

Stadt Staßfurt
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Alt-Staßfurt“
Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	2
1.1	Die Stadt Staßfurt	2
1.2	Die städtebaulichen Problemgebiete in der Stadt Staßfurt	4
2.	Entscheidungsfaktoren zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme.....	5
2.1	Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch	5
2.2	Der Weg bis zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.....	5
2.3	Wahl des Sanierungsverfahrens	6
2.4	Ziele und Zwecke der Sanierung.....	7
2.5	Einsatz eines Sanierungsträgers.....	8
2.6	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	8
3.	Durchführung der Gesamtmaßnahme	10
3.1	Erschließungs- und Baumaßnahmen im Teilgebiet Königsplatz	10
3.2	Einbeziehung des Teilgebietes Altstadt.....	13
3.3	Landesinitiative URBAN 21	15
3.4	Stadtentwicklungskonzept 2001.....	17
3.5	Städtebaulicher Rahmenplan 2003	17
3.6	Teilnahme an der IBA 2010 - Thema „Aufheben der Mitte“	18
4.	Finanzierung der Gesamtmaßnahme	22
4.1	Kosten und Finanzierungsübersicht	22
4.2	Beschreibung der Einnahmen.....	23
4.2.1	Zweckgebundene Einnahmen.....	23
4.2.2	Städtebaufördermittel.....	24
4.2.3	Vermögenswerte	24
4.3	Beschreibung der Ausgaben	25
4.3.1	Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme	25
4.3.2	Ordnungsmaßnahmen	26
4.3.3	Baumaßnahmen	31
4.3.4	Sonstige Ausgaben.....	33
5.	Fazit.....	34

1. Ausgangslage

1.1 Die Stadt Staßfurt

Die Stadt Staßfurt liegt 35 km südlich von der Landeshauptstadt Magdeburg im Zentrum von Sachsen-Anhalt. Sie ist über die Bundesautobahn 14 und die im Süden tangierende Nordharzautobahn A36 sowie über die Eisenbahnstrecke Magdeburg-Schönebeck-Güsten-Erfurt in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Staßfurt war von 1952 bis 1994 Kreisstadt. Nach der Zusammenlegung von zwei Alt-kreisen gehörte sie zum Landkreis Aschersleben-Staßfurt. Im Zuge der Kreisgebietsreform von 2007 wurde aus den Kreisen Aschersleben-Staßfurt (ohne Falkenstein/Harz), Bernburg und Schönebeck der Salzlandkreis mit Verwaltungssitz in der Stadt Bernburg (Saale) gebildet.

Im Landkreis wohnten im Jahr 2019 rund 189.000 Menschen. Die Einwohnerzahlen der großen Städte, die gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentren eingestuft sind, lagen bei 32,6 TEW (Bernburg), 30,5 TEW (Schönebeck), 27,0 TEW (Aschersleben) und 24,9 TEW (Staßfurt).

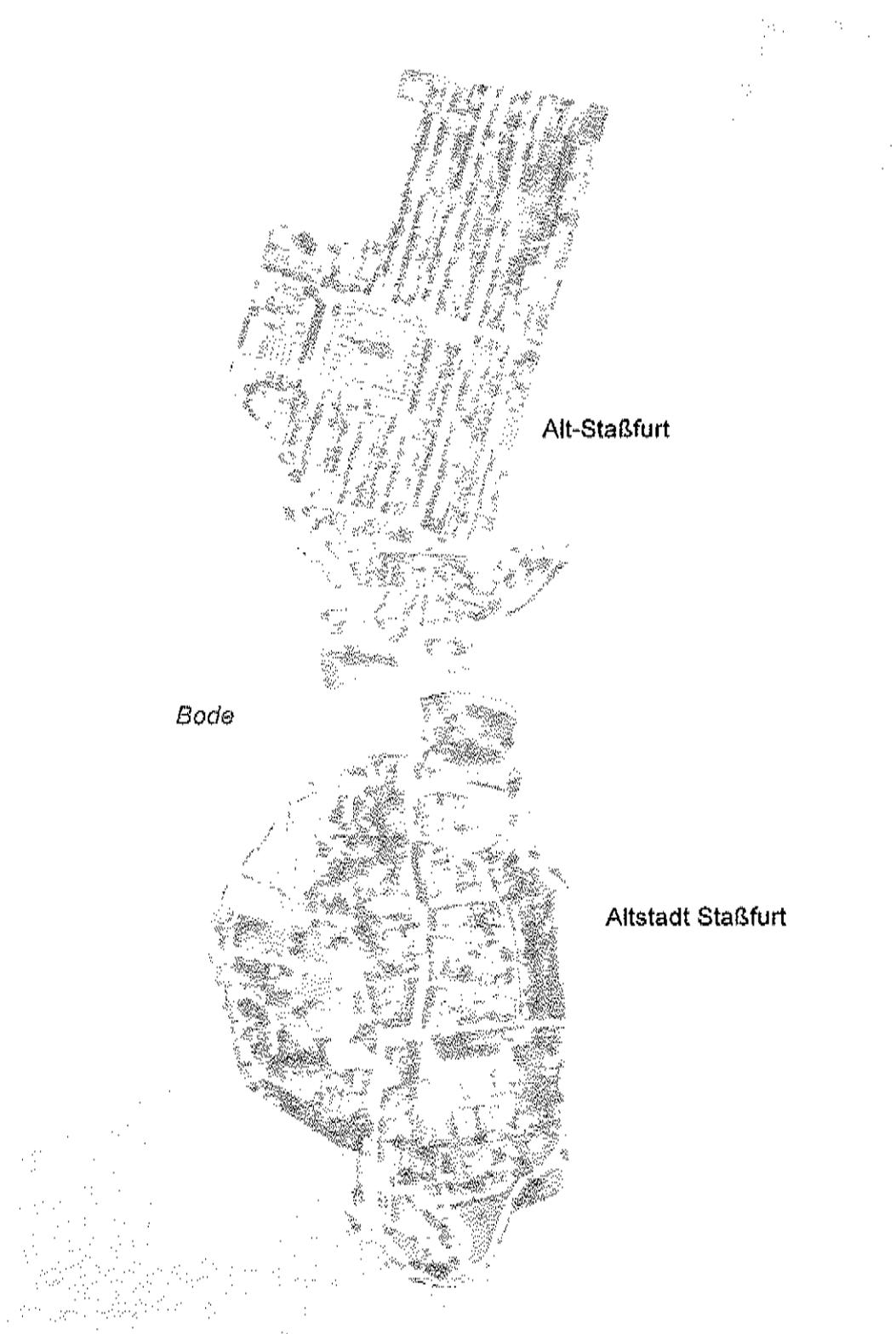
Als Mittelzentrum gehört Staßfurt im Salzlandkreis zu den Standorten für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich.

Die historische Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt war die Salzgewinnung. Von dem ab 1852 weltweit erstmalig in Staßfurt betriebenen Kalibergbau gingen die entscheidenden Impulse für die Industrialisierung aus, die vor allem durch die chemische Industrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau geprägt war. Diese Unternehmen bestimmen noch heute das wirtschaftliche Profil der Stadt. Daneben verfügt Staßfurt über gut aufgestellte Dienstleistungsunternehmen, ein starkes Baugewerbe und ein umfassendes Angebot an Handelseinrichtungen.

Die Ursprünge der Stadtentwicklung liegen mehr als 1200 Jahre zurück. Eine erste Ansiedlung hatte sich an einer Bodefurt nördlich des Flusses entwickelt, an der die wichtige Handels- und Salzstraße von Lüneburg über Magdeburg kommend nach Süden in Richtung Halle (Saale) und weiter nach Augsburg führte.

Der Ort „Staßfurt“ wurde 806 erstmals urkundlich erwähnt. Die Stadt Staßfurt mit Burg und Wehrmauern entwickelte sich ab dem 11. Jahrhundert südlich der Bode. Das dann „Alt-Staßfurt“ genannte Dorf nördlich und die Stadt Staßfurt südlich der Bode waren bis Ende des 19. Jahrhunderts selbstständige Orte.

Seit dem 12. Jh. hatte die Salzgewinnung aus Solequellen zu wirtschaftlichem Aufschwung und Reichtum der Stadt geführt. Der ab Ende des 18. Jh. immer unwirtschaftlicher werdende Siedebetrieb wurde ab 1851/52 durch den weltweit erstmalig betriebenen Staßfurter Salzbergbau abgelöst. Der mit der Salzgewinnung einhergehende wirtschaftliche Aufschwung zog umfangreiche Stadterweiterungen nach sich. Einerseits entwickelte sich in der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert nördlich von Alt-Staßfurt das Gebiet um den Königsplatz mit seinen gründerzeitlich geprägten Blockstrukturen.



Die städtebaulichen Problemgebiete Alt-Staßfurt und Altstadt in der Stadt Staßfurt (Luftbild um 2000)

1.2 Die städtebaulichen Problemgebiete in der Stadt Staßfurt

Im Jahr 1990 wurden die beiden historischen Siedlungskerne „Alt-Staßfurt“ (nördlich der Bode) und Altstadt (südlich der Bode) als städtebauliche Problemgebiete definiert. Die Ausgangssituationen beider Gebiete zeigten mit dem Blick auf die städtebaulichen Funktionen und Strukturen komplexe Problemlagen mit jeweils spezifischen Ursachen.

Während das Gebiet „Alt-Staßfurt“ mit den Bereichen um den Königsplatz durch einen überwiegend sehr schlechten städtebaulichen Zustand gekennzeichnet war, wurde die Altstadt südlich der Bode von den Folgen des früheren Kalibergbaus dermaßen in Mitleidenschaft gezogen, so dass sich ein großflächiger Substanz- und Strukturverlust abzeichnete.

1. Das Gebiet des Stadtzentrums (Altstadt Staßfurt) mit der Steinstraße

Die städtebaulichen Missstände in diesem Gebiet waren insbesondere geprägt durch:

- Erhebliche Bausubstanz- und Stadtstrukturverluste als Folgeschäden des früheren Kali- und Steinsalzbergbaus
- Probleme des Bergsenkungsgeschehens, der latenten Bruchgefahr und der seinerzeit zu erwartenden teilweisen Vernässung des Gebietes
- Die daraus resultierenden umfassenden Beeinträchtigungen des Gebietes in allen Funktions- und Strukturbereichen
- Die zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Wahrnehmung der diesem Gebiet historisch obliegenden Zentrumsfunktion für Stadt und Umland
- Der fortschreitende Verlust der historisch gewachsenen Altstadtstruktur und der damit verbundene Identitätsverlust der Stadt Staßfurt insgesamt

2. Das Gebiet Alt-Staßfurt nördlich der Bode

Alt-Staßfurt entwickelte sich aus einer dörflichen Ansiedlung unmittelbar am nördlichen Bodeufer. Der Bereich ist durch eine steile Uferlage geprägt und zeigt heute noch die Straßenverläufe eines gewachsenen Dorfgrundrisses. Im Norden schließt sich die Gründerzeitsiedlung um den Königsplatz an, eine planmäßige Wohnsiedlung mit orthogonalem Straßenraster und lang gestreckten Baublöcken.

Die in diesem Gebiet zu Beginn der Sanierungsmaßnahme vorhandenen städtebaulichen Missstände entsprachen in vollem Umfang den im § 136 Abs. 3 BauGB aufgeführten Substanz- und Funktionsschwächen. Sie werden im Kapitel „Vorbereitende Untersuchungen“ detailliert dargestellt.

2. Entscheidungsfaktoren zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme

2.1 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Staßfurt hatte am 22.10.1990 die Einleitung eines Verfahrens zur Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme für das Sanierungsgebiet Königsplatz (damals Friedensplatz) und den Beginn vorbereitender Untersuchungen gem. § 28 der seinerzeit geltenden Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) beschlossen.

Ein gleichartiger Beschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.12.1990 für das Gebiet Steinstraße (damals noch Karl-Marx-Straße) gefasst.

Im Februar 1991 stellte die Stadt den Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“. Die Programmaufnahme erfolgte mit Schreiben des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen vom 17.07.1991 für das Programmjahr 1991.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im August 1991 das Büro Schilling (Halberstadt) für das Teilgebiet um den Alt-Staßfurt/Königsplatz und das Büro Dr. Plück (Staßfurt) für das Teilgebiet Altstadt/Steinstraße beauftragt.

Die räumliche Teilung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte angesichts der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Problemlagen und der daraus resultierenden Unsicherheiten.

Zum Zeitpunkt des Untersuchungsbeginns im August 1991 stand bereits fest, dass unter dem Gesichtspunkt der Bergbaufolgesituation vorerst keine zuverlässigen Aussagen über die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und über die Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 Abs. 1 BauGB) für das gesamte Untersuchungsgebiet getroffen werden konnten.

Es war erkannt worden, dass weitere spezielle Untersuchungen zur Bergschadensproblematik erforderlich waren, sodass die VU für die Teilgebiete Altstadt/Steinstraße im Jahr 1993 vorläufig unterbrochen wurde.

2.2 Der Weg bis zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Ausgehend von den geschilderten Rahmenbedingungen erfolgte die förmliche Festlegung des heutigen Sanierungsgebietes in 2 Stufen. Für das Teilgebiet Alt-Staßfurt/Königsplatz sind die durch das Büro Schilling bearbeiteten vorbereitenden Untersuchungen zunächst durch den Sanierungsträger SALEG redaktionell überarbeitet und im April 1993 beendet worden.

Die Sanierungssatzung für das zunächst 22,5 ha große Gebiet „Alt-Staßfurt“ wurde im Juni 1993 verabschiedet. Sie ist seit Mai 1994 rechtswirksam.

Für das Teilgebiet Altstadt/Steinstraße sind ab 1995 spezielle Untersuchungen in Bezug auf die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter den Bedingungen der Bergbaufolgesituation durchgeführt worden. Dazu zählen die Expertisen „Pla-

nung und Bemessung von baulichen Anlagen in Bergsenkungsgebieten am Beispiel von Staßfurt“ (1995) und das „Städtebauliche Handlungskonzept Bergsenkungsgebiet Innenstadt“ (1996). Diese Untersuchungen sind im Zeitraum 1995/96 durch eine interministerielle Arbeitsgruppe begleitet und unterstützt worden.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde 1996 der Antrag auf Erweiterung des Sanierungsgebietes um den nordöstlichen Teil der Altstadt (Teilgebiet mit zusammenhängender Bebauungsstruktur außerhalb des Senkungstrichters) gestellt. Dieses Erweiterungsgebiet wurde im April 1997 als Bestandteil der Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm aufgenommen.

Parallel dazu sind weitere Gutachten und eine hydrologische Gesamtkonzeption für die Altstadt und angrenzende Bergsenkungsbereiche zur Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt der Vernässungsproblematik in Folge der Bergsenkungen erarbeitet worden.

Die gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für den Beschluss der 1. Änderungssatzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Alt-Staßfurt“ mit Erweiterung des Sanierungsgebiets um beide Teilgebiete der Altstadt, die Steinstraße mit den zusammenhängenden Bebauungsstruktur außerhalb des Senkungstrichters und den zentralen Bereich der historischen Altstadt mit den Bergsenkungsgebieten.

Nach der Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Erweiterung des Fördergebietes hat der Stadtrat am 28. Oktober 1999 die 1. Änderungssatzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Alt-Staßfurt“ mit Erweiterung des Sanierungsgebiets beschlossen.

Ab dem Programmjahr 2000 wurde das erweiterte Gebiet als Gesamtmaßnahme gefördert. Das nunmehr 48,5 ha große Sanierungsgebiet behielt die ursprüngliche Gebietsbezeichnung „Alt-Staßfurt“.

2.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Auf der Grundlage der Situationsanalyse schätzte die Stadt ein, dass sanierungsbedingte Werterhöhungen eintreten werden. Die Stadt ging davon aus, dass sich die Qualität der Grundstücke durch planungsrechtliche Maßnahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Ergebnis der Sanierungsmaßnahme deutlich verbessert.

Außerdem wurde eingeschätzt, dass für die Durchsetzung einzelner Sanierungsziele umfangreiche Maßnahmen der Grundstücksneuordnung erforderlich werden, so zum Beispiel zur Um- und Neugestaltung der Bereiche im Zusammenhang mit den Bergschadensgebieten, bei notwendigen Ergänzungen der Erschließungsanlagen und bei Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktion (Baumaßnahmen).

Unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahmen wurde das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis 156 BauGB beschlossen.

2.4 Ziele und Zwecke der Sanierung

Die unterschiedliche Ausgangssituation in den beiden Teilbereichen des Sanierungsgebietes spiegelt sich auch in der Differenzierung der Sanierungsziele wider. Zur Verdeutlichung der strategischen Grundrichtungen sollen hier nur die grundsätzlichen und übergeordneten Zielstellungen für die beiden Bereiche dargestellt werden:

Teilgebiet Königsplatz

- Erhalt und behutsame Ergänzung der städtebaulichen Grundstruktur
- Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz
- Bewahrung bzw. Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes
- grundlegende Erneuerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
- Sanierung bzw. Erneuerung der technischen Ver- und Entsorgungssysteme

Teilgebiet Steinstraße

Für den im Teilgebiet Steinstraße eingelagerten Bereich mit Bergbaufolgen ging es primär um die Grundfrage, ob und in welcher Form eine städtebauliche Entwicklung überhaupt möglich ist.

Ausgehend von den Ergebnissen der erwähnten Untersuchungen zur Bergbaufolgesituation sind für das Teilgebiet Steinstraße die übergeordneten Ziele formuliert worden:

- baulich genutzte Bereiche erhalten und
- leer geräumte Bereiche im Bergschadensbereich gestalten.

Im Sinne dieser grundsätzlichen Strategie gelten für die baulich noch genutzten Bereiche des Teilgebietes Steinstraße die gleichen Ziele wie für das Teilgebiet Königsplatz.

Für den **Bergsenkungsbereich in der Altstadt**, der diese diagonal durchschneidet, wurde ein spezielles Sanierungskonzept in einem längerfristigen Untersuchungs- und Planungsprozess entwickelt. Es basiert auf folgenden Grundsätzen:

- Neuordnung des gesamten Entwässerungssystems der Altstadt
- Aufgabe der bisherigen großflächigen zentralen Grundwasserabsenkung durch das Pumpwerk Zillestraße
- Installation einer optimierten dezentralen Grundwasserhaltung
- gezielte Grundwasserabsenkung in baulich genutzten Bereichen
- Organisation einer gesteuerten Vernässung im leer geräumten Kernbereich des Senkungstrichters
- Anlegen eines Stadtsees im Vernässungsbereich

- Entwicklung eines öffentlichen Freiraums im Umfeld des Stadtsees mit differenzierten Gestaltungs- und Nutzungsbereichen

2.5 Einsatz eines Sanierungsträgers

Aufgrund der zu erwartenden Aufgabenfülle bei der Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme entschied sich die Stadt, einen Sanierungsträger im Sinne von § 157 ff. Baugesetzbuch einzusetzen.

Auf der Grundlage des im November 1991 abgeschlossenen Treuhändervertrages ist die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH als Sanierungsträger für die Stadt Staßfurt tätig.

Der Treuhändervertrag ist am 18.02.1992 durch die Kommunalaufsicht des Landkreises genehmigt worden.

2.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsarbeit während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme war auf drei Ziele ausgerichtet: die **Information** über das Sanierungsverfahren, die **Aktivierung der Mitwirkung** bei der Festlegung der Ziele und Maßnahmen der Stadterneuerung und die **öffentliche Präsentation der Sanierungserfolge**.

Die **Information** und **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 137 Baugesetzbuch war sowohl bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als auch der Erarbeitung und Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes gewährleistet.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden mehrere Bürgersprechstunden durchgeführt. Das Ergebnis ist in einer Bürgerversammlung vorgestellt worden.

Die Bürgerbeteiligung an der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgte durch umfassende Erläuterungen im Amtsblatt und durch öffentliche Auslegung.

Die **Mitwirkung** der von der Sanierung Betroffenen war während des gesamten Durchführungszeitraums gewährleistet. Die von der Sanierung betroffenen Bürgerinnen und Bürger wurden regelmäßig mit Hilfe von Sanierungsbriefen sowie durch Veröffentlichungen im Amtsblatt über die rechtlichen Belange des Sanierungsverfahrens und die Möglichkeiten der Förderung informiert.

Zur Durchführung von baulichen Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung von privaten Gebäuden im Sanierungsgebiet erfolgten umfassende Informations- und Beratungsgespräche. Außerdem wurden regelmäßig öffentliche Bürgerversammlungen im Rahmen der planerischen Vorbereitung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.

Die **Präsentation der Sanierungserfolge** erfolgte insbesondere im Zusammenhang der Würdigung der Ergebnisse der Landesinitiative URBAN 21 und nach dem erfolg-

reichen Abschluss der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010.

27. August 2010

1. Hauptausstellung

Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben.



2. Deutsches Historisches Gewandhaus

Das Deutsche Historische Gewandhaus in Stassfurt ist ein bedeutendes Kulturdenkmal. Es wurde im 19. Jahrhundert erbaut und ist ein Beispiel für die Architektur der Zeit. Das Deutsche Historische Gewandhaus in Stassfurt ist ein bedeutendes Kulturdenkmal. Es wurde im 19. Jahrhundert erbaut und ist ein Beispiel für die Architektur der Zeit.



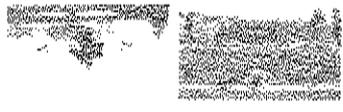
3. Gewandhaus als Kulturdenkmal

Das Gewandhaus in Stassfurt ist ein Kulturdenkmal, das die Geschichte der Stadt widerspiegelt. Es ist ein Beispiel für die Architektur der Zeit und hat eine lange Geschichte. Das Gewandhaus in Stassfurt ist ein Kulturdenkmal, das die Geschichte der Stadt widerspiegelt. Es ist ein Beispiel für die Architektur der Zeit und hat eine lange Geschichte.

Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben.

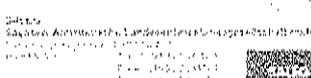
4. Stadt Stassfurt

Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben.



5. Stadt Stassfurt

Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben. Die Stadt Stassfurt hat sich für die Hauptausstellung der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beworben.



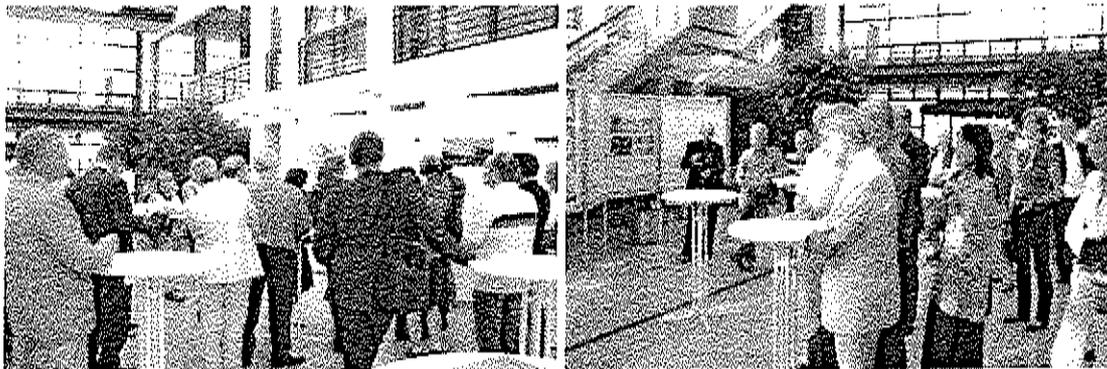
STADT STASSFURT

Stadtumbaugebiet Alt-Stassfurt

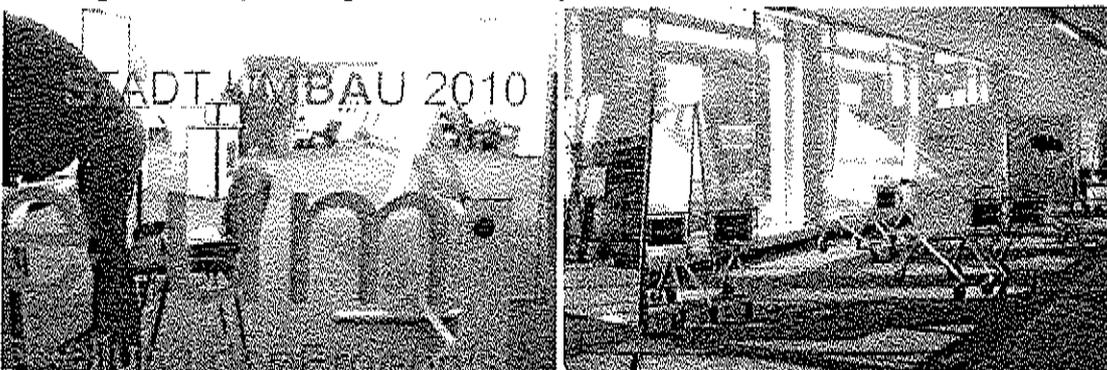
Wegweiser Stadtumbau



Informationsblatt „Wegweiser Stadtumbau“ 2007 (Grafik: SALEG)



Auslobungswettbewerb „Aufhebung der Mitte“, Bebauung Großer Markt 2008



Interdisziplinäres Planungsverfahren im ehemaligen NKD-Kaufhaus mit Bürgerbeteiligung, 2003 (Fotos: SALEG)

3. Durchführung der Gesamtmaßnahme

3.1 Erschließungs- und Baumaßnahmen im Teilgebiet Königsplatz

Die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen begann bereits während der vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Königsplatz. Als sich abzeichnete, dass nicht das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet festgelegt werden würde, wurde die voraussichtliche Gebietsabgrenzung frühzeitig bei der Auswahl von Einzelmaßnahmen berücksichtigt.

Von Beginn an wurde die Organisation des Ablaufs und der Reihenfolge der Einzelmaßnahmen an den Voraussetzungen der technischen Infrastruktur ausgerichtet. Während der gesamten Laufzeit der Sanierung wurde konsequent der Grundsatz eingehalten, dass die stadttechnische Ver- und Entsorgung und der Straßenbau Vorrang vor der Gebäudesanierung haben, zumal mit diesen Maßnahmen der Kommune und der Versorger Voraussetzungen und Anreize für die Modernisierung und Instandsetzung geschaffen werden.

Mit der fortschreitenden Entwicklung des Sanierungsgebietes (1. Teilgebiet Königsplatz nördlich der Bode, Erweiterung durch 2. Teilgebiet Steinstraße südlich der Bode) verlagerte sich der Schwerpunkt der Maßnahmendurchführung vom Nordteil ab dem Ende der 1990er Jahre zunehmend in den Südteil. Gravierenden Einfluss auf die Rang- und Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen hatte in beiden Teilgebieten der Aufbau eines neuen Entwässerungssystems in Verbindung mit den anderen Medien und dem Straßenbau.

Für das **Gebiet um den Königsplatz** musste ein neues Mischwassersystem aufgebaut werden, welches das Gebiet über einen neu zu bauenden Hauptsammler in Richtung Bode und von dort aus zur neuen Verbandskläranlage entwässert. Der Hauptsammler ist in vier Bauabschnitten realisiert worden und bildete die Voraussetzung für die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasserableitung des nördlichen Sanierungsgebietes. Parallel bzw. infolgedessen konnten im Teilgebiet Königsplatz neue Kanäle und Leitungen verlegt und die Straßen schrittweise komplett erneuert werden.

Bis zur Inbetriebnahme der Verbandskläranlage waren häusliche Abwässer in Sammelgruben bzw. mehr oder weniger funktionierende Kleinkläranlagen eingeleitet und dann der Bode zugeführt worden. Bei vielen Grundstücken waren nur Trockenaborte auf dem Hof vorhanden. Erst durch die Realisierung der genannten Erschließungsmaßnahmen konnten grundlegende technische Voraussetzungen für die Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz geschaffen werden.

Eine erste Signalwirkung ging von der Umgestaltung des zentral gelegenen Königsplatzes 1993/94 aus. Sie weckte bei den Grundstückseigentümern die Bereitschaft zur Gebäudesanierung. Für ausgewählte Pilotprojekte erfolgte in den ersten Jahren eine umfassende Förderung (Förderung nach Kostenerstattungsbetragsberechnung). Diese kostenintensiven Zuschüsse sind in der Folgezeit auf eine pauschalisierte „Hül-

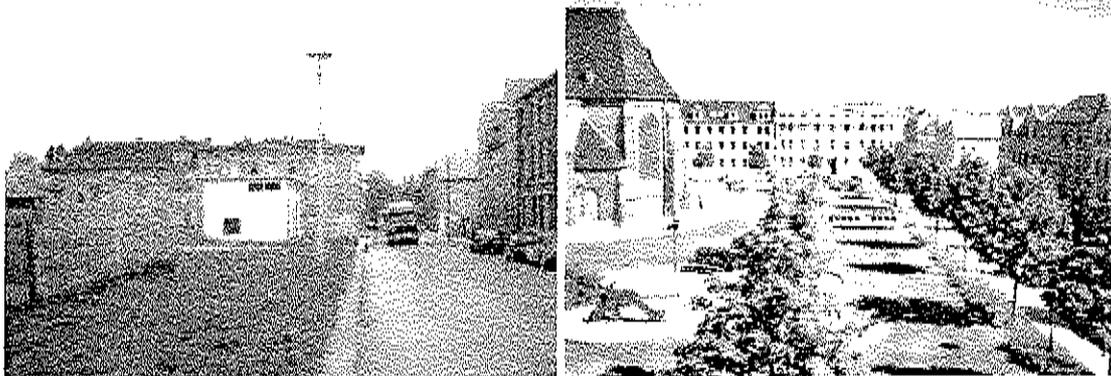
lenförderung“ reduziert worden, um angesichts der zahlenmäßig wachsenden Sanierungsbereitschaft möglichst viele Eigentümer unterstützen zu können.

In den ersten Jahren der Sanierungsdurchführung mussten grundsätzliche Überlegungen zum Einsatz der Fördermittel und zur Finanzierung der elementar wichtigen Kanalbauarbeiten angestellt werden. Nach einem Kostenrahmen von rd. 153 T€ im Anfangsjahr 1991 waren allein für die Haushaltsjahre 1992 bis 1995 insgesamt über 9 Mio. € bewilligt worden. Eine vordringliche Aufgabe mit einem hohen Finanzbedarf stellte der Straßenbau dar, der aber sinnvollerweise erst nach dem erforderlichen Kanal- und Leitungsbau realisiert werden sollte.

Um einen sinnvollen und zügigen Einsatz der Fördermittel gewährleisten zu können, sind ab 1993/94 im Zusammenhang mit dem Umbau Königsplatz/Goethestraße die anteiligen Kosten der Schmutzwasserableitung auf der Grundlage von Vereinbarungen mit dem Verband aus Sanierungsmitteln vorfinanziert worden. Dieses Verfahren wurde vorübergehend bis zur Erreichung der erforderlichen finanziellen Leistungsfähigkeit des WAZV erfolgreich praktiziert und war die Voraussetzung für die zügige Erneuerung aller Straßen und Wege im Umfeld des Königsplatzes in den 1990er Jahren.



Die Sanierungsmaßnahme startete in den frühen 1990er Jahren im Bereich Alt-Staßfurt/Königsplatz



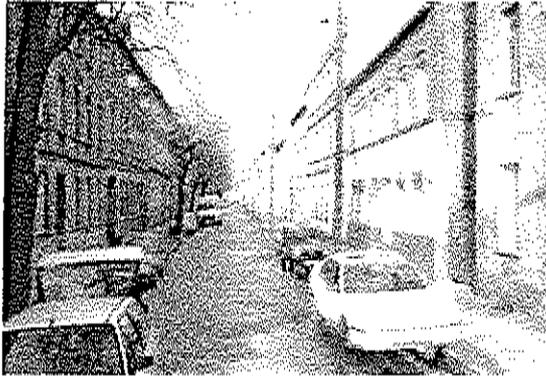
Der Gestaltung des Königsplatzes in den frühen 1990er Jahren (Foto oben links 1992, rechts 1994)



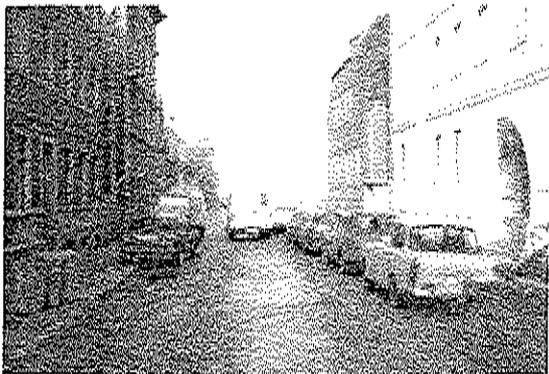
Der Königsplatz während der Bauphase im Jahr 1993 (alle Fotos. SALEG)



Ackerstraße, Nordabschnitt (links 1992, rechts nach der baulichen Erneuerung 1994)



Lange Straße (links 1992, rechts nach der baulichen Erneuerung 1994)



Wasserturmstraße (links 1992, rechts nach der baulichen Erneuerung 1995)



Goethestraße (links 1992, rechts nach der baulichen Erneuerung 1995)

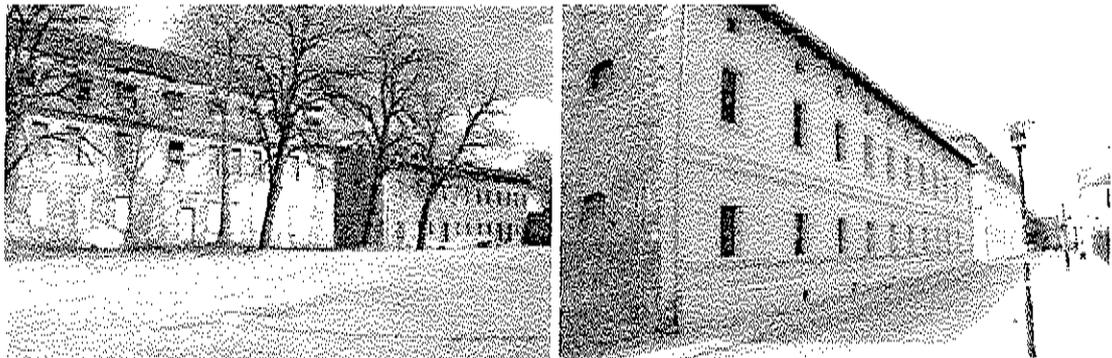
3.2 Einbeziehung des Teilgebietes Altstadt

Ende der 1990er Jahre wurde die Erweiterung des Sanierungsgebietes für einen Teilbereich der Altstadt vorbereitet. Das Gebiet wurde als Altstadt/Mitte (Steinstraße) bezeichnet. Aufbauend auf den Ergebnissen der speziellen Untersuchungen zu den Bergbaufolgen konzentrierte sich der Sanierungsprozess zunächst auf die nordöstlichen Teile der Altstadt. Dieser Bereich wies geschlossene, bauliche Strukturen aus, deren langfristiger Erhalt möglich und gewünscht war.

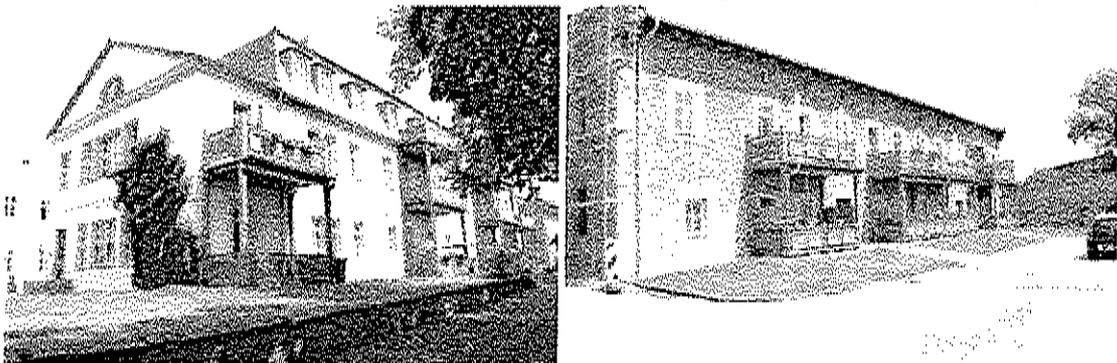
Die Umgestaltung begann mit der Erneuerung des nördlichen und mittleren Abschnitts der Steinstraße. Außerdem wurden verschiedene Baumaßnahmen zur Erhaltung oder Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz gefördert.



Oberflächengestaltung Steinstraße als Beginn der Sanierung in der Altstadt



Gebäudesanierung in der nordöstlichen Altstadt, Umbau der eh. Poliklinik in der Pestalozzistraße 1 zum Wohn- und Geschäftshaus (links: Hofseite, vor der Sanierung; rechts: Straßenseite, 2017)



Gebäudesanierung in der Pestalozzistraße (Hofansicht, nach der Sanierung)

Parallel dazu wurde nach dem Abschluss der weiterführenden Untersuchungen zur Hydrologie und Entwässerung des Bergsenkungsbereiches die gesamte Altstadt durch Beschluss der Änderungssatzung 1999 in das Sanierungsgebiet integriert.



Die Staßfurter Altstadt mit erkennbarem Substanzverlust infolge der Bergbausenkung

Städtebauliche Entwicklung unter Bergbaufolgen

Die entscheidende Frage bezüglich der Bergbaufolgesituation hatte sich darauf konzentriert, welche grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter den Bedingungen der Senkung, Vernässung und der latenten Bruchgefahr vertretbar und umsetzbar waren.

Im Ergebnis verschiedener Untersuchungen hatte der Stadtrat Ende 1998 eine Variante beschlossen, in der der Grundwasseranstieg zwischen dem Großen Markt und der Kottenstraße sowie im Senkungszentrum an der Zillestraße zugelassen wird und der übrige potentielle Vernässungsbereich durch ein dezentrales Pumpen- und Drainagensystem trocken gehalten wird.

Das Ergebnis besiegelt einerseits den dauerhaften Verlust einer zusammenhängend bebauten Stadtmitte, gibt aber andererseits die dringend benötigte Handlungssicherheit sowie Impulse für die Zukunft. Darauf aufbauend konnte folgende städtebauliche Strategie formuliert werden:

- Die Bereiche im nordöstlichen sowie im südwestlichen Teil der Altstadt sollen erhalten, stabilisiert und aufgewertet werden.
- Die den Altstadtbereich diagonal durchziehende weitgehend leer geräumte Schneise im Zuge des Senkungstrichters wird als zentraler öffentlicher Freiraum mit verschiedenen Nutzungsbereichen entwickelt.

- Im Tiefpunkt des Senkungstrichters, etwa im Bereich der ehemaligen Stadtplätze Kleiner Markt/Wendelitz, wurde ein Vernässungsbereich zugelassen, bei dem sich der natürliche Grundwasserhorizont als Folge der optimierten Wasserhaltung als Gewässeroberfläche darstellt

Als erste Schritte zur Umsetzung dieser Konzeption war die Schaffung von zwei grundlegenden Voraussetzungen erforderlich:

- Neubau des Pumpwerkes an der Zillestraße im Süden der Altstadt als Herzstück des neuen dezentralen Entwässerungssystems
- Schaffung eines neuen multifunktionalen Markt- und Veranstaltungsortes als Ersatz für den Standort Wendelitz, der infolge des beabsichtigten Gewässerbaus für diese Nutzungen nicht mehr zur Verfügung steht.

Das optimierte dezentrale Entwässerungssystem für das Gebiet Altstadt/Steinstraße ist schrittweise realisiert worden. Das Kernstück, der Ersatzneubau des Pumpwerkes Zillestraße, ist im Mai 2005 in Betrieb gegangen. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, um im Herzen der Altstadt, am Markt und am Wendelitz, einen Stadtsee aus dem Grundwasseranstieg entstehen zu lassen.

3.3 Landesinitiative URBAN 21

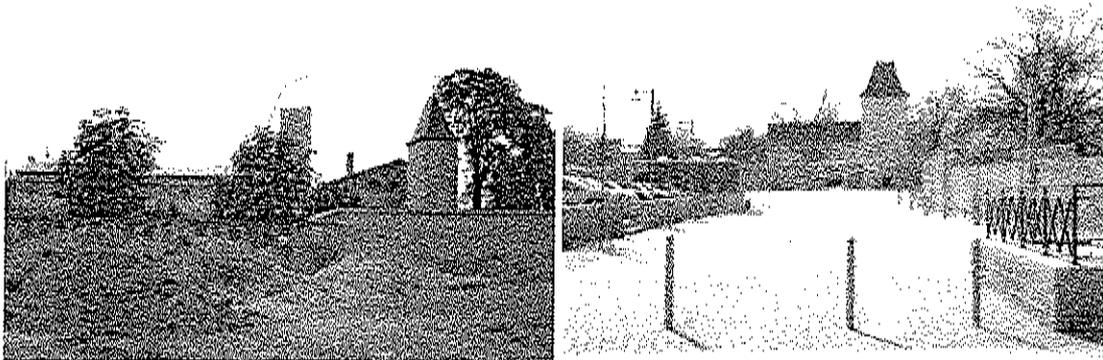
Auf der Grundlage eines Beschlusses der Landesregierung von Sachsen-Anhalt hat sich die Stadt Staßfurt mit einem Konzept zur Erneuerung der „Innenstadt Staßfurt“ erfolgreich im Wettbewerb um zusätzliche Fördermittel durchgesetzt. Zielstellung war die stadtteil- bzw. maßnahmenbezogene Verkopplung verschiedener Teilbereiche mit besonderem Entwicklungsrückstand.

Im Zeitraum von 2001 und 2006 konnte die Stadt rund 1,58 Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Kofinanzierung von Einzelmaßnahmen der Stadtsanierung einwerben.

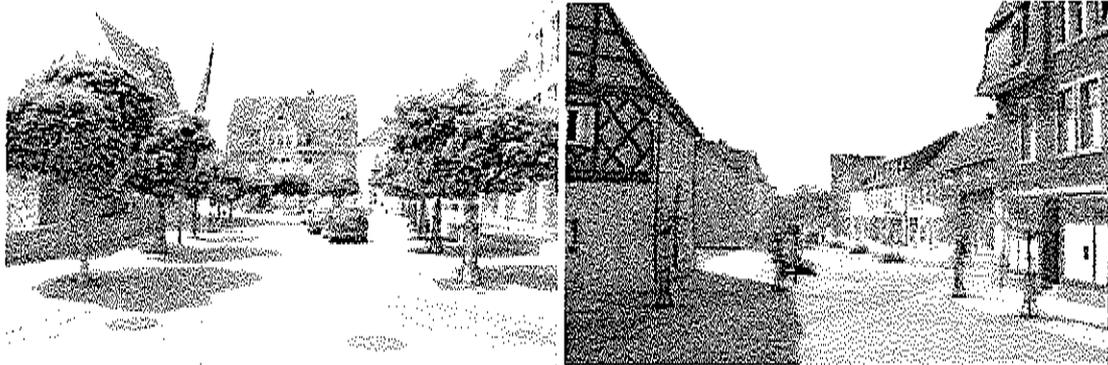
Der durchgeführte Prozess der öffentlichen Beteiligung von Akteuren wirkte sich befruchtend auf die Stadtsanierung aus.

Neben verschiedenen städtebaulichen Verbesserungen im Bereich der öffentlichen Straßen- und Platzräume ist die Errichtung eines soziokulturellen Zentrums mit verschiedenen Leistungsangeboten in der ehemaligen Gaststätte „Kaiserhof“ an der Bodebrücke hervorzuheben.

Für den neuen Markt- und Veranstaltungsort wurde das unbebaute Gelände des Benneck'schen Hofes im Süden der Altstadt vorgesehen, auf dem sich früher landwirtschaftliche Wirtschafts- und Produktionsgebäude befunden hatten. Die Größe der verfügbaren Fläche erlaubte die Unterbringung von multifunktional nutzbaren Flächen für Wochenmärkte und Veranstaltungen sowie die Schaffung von zentrumsnahen öffentlichen Parkplätzen.



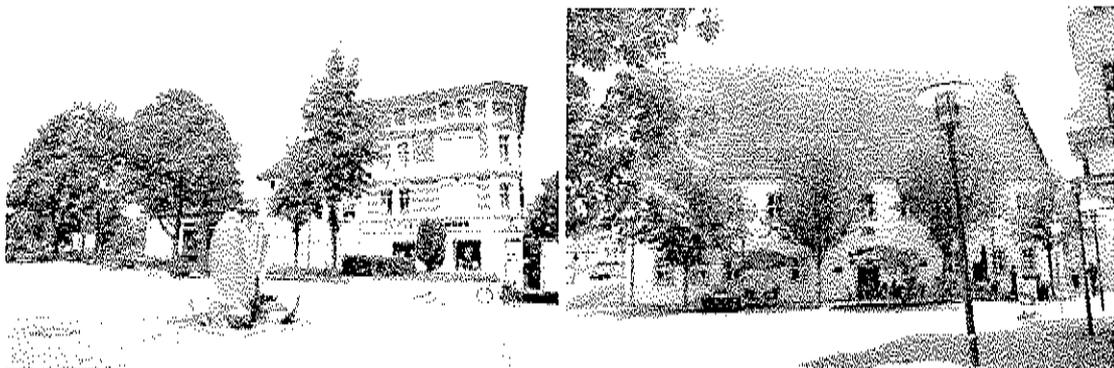
Umgestaltung des Benneck'schen Hofes zum öffentlichen Stadtraum (Fotos: SALEG 2003, 2017)



Erneuerung der südlichen Steinstraße im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 (Fotos SALEG, 2017)



Umbau des ehemaligen Gasthofs „Kaiserhof“ zum soziokulturellen Zentrum in der Landesinitiative URBAN 21



Gestaltung des Sperlingsbergs und der Steinstraße (Fotos: SALEG 2017)

3.4 Stadtentwicklungskonzept 2001

Ausgehend von den Erkenntnissen zum demografischen Wandel und den wohnungswirtschaftlichen Strukturveränderungen ist 2001 das Stadtentwicklungskonzept vorgelegt worden, in dem u. a. die Prioritätengebiete des Stadtumbaus festgelegt worden sind. Im Beitrag der Stadt zum Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ ist das zuvor in den Grundzügen beschriebene Leitbild für die Stadtmitte vorgestellt worden. Ausgewählte Themen der Stadtentwicklung, insbesondere die Entwicklung der Stadtmitte unter Bergbaufolgen, sind im Rahmen des LEG-Preises 2002 (Wettbewerb der Landesentwicklungsgesellschaften) im Sinne alternativer Ideenfindungen bearbeitet und prämiert worden.

3.5 Städtebaulicher Rahmenplan 2003

Für die weitere Vorbereitung der Sanierung war mit Beschluss der 1. Änderungssatzung am 28.10.1999 zur Einbeziehung des durch Bergbaufolgen beeinflussten Altstadtgebietes die Erarbeitung eines Sanierungsrahmenplanes gem. § 140 Nr. 4 BauGB vorgesehen worden. Mit dem Rahmenplan wurden folgende Hauptziele verfolgt:

- Schaffung einer einheitlichen Vorbereitungs- und Entscheidungsgrundlage
- Darstellung des erreichten Sanierungsstandes im Teilgebiet Königsplatz
- zusammenfassende Darstellung der Ausgangssituation im Gebiet Steinstraße
- Entwicklung spezifischer Ziele für das Gebiet der Bergbaubeeinflussung
- Integration der vorliegenden Einzelkonzepte
- Erstellung eines Maßnahmenkataloges mit Grobkostenschätzung

Die Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen und Konzepte hatten gezeigt, dass der Verlust einer ursprünglich dicht bebauten historischen Stadtmitte unwiederbringlich ist. Die Folgen des Bergbaus hatten hier eine Perforierung bewirkt, noch bevor dies allgemein durch Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand aktuell wurde. Selbst dort, wo es technisch und rechtlich noch möglich wäre, sorgt die demografische und ökonomische Schrumpfung dafür, dass einer Strategie der Wiederherstellung die nötige Nachfrage abhandengekommen ist.

Übergeordnetes Thema aller bislang vorliegenden Beiträge war eine zunehmende Konkretisierung und Differenzierung des Leitziels „Stärkung der Innenstadt“. Dabei war zu beachten, dass die in vergangenen Jahrzehnten gewachsene Funktionsteilung der drei historischen Stadtkerne grundlegend verändert werden würde. Die Übernahme von gewissen Ersatzfunktionen für die Altstadt durch Alt-Staßfurt und Leopoldshall sollten nicht mehr rückgängig gemacht werden, weil das einer Verteilung der Verluste gleichkäme.

Schließlich wurden im Rahmenplan die folgenden strategischen Grundrichtungen für die beiden Teilbereiche des Sanierungsgebietes herausgearbeitet, die eine Kombination unterschiedlicher Herangehensweisen beinhalten:

Weiterführung der erhaltenden Sanierung im Teilgebiet Alt-Staßfurt, Kontinuität im Sinne einer Fortsetzung und eines Abschlusses der bisherigen „klassischen“ Erneuerungsmaßnahmen.

Entwicklung eines neuen Leitbildes für die endgültige Definition der historischen Altstadt, das auch unabhängig von traditionellem „Städtebau“ tragfähig sein muss. Das Motto dieses Leitbildes sollte sein, **die buchstäblich untergegangene Geschichte des Ortes „aufzuheben“** sie mit Hilfe gestalterischer Kunstgriffe wieder sichtbar zu machen und dadurch den verbleibenden Baubestand in dieses Leitmotiv begreifbar einzubinden.

3.6 Teilnahme an der IBA 2010 - Thema „Aufheben der Mitte“

Mit diesen wohl einzigartigen Rahmenbedingungen der Altstadtentwicklung hat sich Staßfurt im Jahr 2003 unter der Überschrift „Aufheben der Mitte“ um Teilnahme an der Internationalen Bauausstellung „IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“ beworben. Zur Erlangung von Ideen für die Entwicklung und Gestaltung der Stadtmitte hat die Stadt gemeinsam mit dem IBA-Büro Anfang 2004 ein interdisziplinäres Planungsverfahren mit 12 Teams aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten organisiert.

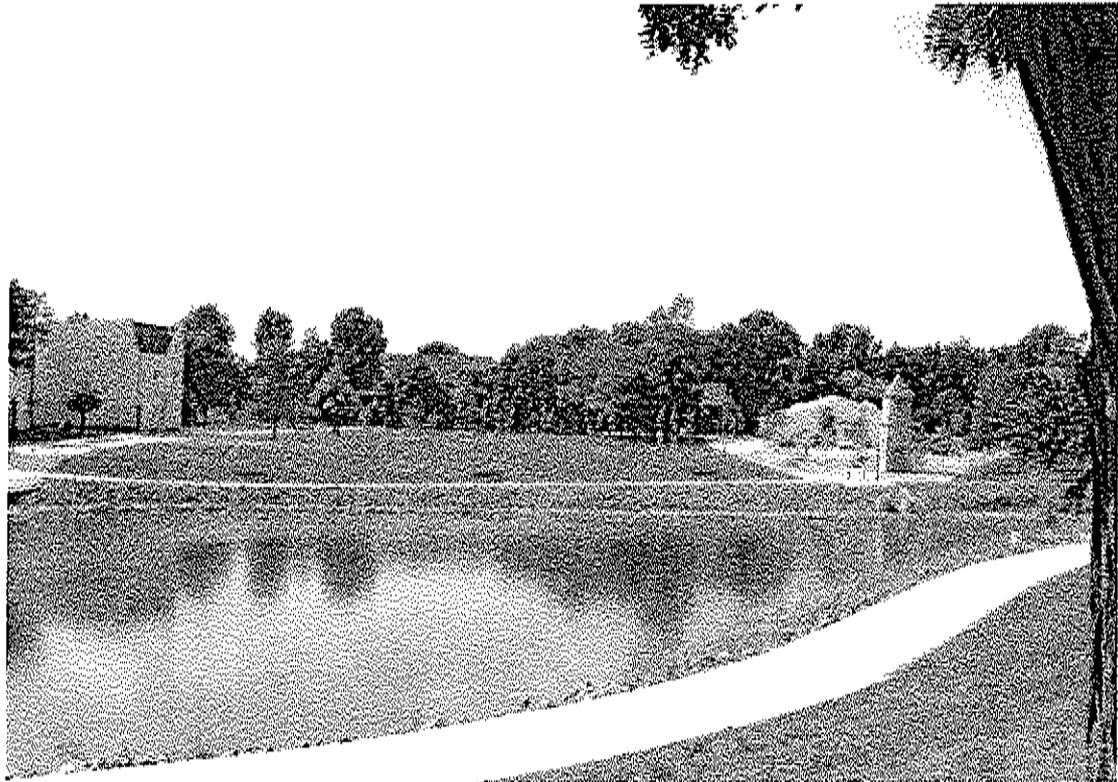
Ein für Staßfurt bisher beispielloses Verfahren, das im leer stehenden ehemaligen NKD-Kaufhaus in der Steinstraße eine Woche lang praktisch vor den Augen der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Transparenz, die sich auszahlte – allabendlich kamen zahlreiche interessierte Bürger und ließen sich über den aktuellen Arbeitsstand informieren und die Abschlusspräsentation am 13. Februar 2004 übertraf mit 200 Besuchern alle Erwartungen. Im Ergebnis des Planungsverfahrens hatte die Jury den Beitrag des Büros Häfner & Jimenez aus Berlin als Grundlage für die weitere Entwicklung des Kernbereiches der Altstadt empfohlen. Darauf aufbauend ist ein Gesamtkonzept für die Gestaltung und Nutzung des Bergschadensbereiches entwickelt worden, das Anfang 2005 durch den Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die schrittweise Umsetzung beschlossen wurde.

Der im Jahr 2005 fertig gestellte **Stadtsee** (Vernässungsfläche der dezentralen Wasserhaltung) dokumentiert den natürlichen Grundwasserstand und bildet das Zentrum für die umgebenden Freiräume. Die Umgestaltung der **Uferbereiche** konnte 2006 abgeschlossen werden. Im Zeitraum 2007 bis Mai 2008 konnten weitere Bauabschnitte wie die „**Kirschbaumwiese**“ westlich und der Standort der ehemaligen Stadtkirche, der „**Heilige Rasen**“ südlich des Sees einschließlich angrenzender Straßen- und Platzflächen fertig gestellt werden.

Seit dem Sommer 2008 konzentrierten sich die Arbeiten im Süden und Südwesten des Stadtsees. Die Straßenzüge **Rathausstraße** und **Brandhof** sowie der **Große Markt** und der **Holzmarkt** wurden umgestaltet und erneuert. Im 2. Halbjahr 2009 verlagern sich die Aktivitäten in den nördlichen Teil der Altstadt. Dort soll die Freiraumgestaltung des „**Kaligartens**“, in dem sich die ersten beiden Kalischächte der Welt befinden, in Teilbereichen ergänzt und abgerundet werden. Das unmittelbare Umfeld der Kalischächte ist 2006 aufgewertet worden.



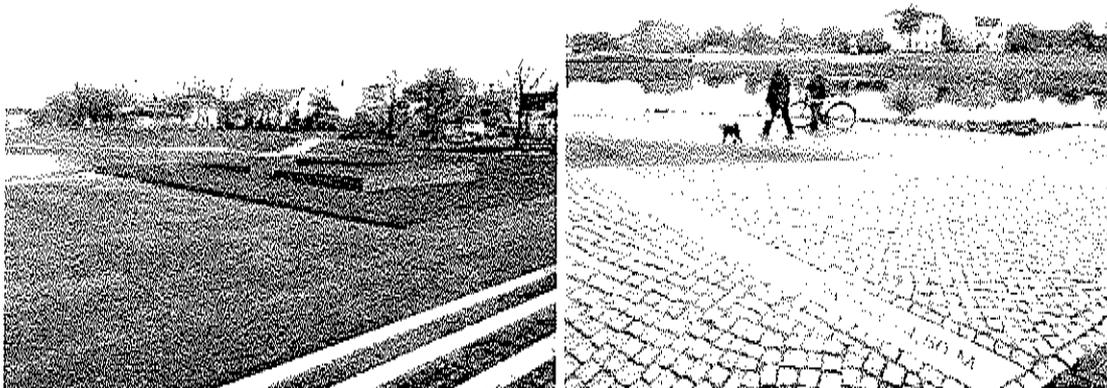
Blick auf die Ortsmitte vor der Entstehung des Stadtsees, 2004 (Foto: Stadt Staßfurt)



Blick auf die Ortsmitte der Altstadt nach der Entstehung des Stadtsees 2010, (Foto: Ch. Hecke, IBA-Büro GbR)

Schließlich wurde durch den Bau einer **Fußgängerbrücke** über den Stadtsee im Zuge des ehemaligen Verlaufs der Kottenstraße sinnbildhaft dokumentiert, dass diese Straße in Folge der Bergsenkungen praktisch im See „versunken“ ist.

Mitte 2010 konnte die Umsetzung des Freiraumkonzeptes für den zentralen Bereich der Altstadt abgeschlossen werden.



Grundrissnachbildung der durch Absenkung zerstörten Stadtkirche, 2008 (links), Markierung der Bergsenkungslinie, 2007 (rechts) Foto: D. Ritzau, IBA Büro

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte aus Mitteln der Städtebauförderung, schwerpunktmäßig aus dem Förderprogramm Stadtumbau-Ost-Aufwertung seit 2008 in Kombination mit EU-Mitteln aus dem EFRE. Der Ausbau des Stadtsees im Jahr 2005 wurde anteilig mit Mitteln der Bergbausanierung unterstützt.

Mit der Neugestaltung und Aufwertung des durch Bergbaufolgen beeinflussten Kernbereiches der Altstadt sind auch Impulse für die Entwicklung angrenzender Baugebiete verbunden. Private Investoren zeigen verstärktes Interesse zur Gebäudesanierung und zum Neubau im Umfeld des zentralen Freiraums am Stadtsee.

Zeitlich parallel bzw. im Anschluss an die Gestaltung des durch Bergbaufolgen beeinflussten Kernbereiches der Altstadt als zentraler öffentlicher Freiraum mit dem zentralen Stadtsee sind in den südwestlich und östlich angrenzenden Randbereichen weitere Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt worden. Dazu gehört insbesondere die abschnittsweise Erneuerung des Straßennetzes östlich der Steinstraße im Umfeld der Alten Zwingerstraße. Eine besondere städtebauliche Aufwertung hat in diesem Zusammenhang der Wächterplatz erfahren, der neben der Platzgestaltung durch den Neubau einer Eisdiele und Sanierungsmaßnahmen an der Stadtmauer im Bereich der Bushaltestelle nunmehr eine ansprechende Qualität als Altstadteingang aufweist.

Am Standort Großer Markt/Ecke Rathausstraße wird der Neubau eines Funktionsgebäudes für die Stadt Staßfurt vorbereitet, das in einem zweiten Bauabschnitt durch ein Wohngebäude der Wohnungs- und Baugesellschaft ergänzt werden soll. Diese Vorhaben auf dem Grundstück des alten Staßfurter Rathauses dienen der funktionalen Aufwertung und baulichen Fassung im Südwesten des zentralen Freiraums.

4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme

4.1 Kosten und Finanzierungsübersicht

Eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht (nach Abschnitt A, Punkt 10 der StäBauFRL) mit allen erforderlichen Angaben zu Einnahmen und Ausgaben bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme liegt als Anlage bei.

Struktur der Einnahmen

Die Gesamteinnahmen aus Städtebaufördermitteln betragen	29.791.377,44 €
davon:	
Eigenmittel der Kommune gemäß Bewilligungsbescheiden	8.378.347,44 €
Fördermittel des Landes und des Bundes	21.413.030,00 €
Als zweckgebundene Einnahmen wurden bereitgestellt	4.368.490,13 €
davon:	
1.1 Ausgleichsbeträge	751.462,03 €
1.8 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	1.022.906,89 €
1.9 Bewirtschaftungsüberschüsse	54.032,64 €
1.10 Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	1.581.398,65 €
1.11 Zusätzliche Mittel des Kreises, des Landes sowie Dritter	958.689,92 €
<hr/>	
Gesamteinnahmen	34.159.867,57 €

Struktur der Ausgaben

Vorbereitung	8,41 %	2.731.278,20 €
Ordnungsmaßnahmen	61,46 %	20.609.959,70 €
Baumaßnahmen	28,50 %	9.557.143,19 €
Sonstige Ausgaben	1,89 %	635.175,37 €
<hr/>		
Gesamtausgaben	100,00 %	33.533.556,46 €

Gegenüberstellung der Einnahmen mit den Ausgaben

Gesamtsumme der Einnahmen per 31.12.2019	34.159.867,57 €
Gesamtsumme der Ausgaben per 31.12.2019	33.533.556,46 €
Saldo Einnahmen/Ausgaben per 31.12.2019	626.311,11 €
Stand Treuhandkonto am 31.12.2019	626.311,11 €
Differenz	0,00 €

4.2 Beschreibung der Einnahmen

4.2.1 Zweckgebundene Einnahmen

Ausgleichsbeträge (1.1)

Die Stadt Staßfurt hat im Jahr 2014 erstmals die sanierungsbedingten Anfangs- und Endwerte durch den Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ermitteln lassen. Diese Bodenrichtwertkarte hat den Bewertungsstichtag 29.08.2014.

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2016 wurde die besonderen Bodenrichtwertkarte fortgeschrieben.

Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwertkarte wurden seit dem Jahr 2017 Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von freiwilligen Vereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB als Einnahmen der Gesamtmaßnahme zugeführt. Die Stadt hat für den Zeitraum bis zum 30.09.2018 einen Verfahrensnachlass in Höhe von 15 % gewährt.

Bis zum 31.12.2020 wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von 620.698,11 € auf der Grundlage von freiwilligen Vereinbarungen nach § 154 Abs.3 Nr. 3 Baugesetzbuch an die Stadt entrichtet. Weitere 130.763,92 € hat die Stadt vorfinanziert. Für das Jahr 2022 sind weitere Zahlungen zu erwarten. Diese Einnahmen wurden bzw. werden aktuell zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamtmaßnahme eingesetzt.

Ausgleichsbeträge, gesamt	916.175,56 €
davon:	
Ausgleichsbeträge per Schlussabrechnung zum 31.12.2019	751.462,03 €
<i>davon</i>	
<i>Ausgleichsbeträge der Eigentümer</i>	<i>620.698,11 €</i>
<i>vorfinanzierte Ausgleichsbeträge der Stadt</i>	<i>130.763,92 €</i>
Ausgleichsbeträge im Haushaltsjahr 2020	16.495,85 €
Ratenzahlungen bis 2021 auf der Grundlage von Vereinbarungen	1.539,40 €
noch offene Ausgleichsbeträge	146.678,28 €

Die Stadt wird die Differenz zwischen dem errechneten Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge und den bisher noch nicht eingekommenen Ausgleichsbeträgen im vollen Umfang bis zum 31.12.2021 vorfinanzieren. Die Vorfinanzierung dient anteilig der Fertigstellung der Gollnowstraße im Haushaltsjahr 2021 sowie der Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme.

Bewirtschaftungsüberschüsse (1.9)

Die Bewirtschaftungsüberschüsse in Höhe von 54.032,64 € sind Zinsgewinne aus der Führung des Treuhandkontos.

Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen (1.10)

Als Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen wurden Einnahmen aus Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in Höhe von 1.580.698,65 € gebucht.

Die Mittel wurden im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 als zweckgebundene Zuwendungen für folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

„Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (2.4.1)“

- Oberflächengestaltung des Südabschnitts der Steinstraße
- Oberflächengestaltung des Sperlingsbergs/Kaligartens
- Umgestaltung des Benneck'schen Hofes, Bauabschnitte 1, 2 und 3

„Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen in Trägerschaft Dritter (3.3.2)“

- Modernisierung und Umnutzung des Kaiserhofs zum soziokulturellen Zentrum, Bauabschnitte 2 und 3

Zusätzlich wurden hier 700,00 € zweckgebundene Einnahmen aus Spenden für die Gestaltung der Kirschwiese am Stadtsee gebucht.

Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter (1.11)

Für die im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 geförderten Projekte zum Umbau des Kaiserhofs sowie zur Umgestaltung des Benneck'schen Hofes wurden zusätzliche Mittel der Arbeitsförderung in Höhe von 958.689,92 € ausgezahlt.

4.2.2 Städtebaufördermittel

Für die Gesamtmaßnahme wurden der in den Programmjahren bewilligte Kostenrahmen für die Mittel der Städtebauförderung im vollen Umfang und auf den Cent genau bereitgestellt.

Die Gesamteinnahmen aus Städtebaufördermitteln betragen	29.791.377,44 €
davon	
Eigenmitteln der Kommune in Höhe von	8.378.347,44 €
Fördermitteln des Landes und des Bundes in Höhe von	21.413.030,00 €

Der Förderzeitraum umfasste die Programmjahre von 1991 bis 2012 in den Haushaltsjahren 1991 bis 2016. Die letzte Bewilligung erfolgte für das Haushaltsjahr 2016 mit einem Kostenrahmen von 50.000,00 €.

4.2.3 Vermögenswerte

Der Gesamtmaßnahme sind keine Vermögenswerte zuzuordnen. Ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde ist nicht erforderlich.

4.3 Beschreibung der Ausgaben

Die nachfolgend beschriebenen Gesamtausgaben stellen den Ausgabenstand der Schlussabrechnung zum 31.12.2019 dar. Ausgaben, die ab dem 01.01.2020 bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehen sind, werden auf Seite 9 der Schlussabrechnung dargestellt.

4.3.1 Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme

Die Gesamtausgaben für Maßnahmen der Vorbereitung betragen 2.731.278,20 €. Das sind 8,42 % der Gesamtausgaben.

Vorbereitende Untersuchungen (1.1.1)

Als erste Maßnahme wurde die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) gefördert. Die Auftragserteilung erfolgte im August 1991. Die Gesamtkosten dafür betragen 67.922,05 €.

Die Durchführung der VU erfolgte separat für zwei Teilgebiete, die getrennt durch die Bode, jedoch baulich und funktional im räumlichen Zusammenhang stehen. Das Büro Schilling (Halberstadt) wurde für das Teilgebiet um den Königsplatz und das Büro Dr. Plück (Staßfurt) wurde für das Teilgebiet Steinstraße beauftragt.

Städtebaulichen Planungen (1.1.4)

Als städtebauliche Planungen wurden folgende Studien oder Konzepte gefördert:

- die Herstellung des städtebaulichen Rahmenplans (2003/2004)
- die Erarbeitung eines Konzeptes zur „Aufhebung der Mitte“ zur Gestaltung des Bereichs am heutigen Stadtsee
- ein „Oberflächenkonzept zur Gestaltung des Vorplatzes am Bürgerinformations- und Dienstleistungszentrum (BICD) an der Steinstraße

Im Jahr 2009 wurde zur Vorbereitung des Bauvorhabens „Kompetenzzentrum“ ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der aus Stadtsanierungsmitteln vorfinanziert wurde. Die endgültige Finanzierung erfolgte in Form einer Refinanzierung aus Fördermitteln Stadtumbau, die aber erst im HHJ 2009 bewilligt worden sind.

Öffentlichkeitsarbeit (1.1.5)

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde mit insgesamt 63.060,76 € gefördert. Im Konkreten wurden die Durchführung von Bürgerberatungen (1992 bis 1995), die Herstellung mehrerer Broschüren (1994 und 2002) sowie eine Ausstellung als Information über die Durchführung der Sanierungsmaßnahme (2002) finanziert. Außerdem wurde eine vom Bauministerium des Landes beauftragte Befliegung des Sanierungsgebietes finanziert.

Für die Projekte der Landesinitiative URBAN 21 wurden Bauschilder hergestellt, die über den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung sowie des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung informierten. Im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-

Anhalt 2010 sind verschiedene Formate der Öffentlichkeitsarbeit und der Bürgerbeteiligung finanziert worden, die das Gesamtprojekt „Aufhebung der Mitte“ von der Ideenphase bis zur Präsentation des Ergebnisses begleiteten.

Vergütung des Sanierungsträgers (1.2.2)

Zu den Maßnahmen der Vorbereitung zählen die Leistungen des Sanierungsträgers. Im Förderzeitraum wurden dafür Mittel in Höhe von 1.957.357,06 € verwendet. Der Umfang der Leistungserbringung ist im Treuhändervertrag festgelegt. Der Nachweis der erbrachten Leistungen erfolgte mit monatlichen Tätigkeitsnachweisen.

Die Gesamtaufwendungen zur Vergütung des Sanierungsträgers betragen 5,7 % der Gesamtausgaben. Sie liegen damit unter dem in der Städtebauförderrichtlinie zulässigen Höchstsatz von 10 % (siehe RL StäBauF vom 03.07.1998 i.V.m. StäBauFRL vom 25.11.14).

Voruntersuchungen für Baumaßnahmen (1.2.3)

Insgesamt wurden 543.343,61 € für planerische Vorbereitungen von meist privaten Baumaßnahmen verwendet. Dafür sind 95 Untersuchungen über die Möglichkeit von Baumaßnahmen bzw. Modernisierungsvoruntersuchungen (MVU) gefördert worden. Die Voruntersuchungen dienen der Vorbereitung von Baumaßnahmen zur umfassenden Modernisierung von meist privaten Wohn- und Geschäftshäusern.

Verkehrswertuntersuchungen (1.2.6)

Im Zusammenhang mit Kaufpreisprüfungen für sanierungsrechtliche Genehmigungen wurden für einzelne Grundstücke Verkehrswertuntersuchungen erstellt.

4.3.2 Ordnungsmaßnahmen

Maßnahmen des Grunderwerbs (2.1.1)

Die Stadt Staßfurt hatte im Jahr 1995 in den Wohnquartieren zwischen dem Prinzenberg und dem Hohlweg – einem Gebiet mit nicht vermessenen Hofräumen – Grenzvermessungen veranlasst, um die Grenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Straßenräumen festzustellen. Diese Maßnahme war eine Voraussetzung für die Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Wege. Im Jahr 2004 wurde eine Teilfläche des Grundstücks Heinrich-Zille-Straße 4 erworben. Die Fläche wurde für den Ersatzneubau des Pumpwerkes benötigt.

2005 erfolgte ein Flächenerwerb in das Liegenschaftsvermögen der Stadt auf dem Gelände des Kaligartens (Festplatz an den Schächten) als Voraussetzung für die vorgesehene Freiraumgestaltung. Im gleichen Jahr wurden zwei Grundstücksflächen in der Gollnowstraße erworben, um das öffentliche Wegesystem entlang der Stadtmauer weiterführen zu können. Außerdem ist ein Flurstück in der nördlichen Bischofstraße für den Ausbau eines öffentlichen Gehwegs erworben worden.

Im Jahr 2006 hat die Stadt ein Vorkaufsrecht ausgeübt, um das Grundstück Kottenstraße 15/16 zu erwerben. Das Grundstück liegt im Bergschadensgebiet. Es wurde für die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes der neuen Mitte am Stadtsee benötigt.

Ausübung des Vorkaufsrechts (2.1.2)

2003 wurde ein Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Böttchergasse ausgeübt, weil es als maßgebliches Bindeglied zwischen der Stadtmauer und den Freiflächen am neu geplanten Stadtsee fungierte. Der Grunderwerb ins Liegenschaftsvermögen der Stadt war für das Freiraumkonzept von maßgebender Bedeutung.

Grenzregelungen (2.1.8)

In dieser Ausgabenposition wurden eine Grenzregelung in der Gollnowstraße 15 im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wegesystems an der Stadtmauer (2005) sowie eine Grenzregelung am Markt/Wendelitz (2008) finanziert.

Umzugskosten (2.2.1)

Zwischen 1991 und 1995 sind mehrere Umzüge wie z. B. in der Ackerstraße 51e finanziert worden, um die umfassende Modernisierung von schwer geschädigter Bausubstanz zu ermöglichen. Die Gesamtausgaben dafür betragen 6.338,41 €.

Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Anlagen (2.3.1)

Für die Beseitigung von Gebäuden und baulichen Anlagen wurden insgesamt 520.881,61 € verwendet. Die Gebäudeabbrüche dienten schwerpunktmäßig dem Rückbau von ruinösen Gebäuden im Bergbaufolgegebiet der Altstadt. Die größten Maßnahmen waren der Abbruch eines Speichers am Benneck'schen Hof sowie der Rückbau der ehemaligen Siedehäuser in der Kottenstraße 15/16.

Im Jahr 2008 wurden für die denkmalgeschützten Jugendstilgebäude Schäfereiberg 1 bis 4 Abbruchmaßnahmen zur Gebäudeentkernung und zum Rückbau von störenden Anbauten gefördert, um den denkmalgerechten Umbau der Wohngebäude durch die kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zu ermöglichen.

Maßnahmen der Gebäudesicherung (2.3.3)

Aus Mitteln der Städtebauförderung wurden je eine kleinere Sicherungsmaßnahme am Einzeldenkmal der Mühle Rebentisch sowie am Wächterplatz 14 gefördert. Beide Gebäude sollen für eine spätere Instandsetzung dauerhaft erhalten bleiben.

Abräumen von Lagerplätzen/Beseitigung von Stoffen (2.3.4)

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden die Beräumung der Flächen am Benneck'schen Hof und der Austausch des belasteten Oberbodens gefördert. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 7.857,51 €.

Archäologische Grabungen (2.3.6)

Archäologische Untersuchungen wurden als Voraussetzung für die städtebauliche Neugestaltung im Bergschadensgebiet benötigt. 2001 wurde die archäologische Begleitung der Straßenbaumaßnahme am 3. Bauabschnitt der Steinstraße finanziert, ab dem Jahr 2010 wurden Straßenbaumaßnahmen am Schäfereiberg, der Rosmarinstraße und Fleischergasse begleitet. Die Schlussabrechnung erfolgte hierfür 2018.

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze (2.4.1)

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen war ein Hauptziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Dafür wurden rund 15,97 Millionen Euro eingesetzt. Das sind 47,6 % der Gesamtausgaben. Mit Mitteln der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden folgende Straßen, Wege und Plätze erneuert.

Straße bzw. Einzelmaßnahme	Realisierung	Ausgaben in €
Ackerstraße, Nord- und Südabschnitt	1992 und 1996	767.806,13
Alte Zwingerstraße / 2. BA Schmiedestraße	2009	164.266,76
Benneck'scher Hof (Regenentwässerung)	1998	268.988,19
Benneck'scher Hof (Oberflächengestaltung)	2001 bis 2002	1.679.210,33
Bergstraße	1993 und 2006	539.822,41
Bischofstraße Süd und Gehweg	1997 und 2003	601.007,12
Bischofstraße, Bauabschnitt Stadtbad	1993	41.221,84
Böttchergasse, Hirtenhof	2005	188.853,58
Böttchergasse, Neue Zwingerstraße	2005	17.950,87
Goethestraße Nord und Bischofstraße Nord	1992 bis 1993	612.328,26
Hohlweg (einschließlich Stützmauern)	1992 bis 1993	1.040.883,38
Holzmarkt/Hirtenhof (Planungsleistungen)	1999	9.414,64
Im Winkel	1993	139.212,00
Kaligarten, Festplatz (Planung Lph 9)	2007	4.937,93
Kalistraße Bauabschnitt Mitte	1993	73.450,16
Königsplatz	1993 bis 1994	1.777.891,63
Lange Straße Nord- und Südabschnitt	1993 bis 1996	578.582,72
Luisenplatz (Umgestaltung zum Kreisverkehr)	2001 bis 2002	410.214,67
Markt/Wendelitz	2004 bis 2006	350.017,76
Neue Zwingerstraße	2003	281.536,05
Pestalozzistraße	1998 bis 2000	328.209,67
Pöstring	1997	446.905,02
Prinzenberg	1997	423.065,77
Rathausstraße und Brandhof	2005	35.985,30
Robert-Koch-Straße und Liebichstraße	1996 bis 1997	241.422,45
Schäfereiberg, Rosmarienstraße, Fleischergasse	2009 bis 2010	344.467,41
Schulzengasse	2009	73.917,77
Sodastraße (Gehweg)	2014 bis 2015	21.420,86
Sperlingsberg	2002 bis 2004	402.815,68
Stadtbadstraße (Ost) bis Bischofstraße (Süd)	2015	476.481,01
Steinstraße mit angrenzenden Platzräumen	1997 bis 2005	2.656.234,02
Straße an der Bode (Prinzenberg)	1996	70.713,18

Wächterplatz, Alte Zwingerstraße, Tränental	2008 bis 2010	716.196,72
Wasserstraße (Planungsleistungen)	1997	20.225,86
Wasserturmstraße	1997	159.067,18
Konzepte für Altstadt und Bode-Radweg		10.600,51
Gesamtausgaben		15.975.324,84

Tabelle: Ausgaben in der Position 2.4.1 mit Zuordnung zu den einzelnen Straßen

In der Kostenzusammenstellung für die einzelnen Straßenabschnitte sind die Leistungen zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung und teilweise auch der Regenentwässerung enthalten. Der grundlegende Ausbau der Oberflächen erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper", der zeitgleich die Trink- und Abwassernetze im Sanierungsgebiet erneuert hat.

Unter dieser Ausgabenposition sind auch zwei Gestaltungskonzepte für die Altstadt und für die Radwegführung an der Bode mit Gesamtausgaben in Höhe von 10.600,51 € finanziert worden.

Weitere Straßen sind aus Fördermitteln der Programme Stadtumbau Ost und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren finanziert worden, so dass fast alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet erneuert sind.

In den Jahren 2020 und 2021 wird die Gollnowstraße von Grund auf saniert. Teile dieser Straßenbaumaßnahme werden aus Ausgleichsbeträgen finanziert.

Öffentliche Grünflächen (2.4.2)

Unter dieser Ausgabenposition sind in den 1990er Jahren Gehölzpflanzungen im Bereich des Königsplatzes finanziert worden. Mitte der 2000er Jahre wurden die Landschaftsbaumaßnahmen im Bereich des Stadtsees finanziert. 2011 wurden Baumschutzgitter für die Kirschbaumwiese am Stadtsee nachgerüstet.

Öffentliche Spielplätze (2.4.3)

In den Jahren 1992 und 1993 wurde der Spielplatz „An der Löderburger Bahn“, Ecke Kalistraße im Norden des Sanierungsgebietes ausgebaut.

Außerdem wurden in den frühen 1990er Jahren dieser Ausgabenposition verschiedene Planungsleistungen zur Gestaltung des öffentlichen Raums zugeordnet, beispielsweise ein Konzept zur Führung der Hauptverkehrsstraßen und eine Vorplanung am Bodeufer.

Öffentliche Parkplätze (2.4.4)

Dieser Ausgabenposition wurden 4.042,41 € für den Bau von öffentlichen Parkstellplätzen in der Straße Tränental auf dem Grundstück Steinstraße 19 zugeordnet.

Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wärme (2.4.6)

In den Jahren 1994 bis 1996 wurden die Haupt-Abwassersammler im nördlichen Sanierungsgebiet erneuert bzw. neu aufgebaut, um u.a. das Regenwasser vom öffentli-

chen Straßenraum ableiten zu können. Die Ausgaben dafür sind unter dieser Ausgabennummer gebucht worden und in den Folgejahren nie korrigiert worden.

Abwasseranlagen (2.4.7)

Dieser Ausgabenart wurden Kosten für die Planung und den Aufbau der dezentralen Wasserhaltung mit Einzelpumpen und Drainagen im Bergsenkungsbereich der Altstadt zugeordnet. Zentrale Maßnahmen waren der Neubau eines Regenwasser-Hauptkanals in der Altstadt über den Benneck'schen Hof zum Pumpwerk Zillestraße sowie der Bau des Drainagepumpwerkes in der südlichen Steinstraße.

Die Maßnahmen zur Wasserhaltung und Regenwasserableitung waren Voraussetzung für die Entwicklung und Umgestaltung des Bereichs der Bergbaubeeinflussung als Gegenstand des IBA-Themas „Aufheben der Mitte“ mit der Freiraumgestaltung am neu entstandenen Stadtsee.

Anlagen gegen Naturgewalten (2.4.8)

Mit 594.279,10 € wurde der Ersatzneubau des Pumpwerks in der Zillestraße finanziert. Weitere Mittel wurden aus dem Förderprogramm der Bergbausanierung bereitgestellt. Die eingesetzten Städtebaufördermittel dienen der Kofinanzierung in Höhe von 20 % zu den Mitteln der Bergbausanierung.

Sonstige Ordnungsmaßnahmen (2.5.5)

In dieser Ausgabenposition wurden 648.186,90 € gebucht.

Mehrere Einzelmaßnahmen dienen der statisch-konstruktiven Sicherung der Stützmauer am Hohlweg sowie der Erneuerung der Stadtmauer am Wächterplatz.

Mitte der 1990er Jahre ist eine Maßnahme zur statisch-konstruktiven Stabilisierung des Wohngebäudes Ackerstraße 44 in Vorbereitung für Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Zudem wurden mehrere Gutachten zur geologischen Erkundung als Voraussetzung für Baumaßnahmen gefördert, beispielsweise in der Gollnowstraße 7/8 und in der Pestalozzistraße 2.

Im Jahr 2009 wurde für den Bergsenkungsbereich (Markt/Wendelitz) ein geologisches Gutachten erstellt. Dieses Gebiet war Gegenstand des IBA-Themas „Aufheben der Mitte“.

4.3.3 Baumaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftshäusern

Instandsetzung- und Modernisierung nach kommunaler Förderrichtlinie (3.1.1)

Die Grundsätze zum Einsatz von Sanierungsfördermitteln für private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet wurden 1991 als Grundlage des Verwaltungshandels beschrieben und im Jahr 1996 als kommunale Förderrichtlinie festgelegt.

Gemäß dieser Förderrichtlinie wurden die Zuwendungen für private Hauseigentümer dem Anteil nach zwischen 20 und 40 % der zuwendungsfähigen Kosten gestaffelt. Die Höhe der Zuwendung war abhängig vom Umfang der Baumaßnahme und den gestalterischen Anforderungen. Unter Beachtung der wirtschaftlichen Situation der Eigentümer war es zulässig, die Zuwendungen auf mehrere Bauabschnitte aufzuteilen.

Zuwendungsfähig waren Maßnahmen zur Instandsetzung äußerer Gebäudeteile (Dach, Fassaden, Fenster und Türen), die die denkmalpflegerischen bzw. gestalterischen Ziele unterstützt haben. Die Förderung der privaten Baumaßnahmen erfolgte auf der Grundlage von Instandsetzungsvereinbarungen zwischen der Stadt und den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Im gesamten Sanierungszeitraum wurden 169 Instandsetzungsvereinbarungen zur Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen an 162 privaten Gebäuden erfolgreich abgeschlossen. Zur Auszahlung kamen insgesamt 4,85 Mio. Euro Fördermittel. Das sind 14,5 % des Gesamtkostenrahmens.

Bei einer anteiligen Förderung von 20 % haben die privaten Bauherren eigene Finanzmittel in Höhe von mindestens 7,3 Millionen Euro eingesetzt. Die durchschnittliche Zuwendung pro Einzelmaßnahme beträgt 29.900,00 €.

Modernisierung mit Kostenerstattung nach § 177 BauGB (3.1.2)

In den Jahren 1993 bis 1997 wurden 21 private Baumaßnahmen in Höhe des unrentierlichen Investitionsaufwandes gefördert. Dafür wurden Ausgaben von insgesamt 1.559.683,60 € getätigt. Das sind rund 74.000,00 € pro Objekt.

Mit dieser passgenauen Form der Förderung sollten Hauseigentümer in die Lage versetzt werden, städtebaulich bedeutsame Gebäude mit besonderem Sanierungsbedarf modernisieren zu können.

Die Stadt wollte im Umfeld des Königsplatzes innerhalb eines kurzen Zeitraums eine Qualität der Stadterneuerung erreichen, die als sichtbares Zeichen für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme stand.

Instandsetzungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

Baumaßnahmen an gemeindeeigenen Gebäuden wurden sowohl der Ausgabeart 3.1.4 (Modernisierung gemeindeeigener Gebäude) als auch der Ausgabenart 3.3.1 (Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Trägerschaft der Gemeinde) zugeordnet.

Instandsetzung/Modernisierung gemeindeeigener Gebäude (3.1.4)

Für die bauliche Instandsetzung von Gebäuden im kommunalen Eigentum wurden insgesamt 598.216,03 € verwendet.

Gebäude der Stadtverwaltung in der Steinstraße 19

Instandsetzungsmaßnahmen zur baulichen Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen) mit Gesamtaufwendungen in Höhe von 275.752,39 €.

Gebäude der Stadtverwaltung in der Steinstraße 38

Instandsetzungsmaßnahmen zur baulichen Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen) mit Gesamtaufwendungen in Höhe von 196.009,40 €.

Bergbaumuseum in der Pestalozzistraße 6

Instandsetzungsmaßnahmen zur baulichen Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen) mit Gesamtaufwendungen in Höhe von 126.454,24 €.

Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 2 BauGB (3.2.3)

Im Jahr 2002 hat die Stadt einen Funktionalbau für eine öffentliche WC-Anlage und Anschlussräume für die Technik auf dem Benneck'schen Hof errichtet.

Die Gesamtausgaben für dieses Projekt betragen 198.059,29 €.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Gemeinbedarfseinrichtungen im Eigentum der Gemeinde (3.3.1)

Die Fördermittel wurden fast ausschließlich für die bauliche Instandsetzung von Schulgebäuden verwendet.

Im Jahr 1997 wurde eine Instandsetzungsmaßnahme am Dr.-Frank-Gymnasium in der Stadtbadstraße gefördert. Weitere Maßnahmen dienten der baulichen Instandsetzung an der Goethegrundschule in der Sodastraße. In den 1990er Jahren befand sich hier die Schule für Lernbehinderte J. H. Pestalozzi, so dass verschiedene Einzelmaßnahmen auch diese Bezeichnung tragen.

Zudem wurde ein Betrag von 4.942,91 € für die bauliche Instandsetzung der Mühle Rebentisch eingesetzt.

4.3.4 Sonstige Ausgaben

Vorfinanzierung anderer Träger (4.1)

In den Jahren 1993 bis 1994 wurde die Herstellung bzw. Erneuerung von Trink- und Abwasseranlagen in Alt-Staßfurt vorfinanziert, da sich der Trink- und Abwasserzweckverband in der Gründungsphase befand.

Dieses Verfahren wurde vorübergehend bis zur Erreichung der erforderlichen finanziellen Leistungsfähigkeit des WAZV erfolgreich praktiziert und war die Voraussetzung für die zügige Erneuerung der Straßen und Wege im Umfeld des Königsplatzes in den 1990er Jahren, wie beispielsweise der Langen Straße, der Bischofsstraße und der Goethestraße.

Abwicklung der Sanierung (4.3)

Unter der Ausgabenart 4.3 wurden Leistungen des Treuhänders in Höhe von 30.894,23 € im Zusammenhang mit der Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme abgerechnet.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen (4.3.6)

Als Voraussetzung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurden Leistungen des Sanierungsträgers finanziert, die für den Gutachterausschuss beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt notwendig waren. Sie waren eine Voraussetzung für die Erstellung der besonderen Bodenrichtwertkarte.

Außerdem sind Leistungen des Sanierungsträgers finanziert worden, die im Zusammenhang mit der Erhebung von vorzeitig festgesetzten Ausgleichsbeträgen mit Hilfe von freiwilligen Vereinbarungen entstanden sind. Das waren insbesondere Leistungen zur Vorbereitung der Öffentlichkeitsarbeit, zur Mitwirkung an der Erstellung einer Mustervereinbarung sowie zur Buchung der Einnahmen auf dem Treuhandkonto.

5. Fazit

Die Bewertung des Ergebnisses der Gesamtmaßnahme kann nur vor dem Hintergrund der weltweit wohl einmaligen städtebaulichen Entwicklungsbedingungen unter den Folgen des früheren Kalibergbaus unterhalb des Stadtgebietes vorgenommen werden.

Deshalb begann die Sanierungsmaßnahme zunächst im Stadtgebiet „Alt-Staßfurt“ nördlich der Bode, welches von Bergbaufolgen nicht betroffen ist. Alt-Staßfurt mit dem Königsplatz ist für Staßfurt ein Stück Identität, die an anderer Stelle verloren ging. Das in den 1980er Jahren teilweise noch zum Abriss vorgesehene Gebiet mit dem zentralen Königsplatz konnte gerettet und revitalisiert werden. Die mit Beginn der Sanierungsmaßnahme formulierten Ziele wurden weitgehend erreicht.

Die Sanierungsziele für das Teilgebiet Alt-Staßfurt wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses des Gründerzeitgebietes Königsplatz/Alt-Staßfurt							
Bewahrung der strukturbildenden Bebauung mit seinem stadtprägenden Erscheinungsbild							
Wiederherstellung der räumlichen Geschlossenheit durch Schließungen vorhandener Baulücken							
Erhaltung der gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gemeinbedarf							
Erweiterung des Nutzungsspektrums durch spezialisierte Betriebe (zentrumergänzende Funktionen)							
Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Modernisierung der Bausubstanz							
Entlastung der stark frequentierten Straßen durch ein gesamtstädtisches Verkehrskonzept							
Verbesserung des baulichen und gestalterischen Zustands der öffentlichen Straßen und Platzräume							
Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen							
Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Rad- und Rollstuhlfahrer							
Durchgreifende Verbesserung der stadttechnischen Infrastruktur, insbesondere im Bereich Abwasser							
Entkernung der Hofbereiche für bessere Belichtung und Belüftung							
Neuordnung und Standortprüfungen bei störenden Gewerbebetrieben							
Minderung von Nutzungskonflikten und störenden Einflüssen zu den angrenzenden Industrieflächen							
Aufwertung der Randzonen des Gebietes durch intensive Begrünung							
Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere im Bereich Königsplatz							

Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine Veränderung (0) bis im vollen Umfang erfüllt (+3)

Für das Gebiet der historischen Altstadt haben erst intensive Untersuchungen zu einer weltweit ziemlich einmaligen Bergschadenssituation den jahrelangen Stillstand und die Handlungsunfähigkeit beendet. Das ist ein enormer Erfolg und eine respektable Leistung, an die Mitte der 1990er Jahre kaum zu glauben war.

Der geschaffene zentrale Freiraum – dessen gestalterisches Ziel im Projekttitlel „Aufhebung der Mitte“ treffend formuliert wurde – wurde zum Kleinod an Stelle der verlorenen historischen Altstadt.

Die Sanierungsziele für das Teilgebiet Altstadt wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Stabilisierung der Zentrumsfunktion im Bereich der Altstadt							
Fortführung der begonnenen Wasserhaltung im Gebiet der Bergbaubeeinflussung einschließlich Überwachung							
Erhaltung der noch vorhandenen historischen Stadtstruktur der straßen- und platzbildenden Bebauung							
Wiederherstellung der räumlichen Geschlossenheit von Bereichen mit fehlenden Raumkanten							
Entwicklung eines neuen Raumkonzepts für Bodeaue, Kaligarten, Markt/Wendelitz, Benneck'scher Hof							
Gestaltung einer neuen Mitte im durch Bergbau entstandenen Senkungstrichter							
Erhaltung des gewachsenen Nutzungsspektrums aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gemeinbedarf							
Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Modernisierung der Bausubstanz							
Verbesserung des baulichen und gestalterischen Zustands der öffentlichen Straßen und Platzräume							
Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Rad- und Rollstuhlfahrer							
Durchgreifende Verbesserung der stadtechnischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Ökologie							
Entkernung der Hofbereiche für bessere Belichtung und Schaffung funktionsbedingter Freiflächen							

Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine Veränderung (0) bis im vollen Umfang erfüllt (+3)