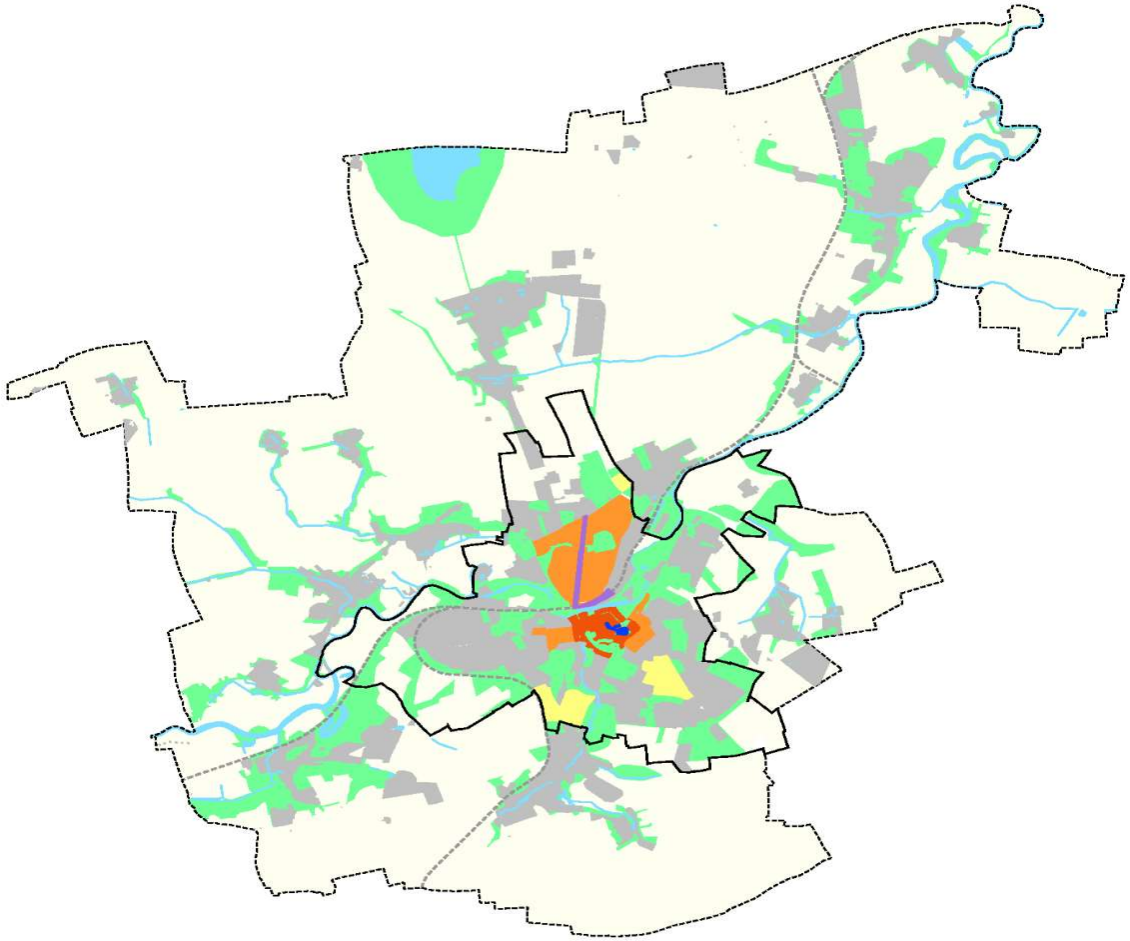
Wohnungsleerstand in Weißenfels
Aktuelle Befunde und Herausforderungen



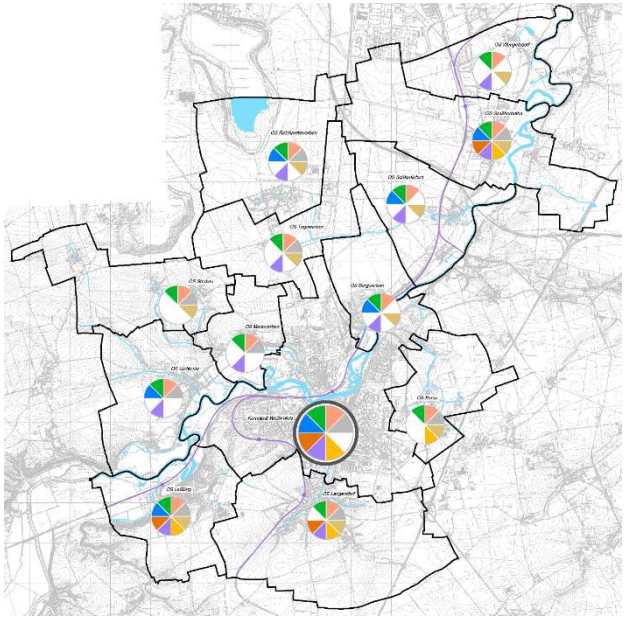
Inhalt

1. Ausführungen zum INSEK 2030
vom Büro StadtLandGrün Halle
- demografische Entwicklung
- Leitbild, Handlungsziel, Handlungsfeld
-Fördergebiet „Lebendige Zentren“ (Altstadt/Mitte/Neustadt)

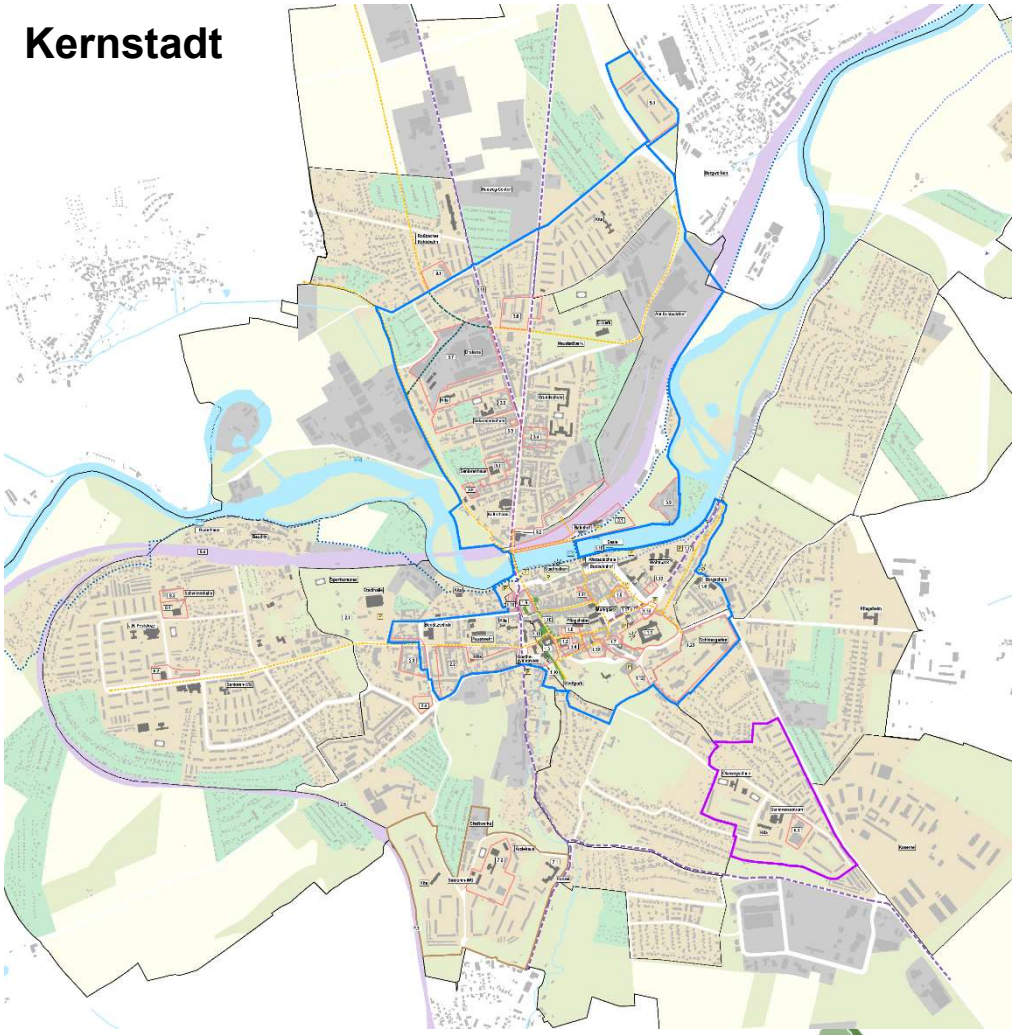
2. Ausführungen Arbeitsstand ISEK Neustadt (in Arbeit)
*v*om Büro Quaas Weimar

Stadt Weißenfels

Gesamtstadt



Kernstadt



Demografische Entwicklung in der Gesamtstadt Weißenfels

Tab. 3.2 Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften in den Jahren 2010 bis 2019 (zum 31.12. des Jahres) und Bewertung der Entwicklung seit 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Entwicklung 2010-2019	
											Abs.	In %
Kernstadt Weißenfels	27.681	27.282	27.221	27.567	27.599	28.103	28.365	28.566	28.157	27.991	310	1
Borau	650	652	646	650	647	645	635	637	639	685	35	5
Burgwerben	997	1.014	997	975	1.005	1.007	1.001	1.040	1.050	1.076	79	8
Großkorbetha	1.919	1.895	1.918	1.918	1.910	1.930	1.938	1.928	1.903	1.945	26	1
Langendorf	2.344	2.302	2.285	2.254	2.260	2.253	2.272	2.259	2.271	2.234	-110	-5
Leißling	1.510	1.483	1.474	1.462	1.464	1.466	1.463	1.457	1.473	1.463	-47	-3
Markwerben	656	652	637	623	619	608	588	574	581	590	-66	-10
Reichardtswerben	1.201	1.172	1.189	1.185	1.183	1.176	1.193	1.217	1.209	1.193	-8	-1
Schkortleben	584	554	550	536	526	522	525	527	544	550	-34	-6
Storkau	562	567	566	558	546	555	547	540	532	543	-19	-3
Tagewerben	834	817	827	825	818	823	819	823	825	814	-20	-2
Uichteritz	1.320	1.311	1.291	1.287	1.278	1.273	1.260	1.246	1.237	1.214	-106	-8
Wengelsdorf	882	880	884	890	878	873	870	870	857	855	-27	-3
Gesamt	**41.140**	**40.581**	**40.485**	**40.730**	**40.733**	**41.234**	**41.476**	**41.684**	**41.278**	**41.153**	**13**	**0**

Erläuterung: einwohnerstarker Ort / mittlere Einwohnerzahl / einwohnerschwacher Ort

-7 % und weniger	Überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang
-6 % bis -3 %	durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang
-2 % bis +2 %	Stabilität
+3 % bis +9 %	leichter Bevölkerungsanstieg

Gesamtstadt
relativ stabile Bevölkerung

Kernstadt
stabil

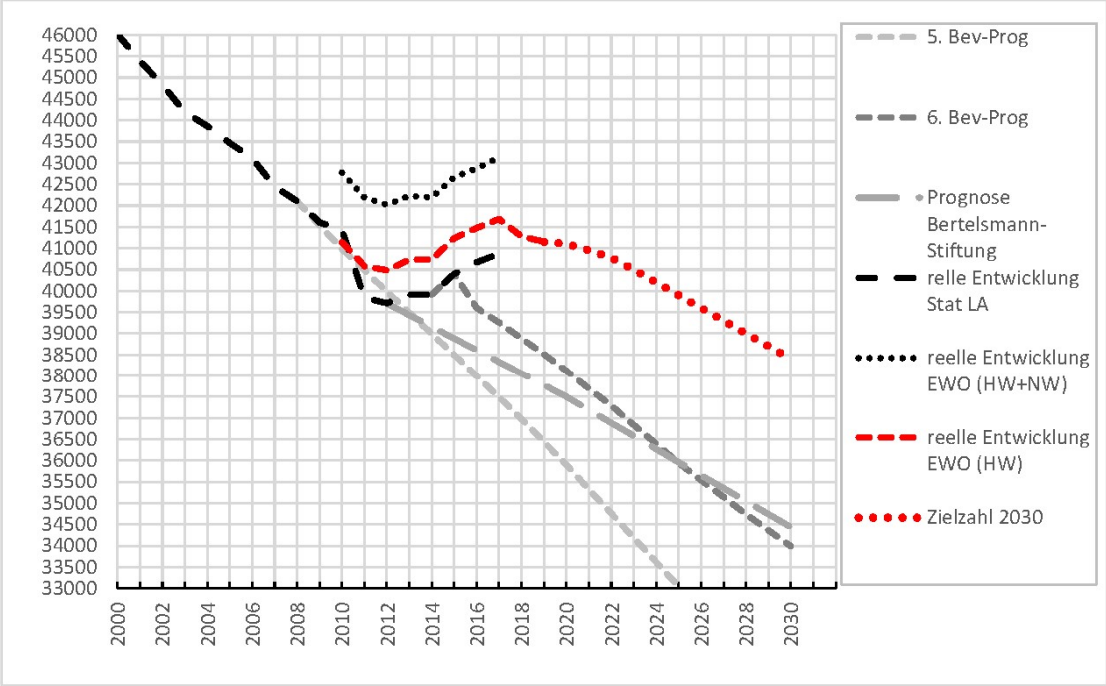
Ortschaften
größere Ortschaften
rel. stabil und einwohnerstark

kleine Ortschaften
leichte Verluste

Demografische Entwicklung in der Gesamtstadt Weißenfels

aufgrund Altersstruktur auch zukünftig **leichter Bevölkerungsrückgang** zu erwarten (**Ø -245 EWO** pro Jahr ab 2019)

Ziel: Konsolidierung der Bevölkerungszahlen bei einer Zielzahl von 38.400 Personen
Attraktivitätssteigerung für junge Bevölkerungsgruppen

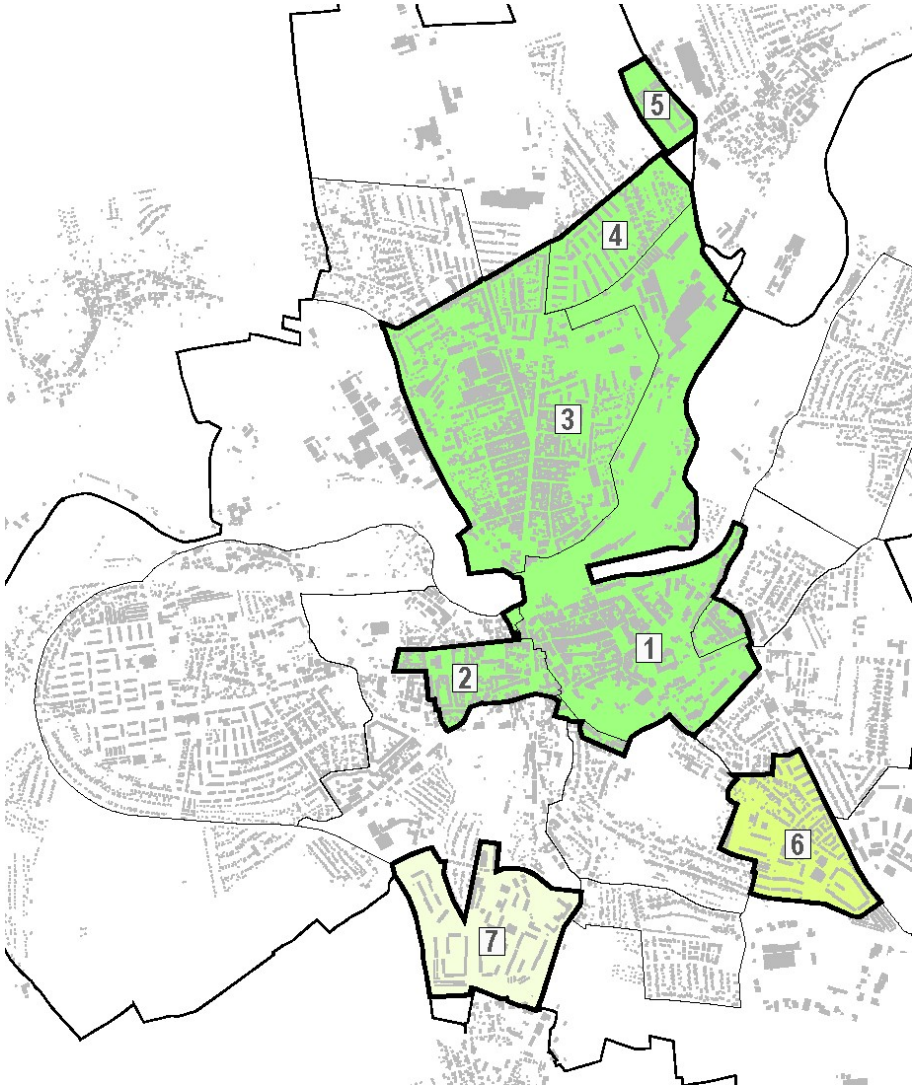


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune, Stadt Weißenfels, Einwohnermeldeamt, eigene Berechnungen

Bevölkerungspyramide
- Basisjahr 2012
- Entwicklung 2030

(Bertelsmann Stiftung)

Neustrukturierung der Stadtumbaugebiete / Fördergebiete ab 2020



Beschluss
der neuen Fördergebietskulisse
durch Stadtrat Weißenfels
am 10.09.2020
auf der Grundlage der
VV Städtebauförderung 2020

Fördergebiet

Lebendige Zentren

1 Altstadt
2 Mitte
3 Neustadt
4 Neustadt-Nord
5 Kornwestheimer Ring

Wachstum und nachhaltige Erneuerung

6 Kugelberg

Stadtumbaugebiet

Stadtumbaugebiet

7 Süd

STADTLANDGRÜN

Förderkulisse – Reaktion auf weiterhin anhaltenden Leerstand

Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten und des Leerstandes in der Kernstadt (Vergleich 2010, 2017 und 2019)

Stadtteil Kernstadt	2010			2017			2019			WE	Leer-stand	Einwohner	Einwohner
	WE ges. abs.	dav. leer abs.	in %	WE ges. Abs.	dav. leer Abs.	in %	WE ges.	dav. leer Abs.	in %	Abs.	2010-2019 in %	in %	2019 Alters-quote
Kernstadt Weißenfels	19.120	4.031	21,1	18.809	3.593	19,1	18.827	3.684	19,6	-293	-1,5	1	
Altstadt	*1.770*	*670*	*37,9*	*1.727*	*631*	*36,5*	*1.750*	*677*	*38,7*	*-20*	*0,8*	*14*	*28,8*
Neustadt	*3.790*	*1.194*	*31,5*	*3.793*	*982*	*25,9*	*3.757*	*1.000*	*26,6*	*-33*	*-4,9*	*14*	*14,5*
Mitte	*2.478*	*901*	*36,4*	*2.432*	*812*	*33,4*	*2.437*	*751*	*30,8*	*-41*	*-5,5*	*14*	*10,6*
West	*3.732*	*295*	*7,9*	*3.740*	*319*	*8,5*	*3.748*	*320*	*8,5*	*16*	*0,6*	*-7*	*39,8*
Neustadt-Nord	*1.014*	*111*	*10,9*	*1.005*	*116*	*11,5*	*1.004*	*132*	*13,1*	*-10*	*2,2*	*-5*	*36,7*
Süd	*1.612*	*293*	*18,2*	*1.393*	*226*	*16,2*	*1.388*	*252*	*18,2*	*-224*	*0,0*	*-14*	*29,3*
Kugelberg	*1.524*	*269*	*17,7*	*1.481*	*225*	*15,2*	*1.433*	*204*	*14,2*	*-91*	*-3,4*	*-6*	*31,6*
Kornwestheimer Ring	*224*	*63*	*28,1*	*223*	*34*	*15,2*	*223*	*86*	*38,6*	*-1*	*10,4*	*101*	*4,7*
Käthe-Kollwitz- Straße	*321*	*3*	*0,9*	*332*	*7*	*2,1*	*332*	*6*	*1,8*	*11*	*0,9*	*-6*	*29,1*
Klemmberg	*287*	*30*	*10,5*	*295*	*30*	*10,2*	*303*	*37*	*12,2*	*16*	*1,8*	*4*	*27,5*
Roßbacher Straße	*491*	*14*	*2,9*	*487*	*20*	*4,1*	*496*	*26*	*5,2*	*5*	*2,4*	*-7*	*41,1*
Johannismark	*491*	*29*	*5,9*	*491*	*34*	*6,9*	*500*	*36*	*7,2*	*9*	*1,3*	*-7*	*25,7*
Zeitzer Straße/ WGT-Gelände	*933*	*120*	*12,9*	*940*	*110*	*11,7*	*970*	*110*	*11,3*	*37*	*-1,5*	*-3*	*30,4*
Holländer	*450*	*39*	*8,7*	*470*	*47*	*10,0*	*486*	*47*	*9,7*	*36*	*1,0*	*5*	*29,7*

Altstadt, Neustadt, Mitte: konstanter Leerstand
positive Auswirkungen der Maßnahmen des Stadtumbaus
positive Entwicklung der Einwohnerstruktur

Süd, Kugelberg: konstanter Leerstand durch Stadtumbaumaßnahmen
aber zukünftig Bevölkerungsentwicklung problematisch

- Stichtag 31.12.2020

Bezeichnung	EWO - Altersdurchschnitt	WE - Leerstand in %	Ausländeranteil in %
Altstadt -Neustadt SUBG	41,55	31,65	37,51
Altstadt ST	42,58	39,05	18,65
Gesamtstadt (Weißenfels, Borau)	46,76	21,1	18
Gesamtstadt aktuell	46,94	16,45	12,99
Holländer	48,29	10,27	4,47
Johannismark	48,59	7,94	0,97
Käthe-Kollwitz-Straße	50,81	1,84	0,86
Klemmberg	48,8	9,66	1,77
Kornwestheimer Ring	37,1	30,8	88,84
Kugelberg	49,29	19,21	6,86
Mitte	37,17	36,34	21,21
Neustadt-Nord	52,6	12,33	13,2
Roßbacher Straße	55,38	5,47	1,78
Süd	48,99	15,32	17,91
West	54,22	9,07	1,95
Zeitzer Straße WGT-Gelände	49,51	12,91	10,94
Neustadt	40,89	30,57	40,63

Problematik LEERstand

- „Schrottimmobilien“ (verwahrloste Immobilien) ca. 400 -450 verwahrloste Immobilien erfasst
- hoher Leerstand in historischen Lagen mit Denkmalbereichen
- dominiert in der gründerzeitlich geprägten Wohnsubstanz
- geringe Mieten
- stark heruntergekommene, marode Gebäude,
- Eigentümer aus unterschiedlichsten Gründen nicht Willens oder in der Lage ihre Immobilie zu investieren
- Größtenteils leerstehende Gebäude, welche aufgrund nicht erfolgter Instandhaltungs- und setzungsmaßnahmen dem Verfall preisgegeben
- stellen städtebaulichen Missstand dar

Vergleich der Entwicklung der Wohneinheiten, des Leerstandes sowie der Einwohnerzahlen in den Jahren 2005, 2010 und 2019 in der Kernstadt

	2005	2010	2019	2005-2010	2010-2019
Wohneinheiten	19.713 WE	19.120 WE	18.827 WE	-593 / -3,0%	-293 / -1,5%
Leerstand	3.880 / 19,7 %	4.031 / 21,0 %	3.684 / 19,6 %	+151 / +3,9%	-347 / -8,6%
Einwohnerzahl	28.819 EW *	27.681 EW	27.991 EW	-1.138	+310

Quelle: Stadtverwaltung Weißenfels, KT-GIS Abrufdatum 09/2020, * SEKo 2020 und eigene Berechnungen

Der Gesamt-Leerstand der Kernstadt konnte somit im Zeitraum 2005 bis 2019 auf einem relativ konstanten Niveau gehalten werden, was positiv zu bewerten ist.

Fördergebiet „Lebendige Zentren“

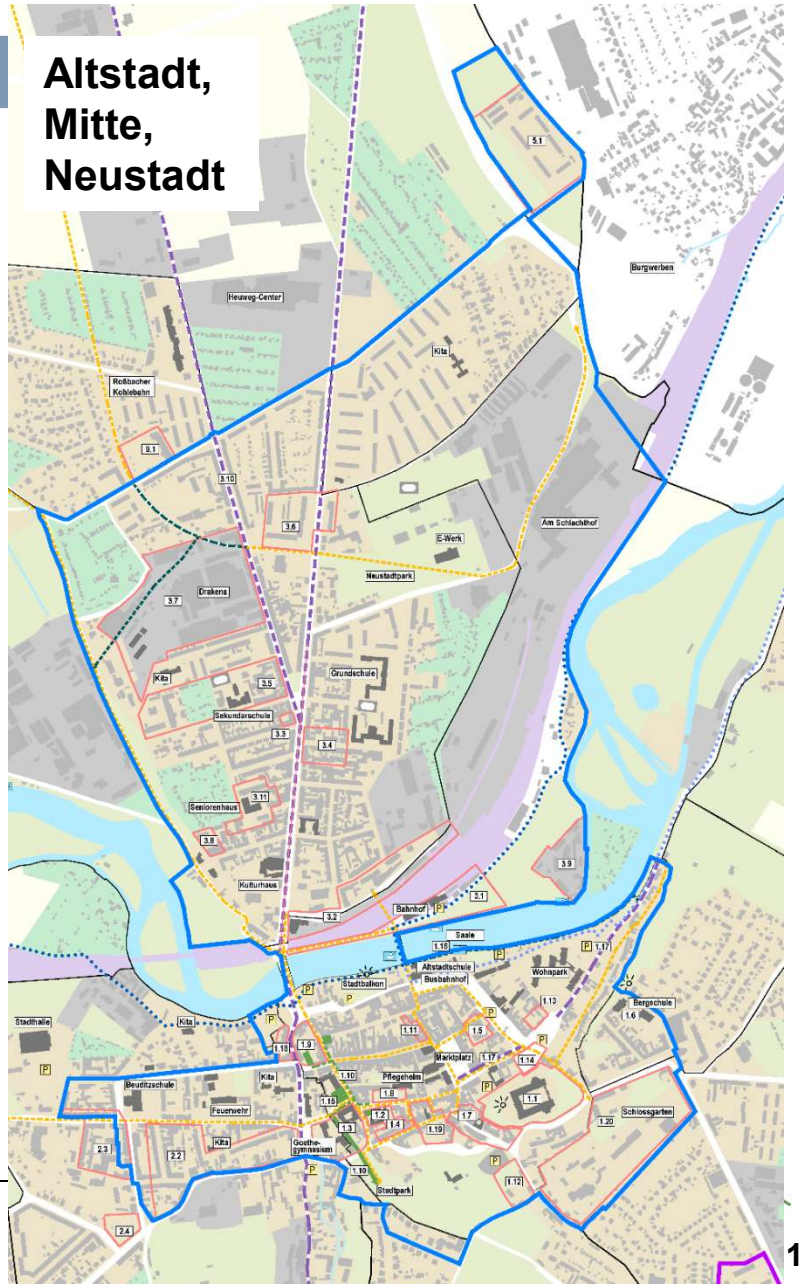
Legende:

Fördergebiet
- Lebendige Zentren
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Stadtumbaugebiet
- Stadtumbaugebiet

Sonstige Abgrenzung
- Stadtteilgrenze

Nutzungen
- Wohn-/Mischnutzung
- Gewerbe
- Park-/Grünanlage
- Kleingartenanlage
- Gewässer
- Bahnanlage
- Einrichtung mit besonderer Bedeutung (Kultur, Bildung, Tourismus, öffentliche Verwaltung, Seniorenpflege usw.)
- Sportplatz
- Parken
- Bootsanleger
- Saaleradweg
- Saale-Unstrut-Elster-Rad-Acht
- Achse Stadteingang
- Grünachse
- Stadtteilverbindungen
- fehlende Verbindung
- Aussichtspunkt
- Maßnahmen (jeweils den Stadtteilen zugeordnet)
- Handlungsfeld
- Anpassungsbedarf



Förderkulisse – Reaktion auf weiterhin anhaltenden Leerstand

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
im Jahr 2030 Wohnungsüberschuss von ca.14% in der Gesamtstadt

→ **Erfordernis der Fortführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen.**

→ **Auch zukünftig bestehender Bedarf an Städtebauförderung.**
Gezielte Maßnahmen erforderlich.

→ **besonderer Schwerpunkt:**
Fördergebiete „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“

Maßnahmekatalog - Schwerpunkte Kernstadt

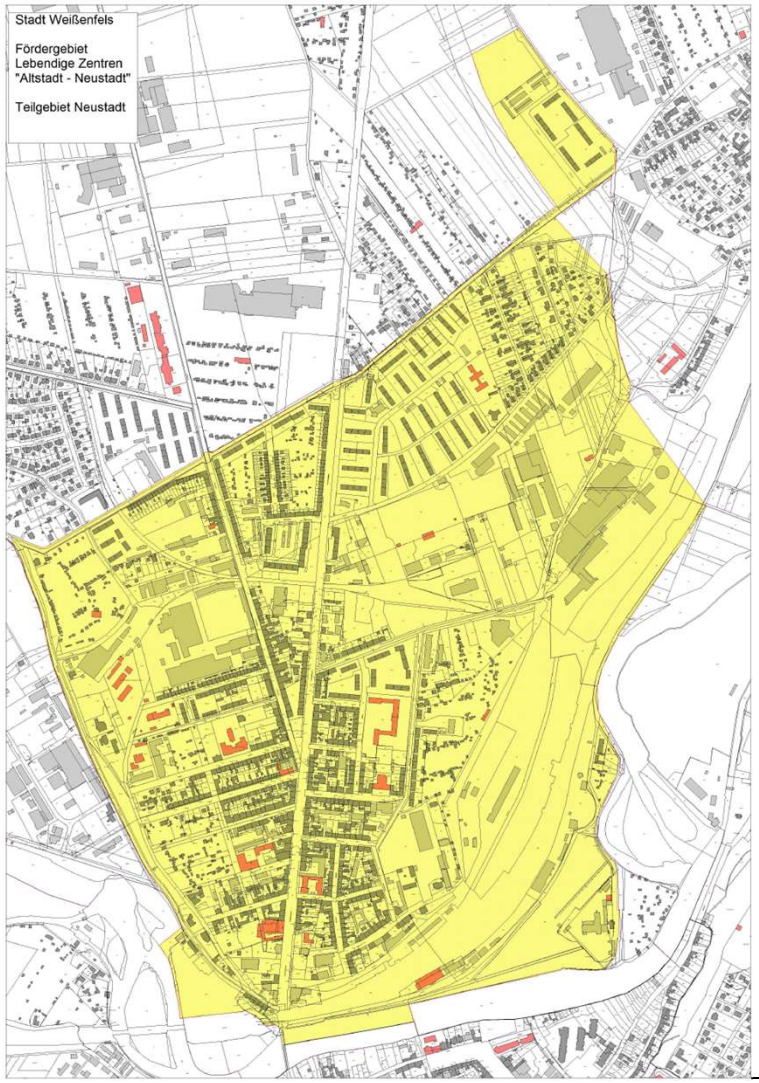
Kernstadt

- Fortsetzung der begonnenen Maßnahmen aus SEKo 2020 und Umsetzung neuer Maßnahmen (INSEK 2030)
- **bauliche Maßnahmen, Nach-/Umnutzung von Gebäuden, Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz zum Erhalt der Stadtstruktur, Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten, weitere Leerstandsreduktion**
- Sicherung und Stärkung des Wirtschaftssektors und der Daseinsvorsorge, u.a. durch Firmenbestandspflege/ -akquise, Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Einrichtungen und Stärkung der Altstadt
- soziale Infrastruktur
  regelmäßige Bedarfsprüfung / Auslastungsprognose und entsprechendes Handeln (Kita, Hort, Grundschule, soziale Dienste, Pflegeeinrichtungen, …)
- Angebote Kultur/ Freizeit/ Tourismus/ Erholung (für Bevölkerung, Besucher, Gäste, …)
  z.B. Aktualisierung Tourismuskonzept, Sportstätten- und Bäderkonzept, …
- Verkehr/ Technische Infrastruktur (z.B. Verkehrskonzept, …)
- Energetische Stadterneuerung/ Klimaschutz (z.B. Klimaschutzkonzept, …)

Arbeitsstand

- Beschluss INSEK 2030
  29.4.2021
- Beschluss ISEK Altstadt /Mitte
  November 2022
- Erarbeitung ISEK Neustadt seit 2022
  Bestandsanalyse, SWOT

Untersuchungsgebiet



Fördergebiet Lebendige Zentren
Altstadt – Neustadt

Teilgebiet Neustadt

„Ein Stadtteilhandlungskonzept für die Neustadt soll quartiersbezogen eine genaue Analyse liefern und in enger Zusammenarbeit mit den verschiedensten Akteurinnen und Akteuren auch die Umsetzung der Ziele koordinieren. Es soll konkrete Lösungswege und Handlungsoptionen aufzeigen.“

Quelle: Zielsetzung ISEK Neustadt, Stadt Weißenfels, 2022

ISEK Neustadt

- Einwohner: 7.721 (19%)
  (HW, 31.12.2021) 40.738 Gesamtstadt

- Ausländeranteil: ca. 40%
- ca. 13 % Gesamtstadt

- Leerstandsquote: 25 – 30 %

- Problemlagen / Handlungsbedarf:
  - Leerstand
  - unsanierte Gebäude
  - Stadtbrachen
  - soziale Problemlagen
  - Funktionsverluste

- Stadt Weißenfels:
  Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (Neustadt=Teilbereich)

Stadt Weißenfels

Informationen zum Arbeitsstand

Bestandserhebung – Bauzustand und Leerstand

Dialog: Stärken und Schwächen, Maßnahmen und Ziele

STÄRKEN

- positive Innensicht – viele Menschen leben gern da
- urbanes Flair / lebendiger Stadtteil / junger Stadtteil
- Qualitätvolle Gründerzeit-Häuser mit schönen Wohnungen
- Einkaufsmöglichkeiten und umfangreiche soziale Infrastruktur
- gute Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung (ÖPNV/MIV)
- Neustadt-Park mit E-Werk
- Kulturhaus (und Gloria) / Galerie „Brandsanierung“
- SV Rot-Weiß Weißenfels 1951 e.V. – hier wird Integration gelebt
- Stadtteilbüro

SCHWÄCHEN

- negative Außensicht
- bevölkerungsstrukturelle Risiken und Konflikte
- städtebauliche Missstände und Problembereiche
- mangelhaftes Angebot im Bereich Freizeit und Naherholung
- Defizite im Bereich Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit
- Straßen und Plätze teilweise in schlechtem Zustand
- wenige Angebote durch sozialen Träger (gilt für Gesamtstadt)
- mangelhaftes Stellplatzangebot für Sportanlagen am Röntgenweg
- Funktionsverlust im Bereich Einzelhandel und Gastronomie

Dialog: Stärken und Schwächen, Maßnahmen und Ziele

! MASSNAHMEN

- Sportentwicklungskonzept 2023
- Sanierung Kunstrasenplatz 2023
- Generationsspielplatz im Neustadt-Park 2023
- Umbau des „Filmecks“ zum Stadtteilzentrum
- Radwegekonzept Gesamtstadt
- Sanierung von Straßen:
  * Straße am Güterbahnhof / Weinbergstraße 2022/23,
  * Röntgenweg (frühestens 2024)

? ZIELE

- Reduzierung Leerstand
- Revitalisierung ehemalige Lederfabrik
- Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel
- Räume für Begegnung drinnen und draußen
- Quartiersmanagement
- Neubau einer Multifunktionshalle
- Revitalisierung Bahnhof als „Tor zur Stadt“
- Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- kinder- und familienfreundlicher Stadtteil
- Sanierung Straßen, Weg und Plätze
- Erweiterung der Pflegeangebote

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.