



Institut
für Stadtforschung
und Strukturpolitik

Begleitforschung Städtebauförderung im Land
Sachsen-Anhalt 2022-2025

Jahresbericht 2023

Dezember 2023

im Auftrag der Stadt Halle (Saale)

Ansprechperson

Dr. Steffen Fliegner

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Bearbeitung

Dr. Anja Nelle
Max Reichenheim
Jürgen Veser

Ansprechperson

Dr. Anja Nelle
Projektleitung
nelle@ifsberlin.de

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Lützowstraße 93
10785 Berlin
Telefon 030 250007-0
ifs@ifsberlin.de
www.ifsberlin.de

P98 / Version vom 24.01.2024

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Gegenstand des Monitorings.....	6
2.1	Methodische Vorbemerkung	6
2.2	Überblick über die Programmkommunen und Fördergebiete	7
3	Entwicklungen in den Programmkommunen.....	11
3.1	Demografie	11
3.2	Soziales und Arbeit	18
3.3	Wohnungsbestand	21
3.4	Fazit.....	24
4	Strukturmerkmale der Fördergebiete	26
4.1	Lage und Baualter	26
4.2	Demografie	28
4.3	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand (Fördergebiete WNE)	29
4.4	Exkurs: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten LZ, SZ und WNE.....	30
5	Umsetzung der Städtebauförderung.....	32
5.1	Charakterisierung der Programme und ihnen zugeordneter Gesamtmaßnahmen	32
5.1.1	Maßnahmen im Programm Lebendige Zentren (LZ).....	32
5.1.2	Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ)	34
5.1.3	Maßnahmen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)	35
5.2	Monitoring der bewilligten Fördermittel	39
5.2.1	Förderspezifika	39
5.2.2	Kommunale Finanzsituation als wichtige Rahmenbedingung	40
5.2.3	Einsatz der Fördermittel im Überblick	41
5.3	Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstypen	42
5.3.1	Fördermitteleinsatz Lebendige Zentren.....	43
5.3.2	Fördermitteleinsatz Sozialer Zusammenhalt	44
5.3.3	Fördermitteleinsatz Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (Vertiefung)	45
5.4	Fortschritt der Umsetzung	51
5.5	Die Ziele der Städtebauförderung und ihre Bedeutung in der Umsetzung.....	54
6	Fallstudien WNE	57
6.1	Auswahl und Gegenüberstellung.....	57
6.2	Fallstudie Halle (Saale)	58
6.2.1	Städtebauförderung in Halle (Saale)	59
6.2.2	Vertiefung: Fördergebiet „Südliche Innenstadt“	62
6.2.3	Vertiefung Fördergebiet Halle-Neustadt	65
6.2.4	Zielerreichung und Ausblick	68
6.3	Fallstudie Aschersleben	70
6.3.1	Städtebauförderung in Aschersleben	71
6.3.2	Vertiefung: Fördergebiet „BG Sanierung-Innenstadtring“	75

6.3.3 Herausforderungen und Ziele	77
6.3.4 Zielerreichung und Ausblick	78
6.4 Fallstudie Halberstadt.....	79
6.4.1 Städtebauförderung in Halberstadt	81
6.4.2 Vertiefung: Fördergebiet Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.	82
6.4.3 Vertiefung Fördergebiet Nordring-Innenstadt.....	84
6.4.4 Herausforderungen und Ziele	87
6.4.5 Zielerreichung und Ausblick	88
6.5 Fallstudie Hettstedt	90
6.5.1 Städtebauförderung in Hettstedt.....	91
6.5.2 Vertiefung: Fördergebiet „Wohngebiet II-III-IV“	94
6.5.3 Herausforderungen und Ziele	97
6.5.4 Zielerreichung und Ausblick	98
6.6 Querschnittsanalyse der Einschätzungen der Zielerreichung	100
6.6.1 Stärkung der Innenstädte, Erhalt baukulturellen Erbes und Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen	100
6.6.2 Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.....	101
6.6.3 Bewältigung des demografischen Wandels	102
7 Schwerpunktthemen und Workshops 2023.....	103
7.1 Umgang mit Wohnungsleerstand in der Städtebauförderung	103
7.2 Klimarelevante Maßnahmen.....	108
7.3 Innenstädte.....	113
8 Fazit und Ausblick	118
8.1 Einordnung der Rahmenbedingungen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt	118
8.2 Reichweite und Schwerpunkte der Förderung	120
8.3 Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms WNE	121
8.4 Rückblick und Ausblick auf die Programmbegleitung	124
Anhang 1: Methodische Anmerkungen	127

1 Einleitung

Im Land Sachsen-Anhalt wurde im Herbst 2022 eine Begleitforschung Städtebauförderung eingesetzt, die nach der Neustrukturierung der Städtebauförderung von 2020 an die Begleitforschung zu dem Programm Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt anknüpft. Wie bereits in der Vergangenheit sind die wesentlichen Elemente der Begleitforschung:

- die Steuerung durch eine Arbeitsgruppe (AG) aus Entsandten von zwölf Städten, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) und den Beauftragten des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH,
- das Monitoring der Umsetzung der Programme der Städtebauförderung,
- der Wissenstransfer und die Vernetzung der beteiligten Städte auf Arbeitsebene durch Workshops und Berichtswesen.

Die von der Begleitforschung organisierten Treffen der Arbeitsgruppe fanden 2022 zwei Mal und 2023 drei Mal (jeweils im Anschluss an Workshops) statt. Es wurden konzeptionelle Optionen für die Auswertung diskutiert, inhaltliche Schwerpunkte für die Workshops sowie Städte für Fallstudien festgelegt. Die abgestimmten Protokolle der Arbeitsgruppengespräche wurden an alle Programmkommunen versendet, die sich für einen Verteiler angemeldet haben. Ende 2023 sind knapp 100 Personen in dem Verteiler, 46 Programmkommunen sind vertreten. Das entspricht 62% der Programmkommunen in Sachsen-Anhalt.

Im vorliegenden Bericht werden im Kapitel 2 zunächst knapp die methodischen Grundlagen des Monitorings erläutert und ein Überblick über die Programmkommunen und Fördergebiete gegeben. Im Kapitel 3 werden Informationen zu Entwicklungen in den Bereichen Demografie, soziale und wirtschaftliche Situation sowie Wohnungsbestand in den Programmkommunen dargestellt. Diese dienen einer Einordnung, vor welchem Hintergrund die Umsetzung der Städtebauförderung im Land Sachsen-Anhalt erfolgt. Die Strukturmerkmale der Fördergebiete werden in Kapitel 4 als weitere Kontextebene beschrieben. Das Kapitel 5 widmet sich nach einer Charakterisierung der drei Programme und ihrer Umsetzung in Sachsen-Anhalt dem Monitoring der bewilligten Fördermittel mit einem Schwerpunkt auf dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE). Zudem werden Ergebnisse einer Online-Befragung zum Fortschritt der Umsetzung sowie Zielsetzungen präsentiert. Mit Fallstudien zur Städtebauförderung in vier Programmkommunen wird in Kapitel 6 die Umsetzung anhand konkreter Fördergebiete veranschaulicht. Die Dokumentation der drei Workshops des Jahres 2023 ist in Kapitel 7 enthalten, im Kapitel 8 wird ein Fazit einschließlich Einordnung der Rahmenbedingungen und ausgewählter Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung präsentiert. Zudem wird ein kurzer Rückblick auf die Programmbegleitung 2023 und ein Ausblick auf 2024 gegeben.

2 Gegenstand des Monitorings

2.1 Methodische Vorbemerkung

Um die Aufbereitung der Daten in den folgenden Kapiteln nachzuvollziehen, wird die vorgenommene Typisierung hier knapp erklärt. Weitere methodische Ausführungen sind dem Bericht in Anhang 1 beigelegt.

Die **Typen von Kommunen**, nach denen die im Monitoring verwendeten Indikatoren in diesem Bericht in Kapitel 3 differenziert analysiert und dargestellt werden, wurden mit der Arbeitsgruppe 2022 besprochen und in der Weiterentwicklung wie folgt festgelegt:

- vier Typen von Kommunen nach zentralörtlicher Funktion (kurz als **Zentralitätstypen** bezeichnet): Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum, ohne zentralörtliche Funktion (ohne z. F.);
- vier Typen von Kommunen nach Beteiligung an den Förderprogrammen (kurz **Typ nach Programmbeteiligung**): Kommunen, die ausschließlich in einem der drei Förderprogramme Lebendige Zentren (LZ), Sozialer Zusammenhalt (SZ), Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) gefördert werden und Kommunen, die mindestens in zwei unterschiedlichen Programmen eine Förderung erhalten. Durch diese Typisierung wird eine Mehrfacherfassung von Kommunen vermieden, die in mehr als einem Programm eine Förderung erhalten.

Grundlage des Monitorings der Programmkommunen sind die Daten der amtlichen Statistik.

Die **Fördergebietstypen**, nach denen im Kapitel 4 Strukturmerkmale analysiert und dargestellt werden, wurden wie folgt festgelegt:

- drei Typen von Fördergebieten nach ihrer Zuordnung zu den Förderprogrammen der Städtebauförderung LZ, SZ und WNE (kurz **Programmtypen**);
- sechs Typen von Fördergebieten nach Kombination von Lage und Baualter (kurz **Lagetypen**), die im Kapitel 4 eingeführt werden.

Grundlage der Darstellung sind die elektronischen Begleitinformationen (eBI) sowie das elektronische Monitoring (eMo).

2.2 Überblick über die Programmkommunen und Fördergebiete

In den für diesen Bericht ausgewerteten Programmjahren 2020 bis 2022 wurden für insgesamt 74 Kommunen in Sachsen-Anhalt Zuwendungen für städtebauliche Gesamtmaßnahmen bewilligt. Diese Städte und Gemeinden werden im Folgenden als Programmkommunen bezeichnet. Unter ihnen sind alle drei Ober- und 22 Mittelzentren des Landes, die Hälfte der Grundzentren sowie sechs Kommunen ohne zentralörtliche Funktion. Ihr Anteil an allen Kommunen Sachsen-Anhalts liegt bei gut einem Drittel. Ihre etwa 1,67 Mio. Einwohner machen jedoch rund drei Viertel der Landesbevölkerung aus, vor allem, weil die Ober- und Mittelzentren vollständig zu den Programmkommunen zählen (vgl. Tabelle 2.1).

In den in den folgenden Kapiteln dargestellten Auswertungen nach zentralörtlichen Funktionen der Programmkommunen (kurz Zentralitätstyp) ergibt sich, dass die rd. 561.000 Einwohner der Oberzentren (OZ) etwa ein Drittel der Bevölkerung aller Programmkommunen stellen. In den 22 Mittelzentren (MZ) leben mit über 645.000 Personen etwas weniger als 40% der 1,67 Mio. Programmkommunen-Einwohner, in den 43 Grundzentren (GZ) ist es etwa ein Viertel, in den sechs Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (ohne z. F.) nur 2%. Die in den Folgekapiteln anteilig ausgewiesenen Veränderungen der Bevölkerungszahlen in den Zentralitätstypen sind vor dem Hintergrund dieser Größenordnungen einzuordnen.

Tabelle 2.1: Bevölkerung (2022) in Programmkommunen und sonstigen Kommunen nach zentralörtlicher Funktion

Zentralitätstyp	Programmkommunen		sonstige Kommunen		Gesamt	
	Anzahl	Bevölkerung	Anzahl	Bevölkerung	Anzahl	Bevölkerung
Oberzentrum	3 (100%)	561.102 (100%)	-	-	3 (100%)	561.102 (100%)
Mittelzentrum	22 (100%)	645.434 (100%)	-	-	22 (100%)	645.434 (100%)
Grundzentrum	43 (50%)	432.445 (63%)	43 (50%)	255.474 (37%)	86 (100%)	687.919 (100%)
Ohne z. F.	6 (6%)	33.365 (11%)	101 (94%)	258.823 (89%)	107 (100%)	292.188 (100%)
Gesamt	74 (34%)	1.672.346 (76%)	144 (66%)	514.297 (24%)	218 (100%)	2.186.643 (100%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

In den 74 Programmkommunen wurden Fördermittel für Projekte in insgesamt 150 städtebaulichen Gesamtmaßnahmen bewilligt, die sich folgendermaßen auf die drei Programme der Städtebauförderung verteilen: 30% wurden im Programm Lebendige Zentren (LZ) gefördert, 21% im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ) und mit 49% etwa die Hälfte im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE). Jede städtebauliche Gesamtmaßnahme bezieht sich auf ein Fördergebiet, Überlagerungen sind seit 2020 in Sachsen-Anhalt nur noch seltene Ausnahmen. In diesem Bericht wird für Gesamtmaßnahmen die Bezeichnung Fördergebiet verwendet.

Tabelle 2.2 zeigt neben der Gesamtsumme die Verteilung der Fördergebiete auf die drei Programme in den vier Zentralitätstypen. Alle Programme sind in allen Typen vertreten. Die Fördergebiete in den Oberzentren verteilen sich auf alle drei Programme mit einem Schwerpunkt auf dem Programm WNE (43% der Maßnahmen). In den Mittelzentren dominiert WNE mit 62% deutlich. In den Grundzentren ist das Programm LZ (36%) ähnlich häufig vertreten wie WNE (43%).

Tabelle 2.2: Verteilung der Fördergebiete auf die Programme in den Kommunen nach zentralörtlicher Funktion

Zentralitätstyp	LZ	SZ	WNE	Gesamt
Oberzentrum	6 (26%)	7 (30%)	10 (43%)	23 (100%)
Mittelzentrum	15 (24%)	9 (14%)	39 (62%)	63 (100%)
Grundzentrum	20 (36%)	12 (21%)	24 (43%)	56 (100%)
Ohne z. F.	4 (50%)	3 (38%)	1 (12%)	8 (100%)
Gesamt	45 (30%)	31 (21%)	74 (49%)	150 (100%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

In Tabelle 2.3 werden Programmkommunen unterschieden, die jeweils nur in einem der drei Programme LZ, SZ und WNE vertreten sind und die in mehreren Programmen eine Förderung erhalten.¹ Von den 74 Programmkommunen erhalten rund 30% eine Förderung in mehreren Programmen der Städtebauförderung. Dazu gehören alle drei Oberzentren sowie mehr als die Hälfte der Mittelzentren. Die Grundzentren erhalten weit überwiegend Förderung in einem der drei Programme.

Tabelle 2.3: Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmeteiligung

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				3 (100%)	3 (100%)
Mittelzentrum	3 (14%)		6 (27%)	13 (59%)	22 (100%)
Grundzentrum	15 (35%)	11 (26%)	12 (28%)	5 (12%)	43 (100%)
Ohne z. F.	3 (50%)	2 (33%)		1 (17%)	6 (100%)
Gesamt	21 (28%)	13 (18%)	18 (24%)	22 (30%)	74 (100%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

¹ Eine Darstellung der Daten nach den Programmen, in der die Werte der einzelnen Programmkommunen jeweils für alle Programme berücksichtigt werden, befindet sich im Tabellenband.

Die Bevölkerung verteilt sich ungleichmäßig auf die vier Typen von Kommunen nach Programmbeteiligung (vgl. Tabelle 2.4). 63% ihrer Bevölkerung leben in Kommunen mit mehreren Programmen. Die Bevölkerung der Kommunen, in denen ausschließlich das Programm SZ läuft, macht lediglich 6% aus.

Tabelle 2.4: Bevölkerung (2022) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung

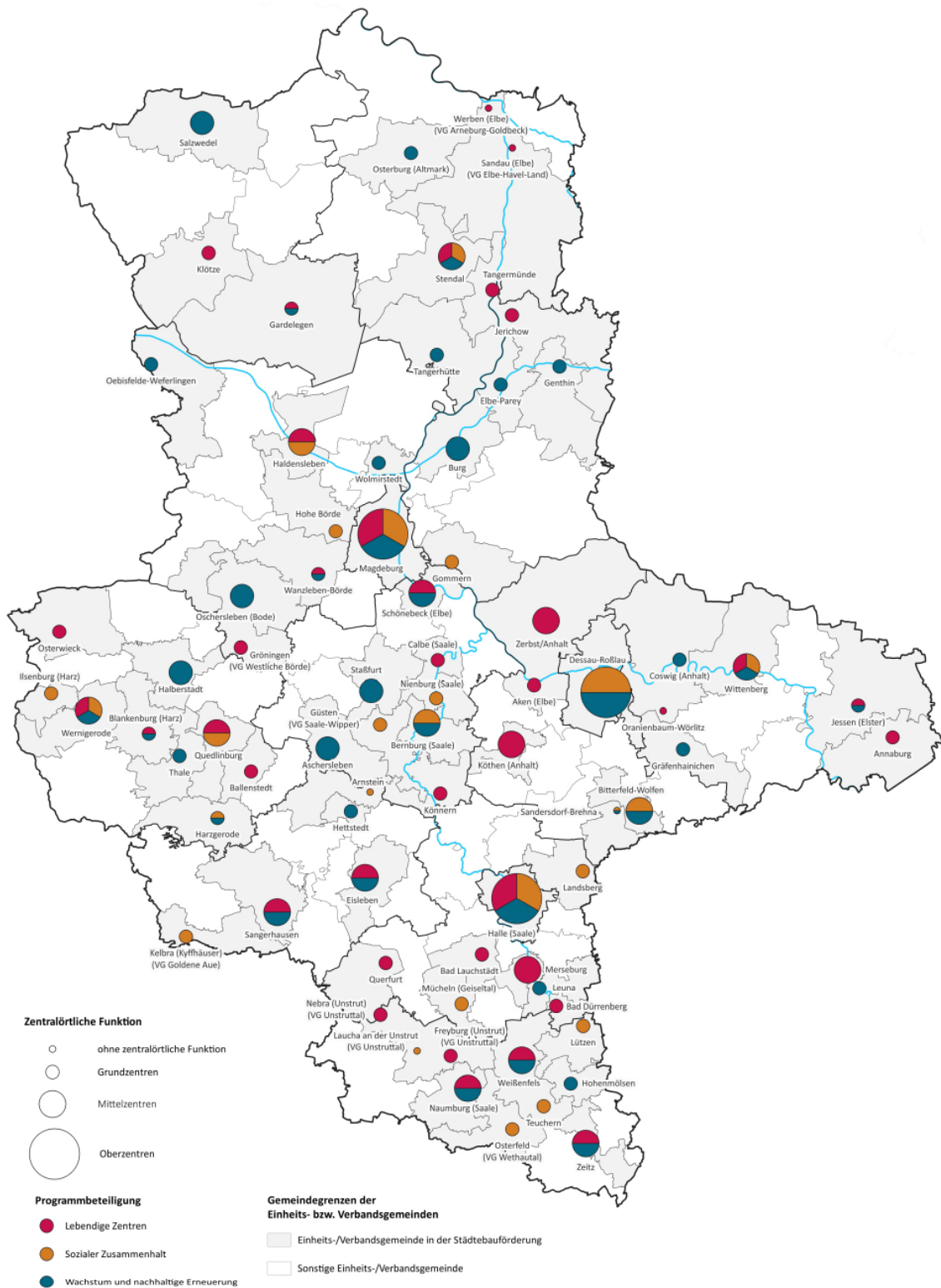
Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				561.102 (100%)	561.102 (100%)
Mittelzentrum	80.970 (13%)		157.290 (24%)	407.174 (63%)	645.434 (100%)
Grundzentrum	118.776 (27%)	94.373 (22%)	142.412 (33%)	76.884 (18%)	432.445 (100%)
ohne z. F.	9.853 (30%)	9.137 (27%)		14.375 (43%)	33.365 (100%)
Gesamt	209.599 (13%)	103.510 (6%)	299.702 (18%)	1.059.535 (63%)	1.672.346 (100%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

Die folgende Abbildung 2.1 zeigt die zentralörtliche Funktion sowie die Beteiligung an den drei Programmen der Städtebauförderung aller 74 Programmkommunen im Überblick. Sie enthält ebenfalls die konkreten Kombinationen von Programmen für die Kommunen, die an mehreren Programmen beteiligt sind. Im Programm LZ werden neben den 21 Kommunen des Typs „Nur LZ“ noch weitere 17 Kommunen gefördert: zwei Oberzentren, elf Mittelzentren und vier Grundzentren. Insgesamt 25 Kommunen werden im Programm SZ gefördert. Neben den 13 Kommunen des Typs „Nur SZ“ sind dies zwölf weitere Kommunen: alle drei Oberzentren, sieben Mittelzentren und je ein Grundzentrum und eine Kommune ohne zentralörtliche Funktion. Für das Programm WNE kommen zu den 18 Kommunen des Typs „Nur WNE“ noch 20 weitere hinzu, in denen das Programm neben den anderen Programmen eingesetzt wird. Dabei handelt es sich um die drei Oberzentren, elf Mittelzentren, fünf Grundzentren und eine Kommune ohne zentralörtliche Funktion.

Nicht von Relevanz ist in dieser Betrachtung, dass die Anzahl der Programme, an denen eine Kommune beteiligt ist, nichts über die Anzahl ihrer Fördergebiete aussagt, denn Kommunen können über mehrere Fördergebiete in einem Programm verfügen.

Abbildung 2.1: Programmbeteiligung und zentralörtliche Funktion der Programmkommunen



Quelle: eigene Darstellung IfS, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2020) <http://www.bkg.bund.de>

3 Entwicklungen in den Programmkommunen

In diesem Kapitel werden Informationen zu Entwicklungen in den Bereichen Demografie, soziale und wirtschaftliche Situation sowie Wohnungsbestand in den Programmkommunen dargestellt. Diese dienen einer Einordnung, vor welchem Hintergrund die Umsetzung der Städtebauförderung im Land Sachsen-Anhalt erfolgt. Dafür werden Daten der amtlichen Statistik verwendet, die auf gesamtstädtischer Ebene für alle Programmkommunen vorliegen und aufgrund einheitlicher Datenquellen fundierte Vergleiche zwischen den Programmkommunen ermöglichen. Weitergehende Informationen zu den Datenquellen und zur Datenaufbereitung können dem Anhang 1 entnommen werden. Die Daten für die einzelnen Programmkommunen sowie die Auswertungen nach Programmbeteiligung sind im Tabellenband in Anhang 2 zu finden. Geplant ist, dieses Kapitel in den Jahresberichten jeweils fortzuschreiben.

3.1 Demografie

Langfristiger Bevölkerungsrückgang - kurzfristige Trendumkehr im Jahr 2022

- Die Programmkommunen insgesamt verloren 2013 bis 2022 1,8% ihrer Bevölkerung, nur neun Kommunen wuchsen in dem Zeitraum noch leicht.
 - Der Bevölkerungsrückgang entstand durch Sterbeüberschüsse.
 - Der Anteil von Personen im Erwerbstätigenalter nahm in allen Typen von Programmkommunen ab, der Anteil von Kindern/Jugendlichen und Personen im Rentenalter nahm zu.
 - Alle Zentralitätstypen verzeichneten Wanderungsgewinne, im Jahr 2022 führten Wanderungsgewinne durch Migrationsbewegungen in Folge des Ukraine-Kriegs zum Bevölkerungswachstum in fast allen Zentralitätstypen.
 - Ohne die Sonderentwicklung der Flucht-Migration ist eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen in allen Zentralitätstypen prognostiziert.
-

Bevölkerungsentwicklung im Überblick

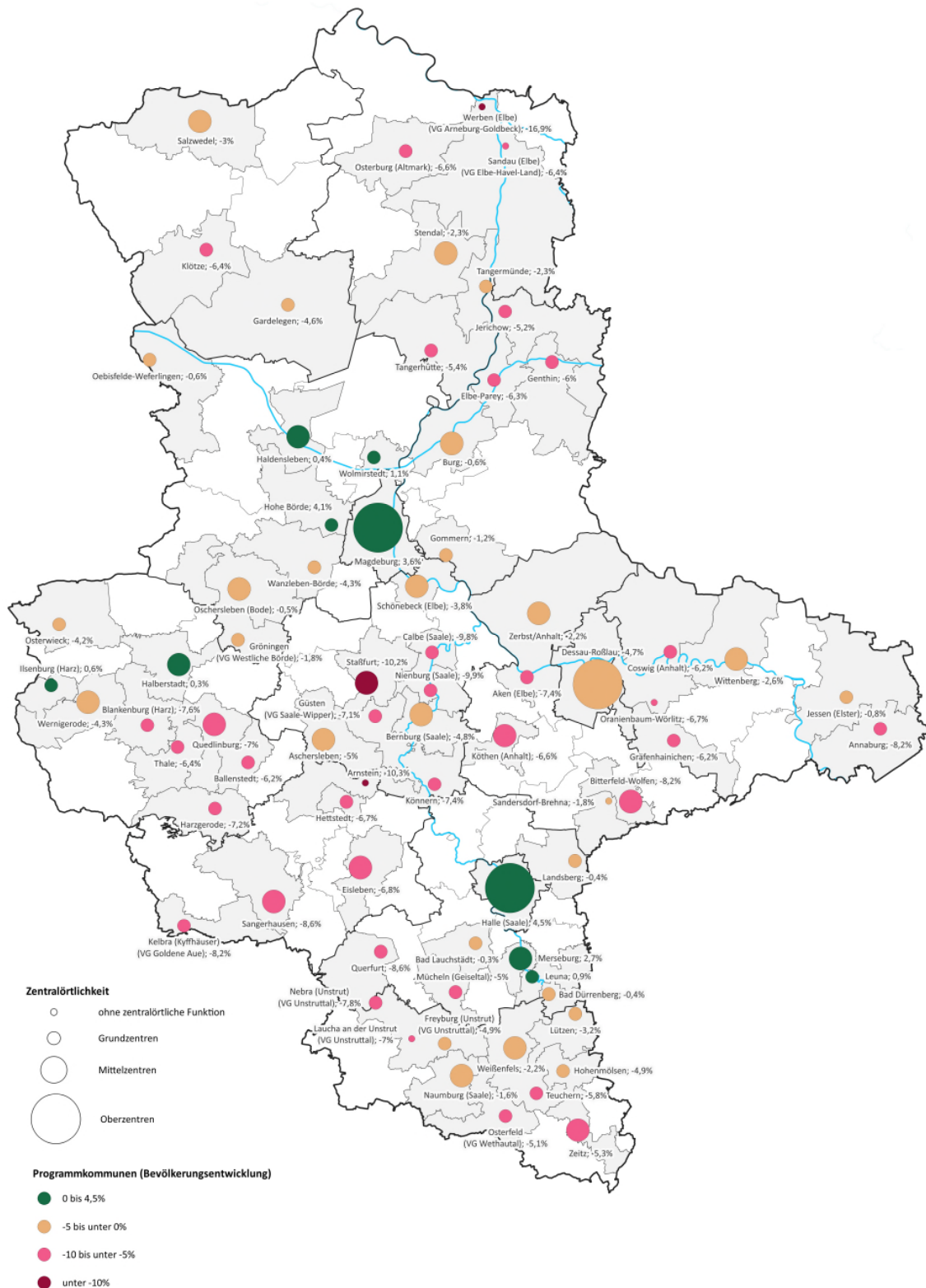
Die Einwohnerzahl² des Landes Sachsen-Anhalt hat zwischen 2013 und 2022 um -2,6% abgenommen. Die Programmkommunen haben in diesem Zeitraum mit insgesamt -1,8% einen etwas geringeren Anteil ihrer Bevölkerung verloren. In den Kommunen, die keine Fördermittel aus der Städtebauförderung erhalten

² In diesem Bericht werden nach Möglichkeit geschlechtsneutrale Begriffe oder Doppelnennungen verwendet. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde an einigen Stellen ausschließlich die männliche Form verwendet, dort gilt gleichermaßen die weibliche Form.

(ausschließlich Grundzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion), betrug der Einwohnerrückgang -5%. Einen etwas höheren Bevölkerungsanteil verloren demgegenüber Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion (-5,7%), einen etwas geringeren Grundzentren (-4,2%) und Mittelzentren (-3,7%).

Die kartografische Darstellung in Abbildung 3.1 zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklungen auch innerhalb der Zentralitätstypen differenziert verlaufen sind. Die positive Bevölkerungsentwicklung von Magdeburg und Halle (Saale) schlägt bei der Gesamtbilanz der Programmkommunen und der Oberzentren durch. Das Oberzentrum Dessau-Roßlau weist aber kein Wachstum auf. Insgesamt ist die Bevölkerung im Zeitraum 2013 bis 2022 lediglich in neun Programmkommunen gewachsen. Einen besonders starken Bevölkerungsrückgang von über 10% haben drei Programmkommunen zu verzeichnen. In Anhang 2 sind die Entwicklungen der einzelnen Kommunen dargestellt. An dieser Stelle soll dagegen auf die regional unterschiedliche demografische Entwicklung eingegangen werden: In den Kommunen rund um die Oberzentren Magdeburg und Halle (Saale) sowie in den westlichen Kreisen Börde und Harz (nördlicher Teil) ist die Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2022 im Vergleich zu vielen anderen Programmkommunen positiv. Die Kommunen in Mansfeld-Südharz, im Salzlandkreis und Anhalt-Bitterfeld sind besonders stark von Bevölkerungsverlusten betroffen. In den südlichen, östlichen und nördlichen Teilen des Landes weisen die Daten in den meisten Fällen für die Grundzentren eine stärker negative Entwicklung auf als für die Mittelzentren.

Abbildung 3.1: Bevölkerungsentwicklung 2013-2022 in den Programmkommunen

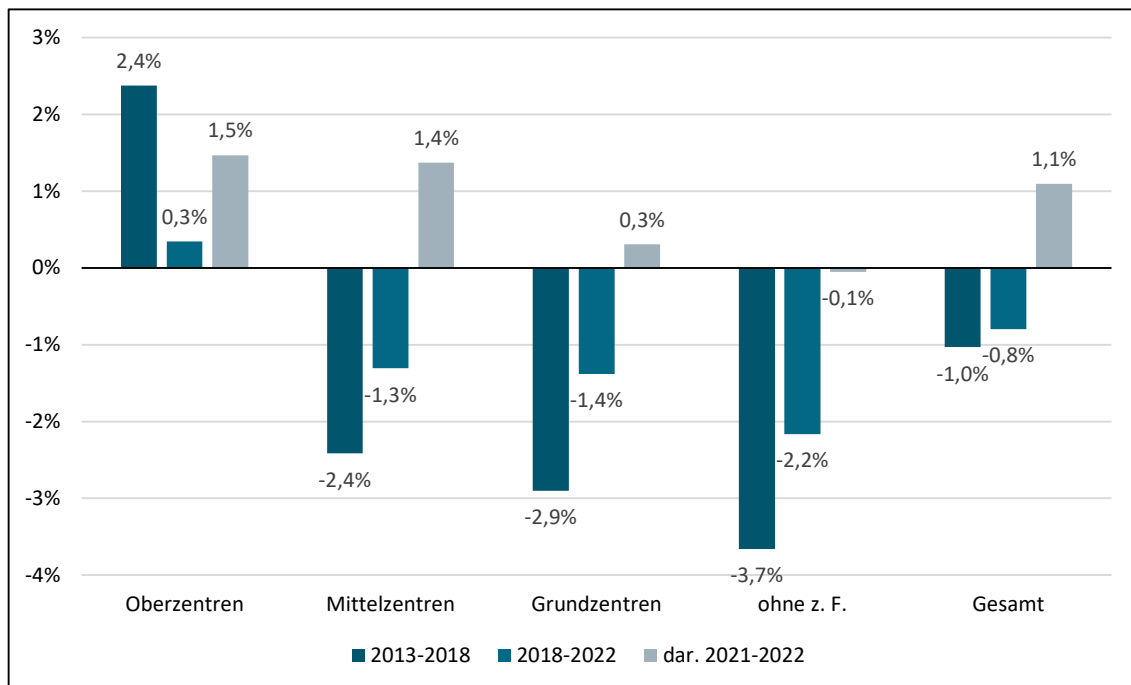


Quelle: eigene Darstellung IfS, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2020) <http://www.bkg.bund.de>

Die beschriebenen Entwicklungen verliefen nicht kontinuierlich, wie im Vergleich der beiden Zeiträume 2013 bis 2018 und 2018 bis 2022 erkennbar ist. Während die Bevölkerungsverluste aller Programmkommunen insgesamt in

beiden Zeiträumen etwa gleich hoch ausfielen,³ zeigen sich unterschiedliche Tendenzen zwischen den Kommunen der vier Typen der zentralörtlichen Funktion (vgl. Abbildung 3.2). Die Bevölkerungsentwicklung in den Mittel- und Grundzentren ist zwischen 2018 und 2022 weniger negativ ausgefallen. Gleichzeitig ist das Bevölkerungswachstum in den Oberzentren 2018 bis 2022 mit +0,3% gegenüber +2,4% 2013 bis 2018 deutlich geringer gewesen. Zudem entfällt der Zuwachs innerhalb dieses Zeitraums zum größten Teil auf das Jahr 2022 (+1,5%). Dazu trug besonders auch der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine in diesem Jahr bei, die Bevölkerungsentwicklung war in diesem Jahr auch in den Ober-, Mittel- und Grundzentren insgesamt positiv. Ohne diese Sonderentwicklung wäre die Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2022 in den Oberzentren nicht positiv, sondern negativ gewesen und in den Mittel- und Grundzentren noch stärker negativ.

Abbildung 3.2: Bevölkerungsentwicklung 2013-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS

Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2022 wiesen die Programmkommunen insgesamt beim Wanderungssaldo ein Plus von 2,2% auf (Sachsen-Anhalt: 1,9%). Auch in den Jahren 2013 bis 2017 (+2,3%) und noch etwas stärker 2018 bis 2022 (+2,7%) war der Wanderungssaldo insgesamt positiv. Dies markiert einen Unterschied zu den sonstigen Kommunen in Sachsen-Anhalt, die 2018 bis 2022 niedrigere Wanderungsgewinne verzeichneten (+1,9%) und 2013 bis 2017 sogar noch leichte Wanderungsverluste aufwiesen (-0,6%). Dieser Befund ist insofern nicht überraschend, als es sich bei den Nicht-Programmkommunen ausschließlich um

³ Aus datentechnischen Gründen sind die beiden gegenübergestellten Zeiträume nicht gleich lang. Der jüngere Zeitraum 2018-2022 ist ein Jahr kürzer.

Grundzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktion handelt, in denen die Zuwanderung durch Geflüchtete, aber auch durch Studierende und Arbeitskräfte, in der Regel eine geringere Rolle spielt.

Tabelle 3.1 zeigt die Entwicklung von natürlichem Saldo und Wanderungssaldo für die vier Zentralitätstypen. In den Mittel- und Grundzentren sowie Kommunen ohne zentralörtliche Funktion unter den Programmkommunen hat sich der Wanderungssaldo 2018 bis 2022 gegenüber 2013 bis 2017 erhöht, während er in den Oberzentren in diesen fünf Jahren niedriger ausfiel als zuvor. 2018 bis 2022 verzeichneten die Mittelzentren den höchsten Wanderungssaldo unter den Zentralitätstypen (siehe Fußnote 4).

Der natürliche Saldo (aus Geburten und Sterbefällen) war in den Programmkommunen insgesamt und in allen vier Zentralitätstypen von 2013 bis 2022 stark negativ, dabei war er im Zeitraum 2018 bis 2022 in Ober-, Mittel- und Grundzentren noch negativer als im Zeitraum 2013 bis 2022. Besonders negativ ist er in den Mittelzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (vgl. Tabelle 3.1).

Es wird deutlich, dass in den Programmkommunen der positive Wanderungssaldo nur in den Oberzentren hoch genug war, um die stark negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefallüberschüsse) zu kompensieren und insgesamt zu einem Bevölkerungszuwachs zu führen. In den übrigen drei Zentralitätstypen war der positive Wanderungssaldo für eine Kompensation nicht hoch genug, was zu einem Bevölkerungsrückgang führte. Ebenso wird deutlich, dass der ausgeprägte Zuzug von Geflüchteten von 2015/2016 und 2022 spürbar zu den positiven Wanderungssalden beigetragen hat und dass die Bevölkerungsentwicklung ohne diese Sonderentwicklung negativer gewesen wäre. Ohne ähnlich starke Zuwanderungen ist künftig mit stärkeren Bevölkerungsverlusten zu rechnen (vgl. auch Ergebnisse zur Bevölkerungsprognose unten). Diese Hintergrundinformation bedeutet für die Städtebauprogramme in Sachsen-Anhalt, dass auch perspektivisch auf vorhersehbare Bevölkerungsrückgänge zu reagieren ist.

Tabelle 3.1: Natürlicher und Wanderungssaldo in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion

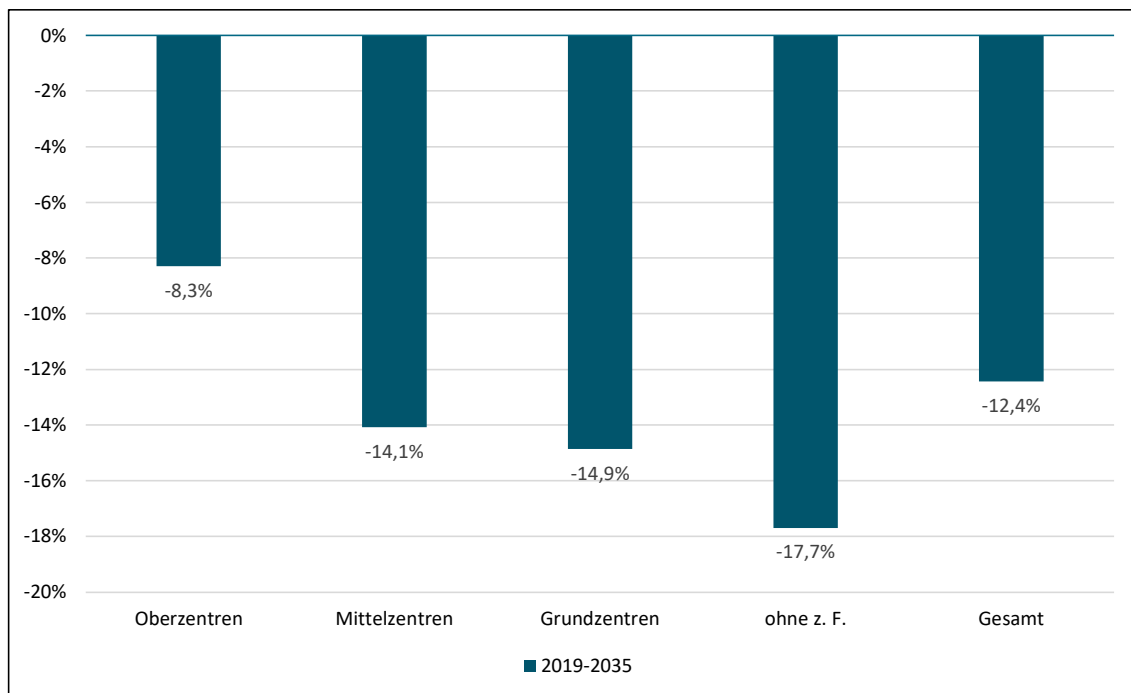
Jahre		Oberzentren	Mittelzentren	Grundzentren	ohne z. F.	Gesamt
2013-2017	Natürlicher Saldo	-2,2%	-4,8%	-4,3%	-5,6%	-3,8%
	Wanderungssaldo	4,7%	1,7%	0,3%	1,2%	2,3%
2018-2022	Natürlicher Saldo	-2,4%	-4,2%	-3,8%	-4,7%	-3,5%
	Wanderungssaldo	2,6%	3,0%	2,5%	2,6%	2,7%
dar. 2022	Natürlicher Saldo	-0,8%	-1,3%	-1,1%	-1,3%	-1,0%
	Wanderungssaldo	2,2%	2,6%	1,4%	1,2%	2,2%

Quelle: eigene Darstellung IfS

Bevölkerungsprognose 2019-2035

Für das gesamte Land Sachsen-Anhalt geht die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2019 bis 2035 von einem Bevölkerungsrückgang um -13,4% aus. Der Rückgang in den Programmkommunen ist mit -12,4% etwas weniger hoch. Unterdurchschnittlich ist laut Prognose nur der Bevölkerungsverlust in den Oberzentren (-8,3%). Der höchste Verlust wird mit -17,7% für die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion prognostiziert (vgl. Abbildung 3.3).

Abbildung 3.3: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2019-2035 (Basisjahr: 2019) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS. Datengrundlage: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Entwicklung der Altersstruktur

Die Veränderung der Altersstruktur in den letzten Jahren ist ein weiterer wichtiger Indikator für die Analyse demografischer Entwicklungen. Verwendet werden im Folgenden die drei Altersgruppen unter 18 Jahre, 18 bis unter 65 Jahre und 65 Jahre und mehr. Damit lassen sich die Entwicklungen von Kindern und Jugendlichen, von Personen im Erwerbstätigenalter sowie von älteren Personen darstellen. Abbildung 3.4 zeigt die Entwicklung der drei Altersgruppen nach Zentralitätstyp der Kommunen.

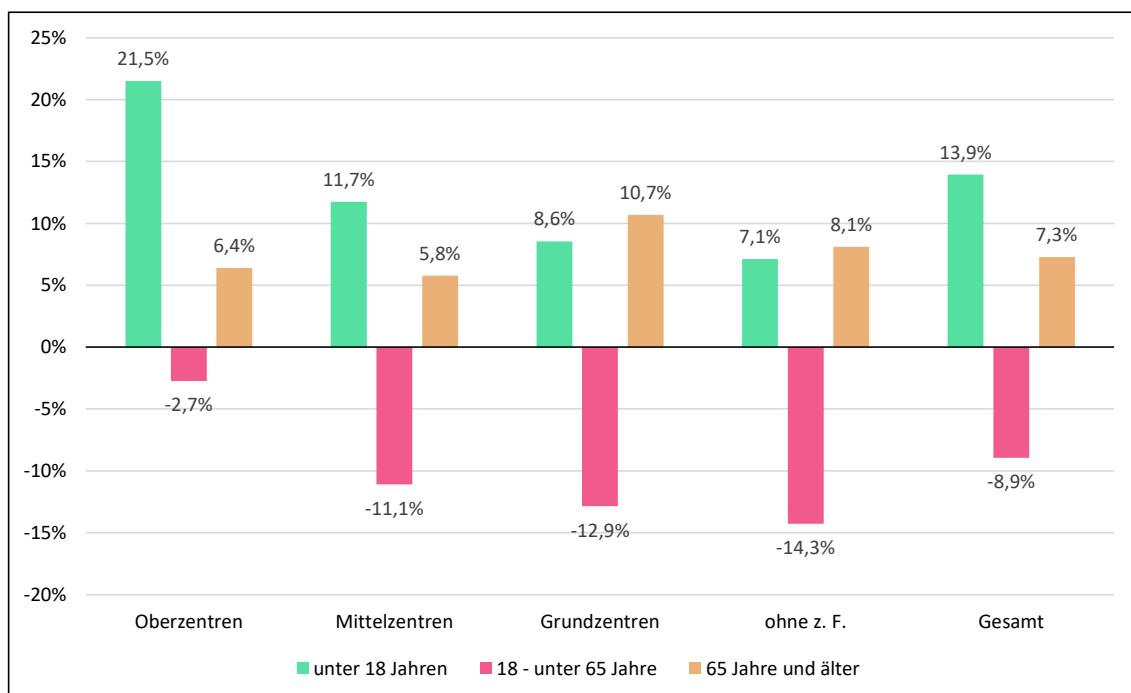
Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen wächst besonders in den Oberzentren. Dort lag der Wert 2022 mehr als ein Fünftel über dem von 2013. Aber auch in den Kommunen der weiteren Zentralitätstypen leben 2022 mehr Kinder und Jugendliche als 2013, insgesamt ist die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren in den Programmkommunen um 13,9% gewachsen.

Die Personenzahl der 18 bis unter 65-Jährigen war dagegen 2013 bis 2022 in den Kommunen aller Zentralitätstypen rückläufig, in den Programmkommunen insgesamt um -8,9% (Sachsen-Anhalt: -10,1%). Im Vergleich der vier Zentralitätstypen zeigt sich dabei deutlich ein Muster: Je geringer die zentralörtliche Funktion bzw. je kleiner die Kommune, desto stärker war auch der Rückgang dieser Gruppe im Erwerbstätigenalter mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf den Umfang des Arbeitskräftepotentials. Während die Oberzentren (-2,7%) relativ wenig hiervon betroffen waren, bewegt sich der Rückgang bei den übrigen drei Typen in einer Spanne von -11,1% bis -14,3% auf einem deutlich höheren Niveau.

Die Anzahl der Einwohner ab 65 Jahren hat von 2013 bis 2022 in den Programmkommunen deutlich um +7,3% zugenommen (Sachsen-Anhalt: +8,7%). In den Ober- und Mittelzentren (+6,4% bzw. +5,8%) war der Zuwachs der Älteren geringer als in den Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (+10,7% bzw. +8,1%).

Insgesamt wird die Zunahme von Kindern/Jugendlichen und Personen im Rentenalter gegenüber einer Abnahme von Personen im Erwerbstätigenalter deutlich. Von dieser gegenläufigen Entwicklung der Altersgruppen sind unter den Programmkommunen insbesondere die Mittel- und Grundzentren sowie Kommunen ohne zentralörtliche Funktion betroffen. Die Entwicklung der Altersgruppen stellt eine wichtige Hintergrundinformation für die Ausrichtung der Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt und die Herausforderungen in den Kommunen dar. Während Fachkräfte auch in den Verwaltungen fehlen, müssen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen auf eine zunehmende Anzahl von Kindern/Jugendlichen ausgelegt sein, Barrierefreiheit und Wohnangebote für ältere Menschen werden verstärkt nachgefragt (vgl. Fallstudien).

Abbildung 3.4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2013-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS

3.2 Soziales und Arbeit

Mittelzentren mit höchsten Anteilen von Arbeitslosen und Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bei negativer Entwicklung der SVA 2018 bis 2022

- Die Mittelzentren weisen unter den Zentralitätstypen der Programmkommunen den höchsten Anteil an Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden auf, gefolgt von den Oberzentren.
- Die Werte für Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug liegen 2022 in den Programmkommunen unter dem Niveau von 2018, sind aber im Jahr 2022 gegenüber 2021 angestiegen.
- Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (SVA) hat in den Programmkommunen aller Zentralitätstypen 2014 bis 2022 zugenommen, 2018 bis 2022 nur in den Oberzentren und den Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion.
- Der Pendlersaldo ist in den vergangenen Jahren in allen Zentralitätstypen weitgehend stabil.

Transferleistungsbezug nach SGB II und Arbeitslosigkeit

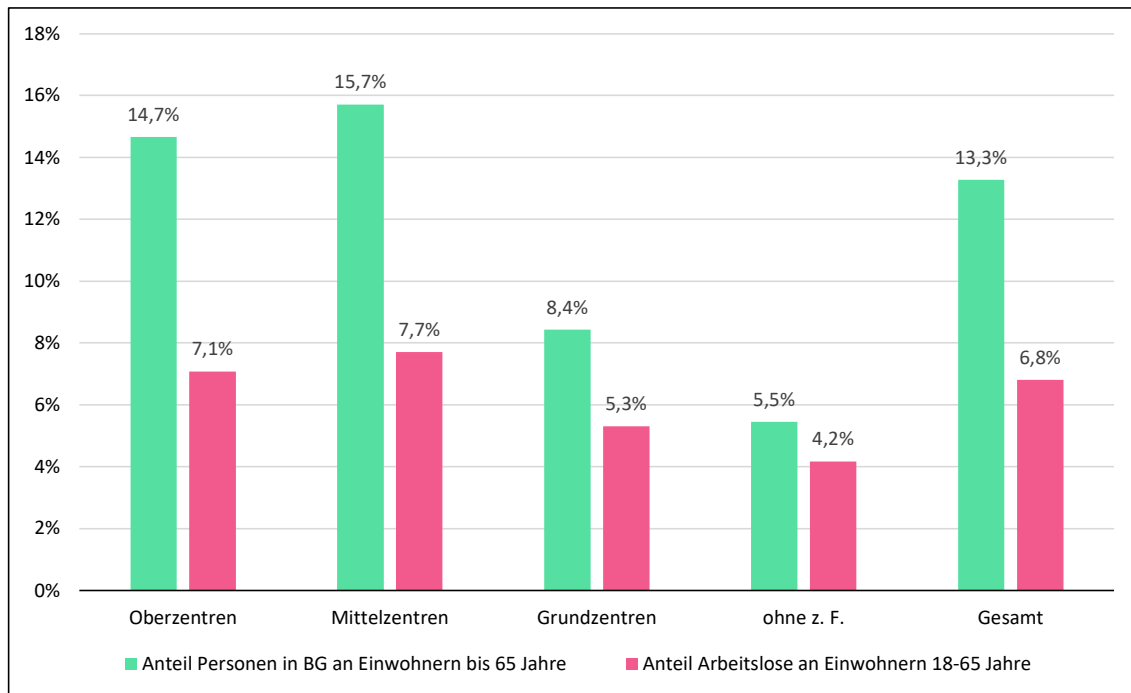
Im Folgenden wird zur Darstellung der Bevölkerung, die in den Programmkommunen Transferleistungen bezieht, zum einen der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Verhältnis zur Bevölkerung unter 65 Jahren analysiert und zum anderen der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis 65 Jahren⁴.

Sachsen-Anhalt weist 2022 einen Anteil von 11,5% an Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren auf. Die Werte für die Programmkommunen zeigt Abbildung 3.5. Aufgrund hoher Werte in den Oberzentren (14,7%) und Mittelzentren (15,7%) liegt der Anteil von Personen in BG an der Bevölkerung bis 65 Jahre für die Programmkommunen insgesamt mit 13,3% noch über dem Landesdurchschnitt. In den Grundzentren unter den Programmkommunen beträgt der Anteil unterdurchschnittliche 8,4%.

Der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung von 18 bis unter 65 Jahren weist zwischen den Zentralitätstypen ein ähnliches Muster auf. Er liegt in den Programmkommunen insgesamt bei 6,8% gegenüber 6% im gesamten Land Sachsen-Anhalt. In den Ober- und Mittelzentren ist er höher als in den Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion.

⁴ Da für die Kommunen keine offiziellen Arbeitslosenquoten vorliegen, beziehen sich die Angaben zur Arbeitslosigkeit auf den Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren.

Abbildung 3.5: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Arbeitslosigkeit 2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS. Werte für Dezember 2022 (Personen in Bedarfsgemeinschaften - BG) bzw. Jahresdurchschnitt (Anzahl Arbeitsloser)

In allen Zentralitätstypen lag der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren im Jahr 2022 unter dem Wert von 2018. Gegenüber 2021 ist er allerdings leicht gestiegen, in den Mittelzentren mit +1,1 Prozentpunkten am stärksten. Im gesamten Land Sachsen-Anhalt war der Anteil 2022 um +0,6 Prozentpunkte größer als im Jahr 2021.

Eine ähnliche Entwicklung ist für den Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung zwischen 18 und unter 65 Jahren zu beobachten. Mit Ausnahme eines kurzzeitigen Anstiegs im Jahr 2020 (Corona-Pandemie) sind auch diese Zahlen von 2018 bis 2022 in den Programmkommunen mit -0,5 Prozentpunkten leicht rückläufig (Sachsen-Anhalt: -0,6 Prozentpunkte). Dabei ist der Rückgang in Mittel- und Grundzentren (-0,7 bzw. -0,6 Prozentpunkte) stärker als in den Oberzentren (-0,2 Prozentpunkte).

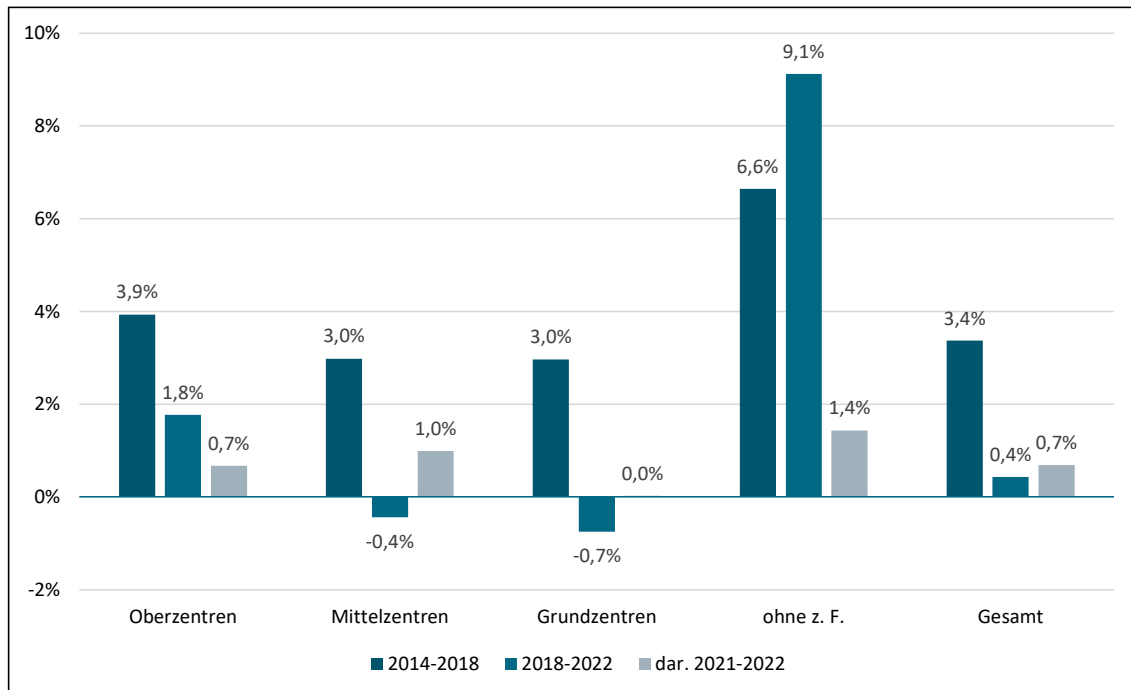
Als wichtige Hintergrundinformation lässt sich festhalten, dass unter den Programmkommunen die Oberzentren und Mittelzentren von spürbar höheren Anteilen an SGB II-Beziehern und Arbeitslosen betroffen sind als die Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion. Allerdings gibt es beim Thema Einkommensarmut zwischen Kommunen und innerhalb der Städte große Unterschiede, was in den Fallstudien deutlich wird.

Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Die Veränderung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort vermittelt einen Eindruck davon, wie sich die Zahl der

sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze bzw. der Arbeitsmarkt der Kommune entwickelt hat. Insgesamt ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Programmkommunen im Jahr 2022 um 3,8% größer als im Jahr 2014⁵ (Sachsen-Anhalt: +4,2%). In den Oberzentren fiel der Anstieg deutlicher aus als in den Mittel- und Grundzentren (vgl. Abbildung 3.6). Mit Abstand am höchsten war der prozentuale Anstieg in den sechs Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion, wobei die sehr geringe Grundgesamtheit hier eine bedingte Aussagekraft hat. Die Oberzentren und die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion wiesen sowohl im Zeitraum 2014 bis 2018 als auch im Zeitraum 2018 bis 2022 einen Anstieg auf, war die Entwicklung in den Mittel- und Grundzentren im Zeitraum 2018 bis 2022 rückläufig.

Abbildung 3.6: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2014-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS

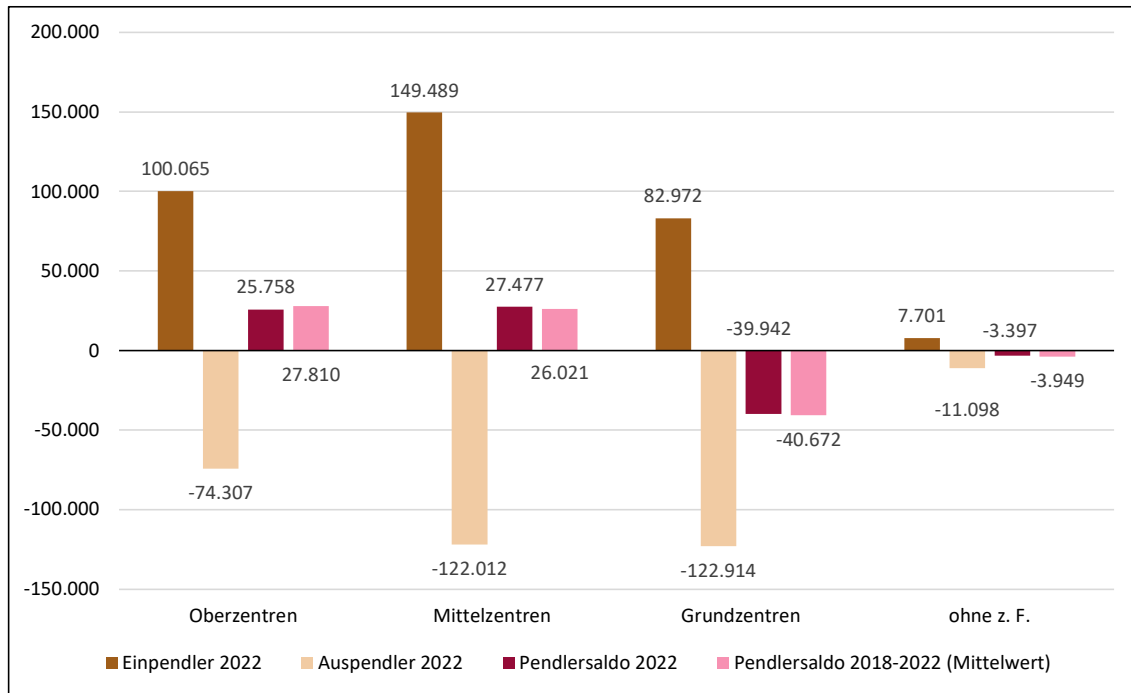
Pendlersaldo

Der Pendlersaldo gibt Auskunft darüber, wie das zahlenmäßige Verhältnis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist, die aus der Kommune an einen Arbeitsplatz in einer anderen Kommune auspendeln und die von außen an einen Arbeitsplatz in der Kommune einpendeln. Bei einem positiven Pendlersaldo pendeln mehr ein als aus. Unter den Programmkommunen weisen im Jahr 2022 die Ober- und Mittelzentren einen positiven Pendlersaldo auf, die Grundzentren und sonstigen Kommunen dagegen einen negativen Pendlersaldo (vgl. Abbildung 3.7). Bei einem Vergleich der Ergebnisse für 2022

⁵ Aus Gründen der Datenverfügbarkeit werden für diese Auswertung die Zeiträume 2014 bis 2018 und 2018 bis 2022 dargestellt.

mit dem Mittelwert der Jahre 2018 bis 2022 zeigt sich, dass sich der Pendlersaldo bei allen Zentralitätstypen nur wenig verändert hat, sodass die Pendlerstruktur ein relativ stabiles Muster aufweist.

Abbildung 3.7: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2022 sowie Pendlersaldo 2018-2022 (Mittelwert) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS

3.3 Wohnungsbestand

Wachsender Wohnungsbestand durch Zunahme Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

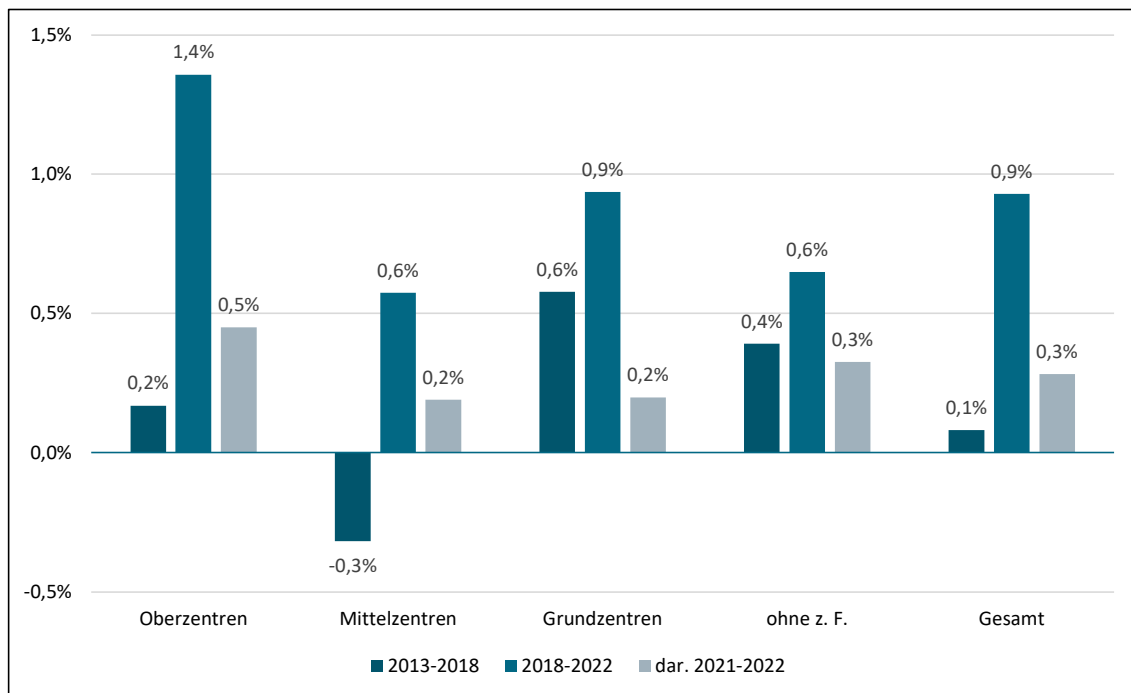
- Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist im Zeitraum 2013 bis 2018 rückläufig, 2018 bis 2022 nimmt sie jedoch zu, in der Bilanz sind es 2013 bis 2022 ca. 2.200 Wohnungen weniger.
- Die Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt in allen Betrachtungsräumen und Zentralitätstypen zu. Insgesamt steigt die Anzahl 2013 bis 2022 um über 12.300 Wohnungen.
- Im Ergebnis stieg der Wohnungsbestand in allen Zentralitätstypen im Gesamtzeitraum 2013 bis 2022 an, am stärksten in den Ober- und Grundzentren.

Entwicklung des Wohnungsbestands insgesamt

Die Veränderung der Zahl der Wohnungen resultiert zum einen aus der Zunahme von Wohnungen durch Neubau und Wohnungsteilungen sowie zum anderen aus Abgängen von Wohnungen, beispielsweise durch Abriss oder Wohnungszusammenlegungen. Zwischen 2013 und 2022 ist der Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt um 1,3% angewachsen, in den Programmkommunen insgesamt um 1,0%. Die Ober- und Grundzentren verzeichneten ein Plus von 1,5%, während der Wohnungsbestand in den Mittelzentren weniger stark zulegte (+0,3%).

Abbildung 3.8 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Programmkommunen. Einen Rückgang der Wohnungen gab es ausschließlich in den Mittelzentren im Zeitraum 2013 bis 2018. In allen Zentralitätstypen nahm der Bestand zwischen 2018 und 2022 stärker zu als zwischen 2013 und 2018. In den Oberzentren war der Zuwachs in diesem Zeitraum am stärksten. Auch im Jahr 2022 verzeichneten alle Zentralitätstypen eine Zunahme der Wohnungen.

Abbildung 3.8: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2013-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: eigene Darstellung IfS

Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudeart

In Tabelle 3.2 ist für die Zeiträume 2013 bis 2018, 2018 bis 2022, 2021 bis 2022 sowie den gesamten Zeitraum 2013-2022 jeweils die Entwicklung der Anzahl von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

In allen Zentralitätstypen wurden im Zeitraum 2013 bis 2018 noch mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beseitigt als neu hinzukamen. Den größten Beitrag zum Rückgang von über 5.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2013 bis 2018 leisteten die Mittelzentren mit einer Bilanz von -3.500 Wohnungen. Durch die Rückgänge 2013 bis 2018 sind auch im längeren Zeitraum 2013 bis 2022 nur in den Oberzentren mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden als beseitigt wurden. Der Rückgang der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment beläuft sich 2013 bis 2022 in den Programmkommunen insgesamt auf -0,3% (Sachsen-Anhalt: -0,2%).

Dem negativen Saldo im Mehrfamilienhaussegment steht ein Anstieg der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber. Diese Zunahme erfolgte in allen Zentralitätstypen und in allen betrachteten Zeiträumen. In der Bilanz ist die Anzahl in dem Segment in den Programmkommunen zwischen 2013 und 2022 um über 12.000 Wohnungen (3,6%) gewachsen (Sachsen-Anhalt: 3,3%).

Insgesamt hat die Anzahl der Wohnungen 2013 bis 2022 um ca. 10.000 Einheiten zugenommen, gut die Hälfte (5.157 WE) entfällt davon auf die Oberzentren, mehr als ein Drittel (3.770 WE) auf die Grundzentren.

Tabelle 3.2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern 2013-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion

Zeitraum		Oberzentren	Mittelzentren	Grundzentren	ohne z. F.	Gesamt
2013-2018	EFH/ZFH	2.028 (3,6%)	2.289 (1,7%)	2.101 (1,5%)	145 (1,2%)	6.563 (1,9%)
	MFH	-1.460 (-0,5%)	-3.560 (-1,3%)	-668 (-0,6%)	-70 (-1,1%)	-5.758 (-0,9%)
2018-2022	EFH/ZFH	1.475 (2,5%)	1.869 (1,4%)	2.253 (1,6%)	192 (1,5%)	5.789 (1,7%)
	MFH	3.114 (1,1%)	417 (0,2%)	84 (0,1%)	-67 (-1,0%)	3.548 (0,5%)
dar. 2022	EFH/ZFH	403 (0,7%)	505 (0,4%)	613 (0,4%)	49 (0,4%)	1.570 (0,4%)
	MFH	1.132 (0,4%)	254 (0,1%)	-115 (-0,1%)	14 (0,2%)	1.285 (0,2%)
2013-2022	EFH/ZFH	3.503 (6,2%)	4.158 (3,1%)	4.354 (3,1%)	337 (2,7%)	12.352 (3,6%)
	MFH	1.654 (0,6%)	-3.143 (-1,2%)	-584 (-0,5%)	-137 (-2,1%)	-2.210 (-0,3%)
2013-2022	Summe	5.157 (1,5%)	1.015 (0,3%)	3.770 (1,5%)	200 (1,0%)	10.142 (1,0%)

Quelle: eigene Darstellung IfS. Die Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser berechnet sich aus der Anzahl der Wohngebäude mit einer bzw. mit zwei Wohnungen, die übrigen Wohnungen werden als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezählt.

In den Fallstudien wird dargestellt, inwieweit das Baugeschehen im Ein- und Zweifamilienhaussegment auch in den Fördergebieten eine Rolle spielt bzw. welcher Einfluss auf die Nachfrage in den Fördergebieten erwartet wird.

3.4 Fazit

Auf Grundlage der ausgewerteten Daten ergibt sich in der thematischen Querbetrachtung der Zentralitätstypen folgendes Bild:

- In den drei **Oberzentren** hat die Sonderentwicklung der Zuwanderung Geflüchteter aus der Ukraine im Jahr 2022 dafür gesorgt, dass im Zeitraum 2018 bis 2022 ein leichtes Bevölkerungswachstum erfolgte. Die Oberzentren verzeichnen ein im Vergleich zur Gesamtentwicklung in den Programmkommunen deutlich überdurchschnittliches Wachstum der Gruppe der Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe unter 18 Jahre). Entsprechend werden der Erhalt und Ausbau der Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen eine wichtige Rolle spielen, aber auch Wohnungsangebote für Familien. Hinsichtlich der Erwerbsmöglichkeiten stehen die Oberzentren besser da als andere Programmkommunen, weil die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort noch leicht steigt und der positive Pendlersaldo darauf hinweist, dass Arbeitskräfte zu einem vorhandenen Arbeitsplatzangebot einpendeln. Gleichwohl war das Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleichszeitraum 2014 bis 2018 höher und das Fachkräftepotenzial sinkt mit der kleiner werdenden Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen. Eine Herausforderung für die Kommunen ist zudem der leicht überdurchschnittliche Anteil der Einwohner mit Transferleistungsbezug. Hier sind passende Wohnungsangebote und soziale Angebote ebenfalls von Bedeutung; auch für Geflüchtete aus der Ukraine mit besonderen Integrationsbedarfen.
- In den 22 **Mittelzentren** war die prozentuale Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022 ebenso positiv wie in den Oberzentren. Über einen längeren Zeitraum betrachtet ist die Entwicklung jedoch negativ. Rückläufig ist der Anteil der Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung und 2018 bis 2022 ist auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zurückgegangen. Gleichzeitig liegt der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren mit 7,7% höher als in den anderen Zentralitätstypen und auch der Anteil der Menschen mit Transferleistungsbezug ist im Vergleich zu den anderen Zentralitätstypen überdurchschnittlich. Damit zeichnet sich für die Mittelzentren das Bild, dass eine wirtschaftliche und soziale Stärkung für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung ist. Die Zunahme der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen ist viel weniger ausgeprägt als in den Oberzentren, gleichwohl lässt ihr Wachstum auch hier darauf schließen, dass Investitionen in die entsprechende Infrastruktur getätigt werden müssen.
- In den 43 **Grundzentren** ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt etwas negativer als in den Mittelzentren, sie haben auch 2022 nur ein geringes Wachstum verzeichnet. Im Vergleich zu den anderen Zentralitätstypen ist der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren in den Grundzentren 2013 bis 2022 besonders stark angestiegen. Deshalb dürfte in den Grundzentren ein auf deren Bedarfe ausgerichtetes Wohnungsangebot und eine barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume von besonderer Bedeutung sein. Gebaut werden allerdings viele Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Grundzentren

sind 2018 bis 2022 mehr Ein- und Zweifamilienhäuser neu gebaut worden als in den Ober- oder Mittelzentren. Aus der Statistik lässt sich dabei nicht ablesen, inwieweit die Neubauten zur Konsolidierung von Stadtquartieren oder Entwicklung von Brachen genutzt wurden oder ob neue Flächen in Randlagen erschlossen wurden. Die Grundzentren sind (nicht zuletzt, weil sie beliebte Wohn- und nicht unbedingt starke Wirtschaftsstandorte sind) Auspendlerstädte, das heißt viele Menschen arbeiten nicht an ihrem Wohnort. Da sich der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2018 bis 2022 verringert hat, könnte dies auch auf einen Rückgang von Arbeitsplätzen schließen lassen. Insgesamt unterscheidet sich die Entwicklung der Grundzentren untereinander auch nach ihrer Nähe zu den stärkeren Mittel- und Oberzentren.

Zusammenfassend ist aus der Datenlage zu konstatieren, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Programmkommunen und die Entwicklung des Wohnungsbestands quantitativ (perspektivisch) nicht gut zu korrespondieren scheinen. Aus den Daten ist nicht abzuleiten, inwieweit die Bautätigkeit den Verbleib von Haushalten in der Kommune sichert bzw. einen Zuzug erlaubt, weil die vorhandenen Wohnungsangebote nicht der Nachfrage entsprechen. Gleichwohl ist zu befürchten, dass die neuen Wohnhäuser auch in Konkurrenz zum Bestand stehen und einen zunehmenden Leerstand in Wohnungsbeständen befördern. Dies ist städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch besonders problematisch, wenn dadurch dem sogenannten „Donut-Effekt“ (wachsender Stadtrand, leerfallende Mitte) Vorschub geleistet wird. Aus den Daten lässt sich allerdings nicht ableiten, inwieweit es den Kommunen gelingt, den Wunsch nach Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in integrierte Lagen zu lenken. Zu diesem Thema haben Referierende in Workshop 1/2023 (vgl. Kapitel 7.1) berichtet und diesem Aspekt wird auch in den Fallstudien nachgegangen.

4 Strukturmerkmale der Fördergebiete

In diesem Kapitel werden Informationen zu Strukturmerkmalen der Fördergebiete in den Bereichen Lage und Baualter, Demografie und Wohnungsbestand zusammengestellt. Diese dienen einer Einordnung der Auswertung zur Umsetzung der Städtebauförderung in den folgenden Kapiteln. Als Datengrundlagen werden die elektronischen Begleitinformationen (eBI) und das elektronische Monitoring (eMo) genutzt. Die Informationen werden in jedem Jahresbericht aktualisiert. In den kommenden Jahren wird geprüft, inwieweit die Daten geeignet sind, um Entwicklungen darzustellen. Dies wird maßgeblich davon abhängen, ob die Kommunen die Informationen von Jahr zu Jahr aktualisieren oder Änderungen nur durch die Veränderung der einzubeziehenden Fördergebiete (Wegfall, Neuausweisung) eintreten.

4.1 Lage und Baualter

Wie in Kapitel 2.1 skizziert, werden die Fördergebiete für das Monitoring in sechs Typen von Fördergebieten nach Kombination von Lage und Baualter (kurz **Lagetyp**) unterschieden:

- **Innenstadt/Altbau** (Baualter bis einschließlich 1948/„Altbau“): Dieser Typ befindet sich in der Innenstadt und ist überwiegend durch Altbaubestand (bis Baujahr 1948) geprägt. Diesem Typ lassen sich 32% der 150 Fördergebiete zuordnen.
- **Innenstadt/Sonstige** (nicht überwiegend Altbau): Der Fördergebietstyp ist ebenfalls in der Innenstadt gelegen, in ihm befinden sich Gebäude jüngerer oder stark gemischter Baualter. Diese Merkmale treffen auf 17% der Fördergebiete zu.
- **Stadtrand/ab 1949** (überwiegend Plattenbau): Der Typ von Fördergebieten am Stadtrand mit Gebäudebeständen, die nach 1949 entstanden sind, macht 26% der Fördergebiete aus.
- **Stadtrand/Sonstige** (nicht überwiegend ab 1949): Diesem Fördergebietstyp sind Gebiete am Stadtrand zugeordnet, die eine gemischte Bebauung oder Altbaubestände aufweisen. Ihnen sind 7% der Gebiete zuzuordnen.
- **Ortskern/Ortsteil** (unabhängig vom Baualter): Der Typ „Ortskern“ beschreibt Fördergebiete außerhalb der zentralen Orte in den Ortsteilen, ebenfalls häufig durch Altbaubestände geprägt (8%).
- **Gemischt** (gemischte Lage, unabhängig vom Baualter, oft gemischtes Baualter): 10% der Fördergebiete sind aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Zuschnitts keinem Lagetyp zuzuordnen und werden unter der Bezeichnung „Gemischt“ in einer weiteren Gruppe von Fördergebieten zusammengefasst.

Die in Tabelle 4.1 dargestellte Verteilung der Fördergebiete der verschiedenen Typen auf die drei Förderprogramme zeigt, dass im Programm LZ erwartungsgemäß überwiegend Innenstadt/Altbau-Gebiete vertreten sind, im Programm SZ dagegen kaum. Hier und auch im Programm WNE liegen ein Drittel bzw. knapp 40% der Gesamtmaßnahmen im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949.

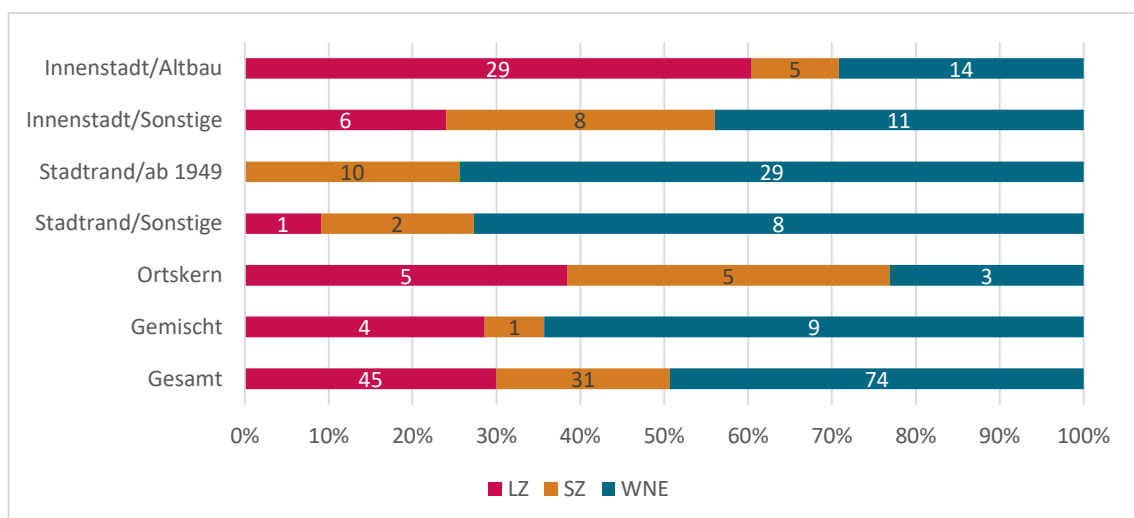
Tabelle 4.1: Verteilung der Fördergebiete der sechs Lagetypen auf die Programme der Städtebauförderung

	LZ	SZ	WNE	Gesamt
Innenstadt/Altbau	29 (64%)	5 (16%)	14 (19%)	48 (32%)
Innenstadt/Sonstige	6 (13%)	8 (26%)	11 (15%)	25 (17%)
Stadtrand/ab 1949	0	10 (32%)	29 (39%)	39 (26%)
Stadtrand/Sonstige	1 (2%)	2 (6%)	8 (11%)	11 (7%)
Ortskern	5 (11%)	5 (16%)	2 (3%)	12 (8%)
Gemischt	4 (9%)	1 (3%)	10 (14%)	15 (10%)
Gesamt	45 (100%)	31 (100%)	74 (100%)	150 (100%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

Beim umgekehrten Blick darauf, in welchen Programmen die Fördergebiete der verschiedenen Lagetypen vor allem vertreten sind, fällt auf, dass mit Ausnahme des Programms Lebendige Zentren im Lagetyp Stadtrand/ab 1949 alle Programme in allen Lagetypen vertreten sind. Fördergebiete in den Lagetypen am Stadtrand und den gemischten Lagen werden hauptsächlich im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung gefördert (vgl. Abbildung 4.1).

Abbildung 4.1: Verteilung der Fördergebiete der drei Programmtypen auf die Lagetypen



Quelle: eigene Darstellung IfS

Die Größe der Fördergebiete (Fläche) ist sehr unterschiedlich und reicht von 0,69 ha (FG Ortskern Sandau im Programm Lebendige Zentren) bis über 2.000 ha (FG Südost in Magdeburg, Programm SZ). Fördergebiete mit einer Größe von über 100 ha befinden sich vor allem in den Ober- und Mittelzentren. Auch innerhalb der einzelnen Programme gibt es eine große Diversität in dieser Hinsicht.

4.2 Demografie

In den 150 Fördergebieten lebt ca. 40% der Bevölkerung der Programmkommunen. Das sind 35% der Bevölkerung des Landes und zeigt, welche Reichweite die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt hat.⁶ Tabelle 4.2 zeigt die Verteilung der Bevölkerung auf die drei Programme sowie die Typen nach Baualter und Lage. Deutlich wird, dass mit ca. einem Drittel der größte Anteil der Bewohner der Fördergebiete in Gebieten des Typs Stadtrand/ab 1949 lebt, gefolgt von 27% im Gebietstyp Innenstadt/Altbau. Nur wenige Menschen wohnen in Fördergebieten des Typs Ortskern (1%) und des Typs Stadtrand/Sonstige (5%).

Tabelle 4.2: Bevölkerung in den Fördergebieten (eBI 2022)

	LZ (n=42)	SZ (n=25)	WNE (n=71)	Gesamt (n=138)
Innenstadt/Altbau (n=45)	140.811 (60%)	1.883 (1%)	64.635 (20%)	207.329 (27%)
Innenstadt/Sonstige (n=24)	70.020 (30%)	77.707 (38%)	35.165 (11%)	182.892 (24%)
Stadtrand/ab 1949 (n=36)	0	103.653 (50%)	164.574 (50%)	268.227 (35%)
Stadtrand/Sonstige (n=9)	0	19.742 (10%)	15.745 (5%)	35.487 (5%)
Ortskern (n=10)	5.650 (2%)	1.982 (1%)	1.005 (0,3%)	8.637 (1%)
Gemischt (n=14)	20.139 (9%)	2.010 (1%)	48.826 (15%)	70.975 (9%)
Gesamt (n=138)	236.620 (100%)	206.977 (100%)	329.950 (100%)	773.547 (100%)

Quelle: eBI 2022, Frage 2.9 Fläche und Bevölkerung des Fördergebietes. Aufbereitung: IfS

Zur Altersstruktur der Bevölkerung in den Fördergebieten liegen in den eMO auswertbare Daten für 83 von 150 Fördergebieten vor (22 in OZ, 40 in MZ, 18 in GZ, 3 ohne z. F.). In der Summe bestehen wenige Unterschiede zur Situation in den Programmkommunen mit der jeweiligen zentralörtlichen Funktion. 41 Fördergebiete haben einen gegenüber der gesamten Kommune (Bezugsjahr 2022) höheren Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahren, 22 Fördergebiete haben einen höheren Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren. Darüber hinaus gibt es neun Fördergebiete, in denen gegenüber der Kommune sowohl ein höherer Anteil von Menschen unter 18 Jahren als auch über 65 Jahren lebt sowie elf Kommunen, für die beide Werte unter dem Vergleichswert der Kommune liegen. Insbesondere die Fördergebiete des Lagetyps

⁶ Da es in Einzelfällen eine Überlagerung von Fördergebieten gibt, handelt es sich hier um eine Annäherung, der tatsächliche Anteil liegt etwas niedriger.

Innenstadt/Altbau zeigen einen höheren Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre. Bei Fördergebieten des Lagetyps Stadtrand/ ab 1949 überwiegen Fördergebiete mit einem höheren Anteil von Menschen über 65 Jahren bzw. höheren Anteilen für beide Altersgruppen. Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass die Datengrundlage der eMO lediglich knapp 60% der Programmkommunen abdecken.

4.3 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand (Fördergebiete WNE)

Angaben zum Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in den Fördergebieten werden in den eBI für die Programmkommunen im Programm WNE erhoben. In den eBI für das Programmjahr 2022 liegen eindeutige Angaben zu 68 von 74 Fördergebieten WNE vor. Sie befinden sich in 35 der 38 Kommunen, die im Programm WNE eine Förderung erhalten.⁷ Dazu gehören 16 Kommunen, die ausschließlich im Programm WNE eine Förderung erhalten sowie 19 Kommunen, die in mehreren Programmen gefördert werden. Insgesamt machen die Wohnungsbestände in den 68 ausgewerteten Fördergebieten des Programms WNE knapp 30% des Gesamtwohnungsbestands der 38 Programmkommunen WNE aus.

Von den Wohnungen in den Fördergebieten stehen 14% leer. Die Leerstandsquote der Fördergebietstypen unterscheidet sich nur minimal. Allerdings wird deutlich, dass mit über 15.000 Wohnungen die Hälfte des Leerstands auf Fördergebiete des Typs Stadtrand/ab 1949 entfällt, gefolgt von jeweils etwa einem Sechstel (über 5.000 WE) in den Typen Innenstadt/Altbau und Gemischt (vgl. Tabelle 4.3).

Tabelle 4.3: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in den Fördergebieten des Programms WNE (n=68, Datengrundlage eBI 2022)

	Wohnungsbestand	Wohnungsleerstand	Wohnungsleerstand in Prozent
Innenstadt/Altbau	39.576	5.280	13%
Innenstadt/Sonstige	29.864	3.719	12%
Stadtrand/ab 1949	114.468	15.620	14%
Stadtrand/Sonstige	9.924	1.343	14%
Ortskern	336	46	14%
Gemischt	33.970	5.047	15%
Gesamt	228.138	31.055	14%

Quelle: eBI 2022, Frage 2.14. Fehlende Angaben zu 2 FG Innenstadt/Altbau und je 1 FG Innenstadt/Sonstige, Stadtrand/Sonstige, Ortskern und Gemischt. Aufbereitung: IfS

⁷ Es fehlen Angaben aus einem Oberzentrum, zwei Mittelzentren und zwei Grundzentren und damit Angaben zu sechs FG: zwei FG Innenstadt/Altbau und je ein FG Innenstadt/Sonstige, Stadtrand/Sonstige, Ortskern und Gemischt.

Zwischen den einzelnen Fördergebieten gibt es große Unterschiede. Die Streuung reicht von 0,4% in der Innenstadt von Bitterfeld-Wolfen bis 100% (im Gebiet mit flächenhaftem Rückbau in Stendal Süd) bzw. 44% im Fördergebiet 4 in Zeitz (Lagetyp Stadtrand/Sonstige).

Tabelle 4.4 zeigt die Auswertung des Wohnungsleerstands nach Programmkommunen. Die Kommunen weisen mit durchschnittlichen 11% einen etwas niedrigeren Wohnungsleerstand auf als die Fördergebiete (14% vgl. Tabelle 4.3). Die Mittelzentren sind von Leerstand am stärksten betroffen, die Oberzentren am wenigsten.

Tabelle 4.4: Wohnungsleerstand in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion (Datengrundlage eBI 2022)

	Wohnungs- bestand	Wohnungs- leerstand	Wohnungsleerstand in Prozent
Oberzentren (n=3)	340.111	27.101	8%
Mittelzentren (n=16)	272.736	38.646	14%
Grundzentren (n=16)	91.442	9.384	10%
ohne (n=1)	7.006	776	11%
Gesamt (36)	711.295	75.907	11%

Quelle: eBI 2022, Frage 2.14. Fehlende Daten für ein Mittel- und ein Grundzentrum.
Aufbereitung: IfS

Auch zwischen den Kommunen gibt es eine große Streuung. Sie reicht von knapp 1% bis 26% (vgl. Tabelle 3.2, Anhang 2).

4.4 Exkurs: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten LZ, SZ und WNE

Über 90% der 150 Fördergebiete wurden bereits vor 2020 in anderen Programmen der Städtebauförderung gefördert.⁸ Die thematischen Zuschnitte der Überführung werden dabei deutlich: Mehr als 60% der 28 Fördergebiete, die vor 2020 eine Förderung aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren erhielten, werden 2020-2022 im Programm Lebendige Zentren gefördert, gleiches gilt für Stadtumbau (Ost) und das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung sowie Soziale Stadt und das Programm Sozialer Zusammenhalt (vgl. Tabelle 4.5). Fördergebiete mit einer Förderung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sind heute zum größten Teil (84%) im Programm Lebendige Zentren, Fördergebiete mit einer Förderung aus dem Programm Kleinere Städte und Gemeinden wurden vor allem in das Programm

⁸ Eine Differenzierung nach Umfang der räumlichen Überlagerung und zeitlichem Horizont war in den eBI möglich, wurde bei dieser Auswertung jedoch nicht berücksichtigt. Das bedeutet, es kann sich auch nur um Teile des derzeitigen Fördergebiets handeln bzw. die Förderung kann schon mehrere Jahre zurückliegen.

Sozialer Zusammenhalt aufgenommen. Nur elf Gebiete erhalten erstmals eine Förderung aus einem Städtebauförderprogramm.

Unter anderem wegen der in der Vergangenheit häufig praktizierten Überlagerung von Fördergebieten ist eine Mehrfachnennung für ehemalige Städtebauförderprogramme in den heutigen Gebietsumrissen verbreitet. In Summe werden im eBI 257 ehemalige Programmgebiete genannt, die 139 der heute 150 aktuellen Gebieten der Programme LZ, SZ und WNE zugeordnet sind.

Tabelle 4.5: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten LZ, SZ und WNE

	LZ (n=45)	SZ (n=31)	WNE (n=74)	Summe
Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren	17 (61%)	4 (14%)	7 (25%)	28 (100%)
Stadtumbau (Ost)	29 (27%)	14 (13%)	64 (60%)	107 (100%)
Soziale Stadt	3 (13%)	14 (61%)	6 (26%)	23 (100%)
Städtebaulicher Denkmalschutz	26 (84%)	1 (3%)	4 (13%)	31 (100%)
Kleinere Städte und Gemeinden	6 (27%)	14 (64%)	2 (9%)	22 (100%)
Zukunft Stadtgrün	1 (50%)	1 (50%)	-	2 (100%)
Sanierung und Entwicklung	22 (50%)	6 (14%)	16 (36%)	44 (100%)
Erstmalig in der StBauF	2 (18%)	1 (9%)	8 (73%)	11 (100%)

Quelle: eBI 2022, Frage 2.4: Wurde das Fördergebiet vor Aufnahme in das Programm bereits gefördert? (Mehrfachnennung möglich). Aufbereitung: IfS

Bei den (Teil)Überlagerungen der Vergangenheit wurden in den zentralen Lagen häufig Synergieeffekte mit Städtebaulichem Denkmalschutz, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Stadtumbau angestrebt, in den Wohnsiedlungen wurden Stadtumbau und Soziale Stadt öfters kombiniert.

Aus Sicht der Evaluierungen von Einzelprogrammen hat eine Überlagerung in der Vergangenheit erschwert, Effekte und Wirkungen einem bestimmten Programm zuzuordnen. Gleichwohl gab die Überlagerung auch die Chance, multiple Herausforderungen mit spezifischen Programmen zu adressieren.

Seit 2020 ist die Überlagerung nicht mehr bzw. nur in Ausnahmefällen möglich, weil das Land Sachsen-Anhalt im Rahmen der Neustrukturierung der Städtebauförderung die Überlagerung von Programmkulissen grundsätzlich ausgeschlossen hat (Förderrichtlinie Abschnitt G, 2.1). Die Zuordnung von Fördergebieten wurde in einem Abstimmungsprozess zwischen Land und Kommunen ausgehandelt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für kommende Programmjahre noch einzelne Nachjustierungen vorgenommen werden.

5 Umsetzung der Städtebauförderung

5.1 Charakterisierung der Programme und ihnen zugeordneter Gesamtmaßnahmen

Die drei 2020 gestarteten Programme haben eigenständige Profile, die in der Richtlinie des MID griffig dargestellt sind. In vielen Stadtgebieten gibt es jedoch eine gewisse „Gemengelage“ von Herausforderungen, die sich nicht ganz eindeutig einem einzigen Programm zuordnen lassen. Insofern gibt es in der Praxis auch Überschneidungen zwischen den Zielen.

Die Beschreibung der Problemlagen erfolgt in den eBI anhand einer vorgegebenen Auswahl (Frage 2.13). Die Datenbasis wird im Folgenden genutzt, um Besonderheiten der Programme darzustellen. Die Zielstellung der Gesamtmaßnahmen wird in den eBI in freien Textfeldern beschrieben (Frage 1.3 und Frage 2.6). Diese Darstellungen unterscheiden sich in der Komplexität und der Auflistung von Einzelmaßnahmen deutlich voneinander. Insgesamt sind bei allen Programmen teils sehr breite Handlungsfelder und Zielbeschreibungen zu finden. Sie bieten sich nicht an, um daraus Schlüsse auf Programm- oder Gebietskulissenspezifika abzuleiten. Insofern werden im Folgenden nur die wichtigsten Eckpunkte daraus genutzt, um Charakteristika der Programme und der ihnen zugeordneten Maßnahmen darzustellen.

5.1.1 Maßnahmen im Programm Lebendige Zentren (LZ)

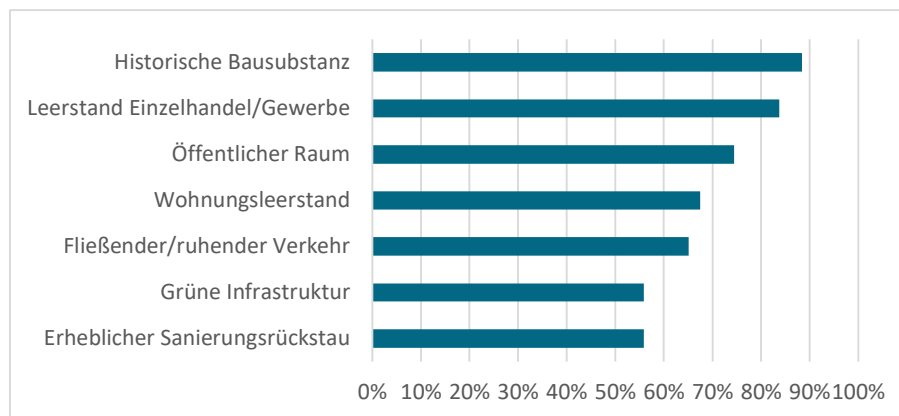
Bei der Umstrukturierung der Städtebauförderung war geplant, dass neben den Gesamtmaßnahmen aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren auch die Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes in dem Programm LZ aufgehen. In der Richtlinie des MID werden als Zweck und Förderziel die „Anpassung, Stärkung, Revitalisierung“ ebenso angeführt wie der „Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen“. Darüber hinaus wird die Profilierung und Standortaufwertung, Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge benannt.

- **„Ziel ist es, zentrale Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, zu stärken und die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in den Zentren zu verbessern. Stadt- und Ortskerne sollen, insbesondere unter Erhalt des baukulturellen Erbes, zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur entwickelt werden.“⁹**

⁹ Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2021): Städtebauförderungsrichtlinien - StäBauFRL, Abschnitt C, 1.1.

Die Auswertung der Problemlagen (eBI Frage 2.13) ergibt für insgesamt 43 Fördergebiete mit eBI die häufigsten Nennungen für städtebauliche Missstände in Bezug auf die historische Bausubstanz sowie auf den Leerstand von Einzelhandel/Gewerbe (jeweils mehr als 80% der Fördergebiete). Auch Missstände im öffentlichen Raum werden für drei Viertel der Fördergebiete benannt (vgl. Abbildung 5.1). Darüber hinaus werden aber auch weitere Problemlagen in mehr als der Hälfte der Fördergebiete identifiziert. Damit ist das Spektrum von Problemen in den Fördergebieten LZ breiter als in den anderen Programmen (siehe Folgeabschnitte).

Abbildung 5.1: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms LZ von Bedeutung sind (n=43)



Quelle: eBI 2022, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich). Für zwei Fördergebiete im Programm LZ liegen 2022 keine eBI vor; Aufbereitung: IfS

Die Zielbeschreibungen der Kommunen in den eBI nehmen diese Belange auf, die Stärkung der Standorte wird häufig als ein Ziel aufgelistet, Revitalisierung und Nutzungsvielfalt sind weitere Schlagworte. Insgesamt ist das Spektrum der Maßnahmen sehr breit, betrifft Gebäude und Freiflächen, Verkehrsflächen (Straßen, Radewegenetz etc.) sowie kulturelle und soziale Infrastruktur. Als Gebietskulisse dominiert im Programm LZ „naturgemäß“ der Typ Innenstadt/Altstadt (vgl. Kapitel 4.1).

Im Programm LZ ist das Thema Anpassung an die Folgen des Klimawandels präsent, die Entsiegelung von Flächen, Umgestaltung von Straßenräumen (Baumbestand, Biodiversität), Installation von Trinkbrunnen und Regenwasserrückhaltebecken wird im Rahmen von Maßnahmen geplant.

Da viele Innenstädte besonders unter den Folgen der Corona-Pandemie gelitten haben, hat der Bund das Förderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) für eine Unterstützung aufgelegt. Damit werden in fünf Städten Sachsen-Anhalts Synergieeffekte in Gesamtmaßnahmen des Programms LZ angestrebt und innovative Ansätze erprobt. Zur Verbreitung der Erfahrungen wurde das Thema in Workshop 3/2023 aufgenommen (vgl. Kapitel 7.3).

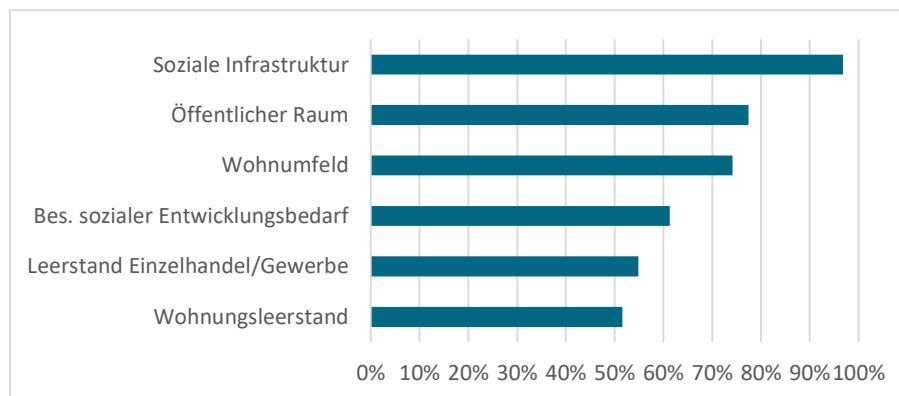
5.1.2 Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ)

Das Programm Sozialer Zusammenhalt baut direkt auf das Vorgängerprogramm Soziale Stadt auf. Da es in Sachsen-Anhalt jedoch einige Überlagerungen von Stadtumbaugebieten und Gebieten im Programm Soziale Stadt gab, wurde im Einzelfall über eine Zuordnung entschieden. Das charakteristische an dem Programm Sozialer Zusammenhalt ist, dass die Zuwendungen zur „Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen beitragen sollen, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, erheblich benachteiligt sind“ (RL Abschnitt D, 1.1).

- **„Ziel ist es, einen Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Miteinanders und Zusammenhalts in der Nachbarschaft zu leisten, um dadurch räumliche Disparitäten abzubauen.“¹⁰**

Den Angaben der Programmkommunen aus den eBI ist zu entnehmen, dass Problemlagen in Bezug auf die soziale Infrastruktur in fast allen Fördergebieten des Programms SZ ein bedeutender Missstand sind. Jeweils drei Viertel sehen auch den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld von städtebaulichen Missständen betroffen (vgl. Abbildung 5.2).

Abbildung 5.2: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms SZ von Bedeutung sind (n=31)



Quelle: eBI 2022, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich). Aufbereitung: IfS

Die Beschreibung der Ziele für die Fördergebiete im Programm SZ in den Textantworten der eBI 2022 ist teils sehr breit und umfasst auch Aspekte, die anderen Programmen zugeordnet werden können (bspw. Sicherung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden, Aufwertung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze). Charakteristisch sind Maßnahmen im Quartiersmanagement und Maßnahmen zur Integration, zur Stärkung von Bildungs-, Kultur- und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen.

¹⁰ ebd., Abschnitt C, 1.1

5.1.3 Maßnahmen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)

Das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung wurde als Nachfolgeprogramm des Programms Stadtumbau entwickelt. Die besonderen Förderkonditionen für Kommunen in den ostdeutschen Ländern, die im Stadtumbau eingerichtet worden waren, wurden in das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung übernommen (vgl. Kapitel 5.2). Diese Förderkonditionen sind ein wesentliches Charakteristikum des Programms WNE.

Aus der Historie des Stadtumbau Ost mutet der Name des Programms insofern fremd an, als es ja gerade eine Errungenschaft des Stadtumbau Ost war, eine offensive Abkehr vom Wachstumsparadigma zu wagen. Gleichwohl ging es auch im Stadtumbau in den Innenbereichen darum, ein Bevölkerungswachstum zu erreichen und die vorhandenen Strukturen zu konsolidieren. Für die noch immer im Programm dominierenden und (perspektivisch) Bevölkerung verlierenden Programmgebiete am Stadtrand kann aber auf den Namensteil „nachhaltige Erneuerung“ abgestellt werden.

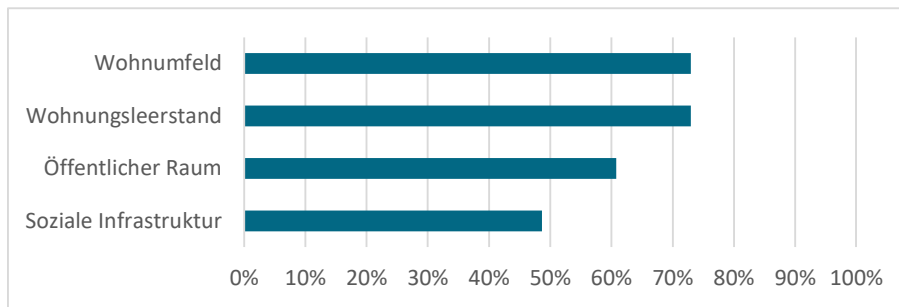
In der Richtlinie des Landes wird ausgeführt, dass die Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, im Fokus des Programms WNE steht.

- **„Ziel ist es, die Städte und Gemeinden frühzeitig in die Lage zu versetzen, sich auf Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen und das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.“¹¹**

Mit den Angaben im eBI wird deutlich, dass die Gemeinsamkeiten der Fördergebiete im Programm WNE vor allem in Problemlagen in Bezug auf das Wohnumfeld, den Wohnungsleerstand und den öffentlichen Raum bestehen; soziale Infrastruktur liegt knapp unter 50% (vgl. Abbildung 5.3). Alle weiteren städtebaulichen und sozialen Missstände werden für deutlich weniger als die Hälfte der Fördergebiete genannt. In Bezug auf typische Altbau-Themen liegt das bei WNE auch daran, dass weniger als die Hälfte der Gebiete zum Fördergebietstyp Innenstadt/Altbau gehören.

¹¹ ebd., Abschnitt E.

Abbildung 5.3: Problemlagen, die in mindestens knapp der Hälfte der Fördergebiete des Programms WNE von Bedeutung sind (n=74)



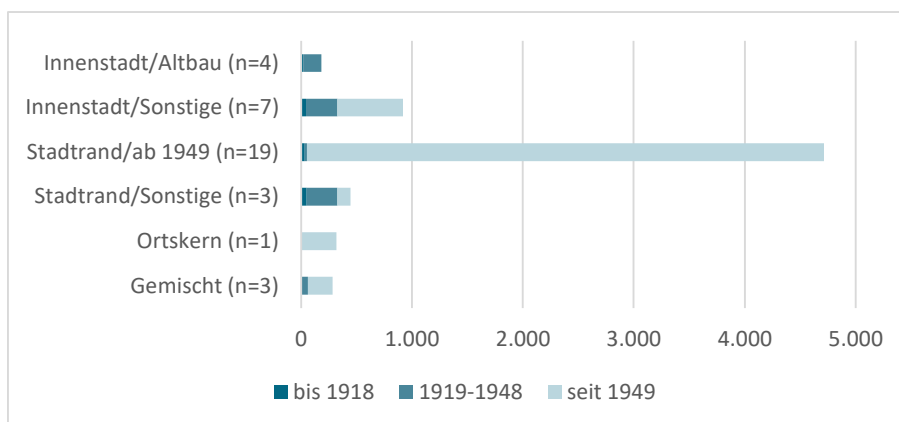
Quelle: eBI 2022, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich). Aufbereitung: IfS

Für WNE wird in der Richtlinie des Landes explizit ausgeführt, dass die Mittel für städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen eingesetzt werden können. Der Rückbau von dauerhaft nicht benötigten Wohnungen ist ein Charakteristikum des Programms, ebenso wie die Anpassung städtischer Infrastruktur und die für die Kommunen besonders attraktive 100%-Förderung für die Sicherung und Sanierung von Altbauten sowie den Erwerb durch Städte und Gemeinden (SSE).

In den eBI wird der Bedarf nach den besonderen Fördertatbeständen abgefragt (Frage 2.14). Bei der Frage nach noch zurückzubauenden Wohneinheiten mit Programmmitteln wird konkret für 37 Fördergebiete (also mehr als die Hälfte der 74 Gebiete) insgesamt ein Rückbaubedarf von 6.868 WE angegeben, davon knapp 950 Wohneinheiten in Gebäuden mit Baujahr bis 1948, was nur bei nicht stadtbildprägenden Gebäuden förderfähig ist (vgl. Abbildung 5.4).

Die Sanierung und Sicherung von Altbauten ist für 228 Gebäude mit 1.153 Wohnungen in 13 Fördergebieten geplant. Der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden ist nicht angegeben.

Abbildung 5.4: Anzahl noch zurückzubauender Wohneinheiten mit Programmmitteln nach Baualtersklassen (Datengrundlage: eBI 2022)



Quelle: eBI 2022, Frage 2.14. (n=37). Aufbereitung: IfS

Die Beschreibung der Ziele für die Fördergebiete im Programm WNE bezieht sich ebenfalls in rund der Hälfte der Textantworten auf Rückbau und den Umgang mit Leerstand, aber auch auf die Sicherung von Sanierungserfolgen. Sehr häufig wird Infrastruktur als Handlungsfeld aufgeführt, Brachen und Leerstand sind ebenfalls genannt, jedoch seltener. Im Rahmen der Fallstudien 2023 wurden für vier Städte Fördergebiete im Programm WNE gezielt analysiert.

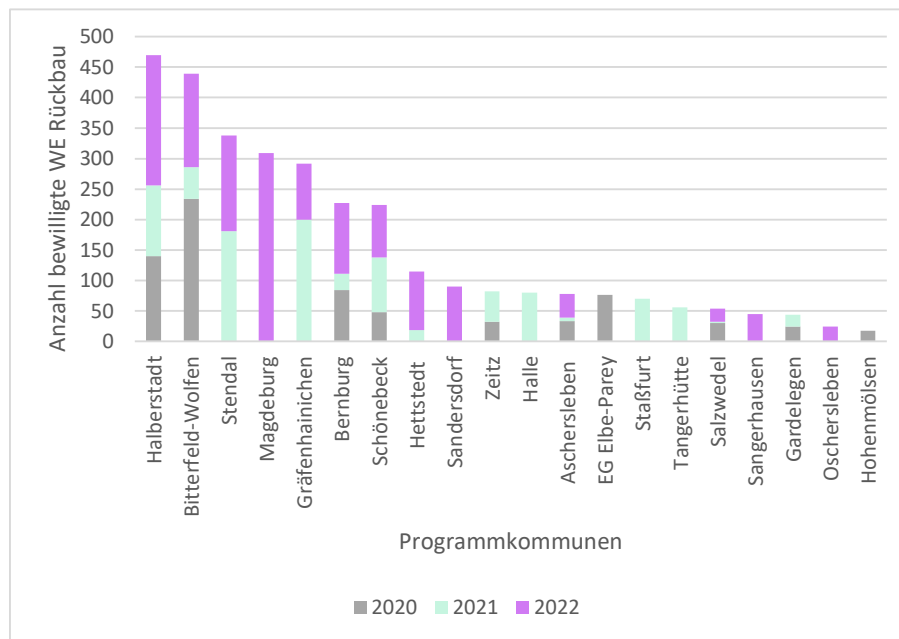
Rückbautätigkeit auf Ebene der Städte

Um die Rückbautätigkeit zu beschreiben, wurden für diesen Jahresbericht vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales aus dem Bericht zur Programmabwicklung per 28.02.2023 eine „Abrissstatistik“ an das IfS übermittelt. Darin sind bewilligte WE (Anzahl Bewilligungen der Kommunen an die Letztempfänger) und abgerissene WE (Anzahl Abrisse durch die Letztempfänger) aufgeführt. Die Abrissstatistik bezieht sich auf Programmjahre und Städte (nicht Fördergebiete). Diese Statistik wird seit 2002 fortgeschrieben und wurde in den Jahresberichten der Begleitforschung stets genutzt.

Laut der im April 2023 übermittelten Statistik wurden in der Programmjahre 2002 bis 2022 insgesamt 87.210 WE bewilligt und 84.001 WE mit Förderung abgerissen. Weitere 4.951 WE wurden ohne Förderung zurückgebaut. Damit ergibt sich ein Rückbauvolumen von 88.952 WE.

Während die Hochzeiten des Rückbaus in der Vergangenheit liegen, hat es kontinuierlich immer Abrissbewilligungen gegeben. Im Zeitraum 2020 bis 2022 wurde zum Stichtag 31.12.2022 in 21 Programmkommunen der Rückbau von insgesamt 3.147 WE lt. Bewilligungsbescheid bzw. MKFZ-Plan bewilligt¹². Korrespondierend zu den Rückbaumitteln (vgl. Kapitel 5.2.3) stieg die Anzahl der bewilligten WE in dem Dreijahreszeitraum kontinuierlich an. Die Bewilligungen 2022 lagen mit 1.113 WE deutlich höher als 2020 (719 WE). Während in einigen Programmkommunen ausschließlich in einem der drei Jahre Mittel bewilligt wurden (u.a. Halle, Magdeburg, Sandersdorf, Staßfurt, Tangerhütte), spielte die Rückbaubewilligung in anderen Kommunen kontinuierlich eine Rolle (z. B. Halberstadt, Bitterfeld-Wolfen, Schönebeck und Bernburg). Im Programmjahr 2022 wurden nach dieser Statistik Abrisse in 13 Programmkommunen bewilligt. Davon die meisten in Magdeburg, gefolgt von Halberstadt und Bitterfeld-Wolfen.

¹² Ausgewertet wurde die Bewilligung lt. Bescheid, da sie am besten mit den in den folgenden Kapiteln dargestellten Fördermittelbewilligungen passt. Die Statistik umfasst aber auch eine „IST-Bewilligung“ in der einige „Rückzüge“ nicht mehr enthalten sind, was den Sachverhalt hier aber verkomplizieren würde.

Abbildung 5.5: Bewilligter Rückbau (WE) in Programmkommunen 2020-2022

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage von Daten des MID (Abrissstatistik April 2023).

In der Statistik der Bewilligungen ist jedoch die tatsächliche Situation der Planung und Umsetzung des Rückbaus nicht abzulesen. Einer vom MID im Oktober 2023 übermittelten Statistik zufolge haben viele Städte Rückbauvorhaben zurückgestellt. Während die Anzahl der tatsächlich abgerissenen WE stets unter der bewilligten Anzahl liegt, sind die Abweichungen in dem betrachteten Dreijahreszeitraum erheblich. Im Zeitraum 2020 bis 2022 wurde nach der zuletzt im Oktober 2023 aktualisierten Statistik nur in fünf Kommunen (Halberstadt, Bitterfeld-Wolfen, Stendal, Bernburg, Staßfurt) ein Rückbau von insgesamt 714 WE umgesetzt. Anders als bei der Bewilligung haben die Zahlen von 2020 (579 WE) über 2021 (123 WE) bis 2022 (12 WE) kontinuierlich abgenommen.

In Stendal wurde der Abriss ausschließlich 2020 durchgeführt in den anderen vier Programmkommunen in jeweils zwei Jahren.

Festzuhalten ist, dass der Rückbau von für den Abriss bewilligten WE oft nicht im Haushaltsjahr der Bewilligung bzw. dem Folge-Haushaltsjahr durchgeführt wird, weil die bewilligten Fördermittel zum Teil „angespart“ werden, denn sie werden über fünf Jahre verteilt nach einem festgelegten Prozentsatz ausgereicht. Gerade in Kommunen, die nur in einzelnen Jahren Fördermittel bewilligt bekommen, führen die Wohnungsunternehmen möglicherweise erst dann den Rückbau aus, wenn die Mittel komplett abrufbar sind, um nicht in Vorleistung gehen zu müssen. Gleichwohl bestehen auch Differenzen zwischen der Statistik und Informationen aus den Fallstudien, die nicht aufgeklärt werden konnten. In Rücksprache mit der AG könnte 2024 eruiert werden, inwieweit den Diskrepanzen bspw. durch eine eigene Abfrage der Begleitforschung nachgegangen werden soll. Alternativ wäre möglich, ein konsistentes Rückbaumonitoring anhand der vom MID jeweils zum Jahresbeginn dem Bund übermittelten Daten aufzubauen und Nachjustierungen - analog zu der Fördermittelbewilligung - nicht nachzugehen.

5.2 Monitoring der bewilligten Fördermittel

5.2.1 Förderspezifika

In der Städtebauförderung beteiligen sich Bund und Land grundsätzlich jeweils mit einem Drittel der förderfähigen Kosten (VV 2022, Artikel 5, Abs. 1). Davon abweichend gibt es eine Reihe von Tatbeständen, bei denen Ausnahmen möglich sind, die den kommunalen Eigenanteil reduzieren. Folgende Sonderregelungen wurden 2020 bis 2022¹³ in Sachsen-Anhalt genutzt und in den Daten ausgewiesen:

- Für das Programm Lebendige Zentren:
 - Kommunen in Haushaltsnotlage (VV 2022, Artikel 5, Abs. 2a) erhalten eine 90%-Förderung.
 - Denkmalbereiche (VV 2022 Artikel 5, Abs. 3): Im Rahmen von Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz werden einige Einzelmaßnahmen mit 80% (Bund und Land) gefördert. Damit wird an die Konditionen im früheren Programm Städtebaulicher Denkmalschutz angeknüpft.
 - Sicherung (VV 2022 Artikel 5, Abs. 4): Die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude wird mit 90% (Bund und Land) gefördert.
- Für das Programm Sozialer Zusammenhalt:
 - Denkmalbereiche (VV 2022 Artikel 5, Abs. 3): Im Rahmen von Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz werden in einer Stadt einige Erhaltungsmaßnahmen mit 80% (Bund und Land) gefördert.
 - Sicherung (VV 2022 Artikel 5, Abs. 4): Die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude wird mit 90% (Bund und Land) gefördert. Dies kommt jedoch nur 2022 für eine Einzelmaßnahme vor.
 - Kommunen in besonderer Haushaltslage (VV 2022 Artikel 5 Abs. 6) müssen nur 10% Eigenanteil aufbringen, wenn Mittel, die der geförderte Eigentümer bzw. die geförderte Eigentümerin aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden.¹⁴
- Für das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (anknüpfend an die Konditionen im Programm Stadtumbau/Stadtumbau Ost):

¹³ Die Erfassung der von der Drittelförderung abweichenden Förderung wurde im Programm LZ in den Jahren 2020 und 2021 noch nicht erfasst. In Abbildung 4.1 ist deshalb für diese Jahre keine Aufschlüsselung möglich. Im Programm WNE werden ausschließlich die Mittel Sonderkonditionen für die drei Programmteile Rückbau, SSE und RSI ausgewiesen.

¹⁴ Ausgewiesen wurde ein Fall Artikel 5 Abs 6 als 90% Förderung (Bund und Land)

- Rückbau: Der Rückbau von dauerhaft leerstehenden Wohngebäuden wird mit 100% (Bund und Land) gefördert.
- SSE: Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sicherung und Sanierung werden mit 100% (Bund und Land) gefördert.
- RSI: Maßnahmen zur erneuerungsbedingten Rückführung der städtischen Infrastruktur werden bei technischer Infrastruktur lediglich mit 50% (Bund und Land zusammen), bei sozialer Infrastruktur dagegen mit bis zu 90% gefördert. In den Jahren 2020 bis 2022 wurden RSI-Mittel in Sachsen-Anhalt ausschließlich für technische Infrastruktur genutzt.

5.2.2 Kommunale Finanzsituation als wichtige Rahmenbedingung

Eine entscheidende Rahmenbedingung für die Umsetzung der Städtebauförderung stellt die Haushaltslage der Programmkommunen dar. Insgesamt haben mit 39 von 74 Programmkommunen über die Hälfte angegeben, die Gemeinde unterliege aktuell der Haushaltssicherung bzw. befindet sich in Haushaltsnotlage. Dies betrifft jeweils zwei der drei Oberzentren und vier der sechs Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sowie 45% der Mittelzentren und 56% der Grundzentren. Während die Kommunen, die nur im Programm LZ gefördert werden, sich lediglich zu einem Drittel in der Haushaltssicherung befinden, sind es in den drei weiteren Typen nach Programmbeteiligung mehr als die Hälfte (vgl. Tabelle 5.1).

Tabelle 5.1: Anteil von Programmkommunen in Haushaltssicherung/ Haushaltsnotlage nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				2/3 (67%)	2/3 (67%)
Mittelzentrum	0/3 (0%)		3/6 (50%)	7/13 (54%)	10/22 (45%)
Grundzentrum	6/15 (40%)	7/11 (64%)	7/12 (58%)	4/5 (80%)	24/43 (56%)
Ohne z. F.	1/3 (33%)	2/2 (100%)		0/1 (0%)	4/6 (67%)
Gesamt	7/21 (33%)	9/13 (69%)	10/18 (56%)	13/22 (60%)	39/74 (53%)

Quelle: eBI 2022, Frage 2.8: Unterliegt die Gemeinde aktuell der Haushaltssicherung bzw. befindet sich in Haushaltsnotlage?; Aufbereitung: IfS

Die Absenkung des Eigenanteils der Kommune ist immer eine Einzelfallentscheidung, auf die kein Anspruch besteht, und unterliegt weiteren Bedingungen.

5.2.3 Einsatz der Fördermittel im Überblick

Im Zeitraum 2020 bis 2022 wurden in den 74 Programmkommunen mit ihren 150 Fördergebieten der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt von Bund und Land gemeinsam 272,3 Mio. € Fördermittel bewilligt. Davon entfiel etwa ein Viertel auf das Programm Sozialer Zusammenhalt und zwischen 36 bzw. 37% auf LZ und WNE. Die Abweichungen zwischen den Jahren sind gering.

Tabelle 5.2: Gesamtübersicht der Verteilung der erstbewilligten Fördermittel (Bund und Land) in T€

	2020	2021	2022	Summe	Anteil
LZ Abs. 1*	34.602	33.104	11.718	79.424	
LZ Abs. 2a			2.447	2.447	
LZ Abs. 3			15.585	15.585	
LZ Abs. 4			1.856	1.856	
Summe LZ	34.602	33.104	31.606	99.312	36%
SZ Abs. 1*	23.068	23.998	22.816	69.882	
SZ Abs. 3			1.860	1.860	
SZ Abs. 4			176	176	
SZ Abs. 6			80	80	
Summe SZ	23.068	23.998	24.932	71.998	26%
WNE Rückbau	2.885	6.000	8.763	17.649	
WNE Aufwertung	17.607	21.989	16.401	55.997	
WNE SSE	11.147	6.073	6.445	23.666	
WNE RSI	964	0	2.745	3.709	
Summe WNE	32.603	34.062	34.355	101.021	37%
Summe StbF	90.273	91.164	90.893	272.331	100%

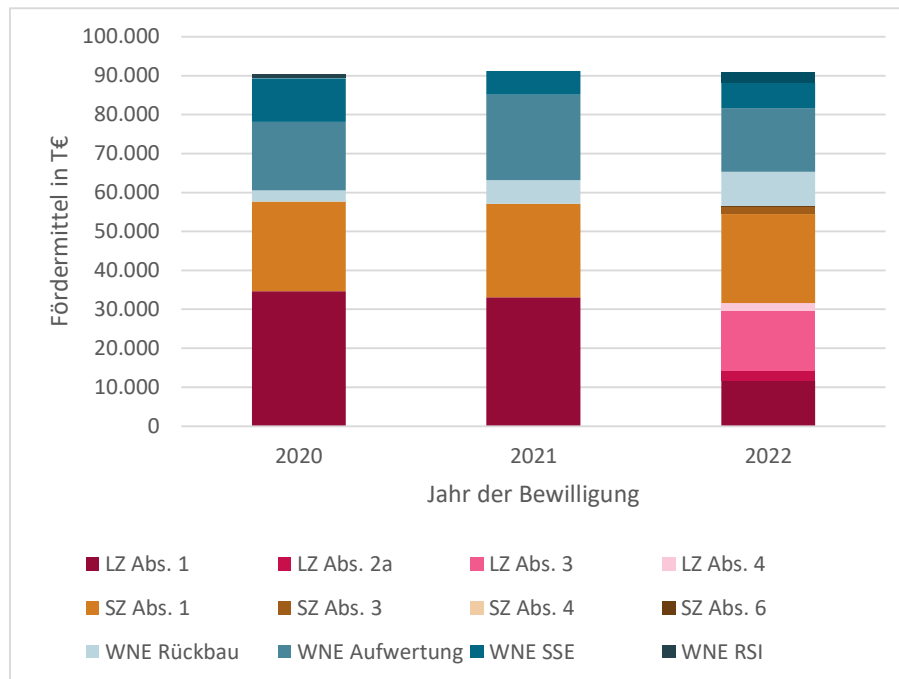
*einschließlich besondere Förderkonditionen in den Programmjahren 2020 und 2021.

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID.

In den Programmen Lebendige Zentren und Sozialer Zusammenhalt liegen ausschließlich für das Programmjahr 2022 Daten für die unterschiedlichen Fördermodalitäten (zwei Drittel, 80% oder 90%) vor. Im Jahr 2022 entfielen im Programm LZ mit knapp 15,6 Mio. € 49,3% der bewilligten Mittel auf die 80%-Förderung in Denkmalbereichen, 37,1% auf die Drittelförderung und 13,6% auf die 90%ige Sicherungsförderung. Im Programm SZ ist der Einsatz der Drittelförderung (Abs. 1) im Jahr 2022 die Regel.

Im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung überwiegt die Aufwertungsförderung (zwei Drittel Bund und Land). Mit 64,6% war sie im Jahr 2021 am höchsten, 2022 machte ihr Anteil 47,7% aus. Die SSE-Förderung (100% Bund und Land) war mit 34,2% im Jahr 2020 sehr hoch, in den Folgejahren waren es um die 18% bzw. 19%. Die Bewilligungen für Rückbau sind von 8,8% in 2020 auf 25,5% in 2022 kontinuierlich gestiegen. Die Rückführung städtischer Infrastruktur spielt eine untergeordnete Rolle. 2020 entfielen 3% der bewilligten Mittel im Programm WNE auf diesen Bereich, 2021 keine. Im Jahr 2022 waren es immerhin 8%. Dahinter stehen drei Anträge aus drei Plattenbaugebieten in Halle (Saale).

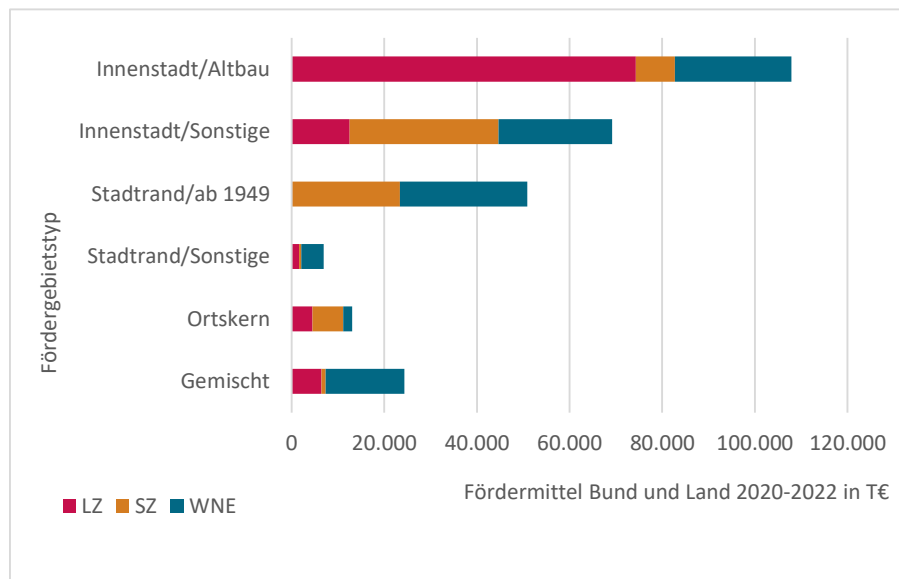
Abbildung 5.6: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land auf die drei Programme der Städtebauförderung 2020-2022



Hinweis: Für 2020 und 2021 wurden die Daten für LZ und SZ unter Abs.1 zusammengefasst, weil keine Aufschlüsselung übermittelt wurde. Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

5.3 Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstypen

Betrachtet man den Mitteleinsatz nach Fördergebietstyp, so wird deutlich, dass die meisten Mittel auf den Typ Innenstadt/Altbau entfallen, gefolgt von Innenstadt/Sonstige und Stadtrand/ab 1949. Das Programm Lebendige Zentren spielt für den Fördergebietstyp Innenstadt/Altbau die mit Abstand größte Rolle, Sozialer Zusammenhalt dominiert in den Fördergebietstypen Innenstadt/Sonstige und Ortskern. Der Mitteleinsatz aus dem Programm WNE überwiegt gegenüber SZ leicht in den Gebieten Stadtrand/ab 1949 (vgl. Abbildung 5.7).

Abbildung 5.7: Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstyp und Programm

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

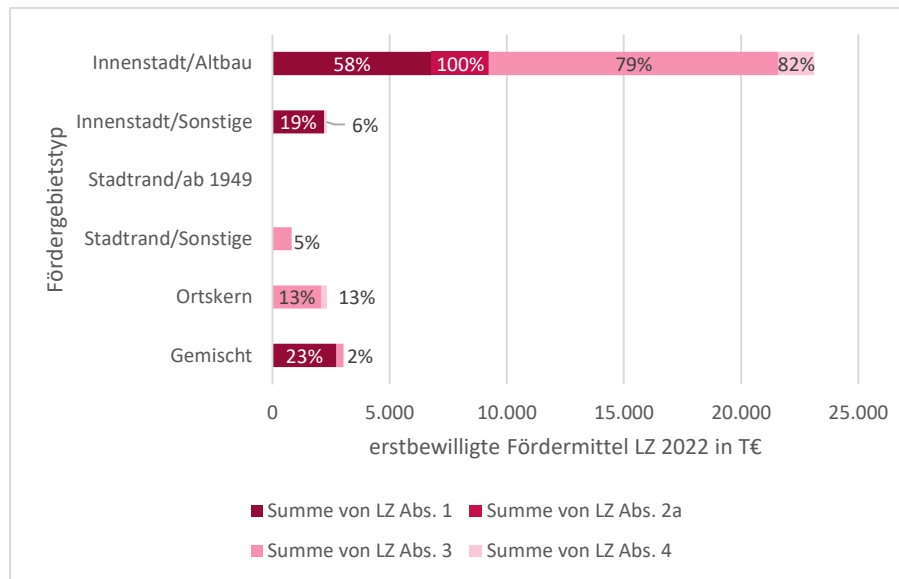
5.3.1 Fördermitteleinsatz Lebendige Zentren

Auf die 45 Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren entfielen von 2020-2022 rd. 99 Mio. €, das sind pro Fördergebiet durchschnittlich 2,2 Mio. €. Die Spanne reicht von 100.000 € bewilligte Mittel Bund und Land in den Jahren 2020 bis 2022 im FG Seehausen-Stadtkern in der Stadt Wanzleben-Börde bis zu 9,8 Mio. € im FG 3 Altstadt in Zeitz.

Von 2020 bis 2022 wurden knapp drei Viertel der Fördermittel für den Fördergebietstyp Innenstadt/Altstadt bewilligt. Auf die anderen Gebietstypen entfallen im Gesamtzeitraum zwischen 10% (Innenstadt/Sonstige) und 3% (Stadtrand/Sonstige); im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 kommt das Programm LZ nicht zur Anwendung.

Abbildung 5.8 zeigt für das Programmjahr 2022 eine Auswertung der besonderen Förderkonditionen. Über die Verteilung der Mittel auf die unterschiedlichen Förderkonditionen nach Artikel 5 der VV lassen sich folgende Aussagen treffen: Von der Regelförderung (zwei Drittel Bund und Land nach VV Artikel 5, Abs. 1) wurden 2022 mit 58% über die Hälfte der Mittel mit diesem Fördersatz in dem Gebietstyp Innenstadt/Altbau bewilligt, etwas weniger als ein Viertel entfiel auf den Gebietstyp Gemischt und etwa ein Fünftel auf Innenstadt/Sonstige. Die bewilligten Fördermittel für zwei Kommunen in Haushaltsnotlage entfallen zu 100% auf Innenstadt/Altbau-Gebiete. Denkmalbereiche (VV Artikel 5, Abs. 3) entfallen zu fast 80% auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau. Die Sicherungsmittel nach Artikel 5 Abs. 4 spielen in der Summe eine geringere Rolle und wurden zu 82% für Fördergebiete des Typs Innenstadt/Altbau bewilligt.

Abbildung 5.8: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm LZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2022



Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

Die besonderen Förderkonditionen nach Abs. 3 stellen für den Gebietstyp Innenstadt/Altbau mit 54% die wichtigste Förderung dar. Im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige wurden ausschließlich diese Förderkonditionen genutzt, im Typ Ortskern zu 90%.

Tabelle 5.3: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2022

	Summe von LZ Abs. 1	Summe von LZ Abs. 2a	Summe von LZ Abs. 3	Summe von LZ Abs. 4	Gesamt
Innenstadt/Altbau	29%	11%	54%	7%	100,0%
Innenstadt/Sonstige	95%	0%	0%	5%	100,0%
Stadtrand/ab 1949					
Stadtrand/Sonstige	0%	0%	100%	0%	100,0%
Ortskern	0%	0%	90%	10%	100,0%
Gemischt	90%	0%	10%	0%	100,0%

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

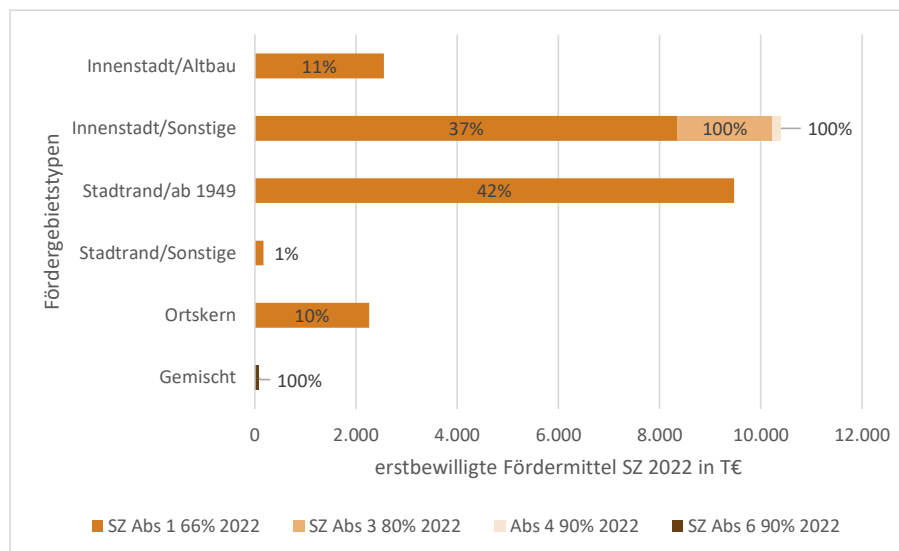
5.3.2 Fördermitteleinsatz Sozialer Zusammenhalt

Auf die 31 Fördergebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt entfielen von 2020-2022 rd. 72 Mio. €, das sind pro Fördergebiet durchschnittlich 2 Mio. €. Die Spanne reicht von 170.000 € im Rolandgebiet in Haldensleben bis zu ca. 9,2 Mio. € in Dessau-Roßlau, FG Dessau-Innenstadt.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt konzentrieren sich die Fördermittel 2020 bis 2022 auf die Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (38%) und Stadtrand/ab 1949 (36%). Ein Zehntel der bewilligten Mittel im Programm SZ entfällt auf Ortskerne. Eine marginale Relevanz haben die Mittel in den Gebietstypen Stadtrand/Sonstige und Gemischt.

Abbildung 5.9 zeigt die Auswertung der Sonderkonditionen im Jahr 2022. Es wird deutlich, dass diese im Programm Sozialer Zusammenhalt insgesamt einen geringeren Stellenwert haben als im Programm LZ. Lediglich drei Kommunen haben eine Bewilligung nach besonderen Konditionen erhalten. Alle Mittel aus der Förderung nach Abs. 3 und Abs. 4 sind für Gebiete des Typs Innenstadt/Sonstige bestimmt. In einer Kommune, in der eine besondere Haushaltslage besteht, sind Mittel für ein Fördergebiet des Typs Gemischt mit einer 90% Förderung nach Artikel 5 Abs. 6 vorgesehen.

Abbildung 5.9: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm SZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2022



Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

5.3.3 Fördermitteleinsatz Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (Vertiefung)

Auf die 74 Fördergebiete im Programm WNE entfielen 2020 bis 2022 ca. 101 Mio. €, pro Fördergebiet sind das im Schnitt ca. 1,4 Mio. € und damit weniger als in den Programmen LZ und SZ. Die Spannen reichen im Programm WNE von der insgesamt geringsten Summe von 25.600 € in der Südlichen Innenstadt von Bitterfeld-Wolfen bis 7,7 Mio. € im FG Nordring-Innenstadt in Halberstadt. Wie auch in den anderen Programmen ist die Höhe der Fördermittel pro Gebiet nicht von der Zentralörtlichkeit der Städte abhängig. Auch in Ober- und Mittelzentren gibt es Fördergebiete, die unter 100.000 € und in Grundzentren FG, die über 3 Mio. € bewilligt bekommen haben.

Tabelle 5.4 zeigt vertiefend die absoluten Fördermittel nach Programmbereich WNE und Fördergebietstyp. Der Vergleich der Spaltenergebnisse zeigt, dass die Mittel im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung zu 55% in die Aufwertung fließen. Das bedeutet aber auch, dass knapp 45% der Fördermittel in den Programmteilen bewilligt werden, für die Sonderkonditionen gelten. Von diesen Bereichen spielt die Sicherung 2020 bis 2022 die größte Rolle, was an einem sehr hohen Betrag im Jahr 2020 liegt. Auf SSE entfällt mit etwa 23% im Zeitraum 2020 bis 2022 ein höherer Fördermittelanteil als auf die Rückbauförderung. Die Rückbauförderung ist allerdings kontinuierlich und deutlich angestiegen. Der Bereich Rückführung städtischer Infrastruktur ist in Bezug auf den Fördermittelanteil nachrangig (3,7%).

Bezogen auf die Fördergebietstypen zeigt sich, dass im Programm WNE mit 27,3% die meisten bewilligten Fördermittel auf den Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 entfallen, etwas weniger als ein Viertel kommt jeweils den Gebietstypen Innenstadt/Altstadt und Innenstadt/Sonstige zugute, etwas mehr als ein Sechstel den gemischten Gebieten. Eine untergeordnete Rolle spielen die Gebiete Stadtrand/Sonstige (knapp 5% der Förderung) und Ortskern (2% der Förderung).

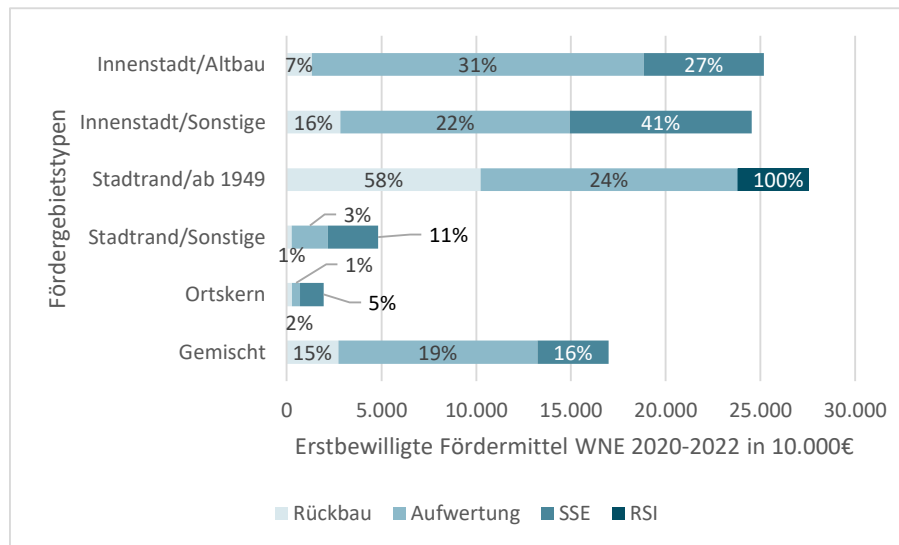
Tabelle 5.4: Verteilung der Fördermittel 2020-2022 auf die Bereiche im Programm WNE nach Fördergebietstypen

	Rückbau [in 1000 €]	Auf- wertung [in 1000 €]	SSE [in 1000 €]	RSI [in 1000 €]	Gesamt [in 1000 €]	Anteil
Innenstadt/Altbau	1.321	17.517	6.344	0	25.181	24,9%
Innenstadt/Sonstige	2.829	12.118	9.600	0	24.547	24,3%
Stadtrand/ab 1949	10.234	13.532	63	3.709	27.538	27,3%
Stadtrand/Sonstige	263	1.907	2.654	0	4.823	4,8%
Ortskern	287	412	1.240	0	1.940	1,9%
Gemischt	2.714	10.512	3.764	0	16.990	16,8%
Gesamt [€]	17.649	55.997	23.666	3.709	101.021	
Anteil	17,5%	55,4%	23,4%	3,7%		

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

Die Rückbauförderung spielt erwartungsgemäß in dem Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 die größte Rolle, 58% der Rückbaumittel (etwa 10 Mio. €) wurden hier bewilligt. Die Aufwertungsmittel werden zu knapp einem Drittel im Fördergebietstyp Innenstadt/Altbau eingesetzt, zwischen einem Viertel und einem Fünftel wurden in den Stadtrandgebietstypen und im Typ Innenstadt/Sonstige erstbewilligt. Auffallend ist, dass der höchste Anteil der Sicherungsmittel (41%) auf den Fördergebietstyp Innenstadt/Sonstige entfällt. Der Programmbereich RSI kommt ausschließlich im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 zur Anwendung.

Abbildung 5.10: Verteilung der erstbewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen)



Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

Die Bedeutung der Programmteile innerhalb der verschiedenen Fördergebietstypen folgt zum einen den Erwartungen: Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau werden die Fördermittel fast ausschließlich für Aufwertung und Sicherung verwendet. Zum anderen zeigt sich aber auch, dass in den Plattenbaugebieten die Aufwertung 2020 bis 2022 bedeutender war als Rückbau. Auffallend ist, dass auf die Sicherungsmittel in den Ortskernen und den Gebieten Stadtrand/Sonstige über die Hälfte der Förderung entfällt. Dies lässt darauf schließen, dass in diesen Gebieten einzelne stadtbildprägende Immobilien besonders hohe Investitionskosten erfordern.

Tabelle 5.5: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel WNE auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2022

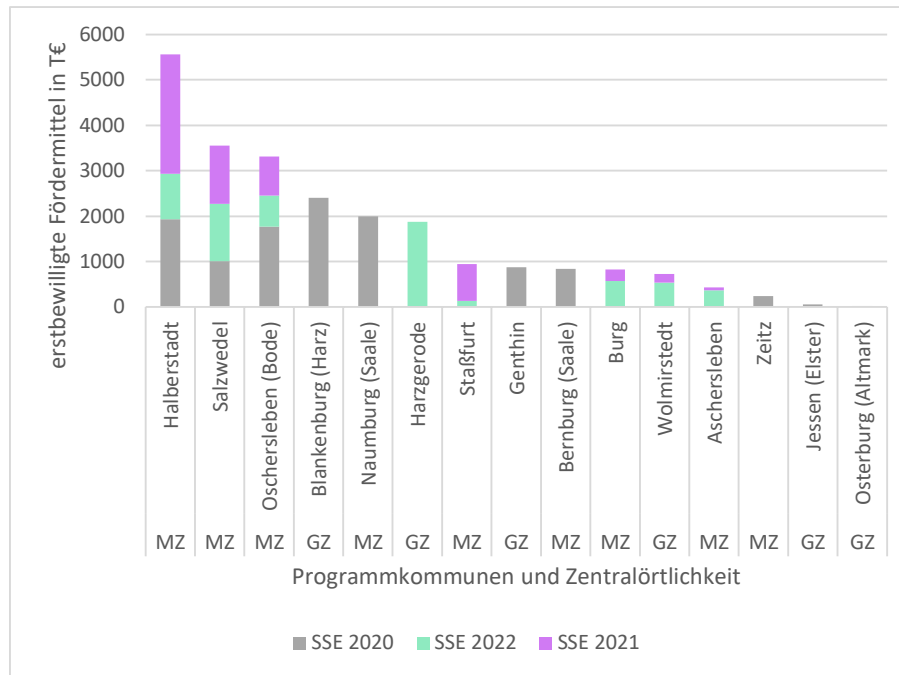
	Rückbau	Aufwertung	SSE	RSI	Gesamt
Innenstadt/Altbau	5%	70%	25%	0%	100%
Innenstadt/Sonstige	12%	49%	39%	0%	100%
Stadtrand/ab 1949	37%	49%	0,2%	13%	100%
Stadtrand/Sonstige	5%	40%	55%	0%	100%
Ortskern	15%	21%	64%	0%	100%
Gemischt	16%	62%	22%	0%	100%

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID.

Förderung im Programmbereich SSE

Eine vertiefte Auswertung der Sicherungsmittel zeigt, dass zwischen 2020 und 2021 in 15 Programmkommunen eine Sicherungsförderung bewilligt wurde. Es handelt sich um neun Mittel- und sechs Grundzentren. In sieben Kommunen wurden ausschließlich im Jahr 2020 Mittel bewilligt. In den drei Kommunen mit den höchsten Gesamtsummen wurden in allen drei Jahren Mittel bewilligt (vgl. Abbildung 5.11).

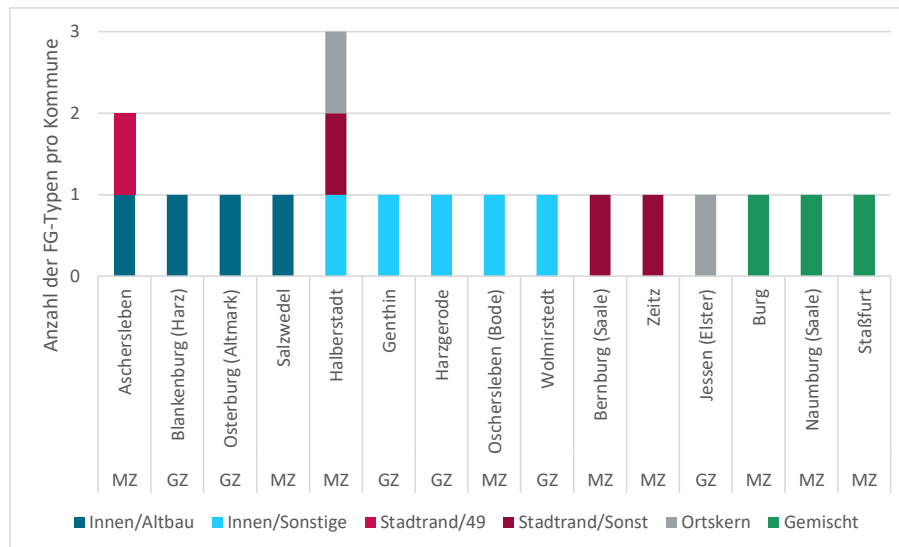
Abbildung 5.11: Förderung im Programmbereich SSE in den Jahren 2020-2022



Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

In der Programmkommunen fließen die Sicherungsmittel in der Regel in einen Fördergebietstyp (vgl. Abbildung 5.12). Nur in Aschersleben und Halberstadt wurden Sicherungsmittel in zwei bzw. drei Fördergebietstypen bewilligt (siehe Fallstudien Kapitel 6).

Abbildung 5.12: Vielfalt der FG-Typen, für die SSE-Mittel in den Programmkommunen bewilligt wurden (2020-2022)



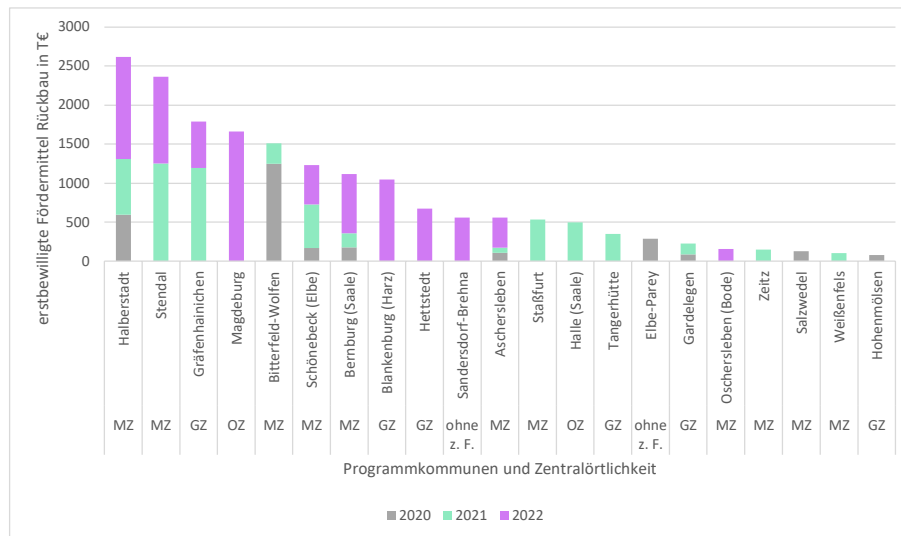
Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

Förderung im Programmbereich Rückbau

Für den Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen wurden in den drei Programmjahren 2020 bis 2022 in 21 Programmkommunen rund 17,65 Mio. € (Bund und Land) bewilligt. Alle Zentralörtlichkeiten sind unter den Kommunen in denen Rückbaumittel bewilligt wurden: die beiden Oberzentren Halle und Magdeburg, elf Mittelzentren, sechs Grundzentren und zwei Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In 13 und damit mehr als der Hälfte der Kommunen wurden ausschließlich in einem der drei Programmjahre Mittel bewilligt.

Im Programmjahr 2022 wurden Rückbaumittel für elf Kommunen bewilligt, darunter das Oberzentrum Magdeburg, sechs Mittelzentren, drei Grundzentren und Sandersdorf-Brehna als Ort ohne zentralörtliche Funktion. Neben letzterem haben Magdeburg, Blankenburg, Hettstedt und Oschersleben ausschließlich 2022 Bewilligungen erhalten.

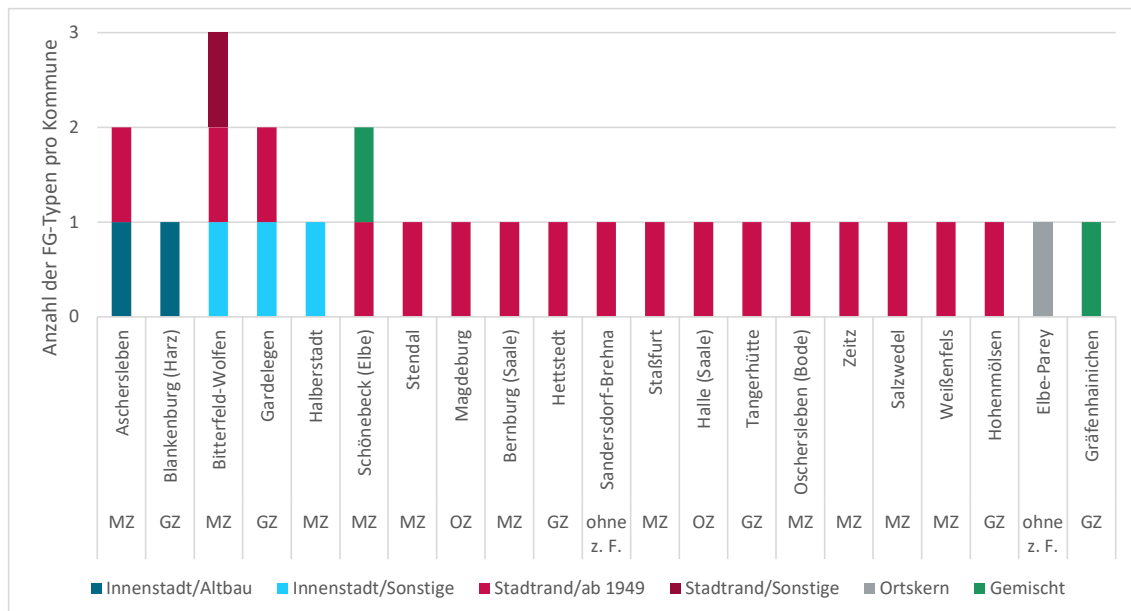
Abbildung 5.13: Förderung im Programmbereich Rückbau in den Jahren 2020-2022



Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

In der Programmkommunen gehen die Rückbaumittel in der Regel in einen Fördergebietstyp (vgl. Abbildung 5.14). Nur in vier Programmkommunen wurden Rückbaumittel in zwei bzw. drei Fördergebietstypen bewilligt. Die untenstehende Abbildung illustriert die Dominanz des FG-Typs Stadtrand/ab 1949: Nur in vier Kommunen fließen die Mittel nicht in mindestens ein Gebiet dieses Typs.

Abbildung 5.14: Vielfalt der FG-Typen, für die Rückbaumittel in den Programmkommunen bewilligt wurden (2020-2022)



Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

Förderung im Programmbereich RSI

Mittel aus dem Programmbereich Rückführung städtischer Infrastruktur (RSI) wurden zwischen 2020 und 2021 ausschließlich in Halle (Saale) bewilligt. Die insgesamt 3,7 Mio. Euro wurden zu etwa einem Viertel im Programmjahr 2020 und zu ca. drei Vierteln im Programmjahr 2022 bewilligt.

5.4 Fortschritt der Umsetzung

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen haben insgesamt einen zeitlichen Horizont von mehreren Jahren und umfassen in der Regel verschiedene Einzelmaßnahmen, oft aus mehreren Programmjahren. Der Fortschritt der Umsetzung ist entsprechend insgesamt schwer einzuschätzen. Gleichwohl wurde im Rahmen einer Online-Befragung der 74 Programmkommunen angestrebt, einen Überblick zu erhalten, der sich aufgrund der Komplexität der Gesamtmaßnahmen jedoch ausschließlich auf den Umsetzungsstand der zum Befragungszeitpunkt laufenden Einzelmaßnahmen bezieht. Die Abfrage erfolgte nach Zuordnung zu den in der Kommune genutzten Programmen, es beteiligten sich insgesamt 48 Kommunen (knapp zwei Drittel) (vgl. Tabelle 5.6). In Anhang 1 sind weitere Details zur Befragung dargestellt.

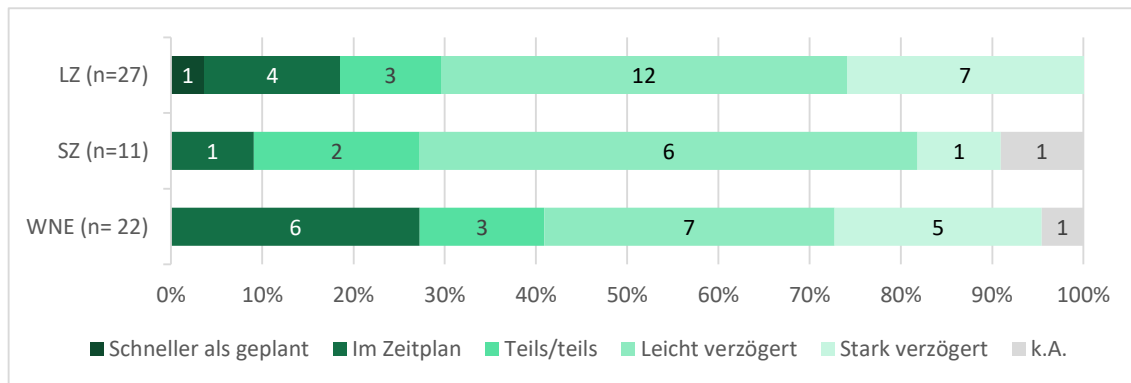
Tabelle 5.6: Rücklauf der Online-Befragung. Anzahl teilnehmender Programmkommunen nach Programmen

	Teilnehmende der Befragung	Grundgesamtheit	Rücklauf in %
Programmkommunen mit Fördergebiet(en) im Programm LZ	27	39	69%
Programmkommunen mit Fördergebiet(en) im Programm SZ	11	25	44%
Programmkommunen mit Fördergebiet(en) im Programm WNE	22	38	58%
Programmkommunen insgesamt	48	74	65%

Quelle: eigene Darstellung IfS

Etwas über ein Viertel der Programmkommunen mit Fördergebieten im Programm LZ haben angegeben, dass die laufenden Einzelmaßnahmen „Schneller als geplant“, „Im Zeitplan“ und zumindest teilweise im Zeitplan („Teils/teils“) umgesetzt werden. Im Programm SZ ist der Anteil von Kommunen mit Fördergebieten mit diesem Umsetzungsstand ähnlich groß, im Programm WNE noch etwas größer. Demgegenüber berichten in allen Programmen über die Hälfte von leichten oder starken Verzögerungen in der Umsetzung (vgl. Abbildung 5.15).

Abbildung 5.15: Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen in Fördergebieten der drei Programme



Quelle: IfS, Online-Befragung 2023. Frage 2.1/3.1/4.1: Lebendige Zentren/Sozialer Zusammenhalt/Wachstum und nachhaltige Erneuerung: Wie schätzen Sie den Umsetzungsstand der laufenden Einzelmaßnahmen in diesem Programm in Ihrer Kommune ein?

Von Unterschieden des Umsetzungsstands zwischen verschiedenen Fördergebieten desselben Programms in der Kommune wird lediglich für das Programm WNE berichtet. Als Ursache hierfür werden die besonderen Förderkonditionen für den Rückbau genannt, die eine schnelle Umsetzung unabhängig von der finanziellen Situation der Kommune ermöglichen und keine Personalkapazitäten für die Umsetzung in der Verwaltung binden.

Die Einschätzung der Ursachen für die Verzögerungen in der Umsetzung unterscheidet sich zwischen den Programmen insgesamt nicht stark. Für die Programme LZ und SZ werden fehlende personelle Kapazitäten in der Verwaltung am häufigsten genannt. Jeweils etwa drei Viertel der Kommunen, in denen sich die Umsetzung der Einzelmaßnahmen in diesen Programmen verzögert, schätzen diesen Grund als „voll und ganz“ oder „eher“ zutreffend ein. Für die Einzelmaßnahmen im Programm WNE sind fehlende/unpassende Angebote für die Umsetzung und Verzögerungen wegen Problemen beim Bau die beiden häufigsten Ursachen für Verzögerungen, die von drei Vierteln der Kommunen angegeben werden. Fehlende personelle Kapazitäten nennen 60% als Ursache für Verzögerungen. Dieser kleine Unterschied ist möglicherweise auch darauf zurückzuführen, dass die Befragungsteilnehmenden mit Fördergebieten im Programm LZ häufiger aus Grundzentren kommen, diejenigen mit Fördergebieten im Programm WNE häufiger aus Mittelzentren.

Entscheidungsprozesse in politischen Gremien werden in allen Programmen am seltensten als Ursache für Verzögerungen genannt. Gleichwohl ist auch diese Ursache nicht unbedeutend: vier von neun Kommunen mit verzögerten Einzelmaßnahmen im Programm SZ und sechs von 15 Kommunen mit verzögerten Einzelmaßnahmen im Programm WNE führen den Zeitverzug darauf zurück (vgl. Tabelle 5.7).

Tabelle 5.7: Ursachen für Verzögerungen (Angabe teils/teils, leicht bzw. stark verzögert, vgl. Abbildung 6.16) in Fördergebieten der drei Programme

	LZ (n=22)	SZ (n=9)	WNE (n=15)
Entscheidungsprozesse in politischen Gremien (Stadtrat/Gemeinderat)			
Trifft voll und ganz zu	3 (14%)	-	2 (13%)
Trifft eher zu	3 (14%)	4 (44%)	4 (27%)
Summe	6 (28%)	4 (44%)	6 (40%)
Fehlende personelle Kapazitäten in der Verwaltung			
Trifft voll und ganz zu	5 (23%)	4 (44%)	5 (33%)
Trifft eher zu	11 (50%)	3 (33%)	4 (27%)
Summe	16 (73%)	7 (77%)	9 (60%)
Fehlende Angebote für die Umsetzung/ Neuausschreibung, weil keine oder zu teure Angebote vorlagen			
Trifft voll und ganz zu	4 (18%)	-	4 (27%)
Trifft eher zu	10 (45%)	4 (44%)	7 (47%)
Summe	14 (63%)	4 (44%)	11 (73%)
Verzögerungen wegen Problemen beim Bau (unvorhergesehene Herausforderungen, Materialengpässe etc.)			
Trifft voll und ganz zu	5 (23%)	3 (33%)	5 (33%)
Trifft eher zu	8 (36%)	3 (33%)	6 (40%)
Summe	13 (59%)	6 (66%)	11 (73%)

Quelle: Online-Befragung 2023, IfS. Frage 2.1.1/3.1.1/4.1.1: Was waren/sind die Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung? Angaben in Prozent beziehen sich auf die Anzahl n der Kommunen mit verzögerten Einzelmaßnahmen im jeweiligen Programm.

Die Ergebnisse der Befragung bestätigen den Eindruck, dass Verzögerungen bei der Umsetzung der Städtebauförderung in erster Linie aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten in der Verwaltung, aber auch im Baubereich insgesamt entstehen. Auch Probleme beim Bau durch unvorhergesehene Herausforderungen führen zu Verzögerungen. Für weniger, aber immer noch für einige Einzelmaßnahmen bzw. Bündel von Einzelmaßnahmen sind aber auch die Entscheidungsprozesse in politischen Gremien zumindest ein Teil der Ursache für Verzögerungen.

Weitere Angaben machten die Teilnehmenden der Befragung zu Ursachen von Verzögerungen, die durch Verfahrensaspekte bedingt sind. Dabei gibt es viele Schnittmengen zwischen den Programmkommunen der unterschiedlichen Programme, sodass eine Aufschlüsselung nach Programmen hier nicht sinnvoll ist. Konkret genannt wird die baufachliche Prüfung nach ZBau durch das BLSA (Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt),

Genehmigungsverfahren insgesamt sowie die Vorgaben für die Ausgestaltung von Vergabeverfahren. Auch die Prüfung der Antragsunterlagen Privater sei sehr aufwendig.

Hingewiesen wird aber außerdem auch auf haushalterische Gründe. Es gibt in einer Programmkommune organisatorische Probleme bei der Aufstellung von Haushaltsplänen, eine andere Programmkommune verfügt erst spät im Jahr über einen rechtskräftigen Haushalt und entsprechend die Möglichkeit, Ausschreibungen zu tätigen.

Auch die auf die Kosten der Einzelmaßnahmen bezogenen Gründe führen zu Verzögerungen. Dazu gehören nach den Angaben der Teilnehmenden erheblich vom Antrag abweichende Bewilligungen sowie Kostensteigerungen im Verlauf der Planung, die eine Klärung der weiteren Finanzierung bzw. die Nachbeantragung von Fördermittel notwendig machten. Hinzu kommen in zwei einzelnen Fällen auch projektspezifische Gründe wie fehlende Planungsgrundlagen oder der Rückzug eines ursprünglich vorgesehenen Nutzers.

5.5 Die Ziele der Städtebauförderung und ihre Bedeutung in der Umsetzung

Die Städtebauförderung von Bund und Ländern unterstützt die Kommunen seit über 50 Jahren dabei, städtebauliche und soziale Herausforderungen in räumlich abgegrenzten Gebieten zu bewältigen. Die Ziele der Städtebauförderung orientieren sich dabei an den konkreten städtebaulichen Problemlagen und Herausforderungen. In den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL) des MID vom 20. September 2021 sind fünf Kernziele aufgeführt:

- a) die Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung ihrer Wohnfunktion sowie des Denkmalschutzes,
- b) die Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderen stadtbildprägenden Gebäuden,
- c) die Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten, insbesondere von in Innenstädten und innerörtlich brachliegenden Flächen unter Beachtung von Nutzungsmischung sowie umweltschonendem, flächen- und kostensparendem Bauen,
- d) die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände,
- e) die Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge, unter anderem im Hinblick auf Familienfreundlichkeit und Generationengerechtigkeit.

Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, lassen sich einige Ziele auf bestimmte Programme beziehen bzw. sind für die drei Programme in den Richtlinien konkrete Ziele formuliert. In der Online-Befragung wurden die Kommunen gebeten, die fünf Ziele und das Querschnittsziel „energetische Stadterneuerung, Klimaschutz und Klimaanpassung, Freiraumentwicklung“ in eine Rangfolge nach Bedeutung in den Fördergebieten zu bringen. Dabei wurden für die drei Programme getrennte Abfragen durchgeführt. Kommunen, die eine Förderung in mehreren Programmen erhalten, wurden gebeten, programmspezifische Rangfolgen zu erstellen.

Tabelle 5.8 zeigt eine Auswertung der erst- und zweitplatzierten Kernziele nach Programmen. Zunächst ist zu konstatieren, dass alle Kernziele in allen Programmen von mindestens einer Kommune auf Platz 1 oder 2 der Bedeutsamkeit genannt wurden.

Tabelle 5.8: Anzahl der Kommunen mit Fördergebieten in den drei Programmen, in denen das Kernziel unter den zwei bedeutendsten ist

	Kernziele der Städtebauförderung	LZ (n=27)	SZ (n=11)	WNE (n=22)
a	Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion	22 (81%)	3 (27%)	11 (50%)
b	Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne	15 (56%)	1 (9%)	5 (23%)
c	Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten	5 (19%)	1 (9%)	4 (18%)
d	Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts	2 (7%)	5 (45%)	2 (9%)
e	Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge	3 (11%)	7 (64%)	7 (32%)
Q	Querschnittsaufgabe energetische Stadterneuerung, Klimaschutz und Klimaanpassung, Freiraumentwicklung	5 (19%)	3 (27%)	8 (36%)

Quelle: Online-Befragung 2023, IfS. Frage 2.3/3.3/4.3 Lebendige Zentren/Sozialer Zusammenhalt/Wachstum und nachhaltige Erneuerung: In der Richtlinie werden eine Reihe von Kernzielen der Städtebauförderung genannt. Bitte legen Sie eine Rangfolge für die Bedeutung dieser Kernziele in dem Fördergebiet/den Fördergebieten in Ihrer Kommune fest. Angaben in Prozent beziehen sich auf die Gesamtanzahl n der Kommunen mit Fördergebieten im jeweiligen Programm.

Die Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion (Kernziel a) spielt erwartungsgemäß für die Kommunen mit Förderung im Programm LZ eine herausragende Rolle. 81% der Befragten setzten dieses Ziel auf Platz 1 oder 2. Aber auch von den Kommunen mit Förderung im Programm WNE setzte die Hälfte dieses Kernziel auf einen der ersten beiden Plätze. Für beide Programme gilt, dass die Bedeutung vor allen anderen Kernzielen liegt. Im Programm SZ dagegen liegt das Kernziel Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge (Kernziel e) mit 64% Erst- und Zweitplatzierung auf Rang 1, gefolgt vom Ziel Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Kernziel d) mit 45%.

Im Programm LZ rangiert das Kernziel Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne (Kernziel b) mit über 50% Erst- und Zweitplatzierung auf Rang 2 und ist dort bedeutender als in den anderen beiden Programmen, wobei von den Kommunen im Programm WNE fast ein Viertel eine Platzierung auf Platz 1 oder 2 vornahm. Wichtiger sind in den Kommunen mit WNE-Förderung aber sowohl die Querschnittsaufgabe Klima (36%) als auch die Bewältigung des demografischen Wandels (32%). Das Kernziel Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten (Kernziel c) spielt in den Kommunen mit Förderung in den Programmen WNE und LZ eine ähnlich große Rolle.

Im Vergleich der Programme wird deutlich, dass sich die Schwerpunkte in den Programmen SZ und WNE stärker verteilen: Je vier Kernziele wurden von über 20% der Kommunen in dem jeweiligen Programm auf Platz 1 oder 2 gesetzt. Im Programm LZ gilt das nur für zwei Kernziele. Das Ergebnis spiegelt, dass SZ und WNE in einem größeren Spektrum von Kulissen eingesetzt werden, deren Herausforderungen mannigfaltig sind.

6 Fallstudien WNE

6.1 Auswahl und Gegenüberstellung

Im Jahr 2023 wurden von der Begleitforschung vier Fallstudien mit einer Förderung im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung durchgeführt. In Rücksprache mit der AG Begleitforschung wurden das Oberzentrum Halle (Saale), die Mittelzentren Aschersleben und Halberstadt sowie das Grundzentrum Hettstedt ausgewählt. Bezogen auf den Typ der Programmbeteiligung gehört Halle (Saale) zum Typ „mehrere Programme“, alle drei anderen Fallstudien zum Typ „nur WNE“ (Förderung ausschließlich im Programm WNE). Bei der Auswahl war neben der Abdeckung unterschiedlicher Zentralitätstypen auch entscheidend, eine Bandbreite an Lagetypen zu berücksichtigen. Die am häufigsten im Programm WNE vorkommenden Lagetypen Stadtrand/ab 1949 und Innenstadt/Altbau sind jeweils beide in Aschersleben, Halle (Saale), und Hettstedt vertreten. In Halberstadt sind die Baualtersklassen in den WNE-Gebieten durchmischt, so dass es den Lagetyp Innenstadt/Sonstige sowie Stadtrand/Sonstige gibt. Letzterer kommt auch in Hettstedt vor. Der Lagetyp Ortskern ist in Halberstadt vertreten.

Ebenfalls für die Auswahl entscheidend war, dass die unterschiedlichen Programmbereiche zur Anwendung kommen: Alle vier Fallstudien haben in mindestens einem Jahr zwischen 2020 und 2022 Bewilligungen für eine Rückbauförderung erhalten; Halberstadt und Aschersleben haben darüber hinaus Förderung aus dem Programmbereich Sicherung und Sanierung von Altbauten sowie Erwerb durch Städte und Gemeinden erhalten und Halle (Saale) aus dem Bereich Rückführung städtischer Infrastrukturen (RSI).

Die Fallstudien dienen im Rahmen des Monitorings der Begleitforschung dazu, qualitative Aussagen zur Erreichung der Programmziele anhand von Ergebnissen aus Falluntersuchungen zu treffen. In den Fallstudien wird der Stellenwert der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung insgesamt ebenso herausgearbeitet wie die Ausrichtung der programmspezifischen Handlungsfelder der Einzelmaßnahmen in vertieft untersuchten Fördergebieten, die einbezogenen Akteure und der Einsatz von Instrumenten. Zudem werden (Zwischen)Ergebnisse sowie förderliche und hemmende Rahmenbedingungen analysiert. Methodisch beruhen die Fallstudien auf Dokumentenauswertungen (insbesondere der ISEK), Interviews und Vor-Ort-Besuchen. Die Online-Interviews und Vor-Ort-Gespräche im Rahmen der Begehungen wurden mit den für die Umsetzung der Maßnahmen zuständigen Beteiligten in der Stadtverwaltung und je nach Konstellation in Wohnungsunternehmen geführt. Wir danken an dieser Stelle sehr herzlich den Beteiligten aller vier Städte für Ihre Unterstützung! Der Fallstudienteil komplettiert an dieser Stelle das Bild der Programmumsetzung als Ergänzung der Datenauswertungen. Alle Fallstudien sind einheitlich gegliedert. Im jeweils abschließenden Abschnitt wird auf die Zielerreichung entlang der in Kapitel 5.5 aufgeführten Ziele der Städtebauförderung eingegangen, Kapitel 6.6 enthält eine Querschnittsanalyse dazu.

6.2 Fallstudie Halle (Saale)



Links: Halle-Neustadt, Blick von Scheibe A nach Norden, rechts: sanierte Freyberg-Brauerei in der südlichen Innenstadt an der Saale. Quelle: IfS, 2023.

Tabelle 6.1: Ausgewählte Indikatoren Halle (Saale)

Geografie			
Landkreis	kreisfrei	Anzahl Ortsteile	5 Stadtbezirke
Katasterfläche 2022 [km²]	135,01	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	49,11%
Einwohnerdichte 2022 [EW/ km²]	1.793	Zentralörtliche Funktion	OZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2022	242.083	...Entwicklung 2013-2022	+ 4,5%
Durchschnittsalter 2022	44,9	...Entwicklung 2013-2022	- 0,4 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2022 (Erwerbsalter)	62,2%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2022 (Betagte)	12,9%
Anteil ausländische Bevölkerung 2022*	13,6%	...Entwicklung 2013-2022*	+9,1%P
Prognostizierte Gesamtbevölkerung 2035	226.266	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	- 4,9%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2022	146.153	...Entwicklung 2013-2022	+ 1,5%
...davon Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft*	39,6%	...Entwicklung 2013-2022*	-0,9%P
Wohnungsleerstandsquote 2022	7 %	Angebotsmieten 2022*	6,97€/m²
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2022	100.081	...Entwicklung 2014-2022	+ 9,2%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2022)	665	Pendlersaldo 2022 pro SVA 2022	0,08
Arbeitslosenquote 2022 (Jahresdurchschnitt)(Kreis)	8,5%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2022) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	15,8%

Quelle: mit * gekennzeichnete Daten: Stadt Halle (Saale) für die Fallstudie; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik und eBI (vgl. Anhang 1)

Halle (Saale) ist eins von drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt und die einwohnerstärkste Stadt des Landes. Die Großstadt verfügt über eine historische Altstadt, einen Gründerzeitgürtel (nördliche und südliche Innenstadt) und mehrere Großwohnsiedlungen (Plattenbaugebiete). Die größte Wohnsiedlung ist die Neustadt, mit deren Eingemeindung Halle 1990 (wieder) zur Doppelstadt wurde.

Demografie: Nach einem Bevölkerungsrückgang von fast 70.000 Personen zwischen 1990 und 2010 auf den Tiefststand von 231.000 hat die Bevölkerung sukzessive zugenommen. Durch die Zuwanderung war die Entwicklung positiver als die 5. und auch die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt voraussagten. Für die zukünftige Entwicklung gibt es zwei Prognose-Szenarien: Eine langfristig stabile Entwicklung basiert auf der Annahme, dass sich Halle als Wirtschaftsstandort etabliert und Wachstumsimpulse in der Funktion einer Entlastungsstadt für Leipzig und Berlin erhält. Bei der trendbasierten Prognose hängt die Stabilität von der Entwicklung der Zuwanderung ab.

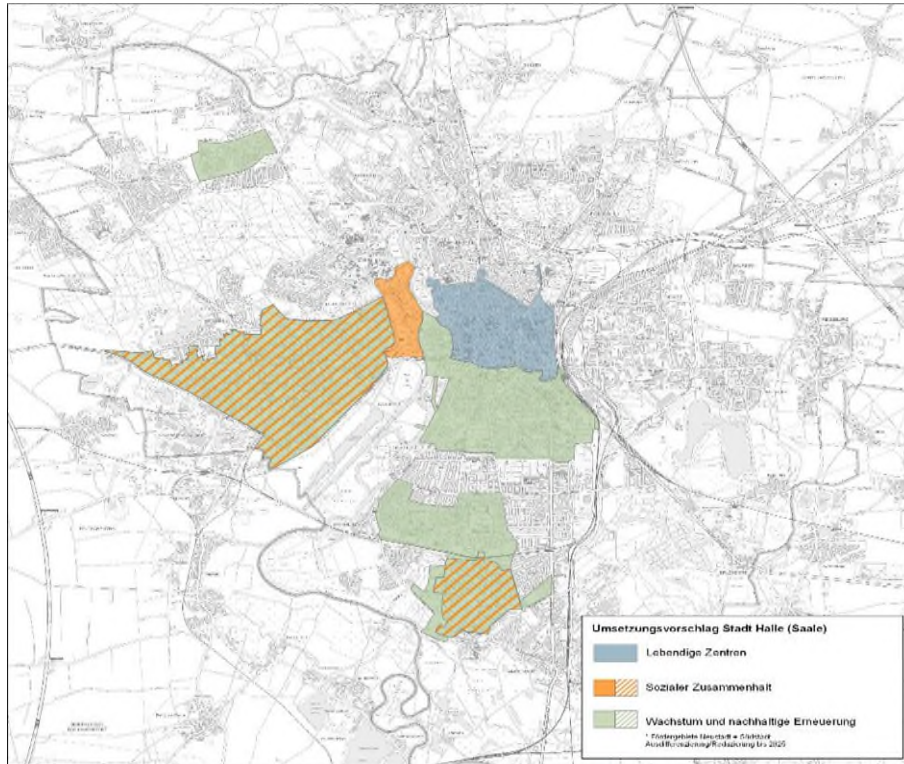
Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Sehr gute Anbindung Fernbahn (ICE), Autobahnen, SPNV/ÖPNV gut
Attraktivität	Historische Altstadt, kulturelle Einrichtungen, Kunsthochschule, Universität
Bedeutende Arbeitgeber	Dell, GISA, GP Günter Papenburg AG, KSB, Halloren, Coca Cola, Landesarbeitsgericht, Landessozialgericht, Landesverwaltungsamt, Hochschulen, Technologiepark Weinberg campus
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Zwei kommunale Wohnungsunternehmen (HWG und GWG), Wohnungsgenossenschaften, lokale Investoren, organisierte Zivilgesellschaft, Migrantenorganisationen, Stadtwerke
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	ISEK 2025 von 2017, „schlanke“ Fortschreibung geplant auf Grundlage des 2023 in der Fortschreibung befindlichen FNP. Handlungskonzept Wohnen 2018; Monitoring Stadtentwicklung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020; Green City Plan; Teilräumliche Konzepte für Fördergebiete (bspw. Neustadt)
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Sicherung Arbeitsplätze, Integration und Inklusion, Stärkung Altstadt, Entwicklung Freiräume (Grüner Altstadttring) und Brachen, Profilschärfung „Stadt am Fluss“, doppelte Innenentwicklung
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	sozialer Zusammenhalt; Armut in einigen Stadtteilen; hohe Mieten in der Innenstadt, Abwanderung von zahlungskräftigen Haushalten ins Umland

6.2.1 Städtebauförderung in Halle (Saale)

Halle (Saale) verfügt über acht Fördergebiete. In den Wohnsiedlungen Silberhöhe und Halle-Neustadt gibt es (in großen Teilen) eine Überlagerung der Programme WNE und SZ. Das ist eine von wenigen Ausnahmen in Sachsen-Anhalt und ist zunächst zeitlich befristet bis 2025 vorgesehen. In beiden Wohnsiedlungen kann den Herausforderungen überwiegend mit dem Programm SZ begegnet werden. Es wurden aber Leitungsanpassungen lange verschoben, weil die Fördermittel dafür nicht reichten. Sie stehen jetzt im Fokus des Programms WNE. Auch für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, z. B. durch die Förderung von Teiltrückbau mit dem Ziel,

Wohnungsbestände zu diversifizieren, ist die Kulisse WNE von Vorteil (Rückbauförderung ohne kommunalen Eigenanteil).

Abbildung 6.1: Karte der Fördergebiete in Halle (Saale)



Quelle: Stadt Halle (Saale)

Tabelle 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Halle (Saale) 2023

	Name Fördergebiet	Programm		Lagetyt im Monitoring	Bevölkerung 2022	Anzahl WE 2022	Leerstand 2022
		bis 2020	ab 2020				
1	Erweitere Altstadt/Nördliche Innenstadt	SU/ASO	LZ	Innenstadt/Altbau	24.347	-	-
2	Heide Nord	SU	WNE	Stadtrand/nach 1949	4.718	3.262	9%
3	Neustadt	SU	WNE	Stadtrand/nach 1949	45.786	29.902	12%
4	Neustadt	SST	SZ	Stadtrand/nach 1949	45.964		
5	Silberhöhe	SU	WNE	Stadtrand/nach 1949	12.599	9.208	16%
6	Silberhöhe	SST	SZ	Stadtrand/nach 1949	11.413	-	-
7	Südliche Innenstadt	SU	WNE	Innenstadt/Altbau	34.249	19.606	6%
8	Südstadt	SU	WNE	Stadtrand/nach 1949	15.475	10.314	6%

Quelle: eBI 2022, Frage 2.14. Aufbereitung: IfS

Fokus der Entwicklung der innerstädtischen Gebiete war in der Vergangenheit der Erhalt der städtebaulichen Strukturen in den Gründerzeitquartieren und die Beseitigung des Leerstands in den städtebaulich wertvollen Gebäuden. Wichtige Akteure waren private Investoren sowie zivilgesellschaftliche Akteure, die im Rahmen der IBA 2010 zum Imagewandel der einfachen Gründerzeitgebiete beitrugen. Heute steht einerseits die Aufwertung von Straßen und Spielplätzen im Fokus und andererseits die Entwicklung und Sanierung besonders großer Altbau-Immobilien bzw. Brachen. Darüber hinaus ist die Erweiterung der Bildungsinfrastrukturen notwendig, da in der Innenstadt heute besonders viele Familien leben.

Bei den Wohnsiedlungsgebieten ging es in der Vergangenheit um die Konsolidierung durch Rückbau dauerhaft nicht benötigter Wohnungen und Infrastrukturen bei gleichzeitiger Aufwertung öffentlicher Räume und des Wohnumfelds. Über 14.000 Wohnungen wurden in Halle zwischen 2004 und 2019 gefördert zurückgebaut.¹⁵ Es gab enge Abstimmungen zum Stadtumbau zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen (städtische GWG und Wohnungsgenossenschaften). Besonders im FG Silberhöhe konnte der Leerstand in der Folge deutlich gesenkt werden. Inzwischen haben sich die Herausforderungen ausdifferenziert. In der Neustadt steht die Entwicklung einer passenden sozialen Infrastruktur für eine zunehmend buntere Bevölkerung im Fokus sowie die Anpassung von Leitungsinfrastrukturen, die lange verschoben wurde. Auch in Silberhöhe rechnet man mit einer zunehmend diverseren Bevölkerung.

Die Verteilung der Mittel auf die Programme 2020 bis 2022 zeigt, dass der höchste Anteil auf das Programm WNE entfällt, was damit zusammenhängt, dass im Jahr 2020 keine Förderung für LZ und eine geringe für SZ erfolgte. Bezogen auf die Einwohnerzahl der Gebiete entfallen für die Jahre 2020 bis 2022 mit 147 € die meisten Mittel pro Einwohner (EW) auf das Programm Sozialer Zusammenhalt, gefolgt von ca. 80 €/EW im Programm WNE; im Programm Lebendige Zentren sind es etwa 30 €/EW.

In den Programmen LZ und SZ wurde ausschließlich eine Förderung von zwei Dritteln von Bund und Land übernommen. Die Sonderkonditionen mit reduziertem Eigenanteil (vgl. Kapitel 5.2.1) wurden für die beiden Programme nicht angewendet.

Tabelle 6.3: Bewilligte Finanzhilfen Bund und Land nach Programmen

	WNE	LZ	SZ	gesamt
2020	2.137.470	0	420.180	2.557.650
2021	3.586.480	0	4.833.990	8.420.470
2022	3.359.440	719.990	3.153.450	7.232.880
gesamt	9.083.380	719.990	8.407.620	18.210.990

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

¹⁵ Vortrag Dr. Fliegner beim Workshop Begleitforschung Städtebauförderung am 9. März 2023 in Aschersleben.

Tabelle 6.4: Bewilligte Finanzhilfen Bund und Land im Programm WNE nach Programmbereichen

	Aufwertung	SSE	Rückbau	RSI	gesamt
2020	1.173.730	0	0	963.734	2.137.470
2021	3.090.600	0	495.880	0	3.586.480
2022	614.000	0	0	2.745.440	3.359.440
gesamt	4.878.330	0	495.880	3.709.170	9.083.380

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

6.2.2 Vertiefung: Fördergebiet „Südliche Innenstadt“

Hintergrund

Das Fördergebiet Südliche Innenstadt ist ein traditionelles Wohnquartier. Es liegt unmittelbar südlich der historischen Altstadt. Gegenüber dem gleichnamigen Fördergebiet im Programm Stadtumbau wurde die Kulisse leicht vergrößert. Im Nordwesten ist die Saline-Insel eingegliedert worden. Denn hier erfolgt eine EFRE-Förderung, die mit Mitteln aus dem Programm WNE kofinanziert wird. Das Fördergebiet ist baulich und sozial heterogen. Im Osten ist es von ehemaligen Industriestandorten geprägt. Im Süden des Fördergebiets finden sich Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre (u. a. Johannesplatz, Wörlitzer Platz, Lutherplatz), die in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestaltung den Vorgaben der in den 1920er Jahren entwickelten modernen Siedlungspolitik folgen. Der größte Teil der Gebäude in der Südlichen Innenstadt stammt jedoch aus der Gründerzeit und bildet mehrgeschossige geschlossene Blockrandstrukturen (ehemalige Vorstadt Glaucha, große Teile der südlichen Stadterweiterung). Charakteristisch ist die hohe Dichte und weitgehende Überbauung der Grundstücke mit Vorder-, Seiten- und Hinterhäusern.

Im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 wurde insbesondere im Quartier Glaucha ein dynamischer Aufwertungsprozess und Imagewandel angestoßen, der in der Fachwelt als „Glaucha-Effekt“ Beachtung fand. Dabei spielte der Einsatz eines Eigentümermoderators sowie die Nutzung von Sicherungsmitteln eine zentrale Rolle, um Investitionen in die leerstehenden einfachen Gründerzeitgebäude anzustoßen. Der Leerstand, der 2005 bei ca. 25% lag, konnte erheblich gesenkt werden; die Inwertsetzung der Altbauten durch Private war ein Erfolg. Weitere Schlüsselprojekte in dem Gebiet waren die Herrichtung der autofreien Hafenbahntrasse und die Sanierung des historischen Parkhauses Pfännerhöhe.

Abbildung 6.2: Schlüsselmaßnahmen der Vergangenheit im Gebiet südliche Innenstadt



Links: Hafenbahntrasse, rechts: historisches Parkhaus Pfännerhöhe. Quelle: IfS, 2023.

Jüngere Entwicklung im Fördergebiet Südliche Innenstadt

Nachdem der Wohnungsleerstand im FG Südliche Innenstadt nur noch punktuell Bedeutung hat, sind lange nicht im Fokus stehende, herausfordernde Areale in den Blick gerückt. Dazu zählt die stadtbildprägende ehemalige Freyberg Brauerei, in die zwischen 2018 und 2022 Sicherungsmittel in Höhe von 1,3 Mio. € (aus Restmitteln Stadtumbau) investiert wurden. Entwickelt wird das Areal von einem Magdeburger Investor.

Seit der Einführung des Programms WNE 2020 wurden bis einschließlich 2022 Fördermittel in Höhe von rund 2,9 Mio. € (Bund und Land) für das FG Südliche Innenstadt bewilligt. Die Sonderkonditionen für die Sicherung spielten in den Bewilligungen keine Rolle, da derzeit noch Restmittel aus dem Stadtumbau genutzt werden.

Aktuell sind die wichtigsten Schlüsselprojekte:

- Die Sanierung der Großsiedehalle am Saline-Museum.
- Die Einrichtung eines Netzes von Spiel- und Erholungsflächen mit mehreren Einzelmaßnahmen: dem Spielplatz Pulverweiden im südlichen Bereich der Salineinsel (Fertigstellung 2025 geplant), dem in enger Zusammenarbeit mit Vereinen geplanten Skatepark Gesundbrunnen an der Hafenbahntrasse und dem Quartiersplatz zwischen Turm-, Thomasius und Joseph-Haydn-Straße.

Abbildung 6.3: aktuelle Schlüsselmaßnahmen im Gebiet südliche Innenstadt



Oben: Saline-Museum mit Außenraumgestaltung, Unten links und Mitte: Gesundbrunnen, rechts: Quartiersplatz.
Quelle: IfS, 2023.

Das Innenhofkonzept Lutherviertel wurde aus der Städtebauförderung finanziert. Es wurde von dem Bauverein Halle-Leuna eG realisiert, verbessert das Mikroklima und umfasst unter anderem Regenwassermanagement und eine zentrale Energieversorgung sowie Bepflanzungen. Die im Quartier gelegenen Spielflächen der Stadt wurden mit Mitteln aus der Städtebauförderung hergerichtet. Neben den Wohnungsunternehmen sind die Franckeschen Stiftungen ein wichtiger Akteur in der südlichen Innenstadt. Sie haben eine Arbeitsgemeinschaft mit Wohnungsunternehmen gegründet, um ein Quartierskonzept zu entwickeln.

Abbildung 6.4: Klimaquartier Lutherviertel



Quelle: IfS, 2023.

Herausforderungen und Ziele

Die zukünftigen Ziele für das FG sind, das Netz der Spielplätze weiter auszubauen bzw. aufzuwerten, die Schul- und Kita-Infrastruktur entsprechend der gestiegenen Nachfrage anzupassen, die Straßenräume aufzuwerten und stadtbildprägende Immobilien in Wert zu setzen. In Bezug auf Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, aber auch zur Bereitstellung von Spielplätzen und Freiflächen besteht die Herausforderung darin, dass die Stadt in dem Fördergebiet über wenig eigene Flächen verfügt. Mögliche Baumpflanzungen in den Straßenräumen werden deshalb besonders in den Blick genommen. Über die Städtebauförderung hinaus ist die sozialverträgliche Mietengestaltung, die zur Beibehaltung einer sozialen Durchmischung beiträgt, eine Herausforderung in dem Gebiet.

6.2.3 Vertiefung Fördergebiet Halle-Neustadt

Hintergrund

Der Bau des heutigen Stadtteils Neustadt wurde 1964 gestartet und ist das größte zusammenhängende Neubaugebiet, das zu DDR-Zeit außerhalb Berlins errichtet wurde. Zwischen 1967 und 1990 war Halle-Neustadt eine eigene Stadt. Sie gilt als wichtiges Beispiel der Nachkriegsmoderne in Deutschland und Europa. Mit dem 50-jährigen Jubiläum rückte diese Bedeutung 2014 stärker in den Blick der Stadtentwicklung. Die ältesten Teile (WK I bis IV) entstanden nach Plänen des Bauhausarchitekten Richard Paulick. Prägend sind hier die fünf Hochhausscheiben (A bis E) entlang einer Magistrale. Bis 1989 entstanden insgesamt neun WK mit etwa 35.000 WE, ca. 94.000 Menschen lebten in der Neustadt. Im Zuge der postsozialistischen Transformation büßte die Neustadt ihre Attraktivität und Bedeutung ein und verlor die Hälfte ihrer Bevölkerung. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost wurde der Rückbau von 5.100 Wohnungen gefördert. Ab 2010 entstanden im Zuge der IBA beispielhafte Umbauten mit Teilrückbau am Oleanderweg und Azaleenweg. Zudem rückte ab 2010 die Aufwertung von öffentlichen Räumen und Infrastruktur in den Blick und u. a. entstand ein preisgekrönter Skatepark, der partizipativ geplant wurde. Zusätzlich zum Stadtumbau wurden Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt investiert.

Abbildung 6.5: Schlüsselmaßnahmen der Vergangenheit in der Neustadt



Links: Teilrückbau Oleanderweg, rechts: Skatepark Halle-Neustadt. Quelle: IfS, 2023.

Die Entwicklung in den Teilgebieten der Neustadt hat sich im Laufe der Jahre zunehmend ausdifferenziert. In der westlichen und in der nördlichen Neustadt leben noch Erstbezieher, hier stellt ein sehr hoher Altersdurchschnitt zunehmend Handlungsbedarf u. a. im Bereich Barrierefreiheit dar. In einigen Teilen, insbesondere im Südpark in der südlichen Neustadt, konnten die in den 2000er Jahren konzipierten Rückbaupläne nicht realisiert werden, weil zum Abriss vorgesehene Blöcke in die Hände von Eigentümern wechselten, die andere Verwertungsinteressen verfolgten. Gerade in das Gebiet Südpark zogen zunehmend von Armut und sozialen Problemen betroffene Haushalte. Während diese Haushalte von Investitionen in die soziale Infrastruktur profitiert hätten, wären städtische Investitionen in diesen Quartieren ein Abweichen von den auch mit der Wohnungswirtschaft vereinbarten Rückzugskonzepten gewesen.

Nach dem Zuzug aus Osteuropa ab 2014 erhielten im Zusammenhang mit der Zuweisung von Geflüchteten ab 2015 sehr viele Geflüchtete eine Wohnung in der Neustadt. Statistisch wurde dadurch 2014 bis 2017 ein leichter Bevölkerungsgewinn verzeichnet, der jedoch 2018 bereits endete. Bevölkerungsprognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus (Konzept SZ 2021, S. 10). Mit dem Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine 2022 hat sich die südliche Neustadt jedoch nochmals zunehmend als „Ankunftsquartier“ etabliert. Nach Halle Zugezogene finden hier einen ersten Wohnsitz und ziehen dann in andere Neustädter Viertel weiter, vorwiegend in die nördliche Neustadt. Statistisch liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Neustadt bei 29% und in der südlichen Neustadt bei 40%, während er sich in der Gesamtstadt auf 13% beläuft.

Jüngere Entwicklung im Fördergebiet

Im April 2019 beschloss der Stadtrat ein Strukturkonzept für das 2017 festgelegte Sanierungsgebiet Halle-Neustadt. Wesentliche Punkte sind die Nutzbarmachung aller fünf Hochhausscheiben. Die Verwaltung bezog 2021 die Scheibe A.

Sorgen macht der Verwaltung der Befund, dass aktuelle Erhebungen für die Gesamtstadt einen im Vergleich zu anderen Städten sehr hohen sozialen wie ethnischen Segregationsindex aufweisen. Während im Programm SZ insbesondere an einem Nachteilsausgleich für die von Armut und Benachteiligung geprägten Haushalte gearbeitet wird, wird im Programm WNE aktuell der lange nicht in Angriff genommenen Rückbau von Fernwärmeleitungen aus Mitteln des Programmteils RSI gefördert. Die Leitungen liegen häufig in den zurückgebliebenen Kellern von abgerissenen Wohngebäuden und sollen jetzt in den Straßenraum verlegt werden.

Abbildung 6.6: Aktuelle Herausforderungen in der Neustadt

Von links: Hochhausscheiben Neustadt Zentrum, Spielplatz mit Sanierungsbedarf, Kulturzentrum Passage 13.
Quelle: IfS, 2023

Seit der Einführung des Programms WNE 2020 steht die Rückführung von Leitungen im Programm WNE im Fokus. 2020 bis einschließlich 2022 wurden dafür Fördermittel in Höhe von rund 1,5 Mio. € (Bund und Land) für das FG Neustadt bewilligt. Darüber hinaus wurde rund eine halbe Mio. € für Rückbau bewilligt. Die Sonderkonditionen für die Rückführung städtischer Infrastrukturen spielen momentan eine zentrale Rolle im FG, der Rückbau wird eher perspektivisch als Handlungsfeld gesehen, die städtische GWG rechnet mit der Notwendigkeit, zukünftig bis zu 1.000 Wohnungen abzureißen.

Herausforderungen und Ziele

Aktuell stehen die sozialen Herausforderungen und die Anpassung der Infrastruktur auf die Bedarfe eines Ankunftsquartiers im Vordergrund. Geplant ist, mit einem Bildungscampus Kastanienallee ein Schlüsselprojekt auf den Weg zu bringen. Ob mittelfristig im Stadtteil Neustadt wieder mit einem deutlicheren Rückgang der Bevölkerungszahlen und einem Anstieg des Leerstands zu rechnen ist, hängt von der Zuwanderung ab. Im Konzept SZ wird der Neustädter Wohnungsbestand als zu homogen beschrieben. Die Konzentration auf ein Angebot im überwiegend einfachen Segment soll diversifiziert werden. Davon erhofft man sich einen Effekt für den Zuzug von gegenüber den jetzigen Nachfragern bessergestellten Haushalten. Ein Ansatz dafür ist die Entwicklung von Einfamilienhausstandorten auf ehemaligen Abrissflächen in vergleichsweise integrierten Lagen. Sie ist allerdings nicht unumstritten und man weiß in der Verwaltung, dass eine soziale Durchmischung eher statistisch erreicht würde. In Bezug auf den Umbau des Bestands ist ein Anknüpfen an die Erfolge der stark geförderten IBA-Projekte im Oleanderweg kaum gelungen, denn dafür erwarten die Wohnungsunternehmen Fördermittel, die bislang an anderer Stelle dringlich gebraucht wurden. Auch für die Zukunft sind in Neustadt hohe Investitionen im zentralen Bereich der Hochhausscheiben zu erwarten.

6.2.4 Zielerreichung und Ausblick

Die in der Richtlinie Städtebauförderung verankerten Kernziele spielen für die Fördergebiete folgende Rolle:

a) Die Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren spielt sowohl im Programm Lebendige Zentren als auch im Programm WNE eine wichtige Rolle. In der Vergangenheit hat die Sicherung von rund 600 WE mit Förderung in der Innenstadt nach Aussage der Stadt private Investitionen in die Sanierung von ca. 1.000 WE angestoßen. Für die südliche Innenstadt wurde die Stärkung der Wohnfunktion erreicht. In der Neustadt dagegen wird die Ansammlung der Großimmobilien im Zentrum nicht vom Marktgeschehen absorbiert, weil das Flächenangebot zu groß für den Standort ist. Die Sonderlösung der Belegung von Scheibe A war kostenintensiv, reicht für die Stärkung des Zentrums aber noch nicht aus. Für alle Fördergebiete gehört die Anpassung an die Folgen des Klimawandels zukünftig zur Stärkung der Zentren.

b) Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung des historischen Stadtkerns mit denkmalwerter Bausubstanz betrifft besonders die Altstadt (Programm LZ). Hier ist in der Vergangenheit mit Vorläuferprogrammen bereits viel erreicht worden. Aktuell steht die Sanierung von Straßen an, sowohl im FG Erweiterte Altstadt/Nördliche Innenstadt als auch im FG Südliche Innenstadt. Aber auch das Zentrum von Neustadt ist von baukultureller Bedeutung. Hier werden seit dem Jubiläum 2014 Anstrengungen u. a. zur Instandsetzung der Hochhausscheiben unternommen. Trotz erster Erfolge bleiben beträchtliche Herausforderungen für die Belebung der Scheiben und den Umbau der Parkpaletten und öffentlichen Räume bestehen.

c) Die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten bezeichnet einerseits die Scheiben in Neustadt, wird aktuell aber besonders mit der Inwertsetzung von Schlüsselimmobilien in der südlichen Innenstadt im Programm WNE verfolgt. Die Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird zukünftig eine größere Rolle bei der Weiterentwicklung von Beständen spielen.

d) Die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände ist nach Einschätzung der Stadt in der südlichen Innenstadt sehr gut gelungen. Durch den Zuzug von Mittelstandshaushalten in sanierte Gründerzeitgebäude und den Verbleib weniger einkommensstarker Haushalte in einfachen Gründerzeitwohnungen und Plattenbauten ist die Bevölkerungsstruktur heute gemischt. In den Fördergebieten der drei Großwohnsiedlungen ist die Stärkung des sozialen Zusammenhalts immer ein wichtiges Ziel der Städtebauförderung gewesen. In Bezug auf Halle-Neustadt schätzt die Stadt jedoch ein, dass die Anpassung an neue Bewohnerschaft nur in den nördlichen Gebieten gelungen ist. Die Herausforderungen durch die starke Zuwanderung ließen sich mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen noch nicht zufriedenstellend bewältigen.

e) Die Bewältigung des demografischen Wandels und die Sicherung der Daseinsvorsorge spielt in allen Fördergebieten eine Rolle, in den innerstädtischen Gebieten besonders im Hinblick auf Familienfreundlichkeit. Dabei gibt es einige Erfolge, aber weiterhin Investitionsbedarf, denn dort fehlt

teilweise weiterhin die entsprechende Infrastruktur (Kitas, Spielplätze etc.). Bei den Großwohnsiedlungen geht es um eine Erweiterung der Bildungsinfrastruktur, da die Zahl der Kinder durch die Trendwende zum Zuwanderungsquartier rapide gestiegen ist. Darüber hinaus notwendig sind weitere Angebote für Familien, darunter häufig ausländische Zugewanderte. Wichtig ist zudem, Generationengerechtigkeit zu schaffen. Von der Aufstockung des QM wird erwartet, den großen Herausforderungen besser begegnen zu können.

Insgesamt bewertet die Stadt die Zielerreichung in den Innenstadtgebieten positiver als in weiten Teilen der Großwohnsiedlungen. In der Innenstadt haben Wirtschafts- und Wohnungsmarktbedingungen positive Rahmenbedingungen für Investitionen und Zuzug von Mittelstandshaushalten geschaffen. Auch in der nördlichen Neustadt in der Nachbarschaft zum Weinbergcampus konnte durch die Diversifizierung der Wohnungsangebote und die Aufwertung von Freiflächen nach Aussage einiger Interviewter eine soziale Durchmischung erreicht werden. Für weite Teile der Neustadt war die Rahmenbedingung des Zuzugs Geflüchteter für die Reduzierung von Leerstand ein Vorteil, die Anpassung der Infrastruktur an neue Herausforderungen ist jedoch aus Sicht der Verwaltung bislang noch nicht ausreichend gelungen. Einige Freiflächen und Spielplätze sind auch in die Jahre gekommen und eine Sanierung steht an. Seit Beginn des Kriegs in der Ukraine ist der Ausbau von Fernwärmenetzen und Elektronetzen ein zentrales Thema geworden. Vom Rückbau der Netze zum Ausbau zu kommen, erfordert ein schwer vermittelbares Umdenken. Halle (Saale) hat im März 2023 vom Bund den Zuschlag erhalten, am Riebeckplatz das „Zukunftszentrum Deutsche Einheit und Europäische Transformation“ zu errichten. Der Standort liegt zum Teil im FG Südliche Innenstadt und zum Teil im FG Nördliche Innenstadt. Ganz wichtig ist aus Sicht der Stadt, dass dieses bedeutende Projekt nicht die Städtebaumittel bindet, die für andere Standorte vorgesehen sind. Zur schlagkräftigen Umsetzung der Anpassung des Standortumfeldes an die Implikationen des Zukunftszentrums wurde am 27.09.2023 ein neues Städtebaufördergebiet Riebeckplatz aus Teilen der Fördergebiete Erweiterte Altstadt/Nördliche Innenstadt und Südliche Innenstadt gebildet und im Stadtrat beschlossen. Im Anschluss ist die Beantragung der einzelnen Förderprojekte im Programm WNE erfolgt.

6.3 Fallstudie Aschersleben



Von links nach rechts: Bestehornpark, Ortsdurchfahrt mit Element der Drive-Thru-Galerie, Marktplatz. Quelle: Stadt Aschersleben (Mitte); IfS, 2023 (links und rechts).

Tabelle 6.5: Ausgewählte Indikatoren Aschersleben

Geografie			
Landkreis	Salzlandkreis	Anzahl Ortsteile	12
Katasterfläche 2022 [km²]	156,36	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	12,14%
Einwohnerdichte 2022 [EW/ km²]	170	Zentralörtliche Funktion	MZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2022	26.604	...Entwicklung 2013-2022	- 5%
Durchschnittsalter 2021	49,3	...Entwicklung 2013-2021	+ 0,6 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2022 (Erwerbsalter)	58,3%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2022 (Betagte)	15,5%
Anteil ausländische Bev. 2022*	7,1 %	...Entwicklung 2013-2022*	+3,6 %P
Prognostizierte Gesamtbevölkerung 2035	22.738	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	- 15%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2022*	17.973	...Entwicklung 2013-2022*	0%
...davon Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft*	29%	...Entwicklung 2013-2022*	-0,4 %P
Wohnungslieferungsquote 2022	17,9%	Angebotsmieten 2022*	5,50 €
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2022	10.261	...Entwicklung 2014-2022	+ 7,5%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2022)	662	Pendlersaldo 2022 pro SVA 2022	0,04
Arbeitslosenquote 2022 (Jahresdurchschnitt)(Kreis)	7,7%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2022) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	17,9%

Quelle: mit * gekennzeichnete Daten: Stadt Aschersleben für die Fallstudie; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik und eBI (vgl. Anhang 1)

Aschersleben ist eines von vier Mittelzentren des Salzlandkreises und befindet sich im Zentrum Sachsen-Anhalts zwischen den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale). Die älteste Stadt Sachsen-Anhalts verfügt über einen großen historischen Stadtkern mit vielen heute denkmalgeschützten Gebäuden, darunter z. B. der Graue Hof und die St. Stephani-Kirche. Im 19. Jahrhundert wurde im Umland der Stadt der Bergbau begonnen und es siedelten sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern einige Fabriken an. Ab den 1950er Jahren entstanden größere Neubausiedlungen an den Stadträndern.

Die städtebauliche Struktur der Kernstadt wird stark durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse geprägt. Südlich davon gliedert sie sich in die Altstadt, die von einer in großen Teilen erhaltenen Stadtbefestigungsanlage umgeben wird, einige gründerzeitliche Erweiterungen sowie zwei größere Wohngebiete in industrieller Bauweise im Westen und Südosten. Im Naherholungsgebiet „Auf der alten Burg“ befindet sich der Zoo Aschersleben sowie mehrere Einfamilienhausgebiete in der näheren Umgebung. Nördlich der Bahntrassen befinden sich in kleinerem Umfang auch einfache Wohngebiete aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts sowie die größten zusammenhängenden Plattenbaugebiete „Königsauer Viertel“ und „Kosmonautenviertel“.

Über die letzten Jahre ist die Bevölkerungszahl kontinuierlich zurückgegangen, zwischen 2013 und 2022 um insgesamt 5%. Heute hat Aschersleben ca. 26.000 Einwohner. In der Bevölkerungsprognose wird von einem weiteren Rückgang auf unter 23.000 Einwohner bis 2035 ausgegangen.

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Anbindung an den Regionalverkehr, Autobahn A36, gute Erreichbarkeit der drei Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau
Attraktivität	Historische Altstadt, kulturelle Einrichtungen (Bestehornhaus, Grafikstiftung Neo Rauch, Kunstquartier Grauer Hof, Museum, Zoo), Fachhochschule der Polizei
Bedeutende Arbeitgeber	Mondi Ascania GmbH (Verpackungsindustrie), AMEOS Klinikum, RULMECA (Logistik) und weitere in den Bereichen Werkzeugbau, Stahlbau, Medizintechnik
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW), Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit eG“, Kaufmannsgilde
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	ISEK von 2020, Einzelhandelskonzept (2014), Verkehrskonzept (2013) mit Teilfortschreibungen
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Erhöhung Wanderungssaldo, Ansiedlung von Unternehmen, Qualität der Bildungsangebote, Abschluss Stadtsanierung, Erhalt des Mittelzentrums, Senkung des Schuldenstandes („Durchbruchziele“ des ISEK)
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Angespannte Haushaltslage, Wohnungsleerstand in der Innenstadt, Leerstand und mangelnde Attraktivität der Haupteinkaufsstraße

6.3.1 Städtebauförderung in Aschersleben

Aschersleben verfügt derzeit über zwei aktive Fördergebiete, beide im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Dabei handelt es sich einerseits um die historische Innenstadt (BG „Sanierung-Innenstadtring“),

andererseits um das Königsauer Viertel, das sich nördlich der Bahngleise an die Innenstadt anschließt und neben Gründerzeitbeständen nahe den Bahngleisen überwiegend eine Plattenbausiedlung umfasst.

Das Fördergebiet in der Innenstadt ist mit 119 ha wesentlich größer als das Königsauer Viertel (25 ha) und weist zudem einen höheren Leerstand auf.

Tabelle 6.6: Fördergebiete der Städtebauförderung in Aschersleben 2023

	Name Fördergebiet	Programm		Lagetyp im Monitoring	Bevölkerung 2022	Anzahl WE 2022	Leerstand 2022
		bis 2020	ab 2020				
1	BG „Sanierung-Innenstadtring“	SU	WNE	Innenstadt/Altbau	5.475	3.877	20,8 %
2	BG Königsauer Viertel	SU	WNE	Stadttrand/ab 1949	1.662	1.254	15,9 %

Quelle: eBI 2022, Frage 2.14. Aufbereitung: IfS

Fokus der Entwicklung in der Innenstadt war in den vergangenen Jahren die Aufwertung öffentlicher Straßen und Freianlagen sowie die Sanierung der privaten (Wohn-)gebäude. Mit den Programmen Sanierung und Entwicklung, Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau, die sich jeweils auf unterschiedlich große Fördergebiete bezogen, standen viele Möglichkeiten der Förderung zu Verfügung. Durch die Umgestaltung innerstädtischer Brachen, wie dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Bestehorn im Rahmen der IBA Stadtumbau oder dem Gelände der WEMA mit der Alten Hobelei und weiteren Gebäuden, konnten neue Nutzungen (Bildungszentrum/Kulturzentrum) im Zentrum angesiedelt werden. Diese Projekte waren auch für das Image der Stadt insgesamt von großer Bedeutung. Die Gestaltung der Ortsdurchfahrt stellte ein weiteres wichtiges Thema dar, für das während der IBA Stadtumbau ebenfalls besondere Lösungen gefunden wurden: Die „Drive-Thru-Galerie“ bezog leerstehende Gebäude und Baulücken in künstlerische Installationen ein. Auch die Landesgartenschau 2010 konnte Impulse für die Entwicklung der Innenstadt geben.

Schwerpunkt des Stadtumbaus außerhalb der Innenstadt sind Gebäuderückbau und Aufwertung des Wohnumfelds. In mehreren Wohnsiedlungen wurden dauerhaft nicht benötigte Wohnungen zurückgebaut, ein Fokus lag dabei auf dem Gebiet Helmut-Welz-Straße (derzeit nicht in der Städtebauförderung), in dem flächenhafter Rückbau angestrebt und bereits zu weiten Teilen umgesetzt wurde. Mittlerweile sind nur noch vier Wohngebäude in industrieller Bauweise vorhanden, weiterer Rückbau der Gebäude in Privatbesitz könnte in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung erfolgen.

Im FG Königsauer Viertel wurde der Wohnungsbestand in der Wohnsiedlung durch Rückbau und Zusammenlegung von Wohnungen bislang um etwa 10% reduziert. Der Anteil leerstehender Wohnungen liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Perspektivisch soll das Gebiet für junge Familien attraktiver gestaltet werden, da ein Generationswechsel bevorsteht. Die AGW verfolgt hier einen innovativen und bereits vielfach rezipierten Ansatz: Im Jahr 2023 wurde der Umbau eines Plattenbaus zu einem fast energieautarken Gebäude fertiggestellt. Bestandteil des Projekts war auch die

Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten von 60 auf 22 durch Teilrückbau (Städtebauförderung) und Zusammenlegung von Wohneinheiten.¹⁶

Abbildung 6.7: Teilrückbau und Modernisierung in der Kopernikusstraße

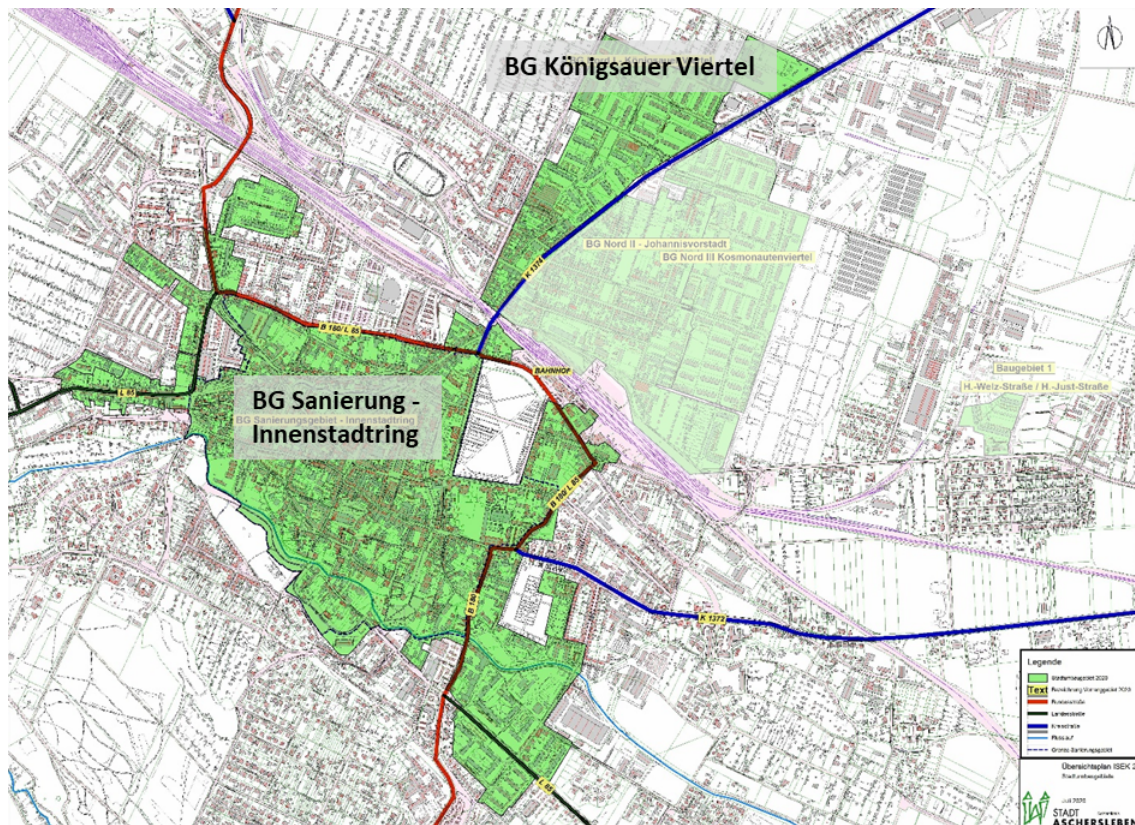


Links: Kopernikusstraße 2-8 vor dem Teilrückbau, rechts: Kopernikusstraße 10-16 kurz vor der Fertigstellung. Quelle: IfS, 2023.

Neben den zwei laufenden städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wurden mit dem ISEK 2020 bereits zwei weitere vorbereitet. Dabei handelt es sich einerseits um die Johannistorstadt, andererseits um das Kosmonautenviertel. Für die Johannistorstadt ist ein Antrag im PJ 2024 geplant. Die Johannistorstadt umfasst vor allem Wohnungsbestände aus der Gründerzeit. Einige Immobilien stehen leer, teilweise in stadtbildprägenden Lagen und auch ein Sanierungsbedarf besteht an vielen Stellen weiter. Die Reduktion des Wohnungsangebots durch Umbaumaßnahmen, eine Zielsetzung des ISEK von 2008, konnte in der Vergangenheit nicht im geplanten Umfang realisiert werden. Sie steht weiterhin im Fokus der Bemühungen, wobei die kleinteilige Eigentümerstruktur eine Herausforderung darstellt. Das Kosmonautenviertel ist ein Wohngebiet mit Plattenbauten in Stadtrandlage. Hier ist die Antragstellung davon abhängig, ob von Seiten der Wohnungsunternehmen Bedarfe für den Rückbau angemeldet werden.

¹⁶ Für weitere Informationen vgl. die Informationsbroschüre der AGW, abrufbar unter https://agw-asl.de/wp-content/uploads/2022/09/Gesamt_Broschuere-Kopernikusstrasse-10-16_kompr.pdf

Abbildung 6.8: Karte der Stadtumbaugebiete in Aschersleben



Quelle: Stadt Aschersleben, Bearbeitung IfS. 2020-2022 wurden nur für die zwei Gebiete BG Sanierung – Innenstadttring und BG Königsauer Viertel Mittel im Programm WNE bewilligt.

Die Verteilung der Mittel auf die verschiedenen Programmbereiche zeigt, dass der Schwerpunkt der Bewilligungen im Bereich der Aufwertung liegt, dass aber auch größere Summen in die beiden Programmbereiche Sanierung, Sicherung und Erwerb sowie Rückbau geflossen sind. Eine Besonderheit in Aschersleben ist, dass aufgrund der Gebietszuschnitte sowohl in der Innenstadt als auch im Königsauer Viertel diese besonderen Konditionen Anwendung finden. Die Rückführung städtischer Infrastrukturen (RSI) war in Aschersleben nie von größerer Bedeutung, da nach erfolgtem Rückbau eine weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere angestrebt wird.

Tabelle 6.7: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Aschersleben (2020-2022)

	Aufwertung	SSE	Rückbau	RSI	gesamt
PJ 2020 (Stand 16.09.2020)	3.600.366 €	-	109.448 €	-	3.709.814 €
PJ 2021 (Stand 20.07.2021)	47.226 €	63.376 €	64.038 €	-	174.640 €
PJ 2022 (Stand 07.09.2022)	2.674.176 €	365.400 €	386.244 €	-	3.425.820 €
gesamt	6.321.768 €	428.776 €	559.730 €	-	7.310.274 €

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

In Verbindung mit den Projekten der IBA und der Landesgartenschau, die eine enorme Strahlkraft entwickelt haben, ist die Städtebauförderung insbesondere für den Ortskern von großer Bedeutung gewesen.

6.3.2 Vertiefung: Fördergebiet „BG Sanierung-Innenstadtring“

Hintergrund

Der Kern des Stadtumbaugebiets Innenstadtring wird im Norden und Osten im Wesentlichen begrenzt durch die Bundesstraße 180 („Innenstadtring“), im Süden durch die Eine und im Westen durch die Straße „Hinter dem Zoll“. Darüber hinaus gehören einige angrenzende Wohngebiete in industrieller Bauweise ebenfalls zum Gebiet. Dies sind im Südosten das Wohngebiet Pfeilergraben inklusive der sozialen Infrastruktur im Umfeld und im Nordwesten der Bereich um die Wilhelm-Bestel-Straße. Diese Gebietsabgrenzung ist das Ergebnis einer Zusammenlegung von Fördergebieten im Jahr 2008. Das ehemalige Sanierungsgebiet Aschersleben-Innenstadt umfasste dagegen durchgehend nur die Altstadtbereiche.

Die Ascherslebener Altstadt ist durch kleinteilige Bebauung unterschiedlicher Epochen und Baustile geprägt. Neben vielen Privateigentümern verfügen auch die kommunale Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) und die Wohnungsgenossenschaft Einigkeit eG über Immobilien in der Innenstadt und haben in den letzten Jahren mehrere Sanierungsprojekte, teilweise kombiniert mit Neubau, umgesetzt. Die Stadt Aschersleben vergibt jährlich einen Baupreis, mit dem besondere Leistungen insbesondere privater Bauherren gewürdigt werden. Über persönliche Ansprache und monatlich stattfindende Denkmallunden bemüht sich die Stadtverwaltung zudem, die Eigentümer zu motivieren und bei der Umsetzung der Projekte zu beraten. Die Stadtverwaltung geht in ihrer Statistik für das Jahr 2021 von einem Anteil der unsanierten Wohnungen in Höhe von 9% in der Altstadt aus. Der Wohnungsleerstand lag 2022 über das gesamte Fördergebiet betrachtet bei 20,8%, im kleineren Altstadtbereich ist die Leerstandsquote von 33% im Jahr 2009 auf knapp 26% im Jahr 2022 zurückgegangen. Einige wenige Beispiele für zahlreiche erfolgreiche Projekte der vergangenen Jahre sind:

- Denkmalgerechte Sanierung von Wohngebäuden und Neubau von Wohngebäuden im Quartier Über den Steinen 27-31/Ölstraße 9 durch die WG „Einigkeit“
- Denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung eines Fachwerkhäuses Über dem Wasser 14 durch private Bauherren

Besonders hervorgehoben werden von der Stadtverwaltung jene Projekte, bei denen quartiersbezogene Lösungen gefunden werden konnten. Jüngstes Beispiel dafür ist die Revitalisierung des Stadtquartiers Hopfenmarkt/Großer Halken durch die AGW.

Abbildung 6.9: Sanierung in der Innenstadt von Aschersleben

Von links oben im Uhrzeigersinn: Quartier Hopfenmarkt/Großer Halken vor der Sanierung, Ansicht vom Hopfenmarkt nach der Sanierung, Wohn- und Geschäftshaus am Scharren (AGW), Quartier Über den Steinen/Ölstraße, Ansicht vom Hof, aktuelles Projekt der AGW (Hohe Straße). Quelle: Stadt Aschersleben (links oben), IfS, 2023 (weitere).

Die besonderen Bedingungen der Förderung für Sicherungsmaßnahmen werden häufig in Anspruch genommen. Teilweise erfolgt lediglich die Sicherung durch die Stadtverwaltung, die anschließend das Gebäude mit dem erforderlichen Nutzungskonzept zum Verkauf ausschreibt. So konnten für ca. zwölf Gebäude neue Eigentümer gefunden werden. Ebenso sind die Konditionen zur Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten mit denkmalwerter Bausubstanz (vgl. 6.3.5 StäBauFRL) von großer Bedeutung¹⁷.

Neben der Förderung der Sicherung und Sanierung von Wohngebäuden erfolgten in der Vergangenheit auch umfangreiche Investitionen in die Straßen und öffentlichen Räume. Zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK 2020 stand die Sanierung noch für 20% der Straßen aus.

Jüngere Entwicklung

Trotz einiger Erfolge und einer größeren Anzahl qualitätvoller Einzelprojekte betrachten die Verantwortlichen die Leerstandsbekämpfung als eine dauerhafte Aufgabe. Aktuell werden nach Angaben der Stadtverwaltung noch etwa 130 Immobilien privater Eigentümer als sanierungsbedürftig eingeschätzt und sind in der Maßnahmenliste erfasst.

¹⁷ Die Nutzung dieser Förderkonditionen mit einer Reduzierung des kommunalen Eigenanteils auf 20% werden in der Fördermittelstatistik für das Programm WNE nicht ausgewiesen.

Die wichtigsten Schlüsselprojekte, die derzeit vorangetrieben werden, sind die Sanierung mehrerer Gebäude an der Hohen Straße durch die AGW sowie die Entwicklung des Quartiers „Hof Juckenack“. Schwerpunkt bei der Sanierung von Straßen soll in den kommenden Jahren u. a. die Neuordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr sein. Pkw-Stellplätze sollen möglichst zugunsten anderer Nutzungen an zentralen Stellen am Rande der Altstadt konzentriert werden, um innerhalb der Altstadt die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Das betrifft vor allem die zentral gelegenen Straßenzüge Vorder- und Hinterbreite mit der dazwischen befindlichen ungestalteten Abbruchfläche, die ausschließlich als Parkplatz genutzt wird. Auch die Sanierung weiterer Straßen ist vorgesehen.

Die B 180/Innenstadtring ist derzeit noch durch starken Durchgangsverkehr belastet. Aktuell befindet sich die Südumfahrung Aschersleben in Bau, nach deren Fertigstellung sich ab 2024 die Verkehrsbelastung im Stadtzentrum deutlich reduzieren wird. Durch diese Veränderung der Rahmenbedingungen erhoffen sich die Verantwortlichen weitere Handlungsmöglichkeiten auch innerhalb der Städtebauförderung.

In Abhängigkeit von politischen Zielstellungen (u. a. Klimaschutz, kommunale Wärmeplanung) steht mittelfristig auch eine erneute Fortschreibung des ISEK an. Da die bestehenden Zielsetzungen der Stadtentwicklung allerdings klar umrissen sind und die entsprechende Planung von notwendigen Maßnahmen bereits besteht, gehen die Verantwortlichen nicht von einer Verschiebung der Prioritäten in diesem Prozess aus. Der Fokus auf Bestandserhaltung und -weiterentwicklung entspricht bereits den Zielen der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung.

6.3.3 Herausforderungen und Ziele

Die Stadtverwaltung setzt seit der IBA konsequent das Leitziel „Von außen nach innen – Konzentration auf den Kern“ um. Die Erhaltung der historischen Stadtstrukturen und Entwicklung zeitgemäßer Nutzungen steht für den Innenstadtring nach wie vor im Fokus. Der Erhalt einer attraktiven Mischung von kulturellen und gewerblichen Nutzungen wird jedoch zunehmend eine Herausforderung. Exemplarisch zeigte sich das bei der Sanierung des Gebäudes am Scharren (westlicher Teil). Eigentlich vorgesehen war nach der Sanierung ein Café, das sich aber nicht etablieren konnte.

In den Wohngebieten werden nach Einschätzung der Stadtverwaltung weiterhin Umbaubebedarfe auftreten, hier wird Teilrückbau umgesetzt.

Es wird nach Aussagen der Stadtverwaltung immer schwerer, private Eigentümer für eine Sanierung zu gewinnen. Gründe dafür sind neben den gestiegenen Baukosten auch die teilweise langwierigen Verfahren für den Erhalt von Fördermitteln. In Zusammenarbeit mit der SALEG entsteht im Jahr 2023 eine Checkliste zur Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung, die erforderliche Unterlagen und die Abläufe leicht verständlich zusammenfasst. Auch die insgesamt immer angespanntere Haushaltssituation wird eine Herausforderung darstellen.

6.3.4 Zielerreichung und Ausblick

Die in der Richtlinie der StbF verankerten Kernziele spielen für die Fördergebiete folgende Rolle:

a) Die Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion ist in Aschersleben eng mit der Revitalisierung von Brachflächen (Punkt c) verbunden. Durch die entstehenden Nutzungsfrequenzen wird das Stadtzentrum insgesamt gestärkt. Auch die Wohnfunktion wurde durch Sanierung und hochwertigen Neubau kontinuierlich betont, dennoch bleibt der Leerstand in der historischen Altstadt weiterhin auf einem hohen Niveau. Darüber hinaus hat auch der Verlust von gewerblichen Nutzungen in den letzten Jahren zugenommen.

b) Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung ist vor allem im Gebiet Sanierung-Innenstadtring von Bedeutung. Durch die Aktivitäten der Stadtverwaltung, aber auch der beiden Wohnungsunternehmen AGW und WG „Einigkeit“ sowie privater Eigentümer, wurden bereits viele Gebäude gesichert und saniert. Im Jahr 2021 wird der Bestand unsanierter Wohneinheiten in der Altstadt mit 9% angegeben. Neben vielen Wohngebäuden wurden auch stadtbildprägende Gebäude wie die St. Stephani-Kirche, die Wohn- und Geschäftshäuser am Scharren oder der Graue Hof erhalten und saniert.

c) Die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten war in der Vergangenheit eine der besonderen Stärken der Stadtentwicklung in Aschersleben, zu der auch die Städtebauförderung einen erheblichen Beitrag geleistet hat. Durch Entwicklung des Bestehornparks und der Alten Hobelei konnten an wichtigen Orten in der Stadt öffentliche Einrichtungen angesiedelt werden, für die andernfalls ggf. Neubauten außerhalb des Stadtzentrums errichtet worden wären. Aktuell wird (außerhalb der Städtebauförderung) der Neubau eines Justizzentrums durch das Land Sachsen-Anhalt auf einer aktuell als Parkplatz genutzten Fläche im Stadtzentrum vorbereitet.

d) Die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände steht im Königsauer Viertel etwas stärker im Fokus als in der Innenstadt. Die AGW versucht dort, durch vielfältige Wohnungsgrundrisse und konsequente Belegungspolitik Segregationsprozessen gegenzusteuern bzw. vorzubeugen.

e) Die Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der Daseinsvorsorge spielt in allen Fördergebieten eine Rolle. Es ist die erklärte Zielsetzung, die Innenstadt zu beleben und dort durch Abbau von Barrieren und wohnortnahe Versorgung gute Rahmenbedingungen für lebenslanges Wohnen zu schaffen. In den Wohngebieten am Stadtrand soll im Bestand ebenfalls ein Leben im Alter ermöglicht werden.

In Hinblick auf den Klimaschutz wurden viele energetische Sanierungen durchgeführt, mit dem beschriebenen Umbau eines Plattenbaus zu einem energieautarken Gebäude erzeugte die AGW bundesweit Aufmerksamkeit. Aktuell werden bereits Vorbereitungen für die kommunale Wärmeplanung getroffen, hier liegen in Aschersleben mit dem bestehenden Fernwärmenetz gute Voraussetzungen vor.

6.4 Fallstudie Halberstadt



Links: Halberstädter Dom, rechts: Innenstadt mit Rathaus (links im Bild); Quelle: IfS, 2023.

Tabelle 6.8: Ausgewählte Indikatoren Halberstadt

Geografie			
Landkreis	Harz	Anzahl Ortsteile	8
Katasterfläche 2022 [km²]	142,97	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	15,9%
Einwohnerdichte 2022 [EW/ km²]	283	Zentralörtliche Funktion	MZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2022	40.457	...Entwicklung 2013-2022	+ 0,3%
Durchschnittsalter 2021	49	...Entwicklung 2013-2021	+ 0,9 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2022 (Erwerbsalter)	59,7%	Anteil Bev. ü. 75 Jahre 2022 (Betagte)	14,1%
Anteil ausländische Bev. 2022 ^{18*}	11,7%	...Entwicklung 2013-2022*	8,6% ^P
Prognostizierte Gesamtbevölkerung 2035	34.721	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	- 11,5%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2022	24.794	...Entwicklung 2013-2022	+ 0,8 %
...davon Anteil WE der organisierten WW	k.A.	...Entwicklung 2013-2022	k.A.
Wohnungsleerstandsquote 2022	16,8%	Angebotsmieten 2022	k.A. ¹⁹
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2022	15.056	...Entwicklung 2014-2022	- 3,0%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 EW 15 – u. 65 Jahre 2022)	612	Pendlersaldo 2022 pro SVA 2022	0,8
Arbeitslosenquote 2022 (Jahresdurchschnitt)(Kreis)	5,2%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2022) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	21,5 %

mit * gekennzeichnete Daten: Stadt Halberstadt für die Fallstudie; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik und eBI vgl. Anhang 1)

¹⁸ Einschließlich in der ZAST (Zentrale Anlaufstelle für Asylbewerber) gemeldete Personen, deren Anzahl belief sich zum 31.12.2022 auf 1.830 Personen.

¹⁹ Die Durchschnittsmiete wird von der Verwaltung auf 5,50 €/m² geschätzt.

Die Mittelstadt Halberstadt ist die größte Stadt im Landkreis Harz im Westen Sachsen-Anhalts und Sitz der Kreisverwaltung. Halberstadt ist im Monitoring als Mittelzentrum klassifiziert, übernimmt aber auch die Teilfunktion eines Oberzentrums im ländlichen Raum.

Von der Historie der Stadt zeugen der Dom und weitere Kirchen. Darüber hinaus sind nach der weitgehenden Zerstörung im 2. Weltkrieg und folgenden Abrissen nur relativ wenige Altbauten erhalten geblieben, während ein Großteil der Stadt neu aufgebaut wurde. Die Wohnkomplexe in Block- und Plattenbauweise wurden in Halberstadt nicht als Trabantensiedlungen am Stadtrand angelegt, sondern überwiegend in integrierten Stadtlagen mit einem räumlichen Schwerpunkt in der Bahnhofsvorstadt. Um die Domfreiheit sollten die mittelalterlichen Strukturen erhalten bzw. rekonstruiert werden. Dadurch ist eine Zweiteilung des Zentrums entstanden, welche die Stadt bis heute prägt. Die Herausforderungen für die Stadtplanung bestehen aus nach starker Kriegszerstörung überformten Stadtstrukturen, letzten vernachlässigten Altbaubeständen sowie dem Umgang mit dem industriellen Wohnungsbau bzw. den Rückbauflächen.

Demografie

Halberstadt hatte bereits zwischen 1980 und 1990 Bevölkerung verloren, zwischen 1990 und 2008 verringerte sich die Bevölkerungszahl um ca. 7.000 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 2013 durch Zuwanderung leicht positiv. Prägend ist ein Anstieg des Senioren- und des Ausländeranteils. Letzterer steigt auch ohne Einbeziehung der Personen, die in der Zentralen Anlaufstelle für Asylbewerber (ZAST) untergebracht sind. Die Stadtverwaltung sieht vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils von Älteren die Herstellung von Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen als eine besondere Herausforderung.

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	
Haushalt	Haushaltskonsolidierung 2022, häufiger in Haushaltssicherung
Lage, verkehrliche Anbindung	Sehr gute Anbindung Regionalbahn, Kreuzung Bundesstraßen („Tor zum Harz“)
Attraktivität	Dom und Domschatz, Liebfrauenkirche, John-Cage-Organ-Kunst-Projekt, Hochschule Harz (ca. 800 Studierende)
Bedeutende Arbeitgeber	Kreisverwaltung, mittelständische Unternehmen der Medizintechnik (Primed), Halberstädter Würstchen- und Konservenvertriebs GmbH, VIS Verkehrs Industrie Systeme GmbH
Wichtige Akteure	Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG (WGH) und städtische Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH (HaWoGe), lokale Investoren, Stadtwerke
Konzepte	ISEK 2025 von 2017, letzte Fortschreibung 2021
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Erhalt wichtiger Verwaltungsfunktionen, Ansiedlung von Unternehmen, bauliche Weiterentwicklung innerstädtischer/integrierter Flächen, Konsolidierung der Stadtstruktur, Erhalt der Altbausubstanz, attraktive Bildungsinfrastruktur
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Bürgerentscheide, politische Vorgaben; Haushalt; wirtschaftlichkeitsgeleitete Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen

6.4.1 Städtebauförderung in Halberstadt

Halberstadt verfügt über vier Städtebaufördergebiete, alle im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) und alle bis 2020 im Programm Stadtumbau. Bis zur Reform der Städtebauförderung spielten in den altbaudominierten Teilen des Gebiets Nordring-Innenstadt das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sowie Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eine zentrale Rolle und im Gebiet Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str. das Programm Soziale Stadt.

Die vier Gebiete sind in Größe, Bevölkerungszahl und Baustruktur sehr unterschiedlich und gehören zu verschiedenen Lagetypen im Monitoring.

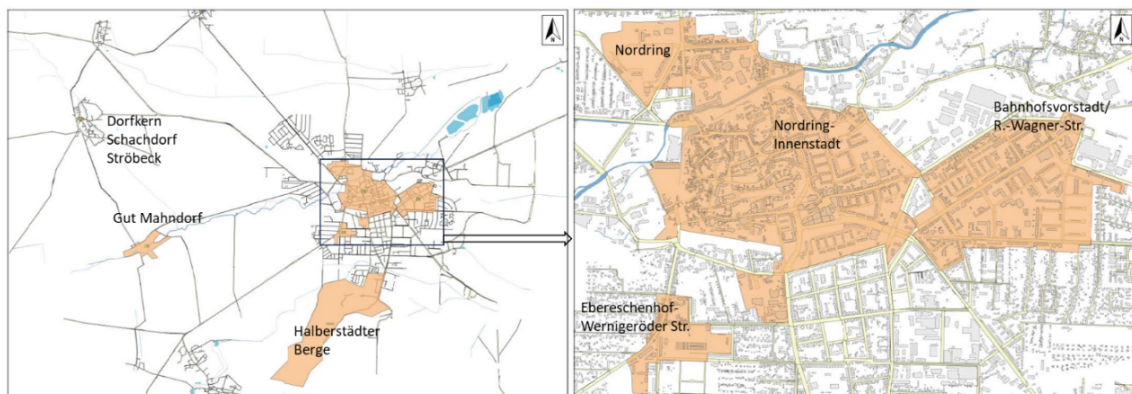
Tabelle 6.9: Fördergebiete der Städtebauförderung in Halberstadt 2023

	Name Fördergebiet	Programm		Lagetyp im Monitoring	Bevölkerung 2022	Anzahl WE 2022	Leerstand 2022
		bis 2020	ab 2020				
1	Nordring-Innenstadt	SU	WNE	Innenstadt/Sonstige	7.865	6.131	19%
2	Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.	SU	WNE	Innenstadt/Sonstige	3.624	2.753	29%
3	Ebereschenhof-Wernigeröder Str.	SU	WNE	Stadtrand/Sonstige	293	228	31%
4	Gut Mahndorf	SU	WNE	Ortskern	55	36	19%

Quelle: eBI 2022, Frage 2.14. Aufbereitung: IfS.

Zusätzlich zu diesen Gebieten liegen Stadtratsbeschlüsse für zwei weitere Gebiete vor: „Halberstädter Berge“ und „Dorfkern Schachdorf Ströbeck“. Für die Gebiete wurden jedoch bislang keine Fördermittel beantragt.

Abbildung 6.10: Karte der Fördergebiete in Halberstadt



Quelle: Stadt Halberstadt 2023, Bearbeitung IfS.

In der Vergangenheit lag ein Fokus auf dem Abbau des Wohnungsüberhangs und daraus resultierendem Leerstand (in der Gesamtstadt und in den

Fördergebieten), der Sicherung und Sanierung historischer Altbausubstanz sowie der Rückgewinnung wichtiger Funktionen in der Innenstadt.

Durch die Zusammenarbeit mit den beiden Wohnungsunternehmen Halberstädter Wohnungsgesellschaft HaWoGe und Wohnungsgenossenschaft Halberstadt (WGH), die je etwa 20% der Wohnungsbestände in Halberstadt halten, gelangen in der Vergangenheit flächenhafte Abrisse und der Leerstand konnte deutlich reduziert werden. Aktuell spielen Rückbauplanungen eine untergeordnete Rolle. Da der Leerstand bei den Unternehmen inzwischen jedoch wieder bei ca. 16% liegt, erwartet die Stadt, dass perspektivisch Rückbauförderung benötigt wird.

Bezogen auf die Einwohnerzahl aller Gebiete wurden für die Jahre 2020 bis 2022 Fördermittel in Höhe von 139 €/EW aus dem Programm WNE bewilligt. Der größte Anteil der Fördermittel (60%) entfiel auf das Gebiet Nordring-Innenstadt. Durch die geringen Einwohnerzahlen in den Gebieten Gut Mahndorf und Ebereschenhof-Wernigeröder Str. ist der Anteil pro Kopf in diesen Gebieten höher.

Insgesamt wird in Halberstadt gut sichtbar, dass den unterschiedlichen Herausforderungen in den Gebieten mit verschiedenen Programmbereichen begegnet wird. Der größte Anteil der Fördermittel (Bund und Land) wurde mit 44% in den Jahren 2020 bis 2022 für die Sicherung bewilligt. 36% der Fördermittel entfielen auf den Bereich Aufwertung und wurden 2021 und 2022 ausschließlich im Gebiet Nordring-Innenstadt bewilligt, 2020 auch in dem Gebiet Gut Mahndorf. Die Rückbauförderung, die 21% des Fördervolumens ausmacht, ist 2020 bis 2022 im Wesentlichen in das Gebiet Bahnhofsvorstadt/R. Wagner-Str. geflossen. Im Gebiet Nordring-Innenstadt wurden 2022 ebenfalls Rückbaumittel bewilligt. Der Programmbereich RSI ist in Halberstadt zwischen 2020 und 2022 nicht genutzt worden.

Tabelle 6.10: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Halberstadt (2020-2022)

	Aufwertung	SSE	Rückbau	RSI	gesamt
2020	1.153.662	1.936.356	597.684	0	3.687.702
2021	1.300.460	2.629.349	712.580	0	4.642.389
2022	2.093.274	1.000.675	1.310.100	0	4.404.049
gesamt	4.547.396	5.566,38	2.620.364	0	12.734.140

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID

6.4.2 Vertiefung: Fördergebiet Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.

Hintergrund

Das Gebiet erstreckt sich vom in den 2000er Jahren ohne Städtebauförderung sanierten Bahnhof im Nordwesten der Stadt bis zur Innenstadt. Es ist seit Beginn des Stadtumbaus 2001 im Fokus der Entwicklung, wurde

verschiedentlich erweitert und umfasst inzwischen eine Größe von 63,8 ha. Auch das Programm Soziale Stadt spielte eine wichtige Rolle. Aus dem Stadtumbau gefördert wurden im Bereich Richard-Wagner-Straße rund 1.000 Wohnungen flächenhaft von der Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt abgerissen. Aus den Aufwertungsmitteln des Programms Stadtumbau Ost wurden das Programm Soziale Stadt ergänzende und begleitende Maßnahmen gefördert, bspw. ein Quartiersmanagement und ein Stadtteilbüro. Ein wichtiges Projekt war zudem 2003 und 2004 ein Ideenwettbewerb für die Gestaltung des Bürgerparks „Grüne Mitte“, der später mit EU-Mitteln umgesetzt wurde.

Abbildung 6.11: Schlüsselprojekte im Fördergebiet Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.



Oben: links: Bahnhof, rechts: leerstehende Plattenbauten, Mitte: links Neubau der Genossenschaft, rechts Rückbaufläche; unten: abgezonte Plattenbauten der HaWoGe. Quelle: IfS, 2023.

Während die Genossenschaft erste Versuche unternahm, mit dem Neubau hochwertiger Wohnungsangebote eine neue Perspektive für einzelne Brachflächen zu entwickeln, nahm der Sanierungstau an den Beständen der Wohnungsbaugesellschaft zu. Das Gebiet litt zunehmend unter einer Stigmatisierung. Durch jüngste Investitionen der HaWoGe soll sich diese Situation verbessern. Zudem investiert ein Privater in Bestände, die unmittelbar an die Rückbauflächen im äußersten Osten des Gebiets grenzen.

Die Sanierungen dort sind städtebaulich wenig schlüssig, da sich hier am ehesten ein Rückbau anbieten würde.

Jüngere Entwicklung im Fördergebiet Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.

Die Sanierung einer Turnhalle mit STARK III-Mitteln war ein erster Baustein zur Aufwertung der sozialen Infrastruktur. Für das Programmjahr 2023 ist der Abriss eines ehemaligen Jugendclubs beantragt. An dieser Stelle soll der Erweiterungsbau für die Schule für Geistig- und Lernbehinderte Reinhard Lakomy anschließend durch den Landkreis realisiert werden.

Im Bereich Eicke v. Repgow-Str. setzt die HaWoGe Teilrückbau um. Ein Block ist bereits von fünf auf drei Geschosse abgestuft und mit einem Satteldach versehen worden, das eine Solarthermieanlage für die Unterstützung der Heizung und Warmwasserbereitung erhält. Die Fassaden und Balkone wurden erneuert, aus einigen Drei-Raum-Wohnungen wurden großzügigere Zwei-Raum-Wohnungen gemacht. Zudem wurde das Gebäude an die Fernwärme angeschlossen. Durch Dämmmaßnahmen wurde ein KfW 55-Standard erreicht. Im Sommer 2023 ist ein zweiter Block im Umbau, 2024 soll ein weiterer Block abgezont werden und der Bestand dabei von 85 auf 51 WE verringert werden. In jedem Fall geht die Verwaltung davon aus, dass die Sanierung der Bestände eine Imageverbesserung für das Gebiet bewirkt.

Herausforderungen und Ziele

Insgesamt ist die städtebauliche Situation in dem Gebiet in Teilen konsolidierungsbedürftig und die Stigmatisierung des Gebiets nicht überwunden. Ziel ist es, diesen Herausforderungen durch Investitionen der HaWoGe in Abzoning und Sanierung ihrer Bestände und der WGH in höherwertigen Wohnungsneubau zu begegnen.

Die Stadt plant zudem klimarelevante Maßnahmen durch eine Ergänzung der Alleebäume in der Richard-Wagner-Straße durch klimaresistente Arten und durch die Ausrüstung von Dächern mit Solarpaneelen.

6.4.3 Vertiefung Fördergebiet Nordring-Innenstadt

Hintergrund

Das Fördergebiet Nordring-Innenstadt besteht seit März 2017. In diesem Gebiet sind mehrere (Vorgänger-)Gebietskulissen zusammengefasst: Nordring/Innenstadt, Sanierungsgebiet Innenstadt, Städtebaulicher Denkmalschutz, Erhaltungssatzung Altstadt, Gestaltungssatzung Altstadt. Der Bereich Innenstadt gliedert sich in die Altstadt um den Dom und das Zentrum östlich davon. Die Altstadt ist von eher kleinteiligen Baustrukturen, Fachwerkhäusern und 1980er-Jahre-Plattenbauten der behutsamen Stadterneuerung geprägt, die sich im Eigentum von privaten Eigentümern befinden. Das Stadtzentrum ist in Teilen in den 1990er Jahren neu errichtet

worden, westlich schließt sich die Fußgängerzone Breite Straße an, die Baustrukturen dort und angrenzend stammen aus der DDR-Zeit und sind überwiegend im Eigentum der WGH und der HaWoGe. Nördlich an die Innenstadt grenzt das weitgehend rückgebaute Plattenbaugebiet „Nordring“. Dort sind nur noch vier Wohnblöcke verblieben, die sich im Eigentum der TAG Sachsen-Anhalt befinden. Südlich der Altstadt liegt das Quartier Theaterpassage, in dem im Sommer 2023 der Rückbau eines Jugendklubs durchgeführt wird.

Die wesentlichen Entwicklungen, die durch die Städtebauförderung unterstützt wurden, waren der Rückbau von über 1.000 WE im Nordring durch Stadtumbaumittel und die Aufwertung und Sicherung von Fachwerkhäusern und weiteren stadtbildprägenden Gebäuden (z. B. das Ensemble Burchardikloster) in der Altstadt durch mehrere Programme. Letzteres ist eine noch nicht abgeschlossene Aufgabe. Im Rahmen der IBA 2010 wurden in dem Gebiet zwei Schlüsselprojekte umgesetzt:

- Die Sicherung des ehemaligen Hallenbads, das heute von der Diakonie genutzt wird, ist aus Sicht der Verwaltung ein sehr gutes Beispiel dafür, dass eine Sicherung auch ohne konkrete Nachnutzungsidee bzw. einen Investor ein guter erster Schritt für die Wiederbelebung von historischen Gebäuden sein kann. Neben der Sicherung wurde beim Hallenbad später der Abriss der rückwärtigen Schwimmhalle gefördert sowie aus Aufwertungsmitteln der hofseitige Erschließungsanbau.
- Die Sicherung und Gestaltung des Domhangs war der erste Schritt zur Verbesserung der Zuwegung vom Zentrum. Zuletzt ist eine schwellenlose Pflasterung in einer Breite von 1,20 m verlegt worden, um die Erreichbarkeit des Nordportals des Doms und des Domschatzes zu verbessern, was sehr gut angenommen wird.

Abbildung 6.12: Schlüsselprojekte (der IBA) im Fördergebiet Nordring-Innenstadt



Links: ehemaliges Hallenbad, rechts: Domhang mit neuer barrierefreier Erschließung. Quelle: IfS, 2023.

Im Bereich Altstadt befindet sich der größte Teil der Immobilien in Privateigentum. Die Unterstützung von Eigentümern mit Fördermitteln aus verschiedenen Programmen hat Wirkung gezeigt. Die Unterstützungsmöglichkeiten haben sich herumgesprochen. Es gibt aber auch Investoren, die bereits mehrere Objekte erfolgreich saniert haben. Die Stadt vermarktet die Immobilien nicht offensiv, in der Regel melden sich an

Förderung Interessierte selbst. Bei besonders schwierigen Konstellationen oder sehr großen Immobilien springt die Stadt im Einzelfall selbst bzw. die Sanierungsträgerin ein.

Jüngere Entwicklung im Fördergebiet Nordring-Innenstadt

Im Zentrum hat die HaWoGe mehrere Plattenbauten durch höherwertige Neubauten ersetzt. Dort werden barrierefreie Wohnungen angeboten, die sehr gut nachgefragt werden.

Für die Fußgängerzone und Geschäftsstraße Breiter Weg im Zentrum wurde von einem externen Dienstleister ein Konzept mit umfangreicher Bürgerbeteiligung erarbeitet. Im Mittelbereich soll ein Grünraum mit Querungen entstehen und die Pflasterung wird barrierefrei gestaltet. Am westlichen Eingang entstehen ein Regenrückhaltebecken, ein Brunnen, Spielflächen einschließlich Klettergerüst und eine Skulptur. Man erhofft sich auch Impulse für die Ladenlokale. Viele Flächen in den Obergeschossen stehen leer, die Wertigkeit der Angebote nimmt nach Osten ab. Dort sind allerdings kaum Impulse zu erwarten, da die Aufwertung aus Kostengründen nicht bis zum östlichen Ende des Wegs ausgeführt werden wird.

Abbildung 6.13: Jüngere und geplante Entwicklung im Osten des Gebiets Nordring-Innenstadt



Oben: Neubauprojekt HaWoGE, unten: Geschäftsstraße Breiter Weg. Quelle: IfS, 2023

In der Altstadt sind nach Schätzung der Stadtverwaltung noch etwa 20 Fachwerkhäuser sicherungs- und sanierungsbedürftig. Für einige gibt es bereits Investoren und konkrete Entwicklungsperspektiven. In dem Ensemble des Buchardiklosters läuft im Sommer 2023 eine Sicherungsmaßnahme, weitere stehen aus.

Deutliche Verbesserungen hat es auch im öffentlichen Raum gegeben: Die früher schlammigen, zum Parken genutzten und nicht entwickelten Flächen sind inzwischen alle gestaltet. Auf einer Fläche in einem Blockinnenbereich, auf

der als Zwischennutzung Gärten untergebracht waren, sind zwei große, moderne Einfamilienhäuser entstanden. Für zwei weitere Grundstücke gibt es Investoren. Mit diesen kleinteiligen Neubauten werden alternative Wohnangebote in der Altstadtstruktur geschaffen.

Abbildung 6.14: Schlüsselprojekte im altbaugeprägten Teil des Gebiets Innenstadt-Nordring



Oben: Fachwerkhäuser, die mit Unterstützung von Sicherungsmitteln durch Private saniert wurden bzw. werden; unten: links: Burchardikloster mit sanierten und in Sicherung befindlichen Gebäudeteilen, rechts Neubau in einem Blockinnenbereich der Altstadt. Quelle: IfS, 2023

6.4.4 Herausforderungen und Ziele

Die Anpassung und Reduktion des Wohnungsbestands in Halberstadt bleibt eine Herausforderung: In der Innenstadt sind durch Sanierung neue Wohnungen entstanden und durch Ersatzneubauten werden mit dem Abbruch in der Summe weniger Wohnungen vom Markt genommen als bei einem flächenhaften Rückbau. Zudem sanieren Private Plattenbauten auch in weniger integrierten Lagen und es ist unklar, wo die Wohnungsunternehmen perspektivisch Rückbaupotenziale identifizieren wollen.

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, auch für die verbleibenden sanierungsbedürftigen und leerstehenden Fachwerkhäuser in der Innenstadt Investoren zu finden. Zudem wird die Ertüchtigung der Bildungsinfrastruktur und die barrierefreie und klimagerechte Umgestaltung öffentlicher Räume die Stadt weiter beschäftigen.

6.4.5 Zielerreichung und Ausblick

Die in der Richtlinie Städtebauförderung verankerten Kernziele spielen für die Fördergebiete folgende Rolle:

a) Die Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren wird im Programm WNE im Zentrum durch die Umgestaltung des Breiten Wegs eine wichtige Rolle spielen. Für das Gut Mahnsdorf und das Schachdorf spielt dieses Ziel ebenfalls eine Rolle. Für alle Fördergebiete gehört die Anpassung an die Folgen des Klimawandels und die Verbesserung der Barrierefreiheit zukünftig zur Stärkung der Zentren.

b) Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung des historischen Stadtkerns mit denkmalwerter Bausubstanz ist in der Altstadt zentral. Hier ist in der Vergangenheit mit einer Kombination von Programmen viel erreicht worden. Es wurden insgesamt 205 Modernisierungsverträge (im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet) mit Privaten geschlossen. In 200 Fällen davon wurden auch Fördermittel ausgezahlt. Nach Aussage der Stadt konnten durch die Förderung private Investitionen in erheblichem Umfang angestoßen werden. Für die Altstadt wurde die Stärkung der Wohnfunktion erreicht, zum einen in historischen Fachwerkhäusern und zum anderen in Neubauten, die zur Konsolidierung der Strukturen eingefügt wurden.

c) Die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten bezeichnet die Inwertsetzung von Schlüsselimmobilien in verschiedenen Gebieten. Der Abriss des Jugendklubs im Quartier Theaterpassage macht den Weg für die neue Entwicklung auf einem Eckgrundstück frei. Am südwestlichen Stadteingang gelingt mit der bereits erfolgten Sanierung und dem Umbau einer historischen Kaserne zum Spieledepot durch die HaWoGe sowie der geplanten Sicherung und Sanierung einer Reitsporthalle die Wiedernutzbarmachung von zwei herausfordernden Immobilien im FG Ebereschenhof-Wernigeröder Str.

Abbildung 6.15: Wiedernutzbarmachung städtebaulicher Strukturen



Links: Abriss Klubhaus, Mitte: Spieledepot, rechts: sanierungsbedürftige Reitsporthalle. Quelle IfS, 2023.

d) Die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände ist kein Schwerpunkt der Städtebauförderung, allerdings wurde in der Vergangenheit der flächenhafte Rückbau in der Bahnhofsvorstadt flankiert. Die Stadtverwaltung nimmt eine zunehmende Spaltung der Einkommen und einen steigenden Anteil an ausländischer Bevölkerung wahr. Aktuell werden daraus aber keine Zielstellungen für die Stadtentwicklung abgeleitet.

e) Die Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der Daseinsvorsorge spielt in allen Fördergebieten eine Rolle. Die Gestaltung barrierefreier Erschließungen in öffentlichen Räumen steht noch am Anfang. Das Angebot an barrierearmen Wohnungen und Pflegeangeboten wird ohne Steuerung durch die Stadt ausgebaut. Die Anpassung von Kitas und Grundschulen steht auf dem Programm. Aufgrund fehlender Mittel im Haushalt oder ausbleibenden Förderzusagen steht die Umsetzung von geplanten Projekten aus.

Insgesamt bewertet die Stadt die Zielerreichung mit 7 von 10 Punkten, wobei die Einschätzung für das Gebiet Nordring-Innenstadt positiver ausfällt als für die Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str. In der Innenstadt können im Neubau höhere Mieten aufgerufen werden, das Angebot in den Fachwerkhäusern und innerstädtischen Plattenbauten ist breit. Der lange Atem bei der Sicherung und Sanierung der Fachwerkhäuser trägt nach zwanzig Jahren sichtbare Früchte. Die Stadt rechnet damit, dass bald die ersten Sanierungen der bereits einmal sanierten Fachwerkhäuser anstehen. Inwieweit neue Firmenansiedlungen in Halberstadt, aber ggf. auch das Magdeburger Intel Werk für eine Nachfrage qualifizierter Fachkräfte nach Wohnraum sorgen, ist noch unklar.

6.5 Fallstudie Hettstedt



Von links: Rathaus im Ortskern von Hettstedt, Wohngebäude im WG III, Straßenzug in Molbeck. Quelle: IfS, 2023.

Tabelle 6.11: Ausgewählte Indikatoren Hettstedt

Geografie			
Landkreis	Mansfeld-Südharz	Anzahl Ortsteile	3
Katasterfläche 2022 [km²]	36,93	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	21,6 %
Einwohnerdichte 2022 [EW/ km²]	370	Zentralörtliche Funktion	GZ ²⁰
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2022*	13.921	...Entwicklung 2013-2022	- 6,7%
Durchschnittsalter 2021	50,7	...Entwicklung 2013-2021	+ 0,8 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2022 (Erwerbsalter)	55,0 %	Anteil Bev. über 75 Jahre 2022 (Betagte)	17,4 %
Anteil ausländische Bevölkerung 2022*	7,3 %	...Entwicklung 2013-2022*	+6,2 %P
Prognostizierte Gesamtbevölkerung 2035	11.503	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	- 16,4 %
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2022	8.916	...Entwicklung 2013-2022	- 0,8 %
...davon Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft* (WGH/WOGES)	38,9%	...Entwicklung 2013-2022	k.A.
Wohnungsleerstandsquote 2022	14,6 %	Angebotsmieten 2022	k.A.
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2022	5.585	...Entwicklung 2014-2022	+ 3,1 %
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2022)	742	Pendlersaldo 2022 pro SVA 2022	0,18
Arbeitslosenquote 2022 (Jahresdurchschnitt)(Kreis)	9,5 %	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2022) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	21,5 %

Quelle: mit * gekennzeichnete Daten: Stadt Hettstedt für die Fallstudie; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik und eBI (vgl. Anhang 1)

²⁰ Grundzentrum mit besonderer Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum

Hettstedt liegt im Norden des Landkreises Mansfeld-Südharz. Bis 1994 Kreisstadt des gleichnamigen Kreises, ist das Grundzentrum heute nach Sangerhausen und Lutherstadt Eisleben die drittgrößte Stadt des Landkreises. Der Kupferschieferbergbau war ab dem 13. Jahrhundert ein wichtiger Treiber der Entwicklung für die Kleinstadt, ab dem 19. Jahrhundert entwickelte sich in Hettstedt in größerem Umfang eine Schwerindustrie. Nach 1990 wurde der Bergbau eingestellt und auch in der Industrie fiel ein großer Teil der Arbeitsplätze weg. In der Konsequenz verlor Hettstedt in dieser Zeit erhebliche Teile der Bevölkerung. Dieser Trend setzte sich in den vergangenen Jahren fort, gleichzeitig stieg der Anteil der älteren Bevölkerung. Auch für die nächsten Jahre gehen die Prognosen von einer sinkenden Bevölkerungszahl aus.

Die Kernstadt gliedert sich in die Altstadt mit einigen anschließenden Stadterweiterungen aus dem Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, den auf der östlichen Seite der Wipper gelegenen Kupferberg sowie die dörflich geprägten Stadtteile Burgörner Neudorf, Burgörner Altdorf und Molmeck. Sie befinden sich überwiegend im Tal entlang der Wipper. Hier sind auch die heute noch existierenden Industriebetriebe ansässig. In den höher gelegenen Bereichen im Norden der Stadt entstanden zwischen 1945 und 1990 insgesamt vier große Wohngebiete (WG) in Block- und Plattenbauweise, um die damals wachsende Bevölkerung zu beherbergen. Die Wohnungsbestände befinden sich überwiegend im Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH (WOGES) sowie der Wohnungsgenossenschaft Hettstedt eG (WGH), einige Gebäude im WG III sind in privatem Eigentum und werden von dem Immobilienunternehmen Grand City Properties verwaltet.

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	
Lage, verkehrliche Anbindung	Bahnverbindungen nach Magdeburg (1h 15min) und Sangerhausen, Bundesstraßen 86 und 180
Attraktivität	Historische Altstadt, Bergbaugeschichte
Bedeutende Arbeitgeber	KME Mansfeld GmbH (Metallverarbeitung), Höfer Metall-Technik (HMT), Elektrofunk GmbH, Mansfelder Aluminiumwerk GmbH, Helioskliniken, Unterschütz Sondermaschinenbau GmbH
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH (WOGES), Wohnungsgenossenschaft Hettstedt eG (WGH)
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	letzte Fortschreibung des ISEK 2010, Aktualisierung wird derzeit vorbereitet
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Fachkräftebindung, Sicherung und Ausbau des Angebots an Schulen und Kindertagesstätten, Entwicklung der Grün- und Freiräume in den Wohngebieten
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Angespannte Haushaltssituation, demografischer Wandel, Fachkräftemangel in Verwaltung und Unternehmen

6.5.1 Städtebauförderung in Hettstedt

In Hettstedt sind seit 2020 Fördermittel für Maßnahmen in drei Fördergebieten beantragt und bewilligt worden. Alle Fördergebiete wurden bei der Umstrukturierung der Städtebauförderung vom Programm Stadtumbau in das Programm WNE überführt, die zuvor separaten Fördergebiete Wohngebiet II und III sowie Wohngebiet IV wurden zusammengelegt. Vor 2020 waren auch

die Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (im Ortskern) sowie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Burgörner-Altldorf/Molmeck) von Bedeutung.

Die Fördergebiete lassen sich drei verschiedenen Lagetypen im Monitoring zuordnen. Der Wohnungsleerstand liegt in den beiden Gebieten WG II-III-IV und Ortskern bei jeweils ca. 25%. Für das Gebiet Burgörner-Altldorf/Molmeck wird er mit 11% angegeben.

Tabelle 6.12: Fördergebiete der Städtebauförderung in Hettstedt 2023

	Name Fördergebiet	Programm		Lagetyp im Monitoring	Bevölkerung 2022	Anzahl WE 2022	Leerstand 2022
		bis 2020	ab 2020				
1	Burgörner-Altldorf/Molmeck	SU	WNE	Stadtrand/Sonstige	1.129	578	11,4%
2	Ortskern	SU	WNE	Innenstadt/Altbau	456	442	26,0%
3	WG II-III-IV	SU	WNE	Stadtrand/ab 1949	4.545	2.990	23,3%

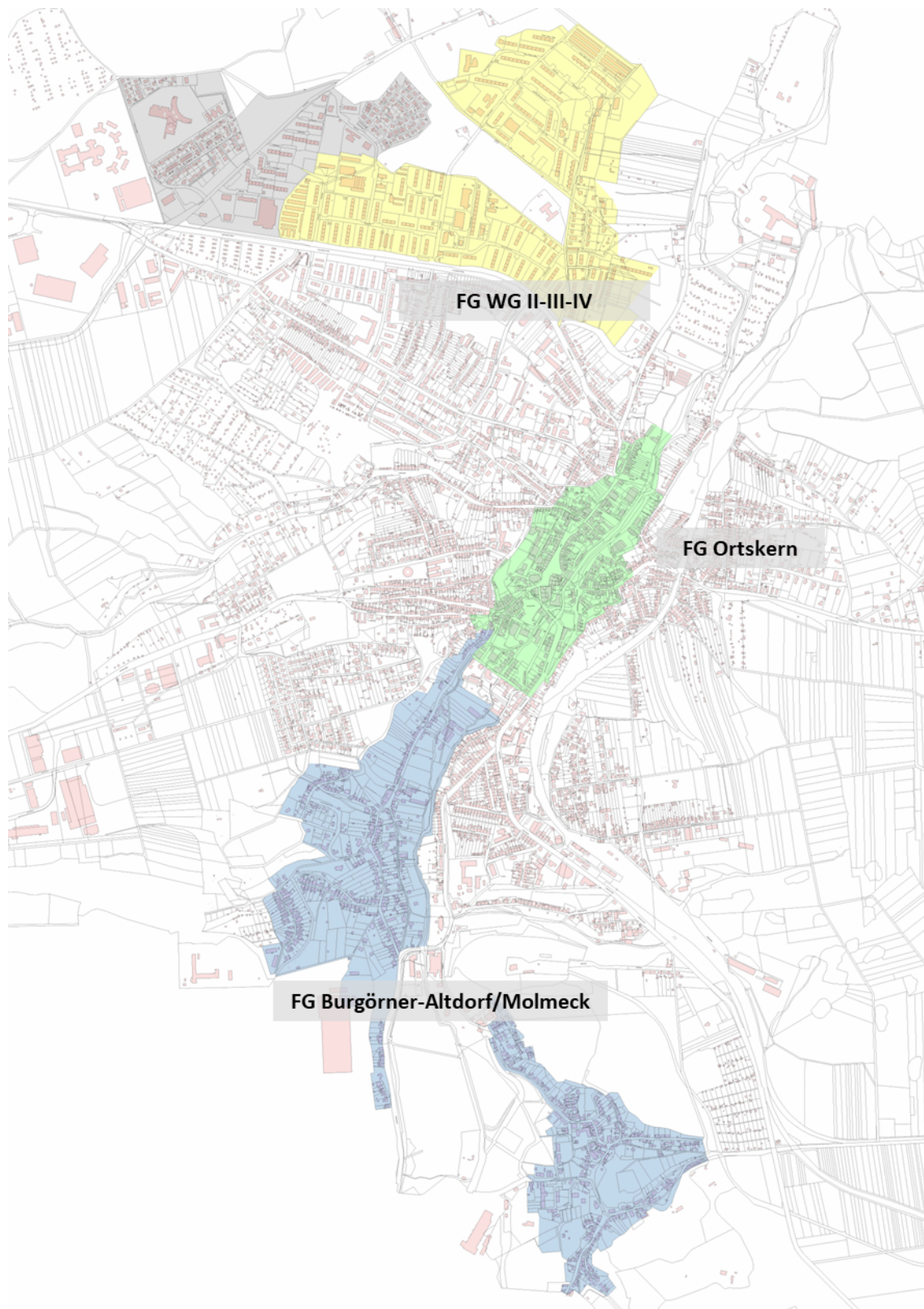
Quelle: eBI 2022, Aufbereitung: IfS.

Mit Unterstützung aus der Städtebauförderung investierte die Stadt Hettstedt seit den 1990er Jahren umfangreich in die drei Fördergebiete. Im **Ortskern** wurden seit 1991 im Rahmen von Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadtumbau Ost Straßen und Gehwege neugestaltet, Grünflächen angelegt und stadtbildprägende Gebäude, wie z. B. die Gangolfkirche, das Rathaus, der Kunstzuckerhut, die Alte Druckerei Heise, der Molmeckturm und die Grundschule Am Markt, saniert und instandgesetzt. Auch private Grundstückseigentümer erhielten Fördermittel für die Sicherung und Sanierung von Altbauten. Die Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme wurde Ende 2020 abgerechnet und im Jahr 2022 aufgehoben. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist die Sanierung damit im Wesentlichen abgeschlossen. Aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden im Schwerpunkt Mittel für die barrierefreie Gestaltung des Busbahnhofs und die Neuordnung eines Areals im Bereich Kupferberg bereitgestellt.

Im Fördergebiet **Burgörner-Altldorf/Molmeck** konzentrierten sich die Maßnahmen in der Vergangenheit auf Straßensanierungen sowie die Sanierung der Gebäude des Mansfeld-Museums, der Kita, der Kirche St. Nicolai, der Feuerwehr, der Bruchsteinmauer zum Humboldthain und die Gestaltung einzelner Grünflächen.

In den **Wohngebieten II bis IV** erfolgte durch die großen Wohnungsunternehmen eine Umstrukturierung der Bestände durch punktuellen Rückbau einerseits und Modernisierung ausgewählter Bestände andererseits. Mittel aus dem Programmbereich Aufwertung wurden in erheblichem Umfang für die Sanierung der Infrastruktur eingesetzt, so z. B. Grundschule Novalis, Kita Sonnenschein, Straßenbaumaßnahme Ahornweg.

Abbildung 6.16: Karte der Fördergebiete in Hettstedt



Quelle: Stadt Hettstedt, Bearbeitung: IfS. Legende: Grau und gelb hinterlegt: FG WG II-III-IV (bis 2020 zwei Fördergebiete), grün hinterlegt: FG Ortskern, blau hinterlegt: FG Burgörner Altendorf/Molmeck.

Bei den von der Stadt Hettstedt beantragten Mitteln aus dem Programm WNE gab es aufgrund der sehr angespannten Haushaltssituation (kein genehmigungsfähiger Haushalt) insbesondere im Programmjahr 2021 nach der in Tabelle 6.13 dargestellten Programmaufstellung des Landes noch erhebliche Änderungen. Im Programmjahr 2021 wurden die auf den Programmbereich Aufwertung bezogenen Anträge vollständig zurückgezogen, bewilligt wurden lediglich Mittel im Programmbereich Rückbau in Höhe von 184.184 €. Im Programmjahr 2022 war zudem die bewilligte Förderung im Programmbereich Rückbau gegenüber der dargestellten Summe um ca. 100.000 € höher (779.944€). Die tatsächlich bewilligten Mittel verteilen sich im Zeitraum 2020-2022 entsprechend etwa hälftig auf Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen. Mittel aus den Programmbereichen SSE und RSI wurden in Hettstedt nicht eingesetzt, kamen allerdings auch vor 2022 nicht zur Anwendung.

Tabelle 6.13: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Hettstedt (2020-2022)

	Aufwertung	SSE	Rückbau	RSI	gesamt
PJ 2020 (Stand 16.09.2020)	718.470 €	-	-	-	718.470 €
PJ 2021 (Stand 20.07.2021)	1.433.733 €* ¹	-	-* ²	-	1.433.733 €
PJ 2022 (Stand 07.09.2022)	378.800 €	-	673.280 €* ³	-	1.052.080 €
gesamt	2.531.003 €	-	673.280 €	-	3.204.283 €

Quelle: eigene Darstellung IfS auf Grundlage der Daten des MID. An den mit * markierten Werten wurden nach den genannten Stichdaten erhebliche Änderungen vorgenommen, die im obenstehenden Text erläutert werden.

Bei den bewilligten Maßnahmen handelt es sich im Rahmen der Aufwertung um Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden und die Sanierung der Wipperbrücke am Doktorsteg im Fördergebiet Ortskern sowie die Sanierung einer Kindertagesstätte sowie der Sporthalle einer (bereits sanierten) Grundschule im Fördergebiet WG II-III-IV. Im Rahmen des Rückbaus wurden ausschließlich Maßnahmen im WG II-III-IV bewilligt.

Der Stellenwert der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung in Hettstedt ist groß, insbesondere für den Hettstedter Ortskern. Aber auch der Rückbau ist nach Aussage der Interviewten nur auf Grundlage der Förderung möglich. Für die soziale Infrastruktur in den Wohngebieten II, III und IV sind neben der Städtebauförderung die Fördermittel aus STARK III ebenfalls von großer Bedeutung.

6.5.2 Vertiefung: Fördergebiet „Wohngebiet II-III-IV“

Das Fördergebiet befindet sich im Nordosten der Altstadt und hat eine Bevölkerung von 4.545 Einwohner, was einem Drittel der Gesamtbevölkerung Hettstedts (inkl. Ortsteile) entspricht. Es umfasst eine Fläche von 77 ha. Im Rahmen des Stadtumbaus erfolgte Anfang der 2000er Jahre ein vollständiger Rückbau von Wohngebäuden in größerem Umfang, vor allem im peripher am nördlichen Stadtrand gelegenen WG III aus den 1970er und 1980er Jahren. In den anderen Wohngebieten wurden punktuell Einzelgebäude vollständig rückgebaut. WG II aus den 1950er und 1960er Jahren war beliebt und teilweise

in den 1990er Jahren saniert worden, das jüngste Wohngebiet IV aus den 1980er Jahren ist dagegen noch im unsanierten Zustand.

In der 2. Fortschreibung des ISEK 2010 war für alle Gebiete eine Umstrukturierung der Wohnungsbestände bis 2025 sowohl durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch durch Maßnahmen zur Verringerung des Wohnungsbestands vorgesehen. Kern des Ansatzes war die Entwicklung der Gebiete durch weiteren Rückbau sowie insbesondere den Umbau und Teilrückbau/Abzonung von großmaßstäblichen Plattenbauten. Verändert oder zurückgebaut werden sollten Bestände mit ungünstigen bzw. eintönigen Grundrissen, während die Attraktivität der verbleibenden Bestände u. a. durch den Anbau von Balkonen erhöht wird.

Diese Eckpunkte sowie ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild (Anzahl Geschosse nach Rückbau, Dachform etc.) wurden für WG IV in einem Entwicklungskonzept verankert, das 2017 gemeinsam durch Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH (WOGES), Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e. G. (WGH) und Stadtverwaltung erstellt wurde. In diesem Gebiet ist die Abstimmung zwischen den Wohnungsunternehmen städtebaulich besonders wichtig, da die Bestände unmittelbar aneinander angrenzen.

Eine besondere Qualität aller Wohngebiete besteht darin, dass sie über eine gute Ausstattung an Grundschulen und Kindertagesstätten verfügen. Zudem befindet sich die Ganztagschule Anne Frank im benachbarten WG I, das Gymnasium in der Innenstadt. Deshalb ist der Wohnstandort Hettstedt für Familien attraktiv. Die Umbaustrategie mit der Umstrukturierung und Aufwertung des Wohnungsumfelds berücksichtigt auch diese Zielgruppe.

Jüngere Entwicklung im Fördergebiet „WG II-III-IV“

Um die Qualität der sozialen Infrastruktur zu sichern, haben die Stadt Hettstedt und ein privater Träger in den letzten Jahren die beiden Grundschulen mit Fördermitteln aus STARK III plus EFRE umfassend saniert. Ein Schlüsselprojekt der Stadt ist die Gestaltung des Quartiersparks an der Grundschule Novalis zwischen den Wohngebieten II und IV. Dafür wurde erfolgreich ein Antrag im Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ gestellt. Aufwertungen von Sport- und Spielanlagen in den Außenbereichen werden punktuell durch die Wohnungsunternehmen vorgenommen oder der Stadt durch Spenden ermöglicht.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden Gebäude und Außengelände einer Kindertagesstätte saniert, um dort zwei bestehende Kitas zusammenzulegen. Die Sanierung einer Schulsporthalle befindet sich derzeit in Planung.

Trotz der Anstrengungen der letzten Jahrzehnte stehen derzeit von den 2.990 Wohnungen im Fördergebiet fast ein Viertel leer. Dabei handelt es sich häufig um die oberen Geschosse sowie einige Blöcke, die für den Rückbau vorbereitet und nicht wieder belegt werden.

Einen Schwerpunkt der Umstrukturierung bildet derzeit das jüngste Wohngebiet IV, das zu einem attraktiven, familienfreundlichen Quartier

weiterentwickelt werden soll. Dafür setzen die WGH und die WOGES das Entwicklungskonzept mit Abzonung und Bestandsaufwertung um. Im Außenbereich hat die WOGES in einem Projekt Mietergärten und Unterstände mit Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Rollstühle und Fahrräder zur Verfügung gestellt. Ein aktuelles Projekt der WOGES im WG IV ist der Umbau eines langgestreckten Wohngebäudes mit sechs Aufgängen und fünf Geschossen in zwei kleinere, dreigeschossige Wohngebäude. In der Mitte des Gebäudes wurde 2023 ein Aufgang mit zehn Wohneinheiten vollständig zurückgebaut, zusätzlich 20 weitere Wohnungen in den oberen Etagen eines der verbleibenden Gebäudeteile (vgl. Abbildung 6.17). Das Vorhaben wurde u. a. über die KfW finanziert und umfasst auch Investitionen in die Energieeffizienz (Solaranlage) und die notwendige Erneuerung der Haustechnik. Um eine größere Vielfalt von Wohnungsgrundrissen zu erreichen, wurden Drei-Raum-Wohnungen zu Zwei- und Vier-Raum-Wohnungen umgebaut. Barrierefreie Wohnungen werden im Erdgeschoss angeboten. Die Abzonung des zweiten Gebäudeteils ist für 2024 geplant und umfasst den Rückbau von 30 WE. Die Wohnungen in den sanierten Gebäuden sind voll belegt und nach Aussagen der WOGES auch sehr beliebt.

Abbildung 6.17: Umstrukturierung des Wohnungsbestands im WG IV durch die WOGES



Quelle: IfS, 2023.

Das beschriebene Konzept des Teilrückbaus hat die WOGES bereits im Jahr 2020 und 2021 bei einer Wohnscheibe im WG II angewendet. Hier wurden insgesamt 30 Wohneinheiten zurückgebaut und ein Giebeldach errichtet. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude wurde damit dem der 1950er-Jahre-Bestände im Umfeld angepasst. Anders als im WG IV erfolgten hier die Bauarbeiten im bewohnten Zustand. Die WGH plant im WG II den vollständigen Rückbau einer fünfgeschossigen Scheibe am Rand des Wohngebiets, die dort städtebaulich ein Fremdkörper ist. Das Gebäude ist nicht saniert und steht bereits in weiten Teilen leer (vgl. Abbildung 6.18).

Abbildung 6.18: Teilrückbau sowie für den Rückbau vorgesehenes Gebäude im WG II

Quelle: IfS, 2023.

Das WG III litt unter einem besonders schlechten Image bei der lokalen Bevölkerung. Deshalb hatte sich die WOGES hier bereits Anfang der 2010er Jahre entschieden, einen Neubau auf der Fläche eines 2002 zurückgebauten Wohngebäudes zu realisieren. Entstanden ist ein mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ ausgezeichnetes Mehrfamilienhaus mit elf Wohneinheiten, die speziell auf Familien ausgerichtet sind. Aktuell plant die WOGES, Wohnungen in Mittelganghäusern zusammenzulegen, um attraktiven Wohnraum für ein breiteres Spektrum an Haushalten zu schaffen. Damit soll die Zusammensetzung der Bevölkerung im Quartier insgesamt positiv beeinflusst werden. Die WGH hat im WG III in den letzten Jahren in einem Gebäude die Wohnungen im obersten Geschoss stillgelegt und mit Dachziegeln verkleidet. In einem weiteren Gebäude ist dies ebenfalls bereits vorbereitet und kann sukzessive umgesetzt werden (vgl. Abbildung 6.19).

Abbildung 6.19: Neubau und Wohngebäude mit stillgelegtem oberem Geschoss im WG III

Quelle: IfS, 2023.

Die Gehwege, Straßen und Garagenhöfe sind im gesamten Fördergebiet in teilweise sehr schlechtem Zustand. In der Vergangenheit konnte wenig investiert werden, sodass nicht nur im Fördergebiet, sondern in der gesamten Stadt ein erheblicher Sanierungsstau entstanden ist.

6.5.3 Herausforderungen und Ziele

Ein zentrales Ziel der Verwaltung ist es, Hettstedt attraktiv für Familien zu machen bzw. die vorhandenen, positiven Standortfaktoren zu halten. Dazu gehört die Verfügbarkeit und Qualität der sozialen Infrastruktur, der Schulen

und Kindertagesstätten, für die in den letzten Jahren bereits einiges erreicht werden konnte. Aktuell soll mit dem Quartierspark nun auch in die öffentlichen Freiräume investiert werden. Zudem wird in der Verwaltung die Aktualisierung des ISEK vorbereitet. Die größte Herausforderung in der Umsetzung der Projekte ist die angespannte Haushaltslage. Im Jahr 2023 verfügte die Stadt Hettstedt über keinen genehmigten Haushalt, weshalb es selbst bei hohen Förderquoten schwierig bzw. nicht möglich ist, den kommunalen Eigenanteil bereit zu halten. Hinzu kommt ein gravierender Personalmangel in der Verwaltung, Stellenausschreibungen bleiben teilweise ohne Resonanz.

Ziel der Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH ist die weitere sukzessive Anpassung der Bestände an die Bedarfe. Im Rahmen der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts für das WG IV müssen mindestens noch vier Blöcke in ihrem Eigentum überplant werden. Die WOGES sieht für ihre Maßnahmen einen Zeithorizont bis 2035 vor, der Rückbau erfordert eine langfristige Planung. Durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine im Jahr 2022 mussten kurzfristig geeignete Wohnungen saniert werden. Solche Reaktionen auf unvorhergesehene Ereignisse stellen eine Herausforderung dar. Wie sich der einsetzende Generationenwechsel im nach wie vor beliebten WG II auf die Entwicklung des Leerstands auswirken wird, muss abgewartet werden. Weitere Bedingungen für erfolgreiche Projekte sind die Verfügbarkeit von weiteren Fördermitteln im Bereich der energetischen Sanierung und langfristig tragfähige Lösungen für die Wärmeversorgung. Beim Rückbau ist es zunehmend schwierig, Unternehmen für die Entsorgung der schadstoffhaltigen Platten zu finden.

6.5.4 Zielerreichung und Ausblick

Die in der Richtlinie der StbF verankerten Kernziele spielen für die Fördergebiete folgende Rolle:

a) Die Stärkung bzw. Beibehaltung der Funktion des Ortskerns als Standort für Einzelhandel wird weiterhin als eine wichtige Aufgabe eingeschätzt, die durch die Stadtverwaltung nur bedingt beeinflusst werden kann. Auch wenn mit einem Einzelhandelskonzept darauf hingearbeitet wird, bestimmte Sortimente im Zentrum zu konzentrieren, bleibt fraglich, ob sich die zwei innenstädtischen Einkaufszentren perspektivisch halten können. Im Rahmen einer Antragstellung im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ war vorgesehen, einen „Zukunftsmanager“ einzustellen und junge Menschen für eine Tätigkeit in den Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben im Hettstedter Ortskern zu begeistern. Aufgrund der Haushaltslage musste dieses Projekt trotz positiver Zusage des Bundes vorerst gestoppt werden. Die wichtige Funktion der (städtischen) Kindertagesstätten und Schulen für den Ortskern konnte durch die Sanierung der Gebäude erreicht werden, das Angebot kann den Bedarf derzeit vollständig decken. Die WOGES hat als Eigentümerin an einigen Gebäuden (u. a. in unmittelbarer Nähe des Rathauses) in die Sicherung der Wohnfunktion investiert.

b) Die denkmalgeschützte Bausubstanz konzentriert sich im Ortskern und ist – was die kommunalen Gebäude betrifft – nach Aussage der Interviewten überwiegend in einem guten Zustand. Dies wurde zu wesentlichen Teilen durch

die Städtebauförderung erreicht. Im Rahmen der ISEK-Erstellung erfolgt hier eine neuerliche Bestandsaufnahme.

c) Städtebauliche Brachen sind im Ortskern in der Vergangenheit insbesondere im Bereich Kupferberg durch den Rückbau abgängiger Immobilien im Eigentum der Kommune entstanden. Diese wurden zur Errichtung von Stellplatzflächen und Grünanlagen wiedergenutzt. Es existieren aber noch einige Grundstücke, die einen Handlungsbedarf aufweisen bzw. für die eine Nachnutzung gestaltet werden muss. Die durch den Rückbau entstandenen Flächen in den Wohngebieten wurden in der Vergangenheit in der Regel als einfache Grünflächen hergerichtet, im WG III wurde ein Wohnungsneubau errichtet. Im Wohngebiet IV soll in den nächsten Jahren eine bislang brachliegende Fläche neben der Grundschule zu einem Quartierspark entwickelt werden.

d) Die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände stand bislang nicht direkt im Fokus der Maßnahmen der Städtebauförderung in Hettstedt. Die WOGES ist bemüht, über die Diversifizierung der Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie über die Belegung von Wohnungen eine Durchmischung der verschiedenen Wohngebiete zu erreichen.

e) Ein besonders wichtiges Anliegen aller Akteure ist es, die Wohngebiete und die Stadt insgesamt familienfreundlich zu gestalten. In diesen Zusammenhang lassen sich die Investitionen in die soziale Infrastruktur sowie einige der Umbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen einordnen. Die WOGES berichtet, dass die sanierten Wohneinheiten sehr gut angenommen werden. Der Zuzug erfolgt allerdings aus den eigenen Beständen oder anderen Stadtgebieten, nicht von außerhalb. Auf der anderen Seite hat das Wohnungsunternehmen auch auf die Bedarfe von Seniorinnen und Senioren reagiert: Die Erdgeschosse wurden möglichst barrierearm umgestaltet, in Kooperation mit Pflegediensten sind Angebote betreuten Wohnens entstanden. Die Verwaltung ist hier nur mittelbar involviert, der Pflegedienst Sozialstation Hettstedt ist ein kommunaler Eigenbetrieb.

Der Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen der Klimakrise werden von der Stadtverwaltung als Querschnittsziel für alle Projekte betrachtet.

Insgesamt sind die Interviewten aus Stadtverwaltung und WOGES zufrieden mit den umgesetzten Maßnahmen. Sie betonen aber gleichzeitig, dass für die Entwicklung des Wohnumfelds und der Wohnungsbestände kontinuierlich weitere Anstrengungen und Investitionen benötigt werden. Antworten müssen sowohl auf den demografischen Wandel als auch auf die Anforderungen des Klimaschutzes und die Folgen der Klimakrise gefunden werden.

6.6 Querschnittsanalyse der Einschätzungen der Zielerreichung

Die Fallstudien dienen insbesondere dazu, qualitative Aussagen zur Erreichung der Kernziele der Städtebauförderung zu treffen. In den vier Fallstudien (vgl. Kapitel 7.2.4, 7.3.4, 7.4.4 und 7.5.4) werden deshalb Aussagen zur Rolle bzw. Relevanz der Kernziele für die Umsetzung der Städtebauförderung, zu bisher erreichten Fortschritten und zu den aktuellen Aufgaben in den Fördergebieten dargestellt. Im Folgenden werden diese Darstellungen zusammenfassend im Querschnitt analysiert. Dabei wird deutlich, dass die Innenstadtstärkung in den Fallstädten eng verbunden ist mit den Zielen der Sicherung des baukulturellen Erbes und der Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten. Deshalb werden die Ergebnisse zu diesen drei Zielen in einem Abschnitt zusammengefasst.

6.6.1 Stärkung der Innenstädte, Erhalt baukulturellen Erbes und Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen

Das Ziel der **Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion** spielt in allen vier Fallstädten eine wichtige Rolle. Alle Fallstädte setzen das Programm WNE in der Innenstadt bzw. in Stadtteilzentren (Halle-Neustadt) ein. In allen Städten waren und sind damit Aufwertungsmaßnahmen in öffentlichen Räumen verbunden, z. B. die Umgestaltung von Straßenräumen und Grünflächen. Sehr häufig wird inzwischen auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei neuen Maßnahmen mitgeplant, deren Umsetzung aber oft noch aussteht.

Von großer Bedeutung war in den Fallstädten aber auch der Umgang mit der Altbausubstanz. In Aschersleben und Halberstadt ist die Stärkung der Innenstadt entsprechend eng verbunden mit dem Ziel der **Sicherung und baukulturellen Erhaltung des historischen Stadtkerns**. Dafür sind die besonderen Förderkonditionen im Programm WNE für die Sicherung von Altbauten eine wichtige Unterstützung, die in Halle (Saale) bereits in der Vergangenheit in der Südlichen Innenstadt eine bedeutende Rolle gespielt haben. Ein starker Zusammenhang besteht aber auch mit dem Ziel der **Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten**. Dazu zählen in den Fallstädten Schlüsselimmobilien wie der Bestehornpark in Aschersleben, das alte Hallenbad in Halberstadt und die Brauerei Freyberg in Halle (Saale), aber auch – als Erbe der Nachkriegsmoderne – die Hochhausscheiben in Halle-Neustadt. Bei der Inwertsetzung der Gebäudesubstanz sind insofern eine Reihe von Erfolgen in den Fallstädten sichtbar, die mit Unterstützung der Städtebauförderung erreicht wurden. Gleichzeitig stehen Perspektiven bzw. die Umsetzung von Planungen für weitere stadtbildprägende „dicke Brocken“ noch aus.

Auch die teils großflächige Umstrukturierung von Quartieren mit teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz und die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen (u. a. durch Wohnungsneubau) ist sowohl in Aschersleben als auch in Halberstadt an diversen Stellen mit Unterstützung der

Städtebauförderung bereits in der Vergangenheit sehr erfolgreich gelungen, ist aber noch nicht überall abgeschlossen. Hervorzuheben ist, dass dabei sowohl städtische Wohnungsbaugesellschaften als auch Genossenschaften und Private mitgewirkt haben. Die Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltungen, die über viele Jahre im Programm Stadtumbau (Ost) gewachsen ist, spielt in den Fallstädten bis heute eine wichtige Rolle. Die Unternehmen sind in allen Städten wichtige Akteure für die Umsetzung des Programms WNE, auch in den Innenstädten.

Die Stärkung der Innenstädte als Kernziel kann sich auf verschiedene Aspekte ihrer städtebaulichen Funktionen beziehen. In den untersuchten Kommunen ist Halberstadt die einzige der vier Fallstädte, die sich im Programm WNE im Zusammenhang mit diesem Ziel bereits explizit mit Ladenleerstand und der Verbesserung der Frequenz einer in die Jahre gekommenen Fußgängerzone auseinandergesetzt hat und sich ihrer Umgestaltung annimmt. In Halle können andere Programme genutzt werden, um diese Herausforderungen anzugehen, wie SZ im Stadtteilzentrum Neustadt und LZ sowie das Bundesprogramm ZIZ in der Altstadt. In Hettstedt war ebenfalls geplant, ZIZ zu nutzen, was aufgrund der dortigen Haushaltslage jedoch nicht möglich war.

Ebenfalls mit der Stärkung der Innenstädte wird die Ansiedlung kultureller bzw. öffentlicher Einrichtungen verbunden, die in Aschersleben auf den ehemaligen Brachflächen gelungen ist. Aber auch die Ausstattung mit qualitativ hochwertigen Gebäuden der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche spielt eine wichtige Rolle. In Hettstedt ist diese nach Einschätzung der Stadt inzwischen sehr gut, in Halle (Saale) sieht man es als eine wesentliche Herausforderung, Kitas, Schulen und Spielplätze der gewachsenen Nachfrage in der Innenstadt anzupassen.

6.6.2 Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Das Ziel der **Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände** ist nicht in allen Fallstädten explizit Schwerpunkt der Förderung im Programm WNE. Obwohl man z. B. in Halberstadt durchaus eine zunehmende Spaltung der Einkommen und einen steigenden Anteil der Ausländerinnen und Ausländer wahrnimmt, sind bislang noch keine konkrete Zielstellungen für die Stadtentwicklung daraus abgeleitet worden. Gleichwohl begegnen die Wohnungsunternehmen in Halberstadt, Hettstedt und Aschersleben durch Umbau ihrer Bestände gezielt Imageproblemen bzw. einer Stigmatisierung bestimmter Wohngebiete oder Teilen von ihnen. In allen drei Städten erfolgt dies in Plattenbaubeständen über die Diversifizierung der Wohnungsgrößen und -zuschnitte im Rahmen von Umbaumaßnahmen, die auch den Teilrückbau einschließen. In Halberstadt wurde auch Ersatzneubau durchgeführt, in Hettstedt wurde ebenfalls ein Neubau auf Rückbauflächen errichtet. Von den Wohnungsunternehmen wird zudem über die Belegung eine Haushaltsmischung angestrebt.

In Halle (Saale) ist, anders als in den anderen Fallstädten, die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände in den Großwohnsiedlungen immer explizites Ziel der Städtebauförderung gewesen.

Auch hier wird eine Diversifizierung von Wohnungsangeboten in den Großwohnsiedlungen angestrebt. Geplant und teilweise umgesetzt ist, Rückbauflächen in für die Entwicklung neuer Wohnungsangebote zu nutzen (Mehrfamilienhäuser für Besserverdienende und Einfamilienhäuser). Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts wurden viele Jahre im Programm Soziale Stadt entwickelt und werden heute im Programm SZ weiterverfolgt. Gerade in der südlichen Neustadt sind durch die starke Zuwanderung jedoch Herausforderungen entstanden, die mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen aus Sicht der Stadt noch nicht zufriedenstellend bewältigt werden konnten. In den innerstädtischen Fördergebieten von Halle (Saale) gibt es durch den Zuzug von Mittelstandshaushalten dagegen heute eine gemischte Bevölkerungsstruktur.

6.6.3 Bewältigung des demografischen Wandels

Das Ziel der **Bewältigung des demografischen Wandels und der Sicherung der Daseinsvorsorge** spielt in allen vier Fallstädten in allen Fördergebieten eine zentrale Rolle. Das ist nicht überraschend, denn der Umgang mit den städtebaulichen Folgen der Bevölkerungsverluste war in der Vergangenheit Kern des Programms Stadtumbau, dessen Nachfolge das Programm WNE angetreten hat. Auch wenn die Fallstädte viele erfolgreich umgesetzte Maßnahmen vorweisen können, ist der Leerstand sowohl in Innenstadt-Fördergebieten (Ausnahme Halle Südliche Innenstadt) als auch in Stadtrand-Gebieten weiterhin auf einem hohen Niveau. Grundsätzlich ist die Strategie der Konzentration auf ein Wachstum der Innenstadt und eine strategische Anpassung der Randbereiche weiter der Leitgedanke in den Städten. In den Wohngebieten werden nach Einschätzung der Fallstädte weiterhin Rückbaubedarfe auftreten, in Aschersleben, Halberstadt und Hettstedt wurde zuletzt überwiegend Teilrückbau umgesetzt.

Um dem Bevölkerungsrückgang etwas entgegenzusetzen, versuchen Wohnungsunternehmen und Kommunen insbesondere Familien anzusprechen. Maßnahmen, die auf Familienfreundlichkeit zielen, schließen die Sanierung und Modernisierung bzw. den Ausbau der sozialen Infrastruktur (insbesondere Kitas und Schulen) und Spielplätze ebenso ein wie Wohnumfeldgestaltung und Weiterentwicklung von Wohnungsangeboten bspw. durch Grundrissänderungen. Neben einem perspektivischen Bevölkerungsverlust muss heute auf einen Zuwachs von älteren Menschen einerseits und von Kindern (oft mit Fluchthintergrund) andererseits reagiert werden. In den Fallstädten wird auf die Zielgruppe der älteren Menschen abgestellt, indem ein Schwerpunkt der Maßnahmen auf die Herstellung der Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen und bei der Erschließung von (Wohn)Gebäuden gelegt wird sowie auf wohnortnahe Versorgungseinrichtungen. Die Wohnungsunternehmen kooperieren teils mit Pflegediensten.

7 Schwerpunktthemen und Workshops 2023

Die Schwerpunktthemen der Workshops im Jahr 2023 greifen wichtige aktuelle Fragen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt auf. Im Zusammenhang mit der Evaluation der besonderen Fördertatbestände für den Rückbau im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung stand das Thema des ersten Workshops, eine Bestandsaufnahme zum Umgang mit Wohnungsleerstand in der Städtebauförderung (vgl. Kapitel 7.1). Die Entwicklung klimarelevanter Maßnahmen innerhalb städtebaulicher Gesamtmaßnahmen ist ab dem Jahr 2023 obligatorisch und war Anlass für die Wahl des Themas für den zweiten Workshop (vgl. Kapitel 7.2). Innenstädte und Ortskerne machen einen großen Teil der Fördergebiete aus und auch nach dem Ende der Corona-Pandemie sind weiter kreative Lösungen gefragt, um sie zukunftsfähig zu machen. Gegenstand des dritten Workshops waren die Projekte, die in Sachsen-Anhalt mit diesem Ziel im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) durchgeführt werden (vgl. Kapitel 7.3). Die von den Referentinnen und Referenten freigegebenen Präsentationen zu den einzelnen Workshops können auf der Webseite der Begleitforschung (www.begleitforschung.info) heruntergeladen werden.

7.1 Umgang mit Wohnungsleerstand in der Städtebauförderung

Für den ersten Workshop 2023 stellte die Wohnungsgenossenschaft Einigkeit eG im Herzen der Altstadt von Aschersleben einen 2021 fertiggestellten Tagungsraum zur Verfügung. Die Begrüßung der 45 Teilnehmer/innen übernahm **Oberbürgermeister Steffen Amme**. Er betonte die Bedeutung der Städtebauförderung als verlässliches Instrument, das die Stadt intensiv genutzt habe, um für Bürgerinnen und Bürger sowie den Tourismus eine attraktive Innenstadt zu schaffen. Er betonte, dass vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen auch innovative Ansätze gefunden werden müssten und verwies auf ein Projekt mit gefördertem Teilrückbau, das durch die Ascherslebener Wohnungsbaugesellschaft AWG durchgeführt wird.

Herr Dr. Steffen Fliegner, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale), erläuterte in seinem Grußwort die Grundstruktur und Elemente der Begleitforschung Städtebauförderung in Land-Sachsen-Anhalt und ging dabei auch auf Weiterentwicklungen gegenüber der Begleitforschung des Programms Stadtumbau (Ost) ein, in deren Rahmen von 2006 bis 2020 insgesamt 46 Workshops durchgeführt wurden.

Herr Maik Grawenhoff, Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID), Referatsleiter Referat 22 – Städtebauförderung, Architektur, betonte in seiner Begrüßung, der Anspruch an die Städtebauförderprogramme sei, dass sie „lernende Programme“ sind. In diesem Zusammenhang sei der Austausch auf der Arbeitsebene sowie zwischen dem MID und der Arbeitsebene im Rahmen

der Workshops sehr wichtig. Bezüglich der Themenwahl für den Workshop erklärte Herr Grawenhoff, dass der Umgang mit Leerstand in den Kommunen auch von den besonderen Förderbedingungen für die ostdeutschen Länder (kein kommunaler Eigenanteil für Rückbau, Sicherung, Rückführung städtischer Infrastrukturen) abhängt. Die Notwendigkeit des Fortbestands dieser besonderen Förderbedingungen lässt der Bund 2023/2024 evaluieren. Die Länder werden in den Prozess eingebunden. Für das MID sei es deshalb wichtig, über die aktuelle und zukünftige Bedeutung für die Praxis Hinweise zu sammeln.

Frau Dr. Anja Nelle, Begleitforschung IfS Berlin, führte anhand einer kurzen Präsentation in das Thema ein. Dabei verwies sie auf das Spannungsfeld von städtebaulichem und wohnungswirtschaftlichem Wert von Immobilien, das die Strategien im Umgang mit Wohnungsleerstand prägt. Eine besondere Herausforderung stellen demnach Immobilien dar, die städtebaulich wertvoll sind, aber aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive Defizite aufweisen und solche, die wohnungswirtschaftliche Potenziale haben, aber städtebaulich wertlos sind. Die aktuelle Relevanz des Wohnungsleerstands in den Programmkommunen zeigte Frau Dr. Nelle anhand einer Auswertung der elektronischen Begleitinformationen (eBI) auf.²¹ Neben der Relevanz des Wohnungsleerstands rief sie drei weitere Fragen zu Trends und Entwicklungen, alten und neuen Herausforderungen sowie aktuellen Konzepten und Strategien auf, die als Leitfragen für die Veranstaltung dienten.

Herr Phillip Schwede, empirica ag, Bonn, Landeshauptstadt Magdeburg, startete seinen Vortrag mit dem Titel „Wohnungsleerstände in Deutschland: Regionale Besonderheiten und Auswirkungen“ mit Darstellungen der Entwicklung des Wohnungsleerstands in Deutschland seit 2012 und zeigte dabei auf, dass die Leerstandsquoten (marktaktiver Leerstand nach CBRE-empirica-Leerstandsindex) in Ostdeutschland (ohne Berlin) deutlich über denen in Westdeutschland liegen und der Leerstand in Schrumpfungsregionen seit 2015 deutlich zunimmt. In einer Betrachtung der Landkreise und kreisfreien Städte veranschaulichte Herr Schwede, dass im Land Sachsen-Anhalt mit Ausnahme von Magdeburg, Halle (Saale) und dem Saalekreis alle Kreise zwischen 2016 und 2021 0,5 Prozentpunkte und mehr Leerstandsanstieg verzeichnet haben. Bezogen auf alle Bundesländer weist Sachsen-Anhalt mit 8,1% die höchste Leerstandsquote auf. Innerhalb des Landes sind nach dem CBRE-empirica-Index für marktaktive Geschosswohnungen der Altmarkkreis Salzwedel und Harz mit 11% am stärksten betroffen. Die stärksten Veränderungen zwischen 2016 und 2021 von über 2 Prozentpunkten gab es in den Kreisen Harz und Mansfeld-Südharz. Im Folgenden ging Herr Schwede auf Erkenntnisse über Leerstandsursachen aus Fallstudien ein, zeigte Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung und Leerstandsquoten. Für Sachsen-Anhalt ergibt sich danach bis 2035 eine Leerstandsquote von 17,5% bei kontinuierlich sinkenden Einwohnerzahlen. Abschließend empfahl Herr Schwede, für den Umgang mit Leerstand die Entwicklungen im Blick zu behalten, sowohl die Marktaktivierung als auch den Rückbau von nicht mehr marktfähigen Beständen zu betreiben und auch auf die Unterstützung von Leerstandslotsen und Programmen wie „Jung kauft Alt“ bei der Marktaktivierung zu setzen.

²¹ Für eine aktualisierte Zusammenstellung der Daten auf Grundlage des eBI 2022 vgl. Kapitel 4.3.

In der **Diskussion** wurde die Frage aufgerufen, ob die Verkleinerung von Haushalten inzwischen „am Ende“ sei. Herr Schwede bejahte, dass es zunehmend eine geringere Rolle spielen werde, dass der Leerstand abgeschwächt wird, weil die Menschen auf größerer Fläche und in mehr Haushalten leben. Aus dem Publikum wurde darauf verwiesen, dass neben den im Vortrag vertieften Geschosswohnungen in der Praxis zunehmend beobachtet werde, dass Ein- und Zweifamilienhäuser in Ortsteilen leerfallen.

Frau Julia Rippich, Dezernentin Stadtentwicklung der Stadt Aschersleben, startete ihren Vortrag mit dem Hinweis, dass heute auf Bundesebene die Debatte über Wohnungsnot präsenter sei als über Wohnungsleerstand. Anhand von Plänen und Fotos zeigte sie auf, welche Anstrengungen in Aschersleben seit 2013 erfolgt sind. Sie betonte, dass die Innenstadt durch einen klaren Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung gestärkt werden müsse und Neubauvorhaben von Wohnungen und Einzelhandel an den Stadträndern unbedingt zu vermeiden seien. Das Zusammenwirken von Kultur/Freizeit, Arbeiten und Wohnen müsse zusammengedacht werden, um attraktive Wohnbedingungen in der Innenstadt zu schaffen. Mit großen Anstrengungen in der Sicherung und Sanierung ist die Einwohnerentwicklung in der Innenstadt von Aschersleben stabil, gleichwohl stehen knapp 26% der Wohnungen weiterhin leer, weshalb die Bekämpfung des Leerstands ein Dauerthema bleibt. Frau Rippich skizzierte die Aufgaben der Stadtverwaltung, gab einen Überblick über Instrumente zur Leerstands- und Bestandsreduzierung und warb für eine hohe Qualität im Städtebau, der Freiraumplanung und Architektur. Anhand von Beispielen auch aus der IBA-Zeit zeigte Frau Rippich eine erfolgreiche Leerstandsbekämpfung in unterschiedlichsten Beständen. Abschließend verwies sie darauf, dass es Aufgabe von Bund und Ländern sei, gleichwertige Lebensbedingungen durch umfassende Infrastrukturmaßnahmen zu schaffen, um dadurch Rahmenbedingungen für eine gleichmäßigere Verteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands zu erreichen.

Im Rahmen des Vortrags von Frau Rippich stellte **Herr Marcel Osterburg**, Wohnungsgenossenschaft Einigkeit eG, einen Teilrückbau im Kosmonautenviertel vor, bei dem 105 WE reduziert wurden und zwei in der Höhe abgestufte Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen geschaffen wurden, die bis heute gut vermietet sind. Die Investition von 3,8 Mio. € habe sich nach 18 Jahren amortisiert.

Herr Mike Eley von der Wohnungsbaugesellschaft Aschersleben präsentierte einen sehr innovativen, klimaneutralen Komplettumbau eines Plattenbaus im Gebiet Königsauer Viertel. Bei der Planung wurde er vom „Autarkie Team“ (Eigenbezeichnung) um Timo Leukefeld unterstützt. Hier ist ein Pultdach mit Solarpaneelen sowie eine Verkleidung der Südfassade mit Solarpaneelen im Bau. Es wird ein Carsharing-Angebot vorgesehen, die Ladesäulen werden durch die am Haus gewonnene Energie bestückt. Das Haus ist das erste von dreien, die in dem Gebiet ebenso umgebaut werden sollen.

In dem an die Vorträge anschließenden Rundgang durch die Altstadt berichtete zunächst Herr Osterburg von der zusammenhängenden Entwicklung des Gebiets Oelstraße, zu dem auch der Veranstaltungsort gehört. Die Genossenschaft erwarb hier sukzessive Altbauten und Grundstücke, sanierte

und ergänzte durch Neubauten. Im Innenhof wurde eine Innenhofgestaltung angelegt, unter Teilen befindet sich eine Tiefgarage. Über die Sanierung weiterer zusammenhängender Bestände u. a. am Hopfenmarkt/Halken berichtete Herr Mike Eley von der ASG. Beide Unternehmen sind sowohl in den Plattenbaugebieten als auch in der Altstadt aktiv. **Herr Hendrik Eley** von der Stadtverwaltung gab Hinweise auf historische Highlights entlang der Route.

Der Nachmittag wurde durch einen Vortrag mit dem Titel „Viel geschafft, viel zu tun: Erfolge und Herausforderungen für den Umgang mit Leerstand in Staßfurt“ von **Frau Petra Albrecht**, Koordinatorin Stadtplanung, und **Frau Gunthild Böhme**, Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt, eröffnet. Zunächst schilderte Frau Albrecht die schwierigen Rahmenbedingungen in Staßfurt. Zum einen sind dies die verlorenen Stadtstrukturen im Bergschadensgebiet in Folge des Kalibaus, der sehr hohe Arbeitsplatzverlust in den 1990er Jahren, der trotz zuletzt positiver Zahlen nachwirkt, und die lokalen Barrieren zwischen drei ehemals selbstständigen Siedlungskernen. Das Zentrum mit dem im Rahmen der IBA entstandenen Stadtsee ist bei den Bürgerinnen und Bürgern beliebt. Der Einwohnerrückgang schreitet jedoch voran und trotz eines Rückbaus von über 1.400 WE bis 2019 ist der Leerstand sehr hoch, in fast allen Gebieten liegt er bei über 20%. In den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft beläuft sich der Leerstand auf 22,8%. Ab 2022 ist der Rückbau weiterer 342 WE in der Umsetzung, auf einer Rückbaufläche (Tierpark) ist geplant, einen B-Plan für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern zu entwickeln. Damit soll der Kritik aus der Bevölkerung begegnet werden, dass niemand zuziehe, weil die Stadt keine Grundstücke für den Wohnungsbau anbiete. Problematisch ist, dass die Auswertung der Stadt zeigt, dass unter den Wohnungskäufern kaum Personen von außerhalb sind. In Einzelfällen gelingt es, leerstehende Altbauten an junge Familien zu vermitteln. Insgesamt stehen jedoch nicht nur in der Kernstadt von Staßfurt, sondern auch in den Ortsteilen sehr viele Altbauten leer. Gerade dort sieht Frau Albrecht erheblichen Handlungsbedarf, da die Ortskerne wegbrechen. In der Prognose zeigt sich ein steigender Leerstand durch sinkende Haushaltszahlen.

Anschließend präsentierte **Frau Anett Funke**, Stadtplanung, Stadt Weißenfels, „Aktuelle Befunde und Herausforderungen“ im Wohnungsleerstand in Weißenfels. In Weißenfeld gibt es ein großes innerstädtischen Fördergebiet Lebendige Zentren, im Südwesten liegt das Plattenbauquartier Kugelberg, das in WNE gefördert wird, eine weitere Wohnsiedlung ist Süd. Perspektivisch rechnet man aufgrund der Alterung in den Wohnsiedlungen mit Leerständen dort. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt und der Kernstadt ist relativ stabil, ein Schlachtbetrieb ist ein großer Arbeitgeber vor Ort. Durch die Arbeitnehmerschaft leben sehr viele Menschen aus Osteuropa in Weißenfels und in einigen Stadtgebieten gibt es einen sehr hohen Anteil ausländischer Bevölkerung, der teils mit hohen Leerstandsquoten zusammenkommt, denn die Mieten sind in den wenig instandgesetzten Gründerzeitlagen gering. Frau Funke beschreibt, dass das Hauptproblem im Leerstand die „Schrottimmobilien“ seien, von denen es ca. 400 bis 450 in der Stadt gibt. In historischen Lagen mit Denkmalbereichen gibt es einen hohen Leerstand. Es gebe sehr viele Einzeleigentümer, die aus verschiedenen Gründen nicht Willens oder nicht in der Lage sind, in ihre Immobilien zu investieren. Im Rahmen des ISEK, das die Stadt aktuell fortschreibt, werden Strategien für die Weiterentwicklung der Gebiete entwickelt. Ein Ziel ist die Reduzierung des

Leerstands, es sei aber schon als Erfolg zu werten, ihn auf einem konstanten Niveau zu halten. Die Revitalisierung großer, stadtbildprägende Gebäude wie den Bahnhof will die Stadt selbst in Angriff nehmen.

In dem abschließenden Input „Aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Verzögerung der Leerstandsproblematik im ‚Ankunftsquartier‘ Halle-Neustadt“ gingen **Dr. Steffen Fliegner**, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Planen, Stadt Halle (Saale), und **Guido Schwarzendahl**, Bauverein Halle & Leuna eG aus der Stadt Halle (Saale), der Frage nach, ob die Leerstandsproblematik in der Großwohnsiedlung lediglich temporär durch Zuzüge Geflüchteter nicht mehr sichtbar ist.

Herr **Dr. Fliegner** zeigte anhand von Grafiken anschaulich auf, dass der Wohnungsleerstand in den Großwohnsiedlungen in Halle zwischen 2002 und 2017 durch den Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus gesenkt wurde und der Leerstand in den innerstädtischen Quartieren durch eine steigende Nachfrage zurückging. Während es in den „guten Gründerzeitvierteln“ inzwischen eine normale Marktlage gebe, seien für die Großsiedlungen ohne Rückbau wieder steigende Leerstände auf über 20% bis 2025 zu erwarten. Während sich 2020 abzuzeichnen schien, dass der Leerstand wieder ansteigt, wurde diese Entwicklung durch die Zuwanderung aus der Ukraine jüngst gebremst. Sehr problematisch sei jedoch die soziale Segregation in der Stadt. In Neustadt leben aktuell 42% der ausländischen Bevölkerung Halles, es zeichne sich eine Überforderung von Schulen, Kitas und dem Quartier insgesamt ab. In den Beständen des kommunalen Unternehmens GWG gibt es einen hohen Anteil an ausländischer Bevölkerung, der allerdings unter dem Durchschnitt in Neustadt liegt. Besonders stark belegt sind die Immobilien privater Anbieter, die oft heruntergewirtschaftete Wohnungen niedrigschwellig an Ausländerinnen und Ausländer vermieten.

Herr Schwarzendahl präsentierte, dass sich der Leerstand in Beständen der Genossenschaft mit dem gleichen teilsanierten Zustand aufgrund von Lagebedingungen verschieden entwickelt hat. Bestände, die einen freien Blick in die Natur haben (nach Rückbau von Nachbargebäuden), sind besser belegt als Bestände, die in „schwierigen“ Nachbarschaften liegen. Herr Schwarzendahl hob hervor, dass Einwohnerzuwächse kein Anzeichen einer bereits einsetzenden „Normalisierung“ sind, sondern lokale Ausnahmeeffekte. Die Fluchtbewegung aus der Ukraine sei ein temporärer Ausnahmeeffekt, es gebe auch weiterhin eine globale Fluchtbewegung. Anders als Herr Dr. Fliegner es für die Gesamtstadt aufgezeigt hat, gebe es keine Konzentration von Menschen mit Transfereinkommen oder Fluchthintergrund in den Beständen der Genossenschaft in der Neustadt. 40% aller Wohnungen der Genossenschaft befinden sich in Halle-Neustadt; ein Drittel der bei der Genossenschaft wohnenden ukrainischen Geflüchteten lebt in Halle-Neustadt. Abschließend wies Herr Schwarzendahl darauf hin, dass der Wohnungsbestand in Großsiedlungen weiterhin strukturelle Leerstände aufweisen werde. Dafür müssten Mittel und langfristige Lösungen gefunden werden.

In der Zusammenfassung resümierte **Dr. Anja Nelle**, Begleitforschung IfS Berlin, dass die Vorträge deutlich aufgezeigt hätten, dass der Umgang mit Wohnungsleerstand in der Praxis weiterhin eine hohe Relevanz habe und die Prognosen der Einwohnerentwicklung deutlich darauf hindeuten, dass die

Leerstands betroffenheit zunehmen werde. Aus den Vorträgen habe sich dies sowohl für innerstädtische Gebiete und im Altbaubestand gezeigt als auch in Wohnsiedlungen mit Plattenbaubeständen. Es sei aber auch deutlich geworden, dass in der Praxis der hohe Leerstand in Ortsteilen, die nicht Teil von Städtebauförderungskulissen sind, eine Rolle spielt. Bezüglich der Herausforderungen konstatierte Frau Dr. Nelle, dass sich keine neuen Trends zeigten, sondern das Spektrum weiterhin von dem Leerstand oberer Geschosse über große leerstehende stadtbildprägende Gebäude bis hin zu kleinen Altbauten, deren Eigentümer nicht zu mobilisieren seien, reiche. Nicht zuletzt die Darstellungen aus Ascherleben hätten gezeigt, dass die Instrumente bekannt sind, dass Erfolge aber einen langen Atem benötigen und es sehr wertvoll sei, wenn Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung Hand in Hand arbeiten.

7.2 Klimarelevante Maßnahmen

Der zweite Workshop 2023 fand in den Räumlichkeiten der Wohnungsgenossenschaft Otto von Guericke eG in der Großwohnsiedlung Magdeburg-Neu Olvenstedt statt. Bei seiner Begrüßung skizzierte **Herr Stephan Herrmann**, Abteilungsleiter Stadterneuerung/Entwicklungsmaßnahme im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, die lange Geschichte der Städtebauförderung in der Wohnsiedlung seit den 1990er Jahren. Es wurden zunächst Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, u. a. die Herrichtung von Spielplätzen, später wurden als Reaktion auf den schnellen Bevölkerungsrückgang 13.000 Wohnungen vom Markt genommen. Mehrere Rückbauflächen wurden von den Wohnungsunternehmen oder der Stadt anschließend als Einfamilienhausgebiete entwickelt. Heute gebe es im Stadtteil eine gute soziale Durchmischung.

Herr Herrmann betonte auch die Relevanz der Themen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels für die Stadtentwicklung. Er wies auf die in seiner Abteilung mittlerweile obligatorische Prüfung der Klimarelevanz für alle Vorhaben und benannte Konzepte und Pläne, die bereits von der Stadt entwickelt wurden, unter anderem eine Satzung zur Begrünung von Stellplätzen. Darüber hinaus stellte Herr Herrmann ein Faltblatt zur Teilentsiegelung von Verkehrsflächen vor. Als Erwartung für die Veranstaltung formulierte er, dass er mehr konkrete Aussagen zur Einstufung von „klimarelevanten Maßnahmen“ in der Städtebauförderung erwarte.

Herr Dr. Steffen Fliegner, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale), verwies in seiner Begrüßung darauf, dass in der langen Reihe der Workshops der Begleitforschung Stadtumbau Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels erstmals 2020 in Dessau-Roßlau explizit als Thema auf dem Programm stand. Er nehme aktuell wahr, dass die Auseinandersetzung mit diesem Thema immer stärker von der grundsätzlichen Feststellung der Problemlagen zu Planungen für die Umsetzung von Maßnahmen übergehe. Aufgrund der hohen Relevanz des Themas sei es wichtig, darüber verstärkt in den Austausch zu treten.

Frau Dr. Anja Nelle und **Herr Max Reichenheim**, Begleitforschung IfS Berlin, führten anhand einer kurzen Präsentation in das Thema ein. Zunächst verwies Frau Dr. Nelle darauf, dass mit dem Wegfall der Übergangsregelungen in der VV 2023/24 die Umsetzung klimarelevanter Maßnahmen in angemessenem Umgang verpflichtende Zuwendungsvoraussetzung für die Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung sind. Ziel des Workshops sei, Anregungen zu gewinnen, Erfahrungen auszutauschen und sowohl Fragen der Kommunen an das MID/LVA zu beantworten als auch umgekehrt. Im Kern ginge es darum, welche Maßnahmen bereits (im Rahmen der Städtebauförderung) in den Kommunen durchgeführt werden, welche Herausforderungen bestehen und welche Lösungsansätze dafür bereits gefunden wurden.

Herr Reichenheim gab anhand einer Auswertung der Daten der elektronischen Begleitinformationen (eBI) einen Einblick in bereits im Rahmen der Städtebauförderprogramme vorgesehene Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel. In über 80% der Fördergebiete sind demnach Maßnahmen aus dem Bereich Grün- und Freiflächen (Schaffung/Erhalt, Vernetzung, Entsiegelung, Biodiversität) vorgesehen, in ca. 70% der Fördergebiete mindestens eine Maßnahme mit Gebäudebezug (energetische Sanierung, Baustoffe, Begrünung). Nur in wenigen Fällen werden die angegebenen Maßnahmen nicht aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert.

Frau Tanja Kenkmann, Öko-Institut e.V., Freiburg (digital zugeschaltet), stellte unter dem Titel „Nutzung der Städtebauförderung für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ zunächst heraus, dass kommunaler Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel wichtige Handlungsfelder für die Kommunen sind und sie einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung der Einsparungsziele für Treibhausgasemissionen leisten könnten. Sie bezifferte das Minderungspotenzial für CO₂-Emissionen durch Kommunen im Jahr 2019 mit 101 t CO₂-Äquivalente und stellte diese Zahl den gesamten Emissionen in Deutschland in Höhe von 795 Mio. t gegenüber. Anschließend führte sie Einflussbereiche der Kommunen auf und gab zahlreiche Beispiele für klimarelevante Maßnahmen aus dem Kontext der Städtebauförderung in ganz Deutschland. In ihrem Fazit betonte Frau Kenkmann unter anderem, dass die Quartiersebene besonders geeignet für eine ganze Reihe von Klimaschutzmaßnahmen sei. Die Abschätzung der Wirkungen von Maßnahmen dieser Art sei grundsätzlich möglich, was sie am Beispiel der Sanierung von Straßen- und Außenbeleuchtung verdeutlichte. Die Wirkungen von Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel seien wesentlich schlechter einzuschätzen. In der anschließenden Diskussion betonte Frau Kenkmann zudem, dass Maßnahmen dieser Art teils eher kleinteilig seien und über das Quartier hinaus für die Gesamtstadt kaum klimarelevante Wirkungen entfalten könnten. Umso wichtiger sei es, dass sie in ein kommunales Anpassungskonzept eingebettet sind.

Karin Grasse, technische Vorständin der Wohnungsgenossenschaft Otto von Guericke eG, präsentierte unter dem Titel „Naschgarten, Bienenstock & Co. – Ökologische Grünflächengestaltung“ eine Vielfalt von Maßnahmen des Unternehmens in diversen Wohngebieten Magdeburgs. Die sehr vielfältigen Maßnahmen schließen Bienenweiden, Wild- und Blühwiesen ebenso ein wie Baumpflanzungen (einzeln und als „Tiny Forest“), Fassadenbegrünung und die

Anlage eines Teichs. An mehreren Standorten sind Imker tätig. Die Genossenschaft informiert über die Maßnahmen, bringt Hinweisschilder an und bindet die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel über Baumpatenschaften ein. In der Diskussion erläuterte Frau Grasse, dass der Pflegeaufwand für die Wild- und Blühwiesen nicht geringer sei als bei herkömmlicher Umfeldgestaltung mit Rasen. Höhere Betriebskosten entstehen jedoch nicht, bzw. sie werden nicht umgelegt.

Im Anschluss an den Input von Frau Grasse führte sie gemeinsam mit Herrn Herrmann und Herrn Köder vom Stadtteilmanagement Neu Olvenstedt einen **Rundgang** durch den Stadtteil und erläuterte unterschiedliche Maßnahmen insbesondere der Freiraumgestaltung. Zudem führte der Rundgang zu einer alten Mühle, die durch einen Verein sukzessive und mit Mitteln aus der Städtebauförderung instandgesetzt wird, sowie zu Neubauten, die von der Genossenschaft für eine Pflegeeinrichtung errichtet wurden und an einen Pflegedienst vermietet werden. Darüber hinaus war ein fünfgeschossiger Plattenbau zu sehen, der als klimaneutrales Gebäude mit Photovoltaikfassaden etc. umgebaut werden soll (nach dem gleichen Prinzip, wie es bei der Veranstaltung im März 2023 von Herrn Eley in Aschersleben präsentiert wurde).

Der Nachmittag wurde durch ein **interaktives Format „Nachtisch“** eingeläutet bei dem die Teilnehmenden zunächst die Möglichkeit erhielten, zu berichten, ob sie aktuell ein Projekt planen, bei dem sie unsicher sind, ob es als klimarelevante Maßnahme zur Erfüllung von Artikel 3 Absatz 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung anerkannt wird. Aufgerufen wurden die Bereiche Gebäude, Mobilität, Freiraum. Zum **Thema Gebäude** kam die grundsätzliche Frage nach der Einbeziehung der grauen Energie in die Betrachtung klimarelevanter Maßnahmen auf. Inwieweit diese einbezogen werden könne, wenn bspw. eine Nachnutzung statt eines Ersatzneubaus erfolgt, bleibt ein Aspekt, der noch nicht geklärt ist. Die Frage, ob es grundsätzlich möglich sei, eine Innendämmung als Maßnahme an der Gebäudehülle einzustufen und ob sie als Beitrag zum Klimaschutz anerkannt werde, bejahte das MID. Zum **Thema Mobilität** wurde intensiv diskutiert, inwieweit Radwege als klimarelevante Maßnahmen anerkannt werden. Das LVA wies darauf hin, dass erkennbar sein müsse, dass die Maßnahme zu einer deutlichen Verringerung von CO₂-Emissionen führt, bspw. wenn eine vierspurige Autostraße durch den Ausbau eines Radweges derart umgebaut wird, dass nur noch zwei Autospuren erhalten bleiben. Wenn durch neue Radwege allerdings Flächen versiegelt würden, seien sie ggf. nicht als klimarelevante Maßnahme anzuerkennen. Zum Thema Ladesäulen wurde darauf hingewiesen, dass diese überwiegend nicht von den Städten, sondern von Unternehmen installiert oder betrieben werden und dass sie allein nicht als klimarelevante Maßnahmen gelten. Zum **Thema Freiflächen** wies das Landesverwaltungsamt darauf hin, dass eine klimarelevante Maßnahme einen neuen Mehrwert für das Klima mit einem angemessenen Investitionsaufwand schaffen müsse. Würden lediglich Bäume in einem Stadtpark durch neue, klimaresistentere Arten ersetzt, so falle dies unter die Instandhaltung und werde nicht als klimarelevante Maßnahme anerkannt. Würden dagegen Konzepte für die Regenrückhaltung (z. B. durch Rigolen) und Bewässerung neu eingebracht, so seien diese als klimarelevante Maßnahmen zu betrachten. Dies gelte auch für die Begrünung von Brachflächen. Das LVA machte ferner darauf

aufmerksam, dass für jede Prüfung die Begründung der Kommune von zentraler Bedeutung sei.

In der folgenden „Aufstellung“ positionierten sich die Anwesenden auf einer Skala von „1 Projekt im Jahr 2022 bewilligt bekommen“ bis „5 und mehr Projekte bewilligt bekommen“. Dabei wurde sehr anschaulich, dass die überwiegende Mehrheit der anwesenden Städte ausschließlich ein Projekt bewilligt bekommen hat, auch wenn es in der Kommune mehrere Gesamtmaßnahmen gibt. Die Aufstellung verdeutlichte insofern sehr gut, dass viele der Programmkommunen bei der Beantragung von klimarelevanten Maßnahmen noch am Anfang stehen. Ausnahmen bildeten neben den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) auch die Hansestadt Stendal.

Frau **Gudrun Lützkendorf**, Hansestadt Stendal, berichtete, dass sie sich bei der Entwicklung von klimarelevanten Maßnahmen und der Beschreibung von Maßnahmen von der „Toolbox Klimaanpassung“ habe inspirieren lassen, die in der Veranstaltung der Begleitforschung auf einem Workshop 2020 von Frau Kerstin Jahnke von der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Berlin, vorgestellt worden war. Als klimarelevante Maßnahmen habe die Stadt die Installation einer Regenerationsanlage zur Belüftung des Stadtsees im gleichnamigen Fördergebiet durchgeführt sowie die Installation von Verschattungselementen an Gebäuden von Kindertagesstätten und Grundschulen sowie im Außenbereich einer Kindertagesstätte.

Frau **Pia Ryll**, Stadtplanung/-sanierung, Lutherstadt Eisleben, zeigte mit ihrem Vortrag „Klimarelevante Maßnahmen im Quartier: Die Innenstadt von Lutherstadt Eisleben“ einen umfassenden Quartiersansatz. Die Lutherstadt hat bereits 2015 ein integriertes Klimaschutzkonzept „Altstadt“ erarbeitet: Die Entwicklung der 3,9 ha großen Fläche „Quartier Altstadt“, zu dem die Brachfläche eines ehemaligen Kraftfahrzeugbetriebs gehört sowie 48 Gebäude. Für die Gebäude wurde eine energetische Gebäudeanalyse durchgeführt. In der Planung wurde für das Wohnen eine Kombination von Neubau und Bestandsentwicklung geplant sowie die Schaffung von Grünbereichen unter Beachtung der Klimafolge- und Klimaschutzstrategien. Nachdem bei einer Veranstaltung Vorbehalte der Teilnehmenden gegenüber der Einrichtung eines Spielplatzes geäußert wurden, wurde eine Befragung der Anwohnenden gestartet; im Ergebnis gab es eine Befürwortung, und der zum Großteil über das Programm Lebendige Zentren finanzierte Spielplatz am Hainbuchenweg ist inzwischen eröffnet. Als weiteres Großprojekt stellte Frau Ryll die Sanierung der ehemaligen Grabenschule vor, ein 150 Jahre altes Baudenkmal, das seit 2007 leersteht und nun zum BürgerRathaus umgebaut wird. Durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle und den Einsatz von erneuerbaren und nachhaltigen Energien soll eine Energieeinsparung von ca. 83% bei Wärmeversorgung gegenüber dem Bestand gelingen. Das Energiekonzept bezieht PV-Anlagen, Geothermie, Klimadecken, Lüftungstechnik, Klimatisierung und Beleuchtung ein. In der anschließenden Diskussion erläuterte Frau Ryll, dass die Genehmigung der PV-Anlagen durch den Denkmalschutz von der besonderen Dringlichkeit alternativer Energieerzeugung in Folge des Ukrainekrieges begünstigt wurde.

Anschließend präsentierten **Herr Jean Kammer**, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, und **Frau Ulrike Beetz**, Fachbereich Landschaftsplanung, die

„Klimagerechte Freiraumentwicklung am Alten Elbhafen in Lutherstadt Wittenberg“. Es besteht aus drei Abschnitten: im ersten Abschnitt spielte die Errichtung eines Hochwasserschutzes und die Entwicklung einer dahinter gelegenen Fläche für den Wohnungsbau eine zentrale Rolle. Dabei wurde auch der Elberadweg an die Wasserkante verlegt. Im zweiten Abschnitt wird eine Hafenpromenade einschließlich Spielplatz gestaltet. Die Realisierung dieses Abschnitts wird im Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ im Zeitraum 2021 bis 2024 gefördert. Aktuell befindet sich das Projekt noch in der Planungsphase. Im dritten Abschnitt steht der am nächsten zur Altstadt gelegene Teil im Umfeld des Kornhauses im Fokus. Hier soll auch ein Zugang zum Wasser entstehen. Frau Beetz schilderte, dass die Abstimmungen dazu mit dem Schifffahrtsamt allerdings kompliziert seien.

In dem derzeit laufenden Projekt soll eine Erhitzungsreduzierung durch die Verwendung von hellem Asphalt erreicht werden. Es wird außerdem ein besonderes Augenmerk auf den Einsatz nachhaltiger Materialien und Bauweisen und die Wiederverwendung vorhandener Tragschichten gelegt. Das Regenwasser soll nach Möglichkeit lokal versickern, verdunsten, gespeichert oder genutzt werden und damit im natürlichen Wasserkreislauf bleiben. Abschließend wies Frau Beetz auf den Zusammenhang von Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Gesundheit hin: Mit dem Projekt werde ein Freiraum neu zugänglich und auch bei schwierigen Wetterbedingungen gut nutzbar gemacht.

Frau Dr. Anja Nelle, Begleitforschung IfS Berlin, fasste zusammen, dass die Erkenntnisse aus der Forschung gezeigt hätten, dass die Kommunen viel für Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels tun könnten und dass die Städtebauförderung in den Bereichen Städtebau, Stadtgrün und Wasser zahlreiche Anknüpfungspunkte biete. Die Beispiele aus der Praxis der Kommunen in Sachsen-Anhalt hätten in allen drei Bereichen Einzelmaßnahmen gezeigt. In den Beispielen Eisleben und Witteberg sei die Einbettung in einen größeren konzeptionellen Zusammenhang veranschaulicht worden. Eindrücklich sei aber auch das Plädoyer der Wohnungsgenossenschaft Otto von Guericke aus Magdeburg gewesen, dass viele kleine Maßnahmen gemeinsam einen klimarelevanten Beitrag leisten. Sie verwies nochmals darauf, dass sich die Frage, was effektive Maßnahmen sind, einfacher für gebäudebezogene Maßnahmen benennen lasse. Der Nachweis von Wirkungen im Bereich Anpassung an die Folgen des Klimawandels sei dagegen schwierig. Für die Beantragung von klimarelevanten Maßnahmen in der Städtebauförderung habe der Tag gezeigt, dass viele Programmkommunen erst über geringe Erfahrungen mit bewilligten Maßnahmen verfügen. Bei der Beantragung sei – wie das Ministerium und das LVA herausgestellt hätten – zu beachten, dass die Klimarelevanz überzeugend beschrieben wird und die Angemessenheit der Investition für den Ertrag zur CO₂-Einsparung/Anpassung an Folgen des Klimawandels gegeben sei. Die Einbeziehung der Maßnahmen Dritter in den Nachweis klimarelevanter Maßnahmen in einer Gesamtmaßnahme solle nicht genutzt werden, um als Kommune von eigenen klimarelevanten Einzelmaßnahmen abzusehen. Frau Dr. Nelle stellte heraus, dass das Thema die Kommunen und die Begleitforschung sicher auch zukünftig noch beschäftigen werde.

In seinem Abschlusswort zeichnete **Herr Maik Grawenhoff**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID), Referatsleiter Referat 22 – Städtebauförderung, Architektur, nochmals die Dringlichkeit der Thematik auf. 2023/2024 seien Experten zu Folge die entscheidenden Jahre, um Weichen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel zu stellen. Klimaschutz sei ein Querschnittsthema. In Bezug auf die „Angemessenheit“ von Maßnahmen machte Herr Grawenhoff deutlich, dass die Kommunen gefordert seien, denn das LVA bewerte den Einzelfall immer im Kontext. Das Ministerium mache bewusst keine Vorgaben in Tonnen CO₂-Reduktion oder Quadratmetern zu entsiegelnder Flächen. Die Bewertung erfolge vielmehr in einem Ermessensspielraum. Es gehe um Ernsthaftigkeit, Nachvollziehbarkeit und die Plausibilität, mit der dargelegt wird, wie sich ein Mehrwert für das Klima durch die Maßnahmen ergibt. Abschließend dankte er den Teilnehmenden, der Wohnungsgenossenschaft Otto von Guericke eG und dem IfS und betonte, dass er viele gute Anregungen mitnehme.

7.3 Innenstädte

Der dritte Workshop 2023 fand in der Stadt Zeitz statt. Tagungsort waren die Klinkerhallen im Gründerzeitquartier zwischen Schloss Moritzburg und Elster. Die 41 Teilnehmenden wurden zunächst von **Oberbürgermeister Christian Thieme** begrüßt. Er verwies auf die Geschichte der Stadt als Industriestandort, die Herausforderungen des Strukturwandels seit den 1990er Jahren, der mit hohen Bevölkerungsverlusten einherging, sowie die aktuellen Herausforderungen für die Attraktivierung der Innenstadt. Seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine sind in Zeitz über 1.000 Menschen, überwiegend Frauen und Kinder, eingetroffen. Der positive Effekt sei, dass dadurch die Nachfrage nach Wohnraum sowie die Kaufkraft in der Stadt steigt. Ein negativer Effekt mache sich in der Arbeitslosenstatistik bemerkbar.

Herr Dr. Steffen Fliegner, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale), konstatierte, dass die Stadt Zeitz mit einer Vielzahl planerischer Herausforderungen konfrontiert ist, was man zuletzt bei einem Workshop der Begleitforschung Stadtumbau im Jahr 2012 erfahren habe. Herr Dr. Fliegner sagte, er freue sich darauf, im Rahmen der Veranstaltung zu erfahren, welche Projekte speziell mit dem Bundesprogramm ZIZ durchgeführt würden und welche Ansätze sich aus Zeitz und anderen ZIZ-Kommunen in Sachsen-Anhalt für die Städtebauförderung mitnehmen ließen.

Herr Max Reichenheim, Begleitforschung IfS Berlin, führte anhand einer kurzen Präsentation in das Thema ein. Zunächst verwies Herr Reichenheim darauf, dass viele der Herausforderungen in den Innenstädten nicht neu sind, aber sich teils in den letzten Jahren verschärft haben. Dazu gehört der Bereich Einzelhandel, der u. a. durch die Zunahme des Online-Handels unter Druck gerät, ebenso wie die Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort und die Abwägung von Qualität durch Grünflächen und Parkraum. Als sich neuerdings dynamisch entwickelnde Themen nannte er den Bereich Arbeit (Co-Working einerseits, mehr Home-Office andererseits) und Anpassung der Innenstädte an die Folgen des Klimawandels. Im Folgenden skizzierte Herr Reichenheim die wesentlichen Aufgaben der Innenstadtentwicklung und zeigte anhand einer

Auswertung des Monitorings der Begleitforschung, dass in fast allen Kommunen der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt mindestens ein Gebiet die Innenstadt oder einen Teil davon umfasst. Mehr als zwei Drittel der Zuwendungen im Zeitraum 2020 bis 2022 wurden in den drei Kulissen Innenstadt/Altbau, Innenstadt/Sonstige oder Ortskernen bewilligt. Abschließend stellte Herr Reichenheim heraus, dass das Ziel der Veranstaltung sei, Anregungen aus dem Programm ZIZ mitzunehmen und zu diskutieren, inwieweit sie im Rahmen der Städtebauförderung umzusetzen seien.

Frau Dr. Juliane Ribbeck-Lampel, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Cottbus, gab mit ihrem Vortrag „Das Bundesprogramm ZIZ: Hintergrund, Zielsetzung, Projektspektrum und Zusammenhang mit der Städtebauförderung“ einen Einblick in die Entstehung des Programms, die Reichweite sowie die Ziele und Fördergegenstände. In dem Programm mit einer Laufzeit 2022 bis 2025 fördert der Bund mit über 250 Mio. € mehr als 200 Städte und Gemeinden. Davon sind zwei Drittel in Förderprogrammen der Städtebauförderung. Das Land Sachsen-Anhalt ist mit sieben Kommunen (Bernburg (Saale), Burg, Dessau-Roßlau, Halle (Saale), Lutherstadt Wittenberg, Salzwedel, Zeitz) vertreten. Eine Besonderheit des Programms ist, dass lediglich 30% der Förderung für investive Maßnahmen genutzt werden darf. Besonders häufig werden Konzepte, Kooperationen und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt. Mit Schlaglichtern auf unterschiedliche Kommunen umriss Frau Ribbeck-Lampel das Spektrum an Ansätzen, die vom City-Management über Leerstandsnutzungen bis zu Urban Farming reichen.

In der Diskussion verdeutlichte Frau Dr. Ribbeck-Lampel Nachteile des ZIZ-Programms gegenüber der Städtebauförderung: Es sei weniger flexibel, weil geprüft wird, ob die in den Förderbescheiden festgelegten Zwecke erfüllt sind, zudem können Fördergelder nicht in andere Jahre übertragen werden und das Programm hat insgesamt eine begrenzte Laufzeit. Der administrative Aufwand ist durch die Vielzahl der Projekte und Änderungsanträge sowohl für das BBSR als auch für die Fördermittelempfänger sehr hoch. Ein Vorteil sei, dass man Kommunen außerhalb der Städtebauförderung erreicht habe.

Im Anschluss an den Überblicksvortrag folgte zunächst durch **Frau Ines Will**, Referat Wirtschaftliche Entwicklung, die Vorstellung des ZIZ-Projekts „ZeitInnenVital“. Zentraler Baustein ist die Beauftragung einer Quartiersmanagerin. Sie vernetzt die Akteure in der Innenstadt miteinander und vermittelt Interessenten für die vorübergehende Anmietung leerstehender Gewerberäume. Zudem unterstützt sie auch die Koordination des neu eingerichteten Verfügungsfonds, der bislang sehr gut angenommen wird. Weitere Maßnahmen im Projekt sind die Erarbeitung eines strategischen Handlungskonzepts für eine gemeinsame Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit, die Etablierung neuer Formate und Durchführung von Veranstaltungen in diesem Kontext durch den Stadtmarketingverein sowie geringfügige bauliche Maßnahmen. Das Projekt profitiert von den Synergien verschiedener Förderprogramme: Im 2022 eröffneten Co-Working-Space WOW in der Zeitzer Innenstadt arbeiten Fachleute zu mehreren zukunftsorientierten Themen, sodass aus dieser räumlichen Nähe auch viele neue Ideen entstehen können.

Darauf aufbauend richtete **Herr Christian Villiers**, Sachgebiet Stadtentwicklung/Stadtsanierung, den Blick auf den Kontext, in dem das

Programm ZIZ in Zeit umgesetzt wird und zeigte eine Reihe von Schlüsselprojekten der Innenstadtstärkung zunächst in seinem Vortrag und anschließend bei einem Rundgang. Die Teilnehmenden konnten dabei einen Blick in die ehemalige Kinderwagenfabrik ZEKIWA werfen, in der im Erdgeschoss eine Ausstellung zum „Neuen Europäischen Bauhaus“ und anschließend Gewerbe, in den Obergeschossen das Stadtarchiv einziehen wird. Als weiteres Projekt der Städtebauförderung besichtigten die Teilnehmenden das Kirchgebäude des Franziskanerklosters, dass in den vergangenen Jahren in Stand gesetzt wurde und in die zukünftige Nutzung durch die evangelische Schule einbezogen wird. Auch auf ein gutes Beispiel für die Modernisierung und Instandsetzung durch Private konnte ein Blick geworfen werden, Herr Villiers wies aber auch auf den weiterhin hohen Leerstand und Bestand nicht gesicherter Immobilien hin. Insbesondere entlang der Durchgangsstraßen mit hoher Verkehrsbelastung ist diese Herausforderung gravierend.

Der Nachmittag startete unter der Überschrift „Ansatzpunkte auf dem Weg zu zukunftsfähigen Innenstädten aus Projekten des Bundesprogramms ZIZ“ mit drei kurzen Inputs von im ZIZ-Programm vertretenen Kommunen.

Zunächst berichtete **Frau Anita Steinhart**, Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung Dessau-Roßlau, über das Projekt „NeuSTADT-Meile“ und beschrieb den multisektoralen Ansatz und Methodenmix, den die Stadt Dessau-Roßlau im ZIZ-Programm dabei verfolgt. Machbarkeitsstudien werden dabei eingesetzt, um Möglichkeiten für die Umnutzung größerer leerstehender Immobilien zu eruieren. Ein bei der Stadtmarketinggesellschaft angesiedeltes Zentrenmanagement, die NeuSTADT-Agentur, arbeitet mit vielfältigen Aktionen und Veranstaltungen an Aktivierung, Vernetzung und Dialog der Akteure sowie an einem umfassenden Innenstadtmarketing. Wichtiger Bestandteil des Projekts ist auch die Einbeziehung „junger Stadtmacher“ über eine Zusammenarbeit mit der Hochschule Anhalt.

Frau Ines Kahrens, Sachgebiet Städtebauförderung und Altstadtssanierung der Hansestadt Salzwedel, beschrieb zunächst die unterschiedlichen Herausforderungen in der Innenstadt von Salzwedel, die von vielen denkmalgeschützten Altbauten geprägt ist. Die Stadtverwaltung begegnet diesen mit einem fortlaufend aktualisierten Bestandskataster und einer engen Beratung der Eigentümer. In das Programm ZIZ wurde die Stadt unter anderem mit der Gestaltung eines neuen Internetauftritts für das seit 2007 erfolgreich laufende Projekt „100 für 100“ aufgenommen, mit dem Interessenten für sanierungsbedürftige Altbauten in der Innenstadt gefunden werden sollen. Außerdem sollen Machbarkeitsstudien für die Sanierung dreier Straßenzüge beauftragt werden. Darüber hinaus wird mit umfangreicher Beteiligung der Bevölkerung ein Innenstadtkonzept erstellt und ein Stadtteilmanager arbeitet an der Vernetzung der Akteure. Über geringfügige bauliche Maßnahmen soll insbesondere die barrierefreie und fahrradfreundliche Gestaltung des Natursteinpflasters sowie die bessere Einbindung versteckter Flussläufe erreicht werden.

Abschließend stellte **Herr Stefan Polzer**, Sachgebiet Stadtplanung der Lutherstadt Wittenberg, das ZIZ-Projekt „Stadtlabor: Wandel durch Handlung“ vor. Mit Unterstützung eines Begleitbüros aus Hannover wurden in Wittenberg bereits diverse kreative Beteiligungsformate realisiert. Als Zielgruppe werden

insbesondere Menschen im Alter zwischen 15 und 30 Jahren angesprochen, die mit den etablierten Methoden schwer zu erreichen sind. Besonders positiv wirkt sich dabei die Zusammensetzung des Projektteams mit Fachleuten aus unterschiedlichen Disziplinen und Ansprechpersonen vor Ort aus. Als Stadtlabor soll ein leerstehendes Gebäude am Markt 3 eingerichtet werden, im Oktober 2023 waren die Bauarbeiten jedoch noch nicht abgeschlossen.

Im Anschluss diskutierten die Teilnehmenden in drei Arbeitsgruppen Herausforderungen, Lösungsansätze aus konkreten Projekten und die Förderfähigkeit im Programm ZIZ im Vergleich zur Städtebauförderung. Auch die Frage nach den Effekten einer gelungenen Umsetzung wurde erörtert. Im Plenum wurden die Ergebnisse zusammenfassend vorgestellt. **Frau Dr. Anja Nelle** stellte die Ergebnisse der Gruppe vor, die sich insbesondere auf die Herausforderungen Nutzungsmischung und Leerstandsbelebung konzentriert hatte. Hier brachte Frau Steinhart die Lösungsansätze der Stärkung der Funktion als dritte Orte mit Kultur und Kreativwirtschaft, (medizinischen) Dienstleistungen ein. Gesundheit spielt als Thema zudem in dem ZIZ-Projekt in Halle (Saale) eine Schlüsselrolle, die Diversifizierung der Wohnungsangebote wird in Aschersleben besonders in den Blick genommen. Die Belebung von Leerständen wird mit ZIZ, aber auch mit Programmen der Wirtschaftsförderung in anderen Städten, beispielsweise in Merseburg, erprobt. Vom Land wurde klargestellt, dass die Städtebauförderung für diese temporären Impulse, bei denen die Förderung für die Übernahme von Teilen der Miete eingesetzt wird, nicht nutzbar sei. Ein weiterer wichtiger Lösungsansatz, der indirekt zur Bekämpfung von Leerstand führen könne, wurde von den Teilnehmenden in der Schaffung von attraktiven Angeboten für Spiel und Sport in der Innenstadt gesehen. In Halberstadt soll die Fußgängerzone durch Angebote im Außenraum für Kinder und Familien belebt werden und eine bessere Aufenthaltsqualität erhalten – auch unter Berücksichtigung der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Herr Max Reichenheim stellte daran anknüpfend die Ergebnisse der Arbeitsgruppe vor, die im Schwerpunkt Herausforderungen des denkmalgeschützten Bestands, des Leerstands in den Erdgeschoss und Gestaltungsdefiziten in öffentlichen Räumen diskutiert hatte. Frau Kahrens betonte, dass dem Leerstand von Altbauten in der Innenstadt mit einer hohen fachlichen Expertise, einer Einbindung in die lokalen Netzwerke und einer dezidierten Vermittlung des baukulturellen Werts der Gebäude begegnet werden kann. In Bezug auf den Ladenleerstand werden in Salzwedel, aber auch in anderen Kommunen, gute Erfahrungen mit der Umnutzung in barrierefreien (Wohn-)Raum gemacht. Vor allem bei der Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen werden Mittel der Städtebauförderung eingesetzt. Positiv wird bewertet, dass gemeinnützige Organisationen keinen Eigenanteil einbringen müssen, im Programm Sozialer Zusammenhalt seien diese schwieriger unterzubringen. Der Ankauf von Immobilien durch die Kommune ist zwar möglich, werde aber sehr selten angewendet. Ein aktuelles Beispiel wird in Weißenfels umgesetzt, wo die Stadt in einer leerstehenden Schlüsselimmobilie eine Nutzung als Bibliothek etablieren möchte. Als weiteres Instrument zur Steigerung der Nutzungsvielfalt wird die Unterstützung von Existenzgründungen diskutiert, die allerdings nicht innerhalb der Städtebauförderung möglich ist. Um Gestaltungsdefiziten in öffentlichen Räumen zu begegnen, ist es in Salzwedel etabliert, zu Fragen der

Barrierefreiheit die entsprechenden Verbände einzubeziehen, in der Abwägung von Fahrradfreundlichkeit und Barrierefreiheit sind aber auch fachliche Entscheidungen zu treffen. Eingbracht wird außerdem der Hinweis, dass jegliche Umgestaltungen öffentlicher Räume darauf ausgelegt sein sollten, Begegnungen zu ermöglichen.

Die dritte Gruppe hatte sich im Schwerpunkt mit den Herausforderungen Identität und Vernetzung beschäftigt. **Herr Michael Reiche**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, berichtete, dass die Frage diskutiert wurde, inwieweit es um fehlende Identifikation ginge und inwieweit sich die Innenstädte mit neuen Gruppen von Nutzenden gewandelt hätten. In den Kommunen gibt es bereits viele Beispiele dafür, wie lokale Vereine und Initiativen über Veranstaltungen, Feste oder die dauerhafte Nutzung von Leerständen einbezogen werden bzw. sich selbst engagieren. Dazu gehören etwa das Format „Kunst trifft Leerstand“ in Blankenburg oder der Tag der Vereine und das Stadtpicknick in Salzwedel. Experimentelle Formate sind allerdings in der Städtebauförderung schwer unterzubringen, auch Zweckbindungsfristen reduzieren die Flexibilität. Aus der Arbeitsgruppe wird ein flexibler „Kreativfonds“ innerhalb der Städtebauförderung vorgeschlagen. Aufgabe der Stadtverwaltungen ist es auch, die wichtigen Akteure (Eigentümer, Einzelhandel, Gastronomie etc.) einzubinden. Hier sei eine Kontinuität in der Arbeit von Stadtteilmanagern erforderlich, die zuhören, motivieren und einbeziehen.

Zum Abschluss der Veranstaltung fasste zunächst **Herr Michael Reiche**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, seine Eindrücke der Veranstaltung zusammen. Er stellte heraus, dass das Thema Innenstadt die Programmkommunen weiter stark beschäftigen werde und lobte, dass das Programm ZIZ einen idealen Rahmen abgibt, um hier besondere Impulse zu setzen. Unklar sei aber noch, wie bestimmte Ansätze in die Städtebauförderung überführbar sind. Insgesamt seien Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung weniger geeignet für temporäre Maßnahmen. Gleichwohl könne geprüft werden, inwieweit die Experimentierklausel in der Städtebauförderung angewendet werden kann. Zudem sei die Städtebauförderung stets auch ein sich weiterentwickelndes Programm.

Für die Begleitforschung ging **Frau Dr. Anja Nelle** in ihrer abschließenden Zusammenfassung auf die anfangs aufgeworfenen Leitfragen für die Veranstaltung ein. Dabei erklärte sie, dass sichtbar geworden sei, dass sich Ansätze der Kommunen im ZIZ-Programm durch eine Mischung von auf längerfristige Wirkungen ausgerichteten Konzepten und Strategien einerseits und kurzzeitig sichtbaren Impulsen andererseits auszeichnen. Es sei auffallend, dass ein besonderes Augenmerk auf kreative Beteiligungsformate gelegt werde und Kinder und Jugendliche als wichtige Zielgruppe speziell angesprochen würden. Die kreativen Impulse, Beteiligungsideen und die Erfahrungen mit temporären Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung im Programm ZIZ bieten aus ihrer Sicht auch für die Städtebauförderung Lernpotenzial. Das gelte auch für die Einbindung von vielfältigeren Akteuren. Erste Ideen, wie der Ansatz, Beteiligungsverfahren im Zusammenhang mit Rundgängen, Eröffnungsfesten oder dem Tag der Städtebauförderung auszurichten, seien Anregungen, die aus dem Workshop konkret mitzunehmen sind. Abschließend dankte sie allen Mitwirkenden, Teilnehmerinnen und Teilnehmern für den Austausch.

8 Fazit und Ausblick

Dieses abschließende Kapitel ist der Einordnung und Bewertung der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Ergebnisse des Monitorings und der vertiefenden Untersuchungen gewidmet. Daraus werden einige Empfehlungen abgeleitet. Abschließend wird ein Rückblick der Programmbegleitung 2023 und ein Ausblick auf die Programmbegleitung 2024 gegeben.

8.1 Einordnung der Rahmenbedingungen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt

Bevölkerungsverluste bleiben perspektivisch Herausforderung

Demografische Veränderungen, insbesondere die Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschüsse, stellen eine fast flächendeckende Herausforderung für die 74 Programmkommunen dar. Im Zeitraum 2013 bis 2022 sind nur neun der Kommunen leicht gewachsen. Die Unterbringung von Geflüchteten, die für Bevölkerungsanstiege 2015 sorgte, schlug sich in den Mittel- und Grundzentren noch kürzer in den Datenreihen nieder als in den Oberzentren. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für 2019 bis 2035 geht deshalb für diesen Zeitraum von einem Bevölkerungsrückgang von über 12% aus. Erst mit der nicht vorhersehbaren Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine im Jahr 2022 wurden in zwei Drittel der Programmkommunen wieder Bevölkerungsgewinne verzeichnet. Aufgrund der Erfahrung nach 2015 ist aber kaum damit zu rechnen, dass dadurch perspektivisch Sterbeüberschüsse in den Programmkommunen kompensiert werden. Gleichwohl ist die Entwicklung der Wanderung (Wanderungsgewinne bzw. -verluste) von Faktoren abhängig, die die Kommunen nicht bzw. nur sehr begrenzt vorhersehen und beeinflussen können. Dazu gehören der Verlauf des Krieges in der Ukraine und die Entwicklung anderer internationaler Krisen.

Die meisten Programmkommunen in Sachsen-Anhalt müssen die städtebauliche Weiterentwicklung unter Vorzeichen des Bevölkerungsverlusts weiter voranbringen. Dafür sind Strategien zu entwickeln, die flexibel genug sind, um (zwischenzeitlich) auf Mehrbedarfe durch Migrations-Zuzug zu reagieren und diese im besten Fall als Potenzial für die Stadtentwicklung zu nutzen.

Mehr Kinder, mehr alte Menschen, weniger Fachkräfte

Eine weitere demografische Entwicklung, die auch für die Stadtentwicklung und damit die Städtebauförderung von Bedeutung ist, ist die Zunahme des Anteils von Kindern/Jugendlichen und Personen im Rentenalter. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Gestaltung öffentlicher Räume und den Ausbau der sozialen Infrastruktur für bestimmte Zielgruppen. Die gleichzeitige Abnahme des Anteils von Personen im Erwerbstätigenalter deutet darauf hin, dass der

Fachkräftemangel eine Herausforderung für die Programmkommunen in vielen Bereichen ist. Dies betrifft auch die Kommunalverwaltungen selbst. Von den Teilnehmenden der Online-Befragung wird bestätigt: Verzögerungen bei der Umsetzung der Städtebauförderung entstehen in erster Linie aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten in der Verwaltung, aber auch im Baubereich insgesamt. Potenziell ist ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbstätigenalter aber auch für die wirtschaftliche Lage der Kommunen insgesamt problematisch.

Aufgrund der demografischen Entwicklung sind die Kommunen gefragt, Gemeinsamkeiten im Bedarf für verschiedene Zielgruppen zu identifizieren (bspw. Barrierefreiheit, Grünflächen, Erreichbarkeit von Nahversorgung) und unterschiedliche Interessen der Generationen – bspw. in Hinblick auf den Ausbau der Infrastrukturen – in Einklang zu bringen.

Wohnungsbestand steigt durch Ein- und Zweifamilienhausbau

Die Veränderung des Wohnungsbestands weist auf deutliche Bautätigkeiten im Segment Ein- und Zweifamilienhaus hin. Die durch Mittel- und Kleinstädte geprägte Struktur Sachsen-Anhalts legt dies zum Teil nahe. Allerdings gibt es dadurch 2022 über 12.000 Wohnungen mehr in den Programmkommunen als 2013. Der Bestand wächst in allen Zentralitätstypen, während die Bevölkerung abnimmt. Aus Berichten der Kommunen wird deutlich, dass mit der Ausweisung von Baugebieten und der Aufstellung von Bebauungsplänen (auch für ehemalige Rückbauflächen) eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bedient werden soll, die auch in der Konkurrenz um Einwohner eine Rolle spielt. Gleichwohl fallen durch die Schaffung von neuem Wohnraum andernorts (in der Stadt) Wohnungen leer.

Wie die Fallstudie Halberstadt zeigt, gelingt es mancherorts aber auch in den altbaugeprägten Innenstädten, durch Einfamilienhausneubau in brachgefallenen Blockinnenbereichen die Kernstadt zu stärken. Insofern kommt es auf die Lage und den Einzelfall an, ob Ein- und Zweifamilienhausneubau mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Städtebauförderung korrespondiert.

Grundsätzlich gilt, dass gerade mit Hinblick auf die zunehmende Bedeutung von Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel eine Konzentration auf die Innen- und die Bestandsentwicklung im Fokus der Stadtentwicklung stehen sollte.

Kommunale Haushaltslage ist entscheidend für die Umsetzung von Maßnahmen

Eine entscheidende Rahmenbedingung für die Umsetzung der Städtebauförderung stellt die Haushaltslage der Programmkommunen dar. Mit 39 von 74 Programmkommunen haben über die Hälfte der Kommunen in den eBI angegeben, dass die Gemeinde aktuell der Haushaltssicherung unterliegt bzw. sich in Haushaltsnotlage befindet. Für diese Kommunen sind Fördermöglichkeiten mit einem abgesenkten Eigenanteil der Kommunen bzw.

ohne Eigenanteil von großer Bedeutung, um Maßnahmen umzusetzen. Dies gilt aber auch für weitere Kommunen: In Fallstudien berichteten auch Kommunen, die aktuell nicht in Haushaltssicherung sind, dass die insgesamt immer angespanntere Haushaltssituation eine Herausforderung für die Umsetzung der geplanten Städtebauförderungsmaßnahmen darstellt.

Eine angespannte Haushaltslage schränkt die Handlungsspielräume der Kommunen ein und erschwert, dass die politische Prioritätensetzung und Unterstützung durch Stadtratsbeschlüsse für geplante Stadtentwicklungsmaßnahmen erreicht wird. Aus Sicht der WNE-Programmkommunen ist der Erhalt der Sonderkonditionen gerade für die Handlungsfähigkeit der Kommunen mit angespannter Haushaltslage von besonderer Relevanz.

8.2 Reichweite und Schwerpunkte der Förderung

Die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt hat eine große Reichweite. In den 74 Programmkommunen leben etwa zwei Drittel der Einwohner Sachsen-Anhalts. In den drei Programmen Lebendige Zentren (LZ), Sozialer Zusammenhalt (SZ) und Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) gibt es insgesamt 150 Fördergebiete, in denen ca. 40% der Bevölkerung der Programmkommunen wohnen. Die meisten Bewohner der Fördergebiete (über 268.000) leben in randstädtischen, industriell errichteten Wohnsiedlungen (Lagetyp Stadtrand/ab 1949), die im Programm WNE oder SZ gefördert werden. Am zweitstärksten (etwas mehr als 207.000) ist die Einwohnerzahl der altbaugeprägten Innenstädte (Lagetyp Innenstadt/Altbau), die besonders im Programm LZ vertreten sind, gefolgt von Innenstadt/Sonstige (knapp 183.000 Einwohner).

In den drei Programmjahren 2020 bis 2022 wurden 272 Mio. € Fördermittel (Bund und Land) in der Städtebauförderung bewilligt. Diese wurden zu etwas über einem Drittel (36% bzw. 37%) für die Programme LZ und WNE bewilligt und zu 26% für das Programm SZ. Das höchste Fördervolumen nach Lagetyp entfiel auf Innenstadt/Altbau, gefolgt von Innenstadt/Sonstige. Die Gebiete Stadtrand/ab 1949, in denen die meisten Einwohner leben, erhielten weniger Mittel als die Innenstädte, hier kommen allerdings auch ausschließlich Mittel aus den Programmen WNE und SZ zum Einsatz.

Bei der Abfrage der Förderschwerpunkte in den eBI gibt es programmübergreifend lagebezogene Gemeinsamkeiten in Bezug auf den Erhalt und die Herrichtung von Altbauten, die Weiterentwicklung von kultureller und sozialer Infrastruktur sowie von Verkehrs- und Freiflächen, gerade auch im Zusammenhang mit klimarelevanten Maßnahmen. Im Programm LZ ist Nutzungsvielfalt ein besonderer Aspekt, im Programm SZ sind Maßnahmen im Quartiersmanagement und Maßnahmen zur Integration sowie zur Stärkung von Bildungs-, Kultur- und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen charakteristisch. Im Programm WNE ist der Umgang mit Wohnungsleerstand ein zentrales Thema und der Rückbau ein Handlungsfeld. Insgesamt sind die Ziele in den Programmen SZ und WNE etwas breiter gefächert als im Programm LZ, was auch im Zusammenhang damit steht, dass das Spektrum der Lagetypen breiter ist.

8.3 Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms WNE

Umgang mit Leerstand weiter als Kernaufgabe im Programm WNE in den Blick nehmen

Die Beschreibung der Leerstands Betroffenheit und des Umgangs mit der Reduzierung von Wohnungsleerstand war in der Bewertung des Programms Stadtumbau stets ein zentrales Thema. Für die Förderung im Programm WNE machen die Kommunen in den eBI daran anknüpfend Angaben zum Leerstand. Für die 35 Kommunen im Programm WNE, für welche Angaben vorliegen, beläuft sich der Wohnungsleerstand auf durchschnittlich 11%. In den Mittelzentren liegt er mit 14% über diesem Durchschnitt, in den Fallstadt-Mittelzentren Aschersleben mit knapp 18% und Halberstadt mit knapp 17% noch höher. Halle (Saale) liegt mit 7% etwas unter dem Durchschnitt der Oberzentren (8%). Hettstedt mit mehr als 14% über dem Durchschnitt der Grundzentren (10%). Der Durchschnitt der Leerstands Betroffenheit der Fördergebiete beträgt laut eBI-Angaben 14%. In den Fallstädten gibt es weit überwiegend WNE-Fördergebiete, die deutlich höhere Leerstandsquoten aufweisen, wobei alle Lagetypen betroffen sind.

Die Daten geben keine Auskunft über die Beschaffenheit der leerstehenden Gebäude. In den Fallstudien zeigt sich ein Baualter-Spektrum, das von unbewohnbaren Altbauten bis zu in Vorbereitung auf den Abriss leergezogenen Plattenbauten reicht, die noch in der Statistik erfasst werden. Vielfach wurden in den Fallstädten, insbesondere in den Wohnsiedlungen, aber auch leerstehende Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt, d. h. es stehen auch marktgängige Wohnungen leer. Oft konzentriert sich der Leerstand in Häusern mit ungünstigen Grundrissen, bspw. Mittelgang-Häusern oder in den oberen Etagen von Gebäuden ohne Aufzug. Stark betroffen sind auch ungünstige Lagen in Altstädten (z. B. an Hauptverkehrsstraßen). Hinsichtlich der sanierten und umgebauten Wohnungen sowie der Neubauten wird überall von einer sehr guten Belegung gesprochen, auch wenn die Mieten über dem Durchschnitt liegen. Das deutet darauf hin, dass der Leerstand sich – wie in der Vergangenheit – auf unsanierte Bestände konzentriert.

Der Umgang mit dem Wohnungsleerstand erfordert in den Fördergebieten der verschiedenen Lagetypen unterschiedliche Herangehensweisen: Die Kommunen sind weiter gefordert, die Konzepte für den Rückbau zu entwickeln, die Anpassung und Reduzierung des Wohnungsbestands zusammenzudenken, mit Wohnungsunternehmen zu kooperieren und Private für die Sicherung und Sanierung stadtbildprägender Altbauten zu gewinnen. Dabei müssen sie auf die prägenden Rahmenbedingungen flexibel reagieren. Das gilt insbesondere für den Rückbau.

Rückbau nicht aus den Augen verlieren

Zwischen 2020 und 2022 haben 21 Kommunen Fördermittel für den Rückbau bewilligt bekommen. Die Höhe der Bewilligungen hat sich von Jahr zu Jahr

erhöht, was auf einen steigenden Bedarf hindeutet. Im Jahr 2020 wurden 719 WE bewilligt, 2021 waren es 985 WE und 2022 mit 1.443 WE noch einmal mehr. In der Dreijahresspanne wurden demnach zunächst von Jahr zu Jahr höhere Bedarfe angemeldet. Allerdings wurden die Zahlen später deutlich nach unten korrigiert, weil viele Kommunen offenbar ihre Bewilligungen zurückgaben.

Tatsächlich abgerissen wurden laut Abrissstatistik 2020 bis 2022 486 Wohnungen in fünf Kommunen. 2022 waren es lediglich zwölf WE in einer Kommune. Die Umsetzung des Rückbaus korrespondiert insofern nicht mit den zunächst beantragten Wohneinheiten. Dies lässt sich aus der Situation erklären, dass Rückbaupläne zurückgestellt wurden, weil Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten konkret gebraucht wurden oder vorgehalten werden sollten. Zudem wird der Rückbau in Höhe der Bewilligung oft erst umgesetzt, wenn die Mittel nach fünf Jahren vollständig abgerufen werden können. Gleichwohl bestehen auch Differenzen zwischen der Statistik und Informationen aus den Fallstudien, die nicht aufgeklärt werden konnten.

Dafür, dass die fast zum Erliegen gekommene Umsetzung des Rückbaus im Programmjahr 2022 eher eine Momentaufnahme ist, sprechen die Angaben der eBI 2022. Hier geben 25 Kommunen an, dass sie Rückbaubedarf für insgesamt 6.868 WE in 37 Fördergebieten sehen. Knapp 6.000 Wohneinheiten sollen in Beständen mit Baujahr ab 1949 abgerissen werden. Eine zeitliche Perspektive wird hier jedoch nicht angegeben.

Die Kommunen sollten in Rücksprache mit Wohnungsunternehmen Rückbaustrategien überprüfen und Perspektiven mit verschiedenen Szenarien entwickeln. Denn Abrisse sind sinnvoll erst zu tätigen, wenn eine Belegung durch im Rahmen von Flucht-Migration Zugezogene oder Zuziehende nicht mehr zu erwarten ist. Die Perspektive für einen umfangreichen Rückbau wird zumindest in den Mittel- und Oberzentren stark von Entwicklungen der Flucht-Migration, aber auch von darüber hinausgehendem Zuzug abhängig bleiben.

Während der Rückbau und besonders der Teilrückbau in der Vergangenheit oft als zu teuer beschrieben wurde, haben jüngere Beispiele aus den Fallstädten gezeigt, dass mehrere Wohnungsunternehmen eine Höhenreduzierung in Verbindung mit Grundrissänderungen und energetischer Aufwertung der Bestände kombinieren. Dadurch bringen sie neue Wohnungsangebote auf den Markt und erleben eine gute Nachfrage. Es ist wünschenswert, dass die Kommunen und Unternehmen sich austauschen und zukunftsweisende Lösungen entwickeln, im Rahmen einer Umstrukturierung von Beständen die Aufgaben Reduzierung von Wohnungen und Klimaschutz zusammenzubringen. Denn dieser Bestandsumbau in den Großwohnsiedlungen ist für die Zukunftsfähigkeit der Siedlungen von zunehmender Bedeutung, auch um einer voranschreitenden sozialen Entmischung der Gesamtstädte entgegenzusteuern. Der geförderte (Teil-) Rückbau ist zur Unterstützung der Realisierung ambitionierter Projekte als eine Finanzierungssäule sehr wichtig, wie die Beispiele in den Fallstudien zeigen.

Für die Sicherung weiter einen langen Atem behalten

In den innerstädtischen Fördergebieten stellen sicherungs- und sanierungsbedürftige (leerstehende) Altbauten weiterhin eine Herausforderung dar. Es handelt sich sowohl um kleinere zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser als auch um stadtbildprägende Großimmobilien, die ehemals gewerblich oder staatlich/kommunal genutzt wurden. Diese Herausforderungen sind nicht neu, aber der Befund, dass sie weiterhin bestehen, ist wichtig für die Ausrichtung der Städtebauförderung. Laut Auswertung der eBI 2022 ist die Sanierung und Sicherung von Altbauten für 228 Gebäude mit 1.153 Wohnungen in 13 Fördergebieten geplant. In den Fallstudien ist nochmals deutlich geworden, dass die Aktivierung von sanierungsbedürftigen, leerstehenden Altbauten eine betreuungsintensive Aufgabe für die Stadtverwaltungen ist, denn heute warten vor allem Immobilien, die aufgrund ihres baulichen Zustands oder der Eigentumsverhältnisse herausfordernd sind, auf Investitionen. Hier bleibt es wichtig, einen langen Atem zu haben und die Netzwerke zu nutzen, die in den vergangenen Jahren aufgebaut wurden. Denn – wie die Fallstudien zeigen – gelingt es immer wieder, private Investoren für den Kauf und die Instandsetzung einer weiteren Immobilie zu gewinnen. Das gilt besonders dann, wenn Fördermittel bereitgestellt werden können.

Verbunden mit der Rahmenbedingung angespannter Haushaltslagen in sehr vielen Kommunen wird die Bedeutung der Sicherungsförderung ohne kommunalen Eigenanteil daran nochmals deutlich. Ohne diese Förderkonditionen könnten eine Reihe von Sicherungsmaßnahmen vermutlich nicht umgesetzt werden. Insofern sollten sich die Programmkommunen dafür einsetzen, dass dieser Bedarf bei Bund und Land anerkannt wird, um die Sonderkonditionen zu erhalten.

Die Aufwertung für klimarelevante Maßnahmen nutzen

Die Aufwertung der öffentlichen Räume bleibt die Hauptaufgabe im Rahmen der Gesamtmaßnahmen im Programm WNE. Durch den Zuwachs der Bedeutung der Querschnittsaufgaben Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden Aufwertungsmittel verstärkt in diesem Bereich eingesetzt werden. Neben der Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts bzw. der Innenstadt sind dabei neue Ansätze zu erproben. Im Rahmen des Workshops zum Thema klimarelevante Maßnahmen ist aber deutlich geworden, dass eine Reihe von Maßnahmen in Grünbereichen als Instandsetzungsmaßnahmen nicht unbedingt als klimarelevant anerkannt werden. Hier ist es erforderlich, dass sich die für das Programm Zuständigen in den Kommunen noch besser mit relevanten Fachressorts vernetzen bzw. sich vertieft mit den sich dynamisch entwickelnden Möglichkeiten für Klimaschutz und Klimaanpassung auseinandersetzen. Auch der Dialog zur Klärung der Anerkennung von Maßnahmen durch das Land sollte genutzt werden, um ehrgeizige Lösungen zu entwickeln, aus denen Anregungen für weitere Kommunen entstehen.

Im Rahmen der Programmbegleitung werden die Themen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels in weiteren Workshops aufgegriffen werden.

8.4 Rückblick und Ausblick auf die Programmbegleitung

Von 2006 bis 2020 wurde in Sachsen-Anhalt über einen langen Zeitraum eine Begleitforschung zum Programm Stadtumbau (Ost) durchgeführt. Mit ihr wurde über die Jahre ein fundiertes Wissen über einen Bereich der Städtebauförderung aufgebaut. Die seit Ende 2022 neu strukturierte Begleitforschung, deren Ergebnisse für das Jahr 2023 hier berichtet werden, umfasst nunmehr die aktuellen drei Programme der Städtebauförderung. Aus diesem Grund wurde ein **Monitoring** neu aufgebaut und systematisiert. Die bewusst knapp gehaltenen Indikatoren für die Entwicklung in den Programmkommunen vermitteln die wesentlichen Eckwerte zur Darstellung der Situation in Bezug auf Demografie, Soziales und Arbeit sowie Wohnungsbestand. Sofern die Daten des Zensus 2022 rechtzeitig vorliegen, bietet sich im Jahresbericht 2024 ggf. die Möglichkeit, auf dieser Grundlage einige vertiefende Sonderauswertungen vorzunehmen.

Für die Fördergebiete wurden sechs neue Lagetypen festgelegt. Die Verschränkung von Lage des Fördergebiets mit dem überwiegenden Baualter wird für eine Reihe der Auswertungen zum Einsatz der Fördermittel als recht kleinteilig eingeschätzt und kann ggf. noch stärker vereinfacht werden. Eckpunkte zu den Fördergebieten wurden erstmalig anhand von Daten der elektronischen Begleitinformationen (eBI) und des elektronischen Monitorings (eMo) dargestellt. Diese bieten einen guten Überblick und konnten auch für Sonderauswertungen zu bestimmten Themen genutzt werden, die im Rahmen der Workshops als Einführung präsentiert wurden. Im Vergleich zu dem Monitoring, das von der Begleitforschung des Programms Stadtumbau durchgeführt wurde, fehlen einige Informationen, bspw. in Bezug auf den Sanierungsstand des Gebäudebestands und des Leerstands. Gleichwohl überwiegt der Vorteil, dass die Daten aus den eBI und eMo für sehr viel mehr Kommunen vorliegen als es bei den Datenlieferungen im Zuge der früheren Begleitforschung der Fall war. Inwiefern sich aus den eMo-Daten Entwicklungen nachzeichnen lassen, wird in den nächsten Jahren zu beobachten sein. Im Rahmen der Begleitforschung soll bei den Workshops für eine Aktualisierung bei der Befüllung durch die Kommunen explizit geworben werden.

Die zum Monitoring der Umsetzung und Zielerreichung durchgeführte **Online-Befragung** zeigte einen guten Rücklauf. Während die Fragen zum Umsetzungsstand gleichbleibend gestellt werden sollen, wird es auch im nächsten Jahr die Möglichkeit geben, einige weitere Aspekte der Umsetzung, die nicht über eBI und eMo erfasst werden, abzufragen. Jährlich abgefragt werden soll zudem, wie sich die Nutzung der Angebote der Begleitforschung weiterentwickelt. Die Auswertung der Befragung 2023 zeigt, dass mit 32 von 48 die meisten Teilnehmenden der Befragung bereits an Workshops teilgenommen haben, mit acht hat aber auch etwa ein Fünftel noch keine Angebote der Begleitforschung wahrgenommen.

Tabelle 8.1: Nutzung der Angebote der Begleitforschung nach Programmen der Städtebauförderung

Programme	TN der Befragung	... davon TN, die das Workshopangebot genutzt haben		... davon TN, die bislang <u>keine</u> Angebote der Begleitforschung genutzt haben	
Lebendige Zentren	27	20	74%	3	11%
Sozialer Zusammenhalt	11	10	91%	1	9%
Wachstum und nachhaltige Erneuerung	22	15	68%	4	18%
Gesamt*	48	32	67%	8	17%

Quelle: IfS. *Kommunen können mehreren Programmen der Städtebauförderung zugeordnet sein.

Die methodische Erweiterung der Begleitforschung auf die Durchführung von **Fallstudien** hat sich aus Sicht des IfS bewährt. Sie waren sehr wertvoll, um die Daten zu Fördermitteln – aber auch die Daten aus der Online-Befragung – zu interpretieren und nachzuvollziehen. Wie der Bericht zeigt, veranschaulichen die Fallstudien konkrete Erfahrungen aus der Praxis und ergänzen so die Ergebnisse der Breitenanalyse des Monitorings. Die Fallstudien wurden mit einem besonderen Fokus auf dem Programm WNE ausgewählt. Im kommenden Jahr wird der Schwerpunkt der Begleitforschung auf dem Programm Lebendige Zentren liegen und die Kommunen für die Fallstudien entsprechend ausgewählt. Insgesamt ergänzen sich die Bausteine des Monitorings gut, durch eine Vereinfachung der Lagetypen der Fördergebiete (s. o.) wird es ggf. möglich, weitere Berichte noch kompakter zu gestalten. Zur Kompaktheit des Berichts trägt aber auch die Auslagerung von zusätzlichen Informationen zu den einzelnen Kommunen in einen Tabellenband bei.

Das Angebot für **Wissenstransfer und Vernetzung** auf den Workshops wurde durch die Vertreterinnen und Vertreter der Programmkommunen gut angenommen. In den Workshops 02/2023 und 03/2023 wurden neben den Vorträgen aus der Praxis weitere Formate und mehr Zeit für Diskussion eingeplant. Gerade die Arbeit in Kleingruppen wurde positiv eingeschätzt und soll auch in den Workshops 2024 fortgesetzt und Formate kontinuierlich weiterentwickelt werden. Für einige Workshops war es für das IfS schwierig, Referentinnen oder Referenten aus den Programmkommunen für einen Input zu gewinnen. Es ist sehr zu hoffen, dass sich 2024 möglichst viele verschiedene Programmkommunen als Inputgebende einbringen.

Mit der **AG Begleitforschung** ist es 2023 sehr gut gelungen, aktuell drängende Fragestellungen zu besprechen und (daraus) Themen für Workshops abzuleiten. Die Begleitforschung lebt hier von dem engen Kontakt zu den Vertreterinnen und Vertretern der Programmkommunen sowie zum Ministerium und Landesverwaltungsamt gleichermaßen. Darüber hinaus erfolgt auch eine Abstimmung mit den weiteren Angeboten für die Kommunen, die z. B. durch das Kompetenzzentrum Stadtumbau und die Bundestransferstellen gemacht werden.

Die Begleitforschung und ihr Monitoring sind so angelegt, dass über jährliche Schwerpunktsetzungen schrittweise ein umfassenderer Eindruck von der Umsetzung der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt entsteht. Alle Materialien zu Monitoring und Workshops finden sich an einem Ort auf der Webseite www.begleitforschung.info.

Anhang 1: Methodische Anmerkungen

Programmkommunen

Die Grundgesamtheit der Programmkommunen wurde für diesen Bericht auf Grundlage der Bewilligungen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Programmjahren 2020 bis 2022 (seit Einführung der drei Programme der Städtebauförderung) zusammengestellt. Erfolgte in mind. einem dieser Jahre eine Bewilligung in mind. einer Gesamtmaßnahme, handelt es sich um eine Programmkommune. Städte und Gemeinden, deren Anträge abgelehnt wurden, werden nicht berücksichtigt. Die Anzahl der Programmkommunen wird in den Berichten der kommenden Jahre entsprechend fortgeschrieben.

Die Zuordnung der Programmkommunen zu dem entsprechenden zentralörtlichen Status erfolgte auf Grundlage des Zentrale-Orte-Monitoring des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der aktuellen Regionalen Entwicklungspläne. Unabhängig von der konkreten Lage der bewilligten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (Fördergebiete) wird der Status zugeordnet, sobald sich im Gemeindegebiet mind. ein zentraler Ort befindet.

Unter den Programmkommunen sind neun Städte und Gemeinden, die Mitglied einer Verbandsgemeinde sind. Diese Kommunen werden dennoch einzeln berücksichtigt, u. a. um eine sinnvolle Zuordnung des zentralörtlichen Status vornehmen zu können. Daten für das gesamte Gebiet der insgesamt sieben Verbandsgemeinden, die über mindestens eine Mitgliedsgemeinde in die Städtebauförderung involviert sind, werden im Tabellenband ausgewiesen.

Für eine Beschreibung des Gesamtkontextes der Programmkommunen und der Entwicklungen wurden Strukturdaten zusammengestellt. Verwendet wurden folgende Datensätze des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (<https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>):

- 12XXX-0005: Lebendgeborene, Gestorbene sowie Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen nach Gemeinden (2013-2022)
- 31231-0001: Bestand an Wohngebäuden, Wohnfläche in Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Zahl der Räume in den Gemeinden (2013-2022)

Folgende Datensätze wurden über die Regionaldatenbank Deutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder) (<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/>) bezogen:

- 12411-02-03-5-B: Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen (17) - Stichtag 31.12. - regionale Ebenen (2013-2022)

- 13111-08-02-5-B: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen - Stichtag 30.06. - regionale Ebenen (2014-2022)
- 13211-01-03-5-B: Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen - Jahresdurchschnitt - regionale Ebenen (2018-2022)

Von der Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit wurden die folgenden Daten bezogen:

- Eckwerte der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und ausgewählte Merkmale nach Gemeinden (2018-2022)

Zudem wurde auf die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2021) zugegriffen (<https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose-und-haushalteprognose>)

Analysiert werden, sofern verfügbar, Datenreihen ab 2013, aus denen aussagekräftige Zeitintervalle bzw. langfristige und kurzfristige Entwicklungen beschrieben werden können. Dieses Jahr erlaubt zum einen die Betrachtung der Entwicklungen mit einem Referenzpunkt vor der starken Zunahme der Migrationsbewegungen in den Jahren ab 2015, zum anderen sind die Daten vollständig vergleichbar und es haben seitdem keine Ein- oder Umgemeindungen stattgefunden.

Fördergebiete

Die Grundgesamtheit der Fördergebiete wurde für diesen Bericht auf Grundlage der Bewilligungen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Programmjahren 2020 bis 2022 (seit Einführung der drei Programme der Städtebauförderung) zusammengestellt. Erfolgte in mind. einem dieser Jahre eine Bewilligung, wurde das Fördergebiet aufgenommen. Die wenigen Fördergebiete, die sich in unterschiedlichen Programmen teilweise oder vollständig überlagern, wurden jeweils einzeln aufgenommen. Jedes Fördergebiet ist einem Programm zugeordnet.

Die Zuordnung der Fördergebiete zu Lagetypen wurde bereits im Jahr 2022 auf Grundlage der Angaben in den elektronischen Begleitinformationen (eBI) 2021 vorgenommen. Bei fraglichen Fällen, die aus der Kategorie „innenstadtnah“ überführt werden mussten, wurde ein Abgleich mit Luftbildern, Angaben der ISEK und nach Rücksprache mit den entsprechenden Programmkommunen durchgeführt. Fördergebiete außerhalb der zentralen Orte wurden grundsätzlich dem Typ „Ortskern“ zugeordnet.

Für die Einbeziehung von Strukturdaten auf Fördergebietsebene wurden folgende Informationen aus den elektronischen Begleitinformationen zur Bundesländer-Städtebauförderung (eBI) für das Programmjahr 2022 zusammengestellt und analysiert:

- Frage 2.3: Welche Maßnahme(n) des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur, ist / sind innerhalb des Zuwendungszeitraumes vorgesehen? (Sonderauswertung, Präsentation zum WS 2/2023)
- Frage 2.4: Wurde das Fördergebiet vor Aufnahme in das Programm bereits gefördert? (vgl. Kapitel 4.4)
- Frage 2.8: Kommunale Finanzsituation. Unterliegt die Gemeinde aktuell der Haushaltssicherung bzw. befindet sich in Haushaltsnotlage? (vgl. Kapitel 5.2.2)
- Frage 2.9: Fläche und Bevölkerung des Fördergebiets (vgl. Kapitel 4.2)
- Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich.) (vgl. Kapitel 5.1)
- Frage 2.14: Anzahl der Wohneinheiten, der leerstehenden Wohneinheiten, der noch zurückzubauenden Wohneinheiten mit Programmmitteln (nur für Gesamtmaßnahmen im Programm WNE)

Aus dem elektronischen Monitoring (eMo) für das Programmjahr 2022 wurden Angaben zu folgenden Fragen punktuell einbezogen:

- Frage C 1.1 a): Anzahl der Einwohner (differenziert nach Altersklassen) (vgl. Kapitel 4.2)
- Frage C 1.2: Bitte schätzen Sie auf einer Skala von -3 bis +3 die Fluktuation, d. h. die Zahl der Zu- und Abwanderungen und der innerstädtischen Umzüge im Fördergebiet im Vergleich zur Gesamtstadt ein. (vgl. Kapitel 4.2)

Fördermittel

Die Darstellung der Fördermittel beruht auf vom MID übermittelten Statistiken zu Erstbewilligungen. Es werden die Anteile von Bund und Land dargestellt. Für das Programm WNE werden die vier Programmbereiche Aufwertung, Rückbau, Sanierung und Sicherung sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden und Rückführung städtischer Infrastruktur aufgeschlüsselt. Für die Programme LZ und SZ werden die für das Jahr 2022 aufgeschlüsselt übermittelten unterschiedlichen Fördersätze dargestellt.

In der Praxis erfolgen Nachjustierungen der erstbewilligten Fördermittel. Insofern geben die ausgewerteten Fördermittel nicht überall die nach Anpassungen tatsächlich vom Land an die Kommunen bewilligten Fördermittel wieder.

Fallstudien

Für die Darstellung ausgewählter Indikatoren und Rahmenbedingungen in den Fallstudien kamen neben den für die Programmkommunen bereits genannten weitere Datenquellen zum Einsatz.

Folgende Datensätze wurden über die Regionaldatenbank Deutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder) bezogen:

- 11111-01-01-5-B: Gebietsfläche in qkm - Stichtag 31.12. - regionale Ebenen (2022)
- 13211-02-05-4-B: Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen sowie Arbeitslosenquoten - Jahresdurchschnitt – regionale Ebenen (2022)

Folgende Daten wurden dem Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor) des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V. (<https://monitor.ioer.de/>) entnommen:

- Indikator Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gebietsfläche (2022)

Die Angaben zur ausländischen Bevölkerung, zu Angebotsmieten sowie zum Anteil des Wohnungsbestands der organisierten Wohnungswirtschaft wurden, sofern verfügbar, durch die Kommunen bereitgestellt. Einige Kommunen führen zudem eigene Statistiken zum Wohnungsbestand, die einbezogen wurden. Diese weichen von der amtlichen Statistik ab. Die Angaben zum Wohnungsleerstand wurden den eBI (Frage 2.14) entnommen.

Online-Befragung zum Umsetzungsstand der Städtebauförderung

Die Online-Befragung war als kurze Abfrage zum Umsetzungsstand der Städtebauförderung und der Priorisierung ihrer Ziele konzipiert und wurde unter Verwendung der Kontaktdaten aus den eBI an Ansprechpersonen in allen 74 Programmkommunen versendet. Die Befragung war über die Plattform LimeSurvey vom 31.08.2023 bis zum 06.10.2023 zugänglich, anschließend erfolgte die Auswertung.

Es beteiligten sich 65% der Programmkommunen an der Befragung. Besonders gut war der Rücklauf aus den Kommunen, die nur in den Programmen LZ oder WNE gefördert werden, seltener beteiligten sich Kommunen mit einer Förderung aus mehreren Programmen oder einer Förderung nur aus dem Programm SZ (vgl. Tabelle 9.1).

Tabelle 0.1: Rücklauf der Online-Befragung. Anzahl teilnehmender Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum	-	-	-	2/3	2/3 (67%)
Mittelzentrum	1/3	-	6/6	9/13	16/22 (73%)
Grundzentrum	14/15	3/11	7/12	1/5	25/43 (58%)
ohne z. F.	2/3	2/2	-	1/1	5/6 (83%)
Gesamt	17/21 (81%)	5/13 (45%)	13/18 (72%)	13/22 (59%)	48/74 (65%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

In diesem Bericht werden Daten zum Umsetzungsstand, zu den Ursachen für Verzögerungen sowie der Bedeutung der Kernziele der Städtebauförderung für die Fördergebiete in den verschiedenen Programmen ausgewertet. Die Ergebnisse der Befragung hinsichtlich der Begleitforschung sind in Kapitel 8.4 aufbereitet.

Abbildung 0.1: Online-Fragebogen zum Umsetzungsstand der Städtebauförderung

IfS Berlin

Begleitforschung Städtebauförderung Sachsen-Anhalt

Online-Fragebogen zum Umsetzungsstand der Städtebauförderung

Hinweis: In diesem knappen Fragebogen stellen wir Ihnen jeweils eine Frage zum Umsetzungsstand und zu den Zielsetzungen der Städtebauförderung in Ihrer Kommune. Wir bitten Sie, diese getrennt für die drei Programme zu beantworten. In der ersten Frage können Sie deshalb auswählen, in welchem Programm bzw. in welchen Programmen in Ihrer Kommune städtebauliche Gesamtmaßnahmen umgesetzt werden. Die Beantwortung der Fragen wird je Programm ca. 5 Minuten Zeit in Anspruch nehmen.

1. In welchem Programm/ welchen Programmen führen Sie städtebauliche Gesamtmaßnahmen durch? (Mehrfachnennung möglich)

- ☐ Lebendige Zentren
- ☐ Sozialer Zusammenhalt
- ☐ Wachstum und nachhaltige Erneuerung

(Filter für Frage 2: Wenn Frage 1 „Lebendige Zentren“)

2. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen im Programm Lebendige Zentren

2.1 Lebendige Zentren: Wie schätzen Sie den Umsetzungsstand der laufenden Einzelmaßnahmen in diesem Programm in Ihrer Kommune ein?

- ☐ Schneller als geplant
- ☐ Im Zeitplan
- ☐ Teils/teils
- ☐ Leicht verzögert
- ☐ Stark verzögert
- ☐ Keine Antwort

(Filter für Frage 2.1.1: Wenn Frage 2.1 „Teils/teils“, „Leicht verzögert“ oder „Stark verzögert“)

2.1.1 Lebendige Zentren: Was waren/sind die Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung?

	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft ganz und gar nicht zu
Entscheidungsprozesse in politischen Gremien (Stadtrat/Gemeinderat)	☐	☐	☐	☐
Fehlende personelle Kapazitäten in der Verwaltung	☐	☐	☐	☐
Fehlende Angebote für die Umsetzung/ Neuausschreibung, weil keine oder zu teure Angebote vorlagen	☐	☐	☐	☐
Verzögerungen wegen Problemen beim Bau (unvorhergesehene Herausforderungen, Materialengpässe etc.)	☐	☐	☐	☐

2.1.2 Lebendige Zentren: Gibt es weitere Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung?

[Textfeld]

2.2 Lebendige Zentren: Unterscheidet sich der Umsetzungsstand zwischen den Fördergebieten in Ihrer Kommune?

- ☐ Ja
- ☐ Teils/teils
- ☐ Nein, der Umsetzungsstand in den Gebieten ist ähnlich.
- ☐ Nein, wir haben nur ein Gebiet in der Förderung.

(Filter für Frage 2.2.1: Wenn Frage 2.2 „Ja“ oder „Teils/teils“)

2.2.1 Lebendige Zentren: Bitte Beschreiben Sie die Unterschiede im Umsetzungsstand zwischen den Gebieten und die Ursachen dafür:

[Textfeld]

- 2.3 **Lebendige Zentren:** In der Richtlinie werden eine Reihe von Kernzielen der Städtebauförderung genannt. Bitte legen Sie eine Rangfolge für die Bedeutung dieser Kernziele in dem Fördergebiet/ den Fördergebieten in Ihrer Kommune fest.

Hinweis: Sollten eines oder mehrere der Kernziele der Städtebauförderung für das Fördergebiet/ die Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren in Ihrer Kommune nicht relevant sein, ordnen Sie diese nicht zu und lassen Sie die entsprechenden Ränge frei.

Rang 1:	
Rang 2:	
Rang 3:	
Rang 4:	
Rang 5:	
Rang 6:	

Kernziele der Städtebauförderung sind:

Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung ihrer Wohnfunktion sowie des Denkmalschutzes
Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderen stadtbildprägenden Gebäuden
Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten, insbesondere von in Innenstädten und innerörtlich brachliegenden Flächen unter Beachtung von Nutzungsmischung sowie umweltschonendem, flächen- und kostensparendem Bauen
Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände
Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge, unter anderem im Hinblick auf Familienfreundlichkeit und Generationengerechtigkeit
Querschnittsaufgabe energetische Stadterneuerung, Klimaschutz und Klimaanpassung, Freiraumentwicklung und Entwicklung der grünen Infrastruktur zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

3. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt

Fragen wie 2.

4. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Fragen wie 2.

5. Fragen zu den Angeboten der Begleitforschung

Hinweis: Die Begleitforschung Städtebauförderung Sachsen-Anhalt wurde Ende 2022 durch das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik aufgenommen. Zum Abschluss dieses Fragebogens möchten wir Ihnen gerne noch einige kurze Fragen zur Gestaltung der Angebote stellen. Wir freuen uns über Anregungen und Hinweise!

5.1 Welche Angebote der Begleitforschung haben Sie bereits genutzt?

- ☐ Teilnahme an Workshop(s)
- ☐ Informationen auf der Internetseite (z. B. Dokumentation der Workshops)
- ☐ Informelle Besprechungen mit der Begleitforschung/Klärung von Fragen
- ☐ Keine

(Filter für Frage 5.1.1: Wenn Frage 5.1 „keine“)

5.1.1 Haben Sie sich für den Mail-Verteiler der Begleitforschung angemeldet?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

5.2 Haben Sie Themen-Vorschläge für die zukünftigen Workshops 2024?

[Textfeld]

5.3 Haben Sie Wünsche/Vorschläge für das Workshop-Format (z. B. Kleingruppen)?

[Textfeld]

5.4 Haben Sie weitere Anregungen für die Workshops (z. B. Orte, Referent/innen)?

[Textfeld]

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1: Programmbeteiligung und zentralörtliche Funktion der Programmkommunen	10
Abbildung 3.1: Bevölkerungsentwicklung 2013-2022 in den Programmkommunen	13
Abbildung 3.2: Bevölkerungsentwicklung 2013-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	14
Abbildung 3.3: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2019-2035 (Basisjahr: 2019) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	16
Abbildung 3.4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2013-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	17
Abbildung 3.5: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Arbeitslosigkeit 2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	19
Abbildung 3.6: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2014-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	20
Abbildung 3.7: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2022 sowie Pendlersaldo 2018- 2022 (Mittelwert) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	21
Abbildung 3.8: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2013-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	22
Abbildung 4.1: Verteilung der Fördergebiete der drei Programmtypen auf die Lagetypen ...	27
Abbildung 5.1: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms LZ von Bedeutung sind (n=43)	33
Abbildung 5.2: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms SZ von Bedeutung sind (n=31)	34
Abbildung 5.3: Problemlagen, die in mindestens knapp der Hälfte der Fördergebiete des Programms WNE von Bedeutung sind (n=74)	36
Abbildung 5.4: Anzahl noch zurückzubauender Wohneinheiten mit Programmmitteln nach Baualtersklassen (Datengrundlage: eBI 2022).....	36
Abbildung 5.5: Bewilligter Rückbau (WE) in Programmkommunen 2020-2022	38
Abbildung 5.6: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land auf die drei Programme der Städtebauförderung 2020-2022.....	42
Abbildung 5.7: Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstyp und Programm	43
Abbildung 5.8: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm LZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2022	44
Abbildung 5.9: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm SZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2022	45
Abbildung 5.10: Verteilung der erstbewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen)	47
Abbildung 5.11: Förderung im Programmbereich SSE in den Jahren 2020-2022	48
Abbildung 5.12: Vielfalt der FG-Typen, für die SSE-Mittel in den Programmkommunen bewilligt wurden (2020-2022)	49
Abbildung 5.13: Förderung im Programmbereich Rückbau in den Jahren 2020-2022	50
Abbildung 5.14: Vielfalt der FG-Typen, für die Rückbaumittel in den Programmkommunen bewilligt wurden (2020-2022)	50
Abbildung 5.15: Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen in Fördergebieten der drei Programme	52
Abbildung 6.1: Karte der Fördergebiete in Halle (Saale)	60
Abbildung 6.2: Schlüsselmaßnahmen der Vergangenheit im Gebiet südliche Innenstadt.....	63
Abbildung 6.3: aktuelle Schlüsselmaßnahmen im Gebiet südliche Innenstadt	64

Abbildung 6.4: Klimaquartier Lutherviertel	64
Abbildung 6.5: Schlüsselmaßnahmen der Vergangenheit in der Neustadt	65
Abbildung 6.6: Aktuelle Herausforderungen in der Neustadt	67
Abbildung 6.7: Teilrückbau und Modernisierung in der Kopernikusstraße	73
Abbildung 6.8: Karte der Stadtumbaugebiete in Aschersleben	74
Abbildung 6.9: Sanierung in der Innenstadt von Aschersleben	76
Abbildung 6.10: Karte der Fördergebiete in Halberstadt	81
Abbildung 6.11: Schlüsselprojekte im Fördergebiet Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.	83
Abbildung 6.12: Schlüsselprojekte (der IBA) im Fördergebiet Nordring-Innenstadt	85
Abbildung 6.13: Jüngere und geplante Entwicklung im Osten des Gebiets Nordring- Innenstadt	86
Abbildung 6.14: Schlüsselprojekte im altbaugeprägten Teil des Gebiets Innenstadt-Nordring	87
Abbildung 6.15: Wiedernutzbarmachung städtebaulicher Strukturen	88
Abbildung 6.16: Karte der Fördergebiete in Hettstedt	93
Abbildung 6.17: Umstrukturierung des Wohnungsbestands im WG IV durch die WOGES	96
Abbildung 6.18: Teilrückbau sowie für den Rückbau vorgesehenes Gebäude im WG II	97
Abbildung 6.19: Neubau und Wohngebäude mit stillgelegtem oberem Geschoss im WG III	97
Abbildung 0.1: Online-Fragebogen zum Umsetzungsstand der Städtebauförderung	132

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1: Bevölkerung (2022) in Programmkommunen und sonstigen Kommunen nach zentralörtlicher Funktion	7
Tabelle 2.2: Verteilung der Fördergebiete auf die Programme in den Kommunen nach zentralörtlicher Funktion	8
Tabelle 2.3: Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung	8
Tabelle 2.4: Bevölkerung (2022) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung	9
Tabelle 3.1: Natürlicher und Wanderungssaldo in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	15
Tabelle 3.2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern 2013-2018, 2018-2022 und 2021-2022 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	23
Tabelle 4.1: Verteilung der Fördergebiete der sechs Lagetypen auf die Programme der Städtebauförderung	27
Tabelle 4.2: Bevölkerung in den Fördergebieten (eBI 2022)	28
Tabelle 4.3: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in den Fördergebieten des Programms WNE (n=68, Datengrundlage eBI 2022)	29
Tabelle 4.4: Wohnungsleerstand in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion (Datengrundlage eBI 2022)	30
Tabelle 4.5: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten LZ, SZ und WNE	31
Tabelle 5.1: Anteil von Programmkommunen in Haushaltssicherung/ Haushaltsnotlage nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung	40
Tabelle 5.2: Gesamtübersicht der Verteilung der erstbewilligten Fördermittel (Bund und Land) in T€	41
Tabelle 5.3: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2022	44

Tabelle 5.4: Verteilung der Fördermittel 2020-2022 auf die Bereiche im Programm WNE nach Fördergebietstypen	46
Tabelle 5.5: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel WNE auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2022	47
Tabelle 5.6: Rücklauf der Online-Befragung. Anzahl teilnehmender Programmkommunen nach Programmen	51
Tabelle 5.7: Ursachen für Verzögerungen (Angabe teils/teils, leicht bzw. stark verzögert, vgl. Abbildung 6.16) in Fördergebieten der drei Programme	53
Tabelle 5.8: Anzahl der Kommunen mit Fördergebieten in den drei Programmen, in denen das Kernziel unter den zwei bedeutendsten ist	55
Tabelle 6.1: Ausgewählte Indikatoren Halle (Saale)	58
Tabelle 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Halle (Saale) 2023	60
Tabelle 6.3: Bewilligte Finanzhilfen Bund und Land nach Programmen.....	61
Tabelle 6.4: Bewilligte Finanzhilfen Bund und Land im Programm WNE nach Programmbereichen	62
Tabelle 6.5: Ausgewählte Indikatoren Aschersleben.....	70
Tabelle 6.6: Fördergebiete der Städtebauförderung in Aschersleben 2023.....	72
Tabelle 6.7: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Aschersleben (2020-2022). 74	
Tabelle 6.8: Ausgewählte Indikatoren Halberstadt	79
Tabelle 6.9: Fördergebiete der Städtebauförderung in Halberstadt 2023	81
Tabelle 6.10: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Halberstadt (2020-2022) . 82	
Tabelle 6.11: Ausgewählte Indikatoren Hettstedt.....	90
Tabelle 6.12: Fördergebiete der Städtebauförderung in Hettstedt 2023.....	92
Tabelle 6.13: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Hettstedt (2020-2022) 94	
Tabelle 8.1: Nutzung der Angebote der Begleitforschung nach Programmen der Städtebauförderung.....	125
Tabelle 0.1: Rücklauf der Online-Befragung. Anzahl teilnehmender Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung	131