

Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen Fortschreibung 2009





Im Auftrag der
Stadt Sangerhausen
Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG
Stadtwerke Sangerhausen GmbH
Abwasserzweckverband Südharz
Trinkwasserzweckverband Südharz

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplaner
Levetzowstraße 19, D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 , FAX 030 - 23 62 98 70
Hegelstraße 39, D-39104 Magdeburg
FON 0391 - 59 82 209, FAX 0391 – 59 82 100
www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

Büro Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung,
wohnungswirtschaftliche Beratung
Humperdinckstraße 16, D-06844 Dessau
FON 0340 - 53 22 432, FAX 0340 - 53 22 433
Buchenweg 3, D-14547 Fichtenwalde
FON/FAX 033206 - 4140
www.wallraf-und-partner.de
buero@wallraf-und-partner.de

Stand: Dezember 2009

Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen. Fortschreibung 2009

Gliederung

	Seite
Vorbemerkung	1
1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	3
1.1 Lage und Bedeutung der Stadt	3
Verkehrsanbindungen	3
Aussage der Raumordnung	4
Veränderung des Stadtgebietes	4
1.2 Phasen der Stadtentwicklung	5
Phase 1: Mittelalter bis Anfang 19. Jahrhundert	5
Phase 2: Industrialisierung bis Mitte 20. Jahrhundert	5
Phase 3: Industrialisierung der DDR	6
Phase 4: Strukturwandel seit Anfang der 1990er Jahre	6
1.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt	8
Prägende Elemente der Stadtstruktur	8
Prägende Elemente der Stadtgestalt	10
2. Wirtschaft und Beschäftigung	13
2.1 Entwicklungen im Landkreis Mansfeld-Südharz	13
Wirtschaftsleistung	13
Produzierendes Gewerbe	13
Zweigstruktur und Beschäftigung	15
Aussagen des Konjunkturberichts 2007	17
Arbeitsmarkt in Mansfeld-Südharz	18
2.2 Wirtschaftsstandort Sangerhausen	19
Gewerbliche Entwicklung	19
Perspektiven der lokalen Wirtschaftsentwicklung	23
Beschäftigung und Arbeitsmarkt	24
2.3 Entwicklung von Einkommen und Kaufkraft	27
Erwerbstätigkeit und Einkommen	27
Kaufkraftentwicklung	28
3. Einwohnerentwicklung	29
3.1 Einwohnerzahl und Bevölkerungsbewegung	29
Kernstadt Sangerhausen	29
Ortsteile	31
3.2 Fortschreibung der Bevölkerungsprognose bis 2020	32
Prognose Kernstadt Sangerhausen	32
Trendszenario	32
Stabilisierungsszenario	34
Einwohnerentwicklung in den Ortschaften	38
Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt	40
Altersstrukturprognose 2025: Kernstadt	42
Altersstrukturprognose 2025: Ortschaften	44

4. Wohnungsmarkt	47
4.1 Wohnungsbestandsentwicklung	47
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	47
Wohnraumstruktur	47
Baualter	49
Sanierungsstand	51
Wohnungsleerstand	52
Wohnungsbaugeschehen	54
4.2 Wohnungsmarktprognose	56
Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung bis 2025	56
Zugang durch Neubau	56
Zu- und Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	56
Fazit	57
Haushaltsstrukturprognose	57
Wohnbedarfsprognose und Wohnungsüberhang 2025	58
4.3 Trends der Wohnungsnachfrage	61
Wohnverhältnisse	61
Umzugsverhalten	62
Trendabschätzung der Wohnungsnachfrage	63
Trends der Nachfrageentwicklung	64
5. Infrastruktur	67
5.1 Handel und Dienstleistungen	67
Zentren	67
Einzelhandel	67
5.2 Gemeinbedarf	69
Kindereinrichtungen	69
Empfehlungen	71
Schulwesen	72
Empfehlungen	73
Auswirkungen des demografischen Wandels	75
5.3 Grünflächen, Sport und Spiel	76
Grünflächensystem, Grünraumentwicklung	76
Öffentliche Spiel- und Sportplätze	77
5.4 Stadttechnik und Erschließung	81
Versorgungssysteme	81
Aktuelles Schwerpunktthema Nordsiedlung	82
Empfehlungen und Maßnahmen	83
Verkehr	84
6. Leitbild und Strategien der Stadtentwicklung	87
6.1 Städtebauliches Leitbild Kernstadt 2025	91
6.2 Städtebauliche Strategien für den Stadtumbau	96
6.3 Wohnbauflächenentwicklung	101
Ziele der Wohnbauflächenentwicklung	101
Angebot an Wohnbauflächen	101
Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	105

6.4 Gewerbeflächenentwicklung	109
Grundsätze und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung	109
Strategien der Gewerbeflächenentwicklung	109
Fazit der Gewerbeflächenentwicklung	112
7. Umzustrukturierende Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität	115
7.1 Altstadt	113
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	115
Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur	116
Wohnungswirtschaftliche Situation	116
Strategien und Entwicklungsziele	118
Maßnahmen	119
7.2 Ostsiedlung	122
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	122
Sozialstruktur	123
Wohnungswirtschaftliche Situation	124
Strategien und Entwicklungsziele	125
Maßnahmen	125
7.3 Südwestliche Stadterweiterung	127
West	128
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	128
Sozialstruktur	128
Wohnungswirtschaftliche Situation	129
Strategien und Entwicklungsziele	130
Maßnahmen	131
Südwest	133
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	133
Sozialstruktur	133
Wohnungswirtschaftliche Situation	134
Strategien und Entwicklungsziele	135
Maßnahmen	136
Süd	138
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	138
Sozialstruktur	138
Wohnungswirtschaftliche Situation	139
Strategien und Entwicklungsziele	140
Maßnahmen	141
Nord	143
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	143
Sozialstruktur	143
Wohnungswirtschaftliche Situation	144
Strategien und Entwicklungsziele	145
Maßnahmen	145
7.4 Othaler Weg	147
Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus	147
Sozialstruktur	148
Wohnungswirtschaftliche Situation	149
Strategien und Entwicklungsziele	150
Maßnahmen	150

8. Bilanz des Stadtumbaus	153
8.1 Umsetzungsvereinbarung	153
8.2 Abriss / Rückbau	154
8.3 Wohnungsmodernisierung	155
8.3 Fazit	156

Vorbemerkung

Anlass der Planung

Im Jahr 2001 wurde das erste Stadtentwicklungskonzept von Sangerhausen verabschiedet. Damit reagierte die Stadt auf den rapiden wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Wandel der 1990er Jahre. Mit dem Konzept wurde eine Planungsgrundlage geschaffen, um Stadtstruktur und städtische Funktionen auf drastisch verminderte Mengenbedarfe und qualitativ veränderte Anforderungen an Arbeiten, Leben, Wohnen und Gemeinbedarf auszurichten und somit zukunftsfähig zu machen.

Das Stadtentwicklungskonzept bildete die planerische Grundlage für den Stadtbau. Im Jahr 2002 schlossen Stadt, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträger eine entsprechende Umsetzungsvereinbarung mit einer Laufzeit bis 2010 ab. Auf Basis dieser Vereinbarung fanden kontinuierlich Abstimmungsverfahren statt und wurden partiell erforderliche Aktualisierungen, Vertiefungen und Weiterentwicklungen des Konzeptes im Konsens erarbeitet.

Im Jahr 2007 fand die erste ganzheitliche Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Sangerhausen statt. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Stadtbau bereits erste Erfolge erzielt. Die Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds nahm Konturen an. Die Wohnungswirtschaft konsolidierte sich. Parallel dazu differenzierten sich der Handlungsdruck und die Handlungsmöglichkeiten der einzelnen Akteure im Stadtbau stärker aus. Auch in dieser Situation erwies sich die Umsetzungsvereinbarung von 2002 als tragfähige Grundlage kooperativen und abgestimmten Handelns der Partner im Stadtbau.

Während der Trägerbeteiligung zum Stadtentwicklungskonzept 2007 wurde das Verfahren im Entwurfsstadium gestoppt, da die Entwicklung des Industrieparks Südharz und der hierfür neu erstellte Flächennutzungsplan wesentliche Aussagen zur Stadtentwicklung überholt hatten. Ende 2008 wurde entschieden, das Stadtentwicklungskonzept entsprechend der neuen Perspektiven zu aktualisieren.

Aus diesem Grunde wurde der bereits vorliegende Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2009 überarbeitet. Während viele Themen der integrierten Stadtentwicklung aktualisiert wurden, sind die Prognosen der Einwohnerentwicklung, der Haushaltsstrukturentwicklung und des Wohnungsbedarfes komplett neu entstanden. Entsprechend der Empfehlung des Landes wurde dabei der Prognosehorizont wieder auf 15 Jahre verlängert.

Während dieser Überarbeitung wurde deutlich, dass die Diskrepanz zwischen den Schrumpfungsbefunden der langfristigen Einwohner- und Wohnbedarfsprognose und der derzeit eher stabilen wohnungswirtschaftlichen Situation im erweiterten Prognosehorizont bis 2015 noch stärker auseinanderklafft. Das Stabilisierungsszenario lässt sich noch in ein städtebauliches Leitbild übertragen, das allseits Konsens findet. Beim Trendszenario, mit dessen möglichem Eintreten sich das Stadtentwicklungskonzept ebenso auseinandersetzen muss, ist dies nicht mehr der Fall. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist eine derartig massive Schrumpfung planerisch nicht mehr untersetzbar. Mit der Umsetzung der bisher beschlossenen Abrissmaßnahmen sieht sich die Wohnungswirtschaft am Ende ihrer Handlungsmöglichkeiten. Eine weitere physische Schrumpfung der Stadt kann sich nicht mehr auf bestimmte Strukturtypen, Wohnlagen oder Eigentümer beschränken.

Im Jahr 2010 läuft die Umsetzungsvereinbarung von 2002 als vertragliche Grundlage des Stadtumbaus aus. Alle Partner haben sich für eine Fortsetzung der Kooperation ausgesprochen. Die Erarbeitung eines konsensfähigen Entwurfs für eine neue Umsetzungsvereinbarung soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Arbeitsweise und Erhebungsmethoden

Der vorliegende Entwurf der Gesamtfortschreibung wurde in den einzelnen Arbeitsschritten von der Analyse bis zur Handlungsempfehlung in der Lenkungsrunde Stadtentwicklung beraten und mit den Akteuren des Stadtumbaus abgestimmt.

Für die Erhebungen wurden Daten der städtischen Statistikstelle, des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalts, des Bundesamts für Statistik, der Agentur für Arbeit und der IHK-Halle Dessau ausgewertet. Sekundäranalytisch wurden auch die Befunde der Haushaltsbefragung 2005 herangezogen. Für die Ausarbeitungen zu den Themen Wirtschaft und Infrastruktur wurden Experteninterviews durchgeführt und Informationen der städtischen Wirtschaftsförderung, der IHK Eisleben sowie der Versorgungsträger und der zuständigen Fachämter für die jeweiligen Gemeinwesenseinrichtungen verarbeitet. Darüber hinaus wurden umfangreiche Zuarbeiten vom Bauamt geleistet.

Zwischenzeitlich neu entstandene Konzepte wie das Sportstättenentwicklungskonzept, die Ortsteilporträts und der Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen fanden Eingang in das Konzept. Eingearbeitet wurden darüber hinaus die 28 eingegangenen Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung des Entwurfes 2007.

Erkenntnisse und Projekte aus der IBA Stadtumbau 2010 sowie dem Bundesmodellvorhaben „Kumpelplätze“ im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus finden sich ebenfalls wieder.

Weiteres Verfahren

In Übereinstimmung mit den Festlegungen im Baugesetzbuch zum Stadtumbau-recht (BauGB, § 171a-d) und zur diesbezüglichen Anwendung der Beteiligungsregeln (BauGB §§ 137 und 139) ist folgendes weiteres Verfahren vorgesehen:

- Der vorliegende Entwurf wird nach einer ämterinterne Beratung und Abstimmung in der Lenkungsrunde „Stadtentwicklung“ dem Bauausschuss zur Beschlussfassung über die Offenlage und das Beteiligungsverfahren zugeleitet.
- Aus den soweit abgestimmten Analysen und Strategien wird ein Kapitel „8. Maßnahmen“ extrahiert und dem Gesamtbericht beigelegt.
- Nach Offenlage und Beteiligung wird ein Abwägungsbericht erstellt und dem Bauausschuss zur erneuten Beschlussfassung vorgelegt.
- Nach Bestätigung durch den Bauausschuss wird der Fortschreibungsbericht dem Stadtrat zur Beschlussfassung übermittelt. Mit dem Selbstbindungsbeschluss wird gewährleistet, dass die Gesamtfortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts zur Grundlage kommunalen Handelns wird.

Parallel dazu geht die Arbeit in der Lenkungsrunde Stadtentwicklung weiter. Die Formulierung einer neuen Umsetzungsvereinbarung steht ebenso auf der Tagesordnung wie die Wiederholung der Befragung von 800 Sangerhäuser Haushalten zu Ihren Wohn- und Lebenssituation nach den Erhebungen in den Jahren 2000 und 2005.

1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

1.1 Lage und Bedeutung der Stadt

Sangerhausen befindet sich im Südwesten des Landes Sachsen-Anhalt am Nordostrand der Goldenen Aue (Helmeniederung), zwischen südlichem Harzvorland und Kyffhäusergebirge. Damit ist das Umfeld der Stadt durch attraktive Kulturlandschaften geprägt, die ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Sangerhausen darstellen.

Sangerhausen: Lage im Siedlungsraum

Die Stadt liegt zwischen den Wirtschaftszentren Halle/Leipzig, Erfurt, Göttingen und Magdeburg im ländlichen Raum und gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland.



Verkehrsanbindungen

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen zentralen Orten stellen sich wie folgt dar:

Oberzentren: Halle (60 km), Leipzig (84 km), Erfurt (77 km), Göttingen (109 km), Magdeburg (98 km)

Mittelzentren: Lutherstadt Eisleben (20 km), Artern (13 km), Nordhausen (38 km)

Durch zwei Anschlussstellen in unmittelbarer Nähe der Kernstadt wird Sangerhausen über die Bundesautobahn 38 straßenseitig sehr gut an die Kraftzentren der mitteldeutschen Metropolregion Halle und Leipzig sowie an den Raum Göttingen angeschlossen.¹ Zudem verbessern sich die Verbindungen in Richtungen Norden (Berlin) und Süden (Nürnberg, München) über die A 9. Mit dem Anschluss der A 38 an die A 71 werden die Nord-Süd-Verbindungen ab 2010 nochmals deutlich schneller.

¹ Das östliche Teilstück zwischen der B 180 und dem Autobahnring um Halle ist noch im Bau.

In Nord-Süd-Richtung quert die Bundesstraße 86 das Stadtgebiet. Die B 86 wurde im Jahr 2000 durch eine Ortsumgehung aus der Stadt verlagert, so dass vor allem die Innenstadt stärker vom Durchgangsverkehr entlastet wird.

Sangerhausen verfügt über eine gute Anbindung an das Schienennetz. Die Regionalstrecken Halle-Sangerhausen-Nordhausen-Kassel und Magdeburg-Sangerhausen-Erfurt treffen in Sangerhausen zusammen und wurden in den 1990er Jahren ausgebaut

Aussagen der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan² und weiterführend im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz ist die Gipskarstlandschaft Südharz als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Gonna, Helme, Wipper sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist Sangerhausen als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ festgelegt.

Das östliche und südliche Harzvorland ist als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen während der komplette Harz „Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung“ und „Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ ist.

Der Raum Sangerhausen wird durch den im LEP-LSA ausgewiesenen europabedeutenden Entwicklungsraum „Südharzachse“ zwischen Rhein/Ruhrgebiet und Ballungsgebiet Halle/Leipzig, die überregionale Achse mit Landesbedeutung Erfurt-Sangerhausen-Bernburg-Magdeburg und die regionale Entwicklungsachse Erfurt-Sangerhausen-Aschersleben-Egeln(-Magdeburg) gequert.

Sangerhausen ist Mittelzentrum und als Verwaltungssitz des Landkreises Mansfeld-Südharz ein wichtiges Zentrum öffentlicher Dienstleistungen.

Veränderung des Stadtgebietes

Im Laufe des Jahres 2005 hat Sangerhausen umfangreiche Eingemeindungen erlebt, wodurch das Stadtgebiet ganz erheblich vergrößert wurde. Mit 161 qkm umfasst die Stadt Sangerhausen heute mehr Fläche als das Oberzentrum Halle (Saale). Am 1. Oktober 2005 wurde die Verwaltungsgemeinschaft Sangerhausen aufgelöst. Die Orte Gonna, Grillenberg, Horla, Lengefeld, Morungen, Oberröblingen, Obersdorf, Rotha und Wettelrode sowie die Gemeinden Breitenbach, Großleinungen und Wolfsberg aus der Verwaltungsgemeinschaft Roßla-Südharz wurden in die Stadt Sangerhausen eingemeindet. Am 1. Dezember 2005 folgte die Gemeinde Riestedt aus der Verwaltungsgemeinschaft Allstedt-Kaltenborn. Zum 1. Januar 2008 schloss sich Wippra im Norden von Sangerhausen als 14. Ortschaft der Stadt an. Weitere Eingemeindungen sind auf absehbare Zeit nicht vorgesehen.

² Für das Land Sachsen-Anhalt wird derzeit ein neuer Landesentwicklungsplan (LEP 2010) aufgestellt, dessen 2. Entwurf am 2009 von der Landesregierung beschlossen wurde. Die dargestellten Ziele der Raumordnung und Landesplanung beziehen sich auf diesen Entwurfsstand.

1.2 Phasen der Stadtentwicklung³

Phase 1: Mittelalter bis Anfang 19. Jahrhundert

Über 600 Jahre lang war Sangerhausen eine kleine Ackerbürgerstadt mit nicht mehr als 3.000 Einwohnern. Das Stadtmilieu ist vor allem Kleinstadt-Milieu.

Die Stadtbildung wurde durch die Lage an der wichtigen Handelsverbindung zwischen Nordhausen und Halle gefördert. Vom 14. Jh. bis Anfang des 19. Jh. blieb die flächenhafte Ausdehnung der Stadt relativ konstant.

Spätestens seit dem Mittelalter wurde im Umland von Sangerhausen Bergbau betrieben. Abgebaut wurden vor allem Kupferschiefer, aber auch andere Erze und Braunkohle zur Verhüttung. Wirtschaftliche Aktivität und Wohlstand waren in Sangerhausen neben Handwerk und Handel schon früh auch mit dem Bergbau verbunden. Zwischen 1677 und 1760 wurde der Bergbau im Raum um die Stadt von der „Sangerhäuser Gewerkschaft“ betrieben.

Phase 2: Industrialisierung bis Mitte 20. Jahrhundert

Die Industrialisierung in Sangerhausen begann mit der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und Nahrungsgüterherstellung (Zucker, Malz, Bier), dem Maschinenbau (Landmaschinen, Bergbaubedarf, Werkzeugmaschinen), der Möbelfabrikation sowie der Eisenbahn (Wartung und Reparatur). Im 20. Jahrhundert kam die industrielle Fertigung von Fahrrädern hinzu. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde der Bergbau industrialisiert, musste aber wegen zu geringer Ausbeute zur Jahrhundertwende wieder aufgegeben werden.

Mit dem Wiener Kongress wurde Anhalt dem Königreich Preußen zugeschlagen. Sangerhausen wurde in den Regierungsbezirk Merseburg eingegliedert. 1816 wurde der Landkreis Sangerhausen eingerichtet. Seitdem hat Sangerhausen als Kreisstadt fungiert und administrative Kompetenz in der Region gebündelt.

1828 beginnt das Abtragen der Wälle und Mauern. 1866 entsteht der Bahnhof, die Stadt entwickelt sich in dieser Phase vor allem nördlich der Altstadt. 1903 eröffnet das Rosarium seinen Betrieb. Die Altstadt blieb im 2. Weltkrieg von Zerstörungen relativ verschont, während der Bahnhof und damit die Funktion der Stadt als Verkehrskreuz zerstört wurde.

Die Einwohnerzahl verdoppelte sich zwischen 1800 und 1850 von 3.000 auf 6.000 Einwohner und dann nochmals bis 1900 auf 12.000 Einwohner. Zwischen der Jahrhundertwende und dem 2. Weltkrieg stagnierte die Entwicklung der Stadt.

³ Diese Ausführungen basieren auf dem Stadtentwicklungskonzept 2001, StadtBüro Hunger, Berlin. In einigen Passagen wurden sie aktualisiert bzw. weiter entwickelt.

Phase 3: Industrialisierung der DDR

Ende der 1940er Jahre wurde der Kupferschieferbergbau wieder neu belebt. Der große Bedarf an Arbeitskräften bewirkte einen massiven Zuzug nach Sangerhausen. Die Stadt erfuhr eine historisch beispiellose Aufwertung als Bergbauzentrum und Zentrum der Arbeiterkultur. Die Einwohnerzahl verdreifachte sich von 1950 bis 1989 auf etwa 34.000 Einwohner. Allerdings wurde der Wirtschaftsstandort Sangerhausen sehr stark auf den Bergbau ausgerichtet.

In dieser Phase verdoppelte sich die Stadtfläche. In stetiger Folge entstanden die Wohnsiedlungen West, Süd, Südwest, Nord und Othaler Weg. Die Stadt erfuhr eine starke Ausdehnung nach Süden sowie in geringerem Maße nach Osten.

Phase 4: Strukturwandel seit Anfang der 1990er Jahre

Der wirtschaftsstrukturelle Umbruch nach 1990 verwandelte das Gebiet des Kupferschieferbergbaus im Mansfelder Land von einem national bedeutenden Zentrum der Grundstoffindustrie in eine strukturschwache Region.

Der Strukturwandel erfolgte zunächst als Schrumpfungsprozess. Der Bergbau brach sofort zusammen. Das verarbeitende Gewerbe hat sich in reduzierter Form sowie in mittelständischen Größenordnungen auf erneuerter technologischer Grundlage reorganisiert. Der Bergbau- und Industriestandort wurde zu einer Stadt mit gemischter und überwiegend kleinteiliger Wirtschaftsstruktur, die sich inzwischen stabilisiert hat. Mit den Großprojekten der Verkehrsinfrastruktur (A 38 / A 71) und dem Industriepark Südharz sind weitere Impulse für gewerbliche Entwicklungen am Standort Sangerhausen zu erwarten.

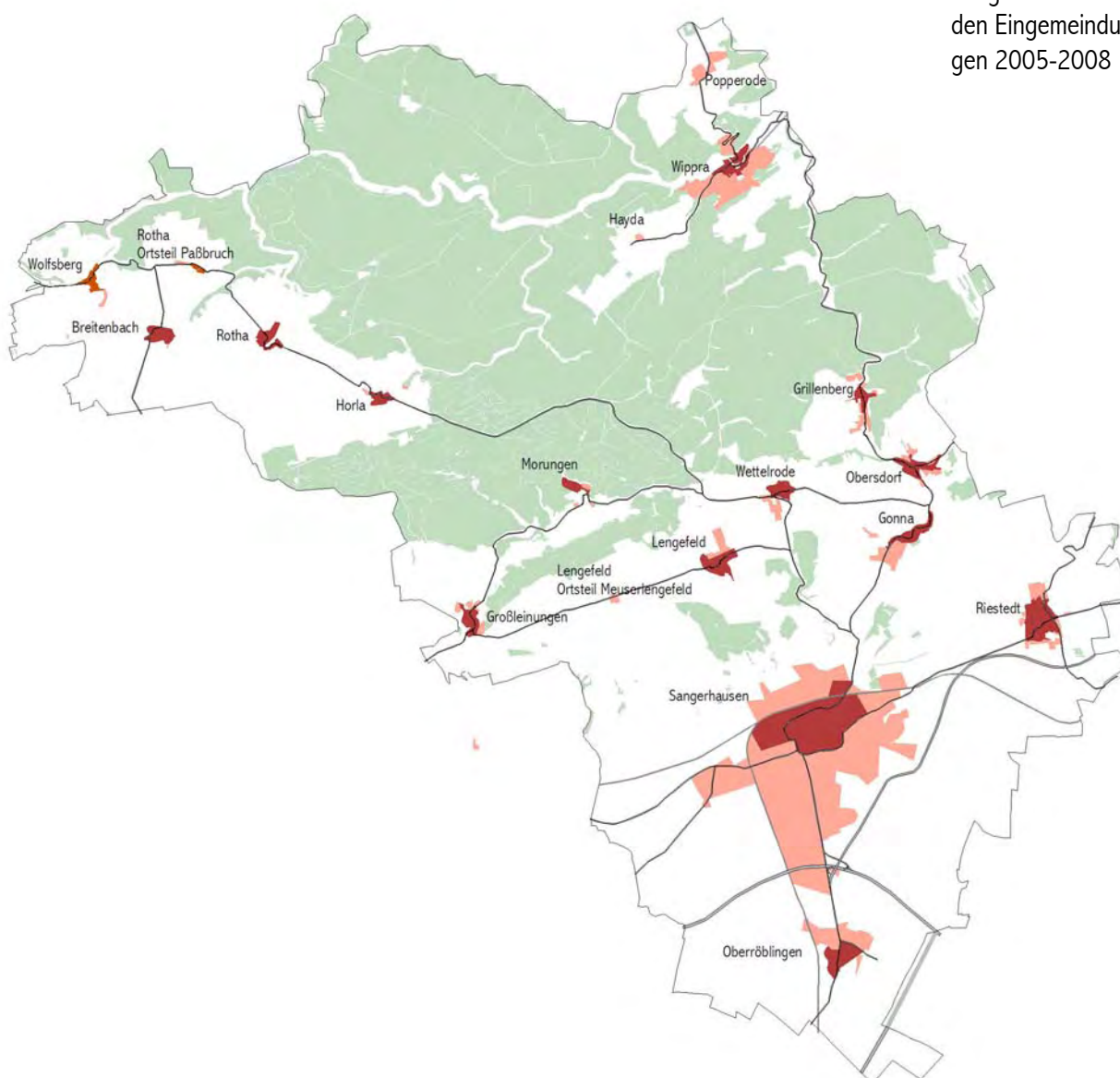
Die Stadtstruktur erlebte in den 1990er Jahren zwei gegenläufige Entwicklungen. Zum einen wuchs die Siedlungsfläche durch neue Gewerbegebiete und Wohnbauflächen noch einmal erheblich an. Gleichzeitig setzte ein drastischer Einwohnerschwund ein. In der Folge kam es zu massiven Wohnungsleerständen und Schließungen von nicht mehr benötigten Gemeinweseneinrichtungen. Das gesamte Stadtgefüge inklusive der sozialen und technischen Infrastruktur erfuhr eine räumliche Ausdehnung bei zunehmender Unternutzung. Mit dem Stadtumbau strebt Sangerhausen eine nachhaltige Stadtstruktur an, die auf geringeren Mengenbedarf und vielfältigere Nutzungen bei hoher Standort- und Lebensqualität ausgerichtet ist.

Im Ergebnis der Kreisgebietsreform, die 2007 abgeschlossen wurde, konnte sich Sangerhausen als Kreisstadt behaupten. Der Landkreis Mansfeld-Südharz entstand aus der Zusammenführung der vormaligen Landkreise Sangerhausen und Mansfelder Land. Damit hat Sangerhausen eine verlässliche Perspektive als regionales Verwaltungszentrum und Leistungszentrum der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum erhalten.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurden in den Jahren 2005 bis 2008 insgesamt 14 Orte nach Sangerhausen eingemeindet. Mit diesen Eingemeindungen wurde das Ziel verfolgt, die Ressourcen der beteiligten Gemeinden im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung von Kernstadt und Umland zu bündeln. Die lokalen Kapazitäten der öffentlichen Daseinsvorsorge können funktional und räumlich sowohl effizienter als auch bürgerfreundlicher eingesetzt werden.

Im Ergebnis der Eingemeindungen wuchs die Fläche des Stadtgebiets um das Sechsfache auf über 200 km². Die reine Siedlungsfläche vergrößerte sich immerhin noch um 80 Prozent. Die eingemeindeten Ortschaften brachten insgesamt rund 9.200 Einwohner mit, sodass Sangerhausen gegen Ende 2008 wieder deutlich mehr als 30.000 Einwohner zählte. Die neuen Ortschaften mit ihrer kleinteiligen Bebauung und dörflichem Gefüge veränderten auch die Stadtstruktur von Sangerhausen.

Das Stadtgebiet von Sangerhausen nach den Eingemeindungen 2005-2008



Bis Ende 2010 ist mit dem Abschluss der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt durch gesetzliche Regelungen für die endgültige Zuordnung noch eigenständiger Orte in Verbands- oder Einheitsgemeinden zu rechnen. Aus heutiger Sicht ist damit zu rechnen, dass das nunmehrige Gemeindegebiet von Sangerhausen über einen längeren Zeitraum hinweg Bestand haben wird.

1.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt

Prägende Elemente der Stadtstruktur

Der Stadtkörper der Kernstadt Sangerhausen wird von der hügeligen Landschaft des Vorharz eingefasst. Die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortsteile liegen in einer Karstlandschaft, die zwischen Horla und Wippra in den Südharz übergeht. Westlich erhebt sich das Kyffhäusergebirge. Südlich erstreckt sich die Helmeniederung („Goldenen Aue“). Die Landschaft wie auch die Siedlungsentwicklung sind zudem durch die wechselvolle Geschichte des Bergbaus im Mansfelder Land geprägt.

Siedlungsstruktur

Die naturräumliche Lage, die historische Entwicklung und die Auswirkungen des Bergbaus führte in der Kernstadt zur Herausbildung einer recht kompakten Siedlungsstruktur. Vom Westrand der Altstadt mit ihrer mittelalterlichen Siedlungsstruktur zieht sich ein Siedlungsband in verdichteter Bebauung nach Süden. Die südwestliche Stadterweiterung wuchs zwischen 1950 und 1990 heran. Nördlich der Altstadt reicht eine überwiegend mehrgeschossige gründerzeitliche Stadterweiterung bis zur Bahnlinie, hinter der die ehemaligen Schachtanlagen beginnen. Nur im äußersten Nordosten hat sich die Wohnbebauung über die Bahnlinie hinaus ausgebreitet (Ostsiedlung). Ganz im Osten erfolgte während der 1980er Jahre durch den komplexen Wohnungsbau in landschaftlich prägnanter Lage am Othaler Weg die bislang jüngste Stadterweiterung. Zwischen den verdichteten Siedlungsbereichen am Othaler Weg und in der südwestlichen Stadterweiterung liegen Einfamilienhausgebiete, die im Zuge sukzessiver Arrondierungen entstanden sind.

Die größten Gewerbegebiete im zentralen Ort Sangerhausen befinden sich westlich der Bahnlinie (Helme-Park, Industriepark Südharz), nördlich der Bahnlinie (Betriebsanlagen ehem. Thomas-Müntzer-Schacht), an der östlichen Stadteinfahrt (MAFA-Gelände) und südliche der Autobahn (Wasserschuff). Einige Gewerbebetriebe sind im Siedlungskörper integriert und von Wohnlagen umgeben, unter anderem der größte Industriebetrieb vor Ort, die MIFA-AG.

In den eingemeindeten Ortschaften dominiert eine kleinteilige, aufgelockerte Wohnbebauung mit integriertem Kleingewerbe, umgeben von Hausgärten und Obstbaumwiesen. Die drei größeren Orte Wippra, Riestedt und Oberröblingen weisen in den Ortskernen bereits kleinstädtische, verdichtete und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen auf, wobei Wippra ein ausgeprägtes Flair als Kurort besitzt. Die übrigen Orte haben historisch gewachsene Dorfkern mit bäuerlichen Hofstrukturen, zum Teil durch kleine Plätze und Grünräume geordnet. Im Laufe der Zeit wurden die dörflichen Strukturen an den Rändern durch Siedlungen für Bergleute, Einfamilienhausgebiete, landwirtschaftliche Anlagen und in einigen Fällen auch durch separate Gewerbebetriebe ergänzt.

Zentrenstruktur

Hauptzentrum der Kernstadt Sangerhausen ist die Altstadt, die von einem dichten Besatz an kleinteiligen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten und Hotels, Handwerksbetrieben und Büros geprägt ist. In der Altstadt haben die Stadtverwaltung das Amtsgericht und die Kreismusikschule sowie mehrere Geschäftsstellen von Post, Geldinstituten und Krankenkassen ihren Sitz.

Die Hauptgeschäftsachse wird durch den T-förmigen Straßenzug Kyllische Straße, Markt, Ulrichstraße – Göpenstraße, Bahnhofstraße gebildet. Die funktionale Aufladung, strukturelle Stärkung und gestalterische Aufwertung der Altstadt gehört zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung.

In der Südwestsiedlung hat sich ein Stadtteilzentrum entwickelt, das neben einem Lebensmittelmagneten verschiedene kleinteilige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen aufweist. Das multifunktionale Profil wird durch zwei Kitas, eine Grundschule und eine Sekundarschule komplettiert.

Unmittelbar am südwestlichen Rand der Altstadt sowie im Helmpark befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsstandorte. Das Einzelhandelsangebot wird durch 7 Lebensmitteldiscounter ergänzt, die zum Teil als Versorger im Wohnquartier funktionieren (West-siedlung, Othaler Weg), zum Teil auf die automobilen Nachfrage an den Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet sind.

Die drei Grundschulstandorte in der Kernstadt sind liegen am Rand der Altstadt, am Othaler Weg und in Südwest über den Siedlungskörper verteilt. Die Sekundarschul- bzw. Gymnasialstandorte befinden sich nördlich der Altstadt, in der Südsiedlung und der Südwestsiedlung. Die Sonderschulstandorte sind in der Südwestsiedlung und der Ostsiedlung untergebracht. Die öffentlichen und privaten berufsbildenden Schuleinrichtungen sind in der Westsiedlung, der Ostsiedlung und auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlagen angesiedelt.

Verkehrswegenetz

Durch den Bau der BAB 38 und der Ortsumfahrung der B 86 haben sich die Anschlüsse an die wichtigsten Straßenfernverbindungen an den Süd- und Ostrand der Kernstadt verlagert. Über die B 86 sind auch die Ortsteile Riestedt und Oberröblingen an die Kernstadt angebunden. Die Ortsteile im Norden und Nordwesten werden über die Landesstraßen 230, 231 und 232 erschlossen. Die L 230 und die L 151 (vormals B 86) laufen radial auf die Kernstadt zu und treffen im Zentrum auf den Altstadttring, der eine Sammel- und Verteilerfunktion für den innerstädtischen Straßenverkehr innehat.

Obwohl die Schiene im Vergleich zur Straße für die Verkehrserschließung von Sangerhausen in den vergangenen Jahrzehnten an Bedeutung verloren hat, spielt sie als Regional- und Fernverbindung nach wie vor eine wichtige Rolle. Die Bahnanlagen haben mit ihrem Verlauf im Norden und Westen einen Rahmen für die Ausweitung der Siedlungsstruktur während der vergangenen 150 Jahre gesetzt (gründerzeitliche Stadterweiterung zwischen Altstadt und Bahnhof, Westsiedlung und Südwestsiedlung in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts).

Freiraumstruktur

Zu den wichtigsten Elementen der Freiraumstruktur in der Kernstadt zählen Europa-Rosarium und Stadtpark, der in Teilen bereits ausgeprägte Grünzug entlang der Gonna, die Kleingartenanlagen und der Westfriedhof.

Ergänzt werden die Grünräume durch das private bzw. halböffentliche Grün in den kleinteiligen Siedlungsstrukturen und den Quartieren des komplexen Wohnungsbaus.

Prägende Elemente der Stadtgestalt

Altstadt

Das prägnanteste Element der Stadtgestalt von Sangerhausen ist das Gesamtensemble der Altstadt mit seiner mittelalterlich geprägten Stadtstruktur und seiner historischen Bebauung, die in großen Teilen in das 16. Jahrhundert zurückreicht. Die Altstadt bildet den Identitätskern und das ideelle Zentrum von Sangerhausen.

Zu den besonders hervorstechenden Bauwerken und stadtbildprägenden Räumen in der Altstadt zählen der Mark mit Stadtkirche St. Jakobi und Rathaus, der Alte Markt mit Ulrichkirche sowie die erhaltenen Reste der Stadtbefestigung.

Bergbau- und Rosenstadt Sangerhausen

Die Schachthalte „Hohe Linde“ nördlich der Kernstadt ist eine wichtige Landmarke und gehört zu den stadtbildprägenden Merkmalen von Sangerhausen. Spuren des Bergbaus finden sich auch in den Ortsteilen, wobei die Schachanlage in Wettelrode (Förderturm) besonders prägnant herausragt.

Zum städtebaulichen Erbe des Bergbaus gehören die Stadterweiterungen nach 1950. Hervorzuheben ist das Ensemble Am Bergmann, das im „Nationalen Baustil“ errichtet wurde. Eine Dominante im Stadtbild ist auch das industriell gefertigte SWG-Hochhaus an der Erfurter Straße.

Das Europa-Rosarium prägt nicht nur das Stadtimage von Sangerhausen, sondern als Parkanlage auch das Stadtbild, insbesondere für die vielen auswärtigen Besucher. Das Rosenthema durchzieht darüber hinaus die gesamte Stadt. Vor allem die stadtbildprägenden Räume der Altstadt sind in vielerlei Form durch Rosenmotive gestaltet.

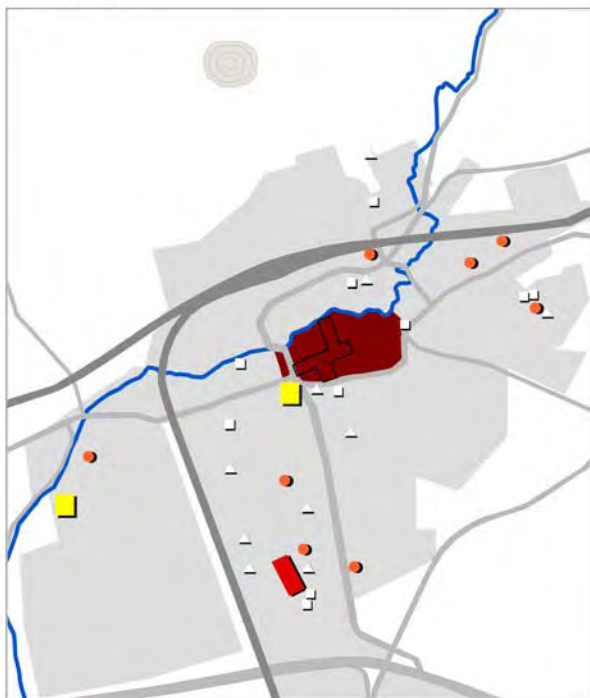
Stadteingänge und Barrieren

Die wichtigsten Eingangssituationen in die Kernstadt Sangerhausen ergeben sich an der L 230 von der BAB-Anschlussstelle Sangerhausen Süd bzw. B 86, an der nördlichen Stadteinfahrt der L 230 aus Richtung Gonna, an der östlichen und westlichen Stadteinfahrt der L 151 sowie am Rosarium.

Im Norden und Westen bilden die Bahnanlagen eine Barriere, welche die Wohnbereiche der Kernstadt von den Gewerbebereichen trennt, im Süden ist es die Autobahn.

Kernstadt Sangerhausen: Prägende Elemente von Stadtstruktur und Stadtgestalt

Zentrenstruktur



- Hauptzentrum - Altstadt
- Nebenzentrum - Süd-West
- großflächiger EZH / Discounter
- Schule / Kita

Verkehrswegenetz



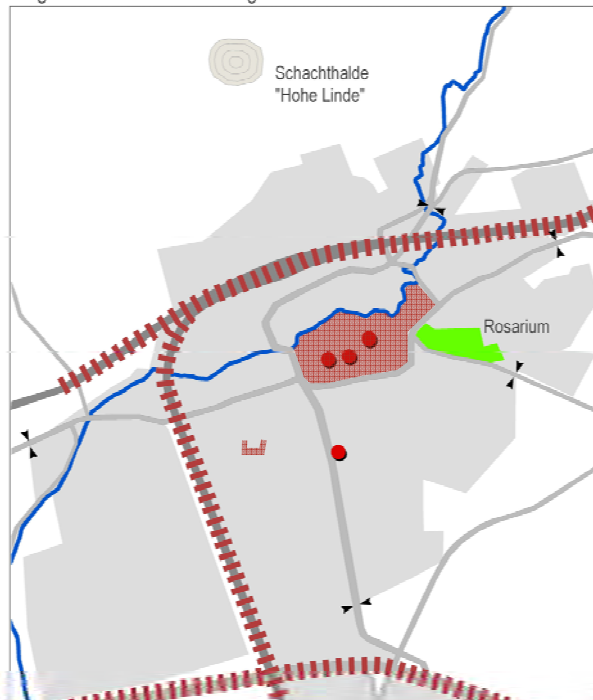
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Hauptverkehrsstraße
- Bahnanlagen
- Gewerbe- / Wohn-Mischbauflächen

Freiraumstruktur



- wichtige öffentliche Grünbereiche / -verbindungen
- überwiegend Kleingärten
- Bahnanlagen

Prägende Elemente der Stadtgestalt



- Städteingang
- prägnante Gebäude
- Barrieren

2. Wirtschaft und Beschäftigung

2.1 Entwicklungen im Landkreis Mansfeld-Südharz

Wirtschaftsleistung

Im Gebiet des heutigen Landkreises Mansfeld-Südharz wurde im Jahr 2007 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 2,53 Md. € erwirtschaftet. Dies entsprach etwa 5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts von Sachsen-Anhalt. Unter den neuen Landkreisen ordnet sich Mansfeld-Südharz eher im unteren Teil der Tabelle ein.

Im Vergleich zu 1995 ist das BIP im heutigen Landkreis Mansfeld-Südharz bis Ende 2007 um 18,5 Prozent gestiegen, was ebenfalls unter dem Landesdurchschnitt von 33,7 Prozent lag.

Nach dem BIP pro Erwerbstätigem kam der Landkreis Mansfeld-Südharz im Jahr 2007 auf 45.713 € und lag damit unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (51.030 €). Im Vergleich aller Kreise bzw. kreisfreien Städte verzeichnete nur noch Halle mit 44.144 € ein niedrigeres BIP pro Erwerbstätigen. Mit dem Wachstum des BIP pro Kopf seit 1995 lag der neue Landkreis mit 40,3 Prozent 10 Prozentpunkte unter dem Niveau des Landes von 50,7.¹

Produzierendes Gewerbe

Die Region um Mansfeld und Sangerhausen war in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vom Bergbau geprägt. Nach dem nahezu abrupten Ende dieses vormals strukturbestimmenden Wirtschaftszweigs verlor diese Region zu Beginn der 1990er Jahre einen Grossteil ihrer Wirtschaftskraft und Erwerbsmöglichkeiten. Gleichzeitig durchlebte auch das verarbeitende Gewerbe durch den Zusammenbruch der Kombi-natsstrukturen und den Übergang zur Marktwirtschaft einen tief greifenden Umbruch, in dessen Ergebnis eine wenig vernetzte mittelständische Unternehmensland-schaft mit zunächst relativ schwacher Eigenkapitalbasis entstand. Viele dieser Unter-nehmen überlebten die ersten Jahre nicht.

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre setzte eine Stabilisierung ein, die jedoch nicht stetig verlief. In den ersten Jahren des laufenden Jahrzehnts stagnierten die Umsätze. Erst ab 2004 sind wieder Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, die im Jahr 2006 sogar recht massiv waren. Kurzfristig hat die Region auf jeden Fall vom kon-junkturrellen Aufschwung der letzten Jahre profitiert.

Der Strukturwandel spiegelte sich auch in der Beschäftigungsentwicklung wider. Zwischen 1991 und 1995 verloren Bergbau und verarbeitendes Gewerbe drei Vier-tel ihrer vormaligen Arbeitsplätze. Bis 2006 hielt sich das Arbeitsplatzangebot in diesem Wirtschaftszweig recht konstant auf einem Niveau von etwa 6.000 Beschäf-tigten. Seit 2007 konnte wieder ein Anstieg der Beschäftigtenzahlen verzeichnet werden. Gegenüber 2006 stieg die Zahl im Jahr 2008 um 13 Prozent.

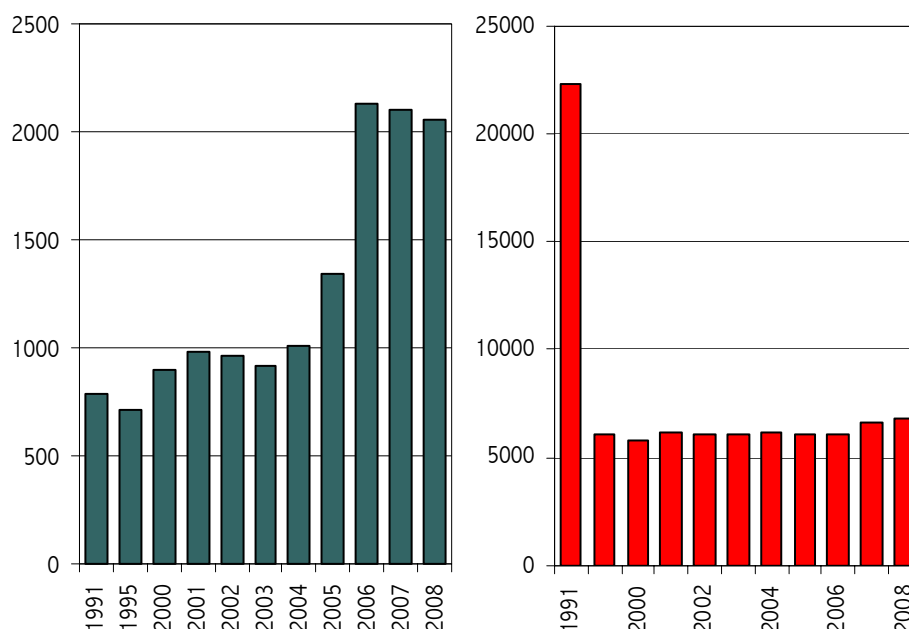
¹ Daten nach: Regionalstatistik 2009, IHK Halle-Dessau, Standortpolitik, Oktober 2009, S. 23.

Mansfeld-Südharz:
Umsätze und Beschäftigte im Bergbau und Verarbeitenden Gewerbe²

Jahr	Umsätze (Mio. €)	SV-Beschäftigte
1991	790	22.330
1995	714	6.077
2000	896	5.768
2001	986	6.187
2002	960	6.067
2003	916	6.067
2004	1.006	6.121
2005	1.346	6.041
2006	2.134	6.046
2007	2.099	6.648
2008	2.058	6.858

Umsätze (Mio. €)

Beschäftigte



Im Baugewerbe verlief die Entwicklung anders. Die kumulativen Effekte von Wohnungsknappheit, massiver Wohnungsbau- und Sanierungsförderung sowie nachhollernder Wohneigentumsbildung führten in der ersten Hälfte der 1990er Jahre zu einem Bauboom, der die Branche schnell wachsen ließ.

Seit dem Ende dieses Baubooms sind die Umsätze in den wenigen Jahren bis zum Anfang dieses Jahrzehnts um zwei Drittel geschrumpft. Die Beschäftigtenzahl verringerte sich sogar um drei Viertel.

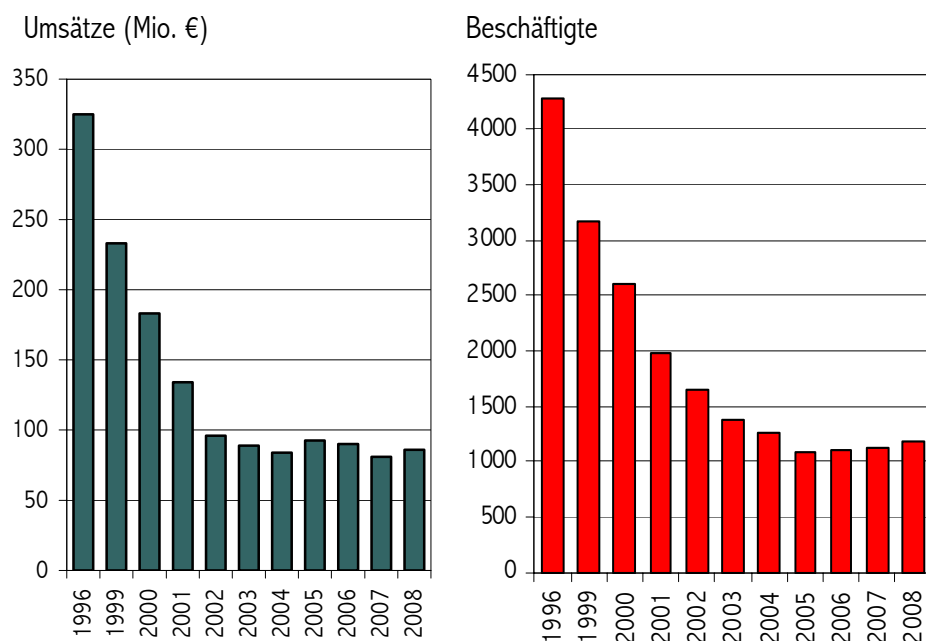
² Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, IHK Halle Dessau.

Während sich die Umsätze ab 2002 auf niedrigem Niveau allmählich stabilisierten, bröckelte die Beschäftigtenzahl bis 2005 weiter ab, um dann eine vorläufige Talsohle zu erreichen. Zwischen 2005 und 2008 konnte die Beschäftigtenzahl wieder einen Anstieg um 10 Prozent verzeichnen.

Jahr	Umsätze (Mio. €)	SV-Beschäftigte
1996	325	4.279*
1999	233	3.174
2000	183	2.604
2001	134	1.970
2002	96	1.659
2003	89	1.374
2004	84	1.260
2005	93	1.077
2006	90	1.099
2007	81	1.124
2008	86	1.189

Mansfeld-Südharz:
Umsätze und Beschäftigte im Baugewerbe³

* 1995



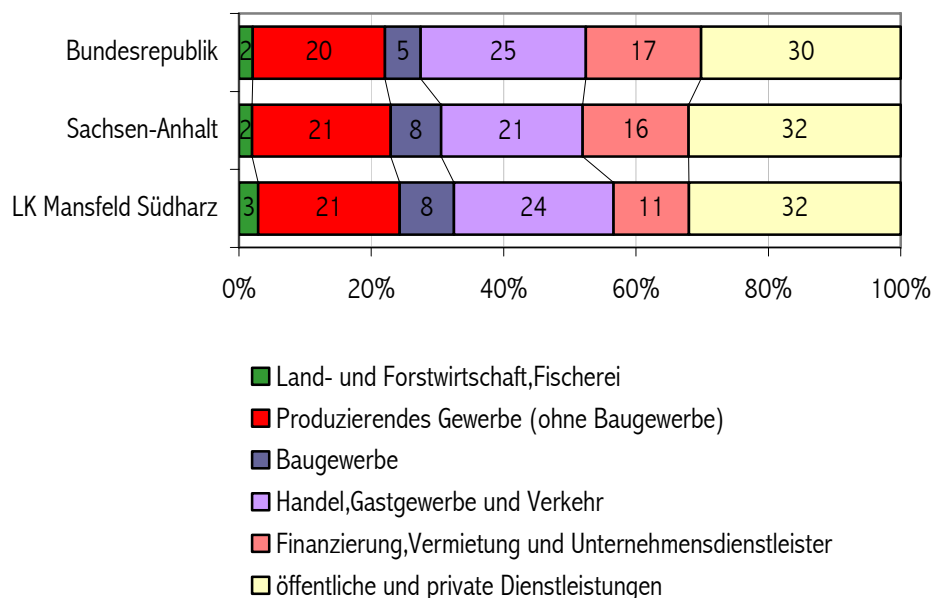
Zweigstruktur und Beschäftigung

Die Beschäftigtenzahlen geben Auskunft über die relative Stärke der einzelnen Wirtschaftszweige. Im heutigen Landkreis Mansfeld-Südharz lag der Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) im Vergleichsjahr 2008 auf Landes- und Bundesniveau. Für einen überwiegend ländlich geprägten Raum ohne Großindustrie ist dies ein erstaunliches Ergebnis und zeugt von der gewonnenen Leistungsfähigkeit der mittelständischen Unternehmensstruktur.

³ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, IHK Halle Dessau.

Das Baugewerbe bindet trotz der vergangenen Schrumpfung immer noch fast doppelt so viele Beschäftigte wie im Bundesdurchschnitt, was bei anhaltend gedämpfter Bauaktivität einen weiteren Arbeitsplatzabbau befürchten lässt. Auch die Land- und Forstwirtschaft ist beschäftigungsseitig fast doppelt so stark wie im Bundesdurchschnitt, was in einem ländlichen Raum jedoch nicht übermäßig verwundert. Bedenklich ist der relativ geringe Anteil von Finanz- und Unternehmensdienstleistern (auch im Vergleich zum Land), weil diese Branche für die Innovationskraft einer Region eine erhebliche Rolle spielt. Im Dienstleistungsbereich liegt Mansfeld-Südharz gleichauf mit dem Land, jedoch über dem Bundesdurchschnitt, was weitere beschäftigungswirksame Rationalisierungspotenziale in dieser Branche vermuten lässt.

Anteile der einzelnen
Zweige an der
Beschäftigtenzahl,
zum 31.12.2008⁴



Die Beschäftigtenzahlen zwischen 1998 und 2008 verdeutlichen die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Wirtschaftszweigen. In der Landwirtschaft sind in diesem Zeitraum 57 Prozent der Arbeitsplätze abgebaut worden. Die Beschäftigten im produzierenden Gewerbe gingen seit 1998 um 29 Prozent zurück, was überwiegend auf Kosten der Bauwirtschaft gegangen sein dürfte.

Seit 2006 ist in diesem Bereich vor allem im verarbeitenden Gewerbe jedoch wieder in Zuwachs der Beschäftigten zu verzeichnen. In den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist ein leichter, aber stetiger Schwund zu verzeichnen (-14 Prozent). Der Dienstleistungsbereich expandierte bis Anfang dieses Jahrzehnts, hat zwischen 2001 und 2006 seitdem sein Beschäftigungsangebot um 8 Prozent vermindert und konnte nun erstmals wieder ein Zuwachs von 6 Prozent verzeichnen.

⁴ Angaben nach Bundesamt für Statistik; IHK Halle-Dessau - Statistische Berichte Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, SV-Beschäftigte 31.12.2008 (SV-Beschäftigte am Arbeitsort)

Jahr	Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel / Gastgewerbe/Verkehr	Dienstleistungen
1998	2.497	21.451	13.249	22.150
1999	2.630	20.870	13.079	22.565
2000	2.488	19.521	12.973	22.719
2001	2.127	19.023	12.648	22.948
2002	1.834	16.772	12.480	22.635
2003	1.717	16.322	12.107	22.010
2004	1.674	14.703	11.901	21.221
2005	1.797	14.127	11.716	20.581
2006	1.757	14.181	11.539	21.172
2007	1.702	14.753	11.714	21.413
2008	1.063	15.210	11.394	22.436

Mansfeld-Südharz:
SV-Beschäftigte
nach Wirtschaftszweigen⁵

Aussagen des IHK Konjunkturberichts 2009

Der Konjunkturbericht der IHK Halle-Dessau 2009 für die Region Mansfeld-Südharz trifft für die unmittelbare Zukunft folgende Feststellungen:

- Die Stimmung in der Industrie ist u. a. durch die Verschlechterung der Gewinnlage, sinkende Auftragseingänge sowie sinkende Planungen für Investitionen getrübt. Trotz der konjunkturellen Eintrübung konnte der Industrieumsatz von 2007 zu 2008 um 5,4 Prozent auf 1,71 Mrd. Euro gesteigert werden.
- Im Baugewerbe ist anders als im gesamten IHK-Bezirk eine deutliche Verbesserung des Geschäftsklimaindikatoren zu verzeichnen. Sowohl die Anzahl der statistisch erfassten Betriebe als auch die dortigen Beschäftigten und der Gesamtumsatz konnten im Jahr 2008 zulegen.
- Das Dienstleistungsgewerbe (insbesondere unternehmensnahe Dienstleistungen) hat sich zu einem wichtigen zweiten Wachstumsmotor neben der Industrie entwickelt und ist aufgrund der direkten Abhängigkeit von der Industrie vom aktuellen Einbruch betroffen. Die Erwartungen bezüglich Umsatz, Investitionen und Beschäftigung fallen eher negativ aus.
- Der Pessimismus im Handel hält weiter an. Es wird mit sinkenden Umsätzen und verstärktem Personalabbau gerechnet. Trotz leichter Zugewinne aufgrund der verbesserten Kaufkraft durch steigende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte steht der Handel durch die zunehmende Überalterung der Bevölkerung (Verringerung der Erwerbspersonen) weiter unter strukturellem Druck.⁶

⁵ Angaben nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt sowie IHK Halle-Dessau, Statistische Berichte (SV-Beschäftigte am Wohnort)

⁶ IHK Halle Dessau, Konjunkturbericht 2009 für die Region Mansfeld-Südharz.

Arbeitsmarkt in Mansfeld-Südharz

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenzahl im heutigen Mansfeld-Südharz stieg nach Auslaufen der massiven öffentlich geförderten Beschäftigungsmaßnahmen im Jahr 1995 schnell von 15.000 auf 20.000 an und verblieb auf diesem Niveau bis in die erste Hälfte dieses Jahrzehnts hinein. Im Jahr 2004 wurden sogar 21.000 Arbeitslose gezählt. Seitdem ist die Zahl wieder rückläufig und fiel im Jahr 2008 mit etwa 14.350 Arbeitslosen sogar noch niedriger aus als im Jahr 1995. Der Entwicklungstrend zeigt, dass sich Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region auf erneuerter Grundlage schrittweise stabilisieren.

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt blieb die Arbeitslosenquote in der Region jedoch überdurchschnittlich hoch. Allerdings verringerte sich der Abstand von etwa 5 Prozentpunkten zu Beginn des Jahrzehnts auf 2 bis 3 Prozentpunkte. Wie die massive Rezession, welche die gesamte Volkswirtschaft seit 2009 durchlebt, sich dauerhaft auf den Arbeitsmarkt in der Region auswirkt, ist derzeit noch nicht absehbar.

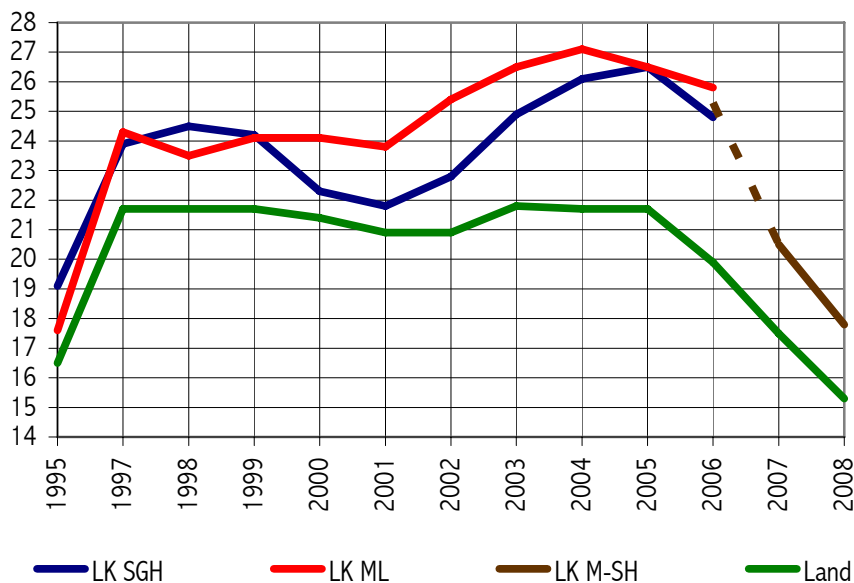
Trotz sinkender Arbeitslosenzahlen bzw. Arbeitslosenquoten war im Jahr 2008 faktisch noch jede sechste erwerbsfähige Person ohne Arbeit. Insofern gilt die Region nach wie vor als strukturschwach und ist auf besondere landesplanerische Unterstützung zur Verbesserung der Infrastruktur und der Gewerbeflächenangebote angewiesen (was sich im Entwurf des LEP 2010 deutlich widerspiegelt).

Arbeitslosenzahl und
Arbeitslosenquote in
Mansfeld-Südharz⁷

Jahr	Arbeitslose Mansfeld-Südharz	Alo.-Quote Altkreis Sangerhausen	Alo.-Quote Altkreis Mansfelder Land	Alo.-Quote Sachsen-Anhalt
1995	15.252	19,1	17,6	16,5
1997	19.902	23,9	24,3	21,7
1998	19.814	24,5	23,5	21,7
1999	19.900	24,2	24,1	21,7
2000	19.458	22,3	24,1	21,4
2001	19.102	21,8	23,8	20,9
2002	19.861	22,8	25,4	20,9
2003	20.722	24,9	26,5	21,8
2004	21.072	26,1	27,1	21,7
2005	20.615	26,5	26,5	21,7
2006	19.238	24,8	25,8	19,9
2007	16.782		20,5*	17,5
2008	14.354		17,8*	15,3

* keine Angaben mehr für die Altlandkreise möglich, Angaben für den neuen LK Mansfeld-Südharz

⁷ Angaben nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt auf der Basis von Daten der Agentur für Arbeit sowie Regionalstatistik 2008/09 der IHK Halle-Dessau



2.2 Wirtschaftsstandort Sangerhausen

In der regionalen Entwicklungsplanung des Landes Sachsen-Anhalt ist Sangerhausen als Vorrangstandort für industrielle Entwicklung festgelegt. Die Anbindung an überregionale Verkehrswege (Autobahn, Bahn) sowie die zentrale Lage der Stadt im ländlich geprägten Raum des Mansfelder Landes werden als günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche industrielle Revitalisierung angesehen.

Im Ergebnis der Kreisgebietsreform von 2007 wurde Sangerhausen zum Kreissitz des neuen Landkreises Mansfeld-Südharz, der sich aus den alten Landkreisen Sangerhausen und Mansfelder Land zusammensetzt. Dadurch konnte Sangerhausen seine Zentralität stärken und seine Position als Mittelzentrum im zentralörtlichen System des Landes Sachsen-Anhalt dauerhaft festigen. Damit erhalten wichtige Versorgungsfunktionen in der Stadt eine Zukunftsperspektive, was auch Wirtschaftskraft und Beschäftigung nach Sangerhausen bringt bzw. in Sangerhausen hält.

Gewerbliche Entwicklung

In der Stadt Sangerhausen wurden im Jahr 2008 2.171⁸ Gewerbebetriebe gezählt. Seit Beginn des Jahrzehnts ist die Zahl der Gewerbebetriebe um etwa 250 gestiegen, was einem Wachstum von 11 Prozent entspricht.⁹ Insgesamt sind nur 48 Betriebe im industriellen Sektor tätig, was einem Anteil von 2 Prozent entspricht. Allerdings finden sich hierunter auch einige der größeren Sangerhäuser Unternehmen.

Die Zahl der Industriebetriebe in der Kernstadt ist zwischen 2000 und 2007 bei einigen Schwankungen in etwa gleich geblieben. Im Jahr 2008 musste dagegen im Vergleich zum Vorjahr ein Verlust von etwa 25 Prozent verzeichnet werden.

⁸ Alle Angaben ohne den 2008 eingemeindeten Ortsteil Wippra

⁹ Alle Angaben zu den Gewerbebetrieben stammen aus der Stadtverwaltung Sangerhausen.

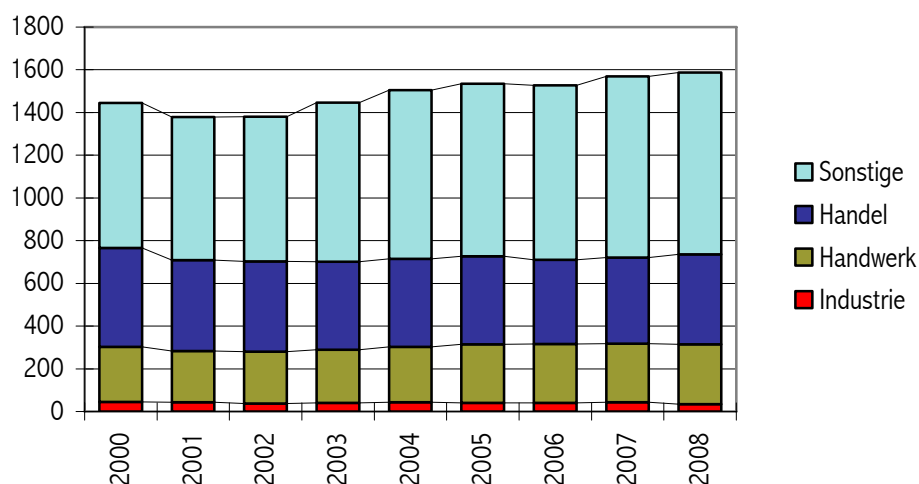
Die Zahl der Handwerksbetriebe in der Kernstadt hat sich zwischen 2000 und 2008 geringfügig erhöht, was angesichts der generellen Situation in diesem Gewerbe ein gutes Zeichen ist. Ihr Anteil an der Gesamtheit der Gewerbebetriebe der Kernstadt liegt bei 18 Prozent.

Im Handel ist die Betriebszahl während der vergangenen 8 Jahre geschrumpft, ihr Anteil bewegt sich in der Größenordnung von 26 Prozent. Hier dürften auch Konzentrationseffekte eine Rolle gespielt haben. Auch die Autobahnanbindung und die bessere Erreichbarkeit oberzentraler Angebote dürfte sich ausgewirkt haben.

Die Zahl von Betrieben in sonstigen Gewerben ist um fast ein Viertel gewachsen, allerdings handelt es sich hier größtenteils um Kleinstbetriebe, die nicht selten auf fragiler wirtschaftlicher Grundlage agieren.

Gewerbestruktur
Kernstadt

Jahr	Industrie	Handwerk	Handel	Sonstige	Gesamt
2000	45	257	464	679	1.445
2001	43	241	425	670	1.379
2002	38	243	422	677	1.380
2003	41	248	413	745	1.447
2004	43	260	412	789	1.504
2005	41	273	413	807	1.534
2006	41	275	395	816	1.527
2007	43	274	404	848	1.569
2008	34	281	421	851	1.587



Im Vergleich zur Kernstadt, die in der Gesamtheit einen stetigen Zuwachs an Unternehmen verzeichnen kann, ist die Anzahl der Unternehmen in den Ortschaften¹⁰ seit 2008 erstmals wieder rückläufig. Bis auf die konstante Anzahl der Industriebetriebe hat die Zahl der Unternehmen in den anderen Sektoren zwischen 2007 und 2008 abgenommen. Der Anteil von Industriebetrieben ist ebenso hoch wie in der Kernstadt, jedoch handelt es sich fast durchgängig um kleinere Unternehmen.

¹⁰ Ermittlungen ohne Wippra

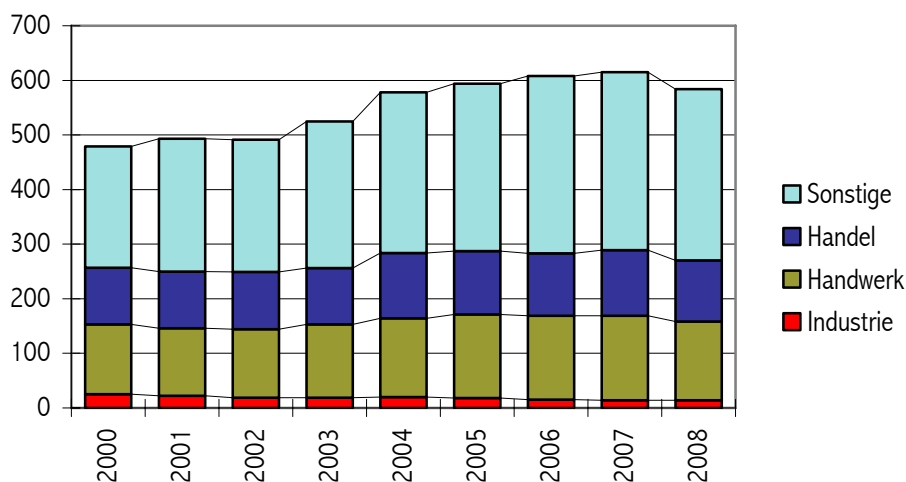
Die Zahl der Handwerksbetriebe ist zwischen 2000 und 2007 zwar um 21 Prozent gestiegen, mussten jedoch zwischen 2007 und 2008 Verluste in einer Größenordnung von 7 Prozent hinnehmen.

Das Vorhandensein von 112 Handelsbetrieben und deren Wachstum um 8 Prozent seit 2000 darf nicht zu der Annahme verleiten, das ein Einzelhandelsnetz in den Ortsteilen besteht. Hinter den Handelsbetrieben stehen größtenteils Selbständige, die in Vertriebsstrukturen ihr Geld verdienen.

Für die sonstigen Gewerbetriebe, deren Zahl sich seit 2000 fast um das Anderthalbfache erhöht hat, gilt das Gleiche wie für diese Betriebskategorie in der Kernstadt.

Jahr	Industrie	Handwerk	Handel	Sonstige	Gesamt
2000	25	128	104	222	479
2001	22	124	104	243	493
2002	19	125	105	242	491
2003	19	134	103	269	525
2004	20	144	120	294	578
2005	18	153	116	307	594
2006	15	154	114	325	608
2007	14	155	120	326	615
2008	14	144	112	314	584

Gewerbestruktur
Ortschaften



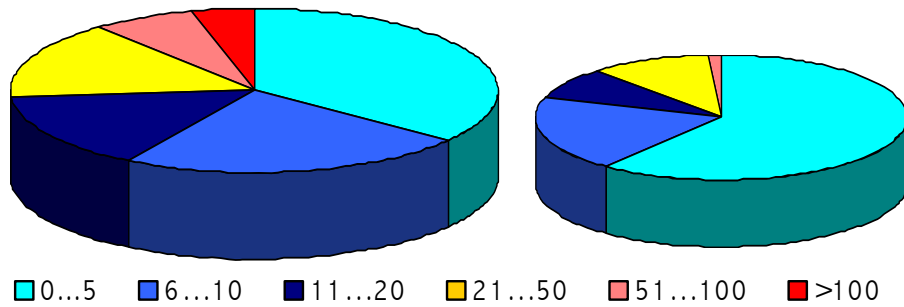
Der größte Teil der Sangerhäuser Gewerbetriebe sind Klein- und Kleinstunternehmen. Etwa zwei Drittel aller Betriebe in der Kernstadt und Acht von Zehn Betrieben in den Ortschaften haben weniger als 10 Beschäftigte. Jeweils 35 Prozent in der Kernstadt und 60 Prozent in den Ortschaften zählen sogar weniger als 5 Beschäftigte. Nur 12 Betriebe in der Gesamtstadt bieten mehr als 50 Arbeitsplätze. Vier Unternehmen beschäftigen mehr als 100 Personen. Bei den größeren Betrieben handelt es sich überwiegend im Industrieunternehmen.

Größenklassen der Gewerbebetriebe in der Stadt Sangerhausen nach Zahl der Beschäftigten im Jahr 2008

Größenklasse (Beschäftigte)	Kernstadt		Ortsteile	
	Zahl	Anteil %	Zahl	Anteil %
0 bis 5	35	36	52	60
6 bis 10	23	23	17	20
11 bis 20	15	15	7	8
21 bis 50	15	15	9	11
51 bis 100	7	7	1	1
über 100	4	4	0	0
Gesamt	99	100	86	100

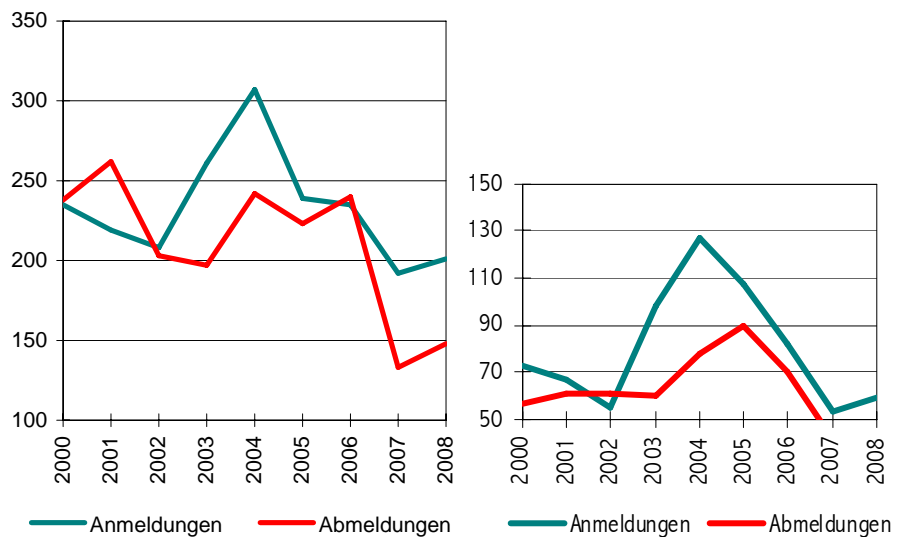
Kernstadt

Ortschaften



Die Bewegung der An- und Abmeldungen weist auch in diesem Jahrzehnt noch erhebliche Schwankungen auf, was auf eine Vielzahl wenig gefestigter Unternehmungen schließen lässt. In der Tendenz zeigt sich jedoch eine sinkende Dynamik der Betriebsaufgaben und Neugründungen, was auf eine schrittweise Konsolidierung der Gewerbelandschaft hindeutet.

Gewerbean- und abmeldungen in der Stadt Sangerhausen (Kernstadt und Ortschaften)



Perspektiven der lokalen Wirtschaftsentwicklung

Eine Reihe von Experteninterviews zur gewerblichen Entwicklung in Sangerhausen¹¹ ergab folgende Befunde:

- Ein Großteil der mittelständischen Unternehmen vor Ort hat sich in den vergangenen anderthalb Jahrzehnten technologisch erneuert, wirtschaftlich stabilisiert und gut am Markt positioniert.
- Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und wirtschaftspolitischen Rahmensetzungen in Region, Land und Bund werden kritisch betrachtet, die konkrete Wirtschaftsförderung vor Ort wird durchgängig sehr positiv bewertet.
- Die befragten Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes waren alle in überregionale Wirtschaftskreisläufe eingebunden, zum Teil bereits mit erheblichen Exportquoten. Kehrseite ist die kaum vorhandene regionale Vernetzung, die mangelnde Dichte des regionalen Wirtschaftsraums. Viele Befragte fühlten sich in einer wirtschaftsräumlich nahezu insularen Situation.
- Fehlende industrielle Kerne; Verdichtungen, Vernetzungen, Wertschöpfungsketten und Märkte in der Region sowie eine Reihe anderer individueller Faktoren führen zu Effizienzverlusten, dämpfen die Dynamik, verhindern Skaleneffekte und drücken dadurch insgesamt gesehen die Arbeitsproduktivität.
- Aus letzterem Grunde können viele Unternehmen nach wie vor keine bundesweit branchenüblichen Löhne und Gehälter zahlen. In Zeiten konjunktureller Belebung führte dies zu einem gravierenden Fachkräftemangel, wodurch Aufträge in Millionenhöhe verloren gingen.
- Dieser Faktor bewirkt wiederum, dass Zeiten der Konjunktur nicht hinreichend genutzt werden können, um zu expandieren, die Eigenkapitalbasis zu stärken und in der Wertschöpfungskette ein Stück weiter noch oben zu rücken. Für eine nachhaltige Perspektive ist es unumgänglich, dass der Kreislauf von strukturell bedingten Produktivitätsrückständen, niedrigen Löhnen, Fachkräftemangel, Auftragsverlusten, ungenügender Eigenkapitalausstattung und mangelnder Wertschöpfung durchbrochen wird.

Für den Standort Sangerhausen bedeuten diese Befunde zum einen, dass sich die lokale Wirtschaft nach den ordnungspolitischen und strukturellen Umbrüchen durchaus erneuert und stabilisiert hat. Zum anderen ist offenkundig, dass weitere erhebliche Anstrengungen unternommen werden müssen, um eine nachhaltige Entwicklung zu sichern und die lokale Wirtschaft zukunftsfähig zu machen. Diese Herausforderung gilt zunächst für die Unternehmen selbst. In einem ländlich geprägten und wenig verdichteten Wirtschaftsraum ohne starke Industrielle Kerne wie dem Mansfelder Land wird für eine wirtschaftliche Stabilisierung jedoch auch weiterhin ein erhebliches Engagement der öffentlichen Hand nötig sein, um wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen für privatwirtschaftliche Investitionen zu sichern.

¹¹ Die meisten Interviews wurden im Juni 2007 geführt, u.a. in mehreren mittelständischen Unternehmen (MIFA AG, FEAG Fertigungscenter für Elektrische Anlagen GmbH, SAS Starkstromanlagenbau GmbH, Poly-Beek/NAFIB GmbH, Dachbinder Zentrum Sangerhausen GmbH, Klessaschek Werbe Service) sowie in der IHK Eisleben. Im November 2009 wurde ein weiteres Interview in mit der Wirtschaftsförderung Sangerhausen geführt, speziell zu den lokalen Auswirkungen der volkswirtschaftlichen Rezession.

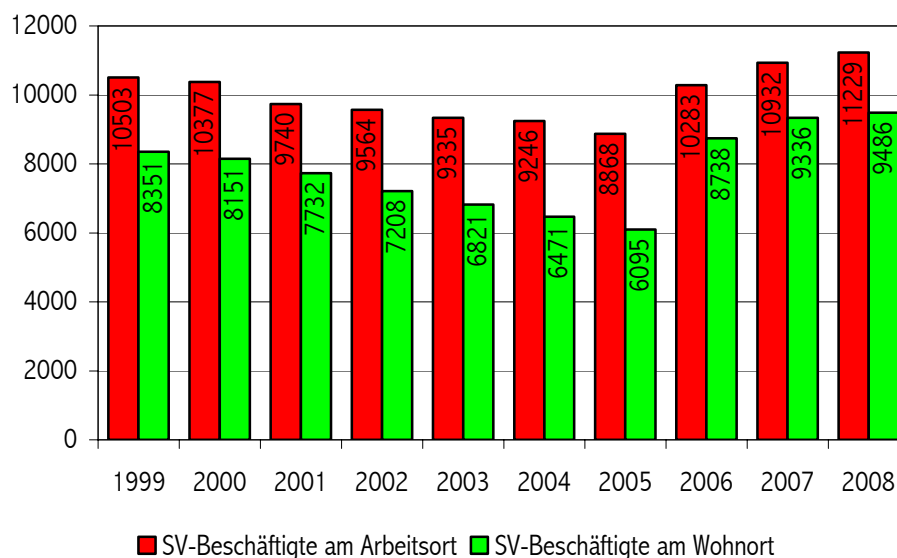
Die Folgen der volkswirtschaftlichen Rezession, die Ende 2008 einsetzt, sind für die lokale Wirtschaft sind noch nicht überschaubar. Zum Redaktionsschluss des vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts hatte die sich relativ breit aufgestellte kleinteilige Gewerbestruktur, die den Wirtschaftsstandort Sangerhausen prägt, im Großen und Ganzen als recht krisenfest erwiesen.

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Der Arbeitsort Sangerhausen (Stadt) bot im Jahr 2008 knapp 16.900 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse¹². Gegenüber dem Jahr 1999, seit dem diese Statistik geführt wird, bedeutet dies einen Verlust von etwa 2.200 Arbeitsplätzen bzw. 12 Prozent. Der Zugewinn von 820 Arbeitsplätzen zwischen 2006 und 2008 ist auf die Eingemeindungen zurück zu führen.

Der Arbeitsort Sangerhausen bot bis 2005 im Durchschnitt ein Viertel bis ein Drittel mehr Beschäftigungsverhältnisse als Einwohner der Stadt beschäftigt waren. Dies dokumentiert die Zentralität des Ortes im regionalen Wirtschaftsraum und speziell im Verhältnis zum Umland. Die Diskrepanz verminderte sich durch die Eingemeindungen 2005 - 2008 und beträgt seit 2006 jetzt konstant 15 Prozent.

Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort (Stadt Sangerhausen)¹³



Die Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen ergibt folgendes Bild:

Das verarbeitende Gewerbe vor Ort kann, im Unterschied zur Situation im Landkreis, seit 2000 eine wachsende Beschäftigung aufweisen, was ein Indikator für die insgesamt positive Entwicklung dieser Branche ist. Die Eingemeindungen haben dieses Bild nicht wesentlich verändert.

¹² Angaben Wirtschaftsförderung Stadt Sangerhausen

¹³ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Das Baugewerbe hat als Folge des anhaltenden Niedergangs in diesem Sektor zwischen 2000 und 2005 die Hälfte seiner Arbeitsplätze verloren. Durch die Vielzahl kleiner Baubetriebe im (ehemaligen) Umland ist die Beschäftigtenzahl in dieser Branche nach den Eingemeindungen deutlich gestiegen. Jedoch ist die Gesamtanzahl der Betriebe weiterhin rückläufig.

Handel und Gastgewerbe haben, bedingt durch die Eingemeindungen der Jahre 2005 bis 2008 (insbesondere Wippra, Riestedt), nach dem Rückgang in der ersten Hälfte des laufenden Jahrzehnts nun wieder das Niveau vom Ende der 1990er Jahre erreicht.

Die Beschäftigung in den Bereichen Verkehr und Nachrichtenübermittlung hat in diesem Jahrzehnt erhebliche Schwankungen erfahren und liegt, ebenso wie Handel und Gastgewerbe, heute wieder auf einem Niveau wie gegen Ende der 1990er Jahre.

Der Personalbestand in den Bereichen der öffentlichen Verwaltung und Sozialversicherung ist über den gesamten Zeitraum hinweg faktisch konstant geblieben. Mit der Entscheidung für Sangerhausen als Verwaltungssitz des neuen Landkreises Mansfeld-Südharz konnte im Jahr 2008 – wenn auch sehr begrenzt – ein Zuwachs von 10 Prozent gegenüber 2006 verzeichnet werden.

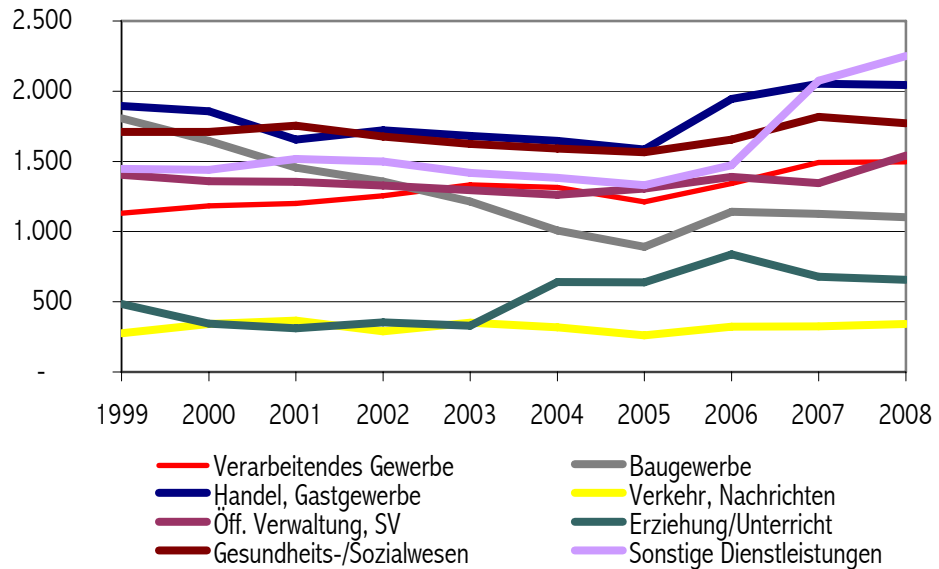
Die Beschäftigtenentwicklung in den Bereichen von Erziehung und Unterricht widerspiegelt nicht unbedingt einen starken Anstieg der realen Personalausstattung dieser Einrichtungen zwischen 2003 und 2006, sondern dürfte größtenteils auf Grund einer veränderten statistischen Erfassung bzw. eines veränderten Beschäftigungsstatus in Folge von Trägerwechseln zustande gekommen sein. Seit 2006 ist die Beschäftigtenzahl in diesem Segment ebenfalls wieder rückläufig.

Wirtschaftsabteilung	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verarbeitendes Gewerbe	1.183	1.200	1.255	1.334	1.314	1.211	1.342	1.491	1.496
Baugewerbe	1.647	1.457	1.357	1.214	1.007	892	1.141	1.127	1.103
Handel, Gastgewerbe	1.857	1.655	1.722	1.681	1.645	1.584	1.945	2.054	2.045
Verkehr, Nachrichten	342	366	289	352	318	261	322	324	341
Öff. Verwaltung, Sozialversicherung	1.359	1.355	1.328	1.296	1.263	1.307	1.390	1.346	1.542
Erziehung Unterricht	345	310	354	330	640	637	837	678	658
Gesundheits-/ Sozialwesen	1.711	1.756	1.678	1.624	1.592	1.565	1.655	1.817	1.771
Sonstige Dienstleistungen	1.440	1.517	1.499	1.419	1.383	1.331	1.473	2.075	2.252

Stadt Sangerhausen.
SV-Beschäftigte am
Arbeitsort nach
Wirtschaftsabteilungen¹⁴

¹⁴ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt / Agentur für Arbeit.

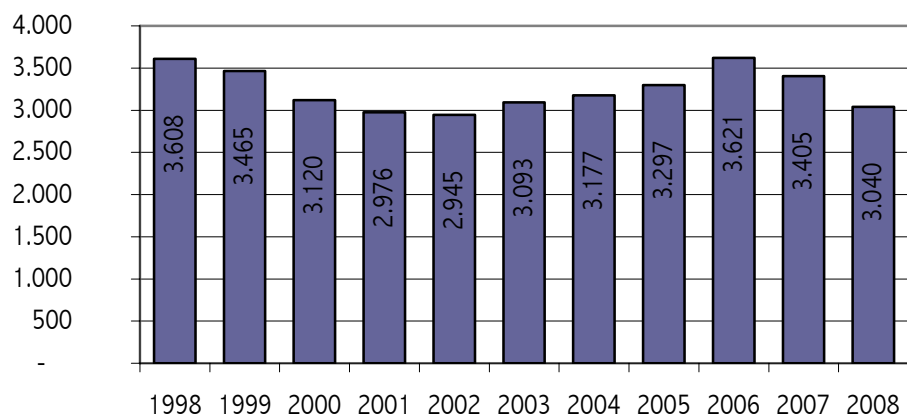
Stadt Sangerhausen.
SV-Beschäftigte am
Arbeitsort nach
Wirtschaftsabteilungen



Die Beschäftigtenzahl im Dienstleistungsbereich von Sangerhausen ist bis zur Mitte des Jahrzehnts stetig gesunken. Zwischen 2000 und 2005 gingen etwa 110 Arbeitsplätze verloren, was einem Verlust von 8 Prozent entspricht. Durch Eingemeindungen ist die Beschäftigtenzahl in dieser Branche deutlich angestiegen. Abgesehen von der Öffentlichen Verwaltung hat der Dienstleistungssektor im Vergleich zu den anderen Branchen den größten Zuwachs (plus 8 Prozent) zu verzeichnen.

Die Arbeitslosigkeit bleibt auch in der Stadt Sangerhausen selbst auf hohem Niveau. Die Arbeitslosenzahl war zwischen 1999 und 2002 zunächst um etwa 700 Personen (19 Prozent) recht deutlich gesunken, ist dann aber bis 2005 wieder um 350 Personen angestiegen. Mit den Eingemeindungen hat sich die Zahl im Jahr 2006 entsprechend erhöht. In den Jahren 2007 und 2008 konnten für die Stadt Sangerhausen wieder sinkende Arbeitslosenzahlen in einer Größenordnung von 781 Personen verzeichnet werden. Damit liegt die Zahl etwa auf dem Niveau des Jahres 2001. Da auf Stadtebene wegen der fehlenden Erfassung von zivilen Erwerbspersonen keine Arbeitslosenquoten ermittelt werden, ist ein direkter Vergleich mit den Daten des Landkreises nicht möglich. Es ist jedoch nicht ungewöhnlich, dass sich die Arbeitslosigkeit in einer Stadt-Umland-Beziehung stärker im zentralen Ort konzentriert.

Arbeitslosenzahl in
der Stadt Sanger-
hausen¹⁵



¹⁵ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt / Agentur für Arbeit.

2.3 Entwicklung von Einkommen und Kaufkraft

Erwerbstätigkeit und Einkommen

Zur Erwerbstätigkeit und zur Einkommenssituation in der Stadt Sangerhausen liegen keine statistischen Daten vor. Daher stützen sich die folgenden Aussagen auf die repräsentative Haushaltsbefragung von 2005, die in den Stadtbereichen Altstadt, Poetengang/Am Beinschuh, Südwestliche Stadterweiterung und Othaler Weg durchgeführt wurde.

Gut jeder zweite Befragte (52 Prozent) hat einen Berufsabschluss erworben. 9 Prozent sind ungelernt oder haben einen Teilabschluss geschafft. 5 Prozent können einen Meisterbrief vorweisen, 18 Prozent auf einen Fach(hoch)schulabschluss. 15 Prozent haben eine Universität oder Hochschule absolviert. Besonders viele akademische Abschlüsse wurden in der Altstadt und am Beinschuh angetroffen (je 30 Prozent), während in Nord und am Othaler Weg die einfachen Abschlüsse dominierten (etwa 80 Prozent).

Von den Befragten waren 40 Prozent berufstätig, 16 Prozent arbeitslos, 30 Prozent Rentner und 7 Prozent in Ausbildung. 5 Prozent bezeichneten sich als Hausfrau/Hausmann. Der Arbeiteranteil war in Nord und West am höchsten, die meisten Angestellten fanden sich in der Altstadt (42 Prozent). Selbständige waren überdurchschnittlich stark am Beinschuh vertreten (17 Prozent). Die mit Abstand meisten Arbeitslosen wurden am Othaler Weg angetroffen (38 Prozent), die meisten Rentner in Südwest (59 Prozent).

Nur 46 Prozent der erwerbstätigen Befragten sahen ihren Arbeitsplatz als sicher an, 48 Prozent als eher unsicher. 6 Prozent befürchteten eine baldige Arbeitslosigkeit. Die größte Erwerbssicherheit herrschte in der Altstadt (69 Prozent), gefolgt vom Beinschuh (53 Prozent). Die meiste Unsicherheit wurde in Nord und Ost festgestellt.

Bei den durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkünften waren die Einkommensgruppen der „unteren Mittelklasse“ (900 – 1600 €) mit 36 Prozent am stärksten vertreten. Immerhin 28 der Haushalte verfügen über nicht mehr als 900 € pro Monat. Überdurchschnittliche Einkommen (1.600 – 2.500 €) beziehen 27 Prozent der Haushalt. 10 Prozent der Haushalte können sich zu den Besserverdienenden zählen (mehr als 2.500 €). Die gut und besser Verdienenden konzentrieren sich am Beinschuh und in der Altstadt, die niedrigeren Einkommen in Nord und am Othaler Weg, wobei die Situation am Othaler Weg noch dadurch verschärft wird, dass hier viele größere Haushalte, sprich Familien mit Kindern wohnen.

Folglich ist auch die Abhängigkeit von Transfereinkommen am Othaler Weg mit Abstand am größten. Hier beziehen 33 Prozent der Befragten ALG II, 7 Prozent ALG I, 6 Prozent Wohngeld und 2 Prozent die herkömmliche Sozialhilfe (Erwerbsunfähige). Überdurchschnittlich hoch ist die Abhängigkeit von Transfereinkommen auch in West (insgesamt 29 Prozent) und Nord (26 Prozent), besonders niedrig am Beinschuh (3 Prozent) und in der Altstadt (12 Prozent). Im gesamtstädtischen Durchschnitt liegt der Bezug von Transfereinkommen bei 21 Prozent, davon 14 Prozent ALG II.

Kaufkraftentwicklung

Nach der Kaufkraftkennziffer, die von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg berechnet wird, befindet sich der Landkreis Mansfeld-Südharz recht deutlich unter dem Niveau des Landes Sachsen-Anhalt und dem des Oberzentrums Halle (Saale). Vom Bundesdurchschnitt trennen den Landkreis Mansfeld-Südharz im Jahr 2008 noch 23 Prozent. Die Differenz zum Bundesdurchschnitt hat sich in den letzten Jahren leicht vermindert. Inzwischen ist die nachholende Kaufkraftannäherung jedoch weitgehend zum Erliegen gekommen.

Kaufkraft 2008 im Vergleich¹⁶

	EUR je EW	Index in %				
	2008	2002	2004	2006	2007	2008
Stadt Sangerhausen ¹⁷	14.395	73	71	75	76	77
LK Sangerhausen (alt)	-	74	71	75	76	-
LK Mansfeld-Südharz	14.391	-	-	-	76	77
Halle (Saale)	15.549	81	80	84	83	83
Sachsen-Anhalt	15.230	77	76	80	81	81
Bundesrepublik	18.734	100	100	100	100	100

Der Kaufkraftindex der Stadt Sangerhausen bewegte sich in den Jahren 2002 bis 2008 jeweils auf dem Niveau des Landkreises. Mit 14.395 Euro pro Kopf im Jahr 2008 liegt die Stadt bei etwa drei Vierteln des Bundesdurchschnitts.

¹⁶ Angaben nach: IHK Halle Dessau: Bereich Statistik (Direktabfrage)

¹⁷ zum Gebietsstand 01.01.2008

3. Einwohnerentwicklung

3.1 Einwohnerzahl und Bevölkerungsbewegung

Kernstadt Sangerhausen

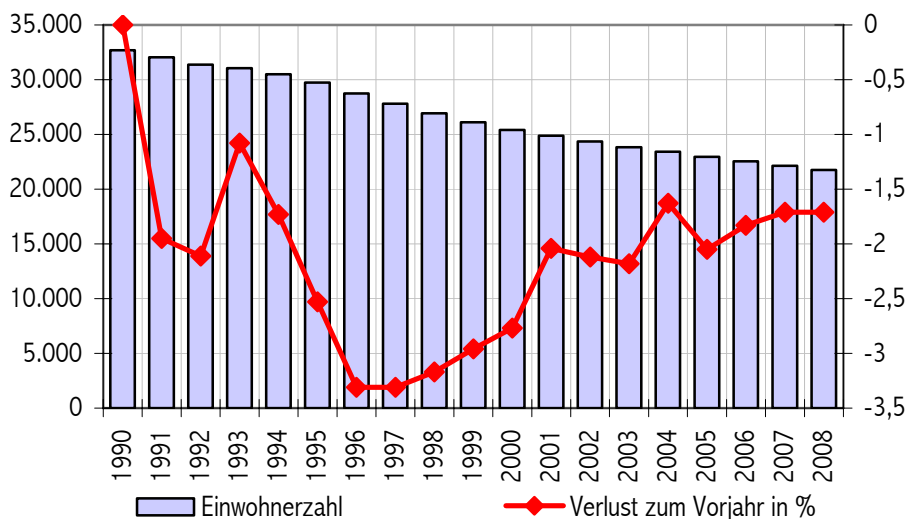
Zum 31.12.2008 zählte die Stadt Sangerhausen 30.563 Einwohner, inklusive der im Jahr 2005 sowie 2008 eingemeindeten 14 Ortsteile mit insgesamt 8.795 Einwohnern. In der Kernstadt Sangerhausen lebten zum Jahresende 2008 noch 21.768 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 1990 bedeutet dies einen Verlust von 33 Prozent.

Jahr	Einwohnerzahl	Verlust zum Vorjahr in %
1990	32.697	k.A.
1991	32.060	-1,95
1992	31.385	-2,11
1993	31.045	-1,08
1994	30.507	-1,73
1995	29.734	-2,53
1996	28.749	-3,31
1997	27.798	-3,31
1998	26.917	-3,17
1999	26.121	-2,96

Jahr	Einwohnerzahl	Verlust zum Vorjahr in %
2000	25.398	-2,77
2001	24.879	-2,04
2002	24.352	-2,12
2003	23.822	-2,18
2004	23.433	-1,63
2005	22.953	-2,05
2006	22.532	-1,83
2007	22.147	-1,71
2008	21.768	-1,71

Kernstadt Sangerhausen: Einwohnerentwicklung 1990-2008¹

Besonders drastisch waren die Einwohnerverluste in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Zwischen 1995 und 1999 verlor Sangerhausen in jedem Jahr durchschnittlich 3,0 Prozent seiner Einwohner. Seit Beginn dieses Jahrzehnts sind die Verluste rückläufig und lagen im Jahresdurchschnitt bei 2,0 Prozent. In den Jahren 2004 und 2006 sanken die Einwohnerverluste unter 2 Prozent. Dieser Trend setzte sich weiterhin fort und blieb in 2007 und 2008 konstant bei -1,7 Prozent.



Kernstadt Sangerhausen: Absolute und relative Einwohnerverluste zum Vorjahr (in %)

¹ Angaben der Stadt Sangerhausen, Einwohnermeldeamt / Kommunalstatistik.

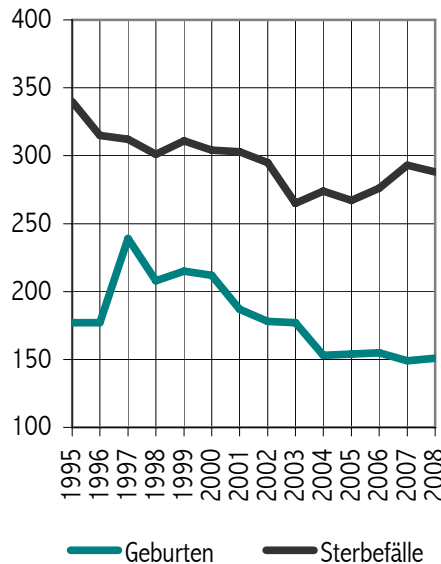
Kernstadt Sangerhausen: Bevölkerungsbewegung 1995-2008

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Geburten	Sterbefälle
1995	1.120	1.730	177	340
1996	1.196	2.043	177	315
1997	971	1.849	239	312
1998	1.102	1.790	208	301
1999	1.007	1.707	215	311
2000	869	1.508	212	304
2001	1.064	1.504	187	303
2002	959	1.386	178	295
2003	865	1.278	177	265
2004	921	1.201	153	274
2005	875	1.194	154	267
2006	844	1.183	155	276
2007	833	1.063	149	293
2008	851	1.024	151	288

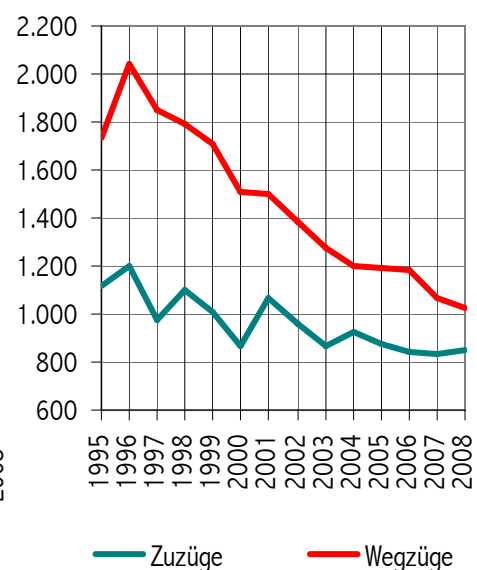
Die Wanderungsbewegung hat im Laufe dieses Jahrzehnts an Dynamik verloren. Die jährlichen Zuzüge bewegen sich bei Schwankungen von plus/minus 50 Personen in einer Größenordnung von etwa 900 Personen. In den Jahren 2004 bis 2007 deutete sich ein Abwärtstrend an. Im Jahr 2008 konnte erstmals wieder ein leichter Anstieg der Zuzüge verzeichnet werden. Die Wegzüge verminderten sich nahezu kontinuierlich bis auf 1.024 Personen im Jahr 2008, was einer Verringerung von 40 Prozent im Vergleich zum Jahr 1999 entspricht.

Bevölkerungsbewegung in der Kernstadt Sangerhausen, 1995 bis 2008

Natürliche Bewegung



Wanderungsbewegung



In der natürlichen Bevölkerungsbewegung hat sich die Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen nicht wesentlich verringert. Im Jahr 1995 hatte es doppelt so viele Sterbefälle wie Geburten gegeben. Durch einen zwischenzeitlichen Geburtenzuwachs verminderte sich die Differenz zu Beginn dieses Jahrzehnts auf ein Drittel.

Infolge der starken Wanderungsverluste gerade bei den jungen Frauen im gebärfähigen Alter sind die Geburtenzahlen in den ersten Jahren dieses Jahrzehnts nochmals gesunken, sodass das Geburtendefizit wieder anwuchs. Zwischen 2004 und 2008 blieben die Geburtenzahlen stabil.

Ortsteile

Fast jeder vierte Einwohner von Sangerhausen lebt in einem der 14 neuen Ortschaften. Insgesamt gesehen vergrößerte sich die Einwohnerzahl in den Ortschaften zwischen 1990 und 2000 um 6 Prozent, schrumpfte aber zwischen 2000 und 2008 kontinuierlich wieder um 10 Prozent.

Ortsteil:	1990	1995	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Breitenbach	307	294	308	288	275	269	263	259	255
Gonna	571	630	740	732	726	702	687	702	684
Grillenbergl	275	630	331	332	322	324	311	305	306
Großleinungen	565	547	508	480	478	460	451	453	459
Horla	191	189	177	166	147	145	137	132	126
Lengefeld	675	722	814	787	757	777	759	730	716
Morungen	209	222	210	203	201	190	189	184	184
Oberröblingen	1.513	1.421	1.674	1.688	1.690	1.638	1.612	1588	1576
Obersdorf	517	507	547	542	533	533	533	529	523
Riestedt	1.523	1.590	1.554	1.536	1.513	1.482	1.465	1425	1454
Rotha	383	357	355	342	340	321	331	328	329
Wettelrode	526	571	671	633	634	626	615	595	573
Wolfsberg	188	212	193	181	158	153	156	151	145
Wippa	1.773	1.737 ²	1.684	1.627	1.616	1.579	1.552	1523	1487
Gesamt	9.216	9.629	9.766	9.537	9.390	9.199	9.061	8904	8816

Einwohnerentwicklung in den Ortschaften 1990 bis 2008

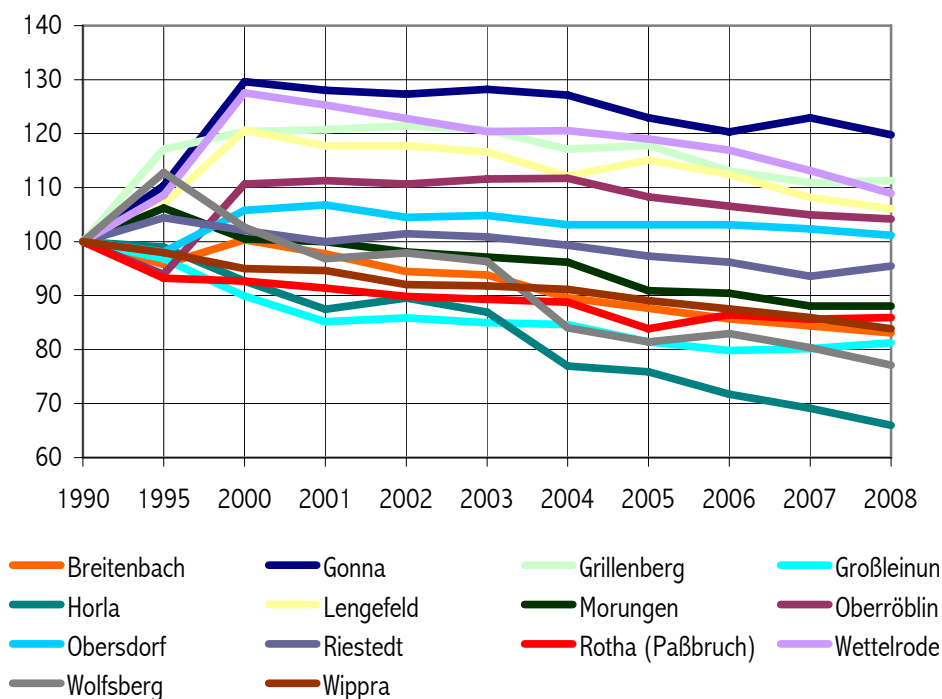
Die demografische Entwicklung in den Ortschaften gestaltete sich in Abhängigkeit der jeweiligen lokalen Bedingungen recht unterschiedlich. Bei näherer Betrachtung werden jedoch einige typische Verläufe sichtbar:

- Einige der Dörfer im Umfeld von Sangerhausen nutzten ihre Attraktivität als Wohnstandort aus und entwickelten in den 1990er Jahren neue Eigenheimgebiete. Je nach Lagequalität füllten sich diese Gebiete mehr oder minder schnell. Folglich stieg die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 recht schnell an. Gonna und Wettelrode steigerten ihre Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um etwa 30 Prozent, Lengefeld und Grillenberg schafften immerhin 20 Prozent. Nachdem die Welle der Suburbanisierung verebbt war, führten der Mangel an Erwerbsangeboten, sinkende Geburtenziffern (auch bei den zugezogen Familien) und zunehmende Überalterung zu Wanderungsdefiziten und Sterbeüberhängen, sodass die Einwohnerzahl schnell wieder sank.
- Andere Ortschaften wie Oberröblingen, Riestedt, Morungen und Obersdorf expandierten in den 1990er Jahren weniger stark, hatten aber ebenfalls Neubaupotenziale auf der grünen Wiese wie auch im Siedlungszusammenhang ausgewiesen. Hier wuchs die Einwohnerzahl weniger rasch an, verminderte sich nach dem Jahr 2000 aber auch nicht so drastisch wie in jenen Gemeinden, die im vergangenen Jahrzehnt die größte Dynamik aufgewiesen hatten.

² Angabe für das Jahr 1996

- Eine dritte Siedlungsgruppe konnte oder wollte von der Suburbanisierungswelle nicht profitieren. Diese Ortschaften, darunter einige sehr kleine Dörfer, schrumpften seit 1990 mehr und minder kontinuierlich und zum Teil in recht dramatischer Geschwindigkeit. Horla verlor bis 2008 ein Drittel seiner Einwohner, Großleinungen mehr als ein Fünftel und Wolfsberg ein Viertel. Der Ortsteil Wippra verlor seit 1990 kontinuierlich 16 Prozent seiner Einwohner.

Indizes der Einwohnerentwicklung in den 14 Ortschaften (1990 = 100)



2.2 Fortschreibung der Bevölkerungsprognose bis 2025

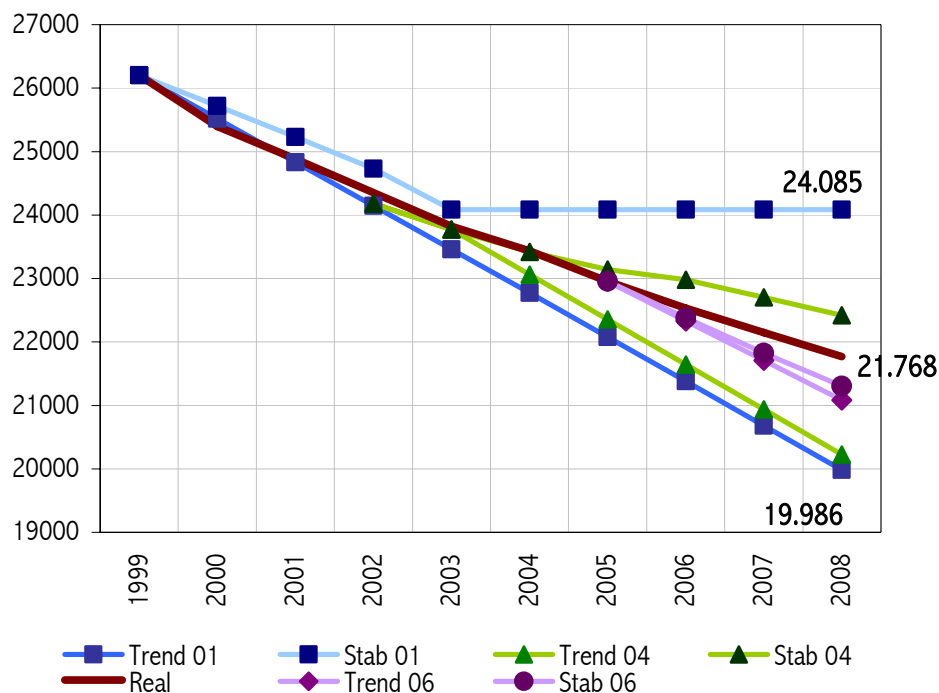
Ein Vergleich der bisherigen Bevölkerungsprognosen von 2001, 2004 sowie 2006 mit der realen Entwicklung zeigt, dass die faktischen Einwohnerzahlen bis 2001 im Bereich der Trendszenarios liegen, seitdem aber näher an das Stabilisierungsszenario heranrücken. Die reale Einwohnerentwicklung hat sich gegenüber der Prognose von 2006 sogar positiver vollzogen. Dem gegenüber fielen Stabilisierungsszenarios in den Prognosen von 2004 und 2006 deutlich pessimistischer aus als in der Prognose von 2001. Einerseits haben die Einwohnerverluste in der Tendenz abgenommen, andererseits wurden die stabilisierenden Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung zurückhaltender bewertet.

Die aktualisierte Einwohnerprognose für die vorliegende Gesamtfortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts basiert auf den Einwohnerdaten zur Altersstruktur und Bevölkerungsbewegung der Jahre 2003 bis 2008. Darüber hinaus wurden einige längerfristige demografische Trends ausgewertet.

Die Bevölkerungsprognose wurde sowohl für die Kernstadt Sangerhausen als auch für die Gesamtstadt durchgeführt. Der Prognosehorizont wurde auf das Jahr 2025 festgelegt.

Prognose Kernstadt Sangerhausen 2025

Die folgende Prognose bezieht sich auf die Kernstadt Sangerhausen in den Grenzen von 2001. Dies war der Bezugsrahmen für das erste Stadtentwicklungskonzept und das darauf aufbauende Stadtumbauprogramm. Auf diese Gemeindegebietsgrenze bezieht sich auch das Stadtumbau-Monitoring des Landes Sachsen-Anhalt, sodass diese Daten und Prognosen kontinuierlich fortzuschreiben sind.



Kernstadt Sangerhausen: Szenarios der früheren Prognosen und reale Einwohnerentwicklung

Trendszenario

Setzt sich die Bevölkerungsbewegung im Trend der Jahre 2003 bis 2008 fort, wird sich die Einwohnerzahl der Kernstadt Sangerhausen auf 20.848 im Jahr 2010, 16.403 im Jahr 2020 und auf 14.245 im Jahr 2025 vermindern.

Im Vergleich zu den späten 1990er Jahren, als Sangerhausen zusätzlich zum Geburtendefizit heftige Verluste aus der Wanderungsbewegung hinnehmen musste und im Jahresdurchschnitt 3 Prozent seiner Einwohner verlor, zeigt der Trend aus der ersten Hälfte des laufenden Jahrzehnts deutlich verringerte Wegzüge bei eher stabilen Zuzügen. Folglich fallen die prognostizierten Einwohnerverluste beim Trendszenario der aktualisierten Bevölkerungsprognose geringer aus als bei den Trendszenarios der vorangegangenen Prognosen.

Für die längerfristige Entwicklung der Altersstruktur relevant sind die recht starken Verluste in den Altersgruppen im jüngeren Erwerbsalter (20-39 Jahre) – der Verlust der potentiellen Elterngeneration. Während dessen wachsen die Altersgruppen über 65 Jahre weiter, da nun die geburtenstarken Nachkriegsjahre ins Rentenalter vorrücken.

Trendszenario der aktualisierten Bevölkerungsprognose (Kernstadt)

Altersgruppen	2003	2008	Gew./Verl.	VÄ in %	2010	2015	2020	2025
0 – 4	844	758		85,43	688	541	443	369
5 – 9	706	721	-123	96,32	645	519	462	379
10 - 14	1.075	680	-26	92,84	686	622	499	445
15 - 19	1.544	998	-77	85,23	851	637	577	464
20 - 24	1.436	1.316	-228	82,24	1.130	726	543	492
25 - 29	1.151	1.181	-255	87,32	1.142	929	597	446
30 - 34	1.351	1.005	-146	90,01	1.015	997	811	521
35 - 39	1.716	1.216	-135	93,18	1.091	914	897	730
40 - 44	1.810	1.599	-117	96,41	1.413	1.017	852	836
45 - 49	1.648	1.745	-65	94,60	1.664	1.362	980	821
50 - 54	1.695	1.559	-89	95,46	1.596	1.574	1.288	928
55 - 59	1.344	1.618	-77	94,20	1.566	1.523	1.502	1.230
60 - 64	2.141	1.266	-78	95,57	1.369	1.475	1.435	1.415
65 - 69	1.985	1.982	-159	89,32	1.658	1.268	1.366	1.328
70 - 74	1.336	1.773	-212	85,48	1.772	1.481	1.132	1.220
75 u. älter	1.965	2.351	-411	67,31	2.561	3.009	3.019	2.622
Gesamt	23.747	21.768		89,43	20.848	18.592	16.403	14.245

In der Altersgruppe der Kinder unter 5 Jahren wurden in der Prognose für das Basisjahr 2008 die Geburten pro Jahr aus dem Mittelwert der vergangenen fünf Jahre gebildet. Demnach entfällt in 2008 bei 7.315 Einwohnern im gebärfähigen Alter (männlich und weiblich) ein Kind auf 48,3 EW. Für den Prognosezeitraum bis 2025 wird unterstellt, dass diese Rate stabil bleibt.

Annahmen zu Gebärfähigen und Geburtenzahlen im Prognosezeitraum

	2008	2010	2015	2020	2025
Gebärfähige (15 – 49 Jahre)	7.315	6.642	5.219	4.277	3.489
Geburten pro Jahr	152	138	108	89	72

Stabilisierungsszenario

Für das Stabilisierungsszenario wurden auf der Grundlage der bisherigen Trends und der Prognose zur altersstrukturellen Entwicklung im Trendszenario folgende Annahmen getroffen:

- Die **Zuzüge** bleiben im Trend der Jahre 2000-2008 bis 2010 konstant. Die Wegzüge, die sich zwischen 2000 und 2005 um 21 Prozent verringert haben, sinken bis 2010 mit abnehmender Dynamik nochmals um 14 Prozent (zwei Drittel der Verminderungen 2000 bis 2005) und bleiben dann konstant.
- Aufgrund der demographischen Schere am **Arbeitsmarkt** wird von einem Wachstum der Zuzüge ab 2010 ausgegangen. Die Differenz zwischen Berufsaussteigern und -einsteigern wächst bis 2025 weiter an. Bei annähernd stabiler Beschäftigung (Annahme: -1 Prozent p. A.) besteht anhaltender Fachkräftebedarf, der selbst quantitativ nur von außen befriedigt werden kann.

- Die Zuwächse an Arbeitsplätzen im neuen **Industriepark** und den damit einhergehenden Zuzügen von Einwohnern, werden ab 2010 aktiv. Es wird angenommen, dass sich das Bevölkerungswachstum bis 2020 mit wachsender Dynamik zu 80 Prozent aufbaut und dann sinkender Dynamik bis 2025 fortwirkt.
- Die **Geburtenrate** bleibt auf dem heutigen Niveau.³ Für den **Geburtenzuwachs** wird unterstellt, dass 60 Prozent der Zuzieher im gebärfähigen Alter sind, wodurch ein entsprechend mehr Kinder geboren werden.

Jahr	2008	2010	2015	2020	2025
Trend	21.768	20.848	18.592	16.403	14.245
Zuwachs durch Arbeitsmarkt	0	542	831	1.254	1.886
Zuwachs durch Industriepark	0	30	263	732	916
Geburtenzuwachs akkumuliert	0	13	82	204	388
Stabilisierung	21.768	21.433	19.768	18.593	17.435

Zuzugsbedarf durch demografischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt und Geburtenzuwachs

Unter den obigen Voraussetzungen würde die Einwohnerzahl der Kernstadt Sangerhausen deutlich weniger abnehmen als im Trendszenario. Erfolgt die Abnahme zwischen 2010 und 2015 um etwa 8 Prozent, so reduziert sich die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2020 sowie 2020 bis 2025 jeweils konstant um 6 Prozent.

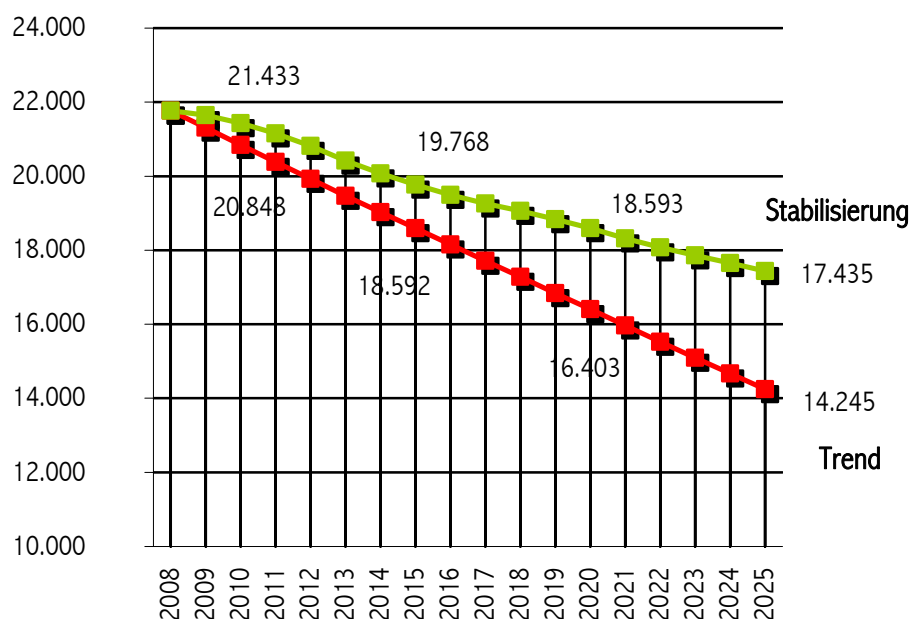
Altersgruppen	2008	2010	2015	2020	2025
0 - 4	758	697	559	477	419
5 - 9	721	706	637	679	690
10 - 14	680	747	740	717	758
15 - 19	998	912	755	795	777
20 - 24	1.316	1.191	845	761	805
25 - 29	1.181	1.203	1.049	815	759
30 - 34	1.005	1.076	1.117	1.032	835
35 - 39	1.216	1.152	1.034	1.119	1.049
40 - 44	1.599	1.474	1.137	1.073	1.157
45 - 49	1.745	1.673	1.383	1.020	881
50 - 54	1.559	1.605	1.595	1.331	989
55 - 59	1.618	1.575	1.545	1.547	1.298
60 - 64	1.266	1.378	1.497	1.478	1.487
65 - 69	1.982	1.667	1.288	1.409	1.398
70 - 74	1.773	1.781	1.502	1.173	1.287
75 u. älter	2.351	2.596	3.085	3.167	2.847
Gesamt	21.768	21.433	19.768	18.593	17.435

Stabilisierungsszenario der aktualisierten Bevölkerungsprognose (Kernstadt)

³ Die Geburtenrate wurde für die Altersgruppen zwischen 15 und 44 Jahren im Jahr 2008 berechnet (7.315 EW sowohl männlich und weiblich). Bei 152 Geburten im Jahr 2008 ergibt sich eine Geburtenrate von 0,02.

Die Gegenüberstellung beider Szenarios zeigt, dass die kumulativen Effekte durch den unterstellten arbeitsmarktbedingten Zuzug der jüngeren Erwerbsfähigen sowie dem damit verbundenen Zuwachs der Geburten im Stabilisierungsszenario im längerfristigen Prognosezeitraum nach 2010 zu einer wachsenden Kluft gegenüber dem Trendszenario führt. Im Zielhorizont 2025 macht die Diskrepanz zwischen Trendszenario und Prognoseszenario etwa 3.200 Personen aus. Für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts ergeben sich aus dieser Differenz die maximalen und minimalen Mengenbedarfe für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur.

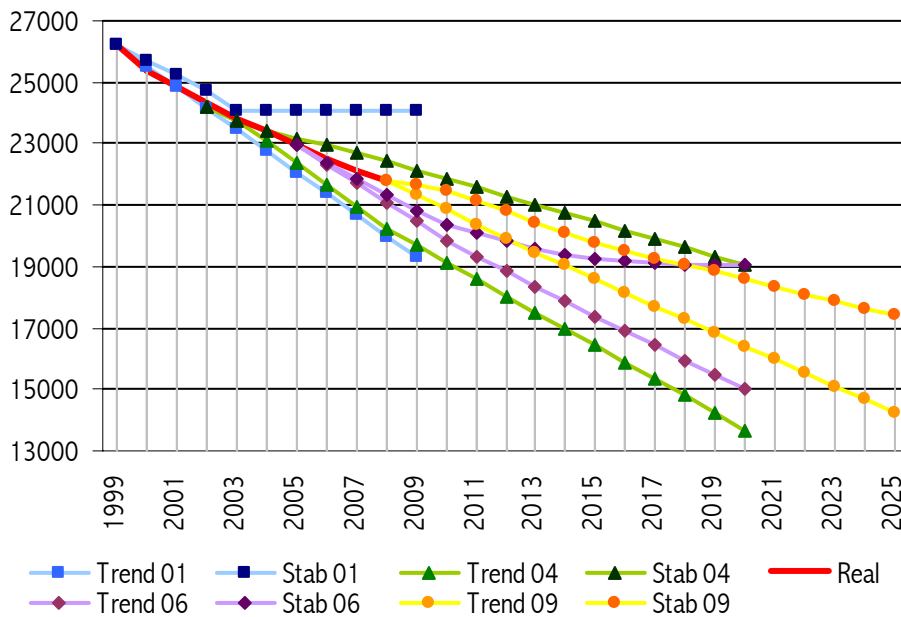
Kernstadt Sangerhausen: Szenarios der aktualisierten Einwohnerprognose



Nach den bisherigen Erfahrungen im Abgleich zwischen Prognosen und realen Entwicklungen spricht einiges dafür, dass die künftige Einwohnerzahl zwischen beiden Szenarios liegen wird. Angesichts der vergleichsweise rapiden Bevölkerungsbewegungen der vergangenen anderthalb Jahrzehnte ist jedoch weiterhin eine regelmäßige Aktualisierung der Einwohnerprognose unabdingbar.

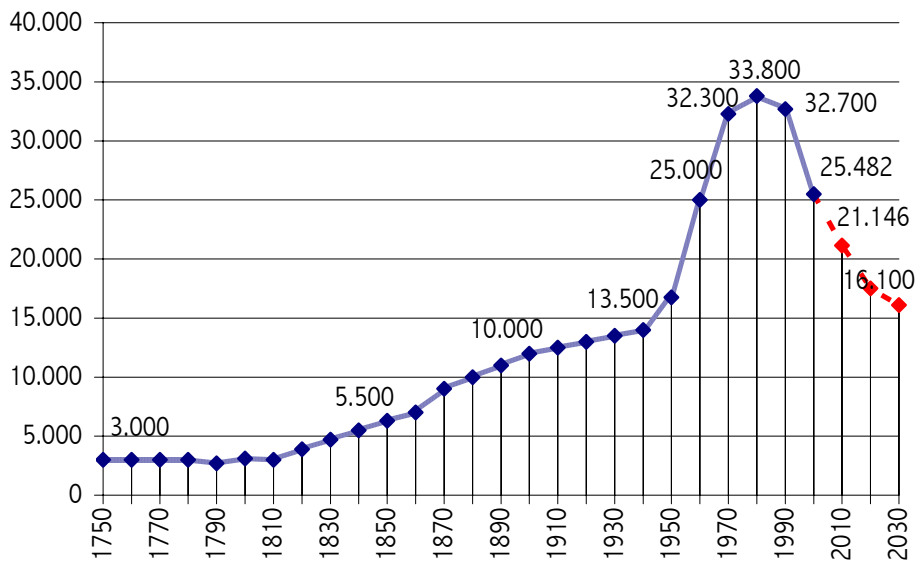
Bei der Betrachtung der bisherigen Bevölkerungsprognosen von 2001, 2004 sowie 2006 wird noch einmal deutlich, dass sich die Einwohnerverluste tendenziell abschwächen. Nach der vorliegenden Prognose wird dieser Trend bis Mitte des neuen Jahrzehnts anhalten. Ab 2015 wird jedoch der „Wendeknick“ zu einer deutlichen Verminderung der gebärfähigen Jahrgänge führen und die Geburtenzahlen selbst bei anhaltend hoher Geburtenrate nochmals drastisch dämpfen. Dies wird im erweiterten Prognosehorizont bis 2025 immer stärker auf das Trendszenario durchschlagen. Dementsprechend fällt auch das Stabilisierungsszenario trotz der optimistischen Annahmen bezüglich der Arbeitsmarktentwicklung und der Auswirkungen des Industrieparks etwas pessimistischer aus als 2004 und 2006.

Nach der aktualisierten Prognose wird die Einwohnerzahl längerfristig wieder auf das Niveau in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts fallen, bevor der Kupferbergbau zur DDR-Zeit stark ausgeweitet wurde und massenhafte Zuzüge bewirkte, was zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl in nur 2 Jahrzehnten führte.



Kernstadt: Szenarios früherer sowie der aktuellen Prognose im Vergleich

Aus heutiger Sicht ist damit zu rechnen, dass sich die Einwohnerverluste mit abnehmender Tendenz fortsetzen werden. Setzt man den Mittelwert zwischen Trend- und Stabilisierungsszenario an, würde Sangerhausen im Jahr 2030 etwa 16.100 Einwohner zählen und sich auf diesem Niveau langsam stabilisieren.



Kernstadt Sangerhausen: Einwohnerentwicklung im historischen Kontext

Die obige Prognose bezieht sich nur auf die Kernstadt Sangerhausen, da sich die zentralen Fragen nachhaltiger Stadtentwicklung auf diesen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich beziehen. Die Zukunftsfähigkeit von Sangerhausen wird zu allererst über die Fähigkeit der Kernstadt entschieden, sich im mitteldeutschen Standortwettbewerb dauerhaft zu behaupten. Der Stadtumbau spielt sich hier ab. Sein Erfolg wie auch der Erfolg der Stadtentwicklungsstrategie insgesamt wird sich nicht zuletzt an der Einwohnerentwicklung in der Kernstadt ablesen lassen. Um eine langfristige Vergleichbarkeit der Daten zu erreichen, ist daher eine Konzentration auf die demografischen Entwicklungen in der Kernstadt nötig.

Einwohnerentwicklung in den Ortschaften bis 2025

Seit Ende der 1990er Jahre haben Schrumpfungsfaktoren in den Ortschaften die Oberhand gewonnen:

- Die nachholende Wohneigentumsbildung hat sich erschöpft. Zudem gibt es preiswertes Bauland inzwischen auch in den Städten.
- Die meisten Ortschaften verfügen nur über eine schwache soziale Infrastruktur. Kindergarten, Schule, Ausbildung ist vor Ort nicht mehr zu haben.
- Die jüngeren Zuzugsfamilien der 1990er Jahre haben sich konsolidiert: Es werden keine oder nur wenige Kinder geboren.
- Die Heranwachsenden ziehen weg, wenn sie ins Azubi- und Studententalter kommen. Die jüngeren Erwerbsfähigen verlassen wegen ungenügender Erwerbsmöglichkeiten die Gegend und suchen bessere berufliche Perspektiven.

Es bleiben die Älteren, zumeist recht starken Jahrgänge. Trotz zunehmender Lebenserwartung muss mittelfristig mit einem drastischen Ansteigen der Sterbefälle gerechnet werden, während die Geburtenzahlen niedrig bleiben. Demnach ist davon auszugehen, dass die Ortsteile langfristig weiterhin an Einwohnern verlieren werden.

Prognose des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2008 eine Prognose für die einzelnen Ortschaften vorgenommen. Für die aktuelle Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurde diese Prognose bis 2025 fortgerechnet.

FNP-Prognose der Einwohnerentwicklung in den Ortschaften

	2008	2010	2015	2020	2025	08 / 25 (%)
Breitenbach	255	237	213	192	167	65
Gonna	684	674	640	598	538	79
Grillenberg	306	289	272	255	223	73
Großleinungen	459	421	389	360	314	68
Horla	126	120	104	87	69	55
Lengefeld	716	700	662	620	557	78
Morungen	184	174	160	148	134	73
Oberröblingen	1.576	1.517	1.429	1.321	1.160	74
Obersdorf	523	513	500	482	443	85
Riestedt	1.454	1.388	1.314	1.237	1.113	77
Rotha (Paßbruch)	329	318	307	298	279	85
Wettelrode	573	564	520	476	411	72
Wolfsberg	145	138	121	102	90	62
Wippra	1.487	1.459	1.390	1.324	1.261	85
Gesamt	8.817	8.512	8.021	7.500	6.759	77

Nach dieser Prognose verlieren die Ortschaften zwischen 2008 und 2025 etwa 2.000 Einwohner, was einem Verlust von etwa 23 Prozent entspricht. Generell werden alle Ortschaften einen Einwohnerschwund zu verzeichnen haben. Aufgrund der unterschiedlichen lokalen Bedingungen wird sich die Einwohnerentwicklung in den Ortschaften jedoch recht differenziert vollziehen.

Einige Siedlungsbereiche werden sich eher stabil entwickeln, andere werden möglicherweise in Ihrer Existenz bedroht sein. Bei näherer Betrachtung kann Folgendes festgestellt werden:

- Einige sehr kleine Dörfer werden auch in Zukunft extrem vom Einwohnerschwund betroffen sein. So reduziert sich die Einwohnerzahl in Horla zwischen 2008 und 2025 um 45, in Wolfsberg um 38 Prozent. Breitenbach und Großleiningen verlieren jeweils etwa ein Drittel ihrer derzeitigen Einwohnerzahl.
- Andere Ortschaften wie Gonna, Lengefeld und Riestedt müssen Verluste von etwa 20 Prozent hinnehmen. Ein gutes Viertel der Einwohner wird bis 2025 in Grillenberg, Morungen, Wettelrode und Oberröblingen fehlen.
- Die Ortschaften Rotha, Obersdorf und Wippra sind mit jeweils 15 Prozent Einwohnerverlust bis 2025 derzeit am geringsten betroffen.

Aussagen der gesamtstädtischen Prognose für die Ortschaften

In der Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts für die Gesamtstadt wurden die Ortschaften außerhalb der Kernstadt als Gruppe zusammengefasst.

Trendszenario der Einwohnerentwicklung in den Ortschaften

Setzt sich die Bevölkerungsbewegung im **Trend** der Jahre 2003 bis 2008 fort, wird sich die Einwohnerzahl in den Ortschaften auf etwa 7.600 im Jahr 2015, 6.900 im Jahr 2020 und auf 6.250 im Jahr 2025 vermindern.

Für die längerfristige demografische Entwicklung in den Ortschaften relevant sind die extremen Verluste (62 Prozent) in den Altersgruppen der jungen Erwerbstätigen (20-39 Jahre), also der potentiellen Elterngeneration. Allein die Jahrgänge im gebärfähigen Alter (15-44 Jahre) schrumpfen von 2008 bis 2025 um 60 Prozent. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (0-15 Jahre) verringert sich im gleichen Zeitraum um 21 Prozent. Während dessen wachsen die Altersgruppen über 65 Jahre weiter.

Trifft das **Stabilisierungsszenario** ein, würde die Einwohnerzahl der Ortschaften weniger stark schrumpfen: 8.100 im Jahr 2015, 7.850 im Jahr 2020 und knapp 7.700 im Jahr 2025. Die Verluste betragen 7 Prozent zwischen 2010 und 2015, 3 Prozent zwischen 2015 und 2020 und 2 Prozent zwischen 2020 bis 2025.

Stabilisierungsszenario der Einwohnerentwicklung in den Ortschaften

Trotz der positiveren Entwicklung werden sich auch im Stabilisierungsszenario erhebliche altersstrukturelle Verschiebungen zugunsten der Altersgruppen über 65 Jahren und zu Lasten der Altersgruppen bis 44 Jahren ergeben.

	2008	2010	2015	2020	2025
Trend	8.795	8.427	7.579	6.877	6.244
Stabilisierung	8.795	8.690	8.107	7.861	7.677
Ø Trend/Stab.	8.795	8.559	7.843	7.369	6.961
Gesamt	8.817	8.512	8.021	7.500	6.759
Prognose FNP	8.795	8.559	7.843	7.369	6.961
Differenz	22	-47	178	131	-202

Prognoseszenarios für die Ortschaften

Zwischen der Prognose im FNP 2008 und dem Durchschnitt der Befunde aus der gesamtstädtischen Prognosen liegen aufgrund des aktualisierten Datenmaterials geringfügige Differenzen von bis zu 3 Prozent, was jedoch die Vergleichbarkeit der Daten nicht einschränkt.

Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt

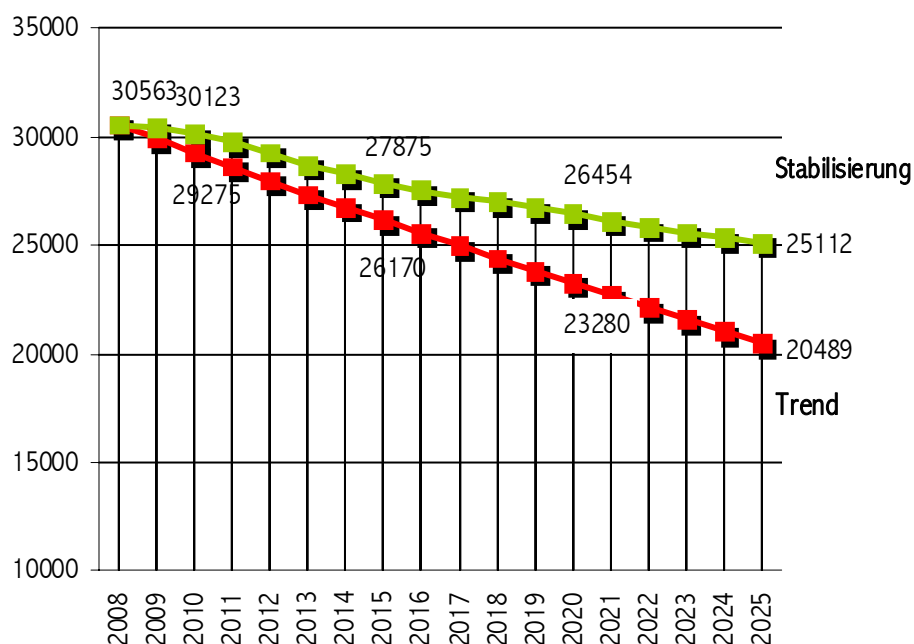
Die Prognose für die Gesamtstadt Sangerhausen (inklusive der 14 neuen Ortschaften) wurde methodisch analog zur Prognose für die Kernstadt ausgeführt.

Setzt sich die Bevölkerungsentwicklung in Sangerhausen nach dem Trend der letzten 5 Jahre fort, wird sich die Einwohnerzahl bis 2025 um etwa 10.100 bzw. 33 Prozent verringern.

Trifft das Stabilisierungsszenario ein, wird die Einwohnerzahl auf Grund von Wanderungsgewinnen infolge des demografischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt und der Arbeitsplatzeffekte des durch den Industriepark Südharz sowie der damit verbundenen Geburtensteigerung lediglich um etwa 5.500 bzw. 18 Prozent schrumpfen. Trotz der prognostizierten Wanderungsgewinne wird das nach 2015 wieder wachsende Geburtendefizit nicht völlig ausgeglichen werden können.

Einwohnerprognose für
die Gesamtstadt
Sangerhausen

Jahr	2008	2010	2015	2025
Trend	30.563	29.275	26.170	20.489
Zuwachs durch Arbeitsmarkt	0	785	1.205	2.734
Zuwachs durch Industriepark	0	44	381	1.327
Geburtenzuwachs akkumuliert	0	19	119	563
Stabilisierung	30.563	30.123	27.875	25.112

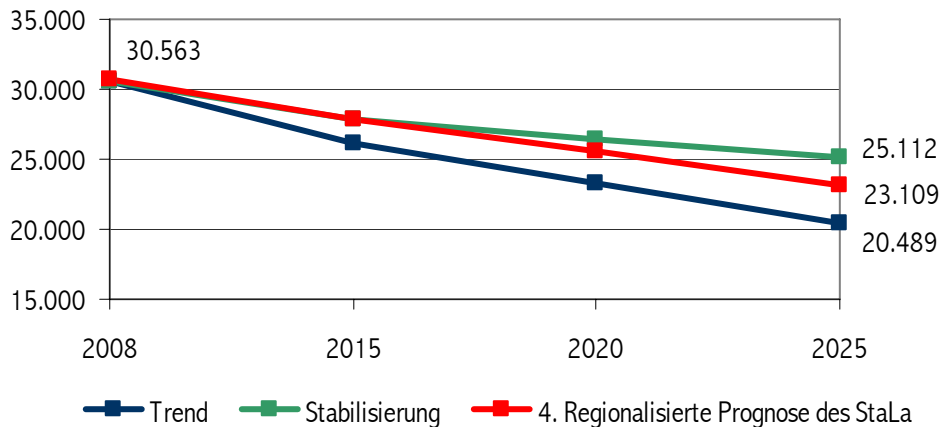


Im Vergleich mit der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (SLA LSA) zeigt sich, dass der Durchschnittswert von Trend- und Stabilisierungsszenario des Stadtentwicklungskonzepts im Zielhorizont 2025 relativ nahe bei den Voraussagen des Landes liegt.

Prognosen	2008	2015	2020	2025
Trendszenario	30.563	26.170	23.280	20.489
Stabilisierungsszenario	30.563	27.875	26.454	25.112
Durchschnitt	30.563	29.699	27.022	22.801
4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	30.648	27.817	25.579	23.109

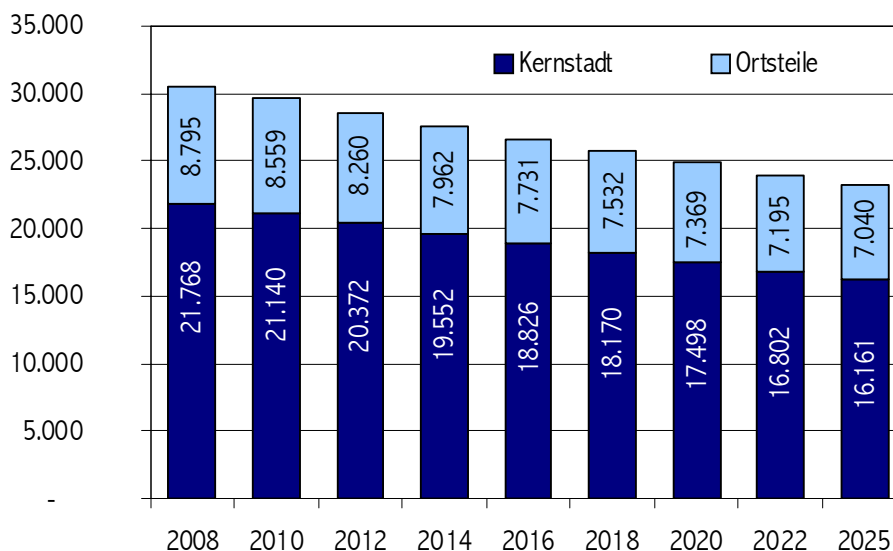
Einwohnerprognosen für die Gesamtstadt Sangerhausen im Vergleich

Insgesamt wird mit den unterschiedlichen Prognosemethoden ein plausibler Zielkorridor der Demografischen Entwicklung bis 2025 erhärtet.



Einwohnerzahlen nach den Prognosen für Sangerhausen im Vergleich

Nach der aktualisierten Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts wird das Verhältnis zwischen den Bevölkerungsanteilen von Kernstadt und Ortschaften im gesamten Prognosezeitraum bis 2025 unverändert bei etwa 70 zu 30 liegen, wenn jeweils der Mittelwert zwischen dem Trendszenario und dem Stabilisierungsszenario gebildet wird.



Einwohnerzahlen von Kernstadt und Ortschaften im Prognosezeitraum bis 2025 (Durchschnittswerte)

Altersstrukturprognose 2025: Kernstadt

Der demographische Wandel wirkt sich nicht nur auf die Einwohnerzahl aus, sondern auch auf die Altersstruktur. Die prognostizierten Einwohnerverluste gehen mit Verschiebungen der Relationen zwischen den Altersgruppen einher.

Nach dem **Trendszenario** wird die Einwohnerzahl der Kernstadt zwischen 2008 und 2025 um über ein Drittel schrumpfen. In den einzelnen Altersgruppen schlägt sich die Gesamtentwicklung jedoch sehr unterschiedlich nieder. Die Kinderzahl (0 bis 9 Jahre) schrumpft um fast 50 Prozent. Überdurchschnittlich stark wird auch der Einwohnerlust in der Gruppe der „Teens“ (10 bis 19 Jahre) ausfallen, deren Zahl um 46 Prozent sinken wird. Die größten Einwohnerverluste sind bei der Zahl der Personen im jüngeren Erwerbs- bzw. gebärfähigen Alter zwischen 20 und 39 Jahren (53 Prozent) zu verzeichnen, die sich um mehr als die Hälfte vermindern. Demgegenüber bleiben die Verluste bei der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter (40 bis 64 Jahre) mit 32 Prozent im Durchschnitt der Gesamtentwicklung. Am wenigsten verringert sich die Zahl der Senioren (über 65 Jahre), die „nur“ 15 Prozent verliert.

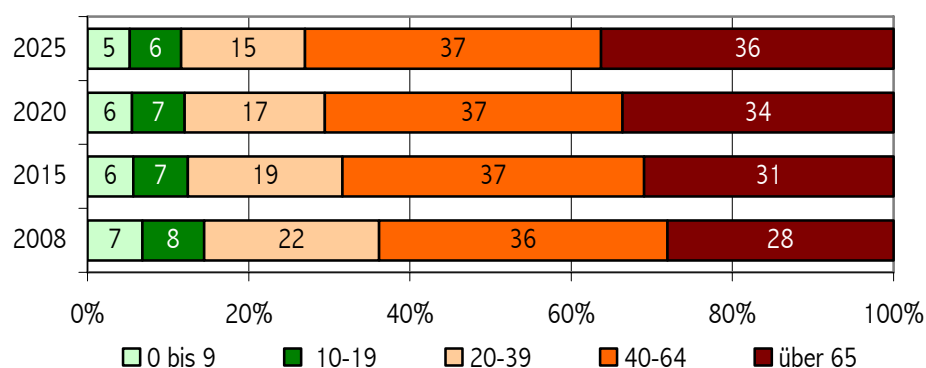
Altersstruktur nach dem Trendszenario (Kernstadt)

Altersgruppen	2008	2015	2020	2025
0 - 9 Jahre	1.479	1.059	905	747
10 - 19 Jahre	1.678	1.258	1.076	909
20 - 39 Jahre	4.718	3.566	2.848	2.189
40 - 64 Jahre	7.787	6.951	6.058	5.230
> 65 Jahre	6.106	5.757	5.516	5.170
Gesamt	21.768	18.592	16.403	14.245

Die altersstrukturellen Veränderungen führen zu gravierenden Veränderungen in den Mengenrelationen zwischen den Altersgruppen.

- Der Anteil der Personen im jüngeren Erwerbsalter (20-39) verringert sich um fast ein Drittel (von 22 auf 15 Prozent).
- Demgegenüber nimmt der Anteil von Einwohnern im fortgeschrittenen Erwerbsalter leicht zu (1 Prozentpunkt).
- Der Seniorenanteil wächst um mehr als ein Viertel (von 28 auf 36 Prozent), im Jahr 2025 wird mehr als jeder dritte Sangerhäuser über 65 Jahre alt sein.
- Dagegen schrumpft der Anteil der Kinder und Jugendlichen um etwa gut ein Viertel, und zwar von 15 auf 11 Prozent. Im Jahr 2025 wird nur noch jeder Neunte Einwohner von Sangerhausen jünger als 20 Jahre sein.

Kernstadt Sangerhausen: Altersstruktur nach dem Trendszenario



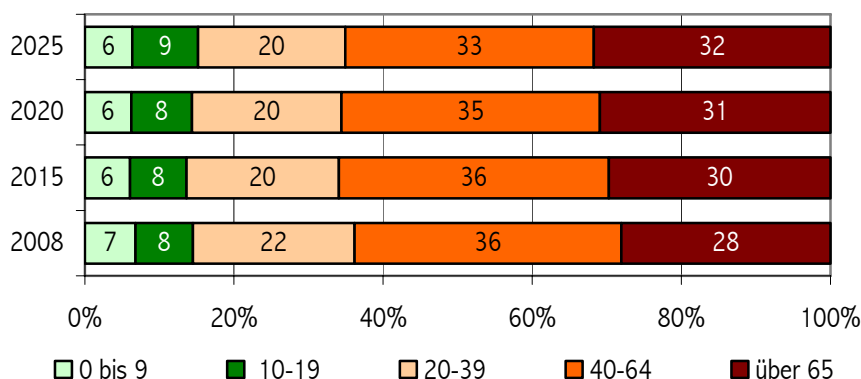
Nach dem **Stabilisierungsszenario** würden die altersstrukturellen Verschiebungen weniger dramatisch ausfallen:

- Durch den vermehrten arbeitsmarktbedingten Zuzug von Personen im jüngeren Erwerbsalter, der diesem Szenario zugrunde liegt, vermindert sich die Altersgruppe zwischen 20 und 39 Jahren mit „nur“ 20 Prozent weit weniger drastisch als im Trendszenario.
- Dadurch gibt es auch (im Vergleich zum Trendszenario) mehr Familiengründer, weswegen die Kinderzahl ab 2015 stabil bleibt, wenn auch auf recht niedrigem Niveau.
- Zudem bleiben mehr Jugendliche in Sangerhausen, da die beruflichen Perspektiven besser geworden sind. Gegenüber 46 Prozent im Trendszenario beträgt der Verlust nur 9 Prozent.
- Die insgesamt günstigeren Rahmenbedingungen sorgen dafür, dass auch die Altersgruppen im fortgeschrittenen Erwerbsalter (25 Prozent) und im Seniorenalter (9 Prozent) deutlich weniger verlieren als im Trendszenario.

Altersgruppen	2008	2015	2020	2025
0 - 9 Jahre	1.479	1.196	1.157	1.109
10 - 19 Jahre	1.678	1.496	1.513	1.535
20 - 39 Jahre	4.718	4.044	3.727	3.449
40 - 64 Jahre	7.787	7.157	6.447	5.812
> 65 Jahre	6.106	5.875	5.749	5.532
Gesamt	21.768	19.768	18.593	17.437

Altersstruktur nach dem Stabilisierungsszenario der (Kernstadt)

Diese Unterschiede zum Trendszenario spiegeln sich auch in der Entwicklung der Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung von Sangerhausen wider. Die Relationen zwischen den Altersgruppen verschieben sich nur geringfügig. Der Seniorenanteil steigt um 4 Prozentpunkte an, der Jugendlichenanteil (10-19 Jahre) steigt ebenfalls leicht um 1 Prozentpunkt. Der Anteil der Erwerbsgeneration sinkt um 3 Prozentpunkte, der Anteil der Kindergeneration bleibt faktisch gleich.



Kernstadt Sangerhausen: Altersstruktur nach dem Stabilisierungsszenario

Altersstrukturprognose 2025: Ortschaften

In den **Ortschaften** vollzieht sich gemäß **Trendszenario** ein etwas differenzierter Wandel. Dabei bleibt der Kinder- und Jugendanteil – bei schrumpfender Einwohnerzahl – auf einem höheren Niveau als in der Kernstadt. Der Anteil von Personen im jüngeren Erwerbsalter wird sich zwischen 2008 und 2025 nahezu halbiert haben und liegt damit unter dem Niveau der Kernstadt. Der Anteil der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter nimmt wie in der Kernstadt leicht zu. Auch die Senioren-generation wird anteilig wachsen, bleibt jedoch auch 2025 noch unter dem gesamtstädtischen Niveau.

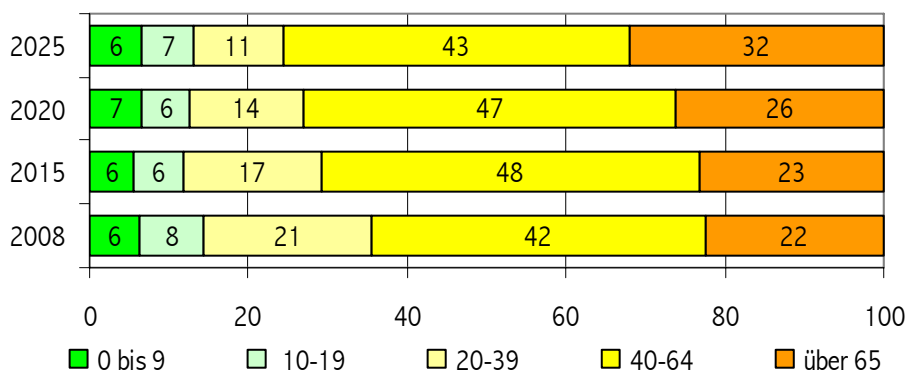
Ortschaften:
Altersstruktur nach
dem Trendszenario

Altersgruppen	2008	2015	2020	2025
0 - 9 Jahre	556	427	453	404
10 – 19 Jahre	698	479	414	413
20 – 39 Jahre	1.860	1.316	985	713
40 – 64 Jahre	3.712	3.601	3.229	2.713
> 65 Jahre	1.969	1.756	1.797	2.001
Gesamt	8.795	7.579	6.878	6.244

Die Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den Ortsteilen werden sich wie folgt verschieben:

- Der Anteil der Personen im jüngeren Erwerbsalter (20-39) verringert sich um fast die Hälfte (von 21 auf 11 Prozent).
- Demgegenüber nimmt der Anteil von Einwohnern im fortgeschrittenen Erwerbsalter leicht zu (1 Prozentpunkt). Nahezu jeder zweite Bewohner der Ortsteile wird 2025 dieser Altersgruppe angehören.
- Der Seniorenanteil wächst um fast ein Drittel (von 22 auf 32 Prozent), sodass im Jahr 2025 fast jeder dritte Einwohner in den Ortschaften über 65 Jahre alt sein wird.
- Dagegen schrumpft der Anteil der Kinder und Jugendlichen nur leicht, und zwar von 14 auf 13 Prozent. Im Jahr 2025 wird nur noch jeder Achte Einwohner in den Ortschaften jünger als 20 Jahre sein.

Ortschaften:
Altersstruktur nach
dem Trendszenario



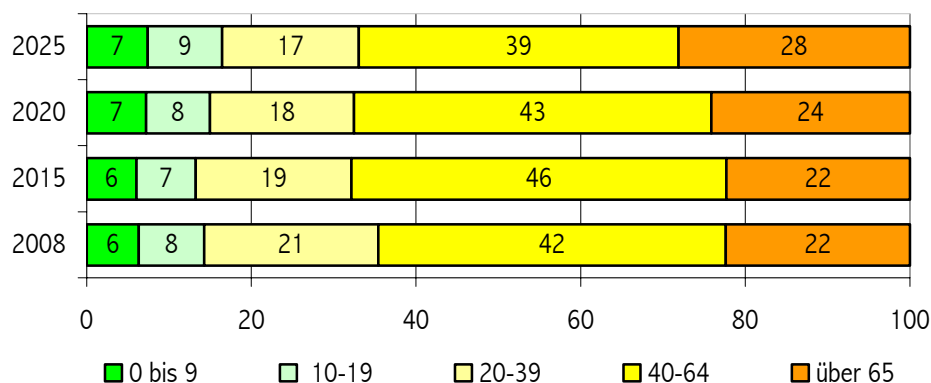
Nach dem **Stabilisierungsszenario** würden in den Ortsteilen die altersstrukturellen Verschiebungen weniger dramatisch ausfallen:

- Die Altersgruppe zwischen 20 und 39 Jahren vermindert sich mit „nur“ 17 Prozent weit weniger drastisch als im Trendszenario.
- Dadurch gibt es in den Ortschaften (im Vergleich zum Trendszenario) mehr Familiengründer, weswegen die Kinderzahl ab 2015 im Gegensatz zur Kernstadt sogar einen leichten Zuwachs erfährt.
- Zudem bleiben mehr Jugendliche in Sangerhausen, da die beruflichen Perspektiven besser geworden sind. Gegenüber dem Trendszenario wird auch in dieser Altersgruppe ebenso wie in der Kernstadt ein leichter Zuwachs verzeichnet.
- Die Altersgruppen im fortgeschrittenen Erwerbsalter verlieren deutlich weniger (20 Prozent) als im Trendszenario. Die Altersgruppe im Seniorenalter nimmt dagegen deutlicher zu (9 Prozent) als im Trendszenario.

Altersgruppen	2008	2015	2020	2025
0 - 9 Jahre	556	489	566	568
10 - 19 Jahre	698	585	609	694
20 - 39 Jahre	1.860	1.531	1.378	1.273
40 - 64 Jahre	3.712	3.696	3.412	2.982
> 65 Jahre	1.969	1.806	1.896	2.158
Gesamt	8.795	8.107	7.861	7.675

Ortschaften:
Altersstruktur nach dem Stabilisierungsszenario

Diese Unterschiede zum Trendszenario spiegeln sich auch in der Entwicklung der Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Ortschaften wider. Die Relationen zwischen den Altersgruppen verschieben sich nur geringfügig. Der Seniorenanteil steigt um 6 Prozentpunkte an, der Kinder- und Jugendlichenanteil steigt ebenfalls leicht jeweils um 1 Prozentpunkt. Der Anteil der Erwerbsgeneration sinkt um 3 Prozentpunkte.



Ortsteile: Altersstruktur nach dem Stabilisierungsszenario

Gegenüber den Prognosen der Kernstadt zeichnet sich in den Ortschaften gerade in der Entwicklung der Anteile der Kinder- und Jugendlichen ein leicht positiverer Trend ab. Dagegen fallen in den Ortschaften die Anteile in der Altersgruppe der Senioren deutlich höher aus als in der Kernstadt. Bei der Altersgruppe zwischen 40 und 64 Jahren vollzieht sich sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften eine ähnliche Entwicklung. Der Anteil der Altersgruppe der jüngeren Erwerbsfähigen in den Ortschaften fällt in beiden Szenarios niedriger aus als in der Kernstadt.

Die Altersstrukturveränderungen haben tiefgreifende Auswirkungen auf Bedarf und Nachfrage im Wohnungsmarkt sowie auf Nutzungsdichte und Nutzungsanforderungen in der sozialen Infrastruktur:

- Altengerechtes Wohnen und seniorenfreundliche Versorgungs- sowie Gemeinwesenangebote werden an Bedeutung gewinnen, obwohl auch hier der Gesamtbedarf rein quantitativ rückläufig ist.
- Bei Kinderbetreuung und Schulbildung machen trotz eines geringeren Bedarfsrückgangs weitere Kapazitätsreduzierungen notwendig. Hier kommt es vor allem darauf an, durch räumliche Verteilung und inhaltliche Schwerpunktsetzungen im Netz der Gemeinwesenangebote eine möglichst gute Erreichbarkeit und eine größtmögliche thematische Vielfalt zu erhalten, insbesondere was Freizeit und Betreuung für Kinder und Jugendliche betrifft.
- Stadtbereiche mit besonders hohem sozialem Problemdruck sollten auch weiterhin Priorität bei den Standortentscheidungen für soziale Infrastruktureinrichtungen bekommen.

Im Ergebnis der vergleichenden Betrachtung der altersstrukturellen Trends in der Kernstadt und den Ortschaften ist davon auszugehen, dass der spezifische Versorgungsbedarf in den Dörfern und Siedlungen ebenso wie in Sangerhausen selbst steigen wird. In den Ortschaften wird es vor allem darauf ankommen,

- die bedarfsgerechte Beförderung von Kindern und Jugendlichen zu den zentralisierten Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangeboten durch Angebote des ÖPNV oder ähnliche Einrichtungen zu sichern;
- die Versorgung der Einwohner im fortgeschrittenen Alter mit Waren des täglichen Bedarfs, medizinischer Betreuung und Pflegeleistungen verstärkt über mobile Anbieter zu gewährleisten;
- für schwer Behinderte und andere von intensiver Betreuung abhängige Personen verstärkt Angebote in der Kernstadt zu konzentrieren, und zwar sowohl von Leistungen als auch von geeignetem Wohnraum.

4. Wohnungsmarkt

4.1 Wohnungsbestandsentwicklung

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Zum 31.12.2008 wurden in der Stadt Sangerhausen insgesamt 16.835 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gezählt. Davon entfielen 16.479 WE auf Wohngebäude und 356 WE auf Nichtwohngebäude. Von den Wohnungen in Wohngebäuden befinden sich 12.414 WE in der Kernstadt Sangerhausen und 4.421 WE in den Ortschaften. Ein Viertel des Wohnungsbestands liegt somit in den Ortschaften.¹

Zwischen 1995 und 2008 ist die Wohnungszahl in der Kernstadt Sangerhausen gesunken, was vorrangig auf die Abrisse im Stadtumbau zurückzuführen ist. Während sich die Zahl der Geschosswohnungen um 1.820 WE verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 344 WE an.

In den Ortschaften stieg die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser sogar um 498 WE. Der Bestand im Geschosswohnungsbau wuchs um 112 WE, was größtenteils auf das Konto des Wohnungsneubaus in Oberröblingen, Wippra und Riestedt geht.

Wohnungsbestand	Kernstadt			Ortschaften			Gesamt
	EFH/ZFH	WE in MFH	Gesamt	EFH/ZFH	WE in MFH	Gesamt	
1995	2.012	11.878	13.890	3.420	391	3.811	17.701
2008	2.356	10.058	12.414	3.918	503	4.421	16.835
95 zu 08 (Σ)	344	-1.820	-1.476	498	112	610	-866
95 zu 08 (%)	117	85	89	115	129	116	95

Wohnungsbestand in Sangerhausen, 1995 und 2008²

Wohnraumstruktur

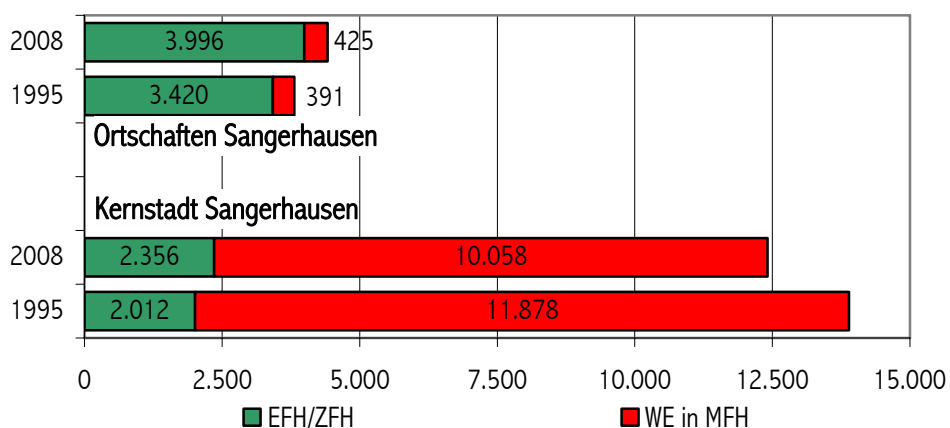
Die Wohnungsbestände in der Kernstadt und den Ortschaften weisen unterschiedliche Strukturen auf. In den Ortschaften dominiert die kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die 89 Prozent des Wohnungsbestands ausmacht. Geschosswohnungsbau ist nur in Wippra, Oberröblingen und Riestedt in nennenswerten Größenordnungen vorhanden.

In der Kernstadt Sangerhausen überwiegt der Geschosswohnungsbau, der einen Anteil von 81 Prozent am Gesamtbestand aufweist. Während die Relationen in den Ortschaften während der vergangenen 10 Jahre faktisch unverändert blieben, hat sich das Verhältnis in der Kernstadt Sangerhausen aufgrund des Eigenheimbaus einerseits und der Abrisse im Stadtumbau andererseits von 1 zu 5,9 im Jahr 1995 auf 1 zu 4,3 im Jahr 2008 verschoben.

¹ Die Grunddaten zum Wohnungsbestand stammen vom Statistischen Landesamt Sachsen Anhalt: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Wohngebäude mit einer, zwei sowie drei und mehr Wohnungen), Erstellungsdatum 28.05.2009.

² Die Zahlen beruhen auf einer Gegenüberstellung der Befunde aus der GWZ 95 und den Daten der Statistischen Landesamts (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Wohngebäude mit einer, zwei sowie drei und mehr Wohnungen).

Wohnungsbestand in der Kernstadt und den Ortschaften

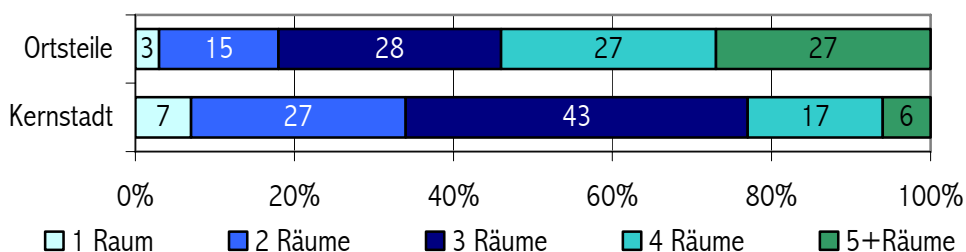


Auf Grund der unterschiedlichen Zusammensetzung der Wohnungstypen unterscheiden sich die Bestände in der Kernstadt und in den Ortschaften auch in den Wohnungsgrößen.

- In der Kernstadt Sangerhausen überwiegen kleine Wohnungen. Nach den letzten separaten Wohnraumerfassungen von Kernstadt und Ortsteilen im Jahr 2006 machten Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen 34 Prozent des Bestands aus. Mit 43 Prozent entfiel der größte Anteil auf Drei-Raum-Wohnungen (überwiegend industriell errichtete Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 57 m²). Wohnungen mit 4 und mehr Räumen kamen auf lediglich 23 Prozent.
- In den Ortschaften haben Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen im Jahr 2006 einen Anteil von 18 Prozent. Auf Drei-Raum-Wohnungen entfielen 28 Prozent. Wohnungen mit 4 Räumen sowie mit 5 und mehr Räumen sind mit jeweils 27 Prozent vertreten.

Während in der Kernstadt Sangerhausen die Wohnungen mit bis zu 3 Räumen 78 Prozent des Gesamtbestands ausmachten, überwogen in den Ortschaften die Wohnungen mit 4 und mehr Räumen, die auf 54 Prozent des Bestands kommen.

Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro WE im Jahr 2006 (Anteile in Prozent)³



Zum 31.12.2008 wurden in ganz Sangerhausen 927 Wohnungen mit einem Raum (6 Prozent), 4016 Wohnungen mit 2 Räumen (24 Prozent), 6.782 Wohnungen mit drei Räumen (40 Prozent), 3.315 Wohnungen mit vier Räumen (20 Prozent) sowie 1.795 Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (10 Prozent) gezählt.⁴

³ Statistisches Landesamt LSA: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Zahl der Räume pro WE ohne Küche und Bad.

⁴ Statistisches Landesamt LSA: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Erststellungsdatum 28.05.2009. Raumzahl ohne Küche und Bad.

Baulter

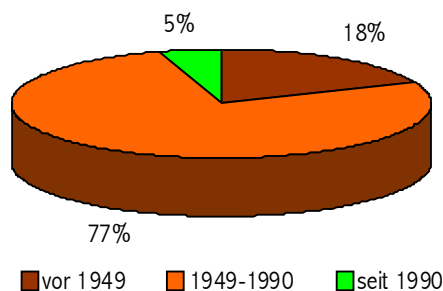
Auch hinsichtlich des Baulters existieren erhebliche Unterschiede zwischen der Kernstadt Sangerhausen und den Ortschaften.

- In der Kernstadt entfällt mit 77 Prozent der Löwenanteil der Wohnungsbestände auf Gebäude, die zur DDR-Zeit errichtet worden sind, überwiegend im industriellen Wohnungsbau. 18 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten (vor 1949), nur 5 Prozent der Wohnungen wurden in den 15 Jahren seit 1990 gebaut.
- In den Ortschaften ist der überwiegende Teil des Wohnungsbestands dem Altbau zuzurechnen (61 Prozent). Knapp die Hälfte der Wohnungen ist noch vor 1918 gebaut worden (44 Prozent). Nur ein Viertel des Gesamtbestands entstand zur DDR-Zeit (24 Prozent). Demgegenüber liegt der Anteil von Wohnungen, die nach 1990 entstanden, drei Mal so hoch wie in Sangerhausen (15 Prozent).

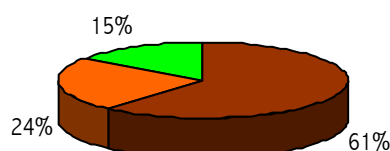
Durch den expandierenden Kupferbergbau hatte sich die Einwohnerzahl von Sangerhausen in den 4 Jahrzehnten zwischen 1950 und 1990 mehr als verdoppelt. Dementsprechend verdoppelte sich auch der Wohnungsbestand der Stadt. Mit dem Ende des Kupferbergbaus und den folgenden Einwohnerverlusten entstand schnell ein Überangebot an Wohnraum, sodass die Wohnungsnachfrage speziell im Geschosswohnungsbau einbrach.

Demgegenüber haben die – vormaligen – Umlandgemeinden in den 1990er Jahren von der Suburbanisierung profitiert und einen erheblichen Teil der aufgestauten Wohneigentumswünsche von Sangerhäuser Haushalten absorbiert.

Kernstadt



Ortschaften



Baulter der Wohnbestände in der Kernstadt und in den Ortschaften⁵
(Anteile der Baultergruppen in Prozent)

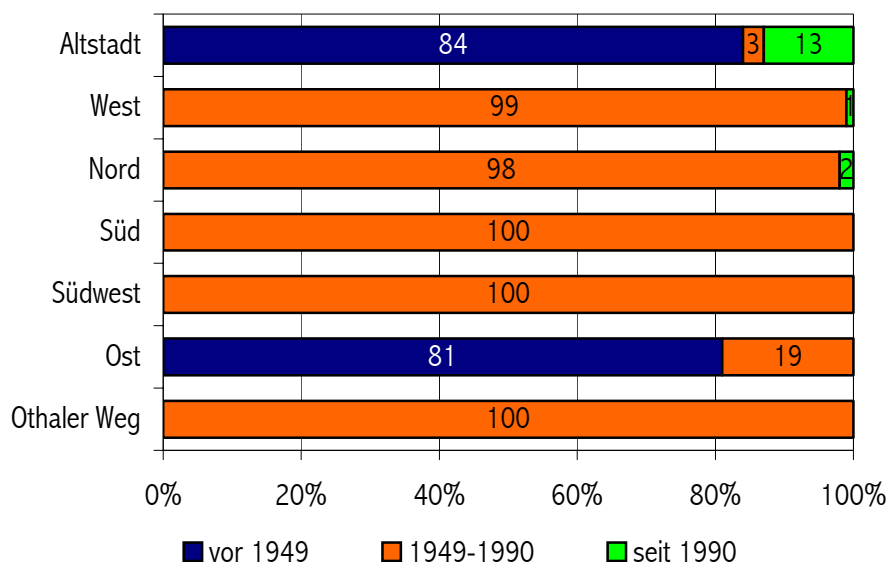
Zahl der Wohnungen	vor 1949	1949-1990	seit 1990
Kernstadt	2.266	9.553	595
Ortschaften	2.407	925	586

⁵ Angaben auf Grundlage der Erhebungen zum Stadtumbau-Monitoring zum 31.12.2008

Auch zwischen den großen Siedlungsbereichen der Kernstadt Sangerhausen bestehen erhebliche Unterschiede hinsichtlich des Baualters.

- In der Altstadt dominiert naturgemäß die Altbausubstanz. Während in der DDR-Zeit kaum etwas hinzugebaut wurde, stammen immerhin 13 Prozent der Wohnungen aus der Zeit zwischen 1990 und 2006.
- Bei den Siedlungsbereichen West, Nord, Süd und Südwest sowie Othaler Weg handelt es sich um Neuerschließungen zur DDR-Zeit. Die durchgängig mehrgeschossige Wohnbebauung wurde zunächst in traditioneller Bauweise (Siedlungskern von West), später in Block- oder Plattenbauweise ausgeführt. Nach 1990 sind, abgesehen von der Fertigstellung begonnener Plattenbauten am Othaler Weg, in West und Nord einzelne Ergänzungsbauten hinzugekommen.
- Eine Ausnahme bildet die Ostsiedlung, deren Gebäudesubstanz überwiegend in den 1920er bis 1940er Jahren entstand und in den folgenden Jahrzehnten ergänzt wurde.

Baualter der Wohnungsbestände in den wichtigsten Siedlungsbereichen⁶ (Anteile der Baualtersgruppen in Prozent und Zahl der WE)



Baualter	Altstadt	Ost	Südwest	Süd	Nord	West	Othaler Weg
vor 1949	1.160	320	0	0	0	0	0
1949-1989	47	72	2.296	983	803	1.595	1.274*
nach 1990	201	0	0	0	20	27	0
Gesamt	1.408	392	2.296	983	823	1.622	1.274*

* Inklusive 265 WE im Plattenbau, die nach 1990 fertig gestellt worden sind.

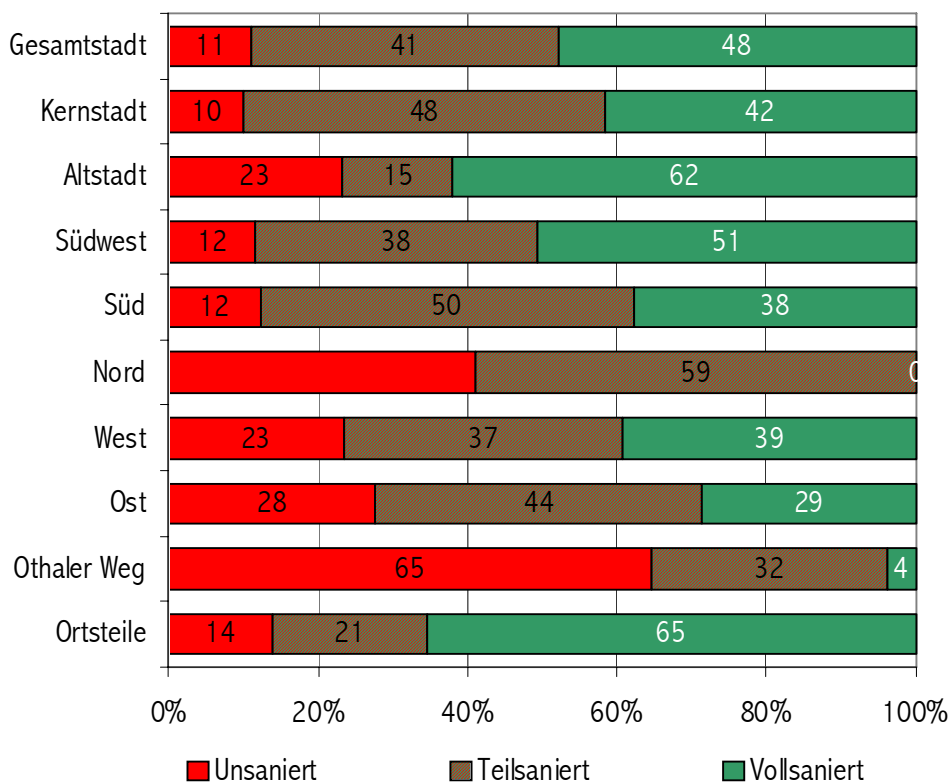
⁶ Angaben auf Grundlage der Erhebungen zum Stadtumbau-Monitoring zum 31.12.2008.

Sanierungsstand

Zum Jahresende 2008 waren in der Kernstadt Sangerhausen 42 Prozent der Wohnungen vollsaniert, 48 Prozent galten als teilsaniert, 10 Prozent verblieben unsaniert. Der Sanierungsstand ist in den einzelnen Siedlungsbereichen unterschiedlich weit fortgeschritten.

WE-Zahl	Kernstadt	Altstadt	Othaler Weg	Ost	West	Nord	Süd	Südwest	Ortsteile	Gesamtstadt
Unsanier	1.233	327	845	108	549	330	120	351	615	1.848
Teilsaniert	6.013	209	415	172	876	473	492	1.139	912	6.925
Vollsanier	5.168	872	49	112	925	0	371	1.526	2.894	8.062
Gesamt	12.414	1.408	1.309	392	2.350	803	983	3.016	4.421	16.835

Den höchsten Anteil an voll sanierten Wohnungen in der Kernstadt Sangerhausen weist mit 61 Prozent die Altstadt auf, was auf den starken Einsatz und guten Erfolg der städtebaulichen Sanierung hinweist. Allerdings verbleibt ein Viertel der Wohnbausubstanz unsaniert, was ebenfalls über dem Durchschnitt liegt.



Sanierungsstand der Wohnungsbestände in den wichtigsten Siedlungsbereichen (Anteile in Prozent und Zahl der WE)⁷

⁷ Angaben auf Grundlage der Erhebungen zum Stadtumbau-Monitoring zum 31.12.2006.

Unter den Siedlungen aus DDR-Zeit verzeichnet Südwest den höchsten Sanierungsstand. Hier gibt es fast keine unsanierten Wohnungen mehr. Auch in der Westsiedlung ist der Anteil voll sanierter Wohnungen recht hoch, jedoch verbleibt ein Viertel der Bausubstanz unsaniert, darunter das Ensemble am Bergmann. Die Südsiedlung bietet ganz überwiegend teilsanierte Wohnungen und zu einem guten Fünftel auch voll sanierten Wohnraum. Kaum eine Wohnung gilt als unsaniert. In der Nordsiedlung gibt es faktisch nur teilsanierte Wohnungen (mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad). Am Othaler Weg ist jede dritte Wohnung voll- und jede zweite Wohnung teilsaniert. In der Ostsiedlung halten sich unsanierte und voll sanierte Bestände die Waage, jede zweite Wohnung gilt als teilmodernisiert.

Die Ortschaften, die viel Altbausubstanz haben, weisen insgesamt gesehen einen hohen Sanierungsstand auf. 65 Prozent des Bestands gelten als voll saniert. Jedoch sind 14 Prozent der Wohnungen unsaniert oder marode.

Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2008 wurden in der Kernstadt Sangerhausen 1.361 leer stehende Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 11 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Leerstand um 6 Prozent vermindert. Im Vergleich zu 2001, als 2.020 Wohnungen leer standen, ist der Leerstand um 33 Prozent gesunken.

In den Ortschaften wurden keine objektkonkreten Leerstandserhebungen vorgenommen. Schätzungen, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurden, lassen auf etwa 130 - 150 leer stehende Wohnungen schließen.

Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand in der Kernstadt Sangerhausen 2008⁸

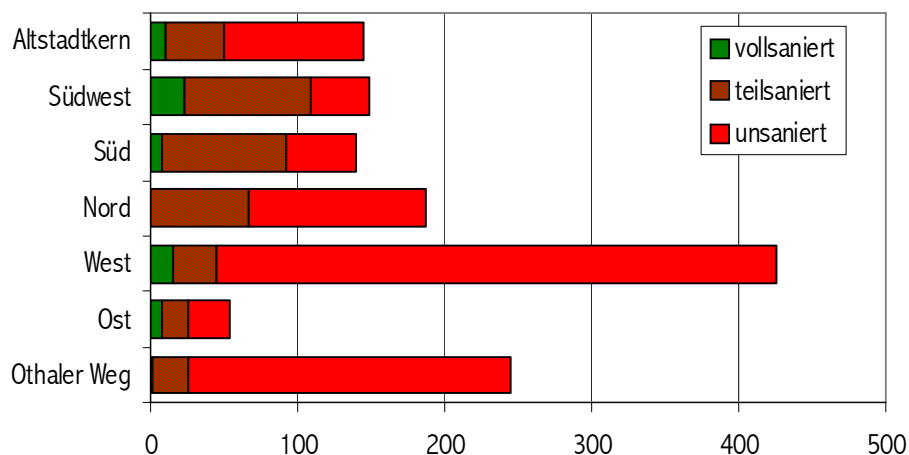
WE-Zahl	Othaler Weg	Ost	West	Nord	Süd	Süd-west	Alt-stadt	Kern-stadt
voll saniert	1	7	15	0	7	23	10	82
Teilsaniert	24	19	29	66	85	86	40	427
Unsanier	220	28	381	121	47	39	95	852
Gesamt	245	54	425	187	139	148	145	1.361
Anteil unsanierter WE (%)	90	52	90	65	34	26	66	63

Mit 63 Prozent entfällt der überwiegende Teil des Leerstands in der Kernstadt auf unsanierte Wohnungen. In der Westsiedlung und am Othaler Weg sind es sogar 90 Prozent. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die unsanierte Wohnung in der Westsiedlung ein verschlissener Altbau ist, währenddessen am Othaler Weg der industrieller Wohnungsbau der späten 1980er Jahre vorgefunden wird.

Vollsanierete Wohnungen machen lediglich 6 Prozent des gesamten Leerstands aus. Generell gilt trotz Einkommensdifferenzierung und Kaufkraftproblemen auf dem Sangerhäuser Wohnungsmarkt noch immer, dass der Leerstand auch im Geschosswohnungsbau mit steigendem Sanierungsstand in der Tendenz abnimmt. Nur in der Südwestsiedlung, wo ein großes Angebot an nahezu typengleichen Wohnungen in industrieller Bauweise vorherrscht, ist ein auffälliger Leerstand von voll modernisierten Wohnungen (15 Prozent) zu verzeichnen.

⁸ Angaben nach: Stadtumbau-Monitoring, Stand 31.12.2008.

Auf teilsanierte Wohnungen beziehen sich 31 Prozent des Leerstands in der Kernstadt. Mit dieser Kategorie, die sich auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen seit 1990 bezieht, werden sehr unterschiedliche Sanierungsstände zusammengefasst. Diese Aussage gilt insbesondere für die Ortschaften mit ihren kleinteiligen Wohnungsbeständen. Auch weist die teilsanierte Wohnung in Südwest im Durchschnitt einen höheren Modernisierungsstandard auf als die teilsanierte Wohnung in Nord.



Wohnungslage nach Sanierungsstand in der Kernstadt Sangerhausen 2008⁹

In den großen Wohnsiedlungen der Kernstadt Sangerhausen hatte der Wohnungsleerstand im Jahr 2002 mit einer durchschnittlichen Quote von 23 Prozent sein höchstes Niveau erreicht. In der Westsiedlung und am Othaler Weg stand jede dritte Wohnung leer. Durch Abriss und Modernisierung im Stadtumbau ist der Wohnungsleerstand in den Folgejahren wieder gesunken und hat im Jahr 2008 mit einem Durchschnitt von 11 Prozent den bislang niedrigsten Wert erreicht.

Jahr	2000	2002	2004	2006	2008
Süd	18	18	14	16	14
Südwest	15	16	5	3	5
West	25	38	30	25	18
Othaler Weg	30	33	20	18	19
Nord	6	11	16	15	23
Ost	30	31	17	11	14
Gesamt	17	23	18	14	11

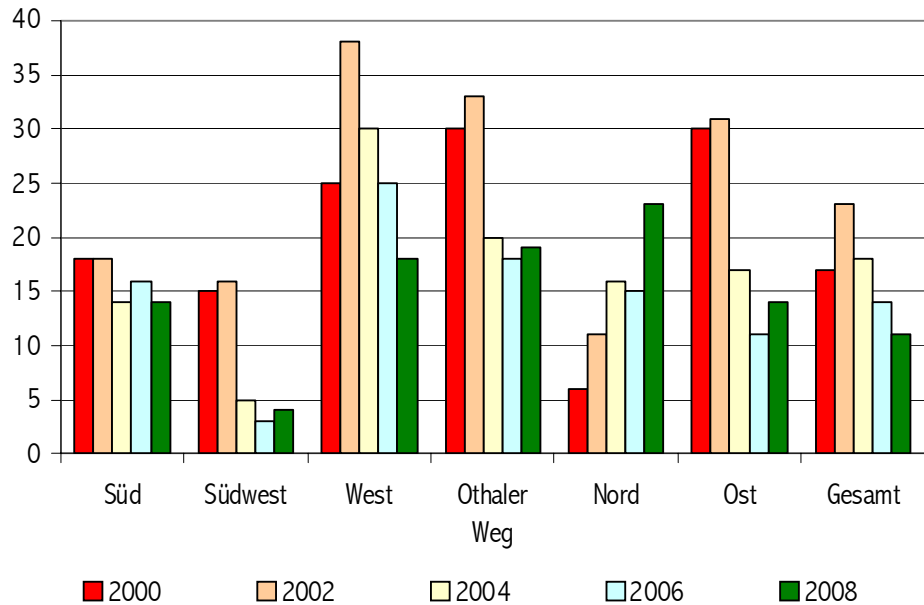
Leerstandsquoten in den Wohnsiedlungen der Kernstadt Sangerhausen 2000 - 2008¹⁰

Besonders drastisch fiel die Leerstandsquote in der Südwestsiedlung, wo mit 5 Prozent die Fluktuationsreserve erreicht ist. In der Ostsiedlung wurde die Leerstandsquote halbiert, am Othaler Weg sank sie um ein Drittel. In der Westsiedlung und der Südsiedlung verringerte sich der Leerstand weniger stark. In der weitgehend unsaniert verbliebenen Nordsiedlung wuchs der Wohnungsleerstand gegen den Gesamtrend um nahezu das Vierfache an.

⁹ Angaben nach: Eigene Erhebungen; Stadtumbau-Monitoring 2006-2008.

¹⁰ Angaben nach: Stadtumbau-Monitoring, Stand 31.12.2008.

Leerstandsquoten in den Wohnsiedlungen der Kernstadt Sangerhausen 2000 - 2008¹¹



Wohnungsbaugeschehen

Das Wohnungsbaugeschehen in Sangerhausen wird seit Beginn dieses Jahrzehnts zunehmend vom Stadtumbau geprägt. Seit 2001 ist die Wohnungszahl in der Kernstadt Sangerhausen rückläufig. Ende 2008 gab es 1.642 Wohnungen weniger als 2002. Diese Reduzierung erfolgte nicht durch eine Häufung konventioneller Abgänge, sondern durch Abrisse im Stadtumbau.

Wohnungsbau in der Kernstadt Sangerhausen, 2002 – 2008¹²

Jahr	Bestand* (31.12)	Zugang WE			Abgang WE inklusive Stadtumbau
		Gesamt	davon Neubau	davon EFH/ZFH	
2000	14.056	65	53	52	65
2001	14.096	38	22	19	84
2002	13.922	31	21	20	14
2003	13.866	43	31	31	279
2004	13.346	42	33	33	710
2005	13.062	27	20	20	298
2006	12.918	27	16	16	184
2007	12.627	45	15	15	257
2008	12.414	52	21	21	314
Gesamt		370	232	227	2.205
Ø 00-08		41	26	25	245

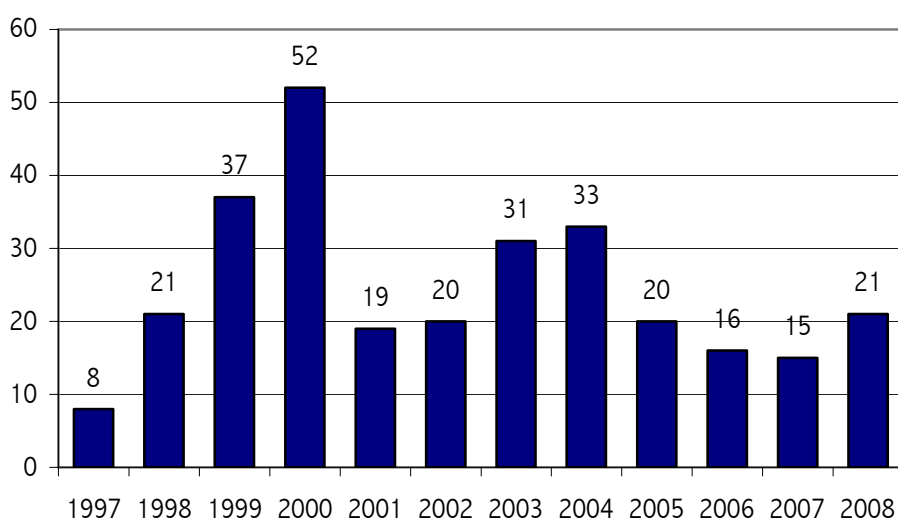
*WE in Wohngebäuden

¹¹ Angaben nach: Stadtumbau-Monitoring, Stand 31.12.2008.

¹² Angaben nach: Statistisches Landesamt LSA: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands. lfd.; Stadtumbau-Monitoring, 2006-2008

In den Jahren zwischen 2000 und 2008 erlebte die Kernstadt Sangerhausen einen jahresdurchschnittlichen Zugang von 41 Wohnungen, davon 16 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Sanierung, Rekonstruktion) und 26 Wohnungen durch Neubau, und zwar fast ausschließlich von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Neubau hatte damit einen Anteil von 0,2 Prozent am Gesamtbestand.

Insgesamt gesehen ist der Wohnungszugang rückläufig. Zwischen 2000 und 2008 hat es faktisch keinen Geschossneubau mehr gegeben. Der Zugang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bewegt sich auf niedrigem Niveau. Das Neubaugeschehen beschränkt sich nahezu ausschließlich auf den Ein- und Zweifamilienhäuser, doch auch hier ist der Trend insgesamt gesehen rückläufig. Die leichte Belebung der Jahre 2003 und 2004 dürfte in erheblichem Umfang auf das Auslaufen der Wohnungsbauförderung zurückzuführen sein, was Bauherren motivierte, ihre Vorhaben noch vor dem Stichtag zu realisieren.



Wohnungsneubau (EFH-ZFH) Kernstadt Sangerhausen
(1996 – 2006, WE-Zah)¹³

In den Ortschaften ist die Wohnungszahl in den Jahren zwischen 2000 und 2008 weiter gestiegen, wenn auch in bescheidenem Maße. Der durchschnittliche jährliche Zuwachs betrug 19 Wohnungen, davon 15 Wohnungen durch Neubau, wovon wiederum 14 Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen.

Der Neubautrend ist in diesem Jahrzehnt stark rückläufig. Zwischen 2004 und 2008 wurden in den Ortschaften jahresdurchschnittlich etwa 8 Wohnungen neu gebaut.

¹³ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

4.2 Wohnungsmarktprognose

Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung bis 2025

Um das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Sangerhäuser Wohnungsmarkt im Planungshorizont bis 2025 prognostizieren zu können, ist eine Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung nötig. Die Wohnungsmarktprognose bezieht sich ausschließlich auf die Kernstadt, wo sich der Stadtumbau konzentriert. Zudem wird somit die Vergleichbarkeit der prognostischen Aussagen und realen Entwicklung seit Ende der 1990er Jahre gewährleistet, was wiederum ein wichtiges Kriterium für die Erfolgskontrolle des Stadtumbaus in Sangerhausen ist.

Als Basisjahr wurde ebenso wie bei der Einwohner-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose das Jahr 2008 gewählt. Ausgangspunkt ist somit ein Bestand von 12.414 Wohnungen. Für die Abschätzung der Entwicklung bis 2025 werden folgende Annahmen getroffen:

Zugang durch Neubau

Angenommen wird ein Neubauzugang von durchschnittlich 18 Wohnungen pro Jahr. Dies entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2008. Der Ansatz eines derartig geringen Neubauzugangs lässt sich wie folgt begründen:

- Die Welle nachholender Wohneigentumsbildung im Ergebnis der sozialen Ausdifferenzierung nach 1990 ist verebbt.
- Der Mangel an gut bezahlten und sicheren Arbeitsplätzen in Sangerhausen dämpft die kaufkräftige Nachfrage vor Ort.
- Durch die demographische Entwicklung wird vererbtes Wohnungseigentum verstärkt auf den Markt kommen, was die Preise drückt und die Nachfrage stärker auf Bestandsimmobilien lenkt.

Durch den Neubau von durchschnittlich 18 Wohnungen pro Jahr kommt es im Prognosezeitraum 2009-2025 zu einem Zugang von 306 WE.

Zu- und Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Unterstellt wird, dass im Prognosezeitraum jahresdurchschnittlich 15 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Rekonstruktion) auf den Markt kommen. Dies entspräche dem Mittelwert der Jahre 2000 bis 2008.

Dem steht ein konventioneller Abgang durch Abbrüche, Umnutzungen ect. (ohne Stadtumbau) von etwa 13 Wohnungen pro Jahr gegenüber. Dies widerspiegelt den geringen Nachfragedruck für konkurrierende Nutzungen und den relativ hohen innerstädtischen Sanierungsstand.

Faktisch sind Zu- und Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. Umnutzungen nahezu deckungsgleich. Im Prognosezeitraum 2009 bis 2025 kommt es zu einem minimalen Zugang von 34 Wohnungen.

Fazit

Nach den obigen Annahmen kommt es im Prognosezeitraum zwischen 2009 und 2025 zu einem Zugang von insgesamt 340 Wohnungen. Ausgehend von 12.414 Wohnungen im Jahr 2008 ergibt dies einen Gesamtbestand von 12.754 WE im Jahr 2025.

Obige Abschätzung berücksichtigt jedoch nicht die geplanten Abbrüche im Stadtbau. Bis zum Ausgangsjahr 2008 (Jahresende) wurden im Stadtbau bereits 2.119 Wohnungen abgerissen. Das gesamte verbleibende Reduzierungspotenzial nach dem Stadtentwicklungskonzept beträgt 2.071 Wohnungen. Wird dieses Potenzial ausgeschöpft, reduziert sich der Wohnungsbestand im Zielhorizont 2025 auf 10.683 Wohnungen.

Darüber hinaus besteht ein weiteres städtebaulich bestimmtes Reduzierungspotenzial von 208 Wohnungen, dessen Abriss wohnungswirtschaftlich nicht gesichert ist. Wenn auch dieses Reduzierungspotenzial ausgeschöpft wird, verringert sich der Wohnungsbestand im Zielhorizont 2020 auf 10.475 WE.

Annahme (Ausgangsbestand: 12.414 WE im Jahr 2008)	WE-Zahl Zu-/Abgang	WE-Zahl 2025
Zugang durch Neubau u.a. Maßnahmen	+ 340	12.754
Wohnungswirtschaftlich gesicherter Abriss	- 2.071	10.683
Städtebaulich bestimmtes Reduzierungspotential	- 208	10.475

Annahmen zur Bestandsentwicklung bis 2020

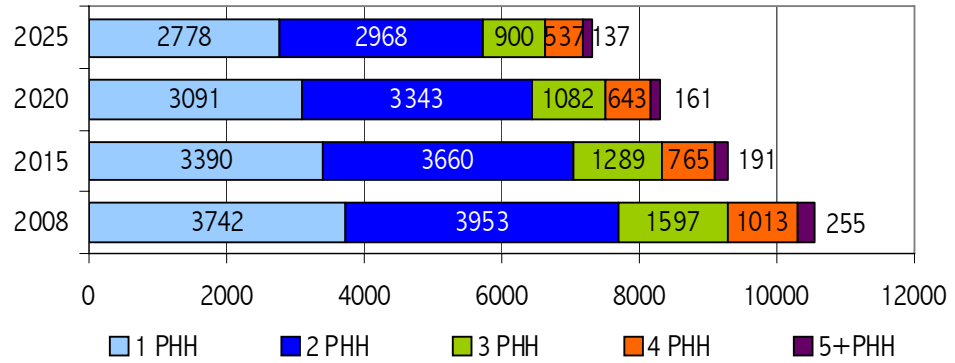
Haushaltsstrukturprognose

Die Haushaltsentwicklung wird vor allem durch die prognostizierten demografischen Veränderungen geprägt sein. Drastisch sinkende Einwohnerzahlen lassen auch die Zahl der Wohnhaushalte sinken. Parallel dazu führen niedrige Geburtenziffern und steigende Lebenserwartungen zu einem relativen Wachstum kleiner Haushalte. Da sich die Bevölkerung auf immer kleinere und dadurch auf immer mehr Haushalte verteilt, schlagen sich sinkende Einwohnerzahlen nicht linear auf die Zahl der Wohnhaushalte nieder.

Des Weiteren wird die Haushaltsstrukturentwicklung durch soziale Veränderungen beeinflusst, die sich auf die Lebensweise auswirken: späte Familienbildung, geringere Kinderzahl, Zunahme von „Patchwork“-Familien, Alleinerziehenden und nicht familiären Haushalten. Auch diese Faktoren bewirken überwiegend eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen.

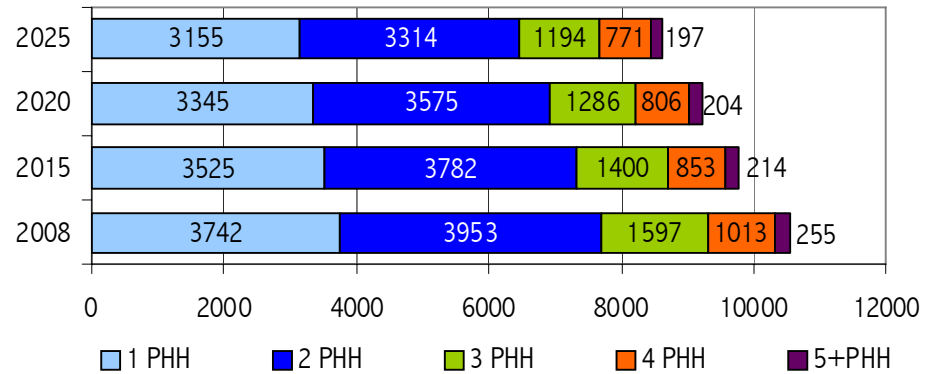
Im Trendszenario führt der wachsende Anteil der Altersgruppen in den fortgeschrittenen Jahrgängen zu einer relativen Zunahme kleiner Haushalte mit einer oder zwei Personen. Über den Prognosezeitraum bis 2025 hinweg vermindert sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um 26 Prozent, die der Zweipersonenhaushalte um 25 Prozent. Demgegenüber schrumpft die Zahl der Haushalte mit 3 Personen um 43 Prozent, die der noch größeren Haushalte sogar um 47 Prozent. Die Gesamtzahl der Haushalte nimmt stetig ab und schrumpft zwischen 2008 und 2025 von 10.560 auf 7.320.

Haushaltsstruktur nach dem Trendszenario der Einwohnerprognose



Trifft das Stabilisierungsszenario ein, vermindert sich die Zahl der Haushalte mit einer oder zwei Personen deutlich weniger, und zwar um jeweils 16 Prozent. Vor allem aber fällt die Verminderung der größeren Haushalte bei weitem nicht so drastisch aus. Die Zahl der Haushalte mit 3 Personen schrumpft um 25 Prozent, die der Haushalte mit vier und mehr Personen um 24 Prozent. Im Prognosezieljahr 2025 wird mit 8.630 Haushalten gerechnet.

Haushaltsentwicklung nach dem Stabilisierungsszenario der Einwohnerprognose



Wohnbedarfsprognose und Wohnungsüberhang 2025

Ansatz für die Wohnbedarfsprognose ist die Haushaltsprognose. Um den Wohnbedarf zu ermitteln, wird die Zahl der prognostizierten Haushalte nach dem Trend- und dem Stabilisierungsszenario mit dem Faktor 1,05 multipliziert, um eine Fluktuationsreserve in der Größenordnung von 5 Prozent des Nettobedarfs einzurechnen. Diese Fluktuationsreserve wird für eine optimale Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarkts benötigt, da bei umfassender Rekonstruktion sowie Mieter- oder Eigentümerwechsel die jeweilige Wohnung immer für einen gewissen Zeitraum leer bleibt.

Wohnbedarfsprognose bis 2025, Kernstadt Sangerhausen

Jahr	Trendszenario			Stabilisierungsszenario		
	Haus-halte	Flukt.-reserve	WE-Bedarf	Haus-halte	Flukt.-reserve	WE-Bedarf
2008	10.560	530	11.090	10.560	530	11.090
2015	9.290	430	9.720	9.770	490	10.260
2020	8.320	420	8.740	9.220	460	9.680
2025	7.320	370	7.690	8.630	430	9.060

Nach diesem Ansatz ergibt sich im Zielhorizont bis 2025 ein Wohnbedarf von

- 7.690 WE nach dem Trendszenario, und
- 9.060 WE nach dem Stabilisierungsszenario

Dieser Wohnbedarf wird im nächsten Schritt dem prognostizierten Wohnungsbestand gegenüber gestellt. Beim Wohnungsbestand wird nach drei Varianten unterschieden: Bestand ohne Stadtumbau, Bestand minus geplanter Abriss und Bestand minus gesamtes Reduzierungspotenzial. Die Differenz zwischen Bedarf und Bestand ergibt die mengenmäßige Größenordnung des strukturellen Wohnungsüberhangs, der nicht mehr zu vermarkten ist.

Jahr	Wohnungsbedarf (WE)		Wohnungsbestand (WE)			Struktureller Wohnungsüberhang (WE)	
	Trend-szenario	Stab.-szenario	ohne Stadtumbau	minus geplanter Abriss	minus stb. bestimmter Abriss	minus geplanter Abriss	minus stb. Reduzierungspotenzial
2008	11.090	11.090	12.414	0	0	(1.324)	(1.324)
2020	8.740	9.680	12.654	10.583	10.375	903 – 1.843	695 – 1.635
2025	7.690	9.060	12.754	10.683	10.475	1.623 – 2.993	1.415 – 2.785

Prognose des Wohnungsüberhangs bis 2025, Kernstadt Sangerhausen

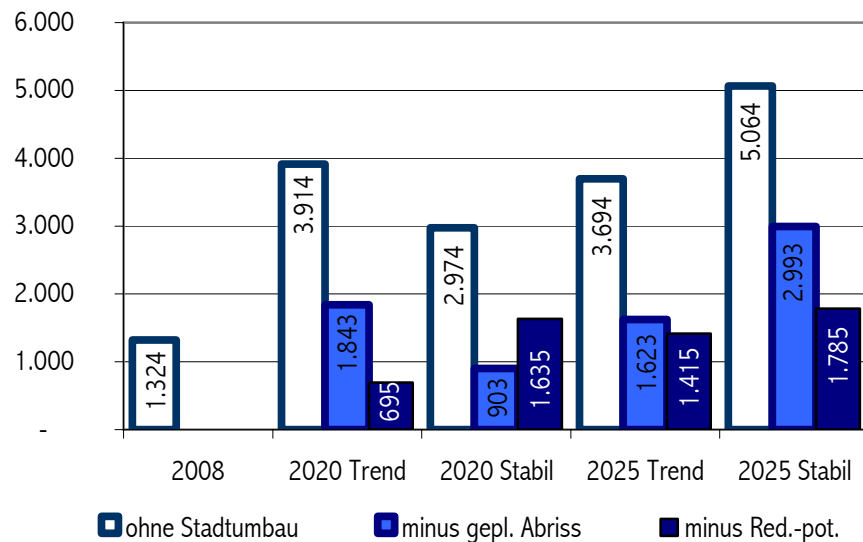
Die Prognose des strukturellen Wohnungsüberhangs geht davon aus, dass die bislang objektkonkret geplanten, wohnungswirtschaftlich abgesicherten und für eine Abrissförderung beantragten Objekte auf jeden Fall bis 2025 vom Markt genommen werden.

Werden die bislang geplanten und wohnungswirtschaftlich gesicherten Abrisse realisiert, erreicht der strukturelle Wohnungsüberhang bis 2025 eine Größenordnung von 1.623 WE (Stabilisierungsszenario) bis 2.993 WE (Trendszenario).

Eine zweite Variante unterstellt, dass bis 2025 alle Reduzierungspotenziale, die im STEK 2001 ermittelt wurden, abgebaut werden.

Werden alle Reduzierungspotenziale ausgeschöpft, liegt der strukturelle Wohnungsüberhang 2020 in der Größenordnung von 1.415 WE (Stabilisierungsszenario) bis 2.785 WE (Trendszenario).

Szenarios des Wohnungsüberhangs,
Kernstadt Sangerhausen
(WE-Zahl)



Für die Stadtumbauplanung ergibt sich aus dieser Prognose folgender Handlungsbedarf:

- Im kommenden Jahrzehnt muss angesichts der absehbaren demografischen Trends und Haushaltentwicklung wieder mit einem Anwachsen des Leerstands gerechnet werden, wenn keine weitere Angebotsanpassung erfolgt.
- Der strukturelle Leerstand kann, selbst wenn alle Reduzierungspotenziale ausgeschöpft werden, bis 2025 im schlechtesten Falle des **Trendszenarios** auf 2.800 Wohnungen anwachsen. Die reale Leerstandsquote würde in diesem Fall wieder bis auf 27 Prozent steigen. Um den Wohnungsleerstand zumindest auf 10 Prozent zu begrenzen, wären über die bereits vereinbarten Abrisse hinaus noch einmal fast 2.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen.
- Trifft das **Stabilisierungsszenario** ein, worauf die Anstrengungen der Stadtentwicklung gerichtet sind, ist immer noch mit einem strukturellen Leerstand 1.400 Wohnungen bzw. einer realen Leerstandsquote von 13 Prozent zu rechnen. Selbst in diesem Falle müssten über das bereits vereinbarte Abrissvolumen hinaus noch einmal rund 1.000 Wohnungen vom Markt genommen werden, um den Leerstand bei 10 Prozent zu halten.

4.3 Trends der Wohnungsnachfrage

Die Haushaltsbefragung 2005 erbrachte eine Reihe von Befunden zur Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Kernstadt Sangerhausen, die im folgenden knapp wiedergegeben werden.¹⁴

Wohnverhältnisse

Die mit Abstand niedrigsten **Mieten** sind in Nord zu zahlen (86% unter 350 €), besonders hoch sind die Mieten in der Altstadt und in West (jeweils 28% und 21% über 500€). Am Beinschuh herrscht Wohneigentums vor.

Zwei Drittel der Befragten sind mit ihrer jetzigen **Wohnung zufrieden** (66%), knapp ein Drittel äußerte sich ambivalent (30%), nur 4% sind gerade heraus unzufrieden. Nicht überraschend herrschte die größte Zufriedenheit im Einfamilienhausgebiet am Beinschuh, aber auch in der Altstadt und in Südwest war die Zufriedenheit überdurchschnittlich hoch. Am wenigsten zufrieden war man im Othaler Weg und in Ost.

Die konkreten Merkmale der **Wohnung** (Größe, Zuschnitt, Gesamtzustand, Küche, Bad, Ausblick, Preis-Leistungsverhältnis) wurde nach der herkömmlichen Notenskala von 1 bis 5 überwiegend zwischen 2,5 und 3,0 bewertet. Wohnungsgröße und Ausblick schnitten am Besten ab. Die schlechtesten Noten gab es für Küche, Bad und technischen Gesamtzustand. Unter den Befragungsgebieten schnitt der Beinschuh mit Abstand am besten ab, auch die Wohnungen in der Altstadt wurden überdurchschnittlich gut bewertet. Die schlechtesten Noten für den technischen Gesamtzustand erhielten die Wohnungen in Nord und Othaler Weg. Mit Küche und Bad war man in Süd am wenigsten zufrieden.

Die **Wohngebäude** (Bauzustand/Fassade, Eingänge/Treppenhäuser, Ordnung/Sauberkeit, Nachbarschaft) wurden im Durchschnitt zwischen 2,0 und 2,5 bewertet (Beinschuh um 1,5). Die größte Spreizung gab es bei Bauzustand und Fassade, wo die Altstadt mit Abstand am besten sowie Othaler Weg und Nord am schlechtesten abschnitten. Bei Ordnung und Sauberkeit wurde der Othaler Weg erheblich schlechter bewertet, als die anderen Gebiete.

Nach Ansicht der Mieter ist **bei künftigen Wohnungsmodernisierungen die Priorität** auf die Erneuerung von Fenstern und Türen (speziell Othaler Weg und Nord), die Renovierung und Vergrößerung der Bäder, die Sanierung bzw. der Anbau von Balkonen, die Modernisierung der Haustechnik (Heizung, Elektrik, Aufzüge, Leitungen), die Isolierung (Fassade) und die Veränderung der Wohnungszuschnitte zu legen.

¹⁴ StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung Sangerhausen 2005. Befragt wurden 800 Haushalte in den Bereichen Altstadt, Südwestliche Stadterweiterung, Nord, Othaler Weg und Am Beinschuh.

Umzugsverhalten

16% aller Befragten Mieter wollten definitiv wegziehen, 11% überlegten sich diesen Schritt. Im Vergleich zu den späten 1990er Jahren ist die Umzugsneigung wieder etwas geringer geworden. Angesichts des entspannten Wohnungsmarktes haben viele Mieter die ihren Wünschen und ihrer Kaufkraft entsprechende „passende“ Wohnung gefunden. Am geringsten war die Wegzugsneigung am Beinschuh sowie in Südwest, am stärksten am Othaler Weg, in Süd und West.

Unter den **Wegzugsgründen** wurde die Lärmbelästigung am häufigsten genannt, wobei hier unter Berücksichtigung der konkreten Wohnlagen in den Befragungsgebieten am seltensten der Verkehrslärm gemeint sein kann. Vielmehr geht es um einen Komplex von Wegzugsmotiven, die aus Unzufriedenheiten mit dem sozialen Umfeld und dem Quartiersimage herrühren, zu dem auch der schlechte Ruf des Stadtteils (15) bzw. das schlechte Wohnumfeld (13) gehören. Ein wichtiges Motiv bleibt der Wegzug aus beruflichen Gründen (25) und der Folgeerscheinung, dass auch aus familiären Gründen weggezogen wird (17). Oft wird als Wegzugsmotiv genannt, dass die Wohnung zu teuer ist (24). Unzufriedenheit mit der Wohnung selbst oder mit dem Wohnumfeld wird ebenfalls als Motiv genannt, aber nicht an prominenter Stelle (jeweils 13 Nennungen).

Zumeist wird eine Mietwohnung mit mehr Komfort **gesucht** (27 Nennungen). Es folgen billigere (25), größere (24) oder kleinere Mietwohnungen (15). Wer Wohneigentum möchte, orientiert sich weiterhin vor allem auf das klassische freistehende Einfamilienhaus (21), während Eigentumswohnungen kaum gefragt sind. Allerdings ist nur jeder sechste Wunsch nach Wohneigentum auch durch eine entsprechende Kaufkraft (Einkommen) abgedeckt.

Gut jeder zweite Umzugswillige will in Sangerhausen **bleiben** (55%). Unter den innerstädtischen Wohnlagen wird Südwest am meisten bevorzugt. Unter denen, die Sangerhausen verlassen wollen, dominieren die arbeits- und familiär motivierten Fernwanderer. Nur jeder siebte will ins Umland ziehen.

Der **Stadtumbau** wird ganz überwiegend positiv beurteilt. Als Chancen werden die Gestaltung von Grünflächen (33 Nennungen), neue Angebote für Freizeit, Einkaufen und Kultur (22) sowie die Verbesserung der Verkehrsführung genannt (18). Gefordert wird auch, die Sozialverträglichkeit bei notwendigen Umzügen sicher zu stellen, die Abrisse zu beschleunigen und den Abriss von sanierten Gebäuden zu vermeiden.

Trendabschätzung der Wohnungsnachfrage

Dauerhaft sinkender Mengenbedarf –entspannter Wohnungsmarkt

Der lokale Wohnungsmarkt wird nach auf absehbare Zukunft entspannt bleiben, selbst wenn der geplante Stadtumbau voll umgesetzt wird. Dies wird vor allem die Vermietungssituation im Geschosswohnungsbau erschweren, wo sich die Leerstände konzentrieren. Vor allem die stark normierten Wohnungen, die zwischen 1960 und 1990 entstanden sind und den Löwenanteil des Mietwohnungsbaus in Sangerhausen bilden, werden auch bei einem ordentlichen Modernisierungsstand mit Vermarktungsproblemen zu kämpfen haben.

Veränderungen im Wohnbedarf durch den demographischen Wandel

Der Einwohnerschwund geht mit einer Verschiebung der Altersstruktur einher. Setzt sich der heutige Trend fort, wird der Seniorenanteil bis 2025 auf 36 Prozent steigen, während der Anteil der jüngeren Erwerbsfähigen sowie der Kinder und Jugendlichen stark schrumpft.

Sollte sich das Stabilisierungsszenario bestätigen und die Einwohnerzahl durch den vermehrten Zuzug jüngerer Erwerbstätiger und Familiengründer ab 2015 in etwa konstant bleiben, würde der Seniorenanteil deutlich weniger stark steigen, während der Anteil der Erwerbsgeneration konstant bleibt und der Kinder- und Jugendlichenanteil nur geringfügig sinkt.

Die altersstrukturellen Veränderungen wirken sich wie folgt aus:

- Etwa ein Drittel des Wohnungsangebots muss den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Die Bedarfsanpassung kann von zielgerichteten Ausstattungsverbesserungen bis hin zur normierten barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen reichen. Solche Wohnungen werden bei einem insgesamt schrumpfenden Wohnbedarf auf Dauer bessere Vermarktungschancen haben. Daher sollte ihr Anteil gesteigert werden.
- Ein gutes Drittel des Angebots sollte die Wohninteressen der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter beachten, also zumeist Einzelpersonen und Paare (wieder) ohne Kinder, die noch beruflich aktiv und mobil sind.
- Etwa ein Zehntel der Wohnungen sollten auf die Interessen und Bedürfnisse von Haushaltsgründern ausgerichtet sein, also Personen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren, die (noch) keine Familien gründen, hochmobil sind und ihre Freizeit aktiv verbringen. Angesichts verminderter und verzögerter Kinderentscheidungen wird diese Zielgruppe durch Ausweitung des betreffenden Altersspektrums weiter wachsen.
- Etwa ein Fünftel des Wohnbedarfs wird von Familien mit Kindern gebildet werden. Kinderfreundliche Wohnangebote können sich nicht nur auf Wohnungsgröße und Raumzahl beziehen, sondern werden erst dann wirksam, wenn auch das räumliche und nachbarschaftliche Umfeld wirklich kinderfreundlich ist.

Verschiebungen in der Haushaltsstruktur

Die Veränderungen in der Altersstruktur wie auch in den Lebensstilen lassen den Anteil von kleinen Haushalten wachsen. Ein gutes Drittel der Sangerhäuser Haushalte wird im Jahr 2025 aus nur einer Person bestehen (2.800 bis 3.200 Haushalte). Um die 40 Prozent der Haushalte werden zwei Personen zählen. Das macht 3.000 bis 3.300 Haushalte aus. Zwischen 12 und 14 Prozent der Haushalte wird aus drei Personen bestehen, was etwa 900 bis 1.200 Haushalte ausmacht. Nur noch zwischen 9 und 11 Prozent wird der Anteil von Haushalten mit vier und mehr Personen ausmachen, was in der Summe etwa 700 bis 1.000 Haushalte ausmacht.

- Auf jeden Fall wird der Wohnbedarf kleiner Haushalte den künftigen Wohnungsmarkt von Sangerhausen dominieren. Beim Stabilisierungsszenario bestehen drei Viertel aller Haushalte aus einer oder zwei Personen. Beim Trendszenario sind es sogar mehr als vier Fünftel. Der weitaus größte Teil dieser kleinen Haushalte wird sich im fortgeschrittenen Alter befinden. Der Seniorenanteil wird sehr hoch sein.
- Demgegenüber ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen für Haushalte mit vier und mehr Personen um mindestens ein Viertel, schlimmstenfalls sogar um zwei Drittel schrumpft.

Trends der Nachfrageentwicklung

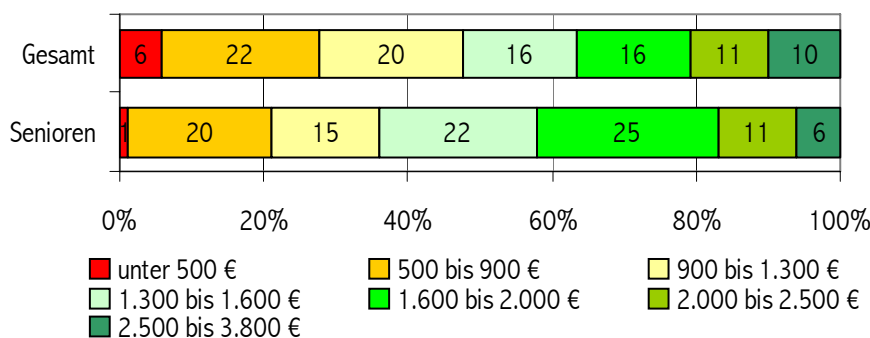
Wohnbedarf verwandelt sich in Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, wenn er durch Kaufkraft untersetzt ist. Daher ist ein Blick auf die Einkommensentwicklung im Land sowie die Einkommenssituation in der Stadt angebracht:

- Generell kann die Einkommensentwicklung in Sachsen-Anhalt seit 1990 in drei Phasen unterteilt werden: Bis 1995 stiegen die Einkommen rapide an. Zwischen 1995 und 2002 setzte sich die nahezu durchgängige Verbesserung der Einkommensverhältnisse fort, allerdings mit deutlich niedrigerem Tempo. Seit 2002 stagniert die allgemeine Einkommensentwicklung, wobei die Spreizung zwischen hohen und niedrigen Einkommen größer wird (Angaben nach Mikrozensus).
- In Sangerhausen zählen 28 Prozent der Haushalte zu den Geringverdienern, die auf sehr preiswerte Mietwohnangebote angewiesen sind (bis 900 €). Knapp ein Drittel der Haushalte verfügt über mittlere Einkommen (1.300 bis 2.000 €), die eine freie Auswahl auf dem Mietwohnungsmarkt ermöglichen. Jeder zehnte Haushalt gehört zu den Besserverdienenden (über 2.500 €), die sich Wohneigentum leisten können. Noch einmal 11 Prozent zählt zu den „Schwellenhaushalten“ für Wohneigentum (2.000 bis 2.500 €). Die Senioren beziehen, speziell unter dem Aspekt, dass es sich hier nahezu durchgängig um kleine Haushalte handelt, überdurchschnittlich hohe Einkommen.¹⁵

¹⁵ Quelle: Haushaltsbefragung Sangerhausen 2005.

Für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ergeben sich aus der Alters-, Haushalts- und Einkommensentwicklung folgende Befunde, die bei der Entwicklung der Wohnungsangebote berücksichtigt werden sollten:

- Die Nachfrage nach kleineren bzw. „angemessenen“ Wohnungen für eine oder zwei Personen wird künftig über 75 Prozent der Gesamtnachfrage ausmachen, ggf. sogar über 80 Prozent steigen.
- Der überwiegende Teil dieser Nachfrage erwächst aus Seniorenhaushalten, wobei mit 42 Prozent knapp die Hälfte dieser Haushalte über recht gute Einkommen verfügt (über 1.600 €), die gehobene Ansprüche an Wohnqualität und Service ermöglichen.
- Ein Fünftel der Seniorenhaushalte mit niedrigen Einkommen bis 900 € ist auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen. Ein weiteres knappes Viertel mit Einkommens zwischen 900 und 1.300 € verfügt einkommensseitig nur über begrenzte Wahlmöglichkeiten auf dem Mietwohnungsmarkt.
- Generell werden preiswerte kleine Wohnungen eine wachsende Nachfrage erfahren. Zielgruppen sind junge Haushaltsgründer ohne reguläres Einkommen bzw. in prekären Beschäftigungssituationen, transferabhängige Einzelpersonen bzw. Paare sowie nach 2010 auch verstärkt Altersrentner mit gebrochenen Erwerbsbiographien.
- Mit der absehbaren Ausweitung der Einkommensdifferenzierung ist damit zu rechnen, dass unter den jüngeren Kleinhaushalten mit ein und zwei Personen, die in den Altersklassen zwischen 25 und 30 Jahren noch fast jeden zweiten Haushalt ausmachen, ein signifikanter Anteil von Gut- und Besserverdienenden enthalten ist, der Mietwohnraum mit Eigentumsqualität sucht.
- Einkommensschwache Mehrpersonenhaushalte werden sich große Mietwohnungen immer weniger leisten können. Einkommensstärkere Familien wandern verstärkt ins Wohneigentum ab, da die allgemeinen Bedarfsrückgänge auch zu einem Preisverfall auf dem Eigenheimmarkt führen. Große Mietwohnungen sollten demnach entweder sehr preiswert sein oder sehr hohe Wohnqualitäten aufweisen.



Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Sangerhausen (Befragung 2005)

5. Infrastruktur

5.1 Handel und Dienstleistungen

Zusätzlich zur Versorgung der eigenen Bevölkerung übernimmt Sangerhausen als Mittelzentrum und Kreisstadt im ländlichen Raum auch Versorgungsfunktionen für die Umlandgemeinden, hier vor allem im aperiodischen Bedarf. Die größere räumliche Distanz zu den nächsten Oberzentren Halle (60km) und Erfurt (77km) eröffnet dem Einzelhandel in Sangerhausen die Option einer stabilen Entwicklung.

Zentren

Hauptzentrum für die Versorgung in Sangerhausen ist die Altstadt mit den Geschäftsachsen Bahnhofstraße und Göpenstraße in Nord-Süd-Richtung sowie Kyllische Straße, Markt und Ulrichstraße in Ost-West-Richtung. Auch ein Großteil der ansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe konzentriert sich in diesen Räumen.

In den zurückliegenden Jahren konnte der Innenstadthandel in Sangerhausen seine Position gegenüber den großflächigen Handelseinrichtungen am Stadtrand behaupten.¹

Dem Hauptzentrum untergeordnet finden sich **Nebenzentren** mit Nahversorgungsfunktionen in den Wohnquartieren Südwest und Othaler Weg. Aufgrund der relativ großen räumlichen Distanz zum Hauptzentrum versorgen die Nebenzentren auch die benachbarten Wohnquartiere und sollten in ihrer Funktion stabilisiert werden.

Ansätze von Nahversorgungszentren finden sich darüber hinaus in der Westsiedlung im Bereich „Am Bergmann“ sowie in Süd.

Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel in integrierten Lagen hat sich am Schützenplatz, an der Karl-Liebknecht-Straße und an der Hasentorstraße angesiedelt. Durch die räumliche Nähe dieser Standorte zu den großen Siedlungsgebieten der Stadt konzentriert sich hier ein Grossteil der Nachfrage des täglichen Bedarfs.

Nicht integrierte Lagen des großflächigen Einzelhandels haben sich im Gewerbegebiet westlich der Bahn sowie in Form von Fachmärkten in Nähe der Autobahnauffahrt Süd etabliert.

Nahezu gänzlich unversorgt sind die neuen Ortsteile von Sangerhausen. Lediglich Oberröblingen und Riestedt weisen mit ihren Discounter-Märkten mehr als Kioske oder mobile Händler auf.

¹ Einschätzung des Sanierungsträgers SALEG.

Zur Steuerung der Entwicklung von Handels- und Dienstleistungsangeboten stehen vier Aufgabenfelder an:

1. Qualifizierung der Innenstadtangebote

Zentrales Thema der Stadtentwicklung von Sangerhausen bleibt die fortlaufende Qualifizierung der Innenstadtangebote. Das erreichte hohe Niveau der Hauptgeschäftsbereiche muss angesichts der Konkurrenzstandorte beständig weiter optimiert werden. Geschäftsleerstände auch in den besten Lagen zeigen, dass die Altstadt von Sangerhausen als Versorgungszentrum kein Selbstläufer ist.

2. Verhinderung neuer Verkaufsflächen außerhalb der Zentren.

Aus städtebaulicher Sicht sollte ein Zuwachs an zentrenrelevanter Handelsfläche in Sangerhausen ausgeschlossen werden, wenn sie sich nicht in der Altstadt oder innerhalb der beiden Nebenzentren von Südwest und Othaler Weg ansiedelt.

3. Stabilisierung der Nebenzentren und wohngebietsorientierten Einzellagen.

Der demografische Wandel erfordert ein möglichst engmaschiges Netz der Grundversorgung. Eine wachsende Zahl von Bürgern ist mit rückläufiger Mobilität auf die wohnungsnaher Versorgung angewiesen. Räumliche Defizite in der Versorgung werden nur durch gesellschaftlich bezahlte mobile Dienste zu kompensieren sein. Gelingt dies nicht, wird die Zahl älterer Bürger, die in ihrer eigenen Wohnung bleiben können, stark sinken.

Neue Verkaufseinrichtungen zur Stabilisierung der Wohngebietsversorgung müssen sich in Sortiment und Fläche auf eben diese Funktion beschränken.

4. Unterstützung bzw. Initiierung dörflicher Selbsthilfe zur Verbesserung der jeweiligen Nahversorgung.

Der Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche wird angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen in den Ortschaften nicht durch planungspolitische Instrumente revidierbar sein. Ansätze zur Schaffung einer grundhaften Nahversorgung ergeben sich aber in Kombination mit sozialen und/oder kulturellen Initiativen. Beispielhaft wird hier auf das Projekt zur Einrichtung eines Regionalladens im Rittergut Großleinungen² verwiesen oder auf die Initiative „DORV – Dienstleistung Ortsnahe Rundum-Versorgung“, bei der Dorfbewohner die Grundversorgung durch den Ankauf von Anteilen sichern.³

Mit der Neufassung von BauGB § 9 Abs. 2a steht ein rechtliches Instrument zur Verfügung, um städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen künftig zu verhindern und die Einzelhandelsentwicklung durch die sortimentskonkrete Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen langfristig zu steuern. Voraussetzung hierfür ist laut Gesetz ein schlüssiges städtebauliches **Zentrenkonzept**, das Entscheidungen der Stadt über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben juristisch belastbar absichert. Ein solches Konzept erfordert einen Selbstbindungsbeschluss des Stadtrats, um politisch konsequent umgesetzt werden zu können.

² Projektliste ILEK, ABRAXAS, Weimar 2006

³ www.dorv.de

5.2 Gemeinbedarf

Stadt und Landkreis unterhalten eine dem Status eines Mittelzentrums angemessene Vielzahl von Gemeinwesenangeboten in Sangerhausen. Zentrale Fragen für die Zukunftsfähigkeit dieser Angebotslandschaft sind:

1. Welche und wie viele Gemeinwesenangebote sind in Folge des fortschreitenden Einwohnerrückgangs mittel- bis langfristig gesichert?
2. Sind die bestehenden Einrichtungen geeignet, auf die veränderten Anforderungen des demografischen Wandels zu reagieren? Wo besteht Ergänzungs- oder Anpassungsbedarf?

Kindereinrichtungen

Im Oktober 2009 standen in Sangerhausen 1.839 Plätze in Krippen, Tagesstätten und Horteinrichtungen zur Verfügung. 1.184 dieser Plätze befanden sich an zehn Standorten in der Kernstadt Sangerhausen. Die restlichen 509 Plätze verteilten sich auf sieben Einrichtungen in den Ortsteilen. Die Einrichtungen der Kernstadt wiesen ebenso wie die Einrichtungen in den Ortsteilen zum Zeitpunkt eine durchschnittliche Auslastung von knapp 90% auf.

Einrichtung	Plätze	davon		
		KK	KG	Hort
kommunale Einrichtungen				
KiTa Kinderland am Hasentor	102	25	55	22
KiTa Fr. Fröbel	130	60	70	0
KiTa J.-Schehr-Str.	130	50	80	0
KiTa Löwenzahn	220	40	90	90
Kinderhort Südwest	170	0	0	170
Kinderhort Poetengang	135	0	0	135
Σ Kernstadt	887	175	295	417
KiTa Oberöblingen	30	15	15	0
Standort Hauptstr.34 (GS)	71	0	24	47
KiTa Wichtelhaus	47	12	15	20
KiTa Spatzennest	55	9	28	18
KiTa Regenbogen	59	17	18	24
KiTa Spatzennest m. Waldgruppe	87	23	38	26
KiTa Zwergenhaus	85	20	35	30
KiTa Lustige Spatzen	75	25	50	0
Σ Ortsteile	509	121	223	165
Kommunale - Gesamt	1.396	296	518	582

Freie Träger				
KiTa Tausend-Fühler	132	57	75	0
Integrative KiTa	92	16	56	20
St. Martin	83	25	58	0
Goldenes Schlüsselchen	40	16	24	0
mit Außenstelle	16	0	0	16
Hort Schulstr.53	50	0	0	50
Montessori Kinderhaus	30	20	10	0
Σ freie Träger	443	134	223	86
Σ Gesamtangebot	1.839	430	741	668

Folgende kurzfristige Änderungen in der Angebotslandschaft stehen an:

- Durch die Auslagerung einer Vereinsnutzung soll 2010 der Hort Poetengang von 3 auf 2 Standorte zusammengeführt werden. Die ohnehin nur befristete Genehmigung der Doppelnutzung der Goethe-Grundschule auch durch den Hort kann beendet werden.
- Die Kita Oberröblingen erhält 2010 einen Neubau in unmittelbarer Nähe zur Schule. Der jetzige Standort Parkweg wird aufgegeben.
- 2009 erhielt der Verein „Frohe Zukunft Nordhausen e.V.“ vom Landkreis die Betriebserlaubnis für eine neue Kindertagesstätte im Gebäude Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 26 in der Kernstadt Sangerhausen. Der Verein will den Standort als Montessori Kinderhaus entwickeln.
- Zum Jahresbeginn 2010 wird der neue Anbau der KiTa St. Martin in der Altstadt fertiggestellt.

Dem aktuellen Angebot stehen als Mittelung zwischen den Szenarien der Trendfortschreibung und der Einwohnerstabilisierung⁴ Annahmen zur Entwicklung der Kinderzahlen gegenüber, die bis 2025 eine weitere Schrumpfung dieser Altersgruppe auf rund 70% der Zahlen des Jahres 2008 voraus sagen.

Demnach würden 2015 in der Gesamtstadt rund 1.600 Kinder unter 10 Jahren leben. Bis 2020 würde dieser Wert annähernd stabil bleiben, um dann bis 2025 erneut deutlich abzunehmen.⁵

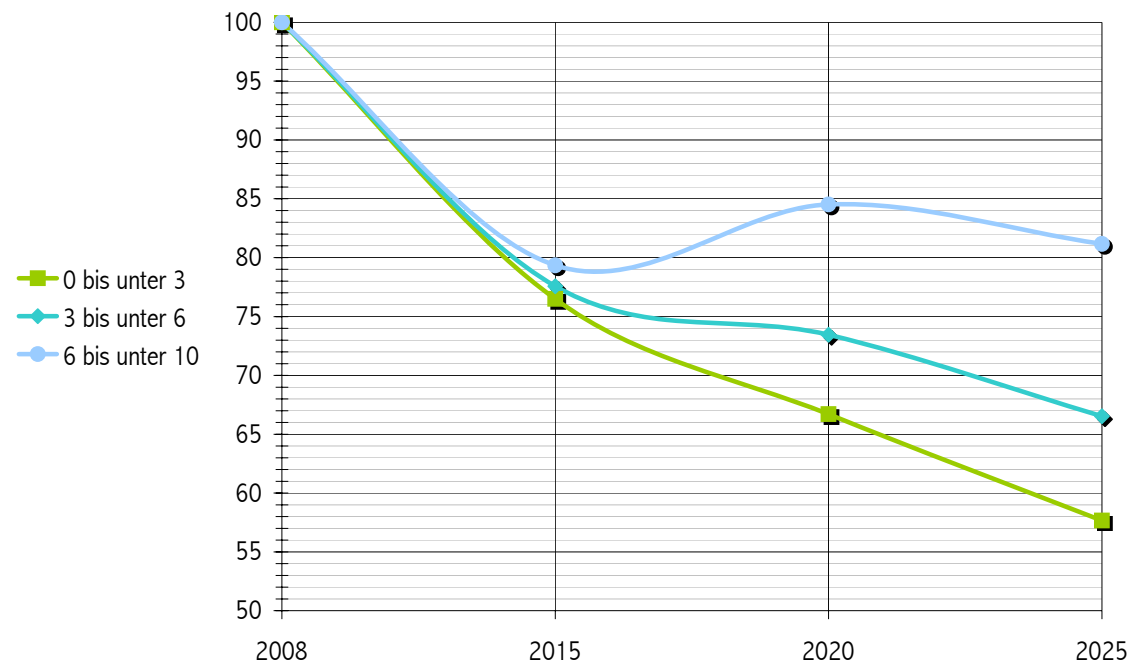
Szenario der Entwicklung der Kinderzahlen in der Gesamtstadt Sangerhausen bis 2025

Mittelwerte Trend/Stab	2008	2015	2020	2025
0 bis unter 3	675	516	450	389
3 bis unter 6	542	420	398	361
6 bis unter 10	818	649	692	664
Gesamt	2035	1586	1540	1414

⁴ Zu den Einwohnerszenarien und unterstellten Rahmenbedingungen siehe Kapitel 3.3.

⁵ Trotz einer aktuell erfreulich höheren Kinderzahl als in älteren Szenarien angenommen fällt die Prognose der Kinderzahlen im Mittel zwischen Trend- und Stabilisierungsszenario deutlich negativer aus als noch im letzten STEK. Gründe dafür liegen in einem insgesamt weniger positiven Stabilisierungsszenario und im zwischenzeitlich stattfindenden erheblichen Wegzug der Kindergeneration der Suburbanisierer, die jetzt in die Familiengründungsphase kommen.

Szenario der Entwicklung der Kinderzahlen in der Gesamtstadt Sangerhausen bis 2025, relative Werte



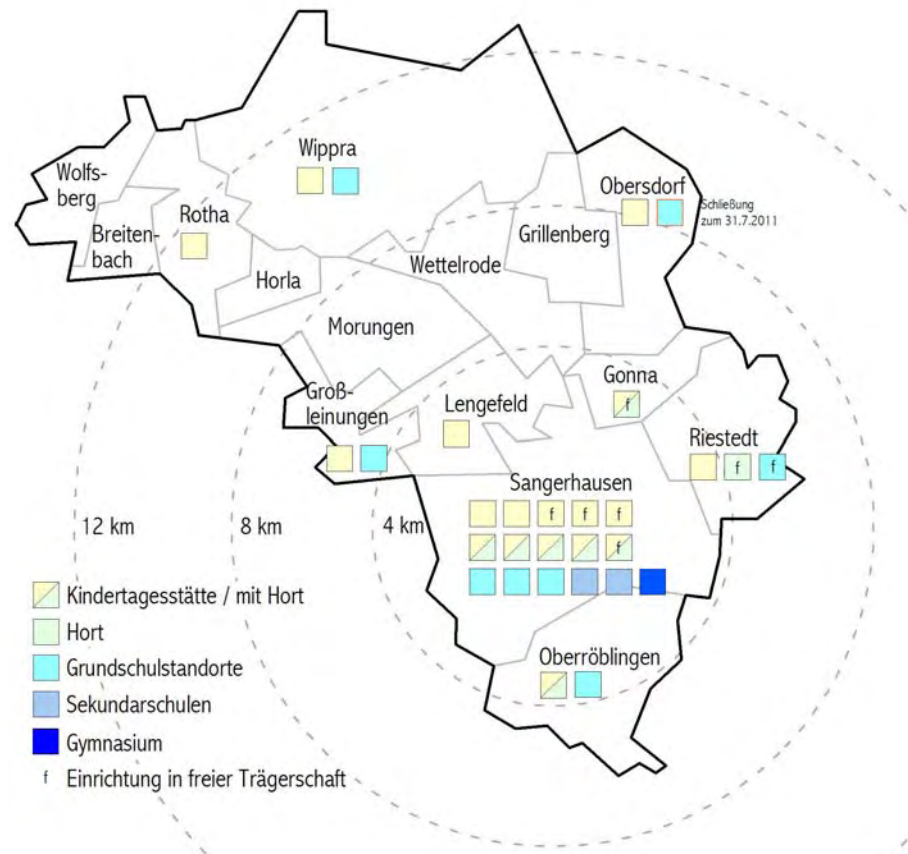
Empfehlungen

Die Zahl der Kinderbetreuungsplätze ist heute, unabhängig möglicher temporärer kleinräumiger oder spezifizierter Engpässe, ausreichend. Mittelfristig muss mit einer deutlich rückläufigen Kinderzahl gerechnet werden, dem allerdings wachsende Quoten der Inanspruchnahme der Plätze gegenüber stehen. Gründe für diese Entwicklung mögen in wieder höheren Beschäftigungsquoten liegen, aber auch in der gesellschaftlichen Neubewertung der Kinderbetreuung für die Sozialisation und vorschulische Bildung. Rückläufige Bedarfe an Betreuungsplätzen werden sich insbesondere in den Ortschaften niederschlagen.

Prinzipiell wird aber die Aufrechterhaltung des räumlichen Netzes der Einrichtungen empfohlen, ggf. bei Kapazitätsanpassungen innerhalb der Einrichtungen. Die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen soll auch zukünftig wohnungsnah organisiert werden. Insbesondere die Betreuungsangebote in den Ortschaften sind als Einrichtungen wesentlich für deren Überlebensfähigkeit:

- Eine nahräumliche Kinderbetreuung ermöglicht jüngeren Eltern oft erst die Teilnahme am Arbeitsmarkt.
- Die Einrichtungen können, bei ansonsten ausdünnender sozialer wie gewerblicher Infrastruktur, Kernzellen eines dörflichen Soziallebens sein.

Bei Investitionsentscheidungen sollten unbedingt die Optionen für eine Konzentration öffentlicher Infrastrukturangebote in einem Objekt geprüft werden. Rückläufige Kinderzahlen in den Wohngebieten und Ortschaften erfordern zukünftig kleinere Betreuungseinheiten und mehr Flexibilität hinsichtlich eines Nutzungswandels innerhalb der Einrichtungen in Reaktion auf veränderte Bedarfe.



Schulwesen

Die Mittelfristige Schulentwicklungsplanung des Landkreises Mansfeld-Südharz hat das Schuljahr 2013/14 als Zielhorizont zuzüglich einer prognostischen Aussage der Geburtenjahrgänge 2011/12 und Aussagen bis zum Schuljahr 2018/19. Für diesen Zeitraum wird von einer insgesamt stabilen Zahl von Kindern ausgegangen, allerdings mit deutlichen Verschiebungen zwischen den Altersgruppen – weniger Grundschulkinder und mehr Nachfrage in den weiterführenden Schulen.

Neben den Prognosen der Kinderzahlen sind bei der Grundschulentwicklung zu beachten:

- Laut der Verordnung zur Mittelfristigen Schulentwicklungsplanung (MitSEPI-VO) müssen Grundschulen mindestens einzügig sein,
- die Mindestklassenstärke pro Jahrgang soll bei 15 Schülern liegen,
- Nach Empfehlungen des Kultusministeriums, orientiert am Stand der regelmäßigen Rechtssprechung, sollte die Schulwegzeit, das heißt die Geh- und Fahrzeit in einer Richtung, 30 Minuten für die Grundschule nicht übersteigen,
- Ab 2km ist eine Schülerbeförderung erforderlich.

Entsprechend des Konzeptes sind zukunftsfähige Grundschulen demnach, neben der freien Grundschule Riestedt, die drei Standorte in der Kernstadt sowie in Oberröblingen. Wegen nur geringer Richtwertunterschreitungen sollen für die Grundschulen Wippra und Großleinungen Ausnahmegenehmigungen beantragt werden. Die Grundschule Obersdorf wird dagegen bis 2011 geschlossen.

Grundschule	Adresse	Zügigkeit*	Schülerzahl*
Südwest	W.-Koenen-Str. 33	3,9	235
Goethe	Alte Promenade 4	3,5	212
Othal	Otto-Grotewohl-Str. 19	3,3	200
Oberröblingen	Hauptstr. 34	1,0	59
Obersdorf	Grüner Born 16	Schließung Juli 2011	
Großleinungen	Am Bleichenplatz 92	0,8	45
Wippra	Bornholz 11 a	0,9	56
Riestedt	Schulstraße	Freie Schule	
Gesamt			807

* Langfristprognose der Schülerzahlen Jahrgang 2011/12, Einschulung 2018/2019 gemäß Mittelfristiger Schulentwicklungsplanung.

Alle weiterführenden Schulen und Förderschulen bleiben erhalten. Das Göthe-Gymnasium in Kelbra soll ein Schulteil des Sangerhäuser Gymnasiums werden. Berufsbildende Schulen sind noch nicht Bestandteil des Konzeptes.

Schule	Adresse
Sekundarschule „Heinrich-Heine“	Alban - Hess - Str. 45b
Sekundarschule „Thomas-Müntzer“	Borngasse 2
Gymnasium „Geschwister-Scholl“	Karl-Liebknecht-Str. 31
Schule für Lernbehinderte	W.-Koenen-Straße 37
Schule für Lernbehinderte	Hasentorstraße 10
Schule für geistig Behinderte	Lindenstraße

Sonstige Schulen:	
Berufsbildende Schulen	Friedrich-Engels-Str. 22, Karl-Liebknecht-Str. 15
IQZ -Innovatives Qualifizierungs- u. Trainingszentrum GmbH	Speicherstr. 6
NOVOM Privatschule zur beruflichen Ausbildung gGmbH	Schachtstraße 24,
Verein zur Förderung der beruflichen Bildung e.V.	Pösselstr. 2
Kreismusikschule	Alter Markt 34

Empfehlungen

Mit Hilfe der Prognose der Kinderzahlen lässt sich die Zahl der erforderlichen Betreuungs- und Bildungsstandorte im Voraus abschätzen. Allerdings ist die Frage, wie viele Gemeinweseneinrichtungen eine Stadt benötigt, nicht rein mathematisch zu beantworten. Folgende Aspekte sind bei der Anpassung der Gemeinweseninfrastruktur an die rückläufigen Einwohnerzahlen abzuwägen:

1. Die sinkende Einwohnerdichte im ländlichen Raum wird zu erheblichen Problemen bei der Aufrechterhaltung der Gemeinweseninfrastruktur führen. Gelingt es der Stadt Sangerhausen, vielfältige Betreuungsangebote über dem jeweils mathematisch errechenbaren Mindestmaß hinaus vorzuhalten, liegt in dieser Entwicklung eine „Profilierungschance“ der Stadt als Wohnstandort wie regionales Zentrum.

2. Ab einem bestimmten Punkt wandelt sich die Frage nach der Schließung von Gemeinweseneinrichtungen in Folge des Einwohnerrückgangs von einem quantitativen zu einem qualitativen Problem. Dies trifft zu, wenn es etwa um räumliche Nähe von Einrichtungen als Qualitätskriterium von Wohngebieten oder um die Vielfalt der räumlichen und pädagogischen Konzepte geht.
3. Der demografische Wandel (wir werden immer weniger, immer älter und leben immer vereinzelter) erfordert von Gemeinweseneinrichtungen zwei Konsequenzen: Einerseits die Anpassung an die veränderten Bedarfe (weniger Kinder- und Jugendangebote, mehr Altenbetreuung); andererseits die Schaffung von gegenläufigen Angeboten (integrierte, generationsübergreifende Einrichtungen sowie besondere familien- und kinderorientierte Angebote).

In Folge des demografischen Wandels mussten in den letzten Jahren bereits mehrere Bildungs- und Sozialeinrichtungen geschlossen werden. Zwar ist davon auszugehen, dass sich die „große Schließungswelle“ in Folge des demografischen Wandels sich nicht in dem Umfang weiter fortsetzen lässt - der Umgang mit **leer stehenden öffentlichen Gebäuden** im Kontext der Quartiers- und Ortschaftsentwicklung bleibt aber Thema. Grundsätzlich ist die Umnutzung leer stehender Infrastrukturgebäude in Wohngebäude oder die Umwidmung der entsprechenden Flächen in Wohnbauland angesichts des weiter wachsenden strukturellen Wohnungsüberhangs, sowohl in der Kernstadt wie in den Ortschaften, nur in städtebaulich/architektonisch herausragenden Einzelfällen empfehlenswert. Auch die aus haushälterischen Gründen nachvollziehbare Nutzung als Verwaltungsstandort sollte an der Lage der Objekte ausgerichtet sein. Mittel- bis langfristig sollten sich publikumsrelevante Einrichtungen in der Altstadt oder in anderen zentralen Lagen zu konzentrieren.

Empfohlen wird, frühzeitig die Zukunft des Schulgebäudes in Obersdorf konzeptionell anzugehen. Aus heutiger Sicht wird das Gebäude ab Sommer 2011 leer stehen.

Auswirkungen des demografischen Wandels

Am deutlichsten zeigen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels bei den Gemeinweseneinrichtungen, die traditionell stark zielgruppenorientiert und angebotsexklusiv sind. Die Schließung von Kindereinrichtungen und Schulen ist eine Konsequenz des Wegbrechens der eng umrissenen Zielgruppen. Je breiter die Zielgruppe einer Einrichtung ist, desto „sanfter“ wird sich der demografische Wandel auswirken. Fest steht aber:

- Die gesamte Infrastruktur der Stadt wird sich auf weniger Nutzer und Abnehmer einstellen müssen, ohne dass sich im gleichen Maße auch die zu versorgende Fläche bzw. der Betreuungsauftrag reduzieren.
- Nach der Schließung einiger Kindereinrichtungen und Schulen wird die Festlegung auf „investitionssichere“ Standorte bei stark schwankenden Bedarfen zunehmend schwierig, weil mit reduziertem Angebot auch Pufferzonen und „Toleranzen“ enger werden.
- Auch wenn einige Einrichtungen neue Nutzergruppen erschließen können (z.B. Sport-, Kunst-, Kultureinrichtungen), wird die Konkurrenz der Anbieter um die aktiven Bevölkerungsschichten zunehmen.
- Gleichzeitig werden die Betreuungsbedarfe zunehmen. Wirtschaftlich schwache, von Transfereinkommen abhängige Haushalte, aber auch viele alte Menschen mit sinkender Kaufkraft werden Beratungs-, Schulungs-, Versorgungs- und Betreuungsbedarfe anmelden.

Diesem „Problembündel“ stehen folgende Handlungsoptionen gegenüber:

- Kommunale Angebote in der Zielgruppenorientierung erweitern. Generations- und themenübergreifend Angebote zur Sicherung von Standorten bündeln.
- Wachsende Bedarfe in der Altenbetreuung durch einen Ausbau der Angebote begegnen. Dazu zählt auch die Schaffung eines sicheren Umfeldes und barrierefreier Wege.
- Gleichzeitig antizyklische Angebote unterbreiten. Die Frage, wo die immer rarer werdenden Familien mit Kindern ihren Wohnsitz nehmen, ist nicht zuletzt eine Frage der Betreuungsangebote.
- Integrationsangebote vorhalten - neben einer altersstrukturellen Verschiebung unterliegt die Bevölkerung auch einer sozialen Polarisierung: für wirtschaftsschwache Bürger den Zugang zu sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten (z.B. VHS u.a.) offen halten.

Konkret wird empfohlen, für die Stadt Sangerhausen in ihren neuen Grenzen ein **Gemeinwesenkonzept** zu erarbeiten. Ziel dieser Planung ist, angesichts des rapiden demografischen und sozialen Wandels langfristige Sicherheit über die Bedarfsentwicklung, die Standortverteilung sowie den Handlungs- bzw. Investitionsbedarf für alle Gemeinweseneinrichtungen der Stadt auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene zu erlangen. Dies betrifft Schulen, Kinderbetreuung, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Altenpflege und Seniorenfreizeiteinrichtungen, Sportanlagen sowie sonstige Kultur- und Freizeiteinrichtungen in öffentlicher Hand bzw. mit öffentlicher Beteiligung.

5.3 Grünflächen, Sport und Spiel

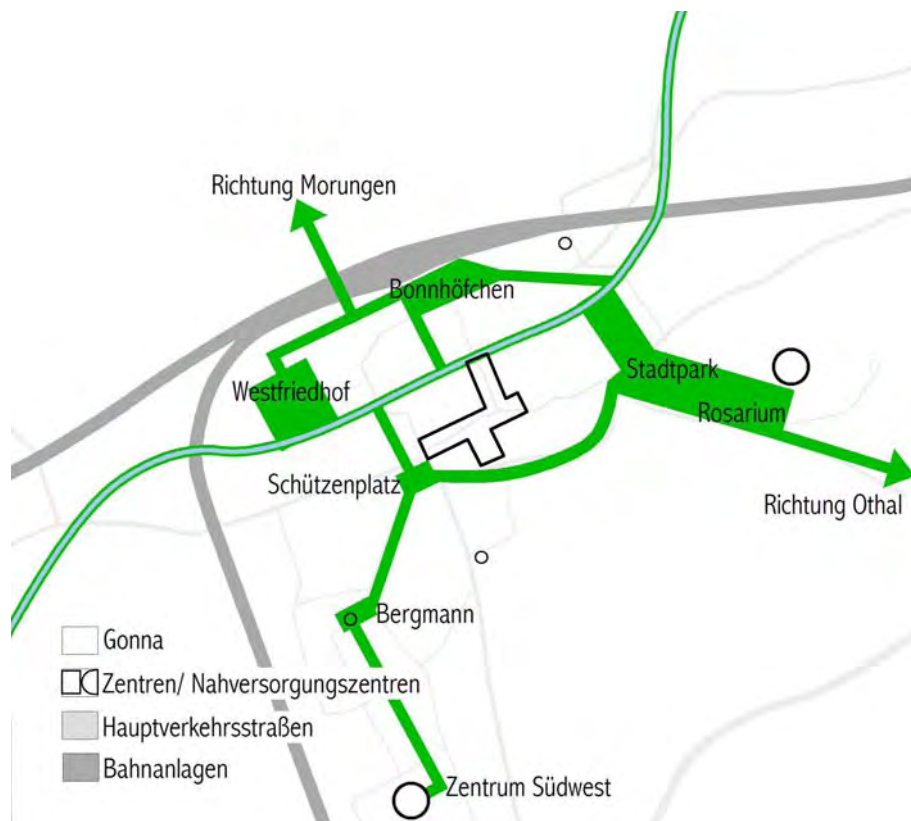
Grünflächensystem, Grünraumentwicklung

Die bedeutendste Grünfläche der Stadt ist das Europa-Rosarium, die größte Rosensammlung der Welt. Weitere zentrale Elemente des städtischen Grünsystems sind der Stadtpark nördlich des Rosariums, der Westfriedhof in Kombination mit dem Grünzug entlang der Gonna und den Freiflächen des Friesenstadions sowie die Grünanlagen am Bahnhof, an der Marienkirche und am Schützenplatz.

Als Landmarke und Wahrzeichen der Stadt gehört die Schütthalde des Thomas-Münzer-Schachtes zum Grünsystem der Stadt, auch wenn die Halde nur im Rahmen einer Führung begehbar ist. Die großflächigen Kleingartenanlagen sowie das Siedlungsgrün, insbesondere in den Wohngebieten des komplexen Wohnungsbaus, ergänzen das öffentliche bzw. halböffentliche Grünflächenangebot.

Zentrales Thema der Grünraumentwicklung als Bestandteil der Stadtentwicklung ist die Vernetzung der Freiraumelemente. Dazu zählt die schrittweise Schaffung von durchgängigen Grünverbindungen entlang der Gonna sowie entlang der südlichen Altstadtumfahrung zwischen Schützenplatz und Rosarium. Weitere Vernetzungen bieten sich an:

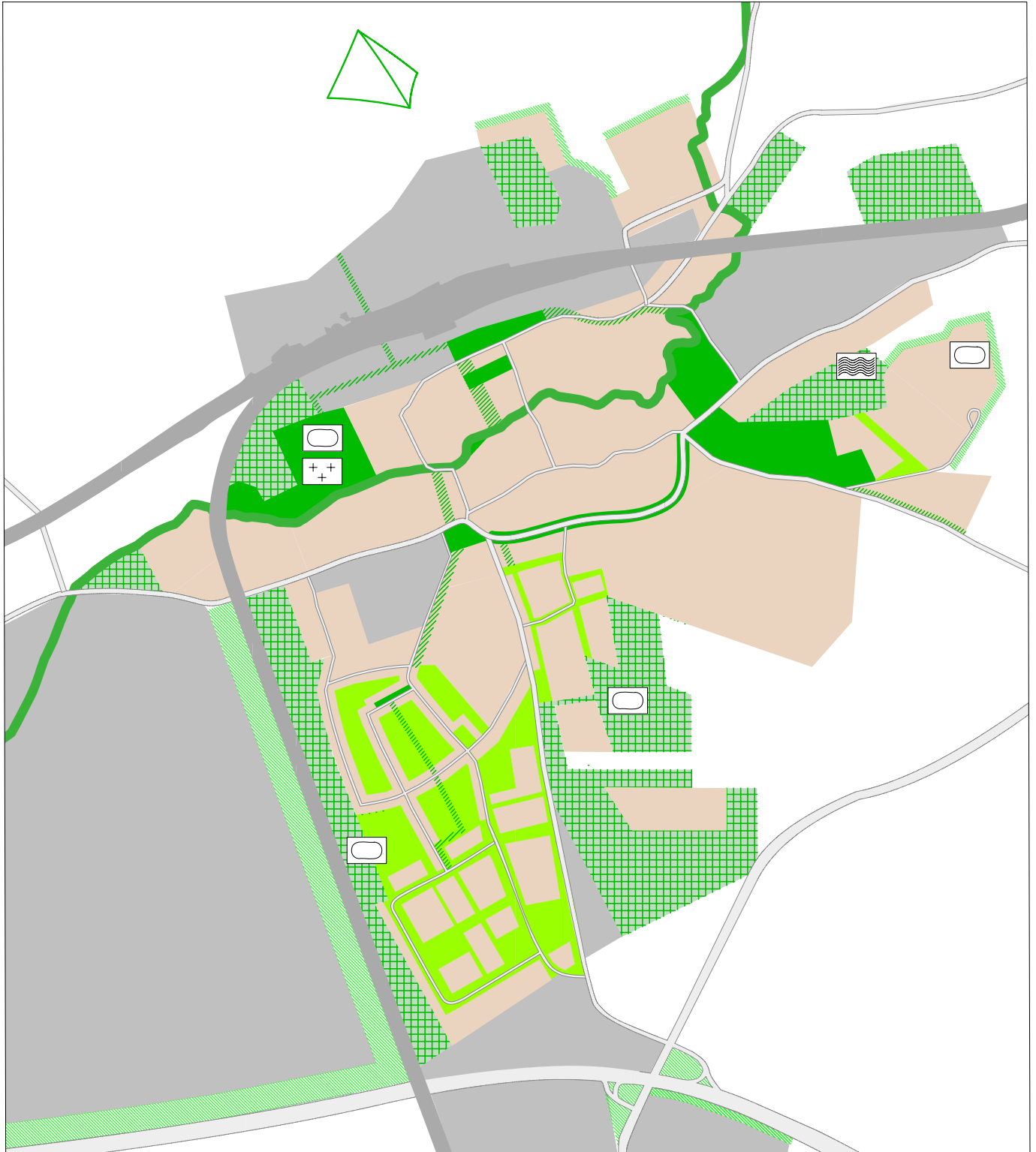
- in der nördlichen Altstadtumfahrung zwischen Stadtpark und der Grünanlage Bonnhöfchen am Bahnhof sowie weiter zum Friesenstadion.
- Von der Gonna über die Marienkirche bis zur Grünanlage Bonnhöfchen.
- Von der Gonna zwischen Nordsiedlung und Altstadt über den Schützenplatz weiter bis zum Bereich Bergmann.
- Vom Bergmann über die Rückbaubereiche an der Ernst-Putz-Straße bis zum Stadtteilzentrum Südwest.



Öffentliche Spiel- und Sportplätze

In Sangerhausen befinden sich 35 öffentliche Spielplätze, 9 davon in den Ortschaften. Alle Spielplätze stammen aus der Nachwendezeit, allerdings wurden an den meisten Anlagen seit 1990 über die Instandhaltung hinaus keine Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Dementsprechend hoch ist der Sanierungsbedarf. Die Kommune plant, jedes Jahr einen Spielplatz grundhaft zu erneuern.

Quartier /Ortschaft	Straße	Kommentar
Altstadt	Marienstraße	Spielkombination
Altstadt	Georgenpromenade	Kleinspielplatz
Altstadt	Grauengasse	
Altstadt	Hospitalstraße	Kleinspielplatz
Hasental	Ahornweg	Spielkombination
Innenstadt	Schützenplatz	Stark frequentierter Kleinspielplatz
Innenstadt	Hüttenstraße (Bhf)	Stark frequentierter Kleinspielplatz
Innenstadt	Jägerstraße	Kleinspielplatz
Kupferhütte	Walkberg	Spielkombination
Nord	Baumschulenweg	Spielkombination
Nord	Bolzplatz-Nord	Kleinspielplatz
Nord	Ewald-Gnau-Straße	Kleinspielplatz
Nord	Feldstraße	Kleinspielplatz
Nord	An der Gonna	Wenig frequentierter Kleinspielplatz
Othaler Weg	Am Sportplatz Othal	
Othaler Weg	Am Oberfeld	Spielkombination
Othaler Weg	Ringstraße	Spielkombination
Othaler Weg	Otto-Grotewohl-Straße	Spielkombination
Othaler Weg	Am Ring	Wenig frequentierter Kleinspielplatz
Süd	Alban-Hess-Straße	Stark frequentierter Kleinspielplatz
Süd	Otto-Nuschke-Straße	Spielkombination und Kleinspielplatz
Süd	Am Fass	Wenig frequentierter Kleinspielplatz
Südwest	Wilhem-Koenen-Straße	Spielkombination
Südwest	Skateboardbahn	
Südwest	Lindenstraße	Kleinspielplatz
West	Karl-Liebnecht-Straße	Spielkombination
Gonna	Im kurzen Felde	
Grillenberg	Am Schlossberg	
Oberröblingen	Wacholderweg	
Oberröblingen	Amselweg	
Obersdorf	Hüttenplatz	
Riestedt	Glockborn	
Riestedt	An der Schulstraße	
Wettelrode	Am Schacht	
Wolfsberg	Am Freibad	



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2009

	Wichtige Grünflächen und Grünverbindungen, Bestand		Friedhof		Wohngebiete	
	Grünverbindungen, Planung		Sportplatz		Gewerbegebiete	
	Quartiersgrün / Siedlungsgrün		Freibad		Hauptverkehrsstraßen	Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen
	überwiegend Kleingärten		Landmarke Schütthalde		Bahnanlagen	Fortschreibung 2009 Grün- und Sportflächen Grünverbindungen
	Grüne Siedlungsränder					Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf

Vor allem in den Stadtumbauquartieren, also den Standorten des komplexen Wohnungsbaus, werden die öffentlichen Spielplätze durch eine Vielzahl privater Anlagen ergänzt. Durch den vertraglich vereinbarten Ausschluss von Parzelleneinzäunungen in den großen Siedlungsgebieten der Stadt sind alle privaten Spielplätze öffentlich zugänglich.

Die Stadt Sangerhausen hat sich 2009 in enger Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren des Sports einen Sportentwicklungsplan erarbeitet.⁶ Das Konzept gibt – neben einem ausführlichen Leitbild zur sportlichen Entwicklung der Kreisstadt - strategische Empfehlungen zur Ausrichtung des kommunalen Sports insbesondere unter dem Eindruck des demografischen Wandels.

Ungedeckte Sportanlagen Kernstadt Sangerhausen⁷

Ort	Anlage	Schulnutzung	Vereinsnutzung
Friesenstadion	Großspielfeld		X
	Kleinspielfeld		X
	Beachvolleyballplatz		X
	Fußballtennisplatz		X
	Leichtathletikanlage		X
Othal	Großspielfeld	X	X
	Bolzplatz		X
Südwest	Großspielfeld	X	X
	Volleyball		
	Mehrzweckplatz		X
	Leichtathletikanlage	X	
Ost	Bolzplatz		X
Nord	Bolzplatz		X
GS-Goethe	Bolzplatz	X	
	Sprunggrube	X	
GS Othaler Weg	Laufbahn	X	
GS Thomas Müntzer	Bolzplatz	X	
	Sportplatz	X	
	Leichtathletikanlage	X	
Stadtbad	Bolzplatz		X
	Beachvolleyball		X
Gymn. Geschwister Scholl	Hartplatz	X	
	Leichtathletikanlage	X	
SEK Heinrich Heine	Sportplatz	X	
Berufsbild. Schule Fr.-Engels-Str.	Hartplatz	X	

Oben benannte Standorte der Kernstadt umfassen knapp 60.000qm. Knapp 43.000qm davon entsprechen in ihrer jeweiligen Dimensionierung und Ausstattung den gängigen Sportplatznormen. Die Stadt Sangerhausen misst ihren Bedarf an ungedeckten Sportanlagen an dem Ziel einer Bereitstellung von 2,6qm pro Einwohner, davon ca. 1qm „normungebundene“ Sportflächen. Demnach entspricht das

⁶ „Sportentwicklungsplanung der Stadt Sangerhausen“, Hullmann & Wehr GbR, Essen, September 2009

⁷ Quelle s.o.

gegenwärtige Angebot an Sportplätzen der Kernstadt dem Bedarf. Das Konzept der Sportentwicklungsplanung geht in Folge des demografischen Wandels perspektivisch von Überkapazitäten aus.

Gedekte Sportanlagen Kernstadt Sangerhausen⁸

Ort	Anlage	Schulnutzung	Vereinsnutzung
Grauengasse	Gymnastikhalle		X
GS-Goethe	Turnmehrzweckhalle	X	X
GS-Südwest	Turnmehrzweckhalle	X	X
Gymn. Geschwister Scholl	2 Turnmehrzweckhallen	X	X
GS-Heinrich Heine	Gymnastikhalle	X	X
Berufsbild. Schule Fr.-Engels-Str.	Gymnastikhalle	X	X
Berufsbild. Schule K.-Liebknecht-Str.	Turnmehrzweckhalle		X
	Zweifachsporthalle	X	X
Friesenstadion	Einzelsporthalle		(X)
Othaler Weg	Einzelsporthalle	X	X
GS-Südwest	Einzelsporthalle	X	X
Förderschule	Einzelsporthalle	X	X
Mammuthalle	Zweifachsporthalle	X	X

6.400qm addieren sich in den oben benannten Sporthallen, davon 5.441qm entsprechend der Normen. Die Stadt Sangerhausen strebt ein Angebot von 0,35qm gedeckter Sportanlage pro Einwohner an, davon ca. 0,16qm normgerecht. Verglichen mit obigem Bestand ergibt sich ein Überangebot an Normanlagen bei gleichzeitigem Mangel an informellen Angeboten bei gedeckten Sportanlagen.

Unter dem Eindruck der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung besteht kein quantitativer Mangel an Sportangeboten, wohl aber eine nicht bedarfsgerechte Ausrichtung. Empfohlen wird eine Neustrukturierung des lokalen Sports hin zu mehr Freizeitsport unter Berücksichtigung der wachsenden Anteile älterer Bürger - auch in Ergänzung der vorhandenen touristischen Angebote.

Weitere 4 Turnhallen, 6 Sport- bzw. Bolzplätze und zwei Freibäder befinden sich in den Ortschaften. Spezifizierte Sportangebote wie die Schießsportanlage in Oberröblingen, der Reitplatz Walkmühle oder die Tennisplätze an verschiedenen Standorten der Stadt ergänzen das Angebot.

⁸ Quelle s.o.

5.4 Stadttechnik und Erschließung

Versorgungssysteme

Fortgesetzte Einwohnerverluste, die Reduzierung des Gebäudebestands sowie wachsender Flächenverbrauch führen zu einem wirtschaftlich ungünstigeren Verhältnis von Infrastrukturausstattung und Infrastrukturbedarf. Weiterhin verschlechtert sich die Auslastung der Ver- und Entsorgungsanlagen durch stetigen Bedarfsrückgang infolge individueller und systembedingter Einsparungen.

„Feste“ Kostenbestandteile führen zu steigenden „kalten“ Betriebskosten. Diese werden sich zu einem Standortnachteil aus Sicht interessierter Investoren wie auch Wohnungssuchender und Mieter entwickeln. Daher gehört die Anpassung der technischen Erschließung untrennbar zum Stadtumbau und ist ein „weicher“ sekundärer Erfolgsfaktor für den Stadtumbauprozess. Ziel muss sein, durch Anpassung der bestehenden Angebotsvielfalt der Infrastruktursysteme und deren am langfristigen Bedarf orientierten Dimensionierung die Voraussetzungen für Kostensenkungen im Betrieb der Systeme zu schaffen und damit Standortvorteile im Stadtumbauprozess zu entwickeln.

Diese gelten neben dem Straßen- und Wegenetz incl. deren peripherer Anlagen wie z. B. Straßenbeleuchtung, insbesondere für die stärker durch die Dimensionierung beeinflussten Fernwärme-, Trinkwasser- und Abwasserleitungssysteme.

Vordergründig ist der Betrieb von Anlagen der Gas- und Stromversorgung nicht so stark durch die Dimensionierung beeinflusst. Jedoch müssen auch für diese Systeme die technischen Mindestanforderungen gegeben sein, um einen sicheren und preiswerten Betrieb dieser Anlagen gewährleisten zu können. Durch die mit Novellierung des Energiewirtschaftsrechts veränderten Kalkulationsvorschriften ist auch bei diesen Medien bei der Preisbildung eine Mengenabhängigkeit festzustellen. Durch Einwohnerverluste hervorgerufene Absatzminderungen werden somit auch hier zu Kostenfaktoren, die den Standort beeinflussen.

Bis auf die Stadtgebiete West und Ost und spezifische Gebäudekomplexe in der Altstadt werden alle anderen Siedlungsgebiete mit Fernwärme versorgt. Bei der Fernwärme ist ein Fixkostenanteil⁹ von 50% bereits vielerorts erreicht. Demnach werden in diesen Wohnungsbeständen die verbrauchsunabhängigen Bestandteile der Heizkosten (anschlusswerteabhängiger Grundpreis und Energieverlust) mit jedem neuen Leerstand steigen. Durch die Trassierung und die Ausbildung als Strangsystem ist auch ein einzelner Rückbau von Fernwärmeleitungen in Nord und Othall problematisch bzw. besonders aufwendig.

Bei der Nachnutzung von Rückbauflächen durch Einfamilienhausbebauung ist das bestehende Fernwärmeleitungssystem wegen dessen Dimensionierung und Ausprägung als Heizsystem nicht geeignet. Dessen Betriebskosten würden durch die zukünftigen Wohnungseigentümer nicht getragen werden, da sie im Kostenvergleich mit anderen Energieträgern deutlich ungünstiger sind. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass die derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer die durch die Fernwärmetrassen bedingten Nutzungseinschränkungen akzeptieren werden.

⁹ Kosten, die unabhängig von der Zahl der Abnehmer anfallen.

Ohne Berücksichtigung des Einwohnerrückgangs ist der Trinkwasserverbrauch in den östlichen Bundesländern seit 1990 um 25-30% gesunken (verbesserte Haustechnik, sparsamer Umgang mit Wasser aufgrund höherer Gebühren).¹⁰ Mit dem zusätzlichen Einwohnerrückgang dürfte sich der Verbrauch mindestens halbiert haben.

Durch die daraus resultierende Überdimensionierung der Leitungen reduziert sich die Fließgeschwindigkeit, was negativen Einfluss auf die Trinkwasserqualität hat und Ablagerungen in den Rohrleitungen begünstigt. Perspektivisch ist die bauliche Anpassung des Netzes an die veränderten Bedarfe erforderlich. Die für Investitionen erforderliche Planungssicherheit zur Bedarfsentwicklung ist in einer weiter schrumpfenden Stadt aber nicht in allen Quartieren gegeben, so dass auch Spülungen der Leitungen mit Frischwasser erforderlich werden. Der Verlust der Systemeffektivität aufgrund der Unterauslastung hat daher einen erheblichen Kostenzuwachs bewirkt.

Aktuelles Schwerpunktthema Nordsiedlung

Die Nordsiedlung weist aufgrund der Nachverdichtung eines bestehenden Kleinhausgebietes durch Geschosswohnungsbau in den 1970er Jahren eine besonders komplizierte Erschließungsstruktur auf. Anders als beim Neubau auf „der grünen Wiese“ mussten die Versorgungssysteme für rund 2.500 neue Bewohner in das bestehende Erschließungssystem eingepasst bzw. überlagert werden. Im Zuge des Stadtumbaus ist der langfristige Umbau der Nordsiedlung zu einem Wohnquartier mit überwiegend niedriggeschossiger, kleinteiliger Bebauung vorgesehen.

Daraus ergeben sich zwei zentrale Problemfelder:

1. Nach dem heutigen Planungsstand wird sich der erforderliche nahezu komplette Rückbau der Siedlung, auch bei günstigen Fördermittelbedingungen, über einige Jahre hinziehen, da kein ausreichender Ersatzwohnraum für eine „konzertierte“ Umsetzung zur Verfügung steht. Der Rückbau wird jedoch planmäßig in einzelnen Teilabschnitten, entsprechend wohnungswirtschaftlicher Erfordernisse realisiert. Fernwärme und Wasser erschließen das Gebiet von jeweils entgegengesetzten Enden, so dass sich keine idealtypische Rückbauichtung ergibt. Erforderlich werden umfangreiche Umschlüsse und Interimslösungen sowie Inselösungen für die zwischenzeitliche Versorgung mit Wärme und Gas.

Die Wohnungsunternehmen, der Trinkwasserzweckverband Südharz und der Abwasserzweckverband Südharz haben sich verständigt, mit den Stadtwerken gemeinsame Konsultationen zur Frage der Abrissreihenfolge und Zeiträume durchzuführen.

2. Die neuen Parzellierungen und Bebauungsstrukturen nach Abriss der mehrgeschossigen Plattenbauten würde sich idealtypisch an den wieder verwertbaren bzw. weiternutzbaren Elementen der Erschließungssysteme orientieren, um die Neubauflächen preislich attraktiv zu halten. In Praxis kann dieses Herangehen zu derartigen Einschränkungen führen, dass die Vermarktungsfähigkeit deutlich in Frage gestellt wird. Der Städtebau darf sich hier nicht an tiefbaulichen und anderen infrastrukturellen Sachzwängen ausrichten, wenn er die notwendige vermarktungsfähige Qualität ohne anderweitige finanzielle Unterstützung erreichen will.

¹⁰ Redemanuskript Prof. Dr. Koziol 2004 unter www.infraneu.de/koziol.pdf

Die Grundstückseigentümer und die Stadt beabsichtigen, frühzeitig einen städtebaulichen Entwurf anfertigen zu lassen, der in enger Kooperation mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen entstehen soll. Damit wird die Basis für eine neue Parzellierung zur kleinteiligen Bebauung, aber auch für die anstehenden Entscheidungen zu Umschlüssen und kurzfristigen stadttechnischen Investitionen im Verlauf der Wohnungsabriss gelegt.

Empfehlungen und Maßnahmen

Der Rückbau des ober- wie unterirdischen Erschließungssystems für die schrumpfende Stadt ist ein Ziel und notwendige Teilaufgabe des Stadtumbaus im Sinne der Stadtökonomie und der Vermeidung von Standortnachteilen aufgrund hoher Infrastrukturkosten und -gebühren, verglichen zu konkurrierenden Standorten und Kommunen.

Im Sangerhäuser Stadtumbau gibt es, neben dem Flächenabriss mit Folge eines auch stadttechnisch neuen Nutzungskonzeptes, auch eine Renaturierungsplanung für den Nordostbereich des Wohngebietes Othaler Weg. Hierfür ist der Bereich Otto-Grotewohl-Straße / Ludwig-Jahn-Straße vorgesehen, in dem dann die Forderung besteht, zeitnah ca. 4 ha intensiv genutzte Stadtrandfläche inklusive der Straßen und unterirdischen Leitungen komplett zurück zu bauen. Entscheidend für den Zeitpunkt ist der Abschluss des sich schon in der Realisierungsphase befindenden Umzugsmanagements in diesem Stadtbereich.

Darüber hinaus ergeben sich im Zuge des Stadtumbaus Handlungsfelder, die eine ökonomisch sinnvolle Ausrichtung der technischen Versorgung und Erschließung der Sangerhäuser Wohnquartiere gewährleisten müssen. Die stadttechnische Seite kann beim Stadtumbau nicht das entscheidende, muss aber ein wichtiges Kriterium der Entscheidungsfindung sein.

Kurzfristig dient die uneingeschränkte Beteiligung der Träger der technischen Infrastruktur bei den Planungen des Stadtumbaus einem ökonomisch sinnvollen Vorgehen. Neben konkreten Maßnahmen gibt es Abstimmungsbedarf für

- die Reihenfolge von Maßnahmen, um aufwendige Interimsumschlüsse auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.
- die Entwicklungsperspektive der Nachbargebäude, um über die Dauerhaftigkeit von Umschlüssen zu entscheiden.
- die Optionen der Flächennachnutzung, um Möglichkeiten (und Grenzen) einer Widernutzung von Leitungen, Straßen etc. zu prüfen.
- die Abstimmung langfristig angelegter Ver- und Entsorgungskonzepte.

Kleinere Reduzierungen des Netzes der unterirdischen wie oberirdischen Erschließung sind möglich und auch umsetzbar. Diese sind aber quantitativ nicht bedeutsam genug, um an oben dargestellter wirtschaftlicher Problemlage etwas Grundsätzliches ändern zu können. Aus kommunalpolitischer, stadttechnischer und ökonomischer Sicht ist das Flächenrecycling oberstes Gebot.

Ohne die erforderlichen Anpassungen werden mittel- bis langfristig die bisherigen ökonomischen und ökologischen Vorteile zentraler Versorgungssysteme durch star-

re Fixkosten und Unflexibilität gegenüber Bedarfsschwankungen schwinden. Dies gilt insbesondere für die Fernwärme, Trinkwasser und Abwasser.

Die Auslastungsprognose dieser Versorgungssysteme muss sich daher am Negativ-Szenario der zukünftigen Einwohnerentwicklung orientieren. Effektivitätssteigerungen in den Ver- und Entsorgungssystemen der Zukunft können die mögliche Schwankungsbreite der Einwohnerentwicklung kompensieren.

Darüber hinaus gehende Bedarfe können und sollten durch kleinteilige, dezentrale und flexible Versorgungssysteme gedeckt werden (z.B. Blockheizkraftwerke, thermische und elektrische Solaranlagen), um auf zukünftigere Bedarfsschwankungen besser reagieren zu können. Hierbei ist aber auch die übliche Nutzungsdauer der Ver- und Entsorgungsanlagen bei der Entscheidungsfindung zu beachten.

Verkehr

Sangerhausen ist für die Region eine bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle und verfügt über eine gute Anbindung an das **Schiennetz**. Die Regionalstrecken Halle - Nordhausen(- Kassel) und Magdeburg - Erfurt treffen in Sangerhausen zusammen. Eine eigene Bahnanbindung hat der Ortsteil Wippra. Ggf. erhält der neue Industriepark Südharz Anschluss an das Gleisnetz der DB Netz AG.

Die für die Stadtentwicklung wichtigste verkehrstechnische Maßnahme seit 1990 ist der Bau der **Südharzautobahn A 38**, die von Halle nach Göttingen das südliche Stadtgebiet durchquert und die Stadt mit einer Ausfahrt unmittelbar anbindet. Die gute Auslastung der südlichen Gewerbegebiete sowie die raumordnungspolitisch bedeutsame Ausweitung der „Metropolregion Mitteldeutschland“ bis Sangerhausen sind eine direkte Folge des Autobahnanschlusses.

Mit der derzeit in Bau befindlichen Verlängerung der **A 71** von Erfurt bis Sangerhausen und dem Autobahndreieck „Südharz“ bei Oberröblingen erhält die Stadt darüber hinaus bis 2012 eine hervorragende Anbindung an die süddeutschen Wirtschaftsregionen.

Ebenfalls nach 1990 entstand die **Ortsumfahrung** der Kernstadt als Bestandteil der Bundesstraße 86 von Straußfort (Einmündung in die B4 nach Erfurt) nach Hettstedt, mit Anschluss an die Autobahnauffahrt Sangerhausen Süd. Die Bundesstraße 80 wurde westlich und innerhalb der Kernstadt aufgrund der parallelen Autobahn zur Landstraße 151 umgewidmet. Weitere Kreis- und Landstraßen queren das Stadtgebiet.

Innerstädtisch bedeutsam war die **Öffnung des Straßenrings** um den historischen Altstadtkern vom Einrichtungs- in einen Zweirichtungsverkehr.

Im Stadtgebiet von Sangerhausen verkehren 16 überlokale **Omnibuslinien** der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH (VGS) mit fester Taktfolge. Zusätzliche drei Stadtbuslinien verbinden im 30-Minuten-Rhythmus alle Sangerhäuser Wohnquartiere mit den wesentlichen zentralen Einrichtungen und der Altstadt.

Das Stadtgebiet wird von vier **Fernradwanderwegen** gekreuzt. Weitere untergeordnete Radwanderwege queren die Stadt in Nord-Süd-Richtung bzw. stellen vernetzende Ergänzungen der beiden Hauptrouten dar. Zur Steigerung des Radanteils am Modal-Split der Verkehrsmittelwahl der Sangerhäuser, aber auch zur Förderung des

Radtourismus in Stadt und Region, sind Verbesserungen der Nutzbarkeit bestehender Feld- und Waldwege sowie eine vereinheitlichte Ausschilderung vorgesehen.

Zentrales Thema beim Stadtumbau ist die Sanierung der **Fußwege** in den Siedlungsgebieten, wo auf Grund einer wachsenden Zahl älterer und seh- wie gehbehinderter Menschen die Anforderungen deutlich gestiegen sind, währenddessen sich der Zustand der Wege in den letzten Jahren weiter verschlechtert hat. Hierzu wurde für zwei Schwerpunktbereiche im Jahr 2007 ein Handlungskonzept erarbeitet.¹¹

Jede investive Verkehrsmaßnahme sollte zukünftig an der Frage gemessen werden, ob durch das Vorhaben die Teilhabe älterer Menschen am Verkehr erleichtert und ob das Vorhaben die zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens reflektiert.



*Übergeordnetes
Straßennetz und Halte-
punkte der Bahn im
Stadtgebiet
Sangerhausen*

¹¹ Seebauer und Wefers, Berlin 2007.

6. Leitbild und Strategien der Stadtentwicklung

Die Stadt Sangerhausen steht nach den Eingemeindungen der letzten Jahre vor neuen Herausforderungen. Zum einen umfasst die Stadt mit über 200 km² heute mehr als sechsmal so viel Fläche wie die eigentliche Kernstadt aufwies. Der Flächenzugewinn ist aber nicht städtisch geprägt. Sangerhausen besteht heute zum überwiegenden Teil aus ländlichen und landschaftlichen Regionen mit zahlreichen wertvollen Schutzgebieten. Zum anderen zählen heute 14 Dörfer mit weitgehend autarken Gemeinwesen zur Stadt. Diese Gemeinwesen sind geprägt von einer jeweils individuellen historischen Entwicklung, einer bislang jeweils selbstbestimmten Gemeindevertretung sowie einer mehr oder weniger großen räumlichen, sachlichen und emotionalen Distanz zur Kernstadt Sangerhausen.

Die Stadt Sangerhausen in ihren neuen Grenzen muss sich vor allem über eine neue Verantwortung definieren. Die ehemals 15 selbständigen Gebietskörperschaften, die in der Vergangenheit nicht selten um Bürger und Investoren konkurrierten, tragen jetzt eine gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung der Gesamtstadt Sangerhausen, aber auch für die jeweils anderen Orts- und Stadtteile. Dabei gilt es, die Stadt für den Standortwettbewerb der Kommunen und Regionen gut aufzustellen und gleichzeitig den jeweiligen Dorflagen eine nachhaltige und ihrer Prägung angemessene Entwicklungsperspektive einzuräumen.

Für diesen Spagat werden im Folgenden vier grundsätzliche Empfehlungen ausgesprochen.

Die Stadt nachhaltig entwickeln!

Sangerhausen ist von den demografischen Rahmenbedingungen her eine schrumpfende Stadt. Das gilt für die Kernstadt wie für jeden einzelnen Ortsteil. Weil immer weniger Bürger ein bestenfalls gleich bleibendes Netz an Infrastruktur finanzieren müssen, *sollte* neue Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich vermieden werden. Konkurrierende Flächen und Infrastrukturangebote *müssen* schon aus wirtschaftlichen Gründen vermieden werden.

Die Stadt muss sich vielmehr auf die Entwicklung ihrer Zentren (Kernstadt und Ortsteile) konzentrieren und das bestehende Investoreninteresse auf die Innenentwicklung lenken. In Zukunft wird es vor allem darum gehen, den Bestand in Ordnung zu halten und das erreichte Niveau zu stabilisieren.

Diesem Ziel hat sich auch das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept für die Region Mansfeld – Südharz verschrieben: „Die Akteure der Region haben sich (...) entschlossen, folgende Themen als nicht mehr förderwürdig einzustufen:

- großflächiger Einzelhandel im Außenbereich bzw. an den Rändern der Gemeinden, (...)
- Erschließung neuer Siedlungsgebiete an Ortsrändern.“¹

¹ „Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Mansfeld-Südharz“, ABRAXAS, Weimar 2006, Seite 34.

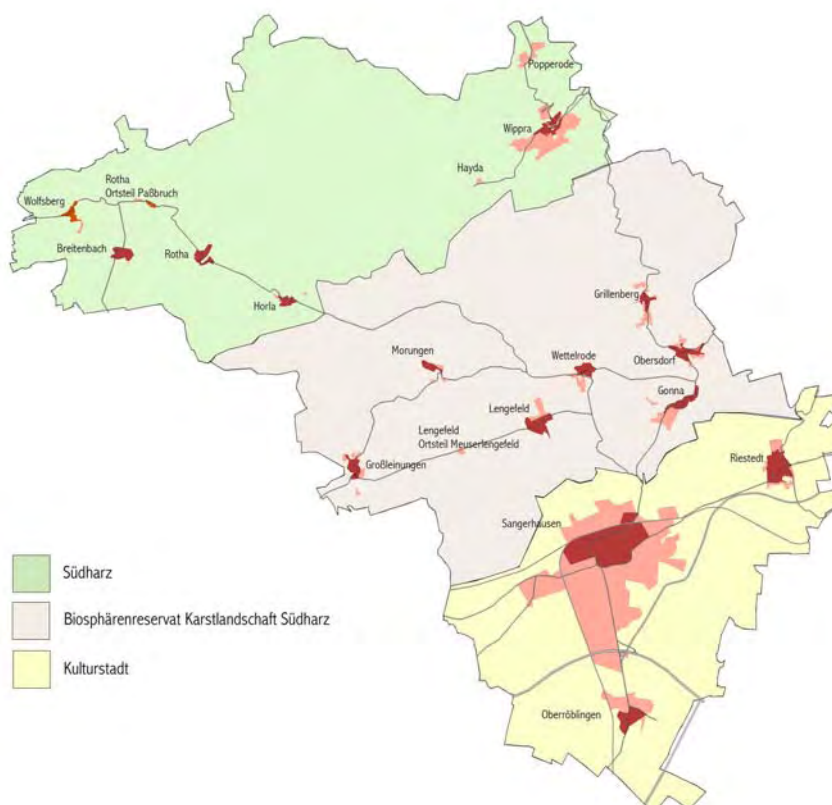
Touristisches Netzwerk entwickeln!

Die Stadt Sangerhausen verfügt in ihrer Vielfalt über ein erhebliches Potential für den Ausbau des Tourismus als Wirtschaftszweig. Die nördlichen Ortsteile, die zur „klassischen“ Ferienlandschaft Harz gehören, die mittleren Ortsteile, gelegen im Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz und die Kernstadt selbst mit ihren touristisch relevanten Angeboten (Altstadt, Rosarium, Bergbaurelikte) stellen im Verbund eine attraktive Erholungslandschaft dar. Mit Ausnahme des Rosariums findet sich das wirtschaftliche Potential weniger in singulären Attraktionen, als vielmehr in seiner lokalen und regionalen Gesamtheit.

Insofern sollte der Vernetzung der kleinteiligen Angebote (Städtereisen, Wanderrouuten, Servicepakete mit Gepäckkurier etc.), dem gemeinsamen Werbeauftritt und der regionalen Kooperation die Priorität eingeräumt werden.

Neue Chancen bietet das in Gründung befindliche Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz, das zusätzliches touristisches Interesse auf die Stadt lenken kann. Nutzungskonflikte, wie z.T. in den Ortschaften diskutiert, müssen offensiv und mit einer breiten öffentlichen Wirkung angegangen werden. Anders als in Naturschutzgebieten geht es in Biosphärenreservaten um den Erhalt der von Menschen geschaffenen Kulturlandschaft, so dass die aktive Nutzung der Landschaft und ihr Schutz keine Widersprüche sind.

Die Zonierung der Stadt Sangerhausen aus touristischer Sicht:



Das Gemeinwesen Dorf stärken!

In Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen weisen die Ortschaften traditionell ein starkes Gemeinwesen mit den Bausteinen Vereinsleben, Ehrenamt und Nachbarschaft auf. Die Förderung der dörflichen Gemeinschaften kann zur Kompensation infrastruktureller Mängel und zur Milderung der Auswirkungen des demografischen Wandels beitragen. So wurden beispielsweise viele der Dorfgemeinschaftshäuser als bauliche Hüllen für örtliche Aktivitäten mit viel Selbsthilfe und Idealismus betrieben und renoviert. Die Betreuung wenig mobiler und älterer Bürger bei nahezu komplettem Verlust von Infrastruktur (Nahversorgung, ärztliche Betreuung) wird vielerorts ganz im Kleinen über die Nachbarschaft geleistet. Das Angebot von Jugendräumen in immerhin jedem zweiten Ortsteil ist vorrangig ehrenamtlicher Gemeinwesenarbeit zu verdanken.

Die logistische und finanzielle Unterstützung der Gemeinwesen kann sich letztendlich wirtschaftlicher darstellen als die Einsparung entsprechender Kostenstellen.

Profile ausbauen, Stärken stärken!

Sangerhausen kann seine neue Struktur dann zu einer Stärke entwickeln, wenn sich die bestehende Vielfalt weiter profiliert und eine Nivellierung der Ortsteilstrukturen und Siedlungscharaktere vermieden wird. Dazu bieten sich die „Leitprojekte“ und „Handlungsschwerpunkte“ des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes an, die aus der „(...) Analyse der Region im Stärken-Schwächen-Profil, den ermittelten Entwicklungspotenzialen sowie den Interessen der regionalen Akteure (...)“² abgeleitet sind:

- Stärkung regionaler Kreisläufe,
- Pflege des Bergbaus,
- ökologische Erneuerung,
- landwirtschaftliche Wertschöpfung.

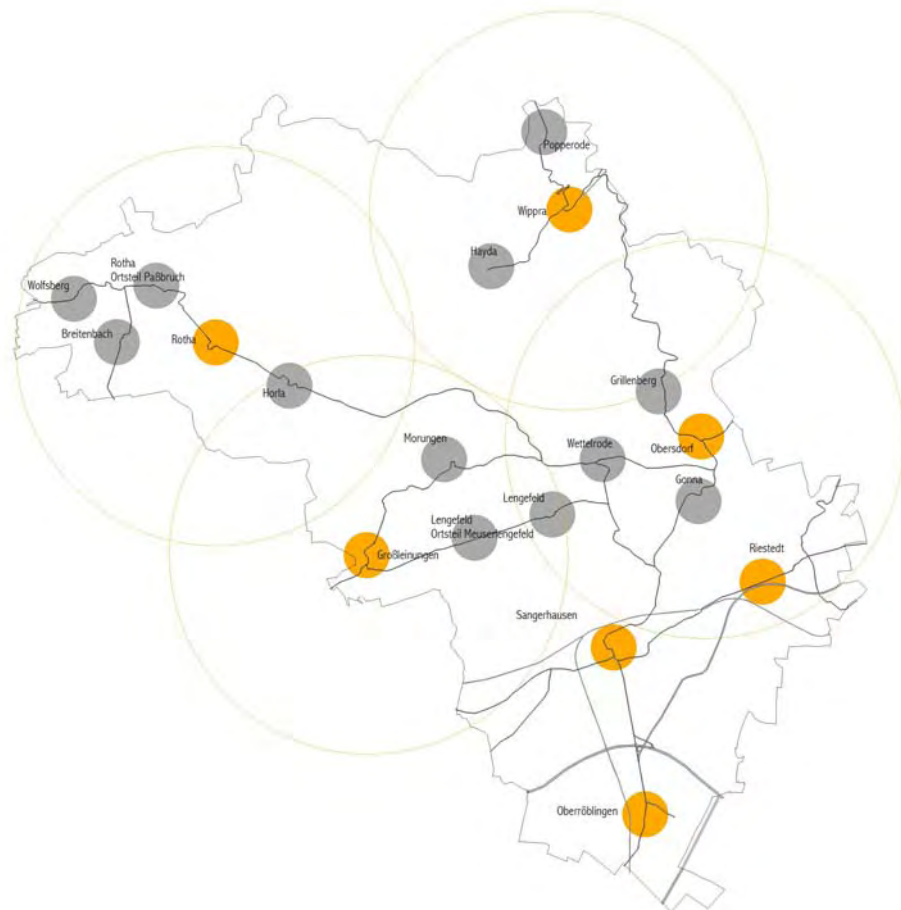
Unter diesen Chiffren können die meisten Ortsteile ihr eigenes Profil schärfen und zur Stärkung von Stadt und Region beitragen. Zusätzlich wurden als lokale Ansätze einer Profilierung der Ortsteile die Wohnfunktion in Ergänzung der Milieueangebote in der Kernstadt und die besondere Bedeutung der Ortsbildpflege im Sinne der touristischen Entwicklung aber auch der Bewahrung von Identität und lokaler Geschichte identifiziert.

² „Leitprojekt: Themenfeld, das für die Entwicklung der gesamten ILE-Region von herausragender und übergreifender Bedeutung ist. In die Bearbeitung dieses Themenfeldes, die interdisziplinär erfolgt, sind Akteure unterschiedlicher Art (Kommunen, Unternehmen, Vereine ...) eingebunden. Handlungsschwerpunkt: (ELER: „Schwerpunkt“): Ein kohärentes Bündel von Maßnahmen, die spezifische Zielsetzungen haben, welche sich direkt aus ihrer Umsetzung ergeben und zu einem oder mehreren der in Artikel 4 der ELER-Verordnung beschriebenen Ziele beitragen“. ILEK, S.23.

Versorgungsschwerpunkte ausbilden

Des Weiteren können einige Orte aufgrund ihrer derzeit relativ guten Infrastrukturausstattung eine Versorgungsfunktion für ihre Nachbarorte übernehmen. Die Existenz einer Kita oder die Präsenz eines Arztes kann in einer dörflichen Region, in der ganz überwiegend keine lokale Grundversorgung mehr stattfindet, zum Anlass genommen werden, um vor Ort weitere Versorgungsfunktionen zu konzentrieren, somit synergetische Effekte zu erzielen und damit auch innerhalb des Stadtgebietes von Sangerhausen „zentrale Orte“ zu profilieren.

Vorschlag für zentrale Orte der Versorgung (rote Orte, im Norden der Stadt Rotha, Wipp-ra, Großleinungen und Obersdorf, jeweils mit einem 5km Luftlinienradius)



Der Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche wird angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen in den Ortschaften nicht durch raumplanerische Instrumente revidierbar sein. Ansätze zur Schaffung einer grundhaften Nahversorgung ergeben sich aber in Kombination mit sozialen und/oder kulturellen Initiativen. Beispielhaft wird hier auf das Projekt zur Einrichtung eines Regionalladens im Rittergut Großleinungen verwiesen oder auf die Initiative „DORV – Dienstleistung Ortsnahe Rundum-Versorgung“ in Nordrhein-Westfalen, bei der Dorfbewohner die Grundversorgung durch den Ankauf von Anteilen sichern.

Voraussetzung für diese Strategie ist aber zumindest der Erhalt der jetzigen Angebote. Die aktuelle Unterschreitung der nach Richtlinie erforderlichen Anmeldezahlen für Grundschul Kinder in Obersdorf sollte eher die Existenz der Richtlinie in Frage stellen als die der Schule. Zweigstellen oder Zwergschulen (Bsp. Mecklenburg-Vorpommern) im Grundschulbereich sollten als Konsequenz des demografischen Wandel im ländlichen Raum nach Ermessen der Kommune möglich sein.

6.1 Städtebauliches Leitbild Kernstadt2025

Das städtebauliche Leitbild für die Entwicklung der Kernstadt von Sangerhausen³ basiert auf dem Stabilisierungsszenario der Einwohnerprognose und setzt im Planungshorizont 2025 einen Bedarf von gut 9.000 Wohnungen an. Ziel aller Akteure der Sangerhäuser Stadtentwicklung ist, die erforderlichen Rahmenbedingungen für dieses Szenario zu schaffen. Es gilt, sich für größere und bessere Erwerbsmöglichkeiten sowie für mehr Wohn- und Lebensqualität einzusetzen, um die Abwanderung zu dämpfen, die Zuzüge zu steigern und Sangerhausen damit auch für jüngere Familien attraktiver zu machen, sodass auch wieder mehr Kinder geboren werden.

Unter Berücksichtigung des bereits vereinbarten Abrissvolumens ist im Prognosehorizont 2025 mit einem Bestand von knapp 10.700 Wohnungen zu rechnen. Angesichts der Realitäten einer schrumpfenden Stadt ist auch im günstigsten Fall ein Wohnungsleerstand von etwa 10 Prozent hinzunehmen, der sich über die einzelnen Wohnquartiere verteilt und städtebaulich wie wohnungswirtschaftlich verkraftbar ist. Über diesen Wohnungsleerstand hinaus könnte demnach ein Überhang von noch einmal knapp 1.000 Wohnungen entstehen, für den Reduzierungsmöglichkeiten zu prüfen sind. Das städtebauliche Leitbild 2025 berücksichtigt diesen Faktoren.

Das Stadtentwicklungskonzept muss sich auch mit dem Fall auseinandersetzen, das die gemeinsamen Bemühungen aller Akteure der Stadtentwicklung zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl nicht hinreichend greifen. Setzen sich die demografischen Trends der letzten Jahre auch künftig in ähnlicher Dimension fort, kann der Bedarf bis auf 7.700 Wohnungen sinken. Der strukturelle Wohnungsüberhang könnte sich nach Umsetzung der bisher vereinbarten Maßnahmen wieder auf rund 2.000 Wohnungen erhöhen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist ein solches Schrumpfungsszenario unter den heutigen Prämissen des Stadtumbaus nicht planerisch untersetzbar. Bei einer derartig drastischen Verminderung des Wohnbedarfs werden sich die Leerstände nicht auf bestimmte Strukturtypen, Wohnlagen oder Eigentümer konzentrieren. Folglich wird auch die Marktanpassung nicht nur durch zwei Großvermieter allein zu bewerkstelligen sein. Erforderlich wäre unter anderem, die bisher erfolglose Suche nach Strategien für eine Beteiligung dritter Wohnungsvermieter am Abbau des Überhangs mit drakonischeren Instrumenten zu intensivieren. Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass ein fortgesetzter massiver Rückbau der Überhänge mit dem bisherigen auf Konsens ausgerichteten Verfahren zu bewältigen ist.

Die stadträumliche Untersetzung des Trendszenarios der Einwohnerentwicklung bis 2025 ist eine Planungsaufgabe, die in den kommenden Jahren zu bewältigen ist. Grundlage hierfür wird das seit einem Jahrzehnt erfolgreich praktizierte Sangerhäuser Verfahren sein, im Dialog ein strategisches Konzept zu entwickeln, das auf einem Konsens zwischen den zentralen Partnern des Stadtumbaus beruht.

³ Ohne Ortschaften und Ortsteile.

Die Komponenten der Stadt

Historischer, funktionaler und emotionaler Mittelpunkt der Stadt ist die historische Altstadt. An ihr manifestiert sich Identität. Die vorindustrielle nördliche Stadterweiterung sowie die gründerzeitliche Expansion in Richtung des neu geschaffenen Bahnanschlusses stellen eine weitere Komponente der baulich-räumlichen Stadt dar.

Vorrangig südlich der Altstadt erstrecken sich die größeren Eigenheimgebiete der Stadt. Sie stellen die einzige „Wohnkomponente“ dar, die (leichtes) Wachstum aufweist.

Die städtebaulichen Grundgerüste der fünf großen Siedlungsgebiete prägen maßgeblich das Alltagsgesicht der Stadt, wenn auch ohne die mentale Bedeutung der Altstadt. Die Grundgerüste definieren die jeweiligen städtebaulichen Prinzipien der Siedlungen in Abhängigkeit ihrer Bauzeit.

Als vierte räumliche Komponente der Stadt werden Siedlungsbereiche benannt, die nicht städtebaulich sondern wohnungswirtschaftlich definiert sind. Die Quartiere liegen vorrangig an Stadtrandbereichen.

Veränderungen in der räumlichen Komposition der Stadt ergeben sich durch den Stadtumbau. Strukturelle Wohnungsüberhänge im Mietgeschosswohnungsbau werden ersetzt durch neue Eigenheimgebiete. So verhindert die Stadt eine räumliche Expansion bei gleichzeitiger Perforierung ihres räumlichen Zusammenhangs.

Die großen öffentliche Grünanlagen und Stadtbereiche mit einer räumlichen Konzentration von Infrastruktur und Handel stellen eine sechste Komponente dar. Sie bilden die überquartierlichen Orte der Begegnung für Bürger der Stadt, Besucher aus der Region und Touristen gleichermaßen.

Die großen Siedlungsgebiete weisen weitläufige Grünbereiche aus, die zwar im privaten Besitz der jeweiligen Vermieter sind, tatsächlich aber wie öffentliches Grün wirken und auch so nutzbar sind. Zur Verknüpfung dieses Siedlungsgrüns mit den öffentlichen Grünanlagen und Infrastrukturbereichen wurden Grünverbindungen definiert.

Als (ehemalige) Bergarbeiter- und Industriestadt finden sich in Sangerhausen großflächige Kleingartenanlagen. Die Anlagen liegen vorrangig am Stadtrand in direkter Nachbarschaft zu den großen Siedlungsgebieten. In diesen Stadtrandlagen finden sich auch Garagenhöfe, Kleingewerbebereiche und Brachflächen.

Eine der flächenintensivsten Komponenten der Stadt sind die Gewerbegebiete. Altgebiete, die weiter in Betrieb sind oder die für neue Nutzungen aufbereitet wurden sind eher räumlich in den Stadtkontext integriert. Vor allem die neuen Gewerbeflächenentwicklungen im Südwesten der Stadt stellen dagegen Flächenexpansionen dar, die ganz wesentlich durch den neuen Autobahnanschluss der Stadt motiviert sind.

Quer zu diesen räumlichen Komponenten der Stadt verlaufen die Verkehrswege.

Räumliche Komponenten des städtebaulichen Leitbildes



Altstadt und Gründerzeit

+ bestehende Kleinhausegebiete

+ städtebauliches Grundgerüst der Siedlungsbereiche



+ weitere zukunftsfähige Siedlungsbereiche

+ geplante Kleinhausegebiete




+ Grünanlagen und Infrastrukturbereiche

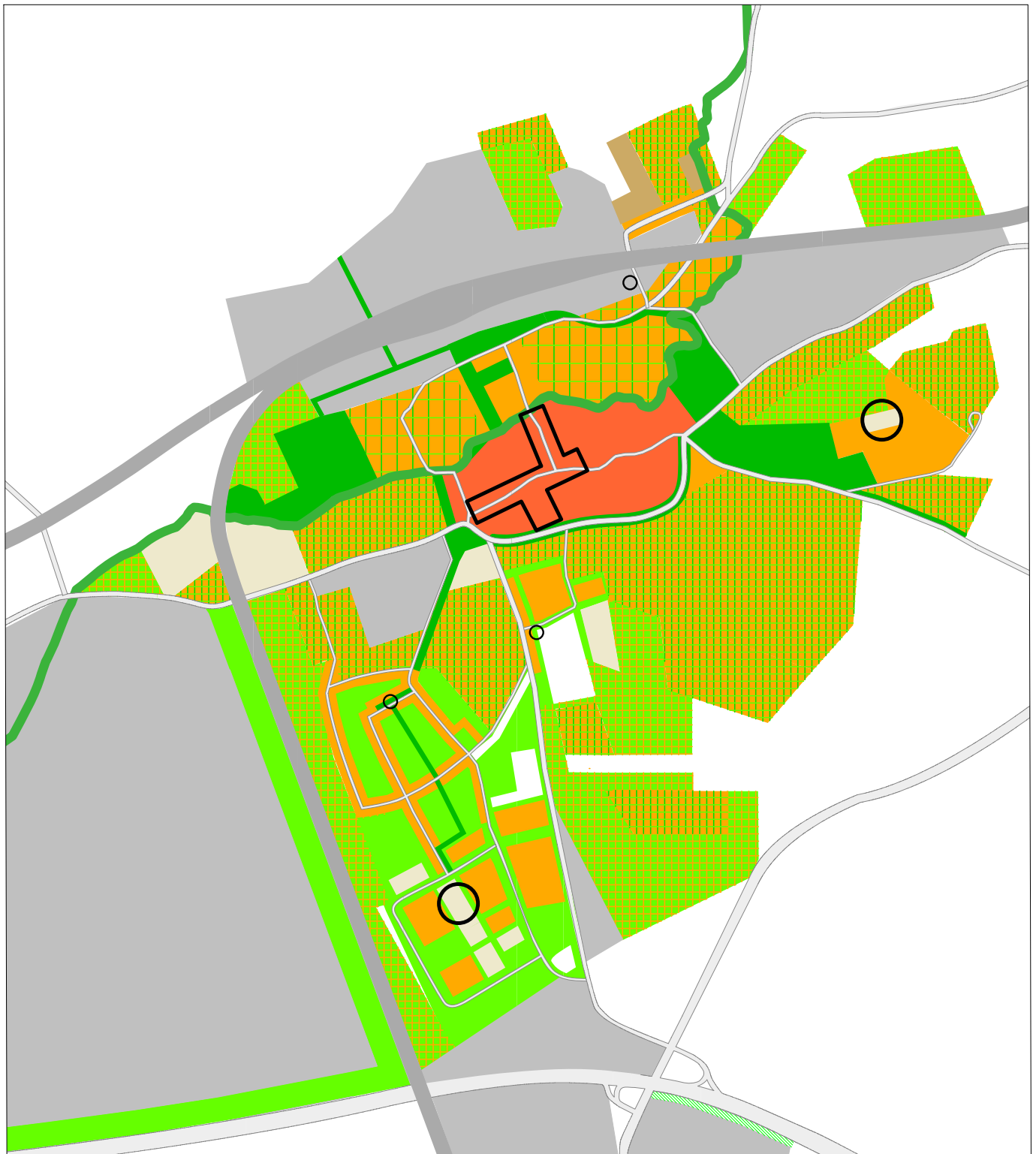


+ Grünverbindungen und halböffentliches Siedlungsgrün

+ Kleingartenanlagen

+ Gewerbegebiete

	Altstadt: Die Bewahrung der Altstadt in den Grenzen der historischen Stadtbefestigung und ihre weitere Entwicklung als zukunftsfähiges Zentrum der Kreisstadt bleibt wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung.	Ca. 1.400 Wohnungen
	Überwiegend mehrgeschossige, geschlossen bebaute Wohnquartiere, das städtebauliche Grundgerüst: Neben der Altstadt zählen hierzu die historische Stadterweiterung zwischen Altstadt und Bahnhof (Bestandteil des Sanierungsgebiets) sowie jene Bereiche der Siedlungsgebiete, die zur Wahrung einer zusammenhängenden, ökonomisch wie stadtgestalterisch sinnvollen Baustruktur erforderlich sind. Die unterschiedlichen städtebaulichen Gestaltsprachen der Siedlungsgebiete werden bei der Definition des Grundgerüsts betont, um die Siedlungen als identifizierbare Adressen zu profilieren. Über die bereits vor 2005 vereinbarte Förderwürdigkeit für Einzelmaßnahmen hinaus sind weitere Abrissförderungen ausgeschlossen. Für bereits entstandene markante Lücken im Grundgerüst wurden Ersatzneubauten vereinbart. Hilfen zur Modernisierung gehen bevorzugt in das städtebauliche Grundgerüst.	Ca. 4.500 Wohnungen
	Überwiegend mehrgeschossige, offen bebaute Wohnquartiere: Gründerzeitliche, mit Gartenland und Kleingewerbe durchsetzte Erweiterungsgebiete nördlich der Altstadt, die bewahrt und behutsam arrondiert werden sollen.	Ca. 500 Wohnungen
	Überwiegend wenig geschossige, offen bebaute Wohnquartiere: Bestehende oder geplante Kleinhausbebauung. Mehrgeschossige Bestandsgebäude in diesen Bereichen kommen vor, sind aber nicht Struktur prägend. Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich ausschließlich um bereits erschlossene Bauareale, zum größeren Teil als Nachnutzung von Wohnbauland, dass durch den Abriss von mehrgeschossiger Wohnbebauung frei gesetzt wird.	Ca. 2.300 Wohnungen
	Sonstige zukunftsfähige Wohnquartiere: Mehrgeschossige Siedlungsbestände, die nicht zum städtebaulichen Grundgerüst zählen, aber aus heutiger Sicht als zukunftsfähig gelten. Erhalt, Sanierung und Modernisierung, aber auch Abriss, Umbau oder Ersatzneubauten sind in diesen Bereichen flexibel möglich, vorbehaltlich der Aussagen der detaillierten Gebietspläne.	Ca. 1.000 Wohnungen
	Überwiegend durch Kleingärten, Kleingewerbe und Nebenanlagen geprägte Stadtbereiche: Vielfältige, oft kleinteilige Nutzungsmischungen wie auch mehrgeschossige Wohngebäude. Die möglichen Entwicklungsrichtungen sind vielfältig und werden stadtentwicklungspolitisch offen gehalten.	Nur vereinzelt Wohnungen
	Überwiegend durch Quartiersgrün geprägte Stadtbereiche der Siedlungsgebiete. In Ergänzung zum städtebaulichen Grundgerüst sollen diese Bereiche in ihrer Struktur profiliert werden. Andere Bestandsnutzungen (Wohngebäude, Garagen etc.) bleiben möglich.	Geringe Zahl an Wohnungen
	Wichtige Öffentliche Grünbereiche im Bestand sowie ihre bereits erreichte oder angestrebte Verknüpfung über Grünzüge und Grünachsen.	Keine Wohnungen
	Renaturierte Stadtbereiche nach dem Abriss überzähliger Wohnbausubstanz und dem Rückbau des Erschließungssystems.	Keine Wohnungen
	Überwiegend durch Infrastruktur geprägte Stadtbereiche: Mit Dienstleistungen oder Handel besetzte Areale, die als Bestand in das Leitbild eingehen.	Keine Wohnungen
	Überwiegend gewerblich genutzte Bereiche in ihrer angestrebten Dimensionierung bis 2020	Nur vereinzelt Wohnungen
	Zentren: Neben dem altstädtischen Einkaufsbereich gehen die Stadtteilzentren Südwest und Othaler Weg als in ihrer jetzigen Funktion zu qualifizierende Bereiche in das Leitbild ein.	Keine Wohnungen
	Nahversorgungsbereiche: Für die Stabilisierung der Wohnquartiere zu erhaltende oder zu entwickelnde Nahversorgungsbereiche in der Westsiedlung und der Südsiedlung.	Keine Wohnungen



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2009

	Altstadt		überwiegend durch Kleingärten, Kleingewerbe und Nebenanlagen geprägte Stadtbereiche		überwiegend durch Infrastruktur geprägte Stadtbereiche	
	überwiegend mehrgeschossige, geschlossen bebaute Wohnquartiere, städtebauliches Grundgerüst		überwiegend durch Quartiersgrün geprägte Stadtbereiche		überwiegend gewerblich genutzte Stadtbereiche	
	überwiegend mehrgeschossige, aufgelockert bebaute Wohngebiete		wichtige, öffentliche Grünbereiche		Zentren	Fortschreibung 2009
	überwiegend wenig geschossige, offen bebaute Wohnquartiere				Nahversorgungsbereich	Leitbild der Stadtentwicklung
	sonstige zukunftsfähige Wohnquartiere					Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf

6.2 Städtebauliche Strategien für den Stadtumbau

Prinzipien der Verortung der Wohnungsabrisse⁴

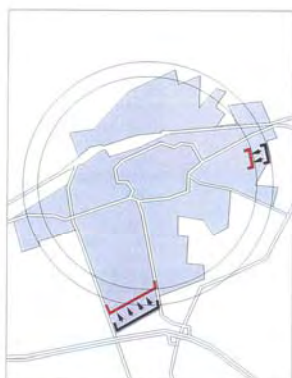


disperse Auflockerung
■ punktueller Rückbau

Disperse Auflockerung: Zum einen bietet der Abriss überzähliger Gebäude in dicht bebauten Quartieren die Chance von mehr Wohnqualität durch mehr Freiraum. Dieses Prinzip wurde bisher beispielsweise im Wohngebiet Othaler Weg angewandt.

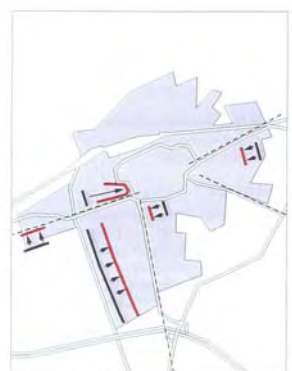
Zum anderen kann durch den punktuellen Abriss einzelner Gebäude die Struktur und damit städtebauliche Qualität eines Gebietes verdeutlicht werden. Dieses Prinzip wird in der Südwestsiedlung und in der Westsiedlung angewandt.

In beiden Fällen kann der Abriss auch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes bedeuten. Zum Beispiel dann, wenn Wohnblöcke als Nachverdichtung in städtebaulich abgeschlossene Quartiere gesetzt wurden.



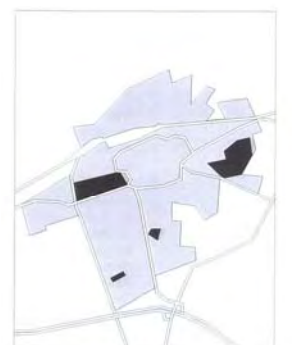
konzentrische Stabilisierung
— alte Stadtkante
— neue Stadtkante

Konzentrische Stabilisierung: Der Stadtumbau wird genutzt, dichte Wohnquartiere am Stadtrand durch kleinteilig bebaute zu ersetzen (Süd Bereich „Am Faß“, Ostsiedlung, Othaler Weg). Dieser „Idealfall“ des physischen Schrumpfens von Städten folgt dem Prinzip der kompakten Stadt und kann im Falle der Renaturierung auch Infrastrukturkosten senken.



achsenorientierte Stabilisierung
— alte Stadtkante
— neue Stadtkante
--- Verkehrsachsen

Achsenorientierte Stabilisierung: das Prinzip der Schrumpfung von außen nach innen kann auch entlang der Hauptachsen der Stadt angewandt werden. Stadtquartiere schrumpfen auf die Achsen zu, während die Bereiche direkt an den Achsen stabilisiert werden. Zwischen den Achsen entstehen „grüne Finger“, die das Stadtklima verbessern und die Siedlungsbereiche durch unterschiedliche Dichten strukturieren. Dieses Prinzip wird vor allem bei der Nordsiedlung angewandt.



Rückbau problematischer Wohnmilieus
■ problematische Wohnmilieus

Rückbau problematischer Wohnmilieus: Der Wohnungsüberhang eröffnet die Chance unbeliebte oder stadtstrukturell ungünstige Wohnquartiere zu reduzieren oder ganz aufzugeben. In Nord ist dies aus stadtklimatischen Gründen wünschenswert, der Othaler Weg findet keine seiner Größe entsprechende Nachfrage mehr.

⁴ Abbildungen nach Stadtentwicklungskonzept 2001, StadtBüro Hunger, Berlin

Strategien für die Umbaugebiete

Obige Prinzipien der Verortung von Wohnungsabrissen werden ergänzt durch räumliche Prinzipien und Leitbilder der Siedlungsentwicklung. Der Stadtumbau soll genutzt werden, die jeweilige städtebauliche Stärke der Stadtumbaugebiete weiter zu profilieren:

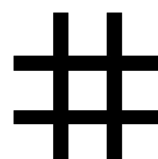
Altstadt: Die Altstadt ist kein Umbaugebiet zum Abbau struktureller Wohnungsüberhänge. Vielmehr hat hier jede Maßnahmen das Ziel einer Aufwertung und Stabilisierung des Bestandes.



Ost: Das Wohngebiet aus den 1940er Jahren schließt sich an eine Straßenrandbebauung der 1920er Jahre an. Durch die verkehrliche Bedeutung dieser Straße ist deren Randbebauung stadtbildprägend und zählt zum städtebaulichen Grundgerüst. Bei der Siedlung wird am Nordostrand abgerissen, während die Südwestbereiche in Richtung Stadtmitte stabilisiert werden.



West: Die Siedlung aus den 1950er Aufbaujahren der DDR weist eine städtebaulich hochwertige Straßenrandbebauung mit großen grünen Innenbereichen auf. Dieses städtebauliche Prinzip wird im Zuge des Stadtumbaus weiter zugespitzt, indem ein als städtebauliches Grundgerüst definiertes Straßenraster erhalten bleibt und Bebauung in inneren Bereichen und an untergeordneten Straßen abgerissen werden kann.



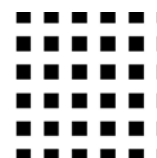
Süd: Süd entstand in den 1960er Jahren in Zeilenbauweise, die sich an der Topographie des Baugeländes orientiert. Die Siedlung ist in drei Baugruppen gegliedert. Nach dem Prinzip des Rückbaus von außen nach wird die südliche Baugruppe mit der größten Distanz zur Altstadt abgerissen, während die anderen in fußläufiger Distanz zur Stadtmitte erhalten bleibt und die nördliche komplett zum städtebaulichen Grundgerüst gezählt wird.



Südwest: Die Siedlung stammt ebenfalls ganz überwiegend aus den 1960er Jahren. Die offene Zeilenbebauung ist ebenfalls in Wohngruppen gegliedert, deren Zwischenräume mit Infrastruktureinrichtungen, aber auch mit Nachverdichtungen späterer Jahre gefüllt sind. Die Wohngruppen sollen prinzipiell erhalten bleiben und wurden zum städtebaulichen Grundgerüst erklärt. Abrisse finden zwischen den Gruppen statt oder auch durch die Entfernung kompletter Gruppen – hier vor allem an den Siedlungsrändern.



Nord: Nord wurde in den 1970er Jahren in eine bestehendes Kleinhausgebiet und in die Frischluftschneise der Altstadt gesetzt. Langfristig soll der komplette Geschosswohnungsbau abgerissen werden und das Quartier sukzessive wieder zu einem Kleinhausgebiet umgewandelt werden.












Othaler Weg: Im jüngsten Wohnquartier aus den 1980er Jahren, erbaut als funktional autarkes Quartier, wird am Stadtrand abgerissen, während die Bereiche mit der besseren räumlichen Anbindung an die Stadtmitte stabilisiert werden. Das städtebauliche Grundgerüst definiert hier einen kompakten Erhaltungsbereich, der die Aufrechterhaltung der Grundausrüstung dieses peripheren Wohngebietes gewährt.



Das obige städtebauliche Leitbild 2020 ist eine Zielvorstellung. Sie hat Signalwirkung für die Schwerpunktsetzungen der öffentlichen Hand wie auch für private Investoren. Um das Leitbild in die Realität zu versetzen, müssen in städtebauliche Strategien verfolgt werden, die individuell auf die einzelnen Stadtbereiche zugeschnitten sind. Die öffentliche Förderung soll möglichst punktgenau auf diese Strategien zugeschnitten werden. Jeder Grundstückseigentümer und Investor kann aus der folgenden Tabelle und der dazugehörigen gesamtstädtischen Plandarstellung ablesen, welche städtebauliche Strategie für den Standort seiner Immobilie verfolgt wird und mit welchen Förderungen ggf. gerechnet kann, wenn bauliche Maßnahmen geplant sind.

Die Fördergebietsausweisungen für das Programm Stadtumbau Ost sind seit dem Programmstart im Jahr 2002 stabil geblieben. Es handelt sich um die Bereiche Altstadt, Südwestliche Stadterweiterung (Nord, West, Süd, Südwest), Ostsiedlung und Othaler Weg. Nach Überprüfung des absehbaren Handlungsbedarfs im Stadtumbau wird vorgeschlagen, diese Ausweisung auch weiterhin beizubehalten.

Kategorie	Charakter, Wertigkeit	Förderung
 Aufwertungsschwerpunkt Altstadt	Konzentration zentraler Funktionen, mentale Mitte, prägt Image, Identität und Bild von Sangerhausen	Städtebauliche Sanierung / Denkmalschutz, Förderung von Lückenschlüssen, Aufwertung im öffentlichen Raum, Abrissförderung nur bei städtebaulich begründetem Konzept
 Auflockerungsbereiche des Geschosswohnungsbaus	Stadtstrukturell wichtige Wohnbereiche mit Reduzierungspotenzial, quantitative und qualitative Anpassung an veränderte Nachfrage nötig.	Abrissförderung <u>außerhalb</u> des städtebaulichen Grundgerüsts, Aufwertungsförderung im Freiraum Förderung von Wohnraummodernisierung, Umbaumaßnahmen und Lückenschluss <u>innerhalb</u> des städtebaulichen Grundgerüsts (siehe unten)
 Städtebauliches Grundgerüst	Räume, die Stadtstruktur und Stadtbild in den Siedlungsbereichen des Geschosswohnungsbaus prägen	Vorrangige Förderung von Aufwertung / Modernisierung im Wohnungsbestand und Freiraum, Vermeidung von Abbrüchen, keine Abrissförderung, Förderung von Lückenschlüssen
 Städtebauliche Neuordnung „Wohnen“	Überwiegend stadtstrukturell wichtige Lagen, Potenzial für Flächenrecycling von Abrissflächen im Stadtumbau	Förderung von Gebäudeabrissen und Umbau der Infrastruktur sowie von vorbereitenden Maßnahmen zur Neuerschließung
 Städtebauliche Neuordnung „Gewerbe“	Gewerblich nutzbare Flächen ohne Konflikte zur umliegenden Wohnnutzung	Förderung von Gebäudeabriss und vorbereitenden Maßnahmen zur Neuerschließung für Gewerbe
 Stabiler Bereich mit aufgelockerter, überwiegend mehrgeschossiger Bebauung	Stadtstrukturell wichtige, zum Teil Stadtbild prägende Bereiche in überwiegend gutem baulichen Zustand	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung, mit Ausnahme der nördlichen Sanierungsgebietserweiterung
 Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Eigenheimsiedlungen, Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger, gering verdichteter Bebauung	Vorrangig Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung
 Neubaustandorte	Durch verbindliche Bauleitplanungen geregelte und erschlossene Flächen für den Eigenheimbau	Privatwirtschaftliche Entwicklung, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung
 Unbeplantes Wohnbaupotenzial	Im FNP dargestellte, noch nicht erschlossene Wohnbaufläche mit Planungserfordernis	Privatwirtschaftliche Entwicklung, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung

Städtebauliche Ziele und Förderstrategien für die Wohnbereiche

Ziele und Strategien

- Aufwertungsschwerpunkt (Altstadt)
Erhaltung, Erneuerung, Ergänzung
- Auflockerungsbereich im Geschosswohnungsbau
Modernisierung, Abriss, punktuell Ersatzneubau
- Städtebauliche Neuordnung "Wohnen"
Abriss, Neuerschließung, Ersatzneubau
- Städtebauliche Neuordnung "Gewerbe"
Abriss, Neuerschließung für Gewerbe
- Neubaustandorte, B-Plangebiete
Erschließung, Schaffung von Baurecht
- unbeplantes Wohnbaupotenzial
- Städtebauliches Grundgerüst, keine Abrissförderung
prioritäre Aufwertungsförderung
- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost

Bestandsaussagen

- Gewerbe- und Sondergebiete (incl. MIFA AG)
- Bahnhof, Bahn- und Gleisanlagen
- Wichtige, öffentliche Grünbereiche
- Überwiegend durch Kleingärten, Kleingewerbe
und Nebenanlagen geprägte Stadtbereiche
- Stabiler Bereich mit aufgelockerter, überwiegend
mehrgeschossiger Bebauung
- Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte,
überwiegend Einfamilienhausgebiete

Stand Januar 2010

200 400 600 800 m Masstab 1:17.000

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf



6.3 Wohnbauflächenentwicklung

Ziele der Wohnbauflächenentwicklung

Im Flächennutzungsplan von 2008 sind umfangreiche Wohnbauflächenpotentiale ausgewiesen. Angesichts der demografischen und Nachfrageentwicklung strebt die Stadt an, sich bei der Erschließung von Neubauland auf die bereits beplanten Innenbereiche und die Nachnutzung von Stadtumbaubrachen zu beschränken. Die Wohnbauflächenentwicklung hat folgende Aufgaben:

- Steuerung des Wohnungsneubaus nach städtebaulichen Zielstellungen des Stadtumbaus (Primat der Innenentwicklung und Flächennachnutzung);
- Aktivierung von Flächenangeboten in Anpassung an die real vorhandene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt;
- Sicherung der Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit der Erschließungen für neue Wohnbauvorhaben;
- Vermeidung von Fragmentierungen und Zersiedelungen der Stadtstruktur in den Randbereichen.

Die Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung sollten in Abhängigkeit von der realen Nachfrageentwicklung regelmäßig überprüft werden.

Angebot an Wohnbauflächen

Gegenwärtig steht in Sangerhausen ein Flächenpotenzial zur Verfügung, das theoretisch für den Neubau von etwa 840 Wohnungen ausreicht. Jedoch sind bei weitem nicht alle Flächenpotentiale sofort und problemlos aktivierbar, ganz zu schweigen von der möglichen Akzeptanz auf dem ohnehin entspannten lokalen Wohnungsmarkt.

Die vorhandenen Flächenpotentiale gliedern sich in folgende Kategorien auf:

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Auf Flächen, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne geregelt werden, stehen rund 81 ha (Bruttofläche) für den kleinteiligen eigentumsfähigen Wohnungsbau zur Verfügung. Die Parzellierung orientiert überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser, es werden aber auch Grundstücke für den Reihenhausbau angeboten.

Das Flächenpotenzial reicht nach den gegenwärtigen Erschließungsplanungen für 210 Wohnungen. Allerdings sind nur 84 Parzellen sofort verfügbar, davon 66 in der Kernstadt und 18 in den Ortschaften. Die restlichen Flächen sind noch nicht erschlossen.

Wohnbaupotenziale
in B-Plan-Flächen

Gebiet	Verfahrensstand	Wohnbau- flächen (netto) ha	Siedlungs- bereiche (brutto) ha	Verfügbar	Freie Parzellen (EFH)
B-Plan Nr. 6, Tpl. 1 Beyernaumburger Weg	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	3,7	10,4	sofort	13
B-Plan Nr.6, Tpl. 2 Beyernaumburger Weg	B-Plan rechtskräftig, nicht erschlossen	5,8		langfristig	76
B-Plan Nr. 15, Tp. 1 Hinteres Hasental I	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	4,2	9,0	sofort	28
B-Plan Nr. 15, Tpl 2 Hinteres Hasental II	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	3,1		sofort	17
B-Plan Nr. 16, Poeten- gang, Bereich A	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	5,0	8,0	sofort	2
B-Plan Nr. 17, Poeten- gang, Bereich B	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	4,4	8,0	sofort	2
B-Plan Nr. 18, Poeten- gang, Bereich C	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	2,0	3,7	sofort	4
B-Plan Nr. 20 Wohnpark West	B-Plan rechtskräftig teil erschlossen	3,7	7,4	sofort mittelfr.	1 19
Das kurze Feld (Gonna)	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	3,9	6,6	sofort	2
Achtzehacker (Gonna)	B-Plan rechtskräftig teil erschlossen	2,9	5,1	sofort	30
Höhenweg (Grillenberg)	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	0,9	0,6	sofort	5
Am Pfaffenberg Lengefeld	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	0,9	1,7	belegt	0
Am Beerhügel Lengefeld	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	0,4	0,6	sofort	4
Alte Gärtnerei Oberröblingen	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	3,8	5,2	belegt	0
Brandsweg Oberröblingen	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	0,2	0,5	belegt	0
Bahnhofstraße Oberröblingen	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	0,3	0,5	belegt	0
An der Trift Obersdorf	B-Plan in Änderung Nicht erschlossen	0,4	0,7	langfristig	8
Auf dem Glockborne Riestedt	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	1,9	3,5	sofort	3
Am Festplatz Riestedt	VE-Plan voll erschlossen	0,2	0,4	sofort	1
Siedlung Wettelrode	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	4,4	9,2	sofort	3
Gesamt		52,1	81,1		212

Abrissflächen im Stadtumbau

Auf Abrissflächen im Stadtumbau liegt ein maximales Neubaupotenzial von etwa 13 ha, was für 246 freistehende Einfamilienhäuser reichen würde. Jedoch sind nicht alle Flächen ohne weiteres vermarktbar.

Abgesehen vom Wohnpark West, der in der obigen Kategorie der B-Plan-Gebiete enthalten ist, ist kurzfristig nur der Bereich an der Straße der Volkssolidarität (etwa 30 WE) aktivierbar.

Mittelfristig gute Erschließungs- und Vermarktungschancen hat der Bereich „Am Faß“ (etwa 26 WE), der sich recht innenstadtnah in attraktiver Hanglage ausbreitet.

Die Nordsiedlung bietet das größte Potenzial (bis zu 101 WE), noch dazu in unmittelbarer Altstadt Nähe. Aus der Sicht nachhaltiger Stadtentwicklung hat dieser Bereich absolute Priorität. Jedoch wird dieses Potenzial wegen der langen Zeitspanne des geplanten Flächenabrisses sowie der schwierigen stadttechnischen Erschließung nur langfristig aktivierbar sein.

Die Flächen der Ostsiedlung (bis zu 42 WE) liegen in stadttechnisch erschlossenen Bereichen, befinden sich jedoch in einer randstädtischen und zum Teil durch benachbarte Gewerbeflächen und Bahnanlagen belasteten Situation.

Der gesamte östliche Bereich des Wohngebiets Othaler Weg wird bis Ende 2010 flächenhaft abgerissen. Hier besteht in recht attraktiver Hanglage ein Neubaupotenzial von etwa 56 WE, das aktiviert werden kann, wenn sich eine Nachfrage entwickelt.

Gebiet	Verfahrensstand	Wohnbau- flächen (netto) ha	Siedlungs- bereiche (brutto) ha	Verfügbar	Freie Parzellen (EFH)
Stadtumbaufläche Am Faß	Planungsbedarf teilerschlossen	x	1,6	mittelfr.	26
Stadtumbaufläche Nordsiedlung	Planungsbedarf teilerschlossen	x	4,8	mittelfr. langfristig	37 64
Stadtumbaufläche Othaler Weg	Planungsbedarf teilerschlossen	x	8,4	langfristig	56
Stadtumbauflächen Ostsiedlung	Planungsbedarf teilerschlossen	x	2,6	mittelfr.	42
Kleinteilige Stadt- umbauflächen in der Westsiedlung	kein Planungs- bedarf voll erschlossen	x	4,1	sofort	21
Gesamt			21,5		246

Neubaupotenziale
auf Abrissflächen

Planungsstudie zur
städtebaulichen
Neuordnung der
Nordsiedlung
(Silke Rheinschmidt)



Planungsstudie zur
städtebaulichen
Perspektive der
Wohnsiedlung am
Othaler Weg



Planungsstudie zur
Neubebauung der
Abrissflächen Am
Fass



Kleinteilige Nachverdichtungspotenziale und Arrondierungen

Über das gesamte Stadtgebiet außerhalb der großen mehrgeschossigen Siedlungsbereiche verteilen sich kleinteilige Nachverdichtungspotenziale, vorrangig in Baulücken.

In der Altstadt wurden 33 Standorte mit einem Gesamtpotenzial von bis zu 80 Wohnungen ausgemacht. Im übrigen Stadtgebiet kommt ein weiteres Potenzial von noch einmal bis zu 40 Wohnungen hinzu.⁵ Erfahrungswerte zeigen, dass dieses Potenzial auch mittelfristig höchstens zu 25 Prozent aktivierbar ist, da sich die meisten Flächen im kleinteiligen Privateigentum befinden und ein Vermarktungsinteresse nicht notwendigerweise gegeben ist.

In den Ortschaften wurden kleinteilige Nachverdichtungspotenziale nachgewiesen, die bei einer Aktivierbarkeit von 25 Prozent ein Neubauvolumen von etwa 69 Wohnungen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern ermöglichen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Arrondierungsfläche „Südlich Poetengang / Gerichtsweg“ (7 ha) als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche kann aktiviert werden, wenn durch die Zuzugseffekte im Zusammenhang mit dem Industriepark Südharz die Nachfrage nach Wohnbauland in hervorgehobener Lage steigt. Das Neubaupotenzial reicht für 112 freistehende Einfamilienhäuser.

Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung

Die Gesamtzahl der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale würde bei heutigem Neubauniveau für etwa 20 Jahre ausreichen. Das Potenzial in den sofort verfügbaren B-Plan-Gebieten und in den innerstädtischen Nachverdichtungsbereichen reicht insgesamt für etwa 5 bis 6 Jahre.

Mit einer gesteuerten Wohnbauflächenentwicklung soll ein nach Lage und Preis vielfältiges Flächenangebot aufgebaut werden, um Sangerhausen als Wohnstandort attraktiver zu machen. Priorität hat die Kernstadt, da hier die besten Voraussetzungen hinsichtlich des Besatzes mit Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge bestehen.

Angesichts schrumpfender Einwohnerzahlen soll eine weitere Flächenexpansion der Stadt vermieden werden. Neubauflächen sollen grundsätzlich nur noch an solchen Standorten entwickelt werden, wo stadttechnische Erschließungen bereits anliegen.

Vorrang in der Wohnbauflächenentwicklung hat das Flächenrecycling, also die Reaktivierung der Stadtumbauflächen und der kleinteiligen Flächen in Baulücken.

Eine Ausweisung neuer B-Plan-Gebiete steht aus heutiger Sicht nicht an. Die Flächennachfrage und das Angebot sollte in regelmäßigen Abständen geprüft werden.

⁵ Angaben der Stadtverwaltung Sangerhausen, Stichtag 30. November 2007.

Prioritäten der Aktivierung von Wohnbauflächen in Sangerhausen

	Standort	Parzellen (EFH)	1. Priorität	2. Priorität	3. Priorität	hochpreisig	mittelpreisig	niedrigpreisig
sofort verfügbar	B-Plan Nr. 6/1 Beyernaumburger Weg	13	13	0	0			X
	B-Plan Nr. 15, Hinteres Hasental I	28	28	0	0	X		
	B-Plan Nr. 16, Poetengang, Bereich A	2	2	0	0			X
	B-Plan Nr. 17, Poetengang, Bereich B	2	2	0	0			X
	B-Plan Nr. 18, Poetengang, Bereich C	4	4	0	0			X
	B-Plan Nr. 20, Teilfläche Wohnpark West	1	1	0	0		X	
	Nachverdichtungspotenziale im Stadtkern	30	30	0	0	X		
	Kleinteilige Stadtumbauflächen / West	21	0	21	0			X
	B-Plan Nr. 15, Hinteres Hasental II	17	0	17	0	X		
Summe sofort verfügbarer Flächen			80	38	0			
mittelfristig verfügbar*	B-Plan Nr. 20, Teilfläche Wohnpark West	19	19	0	0		X	
	Stadtumbaufläche, Am Faß	26	26	0	0		X	
	Stadtumbau Nordsiedlung (Teilfläche A)	37	37	0	0		X	
	Stadtumbauflächen, Ostsiedlung	42	0	0	42		X	
Summe mittelfristig verfügbarer Flächen			82	0	42			
langfristig verfügbar**	Stadtumbau Nordsiedlung (Teilfläche B)	64	64	0	0		X	
	B-Plan Nr. 6/2 Beyernaumburger Weg	76	0	0	76			X
	Arrondierung Poetengang / Gerichtsweg	112	0	0	112	X		
	Stadtumbaufläche, Othaler Weg	56	0	0	56		X	
	Summe langfristig verfügbarer Flächen			64	0	244		
Gesamt		550	226	38	286			

	Innerstädtisches Wohnen
	Randlagen mit Landschaftsbezug

* Mittelfristig verfügbar: bis 2015

** Langfristig verfügbar: nach 2015)

Wohnbauflächenpotentiale

Bestand (Flächendefinition gemäß FNP-Entwurf 2005)

- Bestehende Wohnbau- und gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete
- Grünflächen

Beplante Wohnbauflächen bis 2025

- Nahezu ausgelastete Bauflächen
- Teilweise ausgelastete Bauflächen
- Nicht ausgelastete Bauflächen
- Reduzierungspotenzial

Unbeplante Wohnbauflächen bis 2025

- Neubaupotenzial auf Abrissflächen
- Potenzial für Arrondierungen
- Nachverdichtungspotenzial

Verfügbarkeit am Markt

- Aktuell am Markt verfügbare Bauflächen (Baurecht + Erschließung vorhanden)
- Mittelfristig am Markt verfügbare Bauflächen (bis 2015) (Baurecht + Erschließung zu schaffen)
- Langfristig am Markt verfügbare Bauflächen (ab 2015) (abhängig von Stadtumbau und Nachfrage)

Stand November 2009



Masstab 1:17.000

6.4 Gewerbeflächenentwicklung

Grundsätze und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung

Mit der Gewerbeflächenentwicklung sollen im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplans zwei gleichermaßen wichtige Bedingungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung dauerhaft gesichert werden:

- Schaffung der räumlichen, rechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzung für die Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Ansiedlung neuer gewerblicher Kapazitäten, und
- Gewährleistung eines haushalterischen Flächenverbrauchs, vorrangige Entwicklung von Bestandsflächen (Reaktivierung von Brachen), Beseitigung von Nutzungskonflikten und Bewahrung der Umwelt.

Zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung gehört es,

- vorausschauend die Flächenreserven für mögliche Bedarfszuwächse der Industrieunternehmen und anderen Gewerbebetriebe vor Ort zu entwickeln,
- für neue Investoren jederzeit ein breites Angebotsspektrum an Flächen in verschiedenen Größen und Infrastrukturausstattung zu wettbewerbsfähigen Preise vorzuhalten,
- mit erstklassigem Service bei der Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur, mit der Herstellung von Rechtssicherheit sowie der Beschaffung von Informationen über den Wirtschaftsstandort und seine Potenziale die Ansiedlung neuer Investitionen zu unterstützen.

Die Gesamtfläche in den ausgewiesenen Gewerbegebieten von Sangerhausen (ohne Industriepark Südharz) beträgt 165,4 ha (brutto) bzw. 139,3 ha (netto). Belegt waren im Jahr 2008 etwa 145,9 ha (brutto) bzw. 119,1 ha (netto).⁶ Durch Bebauungs- bzw. Vorhabens- und Erschließungspläne sind Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 101,9 ha (brutto) geregelt. In diesen beplanten Gebieten sind 82,4 ha (brutto) belegt. Insgesamt sind etwa 16 ha (netto) noch frei, darunter etwa 9,4 ha Industrieflächen.

Strategien der Gewerbeflächenentwicklung

Das größte zusammenhängende Gewerbegebiet für den Eigenbedarf der Stadt ist der in mehreren Bauabschnitten auf der grünen Wiese am westlichen Stadtrand entwickelte „Helme-Park“ mit einer Bruttofläche von insgesamt 65,4 ha. Der erste Bauabschnitt (B-Plan 4a) ist bis auf einen kleinen Teilbereich in der Größenordnung von 0,5 ha bereits voll belegt. In den rechtskräftigen B-Plan-Gebieten 4b und 4c stehen jeweils noch etwa 2,8 ha zur Verfügung. B-Plan 4c ist im Verfahren, hier ist die gesamte Fläche von 5,2 ha noch nicht erschlossen und frei. Strategie der Gewerbeflächenentwicklung ist hier, die Erweiterung des Standorts im Rahmen der gegenwärtig laufenden Planungen abzuschließen, inzwischen entstandene Gewerbebrachen zu reaktivieren und die noch vorhandenen freien Flächen zu vermarkten.

⁶ Angaben Flächennutzungsplanneuaufstellung Stand Dezember 2008

Ein anspruchsvolles Vorhaben war die Reaktivierung der MaFa-Gewerbebrache mit einer Bruttofläche von 11,8 ha. Nach umfangreichen Abriss- und Konversionsmaßnahmen stehen aktuell noch etwa 5 ha erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung. Der B-Plan ist rechtskräftig. Abgesehen von dem Gewinn an vermarktungsfähigen Gewerbeflächen wurde mit dieser Maßnahme ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Reaktivierung von brach gefallenen Bestandflächen ist zudem ein Gebot nachhaltiger Stadtentwicklung.

Das nahe der Autobahn gelegene Gewerbegebiet „Erfurter Straße“ mit einer Bruttofläche von 4 ha ist nahezu völlig ausgebucht. Lediglich 2.500 m² freie Gewerbeflächen stehen zur Verfügung. Die Attraktivität der Lage mit direktem Autobahnanschluss deutet darauf hin, dass im Bedarfsfall ähnlich situierte bzw. benachbarte Flächen für eine Neuerschließung vorrangig in Frage kommen sollten.

Im Gewerbegebiet „Thomas-Müntzer-Schacht“, das ebenfalls durch Reaktivierung einer Gewerbebrache entstand und eine Bruttofläche von 28,6 ha aufweist, sind gegenwärtig noch etwa 2,6 ha frei. Die Flächen sind voll erschlossen. Der Standort gilt jedoch als nicht übermäßig attraktiv. Strategie ist, die noch freien Flächen durch möglichst flexible Rahmenbedingungen schrittweise zu vermarkten.

Gewerbegebiet	belegte Flächen	freie Flächen	optional Flächen	erschlossen	Status	Eigentum	Gewerbeflächenentwicklung
"Maschinenfabrik"	3,5 ha	5 ha	keine	ja	B-Plan 19 rechtskräftig	Gewerbeflächen im Privateigentum bzw. Eigentum des Erschließungsträgers	Reaktivierung von Gewerbebrachen
	Davon Industrieflächen: 3,4 ha						
"Helme-Park"	Keine	5,2 ha	keine	nein	B-Plan 4c im Verfahren	26.852 m ² Stadt 25.211 m ² (Kirchenland)	Erweiterung
"Helme-Park"	27,4 ha	0,6	keine	ja	B-Plan 4a rechtskräftig	alle Gewerbeflächen privat oder Pachtland der Kirche	Neuentwicklung von Gewerbeflächen
"Helme-Park"	17,8 ha	2,2 ha	keine	ja	B-Plan 4b rechtskräftig	alle Gewerbeflächen privat	Reaktivierung von Gewerbebrachen
"Helme-Park"	5,0 ha	keine	keine	ja	B-Plan 4e	alle Gewerbeflächen privat	
"An der Wasserschluff" OT Oberröblingen	4,1 ha	2,0 ha	2,4 ha ²	ja	B-Plan 7 rechtskräftig	4.459 m ² freie Fläche privat, 4.707 m ² freie Fläche privat	Neuentwicklung von Gewerbeflächen
"Über der Wasserschluff" OT Oberröblingen	2,1 ha	1,2 ha	keine	ja	B-Plan 9 rechtskräftig	Immobilien-gesellschaft	Neuentwicklung von Gewerbeflächen
"Thomas-Müntzer-Schacht"	1,9 ha	2,6 ha	keine	ja	B-Plan 12 rechtskräftig	1.454 m ² Stadt, restl. Gewerbefläche privat	Reaktivierung von Gewerbebrachen
"Erfurter Straße"	3,0 ha	0,2 ha	keine	ja	B-Plan 5 rechtskräftig	alle Gewerbeflächen privat	Neuentwicklung von Gewerbeflächen
"Am Brandrain" (Ostsstraße)	6,4 ha	1,3 ha	keine	ja	-	alle Gewerbeflächen privat	Reaktivierung von Gewerbebrachen

Die beiden Gewerbegebiete „An der Wasserschluff“ und „Über der Wasserschluff“ in Oberröblingen auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn verfügen über eine Bruttofläche von 14,8 ha und sind größtenteils belegt. Noch 3 ha erschlossene Fläche ist frei. Die Gewerbegebiete sowie die benachbarten noch unbeplanten Gewerbeflächen sollen mit Blick auf das in unmittelbarer Nähe geplanten Autobahndreieck BAB 38 / BAB 71 entwickelt werden.

Im Gewerbegebiet „Am Brandrain“ sind gegenwärtig noch etwa 1,3 ha frei. Die Fläche ist voll erschlossen. Das Gebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Alle Flächen befinden sich in privatem Eigentum. In Verbindung mit dem westlich angrenzenden MaFa-Gelände ist die zur Reaktivierung der Gewerbebranche vorgesehen.

Die MIFA AG ist das größte Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe am Standort Sangerhausen. Die Betriebsstätten liegen in einem innerstädtischen Bereich. Da es für den Standort aus Sicht des Unternehmens keine Alternative in Sangerhausen gibt, müssen die nötigen Flächenpotenziale und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Unternehmens vor Ort gefunden werden. Die Stadt beabsichtigt, einen B-Plan aufzustellen, um die Belange der MIFA in einer für das städtebauliche Umfeld verträglichen Form zu sichern und die damit zusammenhängenden Probleme zu lösen. Hierzu gehört auch die Verbesserung der strabenseitigen Anbindung des Standorts.

Industriepark Südharz

Auf Grund der zentralörtlichen Bedeutung von Sangerhausen hat die Stadt nicht nur Gewerbeflächen für den Eigenbedarf vorzuhalten, sondern auch zentralörtliche Bedarfe zu befriedigen. Dieser Anforderung hat die Landesentwicklungsplanung mit der Ausweisung von Sangerhausen als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen Rechnung getragen. Zielsetzung ist der Ausbau der örtlichen Wirtschaftsstruktur mit positiven Impulsen für die wirtschaftliche Entwicklung in der ganzen Region.

Daher ist im Westen der Stadt eine neue Gewerbefläche für industrielle Nutzungen mit einer Größe von 260 ha (Brutto) entstanden. Die Fläche wird durch den Helme-Park im Norden, die Bahntrasse im Osten, die BAB 38 im Süden und den Bachlauf der Gonna im Westen begrenzt. Damit kommt die Stadt Sangerhausen den Anforderungen des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt nach, die benötigten Flächen für landesbedeutsame Industrieanlagen näher zu konkretisieren, städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Im Industriepark Südharz werden keine Parzellengrößen unter 25 ha angeboten. Insofern stellt der Industriepark Südharz keine Konkurrenz zu den kleinteiligeren Flächenangeboten in den Gewerbegebieten der umliegenden Gemeinden dar. Vielmehr wird sich die Ansiedlung landesbedeutsamer großflächiger Industrieanlagen im Industriepark Südharz positiv auf den gesamten Landkreis auswirken, da eine größere Nachfrage nach Zulieferungen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen entsteht und regionale Wirtschaftskreisläufe sowie funktionale Vernetzungen gestärkt werden. Somit ist das Industriepark Südharz mit seiner industriellen Kernfunktion als integraler Bestandteil einer ausgewogenen und gesunden Wirtschaftsstruktur zu betrachten, da er das regionale Angebotspektrum an Industriegebieten für unterschiedliche Nachfragegruppen in einem essentiellen Punkt ergänzt.

Fazit der Gewerbeflächeentwicklung

Das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen in Sangerhausen ist auf mittlere Sicht insgesamt ausreichend. Die zum Jahresende 2009 noch freien Gewerbeflächen in der Größenordnung von knapp 16 ha reichen nach Durchschnittswerten aus, um stadintern etwa 480 bis 650 neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Problematisch ist, dass faktisch alle Gebiete auf Grund ihrer Lage verschiedenartigen Einschränkungen für die Gewerbeansiedlung unterliegen (Trinkwasserschutzgebiet, Altlasten, Umweltbelastungen etc.). Die Abstimmung zwischen den verschiedenen öffentlichen Genehmigungsbehörden kann noch verbessert und beschleunigt werden.

Die Reaktivierung der innerstädtischen Gewerbebrachen im Sinne eines nachhaltigen Flächenrecyclings soll auch weiterhin konsequent betrieben werden.

Zentralörtliche Bedarfe, welche der im Landesentwicklungsplan zugeordneten Funktion als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen entsprechen, können mit den innerstädtischen Gewerbeflächen nicht befriedigt werden. Aus diesem Grund wird der Industriepark Südharz mit einer Bruttofläche von 260 ha entwickelt. Der Industriepark Südharz ist wegen seiner Wachstums- und Beschäftigungseffekte das wichtigste strategische Vorhaben der Gewerbeflächenentwicklung von Sangerhausen.



Ziele der Gewerbeflächenentwicklung

Bestand

- Bestehende Wohnbau- und gemischte Bauflächen
- Gewerbeflächen
- Industrieflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Sondergebiete
- Überwiegend durch Kleingärten, Kleingewerbe und Nebenanlagen geprägte Stadtbereiche
- B-Plan Gebiete

Maßnahmen

- Neuentwicklung von Gewerbeflächen
- Reaktivierung von Gewerbeflächen
- Gewerbeflächenerweiterung
- Industriepark Südharz

Stand November 2007



Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

7. Umzustrukturierende Stadtquartiere vorrangiger Priorität

7.1 Altstadt

Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus

Unter „Altstadt“ wird in Sangerhausen der Stadtbereich innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlage verstanden, mit einer Erweiterung in Richtung Bahnhof. Dieses 53 ha große Areal wurde 1993 als Sanierungsgebiet „Kernstadt“ förmlich festgelegt und 1999 durch eine Satzung zum Erhaltungsgebiet erklärt. Der Stadtring (B 80/86) umfasst die Altstadt im Süden, Westen und Norden. Östlich grenzen der Stadtpark und das Europa-Rosarium an.

Die Bebauung mit seinen 250 Baudenkmalern, 37 Denkmalbereichen und 5 Kleindenkmälern des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Stadtgrundrisses stammt zum überwiegenden Teil aus der Zeit der Renaissance. Durch die behutsame Sanierung der letzten 15 Jahre konnte ein Großteil der vorhandenen Gebäude erhalten und deren Ausstattung modernisiert werden. Der öffentliche Raum weist heute ganz überwiegend eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

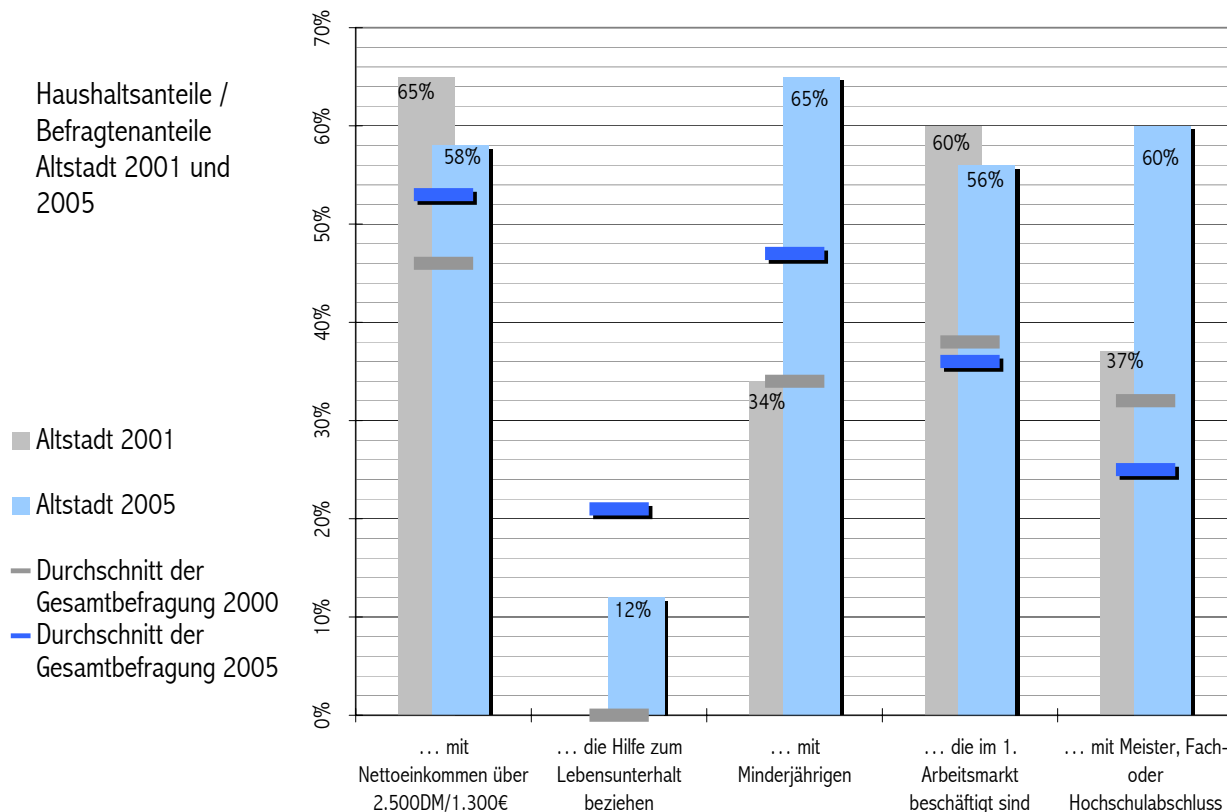
Die Altstadt wird von einer kleinteiligen Nutzungsmischung geprägt.

- Hauptgeschäftsachsen sind die Bahnhofstraße / Göpenstraße und die Kyliche Straße / Markt / Ulrichstraße. Auch ein Großteil der ansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe konzentriert sich in diesen Räumen.
- Mit neuem und altem Rathaus, der Kreisverwaltung, dem Amtsgericht und mehreren Geschäftsstellen von Krankenkassen, Banken sowie der Post/Telekom ist die Altstadt bedeutender Standort der Verwaltung.
- Die Kreismusikschule im Alten Schloss ist eine überregionale Einrichtung von hohem Rang und trägt auch zur Bereicherung des Kulturangebotes in der Stadt Sangerhausen bei. Jugendliche können die Angebote des christlichen Jugendzentrums TheO´door nutzen. Zur Erwachsenenqualifizierung steht nördlich der Gonna der Bildungsträger ‚Gesellschaft für Mikroelektronik‘ (GfM) zur Verfügung.
- Mit der Goethe-Grundschule in der Alten Promenade und dem St.-Martin-Kindergarten ist eine nahräumliche Grundversorgung der Kinder bis zum Alter von 6 Jahren gegeben.
- Betreut durch medizinisches und sozialpädagogisches Fachpersonal können Senioren der Stadt und des Umlandes im umfassend sanierten und durch einen Neubau ergänzten Stift St. Spiritus ihren Lebensabend verbringen.

Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur

Zum 31.12.2008 wohnten 2.867 Menschen in der Sangerhäuser Altstadt in den Grenzen des Sanierungsgebietes. Zu Beginn des Sanierungsprozesses waren 1.806 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Altstadt gemeldet. Demnach ist die Altstadt das einzige Stadtumbaugebiet der Stadt, das auch gegen den gesamtstädtischen Einwohnerrend heute mehr Menschen zählt als vor 15 Jahren. In den letzten Jahren stagniert die Einwohnerzahl bzw. ist leicht rückläufig. Bereits 2001 lag die Einwohnerzahl schon einmal leicht über dem heutigen Niveau.

Verglichen zu den anderen Umbaugebieten der Stadt lebten zum Zeitpunkt der letzten Haushaltsbefragung im Jahr 2005 in der Altstadt überdurchschnittlich viele Familien mit drei und mehr Mitgliedern (51% zu 37% im Durchschnitt der Haushaltsbefragung) und relativ wenige Rentner (13% zu 22% im Durchschnitt der Befragung). Rund jeder vierte in der Haushaltsbefragung 2005 befragte Altstadtbewohner arbeitete auch in der Altstadt. Hier lebte die größte Gruppe gut verdienender Angestellter mit einem relativ hohen Ausbildungsniveau. Dementsprechend niedrig war die Zahl der angetroffenen Interviewpartner, die öffentliche Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen.



Wohnungswirtschaftliche Situation

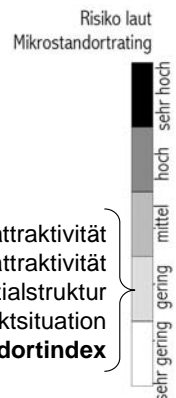
Zum 31.12.2008 befanden sich in der Altstadt 1.435 Wohnungen, davon zu 60% in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen. Im Saldo von Zugang und Abgang blieb die Zahl der Wohnungen in den letzten Jahren stabil. Die Korrelation der Haushaltsbefragung 2005 mit den „harten“ statistischen Daten legt den Rückschluss nah, dass gut die Hälfte dieser Objekte direkt vom Eigentümer bewohnt wird: 38% der im Jahr 2005 befragten Haushalte der Altstadt lebten im selbstgenutzten Eigentum.

Die Wohnungen befinden sich fast ausschließlich in Altbausubstanz (1.160 = 82%). 201 Wohnungen (14%) wurden nach 1990 gebaut. Die restlichen Wohnungen betreffen die wenigen Ergänzungen der DDR Zeit.

872 Wohnungen (62%) gelten als modernisiert, jede vierte Wohnung (327 WE, 23%) als unsaniert. Die restlichen 15% des Wohnungsbestandes haben Teilsanierungen erfahren.

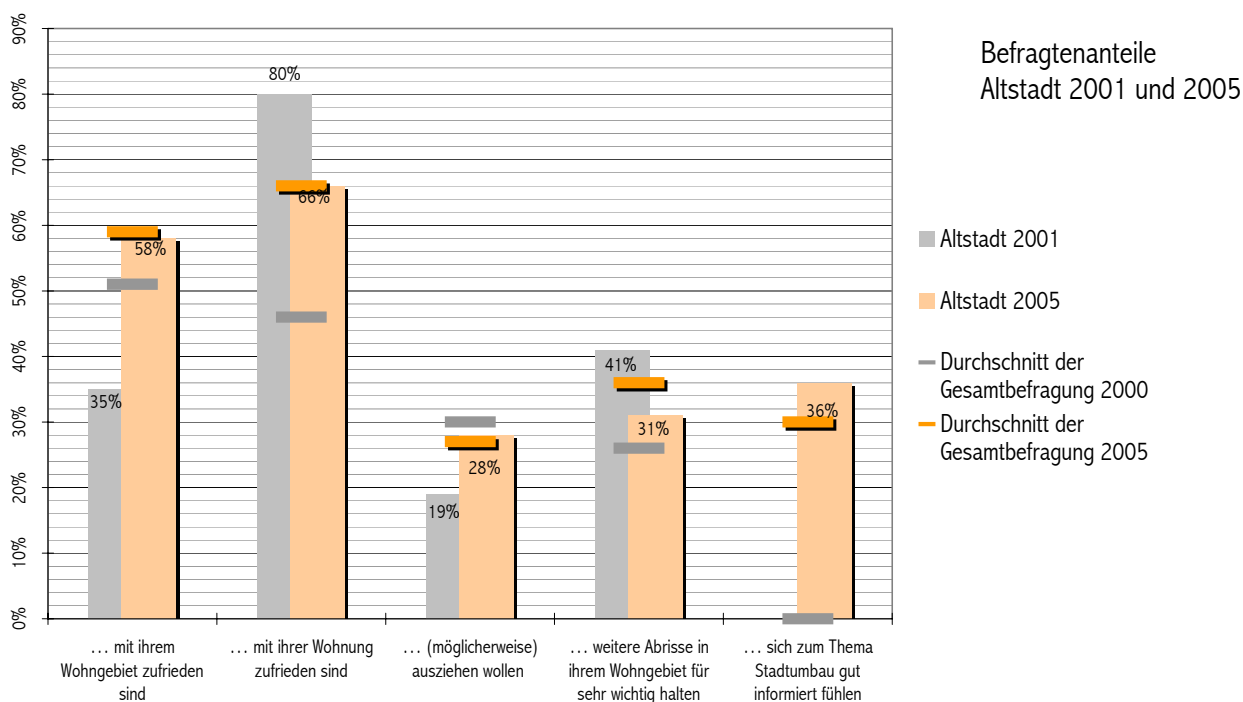
Zum Jahresende 2008 standen 142 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10%. Der Leerstand bezieht sich zu mehr zwei Dritteln auf unsanierte Wohnungen und ist rückläufig.

Insgesamt zeigten sich im **Mikrostandortrating**¹ für die Altstadt geringe Risiken hinsichtlich der Objektattraktivität (68,5 Punkte), der Standortattraktivität (73,7 Punkte), der Mieter- und Sozialstruktur (67,4 Punkte), sowie der Marktsituation (66,7 Punkte). Dem Mikrostandort Altstadt wurde ein Index von 69,4 Punkten zugeordnet, was ein geringes Entwicklungsrisiko bedeutete.



Nach den Ergebnissen der Haushaltbefragung 2005 wurden in der Altstadt die höchsten Mieten erzielt. Jeder zweite Befragte zahlte mehr als 500 € Warmmiete. Im Durchschnitt aller rund 800 befragten Haushalte traf dies nur für jeden Fünften zu.

Die Altstadtbewohner lagen 2005 mit ihren Einschätzungen gegenüber Ihrem Wohnquartier im Durchschnitt aller Befragungsgebiete. Dies betraf die Zufriedenheit mit der Wohnung ebenso wie die mit dem Wohngebiet oder die Umzugsneigung. Abrisse stoßen als Maßnahme des Stadtumbaus auf eine etwas geringere Akzeptanz. Dafür lag die Zufriedenheit mit den Informationen zum Stadtumbau mit 36% über dem Durchschnitt.



¹ Das Mikrostandortrating von 2006 bewertete die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006

Strategien und Entwicklungsziele

Die städtebauliche Rahmenplanung von 1996 hat Entwicklungsziele für die Altstadt formuliert, die bis heute als Entscheidungsgrundlage bei der städtebaulichen Sanierung dienen. Folgende Grundsätze der Altstadtentwicklung wurden festgeschrieben:

Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der Bausubstanz und Zuordnung zukunftsfähiger lebendiger Nutzungen

Trotz einer ohne Einschränkung positiven Zwischenbilanz kann die Altstadtsanierung noch nicht als abgeschlossen bezeichnet werden. Auch an prominenten Stellen fallen ruinöse Gebäude ins Auge, mehrere Straßenverläufe warten noch auf eine grundhafte Sanierung, leere Ladenlokale in den Hauptgeschäftsbereichen sind Anzeichen einer unter den Potentialen der Altstadt bleibenden Nachfrage. Sanierungsträger und Bauverwaltung gehen davon aus, dass der Sanierungsprozess bei konstantem Mittelfluss noch ca. 10 Jahre bis zum Abschluss braucht.

Flächenabriss sind nach wie vor nicht vorgesehen. Lediglich einzelne Häuser, die bautechnisch oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr saniert werden können, werden abgerissen. Vorhandene oder entstehende Baulücken sollen geschlossen werden. Neue Wohnanlagen oder zusätzliche Wohnungen in Dachgeschossen vorhandener Gebäude sind aufgrund des gesamtstädtischen Überangebotes weiterhin nicht geplant. Eine geringe Erhöhung des Wohnanteils wird jedoch durch Instandsetzung und Modernisierung derzeit leer stehender Wohnungen erfolgen.

Aufwertung der unterschiedlichen Lebensräume: private in Gebäuden und Wohnungen, halböffentliche in Höfen und Gärten und öffentliche auf Straßen, Plätzen und in Parkanlagen.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen privater Objekte können durch Wohnungs- und Städtebaufördermittel unterstützt werden. Um das vorhandene Freiflächendefizit im privaten Bereich zu mildern sollen öffentliche Grünräume erweitert, untereinander vernetzt und als Orte der Begegnung und Kommunikation erlebbar gemacht werden.

Stärkung der Altstadt als Wirtschaftsstandort

Der Einzelhandel in der Innenstadt hat auch in der Zukunft eine Leitfunktion. Durch rechtliche, städtebauliche und fördertechnischer Rahmensetzungen soll das Handelsangebot in Relation zum Außenbereich stabilisiert werden. Diesem Ziel dienen auch die Aufwertung der öffentlichen Räume sowie die verkehrlichen Maßnahmen. Besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung des Tourismus (historische Altstadt an der Straße der Romanik mit vielen Denkmalbereichen und Denkmälern) gelegt.

Durchsetzung eines abgestimmten Verkehrsmanagements

Maßnahmen zur Neuordnung des Verkehrs in Verbindung mit flächenhafter Verkehrsberuhigung sollen die Erreichbarkeit der Altstadt verbessern und gleichzeitig ihre Attraktivität erhöhen. Wesentlicher Schritt hierzu war die 2008/2009 durchgeführte Öffnung des Stadtrings für den Zweirichtungsverkehr sowie die bereits 2001 erfolgte Verbesserung des ÖPNV durch die Einführung des Stadtbussystems mit Treffpunkthaltestellen.

Maßnahmen

Die städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Altstadt bedarf der Überarbeitung. Fast 15 Jahre nach ihrer Erstellung und unter der Prämisse eines nochmals 10 Jahre dauernden weiteren Sanierungsprozesses ist es an der Zeit, die Wirksamkeit der bisherigen strategischen Ziele zu überprüfen und bei Bedarf Neujustierungen im Kontext der Gesamtstadtentwicklung vorzunehmen. Ebenso sind die für den Abschluss der Sanierung noch erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen bzw. zu konkretisieren.

Im Zuge der Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt steht eine kritische Sichtung und Bilanzierung möglicher Wohnungsbaustandorte an. Die Schaffung neuen Wohnraums soll auf Maßnahmen beschränkt bleiben, die der städtebaulichen Arrondierung, dem Lückenschluss oder der Rekonstruktion wertvoller Altbauten dient. Nachverdichtungen in zweiter Reihe, Geschosswohnungsbau auf Altgewerbestandorten oder die Konversion von Nichtwohngebäuden sollen angesichts des zu erwartenden gesamtstädtischen Zuwachses an strukturellem Wohnungsüberhang nicht unterstützt werden.

Nach der abgeschlossenen Öffnung des Stadtringes für den Zweirichtungsverkehr soll die direkte Durchfahrt durch die Altstadt verkehrsorganisatorisch durch die Bildung von drei voneinander unabhängigen Verkehrszellen unterbunden werden.

Maßnahmen der Grünraumvernetzung bieten sich an den Uferrandzonen der Gonna und auf den Gewerbebrachen der ehemaligen Gärtnerei in der Breitbarthstraße und der Elektroanlagen GmbH im Altendorf 18 an. Durch den Abriss der Kaufhalle Nord ergibt sich die Möglichkeit einer Grünverbindung vom Schützenplatz zur Gonna als Wegealternative für den nichtmotorisierten Verkehr zur stark belasteten Ringstraße. Um den Besuchermagneten Europa-Rosarium auch für die Altstadt als Wirtschaftspotential nutzen zu können, ist der Bau einer direkten Verbindung mittels einer Fußgängerbrücke über die Riestedter Straße hinweg geplant.

Wichtige hochbauliche Maßnahmen sind die laufenden Sanierungsmaßnahmen am historischen Rathaus und der wertvollen romanischen Ulrichkirche sowie an den Stadtmauern. Nicht zuletzt soll die private Instandsetzung historischer Gebäude weiter öffentlich unterstützt werden.

Die Altstadt, seit 1991 Förderkulisse des Programms der Stadtsanierung und seit 1998 auch des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ wurde in Würdigung ihrer funktional, räumlich und kulturhistorisch zentralen Bedeutung für die Stadtentwicklung von Sangerhausen im Jahr 2001 auch zur Förderkulisse im Programm Stadtumbau Ost erklärt. Die Schaffung einer zukunftsfähigen Stadtstruktur muss in Orten wie Sangerhausen in der historischen Mitte beginnen, die physisch wie mental den Siedlungskern bildet.

Bislang wurde die Sanierung und Aufwertung der Altstadt nahezu ausschließlich aus dem Programmen Stadtsanierung und Städtebaulicher Denkmalschutz finanziert, während die Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost ganz überwiegend für die Siedlungsbereiche des Geschosswohnungsbaus außerhalb der Altstadt genutzt wurden. Dadurch konnten Rivalitäten zwischen Projekten und Projektträgern der Altstadtentwicklung einerseits und des Stadtumbaus in den umgebenden Wohnquartieren andererseits vermieden werden.

Prinzipiell sollte an dieser bewährten Arbeitsteilung fest gehalten werden. Angesichts der Neuordnung der städtebaulichen Förderprogramme durch Bund und Land sind jedoch Konflikte nicht ausgeschlossen: Die Verlagerung der Förderschwerpunkte innerhalb des Programms Stadtumbau Ost vom Rückbau auf Aufwertung wird den Aufwertungsschwerpunkt Altstadt stärker in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit rücken. Förderinhalte der Programme „Stadtsanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wären dann auch über Stadtumbau Ost realisierbar. Je schlechter das Denkmalschutzprogramm ausgestattet ist, desto stärker wird der Druck werden, sich für die Altstadtentwicklung aus dem Programm Stadtumbau Ost zu bedienen.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	1.346
Abgerissener Wohnungsbestand bis 2008	56
Neugebaute/rekonstruierte Wohnungen bis 2008	145
Wohnungsbestand 31.12.2008	1.435
davon Abriss	42
Potential Wohnungsneubau	76
Bestand nach Abschluss der Maßnahmen	1.469



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Städtebauliche Rahmenplanung Stand 1996, SALEG

	<p>Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost</p>	
<p>Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen</p>		
<p>Fortschreibung 2009</p>		
<p>Altstadt Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf</p>		

7.2 Ostsiedlung

Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus

Die Ostsiedlung liegt, durch ein Gewerbegebiet und die Bahntrasse separiert, weitgehend isoliert im Norden der Stadt Sangerhausen. Auch zum Westen hin wird das Gebiet von einer Bahnlinie begrenzt, während sich nach Norden und Osten eine aufgelockerte, durchgrünte Kleinhaussiedlung sowie die offene Landschaft anschließen.

Die Ostsiedlung ist unter den Siedlungen der Stadt die älteste. Der Großteil der Gebäude wurde in Fortsetzung einer Siedlung entlang der Franz-Heymann-Straße aus den zwanziger Jahren in den Jahren 1949/50 als erster Wohnungsneubau nach dem Krieg errichtet. Die Architektur der 2-3-geschossigen Wohngebäude mit Satteldach vermittelt insgesamt ein ruhiges und beschauliches Wohnen in Landschaftsnähe.

Die bisherigen Abrissmaßnahmen konzentrieren sich auf zwei Teilräume:

- Die vor allem gründerzeitliche Struktur entlang der südlichen Genossenschaftsstraße. Schwammbefall und die einfache Wohnlage ließ eine Sanierung der ehemals markanten Straßenrandbebauung als nicht sinnvoll erscheinen. Aufgrund der isolierten und peripheren Lage ist die Komplettwegnahme dieser Bebauungszeile im Sinne der Reduzierung randstädtischer Wohndichte städtebaulich vertretbar.
- Der zentrale Bereich der Siedlung entlang der Straße des Friedens. Auch hier war die Stadtrandlage fern aller Infrastrukturangebote und die schlechte Bausubstanz der 1940er Jahre das zentrale Motiv der Abrisse.

Aus städtebaulicher Sicht können beide Bereiche entsprechend der umgebenden Bebauung wieder baulich genutzt werden. Dies war auch die wesentliche Motivation des städtebaulichen Leitbildes 2001: „Möglicher Ersatz der Wohngebäude bei Wahrung der städtebaulichen Struktur“. Aus heutiger Sicht ist aber auch eine dauerhafte Belassung des begrüntem Zustandes im Kontext der städtebaulichen Situation unproblematisch. Die Bewohner von Ost schätzten in der Haushaltsbefragung 2005 dementsprechend auch das viele Grün und die ruhige Wohnlage. Hauptkritikpunkt war die Qualität der Straßenerschließung. Die hier vor allem gemeinte Franz-Heymann-Straße als Verbindung zur Innenstadt wird derzeit saniert.

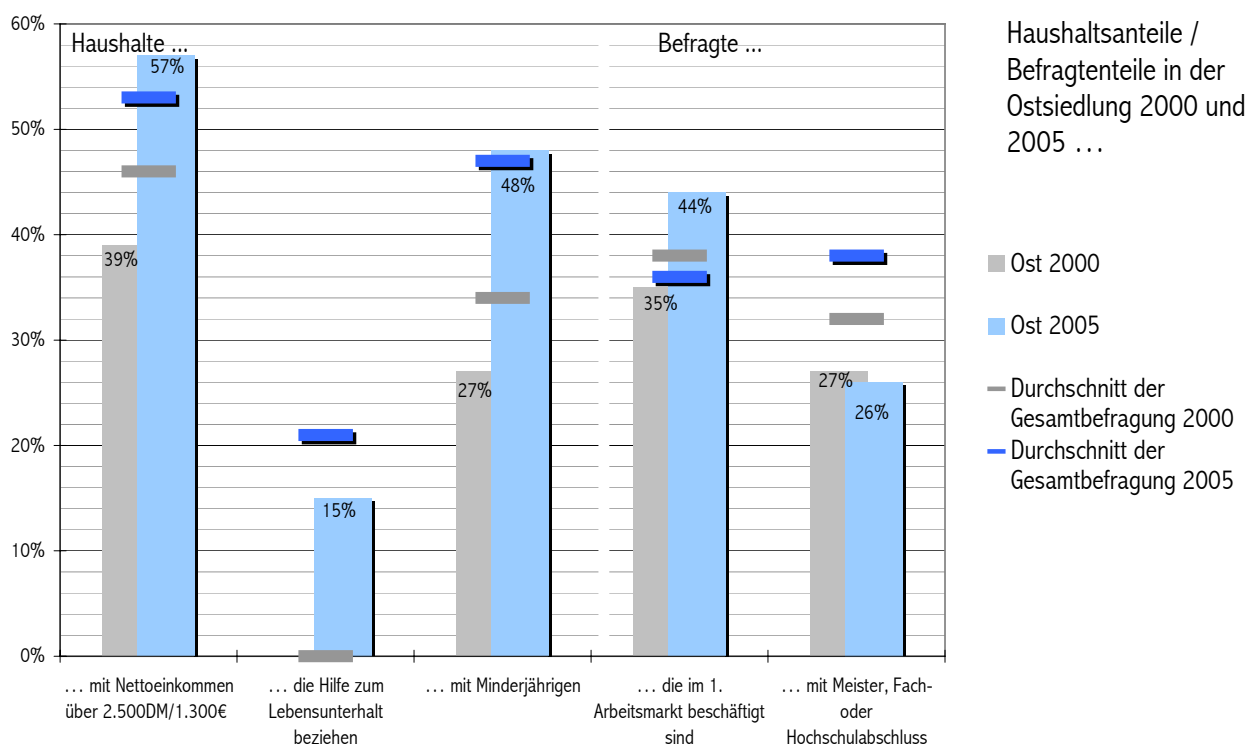
Sozialstruktur

Zum Jahresende 2008 wohnten 534 Menschen in der Ostsiedlung. Das ist, zusätzlich zu den Verlusten der 1990er Jahre, knapp ein Drittel weniger als 1999 (859 Einwohner). Allerdings schlägt sich in dieser Zahl auch der Freizug der Abrissgebäude nieder, so dass hier nicht nur Marktgeschehen ablesbar ist. In den letzten beiden Jahren, in denen keine Abrisse statt fanden oder vorbereitet wurden stieg die Einwohnerzahl sogar leicht an.

11% der Bewohner (59) waren zum Stichtag 31.12.2008 minderjährig, fast jeder Dritte (32%) hatte das 64. Lebensjahr überschritten.

Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung entsprach 2005 der Anteil der Familien unter den Haushalten mit fast 50% dem Durchschnitt aller Umbaugebiete. Der vormals sehr niedrige Kinderanteil stieg durch Zuzug der letzten Jahre deutlich an. Mit dem Familienanteil stiegen auch die Haushaltseinkommen sowie der Beschäftigtenanteil - das Bildungsniveau und die Berufschancen verbesserten sich aber nicht. Nur 26% der Befragten verfügten über mehr als einen einfachen Berufsabschluss. Im Durchschnitt aller Befragungsgebiete 2005 waren es 38%.

15% der Befragten bezogen Hilfe zum Lebensunterhalt, 11% davon das Arbeitslosengeld II.



Wohnungswirtschaftliche Situation

Im Jahr 2001 zählte die Ostsiedlung 624 Wohnungen. Bis zum Jahresende 2009 wurden 237 Wohnungen abgerissen bzw. in geringem Umfang durch die Stilllegung von Dachgeschossen dauerhaft vom Markt genommen. Dies bedeutet eine Reduzierung um fast 40% auf 387 Wohnungen.

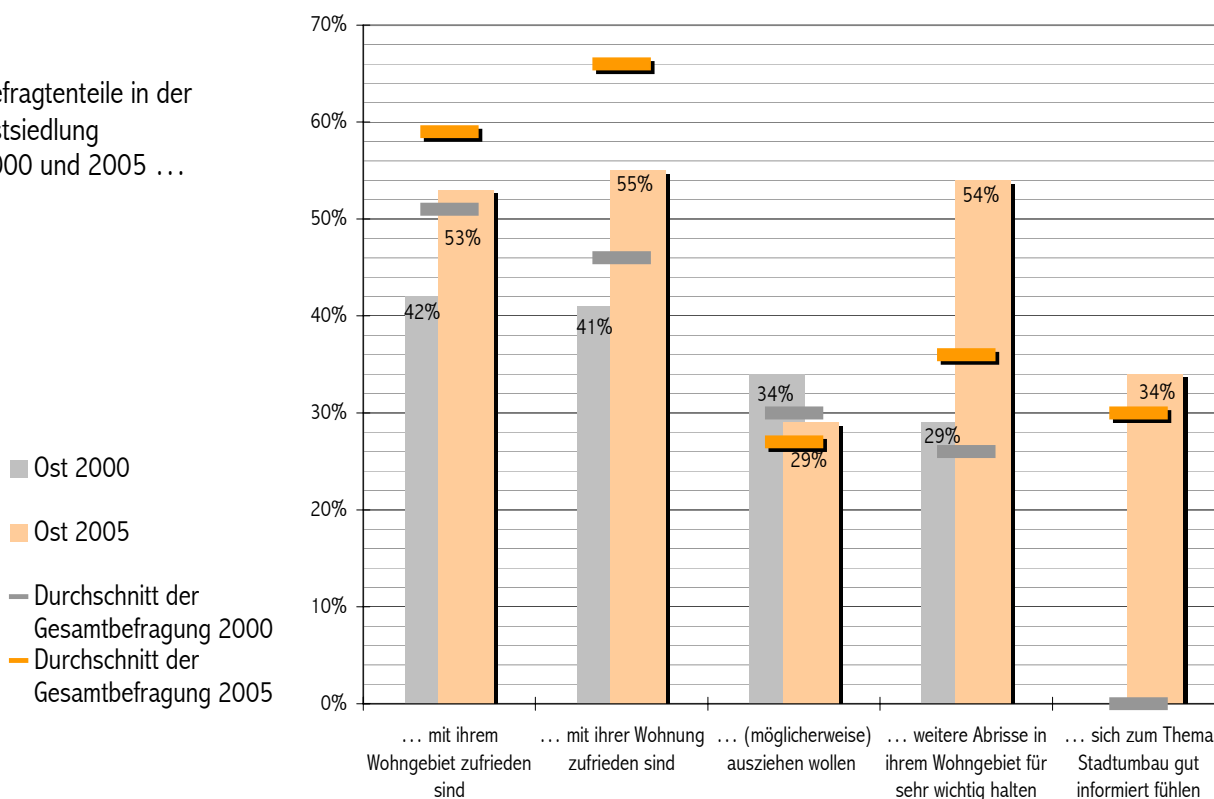
38 (10%) Wohnungen galten zum 31.12.2008 als noch unsaniert. 54 Wohnungen standen zum gleichen Zeitpunkt leer (14%). Die Hälfte dieses Leerstandes findet sich in den unsanierten Beständen, ein Drittel in teilsanierten Objekten.



Das **Mikrostandortrating**² wies der Ostsiedlung einen Index von 57,4 zu. „Diese Bewertung bedeutet für den Mikrostandort aktuelle mittlere Risiken. Der Wert grenzt an die Risikogruppe ‚Geringes Risiko‘ an.“

2005 lag der Anteil derjenigen, die sich mit ihrer Wohnung speziell und mit dem Wohngebiet allgemein zufrieden äußerten, jeweils über den Werten von 2000. Trotz dieser deutlichen Steigerung blieb die Zufriedenheit mit der Wohnsituation aber unter dem Durchschnitt aller Befragungsgebiete der Stadt. Bezüglich des Wohngebiets wurden die ungenügende Infrastrukturausstattung und der Straßenzustand bemängelt, bei den Wohnungen vor allem die geringe Größe der Bäder.

Befragteile in der Ostsiedlung 2000 und 2005 ...



² Das Mikrostandortrating von 2006 bewertet die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006

Mit 29% war der Anteil der Umzugswilligen unter den Haushalten seit 2000 leicht gesunken, blieb aber über dem Durchschnitt aller Befragungsgebiete. Die Zustimmung zum Stadtumbau durch Gebäudeabriss war in Ost sehr hoch. Trotz der bereits realisierten umfangreichen Gebäudeabbrüche sagte 2005 mehr als jeder Zweite, das weitere Abrisse sehr wichtig sind. Jeder Dritte fühlte sich auch ausreichend über das Thema informiert – ein Wert, der ebenfalls (leicht) über dem Durchschnitt lag.

Strategien und Entwicklungsziele

Das Leitbild für Ost setzt auf die Qualifizierung einer niedriggeschossigen, grünen, randstädtischen Wohnlage an der Gonna. Aufgrund der schlechten Substanz der Wohngebäude in der Ostsiedlung kann dies auch Abriss und Ersatzneubau beinhalten. Möglicher Ersatzneubau orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur, bestehend aus einer niedriggeschossigen Straßenrandbebauung mit großen grünen Hofbereichen. Reihenhäuser würden sich ebenso in die kleinteiligen Bestandsstrukturen einpassen wie freistehende Eigenheime.

Die Randbebauung der Franz-Heymann-Straße wurde zum **städtebaulichen Grundgerüst** der Ostsiedlung erklärt. Durch den Ausschluss einer Abrissförderung über die bis 2005 vereinbarten Objekte hinaus soll das Stadtbild an dieser Durchgangsstraße erhalten bleiben.

Ostsiedlung: Randstädtische Wohnlage an der Gonna

- Bewahrung der städtebaulichen Struktur
- Bedarfsweiser Ersatz der Wohngebäude
- Niedriggeschossiges durchgrüntes Wohnen

Leitbild

Maßnahmen

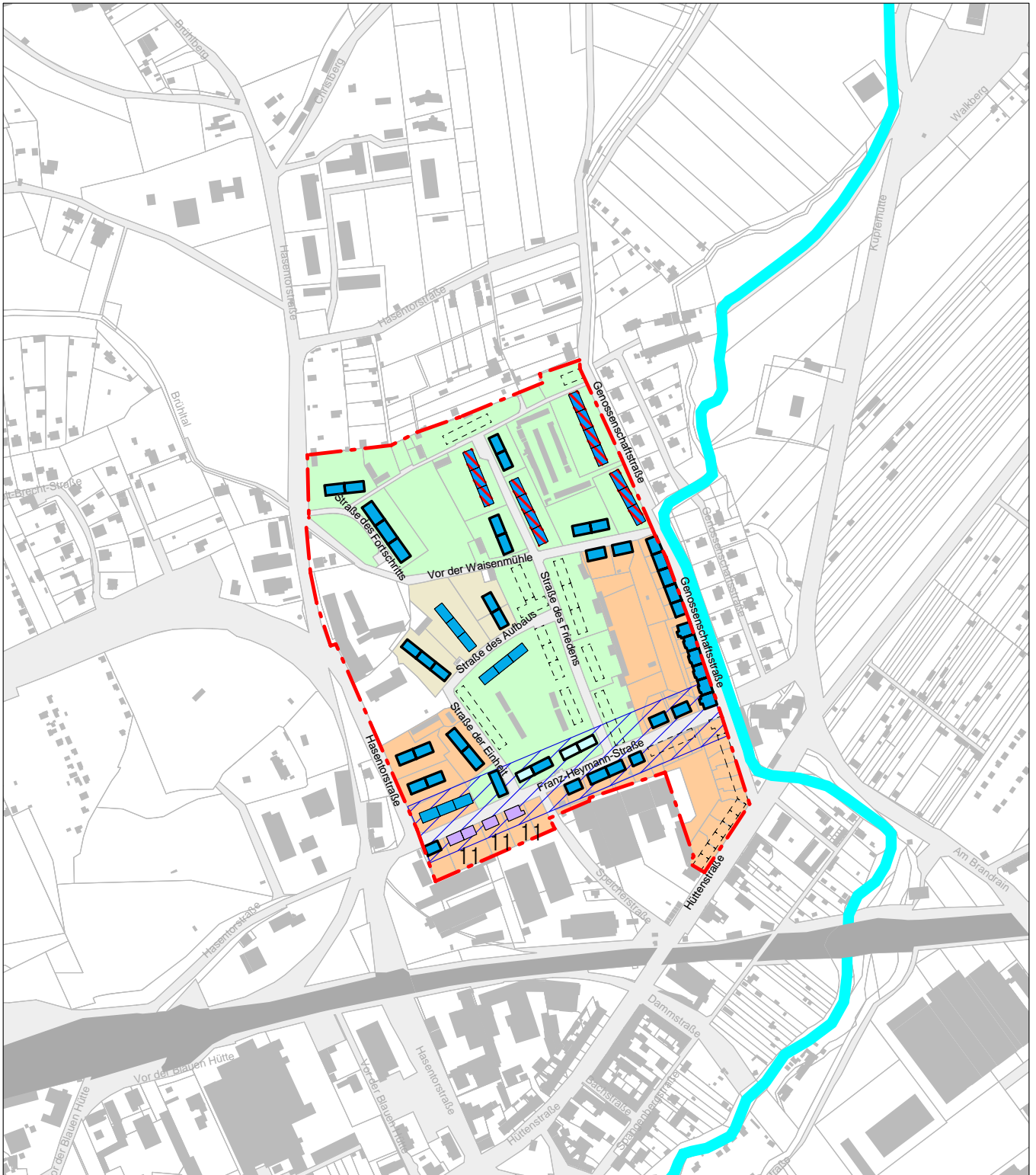
Die Maßnahmen aus dem Konzept 2001 sind komplett umgesetzt. In der vorliegenden Fortschreibung wurden neue Gebäude am Nordostrand der Siedlung unter den Erhaltungsvorbehalt einer entsprechenden Nachfrageentwicklung gestellt.

Die entstandenen und entstehenden Stadtumbauflächen können für **Wohnungsneubau** genutzt werden. Bis zu 40 Wohnungen sind im niedrig geschossigen Bereich denkbar. Allerdings ist auch die dauerhafte oder temporäre Nutzung der Freiflächen als Gartenland denkbar. Mit 56% wünschte sich 2005 jeder 2. Haushalt einen Garten oder eine Terrasse am Haus.

Kurzfristig steht im Bereich des städtebaulichen Grundgerüsts der Abriss und zeitnahe Ersatzneubau dreier Gebäude mit 16 Wohnungen an. In den Sanierungsvorbereitungen der bereits leer gezogenen Objekte stellte sich heraus, dass ein Ersatzneubau mit 12 bis 16 Wohnungen wirtschaftlicher ist als eine Sanierung.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	624
Abgerissener Wohnungsbestand	237
Wohnungsbestand 31.12.2009	387
Reduzierungsplanung, Erhaltungsvorbehalt	93
Planung Neubau	12-56
Wohnungsbestand nach Abschluss	306-350

Maßnahmenbilanz
Wohnungsbau
Ostsiedlung



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Januar 2010

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossen-schaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen / WE-Stillegung im Dachgeschoss

Zielaussagen

- Abriss
- Abriss und Ersatzneubau
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Städtebauliches Grundgerüst
- Erhalt / Modernisierung

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost
- 10 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2009

Ostsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**

7.3 Südwestliche Stadterweiterung

Die Südwestliche Stadterweiterung entstand im Zuge des großen Arbeitskräfte- und Wohnungsbedarfes durch den Kupferschieferbergbau am Standort Sangerhausen, der in der Nachkriegszeit energisch vorangetrieben wurde.

Innerhalb von drei Jahrzehnten entstanden in vier Bauabschnitten über 8.000 Wohnungen mit den entsprechenden Versorgungs-, Handels-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen.

Die bis dahin kompakte Stadt entwickelte ein weit ins südwestliche Umland reichendes Siedlungsband, begrenzt durch die Bahntrasse im Westen und den Hängen des „Weinbergs“ bzw. des Ausläufers des „Tennstedt“ im Osten.

2001 wohnten 13.227 Menschen in der südwestlichen Stadterweiterung von Sangerhausen. Sieben Jahre später hatte sich die Einwohnerzahl um knapp 16% auf 11.054 reduziert. Nach leichten Zuwächsen Mitte der 2000er Jahre ist die Einwohnerzahl seit 2006 wieder rückläufig.

Zum 31.12.2008 waren 12% der Einwohner (1.317) noch keine 18 Jahre alt. Ihr Anteil ist rückläufig. Der Anteil der Menschen im Rentenalter lag mit 34% (3.799) schon fast dreimal so hoch und ist weiter zunehmend.

Aufgrund der sich über drei Jahrzehnte erstreckenden Bauphase sind die einzelnen Bauabschnitte der südwestlichen Stadterweiterung entsprechend des Wandels der typisierten Wohnbauserien und der städtebaulichen Leitbilder sehr unterschiedlich:

- der Teilabschnitt Westsiedlung in der städtebaulichen und architektonischen Formensprache der 1950er Jahre,
- die Süd- und Südwestsiedlung in offener Zeilenbauweise der 1960er Jahre sowie
- die industriell vorgefertigten Großplattenbauten der 1970er Jahre in der Nord-siedlung.

Jedes Teilgebiet weist eigene wohnungswirtschaftliche, städtebauliche und soziale Ausgangslagen, Problemstellungen und Potentiale auf. Demzufolge werden die Teilgebiete im Folgenden einzeln dargestellt.

West

Städtebauliches Portrait

Die Westsiedlung, südwestlich der Altstadt gelegen, ist die zweitälteste Wohnsiedlung von Sangerhausen. Der erste Straßenzug, die Ernst-Putz-Straße, entstand noch in den 1940er Jahren. Ihre prägende Struktur erhielt die Westsiedlung dann zwischen 1951 und 1960 durch überwiegend 3-geschossige Gebäude in traditioneller oder Blockbauweise. Anfang der sechziger Jahre folgten im Nordwesten noch 3-geschossige Ergänzungsbauten sowie am südlichen Rand eine 4-geschossige Ausweitung des Gebietes.

Die besondere städtebauliche Stärke der Westsiedlung sind die durch die Gebäude gebildeten klaren Straßenräume und Hofstrukturen. Die Höfe sind mittlerweile stark durchgrünt und bieten attraktive Aufenthaltsräume.

Die Westsiedlung erhielt ein eigenständiges Stadtteilzentrum „Am Bergmann“, ursprünglich „Engels-Forum“. Die Angebote im Versorgungszentrum hattenen sich zwischenzeitlich weitgehend auf kleinere Anbieter im aperiodischen Bedarf sowie Dienstleister, die nicht auf Laufpublikum angewiesen sind, reduziert. Jeweils wenige hundert Meter nördlich und südlich hat sich großflächiger Einzelhandel angesiedelt. Mit der laufenden Sanierung des Bergmanns zeichnet sich einen leichte Belebung der Geschäftsunterlagerungen ab. An den Schmalseiten des Platzraumes befindet sich jeweils eine Schule, heute zwei Standorte einer Berufsschule.

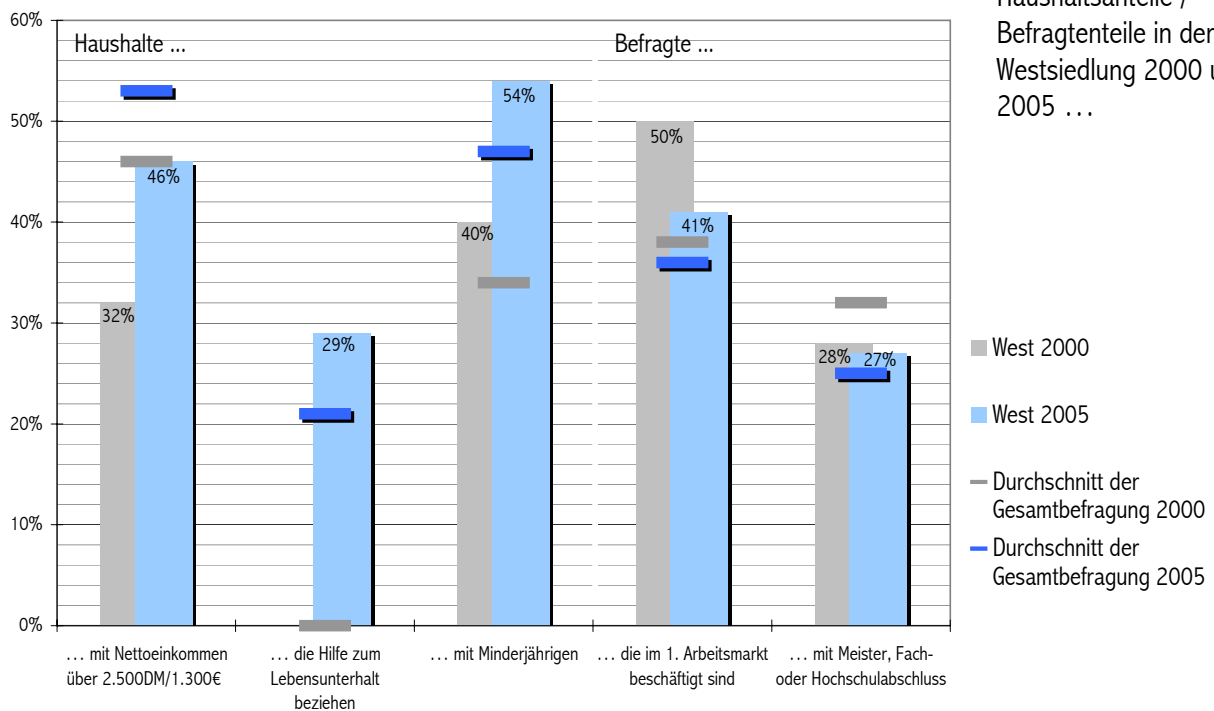
Die Westsiedlung selbst verfügt über keine Kita. Während der Einzugsradius (500m) der Kita in der Fritz-Himpel-Straße in Nord noch den nördlichen Teil des Wohngebietes abdeckt, bedienen die Kindereinrichtungen der Südwestsiedlung die wesentlichen Teile des Wohngebietes West mit. Die Südwest-Grundschule, zwischen der West- und der Südwestsiedlung gelegen, deckt beide Wohngebiete gleichmäßig ab.

In der Westsiedlung bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich zudem die Clara-Zetkin-Sekundarschule, das Geschwister-Scholl-Gymnasium sowie die oben erwähnte Berufsbildende Schule.

Sozialstruktur

Im Jahr 2000 hob sich das Gebiet vom Durchschnitt aller Befragungsgebiete in der Stadt vor allem durch eine hohe Fluktuation und einen großen Anteil kleiner Haushalte mit niedrigen Einkommen ab.

Im Vergleich dazu konnte in der Haushaltsbefragung 2005 ein deutlich höherer Familienanteil unter den Haushalten registriert werden. In 54% aller Haushalte lebten ein oder mehrere Minderjährige (Gesamtbefragung 46%). Durch die größeren Haushalte waren die Einkommen gestiegen. Knapp die Hälfte der Haushalte verfügte über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 1.300€ - an dem recht geringen pro Kopfeinkommen hatte sich allerdings wenig geändert. 21% der befragten Erwachsenen war arbeitslos oder nur geringfügig beschäftigt. Viele der neu zugezogenen Haushalte bezogen Transfereinkommen.



Wohnungswirtschaftliche Situation

Im Jahr 2001 gab es in der Westsiedlung 2.860 Wohnungen. Zum Jahresende 2009 hatte sich die Zahl auf 2.041 Wohnungen reduziert, bereits unter Berücksichtigung des Neubaugeschehens im „Wohnpark West“. 568 (29%) der Mietwohnungen in Mehrgeschossern befinden sich im Eigentum privater Einzeleigentümer oder kleinerer Gesellschaften³.

Von den 1.622 Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft bzw. Privatbeständen die durch die organisierte Wohnungswirtschaft mitverwaltet wird galt zum 31.12.2008 fast jede dritte (33%) als unsaniert. In den unsanierten Gebäuden konzentrierte sich auch der Leerstand, der jede 4. Wohnung (425) betraf. Der hohe Wohnungsleerstand in der Westsiedlung ist auf den geringen Sanierungsgrad der Wohnbausubstanz zurückzuführen.

Der Westsiedlung wurde ein **Mikrostandortindex**⁴ von 53,3 Punkten zugeordnet. „Diese Bewertung bedeutet für den Mikrostandort aktuelle mittlere Risiken. (...) Die Bewertung ist im starke Maße beeinflusst von der Vorbereitung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen (Abriss) sowie der geplanten Nachnutzung von Abrissflächen mit Eigenheimen.“⁵



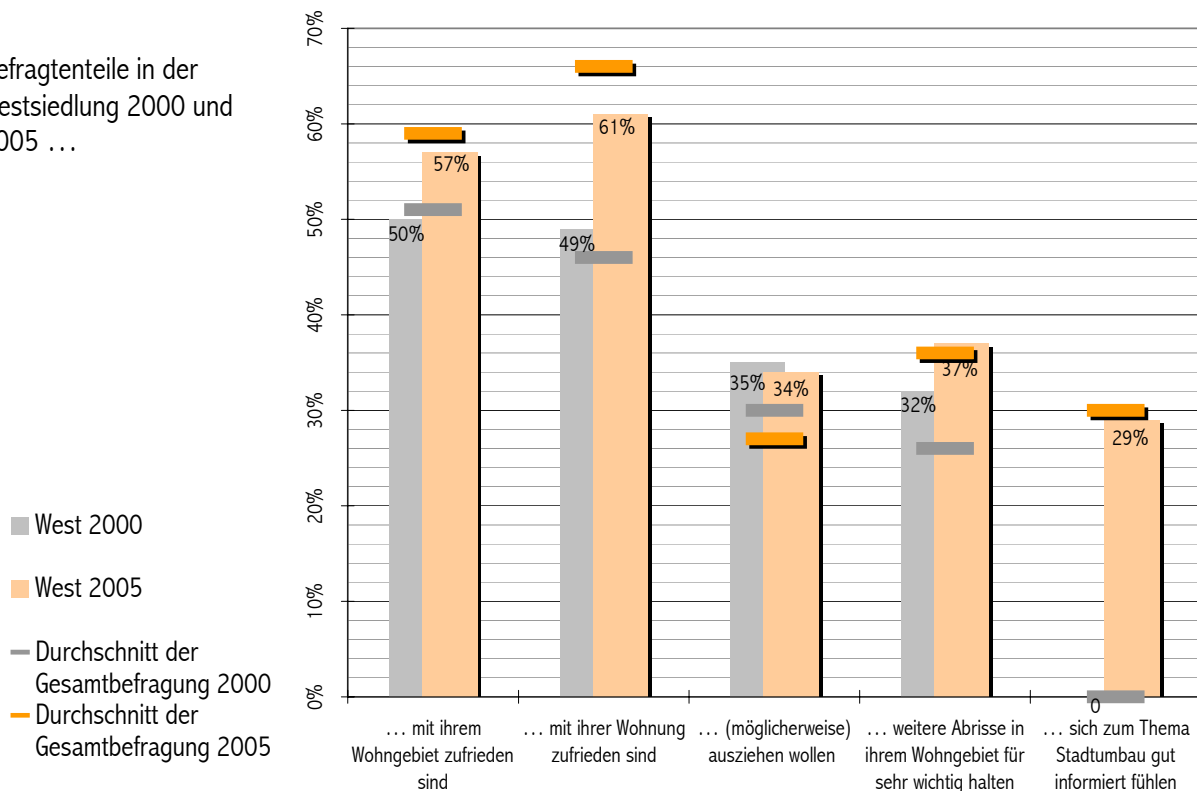
³ 2006 wurden alle Eigentümer von Mietwohnungen in den Umbaugebieten der Stadt schriftlich eingeladen, sich an der Diskussion zur Stadtentwicklung und zu den Projekten der Internationalen Bauausstellung 2010 zu beteiligen. Dem Schreiben war ein kurzer Fragebogen zur aktuellen Vermietungssituation beigefügt, dessen Auswertung anonymisiert zugesagt war. Aufgrund ausbleibender Rückmeldungen wurden alle Eigentümer und Hausverwaltungen noch einmal telefonisch kontaktiert. Auch dies führte leider nicht zu einem Informationsgewinn zur Vermietungssituation in den privaten Beständen bzw. zu neuen Kooperationspartnern.

⁴ Das Mikrostandortrating von 2006 bewertet die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006

⁵ Mikrostandortrating, a.a.O. S. 67

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohngebiet stieg zwischen 2000 und 2005 von 50 auf 57 Prozent, lag aber wie bereits 2000 auch 2005 im Durchschnitt aller Befragungsgebiete. Ebenso gestiegen war die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung (von 49 auf 61%), dies aber deutlich weniger stark als in der Gesamtbefragung. Jeder dritte Befragte in der Westsiedlung hatte 2005 einen Umzug beschlossen oder in Erwägung gezogen.

Befragte Teile in der Westsiedlung 2000 und 2005 ...



Die Akzeptanz gegenüber Gebäudeabbrüchen als Maßnahmen des Stadtbbaus lag in etwa im Durchschnitt. 37% der 2005 Befragten sahen hier für die Westsiedlung weiter eine sehr wichtige Aufgabe.

Strategien und Entwicklungsziele

Die Lage der Westsiedlung zwischen Altstadt und Südwestsiedlung, der hochwertige Städtebau mit straßenrandbegleitenden Gebäudezeilen und großen grünen Innenhöfen sowie das gute Image der Siedlung lassen West als zukunftssicheren Bestand erscheinen.

Durch die Revitalisierung des Bereiches ‚Am Bergmann‘ erhält die Westsiedlung ihre attraktive Quartiersmitte zurück. Neue Wohnformen in den sanierten Altbauten und punktuell in ergänzenden Neubauten reagieren auf neue Segmente der Wohnungsnachfrage von jung und alt. Durch die Umbauten reduziert sich die Zahl der Wohnungen ‚Am Bergmann‘ von 150 auf 120.

Die Straßenrandbebauung entlang der Haupteerschließungen wurden zum städtebaulichen Grundgerüst der Westsiedlung erklärt. Zur Wahrung der städtebaulich attraktiven Straßenräume sind geförderte Abrisse in diesen Bereichen, über die bis 2005 vereinbarten Objekte hinaus, ausgeschlossen. Einzige Ausnahme in der Westsiedlung ist der Abriss eines Hausaufgangs im Kreuzungsbereich ‚Straße der Volkssoli-

darität“ und „Karl-Liebnecht-Straße“, dessen verkehrslärmbelastete Lage aus Sicht des Eigentümers keine Vermietungsperspektive ergibt.

In städtebaulich verträglichen Lagen werden Teilbereiche der Westsiedlung auch flächenhaft abgerissen und für neuen Wohnungsbau im kleinteiligen eigentumsfähigen Segment aufbereitet.

Westsiedlung: Attraktiver Städtebau - Vielfältiges Quartier

- Wahrung der städtebaulichen Haupträume
- Revitalisierung der Quartiersmitte
- Neue Wohnformen für neue Nachfrage
- Wohnangebote für jung und alt

Leitbild

Maßnahmen

Bis Ende 2009 wurden in der Westsiedlung 837 Wohnungen abgerissen, das ist knapp 30% des Ausgangsbestandes. Noch einmal 148 Wohnungen sind für den Abriss vorgesehen bzw. stehen in ihrer Perspektive unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Nachfragentwicklung. Aufgrund der vorangeschrittenen Maßnahmeumsetzung bei den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft betreffen diesen Vorbehalt nur noch private Bestände.

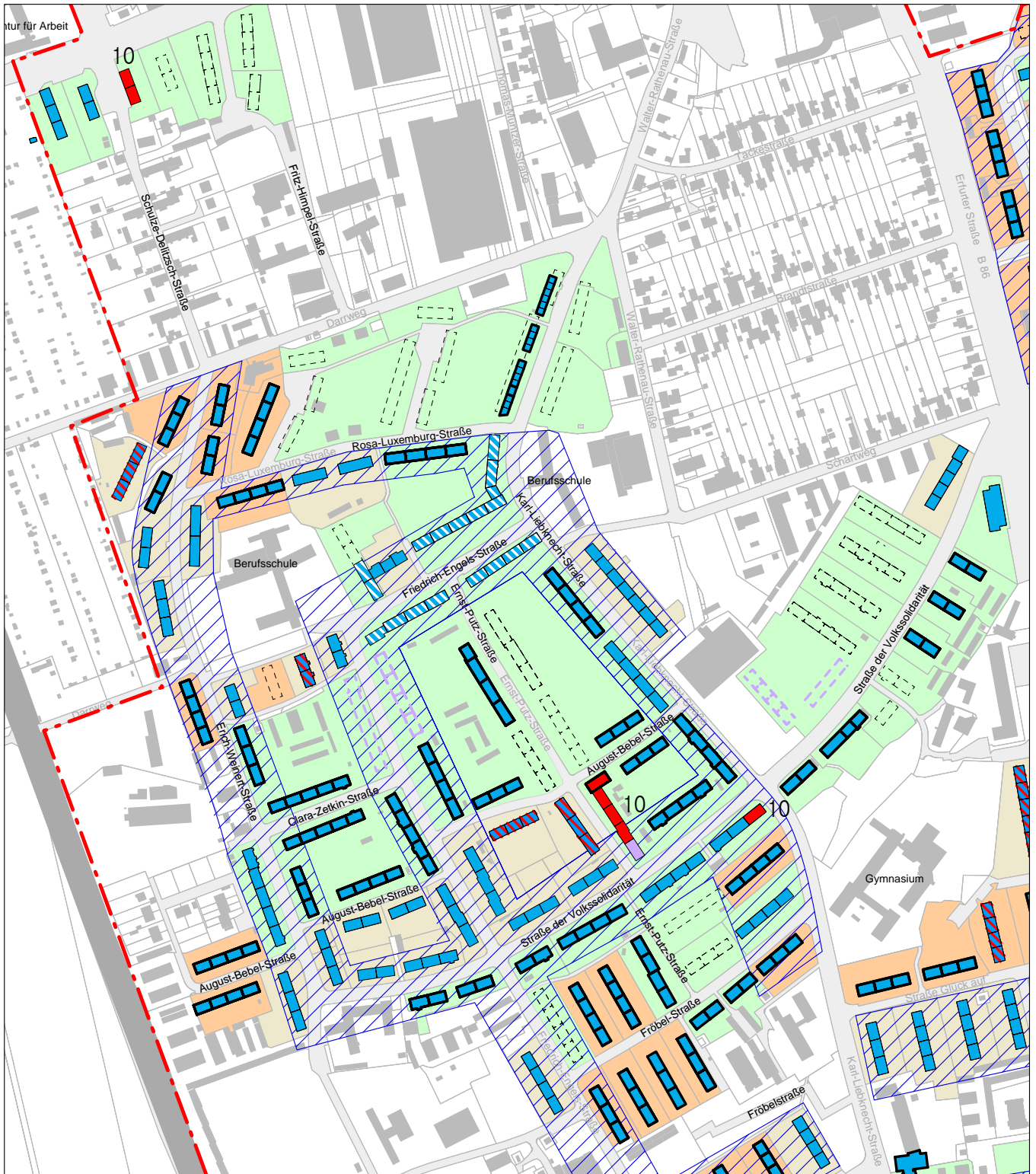
Die zentrale Maßnahme für die Westsiedlung ist die Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Identifikationskerns Am Bergmann. Im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 ist die Maßnahme in ihrer Komplexität und ihrem Anspruch beispielhaft für den Umgang mit vergleichbaren, städtebaulich wichtigen Altbauensembles. Im Zuge der Umbauten reduziert sich das Wohnungsangebot um 30.

Gleichzeitig findet in der Westsiedlung auch Neubau statt. Dies betrifft städtebaulich motivierte Lückenschließungen und Arrondierungen entsprechend des räumlichen Leitbildes in den Bereichen des „städtebaulichen Grundgerüsts“ sowie die Entwicklung größerer Stadtumbauflächen für kleinteiligen Wohnungsbau im Sinne des Flächenrecyclings. Der bauleitplanerisch gesicherte „Wohnpark West“ wird in seiner letzten Ausbaustufe bis zu 37 freistehende Einfamilienhäuser sowie 36 Mietwohnungen in Reihenhäusern umfassen. 27 Reihenhauswohnungen sind fertig gestellt und komplett vermietet.

Eine zweite für das Flächenrecycling vorgesehene Stadtumbaufläche von knapp 2 ha findet sich am östlichen Ende der Straße der Volkssolidarität, die in Fortsetzung der nördlich angrenzenden Kleinhausbebauung für eigentumsfähiges Wohnen geeignet ist. Bei einer GFZ von 0,4 sind bis zu 50 Wohneinheiten denkbar.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	2.860
Abgerissener Wohnungsbestand	837
Neu gebaute Wohnungen	18
Wohnungsbestand 31.12.2009	2.041
Reduzierungsplanung, Erhaltungsvorbehalt	178
Planung Neubau	139
Wohnungsbestand nach Abschluss	2.002

Maßnahmenbilanz
Wohnungsbau
Westsiedlung



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2009

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

Zielaussagen

- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Abriss und Ersatzneubau
- Städtebauliches Grundgerüst
- Erhalt / Modernisierung

Maßnahmejahr

- Fördergebietsgrenze Stadttumbau Ost
- Südwestliche Stadterweiterung
- 10 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2009
Südwestliche Stadterweiterung
Teilgebiet Westsiedlung

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

Südwest

Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus

Unmittelbar südlich der Westsiedlung, mit großer räumlicher Distanz zur Innenstadt, schließt sich die Südwestsiedlung an. Sie stellt den größten geschlossenen Siedlungsstandort der Stadt dar.

Die Südwestsiedlung wurde vor allem in den 60er Jahren in viergeschossiger Plattenbauweise errichtet. Im Südosten des Gebietes wurden in den 1970er Jahren Fünfgeschosser ergänzt. In den 1980er Jahren erfolgten einzelne Nachverdichtungen wiederum in Form von Vier- und Fünfgeschossern.

Die Struktur der Südwestsiedlung wird durch eine konsequente Zeilenbebauung geprägt, die überwiegend nach Nordwest und Südost ausgerichtet ist. Die lockere Bebauung ist eingebettet in großzügige Grünanlagen. Die Mitte des Gebietes wird von einem Versorgungsband mit Stadtteilzentrum (Kaufhalle, kleinere Geschäfte, Gastronomie) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gebildet (Kita, Grundschule, Sekundarschule und das einzige Gymnasium der Stadt).

Sozialstruktur

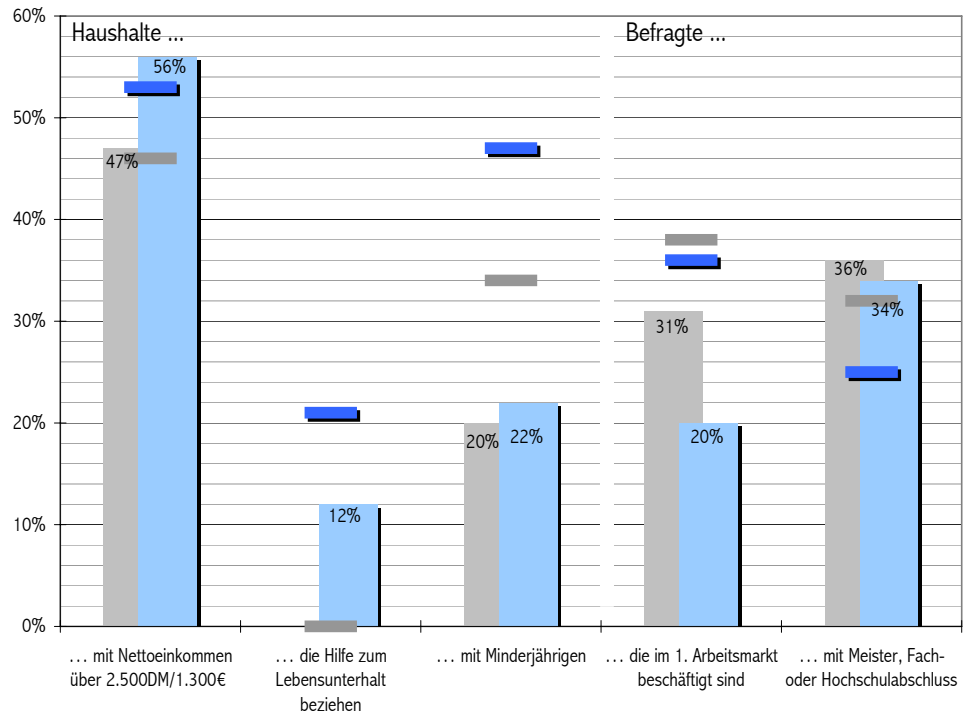
Die Bewohnerschaft in der Südwestsiedlung war entsprechend der Ergebnisse der letzten Haushaltsbefragung 2005 nach wie vor geprägt durch viele Stammbewohner. Die wesentlichen Befunde aus der Haushaltsbefragung von 2000 hatten sich auch 2005 nicht geändert:

- Der schon vormals hohe Seniorenanteil war weiter gewachsen (51% der Befragten war über 65 Jahre alt; im Schnitt der Befragung waren es 22%),
- der Kinderanteil blieb sehr niedrig (nur jeder fünfte Haushalt zählte einen oder mehrere Minderjährige als Mitglied; Gesamtbefragung 46%) und
- die kleinen Haushalte dominierten (nur 18% der Haushalte hatten mehr als zwei Mitglieder; Gesamtbefragung 37%).

Der Anteil der Beschäftigten hatte sich nahezu halbiert – aus Altersgründen. Südwest ist ein rapide überaltertes Gebiet!

Haushaltsanteile / Befragte in der Südwestsiedlung 2000 und 2005 ...

- Südwest 2000
- Südwest 2005
- Durchschnitt der Gesamtbefragung 2000
- Durchschnitt der Gesamtbefragung 2005



Wohnungswirtschaftliche Situation



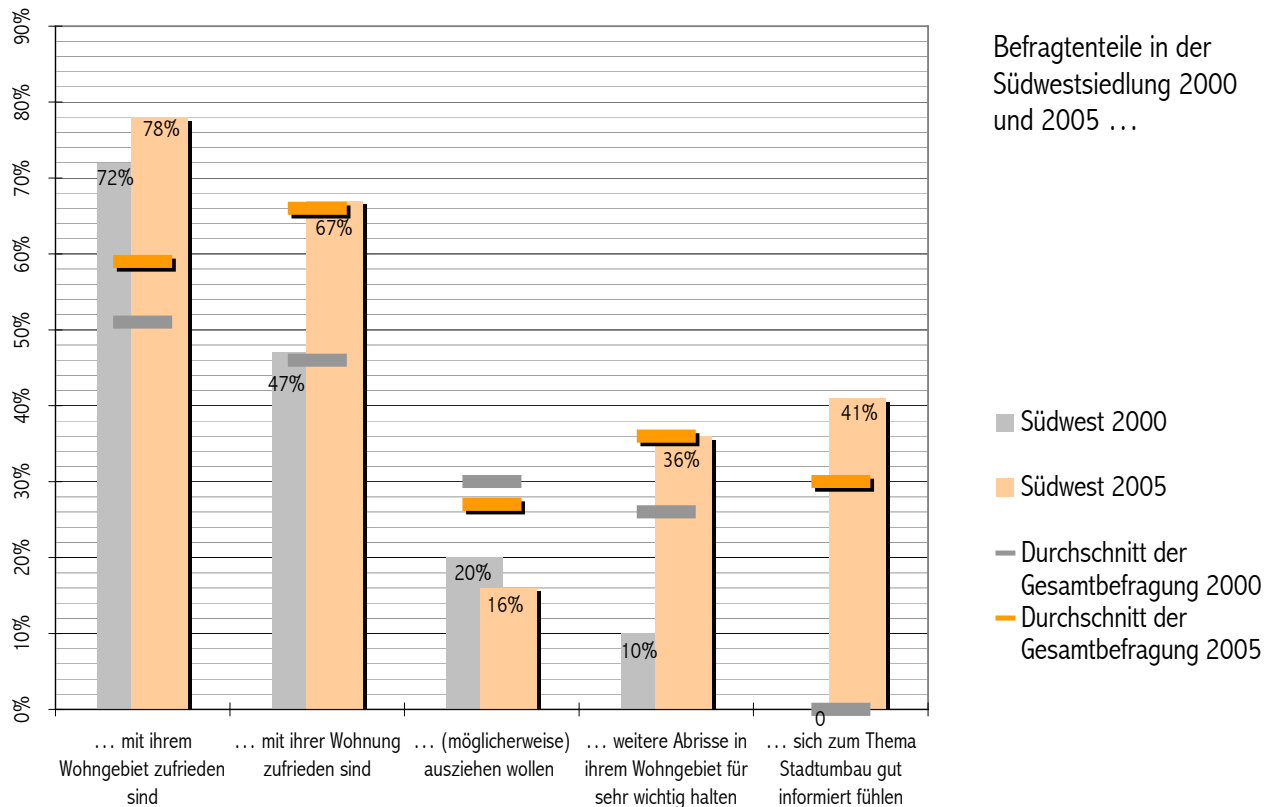
Mit ursprünglich 3.086 Wohnungen ist die Südwestsiedlung der größte komplexe Wohnstandort der Stadt. Bis 2009 wurde 112 Wohnungen abgerissen und an der Oberröblinger Straße 1a 26 neue gebaut. Von den heute 3.000 Wohnungen befindet sich rund jede fünfte in privatem Einzeleigentum.

Die 2.326 Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft galten zum 31.12.2008 zu 36% als vollmodernisiert und 15% noch als unsaniert. Wohnungsleerstand ist nach wie vor kein Thema! Mit 118 leeren Wohnungen zum 31.12.2008 betrug der Leerstand 5%.

Im **Mikrostandortrating**⁶ wurde der Südwestsiedlung „... ein Mikrostandortindex von 65,3 Punkten zugeordnet. Diese Bewertung bedeutet für den Mikrostandort aktuell geringe Risiken.“⁷

⁶ Das Mikrostandortrating von 2006 bewertet die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006.

⁷ Mikrostandortrating, a.a.O., S. 56



Die Zufriedenheit der Mieter mit Ihrem Wohngebiet war im Jahr 2005 gegenüber dem Jahr 2000 noch einmal deutlich gewachsen. 78% der Befragten hatten keine Kritik an ihrem Umfeld. Zwei Drittel der Mieter bewerteten auch ihre Wohnung rundum positiv – hier lag die Zunahme der Zufriedenheit gegenüber 2000 im gesamtstädtischen Trend. Dementsprechend gering war die Wegzugsneigung.

Gut 1/3 der Befragten sah 2005 Gebäudeabriss als probates Mittel des Stadtumbaus an. Dies war 2000 noch nicht der Fall. Mit 41% fühlten sich auch viele Bewohner der Südwestsiedlung gut über den Stadtumbau in ihrem Quartier informiert.

Strategien und Entwicklungsziele

Die Südwestsiedlung ist ein derzeit unproblematisches, gut nachgefragtes Wohnquartier am Rande der Stadt, ausgestattet mit einem vitalen Versorgungszentrum. Das zentrale Thema der Siedlung ist der anstehende Generationswechsel in der Mieterschaft. Für die Einstellung der Siedlung auf diese Nachfrageveränderung geben die vorhandenen Stärken das Leitbild vor.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SWG eröffnete 2009 in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt einen barrierefreien Neubau: Wohnen in der Gemeinschaft - Oberröblinger Straße 1a. Angedockt an ein bestehendes Seniorenwohnheim der AWO bietet das Haus neben der Versorgung der Bewohner auch Service- und Freizeitangebote für den ganzen Stadtteil. Damit reagieren SWG und AWO direkt auf die Überalterung des Stadtteils und den starken Bleibewunsch. Das Bauprojekt ist Teil der Sangerhäuser Beiträge zur IBA Stadtumbau 2010.

Die für den Städtebau der Südwestsiedlung typischen kompakten Wohngruppen der Zeilenbebauung, durch Haupteerschließungen, Infrastruktureinrichtungen oder Freiflächen voneinander separiert, wurden zum **städtebaulichen Grundgerüst** der Südwestsiedlung erklärt. Geförderte Abrisse sind hier ausgeschlossen.

Leitbild

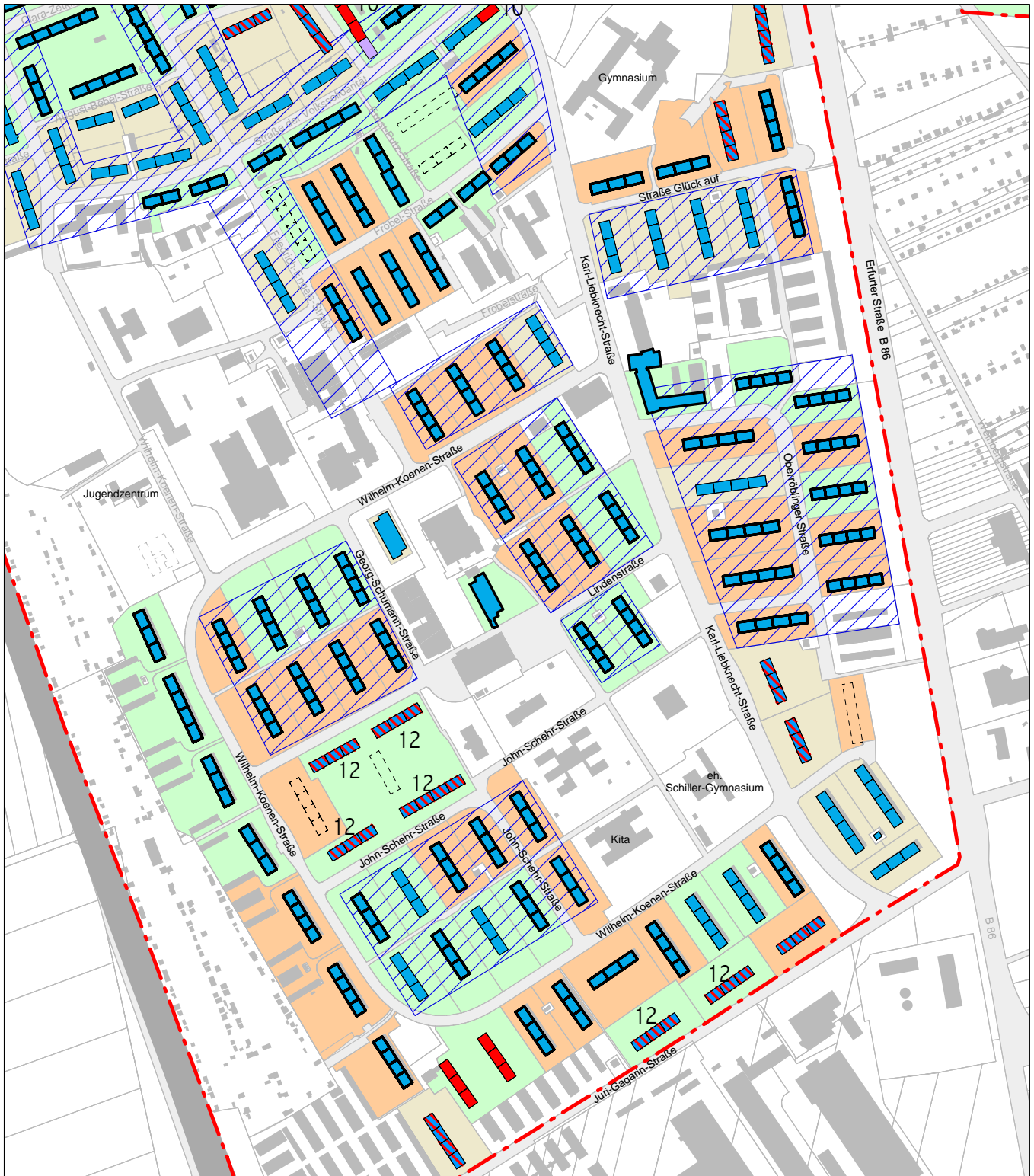
Südwestsiedlung: Durchgrüntes Quartier mit starkem Zentrum

- Auflockerung bei Betonung der Gebäudegruppen
- Hoher Wohnstandard, stabile Nachbarschaften
- Quartiersgrün erhalten und ausbauen
- Auf den Generationswechsel vorbereiten

Maßnahmen

Weitere 554 Wohnungen sind für den Abriss vorgesehen bzw. ihr dauerhafter Bestand steht unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Nachfragentwicklung. Neben den Nachverdichtungen der 1970er Jahre betrifft dies vor allem Gebäude am Südrand der Siedlung. Hier soll eine größere räumliche Distanz zwischen Wohnquartier und südlich angrenzenden Gewerbegebiets geschaffen werden. Dementsprechend sind als Nachnutzung der Stadtrandflächen entweder wohnverträgliches Gewerbe oder ein Grünstreifen vorgesehen.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	3.086
Abgerissener Wohnungsbestand	112
Neu gebaute Wohnungen	26
Wohnungsbestand 31.12.2009	3.000
Reduzierungsplanung, Erhaltungsvorbehalt	554
Planung Neubau	0
Wohnungsbestand nach Abschluss	2.443



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2009

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

Zielaussagen

- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Städtebauliches Grundgerüst
- Erhalt / Modernisierung, Neubau

Maßnahmejahr

- Förderbereichsgrenze Stadumbau Ost
- Südwestliche Stadterweiterung
- 10 Voraussichtliches Maßnahmejahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2009

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südwestsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**

Süd

Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaues

Unmittelbar südlich der Altstadt gelegen und lediglich durch die ehemalige Wallanlage und die Ringstraße „Alte Promenade“ von dieser getrennt, liegt das Wohngebiet Süd. Durch einen intensiv genutzten Fußweg ist die Innenstadt von der Südsiedlung aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Im Osten und Süden grenzen durchgrünte Kleinsiedlungs- und Datschengebiete an die Siedlung an. Dahinter öffnet sich eine attraktive Feld- und Wiesenlandschaft. Durch die innenstadtnahe Lage bei gleichzeitiger Nähe zur umgebenden Landschaft verfügt die Südsiedlung über einen prägnanten Standortvorteil.

Die Siedlung wurde zwischen 1961 und 1963 in viergeschossiger Zeilenbauweise errichtet. Dabei orientiert sich die Stellung der Gebäude an der Topographie des leicht nach Südosten ansteigenden Geländes. An der Erfurter Straße begrenzt ein zehngeschossiges Punkthaus das Gebiet nach Süden und bildet für die stadteinwärts Kommenden einen Blickfang. Zumeist hat sich auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden seit der Gebietsentstehung ein attraktiver Baumbestand entwickeln können.

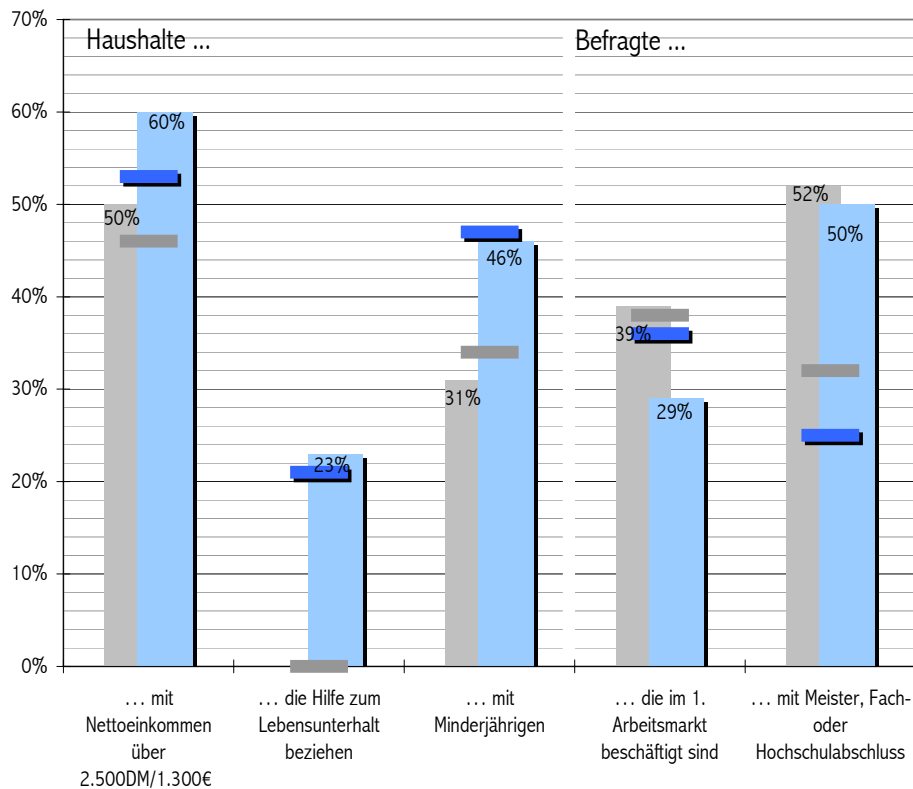
In den 80er Jahren (1982/83) wurden, räumlich isoliert vom Wohngebiet, im Bereich „Am Fass“ vier Gebäude mit 5 und 8 Geschossen errichtet.

Ein kleines Gebietszentrum umfasst wenige Läden, z.T. mit aperiodischem Bedarf. Im Norden des Wohngebietes befindet sich die Goethe-Grundschule, im Süden eine Sekundarschule und die Schwimmhalle von Sangerhausen.

Sozialstruktur

Der Anteil von Stammmietern war, gemäß den Ergebnissen der bisher letzten Haushaltsbefragung im Jahr 2005, seit der Haushaltsbefragung 2000 gewachsen. Im Jahr 2005 lebten mehr Senioren im Gebiet (35%) als 2000. Dementsprechend war der Beschäftigtenanteil gesunken. Die Haushalte waren im Durchschnitt zwar kleiner als im Jahr 2000, der Kinderanteil war durch zugezogene Haushalte aber wieder gestiegen. In 47% der Haushalte lebten 2005 ein oder mehrere Minderjährige, wodurch sich deren Anteil dem Durchschnitt aller Befragungsgebiete angenähert hatte.

Die Bewohner der Siedlung wiesen überdurchschnittliche Berufsabschlüsse auf. Jeder zweite verfügte über einen Fachschul- oder Hochschulabschluss oder einen Meisterbrief. Dementsprechend waren die Einkommen überdurchschnittlich hoch.



Haushaltsanteile / Befragte in der Südsiedlung 2000 und 2005 ...

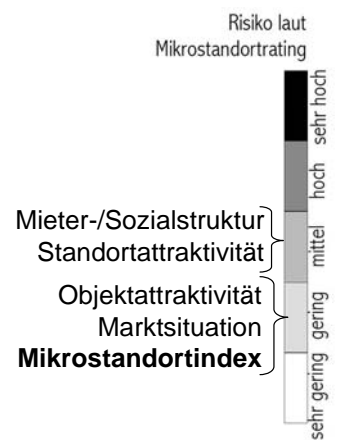
- Süd 2000
- Süd 2005
- Durchschnitt der Gesamtbefragung 2000
- Durchschnitt der Gesamtbefragung 2005

Wohnungswirtschaftliche Situation

Die Südsiedlung verfügte 2001 über 1.293 Wohnungen, von denen zwischenzeitlich 301 abgerissen wurden. In der Alban-Hess-Straße entstand auf einer Abrissbrache ein Neubau mit 48 barrierefreien Wohnungen. Zum 31.12.2009 umfasste die Südsiedlung 1.040 Wohnungen.

Zum 31.12.2008 galt der größte Teil der Wohnungen als teilsaniert. Ein Drittel ist vollsaniert, 11 % verblieben unsaniert. In den unsanierten Beständen konzentriert sich auch der Leerstand, der zum Stichtag bei 14% lag.

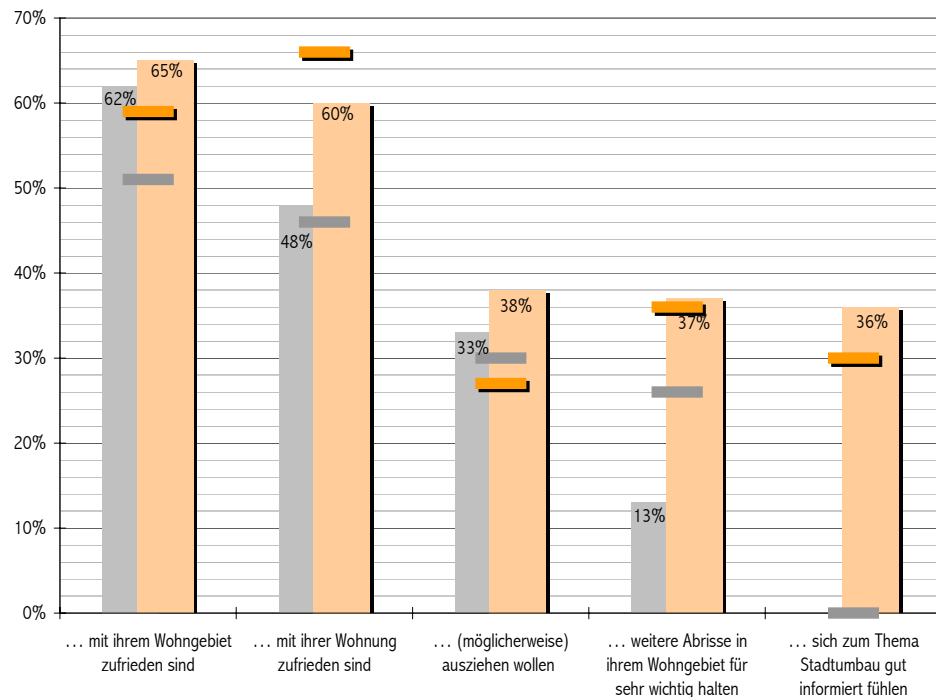
Im **Mikrostandortrating**⁸ wurde der Südsiedlung „... ein Mikrostandortindex von 59,9 Punkten zugeordnet. Diese Bewertung bedeutet für den Mikrostandort aktuelle mittlere Risiken. Der Wert grenzt an der Risikogruppe „Geringes Risiko“ an.“⁹



⁸ Das Mikrostandortrating von 2006 bewertet die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006.
⁹ Mikrostandortrating, a.a.O. S. 79.

Befragte in der Südsiedlung 2000 und 2005 ...

- Süd 2000
- Süd 2005
- Durchschnitt der Gesamtbefragung 2000
- Durchschnitt der Gesamtbefragung 2005



Die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohngebiet lag 2005 wie schon 2000 über dem Durchschnitt. Dies galt allerdings nicht mehr für die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung. Diese war zwischen den beiden Befragungen zwar auch gestiegen, aber nicht so deutlich wie im Durchschnitt aller Befragungsgebiete.

Die Zustimmung zum Gebäudeabriss als Maßnahme des Stadtumbaus war bis 2005 deutlich gewachsen. Jeder dritte Befragte sah dies als sehr wichtige Aufgabe an. 36% fühlten sich auch gut über den Stadtumbau informiert.

Strategien und Entwicklungsziele

Der Stadtumbau in Süd verfolgt das Ziel einer behutsamen Reduzierung des Wohnungsangebotes, wobei der städtebauliche Zusammenhang der Zeilenbebauung innerhalb der Siedlung wie der räumliche Bezug zur Altstadt erhalten bleiben soll. Die Entwicklung der Wohnungsangebote soll mittels Sanierung und Neubau vorrangig auf die wachsende Zahl älterer Mieter reagieren. Dazu soll das kleine Quartierszentrum durch eine neue sozialräumliche Mitte erweitert werden und insbesondere die fußläufige Anbindung der Altstadt qualifiziert werden.

Das der Altstadt am nächsten gelegene Teilquartier nördlich der Alban-Hess-Straße wurde zum Bestandteil des städtebaulichen Grundgerüsts der Südsiedlung erklärt. Hier ist die Förderung weiterer Abrisse über die bis 2005 vereinbarten Objekte hinaus ausgeschlossen. Damit soll der Erhalt eines kompakten Wohnstandortes mit Altstadtbezug befördert werden. Ebenso gehört die östliche Randbebauung der Erfurter Straße zum städtebaulichen Grundgerüst.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG errichtete auf einem Abrissgrundstück in der Südsiedlung einen Neubau unter dem Leitbild generationsübergreifendes Wohnen. Neben einer durchgängigen Barrierefreiheit wurde ein Teil der 48 Wohnungen behindertengerecht nach DIN gestaltet. Zum Projekt gehört ein „Servicestützpunkt für alle Generationen“, in Kooperation mit dem Verein P3 betrieben. Diese Kooperation ist ein Projekt der IBA Stadtumbau 2010.

Südsiedlung: ruhiges Wohnen in Altstadtnähe

- Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs
- Schaffung einer neuen Mitte
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Anbindung an die Altstadt stärken

Leitbild

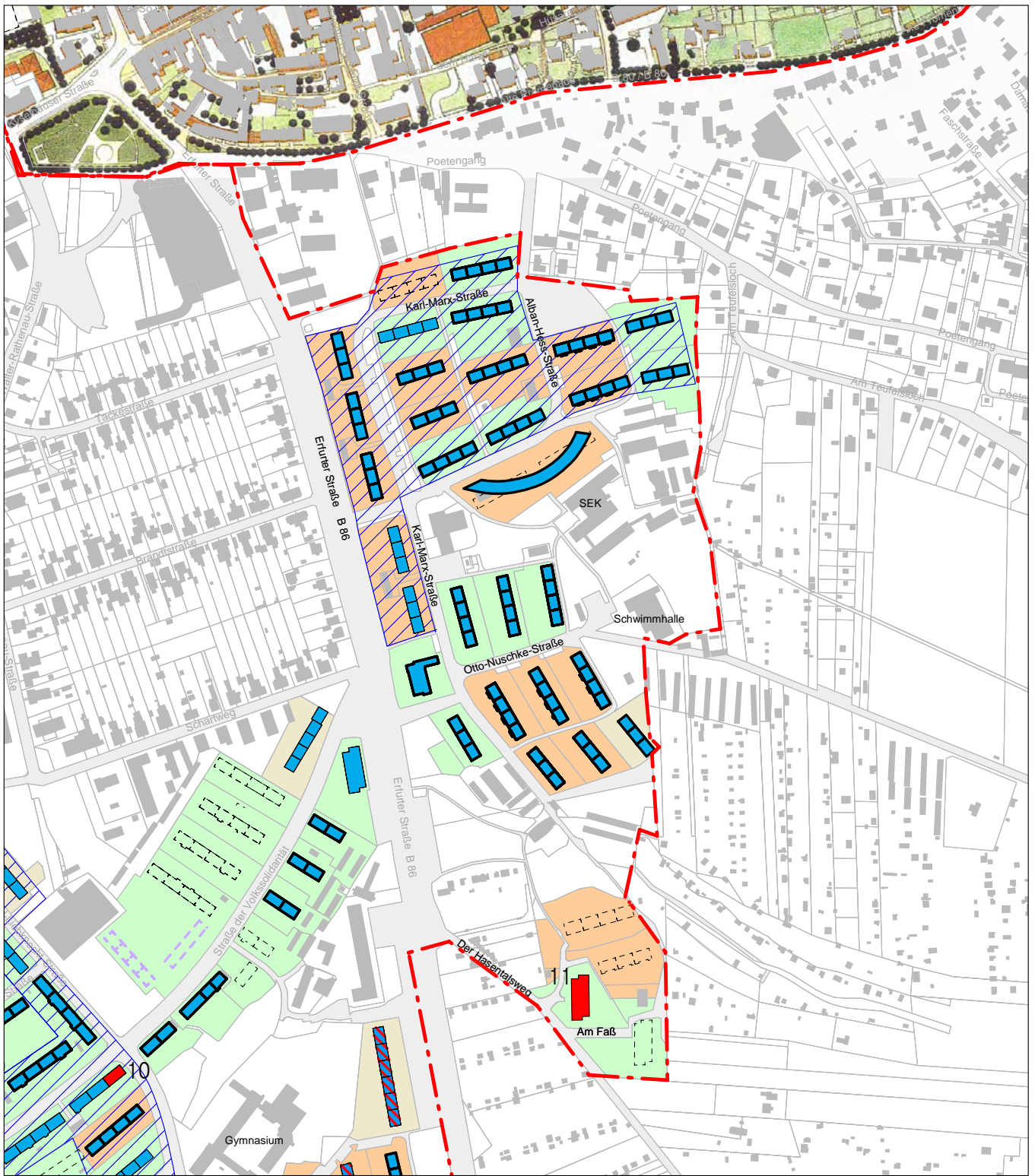
Maßnahmen

Für das Jahr 2011 ist der Abriss des letzten Gebäudes „Am Fass“ mit 120 Wohnungen vorgesehen. Der dann komplett geräumte südliche Abschnitt des Wohngebietes soll mit Priorität zu einem Eigenheimstandort entwickelt werden. Die Flächeneigentümer WGS und SWG planen die gemeinsame Entwicklung. Die Stadt unterstützt dieses Ansinnen mit der frühzeitigen Erstellung eines Bebauungsplans.

Im Siedlungszusammenhang der beiden nördlichen Bauabschnitte sind derzeit keine weiteren Abrissmaßnahmen vorgesehen. Auch die Gebäudemodernisierung ist nahezu abgeschlossen. Aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Bewohner sowie des genossenschaftlichen Neubaus für generationsübergreifendes Wohnen kommt der Sanierung der maroden Fußwege sowie der Optimierung der Wegebeziehungen hohe Priorität zu.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	1.293
Abgerissener Wohnungsbestand	301
Neu gebaute Wohnungen	48
Wohnungsbestand 31.12.2009	1.040
Planung Abriss	120
Planung Neubau „Am Fass“	Ca. 26
Wohnungsbestand nach Abschluss	946

Maßnahmenbilanz
Wohnungsbau
Südsiedlung



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2009

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

Zielaussagen

- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Abriss und Ersatzneubau
- Städtebauliches Grundgerüst
- Erhalt / Neubau+Modernisierung

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 10 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2009

Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Südsiedlung

Arbeitsgemeinschaft **Westermann & Wallraf**

Nord

Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaus

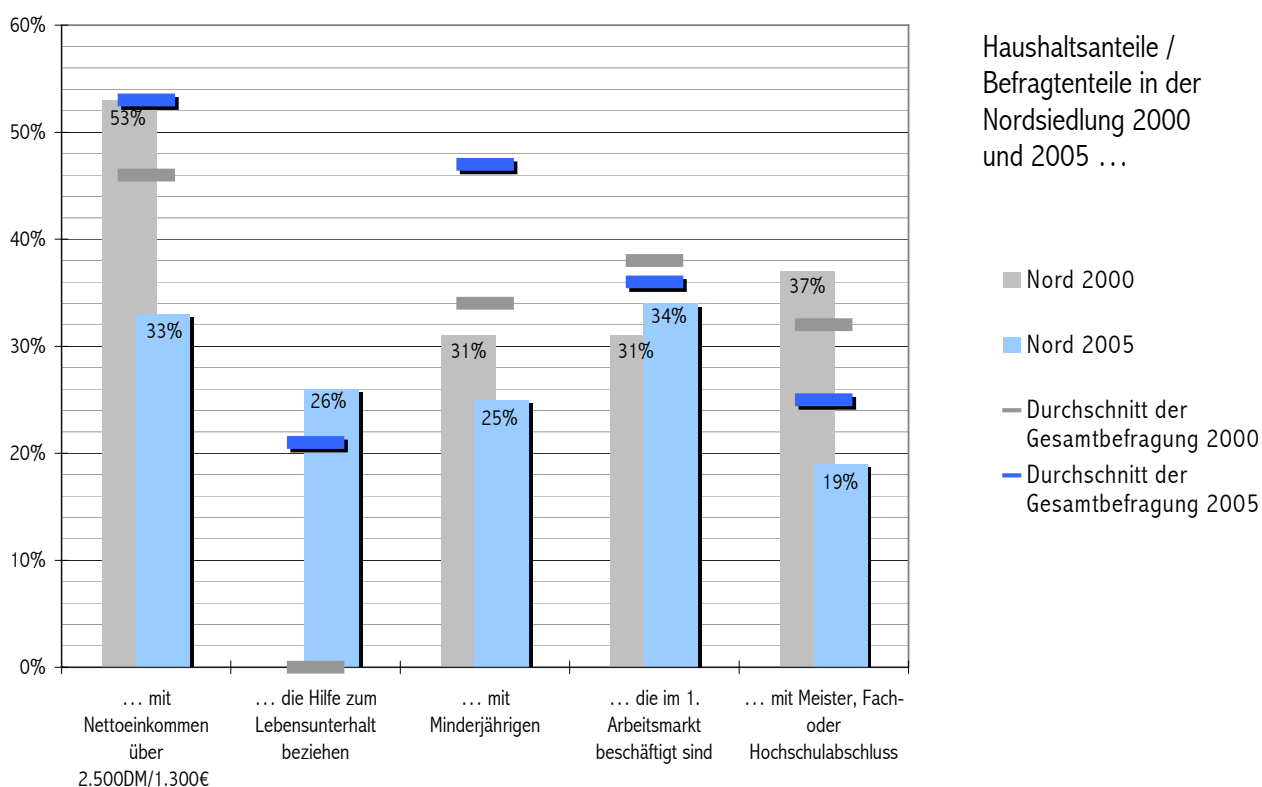
Die Nordsiedlung liegt unmittelbar westlich der Altstadt von Sangerhausen. Im Süden wird das Gebiet von der Kyselhäuser Straße - der westlichen Ausfallstraße der Stadt - begrenzt. Im Norden stößt die Siedlung an den Grünzug entlang der Gonna. Dahinter schließen sich Grünanlagen mit Friedhof und Sportplatz an. Im Westen grenzt das Gebiet an den Neubaukomplex des Arbeitsamts.

Die Nordsiedlung wurde zwischen 1970 und 1978 ausschließlich in fünfgeschossiger Plattenbauweise errichtet. Eine klare Struktur läßt der Städtebau nicht erkennen. In die bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung wurden zum Teil Wohnhöfe und zum Teil offene Zeilen eingefügt, was der Siedlung einen zerklüfteten und unentschiedenen Charakter verleiht.

An sozialer Infrastruktur bietet die Nordsiedlung die Kita Friedrich-Fröbel. Außerdem liegt das Domizil der Kreissportjugend an der Kyselhäuser Straße. Seit Abriss der Kaufhalle Nord (2007) stehen den Bewohnern keine quartiersinternen Handelsangebote mehr zur Verfügung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen südlich der Hauptverkehrsstraße Kyselhäuser Straße oder östlich der Mühlgasse in der Altstadt.

Sozialstruktur

Nord wurde im Jahr 2000 noch von kleineren Haushalten im fortgeschrittenen Erwerbsalter mit überdurchschnittlich guten Erwerbssituationen und höheren Einkommen sowie von einem hohen Seniorenanteil geprägt. Entsprechend der Ergebnisse der bis dato letzten Haushaltsbefragung 2005 hatten viele Stammbewohner das Gebiet in den Folgejahren verlassen. Im Austausch kamen jüngere und weniger qualifizierte Bewohner mit geringeren Einkommen und Berufsaussichten, darunter sehr viele Alleinstehende.



Wohnungswirtschaftliche Situation

Die Nordsiedlung umfasste 2001 noch 860 Wohnungen. Bis Ende 2009 wurden 180 Wohnungen abgerissen, sodass sich der Bestand auf 680 Wohnungen reduziert hat.

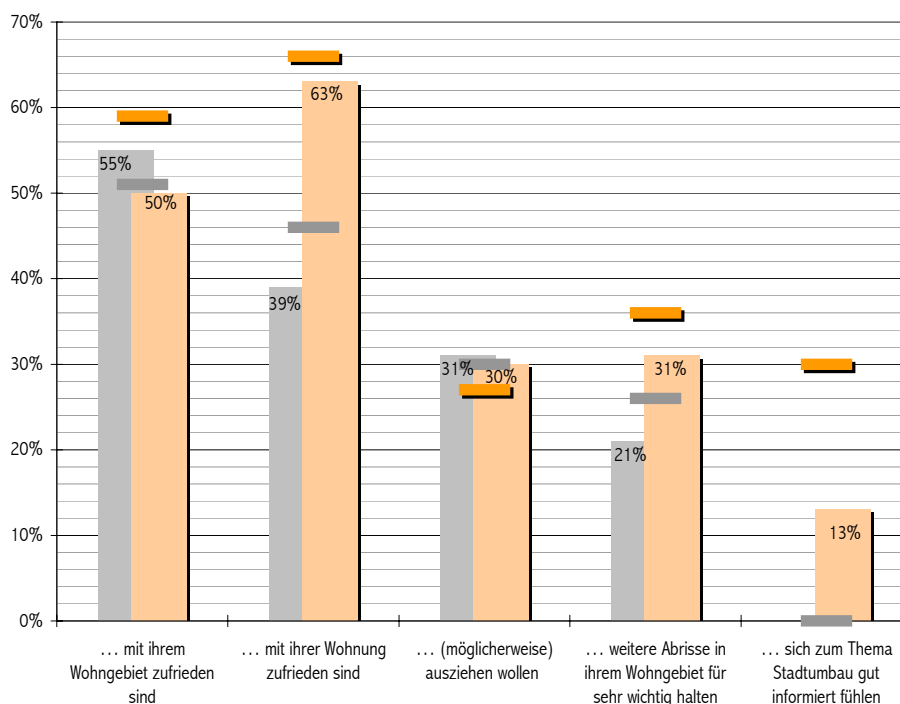
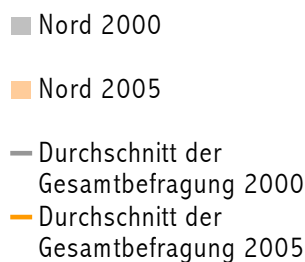
Zum 31.12.2008 galten 60% der Wohnungen als teilsaniert und 40 % als unsaniert. 23 % der Wohnungen in Nord standen zum gleichen Zeitpunkt leer. Einige der Gebäude sind bereits seit Jahren mit einem Neuvermietungsstopp belegt.

Im **Mikrostandortrating**¹⁰ wurde der Nordsiedlung „...ein Mikrostandortindex von 50,1 Punkten zugeordnet. Diese Bewertung bedeutet für den Mikrostandort aktuell mittlere Risiken.“¹¹

In der Wohnzufriedenheit und der Akzeptanz des Stadtumbaus lag Nord in allen Punkten unter dem Durchschnitt der Haushaltsbefragung 2005. Die Zufriedenheit mit dem Quartier hatte gegenüber 2000 abgenommen, die Zufriedenheit mit der Wohnung war im gesamtstädtischen Trend gestiegen. Da sich, im Gegensatz zu den anderen Quartieren, in Nord keine faktischen Verbesserungen in der Wohnbaubsubstanz fest machen lassen, kann diese Bewertung auch als Ausdruck eines gesunkenen Anspruchsniveaus in Folge der veränderten Sozialstruktur der Mieterschaft verstanden werden.



Befragte Teile in der Nordsiedlung 2000 und 2005 ...



Die Wegzugsbereitschaft der Haushalte in Nord war 2005 leicht höher als im Schnitt der Gesamtbefragung.

¹⁰ Das Mikrostandortrating von 2006 bewertet die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006.

¹¹ Mikrostandortrating, a.a.O., S. 113

Strategien und Entwicklungsziele

Der industriell errichtete Geschoßwohnungsbau in Nord soll weitestgehend abgerissen werden. Der Bau mehrgeschossiger Gebäude im Bereich der Gonna westlich der Altstadt galt schon in den 1970er Jahren als nachteilig für das Innenstadtklima, wurde aber aufgrund des hohen Wohnungsbedarfes und der bereits vorhandenen Erschließung am Standort trotzdem durchgeführt. Der Stadtumbau eröffnet nun die Chance, diese Entscheidung zu korrigieren und zugleich auch die Frischluftzufuhr für die Sangerhäuser Innenstadt wieder zu verbessern.

Die stadträumlich integrierte Lage der Nordsiedlung in unmittelbarer Altstadtnähe und mit Bezug zu attraktiven Grünanlagen lässt hier die Entwicklung eines Neubauquartiers für kleinteiligen Wohnungsbau sinnvoll erscheinen. Lediglich das Grundstück des Gebäudes Gonnaufer 14-18 soll aufgrund seiner unmittelbaren Uferlage nicht wieder bebaut sondern als begrüntes Areal entwickelt werden.

Die größten Hemmnisse bei der Umsetzung dieser Strategie liegen in der langen Zeitspanne und räumlichen Dispersität der geplanten Abrisse und in der äußerst komplizierten Lage der Versorgungsmedien.

Leitbild

Nordsiedlung: Eigentumsfähiges Wohnen nahe der Altstadt

- Langfristig Ersatz durch Einfamilienhausstruktur
- Stadttechnik für die Neuentwicklung vorbereiten
- Grünzug an der Gonna wiederherstellen
- Umsetzungsstrategien für die Mieter entwickeln

Maßnahmen

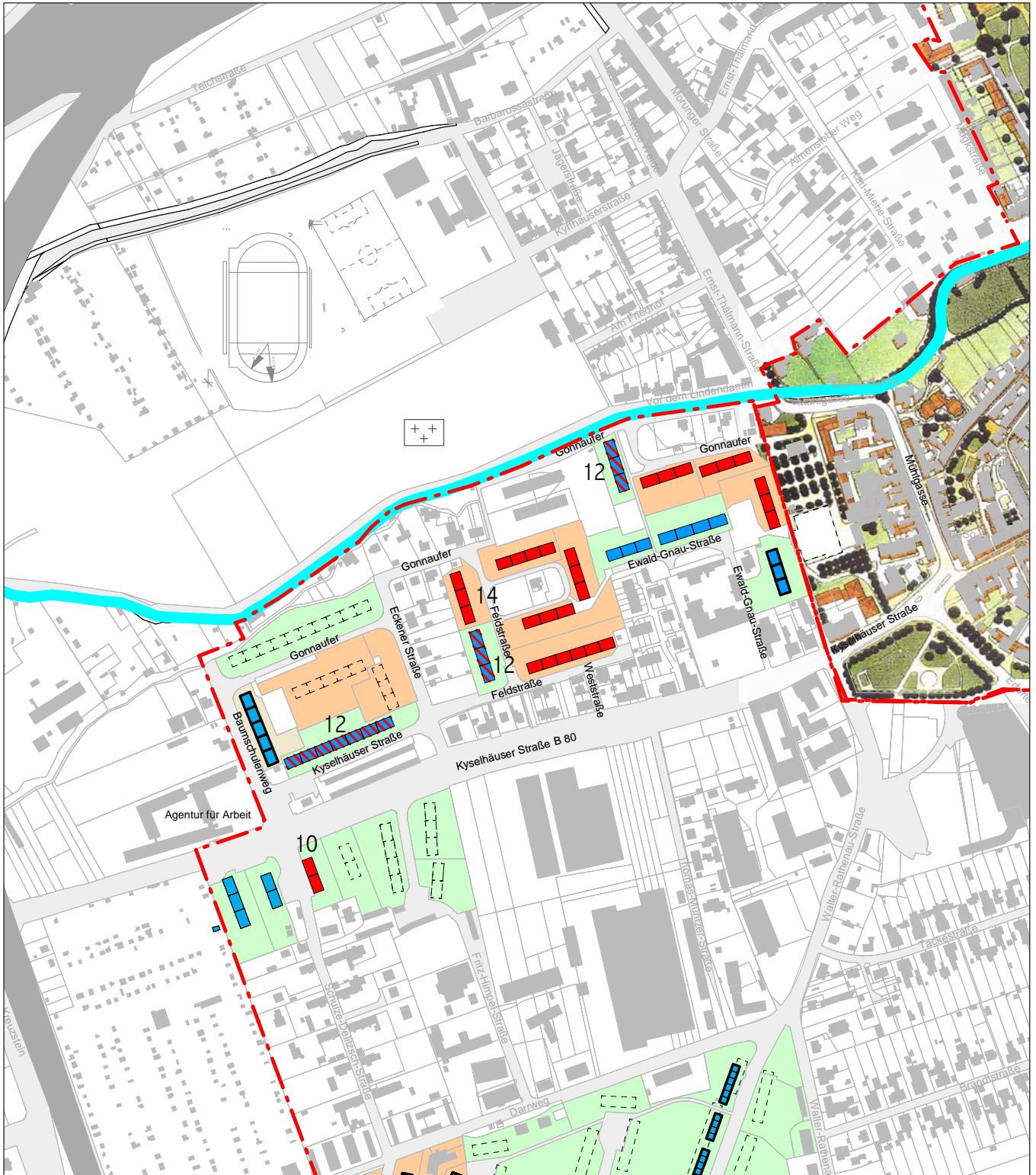
Aufgrund der oben beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen bei der Umsetzung der Entwicklungsstrategie sind vor 2012 keine weiteren Abrisse vorgesehen. Insgesamt stehen aber weitere 530 Wohnungen auf Abriss bzw. unter dem Vorbehalt des Erhaltes nur bei entsprechender Nachfrageentwicklung.

Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden sind derzeit nicht geplant, können sich aber aufgrund der Langfristigkeit der Abrissplanung zumindest zur Absicherung der Betriebsfähigkeit der Häuser ergeben. Zentrale Aufgabe ist die weitere planerische Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung. Dazu wird unter Regie der Stadtwerke das System der Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medienträger in einer Zusammenschau dargestellt und als Grundlage für die Festlegung der Reihenfolge der Einzelabrisse sowie für eine städtebaulich sinnvolle Parzellierung der Abrissflächen zur späteren Neubebauung herangezogen. Möglicherweise kann ab 2012 im Karree Gonnaufer, Eckener Straße und Kyselhäuser Straße am westlichen Gebietsrand ein erster Bauabschnitte entwickelt werden.

Die Stadt Sangerhausen unterstützt diese Strategie durch die planungsrechtliche Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung dieses Siedlungsbereichs.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	860
Abgerissener Wohnungsbestand	180
Wohnungsbestand 31.12.2009	680
Reduzierungsplanung, Erhaltungsvorbehalt	530
Planung Neubau	Ca. 104
Wohnungsbestand nach Abschluss	Ca. 254

Maßnahmenbilanz
Wohnungsbau
Nordsiedlung



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand November 2009

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbau-genossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert / Neubau
- abgerissen

Zielaussagen

- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Erhalt / Modernisierung

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost Südwestliche Stadterweiterung
- 10 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungs-konzept Sangerhausen

Fortschreibung 2009
Südwestliche Stadterweiterung Teilgebiet Nord-siedlung

Arbeitsgemeinschaft
Westermann & Wallraf

7.4 Othaler Weg

Städtebauliches Portrait / Stand des Stadtumbaues

Das Wohngebiet Othaler Weg liegt räumlich isoliert östlich der Innenstadt. Auf einem nordexponierten Hang südlich der Riestedter Straße gelegen ist der Othaler Weg nahezu von allen Seiten von Grünräumen eingefasst. Im Osten öffnet sich der Landschaftsraum aus Feldern und Wiesen, im Norden grenzen bis zur Ausfallstraße Riestedter Straße ebenfalls Felder und Wiesen an das Wohngebiet. Westlich schließen sich das Freibad der Stadt, eine Kleingartenanlage und das Rosarium an. Lediglich im Süden hat das Wohngebiet durch die Neuausweisung eines Einfamilienhausbereichs nach 1990 Anschluss an die Siedlungsfläche der Stadt gefunden.

Die durch die Höhenlage möglichen weiten Blickbeziehungen sowie der hohe Grünanteil innerhalb der Siedlung unterstützen den Landschaftsbezug des Wohngebietes.

Als jüngstes mehrgeschossiges Wohngebiet der Stadt ist der Othaler Weg in den 1980er Jahren entstanden. Dabei wurden die fünf- und sechsgeschossigen Zeilen, zumeist an der Topographie des Hanges orientiert, in Ost-West-Richtung angeordnet. Einige Gebäude verfügen über Mietergärten an den Erdgeschoßwohnungen.

Die Siedlung lässt sich in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt teilen. Zwischen beiden Teilen liegt das Versorgungszentrum des Wohngebietes mit Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur.

Das Wohngebiet bietet ein umfassendes infrastrukturelles Angebot. Zur Verfügung stehen eine Kindereinrichtung, ein Hort sowie eine Grundschule mit Sportplatz und Sporthalle. Am Westrand der Siedlung befinden sich zwei Altenwohnanlagen sowie ein Jugendclub. Ein Ärztehaus, eine Kaufhalle und ein Restaurant befinden sich ebenfalls im Wohngebiet. Anwohner haben 2009 bei einer Bestandsaufnahme über 20 Angebote zum Treffen, Sitzen und/oder Spielen im Umfeld der Wohngebäude kartiert.

Andererseits haben die Anwohner im Zuge des Einwohnerrückgangs aber auch schon eine deutliche Reduzierung der Infrastrukturangebote hinnehmen müssen. Am Nordrand des Wohngebietes wurde eine Kita abgerissen. Die Sekundarschule wurde geschlossen, das Gebäude in Eigentümerschaft des Landkreises soll durch die Kreisverwaltung genutzt werden. Eine Kaufhalle steht seit Jahren leer, gleiches gilt auch für die meisten im Erdgeschoss zweier zentral gelegener Wohngebäude eingerichteten Ladenlokale.

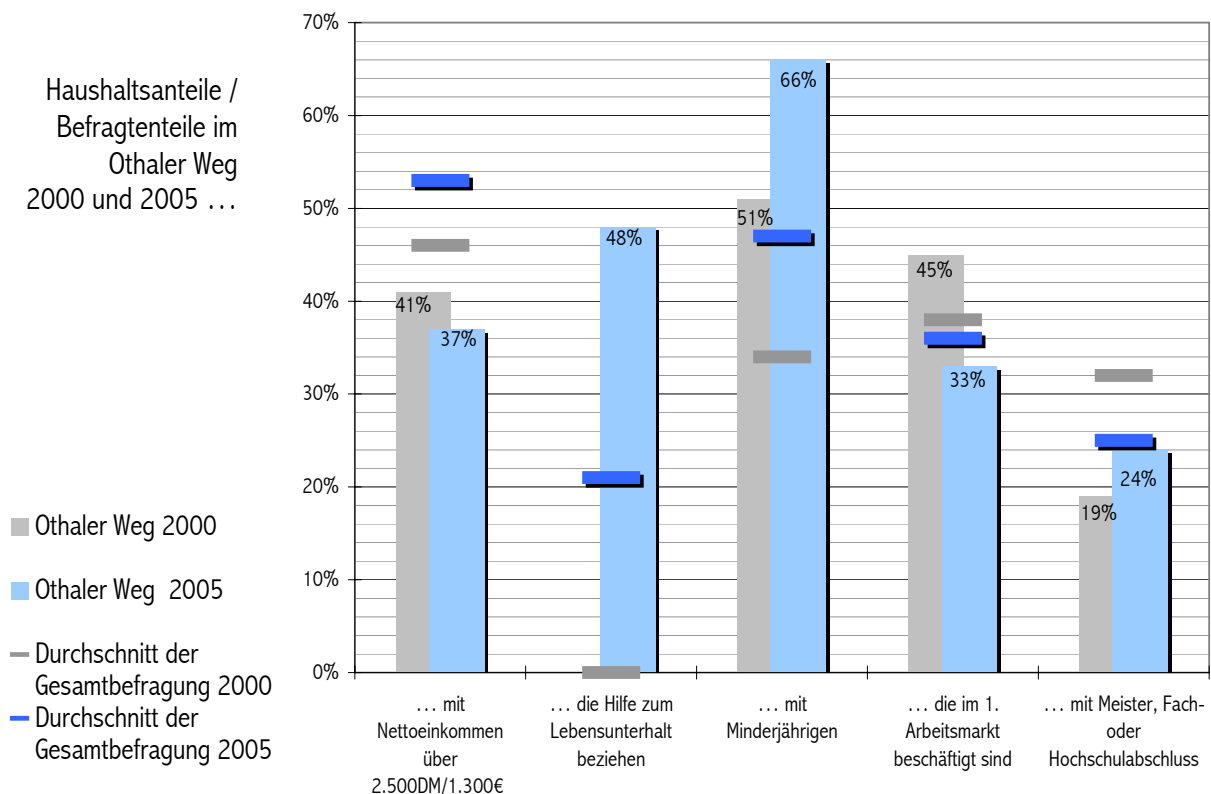
Sozialstruktur

Zum 31.12.2008 wohnten 2.106 Menschen im Othaler Weg, weiter mit abnehmender Tendenz. Seit Mitte der 1990er Jahre, als noch 5.400 Sangerhäuser im Quartier lebten, ist die Einwohnerzahl um rund 60 % gesunken.

17% der Einwohner (367) waren zum Stichtag noch keine 18 Jahre alt. Der Anteil der Minderjährigen lag im Othaler Weg nach wie vor deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 13%. Dagegen war der Anteil der Bewohner im Rentenalter mit 13% im Gebiet nur rund halb so groß wie im Durchschnitt der Gesamtstadt (27%).

Entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2005 sorgte die noch dominante Erstbeziehergeneration – 50 % der Befragten wohnte auch schon vor der Wende im Gebiet - für einen hohen Familienanteil und ein geringes Durchschnittsalter, wenn auch mit sinkender Tendenz.

Die Siedlung hat seit Mitte der 1990er Jahre durch die Veränderung der Sozialstruktur eine starke Segregation durchlebt. Zwar hatte sich die Berufsqualifikation zwischen 2000 und 2005 leicht verbessert und erreichte die gesamtstädtischen Werte. Bezüglich des Haushaltsnettoeinkommens, des Anteils der von Hilfe zum Lebensunterhalt abhängigen Haushalte oder auch des Beschäftigtenanteils hatte sich die soziale Lage im Quartier aber weiter verschlechtert.



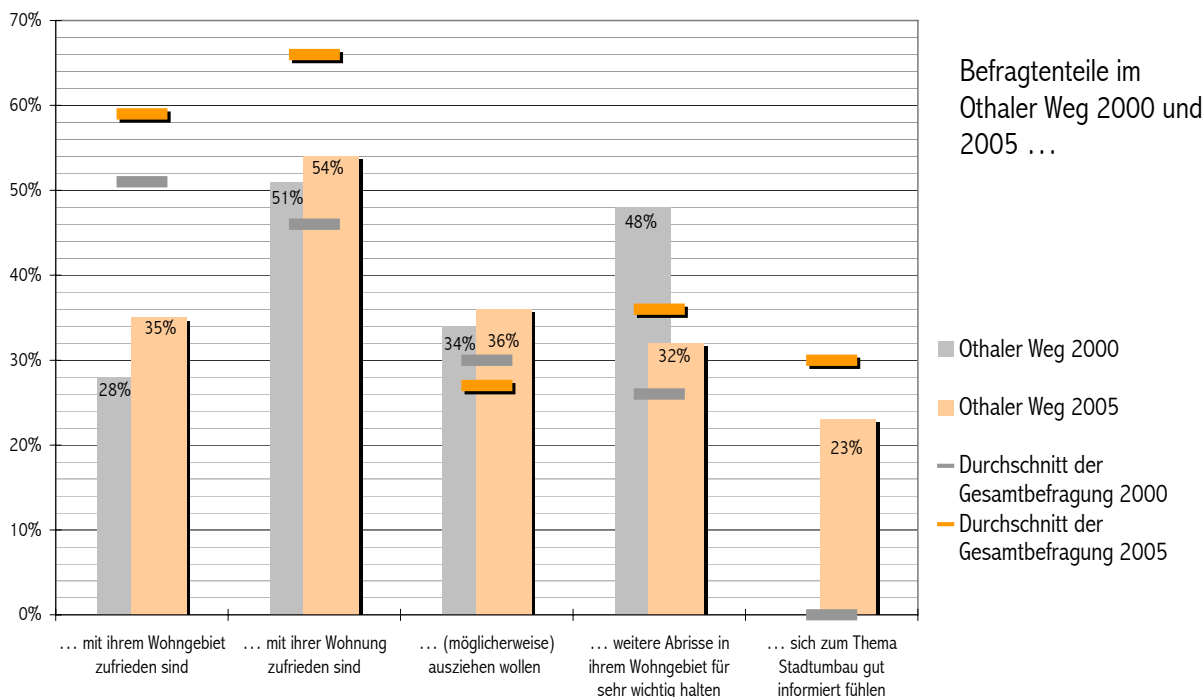
Wohnungswirtschaftliche Situation

2001 befanden sich 2.109 Wohnungen im Gebiet. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits zwei Blöcke mit zusammen 70 Wohnungen abrisen worden. Zum 31.12.2009 zählte das Gebiete noch 1.392 Wohnungen. Inklusiv der Abrisse vor 2001 hat sich der Wohnungsbestand im Othaler Weg um gut ein Drittel reduziert.

220 (16 %) der Wohnungen aus den 1980er Jahren gelten nach heutigen Kriterien als unsaniert, die restlichen als teilsaniert. Zum 31.12.2008 standen 245 Wohnungen (18%) leer.

Im **Mikrostandortrating**¹² für den Othaler Weg „... wird ein Mikrostandortindex von 46,2 Punkten zugeordnet. Diese Bewertung bedeutet für den Risikostandort aktuell mittlere Risiken. Der Standort grenzt in seiner Risikoeinschätzung direkt an die Risikogruppe ‚Hohes Risiko‘ an.“¹³

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohngebiet war zum Zeitpunkt der letzten Haushaltsbefragung gering, obwohl die Bewertung im Jahr 2005 etwas besser ausfiel als im Jahr 2000. Nur jeder Dritte äußerte sich zufrieden, bei der Bewertung der eigenen Wohnung war es jeder Zweite. Dementsprechend nicht überraschend war die überproportional hohe Bereitschaft der Mieter zum Umzug. 36% der Befragten 2005 hatten dies beschlossen oder zogen es in Erwägung.



Die Akzeptanz gegenüber weiteren Abrissen im Wohngebiet war 2005 gegenüber 2000 drastisch gesunken. Im „Pioniergebiet“ des Stadtumbaus, in dem bereits 1999 das erste Gebäude abgerissen wurde, sah im Jahr 2000 jeder zweite Befragte dies als sehr wichtige Aufgabe an. 2005 war es nur noch jeder Dritte.

¹² Das Mikrostandortrating von 2006 bewertet die Investitionsrisiko hinsichtlich der Objektattraktivität, der Standortattraktivität, der Mieter- und Sozialstruktur auf einer Skala von 100 (kein Risiko) bis 0 (hohes Risiko). BBT – Mikrostandort – Rating, Berlin 2006.

¹³ Mikostandortrating, a.a.O., S.90.

Strategien und Entwicklungsziele

Das Wohngebiet Othaler Weg soll als ein den anderen Wohngebieten gleichrangiges Quartier entwickelt werden. Dazu können insbesondere die attraktive landschaftliche Lage sowie die Nachbarschaft zum Image-starken Rosarium heran gezogen werden. Parallel ist aber auch eine weitere Reduzierung des Wohnungsangebotes am Standort vorgesehen. Der komplette Nordabschnitt soll bis 2013 abgerissen sein. Die Fläche gilt als nachrangiger Eigenheimstandort.

Die verbleibenden Gebäude im südlichen Abschnitt wurden zum städtebaulichen Grundgerüst des Stadtteils erklärt. Dies schließt weitere geförderte Komplettabriss aus. Das zentrale Motiv für die Definition eines städtebaulichen Grundgerüsts ist die Wahrung einer größeren Wohnungszahl in kompakter städtebaulicher Form, die dem peripher gelegenen Stadtteil den Erhalt einer entsprechenden Infrastruktur ermöglicht.

Im Jahr 2008 wurde im Othaler Weg der zweite Kumpel-Platz im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus eröffnet. In dem Modellvorhaben planten Anwohner auf einem Abrissgrundstück der Genossenschaft einen Freiraum und wurden dabei von Fachmentoren unterstützt.

In direkter Nachbarschaft des neuen Kumpel-Platzes eröffnete die Genossenschaft 2009 einen neuen Begegnungspavillon. Mit dem MIETZ bietet die Wohnungsbaugenossenschaft auch Nichtmitgliedern einen Veranstaltungsraum, in dem über den Verein P3 auch eine Sozialberatung stattfindet. Die Kooperationen rund um den Kumpel-Platz und das MIETZ sind Thema der IBA Stadtumbau 2010.

Leitbild

Othaler Weg: Landschaftsbezogenes Quartier am Rosarium

- Kompaktheit auflösen: Kleiner, niedriger, lockerer
- Preiswertes Wohnen in landschaftsnaher Lage
- Verlässliche Versorgung und Infrastruktur
- Spezielle Angebote für Senioren

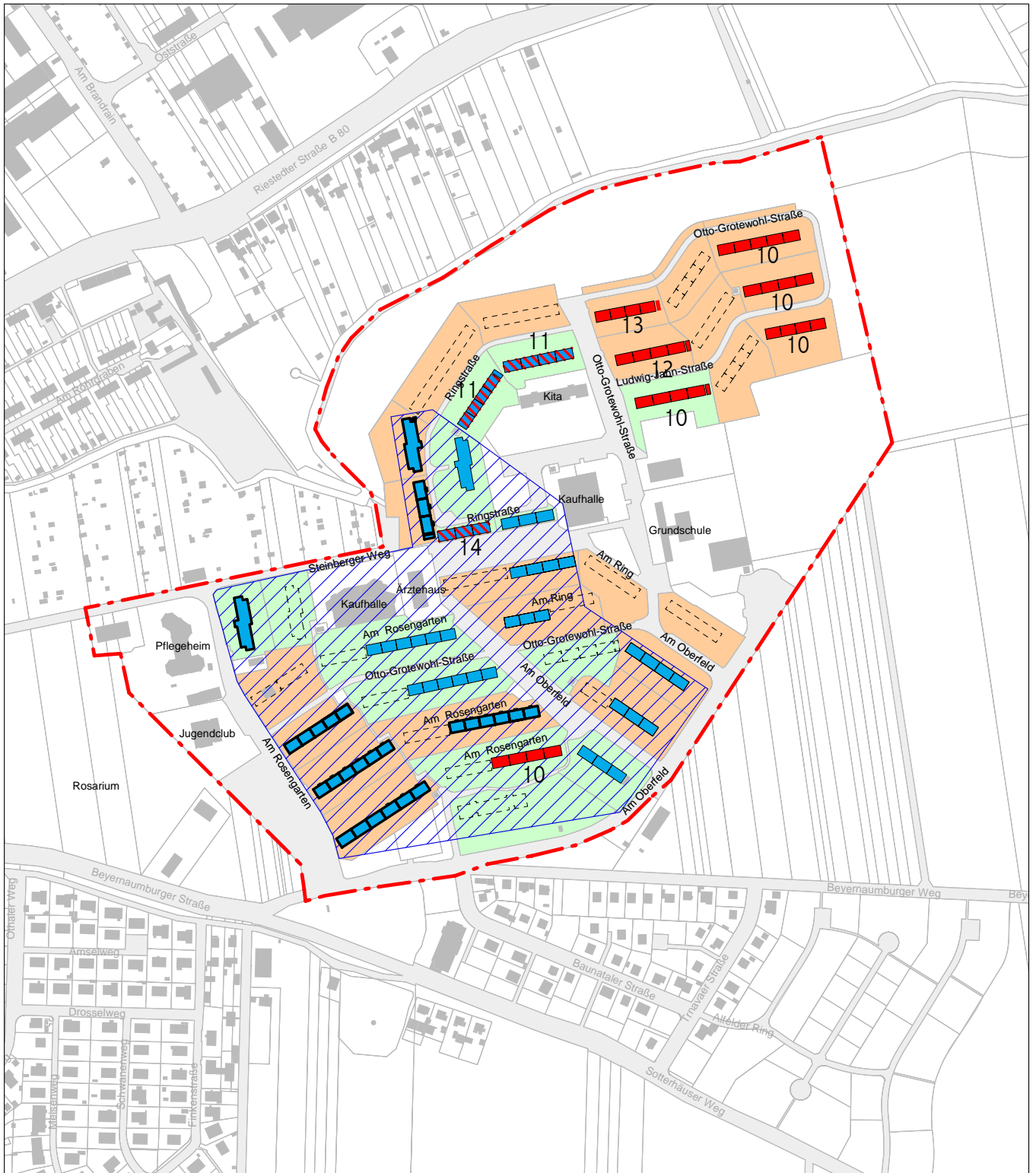
Maßnahmen

313 Wohnungen im Othaler Weg stehen auf Abriss. Dies betrifft vorrangig den nordöstlichen Bereich, der flächenhaft abgerissen werden soll. Aufgrund der möglichen Nachfrageänderung an Eigenheimbauflächen in Folge der Entwicklung des Industrieparks wird diese Fläche als nachrangiges Bauland deklariert. Weitere 119 Wohnungen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie nur bei einer entsprechenden Nachfrageentwicklung dauerhaft erhalten bleiben soll.

Von den im Stadtentwicklungskonzept 2001 vorgesehenen Etagenreduzierungen wurde aus Kostengründen Abstand genommen zugunsten weniger neuer Totalabriss. Das Ziel des städtebaulichen Grundgerüsts – die Wahrung einer Mindestwohndichte – bleibt bestehen.

	Anzahl der Wohnungen
Wohnungsbestand 2001	2.109
Abgerissener Wohnungsbestand	717
Wohnungsbestand 31.12.2009	1.392
Reduzierungsplanung, Erhaltungsvorbehalt	432
Planung Neubau (RH + EFH)	0 - 76
Wohnungsbestand nach Abschluss	960-1.036

Maßnahmenbilanz
Wohnungsbau
Othaler Weg



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Dezember 2009

Bestandsaussagen

- Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH
- Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G.
- privates Einzeleigentum / Eigentum anderer Unternehmen
- modernisiert
- abgerissen

Zielaussagen

- Abriss
- Erhalt in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Erhalt / Modernisierung
- Städtebauliches Grundgerüst

Maßnahmeaussagen

- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost
- 11 Voraussichtliches Maßnahmenjahr (ohne Gewähr)



Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen

Fortschreibung 2009

Othaler Weg

Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf

8. Bilanz des Stadtumbaus

8.1 Umsetzungsvereinbarung

Im Jahr 2001 schlossen die Stadt Sangerhausen, die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH (SWG), die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen eG (WGS) sowie die Sadtwerke Sangerhausen GmbH (SWS) eine Umsetzungsvereinbarung, um den Stadtumbau planvoll und im gemeinsamen Interesse zu steuern. Die Vereinbarung hatte eine Laufzeit bis 2010.

Die Umsetzungsvereinbarung enthielt folgende Kernpunkte:

- Das Stadtentwicklungskonzept von 2001 gilt bis 2010 als Grundlage des gemeinsamen Stadtumbaus.
- Die Hauptlast der Reduzierung des Wohnraumüberhangs tragen SWG und WGS.
- Die Stadt unterstützt Interessenausgleich mit Hilfe der Förderinstrumente des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost.
- Die Stadt versagt Anträgen, die nicht mit Stadtentwicklungskonzept übereinstimmen, die Zustimmung.
- Eine Verschiebung der Marktproportionen zwischen SWG und WGS wird vermieden durch die Verteilung des Reduzierungsvolumens entsprechend der Marktanteile von 1999 und durch einen Interessenausgleich im Falle einer Abweichung von dieser Verteilung.
- Die Bindepflicht der Vereinbarung bleibt bei Firmenänderung / Verkäufe der Vertragspartner erhalten.
- Die Vertragspartner verpflichten sich zu einer regelmäßigen Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts.
- Erforderliche Anpassungen von konzeptionellen Aussagen erfolgen nur im Konsens.
- Für Baumaßnahmen in den Stadtumbaugebieten gilt eine Informationspflicht. Nach Möglichkeit werden die Maßnahmen abgestimmt.
- Die Vertragspartner verabreden die Öffentlichkeitsarbeit zum Stadtumbau im Konsens und führen wichtige Veranstaltungen gemeinsam durch.
- Informationen zu objektkonkreten Maßnahmen erfolgen nur durch die Eigentümer.

Insgesamt gesehen haben sich die Vertragspartner im Laufe der vergangenen 10 Jahre mit großer Konsequenz an den Kernpunkten orientiert. Das vertrauensvolle und konsensorientierte Handeln dominierte Konzept und Praxis des Stadtumbaus in Sangerhausen. In schwierigen Zeiten wurde das Gespräch gesucht, wurden Kompromisse ausgehandelt.

Inzwischen ist eine tragfähige und belastbare Grundlage für die Kooperation der Akteure im Stadtumbau entstanden. Im Jahr 2010 werden Gespräche aufgenommen, um die Umsetzungsvereinbarung zu verlängern.

Zur Umsetzungsvereinbarung gehörte eine Anlage, die konkrete Verpflichtungen bzw. Festlegungen enthielt. Im Einzelnen handelte es sich um folgende Themen:

- Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Mengengerüste und Leitbilder des STEK: **Ist im Rahmen des FNP 2008 erfolgt.**
- Verzicht auf Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie planungsrechtliche und infrastrukturelle Erschließung der Baugebiete
 - Südlich Poetengang-Gerichtsweg: **Ist nicht erfolgt**
 - Östlich Othaler Weg 1. und 2. BA: **Ist erfolgt**
- Halbierung des potenziellen neuen Wohnungsangebots in der Altstadt auf 110 WE: **Wohnungszuwachs 2001-2008: 58 WE**
- Unterbindung von Geschosswohnungsneubau im Innenbereich soweit planungsrechtlich möglich.
Einzelne Neubauten sind erfolgt, unter anderem wegen veränderter Rahmenbedingungen auch von SWG (Oberröblinger Straße) und WGS (Alban-Heß-Straße).
- Reduzierung des Wohnungsangebots der WGS um 450 WE bis 2004.
Ist erfolgt. Bis Ende 2009 hat die WGS 1.082 WE vom Markt genommen.
- Reduzierung des Wohnungsangebots der SWG um 500 WE bis 2004.
Ist erfolgt. Bis Ende 2009 hat die SWG 1.305 WE vom Markt genommen.
- Vorzeitige Auflösung von Lieferverträgen zur stadttechnischen Versorgung bei Gebäudeabgang durch Stadtwerke: **Lieferverträge wurden angepasst (Reduzierung der Anschlusswerte nach Können und Vermögen)**

Mit wenigen Ausnahmen haben sich die Beteiligten strikt an die Festlegungen bzw. Verpflichtungen gehalten. Umsetzungsvereinbarung nebst Anlage können als Erfolgsgeschichte des Stadtumbaus betrachtet werden.

8.2 Abriss / Rückbau

Die beiden aktiv am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen SWG und WGS haben im Stadtumbau bis Ende 2009 insgesamt 2.387 leer stehende Wohnungen abgerissen. Damit wurde ein erheblicher Beitrag zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, zur Stabilisierung des Sangerhäuser Wohnungsmarkts und zur Verbesserung des Investitionsklimas geleistet, von dem alle Wohnungseigentümer der Stadt profitieren.

Eigentümer	Wohnungen (WE-Zahl)	Wohnfläche (m ²)	Anteile WE (%)	Anteile Wohnfläche (%)
SWG	1.305	63.853	55	51
WGS	1.082	61.061	45	49
Gesamt	2.387	124.914	100	100

Die ersten Abrisse wurden bereits in den Jahren 1999 und 2000 vorgenommen, als es das Programm Stadtumbau Ost noch nicht gab. Es gelang damals, einige Mittel aus dem damals auslaufenden Programm für Wohnumfeldmaßnahmen für die Abrissmaßnahmen zu aktivieren, sodass zumindest die Gestaltung der Rückbauflächen unterstützt wurde.

Der gesamte Abriss basierte auf den städtebaulichen Grundsätzen und wohnungswirtschaftlichen Festlegungen des Stadtentwicklungskonzepts. In der Lenkungsrunde wurden die Festlegungen zu den einzelnen Abrissobjekten und die Fördermittelbeantragungen für die anstehenden Programmjahre von Stadtumbau Ost regelmäßig beraten und abgestimmt. Die Verteilung der Abrisse auf die einzelnen Jahresscheiben hing sowohl vom Stand der betriebswirtschaftlichen Vorbereitung (Umzugsmanagement, technische Vorbereitung) als auch von den jeweiligen Fördermittelbewilligungen ab, die in der Regel erst relativ spät im jeweiligen Haushaltsjahr eintrafen.

Die meisten Wohnungen wurden zwischen 2003 und 2005 abgerissen (1.240 WE, 52 Prozent aller Abrisse). Etwa die Hälfte der Gesamtkosten für die Abrissmaßnahmen entfielen auf den Leerzug, also das Umzugsmanagement entfiel. Die Förderung durch Stadtumbau Ost belief sich im Durchschnitt auf die Hälfte der Gesamtkosten. Die Entlastung von den Altschulden auf die abgerissene Wohnfläche wirkte sich ebenfalls positiv auf die wirtschaftliche Situation der beteiligten Wohnungsunternehmen aus.

Vergleicht man die Abrissaktivität der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Sangerhausen mbH (SWG) und der Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G. (WGS), so ergibt sich in Bezug auf die Wohnungszahl ein Verhältnis von 55 zu 45 und in Bezug auf die Wohnfläche ein Verhältnis von 51 zu 49 zu Lasten der SWG. Allerdings hatte die SWG von Beginn an einen größeren Anteil am Mietwohnungsmarkt als die WGS.

Durch die Abrisse haben sich die Relationen zwischen den Marktanteilen der beiden großen Wohnungsunternehmen vor Ort faktisch nicht verändert. Dies war auch erklärtes wohnungswirtschaftliches Ziel der gemeinsamen Stadtumbaustategie. Ende 2008 verfügte die SWG über einen Bestand von 4.028 Wohnungen, bei der WGS waren es 3.486 Wohnungen. Dies entspricht einem Verhältnis von 54 Prozent für die SWG und 46 Prozent für die WGS.

Auch bei den Fördersummen bzw. Altschuldenentlastungen entsprechen die Relationen zwischen SWG und WGS in etwa den Größenordnungen der Wohnungsabriss. Bei der Abrissförderung lag das Verhältnis bei 58 zu 42, bei der Altschuldenentlastung bei 53 zu 47. Bei den Fördermitteln liegt die SWG leicht vorn, jedoch wird dies zum Teil dadurch relativiert, dass die WGS für ihre ersten Abrisse in den Jahren 1999 und 2000 eine Förderung aus dem damaligen Wohnumfeldprogramm erhielt. Insgesamt gesehen hat die WGS 160 Wohnungen ohne Förderung durch Stadtumbau Ost vom Markt genommen, davon 124 WE mit Hilfe von Wohnumfeldfördermitteln in Höhe von 641 T€ und 35 WE ohne jeglicher Fördermittel. Die SWG hat insgesamt 11 Wohnungen ohne Fördermittel abgerissen.

8.3 Wohnungsmodernisierung

SWG und WGS haben zwischen 2000 und Ende 2007 zusammengekommen 68,4 Mio. € aufgewandt, um ihre Wohnungsbestände zu erhalten, aufzuwerten und dauerhaft auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu halten.

Knapp 38 Mio. € wurden in Aufwertungsvorhaben investiert (Komplexmodernisierungen, Anbau von Fahrstühlen, Balkonen, Loggien ect.), aber auch in Neubauvorhaben, wie die Reihenhausanlage der SWG im Wohnpark West und die vorbereiteten Arbeiten für das Mehrgenerationenhaus der WGS in der Alban-Hess-Straße.

Darüber hinaus wurden 12,6 Mio. € für Instandhaltungen mit Modernisierungsanteil und noch einmal 17,8 Mio. € für laufende Instandsetzungen (Reparaturen) aufgewandt.

Die konkrete Objektauswahl, die zeitliche Einordnung und auch die jährliche Höhe der Investitionen wurden von SWG und WGS im Einklang mit ihren jeweiligen Unternehmenskonzepten vorgenommen, weswegen auch die Aufwendungen in den einzelnen Haushaltsjahren recht unterschiedlich ausfallen können. Dies gilt auch für die Instandsetzungsinvestitionen, deren Volumen neben den kontinuierlichen Aufwendungen für die Werterhaltung auch vom akuten technischen Handlungsbedarf bestimmt wird.

Im Vergleich zeigt sich, dass die WGS in diesem Jahrzehnt insgesamt gesehen mehr für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt hat als die SWG. Dies betrifft insbesondere die erste Hälfte des laufenden Jahrzehnts. In den letzten Jahren hat wiederum die SWG deutlich mehr investiert.

8.4 Fazit

SWG und WGS sind auf dem Wohnungsmarkt die Hauptakteure des Stadtumbaus in Sangerhausen. Beide Unternehmen haben in diesem Jahrzehnt enorme Mittel aufgebracht, um nicht nur ihre Bestände wettbewerbsfähiger zu machen, sondern auch die Wohnquartiere und die Stadtstruktur insgesamt auf die Herausforderungen des demografischen Wandels einzustellen.

Der massive Abriss von nicht mehr benötigtem Wohnraum war die Voraussetzung dafür, den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu stabilisieren und selbst wieder handlungsfähig zu werden. Mit den umfangreichen Modernisierungsinvestitionen wurden die Grundlagen für zukunftsfähige Bestände geschaffen.