

**Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
Sangerhausen**





Im Auftrag der
Stadt Sangerhausen
SWG Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG
Stadtwerke Sangerhausen GmbH
Wasserverband Südharz
Projekt 3 gGmbH

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
info@stephan-westermann.de

Büro Wallraf & Partner, Stadtplanung und
Regionalforschung
Buchenweg 3, D-14547 Beelitz
FON/FAX 033 206 - 4140
www.wallraf-und-partner.de
buero@wallraf-und-partner.de

Stand: Januar 2019

Jahresbericht 2018 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen der Koordinierungsrunde Stadtumbau Sangerhausen

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Monitoring 2017	5
1.1 Einwohnerentwicklung	5
Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften	5
Bevölkerungsbewegungen	6
Bevölkerungsprognose und reale Entwicklung	7
Resümee	9
1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt	10
Wohnungsbestandsentwicklung	10
Befunde zum Sanierungsstand	12
Wohnungleerstand	13
1.3 Datenspiegel KOMSTAT	15
2. Schwerpunktthemen 2018	19
2.1 Konkretisierung der Leitbildsäule „Attraktives Wohnen auf der Sonnenseite des Harzes“	19
2.2 Herausforderungen der Stadtentwicklung aus Sicht der Wohnungswirtschaft	26
2.3 Werkstatt „Altengerechtes Wohnen Stadt - Quartier – Haus“	29
3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept	33
3.1 Änderungen in den Gebietskulissen	33
3.2 Anpassungen der stadttechnischen Versorgung, Bericht der Stadtwerke Sangerhausen GmbH	40
3.2 Maßnahmen 2019	41

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.

Auch 2018 strukturierte sich die Gremienarbeit im Konsens der Akteure um.

In der **Lenkungsrunde Stadtentwicklung** werden weiter Themen von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung behandelt. Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung ist ein beratendes Gremium, das hilft, politische Entscheidungen konzeptionell vorzubereiten.

Der Sitzungsrythmus der Lenkungsrunde wurde in 2018 auf eine Sitzung pro Jahr reduziert zugunsten einer neuen Arbeitsebene der projektbezogenen Arbeitsgruppentreffen. Um mehr Stadträten eine Teilnahme zu ermöglichen wurde die Sitzungszeit von 10 Uhr morgens auf 18 Uhr abends verlegt.

Die Lenkungsrunde traf sich unter der Leitung des Fachbereichsleiters Stadtentwicklung in 2018 entsprechend ein Mal. Die fachliche Vorbereitung und Begleitung sowie Moderation und Dokumentation wurde 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. In der Diskussion zur Neustrukturierung der Arbeitsgremien wurden die inhaltlichen Arbeitsschwerpunkte der Koordinierungsrunde bestätigt. Als neues Element wurde festgelegt, dass bei thematischem Bedarf Gäste zur Koordinierungsrunde eingeladen werden.

Die Koordinierungsrunde Stadtumbau trifft sich unter Vorsitz des Fachbereichsleiters Stadtentwicklung und Bauen 3-mal zu regulären Beratungen. In 2018 fand zusätzlich eine Sitzung zur wohnungs- und sozialwirtschaftlichen Projektkooperation sowie ein Workshop „Altengerechtes Wohnen – Stadt, Quartier, Wohnen statt. Die fachliche Vorbereitung sowie Moderation und Dokumentation wurde wiederum von der ARGE Westermann & Wallraf übernommen.

Im vorliegenden Bericht sind die Beratungsgegenstände und Empfehlungen beider Gremien aus deren Arbeit im Jahr 2018 zusammengefasst dargestellt. Der Bericht versteht sich als Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Sangerhausen, das zuletzt im Jahr 2009 ganzheitlich neu aufgestellt wurde.

Zusätzlich zu diesen etablierten Gremien initiierte der Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen projektbezogene **Arbeitsgruppentreffen**. Zwei Arbeitstreffen im Jahr 2018 beschäftigten sich mit der Förderung der Elektromobilität in Sangerhausen, ein weiteres Treffen verfolgte das Projekt eines Caravanstellplatzes in der Stadt.

1. Monitoring 2017

1.1 Einwohnerentwicklung

Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften

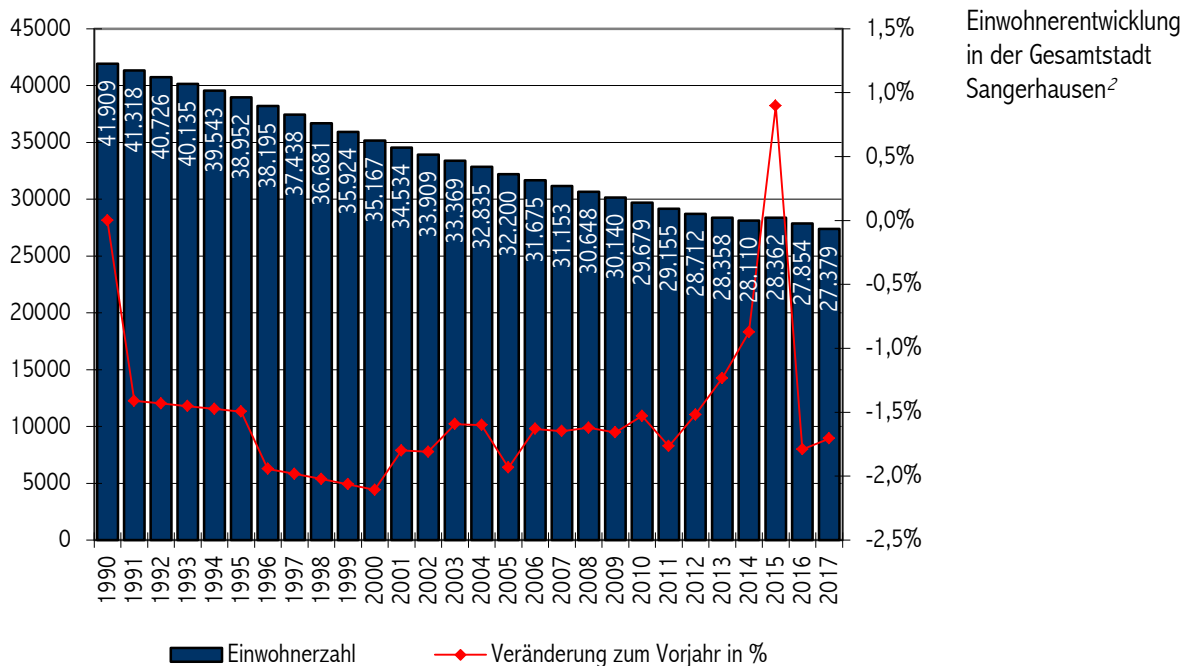
Zum 31.12.2017 zählte die Stadt Sangerhausen 27.379 Einwohner, darunter 19.354 Einwohner in der Kernstadt und 8.025 Einwohner in den Ortschaften.¹

Im Vergleich zum Jahr 2000 hat Sangerhausen bis Ende 2017 in seinen heutigen Gebietsgrenzen 7.797 Einwohner bzw. 22 % seiner Bevölkerung verloren. Die Kernstadt schrumpfte um 6.044 Einwohner bzw. 24 %. In den Ortschaften betragen die Verluste in diesem Zeitraum 1.753 Einwohner bzw. 18 %.

Seit Mitte der 1990er Jahre haben sich die jährlichen Einwohnerverluste tendenziell verringert. Im Jahr 2000 erreichte der Verlust im Vergleich zum Vorjahr mit 2,1 % einen Spitzenwert, im Jahr 2014 waren es nur noch 0,9 %.

Der Einwohnerzuwachs von knapp einem Prozent im Jahr 2015 resultierte im Wesentlichen aus der Aufnahme von Flüchtlingen bzw. Asylsuchenden in der Kernstadt und wirkte als demografischer Effekt nicht nachhaltig. Der Großteil der Zugewanderten verließ die Stadt Sangerhausen bald wieder, sodass der jährliche Einwohnerverluste auf 1,8 % im Jahr 2016 anstieg und auch 2017 noch 1,7 % betrug.

Im Vergleich zu 2014, dem Jahr vor der Flüchtlingswelle, betrug der Verlust über die Spanne von 3 Jahren hinweg allerdings nur 0,8 %, was den Trend zu sinkenden Einwohnerverlusten ungeachtet der demografischen Ausschläge im Grundsatz bestätigt.



¹ Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

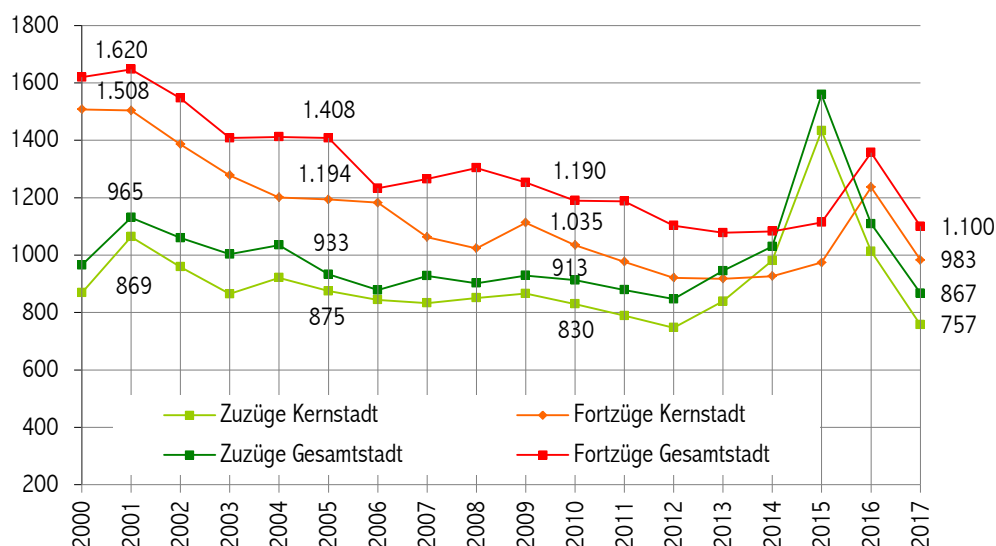
² Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

Bevölkerungsbewegungen

Das Wanderungsgeschehen hatte sich von Anfang des vergangenen bis Mitte des laufenden Jahrzehnts beruhigt und im Saldo immer mehr ausgeglichen. Die Abwanderung war deutlich stärker rückläufig als die Zuwanderung, seit 2012 stiegen die Zuzüge sogar wieder an.

Im Jahr 2015 kam es zu einem drastischen Anstieg der Zuzüge, der größtenteils durch die Zuweisung von Flüchtlingen bzw. Asylsuchenden bewirkt war und durch die massiven Wegzüge im Jahresverlauf von 2016 auch sofort wieder korrigiert worden ist. Die Wanderungsbilanz im Jahr 2017 liegt für die Kernstadt wie auch für die Gesamtstadt Sangerhausen in etwa wieder auf dem Niveau von 2012. Ob der zwischenzeitlich absehbare Trend zu einer ausgeglichen Wanderungsbilanz gestoppt ist oder sich nach den demografischen Ausschlägen der letzten Jahre doch weiter fortsetzt, werden die kommenden Jahre zeigen. Entscheidende Einflussfaktoren werden das lokale Beschäftigungsangebot und die Attraktivität des Wohnorts im regionalen Wettbewerb sein.

Wanderungsbewegung
(2000-2017)³

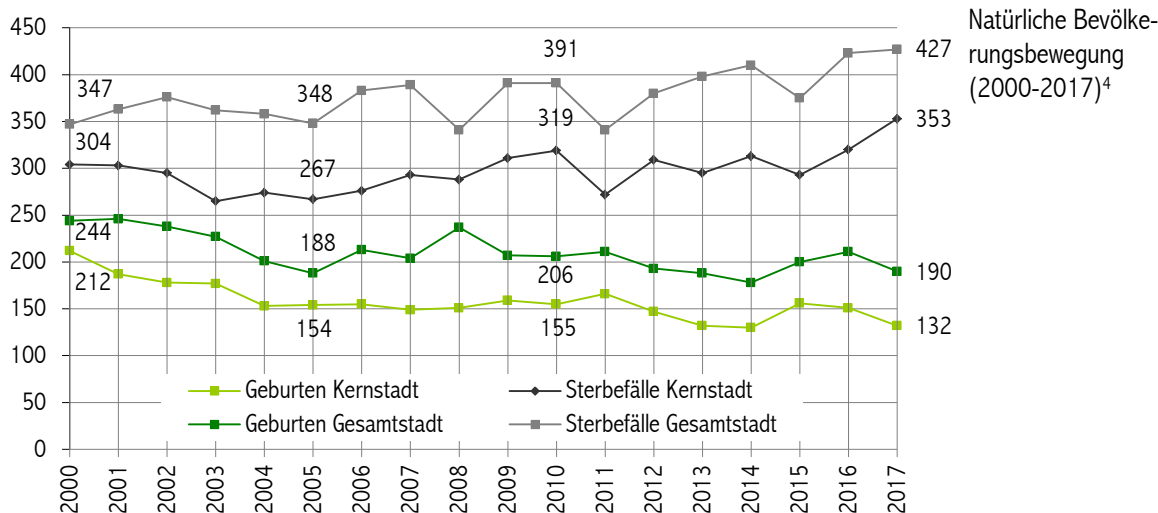


Im Kontrast zur Wanderungsbewegung wächst die Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen seit Beginn des laufenden Jahrzehnts tendenziell weiter an. Seit dem Jahr 2000 waren die Geburtenzahlen bis 2014 im Trend rückläufig, während die Zahl der Sterbefälle mit einigen Schwankungen anstieg.

Zwischen 2014 und 2016 stiegen die Geburtenzahlen leicht an, vor allem in den Ortschaften. Im Jahr 2017 befanden sich die Geburtenzahlen jedoch wieder auf dem Niveau von 2014. Zugleich stieg die Zahl der Sterbefälle stark an, speziell in der Kernstadt.

Angesichts der lokalen Altersstruktur mit starken Seniorenjahrgängen und schwachen Jahrgängen von Frauen im gebärfähigen Alter ist damit zu rechnen, dass selbst eine etwas höhere Geburtenquote pro Frau nicht zu einer nachhaltigen Steigerung der Geburtenzahlen in Sangerhausen führen wird, sodass keine Trendwende in der natürlichen Bevölkerungsbewegung absehbar ist.

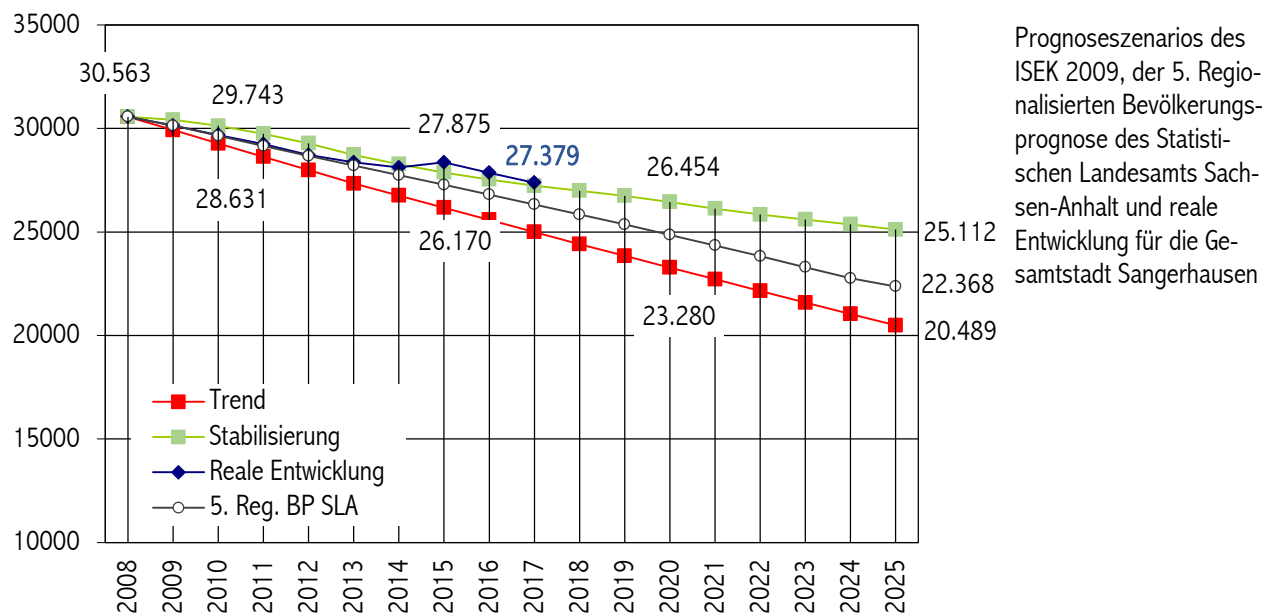
³ Angaben zur gesamtstädtischen Wanderung bis 2010: Statistisches Landesamt. Alle anderen Angaben: Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.



Bevölkerungsprognose und reale Entwicklung

Die reale Einwohnerentwicklung der Stadt Sangerhausen verlief seit Ende des vergangenen Jahrzehnts über den Vorausberechnungen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt 2008-2025 und näherte sich dem Stabilisierungsszenario der Prognose im ISEK 2009 an. Der flüchtlingsbedingte Einwohneraufwuchs im Jahr 2015 schob die reale Entwicklung zeitweilig sogar über das Stabilisierungsszenario.

Im Jahr 2017 waren reale Einwohnerzahl (27.379 EW) und Prognosewert des Stabilisierungsszenarios (27.234 EW) nahezu identisch, die Vorausschätzung der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose lang um etwa 1.000 Personen niedriger (26.324 EW). Es hat den Anschein, dass sich die Einwohnerentwicklung auch nach den demografischen Schwankungen der letzten Jahre eher am oberen Szenario der Prognose von 2009 bewegen wird.

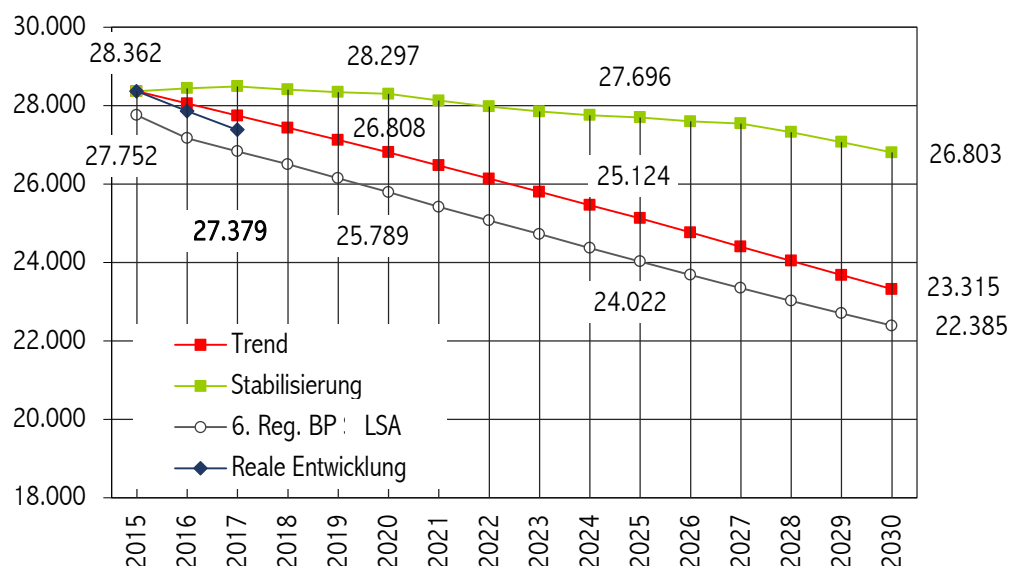


⁴ Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.
 Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen
 Gemeinsamer Bericht der Lenkungs- und der Koordinierungsrunde 2018

Im Jahr 2016 wurde die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts (6. Reg. BP LSA) vorgelegt. Sie basiert auf den gleichen methodischen Grundsätzen wie ihre Vorläufer.⁵ Auch die Szenarios der Einwohnerprognose aus dem ISEK 2009, die bis dahin die Mengengrundlage für die städtebaulichen Konzepte im Stadtumbau bildeten, erwiesen sich angesichts der demografischen Entwicklungstrends im laufenden Jahrzehnt als aktualisierungsbedürftig. Daher wurde im Jahr 2016 auch eine neue Prognose für das ISEK Sangerhausen erstellt, wiederum mit einem Trendszenario und einem Stabilisierungsszenario. Datengrundlage sowohl für die Prognose des Statistischen Landesamts als auch die neue ISEK-Prognose waren die demografischen Entwicklungen in der ersten Hälfte des laufenden Jahrzehnts, die insgesamt gesehen einen geringeren Bevölkerungsschwund aufwiesen als noch im Jahrzehnt zuvor. Daher fallen die Vorausschätzungen beider Prognosen etwas optimistischer aus als bei den jeweiligen Vorgängern.

Die ISEK-Prognose von 2016 kommt im Zieljahr 2030 auf etwa 26.800 Einwohner nach dem Stabilisierungsszenario und gut 23.300 Einwohner nach dem Trendszenario. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose hat für 2030 knapp 22.400 Einwohner errechnet.

Szenarios der ISEK-Prognose von 2016, der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt und reale Entwicklung für die Gesamtstadt Sangerhausen



Im Vergleich zu den Vorausschätzungen der neuen Prognosen haben sich die realen Einwohnerzahlen in den letzten 3 Jahren weniger robust entwickelt. Nach den bisherigen Befunden liegen die Einwohnerzahlen noch unter dem Trendszenario der ISEK-Prognose von 2015, allerdings noch über den Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts, was mit den genannten methodischen Besonderheiten des Ansatzes einer Regionalisierten Prognose erklärbar ist.

⁵ Ermittelt wurden zunächst die Prognosewerte für die Landkreise. Davon wurden in den einzelnen Altersgruppen die Anteile der jeweiligen Gemeinden abgeleitet, und zwar nach den Relationen im Basisjahr der Prognose, die dann für den gesamten Prognosezeitraum unverändert fortgeschrieben werden. In den Fällen, wo sich die Einwohnerentwicklung einer Gemeinde signifikant von der Einwohnerentwicklung im Landkreis unterscheidet, kommt es im Prognosezeitraum zwangsläufig zu einer wachsenden Differenz in Bezug auf die reale Entwicklung, wie dies in Sangerhausen bereits für die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose galt. Information des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Dezernat Öffentlichkeitsarbeit, 30.08.2016.

Nach dem Trendszenario der ISEK-Prognose wird Sangerhausen bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2015 einen Einwohnerverlust von 14 % erleiden, nach dem Stabilisierungsszenario wären es lediglich 5 %. Nach beiden Szenarios werden die Ortschaften mehr Einwohner verlieren als die Kernstadt. Im Falle des Stabilisierungsszenarios werden es 12 %, beim Trendszenario steigt der Verlust auf 27 %. Folglich sinkt der Anteil der Ortschaften an der gesamtstädtischen Einwohnerzahl von 29 % auf 25 % nach dem Trendszenario bzw. 27 % nach dem Stabilisierungsszenario.

Einwohnerentwicklung nach Prognoseszenarios	2015		2020		2025		2030	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Trend Kernstadt	20.247	71	19.364	72	18.409	73	17.392	75
Trend Ortschaften	8.115	29	7.445	26	6.715	27	5.923	25
Trend Gesamt	28.362	100	26.808	99	25.124	100	23.315	100
Stabilisierung Kernstadt	20.247	71	20.140	71	19.970	72	19.660	73
Stabilisierung Ortschaften	8.115	29	8.158	29	7.726	28	7.142	27
Stabilisierung Gesamt	28.362	100	28.297	100	27.696	100	26.803	100

Szenarios der ISEK-Prognose von 2016: Bevölkerungsanteile von Kernstadt und Ortschaften

Resümee:

Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts sind die Einwohnerverluste spürbar zurückgegangen. Nach der aktualisierten ISEK-Prognose von 2016 wird Sangerhausen im Jahr 2030 zwischen 23.300 und 26.800 Einwohner zählen. Der prognostizierte Verlust liegt auch im ungünstigsten Falle (Trendszenario) noch unter den Vorausberechnungen der vorhergehenden Prognosen.

Unzweifelhaft ist jedoch, dass die Einwohnerzahl von Sangerhausen auf absehbare Zeit weiter schrumpfen wird. Aus heutiger Sicht deutet sich ein Einwohnerverlust in der Größenordnung des Trendszenarios an.

Eine günstigere Entwicklung ist nur dann absehbar, wenn es gelingt, den demografisch unausweichlichen Verlust in der natürlichen Bevölkerungsbewegung durch Wanderungsgewinne auszugleichen oder zumindest abzumindern. Voraussetzungen hierfür wären ein weiterer Beschäftigungsaufwuchs am Arbeitsort Sangerhausen sowie attraktivere Wohnangebote und die Sicherung einer hohen Lebensqualität in der gesamten Stadt.

1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Wohnungsbestandsentwicklung

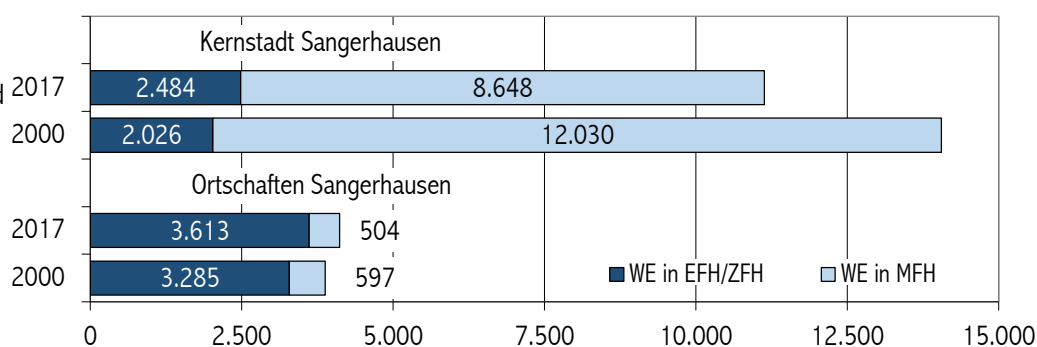
Zum 31.12.2017 wurden in Sangerhausen insgesamt 15.258 Wohnungen gezählt.⁶ Davon entfielen 11.168 Wohnungen auf die Kernstadt und 4.117 Wohnungen auf die Ortschaften. Mehr als ein Drittel des Wohnungsbestands befindet sich demnach in den Ortschaften. Die kontinuierliche Steigerung des Anteils der Ortschaften am gesamtstädtischen Wohnungsbestand resultiert zum Teil aus dem dortigen Neubau, größtenteils aber aus den Abrissen in den Geschosswohnsiedlungen der Kernstadt, die vom zwischenzeitlich wieder verstärkten Neubaugeschehen nicht ausgeglichen werden.

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
2017	2.484	8.684	11.168	3.613	504	4.117	15.285
2000/2017 (Σ)	458	-3.346	-2.888	328	-93	235	-2.653
2000/2017 (%)	123	72	79	110	84	106	85

Zwischen 2000 und 2017 ist die Wohnungszahl in der Kernstadt Sangerhausen um gut ein Fünftel gesunken, was vorrangig auf die Abrisse im Stadtumbau zurückzuführen ist. Während sich die Zahl der Geschosswohnungen um 3.346 verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 458 an.

In den Ortschaften stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 328, wobei auch Abrisse ruinöser Altbauten einzurechnen waren. Die Neubauproduktionen haben sich stabilisiert, erreichen aber nicht mehr die Dynamik der 1990er Jahre. Der Bestand im Geschosswohnungsbau verringerte sich um 93 Wohnungen, was auf Stilllegungen, Umnutzungen und einzelne Abrisse zurückzuführen war.

Entwicklung des
Wohnungsbestands
in der Kernstadt und
den Ortschaften



Seit Anfang des Jahrhunderts wird der Wohnungsmarkt in Sangerhausen vom Stadtumbau geprägt. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2017 stand dem Zugang von 895 Wohnungen ein summarischer Abgang von 3.804 Wohnungen gegenüber, wovon 3.521 Wohnungen (92 %) auf Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus entfielen.

⁶ Datengrundlage: Gesamtwohnungszahl wurde der Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands durch das Statistische Landesamt Sachsen Anhalt entnommen. Das Neubaugeschehen wird durch die Stadtverwaltung Sangerhausen erfasst, die Daten von den Wohnungsabgängen durch Abriss im Stadtumbau stammen von den jeweiligen Wohnungseigentümern (SWG und WGS).

Seit 2013 zeichnet sich tendenziell ein Rückgang des Abrissgeschehens ab. Die zu Beginn der Stadtumbauförderung zugeteilten Kontingente zur Altschuldenentlastung für abgerissenen Wohnraum sind faktisch erschöpft, sodass nur noch die eigentliche Abrissförderung zur finanziellen Entlastung der betreffenden Wohnungseigentümer zur Verfügung steht. Zudem hatten sich im laufenden Jahrzehnt die Einwohnerverluste vermindert, was den weiteren Anstieg des Wohnungsleerstands dämpft.

Der Zuzug von Flüchtlingen / Asylsuchenden im Jahr 2015 hatte den Wohnbedarf kurzfristig ansteigen lassen und zur Verschiebung eines anstehenden Blockabrisses der SWG geführt, aber keinen nachhaltigen Effekt auf die Wohnungsnachfrage erzeugt.

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
2014	11.361	31	12	12	64
2015	11.312	28	20	14	77
2016	11.208	29	25	15	121
2017	11.132	28	15	15	78
Gesamt 2000-2017		895	512	361	3.804
Ø 2000 - 2017		50	28	20	211

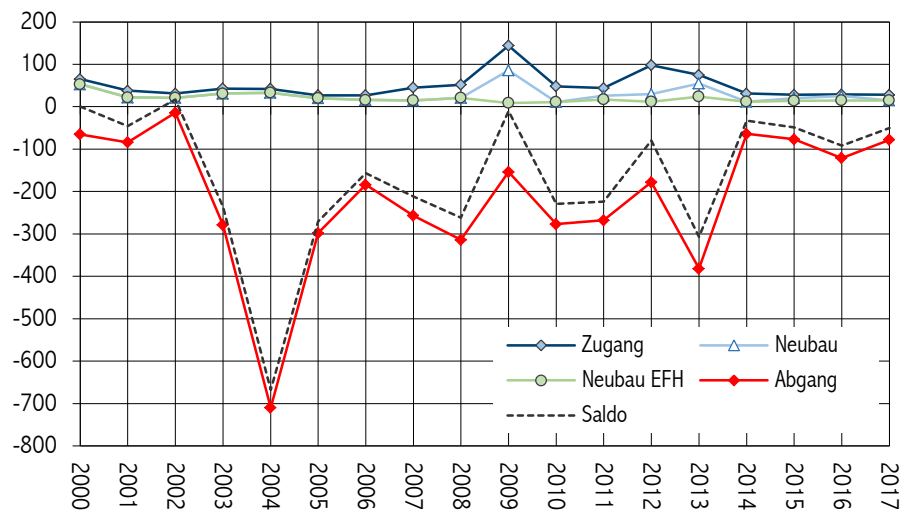
Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt Sangerhausen 2000-2017⁷

Der zwischenzeitlich gänzlich erlahmte Geschossneubau ist seit Ende des vergangenen Jahrzehnts vor allem durch Bauvorhaben der organisierten Wohnungswirtschaft etwas wiederbelebt worden. Hierzu zählten die Mehrgenerationenhäuser von SWG und WGS in der Südwest- und der Südsiedlung sowie die Ersatzneubauten der WGS in der Franz-Heymann-Straße und der WGS-Wohnkomplex in der Mühlgasse, der in den kommenden Jahren weiter wachsen soll. Insgesamt wurden zwischen 2010 und 2017 in Sangerhausen 74 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Der Eigenheimbau in der Kernstadt wie in den Ortschaften hat in den vergangenen Jahren eine leichte Belebung erfahren, bleibt aber auf eher bescheidenem Niveau. Zwischen 2010 und 2016 wurden 120 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut.

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

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt Sangerhausen 2000-2017⁸



Befunde zum Sanierungsstand

Die Befunde aus dem Stadtumbau-Monitoring zum Sanierungsstand in den Wohnsiedlungen von Sangerhausen beziehen sich de facto auf das Ausgangsjahr 1990. Alle Wohnungen, die zu Beginn des Stadtumbaus und des begleitenden Monitorings im Jahr 2004 als saniert gemeldet waren, wurden seitdem in dieser Kategorie weitergeführt, auch wenn ein Wohngebäude, das etwa zur Mitte der 1990er Jahre ein umfassende Modernisierung durchlaufen hatte, inzwischen nach 2 ½ Jahrzehnten erneuten Bedarf an werterhaltenden Maßnahmen aufweist. Aufgrund dieses methodischen Umstandes wird das Monitoring zum Sanierungsstand nicht weiter interpretiert.

Nach den Einschätzungen der organisierten Wohnungswirtschaft besteht in allen Geschosswohnsiedlungen nachwachsender Sanierungsbedarf, der kontinuierlich fortlaufende Instandsetzung und Modernisierung erfordert.

Wohnungsl Leerstand

Zum 31.12.2017 standen in der Kernstadt Sangerhausen 793 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote lag bei 7,1 % und damit geringfügig höher als in 2016. Der Wohnungsl Leerstand 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 knappes Drittel des Höchstwerts gesunken und erreichte 2015 mit 6,4 % den bislang niedrigsten Wert.

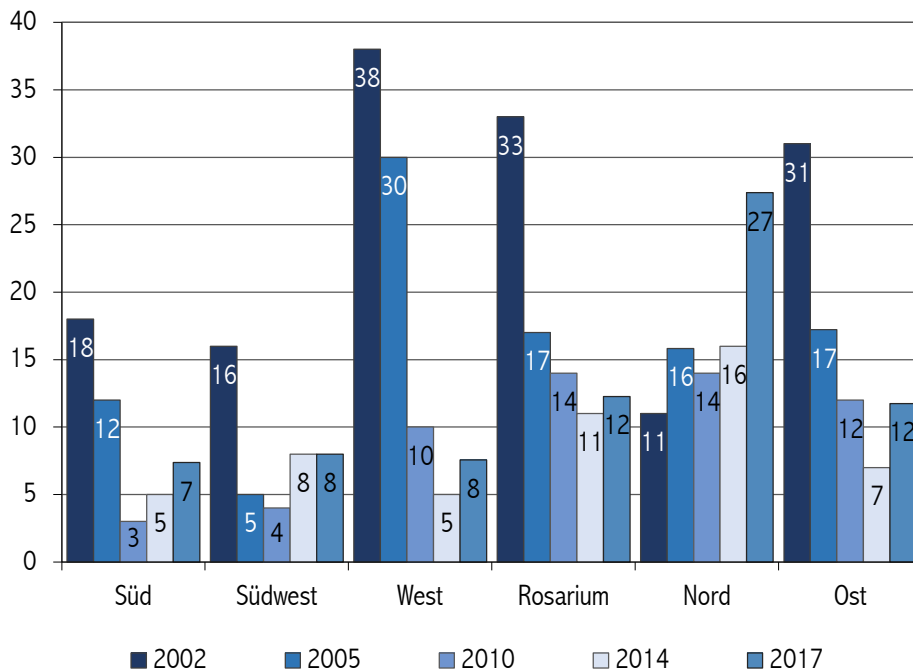
Der Stadtumbau hat durch Modernisierung zukunftsfähiger Bestände und Abriss von überhängigem Wohnraum ganz erheblich zur Verbesserung der Vermietungssituation, zur wohnungswirtschaftlichen Stabilisierung und mithin auch zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Neben der Wohnungsreduzierung im Stadtumbau war der gesunkene Leerstand bislang den abnehmenden Einwohnerverlusten und dem demografisch bedingten Wachstum kleinerer Haushalte geschuldet.

Allerdings ist seit Mitte des laufenden Jahrzehnts ein erneuter Anstieg des Wohnungsl Leerstands zu verzeichnen, vor allem in den großen Wohnsiedlungen. Die star-

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

ken Nachkriegsjahrgänge erreichen das Ende ihres Lebenszyklus, während die nachwachsende Haushaltsgründergeneration zahlenmäßig deutlich schwächer ist.

Nennenswerte Zuzugseffekte durch größere industrielle Neuansiedlungen sind angesichts der aktuellen Trends im verarbeitenden Gewerbe sowie bei der Gewerbeflächenaktivierung im Industriepark Mitteldeutschland vorerst nicht absehbar.



Leerstandsquoten der Wohnbestände in den Siedlungen⁹

In den Siedlungen lag der mittlere Leerstand im Jahr 2017 bei 10 % und damit um 3 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In den Quartieren zeigt sich ein differenziertes Bild, das die städtebaulichen Zielsetzungen im Stadtumbau und deren unterschiedlichen Realisierungsstand widerspiegelt:

- Der zunächst extrem hohe Leerstand in der Westsiedlung von 38 %, der sich im unsanierten Wohnungsbau der 1950er Jahre konzentrierte, wurde durch das Sanierungsvorhaben am Bergmann, durch weitere Modernisierungen sowie erhebliche Abrisse von unsanierten Objekten drastisch reduziert, wodurch der Leerstand bis 2014 auf 5 % sank, zum Jahresende 2017 allerdings wieder auf 8 % anstieg.
- Der Wohnungsleerstand in der Südsiedlung lag 2002 unter dem Durchschnitt der Kernstadt und sank im Zuge der umfassenden Wohnraummodernisierung weiter. Nach dem Komplettabriss der Wohnlage am Fass bestand in den vergangenen Jahren faktisch Vollvermietung. Zwischen 2010 und 2017 ist der Leerstand von nur 3 % wieder auf 7 % gestiegen, was aber noch unter dem Durchschnitt liegt.
- In der Südwestsiedlung war der Wohnungsleerstand im Zuge umfangreicher Modernisierungen bis 2010 auf einen sehr niedrigen Wert von 4 % gesunken, stieg danach aber wieder an und lag Ende 2017 bei 8 %. Hauptgrund für den wieder höheren Leerstandssockel ist der Generationswechsel, da hier überdurchschnittlich viele Haushalte in weit fortgeschrittenem Alter leben. Während

⁹ Quelle: Stadtumbau-Monitoring Sangerhausen. ARGE Westermann & Wallraf.

starke Jahrgänge mit hoher Quartiersbindung verschwinden, rücken Jüngere nicht in gleichem Maße nach.

- Am Rosarium war der ursprünglich sehr hohe Wohnungsleerstand zwischen 2002 und 2014 um zwei Drittel von 33 % auf nur noch 11 % geschrumpft und ist seitdem stabil geblieben. Ende 2017 wurden 12 % Leerstand verzeichnet. Die insgesamt positive Entwicklung ist neben den Modernisierungen der Wohnlage am Rosarium vor allem dem massiven Abriss im nordöstlichen Siedlungsbereich zu verdanken.
- In der Nordsiedlung sind die Leerstände nach 2002 gestiegen und im laufenden Jahrzehnt hoch geblieben. Während die Leerstandsquote im Jahr 2002 mit 11 % um die Hälfte unter dem Durchschnitt der Siedlungsbereiche rangierte, lag sie 2014 mit 16 % um mehr als das Doppelte über dem Mittelwert. Bis Ende 2017 stieg die Leerstandsquote sogar auf 27 %, was ganz wesentlich durch Leerzug wegen geplanter Abriss-, Umbau- bzw. Aufwertungsmaßnahmen bedingt ist.
- In der Ostsiedlung schrumpfte der Wohnungsleerstand während des vergangenen Jahrzehnts infolge von Modernisierungen und Abrissen unsanierter Objekte drastisch. Bis Ende 2014 sank die Leerstandsquote auf 7 %, stieg bis Ende 2017 aber wieder auf überdurchschnittliche 12 % an, was zu Teilen ebenfalls durch geplante Stadtumbaumaßnahmen bedingt ist.

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 / heute Am Rosarium) 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 31.12.2017 dargestellt.

Indikatorkatalog Kernstadt Sangerhausen zum 31.12.2017

(kumulierte Summen)

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12.2017
1. Rahmendaten			
1.1 Einwohner			
1.1	Einwohner insgesamt	24.879	19.354
1.1.1.1	dav. 0 bis unter 6 Jahre		803
1.1.1.2	dav. 6 bis unter 15 Jahre		1.330
1.1.1.3	dav. 15 bis unter 18 Jahre		441
1.1.1.4	dav. 18 bis unter 25 Jahre		912
1.1.1.5	dav. 25 bis unter 65 Jahre		
1.1.1.6	dav. 65 bis unter 75 Jahre		
1.1.1.7	dav. 75 Jahre und älter		9.821
1.1.2.1	Zuzüge		2.555
1.1.2.2	Fortzüge		3.492
1.1.2.3	Geborene		757
1.1.2.4	Gestorbene		983
1.1.2.1	Zuzüge		132
1.3	Einwohner insgesamt (Gebietsstand 2011)		27.379
1.2 Haushalte			
1.2	Haushalte insgesamt	12.000	10.080
1.3 Flächenangaben			
1.3	Größe in m ²		34.300.000
1.3.1	dar. Siedlungsfläche in m ²		6.702.229
2. Wohnungen			
2.1 Bestand			
2.1	Wohneinheiten insgesamt		11.168
2.1.1 nach Gebäudetyp			
2.1.1.1	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen		2.484
2.1.1.2	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)		8.684
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		8.048
2.1.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		4.033
2.1.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		869
2.1.3 nach Bauzustand			
2.1.3.1	dav. Wohnungen unsaniert		405
2.1.3.2	dav. Wohnungen teilsaniert		3.967
2.1.3.3	dav. Wohnungen vollsaniert		6.796
2.2 Baufertigstellungen und Bauabgänge			
2.2.1	<i>Baufertigstellungen</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		531
2.2.2	<i>Bauabgänge</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt		3.782
3. Wohnungsleerstand			
3.1 Wohnungsleerstand insgesamt			
3.1	Wohnungen Leerstand insgesamt	2.020	793
3.2 nach Baualter			
3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		82
3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		687
3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		478
3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		24
3.3 nach Sanierungsstand			
3.3.1 vollsaniert			
3.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		114
3.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		25
3.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		65
3.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		61
3.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		24

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	
3.3.2	teilsaniert		
3.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		551
3.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		30
3.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		521
3.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		388
3.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
3.3.3	unsaniert		
3.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		128
3.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		27
3.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		101
3.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		29
3.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
4. Umsetzung Stadtbau			
4.1 Abriss / Rückbau			
4.1.1	Wohnungsabriss geplant	3.000	3.200
4.1.2	Wohnungsabriss realisiert	70	3.521
4.1.2.1	dar. im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft	2.600	3.521
4.2 Abriss / Rückbau nach Baualter			
4.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		81
4.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet (insgesamt)		3.440
4.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		3.440
4.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft			
5.1 Wohnungen insgesamt			
5.1.1	Wohnungen Anzahl insgesamt	9.730	5.993
5.1.2	Wohnfläche insgesamt in m ²		351.789
5.2 Wohnungen nach Baualter			
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		5.526
5.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		3.859
5.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		142
5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand			
5.3.1	vollsaniiert		
5.3.1	Wohnungen vollsaniiert insgesamt		4.254
5.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		205
5.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		3.907
5.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		2.728
5.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		142
5.3.2	Teilsaniert		
5.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		1.528
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		1.439
5.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		1.044
5.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.3.3	Unsaniiert		
5.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		211
5.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		31
5.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		180
5.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		87
5.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0

Indikator	Ausprägung	Konzept 2001	31.12.
5.4 Wohnungsleerstand			
5.4	Wohnungen Leerstand insgesamt	1.691	610
5.4.1 nach Baualter			
5.4.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		10
5.4.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		599
5.4.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		433
5.4.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		1
5.4.2 nach Sanierungsstand			
5.4.2.1 Vollsaniert			
5.4.2.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt		32
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		29
5.4.2.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		27
5.4.2.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		1
5.4.2.2 Teilsaniert			
5.4.2.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt		447
5.4.2.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		3
5.4.2.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		444
5.4.2.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		348
5.4.2.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.4.2.3 Unsanziert			
5.4.2.3	Wohnungen unsaniert insgesamt		131
5.4.2.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet		5
5.4.2.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet		126
5.4.2.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise		58
5.4.2.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet		0
5.5 Bautätigkeit			
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		3.521
5.5.2.1	dav. durch Veräußerung		35
5.5.2.2	dav. durch Abbruch insgesamt		3.486
5.5.2.2.1	dar. Stadtumbau Ost		3.486
5.5.2.2.2	dar. gemäß § 6a AHG		3.486
6. Soziales			
6.1	Anzahl Arbeitslose		1.102
6.2	Anzahl ALG II-Empfänger		1.939
6.3	Anzahl Personen in ALG II-Bedarfsgemeinschaften		3.540
7. Kommunalfinanzen			
7.1	Schulden der Gemeinde in € je Einw.		992,09
7.2	Steuereinnahmekraft in € je Einw.		320,87

2. Schwerpunktthemen 2018

2.1 Konkretisierung des Leitbildes: Attraktives Wohnen und Leben auf der Sonnenseite des Harzes

Das Leitbild der Stadtentwicklung von Sangerhausen wurde im Sommer 2016 in einem öffentlichen, zweistufigen Verfahren in Form von Bürgerwerkstätten entwickelt, an denen Akteure aus Politik, Gesellschaft und Wirtschaft sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Sowohl Kernstadt als auch Ortschaften waren repräsentativ vertreten.

In der ersten Bürgerwerkstatt am 19.05.2016 erfolgte eine Positionsbestimmung (Stärken/Potenziale, Schwächen/Risiken) zu den wichtigsten Themenfeldern der Stadtentwicklung: Wirtschaft und Tourismus, Wohnen und Versorgung, Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit. In der zweiten Bürgerwerkstatt am 09.06.2016 wurden in Arbeitskreisen zu den Themen Wirtschaft, Wohnen, Tourismus und Freizeit sowie Kernstadt, Ortschaften und Identität die verschiedenartigen Leitbildformulierungen, Handlungsfelder und Schlüsselprojekte geprüft und fortentwickelt.



Die Diskussion um die Hauptpfeiler des Leitbildes wurde in 2016 abgeschlossen:

- Robuster Wirtschaftsstandort mit Perspektive
- Attraktives Wohnen und Leben auf der Sonnenseite des Harzes
- Sangerhausen ist mehr als eine Reise wert
- Sangerhausen ist Vielfalt

Die Handlungsfelder hingegen stellen noch ein Entwurfsstadium dar. In der Sitzung der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen in 2018 beschäftigte sich das Gremium mit den Handlungsfeldern des wohnungsbezogenen Leitbildes.

Attraktives Wohnen und Leben auf der Sonnenseite des Harzes

„Sangerhausen ist ein attraktiver Wohnort mit starker Infrastruktur in bezaubernder landschaftlicher Lage am Südharz, dessen Anziehungskraft über die Region hinaus reicht. Die urbane Lebensqualität in der historisch geprägten Kulturlandschaft wirkt als Magnet für den Zuzug von Familien und Fachkräften.

Sangerhausen bietet besondere Wohnqualitäten in der sanierten Altstadt und zentrumsnahes Wohnen im Grünen in den Siedlungen rund um den Stadtkern. In den Ortsteilen herrscht ländliches naturnahes Wohnen mit dörflichem oder kleinstädtischem Charakter und einer Vielfalt lokaler Vorzüge und Eigenheiten vor.

Sangerhausen schafft bezahlbaren Wohnraum für alle und entwickelt vielfältige Wohnformen für ein breites Nachfragespektrum mit ausdifferenzierten Anforderungen an das eigene Heim.“

* * *

In den Leitbildwerkstätten wurden zu diesem Leitbild neun untersetzende Handlungsfelder formuliert. Acht der neuen Handlungsfelder thematisierten die Vielfalt des lokalen Wohnungsmarktes. Unter den Aspekten der Vielfalt lassen sich wiederum zwei Untergruppen bilden, die mit einem eher städtischen Hintergrund und die, die ein dörfliches Milieu thematisieren oder einen eher dörflichen Kontext haben.



Das neunte Handlungsfeld befasst sich mit der Vermarktung dieser Vielfalt.

Vielfältiges Wohnen

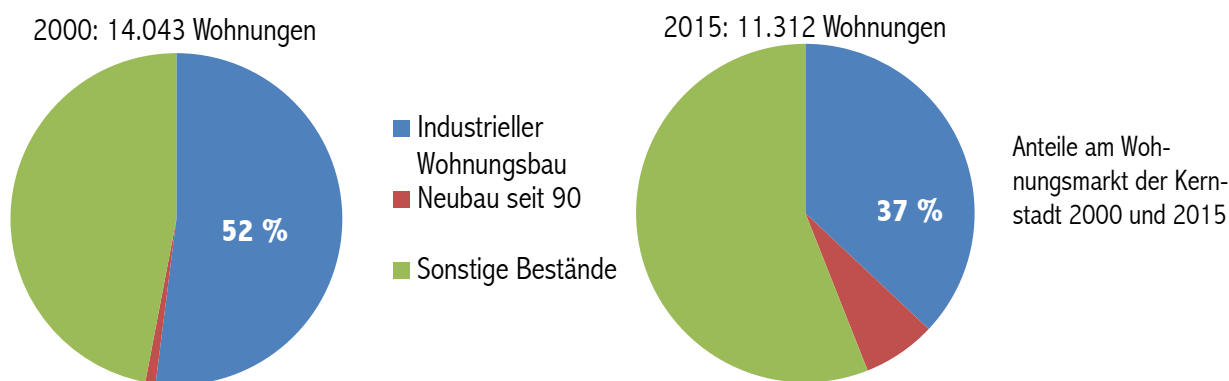
Handlungsfeld 1: „Städtebauliche Rahmenbedingungen und wohnungswirtschaftliche Konzepte zur Herausbildung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen (Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes barrierefreies Wohnen, Angebote für Haushaltsgründer und Familien, hochwertiges Wohnen mit individuellen Wohnungsgrößen und Zuschnitten).“

Handlungsfeld 4: „Neben Einfamilienhäusern bzw. dem eigentumsfähigen Wohnungsbau werden auch neue Mietwohnbauten entstehen, die das bisherige Angebot durch besondere Qualitäten des räumlichen Zuschnitts und der Ausstattung ergänzen und diversifizieren.“

Einschätzung 2018: Beide Handlungsfelder sind Kernthemen der Stadtentwicklung und haben durch die Vertreter der organisierten Wohnungswirtschaft als Mitinitiatoren und Akteure der kooperativen Stadtentwicklung ein starkes Gewicht im konzeptionellen Vorgehen. So ist die Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Sangerhausen ein Wohnungspolitisches Konzept aus dem Jahr 1999. Die Profilierung des Wohnungsbestandes durch Kooperation war lokales Thema der IBA 2010. Und es fanden mehrere Werkstätten zum Thema altengerechtes Wohnen statt.

Nicht nur konzeptionell sondern auch baulich wurde und wird das Handlungsfeld umgesetzt. Exemplarisch verwiesen wird auf die Mietwohnungen im Reihenhausstil Rosa-Luxemburg-Straße als Baustein des Wohnparks West, den Neubau des Generationenhauses ‚Grüne Banane‘ in Süd, den Neubau ‚Wohnen in der Gemeinschaft‘ in der Karl-Liebknecht-Straße in Südwest, das Neubauprojekt Mühlgasse in Nord oder auch die erheblichen Umbauten im Bestand wie Am Bergmann oder die Etagenreduzierungen in Nord.

Die wachsende Vielfalt des lokalen Wohnungsmarktes lässt sich auch statistisch belegen. War im Jahr 2000 noch über die Hälfte des Wohnungsangebotes in der Kernstadt industrieller Wohnungsbau mit standardisierten Grundrissen, schrumpfte deren Anteil bis 2015 auf 37 %.



Handlungsfeld 7: „In der Altstadt wie in den Ortskernen kommt es darauf an, die historische Bausubstanz und die individuellen Ortsbilder zu bewahren, zugleich auch bedarfsgerechten Neubau und individuelles, originelles Bauen zu ermöglichen.“

Einschätzung 2018: Auch dieses Handlungsfeld ist, trotz immer wieder zu konstatierender Rückschläge, zentraler Baustein der Sangerhäuser Stadtentwicklung. Das geschlossene Stadtbild der Sangerhäuser Altstadt, die denkmalgerechte Sanierung des Bergmanns oder auch die zahlreichen Sanierungsfortschritte in den historischen Beständen der Ortschaften sind wesentliches Qualitätsmerkmal des Sangerhäuser Stadtbildes.

Trotzdem gibt es bei der Umsetzung des Handlungsfelds in zweierlei Hinsicht noch Prüfungen:


- Geht mehr Unterstützung / Förderung von Sanierungen im Ortskern / von wertvoller Baukultur? (Vgl. Handlungsfeld 5)
- Können bei Neubauvorhaben Architekturwettbewerbe genutzt werden um mehr Gestaltqualität im Sinne des „originellen Bauens“ zu erreichen? Exemplarisch wird hier auf die Wettbewerbsinitiative „Mut zur Lücke“ der Architektenkammer Sachsen-Anhalt verwiesen.

Vielfältiges Wohnen – Städtisches Wohnen

Handlungsfeld 2: „Auch unter günstigen Rahmenbedingungen wird die Einwohnerzahl in Sangerhausen auf absehbare Zeit weiter sinken, wenn auch deutlich moderater, als bislang. Vorrang hat daher die quartiersbezogene Bestandsentwicklung. Neue Wohnangebote in der Kernstadt werden vorzugsweise auf Abrissflächen des Stadtumbaus entwickelt.“

Einschätzung 2018: Die Vorrangige Nutzung der Abrissflächen des Stadtumbaus ist Konsens unter den Akteuren. Mit der Neuformulierung der städtebaulichen Leitbilder für die Stadtumbaugebiete in 2015 wurde die prioritäre Behandlung von Stadtumbaubereichen als Neubaufächen nochmal gestärkt.

Beispieldarstellung städtebauliches Leitbild Westsiedlung (Ausschnitt)

 Prioritärer Neubaubereich

Vgl. auch Kapitel. 3.1



Handlungsfeld 8: „Der Stadtumbau wird fortgesetzt, um auch künftig ein bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnungsangebot mit einer guten Versorgung und effizienten Infrastruktur gewährleisten zu können. Entscheidend für den Erfolg ist das konstruktive Zusammenwirken von Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern.“

Einschätzung 2018: Der kooperative Stadtumbau feiert 20 jähriges Jubiläum. Diese Tradition ist kein Selbstläufer, sondern wurde jährlich durch die Financiers des Verfahrens neu entschieden. Eine längerfristige Verbindlichkeit ist mit der „Umsetzungsvereinbarung zum ISEK zwischen Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern“ verbunden. Wie die erste Vereinbarung aus 2001 läuft auch die 2010 abgeschlossene zweite Vereinbarung über 10 Jahre.



Lenkungsrunde 2017

Aus dem Gründungsjahr der Gremienarbeit noch dabei: Eleonore Simons, Vorstand der WGS; Ulrich Franke, Geschäftsführer der SWG; Silvia Reichwald, Fachdienstleiterin Stadtplanung und Stephan Westermann, Moderator.

Vielfältiges Wohnen – Dörfliches Wohnen

Handlungsfeld 3: „Nachbarschaften sind das A und O des Zusammenlebens, sowohl in den Siedlungen der Kernstadt als auch in den ländlich geprägten Ortschaften. Funktionierende Nachbarschaften bieten gegenseitige Hilfe, Kommunikation und Sicherheit. Sie werden von der Stadt, den Wohnungseigentümern und den gesellschaftlichen Akteuren gepflegt und gefördert.“

Einschätzung 2018: Die Unterstützung des nachbarschaftlichen Miteinanders in den dörflichen Ortschaften fand in mehrfacher Hinsicht Eingang in die ISEK-Teilfortschreibung 2013. Diesbezüglich verankerte Handlungsfelder sind:

- Ressource Gemeinwesen und Ehrenamt ausschöpfen,
- Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet profilieren,
- Jeder Ortschaft ein Raumangebot für die Dorfgemeinschaft,
- Vereinbarungen zur Pflege des öffentlichen Raums.

Das Handlungsfeld bezieht sich als Positivbild der sozialen Dimension dörflichen Wohnens ebenso auf die Quartiere der Kernstadt. Hier gab und gibt es eine Reihe besonderer Angebote, i.d.R. von der organisierten Wohnungswirtschaft in Zusammenarbeit mit Partnern aus der Sozialwirtschaft initiiert, umgesetzt und betrieben: Mietz im Quartier „Am Rosarium“, DRK-Treffpunkt Am Bergmann in der Westsiedlung, quartiersoffene Angebote in der ‚Grünen Banane‘ oder im Wohnprojekt Karl-Liebkecht-Straße.




Das ExWoSt-Forschungsvorhaben „Kumpelplätze“ mit der Hebung der Bergbaulade oder die gemeinschaftlich organisierten Bürger- und Mieterfeste gehörten oder gehören ebenso zu den nachbarschaftsstärkenden Aktionen.

Festzustellen ist, dass der Umfang der Bemühungen zur sozialen Stabilisierung von Nachbarschaften sukzessive nachgelassen hat. Sachzwänge und Kostendruck, verknäppte Personalschlüssel und ein nur teilweise gelingender Generationenwechsel im Ehrenamt sind die nicht nur in Sangerhausen benennbaren Gründe. Dabei steigt nach Einschätzung vieler Akteure der Bedarf an sozialer Intervention beständig. (s. u.a. Kapitel 2.2). Zur Stärkung dieses Handlungsfeldes gilt es zu prüfen

- Wie kann der Anspruch an funktionierende Nachbarschaften dauerhaft unterstützt werden, wie gelingt es begonnene Aktivitäten fortzusetzen und auch Wiederzubeleben sowie sie zu verstetigen?
- Einigkeit besteht unter den Akteuren, dass die Nachbarschaft in der Südwestsiedlung besonderer Unterstützung bedarf (Vgl. Jahresbericht 2017). Die Koordinierungsrunde hat sich die Prüfung von Wohnumfeldmaßnahmen, die geeignet sind soziale Interaktion zu befördern, auf die Agenda gesetzt.

Handlungsfeld 5: „In den Ortschaften liegt der Schwerpunkt auf der Revitalisierung und Sanierung der Bausubstanz und auf der Ergänzung der innerörtlichen Baustrukturen. Besonders sind Familien mit Interesse am ruhigen und entspannten ländlichen Leben angesprochen.“

Einschätzung 2018: Zur aktuellen Einschätzung siehe auch Handlungsfeld 7. Für die erhaltenswerten aber leer stehenden Altbauobjekte in den Ortschaften und der Kernstadt ist oftmals ein Eigentümerwechsel die Grundvoraussetzung für eine Entwicklung. Die Stadt prüft ihre Möglichkeiten zur Werbung bei Alt- und potentiellen Neueigentümern für eine offensive Vermarktung.

<p>Objekte</p>  <p>Brüderstraße 38 Das beidseitig erbaute Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) befindet sich auf der südlichen Seite der Brüderstraße schräg gegenüber des Ärztehauses Brockenstraße 8</p> <p><small>Exposé Brüderstraße 38.pdf (142,4 KB)</small></p> <hr/>  <p>Brüderstraße 50 Zu diesem Grundstück gehören 2 straßenbegleitende Gebäude und 3 Gebäude im Halbbereich. Das Grundstück befindet sich auf der südlichen Seite der Brüderstraße unmittelbar neben dem Holstad Gymnasium Burg. Das Erdgeschoss beider Vordergebäude ist derzeit vermietet. Die mittige Tordurchfahrt ermöglicht die Nutzung des Hofes für Stellplätze.</p> <p><small>Exposé Brüderstraße 50.pdf (176,9 KB)</small></p> <hr/>  <p>Kapellenstraße 31 Das einseitig erbaute Wohnhaus befindet sich auf der östlichen Seite der Kapellenstraße neben der Einfahrt zum Fläcker-Gelände. Es steht seit ca. 15 Jahren leer.</p>	<p>Bsp: Initiative der Stadt Burg: Altes Haus sucht Zukunft: „In einer Aktion über mehrere Wochen werden die Objekte in den Tages- und Wochenzeitungen sowie den Anzeigenblättern vorgestellt. Gleichzeitig werden alle Objekte, die an der Aktion beteiligt sind, mit ihrem Exposé auf der Internetseite der Stadt vorgestellt. Nach Einverständnis der Eigentümer wird an den Häusern der Initiative im Sanierungsgebiet auf Kosten der Stadt ein Banner, welches auf die Initiative hinweist, befestigt.“ (Quelle: www.stadt-burg.de)</p>
---	---

Handlungsfeld 6: „Um die Ortschaften dauerhaft zu stabilisieren, müssen die infrastrukturellen und baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um für alle Bewohner- und Altersgruppen lebenswert zu bleiben. Kernthemen sind Versorgung, Mobilität und Vielfalt der Wohnformen, inklusive altersgerechtes und betreutes Wohnen.“

Bereits in den Werkstätten 2016 wurden zu diesem Handlungsfeld zwei Schlüsselprojekte umrissen:

- „Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für Sangerhausen mit allen Ortschaften, um flächendeckend den Zugang zu Versorgung und Daseinsvorsorge zu gewährleisten.“

Einschätzung 2018: Dieser Projektvorschlag ist nach wie vor schlüssig. Als nächsten Schritt gilt es eine Aufgabenstellung zu erarbeiten, in der definiert ist, was im Rahmen dieses Konzeptes zu untersuchen ist und welche Partner um eine Kooperation gebeten werden müssten.

- „Erstellung eines Konzepts zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung für die Ortschaften, welche die Bedürfnisse aller Bewohnergruppen einbezieht.“

Einschätzung 2018: Kritisch zu hinterfragen bzw. zu konkretisieren ist der zu erstellende Konzeptinhalt bzgl. der möglichen Handlungskorridore im Ergebnis eines solchen Konzeptes.

Handlungsfeld 9: „Um sich im Wettbewerb der Wohnorte zu behaupten und mehr Zuzug zu generieren, ist ein zielgerichtetes und wirkungsvolles Marketing für Sangerhausen als Heimstatt mit erstaunlich viel Lebensqualität nötig.“

Auch hier wurde bereits ein Schlüsselprojekt definiert:

„Aufbau eines Marketingnetzwerkes, das Sangerhausen als Wohnort mit Lebensqualität bewirbt. Unter dem Dach des Marketingnetzwerkes werden folgende Formate aufgebaut:

- WEB-Seite mit Mietwohnangeboten und Sonderwohnformen (junges Wohnen, Pflege und Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, Wohnen gegen Nachbarschaftshilfe) durch die Stadt in Kooperation mit Wohnungsunternehmen und Trägerorganisationen.
- WEB-Seite zur Vermarktung und Entwicklung von Baugrundstücken, Bauflächen sowie Bestandsimmobilien. Die Internetplattform entsteht in Kooperation von Stadt und Eigentümern.
- Betrieb einer privatwirtschaftlich organisierten Wohnungstauschbörse in Kooperation von Eigentümern, Maklern und Mietervertretungen.

Einschätzung 2018: Ein nächster Handlungsschritt sollte eine Arbeitsgruppensitzung der relevanten Akteure sein, der die grundsätzliche Bereitschaft eines kooperativen Netzwerkes abprüft und die nächsten Umsetzungsschritte festlegt.

2.2 Herausforderungen der Stadtentwicklung aus Sicht der Wohnungswirtschaft

In der Lenkungsroundensitzung im November 2018 referierten Norbert Kaye, Prokurist der SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH und Frank Prandzioch-Maratzki, Vorstand in der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G., in einem gemeinsamen Vortrag die Herausforderungen der beiden lokalen Wohnungsunternehmen angesichts des demografischen Wandels der Stadt.

Die Unternehmen betiteln den demografischen Wandel – angetrieben durch Sterbeüberschuss, Wanderungsverluste, ethnische Differenzierung, Überalterung und einer Pluralisierung der Haushalte - als „Umbruch“ für den ländlichen Raum. Der demografische Wandel verändert die Gesellschaft tiefgreifend. Die Rede ist von der Greisenrepublik, mitunter auch von einem „Krieg der Generationen“.

Für den regionalen Teilmarkt Sangerhausen lässt sich der Beginn des demografischen Wandels auf das Jahr 1995/1996 datieren. Vor allem Wanderungsverluste aus beruflichen Gründen schlugen zu Buche. Zwischen 1990 und 2001 schrumpfte die Bevölkerung der Stadt von 32.700 auf 24.940 Personen.

Die Wohnungsunternehmen erreichten 2002 einen bestandsgefährdenden Leerstand (WGS 19,5 %, SWG 26,2 %). Auch Größe, Grundriss, Ausstattung und der Sanierungsstand entsprachen nicht mehr der Nachfrage. Der Markt wurde zum Mietermarkt mit deutlich steigenden Kundenansprüchen.

Laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt würde der Landkreis Mansfeld-Südharz zwischen 2014 und 2030 weitere 19,1 % seiner Bevölkerung verlieren. Weitere negative Auswirkungen auf die Stadtstruktur und die gesamte Infrastruktur sind unvermeidbar.

Die zweite Leerstandswelle braucht sich allerdings auch nicht mehr anzukündigen, sie ist bereits da! Parallel dazu haben SWG und WGS in ihren jeweiligen Wohnungsbeständen bereits die zweite Sanierungswelle nach 1990 in Gang gesetzt.

Der Bevölkerungsschwund, der auch eine ökonomische und kulturelle Abwärtsspirale bedingt, speist das Gefühl, im ländlichen Raum abgehängt zu sein. Der Landkreis und damit auch die Kreisstadt Sangerhausen sind besonders betroffen:

	Durchschnittsalter
Bundesweit	44,2
Sachsen-Anhalt	47,2 (älteste Bevölkerung Deutschlands)
Landkreis Mansfeld-Südharz	49,3
Mieter der SWG	60
Genossenschaftsmitglieder der WGS	61

Durch das zunehmende Alter der verbliebenen Einwohner nimmt die Zahl der Mieter mit körperlichen und mentalen Beeinträchtigung zu. Die Nachfrage nach barrierearmen oder –freien Wohnungen steigt. Die Bewegungsfreiheit wird mit zunehmendem

Alter immer eingeschränkter. Selbst kleine Hindernisse in der Wohnung sowie das Erreichen der Wohnung werden problematisch.

Die WGS verzeichnet aktuell ca. 250 Nachfrager nach Wohnraum, davon möchte jeder Fünfte eine barrierefreie Wohnung. Von aktuell 290 Interessenten bei der SWG fragt ein Viertel nach barrierefreien Wohnungen. Wohnraum ab der 3. Etage ist zunehmend schwierig zu vermieten.

Beide Unternehmen reagieren durch die Schaffung barrierearmer oder „barrierefreier“ Wohnungen bzw. barrierearmer Zuwegungen durch Aufzüge auf den Wandel.

	WGS	SWG
Wohnungsbestand	3.016	2.938
davon aufzugserschlossen bzw. ebenerdiger Zugang	499	326
darunter „barrierefrei“	78	268
davon durch Neubau ¹⁰	78	38
davon durch barrierearmen Umbau im Bestand ¹¹	66	230
Neubauplan bis 2020	24	4

Umbaumaßnahmen betreffen den Einbau fußbodenebener Duschen (im Bestand nur bedingt möglich), den Etagenrückbau und den Abbau von Barrieren in den Außenanlagen wie die Vermeidung von Stufen zu den Gebäudezugängen. Eine optimale Barrierefreiheit ist sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Betrachtung aber nur im Neubau zu realisieren.

Auf den sozialen Wandel haben beide Unternehmen mit der Schaffung von Orten der Begegnung reagiert. Die WGS in der Alban-Hess-Straße 31 und bis vor 1 ½ Jahren mit dem MIETZ, die SWG mit der AWO Begegnungsstätte Südwest in der Oberröblinger-Str. 1a.

Zukünftige neue Herausforderungen

Investitionen in die Wohnungen zum Abbau von Barrieren müssen wirtschaftlich sein. Dazu gehört ein Abbau von Bürokratie in Zusammenarbeit mit Kranken- und Pflegekassen sowie schnelleres und flexibleres Handeln. Politisches Handeln ist hier gefragt.

Der Bedarf an Abstellplätzen für Rollatoren-Boxen steigt stetig. So die Topographie oder der Grundstückszuschnitt dies zulässt, erfolgt eine Aufstellung entsprechender Boxen im Außenbereich.

Der Bedarf an E-Scooter-Garagen mit Elektroanschluss steigt.

¹⁰ WGS: Mühlgasse 31, Alban-Hess-Straße 31, Heymannstraße 62, Plan Neubau Mühlgasse 33, 35; SWG: Oberröblinger Straße 1a, Karl-Liebknecht-Str. (EG-WE der 3 Hausgruppen im „Wohnpark West“).

¹¹ WGS: Nach DIN 18040 Teil 2 keine; SWG: Lindenstraße 25 (1999) 66 WE, Steinberger Weg 2 (2000) 49 WE, IBA Projekt Am Bergmann 115 WE (2010), Karl-Marx-Str. 48 (Hochhaus), 54 WE sukzessive (überwiegend nur aufzugserschlossen), ebenfalls nicht nach DIN 18040 Teil 2.

Die Verweildauer der Mieter in der Wohnung sinkt tendenziell, die Zyklen der Wiederherstellung eines zeitgemäßen Zustandes werden kürzer, was deren Refinanzierung erschwert.

Die Kinder sind meist verzogen – es drohen Vereinsamung und damit einhergehend manchmal Verwahrlosung und psychische Erkrankungen bis zur Demenz. Die betroffenen Menschen erkennen Ihre Lage oft nicht oder nicht rechtzeitig, wodurch sich andere Mieter in den Hausgemeinschaften belästigt fühlen. Es drohen Auszüge, Mietausfälle und wirtschaftlicher Schaden. Vermieter haben mietrechtlich nur wenige Möglichkeiten zu intervenieren, wie beispielsweise eine behördliche Betreuung anzuregen. Grundlegend rechtliche Rahmenbedingungen fehlen.

Verstirbt ein Mieter, muss der Vermieter häufig die Wohnung auf eigene Kosten beräumen und instandsetzen. Wenn die Angehörigen das Erbe ausschlagen, wird ein Nachlassverwalter eingesetzt. Dieser gibt die Wohnung dann mit Möbeln an den Vermieter zurück und erklärt, dass der verstorbene Mieter über keine finanziellen Mittel verfügte.

Fazit

Soziale Daseinsvorsorge ist auf kommunaler Ebene erforderlich und nicht von Wohnungsunternehmen zu realisieren! Auch bei Wohnungsgenossenschaften dürfen Satzungszweck (sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung) und „Förderauftrag“ gegenüber den Mitgliedern nicht fehlinterpretiert werden. Vielmehr ist politisches Handeln gefragt; die Wohnungsunternehmen sind mit der Problemlösung wirtschaftlich überfordert.

Rhetorische Frage: Werden die „Wohnhäuser von heute die Krankenhäuser von morgen?“ Erforderlich ist ein echtes Zuschussprogramm für die Verbesserung der Daseinsvorsorge im Zusammenhang mit Modernisierung von Wohnungen („mittelalterliche“ Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen!)

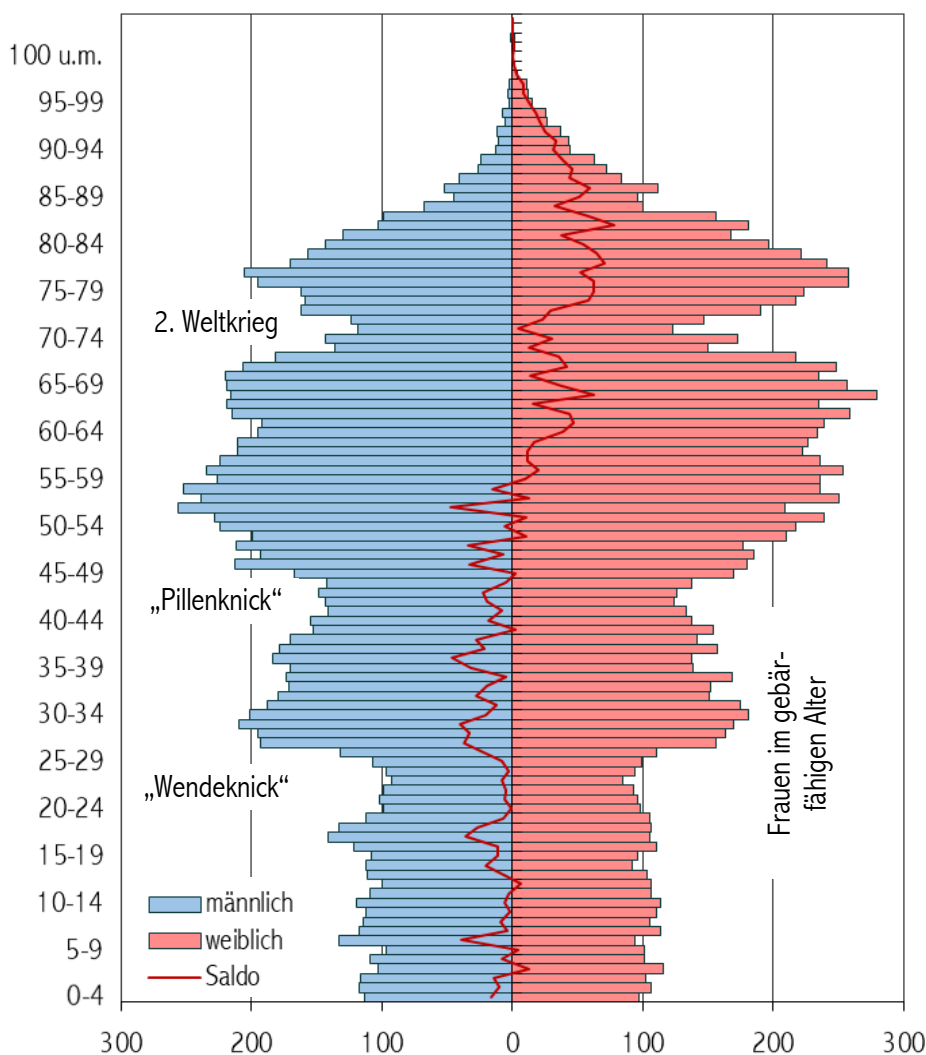
Es entsteht eine Schere zwischen real sinkender Mietkraft der Kunden (aufgrund gebrochener Erwerbsbiografien, Altersarmut und/oder der Zunahme von Transfer-einkommensbeziehern) bei steigenden Wohnnebenkosten und vorhandenen Modernisierungsbedarfen, aber auch bei steigenden Erwartungen an den Service von Wohnungsunternehmen, auch bzgl. wohnungswirtschaftlich kernfremder Serviceleistungen.

2.3 Werkstatt „Altengerechtes Wohnen Stadt - Quartier – Haus“

Auf Anregung aus der Wohnungswirtschaft entschied die Koordinierungsrunde am 07.06.2018, eine Werkstatt zum Themenkreis „Altengerechtes Wohnen“ durchzuführen. Ziel war, einen Austausch zwischen Experten und Praktikern aus der Wohnungs- und Sozialwirtschaft in Gang zu bringen.

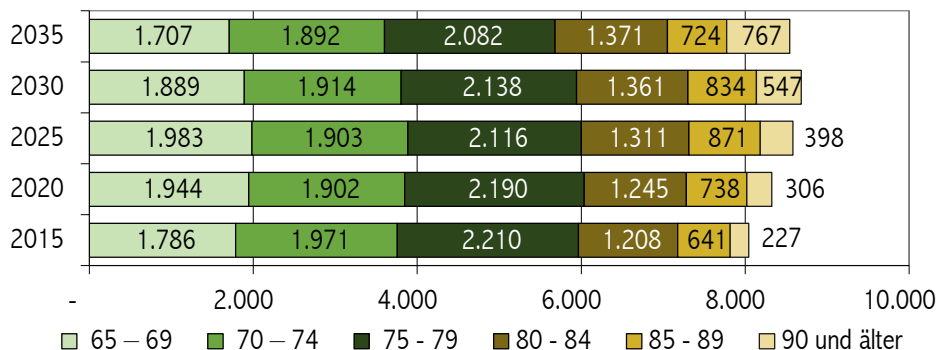
Die Werkstatt fand am 13.09.2018 im Neuen Rathaus statt. Der Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauen Matthias Knobloch begrüßt die Teilnehmer des Werkstattgespräches mit dem Hinweis auf die besondere Herausforderung, eine alte Stadt altengerecht zu gestalten.

Im ersten Impulsbeitrag steckte Dr. Wolfram Wallraf (ARGE Westermann & Wallraf) die statistisch ermittelbaren Eckdaten für den Bedarf an altengerechten Wohnformen und Dienstleistungen ab. Der „Lebensbaum“ von Sangerhausen zeigt nicht nur, wie sich nach 1990 eine neue demografische Realität herausbildete, die durch nachhaltig geburtenschwächere Jahrgänge und ein anhaltendes Defizit an Frauen im gebärfähigen Alter gekennzeichnet ist. Die Altersstruktur verdeutlicht auch, dass in den kommenden Jahren sehr geburtenstarke Jahrgänge in das Ruhestandsalter und speziell auch in die demografische Gruppe der Hochaltrigen (über 75 Jahre) vorrücken.



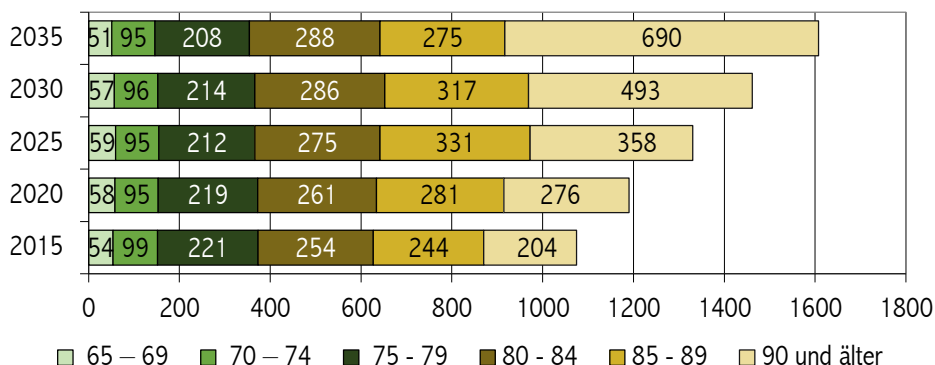
Die Zahl der Einwohner im Alter von über 65 Jahren wird nach der ISEK-Prognose zwischen 2015 und 2035 von etwa 8.050 auf rund 8.550 anwachsen. Während die Altersgruppen zwischen 65 und 74 Jahren nach einem Anstieg bis 2025 in der Folgezeit bereits wieder schrumpfen, wächst die Personenzahl im Alter von über 80 Jahren weiter an. Die Zahl der über 90jährigen wird sich verdreifachen.

ISEK-
Langzeitprognose der
Einwohnerentwicklung
in den Altersgruppen
65+¹²



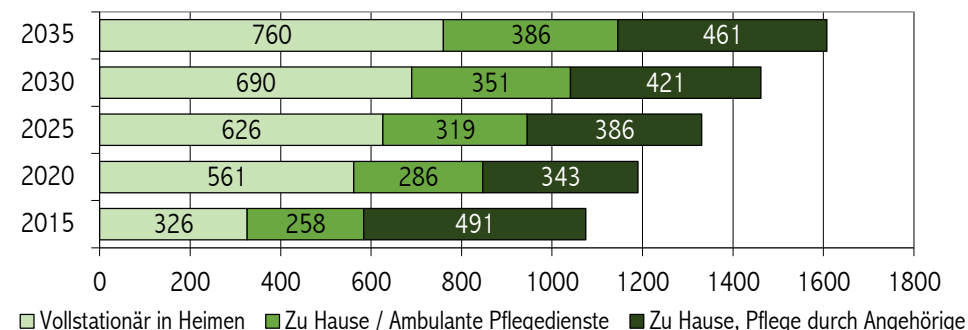
Aufgeschlüsselt nach dem Pflegedarf in den einzelnen Altersgruppen¹³ ergibt sich für Sangerhausen, dass die Zahl der pflegebedürftigen Einwohner im Seniorenalter zwischen 2015 und 2035 von etwa 1.080 auf rund 1.610 steigen wird. Besonders stark vertreten werden die Altersgruppen von über 80 Jahren sein.

Zahl der Pflegebedürftigen
Personen nach
Altersgruppen und
Prognosejahren



Nach vorliegenden statistischen Erhebungen steigt mit dem Alter der Pflegefälle auch der Anteil der vollstationären Pflege. Nach heutigen Maßstäben wird sich der Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen in Sangerhausen bis 2035 mehr als verdoppeln.

Zahl der Pflegebedürftigen
Personen nach
Prognosejahren und
Art der Versorgung



¹² Quelle: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Sangerhausen. Einwohnerprognose 2016. ARGE Westermann & Wallraf.

¹³ Demografie-Portal des Bundes und der Länder: Anteil pflegebedürftiger Personen an der Bevölkerung 2015.

Im zweiten Impulsbeitrag legten Norbert Kaye (Prokurist der SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH) und Frank Prandzioch-Maratzki (Vorsitz in der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G) dar, welche Herausforderungen aus dem demografischen Wandel für die Sangerhäuser Wohnungswirtschaft ganz konkret erwachsen. Diese Herausforderungen betreffen sowohl die Leerstandsproblematik als auch die Herrichtung altengerechten Wohnraums sowie die altersgerechte Ertüchtigung der Wohnquartiere und der sozialen Infrastruktur. Der Vortrag wurde vor einem breiteren Zuhörerkreis in der Lenkungsrunde am 22.11.2018 wiederholt und ist im Jahresbericht unter dem Punkt 2.2 ausführlich dokumentiert.

Im dritten Impulsbeitrag referierte Eckhard Feddersen (Feddersen Architekten) anhand von Beispielen aus seiner Publikation „Entwurfsatlas Wohnen im Alter“¹⁴ über die Vielzahl von praktischen Maßnahmen, mit denen seniorengeeignete Wohn- und Lebensverhältnisse hergestellt werden können. Er bekannte sich zu dem Ziel, den Menschen auch im Fall von Alter und/oder Behinderung solange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden bzw. in Wohngemeinschaften zu ermöglichen. Ein Schlüssel hierfür ist das Konzept des „Universal Design“ - die (barrierefreie) Gestaltung von Wohnraum, Erschließungen, Umfeld und Quartier in einer Art und Weise, dass sie den Bedürfnissen aller Alters- und Nutzergruppen entspricht. Neben einfachen baulichen Maßnahmen zur Lösung alters- und behinderungsbedingter lebenspraktischer Probleme in der Wohnung verwies Herr Feddersen auf die Bedeutung nachbarschaftlicher Kommunikation und sozialer Teilhabe. Diese Bedürfnisse können von Architektur und Städtebau konkret unterstützt werden, erfordern aber auch verantwortliche gesellschaftliche Zuwendung und soziales Engagement.

Diskussion: Herausforderungen für die Quartiersentwicklung

Sangerhausen hat das Potential, sich als „Ankerzentrum“ im ländlichen Raum zu profilieren. Eine Armutsdiskussion hilft nicht weiter, vielmehr muss es darum gehen ganzheitliche Angebote für Rückkehrer zu entwickeln und Ansätze der Selbsthilfe zu stärken. Das ist auch eine Chance für die Sozialwirtschaft. In Sangerhausen besteht ein gutes Kooperationspotential. Sangerhausen ist im Selbstverständnis eine soziale Stadt.

Der Lösungsansatz liegt im Quartier. Es braucht integrierte und kleinteilige Maßnahmen um ein bindungsrelevantes Wohlfühlen zu erreichen. Z.B. sollte bei Bänken im Quartier egal sein wer, bei einem geeigneten Standort, der Grundstückseigentümer ist. Die Finanzierung sollte unabhängig des Flurstückseigentümers unter den Quartiersakteuren kooperativ gelingen. Es ist eine Zunahme von Vereinsamung, z.B. durch den Wegzug der Kinder, sowie eine Zunahme von Verwahrlosung festzustellen. Geringe Renten einer wachsenden Zahl von Personen mit gebrochenen Erwerbsbiografien sind oftmals Ursache für Scham. In den Quartieren braucht es nahräumliche Beratungsstützpunkte.

Nachhaltige Quartiersentwicklung erreicht man eher mit einem Design für alle (Universal Design) als mit einer explizit altengerechten Planung. Es gilt, pragmatisch statt DIN-gerecht vorzugehen und das Ideal einer „Stadt der sanften Übergänge“ bezüglich der Generationen, der Funktionen, der Räume und Gebäude zu verfolgen.

Hilfreich für praktikable Lösungen sind kooperative Quartiersrundgänge der Wohnungswirtschaft und der Seniorenvertretung mit Rollstuhlfahrern. Der Radius für eine

¹⁴ „Entwurfsatlas Wohnen im Alter“, Eckhard Feddersen, Insa Lüdtko, Birkhäuser Verlag AG 2009.

quartiersbezogene Versorgung sollte bei 1.000 Schritten = 500 m liegen. In diesen Distanzen gilt es auch sichere Ruheorte zum Verschnaufen anzubieten.

Viele gute Ideen scheitern an DIN-Vorschriften und Gesetzen. Die Akteure in der Stadt und im Kreis sollten gemeinsam an die Politik herantreten und Vorschläge für eine Entschlackung von Vorschriften unterbreiten. Wohngebietsnetzwerke, Wohngebietsfonds und Kooperationen im Quartier, z.B. mit Schulen, sind Lösungsansätze.

Die rückblickend viel zu oft automatisierte Zuweisung vom Krankenhaus ins Pflegeheim ist so nicht mehr üblich, weil Pflegeplätze zunehmend für Demenzerkrankte gebraucht werden. Das Thema ambulante Pflege wird dadurch ein wachsendes Thema für die Wohnungswirtschaft. Andererseits kann die Wohnungswirtschaft auf Dauer keine Funktionen der Sozialarbeit übernehmen. Dies ist eine kommunale Aufgabe. Darüber hinaus sind Kooperationen bzw. ist eine Arbeitsteilung zwischen Wohnungs- und Sozialwirtschaft erforderlich.

Soziale Quartiersarbeit braucht Ehrenamt, das z.B. mit Sozialläden o.ä. unterstützt werden kann. Die Kommune hat keinen Personalschlüssel, der dem Bedarf an Sozialarbeit entspricht. Fördermitteltöpfe sind oft zu kompliziert oder nicht wirklich lösungsorientiert. Fördermittel sollten mehr auf die Hilfe zur Selbsthilfe setzen.

Die Stadt Sangerhausen weiß um die Barrieren und Defizite im Umfeld, sie hat die erforderlichen Lösungen und Konzepte, aber noch keine Mittel für deren Umsetzung.

Diskussion: Altersgerechter Wohnungsbau

Es muss konstatiert werden, dass das Ideal des generationengemischten Wohnens allzu oft nicht funktioniert. Insbesondere, wenn neue/junge Mieter in Hausgemeinschaften einziehen, die seit Dekaden bestehen, sind mietrechtliche Auseinandersetzungen recht häufig. Dies bindet die Kraft der Vermieter übermäßig.

Jeder will so lange wie möglich selbstbestimmt leben. Das Ziel, eine Heimunterbringung zu vermeiden, darf aber nicht mit einer Verteufelung von Pflegeheimen einhergehen. Der Anspruch, eine barrierefreie Wohnung mit gehobenem Niveau angeboten zu bekommen, steigt aber auch bei jungen Wohnungssuchenden. Angesichts der Kosten sind die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft begrenzt. Zudem sind die Pflegekostenzuschüsse für behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand verbunden.

Die Baukosten in Sangerhausen sind so hoch wie in München oder Hamburg, die Möglichkeiten der Refinanzierung über Mieteinnahmen aber nicht. Die Altersarmut ist in Sangerhausen angekommen. Für viele Senioren sind Neubaumieten nicht mehr tragbar. Die Beantragung von Unterstützungsgeldern ist für viele Betroffenen angesichts des bürokratischen Aufwands schwierig. Die „Schachttrentner“ mit guten Bezügen werden immer weniger.

Mit Blick auf die Mietenentwicklung empfehlen sich wenige Aufzüge, die über Laubengänge möglichst viele Wohnungen barrierefrei erschließen. Altengerechtes Wohnen sollte die technische Aufrüstung der Wohnung mitdenken, z.B. für das skypen mit Kindern und Enkeln.

Weiteres Vorgehen

Die Werkstatt schließt thematisch an Workshops an, die im Rahmen der IBA Stadtbau 2010 zu Themen wie „Lebenswerte Nachbarschaften“ und „Altersgerechtes Wohnen“ in Sangerhausen durchgeführt wurden. Es besteht ein reicher Fundus an Erfahrungen. Die Teilnehmer kamen überein, die Kultur der Kooperation zu bewahren und die Werkstattgespräche in Abständen fortzusetzen.

3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept

3.1 Änderungen in den Gebietskulissen

Gegenüber der Teilfortschreibung 2017 hat sich in 2018 sowohl hinsichtlich weiterer Abrisse als auch bei der Vorbereitung oder Umsetzung der Neuentwicklung der Stadtumbaubrachen in der Nordsiedlung, der Ostsiedlung, der Südwestsiedlung und der Südsiedlung das Stadtbild weiter verändert.

In Nord abgeschlossen werden konnten der Abriss Feldstraße 2-12 mit 60 Wohnungen sowie der Rückbau der oberen Etagen der Ewald-Gnau-Straße 3-7 mit 18 Wohnungen. Am Gonnaufer entstehen auf Abrissflächen der SWG sieben Eigenheimparzellen und die WGS bereitet die Komplettierung des Wohnparks Mühlgasse mit zwei weiteren Neubauten vor. Die Übernahme der neu gebauten Wilhelm-Schmied-Straße in kommunales Eigentum, die Erneuerung sowie Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik, der geplante Neubau eines BHKW durch die Stadtwerke und die Sanierung der Abwasserleitungen durch den Wasserverband bezeugen die hohe Dynamik des Umbaus der altstadtnahen Nordsiedlung.

In der Südwestsiedlung erfolgten die Abrisse der Georg-Schumann-Straße 40-44 mit 36 Wohnungen und der Wilhelm-Koenen-Straße 147-153 mit 32 Wohnungen. Die Stadtwerke bereiten den Fernwärmeanschluss der Wohngebäude rund um die westliche Fröbelstraße vor.

In der Ostsiedlung wurde die Straße des Aufbaus 2-6 mit 16 Wohnungen abgerissen. Neben der Parzellierung der Stadtumbaubrache an der Straße des Friedens für die Vermarktung als Eigenheimstandort bereitet die SWG den Neubau von sechs Doppelhaushälften als Mietwohnungsangebot mit Gartenbezug vor.

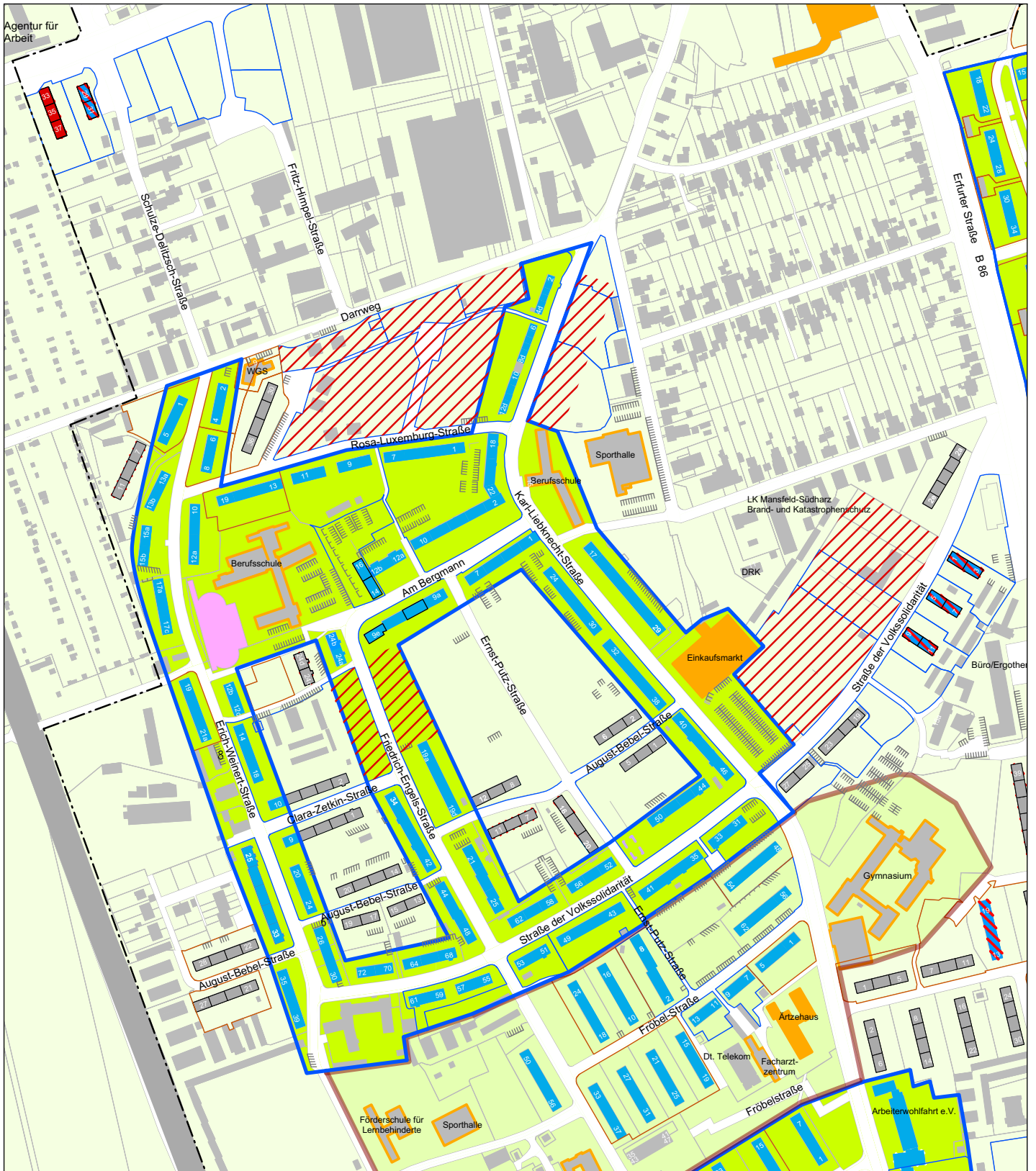
In der Südsiedlung hat die Neubebauung Am Fass begonnen. Der Neubau eines Horts auf einer Stadtumbaubrache an der Karl-Marx-Straße ist in Vorbereitung.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2018

Bestandsaussagen	Zielaussagen	Umsetzung	
Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH	Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich	Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost	
Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.	Erhalt / Modernisierung, Neubau	Südwestliche Stadterweiterung	
privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen	Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrage-entwicklung / Etagenrückbau		Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen
quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur	Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich		Fortschreibung 2018
	prioritärer Neubaubereich / Abriss und Ersatzneubau		Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Ostsiedlung
			Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2018

Bestandsaussagen

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

Zielaussagen

- Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich
- Erhalt / Modernisierung, Neubau
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrage-entwicklung / Etagenrückbau
- Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich
- prioritärer Neubaubereich

Umsetzung

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2018

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Westsiedlung

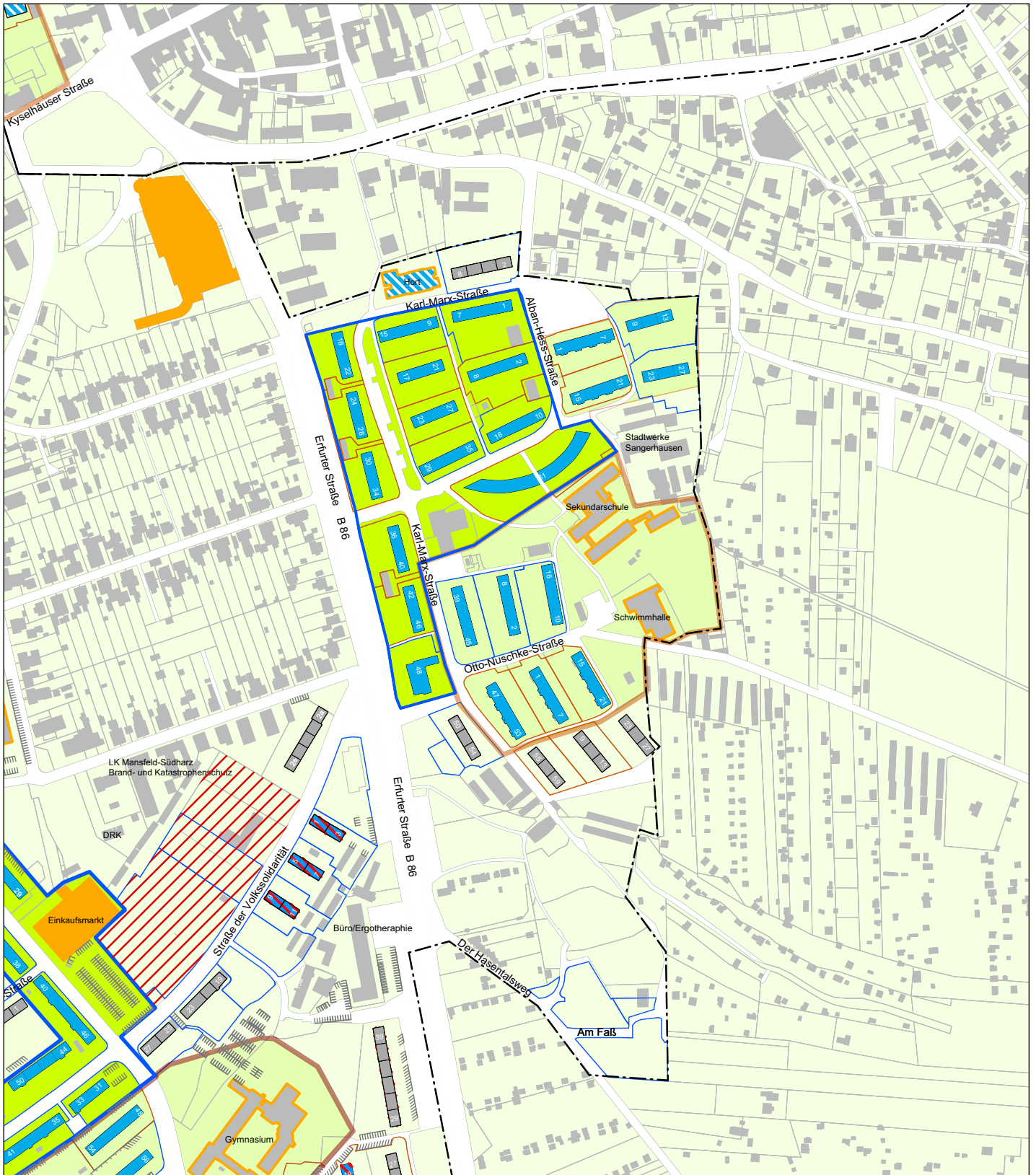
Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2018

Bestandsaussagen	Zielaussagen	Umsetzung	
Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH	Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich	Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung	
Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.	Erhalt / Modernisierung, Neubau		Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen
privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen	Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrage-entwicklung / Etagenrückbau		Fortschreibung 2018
quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur	Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich		Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südwestsiedlung
	prioritärer Neubaubereich		Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2018

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur

Zielaussagen

- Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich
- Erhalt / Modernisierung, Neubau
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung / Etagenrückbau
- Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich
- Baufläche Am Fass / Grünfläche Am Fass

Umsetzung

- Förderbereichsgrenze Stadtumbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- Barrierefreie Wegesanierung 1. Priorität / 2. Priorität



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2018

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südsiedlung





Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2018

Bestandsaussagen

-  Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
-  Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
-  privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
-  quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur

Zielaussagen

-  Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich
-  Erhalt / Modernisierung, Neubau
-  Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung / Etagenrückbau
-  Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich
-  prioritärer Neubaubereich

Umsetzung

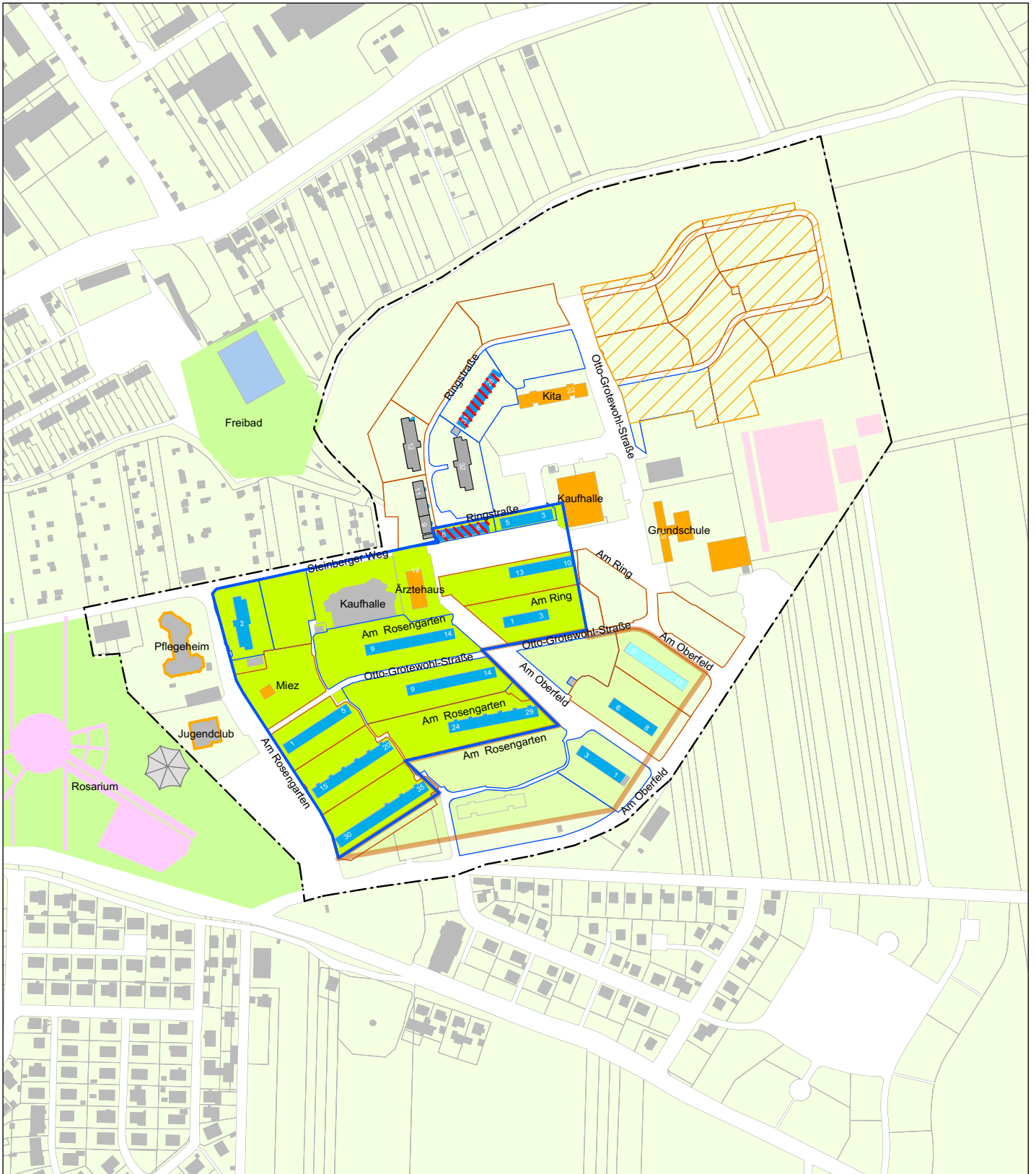
-  Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost Südwestliche Stadterweiterung



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2018
Südwestliche Stadterweiterung
Teilgebiet Nordsiedlung

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2018

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur
- Photovoltaik / Etagenstilllegung

Zielaussagen

- Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich
- Erhalt / Modernisierung, Neubau
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung / Etagenrückbau
- Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich
- prioritärer Neubaubereich

Umsetzung

- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost



Stadtentwicklungskonzept
Sangerhausen

Fortschreibung 2018

Südwestliche Stadterweiterung
Wohngebiet Am Rosarium

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

3.2 Anpassungen der stadttechnischen Versorgung, Bericht der Stadtwerke Sangerhausen GmbH

Die Stadtwerke Sangerhausen spüren als langjähriger verlässlicher Partner für die Wohnungswirtschaft auch die Auswirkungen des demografischen Wandels. Mit der Sanierung, dem Wegfall von Wohnungen oder dem Neubau von Wohnraum (EFH/MFH) muss auch die Netzstruktur zur Versorgung mit Strom, Gas und Fernwärme angepasst werden.

Auf Basis der Ergebnisse des ISEK haben die Stadtwerke eine „Fernwärmestrategie Sangerhausen 2035“ erarbeiten lassen, welche die Entwicklung des Fernwärmebedarfs in den versorgten Gebieten bis zum Jahr 2035 bewertet. Einzelne Handlungsempfehlungen daraus wurden in diesem Jahr bereits umgesetzt bzw. planerisch bearbeitet.

So wurde der Erzeugungsstandort „Heizkraftwerk Südwest“ modernisiert: das BHKW mit allen Nebenanlagen erneuert, die Kapazität der Pufferspeicher verdoppelt, die Kesselleistung an den neuen Bedarf angepasst und die Gebäudeleittechnik erneuert. Im Versorgungsbereich dieses Heizkraftwerkes ist nunmehr auch eine Gebietserweiterung in der Fröbelstraße in Planung. Beide Wohnungsunternehmen lösen perspektivisch die bestehenden Heizungsanlagen durch die Anbindung an die Fernwärme ab.

Im Fernwärmeversorgungsgebiet Nord planen die Stadtwerke in den nächsten Jahren die Erneuerung des Heizkraftwerkes an einem neuen Standort sowie, damit verbunden, die Versorgung der Neubauten von WGS mit Fernwärme. Im Gebiet Nord würde damit erstmals auch die Ablösung der „dreischienigen“ Versorgung (Gas, Strom, FW) durch eine Versorgung mit Strom und Fernwärme für Wärme und zentrale Warmwassererzeugung angestrebt.

Im Jahr 2018 wurde das Heizwerk Mitte zurück gebaut und vom Netz getrennt. Die Wärmeversorgung der Kreisverwaltung am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt nunmehr durch eine Contractinganlage mit hocheffizienten, redundanten Kesseln in der Mammuthalle.

Im Wohngebiet „Am Rosarium“ konnte mit der AWO als Betreiber des Pflegeheims „Am Rosengarten“ ein Contracting-Vertrag abgeschlossen werden. Für das Netz der SWS verbesserte sich die Netzhydraulik durch die Einbindung einer weiteren KWK-Anlage deutlich. Die Strom- und Wärmeerzeugung des BHKW's kommt der AWO für die sichere Versorgung der Einrichtung zugute.

Gemeinsam mit der Stadtverwaltung und dem Wasserverband haben die Stadtwerke die Versorgungsanlagen in der Voigstedter Straße und der Probstgasse saniert und sind mit der Schaffung von öffentlicher Ladeinfrastruktur Partner der Stadt für die Etablierung der Elektromobilität in Sangerhausen.

3.3 Maßnahmen 2019

Z.T. vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung der Gremien und eventueller Finanzierungsvorbehalte sind für das Kalenderjahr 2019 folgende Maßnahmen vorgesehen:

Adresse	Vorhaben	Träger	Info
Nordsiedlung	Neubau eines Fernwärme Heizwerkstandortes	SWS	
Mühlgasse	Anschluss Neubau Mühlgasse (WGS) mit Trassenerneuerung	SWS	
Nordsiedlung	Anbindung Heizwerk Standort Nord Gas Hochdruckleitung	SWS	
Lindenstraße	Sanierung Fernwärmetrasse	SWS	
Fröbelstraße	Erweiterung Fernwärmeversorgung	SWS	
Hüttenstraße	Erneuerung der Bahnquerung der Hochdruck Gasleitung	SWS	
Wettelrode (Kunstteich)	Fertigstellung Stromerschließung Niederspannung	SWS	
Wolfsberg	Mittelspannungsverkabelung	SWS	
Sangerhausen Steinberger Weg, Fa.Unterschütz, Weinlager Wippra- Hochwasserrückhaltebecken	Erneuerung/ Neuerichtung Trafostationen	SWS	
Stadtgebiet	Neubau diverser Photovoltaikanlagen- Anschlüsse	SWS	
Nordsiedlung, Südsiedlung	Diverse Kabelerneuerung und Errichtung neuer Straßenbeleuchtung	SWS	

Wettelrode Sohlweg	Erneuerung der Trinkwasserleitung	WVS	im Rahmen der SW Erschließung
Sangerhausen Tromberg	Erneuerung der Trinkwasserleitung	WVS	Im Rahmen der Straßenerneuerung
Sangerhausen Am Beinschuh	Neuverlegung Regenwasserkanal, Erneuerung der Trinkwasserleitung	WVS	
Sangerhausen, Koenenstraße / vor der Grundschule	Erneuerung der Trinkwasserleitung	WVS	
Sangerhausen, Gonnaufer Erschließung	Verlegung Trinkwasserleitung, Mischwasser- und Regenwasserkanal	WVS	Erschließt Baufelder der der SWG
Sangerhausen, Straße des Friedens	Verlegung einer Trinkwasserleitung	WVS	Erschließt Baufelder der der SWG
Sangerhausen, Darrweg Bahnquerung	Neubau der Bahnquerung	WVS	
Wettelrode	Schmutzwasser-Erschließung, Regenwasserkanalerneuerung	WVS	letzter Bauabschnitt
Riestedt	Mischwasserentflechtung. Regenwasserkanal Kirchplatz	WVS	in Verbindung mit der Stadt Sangerhausen
Sangerhausen, Tromberg	Verlegung Regenwasserkanal	WVS	Im Rahmen der Straßenerneuerung
Sangerhausen, Hinter der Ulrichkirche	Verlegung Regenwasserkanal	WVS	Im Rahmen der Straßenerneuerung
Sangerhausen; Mühlgasse 33 & 35	Neubau 2 x 12 WE in 2019 und 2020	WGS	
Sangerhausen; Feldstraße 7 - 11	Vorbereitung in 2019 für Abriss 45 WE in 2020	WGS	
Sangerhausen; Gonnaufer 20-24	Vorbereitung in 2019 für Abriss 45 WE in 2020	WGS	
Sangerhausen; Gonnaufer 26-30	Vorbereitung ab 2019 für Rückbau 18 WE in 2021	WGS	

Ewald-Gnau-Str. 10-14	Komplettsanierung innen / außen inkl. Anbau Aufzüge	SWG	Vorbehaltlich Zusage Fördermittel, Realisierung in 2019 geplant
Straße des Friedens	Neubau 2 Doppelbungalows (4 WE)	SWG	Realisierung 2019
John-Schehr-Str. 7-13	Sanierung, Anbringung Wärmedämmverbundsystem	SWG	Beginn 2018 Fertigstellung 2019
Oberröblinger-Str. 1-7	Umstellung Warmwasserversorgung von Gas auf Elt. Erneuerung gesamte Elt., einschl. neuer ELT-HA zur Leistungserhöhung durch SWS	SWG	Realisierung 2019
Wilhelm-Koenen-Str. 139-145	Abriss	SWG	Realisierung 2019 geplant
Kyselhäuser-Straße 33-37	Abriss	SWG	Realisierung 2019
Kyselhäuser-Straße 29-31	Abriss	SWG	Realisierung 2019
Gonnamauer / Mühlendamm 4. BA (zwischen Mogkstraße und Breitbarthstraße)	Erneuerung nördliche Stützmauer	Stadt	Realisierung 2019
Parkplatz Innenstadt Nord / Mühlendamm	Neugestaltung südlicher Abschluss	Stadt	Planung + Ausschreibung 2019; Ausführung 2020
Markt 3	Sanierung Goldener Saal	Saleg mbH / Stadt	Planung + Ausschreibung 2019
Stadtmauer Grauen-gasse	Sanierung	Stadt	Realisierung 2019
Wippra	Erneuerung Außenzaunanlage Grundschule	Stadt	Realisierung 2019 geplant
Wippra	Errichtung 2. Baulicher Rettungsweg Grundschule	Stadt	Realisierung 2019 geplant
Grobleinungen	Umbau Klassenräume Grundschule	Stadt	Realisierung 2019 geplant, vorausgesetzt Vorlage FöMi-Bescheid

GS Goethe / Sangerhausen	Neubau Speisehalle	Stadt	Realisierung 2019 vorausgesetzt Vorlage FöMi-Bescheid
Wettelrode	Energetische Sanierung Maschinenhalle Bergbaumuseum	Stadt	Realisierung 2019 geplant
Poetengang / Sangerhausen	Hort-Ersatzneubau über Stark V	Stadt	Fertigstellung 2020
Kita Fr. Fröbel / Sangerhausen	Erneuerung Trinkwasseranschluss	Stadt	Realisierung 2019 geplant
Wippra Waldbad	Dachsanierung des Sozialgebäudes	Stadt	Realisierung 2019 geplant
Sangerhausen Friedhof	Sanierung Trauerhalle	Stadt	Realisierung d. 1. BA 2019 geplant
Breitenbach Festplatz	Sanierung Kalthalle	Stadt	Realisierung 2019 geplant vorausgesetzt Vorlage FöMi-Bescheid
Oberröblingen	Sanierung Ratskeller	Stadt	Realisierung 1. BA für 2019 geplant vorausgesetzt Vorlage FöMi-Bescheid
Wettelrode	Erneuerung der Ortsdurchfahrt	LSBB	Entwurf, Ausführungsplanung
OT Wippra	Ersatzneubau Brückenbauwerk im Zuge der OD über die Wipper	LSBB	Entwurfsplanung
Sangerhausen	Umbau ETS, westlicher und nördlicher Rad / Gehweg	Stadt	Förderung Stark V Bau ab 08 / 2019
Ortsteile	Teilumrüstung Straßenbeleuchtung	Stadt	Leuchtmittel LED
Riestedt	Beseitigung von Vernässungsstellen	Stadt	Am Kirchplatz und Brunnenschlösschen
Stadt und Ortsteile	diverse Instandhaltungsmaßnahmen an Verkehrsflächen	Stadt	siehe liste
Wolfsberg	Ersatzneubau Brücke	Stadt	Planung