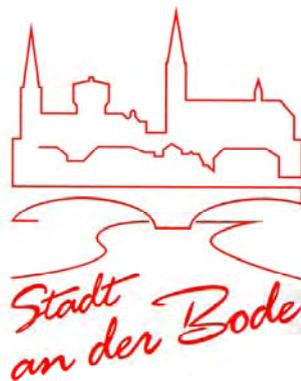




STASSFURT

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Erarbeitet im Auftrag der **Stadt Staßfurt**
Erarbeitet durch die **SALEG**



Erarbeitet im Auftrag der

Stadt Staßfurt

Hohenerxebener Str. 12
39418 Staßfurt
Telefon: 03925 / 981 – 0
Fax: 03925 / 981 269
stadt@stassfurt.de



Erarbeitet durch

SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg
Telefon: 0391 / 8503 - 3
Fax: 0391 / 8503 - 401
info@SALEG.de
<http://www.saleg.de>

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1.	Grundsätzliche Ergebnisse des Stadtumbaus von 2001 bis 2009	5
1.2.	Notwendigkeit zur Fortschreibung des SEK.....	6
1.3.	Handlungsebenen	7
1.4.	Beteiligung der Akteure.....	7
1.5.	Verantwortung der Akteure	13
2.	Ausgangslage	15
2.1.	Bevölkerung	17
2.1.1.	Bevölkerungsstand absolut	18
2.1.2.	Geburten- und Sterbezahlen.....	20
2.1.3.	Altersstruktur.....	22
2.1.4.	Wanderungsbewegungen	25
2.1.5.	Zusammenfassende Betrachtung	25
2.2.	Zahl und Größe der Haushalte.....	26
2.2.1.	Wohnraumkonsum (Wohnfläche / Einwohner).....	27
2.2.2.	Einwohner je Wohnung (Belegungsdichte)	27
2.3.	Wohnungsbestand	28
2.3.1.	Gesamtbestand nach Bauformen	28
2.3.2.	Gesamtbestand nach Stadtteilen und Bauformen.....	29
2.3.3.	Gesamtbestand nach dem erreichten Stand der Sanierung	30
2.4.	Wohnungsleerstand	32
2.4.1.	Gesamtleerstand nach Bauformen	32
2.4.2.	Wohnungsleerstand nach Stadtteilen und Bauformen	33
2.4.3.	Wohnungsleerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung.....	35
2.4.4.	Zusammenfassende Betrachtung	36
2.5.	Wohnbauflächenpotenzial.....	37
2.5.1.	Standorte mit Planungsrecht.....	37
2.5.2.	Standorte ohne Planungsrecht.....	38
2.5.3.	Nachverdichtungspotenzial	38
2.6.	Wirtschaftliche und soziale Situation.....	39
2.6.1.	Standortfaktoren	39
2.6.2.	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	41
2.6.3.	Gewerbean-/ -abmeldungen	42
2.6.4.	Sozialdaten	42
2.7.	Infrastruktur.....	43
2.7.1.	Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	44
2.7.2.	Verkehr	44
2.7.3.	Öffentlicher Personen-Nahverkehr.....	45
2.7.4.	Ver- und Entsorgung.....	45
3.	Entwicklung bis 2025	46
3.1.	Leitbilder der Stadtentwicklung bis 2025.....	47
3.1.1.	Leitbild der baulich-räumlichen Stadtentwicklung	48
3.1.2.	Leitbild der ökonomischen Stadtentwicklung	49
3.1.3.	Leitbild der sozialen Stadtentwicklung	50
3.1.4.	Leitbild der Infrastrukturellen Stadtentwicklung, Mobilität	51
3.1.5.	Leitbild der ökologischen Stadtentwicklung	52
3.2.	Bevölkerungsentwicklung.....	52
3.2.1.	Trendszenario Bevölkerung	54
3.2.2.	Trendszenario Veränderung der Altersstruktur in der Aufteilung	56
3.3.	Entwicklung des Wohnungsbedarfs	58

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

3.3.1.	Wohnungsbedarf nach Bauformen	59
3.3.2.	Wohnungsbedarf nach Stadtteilen und Bauformen.....	60
3.4.	Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes.....	61
3.4.1.	Wohnungsleerstand nach Bauformen.....	61
3.4.2.	Wohnungsleerstand nach Stadtteilen und Bauformen.....	62
3.5.	Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen	62
3.5.1.	Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf	62
3.5.2.	Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung.....	63
3.5.3.	Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen.....	64
3.6.	Entwicklung des Wohnungsbaufächenpotenzials / Fortschreibung.....	64
3.7.	Wirtschaftliche und soziale Entwicklung.....	65
3.8.	Entwicklung der Infrastruktur.....	68
3.8.1.	Verkehr	68
3.8.2.	ÖPNV.....	70
3.8.3.	Ver- und Entsorgung.....	70
4.	Räumliche Entwicklungsschwerpunkte	71
4.1.	Stadtteilkategorien	72
4.1.1.	Gebietseinteilung SEK 2001	73
4.1.2.	Gebietseinteilung SEK 2009/10	74
4.2.	Handlungsansätze	75
4.2.1.	Altstadtgebiete	76
4.2.2.	Großsiedlungen	77
5.	Fazit	78
	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	80
	Anlagen.....	82

1. Vorbemerkungen

Als Reaktion auf die anhaltenden demografischen, wohnungsmarktpolitischen und siedlungsfunktionalen Veränderungen hat die Stadt Staßfurt im Jahr 2001 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEK) erarbeitet. In diesem wurde vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie weiterer sozioökonomischer Faktoren insbesondere die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen prognostiziert, um auf dieser Grundlage realistische Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und vorrangige Handlungserfordernisse in den einzelnen Stadtteilen zu bestimmen. Damit verbunden wurden auch Aussagen über die Bedeutung der einzelnen Stadtteile für die Entwicklung der Gesamtstadt getroffen.

Im Zuge der Kategorisierung wurde das Stadtgebiet in insgesamt neun Stadtteile untergliedert. Vier Stadtteile, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Siedlungswohnungsbau vorherrschen, konnten als konsolidierte Stadtteile eingestuft werden.

Die folgenden fünf Stadtteile wurden der Kategorie „umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität“ zugeordnet:

- Alt-Staßfurt
- Altstadt-Mitte
- Leopoldshall
- Nord
- Am Tierpark

Bei den Gebieten 1 bis 3 handelt es sich um die historischen Altstadtbereiche, die zusammen die Innenstadt von Staßfurt bilden. Die Gebiete 4 und 5 sind Großsiedlungen in industrieller Bauweise.

Leitziele des ersten SEK sind:

- die Aufwertung der 3 Altstadtbereiche zur Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt
- die Konzentration des Rückbaus auf die randstädtischen Großsiedlungen

Damit entsprechen die Leitziele des Stadtumbaus der allgemeinen Erkenntnis, den Rückbau von Außen nach Innen und die Aufwertung von Innen nach Außen zu realisieren.

Mit dem SEK 2001 stand der Stadt in den vergangenen Jahren eine solide Planungsgrundlage für die Stadtentwicklung auf gesamtstädtischer und stadtteilbezogener Ebene zur Verfügung. Der anhaltende Bevölkerungsrückgang und die sich stetig wandelnden wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sind Anlass, nach nunmehr neun Jahren eine Zwischenbilanz zum Stand des Stadtumbaus vorzunehmen und die Eckdaten (Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbestand und -belegung, Sozial- und Wirtschaftsdaten) sowie die stadtteilbezogenen Entwicklungsperspektiven zu überprüfen und fortzuschreiben.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Vorrangige Partner beim Stadtumbau und besonders bei den Rückbaumaßnahmen waren bislang die Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaft. Aus diesem Grund werden detaillierte Aussagen zum Bestand der organisierten Wohnungswirtschaft in der Fortschreibung getroffen und gezielt Strategien für die beiden Plattenbaugebiete entwickelt. Mit dem Rahmenplan (2003) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ liegt der Stadt eine aktuelle Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung im Sanierungsgebiet vor, das wesentliche Teile der prioritären Stadtumbaugebiete „Alt Staßfurt“ und „Altstadt-Mitte“ umfasst.

Mit der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes sollen für die Gesamtstadt und die Stadtteile die Handlungsstrategie und das Maßnahmenprogramm überprüft und ggf. angepasst werden, so dass dieses den Verantwortlichen der Stadt Staßfurt die Steuerung und Planung der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der anhaltend rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren (Planungshorizont 2025) und darüber hinaus ermöglicht.

Betrachtungsebene ist dabei die Kernstadt ohne Ortsteile und Eingemeindungen. Dieses resultiert zum einen aus der nur auf dieser Ebene herzustellenden Vergleichbarkeit mit dem SEK 2001 und zum anderen auf dem Vertrag mit der Stadt Staßfurt zur Fortschreibung des SEK. Daher wurden bei den Analysen die Ortsteile überwiegend nicht mit betrachtet. Lediglich ausgewählte Informationen, die wichtig für das Gesamtverständnis der Analyse sind, sind in den Text mit aufgenommen worden.

Die Grundlagen der Fortschreibung bilden die Bilanzierung des bisher Erreichten, die Aktualisierung der Szenarien für die künftige Entwicklung und die Hinterfragung aktueller Probleme. Ferner ist die 1. Fortschreibung des SEK eng mit dem aktuellen Engagement der Stadt zur Entwicklung eines Leitbildes verknüpft, in dem alle für die Zukunft wichtigen Fragen der Stadt erörtert werden sollen. In diesem Zusammenhang ist das Leitbild als übergeordnetes Instrument zu verstehen, in das das Stadtentwicklungskonzept als eine wesentliche Komponente eingebunden ist.

Angesichts der erheblichen Bevölkerungsverluste, die seit Jahren zu verzeichnen sind, muss die Frage der Reduzierung des Wohnungsangebotes zur Annäherung an die sinkende Nachfrage in einem neuen Licht gesehen werden. Reicht unter diesen Bedingungen die bisherige Strategie einer punktuellen Ausdünnung in vorhandenen Beständen oder sind ggf. konsequentere Schritte erforderlich? In diesem Zusammenhang ist die stärkere Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess erneut aufzugreifen und intensiv zu erörtern.

Kernaussagen des Stadtentwicklungskonzepts 2001 (SEK 2001)

Wohnbevölkerung/Haushaltsentwicklung:

1990 = 25.514 Einwohner

2000 = 20.636 Einwohner; 2,24 Personen je Wohnung

2010 = 18.600 Einwohner; 1,92 Personen je Wohnung

Einwohnerückgang durch abnehmende Geburtenzahlen bei wachsenden Sterberaten, geringer werdende Wanderungsverluste.

Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand:

11.242 Wohnungen, davon 18,0 % leer

Stadtumbaugebiete / Handlungsfelder für den Stadtumbau

Die drei innerstädtischen Altbaugebiete Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall sollen als Stadtzentrum und Wohnstandort aufgewertet und gestärkt werden. In Alt-Staßfurt und Mitte wird die städtebauliche Sanierungsmaßnahme fortgesetzt.

Für die Großsiedlungen Nord und Am Tierpark ist die Sicherung und bedarfsgerechte Aufwertung der dauerhaft benötigten Bestände vorgesehen. Sie werden als umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität festgelegt mit hohem Schrumpfunganteil und notwendiger Aufwertung zur sozialen Stabilisierung.

Bis 2010 sollen 1.300 Wohnungen abgebrochen werden.

500 Wohnungen sollen als Ersatzbau in historischen Ortslagen oder zur Deckung der Nachfrage nach Eigenheimen neu gebaut werden.

Abbildung 1: Kernaussagen des Stadtentwicklungskonzeptes 2001

1.1. Grundsätzliche Ergebnisse des Stadtumbaus von 2001 bis 2009

Nach neun Jahren Stadtumbau kann eingeschätzt werden, dass sich das strategische Konzept des Stadtumbaus in der Stadt Staßfurt als grundsätzlich richtig erwiesen hat:

Auf der Basis einer realistischen Bewertung des Status quo im Jahr 2001 sowie durch ein vorausschauendes, proaktives Handeln insbesondere der Wohnungsunternehmen wurden Anpassungsstrategien für zukünftig tragfähige Strukturen der kommunalen Entwicklung gefunden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 trug außerdem dazu bei, dass gesellschaftliche Akteure, die noch auf einen „naturegebenen“ Wandel zu mehr Bevölkerungswachstum hofften und die den Stadtumbauprozess abwartend beobachteten, ihre Haltung neu bewerten konnten.

Das kommunale Handeln der vergangenen Jahre zielte sowohl auf die Anpassung der kommunalen Infrastruktur als auch auf die Neubewertung der ökonomischen Ba-

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

sis der Stadt ab. Darüber hinaus wurden ein Konzentrationsprozess auf die zentralen Strukturen in Gang gesetzt und die gesellschaftliche Diskussion der lokalen Akteure auf Prioritätenfragen gelenkt.

Das Bergsenkungsgebiet, welches große Teile der Altstadt umfasst, ist einerseits ein wegen des Restrisikos für die Stadtentwicklung problematischer Raum, andererseits bietet er die Chance, sich mit der Geschichte der Stadt im Kernbereich auseinander zu setzen. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA Stadtumbau 2010) wurde ein Teil des Senkungsgebietes von Bebauungsresten befreit und ein Stadtsee mit differenzierter Ufer- und Umfeldgestaltung geschaffen.

1.2. Notwendigkeit zur Fortschreibung des SEK

Aus den positiven Ergebnissen des Stadtumbaus dürfen keine Illusionen über die Intensität künftiger Kraftanstrengungen erwachsen. Vor dem Hintergrund eng umgrenzter finanzieller Ressourcen muss die Auseinandersetzung mit den Fragen der strategischen Prioritäten eher noch verstärkt werden.

Die demografischen Veränderungen entfalten ihre Wirkung über Lebenszeiträume. Wohnungswirtschaftliche Vorhaben und Baumaßnahmen der kommunalen Infrastruktur sind für jahrzehntelange Nutzungen gedacht. Beides erfordert eine langfristige strategische Orientierung. Fehlentscheidungen bei langlebigen Strukturen und Prozessen können zu volkswirtschaftlichen Schäden führen, die sich über die Jahrzehnte potenzieren.

Deshalb kontrolliert die Stadt Staßfurt die für den Stadtentwicklungsprozess formulierten Zielvorgaben regelmäßig auf ihre Effekte. Voraussetzung dafür ist eine fortlaufende Informationssammlung, für die sich die Stadt der rechnerunterstützten Datensammlung des KOMSTAT-lokal-Systems bedient.

Die aktuelle Fortschreibung des SEK greift erstmals auf die Grundlage dieser Datenerfassung zurück. Ihre aktuellen Werte werden mit der im SEK 2001 prognostizierten Einwohner- und Haushaltsentwicklung verglichen. Diese Vergleiche zeigen, wie wirksam die Maßnahmen des Stadtumbaus in Hinblick auf die beschlossenen Leitziele waren und in welchem Maße die Prognosen fortgeschrieben werden müssen.

Aus den Prognosen werden Rückschlüsse gezogen, ob oder wie die bisherigen Anpassungsstrategien an den Strukturwandel korrigiert bzw. fortgesetzt werden müssen.

Im letzten Arbeitsschritt des SEK werden die notwendigen Korrekturen begründet sowie die Handlungsstrategien und das Programm der bis zum Jahr 2025 durchzuführenden Maßnahmen dargestellt.

1.3. Handlungsebenen

Die Stadt Staßfurt hat im März 2009 die SALEG beauftragt, das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001 fortzuschreiben, um die damaligen Leitbilder und Handlungskonzepte hinsichtlich ihrer Gültigkeit erneut zu bewerten, fortzuschreiben oder neuen Bedingungen anzupassen.

Für den Analyseteil wurden Gebäude- und Wohnungsbestände aus den jährlichen KOMSTAT-Auswertungen übernommen. Fachinformationen wurden in erster Linie von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt bzw. bei Trägern öffentlicher Belange angefragt. Zusätzliche Informationen wurden aus Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik oder aus wissenschaftlichen Studien zum Stadtumbau Ost und zum demografischen Strukturwandel zusammengetragen.

Die Entwicklungsprognosen orientieren sich an den Prognosen des Landesamtes für Statistik. Die Prognosen zu Einzelthemen, wie zum Beispiel zur Schulentwicklung, wurden durch die Fachämter der Stadtverwaltung bereitgestellt. Die Leitbilder für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Stadtteile bzw. Stadtquartiere wurden in kontinuierlichen Beratungen mit dem Fachbereich II der Stadt Staßfurt entwickelt.

Auf der Grundlage der entwickelten Leitbilder zu den einzelnen Stadtteilen und Stadtquartieren wurden künftige Leitziele und konkrete Maßnahmen in Stufen herausgearbeitet. Die wesentlichen Teile des Abschlussberichtes werden der Stadt als Grundlage für die rechtzeitige politische Selbstbindung zur Verfügung gestellt und die einvernehmliche Fassung des Abschlussberichtes für die Beschlussfassung durch den Stadtrat vorgelegt.

Das Planungsinstrument Stadtentwicklungskonzept ist nach Begriff und Praxis eine rechtlich unverbindliche Faktenfindung und ein Vordenken zu Grundsätzen und/oder zu Einzelthemen der Stadtplanung für den gewählten Zeitraum bis zum Jahr 2025. Die Ergebnisse sollen als Mittel für die politische Meinungsbildung verstanden werden.

1.4. Beteiligung der Akteure

Die Einbindung aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure, d. h. Stadtverwaltung, Politik, Planer, Wohnungsunternehmen, Einzelhandel und Gewerbe, Vereine sowie Bürgerinnen und Bürger, ist wichtig für die Aussagekraft und Akzeptanz des Stadtentwicklungskonzepts.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 171b (3) BauGB. Als Grundlage für die Stellungnahme wurde den Trägern mit Anschreiben vom 19.11.2010 eine Kurzfassung des SEK zur Verfügung gestellt. 23 Träger wurden angeschrieben. 15 Träger haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt. Im weiteren Stadtumbauprozess werden die Hinweise Berücksichtigung finden.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Ifd. Nr.	TÖB	Posteingang Stellungnahme
1.	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	02.12.2010
<p>- prinzipiell Fortschreibung und ganzheitliche Betrachtung der Stadtentwicklung begrüßt, jedoch fehlt Konzept zur Gegensteuerung gegen prognostizierte Entwicklungen</p> <p><u>folgende Feststellungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss durch WoBau nur möglich, wenn Abrissförderung und Altschuldenentlastung geregelt sind, andernfalls nur Stilllegung leerstehender Objekte - Bevölkerungsprognose als unrealistisch eingeschätzt - SEK macht nur Sinn, wenn eingeleitete Maßnahmen zur Abschwächung des Rückgangs (idealerweise auf 0 Verluste) führen - EW/WE der WoBau deutlich unter 2 - aus vorgenannten Punkten ergeben sich Änderungen der Leerstandsentwicklung - beschriebenes Leitbild muss auch überregional konform gehen, Pläne des Salzlandkreises (Reduzierung ärztlicher Notversorgung und klinischer Möglichkeiten) sind kontraproduktiv - zu räumlichen Schwerpunkten ist globaler Einfluss zu beachten: Mietzuschüsse von nur 4,- €/m² durch Salzlandkreis führen zur Segregation in unsanierte Plattenbauten (Ghettoisierungsgefahr), da Sanierungsmaßnahmen in Innenstadtgebieten nicht in dem Kostenumfang möglich sind, dass Leistungsempfänger dort untergebracht werden können - daher auch keine Aufgabe des Gebietes Am Tierpark möglich, auch wenn es städtebaulich sinnvoll wäre - für Gebiet III Nord-Ost besteht aus Sicht der WoBau ebenfalls Konsolidierungsbedarf: Wohngebäude der 1950er Jahre ohne Balkon und mit schlechter Raumaufteilung sind unrentabel und langfristig nicht vermietbar, Abrissbedarf von ca. 80 WE nur bei entsprechender finanzieller Unterstützung umsetzbar 		
2.	Erdgas Mittelsachsen GmbH	13.12.2010
<ul style="list-style-type: none"> - in der Stadt Staßfurt gute bis sehr gute Infrastruktur zur Erdgasversorgung vorhanden, Zuordnung nach Stadtteilen: <ul style="list-style-type: none"> I Alt-Staßfurt: ND-Netz II Mitte: ND-Netz III Nord-Ost: erhöhter ND / MD-Netz IV Leopoldshall: ND / erhöhter ND-Netz V Löderburger Str.: ND-Netz VI Nord: MD-Netz VII Am Tierpark: unmittelbar kein Gasnetz VIII Süd: ND / MD-Netz IX Ost: MD / ND-Netz - außer „Am Tierpark“ überall jedweder Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasserbereitung über vorh. Netzstruktur anschließbar und mit Erdgas belieferbar - vollzogener Rückbau in den Großsiedlungen betrifft die EMS auf das Netz bezogen weniger, aber auf die transportierte Menge, z. B. BHKW, im Netz Staßfurt - weiterer Rückbau von Gebäuden könnte aber Rückbau von Versorgungsanlagen bedeuten - durch schlechtere Auslastung sinkt Effizienz und hat Auswirkung auf genehmigte Erlösbergrenzen der Landesregulierungsbehörde für Netzbetreiber, dadurch Vermögenswerte vor Ende der Nutzungsdauer nicht mehr genutzt und damit wertlos, andererseits entstehen Kosten für Rückbau - vorliegende Konzept als tragfähig erachtet - jederzeit an Informationsaustausch und Zusammenarbeit interessiert 		

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

lfd. Nr.	TÖB	Posteingang Stellungnahme
3.	Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG	16.12.2010
<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzliche Zustimmung zu einer Fortschreibung des SEK, jedoch nicht in vorliegender Fassung - Einwände: <ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch gegen Aufgabe des Gebietes Am Tierpark, da bis auf stillgelegte oberste Geschosse vollvermietet, Teilrückbau mittels Abrissfördermitteln und Altschuldenhilfe realisiert, basierend auf dem ursprünglichen SEK, konzeptionelle Änderung wäre Verschwendung von Fördermitteln - Bitte, den negativ besetzten Begriff „Plattenbau“ nicht mehr zu verwenden, Diskriminierung für Bewohner - Stadtumbau (486 WE) dank Fördermittel, Altschuldenhilfe und guter Zusammenarbeit der Akteure bisher sehr erfolgreich, allerdings für 100 WE keine Altschuldenteilentlastung gewährt, was zu finanzieller Belastung der Genossenschaft geführt hat - weitere Abrissmaßnahmen daher ausgeschlossen, zumal geplante Anschlussregelung zur Altschuldenteilentlastung nicht anwendbar ist - negativ gesehen wird auch die Nichtgewährung von Aufwertungsmitteln aus dem Stadtumbau – Ost: Widerspruch zur Zielvereinbarung zwischen Land und Stadt Staßfurt insofern, dass nach erfolgtem Abbruch Aufwertungsmaßnahmen in den betroffenen Gebieten durchgeführt werden sollen - Leitbild Rückbau von außen nach innen / Stärkung von innen nach außen: widersprüchlich zum Standort wichtiger Infrastruktureinrichtungen, wie dem Ausbau der „Ganztagssekundarschule Am Tierpark“ bzw. zur Verlagerung in den Randbereich („Schulzentrum Nord“) - perspektivische Nutzung der Rückbauflächen Am Tierpark für künftige Eigenheimstandorte würde o. g. Leitbild ebenso widersprechen - Aufforderung zur Aufgabe des Gebietes Am Tierpark käme somit einer unangemessenen Benachteiligung der Genossenschaft und einem gravierenden Eingriff in die unternehmerische Freiheit gleich - IBA-Thema „Aufheben der Mitte“ ebenso widersprüchlich zum genannten Leitbild der Stadtentwicklung - spezielle Bedingungen in Staßfurt müssen berücksichtigt werden, dazu gehören Stadtteilzentren mit guter Infrastruktur - Genossenschaft kann nicht von Aufwertungsmitteln und Städtebaufördermitteln profitieren, da kein Bestand in den jeweiligen Gebieten, zahlreiche Altbauten daher mit Eigenmitteln saniert - stillgelegte Etagen in Nord und Am Tierpark sollen perspektivisch rückgebaut werden, jedoch nur mit finanzieller Unterstützung möglich (ca. 212 WE) - künftige Investitionen erfolgen je nach Marktbedingungen und Nachfrage aus unternehmerischer Sicht und nicht auf bestimmte Gebiete bezogen - an weiterer guter Zusammenarbeit mit Stadt und Sanierungsträger interessiert, aber nur möglich, wenn Schwerpunkt zugunsten einer Aufwertung verschoben wird, auch in Großsiedlungen, so dass Genossenschaft davon profitieren kann - bei künftiger Leerstandserhöhung in eigenen Beständen käme statt Rückbau auch ein Verkauf der Objekte in Betracht - Absicht, private Einzeleigentümer stärker in den Stadtumbauprozess einzubeziehen, wird begrüßt, da diese bisher von den Abbrüche der Wohnungsunternehmen profitieren konnten - Vorschlag: vor eventueller Beschlussfassung durch Stadtrat zur Fortschreibung SEK gemeinsame Verhandlungsrunde mit allen Beteiligten, einschl. politischer Vertreter und Vertreter der Verbände der Wohnungswirtschaft, da Genossenschaft als zweitgrößter Wohnungseigentümer der Stadt das derzeitige Konzept weder aus betriebswirtschaftlicher noch aus sozialer Sicht mitträgt 		
4.	Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“, Bereich Trinkwasser	16.12.2010
<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - gesamtes Gebiet trinkwasserseitig erschlossen, Versorgung aus Wasserwerk Colbitz - durch Bevölkerungsrückgang akuter Rückgang des Trinkwasserverbrauch, daher schrittweise Umsiedlung der Bewohner speziell im Bereich der Großsiedlungen derart, dass zu groß dimensionierte TW-Leitungen ersatzlos außer Betrieb genommen werden können, ohne weitere Trinkwasserversor- 		

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Ifd. Nr.	TÖB	Posteingang Stellungnahme
	<p>gung zu gefährden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Negativfolgen wären: zu hohe Verweilzeiten des Trinkwassers in den Leitungen und damit verbundene Verkeimung - daher zum Rückbau von TW-Leitungen rechtzeitige Abstimmungen mit dem Verband zwingend notwendig 	
5.	Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“, Bereich Abwasser	16.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - Stadtteile I, III, V, VI, VII und IX vollständig an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen - Stadtteil II: Grundstücke Güstener Straße teilweise noch an Bürgermeisterkanal angeschlossen (Ableitung zur Versickerung oder direkt in Vorfluter) - Stadtteil IV: nördliche Zollstraße dasselbe - Stadtteil VIII: Uhlandweg und Neundorfer Straße dasselbe - Kleinkläranlagen mit Versickerung und abflusslose Sammelgruben in: Friedensstraße, Neundorfer Straße, Güstener Weg, Im Moore - im Güstener Weg und Im Moore keine öffentl. Abwasseranlage geplant, Entsorgung bleibt dezentral - in Stadtteilen I und V Umstellung von Mischsystem auf Trennsystem in den Straßen: Gartenallee, H.-Kasten-Straße, Sülzestraße (Teilbereich), Krumme Straße, Freytagstraße, Petrikirchstraße, Pastor-gasse, Michaelisstraße, Hamsterstraße, An der Bode (Teilbereich) - Stauraumkanal geplant in den Straßen: Pappelweg, Bodestraße, Am alten Friedhof - Fangbecken geplant in den Straßen: Dr.-Frank-Straße, Schlachthofstraße 	
6.	Industrie- und Handelskammer Magdeburg Abt. Raumordnung/Verkehr/Tourismus	20.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - unter Pkt. 4.1 der Kurzfassung dargestellten Zielstellungen hinsichtlich der Nicht-Neuausweisung von Bauflächen sind zu eng gefasst, aus Sicht der IHK dahingehend zu differenzieren, dass Nutzung innerstädtischer Brachen und Modernisierung von Bestandsgebäuden zwar Vorrang hat, dass jedoch auch ein Neubau außerhalb dieser Bereiche möglich sein muss 	
7.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	22.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - im Planbereich des SEK zahlreiche Telekommunikationsanlagen vorhanden (hochmodernes Telekommunikationsnetz) - darauf muss bei allen Planungs- und Baumaßnahmen unbedingt Rücksicht genommen werden - bei Aufstellung von Bebauungsplänen oder Abriss- und Rückbauvorhaben Bitte um rechtzeitige Beteiligung 	
8.	Handwerkskammer Magdeburg	29.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Belange ansässiger und sich ansiedelnder Handwerksbetriebe und deren Bestandsschutz sind zu beachten, dürfen in ihrer Geschäftstätigkeit nicht eingeschränkt werden 	
9.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Landesmuseum für Vorgeschichte	29.12.2010 / 20.01.2011
	<p>Archäologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aus archäologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken - ggf. für Einzelmaßnahmen denkmalschutzrechtl. Genehmigung erforderlich <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - denkmalpflegerische Aspekte vor allem in den Stadtteilen Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall berührt - folgende Denkmalbereiche: - <u>Alt-Staßfurt</u> <ul style="list-style-type: none"> • Athenslebener Weg 3, 5 / Schillerstraße 1, Häusergruppe 	

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Ifd. Nr.	TÖB	Posteingang Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> • Hohlweg 9/10, Häusergruppe • Petrikirchstraße 21a, 22, 22a / Prinzenberg 16, 17, 18, Platzbebauung • Schäfereiberg 1-6, Straßenzeile - <u>Mitte</u> <ul style="list-style-type: none"> • Alte Zwingerstraße 3 / Tränental 4, 5, Häusergruppe • Gollnowstraße 5-8 • Großer Markt 1, Holzmarkt 1, Häusergruppe • Hecklinger Straße 82-88, Straßenzeile • Steinstraße 35-37 - darüber hinaus alle Baudenkmale zu berücksichtigen, wenn es um den beabsichtigten Rückbau von außen nach innen geht - grundsätzlich wird das Ziel des Rückbaus von nicht mehr benötigtem Wohnraum mitgetragen - konkrete Planungen zum Rückbau sowie die betroffenen Bauten sollten im Vorfeld mit der Denkmalpflege abgestimmt werden - gleiches gilt für Planungen zur Qualifizierung der Wegebeziehungen, u. a. wegen Kulturdenkmälern und Sichtbeziehungen <p>Hinweis: für OT Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz und Üllnitz können vom LDA bei Bedarf aktuelle Denkmallisten zur Verfügung gestellt werden</p>	
10.	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	29.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - bei der Umsetzung des SEK weiterhin daran interessiert, für die jeweiligen Einzelmaßnahmen in die Vorplanung einbezogen zu werden, insbesondere bei Vorhaben im Einflussbereich des Gipshutes des Staßfurter Sattels lageabhängige Einzelbetrachtung erforderlich 	
11.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	29.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - im Planungsbereich des SEK Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfelder vorhanden und gesetzlich geschützt - Vorhabensträger hat für Unversehrtheit Sorge zu tragen, bei absehbarer Gefährdung im Rahmen konkreter Maßnahmen Bitte um rechtzeitige Mitteilung zwecks Sicherung 	
12.	Landesbetrieb Bau, Niederlassung West	29.12.2010
	<ul style="list-style-type: none"> - in Kernstadt folgende landeseigene Liegenschaften: Polizeirevier des Salzlandkreises und Finanzamt Staßfurt, diese sind baulich zu erhalten - Neubauten oder Erweiterungen sind nicht geplant - Belange des FB Straßenbau für die Landesstraßen L71, L72 und L73 zu berücksichtigen - im allgemeinen STrG LSA zu beachten - derzeit keine Um- und Ausbaumaßnahmen innerhalb des SEK-Bereiches vorgesehen - Belange des Bundes durch BIMA wahrgenommen 	
13.	Salzlandkreis Amt für Regionalplanung und Wirtschaftsförderung als Untere Landesplanungs- behörde	04.01.2010 / 07.02.2011
	<p><u>Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (Meldepflicht bei Bodenfunden, Baubeginnanzeige) - Verweis auf Stellungnahme des LDA (Nr. 9 der Liste) <p><u>Schulverwaltungsamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung (Schuljahre 2009/2010) fanden alle Schulen in Staßfurt Beachtung, Fortschreibung erfolgt bis 31.12.2011 anhand der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose 	

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Ifd. Nr.	TÖB	Posteingang Stellungnahme
<p><u>Umweltamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken <p><u>Amt für Regionalplanung und Wirtschaftsförderung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Zielstellung positiv zur Kenntnis genommen - Bitte um Information und Beteiligung bei der Weiterführung der Erarbeitung des SEK - SEK bildet eine der Grundlagen für die Erstellung eines gemeinsamen aktuellen Flächennutzungsplanes für die Stadt Staßfurt, Verweis auf Handlungsempfehlung für die Bauleitplanung nach der Gebietsreform 		
14.	Stadtwerke Staßfurt GmbH	22.12.2010 / 26.01.2011
<ul style="list-style-type: none"> - Bitte um Fristverlängerung bis 21.01.2011 <p>Wohngebiet „Am Tierpark“:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BHKW mit 1.200 kW elektrischer Leistung betrieben, dazu Trafostationen, Mittel- und Niederspannungskabel samt Nebeneinrichtungen und umfangreiche Fernwärmetrasse - versorgt werden neben Wohnungen u. a. Schule, Turnhalle und Kindergarten - bisheriger Gebäuderückbau machte zusätzliche Investitionen erforderlich, um Versorgung des verbleibenden Bestandes zu sichern, dafür gab es keine Fördermittel - daher muss eine mögliche langfristige Aufgabe des Gebietes weitgehender untersucht werden und eine Reihe von Vorschlägen zur Umsetzung enthalten - <u>Fragen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Sollen Schule und Kindergarten ebenfalls wegfallen? • Wohin kommen die Schüler? • Wohin sollen die Bewohner umgesiedelt werden? • Kann das BHKW mit allen Nebenanlagen auch umziehen? • Wer trägt die Kosten für Rückbau, Neuauslegung / -dimensionierung der Stromverteilungsanlagen und Fernwärmetrassen? • Oder ist die Umwandlung in eine Eigenheimsiedlung geplant? • Wie soll die Finanzierung dafür aussehen? <p>Wohngebiet „Nord“:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wärmeversorgung über GuD-Kraftwerk und Fernwärmetrassen, sehr effizient, ökologisch begründet und ökonomisch - Wohnungsbestand wird von allen Eigentümern sehr gut erhalten und sinnvolle Lösungen zur Attraktivierung gesucht - weiterer großflächiger Rückbau würde ähnliche Fragen, wie am Tierpark aufwerfen und das Klimaziel infrage stellen <p>Gesamtbetrachtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückbau von außen nach innen in der Vergangenheit nur tlw. realisierbar gewesen - Möglichkeit dazu erst durch Fördermittelunterstützung, diese aber nicht für technische Infrastruktur bereitgestellt - hohe Kosten für Stadtwerke entstanden, Wiederholung bei künftigen Projekten nicht möglich - Rückbau von außen nach innen stellt auch ökologische Ziele der Stadt infrage, da in den Rückbaugebieten Kraftwerke betrieben werden, die in Energiepolitik der Bundesregierung als sehr förderungswürdig angesehen werden - verbleibende Teil der weniger ökologischen Anlagen würde Bild zum Nachteil der Stadt verschieben, entsprechende Ansätze und Lösungskonzepte erforderlich 		

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Ifd. Nr.	TÖB	Posteingang Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> - neuer Ansatz auch in der Innenstadt notwendig: Rückbau nicht benötigter und unsanierter Bausubstanz zulassen, entstehenden Freiflächen begrünen, verbleibenden Bestand dadurch aufwerten - widerspricht zunächst dem eigentlichen Ziel der Stadtentwicklung, muss aber nicht generell falsch sein - dadurch werden bestimmte Wohnhäuser vom Markt genommen und durch attraktive Wohnumfeldgestaltung wird Verbesserung für verbleibenden Bestand ermöglicht - Stadtwerke bitten um weitere Beteiligung und bieten Mitwirkung an einer ökologischen und zukunftsorientierten Gesamtlösung an - gemeinsamer Dialog von Stadt, Ver- und Entsorgern und den beiden Wohnungsunternehmen würde begrüßt 	
15.	DB Netz AG, Niederlassung Südost, Streckenmanagement	02.03.2011
	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit keine Maßnahmen am Streckennetz geplant, die Einfluss auf das SEK hätten - Bahngelände, dass nicht vom Eisenbahnbetrieb freigestellt ist, darf nicht in das SEK einbezogen werden, Planungshoheit unterliegt dem Eisenbahnbundesamt - Grenzen der Stadtumbaugebiete sind unbedingt außerhalb von bahneigenen Flurstücken anzulegen - konkrete Planungen in Eisenbahnnähe sind zur Einsichtnahme / Prüfung vorzulegen - Schutzmaßnahmen gegen entstehende Immissionen sind von Anliegern zu tragen, da Bahnlinien planfestgestellt sind - Baulasten und andere Verpflichtungen, die Bahngrundstücke belasten könnten, sind unbedingt auszuschließen 	

Folgende Träger wurden beteiligt, die keine Stellungnahme eingereicht haben:

- E.ON Avacon AG
- Kreishandwerkerschaft Harzland - Staßfurt
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Flussbereich Halberstadt
- Personennahverkehrsgesellschaft Staßfurt
- Polizeidirektion Halberstadt, Polizeirevier Aschersleben-Staßfurt
- PrimaCom Region Leipzig GmbH & Co. KG
- Unterhaltungsverband „Untere Bode“
- Stadt Staßfurt, Fachbereich II, Fachdienst Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

1.5. Verantwortung der Akteure

Der Stadtrat hat am _____ in Abwägung aller Belange den folgenden Beschluss (Beschluss-Nr.: _____) gefasst:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt beschließt auf der Grundlage des RdErl. 13.06.2003, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbaus-Ost zur Aufwertung von Stadtteilen/Stadtquartieren und zum Abriss/Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen in den nach Stadtentwicklungskonzepten umzustrukturierenden Stadtteilen/Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität „Stadtumbau-Ost Stadtteil/Stadtquartier - Aufwertungs- und Abriss/ Rückbaurichtlinien“ die Bestätigung der

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Umstrukturierungsgebiete des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 Staßfurt vom 21.02.2002 (Beschluss-Nr. 721/2002).

Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan dargestellt und als Anlage 1 beigefügt.

Der Stadtrat beschließt die Annahme der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als informelle städtebauliche Planung mit Selbstbindungswirkung für die Kommune (Selbstbindungsbeschluss).

2. Ausgangslage

Bevor die Fortschreibung der einzelnen Statistiken aus dem SEK 2001 ausführlich dargestellt wird, erfolgt an dieser Stelle eine kurze Darstellung der jüngeren Stadtgeschichte, welche wesentlich zur heutigen Situation der Stadt Staßfurt beigetragen hat.

In Folge des Kali- und Steinsalzbergbaus entstanden unterhalb des Stadtgebietes große bergmännische Hohlräume, die ab Ende des 19. Jahrhunderts zur Herausbildung eines Bergschadensgebiets führten, das die Stadt von Nord-Nord-West nach Süd-Süd-Ost durchzieht und besonders die Altstadt von Staßfurt in Mitleidenschaft gezogen hat.

Durch den Bergbau sind Senkungen der Erdoberfläche hervorgerufen worden, die zu erheblichen Gebäudeschäden und schließlich zu einem flächenhaften Abriss führten. Davon ist vor allem der zentrale Teil der Altstadt im Bereich des ehemaligen Marktes betroffen.

Nach intensiven Untersuchungen zur Bergbaufolgesituation im Stadtgebiet wurden innerhalb der Stadt Staßfurt ein latent bruchgefährdetes Gebiet ausgewiesen und seither regelmäßige Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen durchgeführt. Unter den dargestellten Rahmenbedingungen kam die Bautätigkeit in der Altstadt in dieser Zeit praktisch zum Erliegen. Durch das insbesondere entlang der Hohenerxlebener Straße bestehende Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen verlagerte sich die Zentrumsfunktion teilweise in das östliche Stadtgebiet nach Leopoldshall.

Zur Deckung des allgemeinen Wohnungsbedarfs und als Ersatz für die aufzugebenden Altstadtbereiche wurde in den 1970er und 1980er Jahren der Wohnungsbau schwerpunktmäßig südlich der Löderburger Straße (Wohngebiet „Nord“) sowie zuletzt westlich der Neundorfer Straße (Wohngebiet „Tierpark“) realisiert.

Zusätzlich war in großen Teilen des Gebietes um den Königsplatz eine Anhäufung von städtebaulichen Problemen zu verzeichnen, denen seinerzeit durch flächenhaften Abriss und Ersatzneubau begegnet werden sollte. Durch die sukzessive Entleerung zentraler Bereiche drohte das Stadtgefüge auseinander zu brechen.

Die entstandene Situation einer baulich ausgedünnten, der städtebaulichen Funktion und Bedeutung eines Stadtzentrums immer weniger entsprechenden „Stadtmitte“ sowie weitere vorliegende Untersuchungen erforderten und ermöglichten schließlich eine neue Betrachtung der Problematik. Mit Beschluss Nr. 0164 des damaligen Rates des Bezirkes Magdeburg vom 23. Mai 1989 wurden die zuvor benannten beiden Beschlüsse aufgehoben und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten neu definiert. Wegen „der aufrecht zu erhaltenden Funktion des Stadtzentrums“ sollte eine „Bebauung im Bestand der Wohnbebauung/Einrichtungen des Zentrums und im Gebiet nördlich der Bode“ unter bestimmten Bedingungen wieder ermöglicht werden.

Unmittelbar nach der Wende ergriff die Stadt in Ausübung ihrer Planungshoheit diese Möglichkeit und begann konsequent und kontinuierlich an der Gesundung der Stadtmitte und damit an der Funktionsfähigkeit der Stadt insgesamt zu arbeiten.

Basis für die städtebaulichen Entscheidungen seit Anfang der 1990er Jahre waren folgende Beschlüsse, Satzungen und Konzepte:

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

1990	Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Friedensplatz“ (heute Königsplatz)
1990	Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Karl-Marx-Straße“ (heute Steinstraße)
1993	Generalentwässerungsplan
1993/94	Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Staßfurt
1994	Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt
1994	Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ für das Gebiet um den Königsplatz
1995	Planung und Bemessung von baulichen Anlagen in Bergsenkungsgebieten am Beispiel von Staßfurt
1996	Städtebauliches Handlungskonzept Bergsenkungsgebiet Innenstadt
1997	Erweiterung des Sanierungsgebietes um nordöstlichen Teil der Altstadt
1998	erarbeitetes Gutachten (gesteuerte Vernässung)
1999	Beschluss der 1. Änderungssatzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Gebiet „Mitte“ (rund um die Steinstraße)
2000	Konzeption URBAN 21
2001	Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt
ab 1996	fortlaufend: Untersuchungen dezentrale Wasserhaltung und darauf aufbauende Teilbereichsplanungen
2002	Beitrag zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“
2002	LEG-Preis 2002 (Förderpreis der Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften)
2003	Bewerbung um IBA-Teilnahme (IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010)
2003	Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“
2007	Spielplatzanalyse der Stadt Staßfurt
2009	Städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil „Leopoldshall“
2010	2. Entwurf zur Fortschreibung des Kinder- und Jugendentwicklungsplans der Stadt Staßfurt 2010 - 2014

Hinweise zur statistischen Datengrundlage: Die im Folgenden dargestellten statistischen Daten weichen je nach Thematik in Inhalt und Vollständigkeit geringfügig voneinander ab. Dieses ist auf unterschiedliche Quellen und auf die möglicherweise darin enthaltenen unterschiedlichen Verfahrensweisen (z.B. Arten der Erfassung) zurückzuführen. Aufgrund der Komplexität und des Rahmens der Arbeit kann dies geringe Auswirkungen auf Folgeberechnungen haben. Dennoch ergibt sich in der Regel eine eindeutige Tendenz, so dass der Aussagewert der Daten als konzeptionelle Grundlage für die Planung grundsätzlich ausreichend ist.

2.1. Bevölkerung

Um Aussagen für eine mögliche künftige Entwicklung der Zahl und Struktur der Bevölkerung treffen zu können, ist eine Analyse der bisherigen Entwicklung unverzichtbar. Bevor auf die konkreten Einwohnerzahlen der Stadt Staßfurt eingegangen wird, erfolgt an dieser Stelle eine kurze Darstellung der letzten rd. 20 Jahre für Gesamtdeutschland, die neuen Bundesländer und Sachsen-Anhalt im Vergleich.

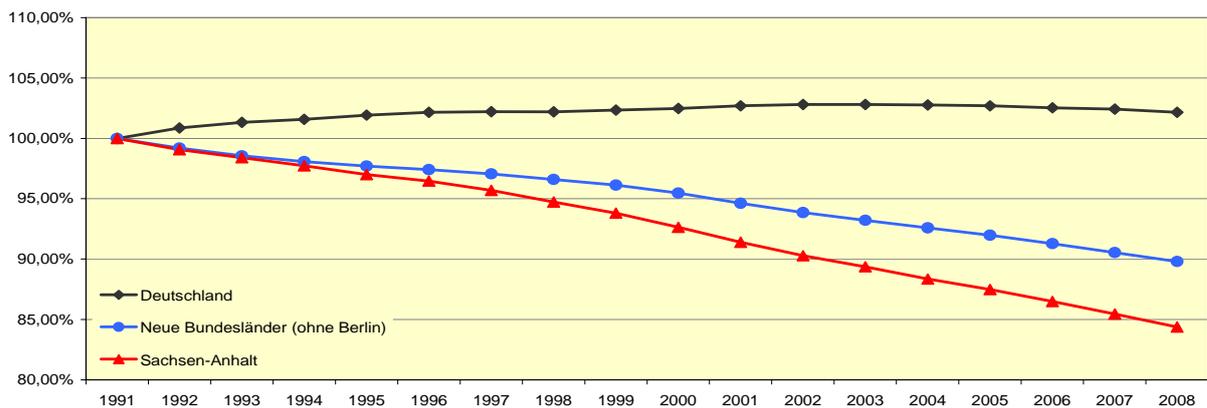


Abbildung 2: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in Prozent von 1991 bis 2008
(Quelle: Statistisches Bundesamt DESTATIS)

Während die Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2002 noch zunahm und erst seit dem Jahr 2003 rückläufig ist, sanken die Einwohnerzahlen in Sachsen-Anhalt genauso wie in den restlichen neuen Bundesländern seit 1991 kontinuierlich. Sachsen-Anhalt verlor seit Beginn der 1990er Jahre rd. 16 % der Einwohner. In den neuen Bundesländern insgesamt leben heute rd. 10 % weniger, während in Deutschland heute etwa 2 % mehr Menschen wohnen als 1991.

Trotz Bevölkerungswachstum zeigen die Lebensbäume für Deutschland und Sachsen-Anhalt deutlich die zunehmende Überalterung der Gesellschaft, die sich auf regionaler Ebene noch stärker auswirkt und erheblichen Einfluss auf die künftige Entwicklung der Städte und Gemeinden hat.

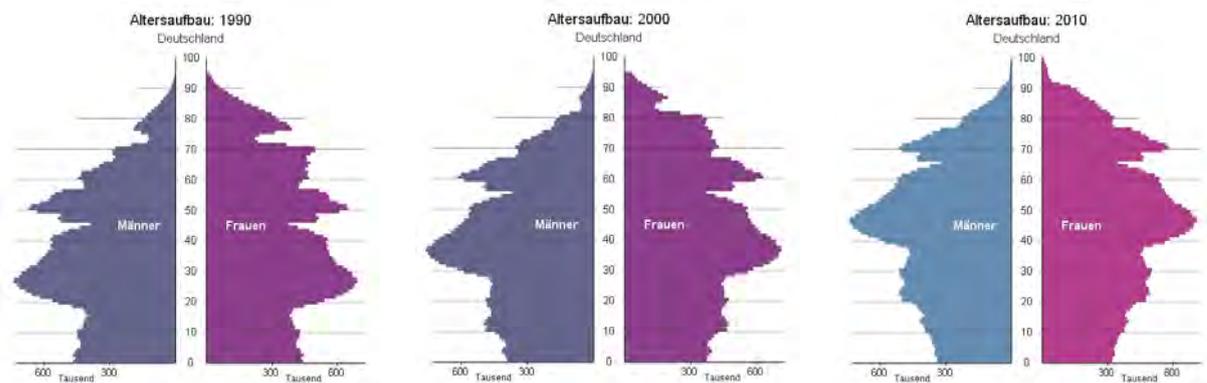


Abbildung 3: Veränderungen der Altersstruktur in Deutschland - Lebensbäume für 1990, 2000, 2010
(Quelle: Statistisches Bundesamt DESTATIS)

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

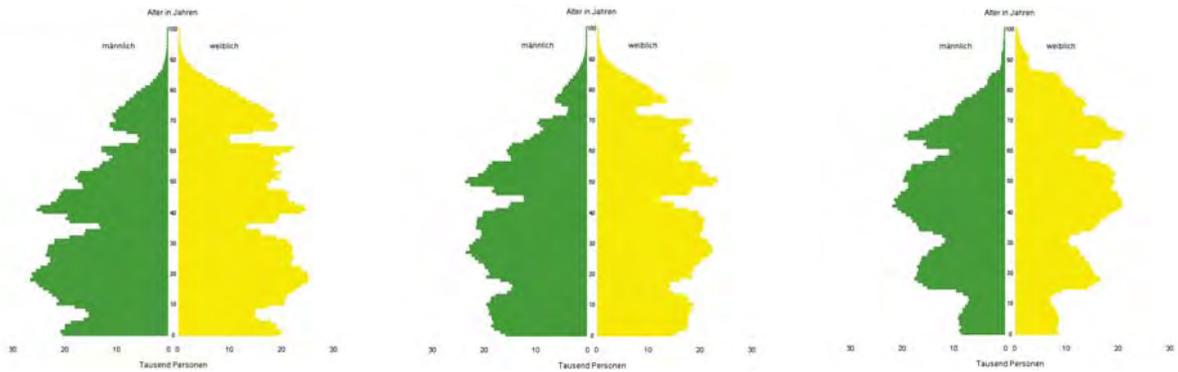


Abbildung 4: Veränderungen der Altersstruktur in Sachsen-Anhalt - Lebensbäume für 1981, 1990, 2005
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

2.1.1. Bevölkerungsstand absolut

Auch auf regionaler Betrachtungsebene sind die Bevölkerungszahlen nach wie vor rückläufig. Dies betrifft nicht nur die Stadt Staßfurt, sondern genauso den Salzlandkreis. Zum Vergleich ist im nachfolgenden Diagramm das Land Sachsen-Anhalt noch einmal mit aufgeführt.

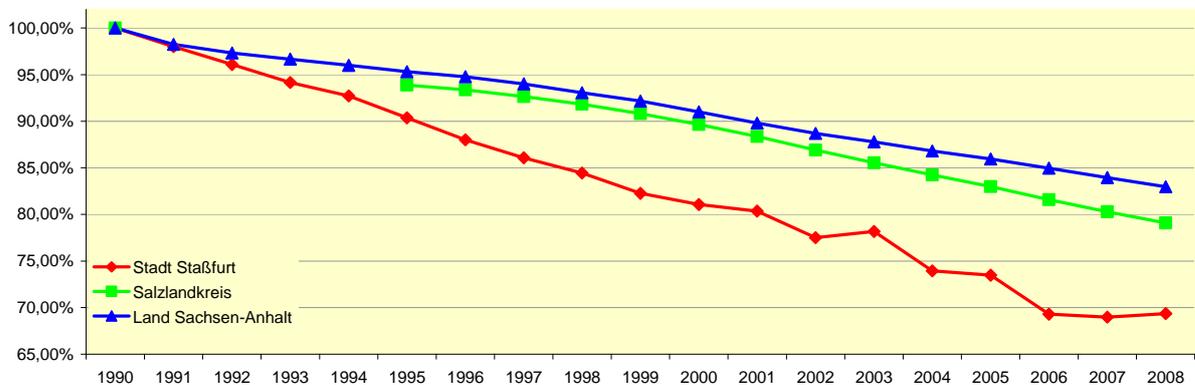


Abbildung 5: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in Prozent von 1990 bis 2008
(Quelle für Staßfurt: Stadtverwaltung Staßfurt; für Land und Landkreis: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Stadt Staßfurt verlor im Zeitraum von 1990 bis 1999 durchschnittlich 2,15 % ihrer Bevölkerung pro Jahr. Dieser Trend setzte sich auch nach dem Jahr 2000 so fort. In einzelnen Jahren gibt es zwar Abweichungen in einer Spanne von +0,87 % (2003 zu 2002) bis -5,71 % (2006 zu 2005), der durchschnittliche Verlust liegt jedoch weiterhin bei rund 2 % pro Jahr. Insgesamt schrumpfte die Bevölkerung Staßfurts seit 1990 um rund 25 %, ebenso in Aschersleben und nur wenig geringer in Bernburg (-22 %).

Für einen Vergleich wurden zusätzlich die Daten des Landkreises ausgewertet. Im Jahr 2000 gehörte Staßfurt noch zum Landkreis Aschersleben-Staßfurt. Mit Wirkung

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

vom 01.07.2007 wurde das Kreisgebiet im Zuge der Kreisgebietsreform auf die Landkreise Harz und Salzlandkreis aufgeteilt. Seit dem gehört Staßfurt zum Salzlandkreis. Das statistische Landesamt hat auf Grundlage der derzeitigen Abgrenzung des Kreisgebietes die Bevölkerungsentwicklung – auch rückwirkend – ermittelt.

Im Vergleich zum Salzlandkreis (-1,53 % pro Jahr) und zum Land Sachsen-Anhalt (-1,16 % pro Jahr) schrumpft die Bevölkerung Staßfurts nach wie vor schneller, wie in der Abbildung 5 ersichtlich ist.

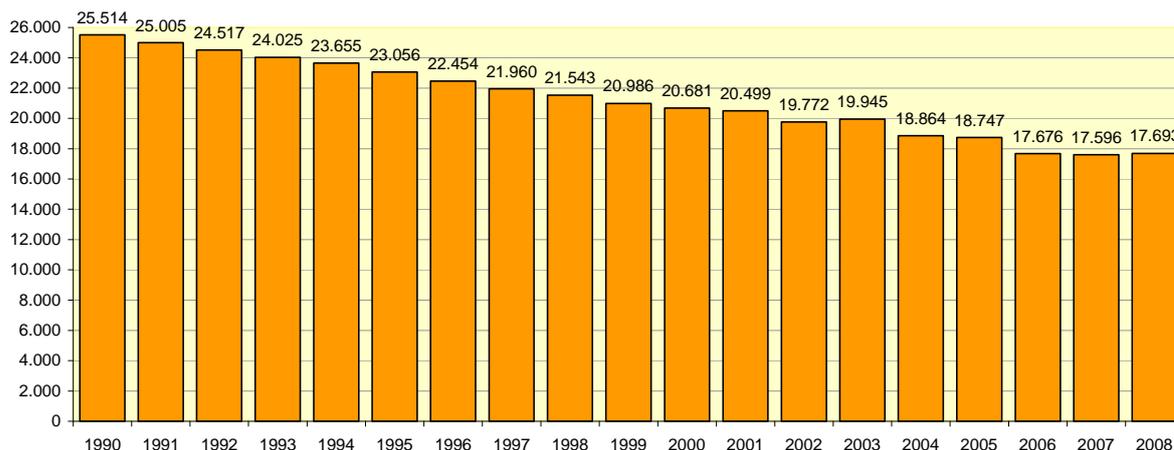


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Staßfurt von 1990 bis 2008, absolut
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Im SEK 2001 wurde als Handlungsspielraum bzw. Aktionsfeld des Stadtentwicklungskonzeptes eine Spannweite zwischen 16.000 EW und 18.600 EW im Jahr 2010 angenommen. Die Zahl von 16.000 Einwohnern hätte sich aus einer linearen Fortschreibung der Entwicklung von 1995 bis 2000 ergeben und einen Einwohnerverlust von 22,5 % innerhalb von 10 Jahren bedeutet. Dagegen beruht die Annahme von 18.600 Einwohnern im Jahr 2010 auf einer Anpassung des Bevölkerungsrückganges an die Entwicklung auf Kreis- bzw. Landesebene von 1990 bis 1999.

Beide Prognosevarianten wurden zum Zeitpunkt der Erarbeitung des SEK von vielen Beteiligten angezweifelt bzw. kritisiert. Aus diesem Grund wurde als dritte Variante ein optimistisches Szenario aufgestellt, welches ab dem Jahr 2008 eine Stabilisierung bzw. allmähliche Zunahme der Bevölkerungszahl bedeutet hätte.

Die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die aktuelle Bevölkerungszahl bereits unter dem im SEK 2001 angenommenen Prognosewert für die mittlere Prognosevariante liegt, d. h. der für das Jahr 2010 prognostizierte Wert von 18.600 Personen wurde bereits 4 Jahre früher unterschritten. Die Entwicklung liegt damit zwar innerhalb des angenommenen Aktionsfeldes, bedeutet aber gleichzeitig, dass die Stadt weit davon entfernt ist, den andauernden Bevölkerungsrückgang aufhalten zu können.

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang trifft im Übrigen auf alle 42 Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt zu, wie aus dem aktuellen Jahresbericht des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) hervorgeht. Lediglich die Stärke des Rück-

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

gangs variiert zwischen den einzelnen Städten. Während u. A. für Aschersleben prozentual annähernd der gleiche Bevölkerungsverlust angegeben wurde (rd. 14 %, schrumpft die Einwohnerzahl Bernburgs seit dem Jahr 2000 etwas weniger stark (rd. 12 %). Auch bei diesen beiden Städten war der tatsächliche Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2000 und 2008 stärker als prognostiziert (zwischen 2,5 % und 4 %).

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prognose SEK 2001 (mittel) [EW]	20.681	20.393	20.154	19.920	19.692	19.468	19.262	19.072	18.900	18.746	18.608
tatsächliche Entwicklung [EW]	20.681	20.499	19.772	19.945	18.864	18.747	17.676	17.596	17.693	-	-
Differenz [EW]	0	-106	382	-25	828	721	1.586	1.476	1.477		

Abbildung 7: Vergleich der im SEK prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit der tatsächlichen Entwicklung, absolut (Quelle: Stadt Staßfurt sowie SEK 2001)

Die Ursachen für die rückläufige Bevölkerungsentwicklung sind aus den nachfolgenden Kapiteln zu erkennen: Zu geringe Geburtenzahlen bei gleich bleibend hohen Sterberaten sowie Wanderungsverluste.

2.1.2. Geburten- und Sterbezahlen

In der nachfolgenden Grafik wird die Entwicklung der Anzahl der Sterbefälle mit der der Lebendgeborenen von 1991 bis 2008 verglichen. Deutlich sichtbar ist das unausgeglichene Verhältnis zwischen beiden Kurven. Gleichzeitig bewegen sich die jährlichen Zahlen in einem relativ engen Rahmen, so dass man für die kommenden Jahre von ähnlichen Werten ausgehen kann. Im Durchschnitt der letzten 9 Jahre kommen 1,84 Todesfälle auf eine Geburt.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

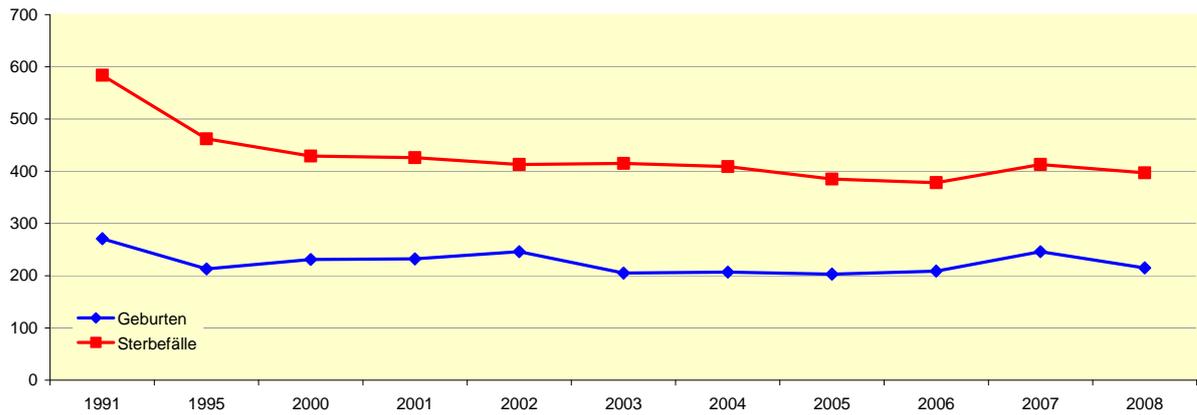


Abbildung 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Staßfurt, absolut
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Für eine Wertung der Daten von 1990 bis 2008 ist die Darstellung einer Bezugsgröße sinnvoll. Um die Möglichkeit eines regionalen Vergleiches zu bieten, werden in der folgenden Abbildung die Entwicklung des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung je 1.000 Einwohner für die Stadt Staßfurt, den Salzlandkreis und das Land Sachsen-Anhalt gegenübergestellt (Abbildung 9). Dabei wird deutlich, dass die Entwicklung in Staßfurt unter dem Landesdurchschnitt liegt, jedoch positiver als im Kreisdurchschnitt verläuft.

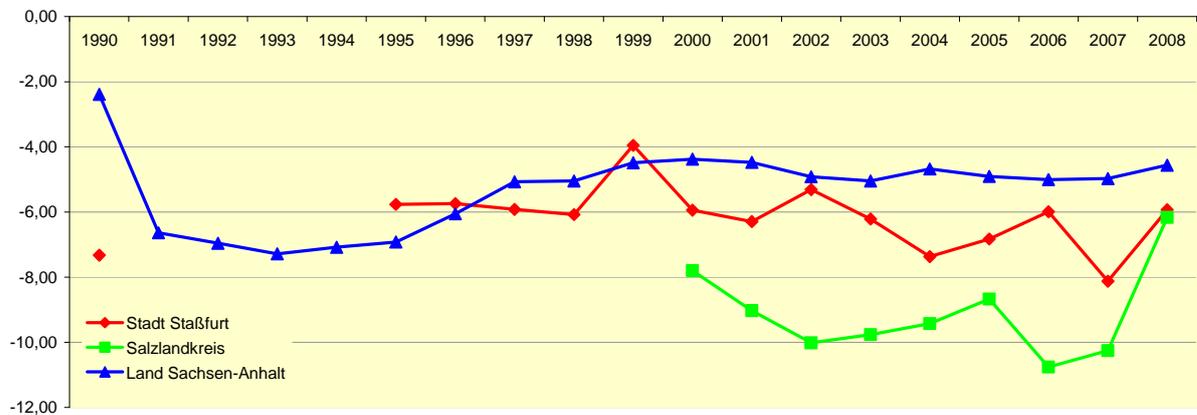


Abbildung 9: Vergleich/Saldo natürliche Entwicklung auf 1000 Einwohner
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt sowie SEK 2001)

2.1.3. Altersstruktur

Der zuvor erläuterte Aspekt der natürlichen Bevölkerungsentwicklung baut grundsätzlich auf der bestehenden Altersstruktur der Stadt auf.

Die Abbildungen 10 und 11 zeigen ausführlich die Altersstruktur Staßfurts in den Jahren 1995 bis 2007. Dargestellt sind die Altersklassen und der dazu gehörige Anteil an der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Jahres.

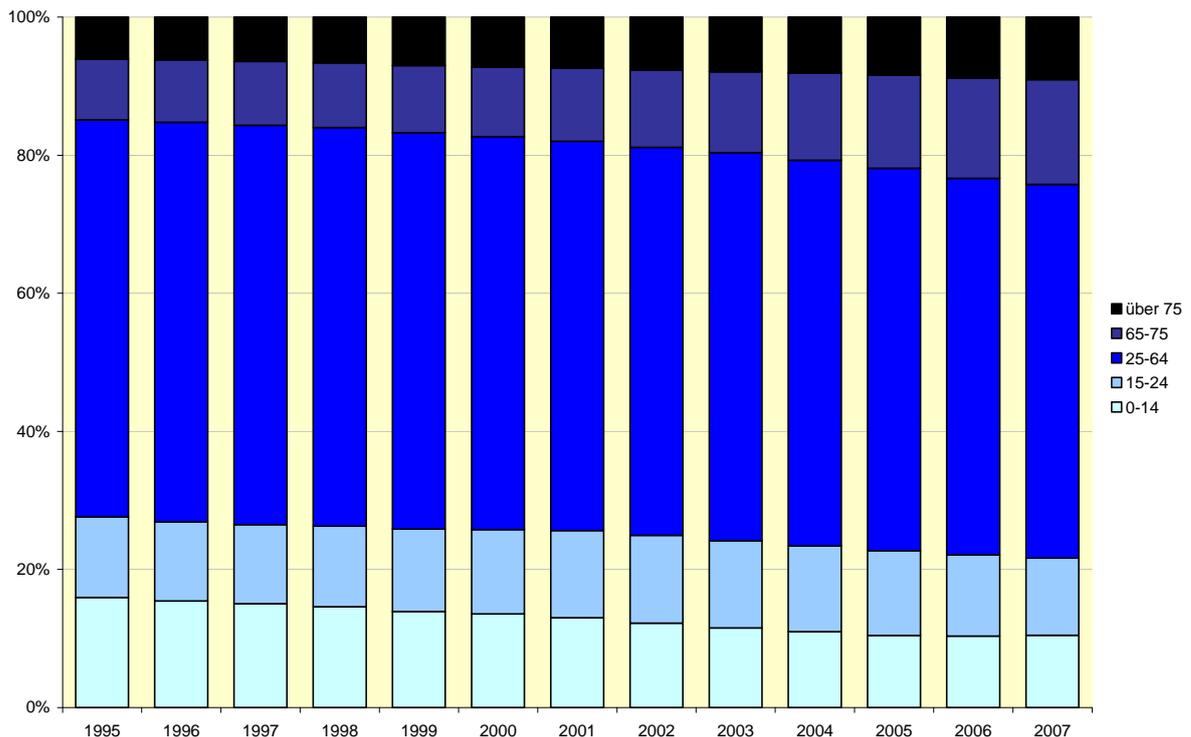


Abbildung 10: Altersstruktur: Relative Anteile der Hauptgruppen für die Stadt Staßfurt mit Ortsteilen (Quelle: IBA Stadtmonitor)

Die Kategorie des Alters bei der Bewertung der Bevölkerungsstruktur ist eine notwendige Größe für die Bedarfsermittlung von Einrichtungen der Infrastruktur. Wertmaßstab für die Leistungsfähigkeit einer Kommune ist sie nicht, denn das soziale Verhalten wird weniger durch das Alter eines Menschen geprägt als durch seine Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen, durch die berufliche oder soziale Stellung des Individuums. Fakt ist jedoch, dass Städte, in denen die Zahl der älteren Menschen wächst und die der jungen Menschen kleiner wird, einem hohen Anpassungsdruck bei der Neuausrichtung der sozialen Infrastrukturnetze ausgesetzt sind.

Um der rückläufigen Anzahl von Kindern und Jugendlichen entgegen zu handeln, sind die Städte gezwungen, eine hohe Qualität bei den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sicherzustellen. Gleichzeitig müssen sie proaktiv darauf hinwirken, dass die älteren Menschen nicht nur am gesellschaftlichen Leben teilhaben, sondern es selbst gestalten können.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Von 1995 bis zum Jahresende 2007 hat die Stadt Staßfurt einen Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe bis 14 Jahre um 36,3 % hinnehmen müssen, d. h. die Personenzahl in dieser Gruppe sank von 3.674 auf 2.340 Menschen. Dagegen stieg die Bevölkerungsgruppe ab dem 65. Lebensjahr um 57,3 % an.

Jahr	Kinder 0-14 J. [Personen]	Jugendliche 15-24 J. [Personen]	Erwachsene 25-64 J. [Personen]	Senioren 65-75 J. [Personen]	Senioren über 75 J. [Personen]	Summe [Personen]
1995	3.674	2.696	13.249	2.037	1.400	23.056
1996	3.470	2.572	12.992	2.028	1.392	22.454
1997	3.303	2.512	12.706	2.028	1.411	21.960
1998	3.143	2.521	12.431	2.024	1.424	21.543
1999	2.919	2.507	12.045	2.043	1.472	20.986
2000	2.804	2.522	11.771	2.089	1.495	20.681
2001	2.666	2.588	11.556	2.174	1.515	20.499
2002	2.416	2.510	11.116	2.211	1.519	19.772
2003	2.715	2.973	13.236	2.754	1.866	23.544
2004	2.600	2.946	13.226	2.990	1.920	23.682
2005	2.432	2.868	12.915	3.147	1.956	23.318
2006	2.357	2.677	12.414	3.302	2.008	22.758
2007	2.340	2.493	12.081	3.386	2.022	22.322

Abbildung 11: Altersstruktur: Absolute Zahlenwerte der Hauptgruppen für die Stadt Staßfurt mit Ortsteilen
Hinweis: Bevölkerungssprung in 2003 durch Eingemeindung von 5 Kommunen (Quelle: IBA Stadtmonitor)

Für die einzelnen Stadtteile liegen für die Jahre 2006 bis 2009 Daten zur Altersstruktur vor. Demnach verteilen sich die Hauptgruppen der Bevölkerung im Stadtgebiet, wie nachfolgend dargestellt:

Altersgruppe	unter 6	6 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 45	45 bis unter 65	ab 65
Alt-Staßfurt	102	228	269	711	589	283
Mitte	68	119	109	272	232	249
Nord-Ost	33	90	117	349	471	332
Leopoldshall	115	178	186	526	423	346
Löderburger Straße	67	165	202	540	725	693
Nord	153	265	238	656	990	905
Am Tierpark	38	77	85	185	289	178
Süd	36	83	94	226	265	221
Ost	74	181	213	702	802	711

Abbildung 12: Altersstruktur: Absolute Zahlenwerte der Hauptgruppen für die Stadtteile der Kernstadt für 2009,
Angabe in Personen, Zusammenfassung Haupt- und Nebenwohnungen (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Die Altersstruktur in den einzelnen Stadtteilen differiert in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Stadtteils und seiner Gebietstruktur. Das unten stehende Diagramm zeigt die Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen für die einzelnen Stadtteile. Deutlich wird, dass der Stadtteil Alt-Staßfurt den höchsten Anteil in den Altersgruppen „18 bis unter 25 Jahre“ und „25 bis unter 45 Jahre“ sowie den geringsten Anteil an Personen über 64 Jahre aufweist. Dagegen ist in den Gebieten Nord und Löderburger Straße die Altersgruppe der über 64-Jährigen sehr stark vertreten und der Anteil der Kinder vergleichsweise gering. Dies kann u. a. in der gewachsenen Struktur der Bewohnerschaft (Löderburger Straße) oder in Größe und Zuschnitt der Wohnungen (Nord) begründet sein.

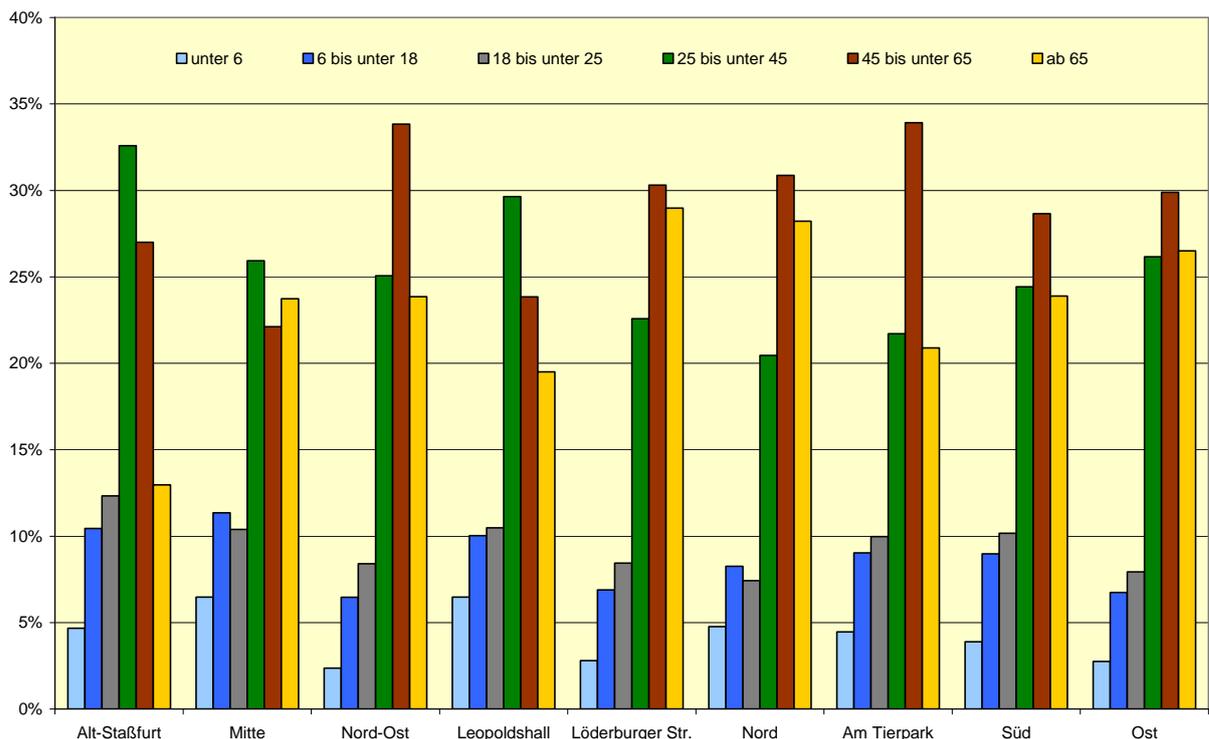


Abbildung 13: Altersstruktur: Relative Anteile der Hauptgruppen für die einzelnen Stadtteile für 2009
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Betrachtet man ausschließlich die Bestände der beiden Wohnungsunternehmen, so wird deutlich, dass die Überalterung der Mieter besonders ausgeprägt ist. So überwiegt in fünf Stadtteilen, vor allem in Mitte und Ost, der Anteil der über 64-Jährigen deutlich (37 bis 46 %). In drei weiteren Stadtteilen ist nur die Gruppe der 45 bis unter 65-Jährigen größer (31 bis 38 %). Lediglich im Gebiet Alt-Staßfurt sind nur 18 % der Mieter über 64 Jahre alt.

Für künftige stadtteilbezogene Planungen und Konzepte wird die Berücksichtigung der Altersstruktur immer wichtiger werden, da neben dem Wohnungsangebot auch das Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur auf vorhandene bzw. erwünschte Zielgruppen abgestimmt werden muss. Als Beispiele sollen an dieser Stelle lediglich die Begriffe Mehrgenerationenwohnen und Schulentwicklungsplanung genannt werden.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

2.1.4. Wanderungsbewegungen

Der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Staßfurt wird nach wie vor stark von Wanderungsbewegungen beeinflusst. Die Wanderungsbilanz zeigt in der Zeitfolge von 1990 bis 2008 größere Schwankungen. Jahren mit starken Wanderungsverlusten folgen Jahre mit schwachen Wanderungsverlusten und umgekehrt. Spezifische Abwanderungsbevölkerungsgruppen lassen sich nicht ausmachen.

Jahr	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2008
Zuzüge	564	705	1.122	1.247	937	808	826	730	603	763
Wegzüge	1.059	1.202	1.336	1.387	1.593	1.305	1.234	966	1.058	901
Saldo absolut	-495	-497	-214	-140	-656	-497	-408	-236	-455	-138
Saldo je 1.000 EW	-19,48	-21,56	-10,35	-6,83	-33,18	-24,92	-21,63	-12,59	-25,74	-7,92

Abbildung 14: Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen von Staßfurt von 1990 bis 2008, absolut
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

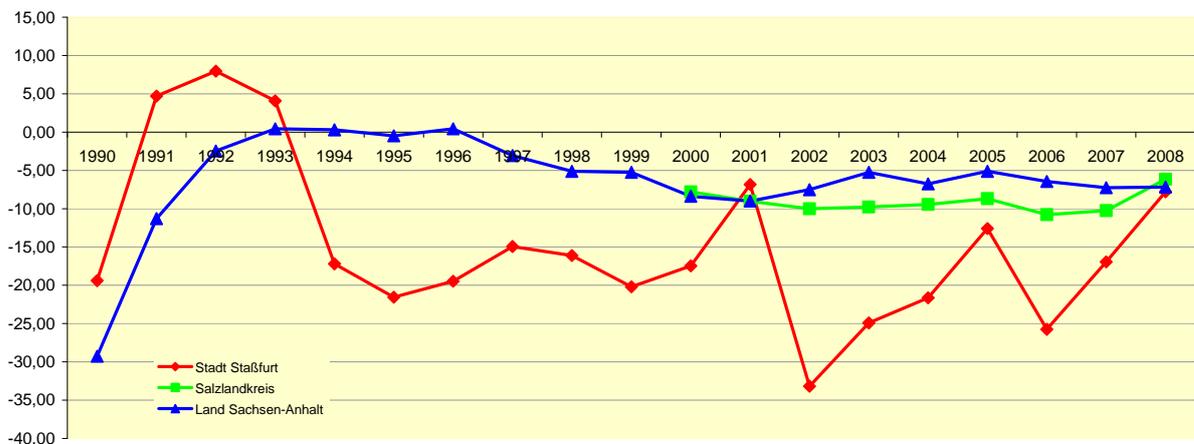


Abbildung 15: Vergleich Wanderungssaldo
(Quellen: Stadt Staßfurt: Stadtverwaltung Staßfurt; Salzlandkreis und Sachsen-Anhalt: Statistisches Landesamt)

Abbildung 15 zeigt den Vergleich unterschiedlicher Betrachtungsebenen. In diesem Fall sind die Wanderungsverluste der Stadt Staßfurt höher als im Salzlandkreis und im Land Sachsen-Anhalt.

2.1.5. Zusammenfassende Betrachtung

Der andauernde Bevölkerungsrückgang wird sowohl durch Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch durch einen insgesamt negativen Wanderungssaldo verursacht. In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung übersteigt die Zahl der Sterbefälle regelmäßig die Geburtenzahl (Geburtendefizit bzw. Sterbefall-

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

überschuss). Ebenso liegt die Zahl der Wegzüge über der Zahl der Zuzüge (Wanderungsverlust). Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass der zahlenmäßig größte Anteil der negativen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsverluste verursacht wird.

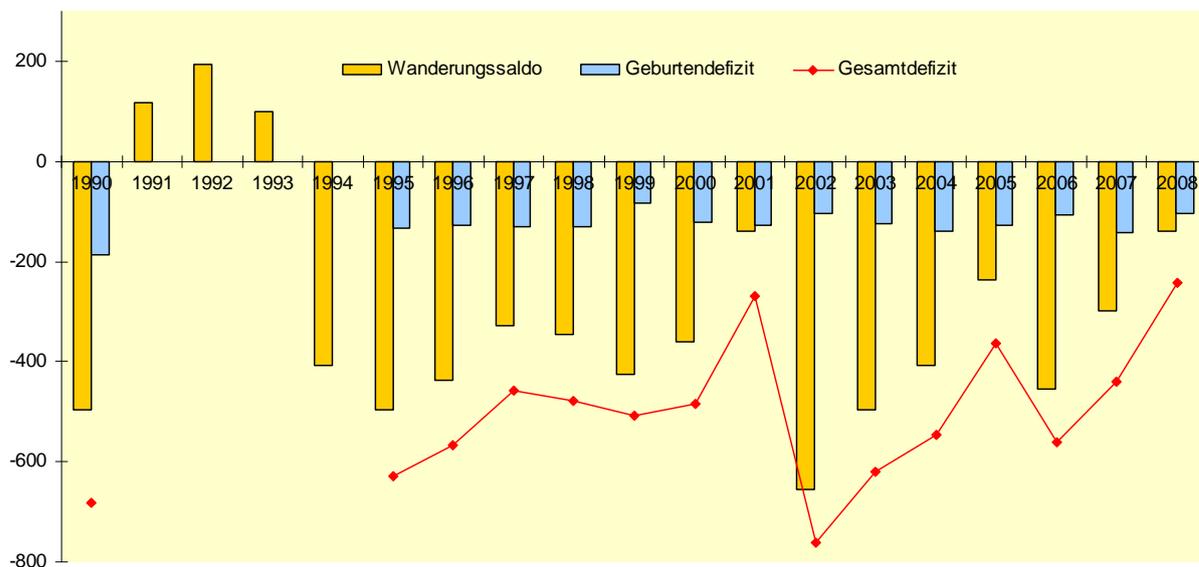


Abbildung 16: Übersicht Bevölkerungsveränderung für die Stadt Staßfurt (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Eine detaillierte Betrachtung der Wanderungen innerhalb der Gemeinde und der Stadt-Umland-Wanderung in die angrenzenden Gemeinden ist u. a. aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich. Daher können keine Vergleiche zu den Daten aus dem ursprünglichen SEK vorgenommen werden.

2.2. Zahl und Größe der Haushalte

Die Entwicklung der Stadt hinsichtlich ihrer Bevölkerung wird nicht nur durch die Anzahl der Einwohner, sondern auch durch deren Formation, die Haushaltsstruktur, bestimmt. Grundsätzlich sind die Anzahl der Haushalte, die Haushaltsgröße und die soziale Struktur ausschlaggebend für den Wohnungsbedarf.

Seit 1990 entwickeln sich, wie auf dem gesamten Gebiet der neuen Bundesländer, auch in Staßfurt die Einwohnerzahlen und die Zahl der Haushalte unterschiedlich. Von 2000 bis 2008 ist die Bevölkerung um 14,4 % zurückgegangen, die Zahl der Haushalte (nach Wohnungsbelegung) um 8,4 %. Dies hat folgende Ursachen:

- die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt (weniger Personen je Haushalt) u. a. aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur, der Zunahme der Single-Haushalte und rückläufiger Geburtenzahlen
- die durchschnittliche Wohnungsbelegung sinkt (weniger Einwohner je Wohnung)
- der durchschnittliche Verbrauch an Wohnfläche je Einwohner steigt

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

So entsteht zwar trotz sinkender Einwohnerzahl eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, diese kann jedoch die bestehenden Leerstände nicht verringern, da der Einwohnerrückgang zu stark ist.

2.2.1. Wohnraumkonsum (Wohnfläche / Einwohner)

Auch wenn sich zwischen 2001 und 2003 ein merklicher Unterschied abzeichnet, der mit Sicherheit auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden beruht, kann festgestellt werden, dass der Wohnflächenverbrauch je Person in den vergangenen Jahren weiter gestiegen ist, was zu einem geringen Teil mit dazu beiträgt, dass der Wohnungs-leerstand in den letzten Jahren nicht weiter gestiegen ist (siehe Kap. 2.4).

Jahr	1995	1999	2001	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnfläche pro Person [m ²]	27,42	28,63	28,59	38	38,2	38,3	38,7	38,8

Abbildung 17: Übersicht Wohnraumkonsum in Staßfurt
(Quellen: für 1995, 1999 und 2001 SEK 2001, 2003 bis 2007 Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung)

2.2.2. Einwohner je Wohnung (Belegungsdichte)

Der Wohnungsbedarf einer Stadt wird nicht nur durch die Anzahl der Einwohner, sondern auch durch die Zahl der Personen bestimmt, die durchschnittlich in einer Wohnung leben. Die Wohnungsbelegung wird üblicherweise durch die Haushaltsstruktur bestimmt. Der Begriff Haushalt (Privathaushalt) bezeichnet entweder eine Personengemeinschaft, die zusammen wohnt und eine wirtschaftliche Einheit bildet, oder eine einzelne Person, die wirtschaftlich selbständig ist.

Die Zahl der Haushaltsmitglieder ergibt die Haushaltsgröße. Die Erfassung der Haushaltszahlen und -größen pro Wohnung ist statistisch aufwendig. Da in einer Wohnung auch mehrere Haushalte leben können, ist es für die Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs sinnvoller, von einem Haushaltsbegriff auszugehen, der ausschließlich die tatsächliche Wohnungsbelegung beschreibt.

Diese Zahl beschreibt das Verhältnis der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zur Anzahl der bewohnten Wohnungen in einer Gemeinde. Der Wohnungsbestand der Stadt Staßfurt betrug Ende 2008 10.048 WE, davon waren 8.484 WE bewohnt.

Die Stadt hatte zum 31.12.2008 17.693 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Entsprechend der oben genannten Formel ergibt das eine Wohnungsbelegung von aktuell 2,09 Einwohnern je Wohnung (EW/WE). Für das Jahr 2000 wurden noch 2,24 (EW/WE) ermittelt. Jedoch sind auch diese Zahlen von Stadtteil zu Stadtteil großen Schwankungen unterworfen, was vor allem in Größe und Zuschnitt der Wohnungen begründet ist. So gibt z. B. die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt für ihre Bestände an, dass die Belegungsdichte deutlich unter 2,0 EW/WE liegt.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Jahr	2000	2005	2006	2007	2008
Wohnungsbestand [WE]	11.242	10.600	10.122	10.034	10.048
Leerstand [WE]	2.025	1.600	1.775	1.645	1.564
Belegte Wohnungen [WE]	9.217	9.000	8.347	8.389	8.484
Bevölkerung [EW] (Haupt- und Nebenwohnsitz)	20.681	19.476	18.634	18.497	18.388
Anzahl EW je WE	2,24	2,16	2,23	2,20	2,17

Abbildung 18: Entwicklung der Belegungsdichte in Staßfurt
(Quellen: für 2000 SEK 2001, 2005 bis 2008 Stadtverwaltung Staßfurt)

2.3. Wohnungsbestand

Für das SEK 2001 erfolgten eine Zusammenfassung der Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft sowie eine Vor-Ort-Erfassung des restlichen Wohnungsbestandes durch Mitarbeiter der SALEG. Die Wohnungsanzahl wurde auf Grund zählbarer Merkmale (Zahl der Briefkästen, Klingelschilder und Mülltonnen) sowie der Baukörpergliederung (Lage der Treppenhäuser und Hauseingänge, Gliederung der Fensterachsen, Anzahl von Balkonen) eingeschätzt. Bei ca. 10 % der Gebäude wurde die Wohnungsanzahl vor Ort erfragt.

Für die Fortschreibung wurden die Daten der KOMSTAT-Erfassung der Stadt Staßfurt zugrunde gelegt. Diese liegen ab dem Jahr 2006 in der Unterscheidung nach Bauformen und Gebäudezustand vor.

2.3.1. Gesamtbestand nach Bauformen

Der Gesamtbestand in der Stadt Staßfurt hat sich von 11.242 Wohnungen (WE) im Jahr 2000 auf 10.048 WE im Jahr 2008 um 10,6 % verringert. Dieses resultiert überwiegend aus dem Abbruch / Rückbau von Wohnungen im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft (1.026 WE). Es handelt sich dabei vor allem um Einheiten im industriellen Geschosswohnungsbau der DDR.

Die Neubautätigkeit nahm in den letzten acht Jahren sehr stark ab. Bis zum Jahr 2000 wurden pro Jahr durchschnittlich 58 Wohnungen neu errichtet, zwischen 2000 und 2008 waren es nur noch drei Wohnungen pro Jahr.

Entsprechend den Vorgaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings erfolgte die aktuelle Zuordnung der Gebäude nach Baualter bzw. Konstruktionsart in nur vier Kategorien, während im SEK 2001 sechs Kategorien unterschieden wurden.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Jahr	2000	2005	2006	2007	2008
Bis 1948 [WE]	3.742 + Eigenheime*	k. A.	1.187	4.088	3.936
1949-1989 [WE]	5.059 + Eigenheime*	k. A.	3.792	5.385	5.508
- dar. Plattenbau [WE]	3.628	k. A.	1.147	1.698	1.780
Ab 1990 [WE]	580	k. A.	150	561	604
Undifferenzierter Rest [WE]	1.861*	10.600	5.129		
Summe [WE]	11.242	10.600	10.122	10.034	10.048

* Im SEK 2001 wurde eine andere Zuordnung der Gebäude vorgenommen: Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht nach bis 1948 und ab 1949 unterschieden.

Abbildung 19: Übersicht Wohnungsbestand nach Bauform
(Quellen: für 2000 SEK 2001, für 2005 bis 2008 Stadtverwaltung Staßfurt)

Durch unterschiedliche Erhebungsmethoden sowie eine Überprüfung und Überarbeitung der erfassten Baujahre in den einzelnen Erhebungsjahren sind Differenzen in den Zuordnungen nach Gebäudeklassen unvermeidlich. Dieses beeinflusst jedoch nicht die Gesamttendenz und wird daher als vernachlässigbar eingestuft.

2.3.2. Gesamtbestand nach Stadtteilen und Bauformen

In den nachfolgenden Tabellen werden die Wohnungsbestände für die fünf Stadtteile mit vorrangiger Priorität für die Jahre 2000 und 2008 gegenübergestellt.

Jahr 2000	Alt-Staßfurt	Mitte	Leopoldshall	Nord	Am Tierpark
Bis 1948 [WE]	1.438 + Eigenheime*	388 + Eigenheime*	1.021 + Eigenheime*	0	0
1949-1989 [WE]	24 + Eigenheime*	0	81 + Eigenheime*	2.750 + Eigenheime*	1.191
- dar. Plattenbau [WE]	0	0	47	2.342	1.191
Ab 1990 [WE]	10	111	29	27	0
Undifferenzierter Rest [WE]	317*	106*	178*	0	0
Summe [WE]	1.789	605	1.309	2.777	1.191

* Im SEK 2001 wurde eine andere Zuordnung der Gebäude vorgenommen: Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht nach bis 1948 und ab 1949 unterschieden.

Abbildung 20: Übersicht Wohnungsbestand nach Stadtteil und Gebäudeart
(Quelle: SEK 2001)

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Jahr 2008	Alt-Staßfurt	Mitte	Leopoldshall	Nord	Am Tierpark
Bis 1948 [WE]	1.450	522	1.029	0	0
1949-1989 [WE]	8	21	375	2.085	661
- dar. Plattenbau [WE]	0	0	0	1.119	661
Ab 1990 [WE]	12	137	1	0	0
Summe [WE]	1.470	680	1.405	2.085	661

Abbildung 21: Übersicht Wohnungsbestand nach Stadtteil und Gebäudeart
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

In den fünf Stadtteilen mit vorrangiger Priorität verlief die Entwicklung des Wohnungsbestandes sehr unterschiedlich: Während die Stadt alle Anstrengungen unternimmt, um in den drei Altstadtgebieten Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall den Gebäudebestand und damit die Stadtstruktur nach Möglichkeit zu erhalten, wurden in den beiden Großsiedlungen Nord und Am Tierpark die Bestände – auch mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost – reduziert, um einer Verschärfung der Leerstandssituation entgegen zu wirken. Durch Rückbau und Stilllegungen wurden im Gebiet Nord 644 WE vom Markt genommen und im Gebiet Am Tierpark 614 WE.

Im Stadtteil Mitte diente der vereinzelte Neubau von Wohnungen der Ergänzung der Stadtstruktur, insbesondere in den Bereichen, die durch die Bergbaufolgen lange Zeit nicht bebaubar waren.

Die Differenzen in den Angaben zum Neubaubestand ab 1990 für die Gebiete Leopoldshall und Nord sind auf die bereits erwähnten unterschiedlichen Erhebungsmethoden zurückzuführen. Bei einer reinen Inaugenscheinnahme der Gebäude kann es z. B. vorkommen, dass umfassend sanierte ältere Gebäude versehentlich für Neubauten angesehen werden oder umgekehrt. Diese geringen Abweichungen beeinflussen jedoch nicht das Gesamtbild.

2.3.3. Gesamtbestand nach dem erreichten Stand der Sanierung

Der Sanierungsstand ist in unsaniert, teilsaniert und saniert bzw. neuwertig eingeteilt. Auch hier wurde die Kategorisierung nur nach der Beurteilung des äußerlichen Zustandes vorgenommen.

Als neuwertig klassifiziert wurden Neubauten nach 1990 und als saniert wurden Gebäude mit einem statisch-konstruktiv sicheren Zustand bewertet, deren Fassade, Dach und Fenster einen baulich guten Zustand aufwiesen.

Gebäude, bei denen einzelne Gebäudeteile instandgesetzt wurden und die ansonsten einen statisch-konstruktiv sicheren Zustand und keine Feuchtigkeitsschäden aufwiesen, wurden als teilsaniert erfasst.

Als unsaniert eingeschätzt wurden die Gebäude, bei denen sämtliche Gebäudeteile instandsetzungsbedürftig waren oder/und die erkennbare statisch-konstruktive Schäden oder deutliche Feuchtigkeitsschäden aufwiesen.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Betrachtet man die Entwicklung des Wohnungsbestandes unter dem Aspekt des Gebäudezustandes, so ist für die Gesamtstadt die nachfolgende Entwicklung ablesbar:

Jahr	2000	2005	2006	2007	2008
Unsanier[t] [WE]	3.658	k. A.	1.314	1.454	1.305
Teilsanier[t] [WE]	1.492	k. A.	2.239	4.406	4.394
Sanier[t]/neu [WE]	6.092	k. A.	1.552	4.174	4.349
Undifferenzier[t]ter Rest [WE]	0	10.600	5.017	0	0
Summe [WE]	11.242	10.600	10.122	10.034	10.048

Abbildung 22: Übersicht Wohnungsbestand nach Gebäudezustand
(Quellen: für 2000 SEK 2001, für 2005 bis 2008 Stadtverwaltung Staßfurt)

Als wichtige Kernaussage kann man aus den Zahlen ableiten, dass sich der Bestand an Wohnungen in unsanierten Gebäuden seit dem Jahr 2000 um 64 % verringert hat. Eine eindeutige Zuordnung der restlichen Gebäude in teilsanier[t] und sanier[t] ist grundsätzlich schwierig und hängt nicht zuletzt von der Art der Erhebung ab. Abweichungen in den einzelnen Jahren sind auch hier unvermeidlich. Außerdem lässt das äußere Erscheinungsbild eines Hauses nicht in jedem Fall Rückschlüsse auf den Modernisierungsgrad der Wohnungen zu. Auf eine detaillierte Betrachtung der Zahlen wird daher verzichtet.

In der Kategorie „Sanier[t]“ sind ebenfalls die Neubauten ab 1990 erfasst, deren Zahlenwerte bereits in Tabelle 19 dargestellt sind.

Für die fünf Stadtteile mit vorrangiger Priorität zeigt sich wiederum ein differenziertes Bild, wie in den nachfolgenden Tabellen ersichtlich wird:

Altstadtgebiete	Alt-Staßfurt		Mitte		Leopoldshall	
	2000	2008	2000	2008	2000	2008
Unsanier[t] [WE]	548	257	229	190	458	332
Teilsanier[t] [WE]	329	595	102	185	229	386
Sanier[t]/neu [WE]	912	618	274	305	622	687
Summe [WE]	1.789	1.470	605	680	1.309	1.405

Abbildung 23: Übersicht Wohnungsbestand Innenstadt nach Stadtteil und Gebäudezustand
(Quelle für 2000: SEK 2001, für 2008: Stadtverwaltung Staßfurt)

Großsiedlungen	Nord		Am Tierpark	
	2000	2008	2000	2008
Unsanier[t] [WE]	1.101	70	1.083	241
Teilsanier[t] [WE]	100	1.399	48	420

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Saniert/neu [WE]	1.576	616	60	0
Summe [WE]	2.777	2.085	1.191	661

Abbildung 24: Übersicht Wohnungsbestand Großsiedlungen nach Stadtteil und Gebäudezustand
(Quelle für 2000: SEK 2001, für 2008: Stadtverwaltung Staßfurt)

In allen fünf Stadtgebieten hat sich der unsanierte Bestand verringert. In den Aufwertungsgebieten Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall wurde ein Großteil der entsprechenden Gebäude ganz oder teilweise modernisiert, in den Rückbaugebieten Nord und Am Tierpark sind ausschließlich unsanierte Bestände von den Abbruchmaßnahmen betroffen gewesen. Weitere unsanierte Bestände wurden zumindest teilweise modernisiert.

Auch bei den Zahlenwerten für den sanierten Bestand in den einzelnen Stadtteilen ergeben sich Differenzen zwischen der Erfassung im Jahr 2000 und der im Jahr 2008. In den drei Altstadtgebieten können die bereits erwähnten unterschiedlichen Erhebungsmethoden als Ursachen angesehen werden. Da sich die Großsiedlungen jedoch überwiegend im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft befinden, liegt hier die Vermutung nahe, dass eine Rückstufung von „saniert“ auf „teilsaniert“ auf Grundlage interner Modernisierungsintervalle für einzelne Bauteile erfolgt ist. Im Gebiet Am Tierpark wurde ein Plattenbaublock mit 60 WE eines Wohnungsunternehmens an einen Privaten verkauft. Es wird vermutet, dass diese 60 Wohnungen durch den Verkauf aus der Erfassung gestrichen wurden. Tatsächlich ist das besagte Gebäude vollständig saniert und es wurde auch keinerlei Teilrückbau durchgeführt.

2.4. Wohnungsleerstand

Eine weitere Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts bilden die Erhebungen zur Verteilung des Leerstandes im Stadtgebiet.

Der Wohnungsleerstand wurde für das SEK 2001 ebenfalls im Rahmen von Ortsbegehungen aufgrund äußerer Merkmale ermittelt. Das waren verschlossene Fenster ohne Gardinen und üblichen Fensterschmuck, Werbehinweise auf Wohnungsverkauf oder Vermietung, verklebte oder mit Werbung überfüllte Briefkästen, leere Klingelschilder u. ä. In Einzelfällen wurde der Leerstand erfragt (ca. 10 % der Wohnungen). Für die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft konnte auf konkretes Zahlenmaterial der Unternehmen zurückgegriffen werden.

Die vorliegende Fortschreibung bezieht sich für die Jahre 2005 bis 2008 ausschließlich auf die Daten der KOMSTAT-Auswertung der Stadt Staßfurt.

2.4.1. Gesamtleerstand nach Bauformen

Im SEK 2001 wurde ein Wohnungsleerstand in Höhe von 18,0 % ermittelt. Als Zielstellung für das Jahr 2010 ist damals eine Reduzierung auf einen notwendigen Leerstand als sog. Regiebestand in Höhe von 5,0 % formuliert worden. Dieses würde bei der ursprünglich anvisierten Einwohnerzahl von 18.600 Personen 485 Wohnungen entsprechen und hätte einen Abbruch von 1.375 Wohnungen bedeutet. Wie bereits dargestellt, ist der Bevölkerungsrückgang jedoch stärker gewesen als angenommen. Außerdem konnte der geplante Wohnungsabriss nicht in vollem Umfang realisiert

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

werden, so dass in Staßfurt aktuell 15,6 % der Wohnungen leer stehen. Der realisierte Abriss betrug per 31.12.2010 1.175 WE (bis 2008: 1.100 WE). Gründe für die Nichtumsetzung der geplanten Abrisszahlen liegen u. a. für die Wohnungsunternehmen im Auslaufen der Altschuldenhilfeverordnung.

Dieser Leerstand verteilt sich unterschiedlich auf die einzelnen Bauformen: Während in Neubauten ab 1990 nur 1,5 % der Wohnungen leer stehen, sind es in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1989 errichtet wurden, 13,5 % und in Altbauten bis 1948 sogar 20,7 % der Wohnungen.

Jahr	2000	2005	2006	2007	2008
Bis 1948 [WE]	1.124 + Eigenheime*	k. A.	351	907	813
1949-1989 [WE]	778 + Eigenheime*	k. A.	672	729	742
- dar. Plattenbau [WE]	766	k. A.	259	422	439
Ab 1990 [WE]	23	k. A.	1	7	9
Undifferenzierter Rest [WE]	100*	1.600	751	2	
Summe [WE]	2.025	1.600	1.775	1.645	1.564
Anteil Leerstand am Gesamtbestand [%]	18,0	15,1	17,5	16,4	15,6

* Im SEK 2001 wurde eine andere Zuordnung der Gebäude vorgenommen: Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht nach bis 1948 und ab 1949 unterschieden.

Abbildung 25: Übersicht Wohnungsleerstand nach Gebäudeart
(Quellen: für 2000 SEK 2001, für 2005 bis 2008 Stadtverwaltung Staßfurt)

2.4.2. Wohnungsleerstand nach Stadtteilen und Bauformen

Innerhalb der fünf prioritären Stadtgebiete ergibt sich für die Jahre 2000 und 2008 die nachfolgende Leerstandssituation: In den Altstadtgebieten konzentriert sich der Leerstand in den Gebäuden bis 1948 und dort überwiegend in den Mehrfamilienhäusern. Dagegen weisen die beiden Großsiedlungen den Leerstand in ihren Gebäudebeständen aus der Zeit zwischen 1949 und 1989 auf.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Jahr 2000	Alt-Staßfurt	Mitte	Leopoldshall	Nord	Am Tierpark
Bis 1948 [WE]	525 + Eigenheime*	186 + Eigenheime*	336 + Eigenheime*	0	0
1949-1989 [WE]	0	0	10	438	324
- dar. Plattenbau [WE]	0	0	4	438	324
Ab 1990 [WE]	0	4	6	8	0
Undifferenzierter Rest [WE]	44*	33*	11	0	0
Summe [WE]	569	223	363	446	324
Anteil Leerstand am Gesamtbestand [%]	31,8	36,9	27,7	16,1	27,2

* Im SEK 2001 wurde eine andere Zuordnung der Gebäude vorgenommen: Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht nach bis 1948 und ab 1949 unterschieden.

Abbildung 26: Übersicht Wohnungsleerstand nach Stadtteil und Gebäudeart im Jahr 2000
(Quelle: SEK 2001)

Jahr 2008	Alt-Staßfurt	Mitte	Leopoldshall	Nord	Am Tierpark
Bis 1948 [WE]	224	176	281	0	0
1949-1989 [WE]	2	6	23	452	170
- dar. Plattenbau [WE]	0	0	0	269	0
Ab 1990 [WE]	0	7	0	0	0
Summe [WE]	226	189	304	452	170
Anteil Leerstand am Gesamtbestand [%]	15,4	27,8	21,6	21,7	25,7

Abbildung 27: Übersicht Wohnungsleerstand nach Stadtteil und Gebäudeart im Jahr 2008
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Ausgehend vom Jahr 2000 konnte der Leerstand in den drei Altstadtgebieten Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall zum Teil drastisch gesenkt werden, auch wenn diese immer noch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Dagegen weisen die Rückbaugelände Nord und Am Tierpark trotz umfangreicher Wohnungsabbrüche nach wie vor hohe Leerstände auf.

2.4.3. Wohnungsleerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung

Betrachtet man die Leerstandsentwicklung im Hinblick auf den Gebäudezustand, ist auf gesamtstädtischer Ebene ein geringer, aber leicht steigender Wohnungsleerstand in sanierten bzw. neu gebauten Objekten zu verzeichnen. Dieser liegt zwischen 5,7 % (Jahr 2000) und 7,4 % (Jahr 2008). In teilsanierten Beständen stehen 15,0 % (2000) bzw. 16,5 % (2008) der Wohnungen leer. Trotz Abbruch leer stehender unsanierter Wohnungen bzw. die Modernisierung dieser, konnte im verbleibenden unsanierten Bestand der Leerstand nicht reduziert werden. Er liegt konstant bei 39,7 % (2000) bzw. 39,5 % (2008) der Wohnungen.

Jahr	2000	2005	2006	2007	2008
Unsanier [WE]	1.452	k. A.	538	652	516
Teilsanier [WE]	224	k. A.	358	690	726
Saniert/neu [WE]	349	k. A.	128	303	322
Undifferenzierter Rest [WE]		1.600	751		
Summe [WE]	2.025	1.600	1.775	1.645	1.564

Abbildung 28: Übersicht Wohnungsleerstand nach Gebäudezustand
(Quellen: für 2000 SEK 2001, für 2005 bis 2008 Stadtverwaltung Staßfurt)

Betrachtet man diese Zahlenwerte im Detail für die fünf prioritären Gebiete, ergibt sich ein etwas anderes Bild: Während sich der Leerstand, wie im Kapitel 2.4.2 erläutert, in den jeweils vorherrschenden Bauformen des Stadtteils konzentriert, kann die Verteilung innerhalb der Bauform deutlich nach dem Gebäudezustand unterschieden werden.

In Alt-Staßfurt und Mitte standen bei der Erfassung im Jahr 2000 etwa 70 % der unsanierten Wohnungen leer. Diese konnten auf 41 % (Alt-Staßfurt) bzw. 65,3 % (Mitte) reduziert werden, auch wenn diese Zahlen immer noch sehr hoch sind.

Während in Leopoldshall der Anteil leer stehender unsanierter Wohnungen etwa gleich geblieben ist (ca. 50 %), wurde in den beiden Großsiedlungen Nord und Am Tierpark eine Reduzierung um jeweils rd. 10 % erreicht. Betrachtet man diese Werte vor dem Hintergrund der jeweils vorherrschenden Bauform, so wird deutlich, dass unsanierte Wohnungen in Plattenbauten nach wie vor eher angenommen werden, als unsanierte Wohnungen in Altbauten vor 1949. Dieses liegt zum einen in den Wohnungszuschnitten aber auch den vorhandenen Mindeststandards in der technischen Ausstattung der Gebäude begründet. Solche Ursachen müssen bei künftigen Entwicklungsstrategien auf gesamtstädtischer Ebene berücksichtigt werden.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Altstadtgebiete	Alt-Staßfurt		Mitte		Leopoldshall	
	2000	2008	2000	2008	2000	2008
Unsanier[t] [WE]	397	105	159	124	225	174
Teilsanier[t] [WE]	91	67	41	34	59	58
Sanier[t]/neu [WE]	81	54	23	31	79	72
Summe [WE]	569	226	223	189	363	304
Anteil Leerstand am Gesamtbestand [%]	31,8	15,4	36,9	27,8	27,7	21,6

Abbildung 29: Übersicht Wohnungsleerstand Innenstadt nach Stadtteil und Gebäudezustand
(Quelle für 2000: SEK 2001, für 2008: Stadtverwaltung Staßfurt)

Im teilsanierten Bestand konnte in den drei Altstadtgebieten eine Leerstandsreduzierung um mindestens 10 % erreicht werden, während sich der Leerstand in den Gebieten Nord und Am Tierpark mehr als verdreifacht hat.

In sanierten Gebäuden liegt der Leerstand nach wie vor zwischen 9 % und 11 % und damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und hat sich in den letzten acht Jahren auch kaum verändert. Lediglich im Stadtteil Nord ist der Leerstand im Jahr 2008 mit 18 % doppelt so hoch wie im Jahr 2000.

Großsiedlungen	Nord		Am Tierpark	
	2000	2008	2000	2008
Unsanier[t] [WE]	295	7	317	46
Teilsanier[t] [WE]	7	332	3	124
Sanier[t]/neu [WE]	144	113	4	0
Summe [WE]	446	452	324	170
Anteil Leerstand am Gesamtbestand [%]	16,1	21,7	27,2	25,7

Abbildung 30: Übersicht Wohnungsleerstand nach Stadtteil und Gebäudezustand
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

2.4.4. Zusammenfassende Betrachtung

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abriss, Rückbau und Stilllegung erfolgt in erster Linie aus wirtschaftlichen Gründen der Eigentümer (Vermietungsgrad, Investitionsbedarf). Qualität und Zustand der Wohnungen spielen dabei nur eine untergeordnete Rolle. Der Rückbau erfolgt vorrangig in den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft, die in der Regel ein Baualter um 30 Jahre haben und die vergleichsweise akzeptabel ausgestattet sind. Abrisse von Altbauten in den innerstädtischen Bereichen erfolgen nur in Einzelfällen, weil dort die städtebaulichen Situationen erhalten und stabilisiert werden sollen. Neben städtebaulichen Gründen

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

spielt hier auch die Eigentümerstruktur eine wesentliche Rolle. Die Innenstädte sind von einer kleinteiligen privaten Eigentümerstruktur geprägt, in der sich städtebaulich sinnvolle Abrisse nur sehr schwer organisieren und steuern lassen.

2.5. Wohnbauflächenpotenzial

IM SEK 2001 wurde noch von einer Neubautätigkeit von ca. 500 WE bis zum Jahr 2010 ausgegangen. Hiervon waren etwa 370 WE auf Standorten mit Planungsrecht vorgesehen und die restlichen Wohnungen in Ersatzneubauten bzw. Lückenschließungen innerhalb der bebauten Ortsteile.

Tatsächlich hat sich der Bestand an nach 1990 errichteten Wohnungen von 580 WE im Jahr 2000 lediglich um 16 WE auf 604 WE im Jahr 2008 erhöht. Auch wenn dieser Wert im Hinblick auf die Ausführungen im Kap. 2.3.2 vermutlich nicht ganz korrekt ist (bei der Inaugenscheinnahme mitunter schwierige Einordnung in hochwertig sanierte Altbauten und tatsächliche Neubauten), so wird offensichtlich, dass das prognostizierte Neubauvolumen um ein Vielfaches unterschritten wurde. Auch dieses ist ein Resultat des stetigen Bevölkerungsrückganges, des hohen Wohnungsleerstandes im Bestand und der allgemein sinkenden Nachfrage.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Bauantragsstellungen in den Jahren ab 2002 dargestellt. Wie viele Vorhaben davon tatsächlich zur Ausführung gekommen sind sowie die Art des Gebäudes und die Anzahl der geplanten Wohnungen sind statistisch jedoch nicht erfasst.

Jahr	Stadt SFT	Rathmannsdorf	Neundorf	Hohen-erxleben	Löderburg	übrige Orts-teile
2002	58	1	9	3	13	
2003	36		2	5	10	
2004	16		6		10	
2005	26	1	4	1	8	1
2006	11			1	1	3
2007	10	1		2	6	
2008	16		1		4	1
2009	8	1	1	1	5	1
2010	9		2	4	2	4
gesamt:	190	4	25	17	59	10

Abbildung 31: Bauanträge im Zeitraum 2002- 2010 („Wohnen“- Neubau, Umbau, Anbau, Aufstockung, ...) (Quelle: Stadt Staßfurt)

2.5.1. Standorte mit Planungsrecht

Anfang der 1990er Jahre wurden nicht nur im Stadtgebiet von Staßfurt, sondern auch in den kleineren Orten, die mittlerweile eingemeindet worden sind, zahlreiche Baugebiete ausgewiesen. Während in den 1990er Jahren die Nachfrage vor allem nach

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Eigenheimstandorten noch recht hoch war, kann man anhand der Entwicklung der letzten 10 Jahre sagen, dass bei weitem nicht mehr alle vorhandenen Standorte mit Planungsrecht benötigt werden.

Im Stadtteil Leopoldshall stehen im Wohnungsbaubereich „Erich-Weinert-Straße“ derzeit noch 9 Parzellen für Eigenheime zur Verfügung. Für dieses Gebiet waren lt. Angabe des SEK 2001 insgesamt 189 WE in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geplant.

Aktuell gibt es noch drei weitere Bauparzellen, die sich in den Ortsteilen befinden, wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht:

Lage	Straße	Nr.	Flurstück	Größe
Staßfurt, Wohnungsbaubereich "Erich-Weinert-Straße"	Baumeckerstraße		1199	541 m ²
	Dr.-W.-Feit-Straße	12	1322	623 m ²
	Dr.-Wilhelm-Feit-Straße		1261 und 1262	800 m ²
	Weißlederweg	25	1371	541 m ²
	Weißlederweg	27	1369	683 m ²
	Weißlederweg		1167	1.781 m ²
	Wilhelm-Ziervogel-Straße		1266	1.003 m ²
	Baumeckerstraße		1189	518 m ²
OT Neundorf, Wohnungsbaubereich „Am Gänseanger“				690 m ²
OT Hohenerxleben, Wohnungsbaubereich „Alte Schenkenbreite“	Parzelle 3			576 m ²
OT Hohenerxleben, Wohnungsbaubereich „Alte Schenkenbreite“	Parzelle 4			1.172 m ²

Abbildung 32: Übersicht über freie Bauparzellen in Staßfurt
(Quelle: Internetseite der Stadt Staßfurt)

2.5.2. Standorte ohne Planungsrecht

In dieser Kategorie besteht aus heutiger Sicht lediglich ein geringer Bedarf in Form von Ersatzneubauten. Insbesondere in den drei Altstadtgebieten wird es zur Wahrung der städtebaulichen Struktur erforderlich sein, nicht mehr sanierungsfähige Altbauten durch Neubauten zu ersetzen, wie dies in den vergangenen Jahren schon vereinzelt praktiziert wurde. In konkreten Wohnungszahlen lassen sich derartige Standorte nicht erfassen.

2.5.3. Nachverdichtungspotenzial

Das Nachverdichtungspotenzial ergibt sich vor allem aus bestehenden Baulücken, für die aus städtebaulicher Sicht eine Neubebauung sinnvoll wäre. Ähnlich, wie bei den Beständen ohne Planungsrecht ist der tatsächliche Bedarf nur schwer abschätzbar.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Die Erstellung eines Baulückenkatasters, wie sie bereits im SEK 2001 angestrebt wurde, kann als Entscheidungsgrundlage von Nutzen sein. Der tatsächliche Umfang von Neubauten zur Nachverdichtung ist jedoch sehr stark von der Nachfrage abhängig und kann von der Stadtverwaltung nur begrenzt beeinflusst werden.

In den eingemeindeten Ortsteilen sollte auf Grund der insgesamt stark rückläufigen Wohnungsnachfrage und des Bevölkerungsrückganges nach Möglichkeit auf Neubauten jeglicher Form verzichtet werden.

2.6. Wirtschaftliche und soziale Situation

Wesentlicher Teil der analytischen Grundlage ist die Beschreibung der wirtschaftlichen und sozialen Situation im Stadtgebiet. Diese für sich genommen bereits sehr komplexe Aufgabe kann im Rahmen des hier vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes nur auf die relevanten inhaltlichen Schwerpunkte bezogen erfolgen.

Die Wirtschaftsstruktur einer Stadt wird durch die Verteilung der Beschäftigten auf die Beschäftigungsbereiche Land- und Forstwirtschaft (Primärbereich), produzierendes Gewerbe (Sekundärbereich) und Dienstleistungsgewerbe (Tertiärbereich) gekennzeichnet.

Von den in Staßfurt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten nach Angaben der Bertelsmann-Stiftung im Jahr 2007

- 3,2 % in der Land- und Forstwirtschaft
- 36,0 % im verarbeitenden Gewerbe, Bau und Energie
- 60,8 % im Dienstleistungsbereich, Handel, Verwaltung und Soziales

Damit hat die Stadt in den Bereichen Dienstleistung, Handel, Verwaltung und Soziales einen wesentlich geringeren Anteil als der Landesdurchschnitt (74,7 %). Der Bereich Land - und Forstwirtschaft liegt etwas über dem Landesdurchschnitt (2,8 %). Auch im Verarbeitenden Gewerbe, Bau und Energie weist der Landesdurchschnitt mit 22,5 % einen wesentlich geringeren Wert auf.

2.6.1. Standortfaktoren

Einerseits ist die Stadt von einer leistungsfähigen Landwirtschaft umgeben, andererseits verfügt sie aus ihrer Geschichte heraus über eine relativ breite Branchenmischung unter den ansässigen Unternehmen. Die wichtigsten Bereiche des verarbeitenden Gewerbes in Staßfurt sind:

- Metallbau
- chemische Industrie
- Elektrotechnik
- Maschinenbau
- Herstellung von Kunststoffwaren

Die Stadt hat auf ihrem Territorium, einschl. der Ortsteile, eine Reihe von Industrie- und Gewerbegebieten ausgewiesen. Diese sind zu etwa 70 % belegt. Dabei ist die

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Verteilung innerhalb der einzelnen Gebiete sehr unterschiedlich und kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Stadt betreut Interessenten und Ansiedler durch ein eigenes Management.

Industrie- und Gewerbegebiete	Gewerbefläche	Belegung in ha	Belegung in %
Industrie- und Gewerbegebiet "Nord-Ost"	30 ha davon: 22 ha GI 8 ha GE	12 ha GI Optionsfläche 3 ha GE	50,0 %
Gewerbegebiet "Berlepsch"	21 ha	20 ha	95,2 %
Industrie- und Gewerbegebiet "Am Silberfeld"	18 ha	9 ha	50,0 %
Industrie- und Gewerbegebiet "Atzendorfer Straße"	18 ha	15,5 ha	86,2 %
Industrie- und Gewerbegebiet "Nord" Athenslebener Weg	24,9 ha	24,9 ha	100 %
Industrie- und Gewerbegebiet "Nord" TLG Gewerbepark, Löderburger Straße	24 ha	14 ha	41,7 %
Industrie- und Gewerbegebiet Neu Staßfurt	30 ha	24 ha	80 %
Gewerbegebiet Hecklinger Straße	10,1 ha	8,9 ha	88 %
Gewerbegebiet Neundorf	2,7 ha	0 ha	0 %
Industrie- und Gewerbegebiet Leopoldshall Industriestraße	15,5 ha	10,3 ha	66,4 %
Gewerbegebiet "Leopoldshall"			
Industrie- und Gewerbegebiet "Friedrichshall"	17,5 ha	15 ha	86,3 %
Gewerbegebiet "Am Calbeschen Weg", Atzendorf	24,2 ha	13,3 ha	55,0 %
Gewerbegebiet "West", Brumby	16,8 ha	8,6 ha	51,2 %
Gewerbegebiet "Süd", Förderstedt	10,7 ha	10,7 ha	100 %
Gewerbegebiet "Süd", Glöthe	6,6 ha	3,8 ha	57,6 %
Gewerbegebiet "Am Kalkwerk" Hohenerxleben	5 ha davon: 3,4 ha GE 1,6 ha GE _E	2,6 ha	52 %
Gewerbegebiet "Am Dornbuschfeld", Löbnitz	7,0 ha	2,2 ha	31,4 %
gesamt	282,0 ha	197,8 ha	70,1 %

Abbildung 33: Übersicht über Industrie- und Gewerbegebiete in Staßfurt und den Ortsteilen
(Quelle: Internetseite der Stadt Staßfurt)

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Staßfurt hat außerdem eine gut aufgestellte Dienstleistungsbranche, ein starkes Baugewerbe und ein umfassendes Angebot an Handelseinrichtungen vorzuweisen. Gut vertreten ist auch die Gesundheits-, Sozial- und Pflegebranche. Besonders im beruflichen Rehabilitationsbereich sind viele Angestellte beschäftigt. Als sehr erfolgreich tätige Einrichtungen können benannt werden:

- Lebenshilfe Bördeland gGmbH
- Stiftung Staßfurter Waisenhaus
- Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum e. V.
- Berufsförderungswerk Sachsen-Anhalt

Ein natürlicher Standortfaktor ist der Fluss Bode und sein Niederungsraum, der wegen seiner landschaftlichen Schönheit und Entwicklungsfähigkeit mittelfristig zu einem attraktiven Raum für sanften Tourismus werden kann. Dazu ist insbesondere erforderlich, dass die Uferzonen von ungenutzter gewerblicher Bebauung und die Uferschließung versperrenden Freizeitfunktionen befreit werden.

2.6.2. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Aus der nachfolgenden Tabelle wird ersichtlich, dass Staßfurt als Arbeitsort an Bedeutung verloren hat. Während sich die Zahl der Beschäftigten, die in Staßfurt wohnen, seit 2000 kaum verändert hat, gibt es immer weniger Menschen, die nach Staßfurt kommen, um hier zu arbeiten.

Jahr	nach Wohnort	nach Arbeitsort	Einpendler	Auspendler
2000	6.173	10.327	7.037	2.883
2001	5.993	10.319	7.152	2.826
2002	5.734	10.255	7.200	2.679
2003	6.835	10.589	6.852	3.098
2004	6.794	8.555	4.919	3.158
2005	6.448	7.609	4.279	3.118
2006	6.526	7.360	4.159	3.325
2007	6.365	7.184	4.135	3.316
2008	6.466	7.302	4.205	3.369

Abbildung 34: Übersicht der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Staßfurt
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Die Beschäftigtenzahlen nach Wohnortprinzip haben sich zwischen 2000 und 2008 um 4,7 % erhöht. Nach dem Arbeitsortprinzip fand im gleichen Zeitraum eine Reduzierung der Beschäftigtenzahlen um 29,3 % statt. Die Zahl der Einpendler ist in den acht Jahren um 40,2 % zurückgegangen, dagegen hat sich die Zahl der Auspendler nur um 16,9 % erhöht.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

2.6.3. Gewerbean-/ -abmeldungen

Aussagen über die jährlichen Gewerbean- und -abmeldungen für die Gesamtstadt standen für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes nicht zur Verfügung.

Lediglich für das Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ liegen Erfassungsdaten vor. Hier erfolgten für den städtebaulichen Rahmenplan eine Vor-Ort-Erfassung im Februar 2003 sowie eine Aktualisierung im Mai 2009. Aus diesen Erhebungsdaten ergibt sich die nachfolgende Übersicht:

Nutzung	Gesamt		davon in Alt-Staßfurt		davon in Mitte	
	2003	2009	2003	2009	2003	2009
öffentl. Verwaltung	3 GE	3 GE	0 GE	0 GE	3 GE	3 GE
Bildung / Kultur / Soziales	22 GE	26 GE	14 GE	12 GE	8 GE	14 GE
Handwerk / Gewerbe	3 GE	6 GE	2 GE	4 GE	1 GE	2 GE
Hotel / Gastronomie	14 GE	16 GE	8 GE	9 GE	6 GE	7 GE
Dienstleistung	81 GE	86 GE	41 GE	38 GE	40 GE	48 GE
Einzelhandel periodisch	45 GE	49 GE	19 GE	17 GE	26 GE	32 GE
Einzelhandel täglich	12 GE	8 GE	3 GE	2 GE	9 GE	6 GE
leer	65 GE	63 GE	30 GE	37 GE	35 GE	26 GE
Summe	245 GE	257 GE	117 GE	120 GE	128 GE	137 GE

Abbildung 35: Übersicht der Nichtwohnnutzungen im Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“
(Quelle: Eigene Erfassung)

Aus der Übersicht wird ersichtlich, dass sich die Situation der Gewerbetreibenden und Dienstleister in den letzten Jahren kaum verändert hat. Im Gebiet Mitte ist eine leichte Angebotszunahme zu verzeichnen, die u. a. auf die Neugestaltung von Straßen und Plätzen zurückgeführt werden kann. Hierdurch ergeben sich Standortvorteile gegenüber anderen städtischen Lagen.

Trotz Bevölkerungsrückgang und generell sinkender Nachfrage ist die Gesamtsituation in den letzten Jahren stabil gewesen. Die Innenstadt Staßfurts bietet damit auch weiterhin ein breitgefächertes Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsschichten.

2.6.4. Sozialdaten

Im Gegensatz zum SEK 2001 liegen aktuell nur einige wenige Sozialdaten für die Stadt Staßfurt vor, die aus verschiedenen Quellen zusammengetragen wurden und sich auf unterschiedliche Gebietsabgrenzungen beziehen.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Erwerbstätigenquote in %	45,1	44,7	43,4	45,6	45,6
Arbeitslosenanteil gesamt in %	31,7	32,1	31,7	30,3	29,3
Arbeitslosenanteil unter 25-Jährige in %	26,7	29,2	29,8	28,2	24,5
Anteil der Langzeitarbeitslosen gesamt in %	13,0	15,1	13,7	9,9	12,2

Abbildung 36: Übersicht der Sozialdaten für Staßfurt
(Quelle: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung)

Nach Angaben der Bertelsmann-Stiftung ist die Erwerbstätigenquote in den letzten Jahren stabil geblieben und der Arbeitslosenanteil hat sich insgesamt ganz leicht verringert, wenngleich ein Wert um 30 % immer noch als sehr hoch einzustufen ist. Problematisch ist der hohe Anteil an Langzeitarbeitslosen zu sehen, da hier die (Wieder-)Eingliederung in den Erwerbsprozess mit zunehmender Dauer der Arbeitslosigkeit immer schwieriger wird und soziale Probleme zunehmen. Den Zahlenwerten der Bundesagentur für Arbeit (siehe Abb. 37) kann man zudem entnehmen, dass zwischen 32,6 % und 47,1 % der Arbeitslosen als Langzeitarbeitslose gelten.

Jahr	Arbeitslose insgesamt	darunter unter 25-jährig	darunter über 54-jährig	darunter Langzeitarbeitslose absolut	%-Anteil
2000	2.616	265	534	1.035	39,6%
2001	2.616	271	435	899	34,4%
2002	2.522	294	333	942	37,4%
2003	3.092	322	318	1.274	41,2%
2004	3.217	344	303	1.515	47,1%
2005	2.988	318	339	1.294	43,3%
2006	2.840	329	332	927	32,6%
2007	2.641	252	310	1.100	41,7%
2008	2.337	202	287	k. A.	-

Abbildung 37: Übersichtszahlen Arbeitslose in Staßfurt zwischen 2000 und 2008
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

2.7. Infrastruktur

Zur Infrastruktur zählen Einrichtungen für den Verkehr, soziale, technische und nicht zuletzt kulturelle Einrichtungen. Es zählt zum Wesen einer Stadt, dass sie diese Einrichtungen bereitstellt und sich für ihre möglichst hohe Qualität der Bevölkerung gegenüber verpflichtet zeigt. Die Gewährleistung von Infrastruktur ist eng gekoppelt mit

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

der Anzahl der Einwohner, die diese Einrichtungen nutzen und mit der Wirtschafts- und Finanzkraft, um diese Einrichtungen vorzuhalten.

2.7.1. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Aktuell gibt es für die Stadt Staßfurt zwei Konzepte, die sich mit der Ausbildung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen beschäftigen. Durch den Salzlandkreis wurde im Jahr 2009 der Mittelfristige Schulentwicklungsplan erarbeitet, der Aussagen über die Schulen der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt enthält.

Die vorhandenen sechs Grundschulen in Staßfurt und den Ortsteilen wurden für den mittel- und langfristigen Planungszeitraum im Bestand bestätigt. Das Gleiche gilt für die drei vorhandenen Sekundarschulen, das Gymnasium und die Förderschule für Lernbehinderte.

Der Stadtrat hat im Jahr 2010 den 2. Entwurf zur Fortschreibung des Kinder- und Jugendentwicklungsplans der Stadt Staßfurt 2010-2014 beschlossen. Darin werden Bestand und Bedarf an Einrichtungen und Diensten für Kinder und Jugendliche von 6 bis 26 Jahren in Staßfurt und den Ortsteilen untersucht.

Aktuell unterhält die Stadt sechs Einrichtungen, davon drei Jugendclubs und drei Kinder- und Jugendzentren. Darüber hinaus gibt es sechs Einrichtungen, die von anerkannten Trägern der freien Jugendhilfe betrieben werden. In den Jahren 2003 bis 2007 mussten allerdings auch vier Einrichtungen der Stadt geschlossen werden.

Für die Freizeitgestaltung stellt die Stadt den Kindern und Jugendlichen darüber hinaus 16 öffentliche Spielplätze sowie zwei Skateboard-Anlagen im Stadtgebiet zur Verfügung. Im Rahmen der Spielplatzanalyse der Stadt Staßfurt aus dem Jahr 2007 wurden die Qualität der einzelnen Anlagen und der Bedarf nach Altersgruppen und Einzugsbereich bzw. Stadtteil untersucht. Es wurde festgestellt, dass die vorhandenen Flächen nur knapp unter dem Mindestbedarf liegen, die ungünstige räumliche Verteilung aber zu Unter- oder Überversorgungen einzelner Gebiete führt.

Hinzu kommen, wie bereits im Kap. 2.6.1. dargestellt, Einrichtungen der Dienstleistungsbranche, die soziale Funktionen übernehmen.

2.7.2. Verkehr

Die Stadt Staßfurt ist über Bundes- und Kreisstraßen an das Netz der Autobahnen angebunden. Die A 14 ist in etwa 6 km Entfernung über die Anschlussstelle (AS) Staßfurt und in etwa 9 km über die AS Calbe/Staßfurt NO erreichbar. An die A 2 gibt es bei Magdeburg in ca. 40 km Entfernung eine Anbindung und an die A 9 bei Halle (Saale) in ca. 55 km Entfernung.

Direkte oder indirekte Verbindungen bestehen zu folgenden Bundesstraßen:

- B 71 Leipzig - Magdeburg
- B 81 Magdeburg - Egeln - Halberstadt
- B 6 Leipzig - Aschersleben - Goslar
- B 180 Wanzleben - Aschersleben - Chemnitz
- B 185 Bernburg - Aschersleben - Harzgerode

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

- B 6n Goslar - Wernigerode - Staßfurt - A 14

Die innerörtlichen Straßen weisen ein sehr differenziertes Erscheinungsbild auf. Vor allem in den beiden Altstadtgebieten „Altstadt-Mitte“ und „Alt-Staßfurt“ wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Straßen, Wege und Plätze mit finanzieller Unterstützung aus Städtebaufördermitteln schrittweise saniert bzw. grundhaft ausgebaut. Dagegen weist „Leopoldshall“ als dritter Teil der Altstadt durchweg einen sehr mangelhaften Straßenzustand auf. Bis auf wenige Ausnahmen sind seit 1990 kaum Straßenausbaumaßnahmen durchgeführt worden.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in den einzelnen Ortsteilen. Zum Teil wurden Straßen über verschiedene Förderprogramme ausgebaut, zum Teil findet man aber auch noch Straßen, die durch jahrelange Vernachlässigung und lediglich notdürftige Reparaturen einen schlechten Zustand und so gut wie keine Aufenthaltsqualität aufweisen.

2.7.3. Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Neben dem Individualverkehr dient das Erschließungsnetz auch dem öffentlichen Personen-Nahverkehr. Innerhalb der Stadt Staßfurt und zwischen den Ortsteilen verkehren regelmäßig Busse auf zwei Linien. An die Region ist die Stadt über den Überlandlinienverkehr mit 13 verschiedenen Buslinien sowie über die Bahnstrecke Magdeburg – Erfurt angebunden.

Als Anknüpfungspunkt zwischen Individualverkehr und ÖPNV wurde in der Gollnowstraße in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof ein Park+Ride-Platz angelegt, welcher in absehbarer Zeit noch erweitert werden soll.

2.7.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Stadtgebietes mit den Medien Wasser, Elektroenergie, Fernwärme, Gas und Strom ist grundsätzlich gewährleistet. Ebenso ist die Fernmeldeversorgung des Stadtgebietes gesichert.

Die Versorgungsnetze wurden in den letzten Jahren – meist im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen – von Grund auf erneuert.

3. Entwicklung bis 2025

Zum Ende des 20. Jahrhunderts sind viele Städte in Deutschland mit Herausforderungen, wie schrumpfenden Bevölkerungszahlen, wirtschaftlicher Stagnation und Zersiedlung, konfrontiert. Niedrige Geburtenraten und die Erhöhung der Lebenserwartung - mit der daraus folgenden proportionalen Zunahme älterer Bürger in der Bevölkerung - lassen neue Bedürfnisse spürbar werden, die auch die Stadtplanung und -entwicklung herausfordern. So werden unter anderem neue Wohnformen notwendig, die generationsübergreifende Ansätze berücksichtigen. Auch der ökonomische Umstrukturierungsprozess hat Folgen für die städtische Landschaft. Mit dem Erstarken des Dienstleistungssektors und dem Rückgang im produzierenden Bereich sind viele Industriegebiete vom Leerstand betroffen. Auch die in den letzten Jahrzehnten beobachtete Bewegung von den Stadtzentren in die Randbereiche stellt die Planer und Entwickler vor die Herausforderung, mit dem Problem der Zersiedlung und der zunehmenden Leerstände in den historisch gewachsenen Altstadtkernen umzugehen und die Bereitstellung einer angemessenen Infrastruktur zu sichern. Die eigentliche Herausforderung der Stadtentwicklung besteht also darin, die neuen Chancen zu entdecken und die Potenziale zu fördern, an denen die Stadt offensichtlich reich ist: innovative Nutzungsmöglichkeiten für Freiräume und die Menschen mit ihrer Kreativität.

Dabei darf bei der Erarbeitung von Konzepten und Leitbildern für die Zukunft einer Stadt die Verflechtung mit dem Umland nicht außer Acht gelassen werden. Immer knapper werdende öffentliche Finanzen und rückläufige Nachfragen erfordern heute mehr denn je eine Abstimmung mit Nachbargemeinden und eine Orientierung an übergeordneten Planungen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Aktuell liegt für das Land Sachsen-Anhalt der 2. Entwurf zum Landesentwicklungsplan 2010 mit Stand 29.09.2009 vor, der einige wichtige Aussagen zur vorgesehenen Rolle der Stadt Staßfurt innerhalb des räumlichen Konzeptes auf Landesebene trifft.

Staßfurt gehört innerhalb des Salzlandkreises zur Planungsregion Magdeburg. Insgesamt wurde Sachsen-Anhalt in fünf Planungsregionen aufgeteilt, für die unter Beachtung ihrer Eigenart jeweils spezifische strategische Planungen entwickelt werden.

Innerhalb der Planungsregionen gibt es zentrale Orte mit unterschiedlichen Funktionen (Oberzentren, Mittelzentren, Grundzentren). Das zentralörtliche System ist eine wichtige Basis für die standörtliche Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen und die Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren. Vor dem Hintergrund stark rückläufiger Bevölkerungszahlen und einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft steigt die Bedeutung der zentralen Orte als Versorgungskerne für den jeweiligen Verflechtungsbereich.

Staßfurt ist in diesem System als Mittelzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit den anderen Mittelzentren ein wichtiges Versorgungsnetz für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Entsprechend seiner Funktion soll die Stadt daher eine bestimmte Versorgungsinfrastruktur vorhalten und vielfältige Wirtschaftsbereiche abdecken.

3.1. Leitbilder der Stadtentwicklung bis 2025

Die Stadt Staßfurt befindet sich inmitten eines demografischen Wandlungsprozesses, der nicht als vorübergehende Schwächephase eingestuft werden kann, welche allein durch eine auf Wachstum ausgerichtete Kommunalpolitik zu überwinden wäre.

Selbst bei einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik muss im Planungszeitraum mit weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen gerechnet werden. Diese enormen Veränderungen erfordern einen an langfristigen strategischen Zielen ausgerichteten Stadtumbau. Um angesichts dieser Herausforderungen diesen proaktiv gestalten zu können, erscheint ein Aspekt zentral:

Prioritäten der Stadtentwicklung sind (durch) zu setzen

Vor dem Hintergrund eng umgrenzter finanzieller Spielräume muss eine offene Auseinandersetzung um diese strategischen Prioritäten geführt werden. Ziel ist eine stabile, sich selbst tragende Entwicklung, die letztendlich nicht mehr auf öffentliche Förderung angewiesen ist. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt Staßfurt den Bevölkerungsrückgang und seine Auswirkungen akzeptiert und sich darauf einstellt. Mit einer lang- oder gar mittelfristigen Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ist nicht zu rechnen.

Um das Ziel einer sich selbst tragenden Entwicklung zu erreichen, beschränkt sich die Stadt beim Stadtumbau nicht nur reaktiv auf städtebauliche Projekte. Das Prozessmanagement umfasst sämtliche Handlungsfelder, mit denen die Stadt proaktiv handelt, um künftigen Erfordernissen in einem positiven wirtschaftlichen und kulturellen „Gesamtklima“ gerecht zu werden. In den nachfolgenden Kapiteln werden Leitbilder für die Handlungsfelder „baulich-räumliche Stadtentwicklung“, „soziale Stadtentwicklung“, „ökonomische und ökologische Stadtentwicklung“ sowie „infrastrukturelle Stadtentwicklung“ dargestellt.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

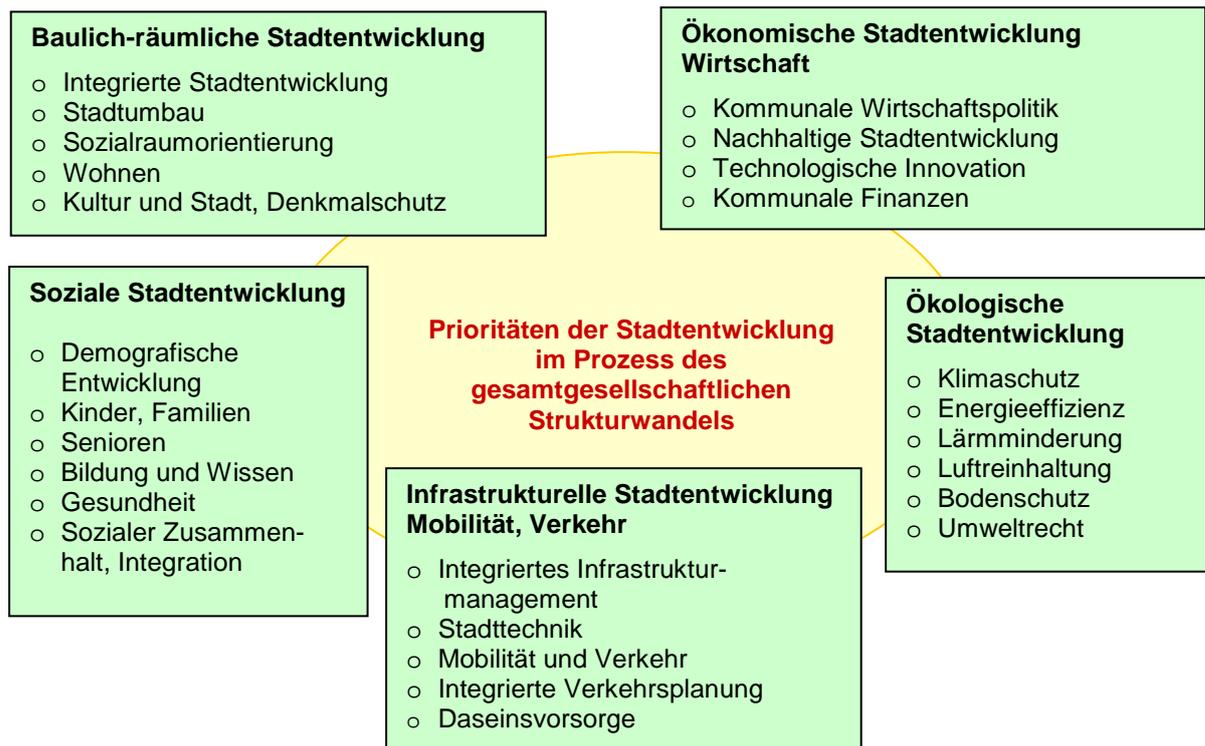


Abbildung 38: Handlungsfelder für die Stadtentwicklung
(Quelle: eigene Darstellung)

3.1.1. Leitbild der baulich-räumlichen Stadtentwicklung

Das Leitbild der baulich-räumlichen Stadtentwicklung muss viele Einzelbilder aufnehmen:

Den historischen Stadtkern und die teilweise dörflich geprägten Stadtteile im Landschaftsraum, die grüne Stadt, den Wohnort als Arbeitsplatz, Lebensort, die Stadt des Alltags und der Feiern, die Stadt der Bürgerhäuser, der Eigenheimsiedlungen und der Plattenbaugebiete.

Exemplarische Teilziele für das städtebauliche Leitbild sind:

- die Neugestaltung der Kernzone der Altstadt von Staßfurt, welche durch Folgeschäden des Bergbaus verloren gegangen ist
- die Entwicklung funktional und ökologisch sinnvoller Siedlungsstrukturen im größer gewordenen Stadtgebiet
- die Bewahrung der historischen Dorf- und Stadtkerne als identitätsstiftende Kulturgüter
- die Konzentration der Städtebauförderung auf die zentralen Stadtteile und Siedlungskerne
- ein konsequentes Einstellen der Siedlungsflächenerweiterung für den Wohnungsbau zugunsten von Nachverdichtungen, Flächenumnutzungen, Ersatzbebauungen und Modernisierungen leer stehender Gebäude in zentralen Stadtteilen
- die Konzentration des Wohnungsneubaus für junge Familien und Senioren in den zentralen Stadtteilen und Siedlungskernen

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

- ein Rückbau an Siedlungsrändern und auf externen Siedlungsflächen
- der aktive Stadtumbau

Wohnungsbau und Stadtentwicklung müssen in Zukunft immer genauer abwägen zwischen den wirtschaftlichen Prioritäten des Wohnungsmarktes und den architektonischen, denkmalpflegerischen sowie stadtkulturellen Zielen.

Seit über zehn Jahren wirken sich Bevölkerungsrückgang und Veränderungen der Altersstruktur auf den Wohnungsmarkt und damit auf die Baustrukturen aus. Der Leerstand nimmt zu, für frei werdende Wohn- und Gewerberäume gibt es insbesondere in abgelegenen Stadtteilen keine Nachfrage mehr.

Neben der kleiner werdenden Nachfrage werden sich auch die Hauptnachfragegruppen verändern.

Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich bis zum Jahr 2020 verdoppeln und dann etwa 10 % der Gesamtbevölkerung betragen. Dadurch wird das Wohnen in altersgerechten und betreuten Wohnformen zu einer dringenden Aufgabe. Auch wenn aus der sich ändernden Altersstruktur kein linearer Bedarfszuwachs an altengerechten Wohnformen und Pflegeplätzen abgeleitet werden kann, wird die Stadt diese Wohnformen fördern. Sie wird ihre Wettbewerbsvorteile bei der medizinischen und sozialen Versorgung nutzen, um ältere Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu halten oder gar zum Zuzug nach Staßfurt einzuladen. In gleichem Maße wird sie Wohnbedingungen und Betreuungsformen fördern, die älteren Menschen ein möglichst eigenständiges Wohnen in dem von ihnen gewünschten Stadtteil ermöglicht.

Mit dem Rückgang der Gruppe der 18- bis 24-Jährigen werden die Ersthaushaltsgründungen abnehmen. Darüber hinaus wird es weniger Familien geben, die Wohneigentum erwerben werden. Der Wohnungsneubau wird zurückgehen, frei werdende Altimmobilien werden keine Käufer finden.

Auch für die Menschen, die zukünftig und weit über das Jahr 2020 hinaus durch Dauerarbeitslosigkeit, prekäre Arbeitsverhältnisse oder Krankheit nur kleine Renten oder Grundsicherung erhalten oder erhalten werden, wird der Wohnungsmarkt gesunde und bezahlbare Wohnungen bieten.

3.1.2. Leitbild der ökonomischen Stadtentwicklung

Staßfurt versteht sich als dynamische Wirtschaftsregion mit Gründergeist und unbürokratischer Wirtschaftsförderung. Dabei hat die Stadt immer auf die Kräfte der regionalen Wirtschaft gesetzt, sich auf eigene Stärken berufen und gezielt nach Marktnischen gesucht.

Wirtschaftsförderung in der Stadt erlebt ein erhebliches Maß an Kreativität und die Bereitschaft zu Experimenten. Daneben ist eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik notwendig, um die erheblichen Aufwendungen zur Ansiedlung von Investoren auf das richtige Maß zu beschränken.

Darüber hinaus sind kommunale Maßnahmen für eine Imageverbesserung, mehr Weltoffenheit und Fremdenfreundlichkeit sowie Bürokratieabbau unabdingbar. Der Arbeitsmarkt stellt auch veränderte Qualifizierungsanforderungen während des Be-

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

rufslebens. Um als Stadt konkurrenzfähig zu bleiben, ist nicht nur ein erhöhtes Augenmerk auf Weiterbildungsmöglichkeiten für Erwachsene zu legen.

Vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und -zahl ist ohne Zutun auch in Staßfurt nicht mit einer vollständigen Kompensation durch örtliche Ausbildungsabsolventen oder Zuwanderung von qualifizierten Fachkräften zu rechnen. Um die Stärke und Weiterentwicklung der Wirtschaft zu sichern, ist die Bildungsqualität der Berufsanfänger grundsätzlich entscheidend zu erhöhen und deren Neigung nach einer Ausbildungs- bzw. Studienrichtung mit technologischer und naturwissenschaftlicher Fachkompetenz gezielt zu fördern.

Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche und soziale Situation der Stadt von überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenzahlen beeinflusst wird. Gering Qualifizierte, Langzeitarbeitslose und wenig mobile Menschen dominieren in der Gruppe der Arbeitslosen. Die daraus für den kommunalen Haushalt resultierenden Belastungen werden selbst bei wirtschaftlichem Wachstum nicht wesentlich geringer werden.

3.1.3. Leitbild der sozialen Stadtentwicklung

In Kenntnis der seit Jahren rückläufigen Bevölkerungszahlen setzt sich die Stadt das Ziel, jede Anstrengung zu unternehmen, die zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen beitragen kann, auch wenn diese nur Sekundärmaßnahmen bleiben, denn primär trägt nur eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen bei.

Die Stadt setzt dabei sowohl auf traditionelle Arbeitsfelder wie

- eine familienfreundliche Kommunalpolitik,
- kreative Arbeitsmarktpolitik zur Milderung der Auswirkungen der starken Wanderungsverluste – vor allem bei jungen Frauen,
- den Erhalt der Bindungen ehemaliger Einwohner an ihre Stadt,
- das Ausräumen der berechtigten Ansprüche und Versorgungsangebote für immer weniger Kinder, Jugendliche sowie junge Erwachsene und immer mehr Ältere und Hochaltrige,
- die Förderung des Zuzugs junger Familien durch Bereitstellung von preiswertem Wohneigentum und angemessener Wohnumfeldgestaltung sowie
- die Darstellung der Stadt als sicheren und attraktiven Wohnort bis ins hohe Lebensalter

als auch auf

- ein zukunftsfähiges Mobilitätsmanagement,
- eine flächendeckende Internet-Breitbandversorgung,
- die aktive Förderung von örtlichen Vereinen und von bürgerschaftlichem Engagement als Stabilisatoren eines Wohnstandortes sowie
- eine zukunftsorientierte Modernisierung der Versorgungsstrukturen.

Alle wesentlichen Einzelaspekte des demografischen Wandels wirken sich direkt auf die soziale Infrastruktur aus.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Gerade in diesem Bereich ist die Doppelstrategie von Gegensteuerungs- und Anpassungsmaßnahmen sowie rigorosem Modernisierungsdenken besonders wichtig.

Mit Gegensteuerungs- und Anpassungsmaßnahmen passt die Stadt die gebauten Strukturen an geringer werdende oder steigende Nachfragen an und konzentriert diese Einrichtungen in den zentralen Orten. Das Modernisierungsdenken setzt dort ein, wo nicht mobile Bevölkerungsgruppen die zentralen Einrichtungen nicht nutzen können.

3.1.4. Leitbild der Infrastrukturellen Stadtentwicklung, Mobilität

Im Zusammenhang mit steigendem Wohnungsleerstand, geringeren Nutzungsdichten, der langfristigen Aufgabe von Bauflächen und der Schaffung zusätzlicher Freiflächen, aber auch reduzierter Verbrauchsmengen und Nachfragewerte stellen sich Fragen zur Finanzierbarkeit der zukünftigen Bestandserhaltung sowohl der technischen Ver- und Entsorgung als auch der Verkehrsinfrastruktur.

Technische Versorgungssysteme

Die Anpassungsfähigkeit der technischen Infrastruktur an veränderte Nachfragesituationen durch rückläufige Bevölkerungszahlen ist gegenüber der sozialen unflexibel. Die Versorgungsnetze müssen auch bei rückläufiger Bevölkerungszahl in ihrer gesamten Ausdehnung beibehalten werden. Das produziert Unterauslastungssituationen mit schwer beherrschbaren Betriebszuständen und höheren spezifischen Kosten.

Die Stadt versucht, den Stadtumbauprozess dahingehend zu steuern, dass höhere oder zumindest gleich bleibende Dichten in den innerstädtischen Stadtteilen sowie eine räumliche Bündelung der Bautätigkeit dazu führen, dass Kosten für die technische Infrastruktur optimiert werden können. Wo dieses nicht möglich ist, setzt die Stadt auf innovative Modelle der Energie- und Medienautarkie.

Dezentrale Ver- und Entsorgungssysteme werden dennoch künftig an Bedeutung gewinnen, da die Möglichkeiten flächenhafter Rückbaumaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft sind und der anhaltende Bevölkerungsrückgang zu einer weiteren Ausdünnung der Bebauung bzw. zur Ausbildung einzelner Siedlungskerne innerhalb der Stadtfläche führen wird.

Mobilität

Das Leitbild der Verkehrsplanung berücksichtigt zukünftig verstärkt Ziele des Klimaschutzes und wirkt auf eine gleichberechtigte und gleichwertige Mobilität aller Bevölkerungsgruppen hin.

Eine Stadt mit geringer Einwohnerdichte und großer flächenmäßiger Ausdehnung kann ihre Bevölkerung mit herkömmlichen Strukturen des öffentlichen Personennahverkehrs nur in eingeschränktem Maße versorgen. Die sichere Erreichbarkeit aller Ortsteile für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bleibt deshalb ein primäres Ziel.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Durch Kombination gemeinschaftlich (ÖPNV, Rufbusse), bürgerschaftlich (Mobilitätszuschüsse für Sportvereine und ehrenamtliches Engagement) und privat (Mitfahrzentralen) organisierter Mobilität kann die Versorgung nicht mobiler Bevölkerungsgruppen deutlich erhöht werden.

Gleichzeitig wird die Stadt den Fahrradverkehr – nicht nur für den Tourismus – stärker fördern und ein engmaschiges, komfortables und sicheres Wegenetz aufbauen.

3.1.5. Leitbild der ökologischen Stadtentwicklung

Stassfurt ist wie alle Städte in Zukunft darauf angewiesen, Raum- und Baustrukturen künftig energie- und ressourcensparend auszurichten und dabei klimaverändernde Emissionen zu reduzieren.

Hinzu kommt das Ziel, mögliche Folgewirkungen von Klimaveränderungen frühzeitig bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Der Stadtumbau ist dabei auf folgende Einzelziele ausgerichtet:

- bessere Auslastung der innerstädtischen Flächenressourcen
- Rückbau und Revitalisierung nicht mehr genutzter baulicher Anlagen im Außenbereich
- Minderung der CO₂-Emissionen / kommunale Aktivitäten zum Klimaschutz verstärken
- Sicherung von Freiflächen und Schaffung von innerstädtischen und regionalen Biotopverbänden
- Entwicklung der Bodeufer
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Strukturanpassung der Kleingartenanlagen im Sinne eines gesamtstädtischen Rückbaukonzeptes

An dieser Stelle werden auch die Aktivitäten zur nachhaltigen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft sowie der Naturräume erwähnt. Auch sie tragen zur wirtschaftlichen Stärkung Stassfurts und damit indirekt zur Entwicklung der Innenstadt und Ortsteilzentren bei.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Im Februar 2010 hat das statistische Bundesamt die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Diese liefert Angaben zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2060 für Gesamtdeutschland und die einzelnen Bundesländer.

Danach ist in fast allen Bundesländern mit Bevölkerungsverlust zu rechnen. Sachsen-Anhalt ist davon am stärksten betroffen. Allein bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Einwohner auf rd. 84 % des Wertes von 2009 zurückgehen.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

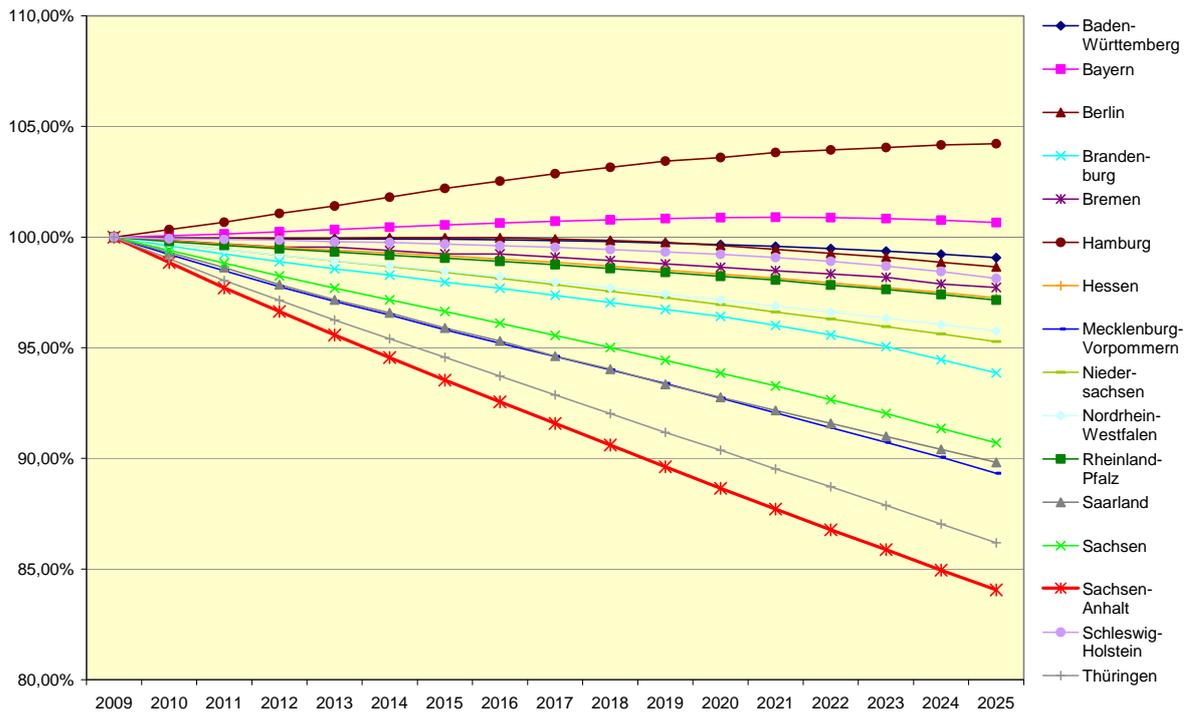


Abbildung 39: Vergleich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Prozent ab 2009
(Quelle: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes DESTATIS)

Als weitere relevante Bevölkerungsvorausberechnung wird für die in der 1. Fortschreibung des SEK aufgezeigten Handlungsschwerpunkte die „5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Sachsen-Anhalt 2009 bis 2025“ mit Kabinettsbeschluss vom 20. April 2010 für das Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Dort heißt es unter anderem:

- „die Geburtenhäufigkeit steigt von 2008 bis 2025 von 1,38 auf 1,49 Kinder je Frau
- die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2007 bis 2025 für einen neugeborenen Knaben um 4,25 Jahre auf 79,3 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 3,1 Jahre auf 84,5 Jahre
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab, ausgehend von 18.566 Personen im Jahr 2008, bis 2015 auf 7.132 Personen und bis 2020 auf 4.266 Personen; im Jahr 2025 wird von ausgeglichenen Wanderungsbewegungen (Zuzüge = Fortzüge) ausgegangen“¹

Im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2010 für das Land Sachsen-Anhalt wird auf diese Entwicklung explizit eingegangen. Dort wird formuliert: „Sachsen-Anhalt ist in besonderem Maße von den Auswirkungen des demographischen Wandels betroffen. Deshalb muss die weitere Entwicklung der Bevölkerung insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der sich ändernden Altersstruktur bei allen raumrelevanten Planungen und Maßnahmen Berücksichtigung finden. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.“²

¹ Quelle: 5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Sachsen-Anhalt 2009 bis 2025, Vorwort

² Quelle: 2. Entwurf LEP 2010, S. 2

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Es lässt sich nicht mehr verleugnen: Auf allen räumlichen Ebenen werden Bevölkerungsverluste verzeichnet. Es gibt daher keinen Grund zu der Annahme, dass Staßfurt von diesem allgemeinen Trend ausgenommen ist. Die Entwicklung der letzten 10 Jahre gibt keinen Anlass für eine mögliche Trendwende hin zu einem spürbaren Bevölkerungsanstieg in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Der stetige Bevölkerungsverlust muss als Tatsache akzeptiert werden, nur dann können realistische Konzepte für die Zukunft der Stadt aufgestellt werden.

Wie wichtig die Akzeptanz des dauerhaften Bevölkerungsrückganges und der ehrliche Umgang mit den Folgen der Schrumpfung für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind, wird auch in vielen Veröffentlichungen zu den Themen Stadtumbau Ost und demografischer Wandel betont, so u. a. im 4. Statusbericht des BMVBS und im Bundesbaublatt, Ausgabe 3/2011.

3.2.1. Trendszenario Bevölkerung

Es soll zunächst dargelegt werden, in welchem Spannungsfeld sich die Aussagen zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung befinden und welche Auswirkungen für die Stadtentwicklung daraus zu erwarten sind. Ein ganz entscheidendes Kriterium ist dabei, dass die Prognose einer weiterhin rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Konsequenz dazu führen kann, dass dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnraum beseitigt wird.

Wie stark dieser Bevölkerungsrückgang tatsächlich sein wird, kann nicht genau eingeschätzt werden. Daher werden im Folgenden verschiedene Prognoseansätze vorgestellt, die eine mögliche Bandbreite an Entwicklungen aufzeigen und damit einen Handlungsspielraum für die künftige Stadtentwicklung darstellen.

Aus dem SEK 2001 wurde zu Vergleichszwecken die Vorzugsvariante für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung übernommen (dunkelblaue Linie im Diagramm, Abb. 40). Diese Prognose beschreibt für den Zeitraum 2000 bis 2010 eine Anpassung der relativen Abnahme der Bevölkerungszahl an die Entwicklung im damaligen Landkreis Aschersleben-Staßfurt bzw. im Land Sachsen-Anhalt für den Betrachtungszeitraum von 1990 bis 1999, die bei etwa 8 bis 9 % lag. Im SEK 2001 wurde angenommen, dass sich diese relative Abnahme entsprechend den amtlichen Prognosedaten für den Landkreis und das Land auch zukünftig so fortsetzen würde. Daher wurde für die folgenden 10 Jahre eine stetige Verlangsamung der Bevölkerungsabnahme in der Stadt Staßfurt angenommen, die für das Jahr 2010 einen Wert von 18.600 Einwohnern zeigt.

Diese Prognose hat sich jedoch als zu optimistisch erwiesen, denn die aktuelle Bevölkerungszahl liegt bereits unter dem im SEK 2001 errechneten Prognosewert: Der für das Jahr 2010 prognostizierte Wert von 18.600 Personen wurde bereits 4 Jahre früher unterschritten.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

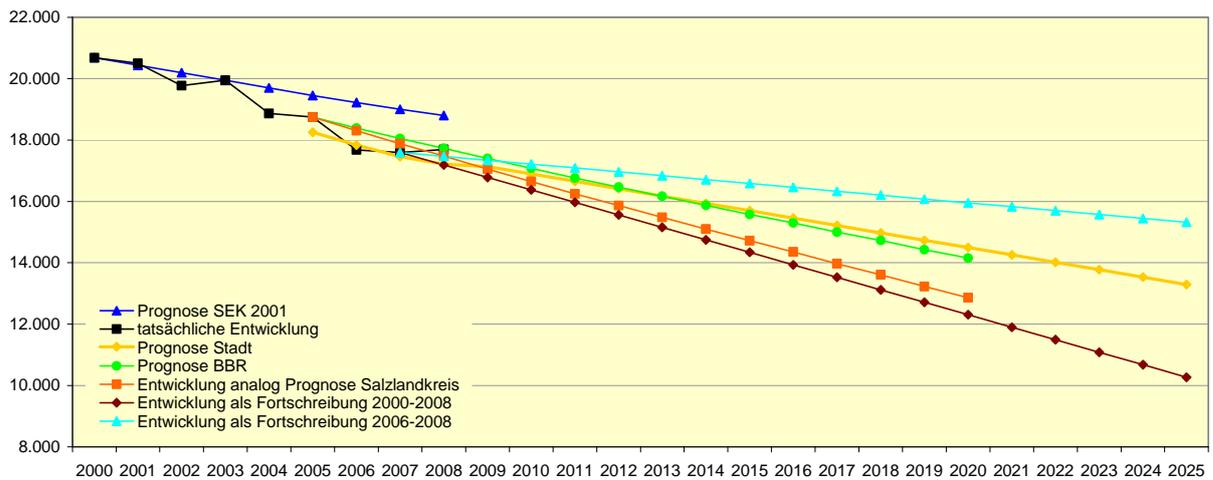


Abbildung 40: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Staßfurt
(Quellen: SEK 2001 (hellblau), Angaben IfS (gelb, grün, rot), eigene Berechnungen (braun, dunkelblau))

Jahr	2000	2005	2007	2015	2020	2025
tatsächliche Entwicklung	20.681	18.747	17.596			
Prognose SEK 2001	20.681	19.454	19.002			
1. Entwicklung als Fortschreibung 2000 – 2008			17.596	14.340	12.305	10.270
2. Entwicklung als Fortschreibung 2006 – 2008			17.596	16.584	15.952	15.319
3. Entwicklung analog Prognose Salzlandkreis		18.747	17.880	14.717	12.865	
4. Prognose des BBR		18.747	18.051	15.575	14.154	
5. Prognose Stadt		18.250	17.458	k.A.	k. a.	13.295

Abbildung 41: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Staßfurt
(Quellen: SEK 2001, Angaben IfS, eigene Berechnungen)

Ausgehend vom Basisjahr 2005 bzw. 2007 wurden fünf Entwicklungsvarianten betrachtet:

Die ersten beiden Prognosen beruhen auf eigenen Berechnungen und werden als mögliche Endpunkte des Handlungsspielraumes definiert:

1. Entwicklung als Fortschreibung 2000 – 2008: Bei einer Fortschreibung der durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2000 und 2008 ergäbe sich für das Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 10.270 EW. Dieses käme einem Rückgang um rd. 50 % der Einwohner innerhalb von 25 Jahren gleich.

2. Entwicklung als Fortschreibung 2006 – 2008: Betrachtet man dagegen nur die letzten Jahre, zeigt sich eine Abschwächung des Bevölkerungsrückganges. Würde man diese in ähnlicher Form fortschreiben, hätte Staßfurt im Jahr 2025 noch 15.319 Einwohner, was einem Verlust von rd. 127 Menschen pro Jahr entsprechen würde.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Die weiteren Prognosen wurden durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) aus Berlin erarbeitet, jedoch im Rahmen dieses Konzeptes auf die vorliegende Einwohnerzahl der Kernstadt ohne Eingemeindungen bzw. Ortsteile umgerechnet. Die ursprünglichen Prognosen gehen vom Basisjahr 2005 mit einer Zahl von 23.318 Einwohnern aus, Gebietsstand 31.12.2005.

3. Entwicklung analog der Prognose für den Salzlandkreis: Die Zahlenwerte beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes für den Salzlandkreis.

4. Prognose des BBR: Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstellt eigene Prognosen, die das IfS für die Stadt Staßfurt aktualisiert bzw. fortgeschrieben hat.

5. Prognose der Stadt: Das Einwohnermeldeamt hat auf Basis der Annahmen der 5. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes eigene Berechnungen für die Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt ohne Ortsteile durchgeführt. Diese Prognose wird für die weiteren Bedarfsermittlungen zugrunde gelegt.

Obwohl ausführliche Angaben zu den Berechnungen des IfS nicht vorliegen, wurden diese drei Prognosen in das vorliegende Konzept übernommen, um aufzuzeigen, dass je nach Methode unterschiedliche Entwicklungsszenarien aufgebaut werden können. Die grundsätzliche Aussage ist jedoch bei allen Prognosen gleich: **Die Stadt Staßfurt wird weiterhin jährlich Einwohner verlieren.** Eine Stabilisierung oder gar Zunahme der Bevölkerungszahl, wie sie im SEK 2001 als optimistische Variante vorgestellt wurde, scheint nach den Entwicklungen und Erfahrungen der letzten neun Jahre sehr unwahrscheinlich, zumal die rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf allen Betrachtungsebenen innerhalb Deutschlands keine Deckungsquellen für einen Bevölkerungsnachschub erkennen lässt. Zuzüge könnten fast nur aus dem Ausland erfolgen und die Anzahl der Geburten lässt sich nicht kurzfristig in ausreichendem Maße erhöhen.

3.2.2. Trendszenario Veränderung der Altersstruktur in der Aufteilung

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose auf der Ebene des Landkreises über die Veränderung der Altersstruktur bis zum Jahr 2025 zeigt in der Tendenz die gleiche Entwicklung wie zwischen den Jahren 1995 und 2008.

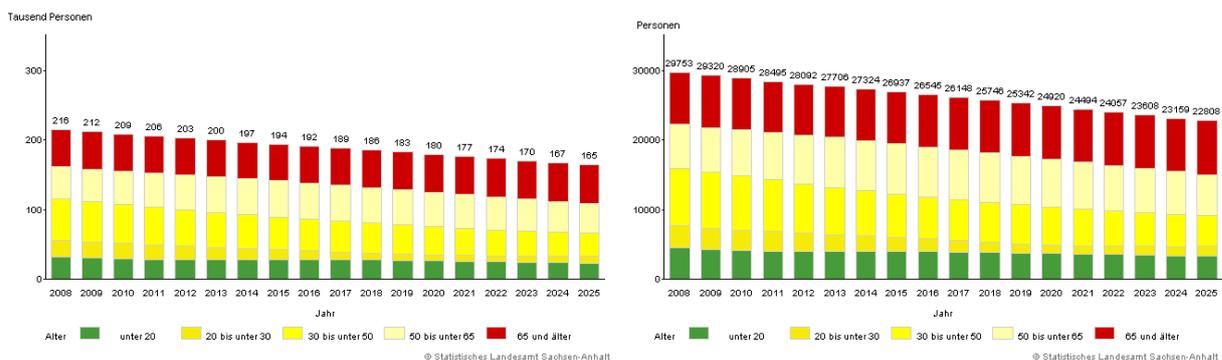


Abbildung 42: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen für den Salzlandkreis (links) und die Stadt Staßfurt (rechts) (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Auf Kreisebene wird die Bevölkerungsgruppe der unter 20-Jährigen, die 2000 noch 19,4 % und im Jahr 2008 noch 14,6 % der Gesamtbevölkerung ausmachte, bis zum Jahr 2025 auf 14,1 % zurückgehen. Der Anteil der über 64-Jährigen wird von 24,9 % im Jahr 2008 auf 33,7 % im Jahr 2025 anwachsen.

Innerhalb der Stadt Staßfurt schrumpfte die Gruppe der unter 20-Jährigen von 22,7 % der Gesamtbevölkerung im Jahr 1990 auf 18,0 % im Jahr 2000 und nur noch 15,0 % im Jahr 2008. Laut statistischem Landesamt wird sich der Rückgang bis zum Jahr 2025 abschwächen und diese Altersgruppe dann noch 14,5 % der Gesamtbevölkerung ausmachen.

Dagegen stieg die Anzahl der über 64-Jährigen von 12,3 % (1990) der Gesamtbevölkerung auf 13,7 % (1995) und schließlich 24,8 % (2008). Prognostiziert wird ein weiterer Anstieg auf 33,9 % bis zum Jahr 2025.

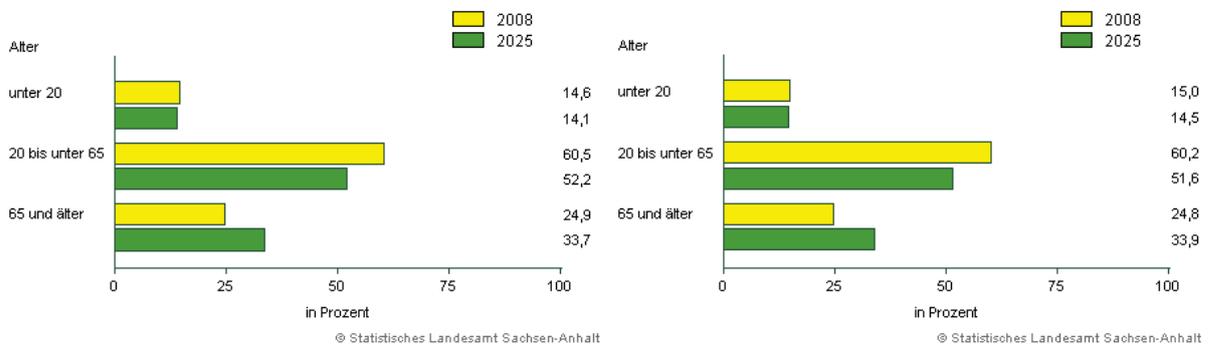


Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Altersgruppen für den Salzlandkreis (links) und die Stadt Staßfurt (rechts) (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Deutlicher wird die Veränderung in der Alterstruktur bei einer vergleichenden Betrachtung der Lebensbäume für die Jahre 1981, 1990, 2005 sowie das Prognosejahr 2025 auf Ebene des Landkreises. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für die Stadt Staßfurt ein ähnliches Bild ergeben würde, wie auf den nachfolgenden Abbildungen für den Salzlandkreis dargestellt ist.

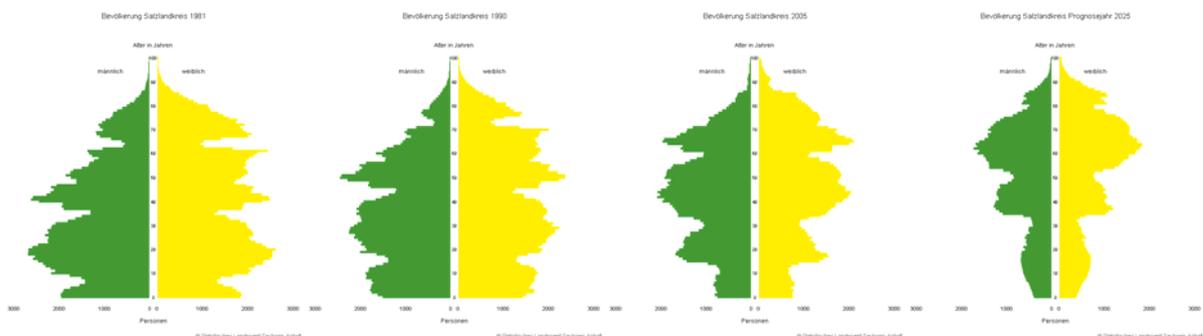


Abbildung 44: Veränderungen im Lebensbaum für den Salzlandkreis für die Jahre 1981, 1990, 2005, 2025 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Eine differenziertere Prognose der Veränderung der Altersstruktur für die Stadt Staßfurt gibt die Datenlage nicht her. Für die hier im Mittelpunkt stehende Frage der

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Wohnungsmarktentwicklung sind allerdings zwei allgemeine Trends von großer Bedeutung, von denen die auch Stadt Staßfurt nicht ausgeschlossen sein wird:

Der erste Trend resultiert aus dem großen Geburtenrückgang nach der Wende. Er wird sich in nächster Zeit in einer vergleichsweise geringen Zahl der über 20-Jährigen bemerkbar machen. Da dies die Altersgruppe der Haushaltsneugründer ist, wird dies zu einem generellen Rückgang in der Wohnungsnachfrage führen. Für die Stadt Staßfurt ist somit auch noch nach dem Jahr 2012 mit einer Zunahme des Wohnungsleerstands zu rechnen.

Der zweite Trend steht mit den geburtenstarken Jahrgängen der 1980er Jahre in der DDR im Zusammenhang. Durch ihn werden, ebenfalls in zwei bis sieben Jahren, die über 35-Jährigen einen höheren Anteil an der Gesamtbevölkerung stellen als heute. Da dies die Altersgruppe der potenziellen Eigentümbildner ist, kann daraus ein tendenzieller Rückgang bei der Nachfrage nach Mietwohnungen prognostiziert werden. Dies benachteiligt insbesondere die Stabilität der Wohnungsunternehmen und deren Bestände in innerstädtischen Lagen.

3.3. Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Ausgehend von den Prognosen im Kap. 3.7.1 wird nachfolgend versucht, den künftigen Wohnungsbedarf anhand bestimmter Eckdaten zu ermitteln.

Bei einer Fortschreibung der durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2008 ergäbe sich für das Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 10.270 EW. Betrachtet man dagegen nur die letzten Jahre, zeigt sich eine Abschwächung des Bevölkerungsrückganges. Würde man diese in ähnlicher Form fortschreiben, hätte Staßfurt im Jahr 2025 noch 15.319 Einwohner. Diese beiden Werte werden als Endpunkte des Handlungsspielraumes definiert. Da alle anderen Prognosen im Kap. 3.7.1 zwischen diesen beiden Werten liegen, wird für die weiteren Berechnungen mit dem Prognosewert der Stadt auf Basis der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose gearbeitet: 13.295 Einwohner im Jahr 2025.

Aus einer Betrachtung des aktuellen Wohnungsbestandes wird deutlich, dass der Rückbau oder die Stilllegung von Wohnungen zur Reduzierung des Bestandes in den kommenden Jahren im bisherigen Umfang nicht fortgeführt werden kann. Insbesondere durch die Wohnungsunternehmen erfolgte seit 2002 eine kontinuierliche Reduzierung der Wohnungsanzahl im unsanierten Bestand. Diese Rückbaupotenziale sind weitestgehend ausgeschöpft. In den nächsten 10 bis 15 Jahren ist daher die verstärkte Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess erforderlich. Auch dadurch sind die Möglichkeiten für einen künftigen flächenhaften Abriss sehr stark begrenzt.

Unter der Annahme, dass sich die Belegungsdichte von 2,09 Einwohnern je Wohnung (2008) auf 2,01 EW/WE im Jahr 2025 reduziert, die Neubautätigkeit 25 Wohnungen pro Jahr nicht überschreitet und der Leerstand etwa bei den derzeit bestehenden 15,6 % stabilisiert werden kann, ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte Wohnungsbedarf. Die Ermittlung erfolgte in drei Varianten.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

	2008	2025 min.	2025 max.	2025 mittel
Einwohner	17.693	10.270	15.319	13.295
EW pro Wohnung	2,09	2,01	2,01	2,01
belegte Wohnungen	8.484	5.109	7.621	6.614
+ aktueller Leerstand (15,6 %)	1.564			
+ Neubau bis 2025 (Ziel: max. 25 WE pro Jahr)	375			
+ 15 % Leerstand (Ziel)		902	1.345	1.167
Wohnungsbedarf		6.011	8.966	7.781
Wohnungsüberhang		4.412	1.457	2.642

Abbildung 45: Berechnung des Wohnungsbedarfs im Jahr 2025 anhand der Bevölkerungsprognosen
(Quelle: Eigene Berechnungen)

Gelingt es der Stadt jedoch nicht, in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen und den privaten Einzeleigentümern weitere Wohnungen vom Markt zu nehmen, wird sich der Leerstand aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs von derzeit 15,6 % auf 36,5 % bis zum Jahr 2025 mehr als verdoppeln.

3.3.1. Wohnungsbedarf nach Bauformen

Ausgehend vom aktuellen Bestand und der angestrebten Leerstandsstabilisierung bei 15,0 % ergibt sich ein Bedarf von 7.781 Wohnungen (mittlere Variante). Differenziert man diesen Bedarf nach einzelnen Bauformen, können folgende grundsätzliche Aussagen getroffen werden:

Zu den bestehenden 604 Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, kämen gemäß Abb. 45 etwa 375 Wohnungen hinzu. Dagegen müssten Plattenbau- und Altbaubestände drastisch reduziert werden.

Ein gesamtstädtisches Ziel des Stadtumbaus lautet: Stärkung der Innenstadt durch Lenkung des Bedarfs vom Stadtrand in die drei Altstadtgebiete. Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der jeweils vorherrschenden Bauform in den einzelnen Stadtteilen ist auch weiterhin der Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen in den Plattenbauten sowie den einfachen Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre zu sehen.

Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungszusammensetzung ergeben sich zwei zum Teil gegenläufige Tendenzen, die einer sorgfältigen Betrachtung und gezielten Steuerung im Sinne der übergeordneten Stadtumbauziele bedürfen: Zum einen wird die Nachfrage nach Innenstadt nahen, hochwertig sanierten Wohnungen weiter zunehmen (Berufspendler sowie eingeschränkte Mobilität älterer Bürger), zumal ein Großteil dieser Wohnungen bereits heute zumindest teilweise saniert ist. Zum anderen wird aber auch die Zahl der Staßfurter Bürgerinnen und Bürger zunehmen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind bzw. zu den unteren Einkommensschichten zählen. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen kommen für diese Bevölkerungsgruppen überwiegend nur Wohnungen in den DDR-Plattenbauten infrage. Selbst der unsanierte Wohnungsbestand in den Großsiedlungen weist gegenüber Altbaubeständen nicht zu vernachlässigende Vorteile auf: In der Regel be-

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

findet sich die Ver- und Entsorgung auf einem höheren technischen Stand (u. A. Fernwärmeanschluss, Anschluss an Kanalisation) und die Wohnungsgrößen und -zuschnitte sind vielfach wirtschaftlicher. Hinzu kommt, dass eine Sanierung von Altbaubeständen unter Einhaltung der aktuellen Energiesparverordnung und anderer Vorschriften unter Beachtung vorgeschriebener Mietobergrenzen für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Auf Basis dieser Überlegungen ist die im folgenden Kapitel dargestellte Verteilung auf die einzelnen Stadtteile denkbar.

3.3.2. Wohnungsbedarf nach Stadtteilen und Bauformen

Stadtumbaumaßnahmen werden sich auch in den nächsten Jahren auf die bereits im SEK 2001 festgelegten fünf Prioritätsgebiete konzentrieren. Dieses resultiert vor allem aus dem Problemdruck in diesen Gebieten, aber auch aus der eher kleinteiligen Bebauungsstruktur und den zahlreichen Einzeleigentümern in den restlichen Stadtteilen.

Da die drei Altstadtgebiete Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall gegenüber randstädtischen Lagen gestärkt werden sollen, erfolgt hier nur ein punktueller Abriss von Gebäuden, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr instand gesetzt werden können oder die zugunsten von wohnungsnahen Freiflächen aufgegeben werden.

Demgegenüber müssen in den Plattenbaugebieten Nord und Am Tierpark auch weiterhin Wohnungen durch Rückbaumaßnahmen und Stilllegungen der oberen Etagen vom Markt genommen werden.

Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass auch im restlichen Stadtgebiet Wohngebäude abgebrochen werden. Dieses wird zum einen dauerhaft leerstehende und vom Verfall bedrohte Gebäude privater Einzeleigentümer betreffen. Zum anderen sollte gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen nach Möglichkeiten gesucht werden, deren Bestände am Stadtrand zugunsten innerstädtischer Wohngebäude zu reduzieren.

Eine zweckmäßige Reduzierung des Wohnungsbestandes sollte unter Berücksichtigung der technischen Infrastruktur erfolgen. Daher wird an dieser Stelle vorgeschlagen, das Plattenbaugebiet Am Tierpark langfristig komplett aufzugeben. Hiermit ist kein sofortiger Abriss der Bausubstanz gemeint, sondern ein Einstellen jeglicher Investitionen in den Bestand sowie eine schrittweise Umsiedlung der Bewohner. Es muss verhindert werden, dass Investitionen in das Gebiet dazu führen, dass vorhandene Strukturen verfestigt und eine spätere Aufgabe von Gebäuden durch bestehende Grundschulden oder eingesetzte Fördermittel erschwert werden. Zu beachten ist jedoch auf jeden Fall die in Kapitel 3.8.1. beschriebene Problematik, dass in den Großsiedlungen eine Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen besteht, für die erst noch angemessener Ersatz in anderen Stadtteilen gefunden werden muss.

3.4. Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes

Das optimistische Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2001 lag in einer Reduzierung des dauerhaften Leerstandes auf 7 %. Dieses ist aus der Erfahrung der letzten Jahre und im Hinblick auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang nicht umsetzbar.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird schon die Stabilisierung des Leerstandes auf aktuellem Niveau (rd. 15 %) für die Gesamtstadt große Anstrengungen erfordern. Dazu zählen insbesondere die Abstimmung und Kompromissfindung mit verschiedenen Eigentümern, aber auch die finanzielle Unterstützung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen und eine zeitnahe Klärung der offenen Fragen zur Altschuldenhilfe für die Wohnungsunternehmen.

Bei der angestrebten Leerstandszahl handelt es sich um einen Durchschnittswert für die Gesamtstadt. Eine Differenzierung nach Stadtteilen und Bauformen ist jedoch notwendig, da sich zum einen die aktuelle Leerstandssituation und zum anderen die künftige Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlich ausprägen. Dieses soll in den nachfolgenden Kapiteln näher betrachtet werden.

3.4.1. Wohnungsleerstand nach Bauformen

In neugebauten Wohnungen ab 1990 ist aktuell nur ein vernachlässigbarer Leerstand zu verzeichnen. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass Ein- und Zweifamilienhäuser zum größten Teil vollständig bewohnt sind. Somit konzentriert sich der Leerstand auf den Geschosswohnungsbau und hier überwiegend auf den unsanierten Bestand. Mit Hilfe von Rückbaumaßnahmen, Wohnungsstilllegungen, aber auch der Änderung von Grundrissen sowie Wohnungszusammenlegungen soll in diesen Bauformen der Leerstand auf ein vertretbares Maß verringert werden, wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich wird.

Bauform	tatsächlicher Leerstand	angestrebter Leerstand		
	2008	2025 min.	2025 max.	2025 mittel
Bis 1948 [WE]	813	519	767	665
1949-1989 [WE]	742	383	578	502
- dar. Plattenbau [WE]	439	100	148	128
Ab 1990 [WE]	9	0	0	0
Summe [WE]	1.564	902	1.345	1.167

Abbildung 46: Berechnung des dauerhaften Wohnungsleerstandes nach Bauformen im Jahr 2025
(Quelle: Eigene Berechnungen)

3.4.2. Wohnungsleerstand nach Stadtteilen und Bauformen

Dem Leitbild für die Gesamtstadt entsprechend, ist das vorrangige Ziel eine Leerstandsreduzierung in den drei Altstadtgebieten. Damit verbunden ist ein möglichst geringer dauerhafter Leerstand. Demzufolge wird sich der Leerstand in anderen Stadtteilen erhöhen, da nicht alle leer stehenden Wohnungen vom Markt genommen werden können. Eine Differenzierung nach Stadtteilen ist im Rahmen dieser Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes noch nicht möglich, da insbesondere für die Wohnungsunternehmen erst noch geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, durch die zum einen der Rückbau von Wohnungen und zum anderen die gezielte Modernisierung von Wohnraum in bestimmten Stadtteilen und Gebäudetypen wirtschaftlich tragfähig ist.

Neben gesetzlichen Nachfolgeregelungen zur bisherigen Förderpolitik sind intensive Gespräche zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen erforderlich. Auch sollten Möglichkeiten geprüft werden, private Einzeleigentümer verstärkt mit in den Stadtumbauprozess einzubeziehen, da auch eine geförderte Bestandsreduzierung bei der organisierten Wohnungswirtschaft in absehbarer Zeit an ihre Grenzen stößt.

3.5. Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen

Aus dem ermittelten Wohnungsbedarf und dem angestrebten dauerhaften Wohnungsleerstand ergibt sich die Notwendigkeit zur Modernisierung und Instandsetzung der verbleibenden Wohnungen bzw. Gebäude.

Der Umfang dieser Maßnahmen richtet sich zum einen nach dem bereits erreichten Stand der Sanierungen und zum anderen nach dem gewünschten Wohnstandard. Eine umfassende und hochwertige Sanierung aller Wohnungen ist finanziell von den Eigentümern nicht leistbar und wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem dürfen einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bei solchen Modernisierungsüberlegungen nicht vergessen werden. Nicht nur Haushalte mit staatlichen Mietzuschüssen, auch Studenten, Singles und Rentner haben einen Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum.

Um soziale Segregationen weitestgehend zu vermeiden, sollte darauf geachtet werden, dass innerhalb der Stadtteile und wenn möglich innerhalb der Quartiere differenzierte Wohnraumangebote vorgehalten werden. Ein möglicher Umfang der Maßnahmen nach Bauformen wird in den folgenden Kapiteln vorgeschlagen.

3.5.1. Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf

Aus den Bestandsdaten für das Jahr 2008 wurde der Sanierungsbedarf bis zum Jahr 2015 ermittelt, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist. Hierfür wurde neben dem unsanierten Bestand auch der teilsanierte Bestand zugrunde gelegt. Denn es ist davon auszugehen, dass in 15 Jahren auch hier wieder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einzelnen Bauteilen notwendig werden.

Unter Berücksichtigung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen und nach Abzug des angestrebten Abrissvolumens wird für die verbleibenden Wohnungen von einem Sanierungsbedarf in Höhe von 80 % des nicht sanierten Bestandes ausge-

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

gangen. Dieser Ansatz wird in den bereits erläuterten drei Varianten des Wohnungsbedarfs gerechnet.

Anzahl WE	Bestand 2008	2025 min.	2025 max.	2025 mittel
unsaniert	1.305 WE			
teilsaniert	4.394 WE			
Summe	5.699 WE			
geplanter Abriss bis 2025		4.412 WE	1.457 WE	2.642 WE
Komplettsanierung		1.287 WE	4.242 WE	3.057 WE
geschätzter Sanierungsbedarf (80 %)		1.030 WE	3.394 WE	2.446 WE

Abbildung 47: Berechnung des Sanierungsbedarfs in 3 Varianten bis zum Jahr 2025
(Quelle: Eigene Berechnungen)

Diese Auflistung aller Wohneinheiten mit Sanierungsbedarf besitzt jedoch einen eher nachrichtlichen Wert. Der tatsächliche Sanierungsbedarf ist sehr stark von der jeweiligen Nachfrage und vielen schwer steuerbaren Einflussfaktoren abhängig.

Aus der Übersicht kann jedoch abgeleitet werden, an wie vielen Wohnungen grundsätzlich noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Bei privaten Ein- und Zweifamilienhäusern sind die kommunalen Einflussmöglichkeiten auf den Sanierungsfortschritt nur begrenzt möglich. Dagegen sind die Einflussmöglichkeiten auf Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen grundsätzlich etwas höher, jedoch stehen die Mittel zur Sanierung derzeit nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung.

Zweckmäßig ist es, den Sanierungsbedarf für die einzelnen umzustrukturierenden Gebiete mit hoher Priorität und für eine begrenzte Auswahl betroffener privater Eigentümer genauer zu untersuchen. In diesbezügliche Abstimmungsrunden können realistische Aussagen zur Situation vor Ort in Abstimmung mit den konkreten Vorstellungen der Eigentümer einfließen.

3.5.2. Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 sowie der angestrebte dauerhafte Leerstand ausführlich dargestellt. Um eine Stabilisierung des Leerstandes trotz des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs zu erreichen, ergibt sich im Umkehrschluss eine erforderliche Wohnraumverminderung zwischen 1.457 WE entsprechend der Prognosevariante mit dem größten verbleibenden Bevölkerungsbestand (2025 max.) und 4.412 WE für den prognostizierten geringsten verbleibenden Bevölkerungsbestand (2025 min.).

Unter dem Leitbild der Stärkung der Innenstadt ergibt sich eine Verteilung des erforderlichen Rückbaus auf die einzelnen Stadtteile in der Form, dass Abriss und Stilllegungen von Wohnungen vorwiegend in den Großsiedlungen und den Stadtrandlagen geplant sind, um die Wohnungsnachfrage in die drei Altstadtkerne Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall zu lenken.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Auch hier kann eine Konkretisierung nur nach intensiven Gesprächen mit der organisierten Wohnungswirtschaft aber auch mit Einzeleigentümern erfolgen. Wie bereits im Kap. 3.9.2. dargestellt, wird der Umfang der möglichen Wohnraumverminderung sehr stark von finanziellen Zuschüssen für die Eigentümer und den damit verbundenen Förderbedingungen abhängen. Die bisherigen Gespräche mit den Wohnungsunternehmen haben gezeigt, dass diese grundsätzlich zur Bestandsreduzierung bereit sind, ohne finanzielle Unterstützung bzw. Entschädigungszahlungen jedoch keine Wohnungsabbrüche oder Stilllegungen mehr durchführen können. Hinzu kommt, dass die Gesamtzahl der Wohnraumverminderung keinesfalls von den Wohnungsunternehmen allein bewältigt werden kann. Diese haben bereits etwa ein Drittel ihres Bestandes von 1990 vom Markt genommen.

3.5.3. Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen

Zur Zukunftssicherung ist die Kommune gut beraten, wenn sie eine langfristige Planung zur Verfügbarkeit von Bauland innerhalb des Stadtgebietes und in den Ortsteilen betreibt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Nachfrageentwicklung für den Wohnungsneubau mit etwa 25 WE jährlich ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein maximaler Neubaubedarf von 375 WE.

Neubaumaßnahmen kommen in den Altstadtgebieten vorrangig als Baulückenschließungen bzw. als Ersatzbaumaßnahmen nach vorherigem Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz in Frage. Hier sind in jedem Fall Einzelentscheidungen mit den (überwiegend privaten) Eigentümern zu treffen.

3.6. Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials / Fortschreibung

Für eine Abdeckung der kurzfristigen Nachfrage nach Eigenheimen stehen derzeit noch 12 Parzellen in verschiedenen Wohngebieten der Kernstadt zur Verfügung, wie im Kap. 2.5.1 dargelegt wurde.

Wenn es gelingt, den Eigenheimbedarf auf die Modernisierung leerstehender Gebäude zu lenken und die vorhandenen und nicht minder attraktiven Nachverdichtungspotenziale in den bebauten Stadtteilen zu nutzen, wird es in Zukunft nicht notwendig sein, neues Baurecht durch das Instrument der Bebauungsplanung herzustellen.

Sollte jedoch der Bedarf wider Erwarten stärker anwachsen, muss der Grundsatz verfolgt werden, dass neue Wohnbaugebiete nur zentrumsnah erschlossen werden sollen. Im Sinne der Minimierung des Erschließungsaufwandes sind dabei grundsätzlich Flächen zu entwickeln, die der Abrundung und Verdichtung bereits bestehender Wohnquartiere dienen. Auch die Flächen, die nach dem Rückbau der Plattenbauten zur Verfügung stehen, stellen wichtige Potenziale dar. Die weiterhin sinkenden Bevölkerungszahlen rechtfertigen keine weiteren Neuausweisungen von bisher unerschlossenen Flächen außerhalb der Innenstadtgebiete.

Auf eine weitere Bebauung der in den eingemeindeten Ortsteilen bereits bestehenden Eigenheimstandorte sollte möglichst verzichtet werden, um die Kernstadt durch Wegzüge in die Ortsteile nicht zusätzlich zu schwächen.

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Auf der Basis der 1. Fortschreibung des SEK sowie weitergehender Untersuchungen beabsichtigt die Stadt Staßfurt eine Überarbeitung bzw. Zusammenfassung der bestehenden Flächennutzungspläne u. a. mit einer Anpassung der bisherigen Wohnbauflächen an den prognostizierten Bedarf der nächsten Jahre.

3.7. Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

In Bezug auf die vorliegende 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ist die künftige wirtschaftliche Entwicklung insbesondere für die Entwicklung der Bevölkerung und damit für den Wohnungsbedarf entscheidend. Daher werden im Folgenden Zielstellungen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung formuliert, die dazu beitragen sollen, den andauernden Bevölkerungsrückgang möglichst weit abzuschwächen und den Menschen in Staßfurt und den Ortsteilen eine Perspektive zu geben.

Koordinierung der Wirtschaftsförderung innerhalb der Verwaltung

In der Firmenbetreuung und -ansiedlung erfolgreiche Städte richten sich an den Bedürfnissen der Firmen aus. Hier spielt der Dienstleistungsgedanke eine erhebliche Rolle und Städte werden insbesondere daran gemessen, wie schnell, einfach, kompetent und verlässlich der Kontakt zur Stadtverwaltung erfolgt. Gerade diese, so einfach klingende Dienstleistungsorientierung, ist in komplexen hierarchischen Systemen, wie die einer Kommunalverwaltung nur unter großen Anstrengungen erzielbar. Sinnvoll ist hier im Sinne des Kunden – also Unternehmers – eine zentrale Stelle zu definieren, die sich in Gänze um seine Belange kümmert. Dieses Ziel wird mit der so genannten „one stop agency“ verfolgt und ist nach erfolgreicher Implementierung ein wichtiger Erfolgsfaktor einer modernen Wirtschaftsförderung.

Bestandsbetreuung ansässiger Unternehmen

Die Betreuung muss intensiver und zielgerichteter gestaltet werden, um insbesondere den sich jetzt bereits abzeichnenden Problemen:

- Fachkräftemangel (wird in ca. 3-4 Jahren akut) und
- Nachwuchssorgen (Unternehmen finden nur noch unter größeren Anstrengungen geeignete Auszubildende)

entgegenzuwirken.

Akquise von Unternehmen

Die Mitarbeit der Stadt in branchenbezogenen Netzwerken ist zukünftig unerlässlich. Ein Erfolgsfaktor ist die Einbeziehung von weiteren (externen) Partnern, die bei der Ansprache von ansiedlungswilligen Unternehmen unterstützend tätig sind. Es müssen neue, innovative Wege beschritten werden, um der zunehmenden Konkurrenzsituation gegenüber anderen Standorten zu begegnen.

Entwicklung von Gewerbegebieten

Eine vorhandene, schnelle Breitbandanbindung ist bereits heute immer entscheidender bei der Standortwahl von ansiedlungswilligen Unternehmen, aber auch wichtiger Standortfaktor für ortsansässige Unternehmen. Ohne eine entsprechende Anbindung der Gewerbegebiete wird sich der Wirtschaftsstandort in Zukunft nicht weiterentwickeln lassen. Daher müssen Altstandorte in die Lage versetzt werden, sich wieder bzw. weiterhin konkurrenzfähig darstellen zu können. Daneben ist es notwendig, dass sich seit Jahren unbebaute Gewerbegebiete heutigen Standards der Infrastruktur stellen und ggf. weiterentwickelt werden.

Jedoch gilt genauso, wie für die Entwicklung von Wohnstandorten, dass eine Ausdehnung der Stadtfäche vermieden werden muss und dass bevorzugt innenstadtnahe Standorte entwickelt und wohnverträglichen Nutzungen angesiedelt werden.

Standortmarketing

Aufgrund der bereits ausführlich geschilderten Folgen und Probleme der Schrumpfung sowie begrenzter finanzieller Ressourcen ist eine Konzentration des Marketings auf erfolgversprechende Gewerbegebiete unabdingbar. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass eine globale Darstellung mehr von 19 Gewerbegebieten in der Kommunikation mit gewerblichen Interessenten nicht zielführend ist.

Daneben ist aber ein starker Ausbau der Netzwerkarbeit auf europäischer, Bundes-, Landes- und regionaler Ebene erforderlich, wozu auch eine intensiver Nutzung der Möglichkeiten des Internets gehört.

Eine effiziente Bewerbung des Wirtschaftsstandorts Staßfurt und seiner starken Branchen soll im Marketing zukünftig auf folgenden Säulen basieren:

- optimale geografische Lage (immer zentral) zwischen den Märkten in West- und Osteuropa, sehr gute Verkehrsanbindungen
- sehr gute Infrastruktur
- Lage in einer Region auf Wachstumskurs
- günstige und konkurrenzfähige Preise für Gewerbeimmobilien
- hochflexible und zukunftsfähige Unternehmen am Standort
- motivierte Fachkräfte

Bildung und Bildungsnetzwerk

Die Stadt will ansässige Unternehmen bei der in Zukunft immer schwieriger werdenden Personalbeschaffung im Rahmen der demografischen Entwicklung unterstützen und in diesem Zusammenhang die Entwicklung und Umsetzung von Konzeptionen zur Förderung des Übergangs der Jugendlichen von Schule zum Unternehmen vorantreiben. Dabei muss die Stadt in Zukunft noch stärker als Bindeglied zwischen Schule und Wirtschaft auftreten, weil:

- in den nächsten Jahren weniger Schulabgänger als angebotene Ausbildungsstellen zu verzeichnen sind,

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

- schlechtere Leistungen bei den Absolventen der Schulen zu erkennen sind als noch vor einigen Jahren und
- Unternehmen eine „neue Qualität“ an Auszubildenden benötigen (technischer Wandel, sich permanent ändernde Bedingungen, schnell wechselnde Produkt- und Maschinenlebenszyklen).

Ausbildungsmarkt gekippt: Lücke zwischen Bewerbern und Stellen erstmals geschlossen

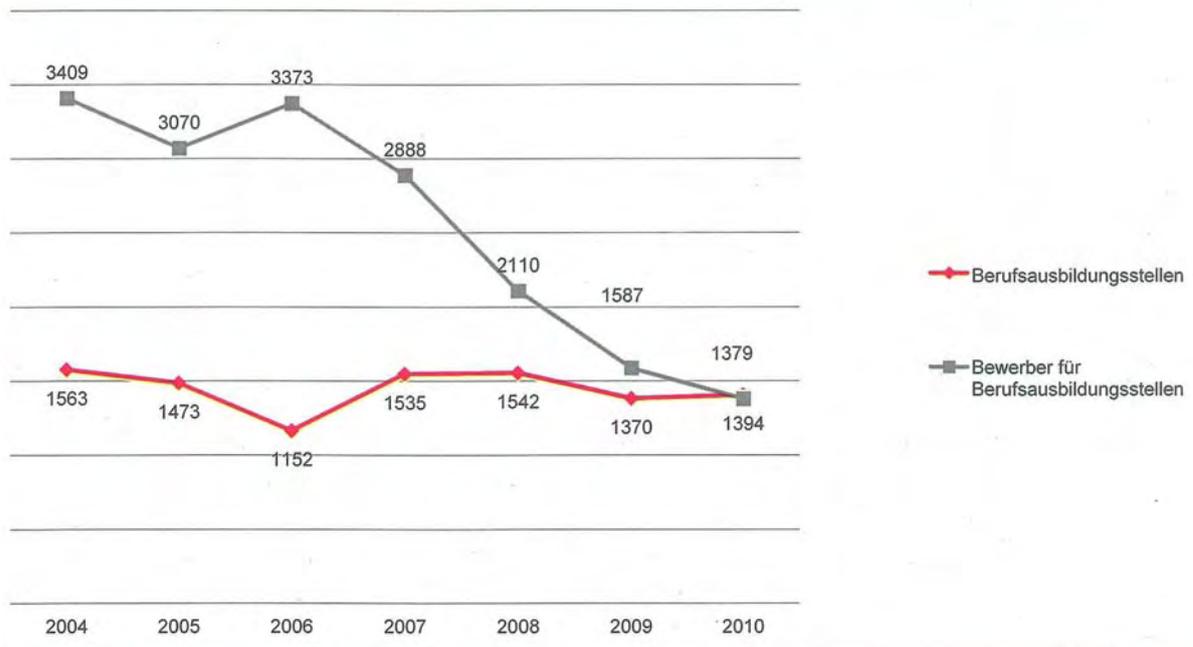


Abbildung 48: Ausbildungsstellen und Bewerber im Agenturbezirk Sangerhausen
(Quelle: Agentur für Arbeit Sangerhausen)

Als Konsequenz ergibt sich zwangsläufig für die Stadt, gemeinsam mit Partnern, wie der Agentur für Arbeit, den Schulen und privaten Bildungsträgern, die Angebote des Bereichs der beruflichen Frühorientierung in Staßfurt zu optimieren, um Schüler auf ihren späteren beruflichen Werdegang besser vorzubereiten, ihnen Perspektiven in der Stadt Staßfurt aufzuzeigen, um damit die personelle Nachfrage der Unternehmen, auch langfristig, insbesondere aus dem Raum Staßfurt bedienen zu können.

Dazu zählen Einzelprojekte, wie:

- Netzwerkarbeit
- Arbeitskreise
- Arbeitsgemeinschaften
- Berufsorientierungstage
- Bildungs- und Motivationszentren der Schulen, des Landkreises, verschiedener Bildungsträger und der Arbeitsagentur in Zusammenarbeit mit ansässigen Unternehmen

Tourismus

Sehr große Potentiale für den strategischen Ausbau des Tagestourismus, der Freizeitgestaltung in Staßfurt und damit erhebliche Chancen für die Imagebildung sind zu erkennen und sollten künftig stärker genutzt werden. Das bereits bestehende Angebot in Kultur und Freizeit deckt sich nahezu 1:1 mit den Präferenzen eines Sachsen-Anhalt-Touristen und zeigt so Schnittmengen in den Bereichen Aktiv-, Kultur-, und Städtetourismus. Hervorzuheben ist hierbei der immer bedeutsamer werdende Europaweg R1, der mitten durch Staßfurt verläuft. Weiterhin ist das Alleinstellungsmerkmal „Wiege des Kalibergbaus“ mit seinen Begegnungsstätten (Markt-Wendelitz, Strandsolbad, Stadt- und Bergbaumuseum) zielgerichtet zu vermarkten.

3.8. Entwicklung der Infrastruktur

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Staßfurts als Mittelzentrum kommt der Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur eine große Bedeutung zu. Ein wichtiges Merkmal der Mittelzentren stellt ihre Erreichbarkeit dar. So ist die Stadt Staßfurt aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Einzugsbereich als Mittelzentrum eingestuft worden, obwohl die Mindestzahl von 20.000 Einwohnern unterschritten wird. Daher muss ein Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung im Bereich der Infrastruktur gesehen werden.

Laut Landesentwicklungsplan 2010 (2. Entwurf, Stand 29.09.2009) werden Mittelzentren wie folgt definiert: „Ein Mittelzentrum selbst soll in der Regel über mindestens 20 000 Einwohner (Stand 31.12.2005) verfügen, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50 000 Einwohner versorgt werden. Die Erreichbarkeit des Mittelzentrums soll in der Regel in 30 Minuten mit dem PKW und in 60 Minuten mit dem ÖPNV von den Gemeinden des Versorgungsbereiches aus gewährleistet sein. Typische Versorgungseinrichtungen sind Fachschulen, Gymnasien, Sportplätze und Schwimmbäder, Verbrauchermärkte, IC-/RE-Halt, BAB- oder B-Straßenanschluss und Krankenhäuser der Regelversorgung.“³

3.8.1. Verkehr

In den übergeordneten Landesplanungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Veränderungen in der Verkehrsführung oder der Umstufung einzelner Straßen (Einordnung in eine andere Straßenklasse) im Bereich Staßfurt vorgesehen. Dies wird auch durch die zuständigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung bestätigt. Daher wird auch künftig der Schwerpunkt der Maßnahmen in der Sanierung und – wenn möglich und erforderlich – Verkehrsberuhigung liegen. Vor allem in den Altstadtgebieten wurden und werden mit finanzieller Unterstützung aus verschiedenen Förderprogrammen die Straßen schrittweise saniert und die Aufenthaltsqualität, insbesondere für Fußgänger, erhöht.

Die im SEK 2001 benannten Verkehrsbauvorhaben konnten mittlerweile weitestgehend realisiert werden. Dazu gehören u. a.:

³ Quelle: 2. Entwurf LEP, S. 18

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

- der Ausbau der Hecklinger Straße einschließlich Umgestaltung Knotenpunkt Luisenplatz
- Weiterführung des nördlichen Ringes zwischen Athenslebener Weg und Löderburger Straße
- weiterer Ausbau des Radwegenetzes
- Einrichtung eines P+R-Platzes am Bahnhof
- Bau einer Fußgängerbrücke über die Bahngleise mit Zugang zu den einzelnen Bahnsteigen anstelle des alten Bahnhofstunnels

Hinzu kommen weitere Umgestaltungen von Straßen, Wegen und Plätzen, die zum einen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und zum anderen die Wohnattraktivität steigern. Mit finanzieller Unterstützung aus den Programmen Stadtumbau Ost und städtebauliche Sanierung konnten folgende Flächen neu gestaltet werden:

- Neugestaltung der Steinstraße
- Platzgestaltung des Sperlingsberges
- Neugestaltung der Bergstraße
- Umgestaltung des Benneck'schen Hofes
- Erneuerung der Straßen Böttchergasse / Hirtenhof / Neue Zwingerstraße
- Neugestaltung der Freifläche an der Steinstraße
- Umgestaltung des Bereiches Wächterplatz / Alte Zwingerstraße / Tränental / Schmiedestraße
- Neugestaltung der Pestalozzistraße
- Erneuerung der Straße Löderburger Bahn (Teilbereiche)
- Neugestaltung der Straßen Schäfereiberg (einschl. Freianlage) / Fleischergasse / Rosmarienstraße

Im Zusammenhang mit der IBA Stadtumbau 2010 wurden zudem große Bereiche im Gebiet Markt / Wendelitz neu gestaltet. Hierzu zählen:

- Neuanlage See
- Gestaltung der Uferzonen
- Neugestaltung Reitbahnwiesen, Kirchgrundstück
- Neugestaltung Großer Markt, Holzmarkt
- Neugestaltung Rathausstraße / Brandhof
- Neuanlage Steg (Brücke über den See)
- Neugestaltung Kaligarten (Festplatz an den Schächten)

Künftig werden noch stärker als bisher Aspekte der Barrierefreiheit bei der Neugestaltung der Oberflächen eine Rolle spielen. Durch Veränderungen in der Altersstruktur nimmt die Zahl der Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu. Gleichzeitig möchte die Stadt den Zuzug junger Familien mit Kindern fördern. Auch für diese Bevölkerungsgruppe erhöht eine Verringerung der Barrieren im öffentlichen Raum die Aufenthaltsqualität erheblich.

Abhängig von den räumlichen Schwerpunkten der künftigen Stadtentwicklung wird die Neu- und Umgestaltung von Straßen und Plätzen einschließlich der leitungsgebundenen Infrastruktur im übrigen Stadtgebiet vorbereitet und umgesetzt werden. Auch vor diesem Hintergrund sollte eine Perforierung des Stadtgebietes vermieden werden. Eine Umsetzung der zentralen Leitbilder der Schrumpfung von Außen nach

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Innen und der Stärkung von Innen nach Außen trägt mit dazu bei, unnötige Vorhaltungen von Straßen und technischer Infrastruktur zu vermeiden und die Unterhaltungskosten zu senken. Eine räumlich zusammenhängende Aufgabe von Siedlungsbereichen durch Komplettabbruch ermöglicht auch einen vollständigen Rückbau der Infrastruktur.

3.8.2. ÖPNV

Mit der Einstufung als Mittelzentrum ist auch eine Anbindung an verschiedene ÖPNV-Netze verbunden. Die schienen- und straßengebundenen Angebote sind aufeinander abzustimmen und sollen die Erreichbarkeit im Verflechtungsbereich und zwischen den zentralen Orten sichern und verbessern. Als Beitrag zum Klimaschutz soll die Qualität und durchgängige Nutzbarkeit der ÖPNV-Angebote erhöht werden, um eine Erhöhung des ÖPNV-Anteils am Gesamtverkehr zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof / Busbahnhof befindet sich auf der westlichen Seite der Bahngleise ein Park+Ride-Platz. Dieser wird vor allem von Berufspendlern gut angenommen und ist über die Fußgängerbrücke am Bahnhof sehr gut an die Bahnsteige angebunden. Diese Fläche soll in den kommenden Jahren erweitert werden, um die steigende Nachfrage zu bedienen und die wichtige Schnittstelle zwischen den einzelnen Verkehrsnetzen (Bus, Bahn, Individualverkehr) weiter zu qualifizieren.

Im Zuge der Sanierung von Straßen werden auch die Haltestellen der Buslinien attraktiver gestaltet. Der Einbau von speziellen Bordanlagen im Haltestellenbereich („Kasseler Borde“) und der überwiegende Einsatz von Niederflurbussen verbessern die barrierefreie Zugänglichkeit zum ÖPNV-Netz. Ansprechende Haltestellenüberdachungen und Sitzmöglichkeiten erhöhen zudem die Aufenthaltsqualität.

3.8.3. Ver- und Entsorgung

Die flächendeckende Anbindung aller Haushalte und gewerblichen Objekte im Stadtgebiet sollte für die wichtigsten Medien gewährleistet sein. Jedoch hat sich auch die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Verringerung der Bevölkerungsdichte aufgrund des Einwohnerrückgangs zu einer Unterauslastung der Netze führt. Diese wiederum erzeugt hohe Folgekosten, welche die öffentlichen und privaten Haushalte zunehmend belasten. Da der Bevölkerungsrückgang in absehbarer Zeit nicht aufgehalten werden kann, werden diese Kosten exponentiell steigen.

Daher sind differenzierte Strategien gefragt: Einerseits sollte sich die künftige Stadtentwicklung auf bestimmte räumliche Schwerpunkte konzentrieren und eine weitere Ausdünnung und Zersiedelung des Stadtkörpers vermeiden. Andererseits sollten für kleinere Siedlungskerne und Ortsteile dezentrale Versorgungsmöglichkeiten geprüft werden.

Von den im SEK 2001 benannten konkreten Projekten der Stadt konnten in den vergangenen neun Jahren die meisten umgesetzt werden. Daneben haben die einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen an ihren Beständen durchgeführt, die auch in den folgenden Jahren fortgesetzt werden sollen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde deutlich, dass künftig

mehr denn je frühzeitige Beteiligungen und Abstimmungen mit den betroffenen Unternehmen bei konkreten Projekten zur Umsetzung der Stadtumbauziele notwendig sind.

4. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Aufgrund des bestehenden Handlungsdrucks einerseits und begrenzter öffentlicher Finanzmittel andererseits konzentrieren sich alle Überlegungen zu Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen auf die umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität. Dabei wird jedoch die gesamtstädtische Entwicklung nicht außer Acht gelassen. Vielmehr bildet diese den Rahmen für konkrete Maßnahmen in den einzelnen Stadtteilen. Als Voraussetzung dafür wird die bestehende Einteilung des Stadtgebietes überprüft und ggf. angepasst.

Neben der Einteilung der Stadt in Gebiete mit unterschiedlicher Priorität wurde und wird über andere Programme der Städtebauförderung versucht, mit konzentrierter Fördermittelunterstützung weitere Mängel und Missstände insbesondere in der Altstadt zu beseitigen. So gibt es in der Stadt Staßfurt ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, das sich in 2 Etappen entwickelt hat.

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 22. Oktober 1990 zum Beginn vorbereitender Untersuchungen nach dem BauGB ist die Sanierungssatzung für das Gebiet „Alt-Staßfurt“ nördlich der Bode am 24. Juni 1993 beschlossen worden. Diese Satzung ist seit dem 27. Mai 1994 rechtskräftig. Nach einer Reihe verschiedener Untersuchungen und Gutachten für das Altstadtgebiet südlich der Bode (Mitte) bezüglich der besonderen Bedingungen der Bergbaubeeinflussung ist dieser Bereich mit Änderungssatzung vom 28. Oktober 1999 in das Sanierungsgebiet einbezogen worden. Die Änderungssatzung ist seit dem 18. Dezember 1999 rechtskräftig.

Die Stadt Staßfurt hatte sich zudem mit dem Konzept „Staßfurt-Innenstadt“ um Teilnahme an der Landesinitiative URBAN 21 beworben. Die Aufnahme in die Landesinitiative erfolgte mit Schreiben des Bauministers vom 11. Juli 2001.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in einem Übersichtsplan (Karte 1) dargestellt.

Das SEK 2001 sowie die vorliegende 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigen die Ziele der Stadtsanierung bzw. des URBAN 21-Konzeptes und entwickeln diese weiter.

4.1. Stadtteilkategorien

Eine der Vorgaben für die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte in den Jahren 2000 bzw. 2001 war die Einteilung des Stadtgebietes in Stadtteile und Zuordnung zu einer der nachfolgenden Kategorien. Darauf aufbauend sollten die Handlungsschwerpunkte für die nächsten Jahre festgelegt werden.

- **umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität**

Hierbei handelt es sich um Stadtteile, in denen besondere Problemlagen anzutreffen sind. Diese können sich in Mängeln der städtebaulichen Struktur (z. B. Brachen), in baulichen Mängeln bzw. einem überdurchschnittlich hohen Leerstand äußern. Ein weiterer Fakt ist die Auffälligkeit hinsichtlich sozialer Aspekte.

Des Weiteren sind Stadtteile dieser Kategorie im Wesentlichen für die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes verantwortlich. Durch gezielten Fördermitteleinsatz in diesen Teilen der Stadt ist die Stabilisierung des gesamtstädtischen Raumes möglich.

Ein wesentliches Indiz für die Einordnung in diese Kategorie ist zudem eine erkennbare Nachfrage oder zumindest die Möglichkeit der Mobilisierung derselben.

- **umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität**

Stadtteile dieser Kategorie weisen auch Mängel und Missstände auf, die aber nicht so gravierend sind, wie bei den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität. Es besteht somit auch Handlungsbedarf in diesen Gebieten, mit dem Unterschied, dass der derzeitige Zustand hier nicht auf eine vorrangige Dringlichkeit hinweist.

- **konsolidierte Stadtteile**

Als konsolidiert gelten die Stadtteile, in denen der Modernisierungsprozess der Gebäude schon weitgehend abgeschlossen ist, die Nachfrage stabil und die Entwicklung durch die noch bestehenden Mängel nicht gefährdet ist. Kurz- und mittelfristig besteht hier kein Handlungsbedarf. Die Entwicklung dieser Stadtteile sollte dennoch im Auge behalten werden.

4.1.1. Gebietseinteilung SEK 2001

Im Rahmen der Erarbeitung des SEK 2001 wurde das Stadtgebiet in neun Stadtteile aufgeteilt und dem jeweiligen Handlungsbedarf entsprechend den vorgegebenen Kategorien zugeordnet:

Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Insbesondere die Kriterien Leerstand, Einwohnerverlust, Sanierungsgrad und in wesentlichen Teilen auch städtebauliche Defizite begründeten hier den vorrangigen Umstrukturierungsbedarf.

Trotz vieler Gemeinsamkeiten bei den Problemlagen waren die grundlegenden Zielstellungen der beabsichtigten Umstrukturierungsmaßnahmen differenziert.

Die drei innerstädtischen Altbaugebiete

- Alt-Staßfurt
- Mitte(Altstadt)
- Leopoldshall

sollten als Stadtzentrum und Wohnstandort aufgewertet und gestärkt werden.

Für die Großsiedlungen

- Nord
- Am Tierpark

war die Sicherung und bedarfsgerechte Aufwertung der dauerhaft benötigten Bestände vorgesehen. Zur Verminderung des Leerstandes waren in Abhängigkeit von der Sicherung der Finanzierung erforderliche Reduzierungen des Wohnungsbestandes vorgesehen. Dazu sollten gebäude- bzw. quartiersbezogene Lösungen entwickelt werden, z. B. durch Grundrissveränderungen, Umnutzungen sowie bei Leerstand durch Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen.

Konsolidierte Stadtteile

Im Ergebnis der Analyse des SEK 2001 kristallisierten sich in der Stadt Staßfurt sehr eindeutig vier Stadtteile heraus, die durch geringen Wohnungsleerstand (um 3 %), stabile bzw. wachsende Einwohnerzahlen, einen hohen Sanierungsgrad des Bestandes und überwiegend gesunde und zukunftsträchtige städtebauliche Strukturen gekennzeichnet waren.

Es handelte sich dabei um die Stadtteile:

- Nord-Ost
- Löderburger Straße
- Süd
- Ost

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

In diesen Stadtteilen herrscht eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinteiliger Geschosswohnungsbau vor.

Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Unter Berücksichtigung relativ deutlicher Polarisierung der Problemlagen in den beiden im Vorfeld erläuterten Kategorien ist im SEK 2001 die Kategorie „Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität“ nicht belegt worden.

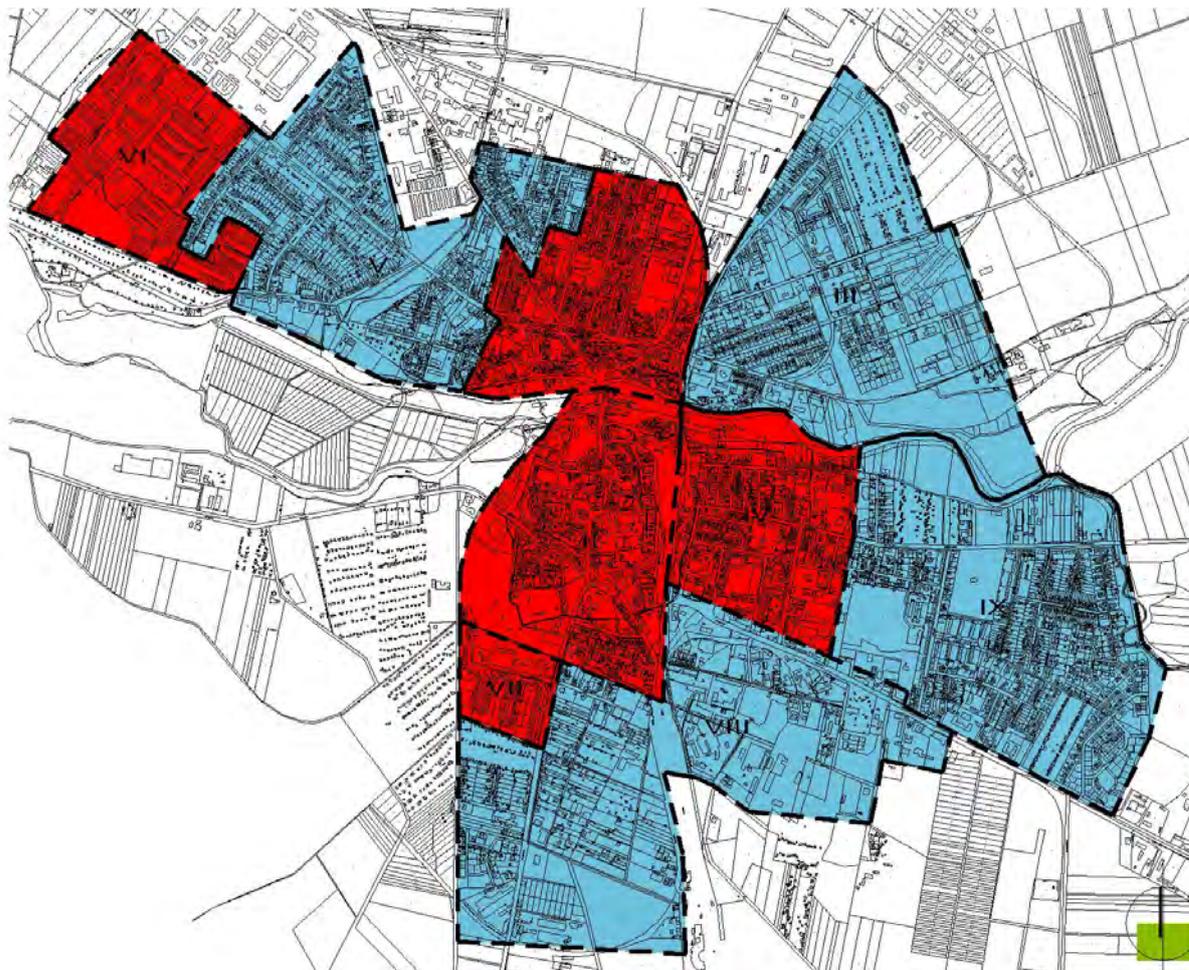


Abbildung 49: Gebietseinteilung SEK 2001
(Quelle: SEK 2001)

4.1.2. Gebietseinteilung SEK 2009/10

Nach nunmehr neun Jahren Stadtumbau und auf Grund der sich weiter verfestigenden Rahmenbedingungen, die geprägt sind durch Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden sinkenden Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeeinheiten, war es an der Zeit, eine Zwischenbilanz zum Stand des Stadtumbaus vorzunehmen und die Leitbilder für Städtebau, Wirtschaft und Gesellschaft sowie die stadtteilbezogenen Entwicklungsperspektiven zu überprüfen und fortzuschreiben.

Bereits im Rahmen der Erfassung und Bilanzierung wurde deutlich, dass die im SEK 2001 getroffenen Entscheidungen zur Gebietsabgrenzung und zur Zuordnung zu den einzelnen Kategorien grundsätzlich richtig war. Daher sollen lediglich kleinere Korrekturen im genauen Verlauf der Gebietsabgrenzungen vorgenommen werden. Auch wenn in den vergangenen Jahren in den fünf Prioritätsgebieten viel erreicht werden konnte, ist der Problemdruck in den einzelnen Gebieten immer noch so hoch, dass eine Abstufung in Gebiete ohne vorrangige Priorität nicht sinnvoll erscheint.

4.2. Handlungsansätze

Aufgrund der Stadtgröße der Stadt Staßfurt ist es nicht zielführend, für die einzelnen Stadtteile wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren einzeln zu qualifizieren, sondern vielmehr die Qualitäten jedes Stadtteils als Teil einer Einheit zu betrachten. Folgende Handlungsansätze kommen dabei zu Tragen:

Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen ist mehr als eine „Mengenanpassung“

Die demografische Entwicklung erfordert eine Neuorientierung in den unterschiedlichen Bereichen der Kommunal- und Regionalentwicklung. Hinzu kommt, dass es angesichts immer knapper werdender finanzieller Spielräume in Zukunft nicht mehr möglich sein wird, alle Funktionen flächendeckend vorzuhalten. Für die Entwicklung stabiler Städte werden zukünftig die klassischen Konzepte und Strategien der Stadt- oder Regionalplanung nicht mehr ausreichen. Die Strategien zur Stärkung der Wirtschaft und zur Funktions- und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte unter Konzentration auf Innovationen, z. B. auf neue Wohnformen, Dienstleistungen und Organisationsformen, müssen nachhaltig entwickelt werden.

Wirtschaftsstandort Staßfurt – regional und gesamtstädtisch

Durch attraktive Standortbedingungen einschließlich günstiger Arbeitsmarktbedingungen für Ansiedlungen und für Expansion kann der Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Über die Leitfunktion des Einzelhandels und seine qualitative Entwicklung hinaus bestehen die Chancen für den Standort in der übergreifenden Qualifizierung der Dienstleistungs-, Freizeit-, Kultur- und Gesundheitswirtschaft. Nur in Kombination von Wohnen, Freizeit, Erlebnis, Dienstleistung, Bildung, Einkaufen und Arbeiten wird Staßfurt interessant für Familien, Kinder, Jugendliche und Touristen. Die Veränderung von Kaufkraft, Lebensstilen und Kundenverhalten erfordern in den Städten neue Antworten. Hier sind über zukunftsfähige Visionen entsprechende Leitprojekte zu entwickeln. Brachflächen und Leerstände bieten neue Möglichkeiten originelle und zukunftsfähige Verknüpfungen verschiedener Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, Tourismus, Sport, Kultur, öffentlicher Bereich) zu entwickeln. Die Stärkung des „Wirtschaftsstandorts Innenstadt“ erfordert darüber hinaus neue Instrumentarien einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Ökonomie und Stadtentwicklung.

Nutzer und Akteure gewinnen durch das Stärken der Wohnfunktion

Die Bedeutung der Städte in Regionen mit schrumpfender Bevölkerung wächst. Auch wenn hier natürlich Großstädte, wie Magdeburg, stärker profitieren, kann die Stadt Staßfurt ausgerichtet auf ein anderes Klientel davon partizipieren. Der parallel ablaufende und schnelllebige Prozess von Schrumpfung und Wachstum, von Abwanderung und Zuzug birgt in sich die Chance, durch die Entwicklung eines Alleinstel-

lungsmerkmals den Standort zu stärken. Besonders die Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung der Stärkung der Eigentumsbildung ist dabei entscheidend.

Bündelung der Kräfte

Stadtentwicklung und Stadtumbau erfordern für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung neue Wege, um für eine ganzheitliche Stadtentwicklungspolitik alle Ressourcen und Kräfte bündeln zu können. Deshalb steht der Stadtumbau vor einem Paradigmenwechsel von der Stadterneuerungs- und Wohnungspolitik zur Stadt als Wirtschafts- und Sozialraum. Dabei sind mehr denn je integrative und ganzheitliche Ansätze gefragt. Bezeichnend für diesen Richtungswechsel ist, dass Verwaltungen, Unternehmer, kommunale Politik und Interessengruppen zunehmend auf Innovationen, Erfahrung, Wissen, Kreativität und neue öffentlich-private Partnerschaften statt auf Subventionen setzen.

Kommunikations- und Kooperationsformen

Das Planen des Stadtentwicklungsprozesses ist mehr als nur die Summe von Konzepten und Förderprogrammen – es ist darauf ausgerichtet, die Menschen in der Stadt zu halten. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die öffentlichen und privaten Akteure mit ihren Wünschen, Befürchtungen und Hoffnungen in den Prozess mit einzubeziehen. Nur so lassen sich Zukunftsängste und Vorstellungen, in einer Verliereregion zu leben, in überzeugende Leitvorstellungen und Gestaltungsenergien umwandeln. Ebenso wie die Inhalte eines Zukunftsdialogs ist die Qualität (Kooperationsklima und -kultur) entscheidend für den Erfolg von Lösungsstrategien zum demografischen Wandel. Von dieser Kultur, also den vorhandenen Werten, Normen, Verhaltensweisen, Denkmustern und Organisationsformen ist es abhängig, ob es in und zwischen den Städten gelingt, Verwaltungsengagement, Unternehmerengagement und bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren.

Eine vorrangige Aufgabe im Kommunikationsprozess ist es, ein Bewusstsein für Probleme zu schaffen, die heute oft noch keine darstellen bzw. nur im geringen Maße erkennbar sind. Der Veränderungsprozess vollzieht sich langsam, aber nachhaltig, daher ist ein besonders sensibler und kreativer Zukunftsdialog notwendig.

4.2.1. Altstadtgebiete

Bereits im SEK 2001 wurde als Hauptziel für die Entwicklung der drei Altstadtgebiete Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall formuliert: „die Stärkung der 3 historischen Altstadtgebiete als Stadtzentrum und Wohnstandort sowie ihre strukturelle und funktionale Verflechtung“. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2003 der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ erarbeitet, der das Hauptziel mit Einzelzielen und zum Teil konkreten Maßnahmen untersetzt.

Für den Stadtteil Leopoldshall liegt mit Stand Februar 2008 der Entwurf für einen städtebaulichen Rahmenplan vor. Hierin werden für verschiedene Aspekte, wie Bevölkerungszusammensetzung, Einzelhandelsangebot und Wohnumfeld die Bestandssituation / Problemlage und mögliche Maßnahmen dargestellt.

Zur Erreichung des Gesamtziels wurden anhand vorliegender Konzepte in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen vorbereitet und mithilfe von Fördermitteln umgesetzt, wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert. Jedoch besteht auch

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

weiterhin Handlungsbedarf, um einerseits das Erreichte zu halten und andererseits auf den beständigen Bevölkerungsrückgang reagieren zu können.

Hauptaugenmerk liegt dabei weiterhin auf der Stabilisierung und punktuellen Ergänzung der Bebauungsstruktur, der Förderung der Nutzungsvielfalt innerhalb der einzelnen Stadtteile und der Verflechtung dieser untereinander.

Es ist vorgesehen, die Wiedernutzbarmachung von Problemgrundstücken, z. B. sogenannte Schrottimmobilien und Brachflächen, durch gezielte Werbung zu verbessern und dabei auch die Wohnungsunternehmen noch stärker für Investitionen in Innenstadtobjekte zu gewinnen.

Auch die qualitative Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes für eine Nutzung durch unterschiedlichste Altersgruppen wird künftig noch wichtiger werden, um die Innenstadt als Wohnstandort in ihrer Attraktivität zu stärken.

Konkrete Maßnahmen können aber erst nach Klärung der künftigen Förderkulisse und vor dem Hintergrund eigener finanzieller Möglichkeiten der Stadt und der Wohnungsunternehmen festgelegt werden. Auch die Frage nach dem Fortbestand des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alt-Staßfurt“, welches in etwa die Stadtteile Alt-Staßfurt und Mitte umfasst, wird ausschlaggebend für die Umsetzung der genannten Ziele sein.

Ebenso sind Aussagen zur zeitlichen Umsetzung und zum Finanzmittelbedarf derzeit noch nicht möglich. Diese sind Gegenstand weiterführender Untersuchungen, für die die 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes die Grundlage bildet.

4.2.2. Großsiedlungen

Im Rahmen des Stadtumbaus haben sich in den beiden Stadtteilen mit industriellem Wohnungsbau Nord und Am Tierpark starke Veränderungen vollzogen. 982 der im Jahr 2000 vorhandenen 3.968 Wohnungen wurden vom Markt genommen, das sind fast 25 % des Bestandes. Dennoch ist es nicht gelungen, die dortigen Leerstandsprobleme in den Griff zu bekommen. Im Gebiet Am Tierpark konnte der Leerstand lediglich stabilisiert werden. Im Gebiet Nord hat der Leerstand trotz Verringerung des Bestandes um 35 % zugenommen.

Dies bedeutet, dass auch künftig große Anstrengungen nötig sein werden, um den Leerstand nicht nur innerhalb dieser Gebiete sondern auch im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung begrenzen zu können. Daneben ist es erforderlich, den dauerhaft benötigten Bestand soweit aufzuwerten, dass er nicht nur heutigen, sondern auch künftigen Wohnbedürfnissen entspricht.

Um hier konkrete Maßnahmen, Kosten und Umsetzungszeiträume benennen zu können, bedarf es weitergehender Abstimmungen mit den beiden Wohnungsunternehmen und einer Klärung finanzieller Unterstützungsmöglichkeiten. Auch hier bildet das vorliegende Konzept lediglich die Grundlage für konkrete Einzelbetrachtungen.

5. Fazit

Der Umbau der Stadt muss weitergehen. Zwar haben die Stadt und die großen Wohnungseigentümer in den vergangenen Jahren sehr viel geleistet, jedoch ist ein Ende des Bevölkerungsrückganges noch lange nicht in Sicht. Es kann daher für die künftige Stadtentwicklung nur einen Weg geben: Die Verantwortlichen und Akteure des Stadtumbaus müssen die Schrumpfung der Stadt als Tatsache akzeptieren und dürfen die Entwicklung nicht weiterhin verharmlosen. Schrumpfung muss als Chance erkannt werden. Die Erhöhung der Freiraumqualitäten, die Stärkung touristischer Anziehungspunkte und die Verbesserung der Zusammenarbeit in der Region sind nur einige Stichworte zu diesem Thema.

Für den Umgang mit den Folgen des Bevölkerungsrückgangs in Staßfurt und den Ortsteilen gibt es nur drei grundsätzliche Möglichkeiten: Entweder gelingt es der Stadt, gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und privaten Einzeleigentümern, mindestens 1.500 Wohnungen zur Stabilisierung des Leerstandes bis zum Jahr 2025 vom Markt zu nehmen oder die Erhöhung des Leerstandes auf min. 27 % wird akzeptiert, um weiteren Rückbau zu vermeiden. Die dritte Möglichkeit besteht nur theoretisch: eine Erhöhung der Einwohnerzahl. In Anbetracht der Tatsache, dass im gesamten Landkreis, im Land Sachsen-Anhalt und sogar im gesamtdeutschen Durchschnitt die Bevölkerungszahl schrumpft, gibt es kaum Deckungsquellen, um Zuzügler in der benötigten Menge zu gewinnen, denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich kurzfristig nicht so gravierend beeinflussen.

Staßfurt ist damit kein Einzelfall. Aus dem 4. Statusbericht Stadtumbau Ost ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- anhaltender Bevölkerungsrückgang, sinkende Haushaltszahlen sowie fehlende Zuwanderung in allen ostdeutschen Bundesländern führen zu einer deutlich zurückgehenden Nachfrage nach Wohnraum
- hinzu kommt eine Nachfrageverschiebung aufgrund altersbedingter Veränderungen der Bevölkerungsstruktur
- durch umfangreiche Abrissmaßnahmen konnte in allen Bundesländern eine Stabilisierung bzw. ein leichter Rückgang des Leerstandes erreicht werden, wenngleich die Leerstandsquote insgesamt auf einem hohen Niveau bleibt
- Stadtumbau wird künftig kleinteiliger und insgesamt „komplizierter“ werden
- Umfang des Rückbaus ist seit 2008 deutlich zurückgegangen
- Reserven der Wohnungsunternehmen sind weitgehend aufgebraucht
- offene Frage der Altschuldenhilfe
- Leerstandsproblematik verschiebt sich räumlich stärker in die Innenstädte⁴

Für den künftigen Stadtumbau in Staßfurt werden daher folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Auf der Grundlage der in den vorherigen Kapiteln dargestellten Analyseergebnisse, Prognosen und den entwickelten Leitbildern wird deutlich, dass die Stadtentwicklung zukünftig stärker denn je ein Um- und Weiterdenken auf vielen Ebenen erfordert.

Stadtentwicklung muss als zentrales, ressortübergreifendes und querschnittorientiertes Handlungsfeld verstanden werden, bei dem die Kommunikation und Kooperation

⁴ Quelle: 4. Statusbericht Stadtumbau Ost, 2010

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure (Stadtverwaltung, Wirtschaft, Bildung, Kultur, Bürgerinnen und Bürger) im Mittelpunkt stehen. Der Wohnungswirtschaft fällt dabei nach wie vor eine wichtige Rolle zu. Überhaupt kann der weitere Stadtbau nur in Kooperation mit den Grundstücks- und Wohnungseigentümern gelingen. Dafür sind aber auch finanzielle Anreize und Fördermittelunterstützung für die Eigentümer unabdingbar.

Zur Stabilisierung bzw. leichten Reduzierung des Leerstandes ist auch künftig ein kontinuierlicher Rückbau von Wohnungsbeständen erforderlich. Damit verbunden ist der unvermeidbare Rückbau weiterer Bestände am Stadtrand und zum Teil auch in den Ortsteilen, da die Möglichkeiten der Ausdünnung, gerade im Hinblick auf die vorzuhaltende Infrastruktur, begrenzt sind. Bei all dem ist eine Berücksichtigung der Nachfragesituation einkommensschwacher Haushalte bzw. der KdU-Regelungen notwendig.

Gerade für die organisierte Wohnungswirtschaft scheint eine Anreizförderung in der Form sinnvoll, dass die Förderung von Investitionen in Innenstadtobjekte (Erwerb, Sicherung, Modernisierung) mit einer Abrissförderung am Stadtrand gekoppelt wird. Damit kann ein weiterer Rückbau von Wohnungen am Stadtrand gelingen, ohne dass der Gesamtbestand der Wohnungsunternehmen weiter reduziert wird.

Entscheidend für eine nachhaltige Entwicklung Staßfurts ist die Stärkung als Wirtschafts- und Wohnstandort. Die Vielfalt der Arbeitsplätze, die Qualität der Wohngebiete, die Wohnungsvielfalt und das Wohnumfeld spielen eine Schlüsselrolle bei der Frage nach der Zukunftsfähigkeit der Stadt. Attraktive Wohnangebote bringen neue Bewohner in die Stadt und das Nebeneinander unterschiedlicher Wohnformen trägt zur Stabilisierung der Quartiere bei. Flexible Wohnungstypen für eine vielfältigere Gesellschaft von der altersgerechten Single-Wohnung bis zur generationsübergreifenden Wohngemeinschaft führen zur sozialen Durchmischung.

Ein breitgefächertes Branchenmix mit regionalen Schwerpunkten bildet eine stabile Basis, auch in wirtschaftlichen Krisenzeiten. Qualifizierter Nachwuchs aus der eigenen Stadt sichert dauerhaft Arbeitsplätze und den Fortbestand der Unternehmen. Einheimische Arbeitskräfte beleben als Verbraucher den Wirtschaftskreislauf, nutzen örtliche Dienstleistungsangebote und Infrastruktureinrichtungen und stärken damit auch den städtischen Haushalt. Begünstigt durch die landschaftliche Lage und die Geschichte der Stadt, kann sanfter Tourismus ebenfalls zur Stärkung der Wirtschaft beitragen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Demografischer Wandel – Ein Politikvorschlag unter besonderer Berücksichtigung der Neuen Länder, 1. Auflage, 2009
- Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel, www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 03.08.2009
- Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Demographischer Wandel 2020 – Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden, Verlag Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, 2006
- BMVBS / IRS: 3. Statusbericht der Bundestransferstelle – Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau Druckhaus Köthen, 2008
- BMVBS / IRS: 4. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost – Stadtumbau vor neuen Herausforderungen, Druckhaus Köthen, 2010
- Bundesagentur für Arbeit: diverse Sozialdaten, www.arbeitsagentur.de, abgerufen am 16.08.2009
- Dilger, Prof. Thomas: Schrumpfung: Demografie akzeptieren, Artikel im Bundesbaublatt, Ausgabe 03/2011, Seite 42-43, 2011
- IBA-Büro GbR: diverses statistisches Material über die Stadt Staßfurt, www.iba-stadtumbau.de, abgerufen am 16.08.2009
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die Stadt Staßfurt, 2007
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Jahresbericht 2006 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt, 2007
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Jahresbericht 2007 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt, 2008
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Jahresbericht 2008 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt (Datenstand 31.12.2007), 2009
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Jahresbericht 2009 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt (Datenstand 31.12.2008), 2010
- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: 2. Entwurf Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt, 2009
- Salzlandkreis: Auszüge aus dem Mittelfristigen Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises, 2009
- Stadt Staßfurt: 2. Entwurf zur Fortschreibung des Kinder- und Jugendentwicklungsplans der Stadt Staßfurt 2010 – 2014, 2010

1. FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STASSFURT

Stadt Staßfurt: Stadtentwicklungskonzept Staßfurt – Die Stadt modernisieren, Leerstände bekämpfen, Chancen nutzen, 2001

Stadt Staßfurt: Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ – Städtebaulicher Rahmenplan, 2003

Stadt Staßfurt: Spielplatzanalyse der Stadt Staßfurt, 2007

Stadt Staßfurt: Städtebaulicher Rahmenplan Leopoldshall-Zentrum, Entwurf, 2008

Stadt Staßfurt: Belegung der Industrie- und Gewerbegebiete in Staßfurt und den Ortsteilen, www.stassfurt.de, abgerufen am 04.02.2010

Statistisches Bundesamt Deutschland: diverses statistisches Material, www.destatis.de, abgerufen am 03.08.2009 sowie am 05.11.2010

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Mikrozensus in Sachsen-Anhalt 2007 / Ausgabe 2008

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: diverses statistisches Material, www.stala.sachsen-anhalt.de, abgerufen am 16.08.2009, aktualisiert am 05.11.2010

Anlagen

Karte 1: Übersichtsplan Kernstadt mit Gebietsgrenzen

Karte 2: Übersichtsplan Kernstadt mit Gebietseinteilung

KARTE 1 ÜBERSICHTSPLAN KERNSTADT MIT GEBIETSGRENZEN



-  Stadtteile
 - I Alt-Staßfurt
 - II Mitte
 - III Nord-Ost
 - IV Leopoldshall
 - V Löderburger Straße
 - VI Nord
 - VII Am Tierpark
 - VIII Süd
 - IX Ost

-  Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes



erarbeitet im Auftrag der:

Stadt Staßfurt
Fachdienst Stadtsanierung und Bauen
Postfach 1164
39401 Staßfurt
Tel. 03925 / 981-0

www.stassfurt.de
stadt@stassfurt.de

durch die:

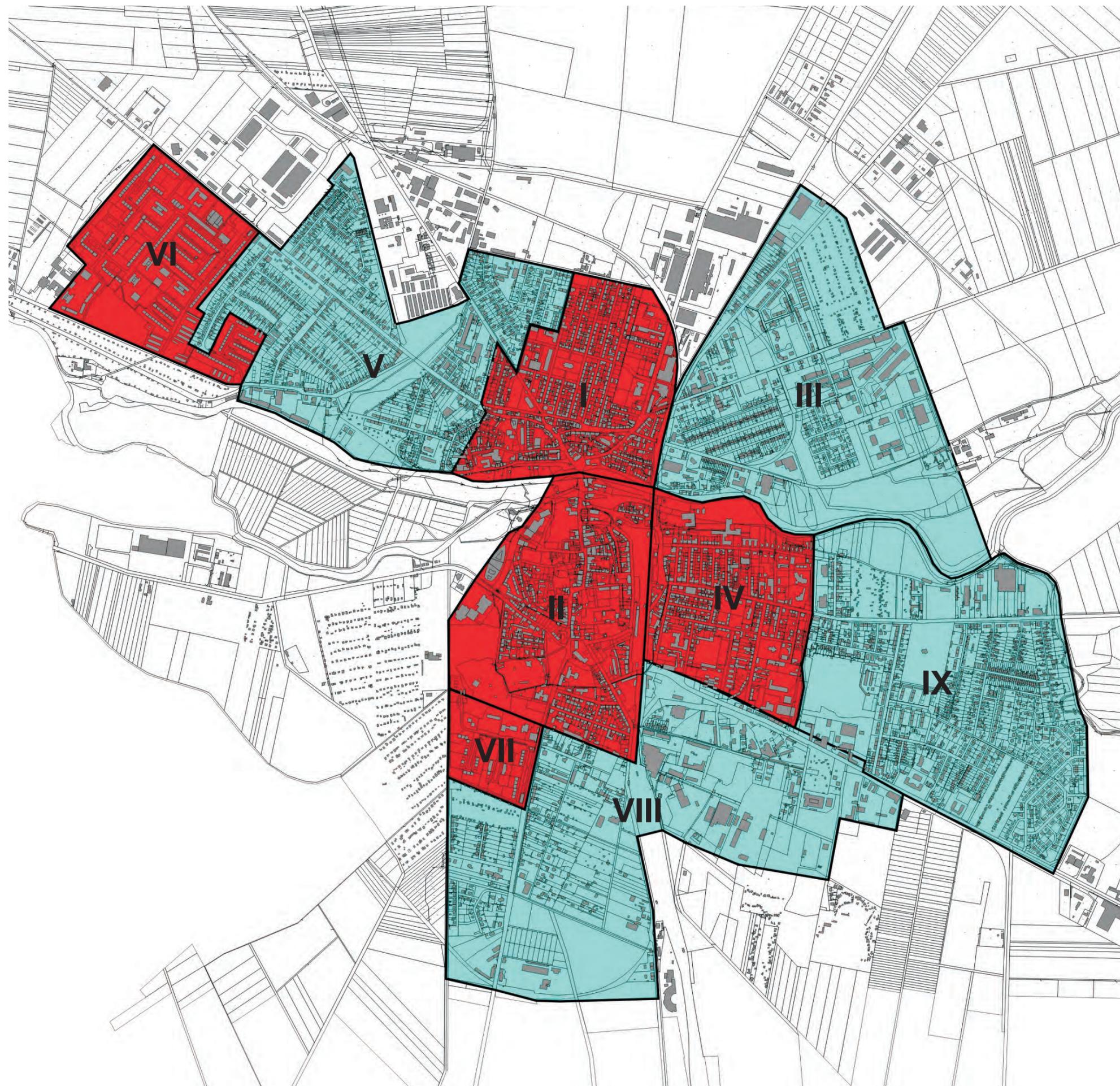


Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg
Tel. 0391 / 8503-3

www.saleg.de
info@SALEG.de

STADT STASSFURT 1. FORTSCHREIBUNG SEK

KARTE 2 ÜBERSICHTSPLAN KERNSTADT MIT GEBIETSEINTEILUNG



 umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

- I Alt-Stassfurt
- II Mitte
- IV Leopoldshall
- VI Nord
- VII Am Tierpark

 konsolidierte Stadtteile

- III Nord-Ost
- V Löderburger Straße
- VIII Süd
- IX Ost



erarbeitet im Auftrag der:

Stadt Stassfurt
Fachdienst Stadtsanierung und Bauen
Postfach 1164
39401 Stassfurt
Tel. 03925 / 981-0

www.stassfurt.de
stadt@stassfurt.de

durch die:



Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg
Tel. 0391 / 8503-3

www.saleg.de
info@SALEG.de

STADT STASSFURT 1. FORTSCHREIBUNG SEK