

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr.: 721/2002

Beschluss-Datum: 21.02.2002

Beschlusswirksamkeit: 22.02.2002

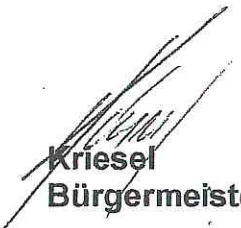
Vorlage vom: 15.01.2002

Beschluss-Text: (1.Version)

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt beschließt das Stadtentwicklungskonzept (Wohnen) der Stadt Staßfurt in der Fassung Dezember 2001, bestehend aus Textteil, Planteil und Tabellenwerk

Ausschuss/Gremium	Sitzung	J	N	E
Bau, Sanierung, Verkehr, Umwelt und Vergaben	31.01.2002	6	0	0
Stadtrat	21.02.2002	29	0	1

Aufgrund des § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Mitglieder weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen:


Kriesel
Bürgermeister



Stadt Staßfurt

Stadt Staßfurt

Stadt Staßfurt

Vorlagen-Nr.: 721/2002 (1. Version)

vom: 15.01.2002

Kurzfassung:

Stadtentwicklungskonzept (Wohnen) der Stadt Staßfurt

Beschluss-Text:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt beschließt das Stadtentwicklungskonzept (Wohnen) der Stadt Staßfurt in der Fassung Dezember 2001, bestehend aus Textteil, Planteil und Tabellenwerk

Begründung:

Ausgehend von der Planungshoheit der Gemeinde ist es Aufgabe einer jeden Gemeinde, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein thematisches Stadtentwicklungskonzept ist zum Einen wichtige Vorstufe und Grundlage für konkrete Bauleitpläne und zum Anderen bereits frühzeitige Orientierung und Grundlage für das Handeln von Betroffenen. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept stellt eine neue Qualität gegenüber bisher üblichen Stadtentwicklungsplänen dar, welche jeweils auf die Möglichkeit des Wachstums in allen Teilbereichen ausgerichtet waren. Es setzt sich nicht nur mit dem Thema "Wohnen" auseinander, sondern ist auch auf raumwirksame, flächenbezogene Aussagen und auf wirtschaftliche und soziale Prognosedaten mit einem gewissen Schwerpunkt zur Wohnungswirtschaft konzentriert. Es wurde mit den betroffenen Wohnungsunternehmen erarbeitet. Durch Beschluss des Stadtrates erlangt diese informelle Planung "Selbstbindungswirkung" für die Stadtentwicklung.

Kriesel

Bürgermeister

Schmidt

Dezernentin Planen u. Bauen

Stadtentwicklungskonzept Staßfurt

1. Veranlassung

- Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ hatte im November 2000 ihren Bericht über die wohnungswirtschaftliche Situation in Ostdeutschland vorgelegt.
- Danach stehen in den neuen Bundesländern etwa 1 Mio. Wohnungen leer, das sind 13% des Bestandes. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand in den nächsten 20 Jahren bis auf 2 Mio. Wohnungen anwachsen kann. Das Land Sachsen-Anhalt hat gegenwärtig einen Leerstand von rd. 200.000 Wohnungen zu verzeichnen.
- Die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt soll künftig auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten erfolgen, die die Aspekte des Wohnungsleerstandes und des überwiegend rückläufigen Bedarfs berücksichtigen. Den Folgeerscheinungen soll durch eine nachhaltige Stadtentwicklung wirksam begegnet werden.
- Vor diesem Hintergrund gewährt das Land auf der Grundlage der Richtlinie zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, Zuwendungen für die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten. Zuwendungsempfänger sind Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung, die nach der zentralörtlichen Gliederung mindestens als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft sind. Die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum gehört zu dieser Gruppe von Städten.
- Die Stadtentwicklungskonzepte sind nach einer vom Bauministerium vorgegebenen Gliederung inhaltlich aufzubauen. Abgabetermin ist der 31. Dezember 2001, ein Zwischenergebnis mit ausgewählten Analysedaten und einer Gröbeinschätzung der Entwicklung bis 2010 war am 30. Juni 2001 vorzulegen. Im Bauausschuss und im Stadtrat Staßfurt ist über die jeweiligen Arbeitsstände informiert worden.
- Die Stadtentwicklungskonzepte sollen die Basis für zukünftiges wohnungs- und städtebaupolitisches Handeln bilden, sie werden zugleich die Grundlage für zukünftige Zuwendungen im Rahmen der Wohnungs- und Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalt bilden.
- Das heißt, dass der Einsatz von Fördermitteln für die Sanierung von Wohnungen und die Aufwertung von Stadtteilen an den Nachweis gebunden sein wird, dass es sich hierbei um zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Maßnahmen im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes handelt. Anders ausgedrückt heißt das, es soll vermieden werden, öffentliches Geld in Maßnahmen zu investieren, für die jetzt oder in Zukunft kein Bedarf besteht.
- Nachfolgend werden die inhaltlichen Schwerpunkte und die Hauptaussagen des Stadtentwicklungskonzeptes Staßfurt entsprechend der vorgegebenen Aufgabenstellung des Bauministeriums zusammenfassend dargestellt.

2. Bevölkerungsentwicklung

- Im Zeitraum von 1990 bis 2000 ging die Einwohnerzahl von 25.514 Einwohner um 4.878 Personen auf 20.636 Einwohner zurück, das entspricht einem Rückgang um 19,1 %.
- Im Vergleich dazu hatte der Landkreis Aschersleben-Staßfurt in diesem Zeitraum einen Einwohnerrückgang um 9,4 %.
- Für den Zeitraum bis 2010 wird davon ausgegangen, dass sich der Einwohnerrückgang gegenüber den letzten 10 Jahren abschwächt und der Entwicklung des Landkreises annähert (optimistische Prognose).
- Auf dieser Grundlage wird für das Jahr 2010 mit 18.600 Einwohnern für die Stadt gerechnet.

3. Wohnungsbestand/Wohnungsbedarf

- Der Wohnungsbestand 2000 betrug 11.242 WE, davon sind seit 1991 342 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 250 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (insgesamt 592 WE) neu errichtet worden.
- Der Wohnungsleerstand im Jahr 2000 ist mit 2.025 WE ermittelt worden, das entspricht 18,01 % des Bestandes.
- Der Wohnungsleerstand ist am höchsten im Stadtgebiet Mitte (223 WE = 36,86 % des Bestandes), Alt-Staßfurt (569 WE = 31,81 % des Bestandes), Leopoldshall (263 WE = 27,73 % des Bestandes) und Am Tierpark (27,20 % des Bestandes) und Nord (446 WE = 16,06 % des Bestandes). In den Gebieten Löderburger Straße, Süd und Ost liegt der Leerstand um 3 %.
- Der größte Anteil des Leerstandes ist in Wohngebäuden mit 3 und mehr WE aus den Baujahren bis 1948 (1.124 WE = 55,51 % des Gesamtleerstandes) sowie aus der Zeit von 1949-1990 (766 WE = 37,83 % des Gesamtleerstandes) zu verzeichnen.
- Entscheidend für den Wohnungsbedarf ist nicht in erster Linie die Zahl der Einwohner sondern die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen.
- Es ist zu verzeichnen, dass die durchschnittlichen Größe der Haushalte abnimmt. Diese Entwicklung ist differenziert. In kleineren Städten und im ländlichen Bereich ist die Zahl der Personen pro Haushalt durchschnittlich höher als in größeren Städten.
- In Staßfurt gehören gegenwärtig durchschnittlich 2,04 Personen zu einem Haushalt, bis 2010 wird mit einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,92 Personen pro Haushalt gerechnet.

- Unter Berücksichtigung der dargestellten Entwicklung der Einwohner und der Haushalte sinkt der Wohnungsbedarf bis 2010 auf etwa 10.370 Wohnungen. In dieser Zahl ist bereits eine Reserve von rd. 680 Wohnungen eingerechnet, die vorübergehend aus wohnungspolitischen Gründen leerstehenden (Umzug, Eigentümerwechsel etc.) bzw. die als natürlicher Abgang ersetzt werden müssen.
- Gleichzeitig ist für den Zeitraum bis 2010 ein jährlicher Neubau von 50 Wohneinheiten (insgesamt 500 WE) berücksichtigt, die voraussichtlich überwiegend als Eigenheime realisiert werden.
- Im Saldo ergibt sich für den Zeitraum bis 2010 eine Größenordnung von rd. 1.400 WE, die nicht mehr benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen vom Markt genommen werden sollten, damit sie nicht als „Dauerleerstand“ zu einem Problem für Ordnung und Sicherheit werden und das Wohnungsumfeld negativ beeinflussen.

4. Grundzüge der weiteren städtebaulichen Entwicklung

- Wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre wird das Förderprogramm des Bundes und der Länder „Stadtumbau Ost“ sein.
- Hauptziel ist die nachhaltige Aufwertung zukunftssträchtiger Stadtteile und Wohnungsbestände einerseits und - soweit erforderlich - die gezielte Reduzierung des Wohnungsangebotes durch Abriss und Rückbau andererseits.
- Im Hinblick auf den möglichen Einsatz dieser Fördermittel sind im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Stadtgebiete mit unterschiedlichen Entwicklungsanforderungen auszuweisen (Prioritätensetzung). Danach ist eine Einstufung nach folgenden 3 Kategorien vorzunehmen:
 - **umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität**
 - **konsolidierte Stadtteile**
 - **umzustrukturierende Stadtteile**
- Die Gewährung von Fördermitteln wird künftig an die Kategorie „Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität“ gebunden sein.
- Im Ergebnis der Analyse sind die Stadtgebiete Löderburger Straße, Süd und Ost als konsolidierte Stadtteile eingestuft worden. Diese Stadtteile weisen überwiegend Eigenheime bzw. kleinteilige Wohngebäude ohne nennenswerten Leerstand auf, die städtebauliche Situation und die Entwicklung dieser Stadtteile wird als relativ stabil eingeschätzt, gravierende Probleme sind nicht erkennbar.
- Die Altstadtbereiche „Alt-Staßfurt“ und „Mitte“ mit dem eingelagerten Sanierungsgebiet sowie „Leopoldshall“ und die Neubaugebiete „Am Tierpark“ sowie „Nord“ sind als umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität eingestuft.

- Zielstellung für die 3 innerstädtischen Altbaugebiete ist vorrangig die Aufwertung und Stärkung als Stadtzentrum und Wohnstandort. Damit wird die bisherige Strategie der Stadtsanierung konsequent fortgesetzt. Die Bausubstanz soll möglichst erhalten werden. Beim erforderlichen Abriss abgängiger Gebäude soll in der Regel ein Ersatz durch Neubauten erfolgen. Das bedeutet, dass in diesen Gebieten im Sinne der Innenbereichsentwicklung eine nennenswerte Reduzierung des Wohnungsangebotes nicht vorgesehen ist.

- Für die Gebiete „Nord“ und „Am Tierpark“ wird auf die bedarfsgerechte Aufwertung der dauerhaft benötigten Bestände orientiert. In Abhängigkeit von der Sicherung der Finanzierung können dabei erforderliche Reduzierungen des Wohnungsangebotes vorgenommen werden. Dazu sind gebäudebezogene Lösungen zu entwickeln, z. B. durch Änderungen von Wohnungsgrundrissen und bei vorhandenem Leerstand durch Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

- Wesentlich ist, dass aufgrund des sinkenden Bedarfs jedweder künftige Neubau von Wohnungen praktisch Ersatz darstellt, durch jede neue Wohnung entsteht immer eine leerstehende Wohnung. Der gleiche Effekt tritt bei der Sanierung und Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Wohnungen ein.

- Grundsätzlich ist deshalb davon auszugehen, dass künftiger Neubau vorzugsweise innerhalb der bebauten Ortsteile realisiert werden soll (Stärkung der Innenstadt), während bei erforderliche Auflockerungen prinzipiell auf die Randbereiche zu orientieren ist. Angesichts des rückläufigen Bedarfs ist eine flächenmäßige Ausdehnung der bebauten Stadtgebiete im Grundsatz zu vermeiden.

Gliederung

1.	Grundlagen.....	6
1.0	Stadtumbau Ost	6
1.0.1	Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild	6
1.0.2	Motivation	8
1.0.3	Das Stadtentwicklungskonzept	8
1.0.4	Einbindung	9
1.0.5	Geschichtliche Entwicklung Staßfurts	11
1.1	Einteilung des Stadtgebietes.....	133
1.2	Organisation der Planung	13
1.2.1	Handlungsebenen	134
1.2.2	Verantwortung der Akteure	14
1.2.3	Angaben zur Methodik	14
1.3	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes.....	14
2.	Ausgangslage.....	15
2.1	Bevölkerung	15
2.1.1	Bevölkerungsstand absolut	16
2.1.2	Geburten- und Sterbezahlen	17
2.1.3	Altersstruktur	18
2.1.4	Wanderungsbewegungen	20
2.1.4.1	Wanderungsbewegungen innerhalb der Gemeinde	20
2.1.4.2	Stadt-Land-Umlandwanderungen in die angrenzenden Gemeinden	22
2.2	Zahl und Größe der Haushalte.....	22
2.2.1	Zahl der Haushalte absolut	23
2.2.2	Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen	23
2.2.3	Wohnfläche /Einwohner (Wohnraumkonsum)	24
2.2.4	Einwohner /Wohnung (Belegungsdichte)	24
2.3	Wohnungsbestand	25
2.3.1	Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen	25
2.3.2	Stadtteile nach Bauformen	26
2.3.3	Nach dem erreichten Stand der Sanierung.....	26
2.4	Wohnungsleerstand	27
2.4.1	Wohnungsleerstand-Gesamtgesamtbestand in der Gemeinde nach Bauformen	27
2.4.2	Wohnungsleerstand nach Stadtteilen nach Sanierungsgrad	28
2.4.3	Wohnungsleerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen	28
2.5	Wohnbauflächenpotenzial	29
2.5.1	Standorte mit Planungsrecht.....	29
2.5.2	Standorte ohne Planungsrecht.....	29
2.5.3	Nachverdichtungspotenzial in Siedlungsbereichen der Stadt.....	29
2.6	Wirtschaftliche und soziale Situation.....	30
2.6.1	Gewerbean-/ -abmeldungen	30
2.6.2	Sozialhilfeempfänger.....	30
2.6.3	Wohngeldempfänger.....	31
2.6.4	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31
2.6.5	Standortfaktoren.....	31
2.6.6	Weitere allgemeine Darstellung	32
2.7	Infrastruktur	33
2.7.1	Verkehr	33
2.7.2	Öffentlicher-Personen-Nahverkehr	33
2.7.3	Ver- und Entsorgung	34
3.	Entwicklung bis 2010.....	35

Gliederung

3.0	Leitbild	35
3.0.1	Leitbild für den Städtebau	35
3.0.2	Leitbild für die Wirtschaft.....	35
3.0.3	Leitbild für die Gesellschaft	36
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	37
3.1.1	Trendszenario Bevölkerung	37
3.1.2	Trendszenario Veränderung der Altersstruktur in der Aufteilung.....	38
3.2	Entwicklung der Zahl der Haushalte nach der Anzahl der Personen	39
3.2.1	Trendszenario absolut bis 2010	39
3.2.2	Trendszenario: Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen.....	39
3.3	Entwicklung des Wohnungsbedarfs	40
3.3.1	nach Bauformen	41
3.3.2	nach Stadtteilen/ Stadtquartieren nach Bauformen	41
3.4	Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleertandes (Angaben in Anzahl der Wohnungen)	42
3.4.1	Nach Bauformen	43
3.4.2	Nach Stadtteilen/Stadtquartieren nach Bauform	43
3.5	Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen	42
3.5.1	Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf (Modernisierung/ Instandsetzung einschließlich Grundrissveränderungen) nach Bauformen.....	43
3.5.2	Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung (in Anzahl der Wohnungen) durch Abriss/ Teilrückbau nach Bauformen	44
3.5.3	Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen (nach Geschosswohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäuser)	45
3.6	Entwicklung des Wohnungsbauflächen- potenzials/ Fortschreibung.....	47
3.6.1	Standorte mit Planungsrecht	47
3.6.2	Standorte ohne Planungsrecht (konzeptionell angedacht)	48
3.6.3	Nachverdichtungspotenzial in Siedlungsbereichen der Stadt (z. B. Baulücken)	48
3.7	wirtschaftliche und soziale Entwicklung (anhand von bestehenden Planungen, Investorengesprächen...)	48
3.8	Entwicklung der Infrastruktur	48
3.8.1	Verkehr	48
3.8.2	ÖPNV	49
3.8.3	Ver- und Entsorgung	49
4.	Stadtteilkategorien.....	50
4.1	Bewertung der Stadtteile	50
4.1.1	Konsolidierte Stadtteile.....	50
4.1.2	Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	51
4.1.3	Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität	52
4.2	Anzahl der AHG-Bestände	52
4.3	Sanierungsmaßnahmen, URBAN 21-Gebiete	52
5.	Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität.....	53
5.0	Benennung der Stadtteile.....	53
5.1	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren	53
5.1.1	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren in den drei Altstadtgebieten	53
5.1.2	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren in den zwei Neubaugebieten	56
5.2	Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven	56
5.2.1	Historische Altstadtgebiete.....	56
5.2.1.1	Stadtteileitbild	56

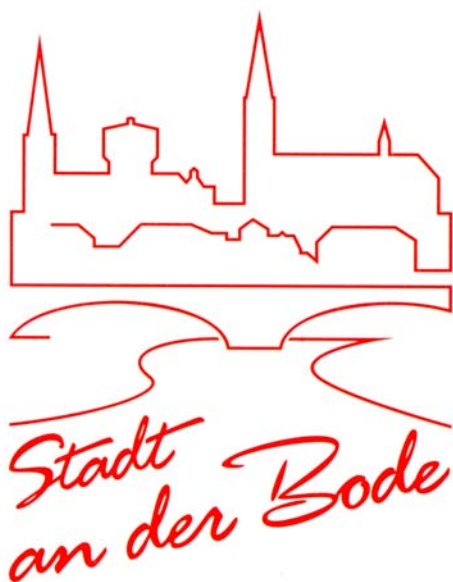
Gliederung

5.2.1.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	57
5.2.1.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf	57
5.2.1.4	Wohnraumminderung	58
5.2.1.5	Neubau	58
5.2.1.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen	58
5.2.2	Neubaugebiete	59
5.2.2.1	Stadtteileitbild	59
5.2.2.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	59
5.2.2.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf	60
5.2.2.4	Wohnraumminderung	60
5.2.2.5	Neubau	60
5.2.2.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen	60
5.3	Zeitliche Umsetzung bis 2010	61
5.3.1	Historische altstadtgebiete	62
5.3.2	Neubaugebiete	63

- Anlage 1 Tabellenwerk
Anlage 2 Planverzeichnis

Stadtentwicklungskonzept

Staßfurt



*Die Stadt modernisieren
Leerstände bekämpfen
Chancen nutzen*



Stadtgebiet von Süden (Foto: Krüger)

1.	Grundlagen	6
1.0	Stadtumbau Ost	6
1.0.1	Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild	6
1.0.2	Motivation	8
1.0.3	Das Stadtentwicklungskonzept	8
1.0.4	Einbindung	10
1.0.5	Geschichtliche Entwicklung Staßfurts	11
1.1	Einteilung des Stadtgebietes	163
1.2	Organisation der Planung	17
1.2.1	Handlungsebenen	174
1.2.2	Verantwortung der Akteure	17
1.2.3	Angaben zur Methodik	17
1.3	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes.....	14
2.	Ausgangslage	15
2.1	Bevölkerung	15
2.1.1	Bevölkerungsstand absolut	16
2.1.2	Geburten- und Sterbezahlen	17
2.1.3	Altersstruktur	18
2.1.4	Wanderungsbewegungen	20
2.1.4.1	Wanderungsbewegungen innerhalb der Gemeinde	20
2.1.4.2	Stadt-Land-Umlandwanderungen in die angrenzenden Gemeinden	22
2.2	Zahl und Größe der Haushalte	22
2.2.1	Zahl der Haushalte absolut	23
2.2.2	Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen	23
2.2.3	Wohnfläche /Einwohner (Wohnraumkonsum)	24
2.2.4	Einwohner /Wohnung (Belegungsdichte)	24
2.3	Wohnungsbestand	25
2.3.1	Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen	25
2.3.2	Stadtteile nach Bauformen.....	26
2.3.3	Nach dem erreichten Stand der Sanierung	26
2.4	Wohnungsleerstand	27
2.4.1	Wohnungsleerstand-Gesamtgesamtbestand in der Gemeinde nach Bauformen	27
2.4.2	Wohnungsleerstand nach Stadtteilen nach Sanierungsgrad.....	28
2.4.3	Wohnungsleerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen	28
2.5	Wohnbauflächenpotenzial.....	29
2.5.1	Standorte mit Planungsrecht.....	29
2.5.2	Standorte ohne Planungsrecht	29
2.5.3	Nachverdichtungspotenzial in Siedlungsbereichen der Stadt.....	29
2.6	Wirtschaftliche und soziale Situation	30
2.6.1	Gewerbean-/ -abmeldungen	30
2.6.2	Sozialhilfeempfänger.....	30
2.6.3	Wohngeldempfänger.....	31
2.6.4	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	31
2.6.5	Standortfaktoren.....	31
2.6.6	Weitere allgemeine Darstellung	32
2.7	Infrastruktur	33
2.7.1	Verkehr	33
2.7.2	Öffentlicher-Personen-Nahverkehr	33
2.7.3	Ver- und Entsorgung.....	34
3.	Entwicklung bis 2010	35

3.0	Leitbild	35
3.0.1	Leitbild für den Städtebau	35
3.0.2	Leitbild für die Wirtschaft.....	35
3.0.3	Leitbild für die Gesellschaft	36
3.1	Bevölkerungsentwicklung	37
3.1.1	Trendszenario Bevölkerung	37
3.1.2	Trendszenario Veränderung der Altersstruktur in der Aufteilung	38
3.2	Entwicklung der Zahl der Haushalte nach der Anzahl der Personen	39
3.2.1	Trendszenario absolut bis 2010.....	39
3.2.2	Trendszenario: Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen	39
3.3	Entwicklung des Wohnungsbedarfs.....	40
3.3.1	nach Bauformen.....	41
3.3.2	nach Stadtteilen/ Stadtquartieren nach Bauformen	41
3.4	Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleertandes (Angaben in Anzahl der Wohnungen)	42
3.4.1	Nach Bauformen	43
3.4.2	Nach Stadtteilen/Stadtquartieren nach Bauform	43
3.5	Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen.....	42
3.5.1	Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf (Modernisierung/ Instandsetzung einschließlich Grundrissveränderungen) nach Bauformen.....	43
3.5.2	Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung (in Anzahl der Wohnungen) durch Abriss/ Teilrückbau nach Bauformen	44
3.5.3	Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen (nach Geschosswohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäuser)	45
3.6	Entwicklung des Wohnungsbauflächen- potenzials/ Fortschreibung	47
3.6.1	Standorte mit Planungsrecht.....	47
3.6.2	Standorte ohne Planungsrecht (konzeptionell angedacht)	48
3.6.3	Nachverdichtungspotenzial in Siedlungsbereichen der Stadt (z. B. Baulücken).....	48
3.7	wirtschaftliche und soziale Entwicklung (anhand von bestehenden Planungen, Investorengesprächen...)	48
3.8	Entwicklung der Infrastruktur	48
3.8.1	Verkehr	48
3.8.2	ÖPNV	49
3.8.3	Ver- und Entsorgung	49
4.	Stadtteilkategorien	50
4.1	Bewertung der Stadtteile.....	50
4.1.1	Konsolidierte Stadtteile	50
4.1.2	Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	51
4.1.3	Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität	52
4.2	Anzahl der AHG-Bestände.....	52
4.3	Sanierungsmaßnahmen, URBAN 21-Gebiete	52
5.	Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität	53
5.0	Benennung der Stadtteile	53
5.1	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren	53
5.1.1	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren in den drei Altstadtgebieten	55
5.1.2	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren in den zwei Neubaugebieten	56
5.2	Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven.....	56
5.2.1	Historische Altstadtgebiete	56
5.2.1.1	Stadtteileitbild	56

5.2.1.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	57
5.2.1.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf	57
5.2.1.4	Wohnraumminderung	58
5.2.1.5	Neubau	58
5.2.1.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen	58
5.2.2	Neubaugebiete	59
5.2.2.1	Stadtteileitbild	59
5.2.2.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	59
5.2.2.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf	60
5.2.2.4	Wohnraumminderung	60
5.2.2.5	Neubau	60
5.2.2.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen	60
5.3	Zeitliche Umsetzung bis 2010	61
5.3.1	Historische Altstadtgebiete	62
5.3.2	Neubaugebiete	63

- Anlage 1 Tabellenwerk
Anlage 2 Planverzeichnis

1. Grundlagen

1.0 Stadtumbau Ost

Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ hatte im November 2000 ihren Bericht über die wohnungswirtschaftliche Situation in Ostdeutschland vorgelegt.

Danach stehen in den neuen Bundesländern etwa 1 Mio. Wohnungen leer, das sind 13% des Bestandes. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand in den nächsten 20 Jahren bis auf 2 Mio. Wohnungen anwachsen kann. Das Land Sachsen-Anhalt hat gegenwärtig einen Leerstand von rund 200.000 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt soll künftig auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten erfolgen, die die Aspekte des Wohnungsleerstandes und des überwiegend rückläufigen Bedarfs berücksichtigen. Den Folgeerscheinungen soll durch eine nachhaltige Stadtentwicklung wirksam begegnet werden.

Zur Zeit werden im Land Sachsen-Anhalt für 43 Kommunen mit zentralörtlicher Funktion, die mindestens als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft sind, integrierte Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet.

Sie sollen dazu beitragen, den mittel- und langfristigen Stadtumbau mit seinen unausweichlichen Anpassungsprozessen an die erheblich veränderte Bedarfssituation mit einem hohen Maß an Planungssicherheit zu gestalten. Dabei soll der integrative Ansatz die Einbeziehung der Fachressorts auf kommunaler Ebene, der Akteure des Wohnungsmarkts sowie der betroffenen Bürgerinnen und Bürger umfassen.

Die Stadtentwicklungskonzepte sollen den Stadtumbau konzeptionell vorbereiten sowie begleiten und die Basis für zukünftiges wohnungspolitisches - und städtebauliches Handeln bilden. Sie werden zugleich eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige Zuwendungen im Rahmen der Wohnungs- und Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalts bilden.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung und dem Haushaltsbildungsverhalten sowie übriger relevanter Entwicklungen soll die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur im Sinne einer realistischen Prognose abgeschätzt und Schlussfolgerungen für die konkrete Entwicklung von Stadtteilen bzw. -quartieren abgeleitet werden. Damit verbunden sind Aussagen über das Verhältnis der Stadtteile untereinander (Prioritätensetzung).

Die in Sachsen-Anhalt bereits frühzeitig eingeleitete Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten steht im Einklang mit den Initiativen der Bundesregierung.

Zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern hat das Bundeskabinett am 15. August 2001 ein Programm „Stadtumbau Ost“ auf den Weg gebracht. Der Stadtumbau wird als die wichtigste stadtentwicklungspolitische Aufgabe definiert, die heute in den neuen Ländern ansteht.

Ziel des Programms sind die Aufwertung von Stadtquartieren, die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand und der Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Wohnungen.

Das Programm hat für den Zeitraum 2002-2009 ein Finanzvolumen von rund 5 Mrd. DM, darin sind 2,2 Mrd. DM Bundesmittel enthalten sowie Mittel des Landes und der Kommunen. Voraussetzung für den fundierten Stadtumbau sind integrierte Stadtentwicklungskonzepte.

Die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Staßfurt erfolgte entsprechend der vom MWV im März 2001 vorgegebenen Aufgabenstellung, die im Zuge der Bearbeitung ergänzt und vertieft worden ist.

Zur Gewährleistung der erforderlichen konzeptionellen Begleitung der Stadtentwicklungsprozesse im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ ist in den kommenden Jahren eine Fortschreibung des Konzeptes in Verbindung mit einer kontinuierlichen Anpassung an die sich entwickelnden Rahmenbedingungen erforderlich.

1.0.1 Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild

Stadtumbau Ost – Der Name ist Leitbild und Programm zugleich. In ihm drückt sich ein bedeutsamer Paradigmenwechsel für die Stadtplanung und für die Stadtentwicklung aus. Bedeutete Entwicklung für eine Stadt bisher oft nur Wachstum, also bspw. die Ausbreitung in die Fläche oder die Erhöhung der Einwohnerzahl, so verweist das Wort „Umbau“ auf eine entscheidende Werteververschiebung.

Vom Städtebau zum Städteumbau – Nicht mehr Wachstum und Verbrauch sind der Inbegriff einer fortschrittlichen Entwicklung, sondern Nachhaltigkeit und Konzentration. Nachhaltigkeit wird hier zunächst als eine flächensparende und ressourcenschonende Idee in der Stadtplanung verstanden.

Überdies bietet sie natürlich auch langfristig soziale, kulturelle und vor allem wirtschaftliche Chancen und Vorteile. Der Begriff der Nachhaltigkeit entstammt der Forstwirtschaft des 18. Jahrhunderts und spiegelt einen generationsübergreifenden Planungsansatz wider.

Das was mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ nun gefördert und entwickelt werden soll, wird im stadttheoretischen Diskurs bereits seit vielen Jahren besprochen. Hinter den Stichwörtern Zwischenstadt, Wandel ohne Wachstum, perforierte Stadt und Netzwerkstadt¹ verbergen sich Leitbilder und Modelle, die auf die aktuellen Deurbanisierungsprozesse reagieren und strategische Anknüpfungspunkte der Planung sein können.



Das Wappen erinnert an die lange Tradition Staßfurts

Planung heißt, Entscheidungen zu treffen – Sie ist die geistige Vorwegnahme zukünftigen Handelns. Anders als die reine Wissenschaft braucht deshalb die Stadtplanung aussagekräftige Handlungsmotive. Das übergeordnete Leitbild dieses Stadtentwicklungskonzepts ist die europäische Stadt.

In gestalterischer Hinsicht entspricht ihr in der Regel das Kernstadtmodell. Es mag als Modell an erklärender Wirkung verloren haben, als Leitbild aber gewinnt es unter den neuen Prämissen des Stadtumbaus an geradezu herausragender Aktualität. Mit ihm lässt sich nicht nur die Genese der Städte in Sachsen-Anhalt verstehen, sondern auch eine Strategie für einen zukünftig nachhaltigen Umbauprozess entwickeln.

Lernen von der europäischen Stadt – Die hier vorliegende Konzeption beabsichtigt nicht, die alte Stadt einfach so historisierend nachzubauen. In der Tat ist ihre Verwendung als Modell zur Erklärung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation schwierig geworden. Diese Erkenntnis wird einmal mehr durch die Werkstatt-Gespräche der Bauhausstiftung Dessau bestätigt.²

Etwas anders verhält es sich, wenn es um die Entwicklung von Strategien geht. Hier wandelt sich die Frage nach dem Modell in die Frage nach dem Leitbild. Und hier hat die europäische Stadt viel zu bieten. Von ihren

¹ Der Reihenfolge der Stichwörter entsprechend hier ein Quellenhinweis: Sieverts, Thomas (1997); Wachten, Kunibert (1998); Lütke-Dalrup, Engelbert (2001); Oswald, Franz (1997)

² vgl. Akbar, Omar. In: Magdeburger Volksstimme, 11. Dez. 01, S. 4

Prinzipien können wir auch heute noch viel lernen, besonders wenn es um die Gestaltung unserer Zukunft geht: Denn nur wer sich erinnert, kann sich auch etwas vorstellen.

Der Soziologe Max Weber hat in seiner kulturgeschichtlichen Analyse der mittelalterlichen Stadt im Okzident als deren Verdienst das sich selbst verwaltende Bürgertum hervorgehoben. Besonders für die mitteleuropäischen Städte betont Weber den bekannten Grundsatz: Stadtluft macht frei.³ Wenn auch oft idealisiert, ist die Stadt das zivilisationsgeschichtliche Markenzeichen Europas, steht sie doch für die Befreiung aus feudalen Zwängen und für die Emanzipation eines bürgerlichen Bewusstseins.

Untrennbar mit ihr verknüpft ist der Begriff der Urbanität. Er kann sowohl in räumlich-materiellen wie auch sozial-kulturellen Kategorien beschrieben werden. Kurz gefasst, steht sie für bauliche und demografische Dichte und für einen hohen Grad an funktionaler Durchmischung, die sich in ihrer Kleinteiligkeit und räumlich-materiellen Ausprägung vor allem am menschlichen Maßstab orientiert. Überdies bedeutet Urbanität die Begegnung mit dem Fremden.⁴

Die Stadt ist eine Innovationsmaschine. Sie ist die Bühne der Gesellschaft. Im öffentlichen Raum der Stadt werden Konflikte sichtbar, ausgetragen und gelöst.

Leitbild europäische Stadt – Es motiviert und strukturiert die Konzeption bis hin zu „kleinen“ Leitbildern, wie die familienfreundliche Stadt, die Stadt der kurzen Wege oder die starke Innenstadt. Bis hin zur konkreten Einordnung der Stadtteilgebiete in die entsprechenden Kategorien dient das Ideal als Hilfestellung und Orientierung.

Die Stadtplanung muss die städtebaulichen Leitbilder nicht neu erfinden. Sie muss sie zeitgemäß umsetzen und das entsprechende Handwerkszeug anwenden. Diese Aufgabe ist Herausforderung genug. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept liefert dazu einen Beitrag.

1.0.2 Motivation

100 Jahre früher wurden die Leitideen des praktischen Handelns für einen guten Städtebau noch in Stein gehauen und über den Hauseingängen angebracht: Brüderlichkeit, Kinderglück, Genie.

Auf unsere Zeit übertragen lautet die Botschaft: Solidarität, Nachhaltigkeit, Innovation. Das Glück vorsätzlich einzustellen, traut sich heute niemand mehr.

Dennoch ist das unsere Vision: Wir wollen die Stadt so entwickeln, dass sie ihren Bürgern, Gästen und Besuchern gegenseitig ein Lächeln gibt, wenn sie sich in ihrem öffentlichen Raum begegnen. Denn Räume und die Gebäude, die die Stadtgestalt bilden, beeinflussen das Individuum und die Gemeinschaft emotional. Sie können den Menschen Freude und ein Gefühl von Identität und Heimat vermitteln, wenn wir wissen, wie sie erlebt werden, nicht nur, wie sie geplant und gebaut werden.

Wir sind uns auch bewusst, dass nicht alles machbar ist, und stellen uns deshalb gegen die verbreitete Erwartung, die die Zukunft vom Markt, vom Labor und vom Planungsbüro gerastert vor sich sieht - wenn nur ausreichende Finanzmittel zur Verfügung stünden. Es muss heute überlegt und morgen entschieden werden, damit der tiefgreifende Strukturwandel der Städte in den nächsten Jahren aktiv vollzogen werden kann.

Wir wissen, worauf es ankommt, denn wir haben die Stadt sorgfältig analysiert, im Team mit anderen immer wieder verglichen, setzen auf unsere Einbildungskraft und eine gewissenhafte Synthese. Es wird nicht leicht sein, die öffentlichen, sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Probleme zu lösen. Aber wenn wir gemeinsam den Prozess in Gang setzen und beschleunigen können, werden wir Planer gemeinsam mit allen Betroffenen zu Pionieren einer europäischen Stadt.

Nirgendwo in Deutschland sind die Probleme größer als in den Städten der neuen Länder, aber früher oder später werden sie fast alle Städte in Europa treffen. Wenn wir es gut machen, wird es nicht nur eine Chance für diese Stadt sein, es wird auch zu einer Chance für alle Beteiligten. Wir werden einen Vorsprung an Erfahrung,

³ Weber, Max (2000)

⁴ Ein grundlegender Text zum Thema Urbanität stammt von Georg Simmel (1903), Adelheid von Saldern vom deutschen Institut für Urbanistik bietet eine übersichtliche Problematisierung des Begriffs (2000).

Mut und Lebensfreude besitzen. Eine Stadt im Umbauprozess ist aktiv und wird ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort sein.



Staßfurt von Nordwesten

1.0.3 Das Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept soll ein Leitbild sein und einen Orientierungsrahmen für die mittelfristige Entwicklung bieten. Es ist auf raumwirksame, flächenbezogene Aussagen und auf wirtschaftliche und soziale Prognosedaten mit einem gewissen Schwerpunkt zur Wohnungswirtschaft konzentriert.

Es ist für die Kommunalpolitik formuliert, indem es die Denk- und Handlungsprioritäten aufzeigt, die sich aus den heute erkennbaren Rahmenbedingungen für die nächsten 10 Jahre ergeben.

In der Systematik der Ebenen räumlicher Planung steht das Stadtentwicklungskonzept zwischen den staatlichen Instrumenten Landesplanung und Raumordnung auf der einen und der städtischen Stadtplanung und dem Städtebau auf der anderen Seite. Es soll möglichst alle diversen Fach- und Einzelplanungen (z.B. Schulentwicklungsplanung, Verkehrsplanung, Bauleitplanung) in einer Stabsstelle bei der Verwaltungsspitze ressortübergreifend für die Stadt als Ganzes bündeln. Es ist eine informelle Planung, die aber auf Beschluss durch die Gemeinde Selbstbindungswirkung für die Stadtentwicklung erlangt.

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 geht in seinen Prognosen noch von einer schrumpfenden Stadt aus, die sich aber am Ende der Prognosezeit so entwickelt haben soll, dass der Stabilitätszustand erreicht wird. Es ist deshalb eine wesentliche Aufgabe bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts, wirtschaftliche, soziale und städtebauliche innovative Lösungen zu finden.

Stadtquartiere stehen in der Gefahr, zu Räumen sozialer Benachteiligung zu werden. Die gefährdeten Räume zu identifizieren und geeignete Strategien für den sozialen Ausgleich zu benennen, ist deshalb ein Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzepts.

Neben dem Kultur- und Freizeitwert einer Stadt bildet die spezifische Identität ihrer städtebaulichen Anlage und Gliederung, ihrer Architektur sowie der Beziehung von natürlichen und gebauten Elementen einen bedeutenden „weichen“ Standortfaktor. Lebensqualität findet im Stadt- und Landschaftsbild ihren unmittelbaren Ausdruck. Das Stadtentwicklungskonzept macht deshalb auf vorhandene gute Potenziale aufmerksam und zeigt neue stadtgestalterische und landschaftspflegerische Maßnahmen auf.

Das Stadtentwicklungskonzept ist flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet angelegt, es konnte jedoch in der zurückliegenden ersten Arbeitsetappe des Jahres 2001 nicht für alle Stadtgebiete und für alle Bestandteile der Stadt abschließend im Detail ausformuliert werden. Das muss die nachfolgende Arbeit an der Stadtentwicklungsmaßnahme leisten. In dieser Arbeitsweise spiegelt sich auch der prozesshafte Charakter wider, der dem Stadtentwicklungskonzept innewohnt.

1.0.4 Einbindung

Die Stadt Staßfurt mit rund 20.600 Einwohner im Jahr 2000 liegt im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt, im südlichen Teil des Regierungsbezirks Magdeburg. Staßfurt war Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und gehört seit der Gebietsreform 1994 dem Kreis Aschersleben-Staßfurt mit der Kreisstadt Aschersleben an. Der Landkreis hatte im Jahr 2000 rund 104.000 Einwohner.

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft. Sie ist damit als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Staßfurt liegt in rd. 35 km Entfernung genau südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Kreisstädte Aschersleben und Bernburg sind ebenfalls als Mittelzentren eingestuft und liegen in jeweils ca. 13 km Entfernung südwestlich bzw. südöstlich von Staßfurt.



Lage im Raum

Staßfurt liegt in dem Gebiet Köthen-Staßfurt-Aschersleben, das im Landesentwicklungsplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt ist. Auf dieser Grundlage sind durch die Träger der Regionalplanung Vorranggebiete für die Landwirtschaft in den Regionalen Entwicklungsplänen und den Regionalen Teilentwicklungsplänen kleinräumig festzustellen.

Weiterhin ist Staßfurt im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren sowie als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Solfeld Staßfurt, untertägig) festgelegt.

Das Städtedreieck Staßfurt-Bernburg-Aschersleben ist traditionell durch die Industrie geprägt. Die Wurzeln der industriellen Entwicklung in Staßfurt sind der Salzbergbau und die Sodaherstellung, die die Entwicklung der Stadt im 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wesentlich bestimmt haben.

Staßfurt verfügt über keinen direkten Anschluss an das Bundesstraßennetz. Die Verkehrsverbindungen führen über Landstraßen mit Anschluß an die B 71 (Magdeburg-Halle) im 7 km entfernten Förderstedt, an die B 81 (Magdeburg-Halberstadt) im 15 km entfernten Egelu und an die B 185 (Aschersleben-Bernburg-Köthen) in ebenfalls 7 km Entfernung nahe Güsten.

Mit Fertigstellung der Bundesautobahn 14 zwischen Magdeburg und Halle verfügt Staßfurt seit dem Jahr 2000 in ca. 7 km Entfernung bei Hohenexleben über einen Autobahnanschluss. Die Verbindung zu den umliegenden Ortschaften werden durch Landstraßen erster und zweiter Ordnung hergestellt.

Staßfurt liegt in der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptbahnstrecke Magdeburg-Schönebeck-Güsten-Erfurt. Von Staßfurt geht die in nordwestlich Richtung verlaufende Nebenbahnstrecke in Richtung Hecklingen-Egelu aus.

Der Omnibusbahnhof in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs hat als zentrale Haltestelle eine große Bedeutung. Über ihn werden die Überland-, Umland- und Stadtbushlinien geführt.

Naturräumlich liegt Staßfurt in der Bodenniederung. Die Bode durchfließt das bebaute Stadtgebiet im zentralen Bereich in Ost-West-Richtung. Auf Grund ihrer landschaftlichen Reize und der wertvollen Biotope ist die Bodenniederung zwischen Egelu und Nienburg zum Landschaftsschutzgebiet „Untere Bode“ erklärt worden. Der Staßfurter Raum stellt dabei einen wesentlichen Anteil dar.



Foto: Krüger, Staßfurt

Die Industrie- und Gewerbebetriebe in Staßfurt hatten in den letzten 10 Jahren einen großen Umbruch zu bewältigen. Die Industrie- und Gewerbebetriebe sind im Norden, Nord-Westen und Süd-Osten des Stadtgebietes konzentriert. Für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sind insgesamt 14 Gewerbegebiete in der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt ausgewiesen.

1.0.5 Geschichtliche Entwicklung Staßfurts

Staßfurt hat eine lange Geschichte. 806 wurde der Ort zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Karl der Große soll an diesen Ort zu einer Heeresversammlung eingeladen haben, dort wo die alte Heerstraße von Magdeburg nach Erfurt die Bode an einer Furth quert. Der Name der Stadt soll slawischen Ursprungs sein und geht vermutlich auf die Bezeichnung „Starasfurth“ – „Alte Furth“ zurück.

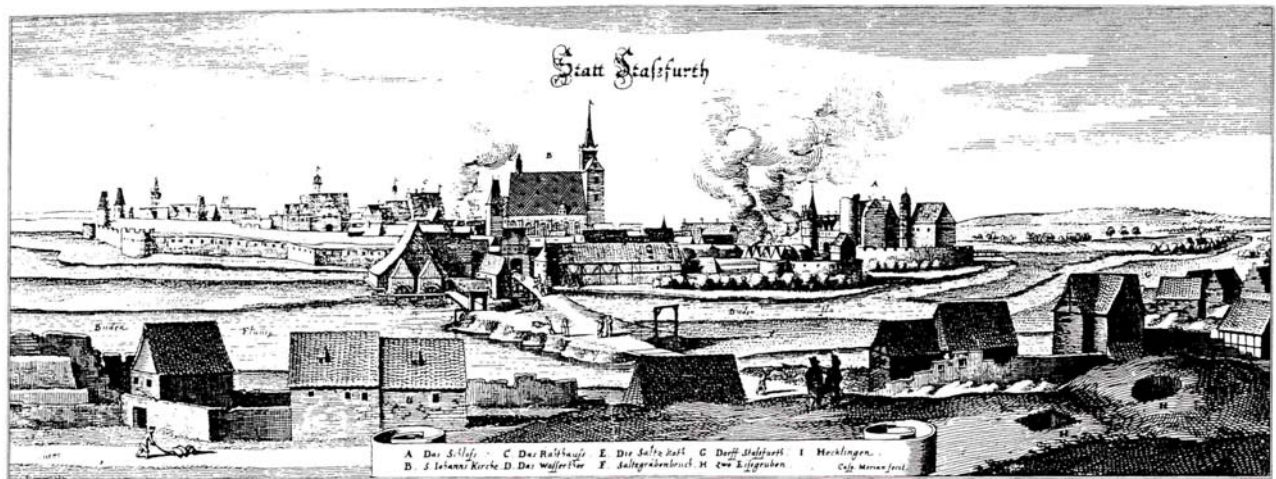
Die salzhaltigen Quellen in diesem Gebiet bildeten schon frühzeitig eine wichtige wirtschaftliche Grundlage. Der Staßfurter Salinebetrieb ist 1174 erstmals urkundlich erwähnt. Das einträgliche Geschäft verhalf der Stadt über Jahrhunderte zu Reichtum und hohem Ansehen. Erst gegen Ende des 18. Jh. wurde der Siedebetrieb unwirtschaftlicher. Ab 1839 wurden Versuchsbohrungen niedergebracht, um unterirdische Salzlagerstätten zu erkunden. 1851 wurde im Bereich der nördlichen Altstadt der Salzbergbau eröffnet und damit Staßfurt zur Wiege des Kalibergbaus.

Die heutige Stadt Staßfurt hat sich aus drei ehemals selbstständigen Siedlungen entwickelt, dem Dorf Altstaßfurt nördlich der Bode, der Stadt Staßfurt südlich der Bode und dem Ort Leopoldshall östlich der Altstadt Staßfurt.

Die Altstadt Staßfurt und das Dorf Altstaßfurt sind durch die Bode getrennt. Zwischen Leopoldshall und Staßfurt verlaufen die Bahnanlagen. So sind die drei Siedlungskerne auch heute noch deutlich im Stadtbild ablesbar.



In Folge des Kali- und Steinsalzbergbaus entstanden unterhalb des Stadtgebietes große bergmännische Hohlräume, die ab Ende des 19. Jh. 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 genommen hat.





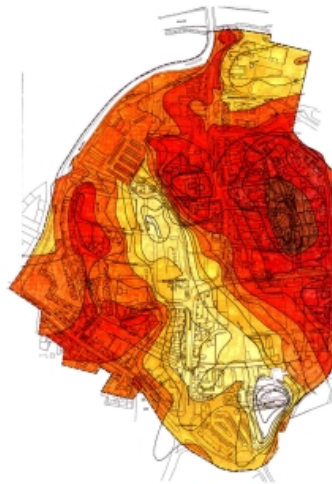
Stadtstruktur Altstadt 1894



Stadtstruktur Altstadt 1965



Stadtstruktur Altstadt 1989



Geländeprofil der Altstadt

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.

Bedingt durch den Bergbau haben der Maschinen- und Anlagebau, die chemische Industrie (Sodaproduktion) aber auch die Elektrotechnik und Elektronik eine lange Tradition.

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt sind nicht weniger als 14 Gewerbegebiete ausgewiesen und erschlossen, ehemalige Industriebrachen sind durch neue Ansiedlungen wiederbelebt und erschlossenes bzw. bestätigtes Industriegebiet steht zur Verfügung.

Seit der Wende hat zunehmend ein neuer Mittelstand seine Möglichkeiten im Handwerk und im Handel entdeckt. Sie können sich in dem Maße verbessern, wie es gelingt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bevölkerung in Staßfurt durch neue Arbeitsplätze, verbesserte Wohnbedingungen und durch die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt zu entwickeln. Nur so kann Schritt für Schritt eine berechtigte Aussicht auf bessere Lebensverhältnisse entstehen.

An dieser Aufgabe wird im Innenstadtbereich unter anderem mit Hilfe der Stadtsanierung seit 1991 erfolgreich gearbeitet. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept soll dazu einen zusätzlichen Impuls geben.

Mit der Aufnahme in das Förderprogramm des Bundes und des Landes im Jahr 1991 begann die Stadtsanierung im Altbaugelände um den Königsplatz. Seither konnte dort der größte Teil der öffentlichen Straßen und Wege grundhaft erneuert werden und Spiel-, Sport- und Grünflächen geschaffen werden.

Die Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich weckten die Initiativen der Hauseigentümer, zahlreiche Gebäude wurden in den letzten Jahren modernisiert. Das ehemals heruntergekommene „Nachtjackenviertel“ ist inzwischen ein gefragtes Wohngebiet, in dem die Einwohnerzahl wieder ansteigt.

1999 konnte die Staßfurter Altstadt südlich der Bode in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Eines der Hauptziele der Sanierung ist hier die Aufwertung der Steinstraße als traditionelle Hauptgeschäftsstraße und wichtiger Teil des Stadtzentrums.

Im Bereich der Bergbaubeeinflussung sind innerhalb der Altstadt Brachflächen entstanden. Die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung nicht mehr in Frage sollen in den kommenden Jahren umgestaltet und künftig als Markt- und Veranstaltungsplatz sowie für Grünanlagen und zentrumsnahe Parkplätze genutzt werden.

Eines der wichtigsten Zeugnisse der Stadtgeschichte ist die noch in großen Teilen vorhandene Stadtmaueranlage. Neben der Fortführung der baulichen Sanierungsmaßnahmen ist eine bessere Einbindung in das Freiflächensystem der Innenstadt vorgesehen.

Eine weitere Attraktivitätssteigerung der Innenstadt soll durch vielfältige Projekte im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 erreicht werden. Neben städtebaulichen Verbesserungen sind hier vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und ökologischen Situation vorgesehen.

In der Gesamtschau lässt sich das Mittelzentrum an der Bode auch heute noch in den Kategorien des europäischen Kernstadtmodells verstehen und beschreiben und damit das eingangs beschriebene übergeordnete Leitbild der europäischen Stadt auf Staßfurt anwenden.



1.1 Einteilung des Stadtgebietes

Grundlagen der Einteilung des bebauten Stadtgebietes von Staßfurt waren zunächst stadtgeschichtliche und städtebauliche Kriterien sowie die Typik der einzelnen Stadtgebiete. Auf der Grundlage der Inhalte des Stadtumbauprogramms und auf der Grundlage der Erhebung der vorhandenen statistischen Daten wurden für das Stadtentwicklungskonzept die bebauten Flächen in folgende neun Stadtteile aufgeteilt:

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

Die Aufteilung des Stadtgebiets in die Stadtteile, die die Grundlage für die Analysen, die Entwicklungskonzepte und die Maßnahmenvorschläge innerhalb dieses Stadtentwicklungskonzeptes bilden, sind im Plan „Einteilung der Stadt in Stadtteile“ zeichnerisch dargestellt.

1.2 Organisation der Planung

Die Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte hat eine stadtplanerische und eine wohnungswirtschaftliche Komponente. Für das erste gilt es, die Stadt in der Wahrnehmung ihrer Planungshoheit fachlich und organisatorisch zu unterstützen. Dazu eignet sich das Instrument des Städtebaulichen Vertrages.

Für das Zweite kommt als Träger der Strukturanpassung grundsätzlich im Rahmen des Baurechts und der Förderrichtlinien der Eigentümer in Frage. Praktisch wird es wegen der Komplexität der Aufgabe möglicherweise zu einem befristeten Zusammenschluss für ein wohnungsbezogenes Management kommen.

1.2.1 Handlungsebenen

Die Informationen wurden vor Ort soweit möglich parzellenscharf erfasst und computerunterstützt ausgewertet und dokumentiert. Die Fachinformationen wurden zuerst aus den relevanten städtischen Verwaltungsstellen gesammelt, danach bei den Trägern öffentlicher Belange angefragt, von den wissenschaftlichen Einrichtungen am Ort und von überörtlichen öffentlichen Einrichtungen wie Ämtern und Kammern und aus der einschlägigen Literatur und den elektronischen Medien zusammengetragen.

Das Planungsinstrument Stadtentwicklungskonzept ist nach Begriff und Praxis eine rechtlich unverbindliche Faktenfindung und ein Vordenken zu Grundsatz und/oder Einzelthemen der Stadtplanung für einen bestimmten Zeitraum. Die Ergebnisse können wertvolle Mittel für die politische Meinungsbildung sein. Da Stadtplanung nach ihrem Selbstverständnis bisher Ordnungspolitik mit dem Ziel der Wachstumsförderung war, war das öffentliche Interesse und die Zustimmung in der Regel selbstverständlich groß.

1.2.2 Verantwortung der Akteure

Das in diesem Auftrag konstitutiv eingebundene Ziel der mittelfristigen Schrumpfung kann bei den Eigentümern von im Prozess betroffenen Immobilienwerten an sich zunächst keine Zustimmung finden.

Da aber bereits die frühzeitige Information über die Planungsabsicht zu dauernden wirtschaftlichen Schäden führen kann, ist die Politik aufgerufen, vor der Behandlung der Inhalte den Widerspruch zu dem Interesse an Öffentlichkeit und dem Schutz des Eigentums unter Würdigung der Konsequenzen (einerseits Vertrauensverlust der Bürger, andererseits Schadenersatzanspruch von Bürgern) mit der Selbstbindung zu entscheiden.

1.2.3 Angaben zur Methodik

Die Koordinierung bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde durch das Dezernat Planen und Bauen, hier insbesondere durch das Planungsamt wahrgenommen. Mit weiteren Ämtern der Stadt sind relevante inhaltliche Fragen abgestimmt worden.

Die beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt, die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt GmbH und die Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt e.G. sind ständig in den Arbeitsprozess einbezogen worden.

Während der Bearbeitung des Konzeptes wurden 2 Informations- und Beratungsrunden mit weiteren Partnern durchgeführt, darunter Haus & Grund, Mieterbund, Versorgungsbetriebe, örtliche Immobilienmakler. Über die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsetappen wurde sowohl im Bauausschuss als auch im Stadtrat informiert.

Eine zusammengefasste Information über die inhaltlichen Schwerpunkte des Abschlussberichtes erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 13. Dezember 2001. Eine Beschlussfassung zum Ergebnisbericht ist Ende Januar/Anfang Februar 2002 vorgesehen.

Detaillierte Angaben zur Methodik bspw. zum Berechnungs- und Prognoseverfahren sind der entsprechenden Thematik im laufenden Text zugeordnet.

1.3 Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Stadtentwicklungskonzepte sind eine laufende interdisziplinäre Aufgabe der städtischen Verwaltung. Sie sollten so eingetaktet sein, dass sie einen Zeithorizont 10 bis 15 Jahren berücksichtigen, wobei ca. alle zwei Jahre eine Erfolgskontrolle zum Sachstand der fachlichen Inhalte und daraus abgeleitet eine gezielte Aktualisierung und Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen erfolgen soll.

Dem Stadtentwicklungskonzept müssen in 2002 Stadtteilplanungen folgen, damit vor allem die Schwerpunktgebiete weiter entwickelte Ziele in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht erhalten.

Die Stadt Staßfurt hat sich um Teilnahme am Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ beworben. Das könnte ein erstes Instrument zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes sein.

2. Ausgangslage

2.1 Bevölkerung

Das Land Sachsen-Anhalt ist eines der bevölkerungsschwachen Länder der Bundesrepublik, die Stadt Staßfurt zählt zu den kleineren Mittelstädten.

Wer wohnt hier? Wer arbeitet hier? Wer hat hier was zu sagen und inwieweit wird es gehört? Wie jung ist die Bevölkerung, wie gesund und wie gebildet ist sie? Was verspricht die Stadt ihren Einwohnern und wie kann sie es einlösen? Worin liegt die gemeinsame Stärke in dieser Stadt? Was stiftet das Wir-Gefühl?

Wo sind die Orte, wo sich die Bürger treffen, wo wird gemeinsam gefeiert, aus Tradition, aus gegebenem Anlass oder wegen stadträumlicher Qualität? Welches Bild kommt bei den hier Lebenden wie häufig ins Bewusstsein, wenn sie an ihre Stadt denken: der Fluss, die Brücke, der Markt, das eigene Zuhause, Freunde, ein bestimmtes Getränk, die Arbeit?

Die Bevölkerung von Staßfurt zählt insgesamt 20.636 Einwohner.¹ 3.656 über 65 Jahre alte Menschen dieser Stadt sind ein Archiv gelebter Geschichte und 1.467 Kinder im Alter bis 9 Jahre sind eine schöne Hoffnung auf eine lebenswerte Zukunft. 13.624 Personen im Erwerbsalter arbeiten zur Zeit daran. Was und vor allem, wie kann die Stadt es tun, damit diese Hoffnung stärker wird?

Das Ziel unserer Stadtentwicklung ist die Stabilisierung der Einwohnerzahl bei gleichzeitiger deutlicher Verjüngung der Bevölkerung. Nur auf einer sicherer werdenden Basis kann langfristig der Optimismus für ein neues Wachstum der Bevölkerung von Staßfurt keimen.

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt wird im wesentlichen durch zwei variierende Parameter beeinflusst. Zum einen durch den Faktor „Natürliche Entwicklung“, der durch die Entwicklung der Geburtenziffer (Fertilität) und der Sterbeziffer (Mortalität) bedingt ist. Zum anderen haben Wanderungsbewegungen (Migration), also die Anzahl der Zu- und Wegzüge, einen wichtigen Einfluss auf die demographische Entwicklung einer Stadt.

Wird eine Stadt auf diese Faktoren hin untersucht, sollten für den Erkenntnisgewinn stets auch übergeordnete Kontexte (Bund, Land, Landkreis) mit in den Aussagewert der Zahlen fließen.

Die bundes- bzw. landesweite Familien- und Wohnungspolitik aber auch der sogenannte „Zeitgeist“ haben direkt und indirekt Einfluss auf die Geburtenzahlen. Die Qualität der medizinischen Versorgung, Maßnahmen der Altenpflege usw. wirken sich auf Sterbewahrscheinlichkeit aus.

¹ Angabe aus dem Jahr 2000. Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt



Die Aufwertung bestimmter Standorte, die Imagepflege, die Standortentscheidungen von Unternehmen und die in diesem Zusammenhang vorhandenen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Wirtschaftsförderung, die Wahl von Standorten für die öffentliche Verwaltung, die verkehrlichen Anbindungsqualitäten, die Stadtsanierungsmaßnahmen und damit einhergehende Aufwertung von einzelnen Stadtquartieren aber auch landschaftliche Qualitäten usw. wirken sich auf zukünftige Entscheidungen für die Wahl des Wohnstandortes aus und induzieren damit bestimmte Wanderungsströme der mobilen Bevölkerung.

Diese kurzen Ausführungen können nur andeuten, wie komplex sich das System der Entwicklung der Bevölkerung verhält und wie schwierig eine Vorhersage ist, insbesondere mit zunehmender Verkleinerung der räumlichen Betrachtungseinheit und mit Vergrößerung des Zeithorizontes.

Um sachgerechte Aussagen für Staßfurt zu treffen, ist es notwendig, parallel zur Betrachtung der Spezifika der Stadt auch die Entwicklung auf übergeordneten geografischen Ebenen zu analysieren. Demzufolge wird in dieser Studie auch auf die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung im gesamten Bundesgebiet, im Land Sachsen-Anhalt sowie im Landkreis Aschersleben-Staßfurt eingegangen.

Allgemeiner Hinweis:

Die im Folgenden dargestellten statistischen Daten weichen je nach Thematik in Inhalt und Vollständigkeit geringfügig von einander ab. Dieses ist auf unterschiedliche Quellen und auf die möglicherweise darin enthaltenen unterschiedlichen Verfahrensweisen (z.B. Arten der Erfassung) zurückzuführen.

Es gibt Städte, bei denen z.B. die eigene Angabe zur Bevölkerungsentwicklung nicht deckungsgleich mit der Angabe des Statistischen Landesamtes ist. Das wiederum kann Auswirkungen auf die Ermittlung der Anzahl der Haushalte haben.

Auch hier scheinen nicht durchgängig einheitliche Berechnungsverfahren angewendet worden zu sein (z.B. Angabe nach Mikrozensus oder Eigenberechnung der Stadt). Aufgrund dieser Komplexität und des Rahmens der Arbeit kann dies auch geringe Auswirkungen auf Folgeberechnungen haben.

Dennoch –und das soll hier betont werden– ergibt sich grundsätzlich eine eindeutige Tendenz, so dass der Aussagewert der Daten als konzeptionelle Grundlage für die Planung ausreichend ist.

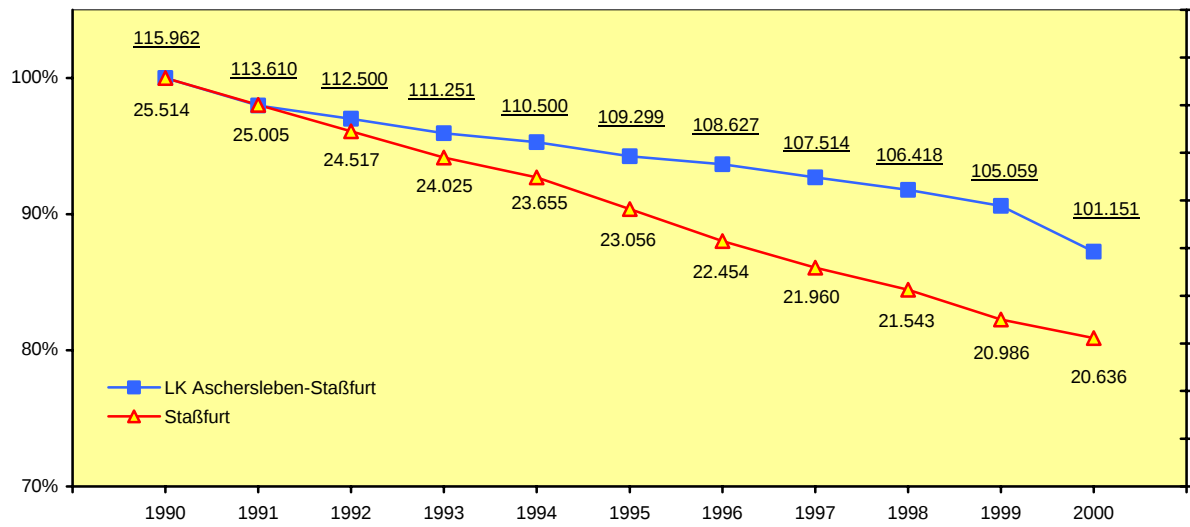


Abbildung 2.1-1 Vergleich in Prozent Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2000
(Quelle für Staßfurt: Stadtverwaltung Staßfurt; für den LK: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

2.1.1 Bevölkerungsstand absolut

Im Jahr 2000 zählte die Stadt Staßfurt 20.636 Einwohner. Die allgemeine Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere in den letzten Jahren rückläufig.

In den letzten 10 Jahren nahm die Bevölkerung um 4.878 Einwohner ab, das entspricht 19,1 % (siehe Abbildung 2.1-1). Die Zahlen aus dem Landkreis Aschersleben-Staßfurt weisen auf einen geringeren Bevölkerungsverlust hin.

Der absolute Einwohnerrückgang im selben Zeitraum liegt bei 11.811 Personen. Das entspricht einem Prozentsatz von 10,2 %. Die Abbildung 2.1-1 verdeutlicht diese unterschiedliche Entwicklung von Stadt und Kreis in einem prozentualen Vergleich in den Jahren 1990 bis 2000.

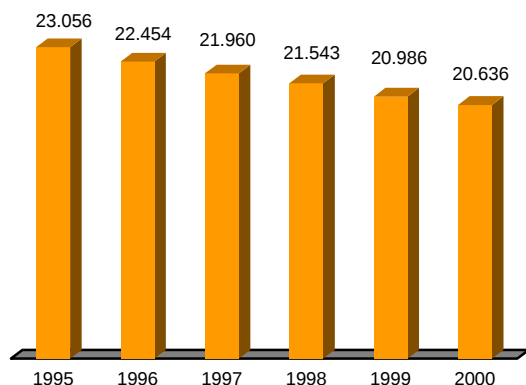


Abbildung 2.1-2 Bevölkerungsentwicklung Staßfurt von 1995 bis 2000, absolut

Eine andere graphische Darstellung bietet die Abbildung 2.1-2 für den Zeitraum 1995 bis 2000. In der Abbildung 2.1-3 werden überdies die Saldi von Jahr zu Jahr in absolut und deren Anteil in Prozent angezeigt. Ab 1995 hat Staßfurt jährlich einen Einwohnerverlust von über 2 % zu verzeichnen. Einzig das Jahr 2000 liegt mit einem Defizit von 1,7 % und minus 350 Personen leicht außerhalb des Gesamttrends.

	Bevölkerung	Bevölkerungsverlust	
	gesamt	Saldo	Anteil
1995	23056	-599	-2,60%
1996	22454	-602	-2,68%
1997	21960	-494	-2,25%
1998	21543	-417	-1,94%
1999	20986	-557	-2,65%
2000	20636	-350	-1,70%
1990-1995		2458	9,63%
1995-2000		-2420	-10,50%
1990-2000		-4878	-19,12%

Abbildung 2.1-3 Bevölkerungsentwicklung Staßfurt, absolut und in Prozent

Es ist ein Hauptziel des Stadtentwicklungskonzeptes, der dargestellten Entwicklung der vergangenen Jahre Einhalt zu gebieten und ihr auf lange Sicht entgegenzuwirken. Nur wenn es uns gelingt, heute Veränderungen zu bewirken, ist die Zukunft von morgen zu bewältigen.

Um eine objektive Beurteilung der Bevölkerungsveränderung der Stadt Staßfurt zu gewährleisten ist ein Vergleich zu anderen Städten erforderlich.

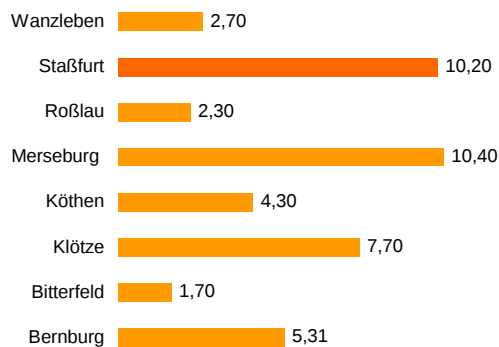


Abbildung 2.1.-4 Vergleich des prozentualen Bevölkerungsrückgangs von 1995 bis 2000 (Quelle sind die entsprechenden Stadtverwaltungen)

Alle dargestellten Städte haben einen hohen Bevölkerungsrückgang zu beklagen. Deutlich aus dem Rahmen fallen die Städte Merseburg und Staßfurt, gefolgt von Klötze und Bernburg.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Städte in Sachsen-Anhalt überwiegend größere Bevölkerungsverluste hinzunehmen haben als ländliche Gebiete. Der durchschnittliche Einwohnerrückgang im Bundesland liegt im Zeitraum von 1995 bis 1999 bei nur 4,9 %²; der Durchschnitt der acht Städte in Abbildung 2.1-4 im Zeitraum 1995 bis 2000 bei 5,6 %.

2.1.2 Geburten- und Sterbezahlen

Ein wesentlicher Indikator für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist die Erneuerung durch sich selbst. Diese wird beeinflusst durch die Anzahl der Geburten und im gleichen Maße auch durch die Zahl der Todesfälle.

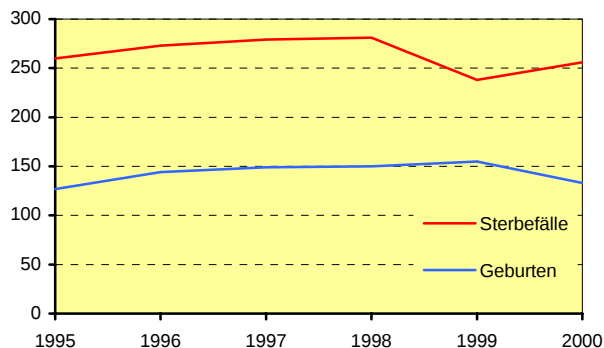


Abbildung 2.1-5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung, absolut (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

In der vorstehenden Grafik (Abbildung 2.1-5) wird die Entwicklung der Anzahl der Sterbefälle mit der der Lebendgeborenen von 1995 bis 2000 abgebildet. Deutlich sichtbar ist das unausgeglichene Verhältnis zwischen beiden Kurven.

Der Abbildung 2.1-6 ist unter anderem das Saldodefizit je 1000 Einwohner Staßfurts zu entnehmen. Auch wiederum im Zeitraum von 1995 bis 2000. Insgesamt verlor die Stadt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in diesen Jahren 729 Einwohner.

² Berechnet auf der Grundlage der Angaben des Statistischen Landesamtes

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sterbefälle	260	273	279	281	238	256
Geburten	127	144	149	150	155	133
Natürliches Bevölkerungsdefizit	-133	-129	-130	-131	-83	-123
Saldo je 1.000 EW	-5,79	-5,76	-5,93	-6,10	-3,96	-5,96

Abbildung 2.1-6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung Staßfurt

Seit 1995 zeigt sich mit Ausnahme des Jahres '99 ein kontinuierlicher Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei fast 6 %. Das entspricht einer absoluten Anzahl von ca. 130 Einwohnern. Im Jahr 1999 verringert sich die Anzahl der Sterbefälle, wodurch sich der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren erhöht.

Für eine Wertung der Daten von 1995 bis 2000 ist die Darstellung einer Bezugsgröße notwendig. Um die Möglichkeit eines regionalen Vergleiches zu bieten, werden in der folgenden Abbildung die Entwicklung des Saldos je 1.000 Einwohner für Staßfurt, LK Aschersleben-Staßfurt und Sachsen-Anhalt gegenübergestellt (Abbildung 2.1-7).

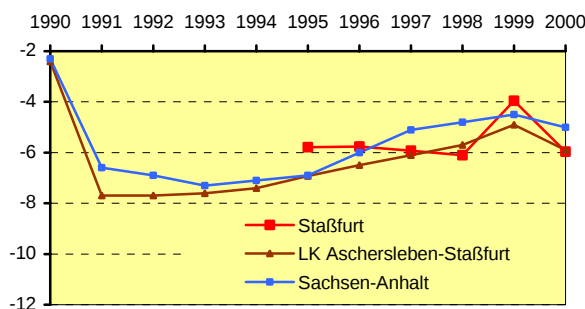


Abbildung 2.1-7 Vergleich/Saldo natürliche Entwicklung auf 1000 Einwohner
(Quelle: Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt)

Das unausgeglichene Verhältnis zwischen den beiden Werten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Abb. 2.1-5) reicht als Erklärung für den Rückgang des absoluten Bevölkerungsstandes nicht aus. Die Richtung der Wanderungsbewegungen in die Stadt oder aber aus der Stadt kann den gleichen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben.

Zweifelloos ist aber für die Stadt die Zahl der jährlich Neugeborenen die wichtigste Aussage über eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Denn ausreichender Nachwuchs zeigt an, dass sich die Bevölkerung so verjüngt hat, dass neue Familien gegründet wurden.

In dem Betrachtungszeitraum sind entweder heiratswillige vor Ort „fündig geworden“ oder die Abwanderung von Einwohnern entsprechenden Alters wurde durch eine mindestens gleich starke Zuwanderung derselben Altersgruppe ausgeglichen.

Was können wir konzeptionell dazu beitragen, dass Kinder mit ihrer natürlichen Fröhlichkeit, ihrem optimistischen Drang, ihrer ständigen Neugier und eigentümlichen Klugheit wieder häufiger Staßfurt zu ihrer Heimat haben?

Ohne Kinder ist die Stadt nichts wert. Aus der niedersächsischen Stadt Hameln sollen die Kinder mit einem Rattenfänger ausgewandert sein, zugewandert sind sie noch nirgendwo. Die Stadtverwaltung kann sie mit noch so viel Fördermitteln nicht kaufen. Aber ihre Eltern oder wenigstens ein Elternteil können mit ihnen zusammen zu uns kommen und werden bei uns bleiben, wenn es Sinn macht.

Deshalb sollen gleich nach Beginn der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes junge Menschen mit guter Ausbildung und erkennbarer Initiative gezielt von nah und fern angeworben werden.

Jeden potentiellen Neubürger wird die Verwaltung intensiv betreuen, und dabei durch die Bürger-Nähe der

städtischen Verwaltung zu allen Einwohnern ihrer Stadt die Integration der Zugewanderten aktiv bis zum Erfolg begleiten. Der Service muss so gut sein, dass er zum Werbeträger wird.

Die ersten öffentlichen Haushaltsmittel für die Stadtentwicklung können nicht sinnvoller eingesetzt werden: Für die Wohnungs- oder Wohneigentums- Finanzierungshilfe, zur Starthilfe und zum Coaching auf Zeit für engagierte Neubürger mit Eignung.

2.1.3 Altersstruktur

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

Abbildung 2.1-9 (nächste Seite) zeigt ausführlich die Altersstruktur Staßfurts im Jahr 1990 und in den Jahren 1995 bis 2000. Dargestellt sind die Altersklassen und die dazu gehörige Personenzahl.

Im Vergleich zu '90 ist in Staßfurt die Altersgruppe der 0-4 Jährigen in 2000 um deutlich über 50 % gesunken; von 1.618 auf 722 Personen.

Die Anzahl der Personen in den Altersgruppen ab 60 ist hingegen z.T. bis zu 20 % gestiegen; bspw. von 732 auf 932 Personen in der Gruppe der 70 bis 74 Jährigen.

Einzig in den mittleren Altersgruppen könnte in Staßfurt von einer relativen Stabilität gesprochen werden. Hier kann Staßfurt entgegen der städtischen Gesamtentwicklung in der Altersgruppe 40-44 sogar einen leichten Zugewinn verzeichnen (von 1462 auf 1639).

Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter hat sich nur geringfügig erhöht. Aufgrund der starken Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe von 55-64 Jahren ist aber zukünftig ein starker Anstieg der Bevölkerung über 65 zu erwarten, zumal insbesondere diese Generationen den Wohnstandort vermutlich nur in Einzelfällen wechseln werden.

Die grafische Darstellung (Abbildung 2.1-10, nächste Seite) ist aus denselben Daten gespeist, allerdings werden hier nur die drei Jahre '90, '95 und '99 beschrieben. Der Vergleich der Kurven spiegelt die Entwicklung wider und bestätigt durchaus die generelle Problematik des Landes Sachsen-Anhalts, ja der Bundesrepublik. Gut erkennbar ist die phasenweise Verschiebung der Altersstruktur. Auch in Staßfurt wird der Altersdurchschnitt immer höher.

Altersgruppen	1990	1993	1995	1997	1999	2000	Veränderungen absolut / Anteil von '90 bis '00	
unter 25	8.158	7.019	6.370	5.815	5.426	5.628	-2.530	-31,01%
25-34	4.097	3.947	3.674	3.253	2.738	2.720	-1.377	-33,61%
35-54	7.171	6.816	6.424	6.209	6.027	6.311	-860	-11,99%
55-64	2.701	2.897	3.151	3.244	3.280	3.188	487	18,03%
über 65	3.387	3.346	3.437	3.439	3.515	3.656	269	7,94%

Abbildung 2.1-8 Altersstruktur Hauptgruppen

Die generelle Tendenz ist eindeutig und verlangt von Staßfurt für zukünftige Strategien Veränderungsbereitschaft und den nötigen Mut, dem negativen Trend entgegenzutreten. Die Abbildung 2.1-8 veranschaulicht diese Entwicklung in größer gefassten Altersgruppen ebenso deutlich und zeigt bspw. bei den jüngeren Menschen bis 34 Jahren ein Defizit von 33,61 %.

Der Verlust der Einwohner im Alter zwischen 20 und 34 Jahren mag eine Folge des Ausbildungs- und Arbeitsplatzmangels sein, also letztlich marktwirtschaftlicher Zwänge sein, die die mobile arbeitsfähige Bevölkerung zum Fortzug aus der Stadt bewegt. Die Abwanderung könnte auch durch den Wunsch nach einem Eigenheim bedingt sein, der dann einfacher im Umland verwirklicht wird. Dort sind Bauland und Baupreise meistens güns-

tiger.

Das Leitbild des „Eigenheims im Grünen“ steht dabei prinzipiell in Konkurrenz zu einer nachhaltigen und flächenschonenden Entwicklung der Innenstadtbereiche. Eine familienfreundliche Stadt der kurzen Wege, wie durch das vorliegende Stadtentwicklungskonzept intendiert, ist die Alternative zum Bauen auf der „grünen Wiese“.

Natürlich darf in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Eigenheimbau vor 1990 nur einen relativ geringen Anteil am Gesamtwohnungsbau der DDR hatte und dass somit ein gewisser Ergänzungsbedarf bei Einfamilienhäusern verständlich erscheint.

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	ab 75
1990	1.618	1.579	1.621	1.422	1.921	2.178	1.919	1.915	1.462	1.816	1.978	1.439	1.262	1.132	732	1.523
1995	769	1.481	1.424	1.448	1.248	1.716	1.958	1.729	1.674	1.338	1.683	1.829	1.322	1.098	939	1.400
1996	730	1.348	1.392	1.408	1.164	1.643	1.848	1.774	1.607	1.419	1.476	1.858	1.367	1.098	930	1.392
1997	717	1.163	1.423	1.386	1.126	1.493	1.760	1.828	1.544	1.494	1.343	1.860	1.384	1.115	913	1.411
1998	728	988	1.427	1.354	1.167	1.322	1.692	1.806	1.567	1.515	1.249	1.797	1.483	1.087	937	1.424
1999	723	839	1.357	1.284	1.223	1.180	1.558	1.787	1.524	1.512	1.204	1.718	1.562	1.123	920	1.472
2000	722	745	1.410	1.346	1.405	1.038	1.682	1.889	1.639	1.541	1.242	1.559	1.629	1.177	932	1.547

Abbildung 2.1-9- Altersstruktur im Jahr 1990 und von '95 bis '00 (Quelle: Statistisches Landesamt, Gemeindebestandsblatt)

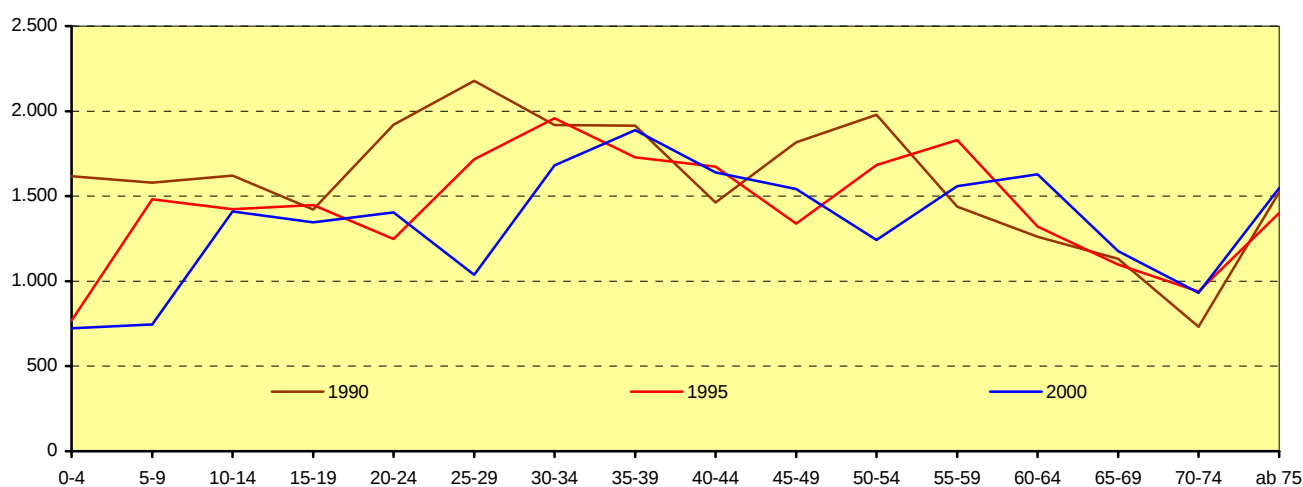


Abbildung 2.1-10 Altersstruktur, Übersicht

2.1.4 Wanderungsbewegungen

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Zuzüge	564	472	505	605	752	705	909	949	1086	965	1105
Wegzüge	1059	354	310	507	1159	1202	1346	1277	1433	1389	1466
Saldo absolut	-495	118	195	98	-407	-497	-437	-328	-347	-424	-361
Saldo je 1.000 EW	-19,48	4,72	7,95	4,08	-17,21	-21,56	-19,46	-14,94	-16,11	-20,20	-17,73

Abbildung 2.1-11 Wanderungsbewegung von 1990 bis 2000, absolut (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Wie bereits erwähnt, sind bei der Betrachtung der demographischen Entwicklung ebenfalls die Wanderungsbewegungen relevant. Besonders vor dem Hintergrund, dass vorrangig die Einwohner im Alter zwischen 25 und 35 eine hohe Mobilität aufweisen. In der Abbildung 2.1-11 wurden die Wanderungsbewegungen in den letzten

10 Jahren zusammenfassend dargestellt.

Hierbei zeigt sich, dass nach der politischen Wende 1990 eine große Abwanderungswelle einsetzte, die zu einem erheblichen Bevölkerungsverlust von fast 500 Einwohnern führte. Diese Entwicklung stabilisierte sich in den folgenden Jahren wieder, so dass sogar kurzfristig ein Wanderungsgewinn zu verzeichnen war.

Im Verlauf der letzten Jahre wuchs die Tendenz der Abwanderung wieder stetig an. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Intensität der Wanderungsbewegung zugenommen hat. Seit 1994 verliert die Stadt durchschnittlich ca. 400 Personen pro Jahr.

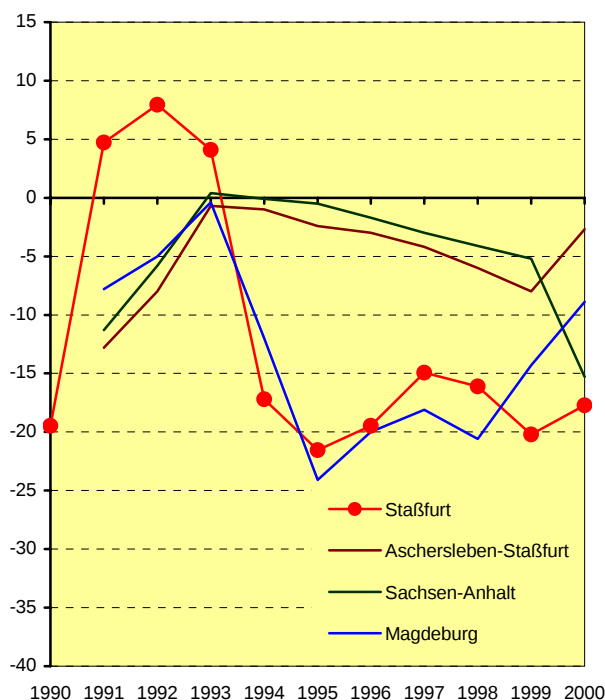


Abbildung 2.1-12 Vergleich Wanderungssaldo

Abbildung 2.1.12 zeigt den Vergleich unterschiedlicher Betrachtungsebenen. Angeführt sind: Die Stadt Staßfurt, der Landkreis Aschersleben-Staßfurt, die Stadt Magdeburg und das Land Sachsen-Anhalt. Auch in diesem Vergleich ist Staßfurt besonders betroffen.

2.1.4.1. Wanderungen innerhalb der Gemeinde

Die Bevölkerungsentwicklung für das Land Sachsen-Anhalt zeigt über den Zeitraum 1990 bis 1999 einen Verlust von 225.220 EW, das sind 7,8 % der Landesbevölkerung. Der Anteil aus Wanderung beträgt 6.170 EW, das sind 3,3 %.

Für die Stadt Staßfurt beträgt der Bevölkerungsrückgang für den selben Zeitraum insgesamt 4.528 Personen. Das sind 17,7 % der Stadtbevölkerung. Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang die Altersgruppe unter 25 Jahren, die in diesem Zeitraum um 2.732 abgenommen hat. Das sind allein 10,7 % der Stadtbevölkerung aus dieser für die Stadtentwicklung wichtigsten Altersgruppe.

Der Bevölkerungsverlust teilt sich in natürlichen Verlust und Wanderungsverlust auf. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist der Negativsaldo relativ konstant über die Jahre mit 6 %. D.h., dass durch Wanderung der Bevölkerung über die Gemeindegrenze hinaus 11,9 % der Stadtbevölkerung verloren gegangen sind. Diese Entwicklung hat für die Jahre 1995 bis 1999 eine zunehmende Tendenz.

Für die gebietsbezogene Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung werden für den bebauten Bereich der Stadt Staßfurt neun Gebiete abgegrenzt.

Die Abgrenzung erfolgte hinsichtlich der Gebietstypik, d.h. Bereiche mit gleicher oder ähnlicher Bebauungs- und Siedlungsstruktur wurden zu einem Bereich zusammengefasst und als Einheit betrachtet. Ziel ist es, die Bevölkerungsbewegung bezogen auf die einzelnen Stadtquartiere zu erfassen. Im Ergebnis können Bereiche benannt werden, die durch starke Bevölkerungsbewegungszu- und -abnahme auffallen, andererseits aber auch stabile Quartiere, in denen die Anzahl der Einwohner eine relativ konstante Größe darstellt.

Deutliche Veränderungen von Einwohnerzahlen weisen auf Wanderungsbewegungen hin. Bei positiven Salden und ansteigender Bevölkerungszahl liegen die Ursachen in der Regel in der Ausweisung und Entwicklung neuer Baugebiete, in der Verdichtung bestehender Baugebiete z.B. durch Lückenbebauung, aber auch in der Sanierung und Attraktivitätssteigerung bestehender Gebäude.

Negative Salden (sinkende Bevölkerungszahl) können ein Indiz für Problemgebiete sein, also Bereiche mit sinkender Attraktivität als Wohnstandort, hervorgerufen durch bauliche und funktionale Missstände.

In den neun Stadtgebieten haben sich in den zurückliegenden 10 Jahren folgende differenzierte Entwicklungen vollzogen:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| 1. Staßfurt Nord: | 7,7 % Rückgang |
| 2. Löderburger Straße: | 3,1% Zuwachs |
| 3. Alt-Staßfurt: | 18,7 % Rückgang |
| 4. Mitte: | 19,7 % Rückgang |
| 5. Am Tierpark: | 35,2 % Rückgang |
| 6. Süd: | 19,1 % Zuwachs |
| 7. Ost: | 0,8% Zuwachs |
| 8. Leopoldshall: | 15 % Zuwachs |
| 9. Nord-Ost: | 27 % Zuwachs |

Daraus wird folgendes deutlich: Der Stadtteil mit dem größten Bevölkerungsrückgang ist 5. „Am Tierpark“. Hier ging die Bevölkerung im Betrachtungszeitraum um mehr als 1/3, das entspricht 1.000 EW zurück.

Die beiden Stadtteile Alt-Staßfurt (–558 EW) und Staßfurt-Mitte (–313 EW) haben im Betrachtungszeitraum einen Rückgang von 1/5 der Bevölkerung zu verzeichnen. Die absoluten Zahlen verdeutlichen, dass es sich auch hier um einen Rückgang mit stadtweiter Bedeutung handelt.

Die Stadtteile Staßfurt-Süd (+125 EW), Leopoldshall (+315 EW) und insbesondere Staßfurt Nord-Ost (+355 EW) verzeichnen im Betrachtungszeitraum größere Zugewinne.

Eine Besonderheit für die Stadt Staßfurt ist das Sanierungsgebiet mit den beiden Teilgebieten Königsplatz und Steinstraße. Das Gebiet um den Königsplatz wies 1990 außerordentlich schlechte Wohnverhältnisse auf, es war in den 80er Jahren eigentlich für den Flächenabriss vorgesehen.

Trotz der ab 1991/92 beginnenden Sanierung ist insgesamt ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der insbesondere aus der ersten Hälfte der 90er Jahre resultiert. Mit wachsender Wirkung der Sanierung von Wohngebäuden und öffentlichen Bereichen ist ab 1996/97 in diesem Gebiet wieder ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

Im Gebiet um die Steinstraße bestanden bis vor wenigen Jahren bedingt durch die komplizierte Situation im Bereich der Bergbaubeeinflussung erhebliche Einschränkungen und Unsicherheiten für die bauliche Entwicklung.

Diese Situation führte auch hier zum Bevölkerungsrückgang. Seit 1998/99 liegen auf der Grundlage spezifischer Untersuchungen und Gutachten die Rahmenbedingungen für die Städtebauliche Entwicklung vor.

Seither gibt es auch in diesem Gebiet eine Reihe von Aktivitäten, die auf die Stabilisierung bzw. die Zunahme der Einwohnerzahl ausgerichtet sind.

2.1.4.2. Stadt-Umland-Wanderung in die angrenzenden Gemeinden

Herkunfts-/ Zielgebiet	1994		1995		1996		1997		1998		1999	
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge
Hecklingen, Stadt	63	62	74	108	22	290	40	227	58	157	55	144
Hohenexleben	7	31	14	36	25	35	10	18	11	29	12	26
Löderburg	56	86	69	148	84	131	72	121	68	128	70	92
Neuendorf	53	101	38	80	33	75	27	51	26	57	35	42
Rathmannsdorf	7	28	15	20	7	13	5	12	7	8	7	16
Summe	186	308	210	392	171	544	154	429	170	379	179	320

Abbildung 2.1-13 Stadt-Umland-Wanderung von 1994 bis 1999 (Quelle: Statistisches Landesamt)

Herkunfts-/ Zielgebiet	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Hecklingen, Stadt	1	-34	-268	-187	-99	-89
Hohenexleben	-24	-22	-10	-8	-18	-14
Löderburg	-30	-79	-47	-49	-60	-22
Neuendorf	-48	-42	-42	-24	-31	-7
Rathmannsdorf	-21	-5	-6	-7	-1	-9
Summe	-122	-182	-373	-275	-209	-141

Abbildung 2.1-14 Saldo Stadt-Umland-Wanderung von 1994 bis 1999 (Quelle: Statistisches Landesamt)

Zusammenfassend muss erkannt werden, dass die negative Bevölkerungsentwicklung zum überwiegenden Teil durch Wanderungsverluste verursacht ist.

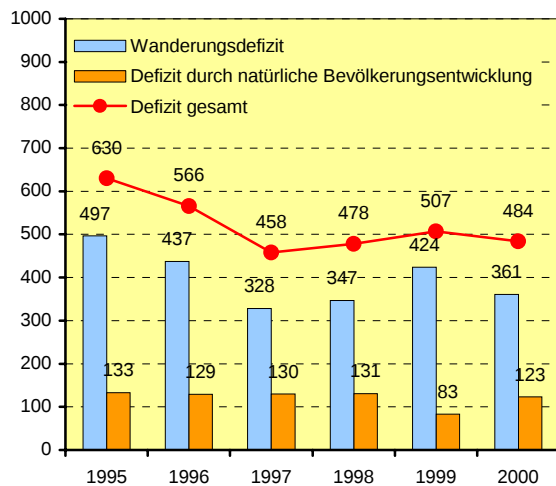


Abbildung 2.1-14 Übersicht Wanderungsbewegungen

In der Summe beider Grundaspekte der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass vorrangig das Defizit aus der Wanderungsbewegung die Ursache für den Rückgang der Bevölkerung in Staßfurt darstellt. Um eine Zukunft der Stadt zu sichern, ist es notwendig, diesem Trend der letzten Jahre entgegen zu wirken, denn nur dadurch ist eine Lebensfähigkeit sicher gestellt.

2.2 Zahl und Größe der Haushalte

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

Auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung und verhaltensorientierter Komponenten wird die Anzahl und die Struktur der Haushalte beeinflusst.

Der zweite wichtige Einflussfaktor ist das soziale Verhalten der Bevölkerung, d.h. Eheschließung und -scheidung, Auszug aus dem Elternhaus, Gründung eines Haushaltes, Anzahl der unehelichen Kinder u.ä. All diese Faktoren führen letztendlich in der Summe zu Bildung, Vergrößerung, Verkleinerung und Auflösung privater Haushalte. Durch den großen Einfluss dieser Komponente wird eine Vorhersage zur zukünftigen Haushaltsstruktur schwierig, da sehr individuelle Unterschiede vorherrschen.

2.2.1 Zahl der Haushalte absolut

Die Erfassung der Zahl der Haushalte ist statistisch aufwendig. Für die Stadt Staßfurt liegen diesbezüglich keine exakten Daten vor. Deshalb müssen Vergleichsbetrachtungen und Hilfsberechnungen vorgenommen werden. Hierbei bildet der Mikrozensus des Landes Sachsen-Anhalts der Jahre 1995 bis 2000 die Basis.

	Bevölkerung	Haushalts- grösse	Anzahl der Haushalte
1995	23.056	2,18	10.576
1996	22.454	2,19	10.253
1997	21.960	2,15	10.214
1998	21.543	2,1	10.259
1999	20.986	2,08	10.089
2000	20.636	2,04	10.116
1995-2000	-2.420	-0,14	-460

Abbildung 2.2-1 Anzahl der Haushalte in Staßfurt, berechnet auf der Grundlage der Bevölkerungszahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Gemeindegrößenklassen (vgl. Abb. 2.2-2 und 2.2-3).

Die Abbildung 2.2-1 zeigt die absolute Anzahl der Haushalte in Staßfurt. Sie ergibt sich aus der Division der Bevölkerungsanzahl der Stadt durch die durchschnittliche Größe der Privathaushalte nach Gemeindegrößenklasse, die sich wiederum aus dem Mikrozensus ergibt.

Staßfurt fällt in die Klasse von Gemeinden mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Den Staßfurt spezifischen Berechnungen kann bspw. für 1995 eine Haushaltsgröße von 2,18 Personen und für 2000 ein Wert von 2,04 (vgl. Abb. 2.2-3)) zugrunde gelegt werden. Daraus resultiert für diese Jahre eine absolute Anzahl von 10.576 und 10.116 Haushalten.

Auf der Grundlage dieser Zahlen bedeutet das für Staßfurt im Zeitraum 1995 bis 2000 einen Rückgang von 360 Haushalten. Hier konnte auch die Verkleinerung der Haushaltsgröße nichts Gegenteiliges bewirken.

Für zukünftige Prognosen für Ansprüche und Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sind diese Werte insofern relevant, weil die Anzahl der Haushalte näher an der tatsächlichen Anzahl der „Nachfrager“ auf dem Wohnungsmarkt liegt als bspw. reine Angaben über die Bevölkerungsentwicklung. Zu beachten ist, dass nicht alle gemeldeten Haushalte auch tatsächlich „Nachfrager“ auf dem Wohnungsmarkt sind.

2.2.2 Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen

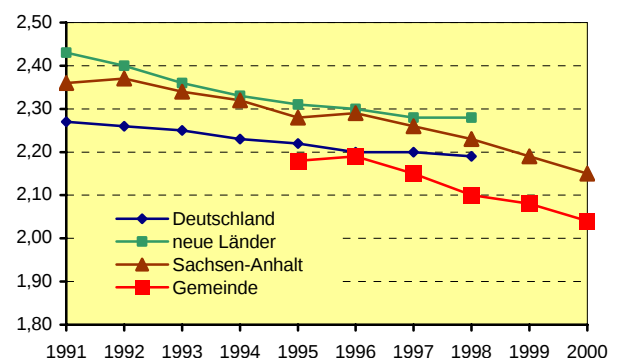


Abbildung 2.2-2 Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt hat sich im Laufe der Jahre um fast 10% verringert. Sie liegt aber immer noch deutlich über dem Durchschnittswert für Deutschland, das lässt die Schlussfolgerung zu, dass in den alten Bundesländer eine noch geringere Haushaltsgröße vorherrscht.

Es ist zu erkennen, dass mit wachsender Gemeindegrößenklasse die Zahl der durchschnittlichen Haushaltsgröße sinkt. Das bedeutet in ländlichen Gemeinden ist die Anzahl der Personen eines Haushaltes höher als in Städten.

Grundsätzlich ist das Sinken der Haushaltsgröße auf die ständige Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte

zurück zu führen. Entsprechende Prognosen gehen auf Grund der demographischen Entwicklungstendenz und der Änderung im sozial Verhalten davon aus, dass die Zahl der Single-Haushalte auch künftig noch zunehmen wird.

Staßfurt hat im Jahr 2000 20.636 Einwohner, damit zählt die Stadt zu der Gemeindegröße zwischen 20.000 und 50.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in dieser Kategorie lag 2000 bei 2,04 Personen pro Haushalt.

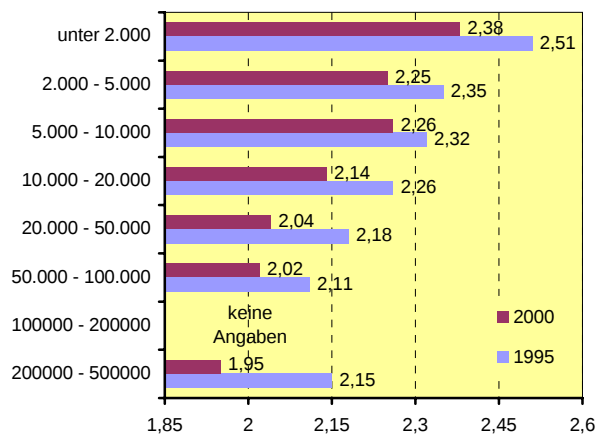


Abbildung 2.2-3 Privathaushalte nach Gemeindegrößenklassen und Haushaltsgröße, Ergebnis des Mikrozensus 1995 und 2000
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Berücksichtigt man bei der Entwicklung der Haushaltsgröße auch die entsprechende Gemeindegrößenklasse so lässt sich feststellen, dass in den vergangenen Jahren in der für Staßfurt zutreffenden Klasse ein Rückgang um 0,14 Personen pro Haushalt zu verzeichnen war.

		1995		2000	
Einpers.		3.277		3.656	
Mehrpersonen-	2-Pers	7.299	3.749	6.460	3.760
	3-Pers		2.204		1.629
	4-Pers		1.117		879
	5-Pers		229		192
Summe		10.576		10.116	

Abbildung 2.2-4 Privathaushalte nach Anzahl der Person, Ergebnis des Mikrozensus 1995 und 2000
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

2.2.3 Wohnraumkonsum (Wohnfläche /Einwohner)

In den vergangenen Jahren ist der Bedarf an Wohnfläche, aufgrund der wandelnden Wohnbedürfnisse, ständig gestiegen. In der nachfolgenden Abbildung (2.2-4) wurden auf der Grundlage der vorhandenen statistischen Daten eine Übersicht der wichtigsten für den Wohnungsmarkt relevanten Größen zusammen gestellt.

	1995	1999	2001
Wohnungsbestand	11.075	11.362	11.242
Leerstand	1.089	1.900	2.025
genutzter Wohnraum	9.986	9.462	9.217
Wohnfläche gesamt [m²]	701.048	721.487	719.488
genutzte Wohnfläche [m²]	632.114	600.837	589.888
durchschnittliche Wohnungsgrösse [m²]	63,3	63,5	64,0
Bevölkerung	23.056	20.986	20.636
Haushaltsgrösse	2,18	2,08	2,04
Anzahl der Haushalte	10.576	10.089	10.116
Belegungsdichte Haushalte	1,06	1,07	1,10
Belegungsdichte Personen	2,31	2,22	2,24
Wohnraumkonsum	27,42	28,63	28,59

Abbildung 2.2-5 Wohnraumkonsum (Wohnraum in m² pro Person) in den Jahren '95, '99 und '01.

Der Wohnraumkonsum hat sich in Staßfurt entsprechend der aufgeführten statistischen Daten nur unwesentlich verändert. Diese Entwicklung kann aber auch auf die Tatsache zurückzuführen sein, dass es bei vielen Angaben um Werte aus dem Mikrozensus bzw. um Hochrechnungen handelt.

Es ist auch in Staßfurt anzunehmen, dass sich auch hier die allgemeine Tendenz hin zu einem steigenden Wohnraumkonsum durchsetzen wird.

2.2.4 Belegungsdichte (Einwohner /Wohnung)

Die Zahl der genutzten Wohnungen hat in der Zeit von 1995 bis 2001 um 769 Wohnungen abgenommen. Wie aus der in der Abbildung dargestellten Modellrechnung ersichtlich, nahm die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen in den vergangenen fünf Jahren um absolut 0,07 ab. Dieser Wert entspricht einem Rückgang der Belegungsdichte um 3,0%.

2.3 Wohnungsbestand

Der gesamte Wohnungsbestand wurde vor Ort in Staßfurt erfasst. Hierbei wurde nach den Kategorien Bauform, Sanierungsstand und Leerstand differenziert. Diese wiederum sind nach ihrer geographischen Verteilung innerhalb der Stadt, also nach Stadtteilen, aufbereitet worden. Hieraus ergibt sich ein wesentlicher Teil der analytischen Grundlage für die städtebauliche Konzeption Staßfurts.

Der Leerstand ergibt sich aus unbewohnten Einheiten innerhalb des Stadtgebietes. Ihm wird sich in Unterkapitel 2.4 gesondert gewidmet.

Der Sanierungsstand ist in unsaniert, teilsaniert und saniert eingeteilt. Bei den Wohngebäuden in Privateigentum wurde der Sanierungszustand – sofern keine anderen Angaben vorlagen - durch visuelle äußerliche Einschätzung vor Ort erfasst. Als saniert wurden Gebäude eingestuft, deren Fassade, Dach und Fenster einen guten Zustand aufwiesen. Als teilsaniert wurden Gebäude eingestuft, deren Außenhülle nur zum Teil saniert ist. Unsaniert sind die Gebäude, die sich äußerlich insgesamt in einem schlechten Zustand zeigen.

Der Sanierungszustand der Gebäude der Wohnungsgenossenschaft und der Wohnungs- und Baugesellschaft wurde durch die Unternehmen angegeben. Im Gegensatz zu den privaten Gebäuden ist hier der innere Zustand der Gebäude in die Bewertung mit eingeflossen.

Die Bauformen (AI bis D) sind in sechs Typen unterschieden und im Folgenden näher erläutert.

Bauformen:

AI Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1990	BI Wohngebäude mit 3 und mehr WE, Baujahr bis 1948	C DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE, industrielle Bauweise, Baujahr von 1949-1990
AII Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1991	BII DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE, traditionelle Bauweise, Baujahr von 1949-1990	D Wohngebäude mit 3 und mehr WE, Baujahr ab 1991

2.3.1 Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen

Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990 (AI) 1.861

Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1990 (AII) 245

Zwischensumme 2.106

Wohngebäude mit ≥ 3 Wohnungen bis 1948 (BI) 3.742

DDR-Wohnungsbau traditionell seit 1949 (BII) 1.431

DDR-Wohnungsbau industriell bis 1990 (C) 3.628

Zwischensumme 5.059

Neugebaute Geschosswohnungen seit 1991 (D) 345

Gesamter Wohnungsbestand 11.242

Der Gesamtbestand in Staßfurt ergibt ein gemischtes, aber nicht untypisches Bild. Die durch das MWV nach einer ersten Auswertung der Zwischenergebnisse der 43 Stadtentwicklungskonzepte ermittelten Durchschnittswerte ergeben keine gravierenden Abweichungen zu der in Staßfurt erfassten Situation.

Die Einzelhausbebauung (AI + AII) ergibt einen Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 18,4 %. Damit liegt er leicht über dem Durchschnitt von 16,6 %. Der traditionelle und industrielle Wohnungsbau zwischen den Jahren 1949-90 (BII + C) ergibt einen Anteil von 45,0 % im Vergleich zu 48,3 % der durchschnittlichen Zahlen.

Allein auf Grund der gegebenen Präsenz könnte auch für Staßfurt die Herausforderung gerade im Umgang mit einer verdichteten Bebauungsstruktur liegen.

2.3.2 Stadtteile nach Bauformen

Stadtteil	A I	A II	B I	BII	C	D	Gesamt	Anteil
I Alt-Staßfurt	317	6	1.438	24	0	4	1.789	15,91%
II Mitte	106	2	388	0	0	109	605	5,38%
III Nord-Ost	197	39	114	294	0	108	752	6,69%
IV Leopoldshall	178	0	1.021	34	47	29	1.309	11,64%
V Löderburgerstr.	584	26	402	162	0	46	1.220	10,85%
VI Nord	0	0	0	408	2.342	27	2.777	24,70%
VII Am Tierpark	0	0	0	0	1.191	0	1.191	10,59%
VIII Süd	79	36	58	4	48	0	225	2,00%
IX Ost	400	136	321	505	0	12	1.374	12,22%
Gesamt	1.861	245	3.742	1.431	3.628	335	11.242	100%

Abbildung 2.3-1 Wohnungsbestand der Stadtteile nach Bauformen

Zur Beschreibung der Stadtstruktur ist es wichtig die Stadtteilebene genauer zu untersuchen. Abbildung 2.3-1 zeigt die räumlich-geographische Verteilung der Bauformen nach Stadtteilen. Hier zeigt sich innerhalb der Stadtstruktur folgendes Bild.

Gemessen an der historischen und kulturellen Bedeutung für die Stadtentwicklung fällt zunächst einmal der geringe Wohnungsbestand in Staßfurt-Mitte auf. Sein Anteil am Gesamtbestand liegt bei nur 5,38 %.

Dieser geringe Wert ist in erster Linie dem erheblichen Bausubstanzverlust im Bergschadensgebiet geschuldet und unterstreicht die besondere städtebauliche und stadtstrukturelle Situation der Stadt. Staßfurt-Mitte fällt somit bezüglich sonst üblicher Orientierungen am europäischen Kernstadtmodell deutlich aus dem Rahmen.

Ebenfalls signifikant ist die Monostruktur der Gebiete VI Nord und VII Am Tierpark. Hier dominiert der industrielle (2.342 WE) sowie der traditionelle (1.191 WE) Wohnungsbau aus DDR-Zeiten.

Bezogen auf den Ressourcen- und den Flächenverbrauch fällt die verdichtete Bebauungsstruktur um den Königsplatz in Alt-Staßfurt positiv auf. Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei fast 16 %. Hier

dominiert Bauform BI mit 1.438 Einheiten. Das westliche, zum Bahnhof orientierte Teilgebiet von Leopoldshall weist ebenfalls derartige verdichtete gründerzeitliche Bebauungsstrukturen auf.

2.3.3 Nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen

Bauform	unsaniert	teilsaniert	saniert	Anteil
A I	210	665	986	16,55%
A II	1	0	244	2,18%
B I	1.141	638	1.963	33,29%
B II	27	41	1.363	12,73%
C	2.279	148	1.201	32,27%
D	0	0	335	2,98%
Gesamt	3.658	1.492	6.092	11.242
Anteil	32,54%	13,27%	54,19%	100,00%

Abbildung 2.3-2 Wohnungsbestand Sanierungsstand und Bauform

Bei der Untersuchung des Sanierungsstandes, wie ihn Abbildung 2.3-2 beschreibt, zeigt sich, dass nach wie vor ein Drittel des Wohnungsbestandes unsaniert ist. Innerhalb dieser Spalte fällt insbesondere der hohe Anteil der Bauform C mit 2.279 Einheiten auf. In Staßfurt sind über 60 % des industriellen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten unsaniert.

Ältere Wohntypen (BI) weisen mit über 30 % ebenfalls einen relativ hohen Anteil an unsanierter Bausubstanz auf. Mit 1.963 Einheiten weist diese Bauform zugleich einen nicht unbedeutenden sanierten Anteil auf. Nicht überraschend ist der Sanierungsstatus bei den neueren Bauformen, wie durch AII und D typisiert. Hier ist der größte Anteil in Staßfurt saniert und teilsaniert.

Der traditionelle DDR-Wohnungsbau (BII) zeigt ebenfalls einen besonders hohen Anteil sanierter Substanz. Hier sind von 1.431 Einheiten 41 teilsaniert und nur 27 unsaniert.

Abbildung 2.3-3 zeigt den Sanierungsstand des Wohnungsbestandes nach seiner räumlich geographischen Verteilung, also nach Stadtteilen. Diese Betrachtungsebene verdeutlicht die unterschiedliche Verteilung innerhalb des Stadtgebietes.

So ist der größte Anteil sanierter Einheiten in den Stadtteilen Nord-Ost (81,65 %), Ost (77,80 %) und Löderburger Straße (70,08 %) zu finden; hingegen der mit Abstand geringste Anteil im Stadtteil Am Tierpark mit nur 5,04 %. Staßfurt-Mitte ist in dieser Spalte mit 45,29 % eher im unteren Mittelfeld anzusiedeln.

Stadt- teil	unsaniert		teilsaniert		saniert		Bestand
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
I	548	30,63%	329	18,39%	912	50,98%	1.789
II	229	37,85%	102	16,86%	274	45,29%	605
III	37	4,92%	101	13,43%	614	81,65%	752
IV	458	34,99%	229	17,49%	622	47,52%	1.309
V	75	6,15%	290	23,77%	855	70,08%	1.220
VI	1.101	39,65%	100	3,60%	1.576	56,75%	2.777
VII	1.083	90,93%	48	4,03%	60	5,04%	1.191
VIII	61	27,11%	54	24,00%	110	48,89%	225
IX	66	4,80%	239	17,39%	1.069	77,80%	1.374
ges.	3.658	32,54%	1.492	13,27%	6.092	54,19%	11.242

Abbildung 2.3-3 Wohnungsbestand der Stadtteile nach Sanierungsstand

2.4 Wohnungsleerstand (Angaben in Anzahl der Wohnungen)

In der Geschichte der Zivilisation hat es viele Entwicklungszyklen und damit auch genauso oft den Wechsel von Werten gegeben. Unter den materiellen Gütern hatte bisher eines einen festen Wert, weil es immer ein knappes Gut war: die Behausung.

Vorort- Bestandsaufnahmen zeigten es, unsere Ausarbeitungen haben es belegt und die Literatur bestätigt es inzwischen, dass die Platte besser ist als ihr Ruf.

Entgegen häufiger Behauptung, sie ließe sich nicht durch Umbau zu nachhaltig Besserem wandeln, gibt es inzwischen Beweise für den Erfolg durch Fantasie. Keiner hält die Baukörper aus den verschiedenen Stahlbeton-Großtafel- Typen für edle Architektur, aber viele meinen inzwischen, sie wegen ihrer robusten Einfachheit sogar ungenutzt als Zeichen und für ungeahnte Nachnutzung stehen zu lassen.

Wir schlagen deshalb vor, nur das unbedingt Notwendige und finanziell Machbare abzureißen und das Andere für kommende Zeiten zu sichern.

2.4.1. Wohnungsleerstand - Gesamtbestand in der Gemeinde nach Bauformen

In Staßfurt gibt es derzeit einen Leerstand von 2.025 Einheiten. Bezogen auf den gesamten Wohnbestand sind das 18,01 %. Innerhalb dieser Gruppe hat die Bauform BI, also Wohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheiten, die bis 1948 erbaut wurden, mit 55,51 % den deutlich größten Anteil; dicht gefolgt vom industriellen Wohnungsbau zu DDR-Zeiten (C) mit 37,83 %.

Bauform	Leerstand	Anteil entsprechend der Bauform
A I	100	4,94%
A II	2	0,10%
B I	1.124	55,51%
B II	12	0,59%
C	766	37,83%
D	21	1,04%
Gesamt	2.025	100,00%

Abbildung 2.4-1 Leerstand nach Bauform

2.4.2. Wohnungsleerstand nach Stadtteilen nach Bauformen

Stadtteil	A I	A II	B I	B II	C	D	Gesamt	Anteil
I Alt-Staßfurt	44	0	525	0	0	0	569	28,10%
II Mitte	33	0	186	0	0	4	223	11,01%
III Nord-Ost	9	1	12	0	0	3	25	1,23%
IV Leopoldshall	11	0	336	6	4	6	363	17,93%
V Löderburgerstr.	0	0	27	0	0	0	27	1,33%
VI Nord	0	0	0	0	438	8	446	22,02%
VII Am Tierpark	0	0	0	0	324	0	324	16,00%
VIII Süd	0	0	6	0	0	0	6	0,30%
IX Ost	3	1	32	6	0	0	42	2,07%
Gesamt	100	2	1.124	12	766	21	2.025	100,00%

Abbildung 2.4-2 Leerstand der Stadtteile nach Bauform

Abbildung 2.4-2 zeigt den Wohnungsleerstand nach Stadtteilen und Bauformen. Die Abbildung weist aus, dass die Stadtteile prozentual mit unterschiedlichen Anteilen am Gesamtleerstand der Stadt beteiligt sind.

Da die Stadtteile aber auch einen unterschiedlich großen Wohnungsbestand aufweisen, werden zur Darstellung vergleichbarer Werte die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen im Stadtteil ins Verhältnis gesetzt:

Wohnungsleerstand nach Stadtteilen

Alt-Staßfurt	31,81 %
Mitte	36,86 %
Nord-Ost	3,32 %
Leopoldshall	27,73 %
Löderburger Str.	2,21 %
Nord	16,06 %
Am Tierpark	27,20 %
Süd	2,67 %

Ost

3,06 %

Auffällig an diesem Zahlenwerk sind die markanten Unterschiede nach Stadtteilen, die sich ebenfalls in der Bebauungsstruktur, also der Bauform, aber auch nach dem Sanierungsstand (vgl. Abbildung 2.3-3) der Stadtteile widerspiegeln.

Zu erwähnen sei an dieser Stelle der hohe Leerstand der Bauform C im Stadtteil Nord (438 Einheiten) und Am Tierpark (324 Einheiten). Zudem fällt im Typ B I ein hoher Leerstand in Alt-Staßfurt (525 Einheiten), Mitte (186) und Leopoldshall (336) entsprechend des dortigen Bauformen-Vorkommens (vgl. Abbildung 2.3-1) auf.

2.4.3. Wohnungsleerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen

Abbildung 2.4-3 zeigt den Leerstand nach Bauform und Sanierungsstand in Staßfurt. Zwei Bauformen fallen in absoluten Zahlen sowohl in der Unsaniert- wie auch in der Saniert-Spalte auf. Es handelt sich dabei um BI und C. Die Relation von unsaniert zu saniert zwischen beiden Formen ist durchaus vergleichbar; BI 755 zu 177 und C 616 zu 140 Einheiten. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass wesentlich mehr unsanierte (71,70%) als sanierte (17,23 %) Einheiten leerstehen.

Bauform	unsaniert	teilsaniert	saniert	Anteil
A I	71	22	7	4,94%
A II	0	0	2	0,10%
B I	755	192	177	55,51%
B II	10	0	2	0,59%
C	616	10	140	37,83%
D	0	0	21	1,04%
Gesamt	1.452	224	349	2.025
Anteil	71,70%	11,06%	17,23%	100,00%

Abbildung 2.4-3 Leerstand nach Bauform und Sanierungsstand

Die folgende Abbildung (2.4-4) beschreibt den Leerstand nach Stadtteilen und Sanierungszustand. Kurz gesagt, in jedem Stadtteil gibt es einen unsanierten Anteil im Leerstand von mindestens einem Drittel. Extrem hoch ist er im Stadtteil Am Tierpark mit 97,84 %. Ebenfalls sehr hohe Werte weisen die Stadtteile Mitte (71,30 %), Alt-Staßfurt (69,77 %) und Nord (66,14 %) auf.

Stadtteil	unsaniert		teilsaniert		saniert		Bestand
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
I	397	69,77%	91	15,99%	81	14,24%	569
II	159	71,30%	41	18,39%	23	10,31%	223
III	13	52,00%	6	24,00%	6	24,00%	25
IV	225	61,98%	59	16,25%	79	21,76%	363
V	15	55,56%	4	14,81%	8	29,63%	27
VI	295	66,14%	7	1,57%	144	32,29%	446
VII	317	97,84%	3	0,93%	4	1,23%	324
VIII	2	33,33%	4	66,67%	0	0,00%	6
IX	29	69,05%	9	21,43%	4	9,52%	42
Gesamt	1.452	71,70%	224	11,06%	349	17,23%	2.025

Abbildung 2.4-4 Leerstand nach Stadtteilen und Sanierungsstand

2.5 Wohnbauflächenpotenzial

2.5.1. Standorte mit Planungsrecht

B-Plan Nr., Bezeichnung	Flächengröße in ha	Geplante WE Anzahl	Bauform [überwiegend]
1, 01/90 Erich-Weinert-Straße	14,70	189	EFH/ZFH
2, 02/90 Schlachthofstraße	8,50	ca. 47	EFH/ZFH
3, 18/92 Erweiterung Wohngebiet Friedensring	3,70	ca. 84	Geschoßwhg.
4, 21/92 Neundorfer Straße	3,50	ca. 45	EFH/ZFH
5, 32/96 Friedensstraße Mitte	0,48	ca. 5	EFH/ZFH

Abbildung 2.5-1 Standorte mit Planungsrecht

2.5.2. Standorte ohne Planungsrecht (konzeptionell angedacht)

Die baurechtlichen Voraussetzungen reichen für 370 Wohneinheiten (siehe Abbildung 2.5-1).

Es wird für die kommenden 10 Jahre eine Größenordnung von 500 Wohneinheiten Neubau angenommen. Das ist eine Verringerung der Neubaulzahl gegenüber dem Zeitraum 1990-2000 auf rd. 85 %. Angesichts der erreichten Bedarfsdeckung und des vorhandenen Leerstandes ist die Verringerung vertretbar, die absolute Zahl von 500 eher hoch angesetzt.

In jedem Fall ist künftiger Neubau reiner Ersatzbau und soll daher in der Regel innerhalb der bebauten Ortsteile realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt ist Anfang der 90er Jahre erarbeitet worden und geht noch von einem wachsenden Wohnungsbedarf aus. Dem entsprechend sind Erweiterungsflächen ausgewiesen. Die

Stadt Staßfurt beabsichtigt eine Aktualisierung des FNP vorzunehmen. Eine wesentliche Grundlage werden die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes sein.

2.5.3. Nachverdichtungspotenzial in Siedlungsbereichen der Stadt (z.B. Baulücken)

Durch das Planungsamt der Stadt Staßfurt wird gegenwärtig eine Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale in Form eines Baulückenkatasters durchgeführt. Daraus wird sich ein konkretes Potenzial an Wohnungen, die in Form von Baulückenschließungen realisiert werden könnten, ergeben. Die Baulücken befinden sich überwiegend innerhalb der bebauten Ortsteile und entsprechen damit den Kriterien der Innenbereichsentwicklung.

2.6 Wirtschaftliche und soziale Situation

Wichtiger Teil der analytischen Grundlage ist die Beschreibung der wirtschaftlichen und sozialen Situation. Diese für sich genommen bereits sehr komplexe Aufgabe kann im Rahmen des hier vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes nur begrenzt nach einigen Schwerpunkten erfolgen.

Die Stadt Staßfurt war bis Ende der 80er Jahre mit rd. 22.000 Arbeitsplätzen nach der Stadt Magdeburg zweitstärkster Wirtschaftsstandort im ehemaligen Bezirk Magdeburg. Im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung ging die Zahl der Arbeitsplätze Anfang der 90er Jahre auf rd. 7.000 Apl. zurück

Die Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen sowie die Entwicklung der Anzahl der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger sind beispielhafte Indikatoren. Ebenso werden Angaben zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemacht. Abschließend werden einige Standortfaktoren explizit zur Situationsbeschreibung herangezogen.

2.6.1. Gewerbean-/ -abmeldungen

Für die Entwicklung einer Stadt ist der wirtschaftliche Aspekt ein grundlegender Indikator für die Stabilität heute und in der Zukunft.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Anmeldung	256	178	160	186	191	199
Abmeldung	230	153	234	252	212	172
Differenz absolut	26	25	-74	-66	-21	27

Abbildung 2.6-1 Gewerbe in Staßfurt (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

In 19 betrachteten Firmen (große und mittlere) waren 1990 insgesamt noch 13.609 Personen beschäftigt. 1997 betrug diese Zahl nur noch 1.482 Beschäftigte. Dabei gab es die größten Arbeitsplatzverluste im Bereich der Kali- und Steinsalzverarbeitung und im RFT-Bereich.

Insgesamt lag die Zahl der Beschäftigten in Staßfurt 1997 bei ca. 7.000 Personen. Für das Jahr 2000 kann von etwa 11.000 Beschäftigten ausgegangen werden.

1997	Anzahl	Beschäftigte
Firmen	41	2.229
Handwerksbetriebe	72	501
Einzelhandel, großflächig	15	402
Einzelhandel, kleinflächig	256	815
Behörden (ohne Arbeitsamt)		540
Stadt Staßfurt		253
Banken und Sparkassen		206
Schulen und Bildungseinrichtungen		435
Kindereinrichtungen		186
Medizinische Einrichtungen und Betreuung		ca. 1.109
Verbände, Gesellschaften, Versorgungsträger		ca. 200
Krankenkassen		ca. 80
Beschäftigte insgesamt:		ca. 7.000 (6.961)

Abbildung 2.6-2 Branchen in Staßfurt (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

2.6.2. Sozialhilfeempfänger

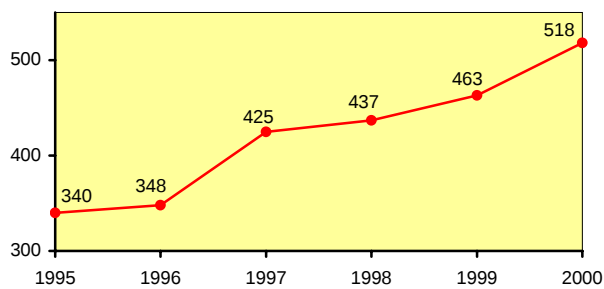


Abbildung 2.6-3 Sozialhilfeempfänger in Staßfurt (Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der letzten Jahre, in denen sich die Zahl der Sozialhilfeempfänger kontinuierlich erhöht hat. Dies entspricht im Jahr 2000 einem Anteil von 2,5% an der Gesamtbevölkerung Staßfurts.

2.6.3. Wohngeldempfänger

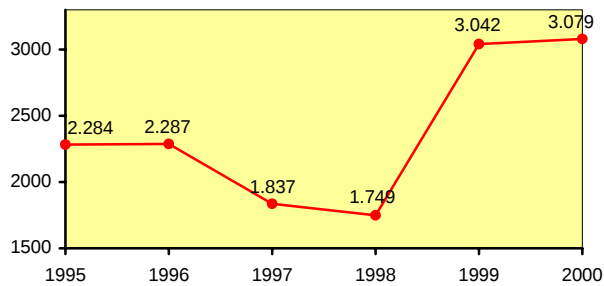


Abbildung 2.6-4 Wohngeldempfänger in Staßfurt
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Nachdem die Zahl der Wohngeldempfänger bis 1998 kontinuierlich abgenommen hatte, kam es 1999 zu einem starken Anstieg, der sogar den Wert von 1995 um etwa $\frac{1}{3}$ überstieg. Somit betrug der Anteil an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2000 14,9%.

2.6.4. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

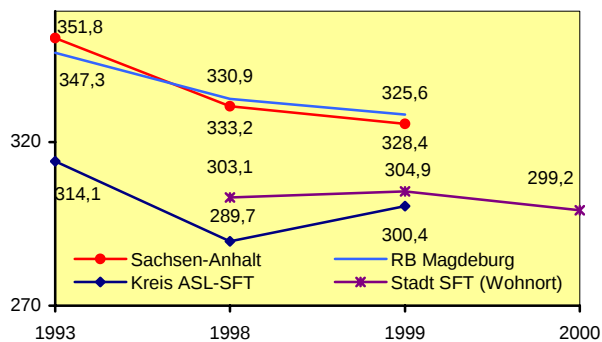


Abbildung 2.6-5 Soz.vers. Beschäftigte im Vergleich (Quelle für Staßfurt: Stadtverwaltung Staßfurt; Sonst: Statistisches Landesamt)

Betrachtet man die Entwicklung der Zahl der Arbeitnehmer im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so wird deutlich, dass im Landkreis Aschersleben-Staßfurt und in der Stadt Staßfurt die Anzahl der Arbeitnehmer bezogen auf 1000 EW deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt und des RB Magdeburgs liegt.

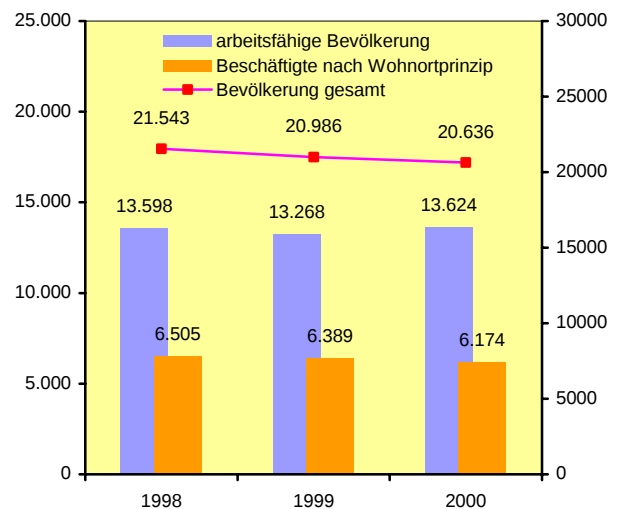


Abbildung 2.6-6 Soz.vers. Beschäftigte in Staßfurt
(Quelle: Stadtverwaltung Staßfurt)

Die Zahl der Arbeitnehmer, die in Staßfurt tätig sind (Wohnortprinzip) nahm seit 1998 ständig ab und lag 2000 um 331 Personen unter dem Wert von 1998, was auf einen relativ hohen Anteil an Auspendlern in der Stadt schließen lässt. Damit arbeiten nur etwa 30% der Einwohner in ihrem Wohnort.

Verglichen mit den Zahlen für das Land Sachsen-Anhalt und dem RB Magdeburg ist die Arbeitslosenrate innerhalb des Landkreises Aschersleben-Staßfurt am höchsten.

2.6.5. 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. Schwerpunkte sind der Anlagenbau und die chemische Industrie, aber auch die Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten. Für neue Betriebe stehen mehrere erschlossene Gewerbegebiete bereit. Die Stadt betreut Interessenten und Ansiedler durch ein eigenes Management.

Nicht zu ermitteln waren die Potenziale aus dem ehemaligen Großbetrieb für Radio- und Fernsehtechnik. Unabhängig von den real existierenden Ressourcen ist es vor dem historischen Hintergrund wünschenswert und relativ leicht reaktivierbar, Anwendungen der Elektrotechnik und Elektronik in Kombination mit Forschung und Produktion von landwirtschaftlicher Produktionsveredelung Lebensmitteltechnik und Gesundheitstechnologie in Staßfurt zu etablieren. Wir sind darüber hinaus der Ansicht, dass die Wahrscheinlichkeit zum Erfolg auf diesem Gebiet umso größer wird, je mehr mit den natürlichen Nachbarn, das sind die Städte Bernburg und Köthen, kooperiert wird.

Das Institut für Pflanzengenetik und Kulturpflanzenforschung Gatersleben sowie die Bundesanstalt für Züchtungsforschung in Aschersleben bilden einen wichtigen Schwerpunkt der Pflanzenforschung in Europa und treiben die Entwicklung innovativer Technologien u. a. in der modernen Biologie voran, deren praktisch wirtschaftliche Umsetzung im Zusammenhang mit den Hochschuleinrichtungen in dem Dreieck Bernburg-Köthen-Staßfurt gelingen sollte (Regionalstadt).

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 Ufererschließung versperrenden Freizeitfunktionen befreit werden.

Das Bergsenkungsgebiet 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. Die Chance besteht zur großräumigen Umgestaltung in ein parkähnliches Band, das quer zur Flussrichtung der Bode und über den Fluss hinaus als eine sehr spezifische Stadtgestaltung z. B. mit salzverträglicher Pflanzung für Staßfurt entwickelt werden kann.

Aufgrund der hohen Gestaltungspotenziale und der historischen Bedeutung des Ortes sehen ehrgeizige Ideen das Bergschadensgebiet in eine weltweit einmalige Stadt-Park-Landschaft verwandelt, die letztlich zu recht in den Rang einer Landesgartenschau-Staßfurt erhoben werden könnte.

2.6.6. Weitere allgemeine Darstellung

Das Auseinanderfallen von Stadtentwicklung und Wohnungsbauwirtschaft wurde durch die Industrialisierung des Wohnungsbaus in der DDR und noch mehr durch den spekulativen Wohnungsbau nach der Wende verstärkt. Die damit verbundenen negativen Folgen wie Landschaftszersiedlung, wachsendes Verkehrsaufkommen, schwerer zu sichernder sozialer Infrastruktur für dünn besiedelte Bereiche, Entstehung benachteiligter Stadtquartiere durch Abwanderung Einkommensstarker müssen zum Umdenken führen. Die Diskussion um Nachhaltigkeit oder Beständigkeit spielt auf die Stadt der kurzen Wege, auf die Funktionsmischung, auf den

Stop der Umlandzersiedlung und die gesamtstädtische Verantwortung aller Beteiligten an. Von der alten europäischen Stadt können wir viel lernen.

Dahinter steht auch eine neue Wertschätzung des Baubestandes; ihm wird perspektivisch mehr Aufmerksamkeit gewidmet als dem Neubau, wobei damit nicht nur Gebautes, sondern auch funktionsfähige Nachbarschaften gemeint sind. Es macht sich die Erkenntnis breit, dass historische Wohnformen und Stadtstrukturen eine erstaunliche Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse in sich bergen. Abgesehen davon, dass die ökologische und soziale Gesamtbilanz der Bestandsentwicklung in der Regel besser als die des Neubaus ist.

Bautätigkeit und Wohnen

Im Rahmen der Bautätigkeit des Jahres 1999 wurden zum einen die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt und zum anderen die Modernisierungstätigkeiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus statistisch erfasst.

	Kreis ASL-SFT	RB Magdeburg	Sachsen-Anhalt
fertiggestellte WE	284	6.475	14.523
Wohnungsbestand	51.576	607.192	1.319.986
Anteil fertiggestellter WE am Gesamtbestand	0,55%	1,07%	1,10%

Abbildung 2.6-7 Bautätigkeit im Vergleich im Jahr 1999
(Quelle: Statistisches Landesamt)

Modernisierung

Im Rahmen der Modernisierung des Jahres 1999 wurden zum einen die Anzahl der modernisierten Wohnungen insgesamt und zum anderen den prozentualen Förderanteil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus statistisch erfasst.

	Kreis ASL-SFT	RB Magdeburg	Sachsen-Anhalt
modernisierte WE	149 WE	7.688 WE	15.904 WE
Wohnfläche	8.454 m ²	454.085 m ²	893.982 m ²
Gesamtkosten	4.676 DM	378.228 DM	751.367 DM
Fördermittel	504 DM	64.969 DM	126.573 DM
Anteil der Förderung	10,78%	17,18%	16,85%

Abbildung 2.6-8 Modernisierung im Vergleich im Jahr 1999
(Quelle: Statistisches Landesamt)

2.7 Infrastruktur

Die infrastrukturelle Erschließung einer Stadt wird bestimmt durch Einrichtungen im sozial-kulturellen Bereich, durch den Verkehr und durch die technische Infrastruktur. Die Gewährleistung der Funktionalität ist eng gekoppelt mit der Anzahl der Bewohner und der dafür in Anspruch genommenen Fläche.

2.7.1. Verkehr

Staßfurt verfügt über keinen direkten Anschluss an das Bundesstraßennetz. Die Bundesstraßen B 71 (Magdeburg-Halle) und B 185 (Aschersleben-Bernburg-Köthen) führen in ca. 7 km Entfernung, die B 81 (Magdeburg-Halberstadt) in einer Distanz von ca. 15 km an Staßfurt vorbei. Verbindungen an das Bundesstraßennetz werden über Kreisstraßen hergestellt. Anschlusspunkte sind Förderstedt, Güsten bzw. Egel.

Seit dem Ausbau der Autobahn A14 Halle/Magdeburg hat Staßfurt einen Anschluss an das Autobahnnetz bei Hohenerxleben in ca. 7 km Entfernung.

Staßfurt liegt an der Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptbahnstrecke Magdeburg-Schönebeck-Güsten-Erfurt. Die in nordwestlicher Richtung verlaufende Nebenbahnstrecke in Richtung Hecklingen-Egel. beginnt in Staßfurt.

Die Verkehrserschließung wird auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplans schrittweise seit 1993 umgesetzt. Das Hauptstraßennetz weist in den Straßenzügen Hohenerxlebener Straße, Löderburger Straße, Neundorfer Straße und Hecklinger Straße bzw. deren Verbindungen auf der Stadtkerntangente und der Gollnowstraße hohes Verkehrsaufkommen auf. Es wird durch eine Reihe gesamtstädtischer Maßnahmen schrittweise entlastet, wobei der Charakter von starkbefahrener Hauptverkehrsstraßen erhalten bleibt.

2.7.2. Öffentlicher-Personen-Nahverkehr

Mobilität ist ein kostbares Gut. Nicht nur um die Grundversorgung der Stadtbürger und die Anbindung des Umlandes zu sichern, auch für die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist Mobilität ein bedeutsamer Planungsparameter.

Allgemein gilt auch für Staßfurt, dass räumliche Planung unterschiedliche Lebensstile bedienen muss. Würde nur ein Lebensstil gefördert bzw. ständig bevorzugt werden, schlug sich dies entsprechend zu Ungunsten anderer Lebensstile in der räumlichen Entwicklung nieder.

Erfahrungen aus dem überkommenen Leitbild der autogerechten Stadt haben gezeigt, dass eindimensionale Planung zu Gunsten des Autos große Nachteile nicht nur in ästhetischer Hinsicht mit sich bringen, sondern auch Einschränkung der Lebensqualität für die potenziellen Innenstadtnutzer (bspw. Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV-Nutzer etc.) bedeutet; von den finanziellen Folgekosten ganz zu schweigen.

In diesem Zusammenhang kommt dem Öffentlichen Personennahverkehr (einschl. der Bahn) besondere Bedeutung zu. Hierbei handelt es sich um Gruppen- bzw. Massenverkehrsmittel, die funktional an Knotenpunkten gebündelt werden können. Studien belegen, dass insbesondere in größeren Städten, der Haltepunkt bspw. einer Straßenbahn mittelbare positive Folgen für die umliegende Siedlungsentwicklung hat, weil er ein Standortvorteil darstellt.

Die angestrebte nachhaltige Verdichtung kann durch einen gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr maßgeblich gefördert werden. Im übrigen ist dies mittel- und langfristig auch kostengünstiger als ein aufwendiges und feinverzweigtes Autostraßennetz innerhalb der Stadt.

Das Stadtgebiet von Staßfurt wird von 2 Buslinien nahezu flächendeckend erschlossen.

Zur Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs wird Staßfurt die Schnittstelle zwischen dem privaten Verkehr, dem ÖPNV und der Bahn ausbauen (Park+Ride Gollnowstraße)

Für den ruhenden Verkehr gilt, dass das Straßennetz der Innenstadt und die Angebotsstruktur der öffentlichen Parkplätze so konzipiert wurden, dass Parksuchverkehr weitestgehend auszuschließen ist. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für die Funktion Wohnen ist es erforderlich, den Individualverkehr weiter zu beruhigen.

2.7.3. Ver- und Entsorgung

Die Netze und Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind in den vergangenen 10 Jahren entsprechend den Anforderungen entwickelt worden.

Einen besonderen Schwerpunkt bildete dabei das gesamte Entwässerungssystem der Stadt. 1990 verfügte die Stadt über keine zentrale Kläranlage. Die Abwässer wurden über dezentrale Kläranlagen dem Vorfluter Bode zugeleitet.

Auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Stadt wurde schrittweise die Sanierung, Erneuerung und bedarfsgerechte Erweiterung des Entwässerungsnetzes durchgeführt.

Seit 1998 ist die zentrale Verbandskläranlage in Betrieb.

Die Sanierung und Erneuerung der Kanalisation wurde in der Regel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Dabei sind auch die Leitungen der anderen Versorgungsbetriebe entsprechend den Erfordernissen instand gesetzt bzw. erneuert worden.

Für den gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Stadtgebietes mit Wasser, Gas Elektroenergie und Telekommunikationsleistungen grundsätzlich flächendeckend gewährleistet ist.

Auf die künftigen Maßnahmen wird im Kapitel 3.8 eingegangen.

3. Entwicklung bis 2010

Wie können vor Ort die städtebaulichen Strukturen gestärkt oder neu entwickelt werden, die eine volkswirtschaftlich gerechtere, menschlichere und das heißt ökologischere Lebensweise fördern? Wie können diese nachhaltigen Strukturen aussehen? Wie kann die beständige Weiterentwicklung urbanen Selbstverständnisses und urbaner Lebensweise in den nächsten zehn Jahren aussehen?

Das Wortbild „beständig“ trifft als Attribut auf das geistige und räumliche Leitbild und die geplante Entwicklung der Stadt voll inhaltlich zu. Wohnhäuser werden in der Regel durchschnittlich hundert Jahre alt, d. h. dass sich die Auswirkungen einer neuen ökologischen und anthropologischen Architektur nur langsam durchsetzen werden.

Es ist deshalb wichtig, dass wir sofort damit beginnen, die neuen Häuser so zu bauen und die Stadt um- oder besser weiterzubauen, damit sie möglichst bald dem Ziel des Leitbildes entsprechen.

3.0 Leitbild

Stadtentwicklungskonzepte wollen Orientierung für die langfristige, räumliche Entwicklung der Stadt geben. Dabei werden vor allem die wirtschaftlichen, sozialen und stadtgestalterischen Aspekte berücksichtigt.

3.0.1 Leitbild für den Städtebau

Ohne ein Leitbild für die Stadt ist keine Programmarbeit für die Stadtentwicklung zu leisten. Das Leitbild muss auf viele Einzelbilder aufbauen: Auf die historische Stadt, auf die Stadt im Landschaftsraum, die grüne Stadt, die Stadt als Arbeitsplatz, Lebensort, Fluchtpunkt, auf die Stadt eines spezifischen Milieus und eigener architektonischer Identität, die Stadt des Alltags und der Feiern, die Stadt des Handelns und des Wartens, die Stadt der Bürgerhäuser und des industriellen Massenwohnungsbaus.

Die Bilder zeigen Chancen und Konflikte. Staßfurt hat eine wechselvolle Geschichte, Reichtum durch das Salz und Probleme durch das Salz. Nach 1990 hat die Stadt große Anstrengungen unternommen, um ihre historische Kontinuität im Bewusstsein der Bürger und im Stadtbild wieder zu gewinnen.

Dieser Erfolg kann vor allem durch die positive Auseinandersetzung mit der Kunst und Kultur gefördert werden. Die Stadt Staßfurt bietet durch ihr historisch bedeutsames Erbe dafür beste Voraussetzungen.

3.0.2 Leitbild für die Wirtschaft

Ziele, Leitbilder und Programme räumlicher Planung sind nicht statisch. Hatte die Stadt bei der Neuorientierung vor zehn Jahren noch euphorisch auf die Wachstumskräfte des freien Marktes gesetzt, und an die vielen herbeigeeilten Aufbauhelfer geglaubt, so lautet jetzt das aktuelle Schlagwort in der Entwicklungsdebatte: schrumpfende Stadt. Für diese Herausforderung sollen folgende Leitthesen gelten:

Wesentlicher Faktor für die Gesamtentwicklung ist die Wirtschaft, die in enger Wechselwirkung der territorialen Ebenen Stadt/ Region/ Land zu sehen ist. Trotz aller Rückkopplungen ist letztlich die Entwicklung der größeren territorialen Einheit bestimmend und rahmensetzend für die Region oder die Gemeinde.

Die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Bundesrepublik ist gegenwärtig sehr verhalten. Optimistische Prognosen der Vergangenheit sind durch die Realität nicht bestätigt worden und mussten im nachhinein nach unten korrigiert werden. Zur Zeit werden bestenfalls vorsichtige Prognosen für eine konjunkturelle Trendwende ab dem 2. Halbjahr 2002 abgegeben.

Vor diesem Hintergrund gibt es keine gesicherten Aussagen für die wirtschaftliche Entwicklung der kommenden 2 bis 5 Jahre, noch weniger für den Zeitraum bis 2010.

Durch die praktischen Erfahrungen der vergangenen 10 Jahre hat sich jedoch deutlich gezeigt, welchen grundlegenden Einfluss die langfristigen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung für die Gesamtentwicklung der Städte und Gemeinden hatten.



Kraftwerksgesellschaft Staßfurt mbH

Die mit dem Stadtentwicklungskonzept angestrebte höchstmögliche Planungssicherheit kann folglich nur das Maß haben, wie sich alle komplex wirkenden Einflussfaktoren einschätzen und vorher sehen lassen.

Bei allen Unwägbarkeiten und Fragezeichen für den künftigen Verlauf der wirtschaftlichen Entwicklung mit seinen maßgebenden Einflüssen auf die Stadtentwicklung sollen die in Sachsen-Anhalt und im Großraum Magdeburg durchaus gegebenen positiven Standortfaktoren gewürdigt und bei den künftigen Überlegungen hinreichend berücksichtigt werden.

Die Region verfügt inzwischen über eine hochwertige technische Verkehrsinfrastruktur (Autobahn, Landstraße, Wasserstraße, Schiene) und über kurzfristig verfügbare erschlossene Standorte sowie entsprechendes Arbeitskräftepotenziale. Der Wettbewerb um die BMW-Ansiedlung hat diese Möglichkeiten wohl hinreichend verdeutlicht.



Staßfurt besitzt in seiner städtebaulichen Verflechtung eine stark ausgeprägte regionale Komponente insbesondere in der Beziehung zum Großraum Magdeburg. Die historisch gewachsene Stadt ist Teil dieses Wirtschaftsraums und muss ihren Nutzen daraus ziehen.

Die Stadt darf zukünftig nicht vorrangig Wohnstätte werden, sondern muss gleichwertig Arbeitsstandort bleiben. Die Arbeitsplätze haben sich bereits schwerpunktmäßig aus dem Bereich der Industrie und dem produzierenden Gewerbe hin zum Dienstleistungsbereich verlagert.

Für diesen Bereich müssen die Anstrengungen dahingehend verstärkt werden, dass der Anteil der privatwirtschaftlichen Unternehmen erhöht wird.

Zur Identitätsfindung und Stärkung der Stadt kann die Wirtschaft in demselben Maße beitragen, wie es die Kultur und die gesellschaftlichen Kräfte leisten. Innerhalb dieses Kräfterdreiecks entwickelt sich die Stadt und wird durch ihre städtebauliche Gestalt wahrgenommen.

Die wirtschaftliche Entwicklung folgt dabei keinem vorgezeigten Weg. Sie muss immer wieder auf die Einflüsse von Außen reagieren. Das Stadtentwicklungskonzept soll zu einem erfolgreichen Agieren Staßfurts in dem schärfer werdenden Standortwettbewerb beitragen.

3.0.3 Leitbild für die Gesellschaft

Die Stadt und mit ihr das Land und die anderen neuen Länder haben zuerst einmal keine Krise des massenhaften Miet- und Geschosswohnungsbaus, die Ursache für notwendiges Handeln liegt tiefer:

Die Kommunalpolitik, und das sind die kommunale Wirtschaftspolitik, die kommunale Sozialpolitik und danach erst die kommunale Bauplanungspolitik, konnten die Chancen der Unabhängigkeit nur unzureichend nutzen, weil ihnen die bekannten Verfahren aus den alten Ländern zu einfach aufgeredet wurden, statt auf diesen Erfahrungen aufbauend die Chance eines spezifisch neuen Weges als Vorläufer möglicherweise für alle anderen zu wagen.

Es zeigt sich, dass es nicht nur um die Verlängerung hergebrachter Leitbilder gehen kann, sondern eine sehr schonungslose Bestandsaufnahme der Situation erfolgen muss, der eine sehr enge Begleitung eines rasant ablaufenden Prozesses und ein genaues Hinsehen am konkreten Ort folgen muss.

Es war deshalb eine wesentliche Aufgabe bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wirtschaftlich, sozial und stadtplanerisch sinnvolle Lösungen für die Bewältigung der sich aus dem Strukturwandel und der Schrumpfung der Stadt ergebenden Entwicklungsnotwendigkeiten und Chancen zu bestimmen. Wirtschaftsentwicklung und Sozialentwicklung sind einerseits integrale Bestandteile der Stadtentwicklung genauso wie Stadtplaner aus ihrem Selbstverständnis heraus „Generalisten“ sind.

Tatsächlich wurde jedes Feld inventarisiert und analysiert, vor allem aber auf dem Feld des städtebaulichen Umbaus wurde innovativ gearbeitet. Dabei galt die Annahme, dass die aktuellen Probleme nicht das Ergebnis schlechter Absichten sind, sondern viel mehr eine Folge fehlender persönlicher Konfrontation mit den Auswirkungen des eigenen Tuns.

Dieser Mangel an Rückkoppelung und an bewährten Alternativen machen das oft zitierte „global denken – lokal handeln“ auf der persönlichen und in Folge dessen auch auf der sozialen und ökonomischen Ebene so schwierig.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

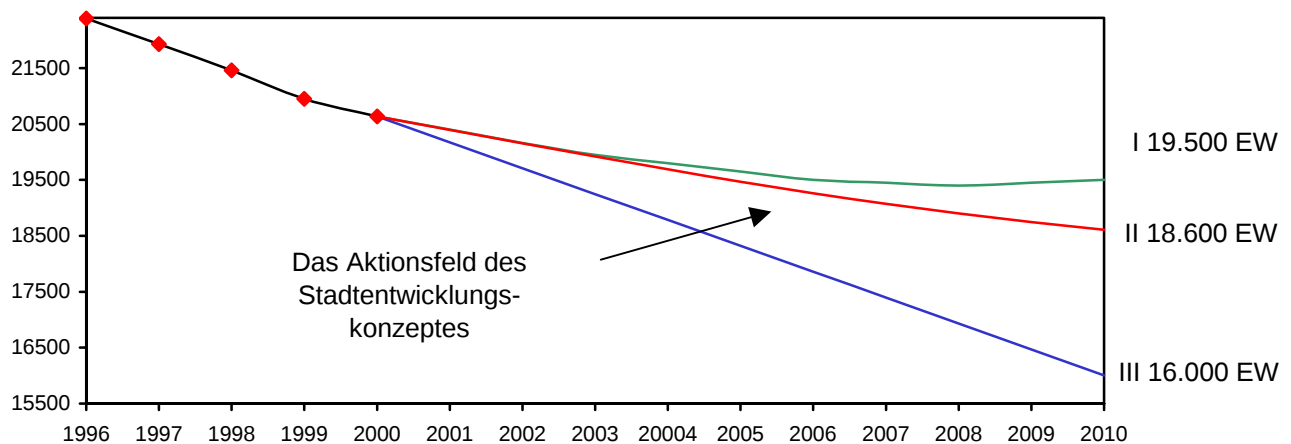


Abbildung 3.1-1 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 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.

Es handelt sich dabei um ein Phänomen, das in der bisherigen Praxis der Stadtentwicklung nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kam. Die Entwicklung war üblicherweise auf Wachstum ausgerichtet, die geltenden rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen ebenso.

Eine in der Grundrichtung fehlerhafte Prognose der Bevölkerungsentwicklung kann also zu Fehlentscheidungen bezüglich der Vernichtung von Wohnraum führen. Um solche Fehlentscheidungen zu vermeiden, wurde zunächst die Möglichkeit einer Trendwende in der Einwohnerentwicklung kritisch hinterfragt.

Kann die seit 10 Jahren rückläufige Bevölkerungsentwicklung aufgehalten und kurzfristig in einen Einwohnerzuwachs umgewandelt werden? Aus einem solchen Szenario würde sich ein wieder anwachsender Wohnungsbedarf ableiten, aus dem sich wiederum völlig neue Ansätze für das Thema Leerstands-beseitigung ableiten würden.

Die Diskussion einer solchen Variante führte zu dem Ergebnis, dass eine radikale Wende in der Einwohnerentwicklung nicht völlig undenkbar ist. Sie könnte z.B. durch Industrie- oder Gewerbeansiedlungen mit einem nennenswerten Arbeitskräftebedarf initiiert werden, die wiederum Arbeitskräfteansiedlungen nach sich ziehen könnten.

Da es aber nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine realistischen Anzeichen für einen solch gravierenden Entwicklungsimpuls gibt, wurde die Variante einer auf Wachstum ausgerichteten Bevölkerungsentwicklung im Rahmen dieses Stadtentwicklungskonzeptes nicht weiter verfolgt.

In diesem Zusammenhang ist aber erneut auf die Notwendigkeit der Fortschreibung und Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes hinzuweisen, insbesondere bei Veränderung maßgebender Rahmenbedingungen.

Eingedenk der vorstehenden Ausführungen liegen den Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung drei verschiedene Entwicklungsbilder (Trendszenarien) zugrunde, die zwischen Stagnation und unterschiedlich ausgeprägtem Rückgang liegen und in der Grafik in drei Kurven veranschaulicht sind (Abb.3.1-1).

Die erste Kurve geht von der optimistischen Annahme einer Entwicklung aus, die nach sich abschwächenden Bevölkerungsrückgang etwa im Zeitraum 2006/2007 zu einer Stabilisierung bei einer Bevölkerungszahl von 19.500 Einwohner im Jahr 2010 führt.

Dieses Ergebnis ist dem Optimismus auf die Zukunft geschuldet. Er ist durch statistische Prognosen, Wirtschaftstrenddaten oder politische Absichtserklärungen nicht gedeckt. Es steht insbesondere im Widerspruch zu den weiterhin rückläufigen Zahlen für das Land Sachsen-Anhalt und den Landkreis Aschersleben-Staßfurt gemäß der aktuellen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2015. Aus den genannten Daten lassen sich keine Deckungsquellen für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl von Staßfurt ableiten.

Die negative Variante besteht in der linearen Fortsetzung der Entwicklung von 1995 bis zum Jahr 2000. Danach würden im Jahr 2010 noch 16.000 Einwohner in Staßfurt beheimatet sein, was gegenüber dem Ausgangswert von 20.636 Einwohner im Jahr 2000 einen Verlust von 4.636 Einwohnern bedeuten würde; das entspricht 22,5 %.

Im Vergleich mit den verschiedenen räumlichen Ebenen hat sich gezeigt, dass grundsätzlich die gleichen Tendenzen, jedoch in unterschiedlicher Intensität zu erkennen sind. So ist davon auszugehen, dass für die Stadt Staßfurt, die in den letzten 10 Jahren einen im Vergleich zum Land und zum Landkreis sehr hohen Rückgang der Bevölkerung um die 18 % erfahren hat, auch weiterhin ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist, der dann weiterhin über den Landesdurchschnitt liegen wird, wenn keine Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt Staßfurt ergriffen werden.

Als denkbare Variante der Bevölkerungsentwicklung wird der Verlauf der Kurve 2 angenommen, die für das Jahr 2010 einen Wert von 18.600 Einwohnern zeigt.

Insofern ist das Feld zwischen der Linie 2 und der Linie 3 das sogenannte Aktionsfeld, das dann richtig bearbeitet sein wird, wenn es in seiner Fläche gegen Null strebt, weil die pessimistische Prognose 3 mit der realistischen Prognose 2 zusammenfällt.

Dieses Szenario 2 beschreibt für den Zeitraum 2000 bis 2010 eine Anpassung der relativen Abnahme der Bevölkerungszahl an die Entwicklung im Landkreis Aschersleben-Staßfurt bzw. im Land Sachsen-Anhalt für den Betrachtungszeitraum von 1990 bis 1999, die bei etwa bei 8 bis 9 % lag.

Diese relative Abnahme wird sich entsprechend der amtlichen Prognosedaten für den Landkreis und das Land auch zukünftig so fortsetzen. Prinzipiell wird für die nächsten 10 Jahre eine stetige Verlangsamung der Bevölkerungsabnahme in der Stadt Staßfurt angenommen.

Im Ansatz wird davon ausgegangen, dass diese Verlangsamung pro Jahr jeweils um etwa 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte bezogen auf die durchschnittliche relative Abnahme der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren (ca. 18 %) einsetzen wird. Im Rechenansatz wird ein Mittelwert der relativen Differenz zwischen dem Ausgangswert von – 18 % und dem Endwert in Höhe von –7 % gebildet.

Somit ergibt sich für den zukünftigen Betrachtungszeitraum ein Durchschnittswert der relativen Abnahme der Bevölkerung für die Stadt Staßfurt in Höhe von –13,5 %. Bezogen auf den derzeitigen Stand der Bevölkerung im Jahr 2000 ergibt sich danach für das Jahr 2010 eine voraussichtliche Bevölkerungszahl von etwa 17.800 Einwohnern, d. h. eine Abnahme um etwa 2.836 Personen.

Die Abnahme ist nach dieser Berechnung größer als die nach Kurve 2. Aus der Überzeugung einer wirkungsvollen Stadtentwicklungsarbeit von 2002 bis 2010 wird für die nachfolgenden Aussagen im Stadtentwicklungskonzept ein Planungswert von 18.600 Einwohnern in 2010 zugrunde gelegt.

3.1.2 Trendszenario Veränderung der Altersstruktur in der Aufteilung

Nach den Untersuchungen von EMPIRICA, Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland¹, hier die

¹ Pfeifer, U. und Simons, H. Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland. EMPIRICA, Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH. Berlin, September 2000

Entwicklung der Bevölkerung in ausgewählten Altersklassen, wird Sachsen-Anhalt die größten Bevölkerungseinbußen im Vergleich zu den anderen Neuen Ländern hinnehmen müssen. Danach könnte der Bevölkerungsstand bis 2030 um über $\frac{1}{4}$ sinken.

Grundsätzlich gilt danach außerdem, dass die ostdeutsche Altersschichtung ähnlich wie die westdeutsche nicht der klassischen Alterspyramide mit einer breiten Basis, die sich nach oben verjüngt, entspricht.

Wie in Westdeutschland sind auch in Ostdeutschland diverse Ein- und Ausbuchtungen sowie die schwach besetzten Altersklassen unter 30 Jahre deutlich.

Die ostdeutsche Altersschichtung hat dabei zwei weitere Besonderheiten, den sogenannten Honecker-Buckel und den Geburteneinbruch nach 1990. Diese beiden „Anomalien“ werden den Wohnungsmarkt der nächsten 30 Jahre erheblich bestimmen.

Zusammenfassend wird zum Thema Altersstruktur festgestellt, dass das Ziel der Stadtentwicklung die deutliche Verbesserung durch Steigerung des Anteils junger Menschen in der Altersstruktur sein muss.

Dieses Ziel ist im Grunde nur durch Zuwanderung zu erreichen. Einen Anstieg der Zuwanderung wird auch im Empirica-Gutachten als wahrscheinlich eingestuft.

Um die vorgeschlagenen Werte zu erreichen, muss einerseits eine unkonventionelle Strategie und andererseits eine professionelle Umsetzung beauftragt werden. Zusätzlich muss bewusst das Verhältnis zu ausländischen Mitbürgern und die besondere Beziehung zu den osteuropäischen (potenziellen EU-Kandidaten) Nachbarländern thematisiert werden.

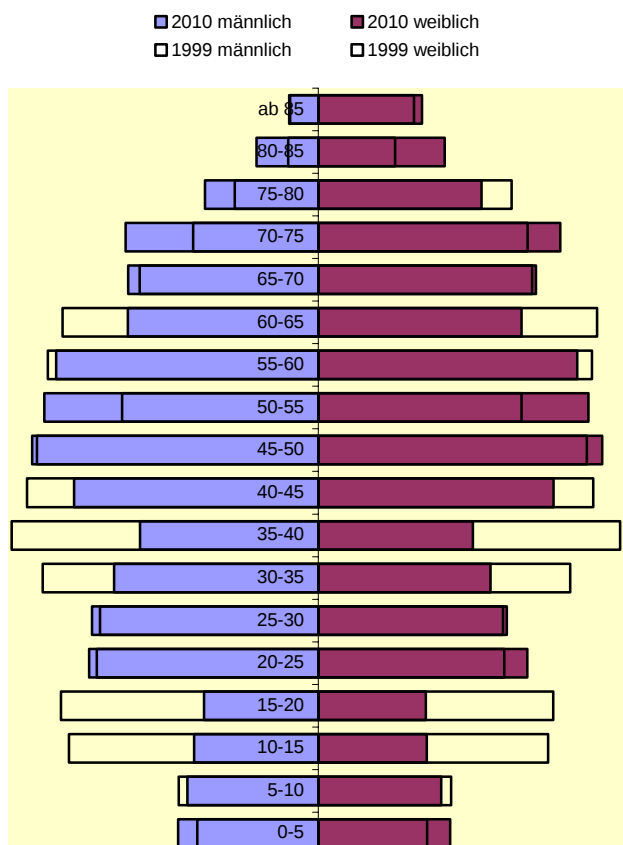


Abbildung 3.1-2 Entwicklung der Altersstruktur 1999 bis 2010 für den Landkreis Aschersleben-Staßfurt (Alter in 5-Jahres-Abschnitten)
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

3.2 Entwicklung der Zahl der Haushalte nach der Anzahl der Personen

3.2.1 Trendszenario absolut bis 2010

Auf Basis der Bevölkerungsprojektionen wurden mit Hilfe des Makro-Simulationsmodells verschiedene Haushaltsprojektionen von Empirica berechnet. Dieses Modell prognostiziert auf Basis diverser Veränderungswahrscheinlichkeiten die Zahl und Struktur der Haushalte simultan zur Bevölkerungsprognose.

Nähere Angaben zur Entwicklung der Zahl und der Größe der Haushalte sind im Kapitel 3.3 im Zusammenhang mit der Erläuterung zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs enthalten.

		Anteil	Absolut	Anteil	Absolut
Einpersone		46,46%	4.499		
Mehrpersonenh aushalte	2-Personen	53,62%	5.189	71,85%	3.732
	3-Personen			15,23%	791
	4-Personen			10,18%	529
	5-Personen			2,64%	137

Abbildung 3.2-3 Haushaltsgrößen

3.2.2 Trendszenario: Veränderungen der Altersstruktur in der Aufteilung

Die wesentlichen Annahmen lauten:

Heiratsneigung sowie die Häufigkeiten von Scheidungen, Trennung und Wiederverheiratung werden sich bis 2010 linear an westdeutsches Niveau angleichen.

Das Auszugsalter junger Frauen mit 22 Jahren und das junger Männer mit 23 Jahren bleibt konstant über den Prognosezeitraum. Das erste Heiratsalter gleicht sich an das Westniveau an und steigt bis 2010 auf 27 Jahre bei Frauen und 30 Jahren bei Männern. Danach bleibt es konstant.

Dies erscheint zunächst als eine erhebliche Senkung. Tatsächlich würde eine weitere Vereinzelung (Single-Haushalte) der Gesellschaft eine solche Verminderung nicht bewirken.

Die Ursache für diesen starken Rückgang ist weniger in einer Verhaltensänderung zu suchen als vielmehr in der Alterung der Gesellschaft und den niedrigen Geburtenzahlen.

So bleibt die durchschnittliche Haushaltsgröße der über 60jährigen über den gesamten Planungshorizont nahezu konstant, da dieser Wert aber mit 1,65 Personen sehr niedrig ist und die Zahl der über 60jährigen bis 2015 erheblich zunehmen wird, steigt die Zahl der Haushalte über 60, während die durchschnittliche Haushaltsgröße für alle Haushalte entsprechend sinkt.

3.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs anhand des Nachfragepotenzials

Die Nachfrage an Wohnungen wird bestimmt durch Zahl und Größe der Haushalte (Nachfragepotenzial) und der Nachfragepräferenzen (Angaben in Anzahl der Wohnungen)

	2001	2010
Einwohner	20.636	18.600
EW pro Wohnung	2,24	1,92
belegte Wohnen	9.217	9.688
+ Wohnsleerstand	2.025	
+ Neubau bis 2010	500	
+ 5% Regiebestand		485
+ 2% Ersatzbedarf		194
Wohnungsbedarf	11.742	10.367

Abbildung 3.3-1 Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Entscheidend für die Entwicklung des Wohnungsbedarfs ist nicht in erster Linie die Einwohnerzahl sondern die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen, sowie die Haushaltsgröße.

Die Entwicklung der Größe der Haushalte bzw. die Anzahl der Einwohner pro Wohnung ist schwer zu prognostizieren. Die Leerstandskommission für die Neuen Länder geht beispielsweise von einem Anstieg der Haushalte von rund 5 % aus, während das Landesamt für Statistik einen leichten Rückgang von rund 1 % erwartet.

Vor dem Hintergrund relativ durchschnittlicher wirtschaftlicher Perspektiven wurde gemeinsam mit der Stadt eine Haushaltsgröße von 1,92 für das Jahr 2010 avisiert. Mit dieser Annahme und der für die Einwohnerzahl von 18.600 sind im Jahr 2010 rd. 9.690 Wohnungen erforderlich.

Zu diesem Rechenwert werden üblicherweise 5 % Regiebestand und 2 % Ersatzbedarf hinzugerechnet, was einen Gesamtwohnungsbedarf von rd. 10.370 Wohneinheiten ergibt.

Dem stehen aus heutiger Sicht ein durch Erfassung vor Ort verifizierter Bestand im Jahr 2001 von 11.242 Wohneinheiten gegenüber. Dem wurden auf der Grundlage der bereits erläuterten Planungsansätze ein möglicher Neubau von 500 Wohnungseinheiten bis 2010 hinzugerechnet.

Ohne Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestandes wären mit den bewohnten Wohnungen, dem jetzigen Leerstand und dem veranschlagten Neubau von 500 Wohnungen in den nächsten zehn Jahren 11.742 Wohnungen am Markt.

Der Saldo aus dem prognostizierten Gesamtwohnungsbestand von 11.742 WE abzüglich des Gesamtwohnungsbedarfs im Jahr 2010 von 10.367 WE ergibt eine voraussichtliche Übermenge von 1.375 Wohnungen, die bis 2010 vom Markt genommen werden können.

Diese Übermenge ist von einer Reihe von Einflussfaktoren abhängig. Zunächst ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wesentlich. Abweichungen von der angenommenen Planungsgröße von 18.600 EW können zur Veränderung des Wohnungsbedarfs führen.

Weiterhin ist die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße entscheidend. Die Abnahme der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Haushalt führt zu einem relativen Anstieg der Zahl der Haushalte.

In diesem Zusammenhang ist die enge Wechselwirkung zwischen der Bevölkerungsentwicklung und dem Haushaltsfaktor zu beachten. Bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und gleichzeitiger Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kann die Zahl der Haushalte ggf. stabil bleiben oder sogar steigen. Das ist im Einzelfall an Hand der konkreten Zahlen zu prüfen.

Ebenso spielt auch die Entwicklung der Wohnungsbelegung nach Personen und Haushalten eine wichtige Rolle. Ausgehend von dem für das Jahr 2001 ermittelten Wohnungsbestand und der Einwohnerzahl ergibt sich nach Abzug der leerstehenden Wohnungen eine durchschnittliche Belegung von 2,24 Personen pro Wohnung. Nach dem Mikrozensus ist für die Stadt Staßfurt ein Haushaltsfaktor von 2,04 Personen pro Haushalt anzusetzen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,1 Haushalten pro bewohnter Wohnung.

Bei der Wohnungsbedarfsermittlung für das Jahr 2010 wird einerseits von einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,92 Personen pro Haushalt ausgegangen, andererseits wird eine Auflockerung der Belegung auf einen Haushalt pro bewohnter Wohnung unterstellt.

Die angenommene Entwicklung der bisher beschriebenen Einflussfaktoren bewirkt trotz des unterstellten Rückgangs der Einwohnerzahl um über 2.000 EW eine rechnerische Zunahme der Zahl der belegten Wohnungen in 2010 um 471 WE. Dieser Bedarfszuwachs wird durch die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und die Auflockerung der Wohnungsbelegung bewirkt.

Schließlich ist die vorgesehene Größenordnung des Wohnungsneubaus von Bedeutung. Angesichts des vorhandenen Überangebotes an Wohnungen und des rückläufigen Bedarfs ist jedweder Wohnungsneubau praktisch Ersatz. Jede neu gebaute Wohnung macht eine im Bestand vorhandene Wohnung überflüssig. Durch Neubau wird unter diesen Bedingungen zunächst Leerstand erzeugt, wenn keine Maßnahmen zur Bestandregulierung vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die für 2010 prognostizierte Übermenge an Wohnungen direkt von dem angesetzten Neubauvolumen im Zeitraum der nächsten 10 Jahre abhängig. Wenn in diesem Zeitraum keine Wohnung neu gebaut werden würde, reduzierte sich die Übermenge von Wohnungen auf 875 WE. Durch 500 WE Neubau ergibt sich eine Übermenge von 1.375 Wohnungen. Veränderungen der Größenordnung des Wohnungsneubaus ziehen folglich entsprechende Veränderungen der Übermenge an Wohnungen nach sich.

Zur Wertung der angesetzten Größenordnung von durchschnittlich 50 WE Neubau pro Jahr, die ausschließlich Ersatz darstellen, sei schließlich angemerkt, dass es sich dabei um eine Ersatzquote von unter 0,5 % pro Jahr handelt. Statistisch ausgedrückt würde bei einer dauerhaft so niedrig veranschlagten Ersatzrate ein Reproduktionszyklus der Wohnbausubstanz von 200 Jahren bewirkt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs angesetzten Größenordnungen und Einflussfaktoren generell von optimistischen Annahmen ausgehen. Dieses Herangehen bewirkt auch bei dem angenommenen Bevölkerungsrückgang um über 2.000 Einwohner einen relativ hohen Wohnungsbedarf in 2010 und damit eine relativ geringe Übermenge an Wohnungen, die vom Markt genommen werden soll.

Mit dieser Strategie ist die Stadt sozusagen auf „der sicheren Seite“. Es kann auf Veränderungen in der Entwicklung besser reagiert werden, weil Fehlentscheidungen durch die eher vorsichtigen Prognosen flexibel vermieden werden können.

3.3.1 nach Bauformen

In der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre wird eine Bedarfsänderung von der Mietwohnung im Geschosswohnungsbau hin zum Wohnen in kleineren Einheiten deutlich. Die Leerstände sind im Mehrfamilienhausbestand am größten und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern am geringsten.

Ebenso überwiegen bei den realisierten Neubauten die Ein- und Zweifamilienhäuser. Innerhalb der Mehrfamilienhausbestände zeichnet sich eine Tendenz zu den kleinteiligen Einheiten im sanierten Altbaubestand ab, die aufgrund relativ nutzungsneutraler Grundrisse ein größeres Maß an Individualität bieten.

Allgemein gilt der Trend hin zu kleinteiligeren, individuelleren Wohnformen in überschaubaren Einheiten mit intakten Nachbarschaften und attraktivem Wohnumfeld.

Nach wie vor ist der Trend zum Eigenheim ungebrochen. Danach folgen kleinteilige Miethäuser, etwa die sogenannten Siedlungshäuser der 20er bis 60er Jahre.

Ebenso hat sich in Staßfurt die Nachfrage nach Wohnungen in sanierten Gründerzeithäusern, die insbesondere in den 3 Altstadtgebieten vorhanden sind, positiv entwickelt. Hier handelt es sich um Gebäude mit 2 bis 3 Geschossen und 4 bis 6 Wohnungen.

Im Sinne der Zielsetzung dieses Stadtentwicklungskonzeptes gilt das Bemühen, dass diese Wohneinheiten in den drei historisch gewachsenen Stadtkernen und dort möglichst durch Verdichtung in Form von Lückenschließung, zur Verbesserung der Stadtgestalt, zur Erhöhung der Einwohnerzahlen und insgesamt zur Steigerung der Attraktivität dieser Stadtteile realisiert werden.

3.3.2 nach Stadtteilen/ Stadtquartieren nach Bauformen

Eine Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den kommenden 10 Jahren nach Stadtteilen/ Stadtquartieren nach Bauformen basiert auf den unter 3.3.1 enthaltenen Nachfragepräferenzen nach Bauformen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Stadtteile mit einem dominierenden Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinteiligen Siedlungshausstrukturen die geringsten Leerstände aufweisen und somit bei der Bedarfsentwicklung Priorität haben (Löderburger Straße, Nord-Ost, Ost und Süd).

Bei den 3 innerstädtischen Altbaugebieten ist gegenwärtig eine Umbruchsituation festzustellen. Es ist nicht der Stadtteil an sich oder die dort vorherrschenden Bauformen, durch die ein relativ hoher Leerstand begründet wird. Hier sind die Ursachen eher im unzureichenden Sanierungsgrad der Wohnungen zu sehen.



Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass Wohnungen in sanierten Gebäuden bei vernünftigen Mietpreisen angenommen werden. Insbesondere im Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ sind Zuzüge aus den Plattenbaugebieten zu verzeichnen.

3.4 Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes

Zu Beginn der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ist die grundsätzliche Frage diskutiert worden, wie mit dem Leerstand überhaupt umgegangen werden soll. Es besteht ja nicht a priori eine Verpflichtung der Stadt oder der jeweiligen Wohnungseigentümer, dem vorhandenen Leerstand etwa durch Abriss oder Rückbau entgegen zu wirken.

Im Ergebnis der Diskussion war letztlich die Erkenntnis entscheidend, dass der Leerstand wegen seiner negativen Auswirkungen in engen Grenzen gehalten werden muss, nicht zuletzt durch Anpassung des Wohnungsbestandes an den tatsächlichen Wohnungsbedarf.

Als negative Auswirkungen sind sowohl die Beeinträchtigungen für Ordnung und Sicherheit und die Beeinträchtigung des Wohnumfelds in den betroffenen Quartieren zu nennen, wie auch die rein wohnungswirtschaftlichen Folgen (Kosten des Leerstandes und latenter Mietpreisverfall auf Grund des Überangebotes von Wohnungen).

Grundlegende Zielstellung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist es daher, durch Reduzierung des Wohnungsbestandes auf ein dauerhaft benötigtes Maß den Leerstand zu vermindern. Die Größenordnung des dauerhaften Leerstandes soll auf einen Anteil von ca. 5 % des Bestandes begrenzt werden, der üblicherweise als „Regiebestand“ für wohnungspolitische Maßnahmen eingestellt wird (Sanierung, Umzug, Eigentümerwechsel etc.).

3.4.1 nach Bauformen

Der Regiebestand ist mit einer Größenordnung von 485 Wohnungen angegeben. Es wird eine annähernd proportionale Verteilung auf die einzelnen Bauformen angenommen.

Dabei können sich bei Erreichung des angestrebten Ausgleichs zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf durchaus Schwankungen in der Aufteilung des Regiebestandes zwischen 2 % und 8 % in den einzelnen Bauformen ergeben. Erfahrungsgemäß werden z.B. Einfamilienhäuser weniger leer stehen als z.B. teilsanierter Mietwohnungsbau.

3.4.2 nach Stadtteilen/ Stadtquartieren nach Bauformen

Die im vorigen Abschnitt dargestellten Grundsätze gelten sinngemäß für die Verteilung des dauerhaften Leerstandes nach Stadtteilen und Bauformen. Wird die angestrebte Verringerung des Leerstandes auf eine Größenordnung von 5 % des Bestandes = 484 WE erreicht (Regiebestand), ergibt das bei neun untersuchten Stadtteilen im Mittel 54 WE pro Stadtteil.

Eine weitere Unterteilung auf die in den Stadtteilen vorhandenen max. 6 Bauformen kann nicht vorgenommen werden, da der sogenannte Regiebestand aufgrund der ihm eigenen (zuvor beschriebenen) Charakteristik einem ständigen standörtlichen Wechsel unterliegt.

3.5 Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen

Ausgehend von der in den vorigen Kapiteln dargestellten Analyse des Ist-Zustandes und den im Vorfeld erläuterten Entwicklungsansätzen für den Zeitraum bis 2010 sollen nachfolgend die Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes aufgezeigt werden.

An dieser Stelle soll erneut darauf aufmerksam gemacht werden, dass Stadtentwicklung ein hochkomplizierter Prozess ist, der von vielfältigen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängt.

Die aufgezeigte Entwicklung baut auf einer Reihe von Vorausberechnungen, Trendszenarien und Annahmen auf. Jede Veränderung eines Einflussfaktors hat Auswirkungen auf die Entwicklung des gesamten Systems.

Stadtentwicklung ist eingebunden in die gesellschaftliche Gesamtentwicklung. Vor diesem Hintergrund sind unter anderem auch folgende Ziele maßgebend:

- **die Stärkung der Wirtschaft**
- **Zukunftssicherung für die nächste Generation**
- **die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit**
- **den Schutz der Umwelt**

Die Entwicklung darf sich nicht selbst überlassen bleiben, sondern muss so gestaltet werden, dass die Menschen in Zukunft der Stadt vertrauen. Es kommt darauf an, dass sich die Bürgerinnen und Bürger für die Entwicklung dieser Stadt interessieren. Dafür müssen sie die vorgeschlagenen Maßnahmen verstehen.

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit benötigt Prognosedaten, um daraus die voraussichtliche Entwicklung ableiten zu können. Es wurde die in Kapitel 3.3 erläuterte Methode zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs anhand der Nachfragepotenziale zugrunde gelegt.

Diese Berechnungsmethode ist relativ einfach nachvollziehbar und vor allem kann damit auf die Veränderung von Einflussfaktoren und auf die Unwägbarkeiten des freien Marktes während des Prognosezeitraums jederzeit flexibel reagiert werden.

Ob die Zustände im Wohnungsbestand sich so entwickeln, ist gleichzeitig auch eine Frage der Akzeptanz und die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie eine Folge der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Stadtentwicklung will einerseits die Gefahren und Fehleinschätzungen deutlich machen, andererseits will sie auch die Chancen aufzeigen, die eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung nutzen kann.

Stadtentwicklung ist kein einmaliger Vorgang mit einem dauerhaft gültigen Ergebnis, sondern ein fortwährender Prozess.

Die Ziele werden sich nur erreichen lassen, wenn die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt zu ihrer Verwirklichung beitragen. Das erfordert eine breite Diskussion der stadtpolitischen Ziele, die mit der Vorlage dieses Konzeptes eingeleitet werden kann.

3.5.1 Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf

Bauform	Sanierungszustand				Komplett-sanierung	Sanierungsbedarf
	teilsan.	unsan.	Summe	Abriss		
AI	665	210	875	70	805	644
AlI	0	1	1		1	1
BI	638	1.141	1.779	400	1.379	1.103
BII	41	27	68		68	54
C	148	2.279	2.427	900	1.527	1.222
D	0	0	0		0	0
				1.370	3.780	3.024

Abbildung 3.5-1 Sanierungsbedarf

Die im Ergebnis der Bestandserfassung erstellte Abbildung verdeutlicht den Sanierungszustand, hier insbesondere die Wohnungen untergliedert nach Bauformen, die noch nicht oder nur teilsaniert sind.

Aus dieser Übersicht kann zunächst abgeleitet werden, an wie vielen Wohnungen grundsätzlich noch Sanie-

rungsmaßnahmen erforderlich sind.

Um daraus jedoch konkrete Maßnahmen für einen definierten Zeitraum (Entwicklung bis 2010) ableiten zu können, ist eine exakte Zieldefinition erforderlich. Welcher Zustand, welches Qualitätsniveau soll bis zu diesem Zeitpunkt erreicht werden? Erst aus dieser Vorgabe kann abgeleitet werden, mit welchen Maßnahmen das Ziel erreicht werden kann.

Eine diesbezügliche exakte Zieldefinition liegt nicht vor. Grundlegende Zielstellung – etwa bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden sollen und dass die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird.

Daraus lässt sich nicht zwingend ableiten, dass alle vorhandenen unsanierten und teilsanierten Wohnungen in den kommenden 10 Jahren komplett saniert werden sollen.

Es kommt hinzu, dass sich in Staßfurt gegenwärtig ein sehr sensibles Wechselverhältnis hinsichtlich Sanierungsgrad in Verbindung mit der Höhe des Mietpreises einerseits und der Nachfragepräferenzen abzeichnet. Angesichts der wirtschaftlichen Situation in der Region, der Arbeitslosigkeit und der Kaufkraft müssen zur Zeit Wohnungsangebote mit mittlerem oder auch niedrigem Standard zu niedrigen bzw. moderaten Mieten angeboten werden.

Diese Situation wird zusätzlich durch das bestehende Überangebot an Wohnungen und dem damit einhergehenden Druck auf die Mieten verschärft. Vor diesem Hintergrund kann nicht pauschal abgeleitet werden, dass der gesamte Wohnungsbestand bis 2010 komplett saniert sein muss.

Der tatsächlich zu erreichende Sanierungsstand muss in sorgfältiger Marktbeobachtung durch die Vermieter und unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten sowie der Nachfrageentwicklung schrittweise präzisiert werden. Von nicht zu unterschätzendem Einfluss wird die Realisierung der geplanten Wohnungsbestandsverminderung zur Anpassung an den Bedarf sein.

Mithin stellt der ermittelte Bestand an unsanierten und teilsanierten Wohnungen abzüglich der vorgesehenen Bestandsreduzierung in den einzelnen Bauformen eine maximale Zielgröße des Sanierungsbedarfs dar, die zu einem bestimmten Anteil im Zeitraum bis 2010 modernisiert und instand gesetzt werden soll. Die genaue Größenordnung wird unter Berücksichtigung der erläuterten Einflussfaktoren schrittweise zu präzisieren sein.

Der gesamte Sanierungsbedarf (ohne konkreten Realisierungsbezug für den Zeitraum bis 2010) errechnet sich aus den ermittelten Beständen in den Zuständen teilsaniert und unsaniert abzüglich den je Bauform ermittelten Wohnungsverminderungszahlen. Wird darüber hinaus der Prozesscharakter der Reproduktion des Wohnungsbestandes berücksichtigt, ist ein zusätzlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufgrund der jeweiligen Zyklen hinzuzurechnen.

Wird z.B. unterstellt, dass Modernisierungsmaßnahmen alle 20 bis 30 Jahre durchzuführen sind, entsteht für einen Anteil von 30 % bis 40 % der heute als modernisiert eingestuft Bestände in den kommenden 10 Jahren ein erneuter Modernisierungsbedarf. Dieses Kriterium soll nur angemerkt werden, es kann bei der weiteren Darstellung nicht vertieft werden.

Der Schwerpunkt des Handelns im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes liegt in den Beständen der Bauform Geschosswohnungsbau vor 1948 (Bauform BI). Die Objekte liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt. Als Planungsgröße wurde im Weiteren angenommen, dass etwa 80 % der gegenwärtig unsanierten bzw. teilsanierten Bestände bis zum Jahr 2010 saniert werden sollen.

3.5.2 Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung

Die erforderliche Wohnraumverminderung ist im Kapitel 3.3 im Zusammenhang mit der Ermittlung des Wohnungsbedarfs hergeleitet und als Gesamtzahl dargestellt worden.

Eine Ausweisung nach Bauformen erfordert gleichzeitig Überlegungen zur städtebaulichen, d.h. standörtlichen Untersetzung bzw. zur Aufgliederung nach Stadtquartieren. Hier wiederum sind grundlegende strategische Positionen zur Stadtentwicklung voranzustellen.

In der Diskussion mit den Wohnungsunternehmen und mit Haus & Grund als Vertreter der privaten Eigentümer über die erforderliche Wohnraumverminderung ist die Brisanz dieser Thematik sehr deutlich geworden.

Zum einen hat sich gezeigt, dass eine paritätische Verteilung der Wohnraumverminderung auf die einzelnen Eigentümer im Rahmen der momentan erkennbaren rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen praktisch nicht möglich sein wird.

Die Konsequenz ist, dass die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als große Eigentümer voraussichtlich die Hauptlast zu tragen haben. Sie bringen somit aber auch den Wohnungsmarkt für alle Eigentümer in Ordnung.

Zum anderen hat sich gezeigt, dass Wohnraumverminderung zwar auch nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien vorzubereiten ist, dieses aber nicht die alleinigen Beurteilungskriterien sein können. Wenn Abriss und Teilrückbau einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität einer Stadt darstellen soll, müssen vorrangig gesamtstädtische und städtebauliche Kriterien bei den Entscheidungen Berücksichtigung finden.

Städtebauliche Faktoren müssen nicht zwangsläufig deckungsgleich mit wohnungswirtschaftlichen Kriterien sein. Daraus ergibt sich das schwierige Erfordernis, zwischen qualitativen (vorrangig städtebaulichen) und quantitativen (vorrangig wohnungswirtschaftlichen und finanziellen) Kriterien abzuwägen, ohne dabei die vermeintlich objektiveren (weil besser messbaren) wohnungswirtschaftlichen von vornherein höher zu gewichten.

Die „Schrumpfung“ der Stadt ist ein gesamtstädtisches, ja gesellschaftliches Phänomen. Es gibt dafür verschiedene theoretische Erklärungsansätze, die im Kapitel 1.0.1 kurz angedeutet sind. Die Stadt Staßfurt hat sich in den vergangenen Jahrhunderten durch stetigen Bedarfszuwachs von innen nach außen entwickelt, die Stadtfläche hat sich damit stetig vergrößert.

Die gegenwärtige Entwicklung ist von rückläufigem (Wohnungs-) Bedarf gekennzeichnet. Der städtebauliche Ansatz besteht darin, die Innenstadt zu stärken und die notwendige Konturenschärfung bis hin zur Auflockerung an den Rändern vorzunehmen.

Andere Modelle und Leitbilder wie die Netzwerkstadt oder ein extrem disperses Siedlungsmuster würden zu einer Schwächung der Innenstadt mit ihrer zumeist kulturhistorisch einmaligen Zentrumsfunktion führen. Überdies würden gerade sie in Staßfurt im Gegensatz zur praktizierten Stadtentwicklung der letzten zehn Jahre stehen.

Baupform		Gesamtbestand	Abriss	Teilrückbau	Wohnraumminderung	
					Summe	Anteil
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	1.861	70	0	70	3,8%
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	3.742	400	0	400	10,7%
C	Wohnungsbau; industriell 1949-1990	3.628	450	450	900	24,8%
gesamt		7.370	850	450	1300	17,6%

Abbildung 3.5-2

Eingedenk dieser Prämissen wird der Schwerpunkt der Wohnungsminderung bis zum Jahr 2010 bei der Baupform C (DDR- industrieller Wohnungsbau) liegen. Mit den Eigentümern, der Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt GmbH und der Wohnungsbaugenossenschaft ist grundsätzliches Einvernehmen über die Größenordnungen und die Herangehensweise erzielt worden.

In allen Abstimmungen ist von beiden Unternehmen stets deutlich gemacht worden, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechende finanzielle und auch rechtliche Rahmenbedingungen voraussetzt, unter anderem eine auskömmliche Förderung. Beide Unternehmen legen besonderen Wert darauf, dass die Mieter rechtzeitig und umfassend über vorgesehene Umstrukturierungsmaßnahmen informiert werden sollen.

Eine solche verbindliche Information kann jedoch erst erfolgen, wenn die Durchführbarkeit der Maßnahmen geklärt ist. Das bedeutet, die Finanzierung muss gesichert sein, der Inhalt und der Zeitrahmen für die Maßnahmen

müssen definiert sein und schließlich müssen auch die konkreten Auswirkungen für die Mieter benannt werden können.

Es soll insbesondere vermieden werden, dass durch allgemeine Informationen ohne konkreten Realisierungsbezug Gerüchte, Sorgen und Überreaktionen erzeugt werden, die letztlich zu einer unbegründeten Mieterflucht führen können.

Als genereller Planungsansatz wurde folgende Verteilung der Wohnraumverminderung auf die Stadtteile und nach Bauformen vorgenommen:

Stadtteil	Wohnraumminderung			
	AI	BI	C	Summe
Alt Staßfurt	20	160		180
Mitte	10	30		40
Leopoldshall	20	160		180
Am Tierpark			400	400
Nord			500	500
Löderburger Straße				0
Nord-Ost	10	15		25
Ost	5	30		35
Süd	5	5		10
	70	400	900	1.370

Abbildung 3.5-3

3.5.3 Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen

In der Summe wird für Staßfurt mit einem Neubaubedarf von 500 WE bis zum Jahr 2010 gerechnet. Das entspricht im Durchschnitt 50 WE pro Jahr. Die Grundsätze der Bedarfsermittlung sind im Kapitel 3.3 dargelegt. Davon sollen 350 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 150 WE im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Der vorgesehene Wohnungsneubau wird grundsätzlich innerhalb der bebauten Ortsteile eingeordnet. Eine flächenhafte Erweiterung des bebauten Stadtgebietes wird angesichts des rückläufigen Wohnungsbedarfs ausgeschlossen.

Die nachfolgend vorgenommene Verteilung des Neubaus nach Stadtteilen und Bauformen kann hier nur als städtebauliche Zielvorstellung, quasi als Idealbild gewertet werden. Grundsätzlich ist Neubau dort möglich, wo Baurecht vorhanden ist.

Die Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde besteht darin, durch die im Baugesetzbuch verankerten Möglichkeiten (Satzungen, Gebote und Verträge) das Baurecht im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu gestalten.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Anteil von 200 WE in den 3 Altstadtbereichen geplant, die verbleibenden 150 WE können in den übrigen Stadtteilen realisiert werden, vorrangig als Ergänzung und Abrundung bestehender Eigenheimgebiete.

Die Realisierung des Wohnungsneubaus ist sowohl als Ersatz am gleichen Standort als auch in Form von Lückenschließungen bzw. Bebauung anderer freier Grundstücke möglich.

Unter Ersatz am gleichen Standort ist hier der Abriss eines nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes mit anschließendem Neubau auf dem selben Grundstück zu verstehen. Dabei wird eine bestimmte Anzahl abzureißender Wohnungen durch eine gleiche oder auch abweichende Anzahl neu gebauter Wohnungen ersetzt.

Diese gebotenen Möglichkeiten sind konsequent im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes (bspw. Funktionsmischung, Flächen- und Ressourcenschonung etc.) anzuwenden. Der im Zusammenhang mit den dazu erforderlichen Verfahren notwendige Zeitaufwand ist zu berücksichtigen, das heißt, Lösungen sind nicht von heute auf morgen zu erwarten.

Die Steigerung der Attraktivität der Stadtteile Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall sollen auch durch die Schaffung von Standorten für neue Wohn- und Eigentumsformen und von neuen Grünflächen erreicht werden.

In diesem Rahmen stellt die Ausweisung von Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im innerstädtischen Bereich einen überaus wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der bestehenden Wohnquartiere bzw. des Stadtteils dar.

Mit der Entwicklung von Standorten für individuelles Wohnen in den Innenstadtgebieten sollen Familien mit Kindern in der Stadt gehalten oder wieder implantiert werden und innerstädtische Viertel in sozialer Hinsicht stabilisiert bzw. wieder entwickelt werden.

Da die Bodenpreise im Verhältnis zu Randlagen oder zu kleineren Nachbargemeinden kontraproduktiv wirken, kann sich nur Erfolg einstellen, wenn die Preise für Haus und Grund auf ein moderates, mit dem Umland vergleichbares Niveau gebracht werden, um die Lagevorteile und die Preisvorteile der innerstädtischen Standorte deutlich herauszustellen.

Eine weitere Steuerungsmöglichkeit für die Standortverteilung des vorgesehenen Wohnungsneubaus kann durch finanzielle Anreize gegeben werden, etwa durch gezielte Einflussnahme auf Grundstückspreise oder durch Förderung der Baumaßnahmen selbst. Hier soll die Zielstellung darin bestehen, das Bauen in der Innenstadt im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes so attraktiv wie möglich zu machen. Bspw. könnte generell die Eigenheimzulage mit der Frage nach dem Wo-wird-gebaut verknüpft werden.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Prämissen ist der beabsichtigte Wohnungsneubau innerhalb des bebauten Stadtgebietes eingeordnet worden. Der Geschosswohnungsbau wurde dabei ausschließlich innerhalb der 3 Altstadtbereiche vorgesehen.

Bei der Realisierung von Neubauten in bestehenden Baulücken oder auf anderen freien Grundstücken erfolgt zuvor kein Abriss. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes durch den Neubau ist also nicht unmittelbar mit einer Bestandsverminderung durch Abriss gekoppelt.

Diese Wechselwirkungen sind bei der Bilanzierung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus zu beachten.

Die standörtliche Untersetzung des Wohnungsneubaus nach Stadtteilen und Bauformen erfolgte nach städtebaulichen Kriterien. Es wurde prinzipiell davon ausgegangen, dass neben dem Geschosswohnungsbau auch verdichtete Formen des Ein- und Zweifamilienhauses (vorzugsweise zweigeschossige Reihenhäuser) in bestimmten Teilen der Altstadtgebiete als Ersatzneubau oder Lückenschließung in Frage kommen.

Neben dem bestehenden Potenzial an Baulücken (Baulückenkataster) sind die jeweiligen Leerstandsdaten und der Sanierungsgrad in den Stadtgebieten hilfsweise als Kriterium für den Neubaubedarf herangezogen worden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich aus dem vorhandenen Sanierungsgrad und aus der momentanen Belegung eines Gebäudes allein noch keine Schlussfolgerungen für eventuellen Ersatzbedarf ableiten lassen.

Allein im Sanierungsgebiet Alt-Staßfurt sind in den vergangenen Jahren zahlreiche leerstehende und unsanierte Gebäude modernisiert und instandgesetzt worden. Erfreulicherweise gibt es in diesen sanierten Gebäuden fast keinen Leerstand, die Wohnungen werden gern angenommen. Als Grundlage für eine Entscheidung zwischen Sanierung oder Ersatz ist in der Regel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen einer Modernisierungsvoruntersuchung erforderlich.

Im Stadtteil Alt-Staßfurt sind insgesamt 525 Wohneinheiten der Bauform Altbau (Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten aus Baujahren bis 1948, Bauform BI) als Leerstand erfasst worden. Sie sind im Plan Leer-

stand parzellenscharf gekennzeichnet. Von diesen sind 367 WE unsaniert. Sie sind im Plan Sanierungsstand gekennzeichnet.

Nicht nur für den Stadtteil Alt-Staßfurt sondern genauso für den Stadtteil Mitte (Altstadt) und auch für Leopoldshall gilt das städtebauliche Ziel der Vitalisierung des Stadtkernbereiches durch Verdichtung. Deshalb wird die bis 2010 angenommene Größenordnung von 150 Wohneinheiten im Verhältnis zum vorhandenen Leerstand in der Bauform BI auf die drei Stadtteile verteilt. Für den Stadtteil Altstaßfurt sind das 50 % gleich 75 Wohneinheiten.

Im Stadtteil Mitte (Altstadt) sind 186 Wohneinheiten in der Bauform BI leerstehend. Deshalb sollen 18 % gleich rd. 25 Wohneinheiten als Neubau realisiert werden, um den Stadtkern zu revitalisieren.

Im Stadtteil Leopoldshall sind 336 Wohneinheiten der Baugruppe BI leerstehend. Deshalb sollen hier 32 %, das sind rd. 50 Wohneinheiten Neubau ersetzt werden.

Die für die drei Altstadtgebiete vorgesehene Größenordnung des Neubaus von 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird entsprechend proportional auf die Stadtteile aufgegliedert

Diesmal ist die Verhältniszahl die Gesamtzahl der Leerstände im unsanierten Zustand. Sie beträgt 781 für die drei Stadtteile, da im Stadtteil 1.397 Wohneinheiten leer stehen, bedeutet dies, dass 51 % des Baubedarfs gleich rd. 100 Wohneinheiten in Altstaßfurt realisiert werden sollen.

Im Stadtteil Mitte stehen 150 WE dieser Bauform leer. Das sind 20 % gleich 40 Wohneinheiten, die neu gebaut werden sollen. Im Stadtteil Leopoldshall stehen 225 Wohneinheiten der Bauform leer, das sind 29 % und ergibt rd. 60 Wohneinheiten, die neu gebaut werden sollen.

Die verbleibenden 150 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden zu je 40 Einheiten in Nord-Ost, Ost und Süd sowie zu 30 Einheiten im Gebiet Löderburger Straße vorgesehen.

Zusammenfassend ergibt das für die Stadtteile folgend Neubaumenge:

Stadtteil	Wohnungsneubau		
	All	D	Summe
Alt Staßfurt	100	75	175
Mitte	40	25	65
Leopoldshall	60	50	110
Am Tierpark	kein Neubau		
Nord	kein Neubau		
Löderburger Straße	30		30
Nord-Ost	40		40
Ost	40		40
Süd	40		40
	350	150	500

Abbildung 3.5-4

3.6 Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials / Fortschreibung

Zur Zukunftssicherung ist die Kommune gut beraten, wenn sie eine langfristige Planung zur Verfügbarkeit von Bauland betreibt. Dies ist im Entwurf des Flächennutzungsplans auch konsequent umgesetzt worden.

Die inzwischen unumstößlichen harten Fakten der negativen Bevölkerungsentwicklung, der Wirtschaftskennzahlen und nicht zuletzt der Baukonjunktur führen zu dem Umdenken, das mit der Vision des geplanten Schrumpfens Kernstück dieses Stadtentwicklungskonzeptes ist.

Die Entwicklung der Wohnungsbauflächen wird in der absehbaren Zukunft darin bestehen, kritisch die Flächen daraufhin zu bewerten, ob sie als baupolitische Immobilie vorsorglich im Bestand bleiben oder zur Entlastung des Haushalts nicht weiter entwickelt werden. Mit der Aussicht auf Förderung sollte darüber hinaus geprüft werden, welches Bauland in öffentliches Grün konvergiert werden kann.

3.6.1 Standorte mit Planungsrecht

Am Anfang der 90er Jahre war der Optimismus groß und entsprechend auf Wachstum wurde die Stadt geplant. Es wurde unkonventionell gebaut. Der Flächennutzungsplan wurde auf Wachstum hin entworfen und das war konsequent geplant und entschieden.

Inzwischen wurde die Haltung nicht nur erschüttert, sie ist einer gewissen Enttäuschung gewichen. Das Vertrauen in die freien Kräfte des Marktes hat gelitten.

Mit diesem Konzept wollen wir Mut machen, dass das notwendige Umdenken vor dem Stadtumbau und das Bewerten vor dem Schrumpfen durch Substanzminderung eine Chance sein kann zu einer Orientierung auf neue Werte.

3.6.2 Standorte ohne Planungsrecht (konzeptionell angedacht)

Der Meinungsprozess soll auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Konzeptes fortgesetzt werden. Das Stadtentwicklungskonzept soll eine wesentliche Grundlage für die vorgesehene Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sein.

Prinzipiell muss es darum gehen, alle vorhandenen Potenziale innerhalb des Stadtgebietes zu nutzen und eine Erweiterung des bebauten Stadtgebietes zu vermeiden.

3.6.3 Nachverdichtungspotenzial

Die Erkenntnisse sind für die drei Kernstadtteile unterschiedlich weit entwickelt. Während in Alt-Staßfurt durch die jahrelange intensive Sanierungsarbeit detaillierte Auskünfte über fast jedes Baugrundstück abrufbar sind, somit die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes unmittelbar möglich ist, haben sich die Voraussetzungen dafür im Stadtteil Mitte wegen des Problemfeldes mit noch aktiver Bergsenkung als Folge des früheren Kali- und Salzbergbaus erst vor kurzem durch den praktischen Sanierungsbeginn verbessert.

Wie bereits im Kapitel 2.5.3 erwähnt, wird durch das Stadtplanungsamt gegenwärtig ein Baulückenkataster erstellt, das eine wesentliche Entscheidungshilfe in Standortfragen darstellt. Eine erste Erfassung liegt vor, eine qualitative Bewertung der Standorte sowie eine Prüfung der Standortbedingungen sind im Einzelnen noch nicht abgeschlossen, so dass eine Quantifizierung der Ergebnisse an dieser Stelle noch nicht vorgenommen werden kann.

3.7 Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Staßfurt ist in den vergangenen 10 Jahren durch eine starke Dynamik gekennzeichnet. Verfügte die Stadt 1989 noch über etwa 22.000 Arbeitsplätze, ging diese Zahl im Zuge der wirtschaftlichen Strukturveränderungen zunächst auf ca. 7.000 Apl. zurück und ist inzwischen wieder auf 11.000 Arbeitsplätze angestiegen.

Die Arbeitslosenquote zählt seit Jahren zu den höchsten in Sachsen-Anhalt und somit im Bundesgebiet und liegt bei etwa 23 % und darüber.

Gegenwärtig sind die Prognosen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung eher verhalten optimistisch. Wie bereits im Kapitel 2.6 dargestellt, wird mit einer mäßigen Besserung der Situation frühestens ab dem 2. Halbjahr 2002 gerechnet.

In Bezug auf das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ist die künftige wirtschaftliche Entwicklung insbesondere für die Entwicklung der Bevölkerung und damit für den Wohnungsbedarf entscheidend.

Da aus gegenwärtiger Sicht insgesamt keine Anzeichen für gravierende Trendwenden erkennbar sind, wurde für die Bevölkerungsentwicklung von den im Kapitel 3.1 zu Grunde gelegten Prämissen ausgegangen. Die Ansätze für die Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung sind angesichts der bestehenden Rahmenbedingungen optimistisch.

Es soll nicht verschwiegen werden, dass bei der Diskussion des Stadtentwicklungskonzeptes zu diesem Punkt auch abweichende Meinungen geäußert worden sind, die in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung sowohl höhere als auch geringere Bevölkerungszahlen als hier angesetzt für realistisch hielten.

3.8 Entwicklung der Infrastruktur

3.8.1 Verkehr

Das Hauptstraßennetz der Stadt Staßfurt hat auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes und in Korrespondenz zum Flächennutzungsplan in den vergangenen Jahren eine erhebliche Entwicklung genommen.

Wesentliche Punkte sind u.a.:

- Die Verkehrsberuhigung der Altstadt (Mitte) durch Ergänzung des Außenringes (Lehrter Straße)
- Die Realisierung des 3. Bodeüberganges im Zuge der verlängerten Schlachthofstraße mit Anbindung an die Hohenerxlebener Straße
- Die Schaffung eines Anschlusses an die BAB 14 nahe Staßfurt bei Hohenerxleben

Ferner sind zahlreiche innerstädtische Straße ausgebaut und saniert worden und Knotenpunkte z.T. durch Realisierung von Kreiseln umgestaltet worden. Die neuen Wohn- und Gewerbegebiete wurden verkehrstechnisch erschlossen.

Die künftigen Maßnahmen knüpfen daran unmittelbar an. Dabei sollen folgende wichtigen Verkehrsbauvorhaben genannt werden:

- Die Fortführung des Straßenzuges Schlachthofstraße/ 3. Bodeübergang über die Salzrinne bis zur Bernburger Straße (im Bau)
- Der Ausbau der Hecklinger Straße einschließlich Umgestaltung Knotenpunkt Luisenplatz
- Weiterer Ausbau von Landesstraßen in Leopoldshall (Hohenerxlebener Straße, Bernburger Straße, Schulstraße) entsprechend den finanziellen Möglichkeiten
- Weiterführung des nördlichen Ringes zwischen Athenslebener Weg und Löderburger Straße
- Weiterer Ausbau des Radwegenetzes

3.8.2 ÖPNV

Es wird davon ausgegangen, dass zur Erschließung des Stadtgebietes mit dem ÖPNV weiterhin die 2 bestehenden Stadtbuslinien betrieben werden.

Von besonderer Bedeutung ist die bessere Verknüpfung zwischen Bahn, Stadt- und Überlandbussen sowie dem Individualverkehr durch den Ausbau und die Umgestaltung des Bahnhofsgeländes im Rahmen des Schnittstellenprogramms.

Gegenwärtig wird zwischen Bahnanlagen und Gollnowstraße eine Fläche für Park+Ride umgestaltet. Ferner ist hier die Realisierung einer Fußgängerbrücke geplant, die sowohl von Leopoldshall als auch von der Altstadt (Mitte) eine bessere Zugänglichkeit der Bahnanlagen ermöglicht.

3.8.3 Ver- und Entsorgung

Das wesentliche Medium bei der technischen Ver- und Entsorgung ist weiterhin die Abwasserableitung. Ausgehend von den in den vergangenen Jahren realisierten Maßnahmen (siehe Kapitel 2.7) sind für die kommenden Jahre nachstehende Schwerpunkte zu nennen:

- Erneuerung des Pumpwerkes Zillestraße als „Herzstück“ der Grund- und Regenwasserableitung im Bergsenkungstrichter der Altstadt
- Umstellung und Neuordnung der Schmutz- und Regenentwässerung im Bereich Altstadt (Mitte) unter den besonderen Bedingungen des Bergschadensgebietes einschließlich Optimierung der Grundwasserhaltung (Realisierung hat bereits begonnen)
- Herstellen eines Ringschlusses der Entwässerungsleitungen im Zuge Hecklinger Straße/ Luisenplatz/ Gollnowstraße
- Mittelfristiger Ersatz des Hauptsammlers Güstener Straße
- Änderung des Anschlusses von Leopoldshall an die Verbandskläranlage und schrittweise Umstellung von Misch- auf Trennsystem im südlichen Stadtgebiet westlich der Bahn.
- Realisierung von Regenrückhaltungen am Botanischen Garten, am Zirkus und in der Bodestraße.

Im Zusammenhang mit den genannten Maßnahmen der Verkehrserschließung und Entwässerung werden auch künftig die erforderlichen Sanierungen und Erneuerungen der anderen Versorgungsarten durchgeführt.

Hinsichtlich der Fernwärmeversorgung der Wohngebiete „Nord“ und „Am Tierpark“ vom Heizkraftwerk am Athenslebener Weg sind bei künftigem Rückgang der abgenommenen Wärmemengen ggf. alternative Lösungen mit dezentraler Beheizung zu untersuchen.

Die konkreten Auswirkungen des Bedarfsrückgangs in einigen Stadtgebieten auf die anderen Medien sind ebenfalls bei der Vorbereitung und Durchsetzung gesicherter Rückbaustrategien (finanziell und rechtlich) objekt- und gebietskonkret zu untersuchen.

4. Stadtteilkategorien

4.1 Bewertung der Stadtteile

Das Stadtentwicklungskonzept soll die Grundlage für die zukünftige Vorbereitung und Realisierung der verschiedenartigsten Maßnahmen der Stadtentwicklung sein. Diese globale Zielstellung hat einen sehr hohen Anspruch an die Komplexität und Aussagenschärfe des Stadtentwicklungskonzeptes zum Inhalt.

Zweifellos konnten in der zurückliegenden 1. Arbeitsetappe am Stadtentwicklungskonzept bei weitem noch nicht alle Faktoren, die Bestandteil der Stadtentwicklung sind, umfassend untersucht und in die Zielkonzepte eingestellt werden.

Wesentlich ist jedoch, dass bereits die Komplexität des bisherigen Herangehens in vielen Fällen über das sonst übliche Maß hinausgeht. Damit können auch solche Entscheidungen, die im Rahmen des vorliegenden Konzeptes noch nicht umfassend vorgedacht worden sind, viel besser aus einem Gesamtrahmen abgeleitet werden.

Das Stadtentwicklungskonzept soll aufzeigen, in welchen Stadtgebieten in den kommenden Jahre die größten Anforderungen hinsichtlich Entwicklung, und Veränderung bestehen. In diesen Stadtteilen soll das konzeptionelle, organisatorische und finanzielle Engagement der Stadt konzentriert eingesetzt werden, um zügig spürbare Verbesserungen zu bewirken.

Im Kern handelt es sich hier quasi um das Grundanliegen städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB auf einer fortentwickelten Qualitätsstufe.

Die Zuordnung der im Kapitel 1.1 ausgewiesenen Stadtteile im Sinne einer Prioritätensetzung erfolgt entsprechend den in der Aufgabenstellung des MWV vorgegebenen Kategorien:

- **Umzustrukturierende Stadtteile/ Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität.**

Dabei handelt es sich um Stadtteile/Stadtquartiere, in denen eine Nachfrage erkennbar oder zumindest mobilisierbar ist und sich aus dem Nebeneinander von Stadtbrache/Leerstand und bewohnten Gebäuden ein dringender Handlungsbedarf ergibt.

- **Umzustrukturierende Stadtteile/ Stadtquartiere ohne vorrangige Priorität**

- **Konsolidierte Stadtteile/ Stadtquartiere**

Dabei handelt es sich um Stadtteile/ Stadtquartiere, in denen der Modernisierungsprozess schon weitgehend abgeschlossen ist, die Nachfrage stabil ist und die Entwicklung durch die noch bestehenden Restprobleme nicht gefährdet ist.

4.1.1 Konsolidierte Stadtteile

Im Ergebnis der Analyse kristallisieren sich in der Stadt Staßfurt sehr eindeutig 4 Stadtteile heraus, die durch geringen Wohnungsleerstand (um 3 %), stabile bzw. wachsende Einwohnerzahlen, einen hohen Sanierungsgrad des Bestandes und überwiegend gesunde und zukunftssträchtige städtebauliche Strukturen gekennzeichnet sind.

Es handelt sich dabei um die Stadtteile:

- **Nord-Ost**
- **Löderburger Straße**
- **Süd**
- **Ost**

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

Nach Bearbeitung des Analyseteils hat es Überlegungen gegeben, die Abgrenzung zwischen den Stadtteilen Süd und Leopoldshall zu korrigieren und den Bereich Bernburger Straße dem Gebiet Leopoldshall zuzuordnen.

Anlass dafür war, dass die Problemlagen dieses Teilbereichs eher mit denen von Leopoldshall korrespondieren. Hier sind bei einer weiteren Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes vertiefende Untersuchungen angebracht.

4.1.2 Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes haben gezeigt, dass sich die fünf anderen Stadtteile

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

mit hoher Deutlichkeit gegenüber der Gruppe der konsolidierten Stadtteile absetzen.

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

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

Die drei innerstädtischen Altbaugebiete

- **Alt-Staßfurt**
- **Mitte(Altstadt)**

- **Leopoldshall**

sollen als Stadtzentrum und Wohnstandort aufgewertet und gestärkt werden.



Altstadt Foto: Krüger, Staßfurt

Für die Neubaugebiete

- **Nord**
- **Am Tierpark**

Ist die Sicherung und bedarfsgerechte Aufwertung der dauerhaft benötigten Bestände vorgesehen. Zur Verminderung des Leerstandes sind in Abhängigkeit von der Sicherung der Finanzierung erforderliche Reduzierungen des Wohnungsbestandes vorgesehen. Dazu sind gebäude- bzw. quartierbezogene Lösungen zu entwickeln, z.B. durch Grundrissveränderungen, Umnutzungen sowie bei Leerstand durch Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen.



Staßfurt-Nord, Foto: Krüger, Staßfurt

4.1.3 Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Unter Berücksichtigung relativ deutlicher Polarisierung der Problemlagen in den beiden im Vorfeld erläuterten Kategorien ist die 3. Kategorie „Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität“ nicht belegt worden.

4.2 Anzahl der AHG-Bestände

Stadtteil	Wobau	Genossenschaft	Gesamt
Nord	1.234	1.067	2.301
Am Tierpark	574	526	1.100
restliches Stadtgebiet	1.676	900	2.576
	3.484	2.493	5.977

4.3 Sanierungsgebiet, URBAN 21-Gebiet

In der Stadt Staßfurt gibt es 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 hat sich 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 Abgrenzungen des Sanierungsgebietes und des URBAN 21 Gebietes sind in einem Übersichtsplan dargestellt.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt die Ziele der Stadtsanierung und des URBAN 21-Konzeptes und entwickelt diese weiter.

5. Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität

Die fünf Stadtteile, die wegen ihrer vorrangigen Priorität umstrukturiert werden sollen, wurden im Kapitel 4 bestimmt und sind im Plan „Einteilung der Stadt in Stadtteile“ ausgewiesen.

5.0 Benennung der Stadtteile

Die fünf umzustrukturierenden Stadtteile sind die historischen Altstadtgebiete:

- **Alt-Staßfurt (Stadtteil I)**
- **Mitte (Stadtteil II)**
- **Leopoldshall (Stadtteil IV)**

sowie die beiden Neubaugebiete

- **Nord (Stadtteil VI)**
- **Am Tierpark (Stadtteil VII)**

5.1 wirtschaftliche und soziale Standort-faktoren

Um die Einzelmaßnahmen in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität begründen und untermauern zu können, müssen diese Gebiete detailliert betrachtet werden. Zu bedenken ist hierbei aber auch, dass es nicht nur Maßnahmen gibt, die von heute auf morgen zu realisieren sind, sondern es muss Visionen geben, die als Fernziel stehen und durch die man den Mut hat, bisher unbekannte Wege zu gehen.

Der Stadtumbau Ost soll kein Nachbau West werden. Das Land Sachsen-Anhalt und insbesondere die Stadt Staßfurt weise spezifische Merkmale auf. Deshalb müssen alle Maßnahmen zur Stärkung des Standortes auf dem vorhandenen Positiven aufbauen und dieses Positive mit neuen Konzepten verstärken.

Allein das Mittel der Selbstreflexion hilft den Bürgern und Bürgerinnen aus der Kultur der Nachahmung heraus, hin zu einer eigenen innovativen Dynamik zu finden. Für eine Bürgergesellschaft sind soziale Bindungen wichtig, die die fast unbegrenzten Möglichkeiten der modernen Wirtschaftsgesellschaft moralisch beschränken.

Die Stadtentwicklung von Staßfurt wird deshalb in gleichem Maße nachhaltig erfolgreich sein, wie es ihr gelingt, die Bürgergesellschaft in dieser Stadt zu stärken. Diese Bürgergesellschaft muss in Staßfurt nicht neu geschaffen werden, es gibt sie. Sie kann aber durch rechtliche Regeln, kommunale Initiativen, steuerliche Vergünstigungen und vor allem durch öffentliches Vorleben gemeinsamer Wertüberzeugung in dieser städtischen Gesellschaft Autorität gewinnen.

Anerkannte Normen sind die Voraussetzung für Recht und Ordnung. Die Kommunalpolitik hat danach in der Wirtschaft und im Sozialen die Aufgabe, ein Gleichgewicht zwischen dem Konkurrenzkampf der Einzelnen und der Solidarität aller Bürger zu gewährleisten.

Da diese besondere Aufgabe der Kommunalpolitik nicht eine einzige Stadt betrifft, eignen sich die Suche nach der richtigen Strategie und die Verbindung der operativen Mittel zu einem Gemeinschaftsprojekt mit den Nachbarstädten in der Region und darüber hinaus.

Der grundlegendste Betrachtungspunkt für die weitere Entwicklung der Stadt und der Stadtteile ist die Bevölkerung. Die Wanderungsbewegungen werden für die Stadt Staßfurt im Kapitel 2 unter dem Punkt 2.1.4 behandelt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist unter dem Punkt 3.1.1 dargestellt. Nach dem Trendszenario wird die Stadt Staßfurt durchschnittlich jährlich etwa 200 Einwohner verlieren.

Bezogen auf die Kleinteiligkeit der 9 Stadtteile und auf den langen Zeitraum sind absolute Veränderungen an der Altersstruktur nach den sechs Altersgruppen kaum messbar. Relativ können die Veränderungen an der Alterspyramide und im Text unter dem Punkt 3.1.2 abgelesen werden. Bei der Erläuterung der einzelnen Stadtteile werden Trends aus Vergleichsrechnungen und Einschätzungen deutlich gemacht.



Die Keutelsche Terrasse (Foto: SALEG)

Wirtschafts-Vision:

Das Projekt „Stadtumbau“ hat die große Chance durch ökologisches Wirtschaften für Nachhaltigkeit und neue Arbeitsplätze zu sorgen. Das vorliegende Konzept bietet Entscheidungsgrundlagen. Zu seiner Umsetzung muss ein systematischer Wissenstransfer aus vorbildlichen Beispielen, der Aufbau einer gemeinsamen Datenbank und eine wissenschaftliche Begleitung sichergestellt werden. Dies übersteigt in der Regel das Leistungsvermögen der einzelnen Kommunen und sollte extern vergeben werden.

Die wirtschaftswissenschaftliche Begleitung könnte z.B. von der Hochschule Anhalt (FH) als ein Forschungs- und Lehrprojekt geleistet werden. Dazu könnte die Anschubfinanzierung für neue Institute über Sponsoring eingeworben werden.

Sozial-Vision:

Das zunehmende Problem der Stadt ist das mangelnde Nachwachsen der Jugend. Um die Zustimmung für das Projekt Umbau Ost bei der jungen Generation zu finden, müssen neue Wege der Ansprache und des Anreizes angeboten werden. Mit dem Instrument Wettbewerb können Jugendliche aus der Europäischen Gemeinschaft angeworben werden, nach Sachsen-Anhalt und dort in die Stadt Staßfurt zu kommen, um die Lebensverhältnisse hier vor Ort persönlich auf Eignung zu prüfen.

Man kann Vergleiche anstellen, sich öffentlich mit Gleichaltrigen austauschen und dies professionell publik machen. Diese Form einer Ansiedlungspolitik wäre als EU-Projekt für die Jugendmobilität, für Integration und Solidarität zu organisieren. Es würde das Verständnis und das Wir-Gefühl in Europa fördern – und die Chance neuer menschlicher Kontakte bieten.

Für die Aktion, vorzugsweise in der Sommerzeit, könnten leerstehende Immobilien in der Innenstadt von Staßfurt vorübergehend als Jugendhotel aktiviert werden. Noch besser: Man würde die potenziellen „Ansiedler“ in leerstehenden Immobilien „probewohnen“ lassen. Diese „Hausbesetzungen“ würden auf Zeit und dann hoffentlich immer öfter die Stadt beleben.

Zur Vorbereitung solch gezielter Gastlichkeit gehört ein Geschichtsbewusstsein. Stadtgeschichte ist Baugeschichte. Durch die Gründung einer Bürgerinitiative oder eines Vereins „Stadtleben“ wird ein Fundament geschaffen, nicht nur um das baugeschichtliche, sondern auch um die gesellschaftlichen Verhältnisse aus der Vergangenheit aufzuarbeiten und für die Zukunft zu gestalten.



Die Bodebrücke verbindet die Stadtteile (Foto: Krüger, Staßfurt)

Die örtlichen Schulen und die Hochschule Sachsen-Anhalt (FH) sollten in diese Initiative eingebunden werden. Besonderes Engagement auf dem Gebiet sollte von der Stadt oder von anderen Institutionen mit Autorität öffentlich geehrt werden.

Stadt-Vision:

Die Innenstadt ist der vorrangige Umstrukturierungsort im Stadtumbau Ost. Deshalb werden in den benachbarten Stadtteilen mit dem Schwerpunkt Wohnen Umstrukturierungsmaßnahmen erst begonnen, wenn in der Innenstadt Ersatzwohnraum für die umzusetzenden Einwohner geschaffen wurde. Die Stadt darf durch das Projekt keine Einwohner durch Abwandern ins Umland oder sogar darüber hinaus verlieren.

Sie muss vielmehr im Kernbereich durch neue Bewohner belebt und in der Vielfältigkeit der Funktionen besser durchmischt werden. Die Neubauten werden durch Lückenschließung und Konversion von Bauruinen geschaffen.

Die weitere Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wird durch die Intensivierung von Wohnen und Gewerbe angestrebt, durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bei besserer Erschließung durch den ÖPNV und durch ein Lichtkonzept, das die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des städtischen Außenraumes deutlich macht. Dies alles muss zusätzlich durch ein Grünkonzept unterstützt werden, das die Phantasie und die Sinne anregt, mit einem bewusst sparsamen Umgang mit Bildern und Materialien.

Zur Innenstadt zählt auch die Konzentration der Infrastruktureinrichtungen. Bei der Umstrukturierung gilt die Reihenfolge, dass zuerst alle die Einrichtungen, durch die Kinder betroffen sind, nicht nur bauphysikalisch in Stand gebracht werden. Die Einrichtungen müssen so umgestaltet werden, dass die emotionalen Beeinflussungen, die von den Bauten auf die Individuen ausgehen, Freude und das Schönheitsempfinden fördern.

Ungeachtet von der Verzahnung der drei Stadtkerne schlagen wir vor, durch ein Städtedreieck Staßfurt, Aschersleben, Bernburg ein neues Spezifikum für die Entwicklung anzunehmen. In den Städten und in dem Raum sind gemeinsame Einrichtungen und Interessen in der Landwirtschaft, in der Lebensmittelindustrie und Forschung, in der Ernährungs-Wissenschaft und -Technologie zu finden, die einen erheblichen Nutzen jeder einzelnen Stadt durch gemeinsames Handeln nahe legt (Regionalstadt).

Warum soll nicht ein Städtebund auf den Wachstumsmarkt Gesundheit setzen?

5.1.1 Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren in den drei Altstadtbereichen

Die bereits in den ersten Kapiteln des Stadtentwicklungskonzeptes erläuterte besondere Situation der Stadtge-

schichte und der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Staßfurt prägt auch die wirtschaftliche und soziale Situation in den 3 Altstadtgebieten.

Die eigentliche Altstadt Staßfurt (Mitte) hatte mit damals noch intakten Baustrukturen bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts die dominierende Zentrumsfunktion für die Stadt Staßfurt.

Aber auch die ehemals selbständigen Ortschaften Altstaßfurt und Leopoldshall weisen in ihren Kernbereichen ebenfalls historisch gewachsene Zentrumsstrukturen auf.

Durch die im Bergschadensgebiet in der 2. Hälfte des 20. Jh. erfolgten z.T. flächenhaften Abbrüche im zentralen Bereich der Altstadt wurde dieses Stadtgebiet in der Wahrnehmung der Zentrumsfunktion erheblich beeinträchtigt. Folglich mussten Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt verstärkt durch Leopoldshall und teilweise Alt-Staßfurt wahrgenommen werden.

Die komplizierte Situation im Bergschadensgebiet schränkte die städtebauliche Entwicklung der Altstadt (Mitte) erheblich ein. Hinzu kam ein deutlicher baulicher Niedergang von Alt-Staßfurt. Das Gebiet war in den 80er Jahren des 20. Jh. zum Flächenabbruch vorgesehen. In dieser Zeit gab es auch Überlegungen, ein völlig neues Stadtzentrum im Zusammenhang mit den Neubaugebieten an der Löderburger Straße (Staßfurt-Nord) aufzubauen.

Anfang der 90er Jahre wurde das mit gravierenden städtebaulichen Problemen behaftete Gebiet „Alt-Staßfurt“ als Sanierungsgebiet festgelegt. Parallel wurden intensive Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierung der Altstadt (Mitte) unter besonderer Berücksichtigung der Bergbaubeeinflussung durchgeführt. Dieser Stadtteil konnte schließlich ab 1999 in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Das grundlegende Entwicklungsziel besteht darin, die 3 ursprünglich eigenständigen Altstadtgebiete mit ihrer jeweils wechselvollen Geschichte funktional und stadtstrukturell zu verknüpfen. Das Hauptanliegen besteht darin, über die bestehenden stadtgeschichtlichen, topografischen und strukturellen Grenzen hinweg schrittweise ein gemeinsames Stadtzentrum in diesen Altstadtgebieten zu entwickeln. Damit soll auch ein nachhaltiges Zusammenwachsen der gesamten Stadtstruktur einhergehen.

Die gegenwärtige Situation ist Spiegelbild der geschilderten Entwicklung. Die Stadtteile weisen den höchsten Wohnungsleerstand der Stadt auf, der zwischen rd. 28 % in Leopoldshall bis fast 37 % in Mitte liegt.

Diese hohen Zahlen sind zweifellos der schlechten Ausgangssituation mit einem hohen Sanierungsbedarf zu Anfang der 90er geschuldet. Der Bevölkerungsrückgang in den Gebieten Mitte und Alt-Staßfurt von rd. 19 % innerhalb der letzten 10 Jahren ist etwa identisch mit dem Bevölkerungsrückgang der Gesamtstadt.

Eine differenzierte Überprüfung hat jedoch ergeben, dass im Gebiet um den Königsplatz im Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen seit 1996/97 wieder ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist. Eine ähnliche Entwicklung wird auch im neueren Teil des Sanierungsgebietes (Mitte) erwartet. Insgesamt zeichnen sich Tendenzen zur Wanderung von den Neubaugebieten in die sanierten Altbaubereiche ab.



Bezüglich der Altersstruktur liegen keine flächendeckenden Daten vor. Aus Vergleichen der Altersstruktur von Mietern der Wohnungs- und Baugesellschaft in bestimmten Stadtgebieten mit den Werten der Gesamtstadt lässt sich eine Überalterung der betreffenden Mietergruppen in Leopoldshall erkennen, während für die übrigen Altstadtbereiche keine signifikanten Abweichungen festzustellen sind.

Unter Beachtung der weiterhin rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt wird in den 3 Altstadtgebieten zunächst auf eine Stabilisierung der Einwohnerzahl und im Laufe der kommenden Jahre auf ein mäßiges Wachstum orientiert.

In Verbindung mit einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und des wachsenden Wohnflächenkonsums pro Einwohner wird von einem steigenden Wohnungsbedarf ausgegangen.

5.1.2 Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren in den zwei Neubaugebieten

Die Entwicklungsgeschichte der Neubaugebiete von Staßfurt steht einerseits im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauprogramm der ehemaligen DDR, andererseits sollte mit diesem Wohnungsbau auch Ersatz geschaffen werden für abgängige Bausubstanz innerhalb des Bergschadensgebietes.

Der Wohnungsbau südlich der Löderburger Straße hat sich praktisch von „Innen nach Außen“ entwickelt. Das erste Gebiet entstand in den 60er Jahren am Friedrich-Engels-Ring und ist noch weitgehend mit den Strukturen der angrenzenden Siedlung aus den 20er Jahren verbunden.

Die nachfolgende Bebauung entwickelte sich in 2 großen Bauabschnitten in den 70er bis Anfang der 80er Jahre („Wohngebiete Löderburger Straße 1. BA und 2. BA“) in Richtung Ortslage Löderburg. Anschließend wurde in den 80er Jahren das Wohngebiet „Am Tierpark“ westlich der Neundorfer Straße realisiert.

Das Gebiet „Nord“ weist durch den am Südrand gelegenen Komplex des Berufsbildungswerkes und durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet auf dem Gelände des ehemaligen Fernsehgerätekwerkes Staßfurt örtliche Bezüge zu Arbeitsstätten von gesamtstädtischer Bedeutung auf.

Der Sanierungsgrad der Wohnungen ist insgesamt höher als Am Tierpark, der Leerstand geringer.

Das Gebiet Am Tierpark weist hinsichtlich des Sanierungsgrades, des Leerstandes, der sozialen Situation und der Fluktuation die größeren Probleme auf.

Die Lage des Gebietes innerhalb der Stadtstruktur ist insgesamt günstig. Es liegt unmittelbar südlich des Tierparks sowie unweit des historischen Altstadtbereiches (der allerdings auf Grund der Bergbaufolgesituation momentan selbst noch erheblich problembelastet ist).

Allerdings haben die 6-geschossigen Gebäude inmitten einer durchweg niedrigen und kleinteiligen Bebauungsstruktur eine unmaßstäbliche Wirkung.

5.2 Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven

Die Darstellung der stadtteilbezogenen Entwicklungsperspektiven erfolgt für die 3 innerstädtischen Altbaugebiete und für die beiden Neubaugebiete in zusammengefasster Form.

5.2.1 Historische Altstadtgebiete

- **Alt-Staßfurt (Stadtteil I)**

- **Mitte (Stadtteil II)**
- **Leopoldshall (Stadtteil IV)**

In der folgenden Darstellung der Maßnahmen werden die Ausgangsdaten dieser drei Stadtteile zusammenfassend betrachtet.

5.2.1.1 Stadtteileitbild

Das Hauptziel der künftigen städtebaulichen Entwicklung ist die Stärkung der 3 historischen Altstadtgebiete als Stadtzentrum und Wohnstandort sowie ihre strukturelle und funktionale Verflechtung.

Bei dieser strategischen Zielstellung geht es nicht darum, den jeweils eigenständig gewachsenen Charakter dieser ursprünglichen Siedlungskerne zu verwischen und die Strukturen einander anzugleichen. Es kommt vielmehr darauf an, die jeweilige Eigenart und Typik der Gebiete auszuprägen um damit eine Bereicherung des Gesamten zu erzielen.

Jedes Gebiet soll auf seine Weise und mit seinen spezifischen Potenzialen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums beitragen.

Wichtig ist, dass in Zukunft die trennenden Elemente zwischen den Stadtteilen überwunden bzw. zu verbindenden Elementen umgewandelt werden.

So kommt es zum einen darauf an, die Bode als wichtiges topografisches und natürliches Element nicht als Trennlinie sondern als Bereicherung und Bindeglied zu gestalten. Staßfurt wirbt mit dem Slogan „Stadt an der Bode“. Der Fluss ist jedoch im Stadtorganismus kaum erlebbar. Es ist ein vorrangiges Anliegen im Rahmen der Stadtentwicklung, diese Situation durch schrittweise Umgestaltung der Uferbereiche zu verbessern.

Zum Anderen muss die trennende Wirkung der Bahnanlagen zwischen Leopoldshall und Mitte (Altstadt) aufgehoben oder mindestens reduziert werden. Der Bahnhof wirkt gegenwärtig als Barriere, auch er soll zukünftig ein Bindeglied sein.

Schließlich soll eine solche Nutzung und Gestaltung der freigeräumten Flächen im Bereich der Bergbaubeeinflussung erfolgen, die quasi aus der „Not eine Tugend“ macht und damit eine Bereicherung des Stadtzentrums darstellt. Die Beteiligten sind sich bewusst: Die ursprüngliche Situation ist unwiederbringlich, die gegenwärtige Situation ist unzureichend.

Es kann nur darum gehen, die besonderen Ursachen als Anlass und Motiv für eine besondere Gestaltung zu verwenden. Die Geschichte soll nicht verdeckt, sondern erlebbar gemacht werden.

Diese Zielstellungen existieren im Grundsatz seit über 10 Jahren. Sie waren maßgebend für die schrittweise Entwicklung des Sanierungsgebietes und für die Ausprägung der Sanierungsziele.

Sie sind außerdem einer der wesentlichen Ansätze im **URBAN 21** Konzept „Innenstadt Staßfurt“.

Gegenwärtig beteiligt sich die Stadt Staßfurt im Zusammenwirken mit der SALEG unter dem Motto „Stadtumbau – Gestaltung des Strukturwandels in Deutschland“ im Rahmen des **LEG-Preises 2002** der Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften mit einer Aufgabenstellung. Ziel dieser Arbeit ist die Ideenfindung zu den Themen

- **„Stadt an der Bode“**
- **„Stadt in der Landschaft“**
- **„Stadt und ihre Eingänge“**
- **„Stadt mit Bergbaufolgen“**

- „Stadt mit Zukunft“

Die Ergebnisse sollen sowohl bei der Fortschreibung der Sanierungsziele und des URBAN 21-Konzeptes als auch bei der vertiefenden Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes, der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und der Erstellung eines Landschaftsplanes Berücksichtigung finden.

Alle nachfolgenden Einzelmaßnahmen und Aussagen zu speziellen Problemen sind in die dargestellten Zusammenhänge eingebunden. Der funktionierende städtebauliche Rahmen ist wichtig für die Funktionsfähigkeit aller städtebaulichen Einzelelemente.

5.2.1.2 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Es sind alle Wohnungen der betreffenden Gebiete angegeben, die in der Bestandserfassung als „sanirt“ dargestellt worden sind.

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	304
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	8
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	1.318
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	36
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	0
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	142
		1.808



5.2.1.3 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Modernisierungsbedarfs in den betreffenden Stadtteilen sind alle als „teilsaniert“ bzw. „unsaniert“ erfassten Wohnungen.

Von den jeweiligen Summen in den einzelnen Bauformen wurde die rechnerisch angesetzte Bestandsreduzierung abgezogen. Die verbleibende Summe ergibt den Modernisierungsbedarf.

Es wurde eingeschätzt, dass dieser rechnerisch ermittelte Modernisierungsbedarf bis 2010 nicht komplett saniert werden wird, sondern dass es auch nach 2010 noch teilsanierte bzw. unsanierte Wohnungen geben wird. Als Bedarfsgröße ist bis 2010 ein Anteil von 80 % als Realisierungsgröße angesetzt worden.

Bauform	Sanierungszustand				Gesamtbedarf	davon zu realisieren bis 2010
	teilsan.	unsan.	Summe	Abriss		
AI	151	146	297	60	237	190
AI	0	0	0		0	0
BI	509	1.020	1.529	340	1.189	951
BII	0	22	22		22	18
C	0	47	47		47	38
D	0	0	0		0	0
				400	1.495	1.196

5.2.1.4 Wohnraumminderung

In den Stadtteilen des historischen Altstadtgebietes konzentrieren sich die Maßnahmen zur Wohnraumminderung ausschließlich auf den Bestand der Bauform AI und BI. Ihr absoluter Wert und ihr Anteil am Gesamtbestand wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Es handelt sich dabei ausschließlich um Annahmen von Größenordnungen, die durch die kleinteilige, eindeutig von Privateigentum dominierte Eigentumsstruktur im weiteren Prozess der Präzisierung und der ständigen Anpassung an die Realität bedarf.

Bauform		Gesamtbestand	Abriss	Teiltrückbau	Wohnraumminderung	
					Summe	Anteil
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	601	50		50	8,3%
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	2.847	350		350	12,3%

Stadtteil	Wohnraumminderung			
	AI	BI	C	Summe
Alt Staßfurt	20	160		180
Mitte	10	30		40
Leopoldshall	20	160		180
	50	350	0	400

5.2.1.5 Neubau

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.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei den Angegebenen Neubauzahlen um Planungsansätze, die der Aktualisierung und Fortschreibung bedürfen

Bauform		Anzahl WE
All	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	200
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	150
		350

5.2.1.6 Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserung

Entsprechend der bisher geübten Praxis in der Sanierungsdurchführung sind die Maßnahmen der Sanierung und Verbesserung der stadttechnischen Erschließung und der Aufwertung bzw. Umgestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze stets vorrangig durchzuführen, um damit Voraussetzungen und Anreize für die Bestandsmodernisierung bzw. den Neubau durch die jeweiligen Eigentümer zu schaffen.

5.2.2 Neubaugebiete

• Nord (Stadtteil VI)



• Am Tierpark (Stadtteil VII)



In der folgenden Darstellung der Maßnahmen werden die Ausgangsdaten dieser beiden Stadtteile zusammenfassend betrachtet.

5.2.2.1 Stadtteileitbild

Für die Gebiete „Nord“ und „Am Tierpark“ wird auf die bedarfsgerechte Aufwertung der dauerhaft benötigten Bestände orientiert. In Abhängigkeit von der Sicherung der Finanzierung sollen dabei erforderliche Reduzierungen des Wohnungsangebotes vorgenommen werden.

Dazu sind gebäude- bzw. quartiersbezogene Lösungen zu entwickeln, z.B. durch Änderung von Wohnungsgrundrissen und bei Leerstand durch Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Die Haupteigentümer sind die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH sowie die Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt e.G. Die Wohnungsbaugesellschaft hat in Korrespondenz zum Stadtentwicklungskonzept ein Unternehmenskonzept erstellt, das sich zur Zeit in der Prüfung und Abstimmung befindet. Für die Wohnungsbaugenossenschaft wird gegenwärtig ein Unternehmenskonzept erarbeitet.

Wesentlich ist, dass die Entwicklung und Aufwertung der Neubaugebiete in Verbindung mit erforderlichen Bestandsreduzierungen vorrangig nach städtebaulichen und gesamtstädtischen Kriterien erfolgen muss, um für die Zukunft ein funktionierendes und qualitätsvolles Ensemble zu schaffen.

Bei den im Zuge der Konzeptbearbeitung umfangreich durchgeführten Abstimmungen hat die Schaffung der erforderlichen Übereinstimmung von städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien bei Gewährleistung der Finanzierung der Maßnahmen stets eine dominierende Rolle gespielt.

Im Ergebnis gibt es Konsens zur Notwendigkeit der Maßnahmen und zu den angesetzten Planungsgrößen. Mit Blick auf die Sicherstellung der Finanzierung besteht noch Abstimmungsbedarf zur objektkonkreten Untersetzung in den einzelnen Maßnahmekategorien für den Zeitraum der kommenden 10 Jahre.

5.2.2.2 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Hier sind alle sanierten Wohnungen in den einzelnen Bauformen dargestellt

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	0
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	0
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	0
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	0
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	408
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	1.201
		1.609

5.2.2.3 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Die Kriterien für die Darstellung des Modernisierungsbedarfs wurden analog der Darstellung zu den Altstadtbe-
reichen angesetzt.

Bau- form	Sanierungszustand				Komplett- sanierung	Sanierungs- bedarf
	teilsan.	unsan.	Summe	Abriss		
AI	0	0			0	0
AII	0	0			0	0
BI	0	0			0	0
BII	0	0			0	0
C	148	2.184	2.332	900	1.432	1.146
D	0	0	0		0	0
				900	1.432	1.146

5.2.2.4 Wohnraumminderung

Die angegebenen Werte der Wohnraumverminderung ergeben sich als rechnerische Größe aus der Gesamtbi-
lanz der Stadt unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele und Entwicklungsleitbilder. Die Grundsätze
sind im Punkt 5.2.2.1 Stadtteilleitbild dargelegt.

Bauform		Gesamt- bestand	Abriss	Teiltrück- bau	Wohnraumminderung	
					Summe	Anteil
C	DDR- Wohnungsbau; industriell 1949-1990	3.533	450	450	900	25,5%

Stadtteil	Wohraummindering		
	C Abriss	C Teiltrückbau	Summe
Am Tierpark	200	200	400
Nord	250	250	500
	450	450	900

5.2.2.5 Neubau

In den Stadtteilen ist vorerst kein Neubau vorgesehen.



Sanierung mit Teiltrückbau, Beispiel Leinefelde

5.2.2.6 Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserung

Schwerpunkt bilden die Maßnahmen der Verbesserung des Freiflächenangebotes sowie der Bedingungen für die Verkehrserschließung, insbesondere für den ruhenden Verkehr.

Bei Abrissen leerstehender Gebäude an städtebaulich sinnvollen Standorten sollen die entstehenden Freiflächen vorrangig für die Verbesserung des Freiflächenangebotes und der Durchgrünung der Wohngruppen und des Gebietes genutzt werden.

5.3 Zeitliche Umsetzung bis 2010

Im nachfolgenden Kapitel wird entsprechend des derzeitigen Bearbeitungsstandes eine mögliche Zeitschiene der baulichen Maßnahmen nach Umfang und Umsetzung bis 2010 in Jahresscheiben dargestellt. Dieses erfolgt in Tabellenform nach Vorlage des MWV.

Aufgrund der Tatsache, dass noch keine bindenden Aussagen hinsichtlich der Förderung des Rückbaus möglich sind, können die nachfolgenden Tabellen als eine grobe Orientierung über die von der Stadt gewünschten Realisierungszeiträume verstanden werden.

Die zeitliche Umsetzung der in den Tabellen angegebenen Maßnahmen wurde für den jeweiligen Stadtteil eingeschätzt. Um eine Umsetzung herbeizuführen, sind insbesondere weitere Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Wohnungseigentümern (Wohnungsgesellschaften) zu führen und Umsetzungsmöglichkeiten (Finanzierung u.ä.) zu finden.

Der nachfolgende Vorschlag zur Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abbruch, Teilrückbau und Wohnungszusammenlegungen wurde unter der Voraussetzung erarbeitet, dass durch eine öffentliche Förderung eine wirtschaftliche Realisierung der Maßnahmen möglich ist.

In jedem Fall bedarf dieser Vorschlag einer weiteren tiefgründigen Untersuchung unter städtebaulich-architektonischen, bautechnischen stadtökologischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten im Rahmen von Stadtteilkonzepten.

Da Angaben zu Modernisierungen von Wohngebäuden im Detail nicht vorlagen, wurden Annahmen getroffen und die Anzahl der zu modernisierenden Wohneinheiten gleichmäßig über die Jahre verteilt.

Für die Wohnfläche pro Wohnung entsprechend der einzelnen Bauformen wurden, soweit keine exakten Angaben vorlagen, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Wohnungsgrößen angesetzt. Für die Wohnungen der Bauformen BI, BII und C wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße aus den Angaben der Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsgenossenschaft abgeleitet.

Die Angaben zu Wohnungsgrößen der übrigen Bauformen wurden geschätzt.

Bauform		durchschnittliche Wohnfläche [m²]
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	67
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	100
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	48
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	60
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	57
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	75

Tabelle 5.3 Übersicht über die angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen

Die Darstellung der Daten unter dem Gesichtspunkt der Modernisierung, Neubau, Abriss und Teilabriss sind nicht für alle Bauformen sinnvoll. Es ist zum Beispiel kein Neubau in Bauformen möglich, die aufgrund ihrer Definition auf ein Entstehungsbaujahr bis 1990 beschränkt sind. Bei Einschränkungen dieser Art wurde grundsätzlich auf Aussagen verzichtet.

Die jahresbezogene Aufsplittung aller Maßnahmen in Bezug auf Wohnumfeld und Infrastruktur wurde für Staßfurt nicht vorgenommen, da hier noch keine konkreten Vorstellungen vorliegen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die ehemals von Wohnungsbausubstanz überbauten Flächen nach Abriss der Hochbauten und nach Bodenaustausch für eine Grünflächengestaltung zur Verfügung stehen.

Die technische Infrastruktur wird zum Teil auch an die neue Situation in den Stadtteilen in der Dimensionierung angepasst werden. Genauere Angaben hierüber liegen derzeit noch nicht vor.

5.3.1 Historische Altstadtgebiete

In den Stadtteilen Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall sind umfangreiche Maßnahmen im Bereich des Stadtbbaus vorgesehen. Dieses betrifft neben dem Rückbau auch die konzentrierte Nachverdichtung.

In der Altstadt stehen Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Wohnumfeldmaßnahmen und die Verbesserung der sozialen und technischen Infrastruktur im Vordergrund.

Eine Veränderung der Versorgungsmedien wird nach derzeitigem Bearbeitungsstand des Konzeptes durch die geplanten Rückbau- und Neubaumaßnahmen im Bereich der historischen Altstadtgebiete nicht vorgenommen werden müssen.

Wie im Einzelfall mit freiwerdenden Flächen künftig umgegangen wird, muss mit einer detaillierteren Planung untersucht werden.

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
Ein-/ Zweifamilien- häuser bis 1990	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2003	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2004	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2005	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2006	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2007	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2008	20	1340 m ²			5	335 m ²		
2009	25	1675 m ²			5	335 m ²		
2010	25	1675 m ²			10	670 m ²		
>2010		0 m ²						
Ein-/ Zweifamilien- häuser ab 1991	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002			2	200 m ²				
2003			2	200 m ²				
2004			2	200 m ²				
2005			2	200 m ²				
2006			2	200 m ²				
2007			2	200 m ²				
2008			2	200 m ²				
2009			2	200 m ²				
2010			4	400 m ²				
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002	6	342 m²						
2003	6	342 m²						
2004	6	342 m²						
2005	6	342 m²						
2006	6	342 m²						
2007	8	456 m²						
2008								
2009								
2010								
>2010								
DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002	4	240 m²						
2003	4	240 m²						
2004	4	240 m²						
2005	6	360 m²						
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002	90	4320 m²			35	1680 m²		
2003	90	4320 m²			35	1680 m²		
2004	90	4320 m²			35	1680 m²		
2005	95	4560 m²			35	1680 m²		
2006	95	4560 m²			35	1680 m²		
2007	95	4560 m²			35	1680 m²		
2008	110	5280 m²			35	1680 m²		
2009	120	5760 m²			50	2400 m²		
2010	166	7968 m²			55	2640 m²		
>2010								
Geschoßwohnungs- neubau	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002								
2003			4	300 m²				
2004			4	300 m²				
2005			4	300 m²				
2006			3	225 m²				
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

5.3.2 Neubaugebiete

Bei der geplanten Wohnraumverminderung in der Bauform C ist eine detaillierte Untersuchung der Ver- und Entsorgungsleitung notwendig, da es sich hier um versorgungsrelevante Größenordnungen handelt.

Es ist anzunehmen, dass die Versorgungsleitungen für Trinkwasser nach Durchführung der vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen wesentlich zu groß dimensioniert sind. Die Nennweite des Rohres müsste verringert werden.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen werden auch Änderungen an den vorhandenen Mischwasserleitungen erforderlich.

Die notwendigen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung sollen grundsätzlich abschnittsweise und im zeitlichen Bezug zu den Hochbaumaßnahmen erfolgen.

Detaillierte Planungen sind im Zuge der Realisierung erforderlich.

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
Ein-/Zweifamilien- häuser bis 1990	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Ein-/Zweifamilien- häuser ab 1991	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002	120	6840 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2003	120	6840 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2004	120	6840 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2005	120	6840 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2006	120	6840 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2007	120	6840 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2008	140	7980 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2009	140	7980 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
2010	146	8322 m²			50	2850 m²	50	2850 m²
>2010								
DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Geschoßwohnungs- neubau	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								