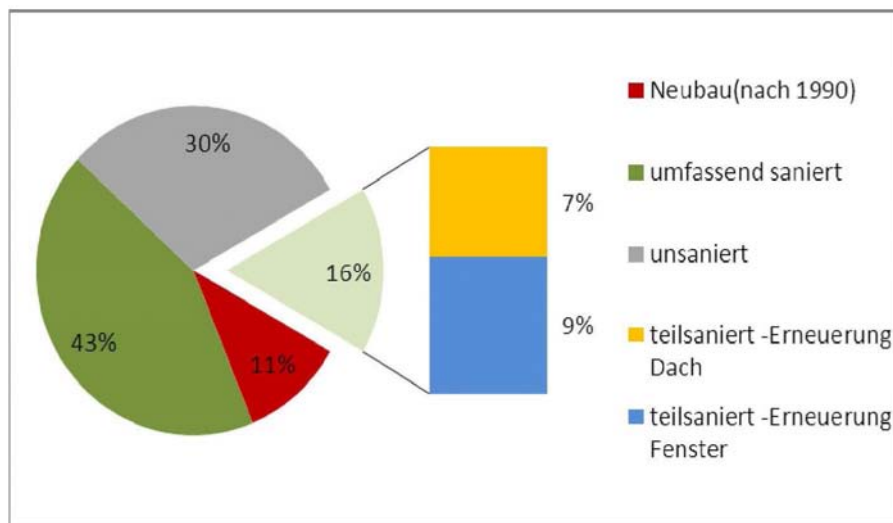
Im Kontext der Sanierungsziele und der gesamtstädtischen Planungen (ISEK, FNP) erfolgte eine Bestandsaufnahme zum Sanierungsgeschehen in der Altstadt. Betrachtet und bewertet wurden die Einwohnerentwicklung, der Sanierungsstand von Gebäuden und öffentlichem Raum, die gewerbliche Entwicklung, die Verkehrssituation, sowie energetische Ausgangssituation.

Im Erhaltungsgebiet befinden sich 770 Hauptgebäude, darunter 715 Gebäude mit Wohnnutzungen. Mehr als 75 % der Gebäude wurden vor 1918 gebaut, 15 % entstanden nach 1990.

Insgesamt gibt es im Erhaltungsgebiet 1.519 Wohnungen, davon stehen 147 leer, was eine Leerstandsquote von 9,7 % ausmacht.

Die Erhebung ergab, dass 43 % der Wohnungen umfassend saniert sind. 16 % gelten als teilsaniert (7 % Dacherneuerung, 9 % neue Fenster), 30 % als unsaniert. 11 % des Wohnungsbestands entstammt der Zeit nach 1990.

Quelle: SALEG



### Energiebilanz der Altstadt

Für das Erhaltungsgebiet wurde ein Ausgangswärmeverbrauch (Heizung, Warmwasser) von 21,66 MWh pro Jahr ermittelt. Der Stromverbrauch der Privathaushalte liegt bei 4,405 MWh pro Jahr. Die Stadtbeleuchtung weist bei 4.000 Stunden Betriebszeit pro Jahr und 369 Leuchtpunkten mit 50 kWh einen vergleichsweise hohen Stromverbrauch auf. Eine Umrüstung auf LED würde sich in etwa 5-6 Jahren amortisieren.

Energiebilanz der Altstadt

Funktion	Wärme kWh/a	Strom kWh/a	Warmwasser kWh/a fossil
Wohnen	123.242.774	4.405.000	5.636.700
Städtische Einrichtungen	271.762	211.326	im Strom erfasst
Straßenbeleuchtung		198.500	
Summe	13.514.536	4.814.826	5.636.700

Insgesamt beträgt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in der Altstadt 4.775,5 Tonnen pro Jahr. Als dominierender Energieträger kommt Gas für drei Viertel der Immissionen auf. Erdöl weist einen höheren Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf als am Verbrauch. Dies gilt noch mehr für feste Brennstoffe, deren Anteil an der Energieversorgung jedoch sehr gering ist. Bei Strom liegt der Anteil am Verbrauch über dem Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

CO<sub>2</sub>-Bilanz der Altstadt

Energieträger	kWh/a	Spez. CO <sub>2</sub> Emission Kg/kWh	CO <sub>2</sub> -Ausstoß Tonnen/Jahr	Anteil am Verbrauch in %	Anteil am Ausstoß in %
Öl	1.604.755	0,268	430,1	6,7	9,0
Gas	17.245.397	0,2	3.449,1	72,0	72,2
Feste Brennstoffe	283.192	0,451	127,7	1,2	2,7
Strom	4.834.218	0,159	768,6	20,2	16,1
Summe	23.967.562		4.775,5	100,0	100,0



## **Fortsetzung der Altstadtsanierung**

Allgemeine Maßnahmen bei der Fortsetzung der Altstadtsanierung sind die Stadtbildreparatur, die Modernisierung und Anpassung der Bausubstanz (moderne Grundrisse, Haustechnik), die städtebauliche Qualifizierung der Ränder (Mühlgasse, Rosarium, Schützenplatz, Bahnhof, Wallanlage und Stadtmauer, ehemaliger Tennisplatz) sowie die Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume.

Eine wichtige Aufgabe besteht in der Stärkung der Versorgungsfunktion und damit verbunden in einer Aufwertung und Ertüchtigung der Geschäftsstraßen, wo eine wettbewerbsfähige Nutzungsmischung entwickelt werden muss.

Die bereits umgesetzten verkehrsplanerischen Maßnahmen haben sich als wirkungsvoll erwiesen und zu einer erheblichen Verkehrsverringerung und Verkehrsberuhigung in der Altstadt geführt. Ein Verkehrsmanagement soll zu einer weiteren Aufwertung ökologisch zuträglicher Mobilitätsformen (Rad- und Fußgängerverkehr) beitragen, u.a. durch Vernetzung der Wegeverbindungen.

Das Stadtmarketing wird gestärkt. Ein Schwerpunkt besteht in der wirkungsvolleren Verknüpfung der touristischen Leuchttürme von Altstadt und Rosarium.

Angesichts des demografischen Wandels sollen auch in der Altstadt neue Angebote des Wohnen für Ältere (Mehrgenerationen Wohnen) gefördert werden. Wichtig ist in diesem Kontext auch, Freizeitangebote (Anlagen und Einrichtungen) für alle Altersgruppen zu schaffen.

## **Maßnahmen zur energetischen Stadterneuerung in der Altstadt**

Der energetischen Gebäudemodernisierung soll Förderpriorität eingeräumt werden. Bei Neubau wird angestrebt, bessere Standards als die der ENEFF durchzusetzen.

Einen Handlungsschwerpunkt bildet die Verbesserung des Mikroklimas (Bewahrung und Pflege des Stadtgrüns, Aufwertung des Grünzugs entlang der Gonna, Erhaltung privaten Grüns).

Im öffentlichen Raum steht eine Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED an, was Kosten spart, sich schnell amortisiert und die Umwelt schont.

Anzustreben ist ein Ausbau der Fernwärmeversorgung. Nach Möglichkeit sollten weitere Privathaushalte an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Noch nicht ausgeschöpft sind auch die Potenziale zur Nutzung von Abwärme aus der gewerblichen Energieerzeugung.

Ein Förderschwerpunkt ist die Erzeugung von lokaler Energie, in der Altstadt vor allem durch Photovoltaik realisierbar.

Um eine wirtschaftliche effiziente und zugleich umweltschonende Energieerzeugung und Energienutzung zu unterstützen, werden Verbraucher- und Eigentümerschulungen vorgeschlagen.

Verbesserungsfähig ist in der Altstadt zudem das Regenwassermanagement.

Wenn alle diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist rein rechnerisch eine Energieeinsparung von 35 % möglich, was auch eine entsprechend drastische Verminderung der Schadstoffemissionen bewirkt.

## **Maßnahmen mit Vorrang**

Unter den allgemeinen Handlungsrichtungen zur Fortsetzung der Altstadtsanierung werden im Konzept folgende prioritäre Maßnahmen identifiziert:

- Aufwertung des Stadtbilds, Gestaltung der Bausubstanz
- Ertüchtigung privater Bausubstanz (Modernisierung, energetische Sanierung)
- Weitere Verkehrsberuhigung
- Sanierung bzw. Erneuerung der Blockheizkraftwerke
- Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LHD
- Erneuerung und Aufwertung des Schützenplatzes als öffentlicher Raum.
- Sanierung und Gestaltung der Uferbereiche entlang der Gonna
- Umwandlung der Stadtbrache Altendorf zu Gonna-Terrassen
- Fortsetzung der Erweiterung der Marienanlage
- Ausweitung der Fassadenbegrünung durch Rankgerüste
- Fortsetzung der Neubauvorhaben in der Mühlgasse
- Entwicklung der Energiequartiere Ulrichstraße und Mühlstraße.

## **Kosten der weiteren Sanierung**

Die Fortführung der Sanierung im Erhaltungsgebiet „Altstadtkern“ wird auch weiterhin einen hohen öffentlichen Finanzaufwand erfordern. Aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sollen 15,66 Mio. Euro aufgewandt werden, darunter 7,86 Mio. Euro für Ordnungsmaßnahmen (vorrangig zur Sicherung gefährdeter Bausubstanz) und 7,03 Mio. Euro für Baumaßnahmen.

Die städtischen Aufwendungen zur energetischen Erneuerung werden mit 153.000 Euro veranschlagt.

Die öffentliche Förderung soll private Investitionen zur energetischen Sanierung in einer Größenordnung von 2,53 Mio. Euro aktivieren.

## **Umsetzungsstrategie**

Idealerweise erfolgt die Umsetzung der energetischen Sanierung durch Implementierung eines aktorsorientierten Energiemanagementsystems, das flexibel auf Veränderungen reagieren kann (Energiepreise, Förderprogramme). Wichtig ist, einen Umsetzungszeitraum zur Erreichung der Energieziele zu fixieren.

Nächster Schritt wäre, in einem Altstadtquartier beispielhaft ein Umsetzungsmanagement mit Modellierung der Interaktion der Akteure in Gang zu setzen. Hierzu wären konkrete quartiersbezogenen Klimaziele zu verabreden (Klimakonzept).

Vorgeschlagen werden die Realisierung eines Null- oder Niedrigenergiehaus-Komplexes sowie die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in Kooperation mit der SWG in einem Bestandsquartier, zum Beispiel an den Standorten Ulrichstraße 6-20 und Voigtstedter Straße (Leuchtturmprojekte).

Als nächste Schritte sind die Einbindung des Altstadtkonzepts in das Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt Sangerhausen sowie der Einsatz von Energieeffizienzmanagern geplant.

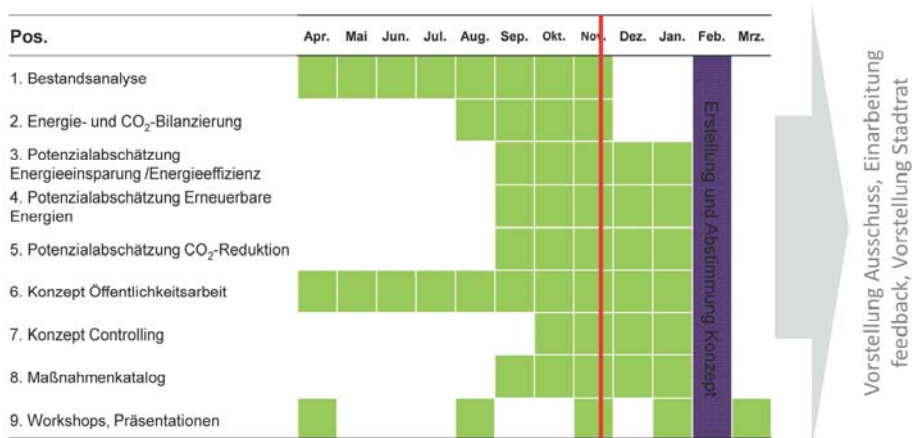
Grundsätzlich sollte die Konzeptumsetzung kooperativ vom Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, dem Sanierungsbüro(SALEG) und den Stadtwerke bewerkstelligt werden, inklusive der Fördermittelakquisition und der Evaluierung.

## 2.4 Energie- und Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2013 beriet die ‚Lenkungsrunde Stadtentwicklung‘ die Aufgabenstellung für das von den Stadtwerken Sangerhausen zur Ausschreibung vorbereitete Energie- und Klimaschutzkonzept.<sup>16</sup> Die Lenkungsrunde vereinbarte seinerzeit die Fortsetzung der Befassung mit diesem Thema, sobald das Konzept einen entsprechenden Sachstand erreicht hat.

In ihrer dritten Sitzung 2014 präsentierte Ingmar Reichert vom beauftragten Büro Seecon Ingenieure den zum November 2014 erreichten Arbeitsstand. Abgeschlossen werden konnten zwischenzeitlich die Bestandsanalysen und die CO<sub>2</sub> Bilanz der Stadt.

Die Abschätzung der Potenziale für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz in Sangerhausen, aus denen die Konzepte und Maßnahmen abgeleitet werden, ist derzeit in der Diskussion. Im Frühjahr 2015 soll das Klimaschutzkonzept abgeschlossen werden.



Zielsetzung und Zeitplan Klimaschutzkonzept. Grafik: Seecon Ingenieure

Für die Ermittlung der Ausgangs CO<sub>2</sub>-Bilanz wurden allgemeine Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten der Stadt kombiniert mit tatsächlichen Energieverbrauchsdaten der privaten Haushalte, der Wirtschaft, im Verkehr und durch die kommunale Verwaltung. Fehlende ortskonkrete Daten wurden ergänzt mit Durchschnittswerten anderer Bezugsgrößen - beispielsweise nationaler Kenndaten - durch Hochrechnungen oder Annahmen.

Ausgewählte Aussagen der Bestandserfassung:

- Der Lokale Endenergieverbrauch belief sich 2013 auf knapp 900.000 MWh/a. Abgesehen von jährlichen Schwankungen ist dieser Verbrauchswert in den letzten 10 Jahren relativ stabil. Die lokale Wirtschaft ist mit knapp 400.000 MWh/a der größte Energieverbraucher, gefolgt vom Verkehrsbereich und den privaten Haushalten.
- In der Jahresbilanz 2013 produzierte jeder Sangerhäuser durchschnittlich rund 8,96t CO<sub>2</sub>. Rückläufige Bevölkerungszahlen bei gleichbleibendem Energieverbrauch ergaben in den letzten 10 Jahren ein tendenzielles Anwachsen der CO<sub>2</sub> Produktion pro Kopf. Dies ist aber minimal.

<sup>16</sup> Vgl. Jahresbericht 2013, S. 21-23.

- Der wichtigste Energieträger ist Erdgas, gefolgt von Diesel und Heizöl. In der Stromproduktion hat der Anteil der erneuerbaren Energien im Jahr 2013 die 20 % Marke übersprungen, vor allem durch große Solaranlagen auf Freiflächen.

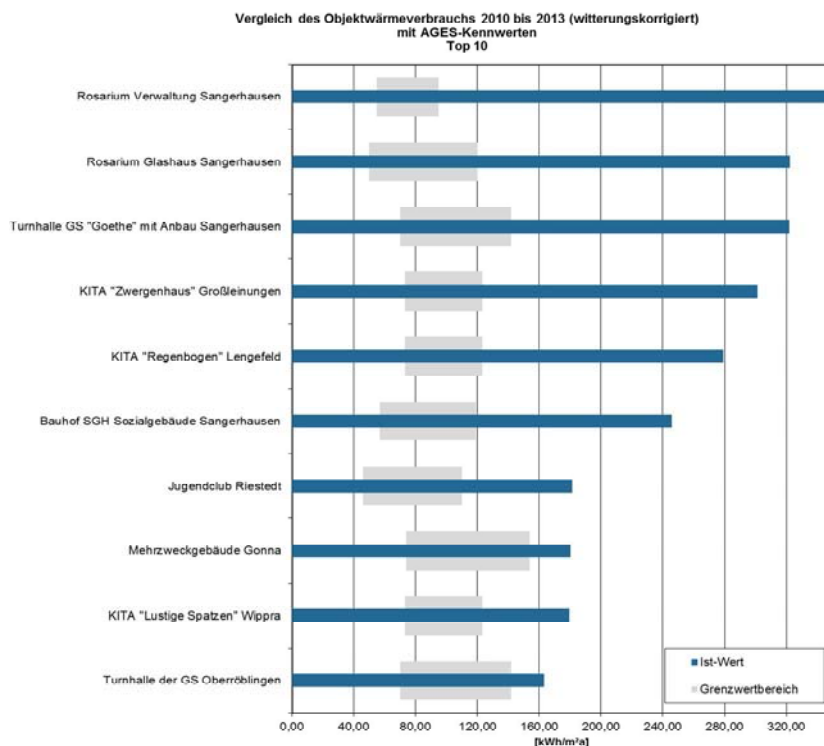
Potenziale zum Ausbau des Anteils erneuerbarer Energie durch lokale Stromproduktion sieht das Konzept in folgenden Bereichen:

- In der Photovoltaik besteht ein Ausbaupotential auf 22 % des Strombedarfs. Aktuell beträgt der Anteil 1 %. 11 % des Wärmebedarfs könnte durch Solarthermie abgedeckt werden. Auch hier liegt der aktuelle Anteil bei 1 %.
- Mit Geothermie, derzeit wiederum einen Anteil an der Wärmeproduktion von 1 %, besteht ein Ausbaupotential auf 15 %.
- Windeignungsgebiete sind durch die Raumordnung in Sangerhausen keine ausgewiesen. Ein theoretisch mögliches Windenergiefeld für sechs Windrädler südlich der A38 und könnte gut 32.000 MWh/a produzieren.

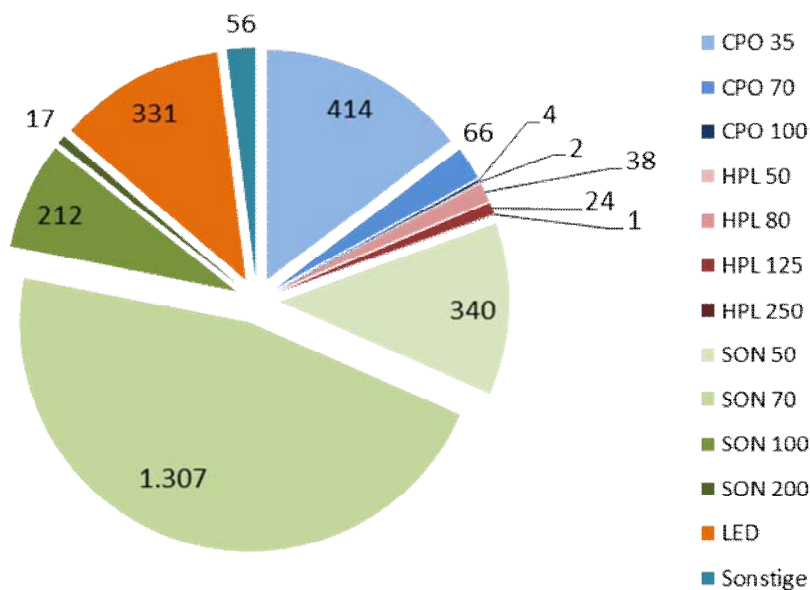
Das zweite Standbein der Bestands- und Potentialanalyse betrifft Energieeinsparung und Energieeffizienz. Das Konzept hat folgende Bereiche analysiert:

- Am Beispiel von 120 Gebäuden der SWG Sangerhäuser Wohnungsbaugesellschaft mbH wurden vor allem mehrgeschossige Wohngebäude untersucht. Aufgrund des bereits erreichten hohen Sanierungsgrades dieser Gebäude spielt eine weitere Wärmedämmung nur noch eine untergeordnete Rolle. Noch zu erarbeitende Empfehlungen für zukünftige Sanierungsprozesse werden eine Warmmietenneutralität anstreben.
- Ebenso wurden in der Bestandsaufnahme alle kommunalen Gebäude analysiert. Neben dem Rosarium sind die Turnhalle der Goethe-Grundschule, die Kita Zwergenhaus in Großleinungen sowie die Kita Regenbogen in Lengfeld die Objekte mit dem größten Wärmeverbrauch pro qm.

Analyse kommunaler Gebäude. Grafik: Seecon Ingenieure



- Bezüglich der Straßenbeleuchtung mit über 2.400 Lichtpunkten und einem aktuellen Stromverbrauch von knapp 860.000 kWh/a berechnet das Konzept verschiedene Varianten der Umrüstung auf LED.



Lampentypen in der Sangerhäuser Straßenbeleuchtung. Grafik: Seecon Ingenieure

Legende	
CPO	Halogen-Metaldampf Lampe
HPL	Quecksilberdampf-Hochdrucklampe
SON	Natriumdampf-Hochdrucklampe
LED	Licht emittierende Diode

Die nächsten Schritte in der konzeptionellen Arbeit sehen die Ermittlung der Potenziale der Fernwärme hinsichtlich Verteilung und Erzeugung sowie der Potenziale von Holz und Biomasse vor und die Entwicklung und Ableitung von Maßnahmen und Szenarien.

## **3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept**

### **3.1 Änderungen in den Gebietskulissen**

Gegenüber der Teilfortschreibung 2013 haben sich - neben Aktualisierungen in den Angaben zum Umsetzungsjahr von Maßnahmen – folgende Änderungen in den Siedlungsgebieten ergeben, die Gebietskulissen im Städtebauförderprogramm Stadtbau Ost sind.

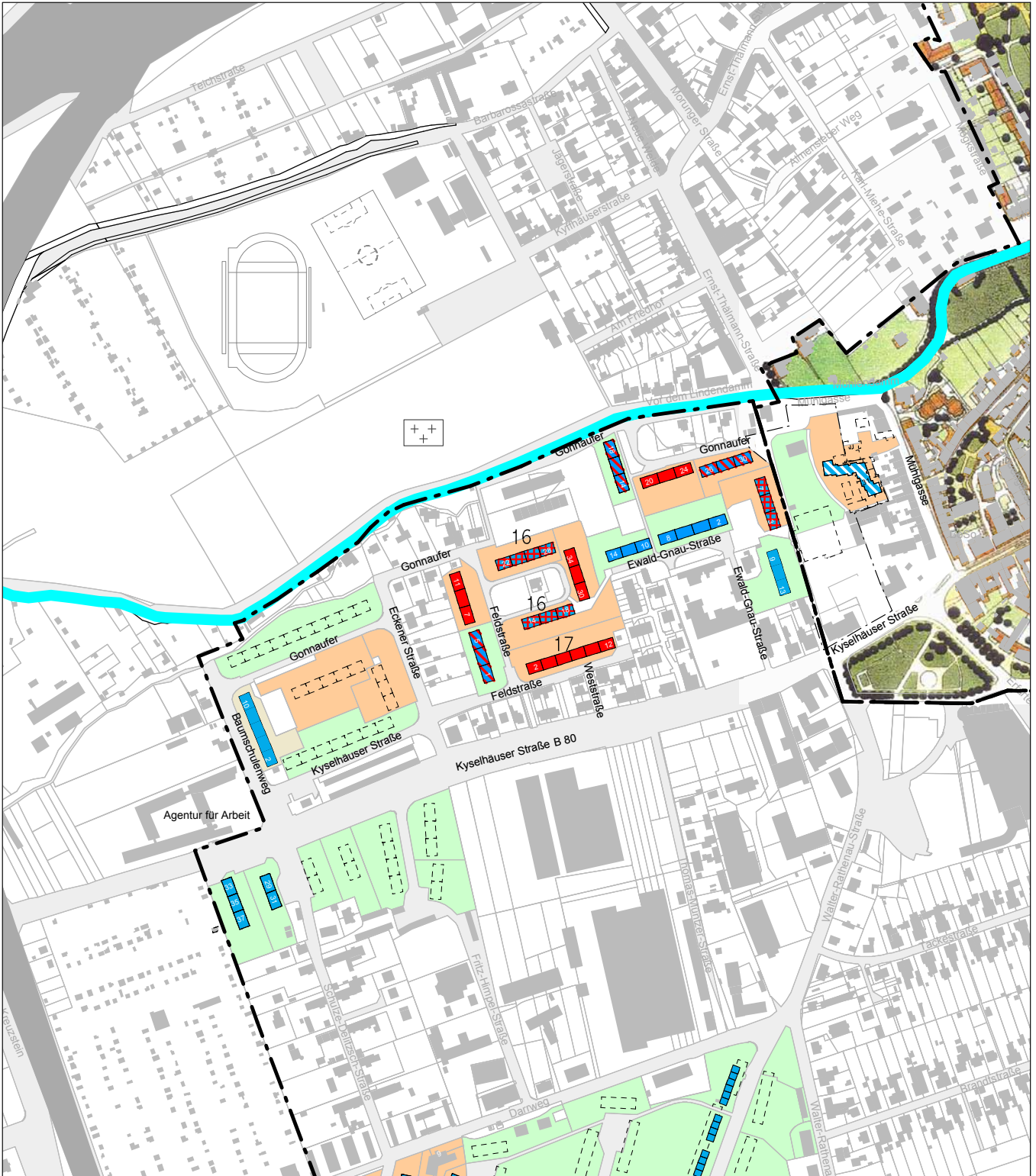
#### **Südwestsiedlung**

Die Koordinierungsrunde stimmte in ihrer Sitzung am 14. Februar 2014 dem Antrag der SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH zu, die Blöcke Wilhelm-Koenen-Straße 139-145 und 147-153 von der Kategorie „Erhalt“ in die Kategorie „Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung“ zu verschieben.

Auf Antrag der SWG diskutierte die Koordinierungsrunde Stadtbau in ihrer Sitzung am 8. Mai 2014 eine mögliche Förderung des Abrisses der John-Schehr-Straße 8-12. Durch die Lage im „städtebaulichen Grundgerüst“ ist eine Abrissförderung laut Festlegung im ISEK nicht möglich. Allerdings besteht Konsens in der Koordinierungsrunde und in der Lenkungsgruppe, das angesichts des weiter zu erwartenden Wohnungsleerstandes die städtebaulichen Leitbilder in den Siedlungsgebieten zeitnah auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Die Koordinierungsrunde stimmte einer Abrissförderung des Blocks unter der Prämisse zu, dass die SWG für den Fall, dass die John-Schehr-Straße 8-12 auch zukünftig zum städtebaulichen Grundgerüst zählt, einem Ersatzneubau zustimmt.

#### **Nord**

Die Koordinierungsrunde stimmte dem Antrag der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G. zu, die Blöcke Feldstraße 14-18 und 22-28 von der Kategorie „Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung“ in „Etagenrückbau“ zu überführen.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2014

**Bestandsaussagen**

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

**Zielaussagen**

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

**Maßnahmeaussagen**

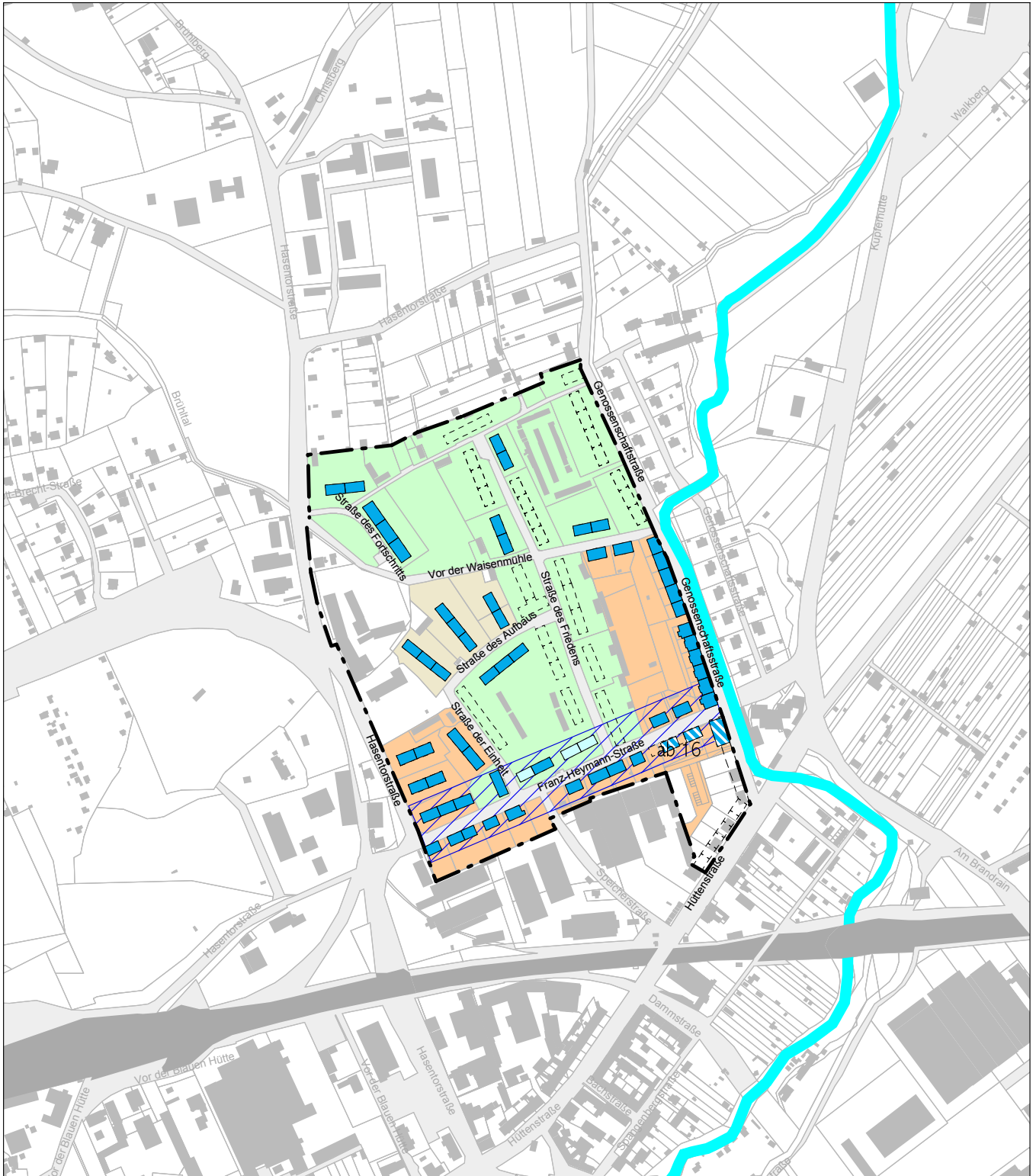
- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 14 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)
- B-Plan Mühlgasse



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2014  
Südwestliche Stadterweiterung  
Teilgebiet Nordsiedlung

Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2014

### Bestandsaussagen

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

### Zielaussagen

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

### Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost
- 14 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)



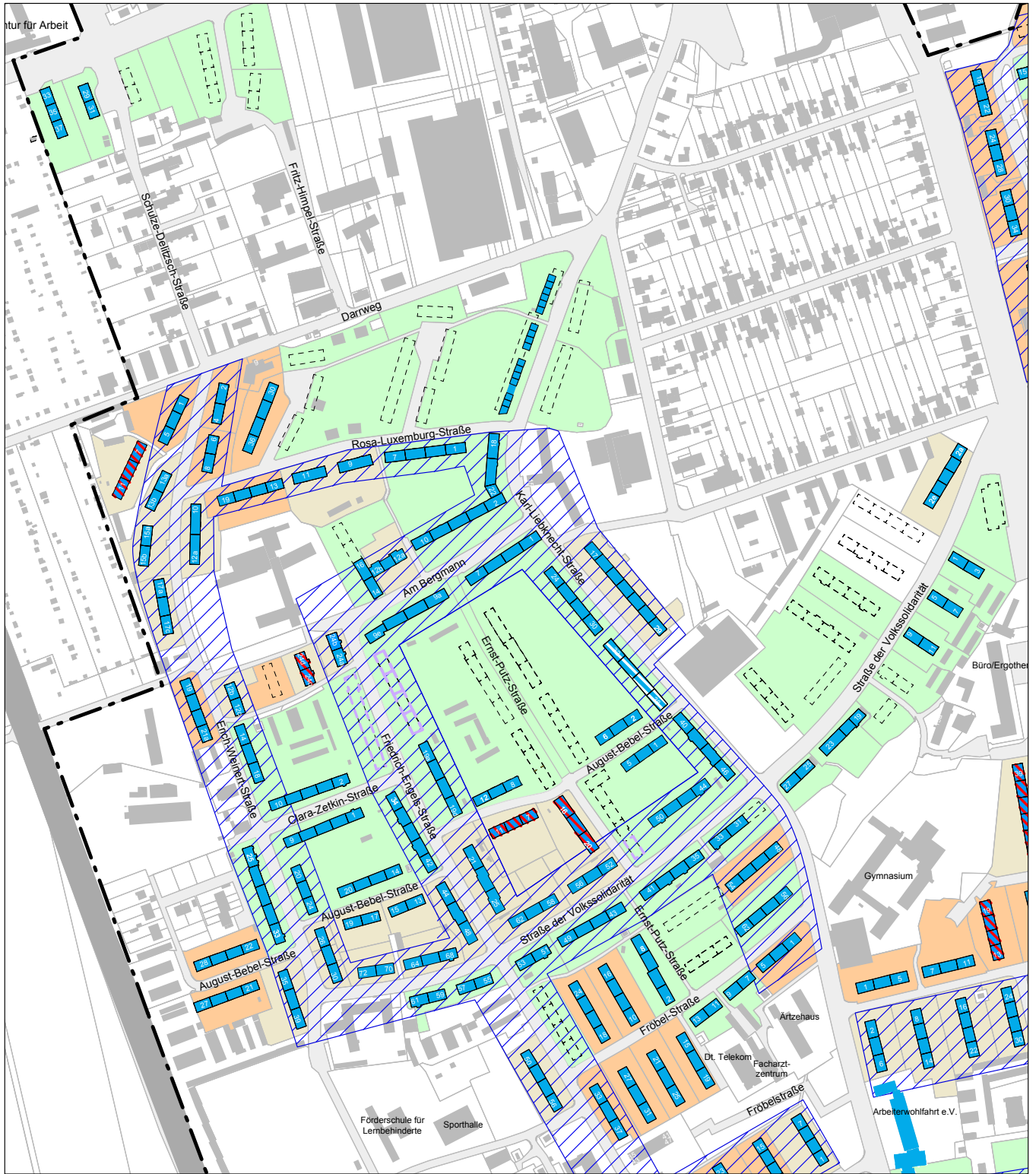
Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2014

Ostsiedlung

Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

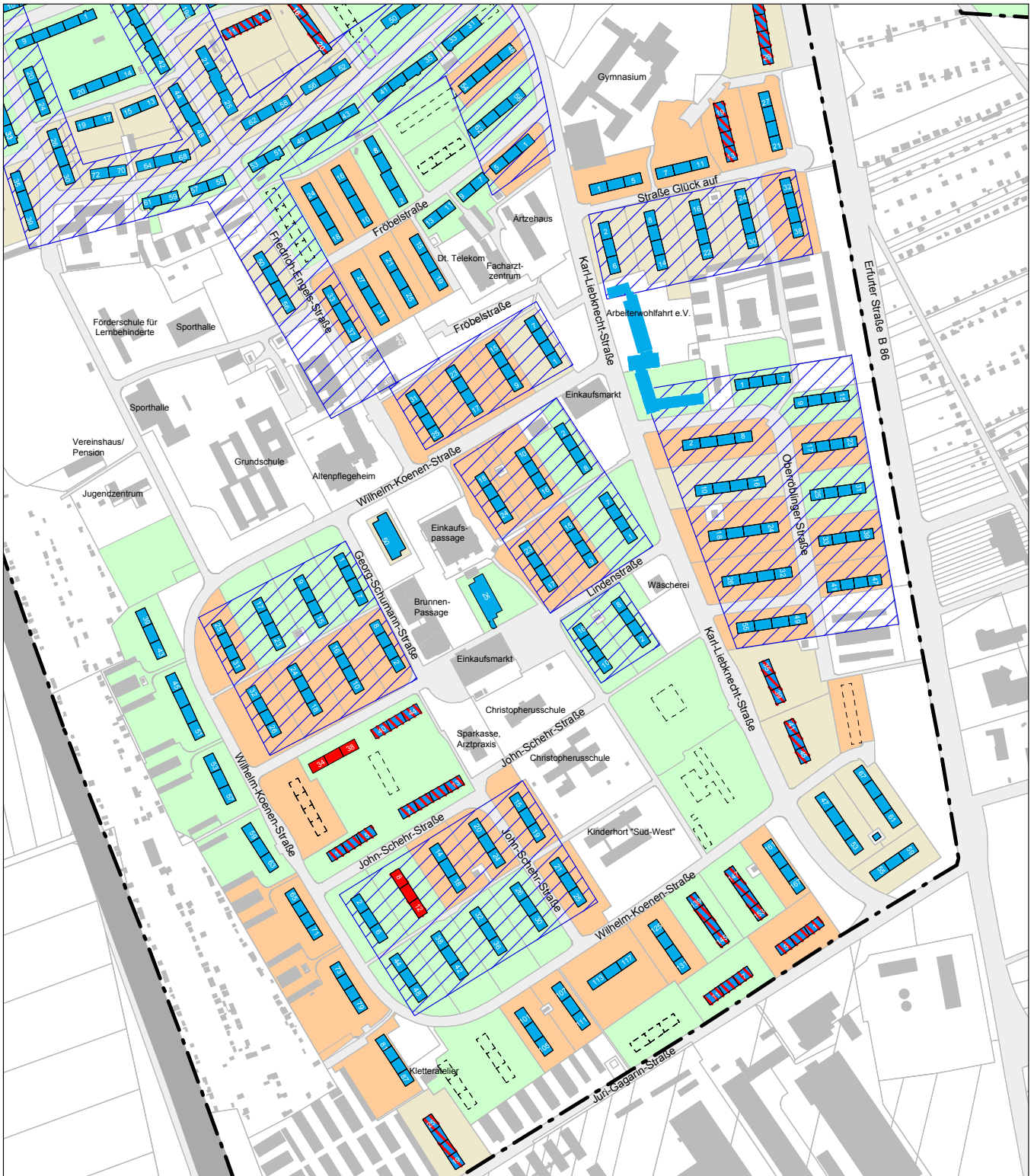




Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2014

Bestandsaussagen	Zielaussagen	Maßnahmejahr	
Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH	Abriss	Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung	50 100 150 200 m
Eigentum der Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen e.G.	Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung	14 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)	<b>Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen</b>
privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen	Abriss und Ersatzneubau		<b>Fortschreibung 2014</b>
abgerissen	Städtebauliches Grundgerüst		<b>Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Westsiedlung</b>
	Erhalt / Modernisierung		<b>Arbeitsgemeinschaft Westermann &amp; Wallraf</b>



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2014

### Bestandsaussagen

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

### Zielaussagen

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

### Maßnahmejahr

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



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2014

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südwestsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**





### 3.2 Maßnahmen 2015

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung der Gremien und eventueller Finanzierungsvorbehalte sind für das Kalenderjahr 2015 folgende Maßnahmen vorgesehen:

Adresse	Vorhaben	Träger	Info
Mifa	Fortsetzung Bebauungsplanverfahren	Stadt	Ziel ist die direkte Anbindung der Mifa zur Kyselhäuser Str.
Bahnhof	Sanierung	SWG	Abschluss in 2016 geplant
Schützenplatz	Umzug Bürgerbüro und Bibliothek in Ausweichquartiere	Stadt	bis Fertigstellung Bahnhof
Sondergebiet Ost	Abschluss des B-Planverfahrens zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels	Stadt	
Rosarium	Neubau Stadteingang	Stadt	
Jakobstraße	Straßensanierung, Erneuerung Trinkwasserleitung, Erneuerung Abwasserkanal	Stadt, Wasserverband „Südharz“, SWS	
Mühlendamm	2. BA Instandsetzung Gonnamauer, Geh- und Radwegsanierung und Baumpflanzungen	Stadt, Wasserverband „Südharz“, SWS	
Spangenberg-Bachstraße	Straßen- und Leitungssanierung	Wasserverband „Südharz“, SWS	
Schwimmhalle Süd	Sanierung	KBS	Vorarbeiten in 2015
Horla- Morungen,	Leitungsneuerlegung	SWS	
Wildenstall-Wippra/ Hayda	Leitungsneuerlegung	SWS	
Grillenbergludwigstrauch	Leitungsneuerlegung	SWS	
Hüttenstraße 24	Fertigstellung der in 2014 begonnenen Sanierung	SWG	Abschluss 2015
Kylische-Str. 37	Vorbereitung Abriss und Neubau	SWG	Vorbehaltlich Abriss Genehmigung
Ringstraße 24-27	Abriss	SWG	
John-Schehr-Str. 8-12	Abriss	SWG	

Ludwigstraße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Parkstraße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Erich-Weinert-Straße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
August-Bebel-Straße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Walter-Rathenau-Str.	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Neue Weide	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Dammstraße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Karl-Liebknecht-Str.	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Straße des Friedens	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Genossenschaftsstraße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Salpetergasse	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Borngasse	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Georgenpromenade	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Straße des Aufbaus	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Schiffahrt	Neuverlegung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Planung Fernwasserleitung	Planung Zubringerleitung Fernwasser	Wasserverband „Südharz“	
Karl-Miehe-Straße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Damaschkestraße	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	
Rudolph-Breitscheid-Str.	Erneuerung Trinkwasserleitung	Wasserverband „Südharz“	

## 4. Weiteres Vorgehen

### Gremienarbeit und Schwerpunktthemen 2015

Für beide Gremien ist die Fortsetzung der Arbeit in 2015 vorgesehen. Der Sitzungsrhythmus und die Teilnehmerzusammensetzung haben sich bewährt und werden auch im Jahr 2015 beibehalten.

Im Ergebnis der Diskussion in der letzten Lenkungsroundensitzung des Jahres 2014 sowie der danach eingegangenen Anregungen werden nachfolgend benannte Schwerpunktthemen für die Lenkungsrunde 2015 vorgeschlagen:

1. Flüchtlinge und Migration. Herausforderungen und Chancen im lokalen Kontext der Stadt Sangerhausen
2. Strategische Neuausrichtung in den Quartieren 2030. Anpassung der Stadtbaukonzepte an die veränderten demografischen und förderpolitischen Rahmenbedingungen.
3. Integriertes Leitbild der Stadtentwicklung. Ausweitung und Vertiefung des Leitbilds im ISEK auf alle Handlungsfelder der Stadtentwicklung.
4. Leitbilder für die Ortschaftsentwicklung. Sichtung, Würdigung und Aktualisierung bzw. Neuaufstellung von Zielbildern für die einzelnen Ortschaften.

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.