



SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Landesentwicklung und Verkehr



STADTUMBAU in der Stadt Bernburg (Saale)

Leuchtturm Campus Technicus und die Mühlen der Ebene des Stadtumbaus

Referent: Holger Dittrich - Stadtentwicklungsdezernent der Stadt Bernburg (Saale)

Leitsatz auf gesamstädtischer Ebene: *„Stärkung der Mitte“*



Erneuerung denkmalgeschützter Altstadtbereiche

durch

kontinuierliches und engagiertes Immobilienmanagement

Aufwertung historischer
Stadtquartiere

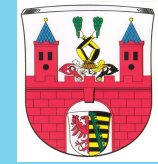
verbunden

mit dem Rückbau
struktureller Leerstände



Städtebauliche Gesamtstrategie

1987

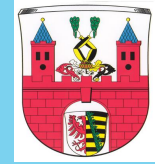


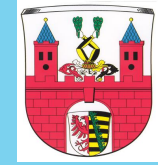
WIE IM MITTELALTER
Alte Schornsteine ragen über
die kaputten Dächer von Bernburg
an der Saale. Die Stadt ist grau,
Putz bröckelt überall. Die Gerüste
dienen oft nur noch dazu, Fußgänger
vor abstürzenden Fassadenteilen
zu schützen. Einziges Zeichen der
Moderne: die vielen Antennen für
den Empfang des Westfernsehens

STERN-EXTRA 4/2000 73

Städtebauliche Gesamtstrategie

2020





Strategische Stadtentwicklung

Förderbereiche des Stadtumbaus im Überblick

▶ Programmbereich

▶ AUFWERTUNG

- ▶ Talstadt
- ▶ Bergstadt
- ▶ Stadterweiterung ab 1870
- ▶ Stadterweiterung nach 1900

▶ Gesamtvolumen (Stand Mai 2020)

- ▶ SU-Anteil 11.6 Mio. EUR
- ▶ EFRE-Anteil 9.1 Mio. EUR

▶ Programmbereich

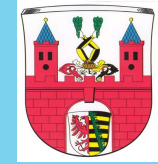
▶ RÜCKBAU

- ▶ Süd-West
- ▶ Schulze-Boysen-Siedlung
- ▶ Zepziger Weg

▶ Gesamtvolumen (Stand Mai 2020)

- ▶ 5.9 Mio. EUR

Strategische Schwerpunkte:



- Stärkung der Innenstadt am Beispiel vom Saalplatzensemble
- Investitionen in die Bildungsinfrastruktur
- Leuchtturm Campus Technicus

Zukunfts
Bildung

Aktives
städtisches
Immobilien-
management

- Konsolidierung der denkmalgeschützten Strukturen
- Rettung von Altbausubstanz
- Städtebauliche Neuordnung

Schärfung
der
kulturellen
Identität

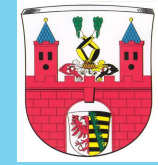
Aufwertung
der öffentl.
Räume

- Die Krone Anhalt`s - Aktivierung des Bernburger Schlosses
- Theater, Metropol, Kurhaus

Identitätsprägende
Flusslandschaft an der
Saale

- Stadtpark „Alte Bibel“
- Ausbau Straßen + Fußwege

Die Strategie wirkt im Netzwerkverbund aller Schwerpunkte und durch die zielorientierte ressortübergreifende Zusammenarbeit der gesellschaftlichen Akteure.



ZukunftsBildung - gelebter Stadtumbau

Projekt der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 =
Leuchtturm Campus Technicus

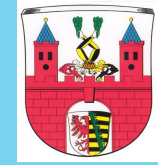
- ▶ Konzept für 1 Ganztagschule mit dem Schwerpunkt auf praxisorientierte und technische Bildung
- ▶ Förderung der Lernmotivation und der qualifizierten Berufswahl
- ▶ **Verschmelzung** von 3 Sekundarschulen auf zwei benachbarten Standorten

Standort I

- **Sanierung** einer bestehenden Schule,
- Schaffung von **Sportflächen** + einer **Turnhalle**
- Unterrichtung von sechszügigen **Klassenstufen 5 bis 8**

Standort II

- **Neubau** mit Klassenräumen und Laboren
- verbunden mit sanierten Altbau
- Einrichtung der **Kantine** und der **Bibliothek**
- Unterrichtung von sechszügigen **Klassenstufen 9 bis 10**



ZukunftsBildung - gelebter Stadtumbau

Projekt der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 =
Leuchtturm Campus Technicus

- ▶ Bauzeit: 2009 bis 2012
- ▶ enge Kooperation von Land (LVA), Landkreis (SLK), Kommune und Schulen
- ▶ Schuleröffnung erfolgte im Jahr 2013
- ▶ Investition Gesamtvolumen: 10.02 Mio. EUR
 - ▶ Vorbereitung Investition 250.000 EUR
 - ▶ Ausführung Investition 8.49 Mio. EUR
 - ▶ Ausfinanzierung Investition 1.28 Mio. EUR
- ▶ SU-Anteil 4.95 Mio. EUR
- ▶ EFRE-Anteil 5.07 Mio. EUR



Altbau und Neubau Campus Technicus
Schulstandort II für 9. und 10. Klassen



Klassenzimmer am Schulstandort I
für 5. bis 8. Klassen

- ▶ Einbindung der Umgebung in den Unterricht - Theater und Schlosskirche (zum Beispiel Gewölbegeometrie im Mathematikfach)
- ▶ Förderung der Identifikation der Schüler mit der Stadt und Förderung realitätsbezogeneres Lernen
- ▶ Die moderne und farbige Gestaltung der Baukörper setzt zeitgenössische Akzente im historischen Stadtbild.
- ▶ Vor und nach dem Unterricht beleben Schüler die zentralen Straßen und Plätze.



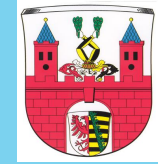
Leuchtturm Campus Technicus - was leuchtet dabei weniger?

Städtebauliche Gesichtspunkte

- ▶ Schrumpfung nach innen
- ▶ Randgebiete werden geschmälert
- ▶ Geldeinsparung, da 2 Schulstandorte wegfallen
- ▶ „Schulkombinat - Modell“ belebt das Zentrum und den Einzelhandel

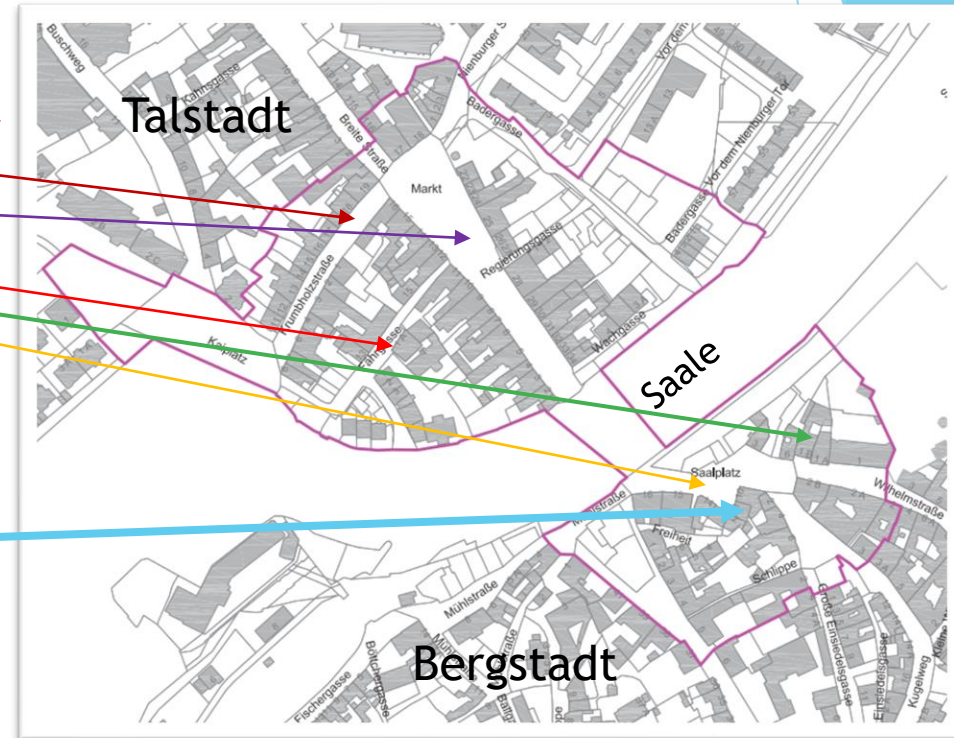
Kritische Gesichtspunkte

- ▶ 1 Sekundarschule für gesamte Stadt - reicht das?
- ▶ 33.000 EW - welcher Bedarf muss vorgehalten werden?
- ▶ Gründung einer Freien Sekundarschule (privat)
- ▶ Übersichtlichkeit und Systematisierung gehen verloren
- ▶ Längere Schulwege für Schüler
- ▶ immense Kostensteigerung
- ▶ längere Bauzeit

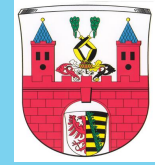


Fokus Saale - Stärkung der Innenstadt

- ▶ **Ziel:** Aktivierung des Wohnens in der Innenstadt in den historischen Quartieren am Saaleübergang (**Saalplatz**, **Alter Markt**, **Krumbholzquartier**, **Quartier an der Fährgasse** und **Grundstücksentwicklung am nördlichen Saalplatz**)
- ▶ Durch private Investoren und hauptsächlich durch die wirtschaftlich leistungsfähige kommunale Wohnungsbaugesellschaft wurden historische Wohn- und Geschäftshäuser modernisiert und neu gebaut.
- ▶ Besonders hervorzuheben ist das **Wohnprojekt am Saalplatz** von der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, die mit ihrer baukulturellen und denkmalpflegerischen Qualität hervorsteicht.



Saalpatzensemble- gelungener Stadtumbau

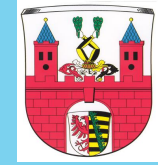


vorher



nachher

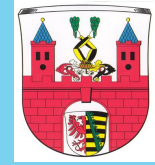
Komplexe Sanierung eines historischen Gebäudeensembles (6 nebeneinander liegende Häuser) durch das kommunale Wohnungsunternehmen



Saalplatzensemble - MEHR als gelungener Stadtumbau

Projekt der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (BWG)

- ▶ Ursprungsbebauung bestand aus 7 im Wesentlichen ruinösen Gebäuden
- ▶ Bauzeit: 2015 bis 2018
- ▶ enge Kooperation von Land (LVA), Landkreis (SLK), Kommune und BWG
- ▶ Fertigstellung bzw. Bezug der Wohn- und Geschäftseinheiten erfolgte im Jahr 2018
- ▶ **Investition Gesamtvolumen:** ca. 9,00 Mio. EUR
 - ▶ SU-Anteil ca. 2,20 Mio. EUR
 - ▶ BWG-Anteil ca. 6,80 Mio. EUR
- ▶ **Geschaffene Wohneinheiten:** 21
- ▶ **Geschaffene Gewerbeeinheiten:** 3
- ▶ Bau eines Parkdecks im EG für Anwohner und Anlieger
- ▶ Wiederherstellung der Turmanlage nach historischem stadtbildprägenden Vorbild



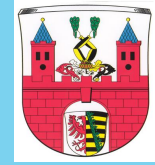
Saalplatzensemble - MEHR als gelungener Stadtumbau

Projekt der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (BWG)

- ▶ **Besondere Herausforderungen:**
 - ▶ Erwerb der Immobilien
 - ▶ Rückbau von Altbausubstanz auf engstem Raum
 - ▶ Integration von zwei Neubauten
 - ▶ Sanierung von Schrottimmobilien
 - ▶ Räumliche und funktionale Zusammenführung von ehemals 5 Gebäuden
(Kugelweg 4 bis Saalplatz 12) zu einer Nutzungseinheit
- ▶ **Unüberwindbare Hindernisse:**
 - ▶ Wirtschaftliche Sanierung des Ensembles
 - ▶ Vermietsbarkeitsprobleme

Aufwertung der öffentlichen Räume

Bernburg - Stadt an der Saale

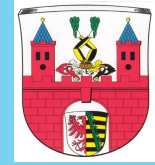


Die Saalequerung ist Ausgangspunkt der Bernburger Stadtgründung und prägt ihre Gestalt.

Die Einmaligkeit des Stadtbildes sowie die ortsspezifischen Nutzungsangebote stehen in enger Wechselwirkung mit dem Fluss.

Die Kombination aus Stadt am Fluss und **Flusslandschaft** ist wesentlicher Baustein der Bernburger Identität und Attraktivität.

Aufwertung der öffentlichen Räume Grünfläche in der Mühlstraße

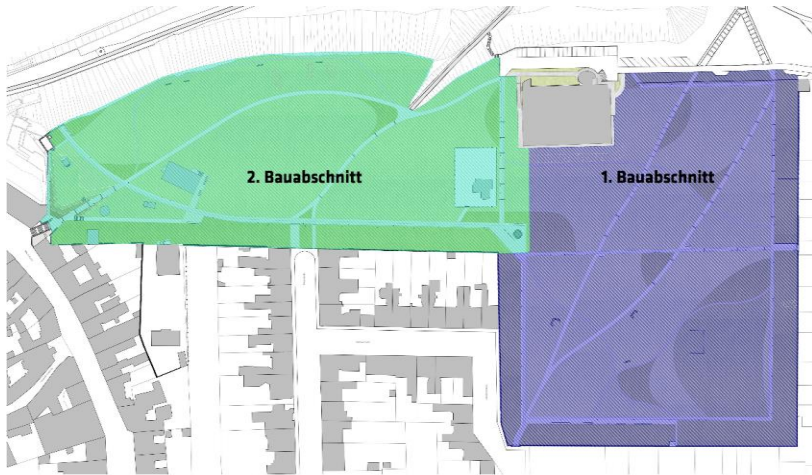
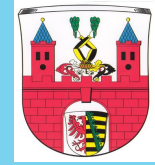


- ▶ Der Stadtumbau trug zur Aufwertung der Uferbereiche als Freizeit- und Erholungsfläche sowie zur Instandsetzung der Ufermauern als Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei.
- ▶ Investitionssumme: 355.400 EUR



Aufwertung der öffentlichen Räume

Stadtpark „Alte Bibel“



Aufwertung des Stadtparks als Ergebnis eines Architektenwettbewerbes mit Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt

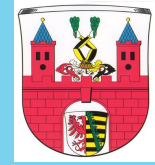
- ✓ Verbesserung der Wegebeziehungen und des Entwässerungssystems
- ✓ Grünflächenbepflanzung
- ✓ Aufstellung von Stadtmobiliar
- ✓ Rekonstruktion der historischen Brunnenanlage
- ✓ Aufstellung Schriftzug „Alte Bibel“ auf dem Belvedere
- ✓ Investitionssumme: ca. 2.6 Mio. EUR

17



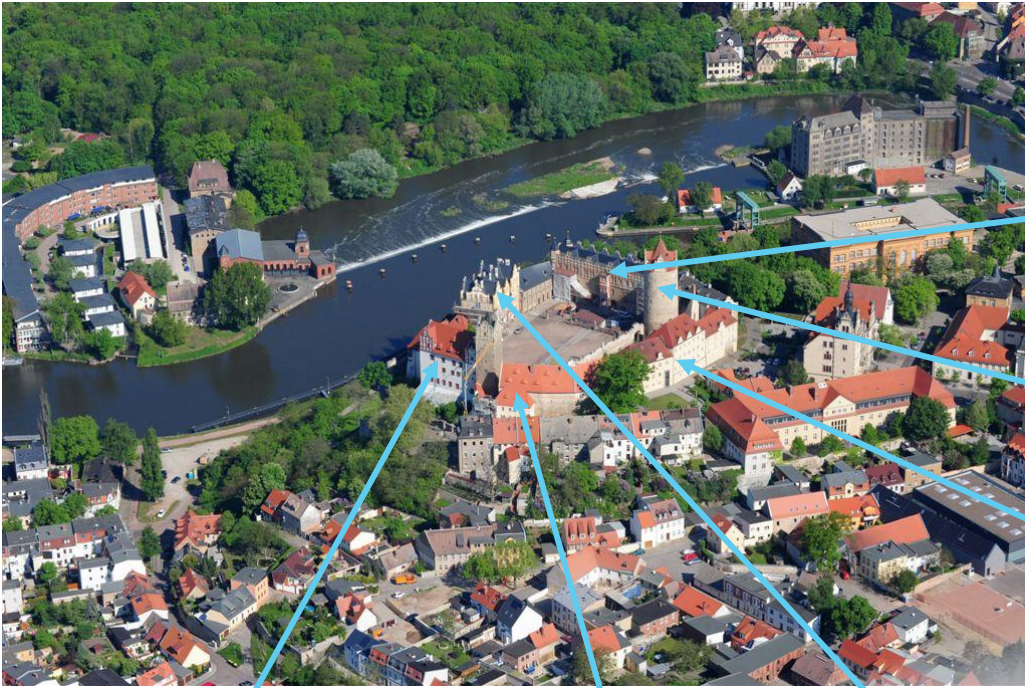
Schloss Bernburg - Die Krone Anhalt´s

vom Märchenschloss zum modernisierten Renaissanceschloss,
städtebauliche-architektonische Dominante und kulturelles
Zentrum der Stadt und der Region



- ▶ Seit der Wendezeit wird das Schlossensemble schrittweise energetisch saniert und denkmalgerecht modernisiert. Jeder sanierte Gebäudeteil ist mit einer nachhaltigen Nutzung verbunden.
- ▶ Die Akteure im Schloss sind die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt, die Stiftung Deutsches Kabarettarchiv, Kreismusikschule, Bernburger Freizeit GmbH als Betreiber des Museums und der museumspädagogischen Projekte sowie die Stadt Bernburg (Saale).

Schlossensemble



Langes Haus (leer)



Eulenspiegelurm
(Museum)



Musikschule
(Musikschulräume)



Altes und Krummes Haus
(Museum)



Osttorhaus
(Konferenzräume
und Museums-
pädagogik)



Christiansbau und Barocker
Zwischenbau (Stiftung
Deutsches Kabarettarchiv
und zukünftig Stadtarchiv)



Strategien für die Wohnsiedlungsbestände - Wie entwickelt sich der Rückbau?



Süd-West

- Abriss von 1.115 WE, weitere 84 WE geplant
- Entstehung eines Eigenheim-Wohngebietes



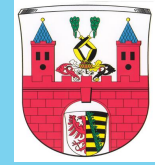
Schulze-Boysen-Siedlung

- Abriss von 258 WE, SVN in 2019 mit Stadtratsbeschluss zwecks Aufhebung des Fördergebietes
- Entstehung eines Eigenheim-Wohngebietes

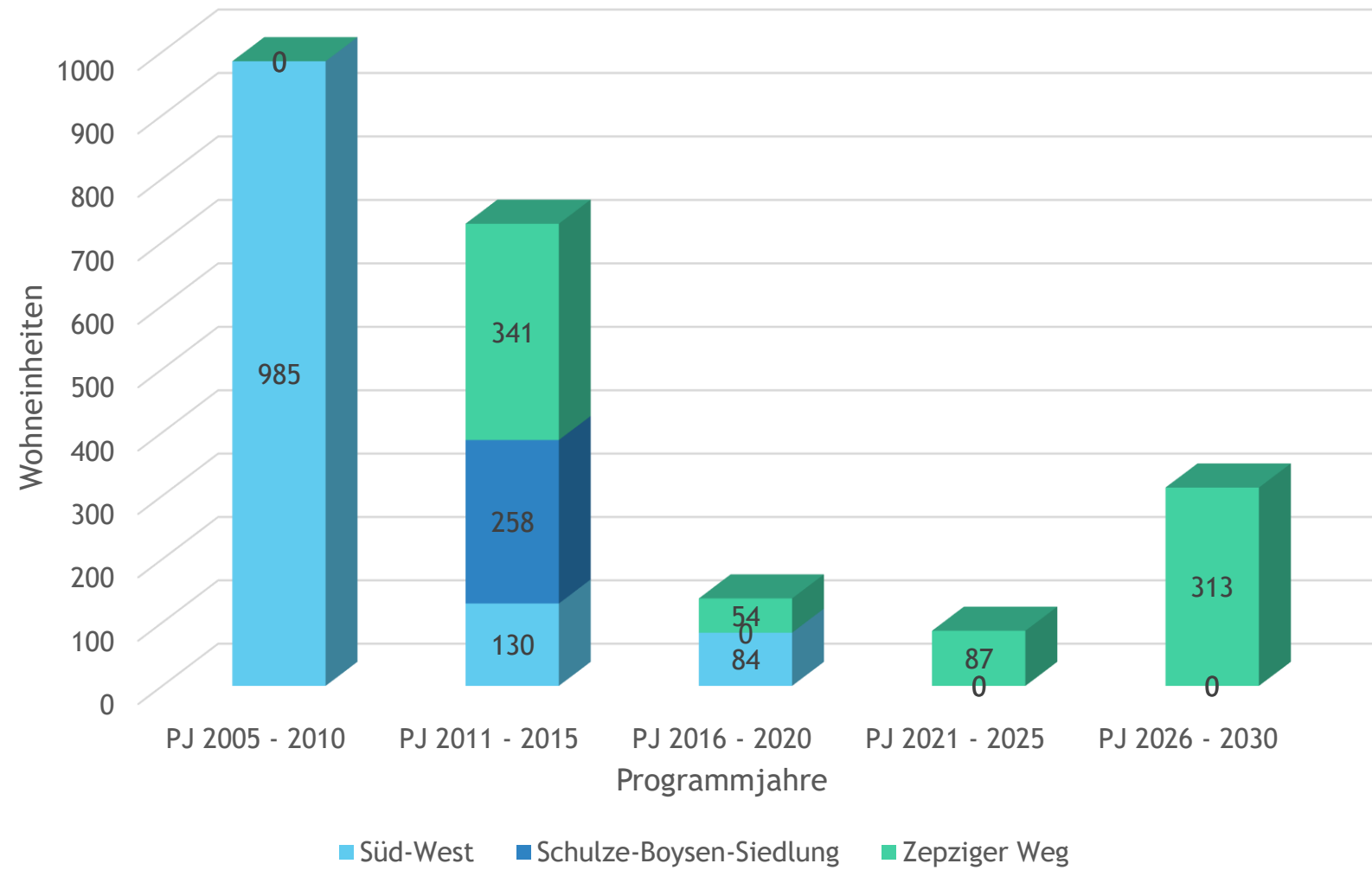


Zepziger Weg

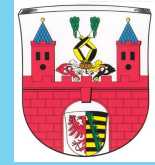
- Abriss von 395 WE, weitere 87 WE geplant, bis 2030 noch 313 WE
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Anlegen von Grünflächen



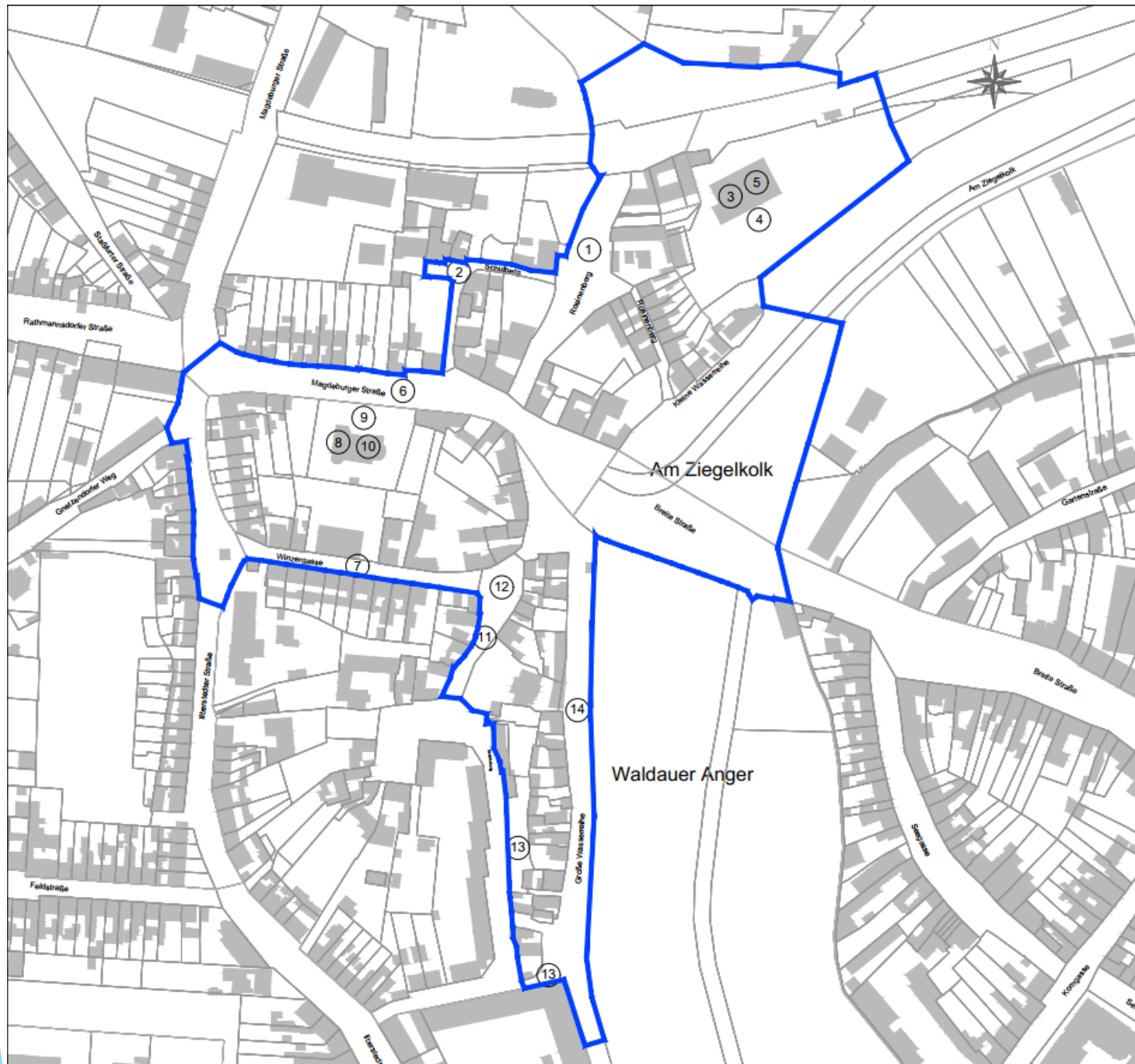
Rückbau 2005 - 2030



Strategien für die Wohnsiedlungsbestände – Neuaufnahme „Waldauer Viertel“



- ▶ **Bestandteil** des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 – umzustrukturierender Stadtteil **mit vorrangiger Priorität**
- ▶ **Ziele** zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit:
 - ▶ Bauliche und grün-ordnerische Verbesserungen der Aufenthaltsqualität
 - ▶ Aufwertung der Wegeverbindung inkl. Barrierearmut
 - ▶ Notwendigkeit des Erhalts und der gestalterischen Weiterentwicklung der Überschwemmungsbereiche
 - ▶ Einzelmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung von stadtbildprägenden Gebäuden
 - ▶ Stärkung und Entwicklung der Lehreinrichtungen (Hochschule Anhalt)
- ▶ Geplante **Gesamtinvestition:** 11.5 Mio. EUR



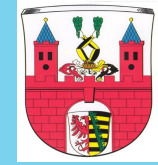
Neuaufnahme

Förderprogramm: "Wachstum
und nachhaltige Erneuerung"
Gesamtmaßnahme: "Waldau"
Programmjahr 2020



- ① Instandsetzung Straße und Fußwege am Rosinenberg (inkl. Geländer- und Mauerwerkssanierung)
- ② Instandsetzung Straße und Fußwege am Schulberg
- ③ Sicherung "Alter Speicher"
- ④ Geländeregulierung am Alten Speicher
- ⑤ Modernisierung und Instandsetzung "Alter Speicher"
- ⑥ Fußwegsanieerung Magdeburger Straße - Südseite
- ⑦ Instandsetzung Straße und Fußwege Winzergasse
- ⑧ "Rote Kirche" - Waldauer Kirche St. Stephan Sicherung Rohbau
- ⑨ "Rote Kirche" - Waldauer Kirche St. Stephan Aufwertung Grünanlage inkl. Mauerwerkssanierung
- ⑩ "Rote Kirche" - Waldauer Kirche St. Stephan Modernisierung und Instandsetzung
- ⑪ Instandsetzung Straße und Fußwege Schäferberg
- ⑫ Mauerwerkssanierung um Grünfläche Kreuzung Schäferberg - Winzergasse
- ⑬ Ökologische Hangsicherung zwischen Schäferberg und Große Wasserreihe mit Hangentwässerung Ochsentreppe
- ⑭ Instandsetzung Straße und Fußwege Große Wasserreihe

unmaßstäblich
März 2020
Stadt Bernburg (Saale)
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
Tel.: 03471 659 0 Fax: 03471 659 445



Die Mühen auf der Ebene des Stadtumbaus

Kritische Betrachtung zum Förderprogramm aus Sicht der Kommune

- ▶ zu bürokratische Abläufe
- ▶ Angabe von Gesamtinvestitionen für Bauvorhaben, die bis 10 Jahre in die Zukunft reichen = Abverlangen von „Glaskugelnblicken“
- ▶ Preissteigerungen von Kostenschätzungen, die im Bauablauf auftreten, können nicht mit Fördermitteln abgefangen werden
- ▶ Baupreise steigen immens - hohe Nachfrage am Markt gestaltet die Preisentwicklung - Fachkräftemangel
- ▶ zeitaufwendige Ausschreibungsverfahren
- ▶ teilweise Beteiligung des Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement verzögert den Bauablauf
- ▶ keine Flexibilität für kommunales Handeln möglich
- ▶ durch Bauverzögerungen können Fördermittel nicht rechtzeitig innerhalb von zwei Monaten verbaut werden = Folge: „gnadenlose Zinszahlungen ans Land“
- ▶ Einzuhaltende und kostenintensive Auflagenflut für Bauherren durch die Denkmalschutzbehörden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

