

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

|  |   |
|--|---|
|   |    |
|  |   |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## Titelfotos

Oben: Neubau der ‚SWG Städtische  
Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen  
mbH‘ in der Straße des Friedens, Foto Büro  
Westermann.

Unten: Neubau der  
‚Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen  
e.G.‘ in der Mühlgasse, Foto WGS



Im Auftrag der  
Stadt Sangerhausen  
SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH  
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.  
Stadtwerke Sangerhausen GmbH  
Wasserverband Südharz  
Projekt 3 gGmbH  
DRK Kreisverband Sangerhausen e.V.

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)

Stand: Januar 2021



# **Jahresbericht 2020 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung Sangerhausen der Koordinierungsrunde Stadtumbau Sangerhausen**

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| Vorbemerkung  | 3         |
| <b>1. Monitoring 2019</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Einwohnerentwicklung  | 5         |
| Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften  | 5         |
| Bevölkerungsbewegungen  | 6         |
| Bevölkerungsprognose und reale Entwicklung  | 7         |
| Resümee   | 8         |
| 1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt  | 9         |
| Wohnungsbestandsentwicklung   | 9         |
| Wohnungsleerstand   | 11        |
| 1.3 Datenspiegel KOMSTAT  | 13        |
| <b>2. Schwerpunktthemen 2020</b>  | <b>17</b> |
| 2.1 Zukunft der Städtebauförderung in Sangerhausen  | 17        |
| 2.2 Mittelstädte mit stagnierenden oder abnehmenden Einwohnerzahlen -<br>ausgewählte Strategien und Maßnahmen | 20        |
| 2.3 Aktuelle Beiträge der Stadtwerke Sangerhausen GmbH zum Klimaschutz  | 21        |
| <b>3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept</b>   | <b>22</b> |
| 3.1 Änderungen in den Gebietskulissen   | 22        |
| 3.2 Maßnahmen 2021  | 29        |

## **Anhang**



## 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.

Das zuletzt 2018 modifizierte Verfahren wurde 2020 fortgesetzt:

Die **Lenkungsrunde Stadtentwicklung** als beratendes Gremium behandelt Themen von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die Lenkungsrunde tagte unter der Leitung des Oberbürgermeisters von Sangerhausen, Sven Strauß, am 1. Oktober 2020.

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. Die Koordinierungsrunde Stadtumbau traf sich unter Vorsitz der Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Bauen Maria Diebes zweimal: am 21. April und am 2. Juli. Eine für den 19. November geplante dritte Sitzung wurde auf Grund der Corona-Pandemie einvernehmlich abgesagt

Im vorliegenden Bericht sind die Beratungsgegenstände und Empfehlungen beider Gremien aus deren Arbeit im Jahr 2020 zusammengefasst dargestellt. Der Bericht versteht sich als Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Sangerhausen, das zuletzt im Jahr 2009 ganzheitlich neu aufgestellt wurde.



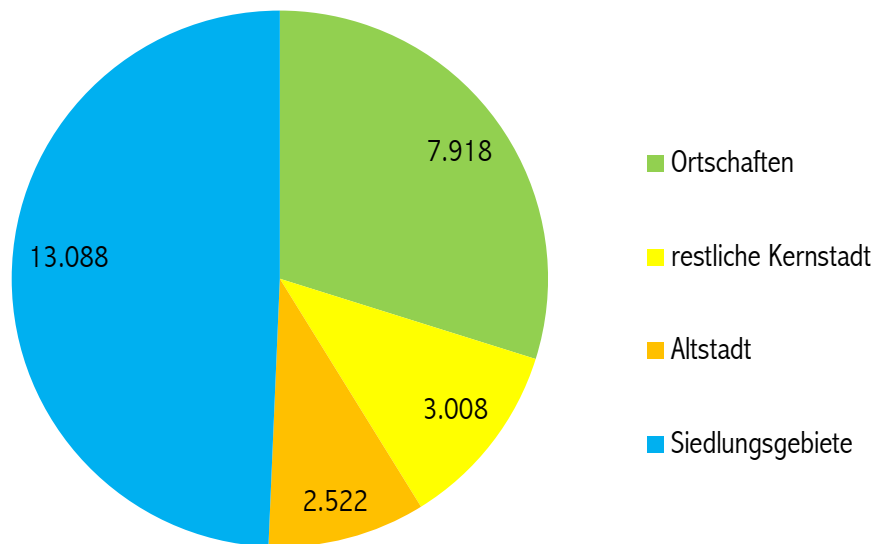


# 1. Monitoring 2019

## 1.1 Einwohnerentwicklung

### Einwohnerzahl in Kernstadt und Ortschaften

Zum 31.12.2019 zählte die Stadt Sangerhausen 26.536 Einwohner. Rund die Hälfte der Bewohnerschaft lebte in den sechs Stadtumbaugebieten der Kernstadt. 30 % der Sangerhäuser wohnten in den Ortschaften, 10 % in der Altstadt und die übrigen 11 % in den restlichen Wohnquartieren der Kernstadt.

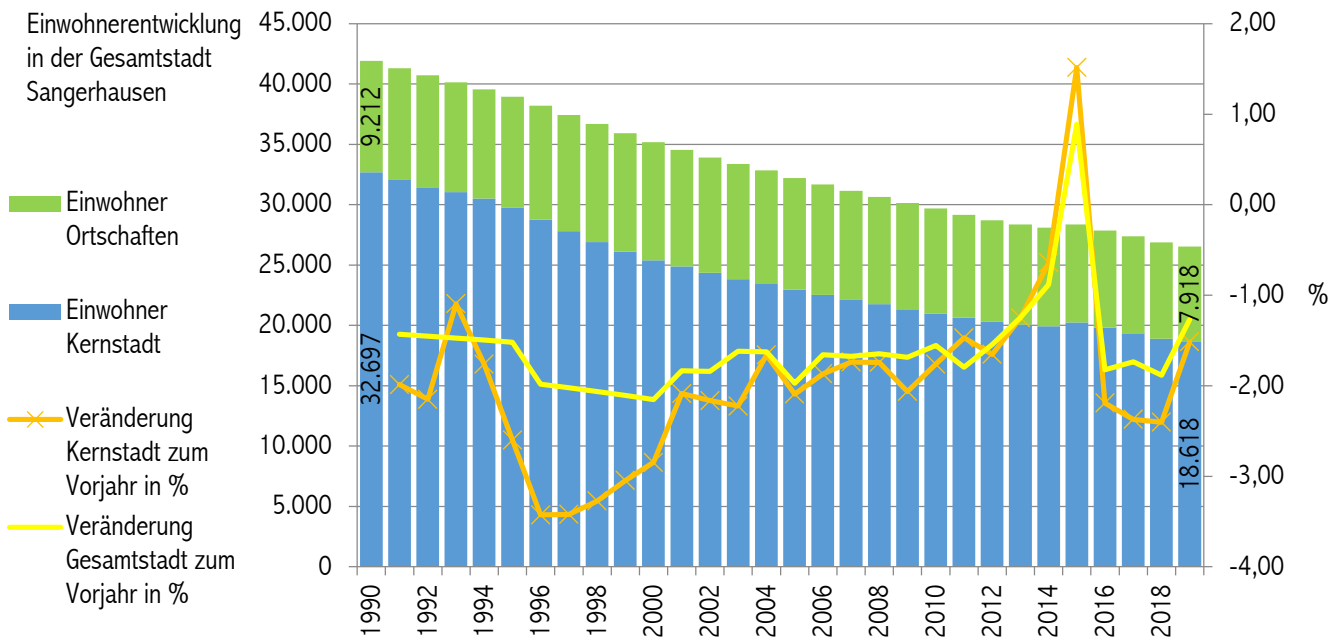


Einwohner zum 31.12.2019 nach Stadtgebiet. Quelle: Stadtverwaltung Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik

Im Vergleich zum Jahr 1990 hat Sangerhausen bis Ende 2019 in seinen heutigen Gebietsgrenzen 15.373 Einwohner bzw. 37 % seiner ursprünglichen Bevölkerungstärke verloren. Die Kernstadt schrumpfte um 14.049 Einwohner bzw. 43 %. In den Ortschaften betragen die Verluste in diesem Zeitraum 1.294 Einwohner bzw. 14 %.

Im Durchschnitt der letzten 30 Jahre verlor Sangerhausen alljährlich 1,54 % Einwohner. Ohne die positiven Ausschläge in den Jahren 2014 und 2015 durch die Aufnahme von Flüchtlingen bzw. Asylsuchenden in der Kernstadt zeigt sich dieser negative Durchschnittswert langfristig relativ stabil. Die deutlich negativeren Salden der Kernstadt in der 2. Hälfte der 1990er Jahre fußten auf Suburbanisierungsprozesse in die umliegenden Ortschaften, was sich nach deren Eingemeindung im Schnitt der Gesamtstadt ausnivellierte.

Der gesamtstädtische Einwohnerverlust im Jahr 2019 von 1,27 % lag unter dem langjährigen Mittel. Die Langfristbetrachtung zeigt allerdings, dass Interpretationen hinsichtlich einer Trendwende bis dato immer verfrüht waren.

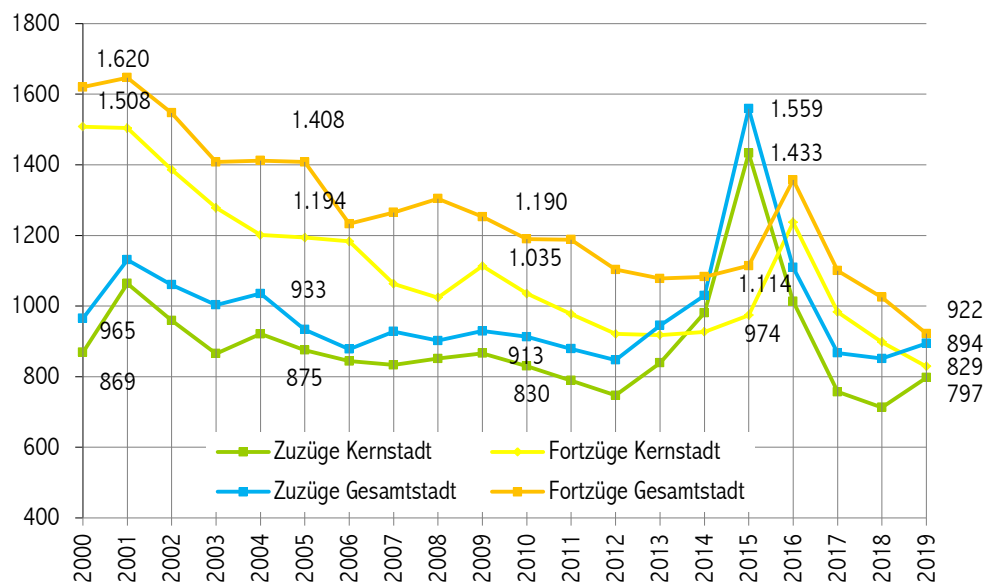


### Bevölkerungsbewegungen

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. 2014 in der Kernstadt und 2015 für die Gesamtstadt überstiegen aufgrund der Flüchtlingszuweisungen die Zuzüge die Wegzüge.

Dieser Effekt glich sich durch die massiven Wegzüge im Jahresverlauf von 2016 wieder aus. Die Wanderungsbilanz der Jahre 2017 und 2018 lag für die Kernstadt wie auch für die Gesamtstadt Sangerhausen in etwa wieder auf dem Niveau der ersten Hälfte der aktuellen Dekade. 2019 war die Wanderungsbilanz mit – 28 Personen nahezu ausgeglichen.

Wanderungsbewegung 2000-2019<sup>1</sup>

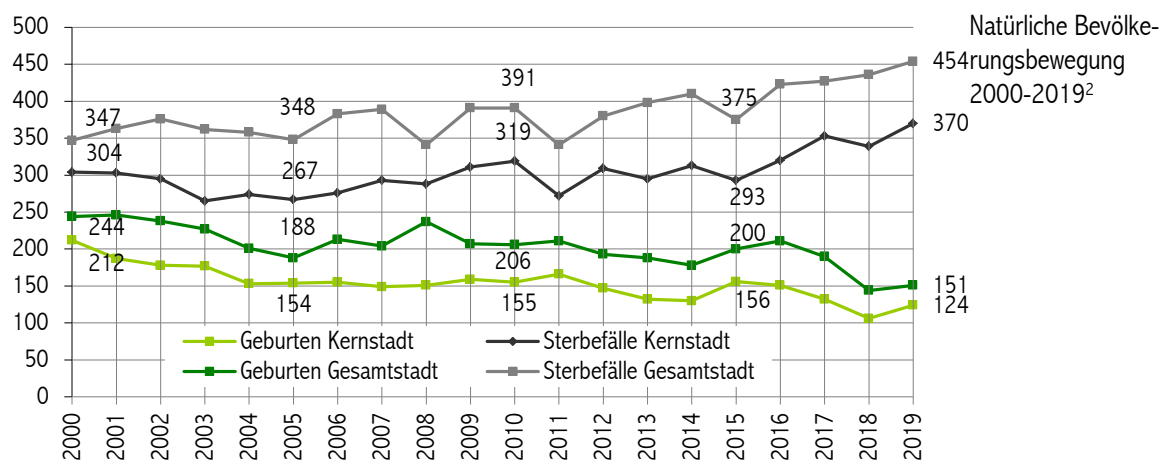


<sup>1</sup> Angaben zur gesamtstädtischen Wanderung bis 2010: Statistisches Landesamt. Alle anderen Angaben: Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

Im Gegensatz zur Wanderungsbewegung wächst die Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen seit Beginn des laufenden Jahrzehnts tendenziell weiter an. Seit dem Jahr 2000 sind die Geburtenzahlen im Trend rückläufig, während die Zahl der Sterbefälle ansteigt.

Der Geburtenanstieg der Jahre 2015 und 2016, der sich mit den Flüchtlingszuweisungen überdeckt, ohne in ihm begründet zu sein, war nicht dauerhaft. Die Geburtenzahlen der Jahre 2018 und 2019 waren die niedrigsten der letzten rund 20 Jahre. Zugleich stieg die Zahl der Sterbefälle stark an. In 2019 starben in Sangerhausen rund dreimal mehr Menschen als geboren wurden.

Angesichts der lokalen Altersstruktur mit starken Seniorenjahrgängen und zahlenmäßig 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.



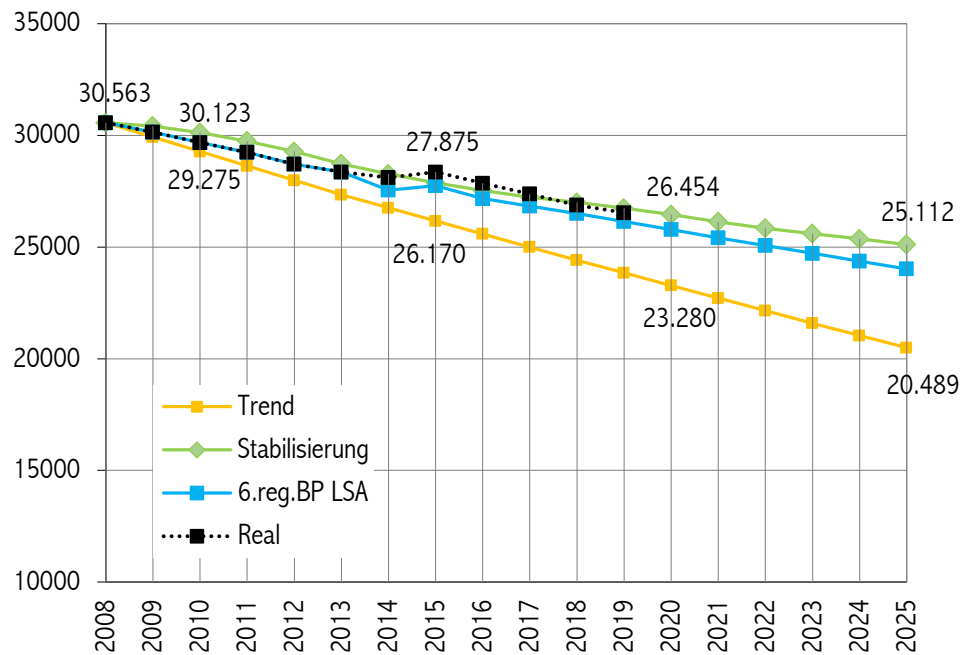
## Bevölkerungsprognose und reale Entwicklung

Die reale Einwohnerentwicklung der Stadt Sangerhausen verlief in den letzten Jahren oberhalb der Vorausberechnungen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, nähert sich dieser aber tendenziell an. Seit 2016 unterschreitet die reale Entwicklung sowohl das Stabilisierungsszenario als auch das Trendszenario der ISEK-Teilfortschreibung aus dem Jahr 2015. Oben beschriebene „Ausschläge“ der demografischen Parameter flossen zum Teil in die Grundlagendaten der Szenarien ein und führten zu deren, aus heutiger Sicht, zu optimistischen Vorausberechnung.

Allerdings entspricht die reale Entwicklung sehr genau den Szenarien der letzten Gesamtfortschreibung des ISEK im Jahr 2009.

<sup>2</sup> Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.  
 Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen  
 Gemeinsamer Bericht der Lenkungs- und der Koordinierungsrunde 2020

Prognoseszenarios des ISEK 2009, der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt und reale Entwicklung für die Gesamtstadt Sangerhausen



### Resümee:

- Der relative Einwohnerrückgang in der Kernstadt hat sich nach den flüchtlingsbedingten starken Wanderungsausschlägen in der Mitte der letzten Dekade wieder auf das Niveau der Vorjahre mit rund -1,5 % eingependelt.
- Vor allem die Wegzüge aus Sangerhausen haben sich deutlich reduziert. Das Wanderungssaldo in 2019 war nur noch leicht negativ (ca. -30 Personen).
- Dafür geht die Schere zwischen Geburten und Sterbefällen weiter auseinander (ca. - 300 Personen). Aufgrund der zahlenmäßig kleinen Elterngeneration wird auch eine steigende Geburtenquote hier vorerst nichts grundhaftes ändern. Auch die Sterbezahlen werden angesichts des Renteneintritts der geburtenstarken Jahrgänge absehbar nicht sinken.

Die ISEK-Bevölkerungsprognosen mit Basisjahr 2008 entsprechen sehr genau der tatsächlichen Einwohnerentwicklung der Stadt, die Prognosen von 2015 haben sich aufgrund der Flüchtlingsthematik als nicht belastbar erweisen. Als Grundlage stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen braucht Sangerhausen eine Fortschreibung der Einwohnerprognosen.

## 1.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

### Wohnungsbestandsentwicklung

Zum 31.12.2019 wurden in Sangerhausen insgesamt 15.139 Wohnungen gezählt. 518 dieser Wohnungen befanden sich in Nicht-Wohngebäuden. Die 14.621 Wohnungen in Wohngebäuden verteilten sich zu 60 % (8.822 Wohnungen) auf Mehrfamilienhäuser und 40 % (5.799 Wohnungen) auf Ein- und Zweifamilienhäuser.<sup>3</sup>

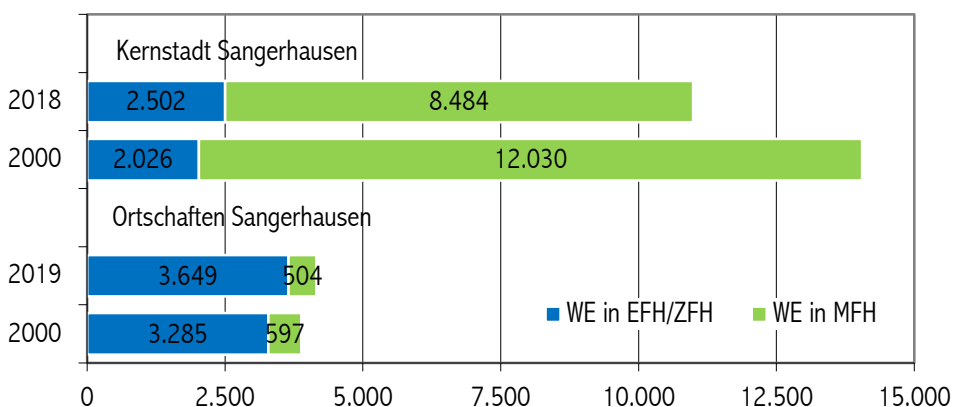
10.986 Wohnungen befanden sich in der Kernstadt und 4.153 Wohnungen in den Ortschaften. Mit einem Anteil von 27 % ist mittlerweile mehr als ein Viertel des Wohnungsbestands in den Ortschaften lokalisiert. Der Neubau von Eigenheimen in den Ortschaften und der Abriss von Geschosswohnbestand in der Kernstadt führt zu einer kontinuierlichen Steigerung des Anteils der Ortschaften am gesamtstädtischen Wohnungsbestand.

Wohnungsbestand Kernstadt/Ortschaften, eigene Fortschreibung auf Basis der Baufertigstellungstatistik der Stadt

| Wohnungsbestand        | Kernstadt |           |        | Ortschaften |           |        | Gesamt |
|------------------------|-----------|-----------|--------|-------------|-----------|--------|--------|
|                        | EFH/ZFH   | WE in MFH | Gesamt | EFH/ZFH     | WE in MFH | Gesamt |        |
| 2000                   | 2.026     | 12.030    | 14.056 | 3.285       | 597       | 3.882  | 17.938 |
| 2019                   | 2.502     | 8.484     | 10.986 | 3.649       | 504       | 4.153  | 15.139 |
| 2000/2019 ( $\Sigma$ ) | 476       | -3.546    | -3.070 | 364         | -93       | 271    | -2.799 |
| 2000/2019 (%)          | 124       | 71        | 78     | 111         | 84        | 107    | 84     |

Zwischen 2000 und 2019 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 3.546 verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 476 an.

In den Ortschaften stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 364, inklusive der Abrisse ruinöser Altbauten. Die Neubauaktivitäten 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 Wohnungsbestandes in der Kernstadt und den Ortschaften, eigene Fortschreibung auf Basis der Baufertigstellungstatistik der Stadt

Seit Anfang des Jahrhunderts wird der Wohnungsmarkt in Sangerhausen vom Stadtumbau geprägt. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2019 stand dem Zugang von 973 Wohnungen ein summarischer Abgang von 3.967 Wohnungen gegenüber, wovon über 90 % auf Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus entfielen.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen –Anhalt, Halle (Saale) 2020.

Seit 2014 ist ein summarischer Rückgang des Abrissgeschehens zu beobachten. 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 dämpfte.

Der Zuzug von Flüchtlingen / Asylsuchenden im Jahr 2015 hatte den Wohnbedarf kurzfristig ansteigen lassen, aber keinen nachhaltigen Effekt auf die Wohnungsnachfrage erzeugt.

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Kernstadt Sangerhausen 2000-2019<sup>4</sup>

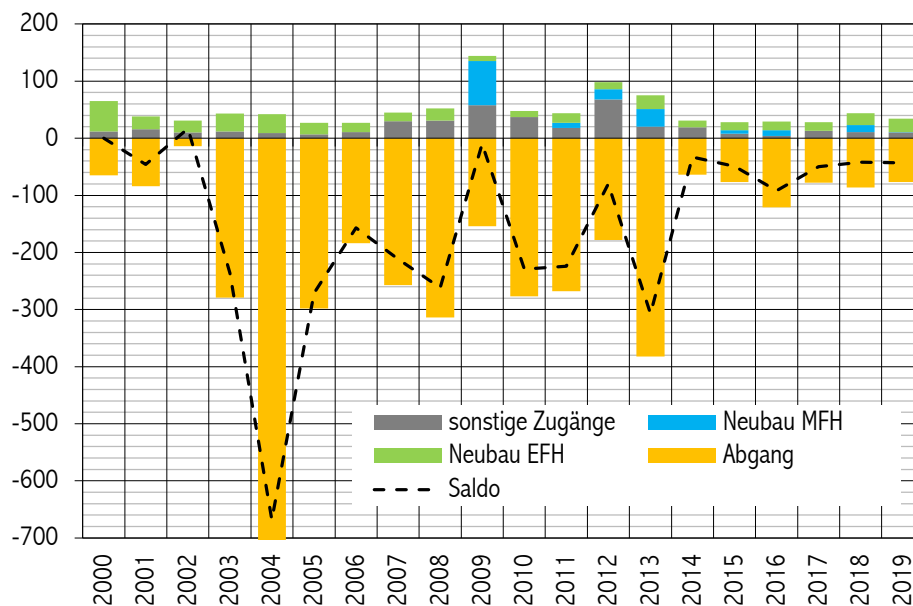
| Jahr             | Bestand<br>(31.12) | Zugang WE |                 |                  | Abgang WE<br>inklusive<br>Stadtumbau |
|------------------|--------------------|-----------|-----------------|------------------|--------------------------------------|
|                  |                    | Gesamt    | davon<br>Neubau | davon<br>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                                   |
| 2018             | 11.069             | 23        | 18              | 6                | 86                                   |
| 2019             | 10.986             | 30        | 13              | 12               | 113                                  |
| Gesamt 2000-2019 |                    | 948       | 543             | 379              | 4.003                                |
| Ø 2000 - 2019    |                    | 50        | 29              | 20               | 211                                  |

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-Wohnpark Mühlgasse‘. Insgesamt wurden seit 2000 in Sangerhausen gut 160 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Der Eigenheimbau in der Kernstadt wie in den Ortschaften bleibt auf eher bescheidenem Niveau. Seit 2000 wurden 379 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, was einem langfristigen Bautrend von 20 Eigenheimen pro Jahr entspricht.

<sup>4</sup> 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 2000-2019<sup>5</sup>



### Befunde zum Sanierungsstand

Die Befunde aus dem Stadtumbau-Monitoring zum Sanierungsstand in den Wohnsiedlungen von Sangerhausen bezogen sich bislang 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. Allerdings weist ein Wohngebäude, das etwa zur Mitte der 1990er Jahre ein umfassende Modernisierung durchlaufen hatte, inzwischen nach 2 ½ Jahrzehnten erneuten Bedarf an werterhaltenden Maßnahmen auf. Aufgrund dieses methodischen Umstandes wird das Monitoring zum Sanierungsstand nicht weiter geführt.

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

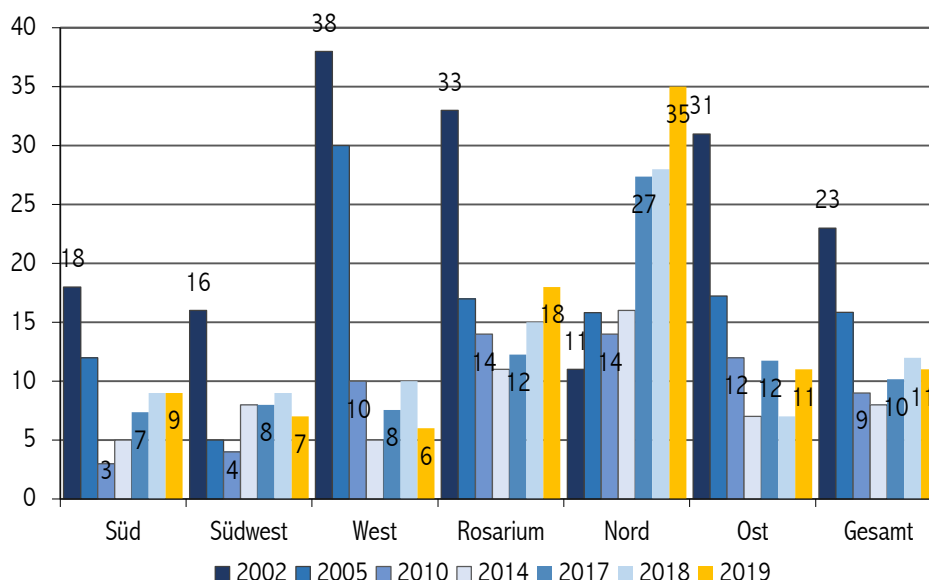
### Wohnungseerstand

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 in der Kernstadt und dem demografisch bedingten Wachstum kleinerer Haushalte geschuldet.

Allerdings ist seit Mitte des laufenden Jahrzehnts ein erneuter Anstieg des Wohnungseerstands zu verzeichnen, vor allem in den großen Wohnsiedlungen. Die starken Nachkriegsjahrgänge erreichen das Ende ihres Lebenszyklus, während die nachwachsende Haushaltsgründergeneration zahlenmäßig deutlich schwächer ist.

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands; Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung Sangerhausen.

Leerstandsquoten der Wohnbestände in den Siedlungen<sup>6</sup>



In den Siedlungen lag der mittlere Leerstand im Jahr 2019 bei 11 % und damit 3 Prozentpunkte höher als vor sechs Jahren. 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. Der Leerstand sank bis 2014 auf 5 % und stieg seitdem wieder an. Durch jüngste Stadtumbaumaßnahmen konnte er wieder auf 6 % reduziert werden.
- 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 2010 mit 3 % Leerstand faktisch Vollvermietung. Begründet im hohen Altersdurchschnitt der Mieter ist der Leerstand wieder auf 9 % gestiegen.
- 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 2019 bei 7 %. Hauptgrund für den wieder höheren Leerstand ist der Generationswechsel, da hier überdurchschnittlich viele Haushalte in weit fortgeschrittenem Alter leben. Während starke Jahrgänge mit hoher Quartiersbindung verloren gehen, 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, was neben den Modernisierungen der Wohnlage vor allem dem massiven Abriss im nordöstlichen Siedlungsbereich zu verdanken war. Seitdem ist der Leerstand wieder auf 18 % gestiegen.

<sup>6</sup> Quelle: Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft, zuzüglich Hochrechnung der privaten Bestände in den Siedlungsgebieten.



- 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 2019 stieg die Leerstandsquote sogar auf 35 %, 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 2019 sank die Leerstandsquote auf 11 %, in Abhängigkeit laufender Stadtumbaumaßnahmen stark schwankend.

## Resümee

Vor allem durch die Stadtumbauaktivitäten der lokalen Partner konnte der Sangerhäuser Wohnungsmarkt bislang an die rückläufige aber auch qualitativ veränderte Nachfrage angepasst werden. Nach einer drastischen Reduzierung der Wohnungsüberhänge in den großen Siedlungsgebieten der Stadt steigen die Wohnungsleerstandsquoten dort seit Mitte der letzten Dekade allerdings wieder an.

## 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 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 und zu ausgewählten Sozialindikatoren aufbereitet.

Die Datenaufnahme erfolgt mit Hilfe eines Indikatorenkatalogs. 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 zum 31.12.2019 dargestellt.

Mit Ende des Städtebauförderprogramms Stadtumbau wird auch das Landesmonitoring zum Jahresende 2020 vorläufig eingestellt. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses in der Diskussion ist eine Wiederaufnahme ab 2022, ggf. in modifizierter Form.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Ankündigung auf dem Workshop „Stadtumbau: Standortbestimmung und Perspektiven“ am 10.12.2020.

## Indikatorenkatalog Gesamtstadt Sangerhausen zum 31.12.2019

| Indikator                              | Ausprägung   | Konzept<br>2001 | 31.12.2019 |
|--|--|-----------------|------------|
| <b>1. Rahmendaten</b>                  |  |                 |            |
| <b>1.1 Einwohner</b>                   |  |                 |            |
| 1.1                                    | Einwohner insgesamt  | 24.879          | 26.536     |
| 1.1.1.1                                | dav. 0 bis unter 6 Jahre   |                 | 1.054      |
| 1.1.1.2                                | dav. 6 bis unter 15 Jahre  |                 | 1.830      |
| 1.1.1.3                                | dav. 15 bis unter 18 Jahre   |                 | 627        |
| 1.1.1.4                                | dav. 18 bis unter 25 Jahre   |                 | 1.211      |
| 1.1.1.5                                | dav. 25 bis unter 65 Jahre   |                 | 13.482     |
| 1.1.1.6                                | dav. 65 bis unter 75 Jahre   |                 | 3.755      |
| 1.1.1.7                                | dav. 75 Jahre und älter  |                 | 4.577      |
| 1.1.2.1                                | Zuzüge   |                 | 894        |
| 1.1.2.2                                | Fortzüge   |                 | 922        |
| 1.1.2.3                                | Geborene   |                 | 151        |
| 1.1.2.4                                | Gestorbene   |                 | 454        |
| <b>2. Wohnungen</b>                    |  |                 |            |
| <b>2.1 Bestand</b>                     |  |                 |            |
| 2.1                                    | Wohneinheiten insgesamt  | 14.043          | 14.621     |
| 2.1.1                                  | nach Gebäudetyp  |                 |            |
| 2.1.1.1                                | dar. Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen                         |                 | 5.799      |
| 2.1.1.2                                | dar. Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) |                 | 8.822      |
| 2.1.2                                  | nach Baualter  |                 |            |
| 2.1.2.1                                | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                                  |                 | 4.673      |
| 2.1.2.2                                | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet                |                 | 7.971      |
| 2.1.2.2.1                              | dar. Wohnungen in Plattenbauweise  |                 | 3.956      |
| 2.1.2.3                                | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                                     |                 | 2.495      |
| 2.1.3                                  | nach Bauzustand  |                 |            |
| 2.1.3.1                                | dav. Wohnungen unsaniert   |                 | -          |
| 2.1.3.2                                | dav. Wohnungen teilsaniert   |                 | -          |
| 2.1.3.3                                | dav. Wohnungen vollsaniert   |                 | -          |
| <b>3. Wohnungsleerstand</b>            |  |                 |            |
| <b>3.1 Wohnungsleerstand insgesamt</b> |  |                 |            |
| 3.1                                    | Wohnungen Leerstand insgesamt  | 2.020           | 873        |
| <b>3.2 nach Baualter</b>               |  |                 |            |
| 3.2.1                                  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                                  |                 | 1.170      |
| 3.2.2                                  | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet                |                 |            |
| 3.2.2.1                                | dar. Wohnungen in Plattenbauweise  |                 | 518        |
| 3.2.3                                  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                                     |                 | 650        |
| <b>3.3 nach Sanierungsstand</b>        |  |                 |            |
| 3.3.1                                  | vollsaniert  |                 |            |
| 3.3.1                                  | Wohnungen vollsaniert insgesamt  |                 | -          |
| 3.3.1.1                                | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                                  |                 | -          |
| 3.3.1.2                                | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet                |                 | -          |
| 3.3.1.2.1                              | dar. Wohnungen in Plattenbauweise  |                 | -          |
| 3.3.1.3                                | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                                     |                 | -          |

| Indikator  | Ausprägung  | Konzept<br>2001 | 31.12.2019 |
|--|---|-----------------|------------|
| 3.3.2  | teilsaniert   |                 |            |
| 3.3.2  | Wohnungen teilsaniert insgesamt                       |                 | -          |
| 3.3.2.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | -          |
| 3.3.2.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989                |                 | -          |
| 3.3.2.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | -          |
| 3.3.2.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | -          |
| 3.3.3  | unsaniert   |                 |            |
| 3.3.3  | Wohnungen unsaniert insgesamt                         |                 | -          |
| 3.3.3.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | -          |
| 3.3.3.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989                |                 | -          |
| 3.3.3.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | -          |
| 3.3.3.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | -          |
| <b>4. Umsetzung Stadtumbau</b>                                 |   |                 |            |
| <b>4.1 Abriss / Rückbau</b>                                    |   |                 |            |
| 4.1.1  | Wohnungsabriss geplant                                | 3.000           | 463        |
| 4.1.2  | Wohnungsabriss realisiert                             | 70              | 3.764      |
| 4.1.2.1  | dar. im Eigentum Org. Wohnungswirtschaft              | 2.600           | 3.714      |
| <b>4.2 Abriss / Rückbau nach Baualter</b>                      |   |                 |            |
| 4.2.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | 367        |
| 4.2.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989<br>(insgesamt) |                 | 3397       |
| 4.2.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | 2415       |
| 4.2.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | 0          |
| <b>5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft</b> |   |                 |            |
| <b>5.1 Wohnungen insgesamt</b>                                 |   |                 |            |
| 5.1.1  | Wohnungen Anzahl insgesamt                            | 9.730           | 5.807      |
| <b>5.2 Wohnungen nach Baualter</b>                             |   |                 |            |
| 5.2.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | 173        |
| 5.2.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989                |                 | 5.441      |
| 5.2.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | 4.163      |
| 5.2.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | 193        |
| <b>5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand</b>                      |   |                 |            |
| <b>5.3.1 vollsaniert</b>                                       |   |                 |            |
| 5.3.1  | Wohnungen vollsaniert insgesamt                       |                 | 3.554      |
| 5.3.1.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | 161        |
| 5.3.1.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989                |                 | 3.202      |
| 5.3.1.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | 2.059      |
| 5.3.1.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | 191        |
| <b>5.3.2 Teilsaniert</b>                                       |   |                 |            |
| 5.3.2  | Wohnungen teilsaniert insgesamt                       |                 | 1.755      |
| 5.3.2.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | 6          |
| 5.3.2.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989                |                 | 1.749      |
| 5.3.2.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | 1.622      |
| 5.3.2.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | 0          |
| <b>5.3.3 Unsaniert</b>   |   |                 |            |
| 5.3.3  | Wohnungen unsaniert insgesamt                         |                 | 498        |
| 5.3.3.1  | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet               |                 | 6          |
| 5.3.3.2  | dav. Wohnungen errichtet 1949 bis 1989                |                 | 490        |
| 5.3.3.2.1  | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                     |                 | 482        |
| 5.3.3.3  | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                  |                 | 2          |

| Indikator                         | Ausprägung   | Konzept<br>2001 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|--|-----------------|------------|
| <b>5.4 Wohnungsleerstand</b>      |  |                 |            |
| 5.4                               | Wohnungen Leerstand insgesamt                                | 1.691           | 643        |
| <b>5.4.1 nach Baualter</b>        |  |                 |            |
| 5.4.1.1                           | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                      |                 | 10         |
| 5.4.1.2                           | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949<br>und 31.12.1989 errichtet |                 | 631        |
| 5.4.1.2.1                         | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                            |                 | 545        |
| 5.4.1.3                           | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                         |                 | 2          |
| <b>5.4.2 nach Sanierungsstand</b> |  |                 |            |
| <b>5.4.2.1 Vollsaniert</b>        |  |                 |            |
| 5.4.2.1                           | Wohnungen vollsaniert insgesamt                              |                 | 195        |
| 5.4.2.1.1                         | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                      |                 | 6          |
| 5.4.2.1.2                         | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949<br>und 31.12.1989 errichtet |                 | 188        |
| 5.4.2.1.2.1                       | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                            |                 | 138        |
| 5.4.2.1.3                         | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                         |                 | 1          |
| <b>5.4.2.2 Teilsaniert</b>        |  |                 |            |
| 5.4.2.2                           | Wohnungen teilsaniert insgesamt                              |                 | 328        |
| 5.4.2.2.1                         | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                      |                 | 1          |
| 5.4.2.2.2                         | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949<br>und 31.12.1989 errichtet |                 | 327        |
| 5.4.2.2.2.1                       | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                            |                 | 293        |
| 5.4.2.2.3                         | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                         |                 | 0          |
| <b>5.4.2.3 Unsaniert</b>          |  |                 |            |
| 5.4.2.3                           | Wohnungen unsaniert insgesamt                                |                 | 120        |
| 5.4.2.3.1                         | dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet                      |                 | 3          |
| 5.4.2.3.2                         | dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949<br>und 31.12.1989 errichtet |                 | 115        |
| 5.4.2.3.2.1                       | dar. Wohnungen in Plattenbauweise                            |                 | 114        |
| 5.4.2.3.3                         | dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet                         |                 | 2          |
| <b>6. Soziales</b>                |  |                 |            |
| 6.1                               | Anzahl Arbeitslose   |                 | 1.391      |
| 6.2                               | Anzahl ALG II-Empfänger                                      |                 | 1.888      |
| 6.3                               | Anzahl Personen in ALG II-<br>Bedarfsgemeinschaften          |                 | 3.314      |

## 2. Schwerpunktthemen 2020

### 2.1 Zukunft der Städtebauförderung in Sangerhausen

Mit der Novellierung der Städtebauförderung war in den Städten eine Reflektion der jeweiligen Umsetzungsgrade der formulierten Ziele in den Fördergebieten verbunden sowie der Nachweis entsprechender Aktivitäten und Projekte.

Die Koordinierungsrunde Stadtumbau stellte bezüglich der Inanspruchnahme des bisherigen Programms Stadtumbau und der Erfordernis der Überführung der Fördergebietsskulissen in das neue Förderprogramm ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten‘ gegenüber dem Landesverwaltungsamt fest, dass die Stadt aktiv und kontinuierlich Stadtumbau in Anpassung an die Folgen des Strukturwandels betreibt.<sup>8</sup>

Mit Hilfe des Städtebauförderprogramms Stadtumbau wurde in den drei Fördergebietsskulissen folgende Maßnahmen realisiert.

| Realisierungsjahr | Maßnahme                                     | Träger |
|-------------------|--|--------|
| 2016              | Abriss Bahnhofsgebäude 5, Kaltenborner Weg 8 | SWG    |
|                   | Abriss G.-Schumann-Str. 34-38                | SWG    |
|                   | Abriss J.-Gagarin-Str. 1-5                   | WGS    |
|                   | Abriss Feldstraße 2-6                        | WGS    |
|                   | Etagenrückbau Feldstraße 14-18               | WGS    |
|                   | Etagenrückbau Feldstraße 22-28               | WGS    |
| 2017              | Abriss G.-Schumann-Str. 40-44                | SWG    |
|                   | Abriss Feldstraße 8-12                       | WGS    |
| 2018              | Abriss Straße des Aufbaus 2-6                | SWG    |
|                   | Abriss Wilhelm-Koenen-Str. 147-153           | SWG    |
|                   | Etagenrückbau E.-Gnau-Straße 3-7             | WGS    |
| 2019              | Abriss Wilhelm-Koenen-Str. 139-145           | SWG    |
|                   | Abriss Kyselhäuser-Straße 33-37              | SWG    |
|                   | Abriss Kyselhäuser-Straße 29-31              | SWG    |
| 2020              | Abriss Feldstraße 7-11                       | WGS    |

Die Maßnahmen wurden u.a. durch freie Mittel älterer Programmjahre beim Landesverwaltungsamt gefördert, z.B. aus dem Programmjahr 2015, aufgrund dessen z.B. Anträge in den Jahren 2017 und 2018 zurückgezogen wurden.

<sup>8</sup> Das Landesverwaltungsamt hatte schriftlich gegenüber der Stadt die Aufhebung der Stadtumbaufördergebietsskulissen vorgeschlagen, da dort seit 2016 keine Aktivitäten mehr zu verzeichnen gewesen wären.

Die Mitglieder der Koordinierungsrunde als wesentliche Akteure der Quartiersentwicklung in Sangerhausen streben weiter die Qualifizierung und Anpassung der großen Siedlungsgebiete der Stadt an die aktuellen Herausforderungen an: fortlaufender demografischer Wandel, Klimaschutz und Klimaanpassung, soziale Inklusion.

Durch die Quartiersakteure bereits geplante oder in Prüfung befindliche Vorhaben der nächsten Jahre in der bisherigen Stadtumbaufördergebietskulissen Stadtumbau sind:

### **Fördergebiet Südwestliche Stadterweiterung:**

- Abriss Feldstr. 1-5, SWG, voraussichtlich 2022
- Abriss Gonnaufer 14-18, SWG
- Etagenrückbau Gonnaufer 20-24, WGS 2021
- Etagenrückbau Gonnaufer 26-30, WGS 2022
- Erweiterung des Fernwärmenetzes und Umbau zu grüner Fernwärme (Biometan/Abwärme Kläranlage), SWS, voraussichtlich ab 2022.
- Sanierung der Gebäude ‚Straße der Volkssolidarität‘ 1-3, 5-7, 9-11, SWG
- Sanierung der ‚Straße der Volkssolidarität‘ (VS) einschließlich Knoten VS, Schartweg, Erfurter Straße, Stadt, mittelfristig.
- Ausbau der Fernwärmerschließung im Bereich Fröbelstraße und Rückbau des Gasnetzes, SWG, mittelfristig.
- Ggf. Rückbau Juri-Gagarin-Str. 7-11, SWG
- Ggf. Rückbau John-Schehr-Str. 1-5 und 7-13, SWG
- Neubau Spielplatz Oberröblinger Straße, WGS, voraussichtlich ab 2022
- Straßen und Gehwegsanierungen, barrierefreie Bushaltstellen, Stadt
- Erneuerung Spielplatz Fröbelstraße / Ärztehaus, Stadt

### **Fördergebiet Ostsiedlung**

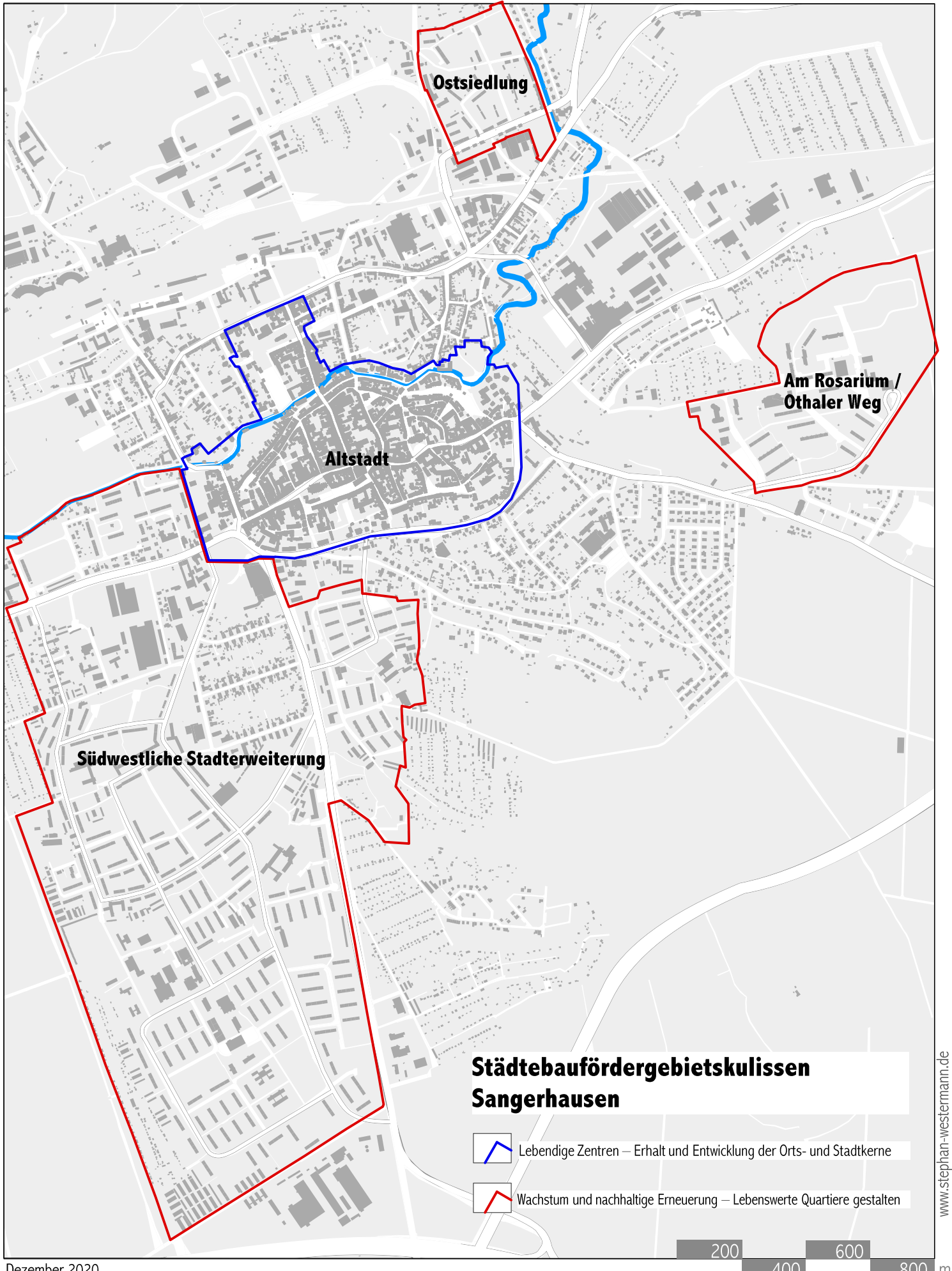
- Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich zwischen Straße der Freundschaft und Hasentorstraße, Stadt und SWG
- Flächenrecycling, Flächenneuerschließung, Stadt und SWG
- Straßensanierungen, Stadt
- Erneuerung Trinkwasserleitung in der Str. des Friedens, WVS
- Sanierung Schmutzwasserkanal in Genossenschaftsstr., WVS

### **Fördergebiet Othaler Weg /Am Rosarium**

- Rückbau Gebäude Ringstraße 6-8 und 28-31, SWG
- Rückbau Gebäude Ringstraße 9-11 und 12, WGS

Die Bewältigung des laufenden Strukturwandels bedarf der weiteren Unterstützung durch die Städtebauförderung. Das Gremium hat sich für das Jahr 2021 vorgenommen, die städtebaulichen Leitbilder und Bedarfsprognosen auf das Jahr 2035 auszurichten. Der bisherige Stadtumbau in Sangerhausen ist ein Erfolgsmodell; aber nicht abgeschlossen.

Darum strebt die Stadt Sangerhausen die Überführung der bisherigen Fördergebietskulisse Stadtumbau mit den drei Fördergebieten „Südwestliche Stadterneuerung“, „Ostsiedlung“ und „Othaler Weg/Am Rosarium“ in die neue Fördersäule „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ an.



## 2.2 Mittelstädte mit stagnierenden oder abnehmenden Einwohnerzahlen –ausgewählte Strategien und Maßnahmen

Zur Sitzung der Lenkungsrunde Stadtentwicklung am 1. Oktober folgte Prof. Dr. Holger Schmidt von der TU Kaiserslautern der Einladung des Gremiums, über Strategien und Maßnahmen anderer Mittelstädte mit stagnierenden oder abnehmenden Einwohnerzahlen zu berichten.

Prof. Schmidt gab einen Überblick über Schrumpfungsregionen in Deutschland, die Situation der Mittelstädte, zu Megatrends der Stadt- und Regionalentwicklung und zu prognostischen Annahmen der Wohnungsmarktentwicklung. Er stellte stadtplanerische Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung unter diesen Rahmenbedingungen vor. (s. Anhang)

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Aspekte des Vortrages auf die Stadtentwicklung Sangerhausen reflektiert:

- Wäre die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung oder eines An-Instituts in Sangerhausen denkbar, wodurch Sangerhausen sowohl als Praxislabor profitieren könnte als auch durch mehr junge Leute in der Stadt?
- Ist die bereits diskutierte Idee einer Gendatenbank für Rosen, angedockt an das Rosarium, als Keimzelle eines Instituts denkbar? Bereits im Universitätsprojekt „Städtische Quartiere der Zukunft“, in dem Sangerhausen ein Fallbeispiel war, wurde eine lokale Rosenzucht als nachhaltige Alternative zur Rosenproduktion in Afrika als Impuls der Stadtentwicklung für denkbar gehalten.
- Sangerhausen bietet qualitätsvolle Rahmenbedingungen für Wohnen und Leben und hat gute Chancen Rückwanderer zu gewinnen. Wie kann es der Stadt gelingen auch attraktive Arbeitsplätze anzubieten?
- Kann eine erneute Beschäftigung mit innovativen Diskussionsprozessen der letzten 20 Jahre zur Sangerhäuser Stadtentwicklung neu inspirieren? (IBA-Stadtumbau Schriftenreihe „Die anderen Städte“, Dokumentation des ExWoSt-Vorhabens „Innovationen für Stadtquartiere der Zukunft“ 2009, Projekt „Shrinking Cities“ der Kulturstiftung des Bundes von 2008).
- Ist die ‚digitale Stadt‘ eine Strategie, Sangerhausen als Mittelstadt im ländlichen Raum zu stärken? (Beispiel Augustusburg in Sachsen).

Prof. Schmidt sah Sangerhausen in Reflektion seiner Eindrücke insgesamt auf einem guten Weg. Die Lebendigkeit und Sanierungsqualität der Altstadt, die Konzentration auf die Innenentwicklung durch die Neunutzung der Stadtumbaubrachen sowie die langjährige Kommunikation in den Gremien zur Stadtentwicklung sind entsprechend seiner Kenntnis bei weitem kein Standard in Mittelstädten. Er empfahl eine Analyse der Zuwanderer nach Altersgruppen, um deren Bedürfnisse noch besser zu bedienen und Zuzug zu forcieren.



## **2.3 Aktuelle Beiträge der Stadtwerke Sangerhausen GmbH zum Klimaschutz**

Die Stadtwerke Sangerhausen GmbH arbeitet aktuell an technischen Lösungen, die bisher hochgradig auf der Nutzung fossiler Energieträger beruhende Fernwärmeversorgung im Kernstadtgebiet auf klimafreundliche CO<sub>2</sub>-emissionsarme bzw. -freie Technologien umzustellen. In einem ersten Umsetzungsschritt sind für das Jahr 2021 die Brennstoffumstellung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) am Standort Heizwerk Nord auf Biomethan und die Umwidmung als Erneuerbare-Energien-Anlage (EEG-Anlage) vorgesehen.

Parallel dazu werden Machbarkeitsuntersuchungen zur weiteren Einbindung regenerativer Energiequellen, wie zum Beispiel Abwasser aus der Kläranlage bzw. oberflächennaher wie auch tief gelegener geothermischer Quellen, vorbereitet. Diese Untersuchungen umfassen neben den technischen Aspekten insbesondere betriebswirtschaftliche Sachverhalte. Neben der Anpassung der Wärmeerzeugungstechnologie wird auch die Kopplung der verschiedenen Wärmeversorgungsgebiete im Kernstadtgebiet betrachtet und mit untersucht. In Abhängigkeit von den Ergebnissen werden die Stadtwerke die Maßnahmen entsprechend umsetzen.

Es ist davon auszugehen, dass hier Fördermittel mit zum Einsatz kommen müssen. Diesbezügliche Projektvorschläge haben die Stadtwerke in Verbindung mit dem ‚Masterplan Strukturwandel Mansfeld-Südharz‘ eingereicht. Der Masterplan ist das Konzept zur Gestaltung des Strukturwandels im Landkreis Mansfeld-Südharz im Zusammenhang mit dem Ausstieg aus der Baunkohleverstromung.

Neben den gebietsübergreifenden Maßnahmen bereiten die Stadtwerke auch objektbezogene Vorhaben, wie Contracting-Projekte mit PV-Einbindung, Mieterstromvorhaben u.ä. vor bzw. setzen sie um.

Einen weiteren Schwerpunkt der Stadtentwicklung stellt das Umsetzen von Elektromobilitätsanforderungen dar. Die Stadtwerke haben hierzu auf vertraglicher Grundlage mit der Stadt an abgestimmten Standorten im Stadtgebiet in einer ersten Ausbaustufe acht öffentliche Ladesäulen mit insgesamt 16 Ladepunkten installiert. Parallel dazu erfolgt die schrittweise Umstellung des Fahrzeugparks der Stadtwerke und anderer, am Stadtbau beteiligter Unternehmen auf rein elektrisch bzw. hybrid angetriebene Fahrzeuge.

### 3. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept

#### 3.1 Änderungen in den Gebietskulissen

Durch die Novellierung der Städtebauförderung ändern sich die Städtebaufördergebietskulissen - eine finale Bestätigung des Landesverwaltungsamtes vorausgesetzt - wie folgt:<sup>9</sup>

- Die Altstadt ist ausschließlich Fördergebiet im Bund/Länder-Programm ‚Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne‘, in der Planlegende kurz „Zentren“ genannt.
- Die südwestliche Stadterweiterung, die Ostsiedlung und die Siedlung ‚Am Rosarium / Othaler Weg‘ sind Fördergebietskulissen im Bund-Länder-Programm ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten‘, in der Planlegende kurz „Wachstum“ genannt.

Auch im Jahr 2020 hat sich das konzeptionelle Bild im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als auch das reale Stadtbild weiter verändert.

**Nord:** Die Novellierung der Städtebauförderung geht mit einem Ausschluss sich überlagernder Fördergebietskulissen einher, wie dies bis dato für den Bereich Mühlgasse galt. Der Bereich östlich der Fußwegeverbindung Ernst-Thälmann-Straße/Mühlgasse - Kyselhäuser Straße zählte bislang sowohl zum Fördergebiet Altstadt als auch zur Fördergebietskulisse ‚südwestliche Stadterweiterung‘. Der Bereich Mühlgasse zählt nun ausschließlich zur Fördergebietskulisse Altstadt ‚Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne‘.

Der Abriss des Gebäudes Feldstraße 7-11 mit 45 Wohnungen durch die Wohnungsbaugenossenschaft wurde abgeschlossen. Darüber hinaus konnte das Unternehmen das Neubauvorhaben Mühlgasse 33 und 35 abschließen. Die Neubauten mit 24 Mietwohnungen werden in der Plangrafik nun als Bestand ohne Maßnahmenzuordnung geführt.

**Ost:** Mit der Übergabe der ersten vier Doppelhäuser der SWG an Mieter wurden die entsprechenden Neubauvorhaben an der Straße des Friedens nun in die Bestandsdarstellung übernommen.

**West:** Die Wohnungsbaugesellschaft SWG änderte ihre Planung zu den Gebäuden ‚Straße der Volkssolidarität‘ 1-3, 5-7 und 9-11 von ‚Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung‘ in ‚Modernisierung‘. Die Objekte werden im ISEK unter ‚Sonstige Bestände‘ und als ‚wohnungswirtschaftliche Flexibilitätsreserve‘ ohne weitere Verfahrensregularien geführt.

**Süd:** In Süd konnte der Hortneubau an der Karl-Marx-Straße fertiggestellt werden. Entsprechend ändert sich die Plandarstellung von ‚Neubau‘ in ‚Übergeordnete Infrastruktur‘.

**Am Rosarium:** Durch den absehbar dauerhaften Leerstand auch der östlichen der beiden Kaufhallen wird das Gebäude nicht mehr als ‚quartiersbezogene Infrastruktur‘ dargestellt.

---

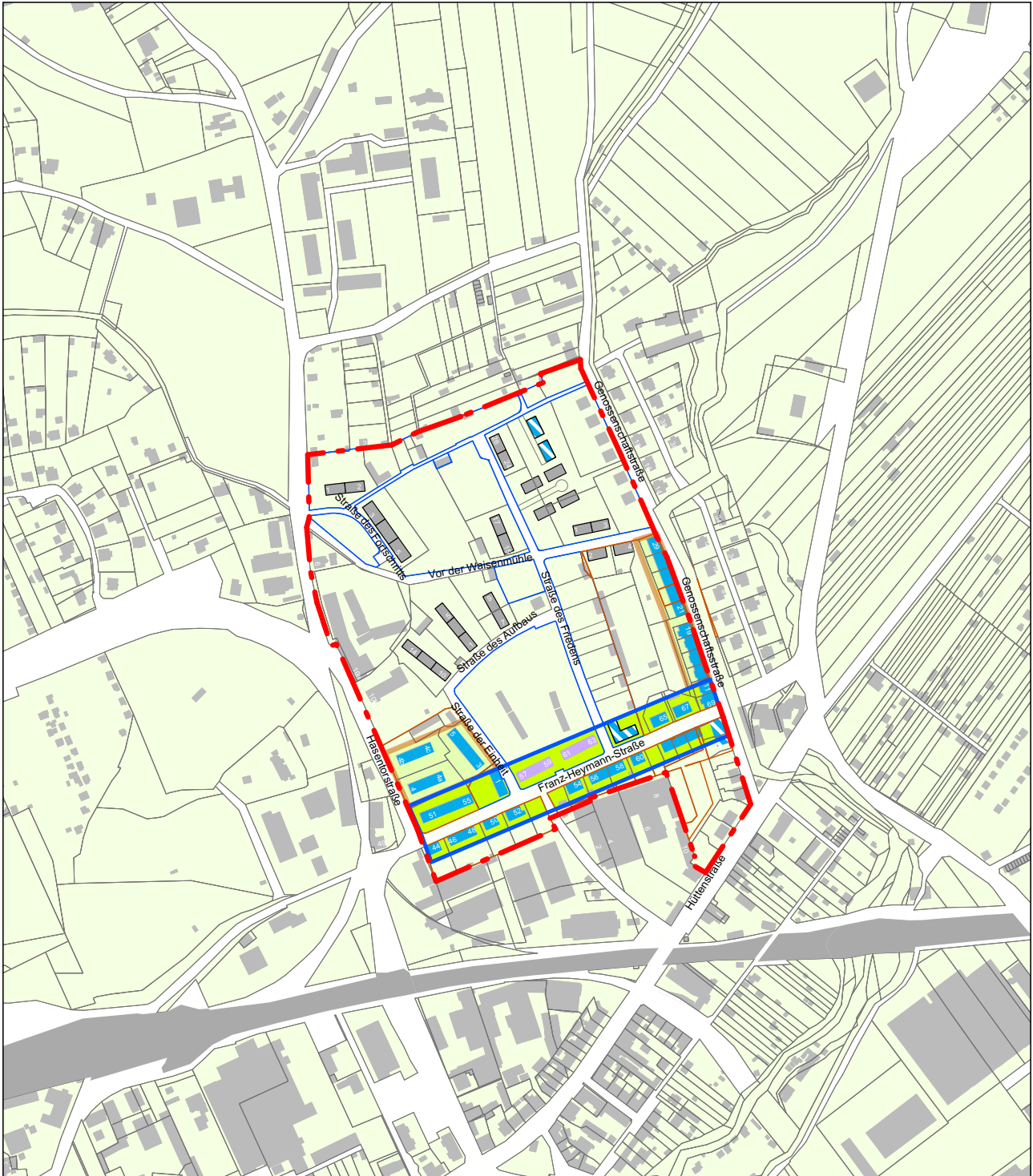
<sup>9</sup> Eine finale Bestätigung des Landesverwaltungsamtes zur Fördergebietskulisse ‚Wachstum‘ stand zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch aus.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2020

| Bestandsaussagen  | Zielaussagen  | Umsetzung  |   |
|---|---|--|---|
| Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH | Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich                     | Fördergebietsgrenze 'Zentren' Altstadt                       |   |
| Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.          | Erhalt / Modernisierung, Neubau                                 | Fördergebietsgrenze 'Wachstum' Südwestliche Stadterweiterung |   |
| privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen            | Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung / Etagenrückbau |  | Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen                 |
| quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur     | Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich                 |  | Fortschreibung 2020                                   |
|   | prioritärer Neubaubereich                                       |  | Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Nordsiedlung |



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2020

| Bestandsaussagen   | Zielaussagen   | Umsetzung                              |  |
|--|--|--|--|
| Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH | Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich                      | Fördergebietsgrenze 'Zentren' Altstadt |  |
| Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.          | Erhalt / Modernisierung, Neubau                                  | Fördergebietsgrenze 'Wachstum'         |  |
| privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen             | Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrage-entwicklung / Etagenrückbau |  | Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen                                    |
| quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur      | Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich                  |  | Fortschreibung 2020  |
|  | prioritärer Neubaubereich / Abriss und Ersatzneubau              |  | Ostsiedlung  |
|  |  |  | <a href="http://www.stephan-westermann.de">www.stephan-westermann.de</a> |



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2020

### 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 'Zentren' Altstadt
- Fördergebietsgrenze 'Wachstum' Südwestliche Stadterweiterung

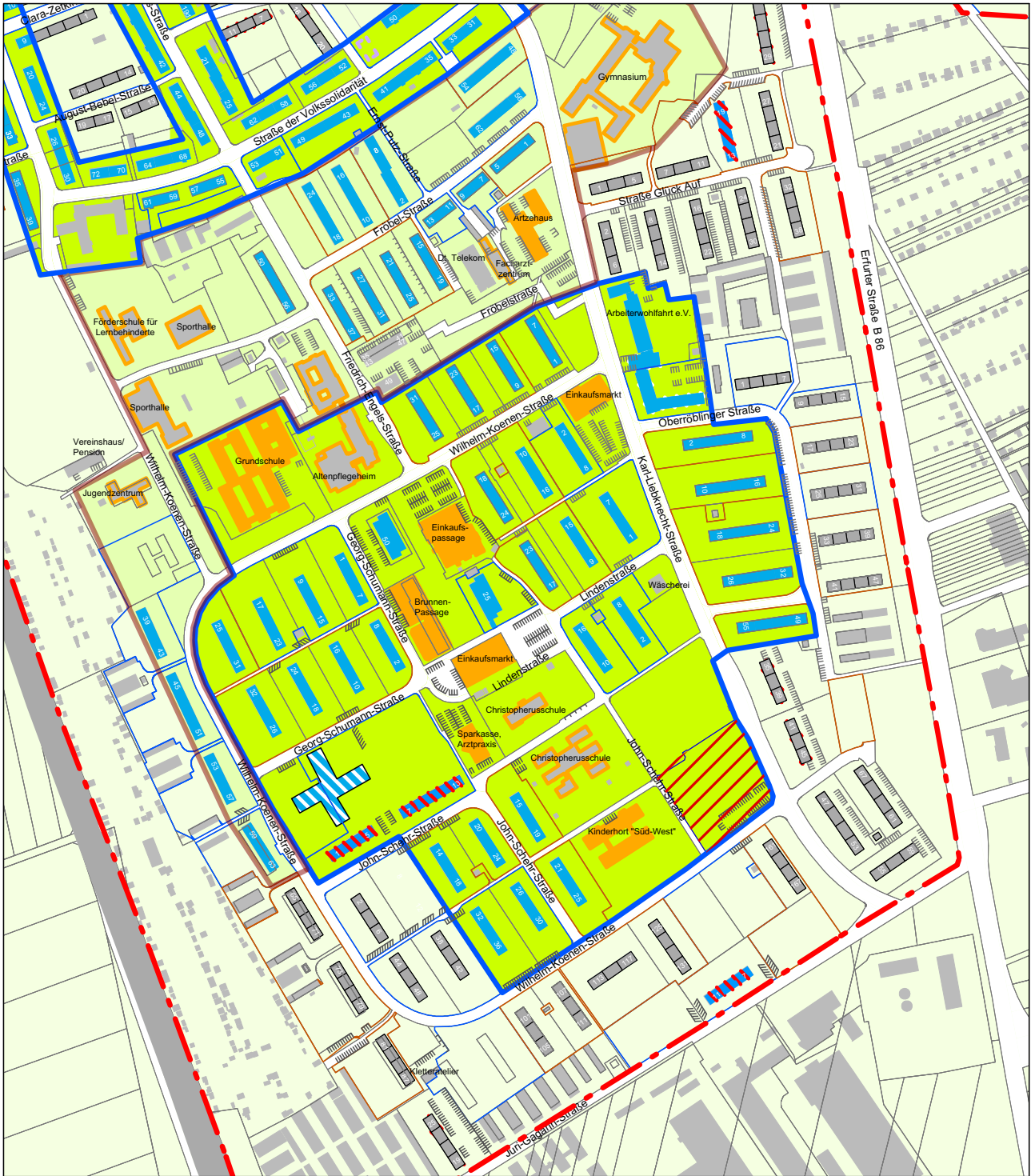


Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2020

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Westsiedlung

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2020

**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 'Zentren' Altstadt
- Fördergebietsgrenze 'Wachstum' Südwestliche Stadterweiterung



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2020

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südwestsiedlung

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2020






| Bestandsaussagen   | Zielaussagen   | Umsetzung  |   |
|--|--|--|---|
| Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH | Kernbereich / sonstiger Entwicklungsbereich                      | Fördergebietsgrenze 'Zentren' Altstadt                       |   |
| Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.          | Erhalt / Modernisierung, Neubau                                  | Fördergebietsgrenze 'Wachstum' Südwestliche Stadterweiterung |   |
| privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen             | Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrage-entwicklung / Etagenrückbau |  | <b>Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen</b><br><br>Fortschreibung 2020<br>Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südsiedlung |
| quartiersbezogene Infrastruktur / übergeordnete Infrastruktur      | Abriss / Gebäude ausserhalb Entwicklungsbereich                  |  | <b>www.stephan-westermann.de</b>  |



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2020



**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 'Zentren' Altstadt
-  Fördergebietsgrenze 'Wachstum'



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2020

Südwestliche Stadterweiterung Wohngebiet Am Rosarium

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)



### 3.2 Maßnahmen 2021

Z.T. vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung der Gremien und eventueller Finanzierungsvorbehalte sind für das Kalenderjahr 2021 folgende Maßnahmen vorgesehen:

| Adresse                                      | Vorhaben   | Träger | Info                  |
|--|--|--------|-----------------------|
| Kernstadt Sangerhausen                       | div. Erneuerung von Trafostationen, Trafos und Schaltanlagen   | SWS    |                       |
| Karl Bosse Straße                            | Fertigstellung neues Schalthaus  | SWS    |                       |
| Erfurter Straße, Gnaustr.                    | 20 KV Kabelerneuerung  | SWS    |                       |
|  | 1 KV Kabelerneuerung   | SWS    |                       |
| Kernstadt                                    | Netzausbau LoRaWan   | SWS    |                       |
| Ostsiedlung/ Hüttenstraße/ Hasentorstraße    | Bahnquerung, Gaser-schließung CID  | SWS    |                       |
| Wohngebiet Am Rosarium                       | Erneuerung Gasleitung Riestedter Str./ Steinberger Weg   | SWS    |                       |
| Wippra Heidenberg/ Has-selbachstieg          | Erweiterung Gasversor-gung   | SWS    |                       |
| Wohngebiete Süd-West und West                | Ausbau / Erneuerung Fernwärmetrasse und -bauerke   | SWS    |                       |
| Wohngebiet Nord, Gon-naufer                  | Erneuerung Fernwär-metrasse  | SWS    |                       |
| Stadtgebiet                                  | Erneuerung Straßenbe-leuchtungskabel   | SWS    |                       |
| Sangerhausen, Darrweg                        | Erneuerung Trinkwas-serleitung Bahnquerung   | WWS    |                       |
| Sangerhausen, Am Bein-schuh                  | Erneuerung Trinkwas-serversorgungsleitung. Bau Schmutzwasserka-nal                                       | WWS    |                       |
| Sangerhausen, Karl Lieb-knecht Straße        | Trinkwasser-Neuanbindung Ärzte-haus  | WWS    |                       |
| Oberröblingen                                | Schmutzwasserer-schließung   | WWS    | Letzter Bauab-schnitt |
| Sangerhausen, Tackestra-ße                   | Erneuerung Trinkwas-serversorgungsleitung und Neubau Schmutz-wasser- und Regenwas-serkanal auf Teilstück | WWS    |                       |
| Wettelrode                                   | Schmutzwasserer-schließung, im Baube-reich teilweise Erneue-rung Trinkwasserleitun-gen                   | WWS    | Letzter Bauab-schnitt |
| Sangerhausen Goethestra-ße / Dr.-Külz-Straße | Anbindung Regenwas-serkanal  | WWS    |                       |

|  |  |                  |   |
|--|--|------------------|---|
| Straße der Volkssolidarität<br>1-3, 5-7, 9-11          | Sanierung Fassade,<br>Dächer, Balkone  | SWG              | 2. Bauabschnitt   |
| Diverse Adressen                                       | Sanierung von Leer-<br>wohnungen gemäß<br>10-Jahres-Planung                            | SWG              |   |
| Ewald-Gnau-Str. 10-14                                  | Restarbeiten an Außen-<br>anlagen  | SWG              |   |
| Ostsiedlung  | Erschließung laut Be-<br>bauungsplan   | SWG              |   |
| Gonnaufer 20-24  | Etagenrückbau  | WGS              | Rückbau 18 WE<br>und komplexe<br>Sanierung                            |
| Wohnpark Mühlgasse –<br>Erweiterung zum Gon-<br>naufer | Neubau Stellplatzanlage  | WGS              | Stellplatzanlage<br>mit Carport und<br>Fahrradgarage                  |
| Rosengarten  | Neubau Stellplatzanlage  | WGS              | vollständige Be-<br>wirtschaftung der<br>Stellplätze im<br>Wohngebiet |
| Markt 3  | Instandsetzung, Umbau<br>des „Goldenen Saales“   | SALEG<br>/ Stadt | Baubeginn   |
| Marienanlage/ Breitbarth-<br>straße                    | Erweiterung Marienan-<br>lage/ PP Innenstadt<br>Nord                                   | Stadt            | Ausbau des nörd-<br>lichen, unbefes-<br>tigten Teils                  |
| Markt 7 a  | Schaffung einer Not-<br>stromversorgung  | Stadt            |   |
| Otto-Grotewohl-Str.                                    | Grundschule Am Rosa-<br>rium- Brandschutz  | Stadt            | 4. Bauabschnitt   |
| Stadtweit  | Digitalpakt Grundschul-<br>Verkabelung   | Stadt            | Beginn 2021   |
| Otto-Grotewohl-Str.                                    | energetische Sanierung<br>KiTa Löwenzahn   | Stadt            | Baustart 2021   |
| Obere Eckardtstr.                                      | Erneuerung von Elektro-<br>Heizung-Brandschutz<br>Kita Wippra                          | Stadt            | Beginn 2021   |
| Breitenbach  | Sanierung Kalthalle<br>Breitenbach   | Stadt            | Beginn 2021   |
| Oberröblingen  | Sanierung Ratskeller<br>Oberröblingen  | Stadt            | 1. Bauabschnitt   |
| Sangerhausen   | Schule Südwest- Turn-<br>halle, Erneuerung Be-<br>leuchtung, energetische<br>Sanierung | Stadt            | In Abhängigkeit<br>Fördermittelver-<br>fügbarkeit                     |
| Wippra   | Herstellung Schmutz-<br>und Regenwasserkana-<br>lisation                               | Stadt<br>SGH     |   |
| Oberröblingen  | Erneuerung Heizung<br>Grundschule und Turn-<br>halle                                   | Stadt            |   |

|  |   |       |   |
|--|---|-------|---|
| Breitenbach, Morungen, Rotha, Horla                  | Erneuerung Straßenbeleuchtung                               | Stadt | Umstellung auf LED. 50 %ige Strom-und Treibhausgasreduzierung |
| Lengefeld  | Erneuerung / Sanierung Spielplatz                           | Stadt |   |
| Obersdorf  | Neubau Regenrückhaltebecken                                 | Stadt |   |
| Rabenweg   | Baumpflanzungen   | Stadt |   |
| Brücke Gonna 016                                     | Ersatzneubau  | Stadt |   |
| Knoten Erfurter Straße / Straße der Volkssolidarität | Umbau und Neuordnung des Kreuzungsbereiches                 | Stadt |   |
| Straße der Volkssolidarität                          | Grundhafter Ausbau, Neuaufteilung Geh- und Straßenbereiches | Stadt |   |
| Breitenbach / Rotdornstr.                            | Grundhafter Ausbau  | Stadt |   |
| Grobleinungen  | Ersatzneubau Fußgängerbrücke Kirche                         | Stadt |   |
|  | Caravanstellplatz Neubau                                    | Stadt |   |
| Bonnhöfchen  | Parkplatzneubau   | Stadt |   |
| Im Grunde, Friedwald                                 | Wegebau   | Stadt |   |

**Anhang: Folien Vortrag Prof. Schmidt**

# Mittelstädte mit stagnierenden oder abnehmenden Einwohnerzahlen – ausgewählte Strategien und Maßnahmen

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt

## Kurzvorstellung Holger Schmidt

- 1981-1986 Studium Städtebau an der HAB Weimar (Bauhaus-Universität)
- 1986-1989 Forschungsstudium und Abschluss als Dr.-Ing. für Stadtplanung
- 1991-2000 Leiter der Akademie und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Stiftung Bauhaus Dessau
- ab 2001 freiberuflicher Architekt für Stadtplanung mit Büro in Dessau-Roßlau
- seit 2009 Professur für Stadtbau + Ortserneuerung
- 1995 – 2011 Stadtrat in Dessau-Roßlau (Bauausschuss, Finanzausschuss + Kulturausschuss)

# Vortragsschwerpunkte

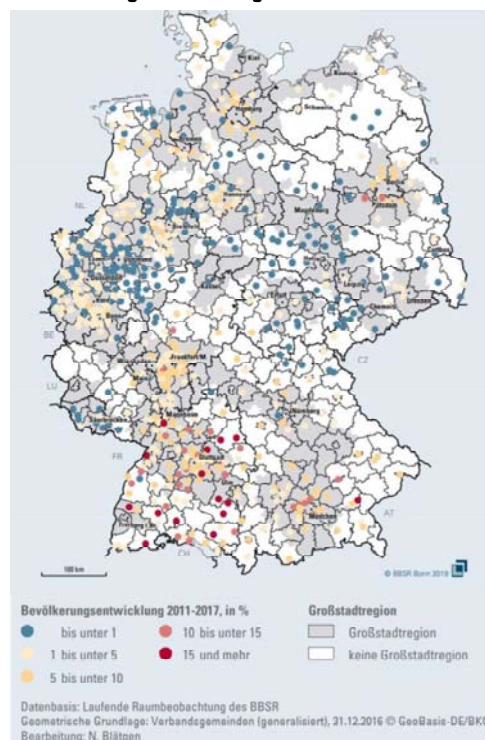
1. Mittelstädte in Deutschland
2. Megatrends + aktuelle Herausforderungen in schrumpfenden Mittelstädten
3. Ausgewählte Phänomene + Lösungsansätze
4. Ausblick

## Mittelstädte in Deutschland

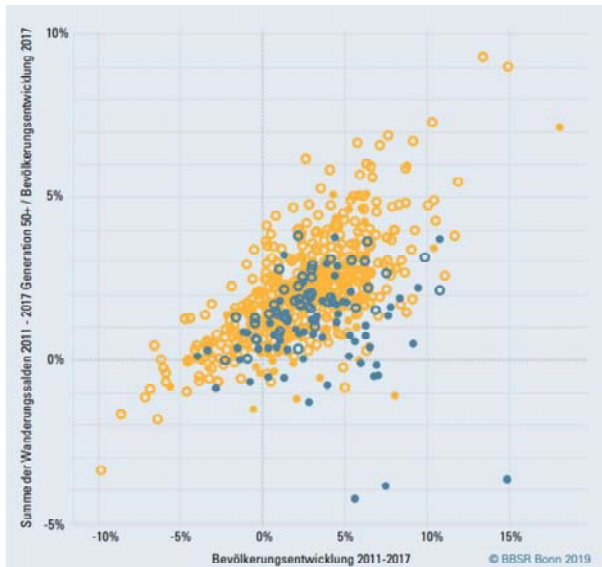
- 20.000 bis 100.000 Einwohner
- insgesamt gibt es 624 Mittelstädte
- 112 haben mehr als 50.000 Einwohner
- Unterscheidung in kleine Mittelstädte (bis 50.000 Einwohner) und größere Mittelstädte (über 50.000 Einwohner)

Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2019

Bevölkerungsentwicklung in Mittelstädten



# Unterschiedliche Entwicklungstendenzen in Mittelstädten



## Zusammenhänge zwischen Wanderungssalden (Generation 50+) und Bevölkerungsentwicklung in Mittelstädten

- Hochschulstandort
- kein Hochschulstandort
- Größere Mittelstadt
- Kleinere Mittelstadt

Anmerkung: jeder Punkt stellt eine der 624 Mittelstädte in Deutschland dar  
Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR

Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2019

## Megatrends

- Digitalisierung
- Globalisierung
- Wirtschaftlicher Strukturwandel
- Ressourcenmangel
- Urbanisierung
- Gesundheit
- .....

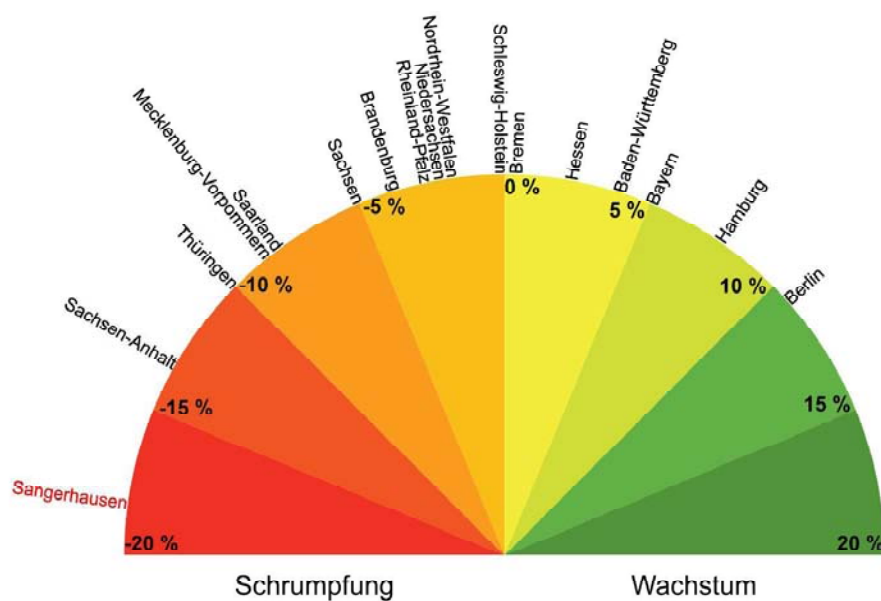


Bildquelle: <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/>

# Aktuelle Herausforderungen

- Demographische Veränderungen in der Gesellschaft
- Pluralisierung der Lebensstile
- Verändertes Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt
- Strukturwandel im Handel
- Kommunale Eigenlogiken

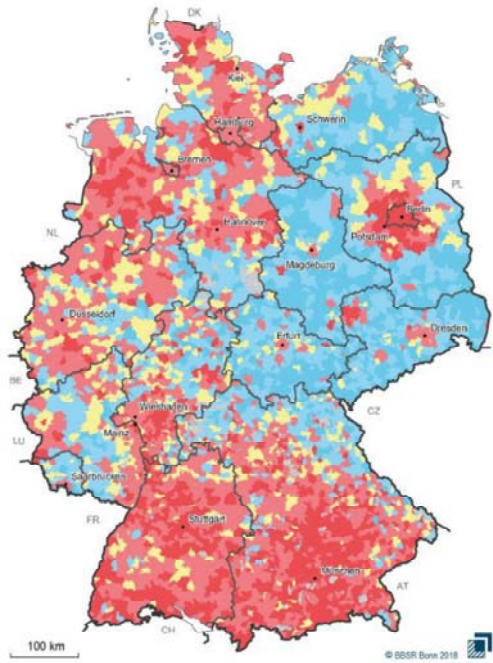
# Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2030



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung S+O auf Grundlage der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung – statistisches Bundesamt und Bevölkerungsprognose - statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



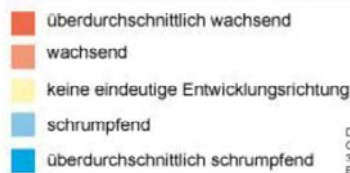
# Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2011-2016



## Entwicklungsindikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung
- Wanderungssaldo
- Entwicklung der Erwerbsfähigen
- Beschäftigtenentwicklung
- Entwicklung Arbeitslosenquote
- Gewerbesteuergrundaufkommen

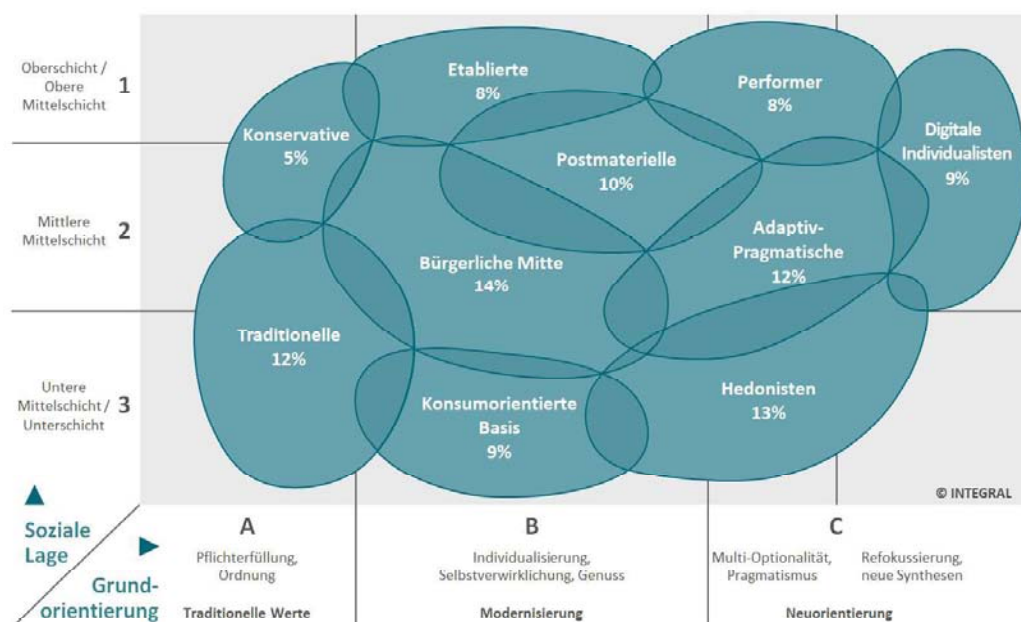
## Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2011-2016



Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR  
Geometrische Grundlage: Gemeindeverbände (generalisiert),  
31.12.2016 © GeoRaum-DE/RAK  
Bearbeitung: A. Milbert

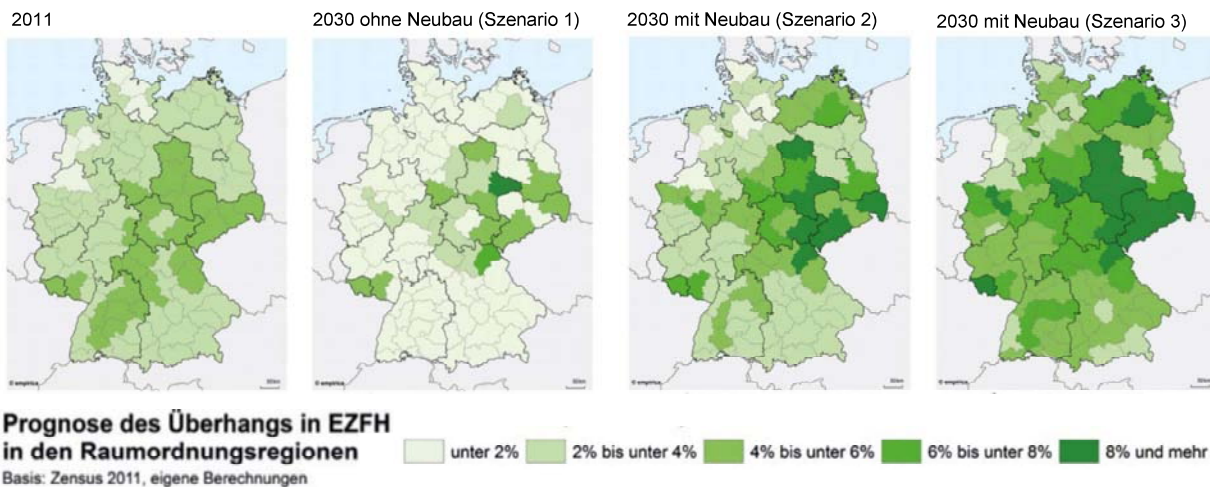
# Zunehmende Pluralisierung der Lebensstile

## Sinus-Milieu-Modell



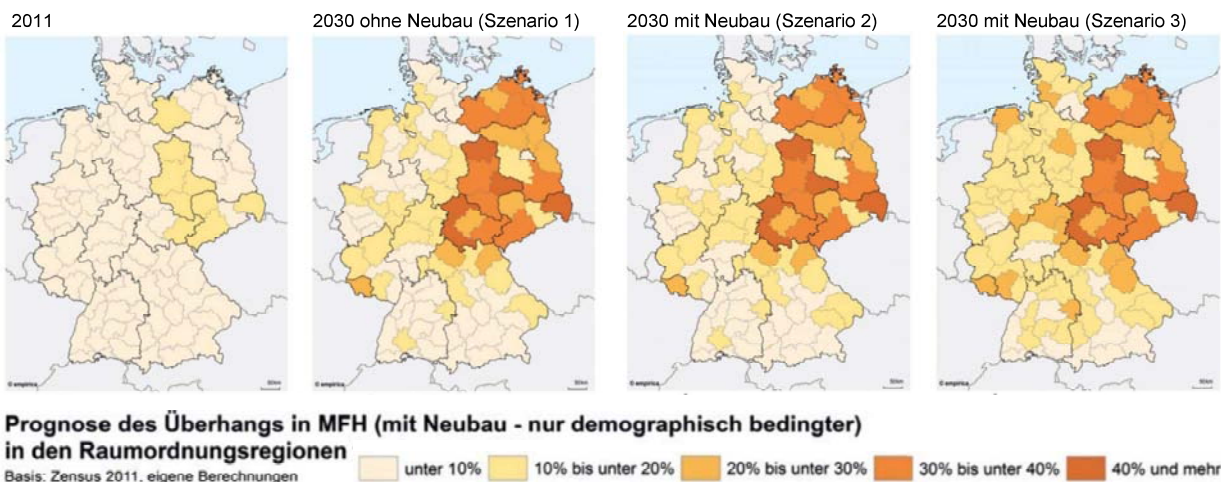
Quelle: [https://www.integral.co.at/images/sinusalteus\\_gr.jpg](https://www.integral.co.at/images/sinusalteus_gr.jpg)

# Verändertes Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt – Ein- und Zweifamilienhäuser



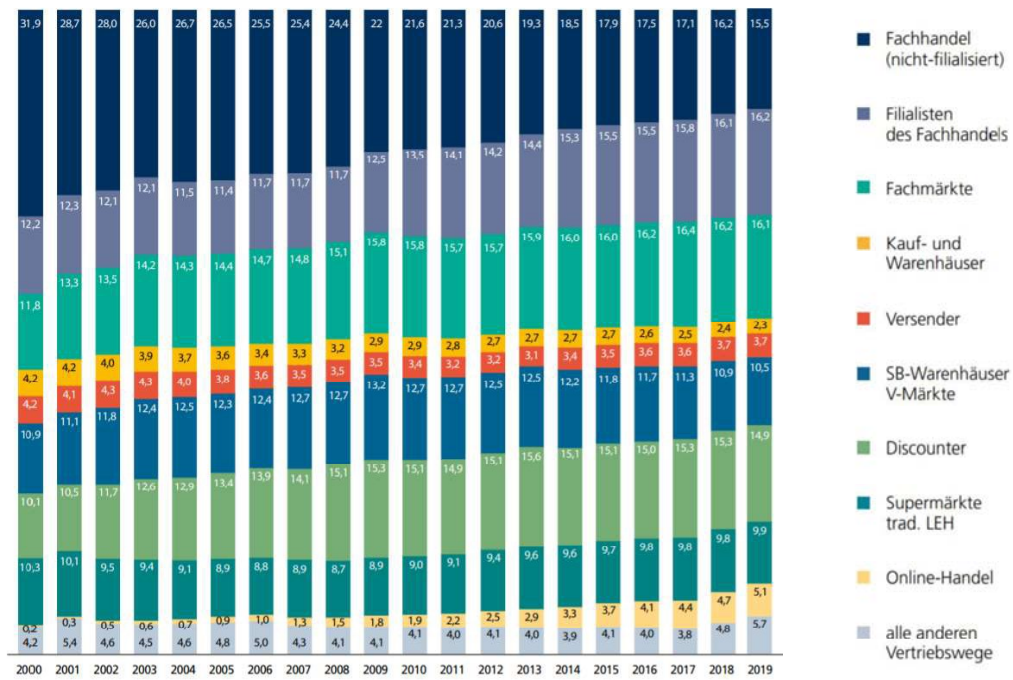
Quelle: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hsg.): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, Bonn 2014

# Verändertes Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt - Mehrfamilienhäuser



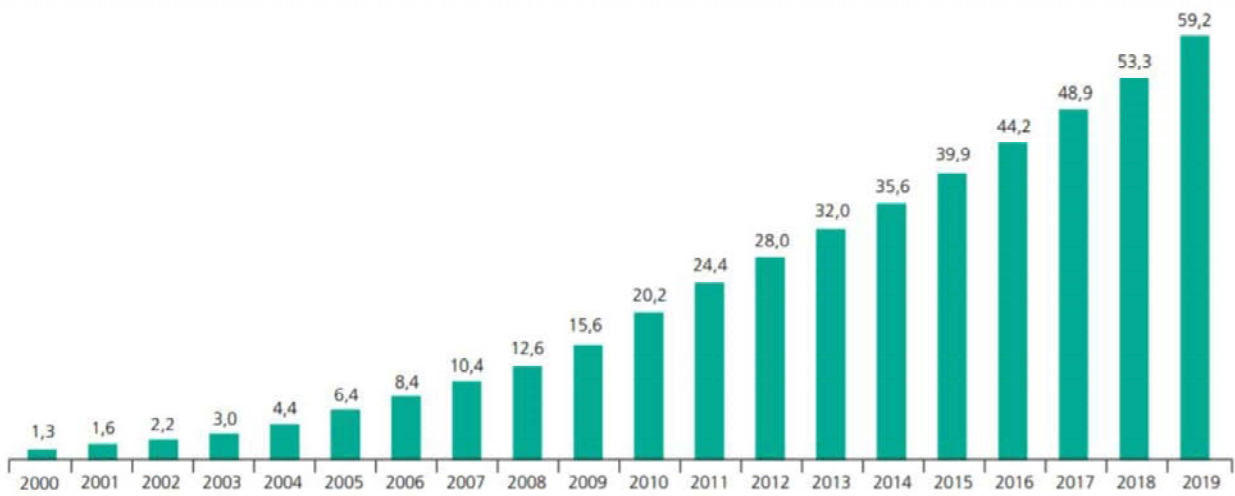
Quelle: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hsg.): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, Bonn 2014

# Strukturwandel im Handel



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland – Zahlenspiegel 2020

# Online-Handel

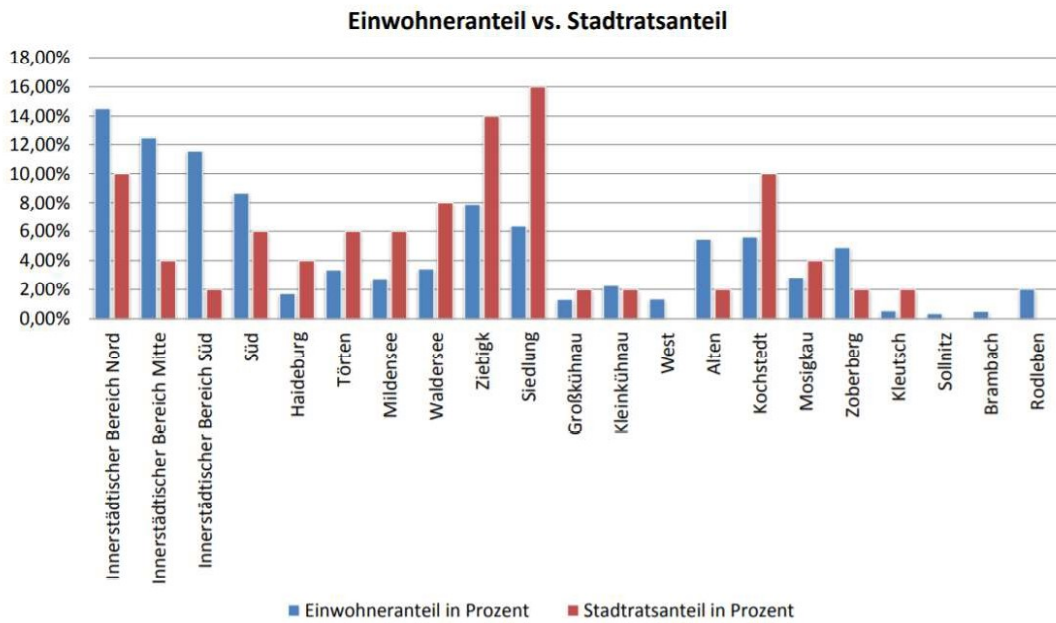


Quelle: HDE; IFH; ohne Umsatzsteuer

in Mrd. Euro

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland – Zahlenspiegel 2020

# Kommunale Eigenlogiken

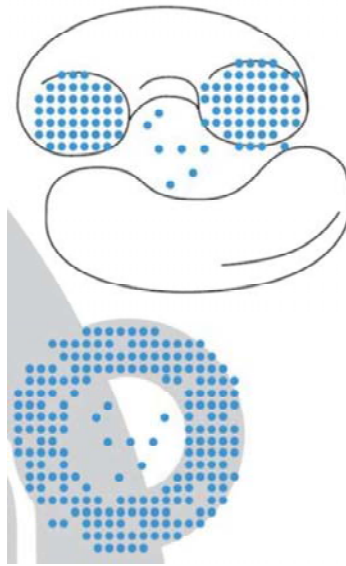


Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Statistikstelle, Stand: 31.12.2006

## Unsere Innenstadt verliert an Attraktivität.

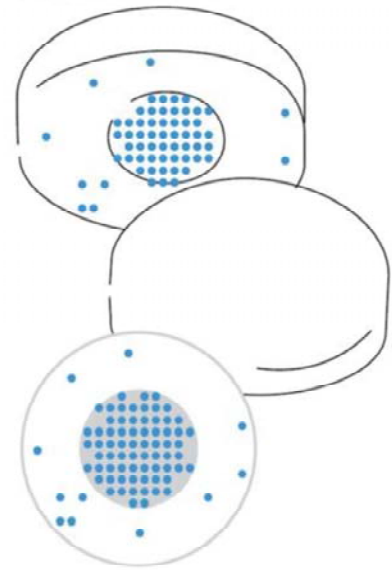
# Donut - Effekt

Aussterbende Gemeinde  
(Donut-Effekt)



**Donut-Effekt:**  
Suburbanisierung  
traditioneller  
innerstädtischer  
Funktionen (v.a. Wohnen  
und Handel) führt zu  
wachsenden Leerständen  
und Bedeutungsverlust  
des Stadtkerns

Vitale Gemeinde  
(Krapfen-Effekt)



Quelle: Baukulturbericht 2016/17 der Baukultur Bundesstiftung

## Grundlagen erfolgreicher Innenstädte

- **Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort:** (Breite und Vielfalt des Angebots, dauerhafte Leerstände durch andere Nutzungen vermeiden)
- **Erlebnis + Unterhaltung:** (Kultur, Gastronomie, Veranstaltungen + Events...)
- **Wohlfühlatmosphäre:** (Gestaltung öffentliche Räume + Gebäude, Stadt + Natur, ...)
- **Gute Erreichbarkeit:** (Auto, Rad, ÖPNV, Fußgänger...)

# Beispiel: City- oder Geschäftsstraßenmanagement Burger Innenstadt

## Aufgaben:

- Händlernetzung und Innenstadtmarketing
- Leerstandsmanagement und Zwischennutzung
- Fifty-fifty mit dem Verfügungsfonds



Quelle: <https://www.stadtburg.info/geschaeftsstrassenmanagement-burger-innenstadt.html>

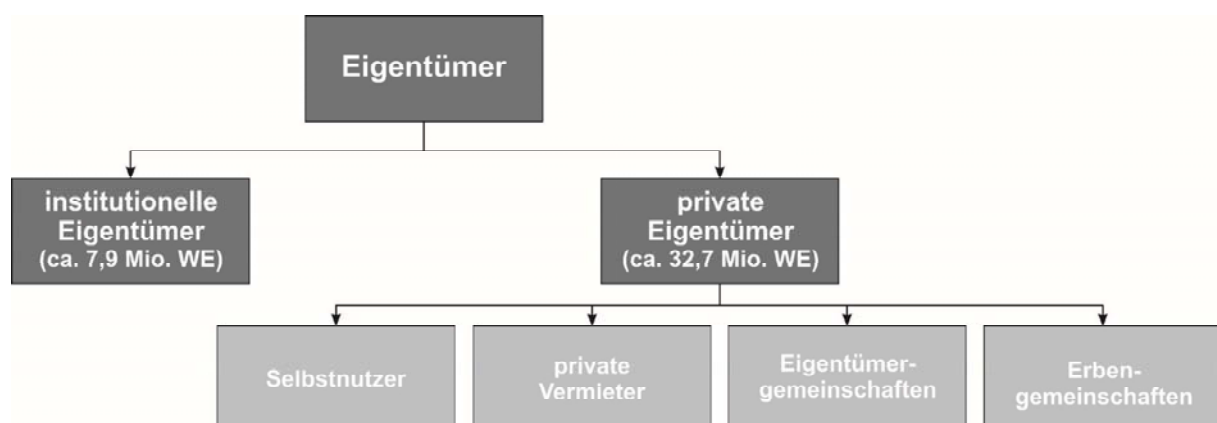
# Aktive Steuerung des Einzelhandels – drei Bausteine

## Aufgaben:

- Einzelhandelskonzept mit örtlich angepasster Sortimentsliste für den Innenstadthandel
- Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (ggf. mit Zentrenhierarchie)
- „Einfacher“ Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB (zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)

# Es stehen städtebaulich wichtige Gebäude leer. Der Leerstand nimmt zu.

## Wohnungsbestand nach Eigentübertypen



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

# Eigentümer-Objekt-Konstellation



- Alter
- Binnenverhältnis der Eigentümer
- Kreditwürdigkeit
- Ertragssituation
- Professionalität der Eigentümer



- Baualter
- Größe
- Bauzustand
- Auslastung/ Leerstand
- Standort

# Motivationslagen + Eigentümerkategorien



**Professionelle  
Bestandshalter**



**Selbstnutzer**



**Ertragsoptimierer**



**Hobbyvermieter**



**Überforderter Eigentümer**



**Eigentümer aus Tradition**



**Exit - Strategen**



# Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung

Stärkung der Quartiersidentität

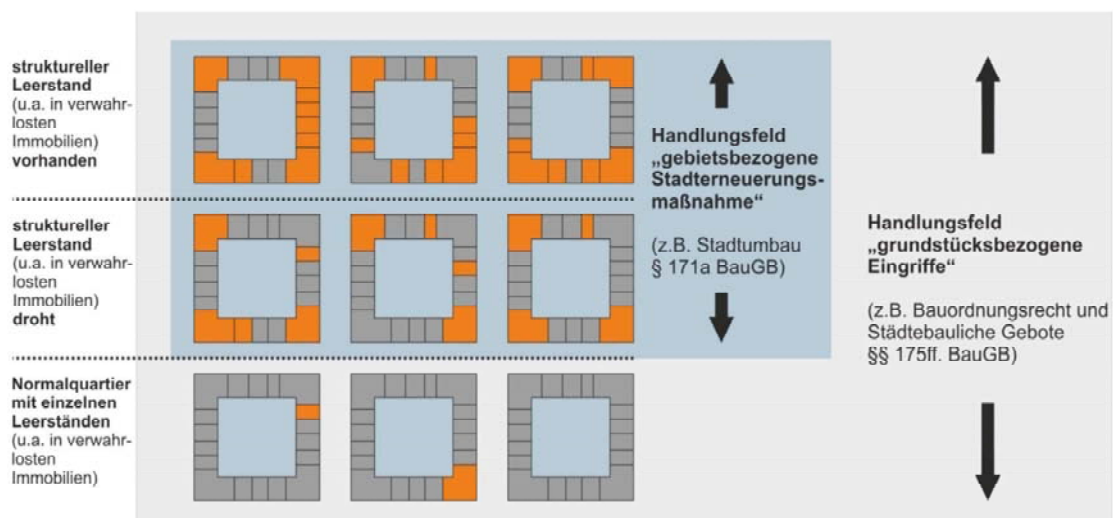
Hoheitliche Steuerung  
und Unterstützung



Direkte Eigentümer-  
ansprache

Quelle: Vollmer, Maximilian (2015): Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung- Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere; Wiesbaden, VS Verlag.

## Kommunales Handeln, je nach Leerstandssituation



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Verwa- loste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwa- losten Immobilien – „Schrottimmobilen“. Berlin 2014, S. 14; Ideen nach J. Brenner

# Nutzung von Vorkaufsrechten

## § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken, u.a.

- In Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten
- In durch Satzung festgelegten Stadtumbau- oder Erhaltungsgebieten
- Für unbebaute Flächen im Außenbereich, die durch FNP als Wohnflächen gekennzeichnet sind

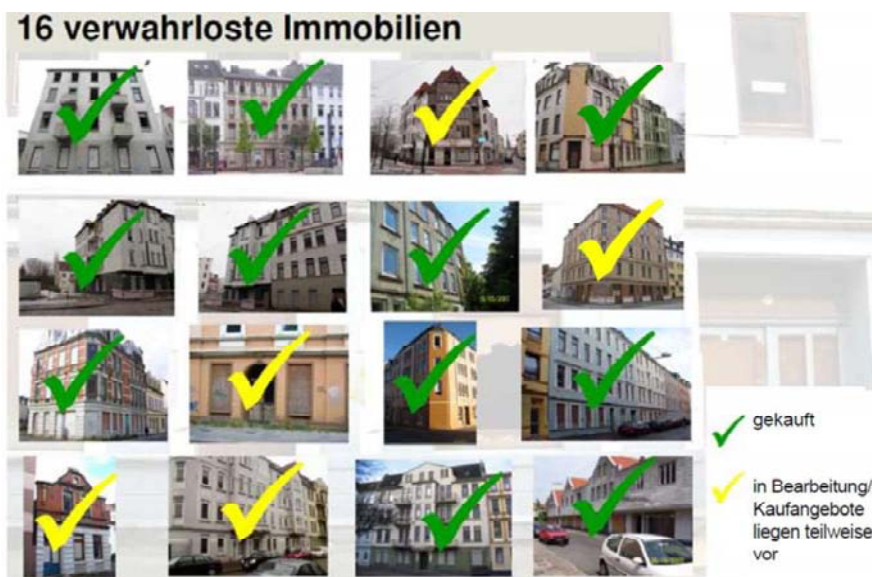
## § 25 Besonderes Vorkaufsrecht

Gemeinde kann durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründen

- Für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht

# Beispiel: Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven

(nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)



Quelle: eStadt Bremerhaven, 2011

# Satzungsgebiete

- Sanierungsgebiet §136 ff. BauGB
- Stadtumbaugebiet § 171 a-d BauGB
- Soziales Stadt Gebiet § 171e BauGB
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB

# Städtebauförderung



*Lebendige Zentren*

*Sozialer Zusammenhalt*

*Wachstum und nachhaltige Erneuerung*

Die Bauflächen werden knapp, wir  
müssen neues Bauland ausweisen.

# Kommunales Grundstücks- und Flächenmanagement

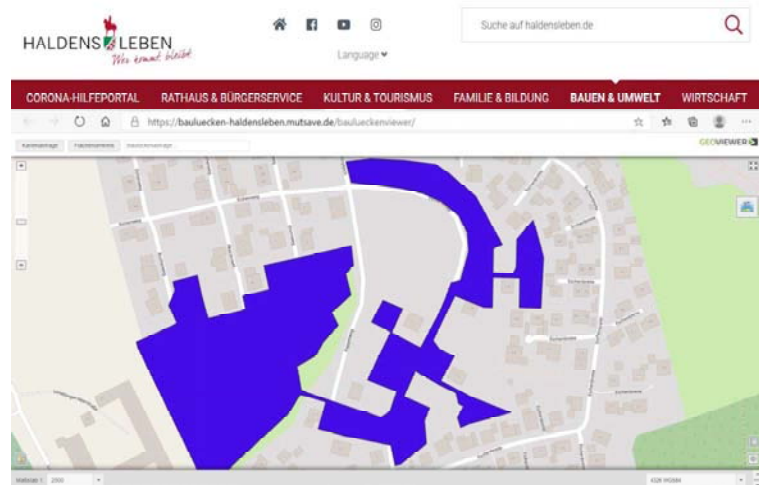
- Aufbau Kataster zu Flächen, Objekten und Eigentümern
- regelmäßige Dokumentation von Veränderungen auf dem Grundstückmarkt
- Schwerpunktsetzung auf leerstehende Schlüsselimmobilien
- aktive kommunale Eingriffe in das Marktgeschehen (Erwerb, Tausch, Zusammenlegung, Neuordnung von Grundstücken..)
- Nutzung von Vorkaufsrechten



Von der Stadt Wellow erworbene Schlüsselimmobilie

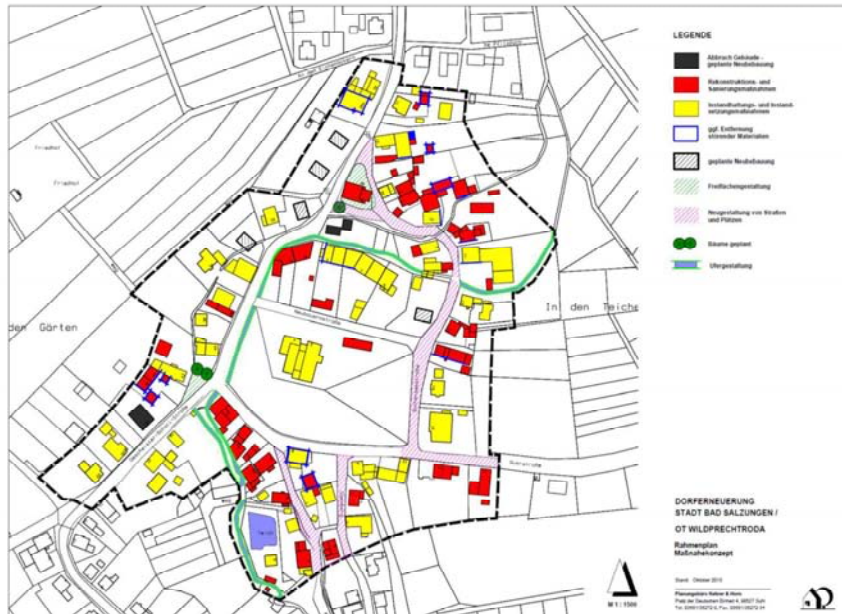
## Baulandkataster nach § 200 BauGB

- Gemeinde kann bebaubare Flächen in Karten oder Listen erfassen (Baulandkataster)
- Mit Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Grundstücksgröße
- Veröffentlichung des Katasters möglich, wenn der Eigentümer nicht widerspricht



Bildquelle: <https://www.haldensleben.de/Bauen-Umwelt/Baulandkataster>

# Ortsentwicklungskonzeptionen für ländliche Ortsteile



Beispiel:  
Dorfentwicklungs-  
konzept  
Wildprechtroda

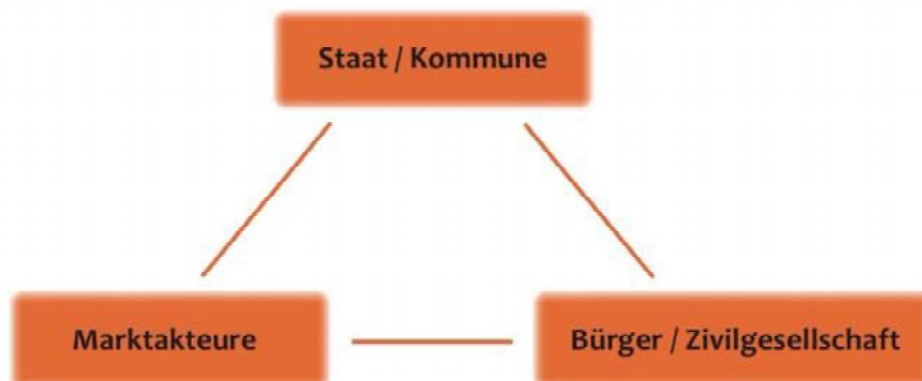
Quelle: [https://www.badsalzungen.de/datei/anzeigen/id/3418,1066/iii\\_dorfentwicklungskonzept\\_\\_vitalitaetspruefung.pdf](https://www.badsalzungen.de/datei/anzeigen/id/3418,1066/iii_dorfentwicklungskonzept__vitalitaetspruefung.pdf)

## Kleingartenentwicklungskonzeption

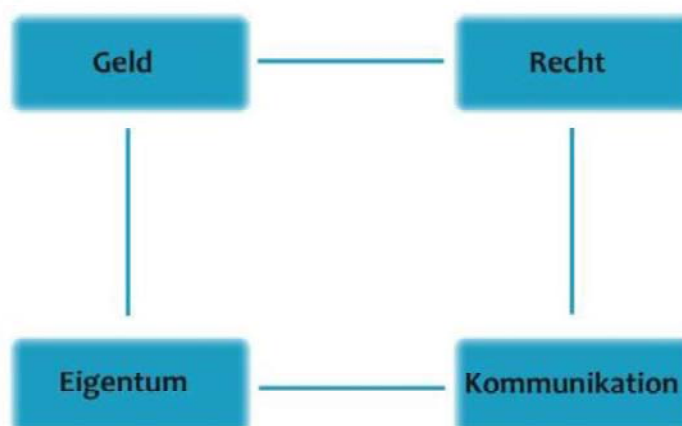
- Untersuchung zur Zukunftsfähigkeit von Kleingartenanlagen
- Umgang mit leerstehenden Parzellen
- Ggf. Nutzung als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen oder als Bauland
- Wichtig: enge Kooperation mit dem Kreisverband der Kleingärtner



# Akteure der Stadtentwicklung



# Kommunale Steuerungsmöglichkeiten der Stadtentwicklung



# Als Abschluss einige allgemeine Empfehlungen ...

- Wichtig ist eine **offene** und **ehrliche Bestandsaufnahme**, dies ist die Grundlage für eine bewusste Innenentwicklungsstrategie
- In Immobilienmärkten ohne Wachstumsdruck ist eine gezielte **Unterstützung privater Hauseigentümer mit Leerstandsobjekten** notwendig, um städtebauliche Ziele zu erreichen
- Die **Kernstadt** ist ganz wichtig und für die **Außenwahrnehmung** ein entscheidender Faktor
- **Nahversorgung** und **Einzelhandel** können zielgerichtet **gesteuert** und **gestärkt** werden

# Als Abschluss einige allgemeine Empfehlungen ...

- **Stadtentwicklung** ist das Ergebnis von **vielen Akteuren** - Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft müssen an einem Strang ziehen
- Eine Stadt sollte immer eine **Stadt für alle** sein
- **Experimente** und **Engagement** zulassen und unterstützen, das kann ein Alleinstellungsmerkmal in der Konkurrenz der Städte sein
- Stadtentwicklung braucht Zeit .....

# Weiterführende Literatur

- BBSR: Strategien der Innenentwicklung – lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten- und Gemeinden - Eine Arbeitshilfe, Bonn 2019
- Schmidt/Vollmer: Fokus Wohnungsleerstand, Ausmaß-Wahrnehmung-kommunale Reaktionen (Hsg: Wüstenrot Stiftung), Ludwigsburg 2017
- Praxisleitfaden – Integriertes Standortmanagement Innenstadt Rheinland-Pfalz, (Hsg: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung), Kaiserslautern 2016

## Kontakt

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt

Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

TU Kaiserslautern

[stadtumbau@uni-kl.de](mailto:stadtumbau@uni-kl.de)



Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt  
TU Kaiserslautern, FB Raum- und Umweltplanung