

Altbaumobilisierungsstrategie

1. Projektbeschreibung

In der Stadt Staßfurt und den Ortsteilen existiert demografisch bedingt ein hoher Gebäudeleerstand, den es gilt, als städtebauliche Entwicklungsaufgabe anzugehen. Aus diesem Grund soll eine gesamtstädtische präventive Interventionsstrategie, genauer eine Altbaumobilisierungsstrategie, erarbeitet werden.

1.1. Ausgangssituation (Darstellung der Problemlage, der Bedeutung des Projektes vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung)

Die Einwohnerzahl von Staßfurt wuchs von 1875 mit 11.263 Einwohnern¹ für die heutige Kernstadt stetig bis zum II. Weltkrieg auf 15.753 Einwohner an. Während des II. Weltkrieges verdoppelte sich die Einwohnerzahl sogar fast – im Jahre 1946 wurden 29.762 Einwohner statistisch erfasst. Bis 1990 konnte diese hohe Zahl mit 25.514 Einwohnern relativ stabil gehalten werden.

Seit der Wende allerdings sinkt die Einwohnerzahl stetig. Die Einwohnerzahl der Kernstadt Staßfurt sank von 25.190 im Jahr 1990 auf 14.594 im Jahr 2020. Die Entwicklung der Stadt Staßfurt in ihrer heutigen Gebietskulisse, also nach den Eingemeindungen bis 2009, stellt sich ähnlich dar. Fasst man die Entwicklung der einzelnen Ortschaften und der Kernstadt zusammen, so ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang um 36 % von 39.858 Einwohnern im Jahr 1990 auf 25.265 Einwohner im Jahr 2020.

Der Bevölkerungsrückgang seit 1990 ist ein allgemeiner Trend in Sachsen-Anhalt. Nur in den Verdichtungsräumen um Halle (Saale) und Magdeburg hat sich der Einwohnerrückgang in den letzten Jahren deutlich reduziert. Auch die anderen größeren Städte im Salzlandkreis haben seit 1990 kontinuierlich Einwohner verloren, auch wenn auffällt, dass der Bevölkerungsrückgang in Staßfurt stärker ausfällt als in den Vergleichsstädten.

Der Bevölkerungsrückgang trifft die Kernstadt und die ländlich geprägten Ortsteile nicht gleichermaßen. Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Staßfurts mit den Ortschaften zwischen 1990 und 2020 zeigt, dass der Einwohnerverlust in der Kernstadt höher ausgeprägt ist. Hier nahm die Bevölkerung um 42 % ab, während die Ortschaften zusammen nur um 27% ihrer Einwohner verloren. Allerdings sind in den Ortschaften die Bevölkerungsrückgänge unterschiedlich. Während Förderstedt, Rathmannsdorf und Löderburg im Zeitraum von 1990 - 2020 jeweils 30 % der Einwohner verloren, waren es in Hohenerxleben und Neundorf (Anhalt) knapp unter 20 %.

¹ Die in dieser Projektbeschreibung gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf Personen aller Geschlechter. Auf eine inklusive Schreibweise wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt (Stand: Juni 2021) geht davon aus, dass die Stadt Staßfurt bis 2035 auf ein positives bzw. ausgeglichenes Wanderungssaldo zusteuert, ausgehend von einem negativen Saldo von -218 Einwohnern im Jahr 2019. Die Einwohnerentwicklung geht von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus. Selbst bei einer möglichen positiven Wanderungsbilanz von 800 Personen steht dieser die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem prognostizierten Bevölkerungsverlust von 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 gegenüber. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt kommt zu dem Schluss, dass angesichts der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der sinkenden Wanderungsgewinne aus dem Inland weitere Wanderungsgewinne nur aus dem Ausland generiert werden können. In den Prognosen sind die aktuellen Flüchtlingsströme noch nicht enthalten und es ist schwer, diese quantitativ und qualitativ abzuschätzen.

Aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen, demografischer oder struktureller Veränderungen steigt in Staßfurt zunehmend die Zahl der ungenutzten Immobilien. Leerstand gehört inzwischen wie selbstverständlich zum Stadtbild. Dabei ist Leerstand allgemein nicht zwangsläufig problematisch. Ein temporärer Leerstand als Fluktuationsreserve kommt im Rahmen eines dynamischen Immobilienmarktes natürlich vor und zieht keine Folgewirkungen nach sich. Problematisch wird der Leerstand für einen Standort hingegen dann, wenn die Leerstandssituation über einen längeren Zeitraum anhält und die Zahl der leerstehenden Objekte stetig zunimmt. Dies ist in Staßfurt der Fall.

In Staßfurt gab es zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 16.160 Wohnungen, in 7.158 Gebäuden, von denen rechnerisch etwa 22 % leer stehen, das entspricht ca. 3.500 Wohnungen. Besonders der Mehrfamilienhausbestand ist durch einen hohen Leerstand geprägt.

Im Rahmen der aktuellen Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK Staßfurt 2035+) sind bei den örtlichen Begehungen viele komplett leerstehende Gebäude fast überall im Stadtgebiet aufgefallen. **Leerstandsschwerpunkte in der Kernstadt befinden sich in den Gebieten mit Mehrfamilienhäusern in der Altstadt, in Altstaßfurt und in Leopoldshall. Aber auch in fast allen Ortsteilen findet man vorrangig in den historischen Siedlungskernen viele leerstehende Gebäude, neben reinen Wohnimmobilien oft auch große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstrukturen oder Gutshöfe.**

Aus diesem Grund fand im Rahmen der Ortsbegehungen eine eigene Erfassung von komplett leerstehenden und unsanierten Gebäuden statt. Dabei war die (Nicht-)Bewohnbarkeit das zentrale Kriterium der Erfassung, also zugewachsene Hauseingänge, zugemauerte Fenster oder eingeschlagene Fensterscheiben, Gras- und Baumbestand in den meist defekten Dachrinnen oder fehlende Klingelschilder und Briefkästen. In den Ortschaften wurden die erfassten Leerstände mit den Ortsbürgermeistern und bei den Ortsrundgängen zusätzlich abgeglichen. Nicht erfasst wurden (vereinzelte) sanierte Objekte und die Komplettleerstände der organisierten Wohnungswirtschaft aus DDR-Zeiten (in den Großraumsiedlungen).

Im Zuge der Erfassung sind insgesamt 312 Gebäude, davon 137 Gebäude in der Kernstadt und 182 in den Ortsteilen, mit geschätzt etwa 600 Wohnungen kartografisch aufgezeichnet worden.

1.2. Erwartete Ziele (Erläuterung in Bezug auf die demografische Entwicklung, aber auch bzgl. Stärkung Wirtschaftskraft und Image der Region, Erhaltung/Schaffung von Arbeitsplätzen, Vernetzung/Verbindung von Infrastrukturanangeboten etc.)

Der Einwohnerrückgang ist nicht ausschließlich auf das Geburtendefizit zurückzuführen. Insbesondere die Wegzüge (pro Jahr wanderten in den letzten Jahren etwa 150 Einwohner ab) haben in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, dass der Anteil junger Menschen in der Stadt unterdurchschnittlich ist. Gründe liegen sicherlich in den harten Standortfaktoren, dass es in der Region weniger Ausbildungs- und Arbeitsplätze und auch weniger gut bezahlte Arbeit als in anderen Regionen gab, aber es liegt eben auch daran, dass die Innenstädte und Dorfkerne, auch aufgrund verfallener Gebäude, weniger attraktiv sind. Die gefühlte Verfallenskorrektur korreliert mit einem wenig attraktiven Image und der Suche der ehemaligen Industriestadt nach einer neuen Identität. Die leerstehenden und maroden Gebäude steigern eben nicht das Heimatgefühl, sich wohl zu fühlen und stolz auf seine Stadt zu sein, so dass das Identitätsempfinden deutlich sinkt. Diesem Trend gilt es mit dem Projekt entgegenzuwirken indem attraktive Räume und Angebote geschaffen werden um Menschen in der Stadt zu halten. Insbesondere sollen junge Familien hier gehalten werden und ihnen Perspektiven gegeben werden.

Mit der Zunahme von Leerständen steigt das Erfordernis seitens der Stadtentwicklung, etwas dagegen zu unternehmen und nachhaltige Strategien im Umgang mit Leerständen zu entwickeln: In einer schrumpfenden Stadt wie Staßfurt zeigt sich dies in dem fortschreitenden Verfall von Bausubstanz bzw. in der großen Zahl un- oder untergenutzter Immobilien. Hinzu kommt, dass ein großer Teil dieser Immobilien dem Markt nicht zur Verfügung steht, weil Zustand oder Ausstattungsmerkmale zu schlecht sind, um sie zu vermarkten oder weil sie aus anderen Gründen (Spekulationsobjekte, Erbstreit, etc.) gar nicht erst angeboten werden. Dies führt zu einer Verknappung der nutzbaren Immobilien. Leerstände sind nicht nur ein Gradmesser für Fehlentwicklungen bzw. Strukturdefizite und Zeichen eines nicht funktionsfähigen Immobilienmarktes, sie verursachen zudem auch Kosten und können zur Wertminderung eines Standortes beitragen. Dadurch wird das Straßenbild zunehmend unattraktiver, was langfristig unweigerlich zu einer Verschlechterung des Stadtteilimages führt. Wenn sich diese Effekte erst einmal verfestigt haben, wird es für die Stadt immer schwieriger, einzugreifen und gegenzusteuern.

Die Stadt Staßfurt hat im Prozess der Erarbeitung des InSEK Staßfurt 2035+ die Strategie zur Mobilisierung von leerstehenden Altbauten als wichtigen Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklung herausgearbeitet - bestehende Leerstände sollen aus vorgenannten Gründen schnell einer neuen Nutzung zugeführt bzw. revitalisiert werden.

Letztes Ziel der Aktivitäten beim Umgang mit Problemimmobilien ist entweder deren Instandsetzung und Modernisierung, die Vermittlung an einen neuen Eigentümer oder – als letzte Option – auch deren Abbruch mit einer Option auf Neugestaltung oder Neubebauung der frei gewordenen Fläche.

Neben dem Rückbau von Wohnungen, um das Überhangangebot an Wohnraum abzubauen, steht die Schaffung von attraktivem Wohnraum in Bestandssituationen aus städtebaulicher Sicht vor allem in zentralen Lagen als Handlungsschwerpunkt im Fokus. In den Ortsteilen betrifft das vorrangig die Ortsmitten mit den historischen, ehemals land-

wirtschaftlich geprägten Hof- und Gutsstrukturen. Hervorzuheben ist hier der Handlungsbedarf in Atzendorf, Förderstedt, Neundorf (Anhalt) und Glöthe. In der Kernstadt betrifft es die vorrangig gründerzeitlich geprägten Strukturen in Leopoldshall, Altstaßfurt (insbesondere im Bereich des Prinzenbergs) und die Innenstadt.

Um dieses Ziel letztlich zu erreichen, ist es nötig, eine Altbaumobilisierungsstrategie zu entwickeln und Maßnahmenpakete zu erstellen, um die identifizierten Objekte zu revitalisieren. Dazu gehört zunächst eine detaillierte Auflistung und Bestandserfassung der Leerstandsimmobilien. Des Weiteren gilt es neben kommunalen Maßnahmen auch private Eigentümer zu aktivieren, die Strategie stetig zu überprüfen und weiterzuentwickeln und die Öffentlichkeit und Politik mitzunehmen.

Die gezielte Verbesserung der städtebaulichen Qualität ist weiterhin zu forcieren, um die Mitten als Standort für Wohnen, Arbeit und Leben zu entwickeln. Die Stärkung der Mitten in der Kernstadt und den Ortsteilen soll deren Aushöhlung und damit einhergehende weitere Funktionsverluste verhindern. Die räumliche Ausdehnung der Ortslagen bei gleichzeitigem Funktionsverlusten in den Ortsmitten, der sogenannte Donut-Effekt, erfordert einen erhöhten Ressourceneinsatz öffentlicher Mittel (Infrastrukturkosten, Instandhaltungs- und Pflegekosten, Versiegelung etc.) und schwächt damit langfristig der Ortsentwicklung (Bundesstiftung Baukultur). Die Stärkung der Stadt- und Ortsmitten unter anderem durch die Leerstandsmobilisierung unterstützt damit auch bestehende Strukturen des Handels, der Daseinsvorsorge und der öffentlichen Infrastruktur bei vergleichsweise geringem Mitteleinsatz.

1.3. Zielgruppe (Benennung und Erläuterung, wie diese erreicht werden soll)

Während der Erarbeitung der Strategie sind als Zielgruppe zunächst die Staßfurter zu nennen, die für das Thema sensibilisiert werden sollen. Es soll den Vorurteilen, dass „...man an die Eigentümer eh nicht herankommt...“ oder „...die Denkmalschutzbehörden einem das Leben schwermachen...“ ambitioniert entgegengetreten werden. Deshalb soll das strategische Arbeiten gemeinsam mit der Beteiligung von Stakeholdern in den verschiedenen Bereichen und einer breiten Öffentlichkeit in den Fokus gestellt werden. Zudem sollen die betroffenen Behörden mit hinzugezogen werden, um bei dem Vorhaben zu unterstützen.

Als weitere Zielgruppen sind eben auch die Eigentümer von Leerstandsimmobilien zu nennen. In der Fortführung und Umsetzung der Altbaumobilisierungsstrategie liegt ein weiteres besonderes Augenmerk zudem auf potentielle Investoren, die in Staßfurt finanzieren möchten und zudem auf zukünftige Bauherren, insbesondere Familien auf der Suche nach einer Bestandsimmobilie, die an ihrem Lebensmittelpunkt festhalten und attraktiver gestalten möchten.

1.4. Inhalt des Projektes (u. a. Darstellung einzelner Projektabschnitte, Baubeschreibung (Art und Umfang der geplanten Investitionen), Zeitplan, Ausmaß der Einbindung ehrenamtlicher Mitarbeiter und deren Aufgaben etc., Dokumentation der Bereitschaft relevanter Akteure (ggf. Mitfinanzierer)

Wie bereits zuvor beschrieben, befinden sich die Leerstandsimmobilien teilweise an städtebaulich prägenden Stellen, wie die Leerstände in der Staßfurter Innenstadt oder die ehemals landwirtschaftlich genutzten Großstrukturen in den Ortsteilen. Neben den beschriebenen demografischen Entwicklungen als Grundlage von Wohnungsleerstand kommt gerade bei entspannten Wohnungsmärkten der Eigentümer-Objekt-Konstellation eine besondere Bedeutung zu. Häufig stellen komplizierte Eigentümerkonstellationen, überforderte oder nicht handlungsfähige und handlungsunwillige Eigentümer erhebliche Entwicklungsblockaden dar und es kommt zu einem langfristigen städtebaulichen Missstand mit negativen Wirkungen auf das Umfeld. Angesichts des auf absehbare Zeit vorhandenen Überangebots an verwertbaren und nutzbaren Immobilien werden Marktanzreize dieses Problem nicht zufriedenstellend lösen.

Der Umgang mit Problemimmobilien erfordert es somit, erprobte und bewährte Instrumente der behutsamen Stadterneuerung in sinnvoller und effizienter Weise miteinander zu verknüpfen, um eine lösungsorientierte Strategie zu entwickeln, die den individuellen Problemlagen und Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Im ersten Schritt des Projekts soll eine Altbaumobilisierungsstrategie erarbeitet werden. Diese wird zunächst mit vorliegendem Antrag beantragt und soll von einem externen Dienstleister/Büro erstellt werden. Erst im zweiten Schritt soll mittels eines Eigentümermoderators an die Umsetzung der prioritären Objekte herangegangen werden. Eine gute Vorbereitung und Abstimmung ist hier im Vorfeld zweifelsohne geboten.

Die Altbaumobilisierungsstrategie soll bis Ende 2024 unter Beteiligung der politischen Gremien (einschließlich der Ortsräte in den Ortsteilen) und der Öffentlichkeit erarbeitet werden.

Auch sollen weitere Akteure der Kernstadt und der Ortsteile mit eingebunden werden. Da es immer wieder Schwierigkeiten gibt, Eigentümer zu ermitteln, soll auf die Kenntnisse in den Ortsteilen zurückgegriffen werden. Das können Ortschronisten oder die Pfarrgemeinden sein, die zur Ermittlung von Eigentümern beitragen können. Oft befinden sich die großen Baustrukturen, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden, nach wie vor im Eigentum ortsansässiger Landwirte. Auch hier ist die Kontaktaufnahme gemeinsam mit dem Ortsbürgermeister die bevorzugte Variante.

Die umfassende Bestandsaufnahme sollte, wenn möglich, in einem „Groscreening“ über das gesamte Gemeindegebiet hinweg bestehen. Wichtige Informationen sind u. a. auch Hinweise zu leerstehenden Immobilien, die zwar noch keine Verwahrlosungerscheinungen, aber eine negative städtebauliche Ausstrahlung auf die Umgebung aufweisen oder die für die weitere städtebauliche Entwicklung als Schlüsselimmobilien wichtig sind (stadtbildprägende Gebäude, Gebäude an städtebaulich wichtigen Plätzen und Eckgebäude, Gebäude mit instabiler oder aufgegebener Einzelhandelsnutzung usw.). Solche Schlüsselimmobilien werden in der Praxis auch im Rahmen der quartiersbezogenen Strategien mit besonderer Aufmerksamkeit bedacht.

Im Sinne einer präventiven Interventionsstrategie sollten alle Teilräume der Stadt Staßfurt einschließlich der Ortsteile in den Blick genommen werden. Nur durch eine solche „unvoreingenommene“ Erhebung lassen sich zukünftige Problemschwerpunkte identifizieren und Hinweise auf einen bereits vorhandenen, möglicherweise gegenüber den bestehenden Fördergebietszuschnitten abweichenden Bedarf an Interventionen erkennen. In der Praxis zeigen sich durchaus solche Verlagerungserscheinungen von Problemimmobilien in andere Quartiere. Unabhängig davon, wie im Einzelnen vorgegangen wird, sollten im Ergebnis aber Prioritäten festgelegt werden, in welchen Handlungsräumen man mit welcher Dringlichkeit vorgehen möchte. Darüber hinaus empfiehlt es sich, bei der Bestandsaufnahme immer parallel den baulichen Bestand und die Eigentümersituation in den Blick zu nehmen.

Die wichtigsten und bewährten Instrumente zur Bestandsaufnahme von Problemimmobilien sind Gebäudebestandserhebungen vor Ort, die Auswertung von Sekundärdaten aus verschiedenen Quellen, die systematische Zusammenführung von Informationen zu den Eigentümern, zu den Gebäuden und aus dem Verwaltungshandeln sowie deren Aufbereitung und Darstellung in Form von Datenbanken und Karten.

Von Bedeutung ist auch die Definition einheitlicher Beurteilungsmaßstäbe für den Umgang mit Problemimmobilien. Hier sind klare Maßstäbe und Leitlinien für den Umgang mit Immobilien und mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild zu entwickeln, zu überprüfen und zu erproben. Ein möglicher Ansatz ist die Erstellung von Gebäudesteckbriefen mit systematisch dargestellten Informationen zu den Gebäuden, ihren Eigentümern und den vorherrschenden Problemlagen.

Bei Problemimmobilien ergibt sich häufig die Notwendigkeit eines koordinierten Verwaltungshandelns, denn um effektiv gegen Problemimmobilien vorzugehen, müssen die Schwierigkeiten, die sie verursachen, auf möglichst vielen Ebenen gleichzeitig angegangen werden. Charakteristisch ist bei verwahrlosten Immobilien, dass neben der Stadtplanung noch weitere Verwaltungsressorts zuständig sein können. Dies betrifft beispielsweise das Rechtsamt oder das Ordnungsamt. Zur Sachverhaltsaufklärung können zudem auch Informationen z. B. aus öffentlichen Registern der Meldestelle oder des Gewerbeamtes hilfreich sein. Außerdem muss ggf. mit Hilfe von Verwaltungszwang durch die Polizei vorgegangen werden. Ersatzvornahmen können den Einsatz von Trägern öffentlicher Infrastruktur (Gas, Wasser, Fernwärme, Abfallentsorgung) nach sich ziehen. Schließlich ist in Hinblick auf etwaige Steuerhinterziehung auch eine Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden geboten. Auch die Zusammenarbeit der Bauaufsicht sowie der unteren Denkmalschutzbehörde ist bei diesem Projekt besonders wichtig.

Im zweiten Schritt soll ein Eigentümermoderator eingesetzt werden. Dieses Teilprojekt soll hier, wie bereits erwähnt, aber (noch) nicht beantragt werden.

- Es ist eine hohe Intensität in der Ansprache und Beratung notwendig, für die entsprechende Ressourcen bereitstehen müssen. Im kommunalen Alltag stehen diese in der Regel nicht zur Verfügung.
- Für die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen der Eigentümerschaft muss eine positive Perspektive der Quartiersentwicklung erkennbar sein. Maßnahmen der Städtebauförderung aber auch das Schaffen von Transparenz über die Marktentwicklung sind hierfür als Impuls wichtig.

- Der Aufbau von Eigentümerkooperationen braucht eine intensive Begleitung, die den Aufwand für die Eigentümer reduziert und das „Trittbrettfahrerproblem“ zu überwinden hilft. Erste schnelle Erfolge können zur weiteren Kooperation motivieren.
- Akteure und Organisationen, die eine Mittlerfunktion zwischen Kommune und Einzeleigentümer bilden, können durch bestehende Kontakte und einen Vertrauensvorschuss eine wichtige Rolle in der Eigentümermobilisierung einnehmen.

Verfahrensschritte	Zeitraum
Ausschreibung der Planungsleistungen und Vergabe	September bis November 2023
Sichtung der kartografischen Bestandserfassung im Rahmen des InSEK 2035+	Dezember 2023
Erstellung einer detaillierten Übersicht zu den Problemimmobilien (inkl. Bestandsaufnahme vor Ort)	Januar bis Mai 2024
Klärung vom Status quo und der Rahmenbedingungen der Problemimmobilie sowie Beschreibung der städtebaulichen Relevanz und möglicher Nachnutzungsoptionen	Januar bis Mai 2024
allgemeine Beschreibung von Handlungsoptionen zum Umgang mit den identifizierten Problemimmobilien	Januar bis Mai 2024
Vorschlag für eine Prioritätenliste für die künftige AG Altbaumobilisierung	Juni 2024
Zusammenfassende Darstellung der Problemimmobilien in einem „Kataster Problemimmobilien“ als Ergänzung zum städtischen Baulandkataster	Juli/August 2024
Erarbeitung eines Vorschlages zur Arbeitsweise und zu den beteiligten Ämtern und Institutionen	Juli/August 2024
Bildung einer AG Altbaumobilisierung	September 2024
Abstimmung der Strategie in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit	September bis Dezember 2024
Beschluss der Strategie im Stadtrat	Dezember 2024/Januar 2025

1.5. Kooperationsstrukturen/Kooperationsvereinbarungen

Kooperationsstrukturen bzw. Kooperationsvereinbarungen bestehen gegenwärtig nicht.

1.6. Einbeziehung vorhandener Ergebnisse anderer Projekte/Untersuchungen

Seit 2021 wird das InSEK Staßfurt 2035+ erarbeitet. In diesem Rahmen wurde bei örtlichen Begehungen eine Bestanderfassung komplett leerstehender Gebäude durchgeführt und kartografisch festgehalten. Auf diese Ergebnisse wird Bezug bzw. als Grundlage genommen. Anhand dieser Erfassung kann der Aufwand der Strategie (ca. 300 Gebäude) abgeschätzt werden.

2. Nachhaltigkeit des Projektes

Das Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, gesellschaftliche und wirtschaftliche Interessen unter einen Hut zu bringen. Aus diesem Grund ist das Gelingen der Energiewende genauso entscheidend wie die Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Ressourceninanspruchnahme. Deshalb sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen in der Stadt zukunftssträchtig entwickelt bzw. angepasst werden. Neue Flächennutzungsvorhaben sollen daher bewusst gelenkt werden und vorhandene Nutzungskonflikte im Stadtgebiet gilt es langfristig zu lösen. Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr ist hierbei zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst zu vermeiden. Die begrenzt verfügbaren Flächenressourcen in der Stadt sollen umweltschonend und effizient genutzt und insgesamt klimagerecht entwickelt werden. Natur und Landschaft gilt es zu schützen und qualitativ weiterzuentwickeln. Die wirtschaftliche Basis der Stadt Staßfurt und deren Funktionsfähigkeit sind unter den Bedingungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels zu erhalten.

Das gelingt nur, wenn die Stadt verantwortungsvoll mit den vorhandenen Ressourcen umgeht und sowohl die Interessen der heutigen als auch zukünftiger Generationen berücksichtigt. Mit der Eigentümermobilisierung wird insbesondere das Ziel verfolgt, auf die Sanierung bzw. Modernisierung von Einzelgebäuden hinzuwirken. Darüber hinaus werden Einzeleigentümer auch aktiviert und beraten, um durch den altersgerechten Umbau von Immobilien der zunehmenden Alterung der Gesellschaft gerecht zu werden. Die Notwendigkeit zum Klimaschutz ist zudem Ausgangspunkt der Eigentümermobilisierung zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden.

Langfristig ist die Maßnahme nachhaltig, da sie bestehende städtische Strukturen reaktiviert und repariert, anstatt kostenintensiv neue Strukturen zu schaffen. Neben den Umweltaspekten ist die Schaffung von lebendigen Quartieren ein wichtiger Teil der Daseinsvorsorge, da bestehende Strukturen (Nahversorgung, Handel, Dienstleistungen ...) dadurch gestützt werden und funktionierende Netzwerke eines intergenerationalen Zusammenlebens entstehen können. Die Aktivierung von Eigentümern und Immobilien ist hier vielversprechender Ansatz zur Schaffung solcher lebendigen Quartiere.

Befinden sich mehrere leerstehende Gebäude in einem Quartier, machen die Maßnahmen ein abgestimmtes oder gemeinsames Handeln der Eigentümerschaft notwendig. Bei der Eigentümermobilisierung sind dann Aktivitäten zum Aufbau und zur Begleitung

der Eigentümerkooperation – z. B. Organisation und Moderation von Eigentübertreffen – notwendig. Damit gemeinsame Aktivitäten im Wohnumfeld angeregt werden können, muss die Eigentümermobilisierung auf Quartiersebene fokussiert werden. Dies hat auch bei Einzelmaßnahmen an den Gebäuden den Vorteil, dass die räumliche Konzentration der Sanierungstätigkeit zu einer höheren Sichtbarkeit und einem größeren Effekt für das Erscheinungsbild führt. Dies kann als „Ansteckungseffekt“ weitere Eigentümerinnen und Eigentümer davon überzeugen, Maßnahmen umzusetzen.

2.1. Fortführung des Projektes (Erläuterung zur Weiterführung nach Abschluss des Förderzeitraumes unter Beifügung eines Kosten- und Finanzierungsplan für 5 Jahre nach Vorhabensabschluss)

Die Erarbeitung der Altbaumobilisierungsstrategie soll innerhalb eines Zeitraums von eineinhalb Jahren unter Beteiligung von Stakeholdern, der politischen Gremien und der Öffentlichkeit erarbeitet werden (siehe 1.4). Mit Vorliegen dieser gemeinsam abgestimmten und beschlossenen Strategie beginnt die 2. Phase: die Eigentümermoderation.

Es wird beabsichtigt, einen Eigentümermoderator einzusetzen, der die Ansprache und Beratung/Begleitung des Eigentümers auf dem Weg zum Verkauf oder zur Entwicklung seiner Problemimmobilie übernimmt. Dabei ist es sinnvoll, diese Stelle strategisch außerhalb der Stadtverwaltung bei einem externen Dienstleister zu verorten, da gerade die vermittelnde Rolle des Moderators als dritte Person im Verhältnis des Eigentümers zur Gemeinde dadurch zum Tragen kommen kann. Der Eigentümermoderator ist selbstverständlich in die gesamtstrategische Entwicklung der Stadt miteinzubeziehen.

Der Eigentümermoderator soll sich zunächst auf die in der Strategie festgelegten Prioritätsliste als Schlüsselprojekte fokussieren. Er muss dann aufzeigen, mit welchen Maßnahmen die Strategie umgesetzt werden soll. Dafür ist es wichtig, die finanziellen Aufwendungen darzustellen und das genaue Vorgehen aufzuzeigen.

Umsetzung Altbaumobilisierungsstrategie mittels Eigentümermoderator

Verfahrensschritte	Zeitraum	Honorarkosten
Mitwirkung in der Arbeitsgruppe Altbaumobilisierung der Verwaltung, Wahrnehmung der Funktion als Eigentümermoderator	2025 bis 2029	je Jahr: 30.000 € (Kosten für Zuschuss, z.B. Abriss, Sicherung oder dergleichen sind hier nicht enthalten und sind gesondert zu beantragen)
Herstellung der Eigentümerkontakte, die Stadt liefert die zur Verfügung stehenden Eigentümerkontakte, ggf. sind eigene Recherchen anzustellen, regelmäßige Kontaktpflege zu den Eigentümern		
Prüfung der Instandsetzung der Gebäude, ggf. Kostenschätzungen		

Erstinformation der Eigentümer über vorhandene Fördermöglichkeiten, bauliche Erstberatung und Begutachtung von Schäden am Gebäude; Hilfeleistung bei der Zusammenstellung der Unterlagen für Fördermittelanträge, Vorprüfung der Vollständigkeit

Entwicklung und Unterstützung von Verkaufsoptionen und Hilfe von potentiellen Erwerbern mit dem Ziel der Gebäudesicherung

Begleitung laufender Sicherungsmaßnahmen und Unterstützung für Eigentümer und Verwaltung

Netzwerkarbeit und Öffentlichkeitsarbeit. Unterstützung von Aktivitäten zur Stärkung des Quartiersimages und ggf. Unterstützung von Zwischennutzungen

Für diese Leistung wird ein Kostenvolumen von jährlich ca. 30.000 € eingeschätzt. An diese Phase schließt sich die 3. Phase der Altbaumobilisierung an: die Leerstandsbesetzung. Hierfür sollen dann verschiedene Förderprogramme (jeweils für die entsprechende Förderkulisse) zum Einsatz gebracht werden (Städtebauförderung, LEADER, etc.), um den Eigentümer bei der Umsetzung seines Projektes anteilig zu unterstützen.

2.2. Maßnahmen zur Dokumentation und Veröffentlichung der Projektergebnisse

Über die Beteiligungen, in Form von Expertenrunden, Workshops und diverser Beratungen, bezüglich der Prozesse zum Klimaschutzkonzept und zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (InSEK Staßfurt 2035+) wurde/wird kontinuierlich in den regionalen Printmedien wie der „Volksstimme“ oder dem Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt des „Salzlandboten“ sowie digital auf der Internetseite der Stadt Staßfurt (www.stassfurt.de) berichtet. Diese Art der Berichterstattung soll fortgeführt werden, da sie inzwischen von den interessierten Bürgern genutzt und geschätzt wird.

Auch das Baulandkataster wird derzeit auf der Internetseite der Stadt Staßfurt veröffentlicht. Gleichmaßen soll die Prioritätenliste der Altbaustrategie als Leerstands- und Brachflächenkataster bekanntgemacht werden.

3. Praxisorientierung des Projektes

3.1. Art und Weise des Transfers in die Praxis

Das Projekt ist insgesamt auf das Ziel ausgerichtet, die leerstehenden, verwahrlosten Gebäude, die aufgrund des demografischen und Strukturwandels vorrangig entstanden, zu Wohnzwecken zu sanieren oder für eine andere Zwischen- und Nachnutzung vorzubereiten. An erster Stelle steht hier die Kommunikation mit den Eigentümern und deren Aktivierung zur Mitwirkungsbereitschaft. Auch werden diverse Akteure innerhalb des Quartiers oder des Ortes mit eingebunden, so dass bezweckt wird, einerseits eine hohe Akzeptanz für das Projekt zu bewirken und andererseits die Identifikation mit dem Heimatort durch attraktivere Gestaltung und Belebung der Objekte zu stärken, um weitere Abwanderungen zu vermeiden.

Im Fokus der Projektumsetzung (Strategieerarbeitung, Eigentümermoderation und Leerstands-beseitigung) steht ein Büro, welches die Strategie erarbeitet und die Akteure anspricht und für das Projekt wirbt. Das Büro ist der Vermittler zunächst zwischen der Verwaltung, den Behörden, den politischen Gremien des Stadtrates einschließlich der Ortschaftsräte, den Bürgern, Akteuren und selbstverständlich den Eigentümern.

3.2. Öffentlichkeitsarbeit

Das Projekt ist insgesamt darauf ausgelegt, in den Kontakt zu den Eigentümern zu kommen. Da nicht alle Objekte gleich zu Beginn begonnen werden können, ist angesichts der großen Anzahl leerstehender Objekte über die Gesamtstadt verteilt (über 300 Gebäude) eine Prioritätensetzung entscheidend. Diese erfordert aber eine klare Vorbereitung und Vorgaben sowie Einschätzung der Machbarkeit der Umsetzung. Die Entscheidung über die ersten 20 bis 30 Objekte, die angegangen werden sollen, wird in der Abstimmung innerhalb der Öffentlichkeit und der politischen Gremien liegen. Aufgrund dessen werden öffentliche Veranstaltungen in Form von Workshops oder Vorortbesichtigungen mit den politischen Gremien und den Staßfurtern stattfinden.

4. Sonstiges (weitere für die Durchführung der Maßnahme/für das Projekt bedeutende Tatsachen)

Die Schwerpunkte der Bereiche, in welchen sich die Leerstandsimmobilien befinden, sind zum einen die Fördergebiete der Städtebauförderung in der Kernstadt, andere Bereiche innerhalb der Kernstadt oder die Ortsteile im ländlichen Raum. Um eine einheitliche Planungsgrundlage zu erarbeiten, ist eine gesamtstädtische Betrachtung aller leerstehenden Gebäude im Stadtgebiet erforderlich. Aus diesem Grund wird in der Förderung über die Demografierichtlinie die Chance gesehen, **über die Grenzen der Fördergebiete hinweg eine gemeinsame Handlungsstrategie** und somit Grundlage für das weitere Agieren erarbeiten zu können.

Hinsichtlich der Finanzierung der erforderlichen Planungsleistungen wurde ein Planungsansatz sowohl im Haushalt 2023 von 30.000 € als auch 2024 ebenfalls 30.000 € veranschlagt; auch 2025 ist ein ebenso hoher Planungsansatz für das Projekt enthalten.

Über die Kostenschätzung wurden Netto-Gesamtkosten in Höhe von 50.606,00 € ermittelt, das entspricht einem Brutto-Honorar in Höhe von 60.221,14 €. Aus diesem Grund wird von einer **Honorarpauschale von 60.000 €** ausgegangen – bei einer Förderung von 80 v.H. werden somit **Fördermittel in Höhe von 48.000 €** beantragt.

Die Haushaltssatzung soll in der Sitzung des Stadtrates am 13.04.2023 beschlossen werden. Sobald die Bekanntmachung der Rechtskraft vorliegt, werden die entsprechenden Unterlagen nachgereicht. Der Antrag wird zeitgleich der Kommunalaufsichtsbehörde des Salzlandkreises vorgelegt mit der Bitte um direkte Stellungnahme.

Das InSEK Staßfurt 2035+ wird derzeit erarbeitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits abgeschlossen. Die Behördenbeteiligung ist für April 2023 geplant. In der Sitzung des Stadtrates am 29. Juni 2023 soll das InSEK beschlossen werden. Sobald dies der Fall ist, werden Sie darüber umgehend informiert und erhalten ein Exemplar nachgereicht.

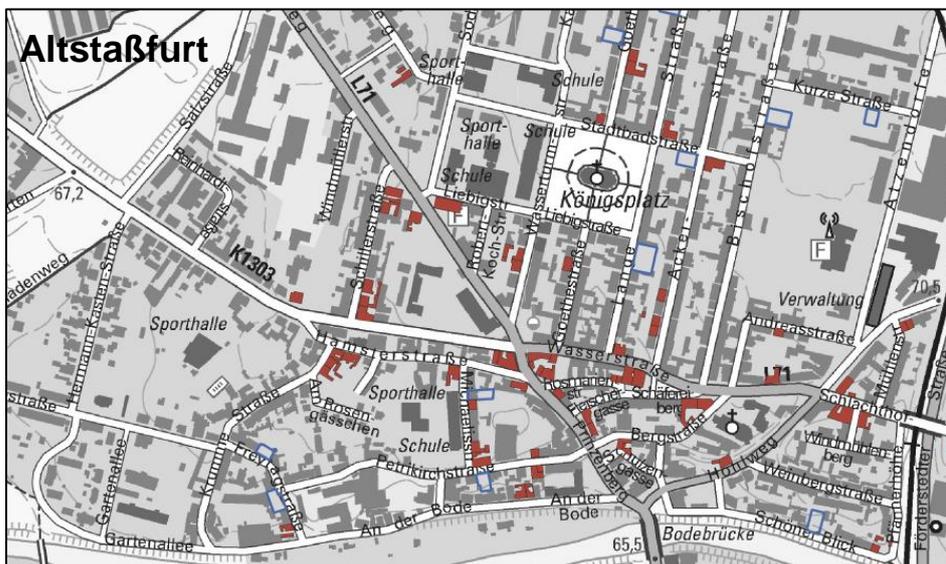


Abb.: Ausschnitt aus dem InSEK 2035+ mit Darstellung der Komplettleerstände (rot) und der Baulücken (blau)

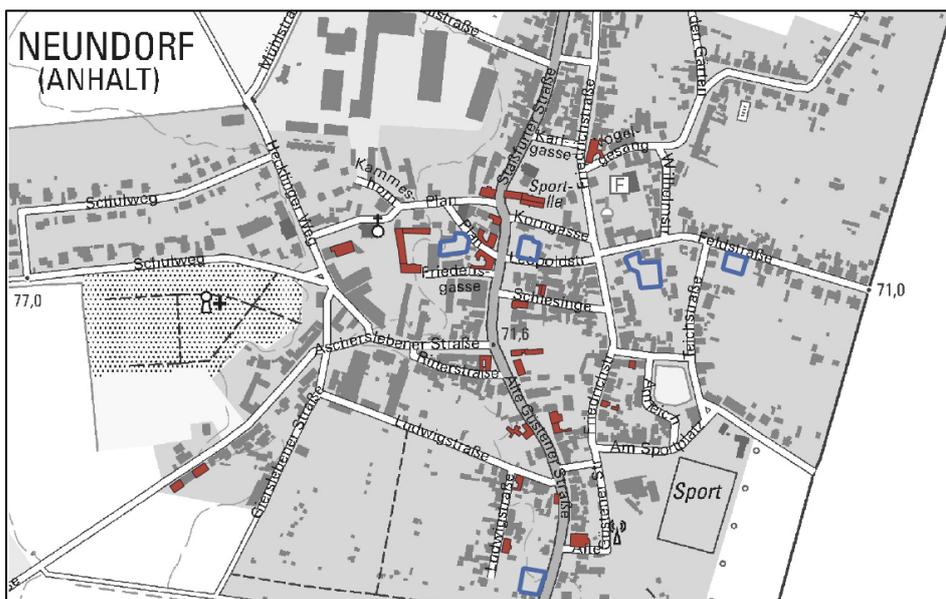


Abb.: Ausschnitt aus dem InSEK 2035+ mit Darstellung der Komplettleerstände (rot) und der Baulücken (blau)