



Institut  
für Stadtforschung  
und Strukturpolitik

Begleitforschung Städtebauförderung im Land  
Sachsen-Anhalt 2022-2025

## Jahresbericht 2024

Dezember 2024

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  
Dr. Reinhard Aehnelt  
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 21.01.2025

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gegenstand des Monitorings</b>	<b>6</b>
2.1	Methodische Vorbemerkung	6
2.2	Überblick über die Programmkommunen und Fördergebiete	7
<b>3</b>	<b>Entwicklungen in den Programmkommunen</b>	<b>11</b>
3.1	Demografie	11
3.2	Soziales und Arbeit	19
3.3	Wohnungsbestand	23
3.3.1	Entwicklung des Wohnungsbestands (Fortschreibung)	23
3.3.2	Strukturdaten zum Wohnungsbestand (Zensus 2022)	25
3.4	Fazit	28
<b>4</b>	<b>Strukturmerkmale der Fördergebiete</b>	<b>31</b>
4.1	Lage und Baualter	31
4.2	Demografie	33
4.3	Vertiefung: Fördergebiete Lebendige Zentren	34
4.3.1	Zusammenhang mit der Städtebauförderung vor 2020	34
4.3.2	Funktionsverluste	35
4.3.3	Akteure und Kooperationen	36
<b>5</b>	<b>Umsetzung der Städtebauförderung</b>	<b>38</b>
5.1	Charakterisierung der Programme und ihnen zugeordneter Gesamtmaßnahmen	38
5.1.1	Gesamtmaßnahmen im Programm Lebendige Zentren (LZ)	38
5.1.2	Gesamtmaßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ)	39
5.1.3	Gesamtmaßnahmen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)	41
5.2	Monitoring der bewilligten Fördermittel	44
5.2.1	Förderspezifika	44
5.2.2	Kommunale Finanzsituation als wichtige Rahmenbedingung	46
5.2.3	Einsatz der Fördermittel im Überblick	46
5.2.4	Einsatz der Fördermittel nach Zentralörtlichkeit	48
5.3	Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstypen	49
5.3.1	Fördermitteleinsatz Lebendige Zentren (Vertiefung)	50
5.3.2	Fördermitteleinsatz Sozialer Zusammenhalt	52
5.3.3	Fördermitteleinsatz Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	54
5.4	Fortschritt der Umsetzung	57
5.5	Die Ziele der Städtebauförderung und ihre Bedeutung in der Umsetzung	61
<b>6</b>	<b>Fallstudien Lebendige Zentren</b>	<b>65</b>
6.1	Auswahl und Gegenüberstellung	65
6.2	Magdeburg	66
6.2.1	Städtebauförderung in Magdeburg	68
6.2.2	Vertiefung: Fördergebiet „Altstadt“	71
6.2.3	Vertiefung: Fördergebiet „Siedlung Reform“	74
6.2.4	Zielerreichung und Ausblick	76

<b>6.3 Weißenfels.....</b>	<b>79</b>
6.3.1 Städtebauförderung in Weißenfels.....	81
6.3.2 Vertiefung: Fördergebiet „Altstadt-Neustadt“, Teilbereich Altstadt.....	84
6.3.3 Zielerreichung und Ausblick.....	87
<b>6.4 Tangermünde.....</b>	<b>89</b>
6.4.1 Städtebauförderung in Tangermünde .....	91
6.4.2 Vertiefung: Fördergebiet „Kernstadt“, Teilbereich Altstadt .....	93
6.4.3 Zielerreichung und Ausblick.....	97
<b>6.5 Querschnittsanalyse der Einschätzungen der Zielerreichung .....</b>	<b>98</b>
6.5.1 Stärkung der Innenstädte in ihrer städtebaulichen Funktion .....	98
6.5.2 Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne .....	101
6.5.3 Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten.....	101
6.5.4 Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.....	102
6.5.5 Bewältigung des demografischen Wandels .....	102
<b>7 Schwerpunktthemen und Workshops 2024.....</b>	<b>103</b>
7.1 Verfügungsfonds: Beitrag und Potenzial für die kooperative Entwicklung zentraler Stadtbereiche .....	103
7.2 Klimaanpassung und Klimaschutz in den Innenstädten: Anregungen und praktische Beispiele .....	109
7.3 Dritte Orte – gute Beispiele für neue Nutzungen.....	115
<b>8 Fazit und Ausblick .....</b>	<b>122</b>
8.1 Einordnung der Rahmenbedingungen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt .....	122
8.2 Reichweite und Schwerpunkte der Förderung .....	124
8.3 Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms LZ.....	124
8.4 Rückblick und Ausblick auf die Programmbegleitung .....	128
<b>Anhang 1: Methodische Anmerkungen .....</b>	<b>131</b>
<b>Anhang 2: Ergebnisse der Workshops.....</b>	<b>140</b>

# 1 Einleitung

Dies ist der zweite Jahresbericht der Begleitforschung Städtebauförderung im Land Sachsen-Anhalt nach der Umstrukturierung der Programme im Jahr 2020. Die Begleitforschung wurde im Herbst 2022 eingesetzt und knüpft an die Begleitforschung zu dem Programm Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt an. Die wesentlichen Elemente der Begleitforschung sind:

- 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 2024 drei Mal (jeweils im Anschluss an Workshops) statt. Es wurden Informationen ausgetauscht, konzeptionelle Optionen für die Auswertung diskutiert, inhaltliche Schwerpunkte für die Workshops festgelegt sowie Städte für Fallstudien ausgewählt. Die abgestimmten Protokolle der Arbeitsgruppengespräche wurden an alle Programmkommunen versendet, die sich für den Verteiler der Begleitforschung angemeldet haben. Ende 2024 umfasste der Verteiler etwa 100 Personen, 47 Programmkommunen sind vertreten. Das entspricht 63% der Programmkommunen in Sachsen-Anhalt. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Kommune hinzugekommen.

In diesem Bericht wird im Kapitel 2 zunächst kurz auf die methodischen Grundlagen des Monitorings eingegangen 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 lassen den jeweiligen Kontext erkennen, in welchem die Umsetzung der Städtebauförderung im Land Sachsen-Anhalt erfolgt. Die Strukturmerkmale der Fördergebiete werden in Kapitel 4 als weitere Kriterien für eine Einordnung beschrieben. Das Kapitel 5 widmet sich nach einer Charakterisierung der drei Programme und ihrer Umsetzung in Sachsen-Anhalt dem Monitoring der bewilligten Fördermittel. In diesem Jahresbericht liegt dabei der Schwerpunkt auf dem Programm Lebendige Zentren (LZ). Zudem werden Ergebnisse einer Online-Befragung zum Fortschritt der Umsetzung der Programme sowie zu den jeweils verfolgten Zielen präsentiert. Mit Fallstudien zur Städtebauförderung in drei Programmkommunen wird in Kapitel 6 die Umsetzung des Programms Lebendige Zentren anhand von vier Fördergebieten vertieft. Die Dokumentation der drei Workshops des Jahres 2024 ist in Kapitel 7 enthalten, im Kapitel 8 wird ein Fazit einschließlich Einordnung der Rahmenbedingungen und ausgewählter Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms Lebendige Zentren präsentiert. Zudem wird ein kurzer Rückblick auf die Programmbegleitung 2024 und ein Ausblick auf 2025 gegeben.

## 2 Gegenstand des Monitorings

### 2.1 Methodische Vorbemerkung

Die Jahresberichte der Begleitforschung bauen aufeinander auf, die Daten zu Kommunen und Fördergebieten werden daher in der im Jahresbericht 2023 etablierten Struktur dargestellt. Um die Aufbereitung der Daten in den folgenden Kapiteln nachzuvollziehen, wird die dabei vorgenommene Typisierung hier knapp erläutert. Weitere methodische Ausführungen sind dem Bericht in Anhang 1 beigefügt.

Die **Typen von Kommunen** sind 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 Entwicklungen in den Programmkommunen sind die Daten der amtlichen Statistik. Für diesen Jahresbericht 2024 werden ergänzend Strukturdaten aus den Ergebnissen des Zensus 2022 ausgewertet.

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 2023 wurden insgesamt für 75 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 (vgl. Tabelle 2.1). Die Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion stellen eine heterogene Gruppe aus kleinen Mitgliedsgemeinden von Verbandsgemeinden und größeren ehemaligen Grundzentren dar. Mit dem Programmjahr 2023 ist ein Grundzentrum (Havelberg) als neue Programmkommune hinzugekommen, die Anzahl der Programmkommunen ist damit von 74 auf 75 gestiegen.

Der Anteil der Programmkommunen an allen Kommunen Sachsens-Anhalts liegt bei gut einem Drittel (34%). Ihre etwa 1,68 Mio. Einwohner machten 2023 jedoch mehr als drei Viertel (77%) der Landesbevölkerung aus, da die Ober- und Mittelzentren vollständig zu den Programmkommunen zählen (vgl. Tabelle 2.1).

**Tabelle 2.1: Bevölkerung (2023) in Programmkommunen und sonstigen Kommunen nach zentralörtlicher Funktion**

Zentralitätstyp	Programmkommunen		sonstige Kommunen		Gesamt	
	Anzahl	Bevölkerung	Anzahl	Bevölkerung	Anzahl	Bevölkerung
Oberzentrum	3 (100%)	561.972 (100%)	-	-	3 (100%)	561.972 (100%)
Mittelzentrum	22 (100%)	644.714 (100%)	-	-	22 (100%)	644.714 (100%)
Grundzentrum	44 (51%)	436.642 (64%)	42 (49%)	247.145 (37%)	86 (100%)	683.787 (100%)
ohne z. F.	6 (6%)	33.249 (11%)	101 (94%)	256.726 (89%)	107 (100%)	289.975 (100%)
<b>Gesamt</b>	<b>75 (34%)</b>	<b>1.676.577 (77%)</b>	<b>143 (66%)</b>	<b>503.871 (23%)</b>	<b>218 (100%)</b>	<b>2.186.643 (100%)</b>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

In den drei Oberzentren lebten mit rund 562.000 Personen etwa ein Drittel der insgesamt 1,68 Mio. Einwohner der Programmkommunen. Die knapp 645.000 Einwohner der 22 Mittelzentren machten etwas weniger als 40% der Bevölkerung der Programmkommunen aus. In den 44 Grundzentren (GZ) lebte etwa ein Viertel, in den sechs Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (ohne z. F.) lediglich 2% der Bevölkerung der Programmkommunen. Die in den Folgekapiteln anteilig ausgewiesenen Veränderungen der Bevölkerungszahlen in den Zentralitätstypen sind vor dem Hintergrund dieser Größenordnungen einzuordnen.

In den 75 Programmkommunen wurden Fördermittel für Projekte in insgesamt 156 städtebaulichen Gesamtmaßnahmen bewilligt, die sich folgendermaßen auf die drei Programme der Städtebauförderung verteilen: 29% wurden im

Programm Lebendige Zentren (LZ) gefördert, 21% im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ) und mit 50% genau die Hälfte im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE). Im Programmjahr 2023 sind sechs neue Gesamtmaßnahmen in die Städtebauförderung aufgenommen worden (haben erstmals Bewilligungen erhalten): Jeweils eine in den Programmen LZ (Havelberg) und SZ (FG Rosental in Merseburg) sowie vier Gesamtmaßnahmen im Programm WNE (in Genthin, Salzwedel, Staßfurt und Wittenberg). Die Anzahl der Fördergebiete hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um sechs Gebiete erhöht.

Jede städtebauliche Gesamtmaßnahme bezieht sich auf ein räumlich definiertes Fördergebiet. In diesem Bericht wird für Gesamtmaßnahmen die Bezeichnung Fördergebiet verwendet. Überlagerungen von Gebieten, die in unterschiedlichen Programmen gefördert werden, sind seit 2020 in Sachsen-Anhalt seltene Ausnahmen.

Tabelle 2.2 zeigt die Verteilung der Fördergebiete auf die drei Programme in den vier Zentralitätstypen. Alle Programme sind in Kommunen aller Zentralitätstypen vertreten. Das Programm WNE macht mit Ausnahme der Kommunen ohne zentralörtliche Funktion überall den größten Anteil aus. In den Mittelzentren dominiert WNE mit 63% deutlich. In den Grundzentren ist dagegen das Programm LZ (37%) ähnlich häufig vertreten wie WNE (42%).

**Tabelle 2.2: Verteilung der Fördergebiete auf die Programme in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion 2023**

Zentralitätstyp	LZ	SZ	WNE	Gesamt
Oberzentrum	6 (26%)	7 (30%)	10 (43%)	<b>23 (100%)</b>
Mittelzentrum	15 (22%)	10 (15%)	42 (63%)	<b>67 (100%)</b>
Grundzentrum	21 (37%)	12 (21%)	24 (42%)	<b>57 (100%)</b>
Ohne z. F.	4 (50%)	3 (38%)	1 (12%)	<b>8 (100%)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>46 (29%)</b>	<b>32 (21%)</b>	<b>78 (50%)</b>	<b>156 (100%)</b>

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 jene, die in mehreren Programmen eine Förderung erhalten.<sup>1</sup> Von den 75 Programmkommunen erhält knapp ein Drittel (31%) eine Förderung in mehreren Programmen der Städtebauförderung. Dazu gehören alle drei Oberzentren sowie fast zwei Drittel der Mittelzentren. Die Grundzentren erhalten weit überwiegend Förderung in einem der drei Programme. Gegenüber dem vergangenen Jahr haben sich durch die neuen Gebiete nur unwesentliche Veränderungen ergeben, lediglich ein Mittelzentrum wurde mit einem neuen Fördergebiet in ein weiteres Programm aufgenommen.

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

**Tabelle 2.3: Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung 2023**

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				3 (100%)	<b>3 (100%)</b>
Mittelzentrum	2 (9%)		6 (27%)	14 (64%)	<b>22 (100%)</b>
Grundzentrum	16 (36%)	11 (25%)	12 (27%)	5 (11%)	<b>44 (100%)</b>
Ohne z. F.	3 (50%)	2 (33%)		1 (17%)	<b>6 (100%)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>21 (28%)</b>	<b>13 (17%)</b>	<b>18 (24%)</b>	<b>23 (31%)</b>	<b>75 (100%)</b>

Quelle: eigene Darstellung IfS

Die Bevölkerung verteilt sich ungleichmäßig auf die vier Typen von Kommunen nach Programmbeteiligung (vgl. Tabelle 2.4). 65% ihrer Bevölkerung lebt in Kommunen mit mehreren Programmen. Die Bevölkerung der Kommunen, in denen ausschließlich das Programm SZ läuft, macht lediglich 6% aus.

**Tabelle 2.4: Bevölkerung (2023) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung**

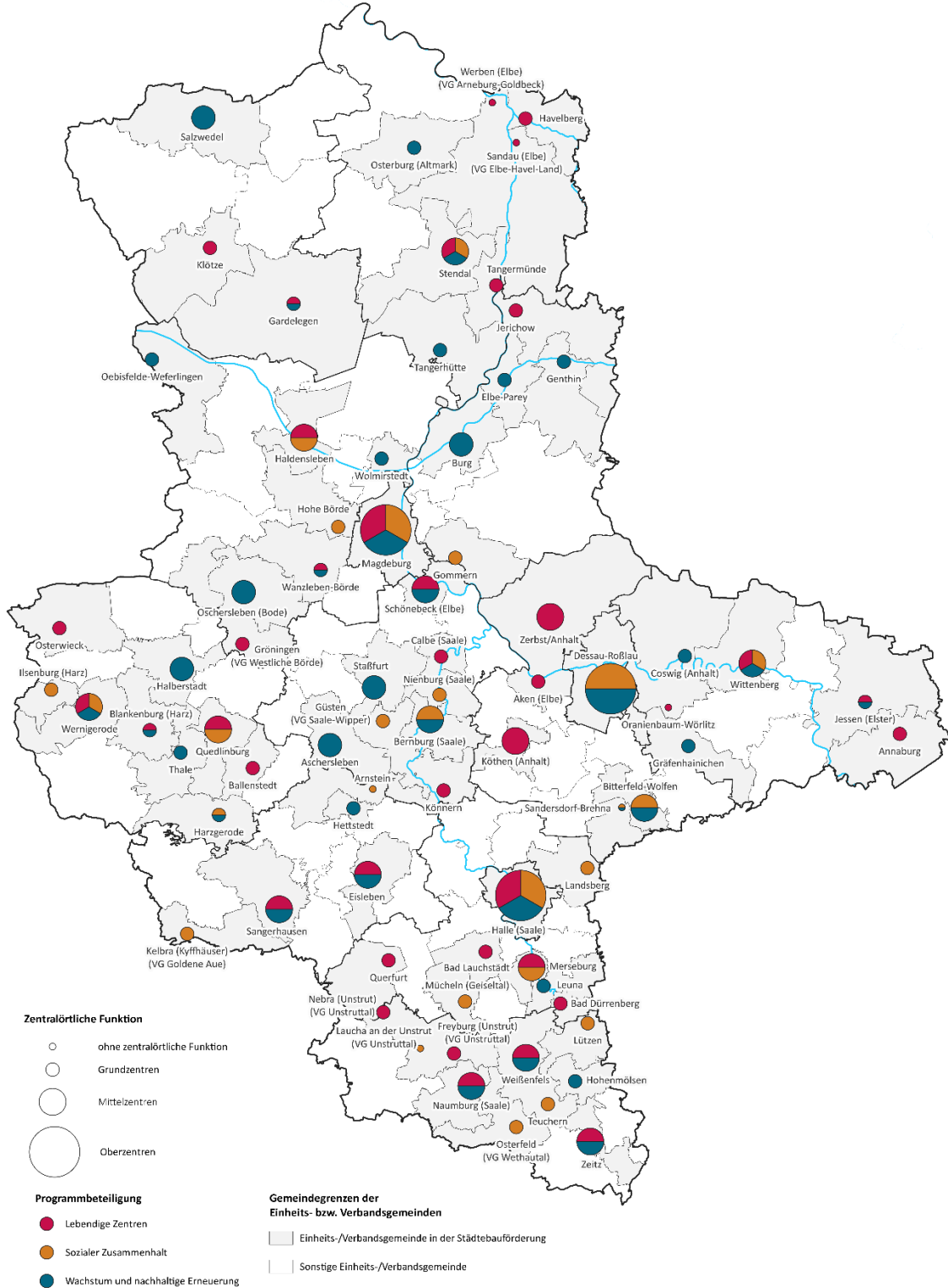
Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				561.972 (100%)	<b>561.972 (100%)</b>
Mittelzentrum	46.457 (7%)		156.465 (24%)	441.792 (69%)	<b>644.714 (100%)</b>
Grundzentrum	124.587 (29%)	94.112 (22%)	141.838 (32%)	76.105 (17%)	<b>436.642 (100%)</b>
ohne z. F.	9.829 (30%)	9.022 (27%)		14.398 (43%)	<b>33.249 (100%)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>180.873 (11%)</b>	<b>103.134 (6%)</b>	<b>298.303 (18%)</b>	<b>1.094.267 (65%)</b>	<b>1.676.577 (100%)</b>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Die folgende Abbildung 2.1 zeigt die zentralörtliche Funktion sowie die Beteiligung an den drei Programmen der Städtebauförderung aller 75 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 18 Kommunen gefördert: zwei Oberzentren, zwölf Mittelzentren und vier Grundzentren. Insgesamt 26 Kommunen werden im Programm SZ gefördert. Neben den 13 Kommunen des Typs „Nur SZ“ sind dies 13 weitere Kommunen: alle drei Oberzentren, acht 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 ein Programm in mehreren Fördergebieten umsetzen.

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

Die Informationen in diesem Kapitel zeigen Entwicklungen in den Bereichen Demografie, soziale und wirtschaftliche Situation sowie Wohnungsbestand in den Programmkommunen. Diese dienen einer Einordnung, in welchem Kontext die Umsetzung der Städtebauförderung im Land Sachsen-Anhalt erfolgt. Es werden Daten der amtlichen Statistik (Demografie, soziale und wirtschaftliche Situation, Wohnungsbestand) und des Zensus 2022 (Wohnungsbestand) 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 3 zu finden. Dieses Kapitel ist eine Fortschreibung des Kapitels 3 des Jahresberichts 2023 und soll auch in zukünftigen Jahresberichten entsprechend weitergeführt werden.

### 3.1 Demografie

---

#### Bevölkerungsgewinne durch Zuwanderung im Jahr 2022 waren nicht von Dauer

- Alle Programmkommunen zusammen verloren 2013 bis 2023 2% ihrer Bevölkerung, nur zwölf Kommunen wuchsen in diesem Zeitraum leicht.
  - Der Anteil von Personen im Erwerbstätigenalter nahm 2013 bis 2023 in allen Typen von Programmkommunen ab, der Anteil von Kindern/Jugendlichen und Personen im Rentenalter nahm zu.
  - Alle Zentralitätstypen verzeichneten zwischen 2013 und 2023 Wanderungsgewinne, insbesondere die Migrationsbewegungen in den Jahren 2015 und 2022 bedingten ein kurzfristiges Bevölkerungswachstum in fast allen Zentralitätstypen.
  - Der Bevölkerungsrückgang entstand durch Sterbefallüberschüsse.
  - Im Jahr 2023 fiel der Wanderungssaldo bereits wesentlich geringer aus als 2022. Ohne diese Sonderentwicklung der Flucht-Migration berücksichtigen zu können, wurde in der aktuellen Bevölkerungsprognose eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen in allen Zentralitätstypen zwischen 2019 und 2035 ermittelt.
-

## Bevölkerungsentwicklung im Überblick

Die Einwohnerzahl<sup>2</sup> des Landes Sachsen-Anhalt hat zwischen 2013 und 2023 um -2,9% abgenommen. Die Programmkommunen haben in diesem Zeitraum mit insgesamt -2% einen etwas geringeren Anteil ihrer Bevölkerung verloren. Gegenüber dem im vergangenen Jahr betrachteten Zeitraum 2013 bis 2022 ist ein leichter Rückgang von -0,2 Prozentpunkten zu verzeichnen. Das leichte Bevölkerungswachstum von +2,9% in den Oberzentren hat allerdings einen starken Einfluss auf diesen Wert. Die Bevölkerungsentwicklung in den Mittelzentren (-3,8%), Grundzentren (-4,7%) und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (-6,1%) war demgegenüber negativ und lag noch unter dem Landesdurchschnitt. In den Kommunen, die keine Fördermittel aus der Städtebauförderung erhalten (ausschließlich Grundzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion), betrug der Einwohnerrückgang zwischen den Jahren 2013 und 2023 -5,7%.

Aus der kartografischen Darstellung in Abbildung 3.1 wird schnell ersichtlich, 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 wies demgegenüber eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Insgesamt ist die Bevölkerung im Zeitraum 2013 bis 2023 lediglich in zwölf Programmkommunen leicht gewachsen. Einen besonders starken Bevölkerungsrückgang von über 10% haben fünf Programmkommunen zu verzeichnen. In beiden Fällen gibt es sowohl Grund- als auch Mittelzentren, auf die diese Entwicklung zutrifft.

Die Entwicklungen der einzelnen Kommunen sind in Anhang 3 detailliert dargestellt. An dieser Stelle soll anhand der aktuellen Daten auf die regional unterschiedliche demografische Entwicklung eingegangen werden. Die Mittel- und Grundzentren mit einer (leicht) positiven Bevölkerungsentwicklung befinden sich rund um die beiden Oberzentren Magdeburg und Halle (Saale) im Saalekreis und im Landkreis Börde. Die Mittelzentren in den Kreisen Mansfeld-Südharz, Salzlandkreis und Anhalt-Bitterfeld weisen dagegen eine stärker negative Bevölkerungsentwicklung auf als in den übrigen Landesteilen. In den Grundzentren war die Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023 über ganz Sachsen-Anhalt verteilt etwa gleichmäßig negativ, auch wenn es einzelne Ausnahmen gibt (vgl. Abbildung 3.1). Diese Entwicklungsstruktur entspricht der im Vorjahresbericht 2023 dargestellten Struktur. Durch die neu einbezogenen Daten aus dem Jahr 2023 haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, vielmehr ist die beschriebene Entwicklungsstruktur nun noch deutlicher abzulesen.

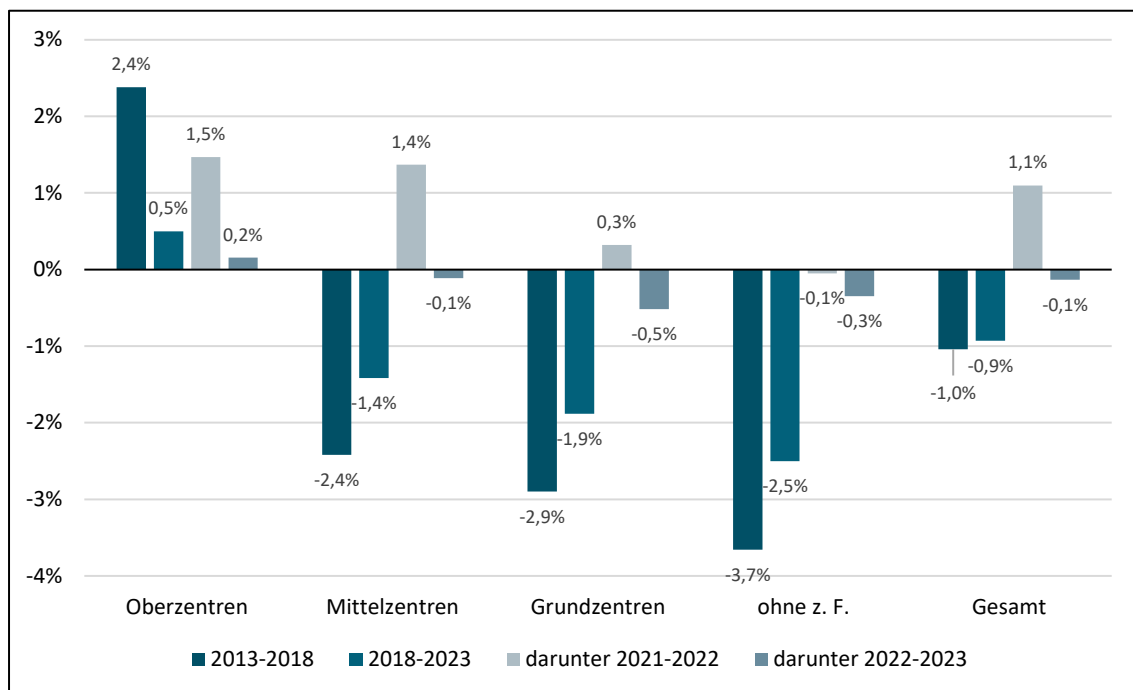
<sup>2</sup> In diesem Bericht werden nach Möglichkeit geschlechtsneutrale Begriffe oder Doppelnennungen verwendet. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde an einigen Stellen ausschließlich die männliche Form verwendet, dort gilt gleichermaßen die weibliche Form.



Als besonderes Ereignis hat die Zuwanderung Geflüchteter aus der Ukraine im Jahr 2022 die Bevölkerungsentwicklung kurzfristig positiv beeinflusst. Das betraf insbesondere die Ober- und Mittelzentren, in geringerem Umfang auch die Grundzentren. Die Daten für das Jahr 2023 zeigen, dass dieser Trend nicht weiter anhält. Während die Entwicklung in den Oberzentren nur noch leicht positiv war (+0,2%), verloren Mittelzentren (-0,1%) und Grundzentren (-0,5%) in diesem Jahr wieder Einwohner.

Im Vergleich der beiden Fünf-Jahres-Zeiträume 2013 bis 2018 und 2018 bis 2023 hat sich damit der Bevölkerungsrückgang in den Programmkommunen insgesamt in nahezu gleicher Intensität fortgesetzt. In der differenzierten Betrachtung nach Zentralitätstypen haben sich die Oberzentren und die übrigen Programmkommunen 2018 bis 2023 in ihrer Entwicklung einander angenähert. Auf der einen Seite ist das Wachstum in den Oberzentren mit +0,5% geringer ausgefallen als zwischen 2013 und 2018, auf der anderen Seite ist auch der Bevölkerungsrückgang in den Mittel- und Grundzentren mit -1,4% bzw. -1,9% geringer (vgl. Abbildung 3.2).

**Abbildung 3.2: Bevölkerungsentwicklung 2013-2018, 2018-2023, 2021-2022 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

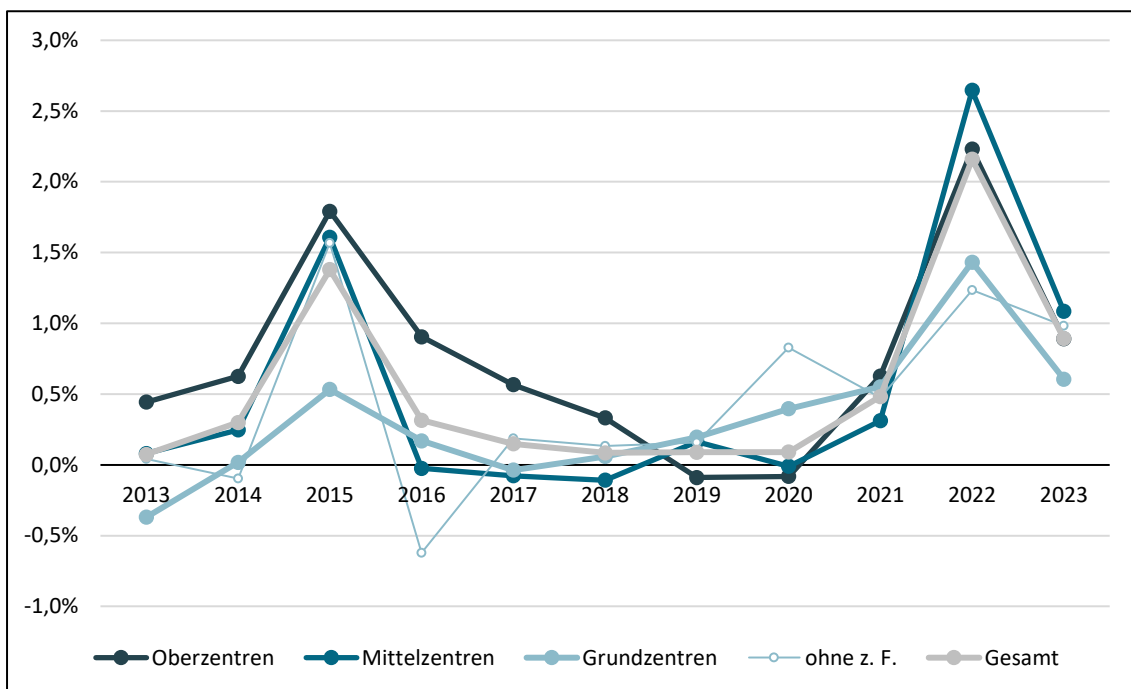
### Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2023 wiesen die Programmkommunen insgesamt beim Wanderungssaldo ein Plus von 0,9% der Bevölkerung auf (Sachsen-Anhalt: 0,7%). Gegenüber dem Vorjahr 2022 mit einem Plus von 2,2% hat sich die Differenz zwischen Wanderungsgewinnen und Wanderungsverlusten damit mehr als halbiert. Sie liegt damit aber immer noch leicht über dem Wert von 2021 (+0,6%).

Seit 2013 war der Wanderungssaldo in allen Programmkommunen zusammengenommen in jedem Jahr positiv (vgl. graue Linie in Abbildung 3.3). Dies markiert einen Unterschied zu den sonstigen Kommunen in Sachsen-Anhalt, in denen der Wanderungssaldo erst ab dem Jahr 2018 durchgehend positiv war. Dieser Befund ist insofern nicht überraschend, als es sich bei den Nicht-Programmkommunen ausschließlich um 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.

Abbildung 3.3 zeigt die jährlichen Wanderungssalden zwischen 2013 und 2023 für die Programmkommunen nach ihrer zentralörtlichen Funktion. Deutlich erkennbar sind die Spitzen mit einem besonders positiven Wanderungssaldo in den Jahren 2015 und 2022, die bundesweit durch Migrationsbewegungen geprägt waren. Diese Spitzen fielen in den Grundzentren jeweils deutlich geringer aus als in den Mittel- und Oberzentren. In den übrigen Jahren war die Bilanz aus Wanderungsgewinnen und -verlusten insgesamt mit Werten zwischen 0 und +0,5% nahezu ausgeglichen. In den Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion können die Werte aufgrund der geringen Gesamtbevölkerung und Heterogenität der Gruppe stark durch lokalspezifische Entwicklungen (bspw. Eröffnung einer Papierfabrik in Sandersdorf-Brehna) beeinflusst sein.

**Abbildung 3.3: Wanderungssaldo der Jahre 2013-2023 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**

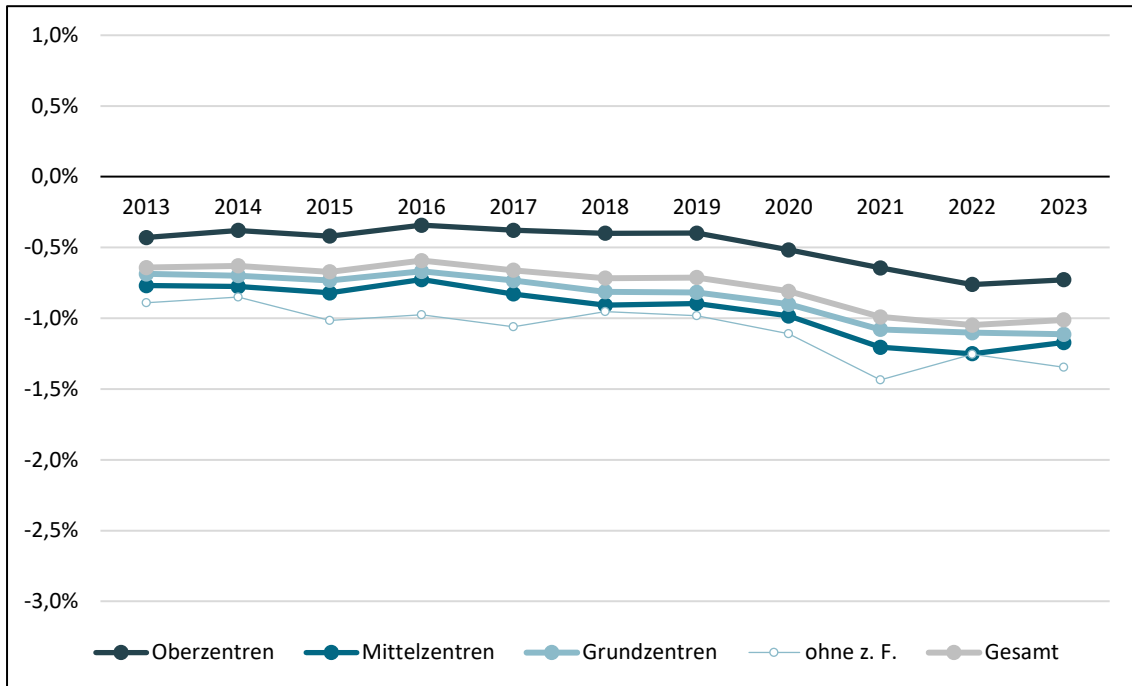


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Der natürliche Saldo (aus Geburten und Sterbefällen) war in den Programmkommunen in den Jahren 2013 bis 2023 durchgehend negativ. Während die Entwicklung in den Jahren bis 2019 auf einem gleichbleibenden Niveau erfolgte, waren die Sterbefallüberschüsse ab dem Jahr 2020 noch etwas

größer. In den Oberzentren fiel der natürliche Saldo über den gesamten Zeitraum hinweg etwas weniger negativ aus als in den Mittel- und Grundzentren sowie den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (vgl. Abbildung 3.4).

**Abbildung 3.4: Natürlicher Saldo der Jahre 2013-2023 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

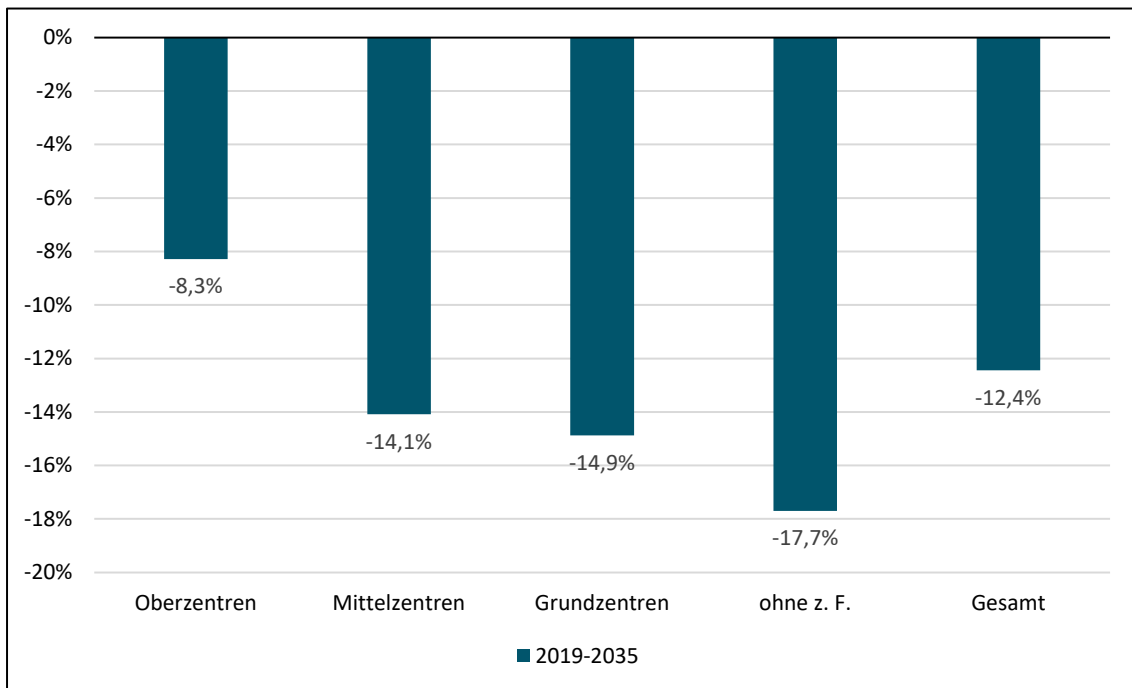
Ungeachtet des positiven Wanderungssaldos haben die Sterbefallüberschüsse in den Programmkommunen zwischen 2013 und 2023 eine negative Bevölkerungsentwicklung bewirkt. Lediglich in den Oberzentren waren die Wanderungsgewinne hoch genug, um diese zu kompensieren und insgesamt zu einem Bevölkerungszuwachs zu führen. In den übrigen drei Zentralitätstypen war dies nicht der Fall und ohne den ausgeprägten Zuzug von Geflüchteten in den Jahren 2015 und 2022 wäre die Bevölkerungsentwicklung noch wesentlich negativer ausgefallen.

### Bevölkerungsprognosen

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts geht für das gesamte Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2019 bis 2035 von einem Bevölkerungsrückgang um -13,4% aus. Der Rückgang in den Programmkommunen wird dabei mit -12,4% etwas weniger hoch erwartet. Unterdurchschnittlich wird laut Prognose nur der Bevölkerungsverlust in den Oberzentren (-8,3%) sein. Der höchste Verlust wird mit -17,7% für die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion prognostiziert (vgl. Abbildung 3.5).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Durch das Hinzukommen einer Programmkommune im Jahr 2024 (Grundzentrum Havelberg) hat sich keine Veränderung in der Auswertung gegenüber 2023 ergeben.

**Abbildung 3.5: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2019-2035 (Basisjahr: 2019) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

### 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.

Im Vergleich zu dem im Jahresbericht 2023 dargestellten Zeitraum 2013 bis 2022 zeigt sich für den hier untersuchten, etwas längeren Zeitraum 2013 bis 2023 eine Fortsetzung der Entwicklung in Bezug auf die Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren (+0,2 Prozentpunkte) sowie die Bevölkerung über 65 Jahre (+0,4 Prozentpunkte). Der Zuwachs der Zahl der Kinder und Jugendlichen fiel in den Programmkommunen dagegen 2013 bis 2023 um -0,2 Prozentpunkte geringer aus als im Zeitraum 2013 bis 2022.

Einer Zunahme der Zahl von Kindern/Jugendlichen und von Personen im Rentenalter stand eine Abnahme der Zahl von Personen im Erwerbstätigenalter insbesondere in den Mittel- und Grundzentren sowie Kommunen ohne zentralörtliche Funktion gegenüber. Die Entwicklung der Altersgruppen stellt eine wichtige Hintergrundinformation für die Ausrichtung der Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt und die Herausforderungen in den Kommunen dar. Sie zeigt, dass Bildungs- und Freizeiteinrichtungen auf eine größere Anzahl von Kindern/Jugendlichen ausgelegt werden müssen und dass Barrierefreiheit und Wohnangebote für ältere Menschen verstärkt nachgefragt werden dürften (vgl. Fallstudien). Der Vergleich mit der Entwicklung im

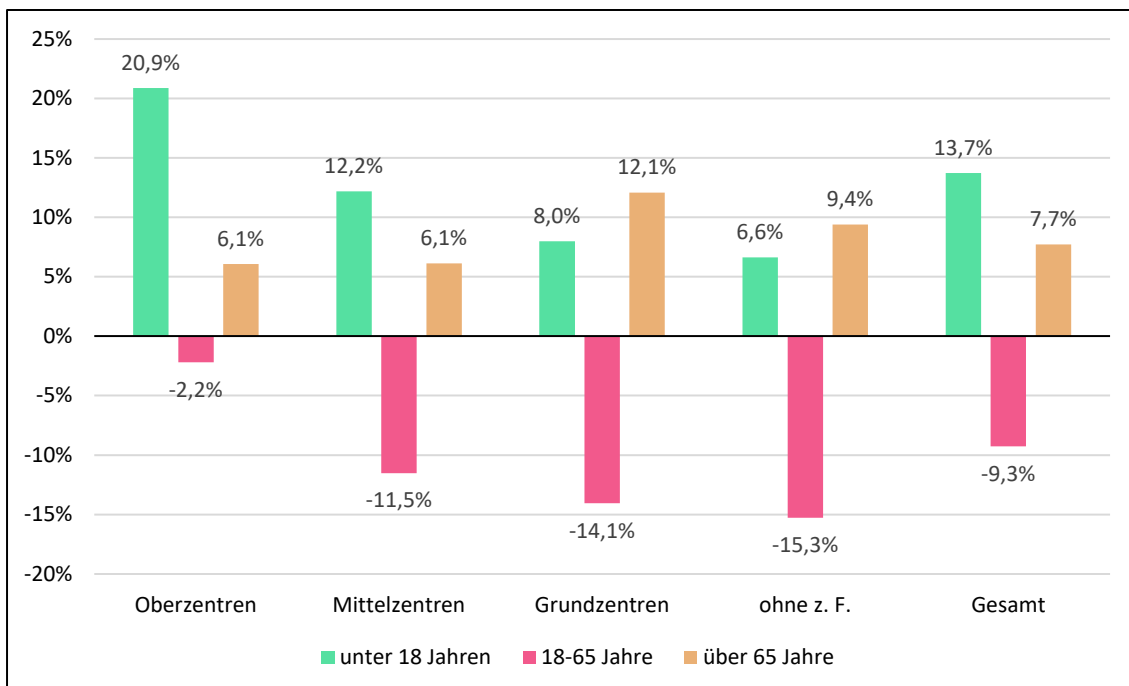
Zeitraum 2013 bis 2022 zeigt allerdings, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen zuletzt wieder rückläufig gewesen ist. Abbildung 3.6 zeigt die Entwicklung der drei Altersgruppen nach Zentralitätstyp der Kommunen.

Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen wuchs besonders in den Oberzentren. Dort lag der Wert 2023 mehr als ein Fünftel über dem von 2013. Aber auch in den Kommunen der weiteren Zentralitätstypen leben 2023 mehr Kinder und Jugendliche als 2013, insgesamt ist die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren in den Programmkommunen um 13,7% gewachsen.

Die Personenzahl der 18 bis unter 65-Jährigen war dagegen 2013 bis 2023 in den Kommunen aller Zentralitätstypen rückläufig, in den Programmkommunen insgesamt um -9,3% (Sachsen-Anhalt: -10,8%). 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 (-2,2%) relativ wenig hiervon betroffen waren, bewegt sich der Rückgang bei den übrigen drei Typen in einer Spanne von -11,5% bis -15,3% auf einem deutlich höheren Niveau.

Die Anzahl der Einwohner ab 65 Jahren hat von 2013 bis 2023 in den Programmkommunen deutlich um +7,7% zugenommen (Sachsen-Anhalt: +9,2%). In den Ober- und Mittelzentren (+6,1%) war der Zuwachs der Zahl der Älteren wesentlich geringer als in den Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (+12,1% bzw. +9,4%).

**Abbildung 3.6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2013-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

## 3.2 Soziales und Arbeit

---

### Mittelzentren weisen besondere Strukturschwächen auf

- Die Mittelzentren weisen, ähnlich wie in den anderen ostdeutschen Ländern, unter den Zentralitätstypen der Programmkommunen den höchsten Anteil an Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden auf, gefolgt von den Oberzentren.
  - Die Werte für Transferleistungsbezug sind 2023 in den Programmkommunen weiterhin leicht rückläufig gewesen, der Anteil Arbeitsloser ist angestiegen und liegt wieder auf dem Niveau von 2018.
  - Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (SVA) hat in den Programmkommunen aller Zentralitätstypen 2014 bis 2023 zugenommen, 2018 bis 2023 allerdings nur noch in den Oberzentren und den Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion.
  - Der Pendlersaldo ist in den vergangenen fünf Jahren in allen Zentralitätstypen weitgehend stabil geblieben.
- 

### 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 Jahren.<sup>4</sup>

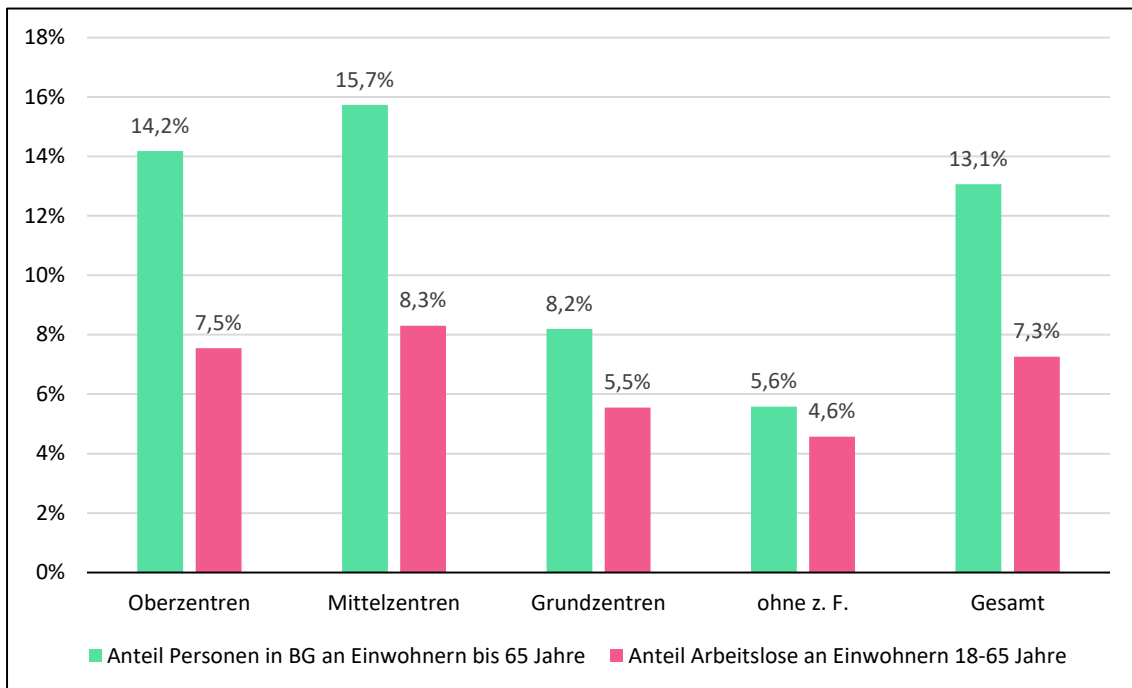
Sachsen-Anhalt weist zum 31.12.2023 einen Anteil von 11,3% an Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren auf. Die Werte für die Programmkommunen zeigt Abbildung 3.7. Aufgrund hoher Werte in den Oberzentren (14,2%) und Mittelzentren (15,7%) liegt der Anteil von Personen in BG an der Bevölkerung bis 65 Jahre für die Programmkommunen insgesamt mit 13,1% noch über dem Landesdurchschnitt. In den Grundzentren ist der Anteil mit 8,2% niedriger.

Der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in den Programmkommunen insgesamt bei 7,3% (Sachsen-Anhalt: 6,7%). In den Ober- und Mittelzentren ist er höher als in den Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (vgl. Abbildung 3.7).

---

<sup>4</sup> 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 3.7: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Arbeitslosigkeit 2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Personen in Bedarfsgemeinschaften: Bundesagentur für Arbeit (Werte für Dezember 2023); Arbeitslosigkeit: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Jahresdurchschnitt 2023) (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren lag in den Programmkommunen Ende 2023 insgesamt leicht unter dem Vorjahreswert von 13,3%. Diese Entwicklung war auch in den Ober- und Grundzentren zu beobachten, lediglich in den Mittelzentren blieb der Wert auf demselben Niveau. Weiterhin liegt der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften unter dem Anteil des Jahres 2018 (15,3%).

Der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung von 18 bis 65 Jahren in den Programmkommunen ist gegenüber dem Vorjahr (6,8%) wieder leicht angestiegen und liegt damit nun genau auf dem Niveau des Jahres 2018. Dabei ist der Anstieg in den Mittelzentren (+0,6 Prozentpunkte) stärker ausgefallen als in den Oberzentren (+0,4 Prozentpunkte) und Grundzentren (+0,2 Prozentpunkte).

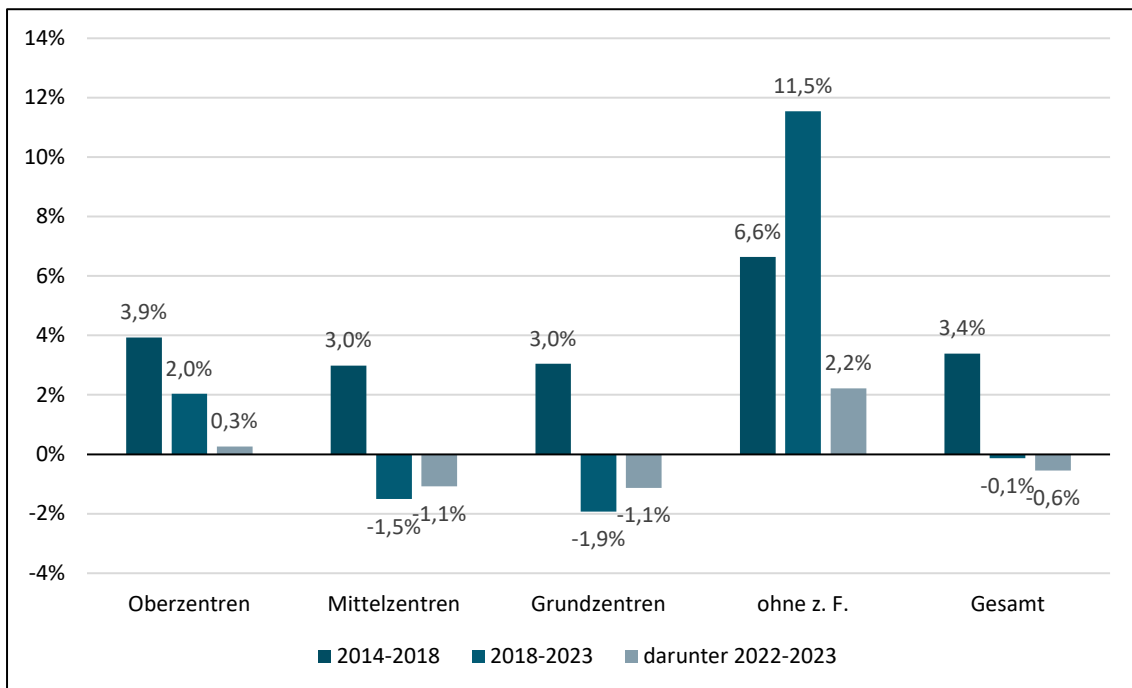
Als wichtige Hintergrundinformation lässt sich festhalten, dass unter den Programmkommunen die Oberzentren und Mittelzentren von deutlich höheren Anteilen an SGB II-Beziehenden und Arbeitslosen betroffen sind als die Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion.

### 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 2023 um 3,2% größer als im Jahr 2014<sup>5</sup> (Sachsen-Anhalt: +3,3%). In den Oberzentren fiel der Anstieg in diesem Zeitraum mit +6,0% deutlicher aus als in den Mittel- und Grundzentren. Mit Abstand am höchsten war der prozentuale Anstieg in den sechs Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion, wobei die Zahlen aufgrund der sehr geringen Grundgesamtheit hier eine bedingte Aussagekraft haben (s.o.). Die Oberzentren und die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion<sup>6</sup> wiesen sowohl im Zeitraum 2014 bis 2018 als auch im Zeitraum 2018 bis 2022 einen Anstieg auf, dagegen war die Entwicklung in den Mittel- und Grundzentren im Zeitraum 2018 bis 2023 rückläufig. Dies gilt auch für das gesondert betrachtete Jahr 2023 (vgl. Abbildung 3.8).

**Abbildung 3.8: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2014-2018, 2018-2023 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

### Pendlersaldo

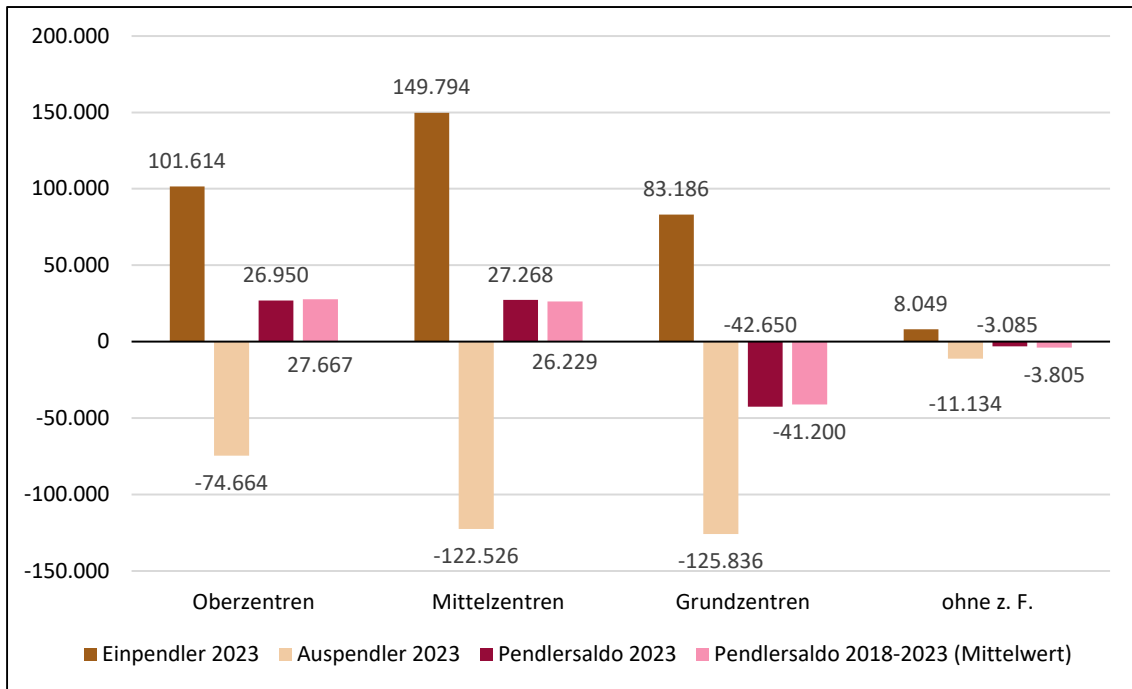
Der Pendlersaldo gibt Auskunft darüber, wie das zahlenmäßige Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist, die aus der Kommune an einen Arbeitsplatz in einer anderen Kommune auspendeln und die von außen an einen Arbeitsplatz in der Kommune einpendeln. Bei einem positiven Pendlersaldo pendeln mehr ein als aus. Unter den Programmkommunen

<sup>5</sup> Aus Gründen der Datenverfügbarkeit werden für diese Auswertung die Zeiträume 2014 bis 2018 und 2018 bis 2023 dargestellt.

<sup>6</sup> Auch hier werden die Werte für die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion durch einzelne lokalspezifische Entwicklungen beeinflusst (vgl. Kapitel 3.1).

weisen im Jahr 2023 die Ober- und Mittelzentren einen positiven Pendlersaldo auf, die Grundzentren und sonstigen Kommunen dagegen einen negativen Pendlersaldo. Bei einem Vergleich der Ergebnisse für 2023 mit dem Mittelwert der Jahre 2018 bis 2023 zeigt sich, dass sich der Pendlersaldo bei allen Zentralitätstypen nur wenig verändert hat, sodass die Pendlerstruktur ein relativ stabiles Muster aufweist (vgl. Abbildung 3.9).

**Abbildung 3.9: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2023 sowie Pendlersaldo 2018-2023 (Mittelwert) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

## 3.3 Wohnungsbestand

---

### Wachsender Wohnungsbestand durch Zunahme der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

- Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war im Zeitraum 2013 bis 2018 rückläufig, 2018 bis 2023 nahm sie zu, in der Bilanz waren 2023 ca. 2.000 Wohnungen weniger vorhanden als 2013. Im Jahr 2023 hat es trotz einer Abnahme des Bestands in Mittelzentren per Saldo eine leicht positive Entwicklung gegeben.
  - Die Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahm in allen Betrachtungsräumen und Zentralitätstypen zu. Insgesamt stieg ihre Anzahl 2013 bis 2023 um über 13.800 Wohnungen. Im Jahr 2023 war ein Anstieg um +0,4% festzustellen.
  - Im Ergebnis stieg der Wohnungsbestand in allen Zentralitätstypen im Gesamtzeitraum 2013 bis 2023 an, am stärksten in den Ober- und Grundzentren.
  - Die 2024 veröffentlichten Ergebnisse des Zensus 2022 bestätigen die hohen Leerstandsquoten in allen Zentralitätstypen.
- 

### 3.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestands (Fortschreibung)

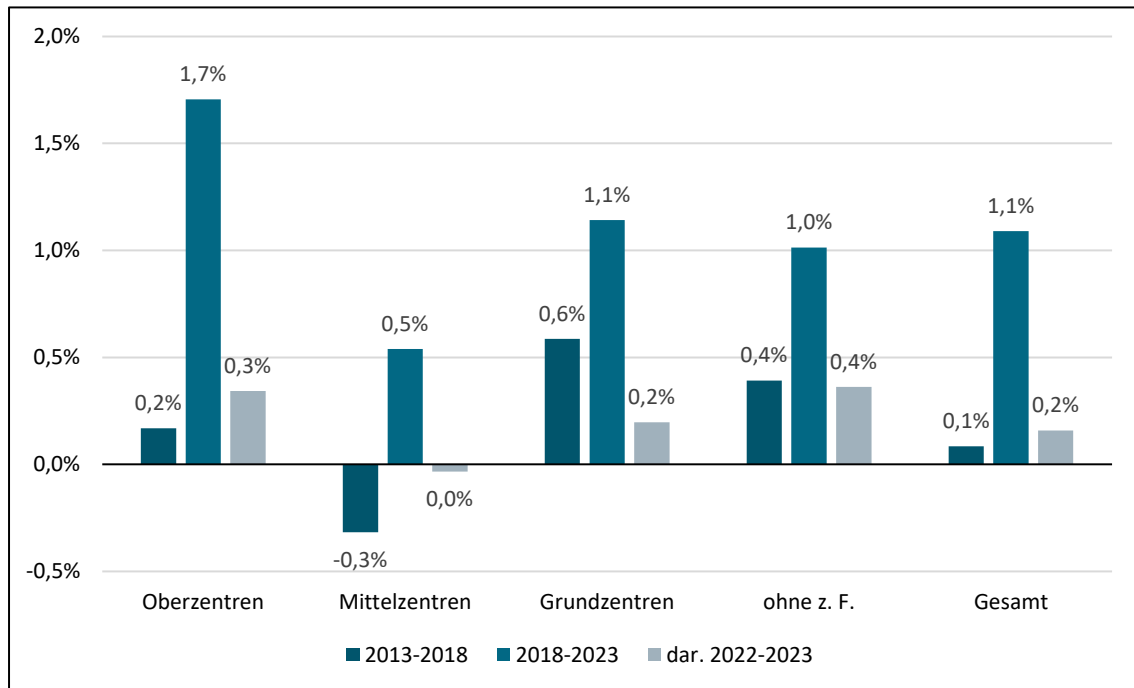
Die Veränderung der Zahl der Wohnungen resultiert zum einen aus der Zunahme von Wohnungen durch Neubau und Wohnungsteilungen sowie zum anderen aus Abgängen von Wohnungen, beispielsweise durch Abriss oder Wohnungszusammenlegungen.

#### Entwicklung des Wohnungsbestands insgesamt

Zwischen 2013 und 2023 ist der Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt um 1,5% angewachsen, in den Programmkommunen insgesamt um 1,2%. Die Oberzentren verzeichneten ein Plus von 1,9% und die Grundzentren einen Zuwachs um 1,7%, während der Wohnungsbestand in den Mittelzentren annähernd gleich blieb (+0,2%).

Abbildung 3.10 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 2023 stärker zu als zwischen 2013 und 2018. In den Oberzentren war der Zuwachs in diesem Zeitraum am stärksten. Im Jahr 2023 verzeichneten Oberzentren und Grundzentren eine Zunahme der Wohnungen, während ihre Anzahl in den Mittelzentren stagnierte.

**Abbildung 3.10: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2013-2018, 2018-2023 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

### Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudeart

In Tabelle 3.1 ist für die Zeiträume 2013 bis 2018, 2018 bis 2023, 2022 bis 2023 sowie den gesamten Zeitraum 2013 bis 2023 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 -3.560 Wohnungen. Durch die Rückgänge 2013 bis 2018 sind auch im gesamten Zeitraum 2013 bis 2023 nur in den Oberzentren mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden als beseitigt wurden. Der Rückgang der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment beläuft sich 2013 bis 2023 in den Programmkommunen insgesamt auf -0,3% (Sachsen-Anhalt: -0,1%).

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 2023 um über 13.000 Wohnungen (4,0%) gewachsen (Sachsen-Anhalt: 3,7%).

Insgesamt hat die Anzahl der Wohnungen 2013 bis 2023 um etwa 11.900 Einheiten zugenommen, etwa die Hälfte (6.332 WE) entfällt davon auf die Oberzentren, mehr als ein Drittel (4.381 WE) auf die Grundzentren.

**Tabelle 3.1: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern 2013-2018, 2018-2023 und 2022-2023 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%)	2.121 (1,5%)	145 (1,2%)	<b>6.583 (1,9%)</b>
	MFH	-1.460 (-0,5%)	-3.560 (-1,3%)	-640 (-0,6%)	-70 (-1,1%)	<b>-5.730 (-0,9%)</b>
2018-2023	EFH/ZFH	1.848 (3,2%)	2.313 (1,7%)	2.827 (2,0%)	247 (1,9%)	<b>7.235 (2,1%)</b>
	MFH	3.916 (1,1%)	-162 (-0,1%)	73 (0,1%)	-52 (-0,8%)	<b>3.775 (0,6%)</b>
dar. 2023	EFH/ZFH	373 (0,6%)	444 (0,3%)	534 (0,4%)	55 (0,4%)	<b>1.406 (0,4%)</b>
	MFH	802 (0,3%)	-579 (-0,1%)	-31 (-0,0%)	15 (0,2%)	<b>207 (0,0%)</b>
2013-2023	EFH/ZFH	3.876 (6,9%)	4.602 (3,5%)	4.948 (3,5%)	392 (3,1%)	<b>13.818 (4,0%)</b>
	MFH	2.456 (0,9%)	-3.722 (-1,4%)	-567 (-0,5%)	-122 (-1,8%)	<b>-1.955 (-0,3%)</b>
<b>2013-2023</b>	<b>Summe</b>	<b>6.332 (1,9%)</b>	<b>880 (0,2%)</b>	<b>4.381 (1,7%)</b>	<b>270 (1,4%)</b>	<b>11.863 (1,2%)</b>

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und 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.

### 3.3.2 Strukturdaten zum Wohnungsbestand (Zensus 2022)

Mit dem 2024 veröffentlichten Zensus 2022 steht für diesen Jahresbericht eine neue Datenquelle zur Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands in den Kommunen für die Auswertung zur Verfügung. Die Erhebungen des Baualters des Wohnungsbestands und zu leerstehenden Wohneinheiten werden nachfolgend dargestellt.

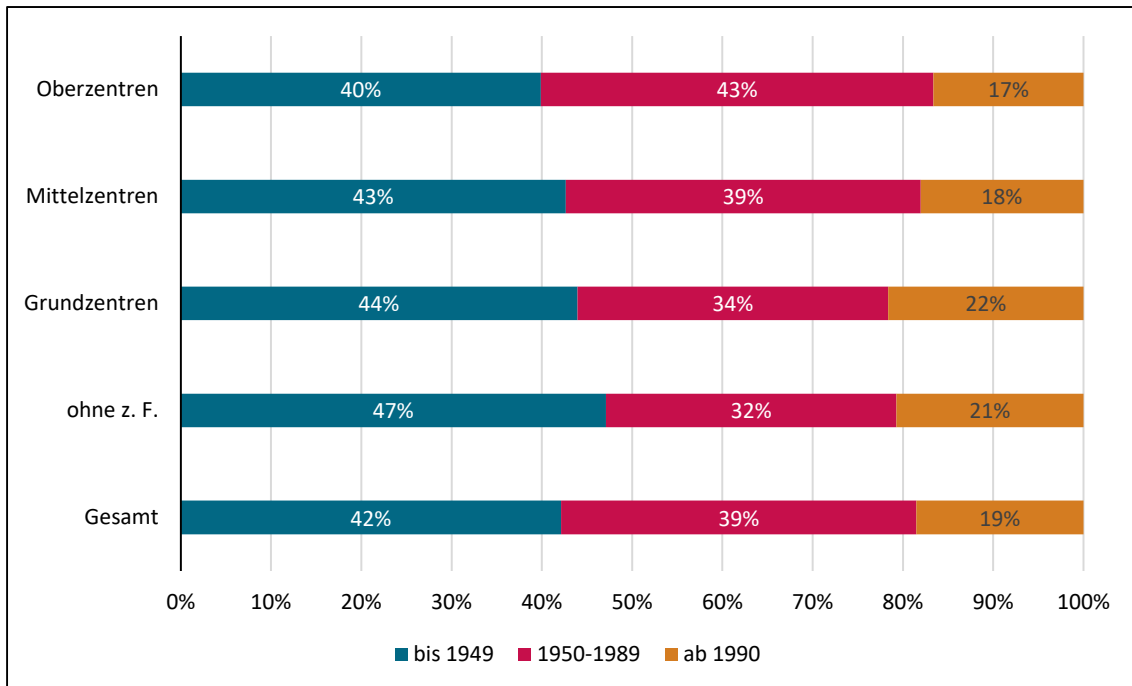
#### Bualter des Wohnungsbestands

Als Indikator für städtebauliche Strukturen der Wohnbebauung und für (energetische) Sanierungsbedarfe ist das Bualter des Wohnungsbestands stets im Zusammenhang mit weiteren Faktoren (z. B. der Größe der Kommune) zu betrachten. So können Aussagen über die Bedeutung verschiedener städtebaulicher Herausforderungen getätigt werden. Für die Zwecke dieses Berichts werden Bualtersklassen aus den Baujahren bis 1949 („Altbau“), 1950-1989 („DDR-Wohnungsbau“) und ab 1990 („Neubau“) gebildet.

Der Anteil des Altbaus (42%) und des DDR-Wohnungsbaus (39%) ist in den Programmkommunen ähnlich hoch, hinzu kommt knapp ein Fünftel (19%) des Wohnungsbestands im Neubau. Während in den Grundzentren und

Mittelzentren Altbau einen etwas größeren Teil des Wohnungsbestands stellt, ist in den Oberzentren der Anteil des DDR-Wohnungsbaus größer. In den Grundzentren befindet sich gegenüber den Ober- und Mittelzentren ein etwas größerer Anteil der Wohnungen im Neubau (22%) (vgl. Abbildung 3.11). Das korrespondiert mit den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Neubauaktivitäten, die sich in den Grundzentren auf EFH/ZFH konzentrieren.

**Abbildung 3.11: Verteilung des Wohnungsbestands in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) auf Baualtersklassen in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion (Zensus 2022)**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022 (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Auf die Programmkommunen entfallen 79% des Wohnungsbestands in Sachsen-Anhalt. Bezogen auf die drei Baualtersklassen weichen die Anteile von diesem Mittelwert allerdings ab. Während sich in den Programmkommunen 84% des Wohnungsbestands der Baujahre 1950 bis 1990 befindet, sind es bezogen auf den Neubau der Baujahre ab 1990 75%.

### Wohnungslieferstand

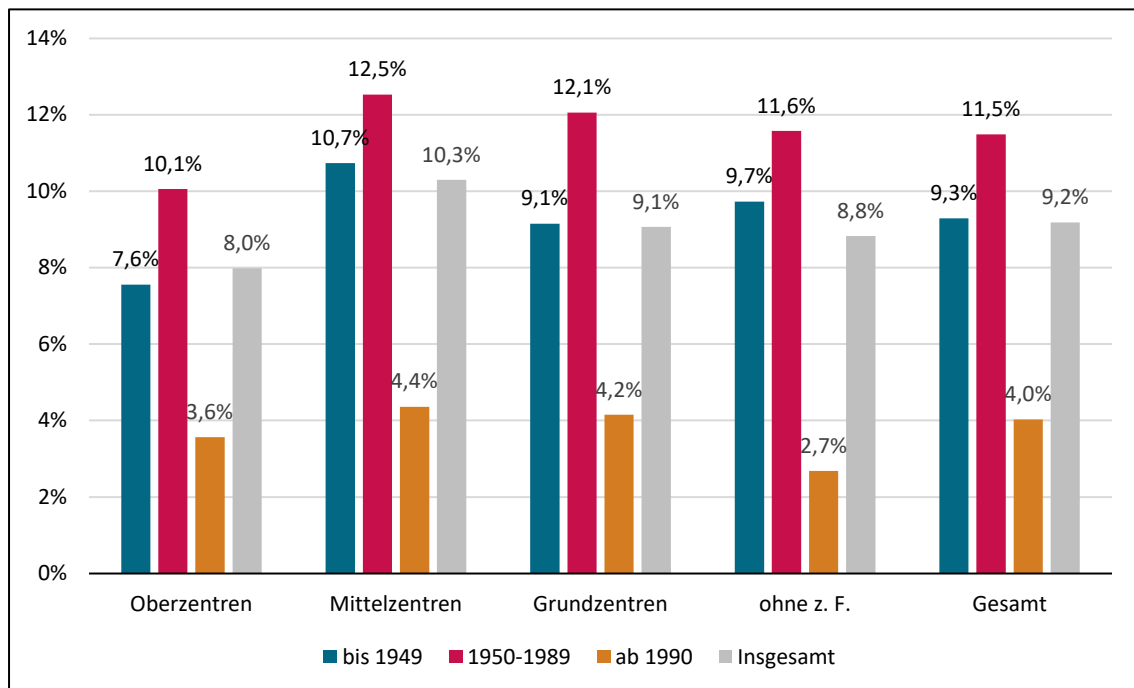
Den Ergebnissen des Zensus 2022 zufolge lag die Leerstandsquote<sup>7</sup> in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 15. Mai 2022 insgesamt bei 8,9%. In den Programmkommunen lag sie mit 9,2% etwas höher. Die Leerstandsquote der Grundzentren (9,1%) und der Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (8,8%) liegen nah an diesem Wert. Am geringsten ist der Anteil leerstehender

<sup>7</sup> In der Auswertung des Zensus wird diese Definition der Leerstandsquote verwendet: „Die Leerstandsquote stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).“ Die Berechnungen in diesem Kapitel folgen dieser Definition.

Wohnungen in den Oberzentren, wo sie 8,0% des Wohnungsbestands ausmachen, am höchsten in den Mittelzentren (10,3%) (vgl. Abbildung 3.12)

Die Auswertung der Leerstandsquote bezogen auf die drei Baualtersklassen zeigt, dass die höchste Leerstandsquote die zwischen 1950 und 1989 errichteten Wohnungen betrifft. Hier ist sie mit 11,5% deutlich überdurchschnittlich, das betrifft Kommunen aller Zentralitätstypen. Die Leerstandsquote der Altbauten liegt in den Programmkommunen insgesamt bei 9,3%. Auffällig sind hier die Abweichungen nach oben in den Mittelzentren (10,7% Leerstand in Altbauten) und nach unten in den Oberzentren (7,6%).

**Abbildung 3.12: Leerstandsquote in den Programmkommunen nach Baualtersklassen und zentralörtlicher Funktion (Zensus 2022)**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022 (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Auf einen längerfristigen, strukturellen Leerstand weisen insbesondere Leerstände von 12 Monaten oder länger hin. Der Anteil dieser Leerstände an allen leerstehenden Wohnungen<sup>8</sup> liegt in Sachsen-Anhalt insgesamt bei 64%, in den Programmkommunen bei 63%. Die Auswertung bezogen auf die Zentralitätstypen zeigt, dass dieser Anteil in den Oberzentren etwas geringer (56%), in den Grundzentren (69%) und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (71%) etwas höher ist. In den Mittelzentren liegt er genau bei 63%.

Bereits im Zensus 2011 war der Wohnungsleerstand für alle Kommunen in Sachsen-Anhalt einheitlich erhoben worden. Diese Daten liegen noch nicht für den Gebietsstand des 15.05.2022 vor. Die folgenden Berechnungen erfolgen

<sup>8</sup> Diese Angaben beziehen sich auf leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und damit auf eine andere Basis als die berechneten Leerstandsquoten.

deshalb ohne Berücksichtigung (kleinerer) Änderungen des Gebietsstands, lassen aber die Größenordnung der Veränderung erkennen.

Der Vergleich zeigt, dass die Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt im Jahr 2011 mit 9,4% noch etwas höher war als 2022 (8,9%). In den Programmkommunen lag sie insgesamt 2022 mit 9,2% noch etwas deutlicher unter dem Wert von 2011 (10,0%). In der differenzierten Betrachtung nach zentralörtlicher Funktion wird aber deutlich, dass dafür nur die Situation in den Oberzentren ausschlaggebend war, wo die Leerstandsquote 2022 mit 8,0% um mehr als drei Prozentpunkte niedriger war als 2011 (11,1%). In den Mittel- und Grundzentren war die Leerstandsquote 2022 dagegen mit 10,3% bzw. 9,1% um 0,3 Prozentpunkte höher als 2011 (Mittelzentren: 10,0%, Grundzentren: 8,8%).

Die Entwicklung in allen Kommunen des Landes Sachsen-Anhalt (Programm- und Nichtprogrammkommunen) zeigt insgesamt für 2022 mit 9,2% ebenfalls einen etwas niedrigeren Wert als noch 2011 (9,5%).

### 3.4 Fazit

Auf Grundlage der ausgewerteten Daten zu den Bereichen Demografie sowie Soziales und Arbeit ergibt sich in der thematischen Querbetrachtung der Zentralitätstypen folgendes Bild:

- Die drei **Oberzentren** sind die einzige Gruppe der Programmkommunen, die in allen betrachteten Zeiträumen einschließlich 2022 bis 2023 eine (leicht) positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Zwar waren die Wanderungsgewinne 2023 gegenüber 2022 deutlich geringer, sie trugen aber dennoch weiterhin zu einem im Vergleich überdurchschnittlichen Wachstum bei. Besonders die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe unter 18 Jahre) war in den Oberzentren im Jahr 2023 deutlich größer als noch 2013. Entsprechend spielen Erhalt und Ausbau der Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen sowie Wohnungsangebote für Familien eine wichtige Rolle. Zwischen 2022 und 2023 ist die Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe in den Oberzentren jedoch wieder leicht zurückgegangen.

Hinsichtlich der Erwerbsmöglichkeiten weisen die Daten daraufhin, dass die Oberzentren besser dastehen als die Programmkommunen der übrigen Zentralitätstypen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist auch in den letzten Jahren ab 2018 leicht gestiegen und der Pendlersaldo ist weiter deutlich positiv. Gleichwohl war das Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleichszeitraum 2014 bis 2018 noch fast doppelt so hoch und das Fachkräftepotenzial sinkt entsprechend der auch in den Oberzentren kleiner werdenden Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen. Eine Herausforderung für die Oberzentren ist zudem der im Vergleich zum Land leicht überdurchschnittliche Anteil der Einwohner mit Transferleistungsbezug.

- Während in den 22 **Mittelzentren** die prozentuale Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2021 bis 2022 aufgrund der hohen Wanderungsgewinne durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine noch positiv war, verzeichneten sie im Zeitraum 2022 bis 2023 einen leichten Rückgang. Die weiterhin vorhandenen Wanderungsgewinne reichten in diesem Zeitraum nicht mehr aus, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen. Insbesondere die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter wurde in den Mittelzentren kleiner und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ging zurück. Im Zeitraum 2018 bis 2023 ist auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zurückgegangen. Gleichzeitig lag 2023 der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren mit 8,3% höher als in den anderen Zentralitätstypen und ist im Vergleich zum Vorjahr 2022 um 0,5 Prozentpunkte gestiegen. Der Anteil der Menschen mit Transferleistungsbezug ist im Vergleich zu den Programmkommunen der anderen Zentralitätstypen ebenfalls überdurchschnittlich. Für die Stadtentwicklung ist deshalb eine wirtschaftliche und soziale Stärkung der Mittelzentren von besonderer Bedeutung. Die Fallstudie zur Städtebauförderung in Weißenfels zeigt exemplarisch, welche Ansätze dafür entwickelt werden. Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen wächst in den Mittelzentren zwar deutlich 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 44 **Grundzentren** ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt noch etwas negativer als in den Mittelzentren. Fast durchgängig haben die Grundzentren Bevölkerung verloren und weniger von Wanderungsgewinnen profitiert. Im Vergleich zu den anderen Zentralitätstypen ist der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren 2013 bis 2023 besonders stark angestiegen. Deshalb dürfte in den Grundzentren ein auf deren Bedarfe ausgerichtetes Wohnungsangebot und eine barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume von besonderer Bedeutung bleiben.

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. Dass sich der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2018 bis 2023 verringert hat, könnte auf einen Rückgang von Arbeitsplätzen hinweisen. Die Grundzentren unterscheiden sich hier in ihrer Entwicklung allerdings auch untereinander nach ihrer Nähe zu den stärkeren Mittel- und Oberzentren.

Zur Entwicklung des Wohnungsbestands ist aus der Datenlage zu konstatieren, dass das Wohnungsangebot in den Programmkommunen aller Zentralitätstypen leicht wächst. Es verschiebt sich zudem vor allem in den Mittel- und Grundzentren bei einer auch 2023 weiter sinkenden Zahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Richtung der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus der Statistik lässt sich nicht ablesen, inwieweit die entsprechenden Neubauten zur Konsolidierung von Stadtquartieren bzw. Entwicklung von Brachen genutzt wurden oder ob neue Flächen in Randlagen erschlossen wurden. Die Fallstudie zum Grundzentrum Tangermünde bietet ein Beispiel für die Erschließung innerörtlicher Brachflächen als Ein- und Zweifamilienhausgebiet.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in einigen Programmkommunen und die Wanderungsgewinne haben sicher zu einer Verringerung des Leerstandes insgesamt beigetragen. Die 2024 veröffentlichten Ergebnisse des Zensus zeigen jedoch, dass sich der Leerstand nach wie vor auf einem hohen Niveau befindet. Inwieweit durch Anpassungen des Bestands Angebote geschaffen werden können, die nachgefragt werden, lässt sich aus den Globaldaten nicht ersehen. Neue Wohnhäuser tragen im besten Fall zur Konsolidierung von Quartieren bei und ergänzen das Wohnungsangebot, bspw. in Bezug auf Barrierefreiheit. Aufgrund der zukünftig rückläufigen Bevölkerungsentwicklung werden sie aber in Konkurrenz zu Teilen des Bestandes stehen. Dies ist städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch in jenen Fällen problematisch, in denen dadurch periphere Flächen durch Ein- und Zweifamilienhäuser versiegelt werden, während die historische Mitte verödet („Donut-Effekt“).

## 4 Strukturmerkmale der Fördergebiete

Dieses Kapitel befasst sich mit Informationen zu Strukturmerkmalen der 156 Fördergebiete in den Bereichen Lage und Baualter sowie Demografie. Es enthält außerdem eine Vertiefung zu ausgewählten weiteren Merkmalen der Fördergebiete des Programms Lebendige Zentren. Die präsentierten Daten dienen einer Einordnung der Angaben 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 auf Grundlage der aktuellen eBI aktualisiert und um neu aufgenommene Fördergebiete ergänzt. Da die Angaben zur Bevölkerungszahl im Vergleich der Programmjahre 2021 bis 2023 für weniger als 30% der Fördergebiete aktualisiert wurden, sind sie für eine Darstellung von Entwicklungen ungeeignet.

### 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.

Zwei Typen beziehen sich auf die Innenstädte der zentralen Orte und innenstadtnahe Lagen in den Oberzentren:

- **Innenstadt/Altbau** (Baualter bis einschließlich 1948): Dieser Typ befindet sich in der Innenstadt und ist überwiegend durch Altbaubestand (bis Baujahr 1948) geprägt. Diesem Typ lassen sich 31% der 156 Fördergebiete zuordnen.
- **Innenstadt/Sonstige** (nicht überwiegend Altbau): Der Fördergebietstyp ist ebenfalls in der Innenstadt gelegen, in ihm befinden sich Gebäude jüngerer oder stark gemischter Baualtersklassen. Dies trifft auf 17% der Fördergebiete zu.

Zwei Typen beziehen sich auf die Stadtrandlagen:

- **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 8% der Gebiete zuzuordnen.

Ein Typ bezieht sich auf die Ortskerne von Kommunen ohne zentralörtliche Funktion:

- **Ortskern/Ortsteil** (unabhängig vom Baualter): Der Typ „Ortskern“ beschreibt Fördergebiete außerhalb der zentralen Orte in den Ortsteilen, ebenfalls häufig durch Altbaubestände geprägt (8%).

Ein Typ umfasst die übrigen Gebiete, die nicht klar zugeordnet werden können:

- **Gemischt** (gemischte Lage, unabhängig vom Baualter, oft gemischtes Baualter): 9% 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, in den beiden anderen Programmen dagegen weniger. In den Programmen SZ und WNE liegen ein knappes Drittel bzw. 40% der Gesamtmaßnahmen im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949.

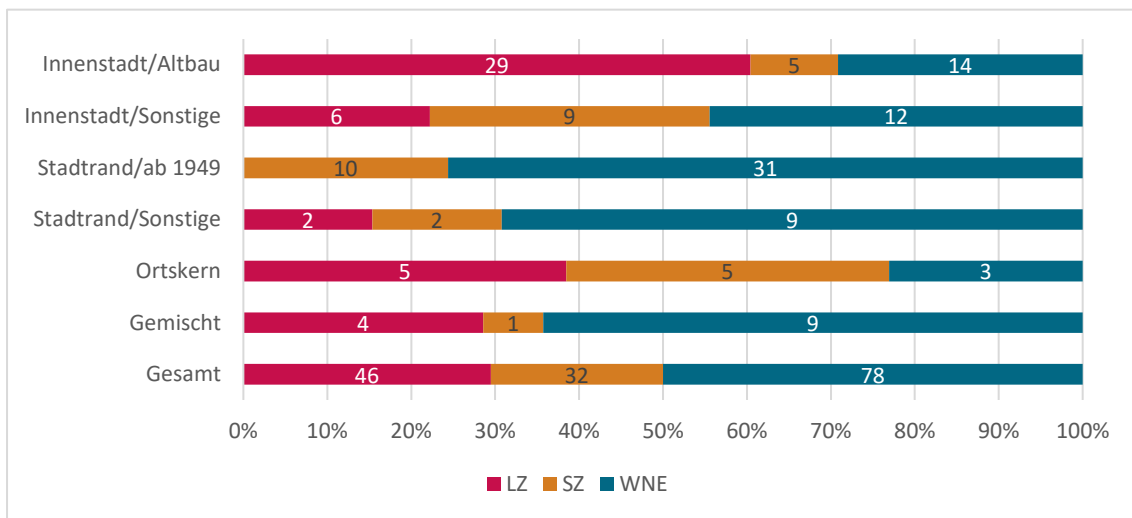
**Tabelle 4.1: Verteilung der Fördergebiete der sechs Lagetypen auf die Programme der Städtebauförderung**

Lage	Baualter	Bezeichnung	LZ	SZ	WNE	Gesamt
Innenstadt	bis 1948	Innenstadt/Altbau	29 (63%)	5 (16%)	14 (18%)	48 (31%)
	Sonstige	Innenstadt/Sonstige	6 (13%)	9 (28%)	12 (15%)	27 (17%)
Stadtrand	ab 1949	Stadtrand/ab 1949	0	10 (31%)	31 (40%)	41 (26%)
	Sonstige	Stadtrand/Sonstige	2 (4%)	2 (6%)	9 (12%)	13 (8%)
Ortskern	bis 1948/gemischt	Ortskern	5 (11%)	5 (16%)	3 (4%)	13 (8%)
Gemischt	bis 1948/gemischt	Gemischt	4 (9%)	1 (3%)	9 (12%)	14 (9%)
<b>Gesamt</b>			<b>46 (100%)</b>	<b>32 (100%)</b>	<b>78 (100%)</b>	<b>156 (100%)</b>

Quelle: eigene Darstellung IfS

Beim umgekehrten Blick darauf, in welchen Programmen die Fördergebiete der verschiedenen Lagetypen vor allem vertreten sind, fällt auf, dass alle Programme in allen Lagetypen vertreten sind, sieht man davon ab, dass das Programm Lebendige Zentren im Lagetyp Stadtrand/ab 1949 nicht umgesetzt wird. 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 2023 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, Programm LZ) bis über 2.000 ha (FG Südost in Magdeburg, Programm SZ). Über alle Programme hinweg liegt der Median bei 57 ha. Im Median am größten sind die Fördergebiete des Programms Lebendige Zentren (90 ha), am kleinsten die Fördergebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt (37 ha). Die Fördergebiete im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung sind im Median 49 ha groß.

## 4.2 Demografie

Zwischen 2020 und 2023 wurden bislang 156 Fördergebiete in der Städtebauförderung gefördert, von denen sich allerdings fünf in großen Teilen überlagern. In drei Fällen liegen keine auswertbaren Daten zur Bevölkerungszahl vor. In den darstellbaren 148 Fördergebieten lebten ca. 710.000 Einwohner. Das entspricht etwas über 40% der Bevölkerung der Programmkommunen und etwa einem Drittel der Landesbevölkerung. Dies zeigt, welche Reichweite die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt hat. Die Unterschiede zwischen den Zentralitätstypen sind dabei jedoch unter den Programmkommunen beträchtlich. Während in den Oberzentren 63% der Bevölkerung in Fördergebieten der Städtebauförderung lebt, sind es in den Mittelzentren 38% und in den Grundzentren 23%.

Tabelle 4.2 zeigt die Verteilung der Bevölkerung auf die Zentralitätstypen der Programmkommunen sowie die Lagetypen der Fördergebiete. Mit 30% der Bevölkerung in Fördergebieten des Typs Innenstadt/Altbau und 26% in Fördergebieten des Typs Innenstadt/Sonstige lebt mehr als die Hälfte in zentraler Lage. In den Fördergebieten des Typs Stadtrand/ab 1949 leben 27% der Bewohner von Fördergebieten.

**Tabelle 4.2: Bevölkerung in den Fördergebieten (eBI 2023)**

	OZ (n=19)	MZ (n=65)	GZ (n=56)	ohne z. F. (n=8)	Gesamt (n=148)
Innenstadt/Altbau (n=47)	102.214 (29%)	64.821 (27%)	48.476 (49%)		<b>215.511 (30%)</b>
Innenstadt/Sonstige (n=27)	113.550 (32%)	60.170 (25%)	12.498 (13%)		<b>186.218 (26%)</b>
Stadtrand/ab 1949 (n=36)	110.618 (32%)	59.676 (25%)	15.395 (16%)	3.590 (13%)	<b>189.279 (27%)</b>
Stadtrand/Sonstige (n=12)	29.856 (11%)	4.647 (2%)	1.413 (1%)		<b>35.916 (5%)</b>
Ortskern (n=12)		55 (0%)	3.320 (3%)	9.091 (88%)	<b>12.466 (2%)</b>
Gemischt (n=14)		53.727 (22%)	17.589 (18%)		<b>71.316 (10%)</b>
<b>Gesamt (n=148)</b>	<b>356.238 (100%)</b>	<b>243.096 (100%)</b>	<b>98.691 (100%)</b>	<b>12.681 (100%)</b>	<b>710.706 (100%)</b>

Quelle: eBI 2023, Frage 2.9: Fläche und Bevölkerung des Fördergebietes (vgl. Anhang 1). Die Daten werden nicht durch alle Kommunen jährlich überarbeitet. Aufbereitung: IfS

## 4.3 Vertiefung: Fördergebiete Lebendige Zentren

Fördergebiete des Programms Lebendige Zentren befinden sich nahezu ausschließlich entweder vollständig in innerstädtischen Lagen oder umfassen neben der Innenstadt noch weitere Teile des Stadtgebiets (Typ „Gemischt“). Hinzu kommen einige Sonderfälle (vgl. Fallstudien). Lediglich vier Kommunen haben mehrere Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren. Magdeburg sticht mit fünf Fördergebieten heraus (vgl. Fallstudie, Kapitel 6.2).

### 4.3.1 Zusammenhang mit der Städtebauförderung vor 2020

Mit Etablierung der aktuellen Programmstruktur der Städtebauförderung im Jahr 2020 wurden die Fördergebiete häufig überführt bzw. sie knüpfen an Fördervoraussetzungen und Rahmenbedingungen der vorher genutzten Förderprogramme an. Dies waren insbesondere die Programme Stadtumbau (63% der Fördergebiete) und Städtebaulicher Denkmalschutz (57%). Auch Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurden in knapp der Hälfte der Fördergebiete gefördert. Etwas über ein Drittel der Fördergebiete war vor 2020 auch im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren vertreten, sie sind überwiegend in Mittel- und Oberzentren lokalisiert, weniger in Grundzentren. Dort konnte das Programm Kleinere Städte und Gemeinden für ähnliche Inhalte genutzt werden (vgl. Tabelle 4.3).

**Tabelle 4.3: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten LZ nach Zentralörtlichkeit**

	SU	SDS	SUE	ASO	KSG	SOS	keine
Oberzentren (n=6)	6 (100%)	2 (33%)	2 (33%)	3 (50%)			
Mittelzentren (n=15)	14 (93%)	11 (73%)	12 (80%)	11 (73%)		2 (13%)	
Grundzentren (n=21)	9 (43%)	10 (48%)	8 (38%)	3 (14%)	6 (25%)	1 (5%)	2 (4%)
Ohne z. F. (n=4)		3 (75%)			1 (25%)		
<b>Gesamt (n=46)</b>	<b>29 (63%)</b>	<b>26 (57%)</b>	<b>22 (48%)</b>	<b>17 (37%)</b>	<b>7 (15%)</b>	<b>3 (7%)</b>	<b>2 (4%)</b>

Quelle: eBI 2023, Frage 2.4: Wurde das Fördergebiet vor Aufnahme in das Programm bereits gefördert? (Mehrfachnennung möglich) (vgl. Anhang 1). Aufbereitung: IfS. SU:Stadtumbau, SDS:Städtebaulicher Denkmalschutz, SUE: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, ASO: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, KSG: Kleinere Städte und Gemeinden, SOS: Soziale Stadt

### 4.3.2 Funktionsverluste

Die Zielsetzung des Förderprogramms Lebendige Zentren bezieht sich auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadtteilzentren oder Ortskerne. Dabei geht es darum, Funktionsverluste entweder präventiv zu verhindern oder bei bereits sichtbaren Funktionsverlusten die Innenstädte zu stärken. Insgesamt wurde für etwa ein Viertel der Fördergebiete in keinem der angegebenen Bereiche Gewerbe/Industrie, zentraler Versorgungsbereich, Verkehrsfläche oder Sonstige ein Funktionsverlust angegeben. Ein Funktionsverlust im zentralen Versorgungsbereich betrifft nach den Angaben in den eBI knapp die Hälfte der Fördergebiete, Funktionsverluste im Bereich Gewerbe/Industrie treffen auf 30% zu. In 17% der Fördergebiete bestehen Problemlagen durch Funktionsverluste im Bereich der Verkehrsflächen.

Als sonstige Funktionen wurde in drei Fällen auf Kultur/Freizeit/Bildung verwiesen, in zwei Fällen auf den Einzelhandel und in zwei Fällen auf die Wohnfunktion.

**Tabelle 4.4: Funktionsverluste in den Fördergebieten LZ nach Zentralörtlichkeit**

	Gewerbe/ Industrie	Zentraler Versorgungsbereich	Verkehrsfläche	Sonstige	Keine
Oberzentren (n=6)		1 (17%)	2 (33%)	1 (17%)	4 (66%)
Mittelzentren (n=15)	4 (27%)	7 (47%)	4 (27%)	4 (27%)	2 (13%)
Grundzentren (n=21)	10 (48%)	13 (62%)	1 (5%)	2 (10%)	4 (19%)
Ohne z. F. (n=4)		1 (25%)	1 (25%)		2 (50%)
<b>Gesamt (n=46)</b>	<b>14 (30%)</b>	<b>22 (48%)</b>	<b>8 (17%)</b>	<b>7 (15%)</b>	<b>12 (26%)</b>

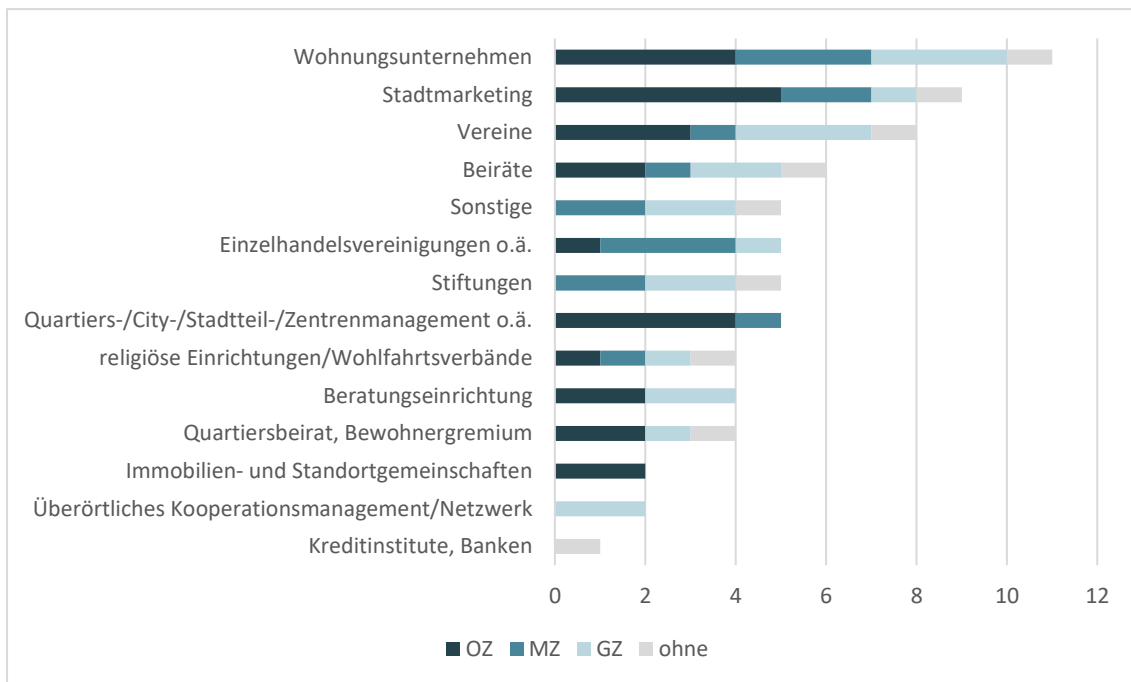
Quelle: eBI 2023, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Mehrfachnennung möglich) (vgl. Anhang 1). Aufbereitung: IfS

### 4.3.3 Akteure und Kooperationen

Durch das Ziel des Erhalts und der Förderung von Nutzungsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen ist die Zusammenarbeit mit Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung im Programm Lebendige Zentren grundsätzlich angelegt. Hinsichtlich der (Selbst-)organisation verschiedener Gruppen der Zivilgesellschaft, unter anderem Gewerbetreibenden und Akteursgruppen aus dem sozialen oder kulturellen Bereich, unterscheiden sich die Kommunen bzw. Fördergebiete strukturell (vgl. Fallstudien). Die entsprechenden Kooperationspotenziale werden zumeist in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten erfasst, es liegt aber keine übergreifende Datengrundlage dazu vor. Die Angaben im elektronischen Monitoring (eMo) geben Auskunft über die Einschätzung der Kommunen zu tatsächlich realisierten Kooperationen, wobei Art und Umfang der Kooperation nicht spezifiziert werden. Für 19 von 45 Fördergebieten im Programm LZ wurde mindestens ein Kooperationspartner benannt. Darunter sind fünf Fördergebiete in Oberzentren, fünf in Mittelzentren, sieben in Grundzentren und zwei in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion. Mit insgesamt 71 Nennungen von Kooperationspartnern, im Mittel 3,7 je Fördergebiet mit mind. einer Nennung, liegen die Fördergebiete des Programms LZ knapp hinter denen des Programms SZ und vor denen des Programms WNE.

Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, Stadtmarketing und Vereinen wurden für die Fördergebiete im Programm LZ am häufigsten angegeben. Für die weiteren Kooperationspartner gab es zwischen einer und sechs Nennungen, überwiegend wurden sie vier oder fünf Mal ausgewählt (vgl. Abbildung 4.2).

**Abbildung 4.2: Kooperationen im Fördergebiet im Berichtsjahr 2022 (elektronisches Monitoring)**



Quelle: eigene Darstellung IfS. Grundlage: eMo 2022 (vgl. Anhang 1). n=45, davon 19 mit Nennung von mind. einem Kooperationspartner

Im Vergleich der Fördergebiete nach zentralörtlicher Funktion der Kommune zeigt sich, dass in den Grundzentren insgesamt wesentlich weniger Kooperationspartner je Fördergebiet genannt wurden als in den Oberzentren. Die Werte für die Fördergebiete in Mittelzentren liegen dazwischen. Kooperationen mit Quartiersmanagements beschränken sich auf Ober- und Mittelzentren, Kooperationen mit Immobilien- und Standortgemeinschaften ausschließlich auf die Oberzentren.

# 5 Umsetzung der Städtebauförderung

## 5.1 Charakterisierung der Programme und ihnen zugeordneter Gesamtmaßnahmen

Die Profile der drei Programme Lebendige Zentren (LZ), Sozialer Zusammenhalt (SZ) und Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) sind in der Richtlinie des MID griffig dargestellt. Darauf aufbauend werden wie bereits im Jahresbericht 2023 die in den drei Programmen geförderten Gesamtmaßnahmen charakterisiert, indem Angaben zu Herausforderungen und Zielen aus den elektronischen Begleitinformationen (eBI) ausgewertet und den Profilen gegenübergestellt werden.

Die Einschätzung der Problemlagen bzw. städtebaulichen Missstände im Fördergebiet erfolgt bei der Beantragung in den eBI anhand vorgegebener Auswahlmöglichkeiten (Frage 2.13). Die Ziele der Gesamtmaßnahme (Frage 1.3) werden in freien Textfeldern beschrieben. Dies hat zur Folge, dass sich die Darstellungen in der Komplexität und der Auflistung von Einzelmaßnahmen deutlich voneinander unterscheiden. Sowohl die Angaben zu den städtebaulichen Missständen als auch zu den Zielen werden in der Regel von Programmjahr zu Programmjahr nicht verändert. In der Fortschreibung sind Änderungen daher im Wesentlichen durch die Einbeziehung neuer Fördergebiete bedingt.

Insgesamt ist zu beachten, dass bei Gesamtmaßnahmen in allen Programmen teils sehr breite Handlungsfelder und Zielbeschreibungen zu finden sind. Das liegt auch daran, dass es in vielen Fördergebieten eine gewisse „Gemengelage“ von Herausforderungen gibt, die sich nicht ganz eindeutig dem Profil eines einzigen Programms zuordnen lassen. Dennoch können Schwerpunkte der drei Programme identifiziert werden. Diese ergeben sich nicht zuletzt bereits aus den überwiegend im Programm vertretenen Lagetypen. Im Programm LZ sind Fördergebiete des Typs Innenstadt/Altbau sehr stark vertreten, im Programm WNE sind es Fördergebiete am Stadtrand (vgl. Kapitel 4).

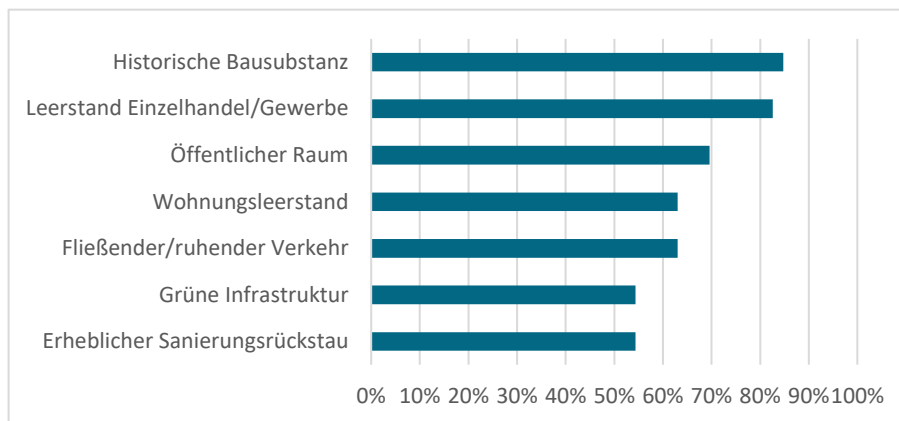
### 5.1.1 Gesamtmaßnahmen im Programm Lebendige Zentren (LZ)

Für das Programm LZ sind in der Richtlinie des MID als Zweck und Förderziel „Anpassung, Stärkung, Revitalisierung“ ebenso angeführt wie der „Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen“. Damit werden die Ziele der beiden „Vorgängerprogramme“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie Städtebaulicher Denkmalschutz aufgegriffen. Darüber hinaus werden Profilierung und Standortaufwertung, Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge als Ziele 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.“<sup>9</sup>

Die am häufigsten genannten Problemlagen in den 46 Fördergebieten des Programms LZ sind städtebauliche Missstände in Bezug auf die historische Bausubstanz sowie auf den Leerstand von Einzelhandel/Gewerbe (jeweils mehr als 80% der Fördergebiete). Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum wurden für drei Viertel der Fördergebiete benannt. Darüber hinaus wurden vier weitere Missstände in mehr als der Hälfte der Fördergebiete identifiziert (vgl. Abbildung 5.1). Insbesondere die häufige Angabe von Herausforderungen im Umgang mit historischer Bausubstanz unterscheidet die Fördergebiete im Programm LZ von den Fördergebieten in den anderen beiden Programmen.

**Abbildung 5.1: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms LZ von Bedeutung sind (n=46)**



Quelle: eBI 2023, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich). (vgl. Anhang 1) Aufbereitung: IfS

Die Zielbeschreibungen für die Gesamtmaßnahmen in den eBI nehmen diese Herausforderungen auf. Häufig wurde die Stärkung der Fördergebiete als Standorte für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaft, mitunter auch für Bildung, Kultur und/oder Tourismus als Ziel aufgelistet. Erhalt und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude sowie die Erneuerung und Gestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen werden ebenfalls für viele Gesamtmaßnahmen als Ziele genannt. In den Fallstudien (vgl. Kapitel 6) werden Gesamtmaßnahmen in drei Kommunen vertiefend betrachtet.

## 5.1.2 Gesamtmaßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ)

Das Programm Sozialer Zusammenhalt baut auf dem „Vorgängerprogramm“ Soziale Stadt auf. Charakteristisch ist, dass die Zuwendungen zur „Stabilisierung

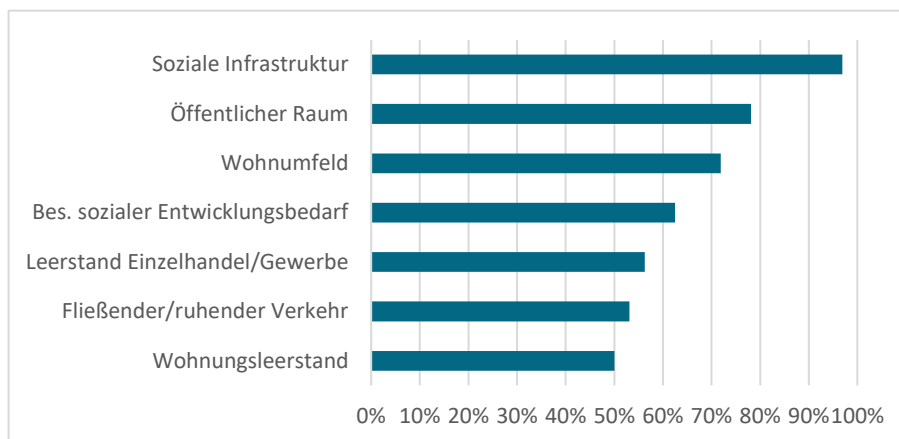
<sup>9</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2021): Städtebauförderungsrichtlinien - StäBauFRL, Abschnitt C, 1.1.

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.“<sup>10</sup>

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. Das unterscheidet die Fördergebiete im Programm SZ deutlich von den Fördergebieten in den anderen beiden Programmen. Jeweils etwa drei Viertel der Kommunen 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=32)**



Quelle: eBI 2023, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich). (vgl. Anhang 1) Aufbereitung: IfS

Die Beschreibung der Ziele für die Fördergebiete im Programm SZ nimmt häufig Bezug auf Wohn- und Lebensqualität und die generationengerechte und attraktive Gestaltung des Wohnumfelds. Die Anpassung der sozialen Infrastruktur, der Bildungs-, Kultur- und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen wird ebenfalls von vielen Kommunen genannt und bezieht die energetische Sanierung häufig mit ein. Charakteristisch sind zudem Anstrengungen im Rahmen des Quartiersmanagements und Maßnahmen zur Integration, zur Stärkung von Bildungs-, Kultur- und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen.

<sup>10</sup> ebd., Abschnitt D, 1.1

### 5.1.3 Gesamtmaßnahmen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)

In das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung wurden die besonderen Förderkonditionen für Kommunen in den ostdeutschen Ländern übernommen, die im Stadtumbau (Ost) eingerichtet worden waren (vgl. Kapitel 5.2). Diese Förderkonditionen sind ein wesentliches Charakteristikum des Programms WNE. Im Zeitraum April 2023 bis Ende 2024 findet die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) ausgeschriebene Evaluierung dieser Förderkonditionen durch das Büro empirica ag statt. Ergebnisse aus dem „Gutachten zur Überprüfung der Wirksamkeit und Notwendigkeit der Förderbedingungen der neuen Länder im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind nicht vor Ende des Redaktionsschlusses für diesen Jahresbericht zu erwarten. Die aktuelle VV Städtebauförderung wurde für die Jahre 2023 und 2024 abgeschlossen. Inwieweit die Ergebnisse des Gutachtens genutzt werden, um Veränderungen der Förderkonditionen durchzuführen, die sich bereits in der nächsten VV ab 2025 niederschlagen könnten, ist derzeit unklar.

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.“<sup>11</sup>**

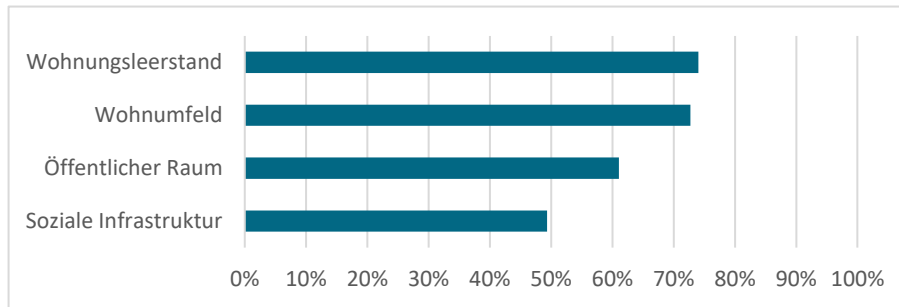
Aus den Angaben in den eBI wird deutlich, dass die Gemeinsamkeiten der Fördergebiete im Programm WNE vor allem in Problemlagen in Bezug auf das Wohnumfeld, den Wohnungsleerstand und den öffentlichen Raum bestehen; soziale Infrastruktur liegt knapp unter 50% (vgl. Abbildung 5.3). Alle weiteren städtebaulichen und sozialen Missstände werden für deutlich weniger als die Hälfte der Fördergebiete genannt.

Für WNE wird in der Richtlinie des Landes explizit ausgeführt, dass die Mittel im Kontext von Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen für städtebauliche Anpassungsmaßnahmen 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).

---

<sup>11</sup> ebd., Abschnitt E.

**Abbildung 5.3: Problemlagen, die in mindestens knapp der Hälfte der Fördergebiete des Programms WNE von Bedeutung sind (n=77)**



Quelle: eBI 2023, Frage 2.13: Problemlage(n) im Fördergebiet (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich). (vgl. Anhang 1) Aufbereitung: IfS. Für ein Fördergebiet im Programm WNE lagen keine Angaben vor.

Der Bedarf an besonderen Fördertatbeständen wird von den Kommunen in den eBI (Frage 2.14) nicht jahresscharf fortgeschrieben. Er verändert sich gegenüber dem letzten Jahresbericht in erster Linie durch die vier neu hinzugekommenen Fördergebiete. Für 40 Fördergebiete wird ein Rückbaubedarf von insgesamt 7.067 WE angegeben. Die Sanierung und Sicherung von Altbauten ist laut den Angaben in den eBI für 231 Gebäude mit 1.154 Wohnungen in 21 Fördergebieten geplant. Der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden wurde nicht angegeben.

Die Beschreibung der Ziele für die Fördergebiete im Programm WNE bezieht sich in rund der Hälfte der Textantworten auf den Rückbau (s. u.) bzw. den Umgang mit Wohnungsleerstand. Häufig wird in dem Zusammenhang auch die Gestaltung des Wohnumfelds thematisiert. In mehreren Fällen wird die Sicherung von Sanierungserfolgen angestrebt. Die Entwicklung von Brachflächen wird ebenfalls genannt, jedoch seltener.

### Rückbautätigkeit auf Ebene der Städte

Um die Rückbautätigkeit zu beschreiben, wurde für diesen Jahresbericht ein neuer Ansatz gegenüber dem Jahresbericht 2023 gewählt. Das MID übermittelte dem IfS dafür die Jahresmeldungen 2020, 2021, 2022 und 2023 jeweils mit dem Stand Februar des Folgejahres. Die Abrissstatistik bezieht sich auf Programmjahre und Städte (nicht Fördergebiete). Es handelt sich um die Statistik, die das MID jährlich dem Bund liefert. Aufgeführt sind die Anzahl von WE, für die Rückbaumittel bewilligt wurden, sowie die Anzahl von WE, die tatsächlich abgerissen wurden (mit und ohne Förderung aus Rückbaumitteln). Anhand des Vergleichs einer Jahresmeldung mit der des Vorjahres wurden Daten für das jeweilige Programmjahr generiert. Aus der Darstellung der tatsächlich abgerissenen Wohnungen nach Programmjahren wird nun erstmals durch den Vergleich der Jahresmeldungen die Summe der im Berichtsjahr (Kalenderjahr) bewilligten und rückgebauten WE ermittelt. Auf dieser Grundlage sind die Zeitreihen in diesem Kapitel berechnet worden.

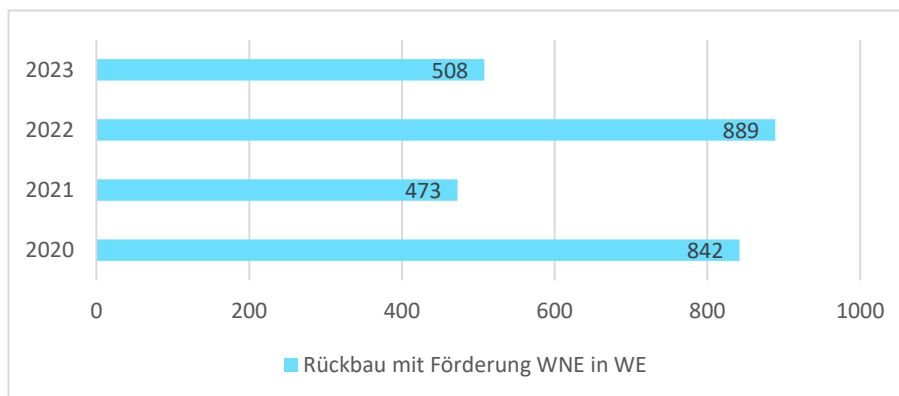
Laut der im Februar 2024 übermittelten Statistik wurden in den Programmjahren 2002 bis 2023 insgesamt 87.659 WE für den Rückbau bewilligt und 84.397 WE mit Förderung abgerissen. Weitere 4.951 WE wurden ohne

Förderung zurückgebaut. Damit ergibt sich für den Gesamtzeitraum ein Rückbauvolumen von 89.348 WE. Während die Hochzeiten des Rückbaus in der Vergangenheit liegen, hat es auch weiterhin kontinuierlich Abrissbewilligungen gegeben. In einigen Jahren ist die Anzahl der Bewilligungen aus Vorjahren nachträglich verringert worden. In der Zeitreihe ergeben sich dadurch negative Zahlen für das Jahr, in dem die Justierung erfasst wurde.

Für die Laufzeit des Programms WNE wurde eine differenzierte Auswertung der zum Rückbau bewilligten und der tatsächlich in dem jeweiligen Programmjahr mit Förderung abgerissenen Wohneinheiten durchgeführt. Hervorzuheben ist, dass die Anzahl der in einem Programmjahr zum Abriss bewilligten WE nicht im zeitlichen Zusammenhang mit der Zahl der tatsächlich abgerissenen WE steht. Vielmehr werden die Abrisse in der Regel nicht im Jahr der Bewilligung durchgeführt. Die Anzahl der Bewilligungen für Abrissförderungen in Sachsen-Anhalt beläuft sich von 2020 bis 2023 auf insgesamt 2.633 WE (bereinigt, d. h. unter Berücksichtigung nachträglicher Änderungen in Vorjahren). Im gleichen Zeitraum wurden mit 2.712 WE etwas mehr Wohnungen tatsächlich gefördert abgerissen, die Bewilligungen erfolgten also auch in den Jahren vor 2020. 127 Wohnungen wurden zwischen 2020 und 2023 ohne Förderung abgerissen.

Abbildung 5.4 zeigt ein Auf und Ab der mit Förderung zurückgebauten Wohnungen, für das keine Erklärung auf der Hand liegt. Der Ukrainekrieg, der 2022 begonnen hat und dazu beitrug, dass leerstehende Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt wurden, schlägt sich in den Abrisszahlen für 2022 noch nicht nieder, möglicherweise aber in denen für 2023. Im Programmjahr 2023 lag die Anzahl der gefördert abgerissenen WE bei 508 WE. Ohne Förderung zurückgebaute WE spielen eine untergeordnete Rolle und sind nicht in Abbildung 5.4 dargestellt. Im Programmjahr 2023 wurden 56 WE ohne Förderung abgerissen.

**Abbildung 5.4: Gefördert rückgebaute WE 2020-2023**

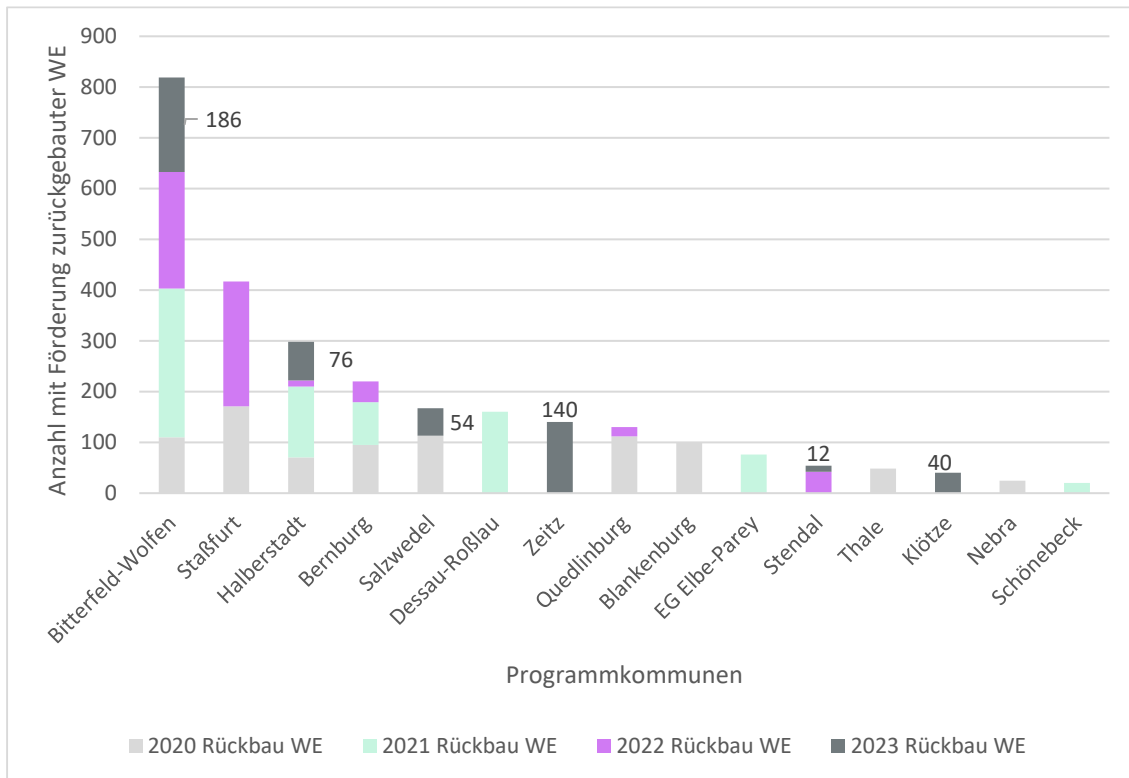


Quelle: Rückbaustatistik des MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Zwischen 2020 und 2023 wurden der neuen Auswertung zufolge in 15 Programmkommunen Wohnungen mit Rückbauförderung abgerissen. Mit acht Kommunen hat etwa die Hälfte nur in einem der vier dargestellten Programmjahre geförderten Rückbau umgesetzt und nur in zwei Programmkommunen sind jedes Jahr dauerhaft leerstehende Wohnungen abgerissen worden. Der Rückbau in Bitterfeld-Wolfen steht mit 819 WE für den

Zeitraum 2020 bis 2023 für ca. 30% der 2.712 gefördert zurückgebauten WE.  
 Die 508 im Programmjahr 2023 mit WNE-Mitteln geförderten Abrisse verteilen sich auf sechs Programmkommunen von Bitterfeld-Wolfen mit 186 WE über Zeitz, Halberstadt, Salzwedel, Klötze bis zu Stendal mit zwölf WE.

Abbildung 5.5: Geförderter Rückbau (WE) 2020-2023



Quelle: Rückbaustatistik des MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS. Zahlen beziehen sich auf die Anzahl der 2023 abgerissenen WE.

## 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 2022/24, Artikel 5, Abs. 1). Davon abweichend gibt es eine Reihe von Tatbeständen, bei denen Ausnahmen möglich sind, die den kommunalen Eigenanteil reduzieren. Tatbestände, die unabhängig vom Programm genutzt werden können, sind in Artikel 5 festgelegt. Darüber hinaus gibt es im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung programmspezifische Tatbestände. Folgende Sonderregelungen wurden 2020 bis 2023<sup>12</sup> in Sachsen-Anhalt genutzt und in den Daten ausgewiesen:

<sup>12</sup> Die Erfassung der von der Drittförderung abweichenden Förderung wurde im Programm LZ in den Jahren 2020 und 2021 noch nicht erfasst. In Tabelle 5.2 ist deshalb für diese Jahre keine Aufschlüsselung möglich. Im Programm WNE werden ausschließlich die Mittel der Sonderkonditionen für die drei Programmteile

- Für das Programm Lebendige Zentren:
  - Kommunen in Haushaltssicherung oder Haushaltsnotlage (VV 2023/24, Artikel 5, Abs. 2a) erhalten eine 90%-Förderung.
  - Denkmalbereiche (VV 2023/24 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 2023/24 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:
  - Kommunen in Haushaltssicherung oder Haushaltsnotlage (VV 2023/24, Artikel 5, Abs. 2a) erhalten eine 90%-Förderung.
  - Denkmalbereiche (VV 2023/24 Artikel 5, Abs. 3): Im Rahmen von Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz werden Erhaltungsmaßnahmen mit 80% (Bund und Land) gefördert.
  - Sicherung (VV 2023/24 Artikel 5, Abs. 4): Die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude wird mit 90% (Bund und Land) gefördert.
  - Kommunen in besonderer Haushaltslage (VV 2023/24 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.
- Für das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (anknüpfend an die Konditionen im Programm Stadtumbau/Stadtumbau Ost):
  - 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 2023 wurden RSI-Mittel

---

Rückbau, SSE und RSI ausgewiesen. In zwei Kommunen wurden darüber hinaus aber auch die besonderen Konditionen für Denkmalbereiche genutzt.

in Sachsen-Anhalt ausschließlich für technische Infrastruktur genutzt. 2023 wurden keine Mittel in diesem Programmteil bewilligt.

## 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 40 von 75 Programmkommunen über die Hälfte angegeben, die Gemeinde unterliege aktuell der Haushaltssicherung bzw. befinde sich in Haushaltsnotlage. Dies betrifft zwei der drei Oberzentren und fünf der sechs Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sowie 45% der Mittelzentren und 55% der Grundzentren. Während die Kommunen, die nur im Programm LZ gefördert werden, sich lediglich zu 41% 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%)	<b>2/3 (67%)</b>
Mittelzentrum	0/3 (0%)		3/6 (50%)	7/13 (54%)	<b>10/22 (45%)</b>
Grundzentrum	7/16 (44%)	7/11 (64%)	6/12 (50%)	4/5 (80%)	<b>24/44 (55%)</b>
Ohne z. F.	2/3 (63%)	2/2 (100%)		0/1 (0%)	<b>5/6 (83%)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9/22 (41%)</b>	<b>9/13 (69%)</b>	<b>9/18 (50%)</b>	<b>13/22 (60%)</b>	<b>40/75 (53%)</b>

Quelle: eBI 2023, Frage 2.8: Unterliegt die Gemeinde aktuell der Haushaltssicherung bzw. befindet sich in Haushaltsnotlage? (vgl. Anhang 1) Aufbereitung: IfS

Die Absenkung des Eigenanteils der Kommune ist immer eine Einzelfallentscheidung, auf die kein Anspruch besteht, und unterliegt weiteren Bedingungen. 2022 und 2023 haben insgesamt fünf Kommunen Fördermittel nach den Konditionen Artikel 5 Abs. 2a und Abs. 6 erhalten. Die schwierige Haushaltslage vieler Programmkommunen zeigt aber auch, dass die Programmkonditionen, die einen reduzierten Eigenanteil der Kommune erlauben, in der Praxis von Bedeutung sind (Artikel 5, Abs. 3 und 4 der VV sowie die Sonderkonditionen SSE, Rückbau und RSI im Programm WNE).

## 5.2.3 Einsatz der Fördermittel im Überblick

Im Zeitraum 2020 bis 2023 wurden in den 75 Programmkommunen mit ihren 156 Fördergebieten der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt von Bund und Land gemeinsam 363,6 Mio. € Fördermittel bewilligt. Mit 91,25 Mio. € lagen die Bewilligungen 2023 etwas über den Vorjahren.

Insgesamt entfielen 36% der bewilligten Fördermittel auf das Programm Lebendige Zentren, etwa ein Viertel auf das Programm Sozialer Zusammenhalt und 37% auf WNE. Die Abweichungen zwischen den Jahren sind relativ gering, es ist allerdings ein kontinuierlicher Rückgang der Mittel für LZ und ein kontinuierlicher Aufwuchs der Fördermittel bei SZ und WNE im Zeitraum 2020 bis 2023 zu erkennen.

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

	2020	2021	2022	2023	Summe	Anteil
LZ Abs. 1*	34.602	33.104	11.718	10.488	89.911	
LZ Abs. 2a			2.447	8.636	11.084	
LZ Abs. 3			15.585	10.892	26.477	
LZ Abs. 4			1.856	90	1.946	
<b>Summe LZ</b>	<b>34.602</b>	<b>33.104</b>	<b>31.606</b>	<b>30.106</b>	<b>129.418</b>	<b>36%</b>
SZ Abs. 1*	23.068	23.998	22.816	22.540	92.422	
SZ Abs. 2a				508	508	
SZ Abs. 3			1.860	2.714	4.574	
SZ Abs. 4			176	0	176	
SZ Abs. 6			80	100	180	
<b>Summe SZ</b>	<b>23.068</b>	<b>23.998</b>	<b>24.932</b>	<b>25.862</b>	<b>97.860</b>	<b>27%</b>
WNE Rückbau	2.885	6.000	8.763	3.281	20.930	
WNE Aufwert	17.607	21.989	16.401	23.335	79.333	
WNE SSE	11.147	6.073	6.445	8.667	32.333	
WNE RSI	964	0	2.745	0	3.709	
<b>Summe WNE</b>	<b>32.603</b>	<b>34.062</b>	<b>34.355</b>	<b>35.284</b>	<b>136.305</b>	<b>37%</b>
<b>Summe StbF</b>	<b>90.273</b>	<b>91.164</b>	<b>90.893</b>	<b>91.252</b>	<b>363.583</b>	<b>100%</b>

\*einschließlich besondere Förderkonditionen in den Programmjahren 2020 und 2021.

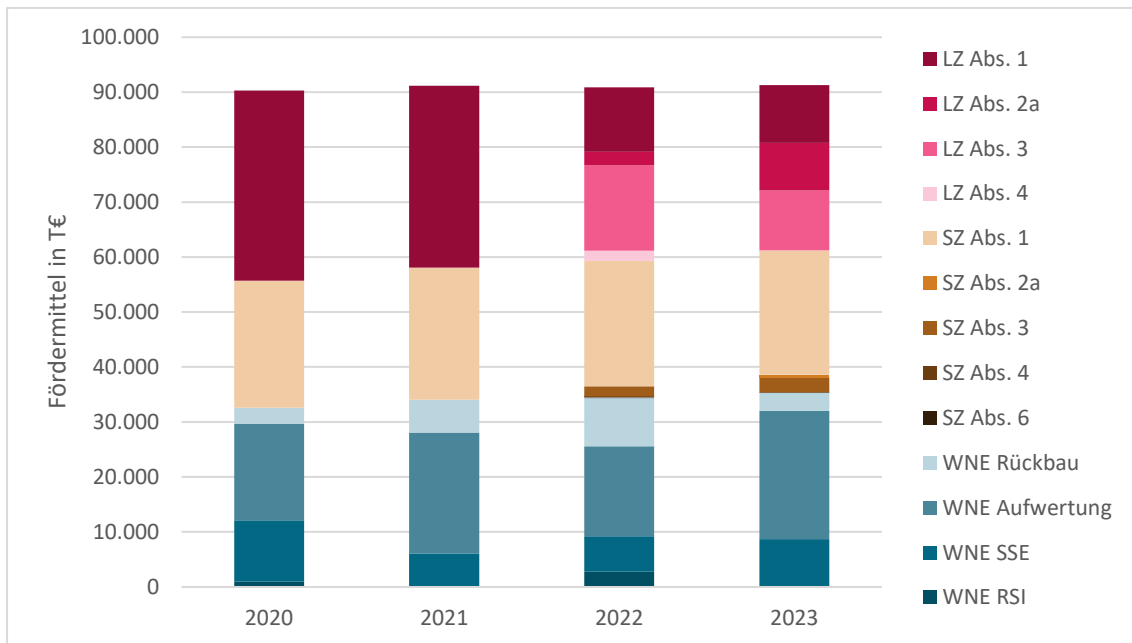
Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

In den Programmen Lebendige Zentren und Sozialer Zusammenhalt liegen für die Programmjahre 2022 und 2023 Daten für die unterschiedlichen Fördermodalitäten (zwei Drittel, 80% oder 90%) vor. Im Jahr 2023 entfielen im Programm LZ mit knapp 11 Mio. € 36,2% der bewilligten Mittel auf die 80%-Förderung in Denkmalbereichen, 34,8% auf die Drittförderung. Die Sonderkonditionen mit dem reduzierten Eigenanteil spielen in dem Programm eine wichtige Rolle, der Anteil ist gegenüber der Drittförderung im Jahr 2023 jedoch geringer als 2022. Auffallend ist im Programm LZ, dass im Programmjahr 2023 gegenüber 2022 ein deutlich höherer Anteil auf die Förderung nach Abs. 2a (Haushaltsnotlage) entfällt. Im Programm SZ ist der Einsatz der Drittförderung (Abs. 1) im Jahr 2023 – wie im Jahr 2022 - die Regel.

Im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung überwiegt die Aufwertungsförderung (zwei Drittel Bund und Land) im Gesamtzeitraum 2020 bis 2023 (58%). Das bedeutet aber auch, dass knapp 42% der Fördermittel in den Programmteilen bewilligt werden, für die Sonderkonditionen gelten. Von diesen Bereichen spielt die Sicherung 2020 bis 2023 die größte Rolle. Zwischen 2021 und 2023 ist die Sicherungsförderung kontinuierlich angestiegen. Auf SSE entfallen mit 32,3 Mio. € etwa 24% der Fördermittel WNE im Zeitraum 2020 bis 2023 und damit ein höherer Fördermittelanteil als auf die Rückbauförderung (20,9 Mio. €). Die Bewilligungen für Rückbauförderung sind nach einem kontinuierlichen Anstieg zwischen 2020 und 2022 im Jahr 2023 deutlich zurückgegangen. Der Bereich Rückführung städtischer Infrastruktur ist in Bezug auf den Fördermittelanteil nachrangig (3,7 Mio €, 2,7%); im Jahr 2023 gab es

keine Bewilligungen in diesem Programmbereich. Im Jahr 2023 lag der Anteil bei 66,1% aller Fördermittel WNE. Die SSE-Förderung (100% Bund und Land) war mit etwa einem Viertel der bewilligten Mittel 2023 ebenfalls von hoher Bedeutung. Die Bewilligungen für Rückbau sind von 25,5% in 2022 auf nur 9,8% in 2023 gefallen. Damit ist der über die Jahre 2020 bis 2022 verzeichnete kontinuierliche Aufwuchs gebrochen. Die Rückführung städtischer Infrastruktur spielte 2023 keine Rolle.

**Abbildung 5.6: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land auf die drei Programme der Städtebauförderung 2020-2023**



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

#### 5.2.4 Einsatz der Fördermittel nach Zentralörtlichkeit

Die Betrachtung der bewilligten Fördermittel des Programmjahres 2023 nach zentralörtlicher Funktion zeigt, dass die Grundzentren im Programm LZ stärker gefördert werden, die Mittelzentren im Programm WNE und die Oberzentren (knapp vor den Mittelzentren) im Programm SZ. Die besonderen Förderkonditionen sind in den Oberzentren mit Ausnahme einer geringen Summe im Bereich SSE nicht von Bedeutung gewesen. In den Mittelzentren entfielen dagegen etwa die Hälfte der Bewilligungen auf die besonderen Förderkonditionen. Dabei handelte es sich vor allem um die besonderen Förderkonditionen für Denkmalbereiche und Sicherung in den Programmen LZ und SZ (Abs. 3 und 4). Die Förderkonditionen, die Bezug zur Haushaltssituation in der Kommune nehmen (Abs. 2a und 6), kamen ausschließlich in Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion zur Anwendung (vgl. Tabelle 5.3).

**Tabelle 5.3: Verteilung der bewilligten Fördermittel (in T€) auf die Programmkommunen nach Zentralörtlichkeit im Jahr 2023**

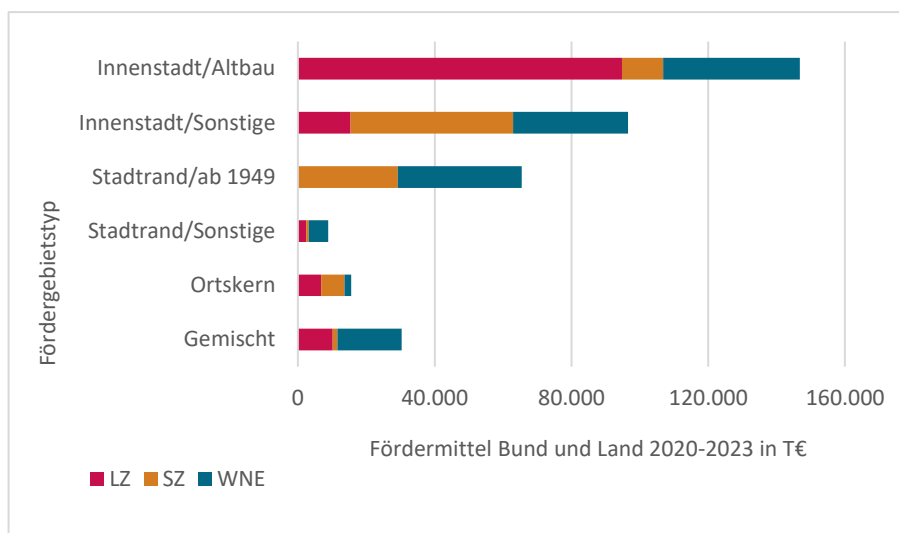
	LZ Abs. 1	LZ Abs. 3/ LZ Abs. 4	LZ Abs. 2a	SZ Abs. 1	SZ Abs. 3/ SZ Abs. 4	SZ Abs. 2a/ SZ Abs. 6	WNE Aufwertung	WNE Rückbau	WNE SSE	Gesamt
Oberzentren	4.137	-	-	10.638	-	-	3.524	-	448	<b>18.747</b>
Mittelzentren	3.536	7.110	-	6.484	2.714	-	8.840	2.341	6.909	<b>37.934</b>
Grundzentren	2.815	3.872	6.357	5.349	-	608	10.971	940	1.310	<b>32.222</b>
ohne z. F.	-	-	2.280	69	-	-	-	-	-	<b>2.349</b>
<b>Gesamt</b>	<b>10.488</b>	<b>10.982</b>	<b>8.636</b>	<b>22.540</b>	<b>2.714</b>	<b>608</b>	<b>23.335</b>	<b>3.281</b>	<b>8.667</b>	<b>91.252</b>

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS. WNE: Im Jahr 2023 erfolgten keine Bewilligungen im Programmbereich RSI, der Programmbereich wird deshalb nicht dargestellt.

### 5.3 Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstypen

Betrachtet man den Mitteleinsatz nach Fördergebietstyp von 2020 bis 2023, 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 im Fördergebietstyp Innenstadt/Sonstige. 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 2020-2023**



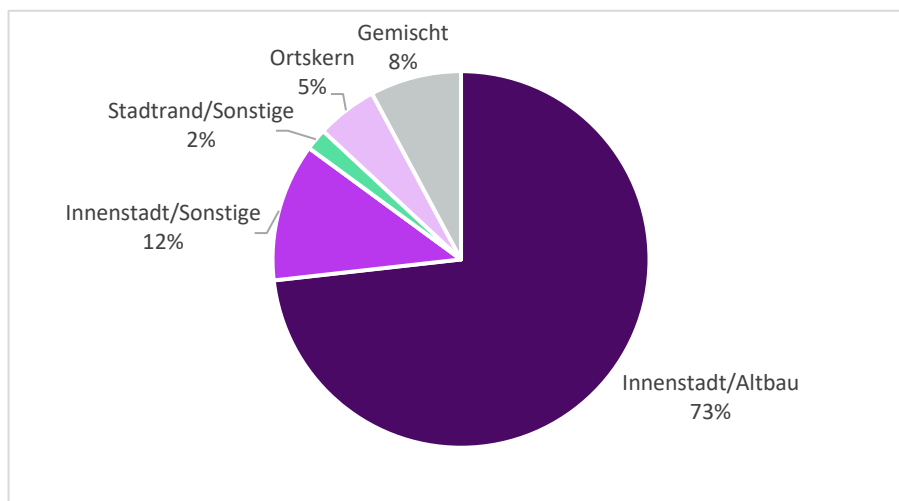
Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

### 5.3.1 Fördermitteleinsatz Lebendige Zentren (Vertiefung)

Auf die 46 Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren entfielen von 2020 bis 2023 rd. 129,4 Mio. €, das sind pro Fördergebiet durchschnittlich 2,8 Mio. €. Die Spanne reicht von 100.000 € bewilligten Mitteln von Bund und Land in den Jahren 2020 bis 2023 im FG Seehausen-Stadtkern in der Stadt Wanzleben-Börde bis zu rd. 10,4 Mio. € im FG 3 Altstadt in Zeitz. Die Zentralörtlichkeit spielt keine Rolle bei der Höhe der Gesamtbewilligungen in einem Fördergebiet.

Der größte Anteil der Fördermittel wurde für den Gebietstyp Innenstadt/Altstadt bewilligt. Von 2020 bis 2023 wurden 73% der Fördermittel für diesen Typ bewilligt, was gegenüber dem Zeitraum 2020 bis 2022 2% weniger sind. Auf die anderen Gebietstypen entfielen im Gesamtzeitraum zwischen 12% (Innenstadt/Sonstige) und 2% (Stadtrand/Sonstige); im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 kommt das Programm LZ nicht zur Anwendung (vgl. Abbildung 5.8).

**Abbildung 5.8: Fördermitteleinsatz im Programm Lebendige Zentren 2020-2023 nach Fördergebietstypen**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

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 2023 mit knapp 56% wie 2022 über die Hälfte der Mittel mit diesem Fördersatz in dem Gebietstyp Innenstadt/Altbau bewilligt, etwa 27% entfielen auf den Gebietstyp Innenstadt/Sonstige und 17% auf den Gebietstyp Gemischt. In 2023 wurden für fünf Kommunen in Haushaltsnotlage Mittel bewilligt, sie entfielen zu fast zwei Dritteln auf Innenstadt/Altbau-Gebiete, zu etwa einem Viertel auf Ortskerne und zu 9% auf ein Gebiet des Typs Stadtrand/Sonstige. Denkmalbereiche (VV Artikel 5, Abs. 3) entfielen zu über 82% auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau. Die Sicherungsmittel nach Artikel 5 Abs. 4 spielten in der Summe eine geringere Rolle und wurden zu 100% für ein Fördergebiet des Typs Innenstadt/Altbau bewilligt.

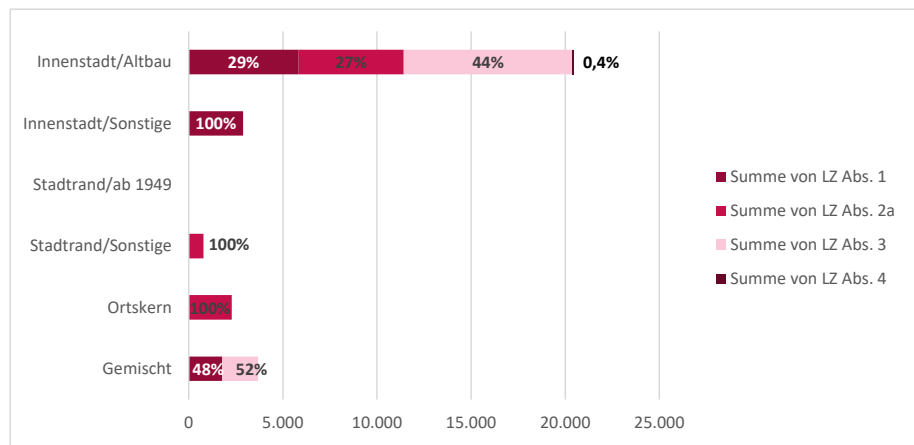
**Tabelle 5.4: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2023**

	Summe von LZ Abs. 1	Summe von LZ Abs. 2a	Summe von LZ Abs. 3	Summe von LZ Abs. 4
Innenstadt/Altbau	56%	65%	82%	100%
Innenstadt/Sonstige	27%	0%	0%	0%
Stadtrand/ab 1949	0%	0%	0%	0%
Stadtrand/Sonstige	0%	9%	0%	0%
Ortskern	0%	26%	0%	0%
Gemischt	17%	0%	18%	0%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Abbildung 5.9 zeigt für das Programmjahr 2023, welche Rolle die verschiedenen Förderkonditionen in den unterschiedlichen Gebietstypen spielen. Die besonderen Förderkonditionen nach Abs. 3 stellen für den Gebietstyp Gemischt mit 52% und für den Gebietstyp Innenstadt/Altbau mit 44% die wichtigste Förderung dar. Im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige kommen ausschließlich Fördermittel der zwei Drittel-Förderung zum Einsatz (Abs. 1). In dem einzigen Fördergebiet des Typs Stadtrand/Sonstige sowie im Gebietstyp Ortskern wurde 2023 ausschließlich die Förderkondition Abs. 2a (Haushaltsnotlage) genutzt.

**Abbildung 5.9: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm LZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2023**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

### Letztempfänger der Zuwendungen (Programmjahr 2023)

Gerade in den Innenstädten ist das Engagement privater Akteure häufig unerlässlich für den Erfolg der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Die Auswertung der bewilligten Einzelmaßnahmen im Programmjahr 2023 zeigt, dass 12% der Fördermittel auf private Dritte oder Wohnungsunternehmen entfallen. Der überwiegende Teil der bewilligten Fördermittel (70%) wird durch die Kommunen selbst verwendet, 18% erhalten sonstige Akteure (vgl. Tabelle 5.5). Im Programmjahr 2023 handelt es sich dabei insbesondere um ein großes Projekt des Salzlandkreises in Calbe (Saale), die Sanierung des Schiller-Gymnasiums mit einem Volumen von über 5 Mio. €.

**Tabelle 5.5: Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Letztempfänger 2023 (Einzelmaßnahmen)**

	Fördermittel in T €	Anteil Fördermittel	Anzahl Einzelmaßnahmen	Bewilligte FM/ Einzelmaßnahme in T €
Kommune	20.980	70%	84	250
Private Dritte	3.741	12%	18	208
Sonstige	5.385	18%	2	2.692

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

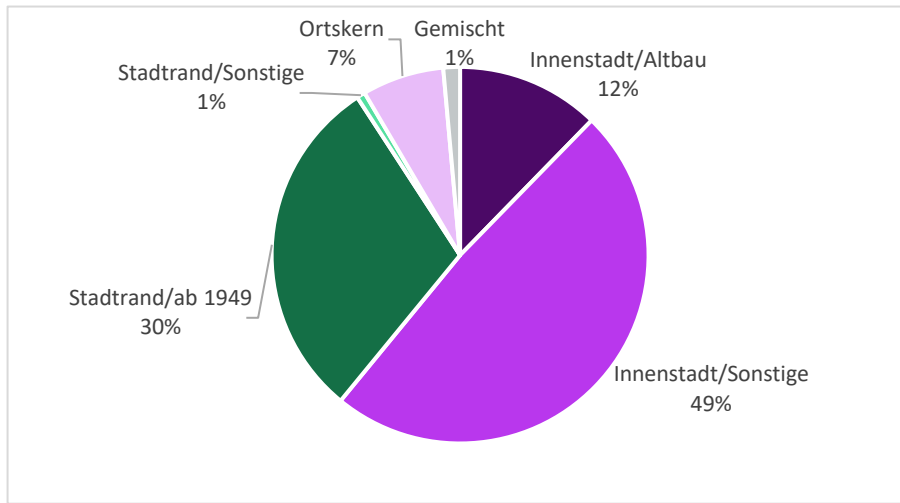
Die insgesamt 104 bewilligten Einzelmaßnahmen verteilen sich auf 30 Fördergebiete in Mittelzentren, Grundzentren und einer Kommune ohne zentralörtliche Funktion. In insgesamt zehn dieser Fördergebiete sind private Dritte unter den Letztempfängern der Fördermittel. Die Maßnahmen privater Akteure weisen insgesamt ein geringeres Fördervolumen je Einzelmaßnahme auf als die durch die Kommunen umgesetzten.

### 5.3.2 Fördermitteleinsatz Sozialer Zusammenhalt

Auf die 32 Fördergebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt entfielen von 2020 bis 2023 rd. 98 Mio. €, das sind pro Fördergebiet durchschnittlich 3 Mio. €. Die Spanne reicht von knapp 260.000 € im FG West der Lutherstadt Wittenberg bis zu ca. 15,2 Mio. € in Dessau-Roßlau, FG Dessau-Innenstadt. Wie im Programm LZ gibt es auch im Programm SZ Fördergebiete in Grundzentren, die unter den Gesamtmaßnahmen mit den höchsten Bewilligungen liegen (bspw. Lützen) und Gesamtmaßnahmen in Oberzentren, bspw. Magdeburg Südwest und Nord, die im unteren bzw. mittleren Bereich der Bewilligungshöhe liegen.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt konzentrierten sich die Fördermittel 2020 bis 2023 auf die Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (49%) und Stadtrand/ab 1949 (30%). 12% der bewilligten Mittel im Programm SZ entfielen auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau, 7% auf Ortskerne. Eine marginale Relevanz hatten die Mittel in den Gebietstypen Stadtrand/Sonstige und Gemischt (vgl. Abbildung 5.10).

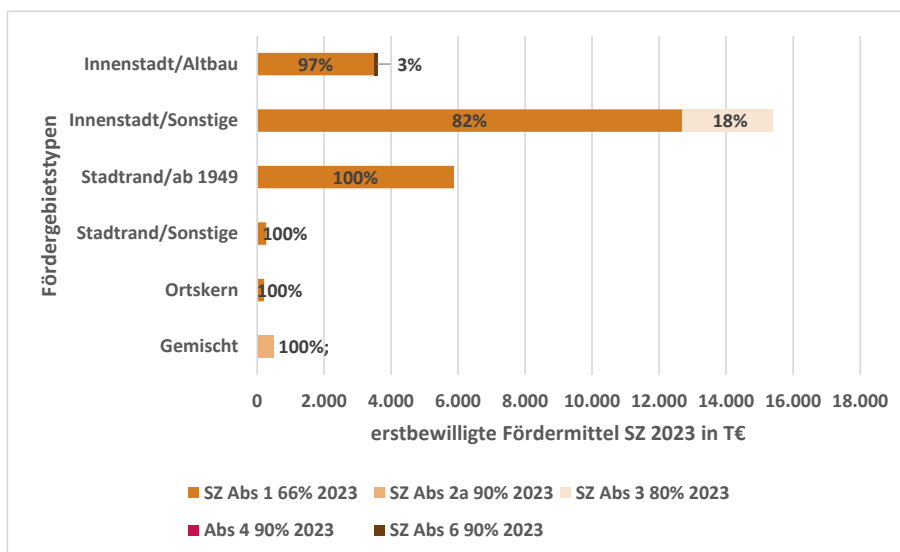
**Abbildung 5.10: Fördermitteleinsatz im Programm Sozialer Zusammenhalt 2020-2023 nach Fördergebietstypen**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Abbildung 5.11 zeigt die Auswertung der unterschiedlichen Förderkonditionen im Jahr 2023. Es wird deutlich, dass die Sonderkonditionen im Programm Sozialer Zusammenhalt insgesamt einen geringeren Stellenwert haben als im Programm LZ. Wie 2022 haben lediglich drei Kommunen eine Bewilligung nach besonderen Konditionen erhalten. Alle Mittel aus der Förderung nach Abs. 3 sind in Bernburg für ein Gebiet des Typs Innenstadt/Sonstige bewilligt. In einer Kommune, in der eine besondere Haushaltslage besteht, sind Mittel für ein Fördergebiet des Typs Innenstadt/Altbau mit einer 90% Förderung nach Artikel 5 Abs. 6 vorgesehen und in einer Kommune mit Haushaltsnotlage wurden für ein FG des Typs Gemischt Fördermittel nach Abs. 2a bewilligt. Bewilligungen nach Abs. 4 gab es im Programmjahr 2023 nicht im Programm SZ.

**Abbildung 5.11: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm SZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2023**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

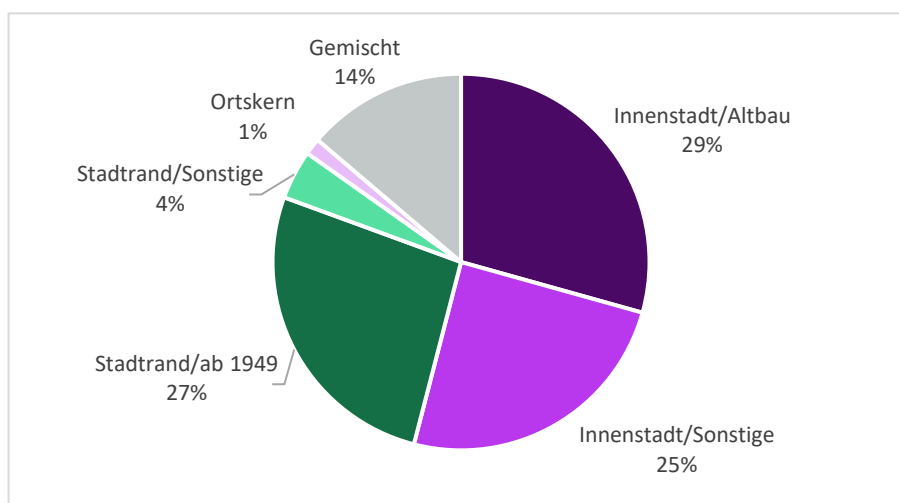
### 5.3.3 Fördermitteleinsatz Wachstum und Nachhaltige Erneuerung

Auf die 78 Fördergebiete im Programm WNE entfielen 2020 bis 2023 ca. 136 Mio. €, pro Fördergebiet sind das im Schnitt ca. 1,75 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 knapp 10,6 Mio. € im FG Sanierung-Innenstadtring in Aschersleben. 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.

Die Rückbauförderung spielte 2020 bis 2023 erwartungsgemäß in dem Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 die größte Rolle, 64% der Rückbaumittel (etwa 13 Mio. €) wurden hier bewilligt. Die Aufwertungsmittel werden zu etwas mehr als einem Drittel im Fördergebietstyp Innenstadt/Altbau eingesetzt, zwischen einem Viertel und einem Fünftel wurden im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 und im Typ Innenstadt/Sonstige erstbewilligt. Sicherungsmittel werden am häufigsten im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige (40%) und Innenstadt/Altbau (35%) bewilligt. Der Programmbereich RSI kommt ausschließlich im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 zur Anwendung.

Bezogen auf die Fördergebietstypen hat sich im Vergleich zur Betrachtung 2020 bis 2022 eine neue Konstellation ergeben. Mit 29,3% entfallen im Zeitraum 2020 bis 2023 die meisten bewilligten Fördermittel auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau. Der Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 liegt mit 26,6% jetzt nur noch auf Rang 2, gefolgt von dem Gebietstyp Innenstadt/Sonstige. Ca. 14% entfallen auf die gemischten Gebiete. Eine untergeordnete Rolle spielen die Gebiete Stadtrand/Sonstige (etwa 4% der Förderung) und Ortskern (1,4% der Förderung) (vgl. Abbildung 5.12).

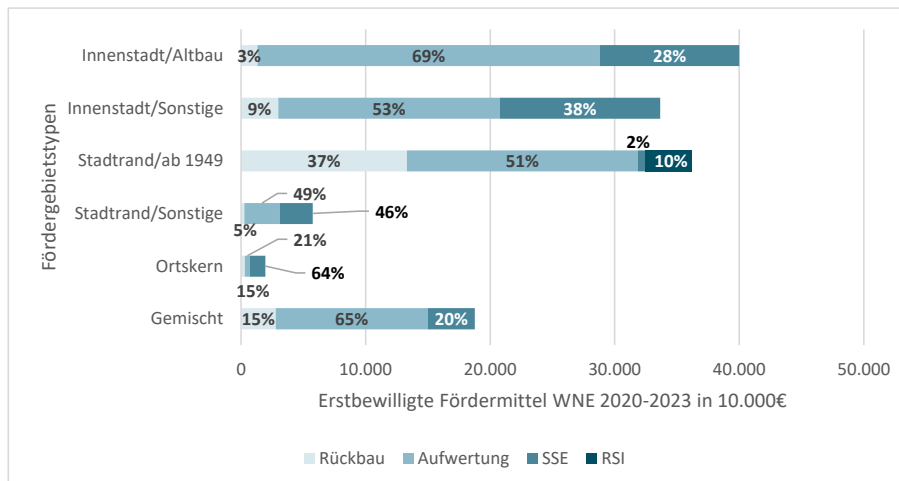
**Abbildung 5.12: Fördermitteleinsatz im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung 2020-2023 nach Fördergebietstypen**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Anders als bei den Programmen LZ und SZ bietet es sich im Programm WNE an, die Verteilung der Mittel mit unterschiedlichen Förderkonditionen auf die Gebietstypen auch in dem Gesamtzeitraum 2020 bis 2023 zu betrachten. Abbildung 5.13 zeigt zum einen, dass die Bedeutung der Programmteile innerhalb der verschiedenen Fördergebietstypen den Erwartungen folgt: Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau werden die Fördermittel fast ausschließlich für Aufwertung und Sicherung verwendet. Zum anderen zeigt sich aber auch, dass in den Plattenbaugebieten (Stadtrand/ab 1949) die Aufwertung 2020 bis 2023 bedeutender war als Rückbau. Auffallend ist, dass auf die Sicherungsmittel in den Ortskernen über die Hälfte der Förderung entfällt. Dies lässt darauf schließen, dass in diesen Gebieten einzelne stadtbildprägende Immobilien besonders hohe Investitionskosten aufweisen.

**Abbildung 5.13: Verteilung der erstbewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Zeitraum 2020-2023**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

In der **Betrachtung des Programmjahres 2023** (vgl. Tabelle 5.6) fällt zunächst auf, dass es keine Bewilligungen im Bereich RSI und keine Bewilligungen im Fördergebietstyp Ortskern gab. Über die Verteilung der Mittel auf die unterschiedlichen Förderkonditionen nach Gebietstypen lassen sich folgende Aussagen treffen: Von den Aufwertungsmitteln entfiel 2023 mit 43% der größte Anteil auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau, zwischen einem Fünftel und einem Viertel wurden jeweils für die Gebietstypen Innenstadt/Sonstige und Stadtrand/ab 1949 bewilligt. Die Sicherungsmittel werden erwartungsgemäß fast ausschließlich in den innerstädtischen Fördergebieten bewilligt, die Rückbaumittel im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949.

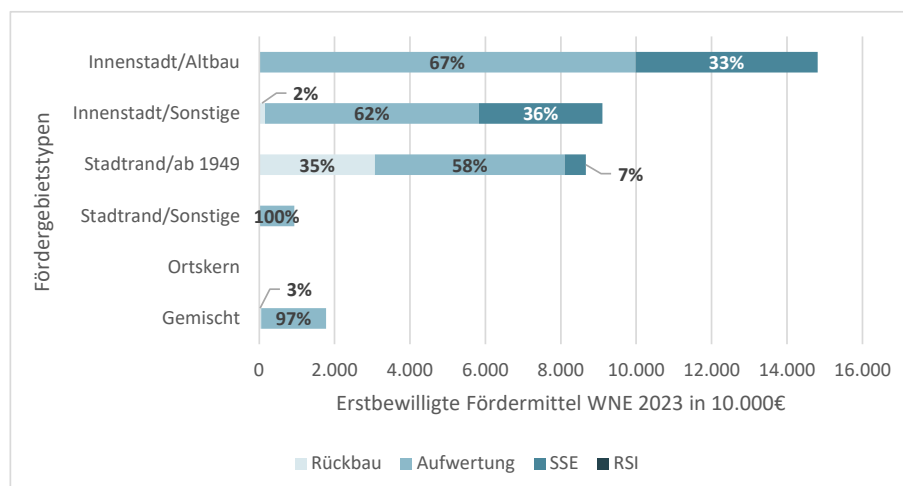
**Tabelle 5.6: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel WNE auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2023**

	Rückbau	Aufwertung	SSE	RSI
Innenstadt/Altbau	0%	43%	56%	0%
Innenstadt/Sonstige	5%	24%	38%	0%
Stadtrand/ab 1949	94%	22%	7%	0%
Stadtrand/Sonstige	0%	4%	0%	0%
Ortskern	0%	0%	0%	0%
Gemischt	2%	7%	0%	0%
Gesamt	100%	100%	100%	0%

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Die Aufwertungsmittel spielen 2023 in allen Gebietstypen eine dominante Rolle. Im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige sowie Gemischt werden (fast) keine anderen Fördermittel eingesetzt. In den innerstädtischen Gebietstypen machen die Aufwertungsmittel etwa zwei Drittel und die Sicherungsmittel etwa ein Drittel der bewilligten Fördermittel aus. Abbildung 5.14 zeigt, dass die besondere Förderkondition der Sicherungsmittel für die innerstädtischen Gebietstypen von Bedeutung ist. Im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 entfallen 58% auf die Aufwertungsmittel und 35% auf den Rückbau. Die Bewilligungen für den Rückbau lassen darauf schließen, dass in diesem Gebietstyp die Sonderkondition für den Rückbau weiterhin nachgefragt wird. Hinter dem Anteil von 7% SSE steht im Fördergebietstyp Stadtrand/ab 1949 das Königsauer Viertel in Aschersleben, in dem einzelne Altbauten liegen.

**Abbildung 5.14: Verteilung der erstbewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Jahr 2023**



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

## 5.4 Fortschritt der Umsetzung

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen haben insgesamt einen zeitlichen Horizont von mehreren Jahren und umfassen in der Regel verschiedene Einzelmaßnahmen aus mehreren Programmjahren. Der Fortschritt der Umsetzung ist entsprechend fortlaufend schwer einzuschätzen. Gleichwohl wurde im Rahmen einer Online-Befragung der 75 Programmkommunen<sup>13</sup> angestrebt, einen Überblick zu erhalten, der sich 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 46 Kommunen (knapp zwei Drittel). Darunter sind alle drei Oberzentren und die überwiegende Zahl der Mittelzentren. Von den Programmkommunen mit grundzentraler Funktion hat die Hälfte an der Befragung teilgenommen, von den Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion hat sich lediglich eine beteiligt (vgl. Tabelle 5.7).

**Tabelle 5.7: Rücklauf der Online-Befragung 2024 nach Zentralörtlichkeit**

	Programm-kommunen	Teilnehmende der Befragung	Anteil
Oberzentrum	3	3	100%
Mittelzentrum	22	19	86%
Grundzentrum	44	23	51%
Ohne zentralörtliche Funktion	6	1	17%
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>61%</b>

Quelle: Online-Befragung 2024, IfS

Mit Blick auf die Programmkombinationen in den Kommunen war die Beteiligung unter den Programmkommunen mit Fördergebieten in mehreren Programmen der Städtebauförderung am größten (83%). Insbesondere die Kommunen, die mit ihren Fördergebieten nur im Programm SZ vertreten sind (ausschließlich Grundzentren), haben sich in geringerem Umfang beteiligt (vgl. Tabelle 5.8).

<sup>13</sup> Die Online-Befragung war vom 04.09.2024 bis zum 11.10.2024 geöffnet. Weitere Informationen zur Durchführung der Befragung sind in Anhang 1 dargestellt.

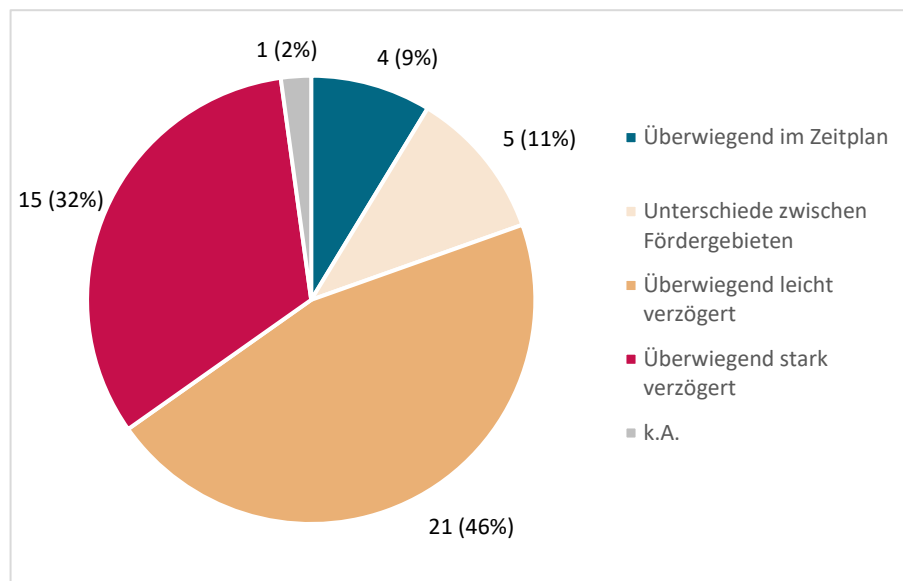
**Tabelle 5.8: Rücklauf der Online-Befragung 2024 nach Programmkombinationen**

	Programmkommunen	Teilnehmende der Befragung	Anteil
Nur LZ	21	12	57%
Nur SZ	13	3	23%
Nur WNE	18	12	67%
Mehrere Programme	23	19	83%
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>61%</b>

Quelle: Online-Befragung 2024, IfS

Knapp die Hälfte der Befragten hat angegeben, dass der Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen überwiegend leicht verzögert verläuft. Weitere 11% berichten von starken Unterschieden zwischen Fördergebieten, wobei die Einzelmaßnahmen teilweise im Zeitplan sind und es teilweise zu erheblichen Verzögerungen kommt. Die Unterschiede im Umsetzungsstand ergeben sich laut der Befragten durch verschiedene Aufnahmezeitpunkte im jeweiligen Programm, unterschiedliche Verfügbarkeit personeller Ressourcen (z. B. durch Sanierungsträger) oder die Komplexität der Planungsvorläufe und Maßnahmen. Befragte aus lediglich vier Kommunen schätzen den Umsetzungsstand der laufenden Einzelmaßnahmen als überwiegend im Zeitplan liegend ein. Demgegenüber stehen 15 Kommunen (ein Drittel der Teilnehmenden der Befragung), die überwiegend starke Verzögerungen feststellen (vgl. Abbildung 5.15).

**Abbildung 5.15: Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten der Programmkommunen 2024**



Quelle: Online-Befragung 2024, IfS. Frage 1: Wie schätzen Sie den Umsetzungsstand der laufenden Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten Ihrer Kommune ein? (n=46)

Insgesamt verzeichnen damit fast 90% der teilnehmenden Kommunen Verzögerungen in der Umsetzung von Einzelmaßnahmen. Betroffen sind entsprechend Kommunen aller zentralörtlichen Funktionen und Programmkombinationen gleichermaßen. Eine Gegenüberstellung mit den Angaben aus der Online-Befragung des vergangenen Jahres ist nur mit Einschränkungen möglich. Einerseits haben an den beiden Befragungen nicht dieselben Programmkommunen teilgenommen, andererseits war die Frage nach dem Umsetzungsstand in der Befragung des vergangenen Jahres auf die einzelnen Programme bezogen. Diese Umstände sind bei der Bewertung des Vergleichs zu berücksichtigen. Während in der Befragung 2024 9% der Befragten angaben, dass die Umsetzung der Einzelmaßnahmen überwiegend im Zeitplan verlaufe, hatte 2023 ein Anteil von 19% angegeben, dass die Einzelmaßnahmen in Fördergebieten aller Programme in ihrer Kommune „Im Zeitplan“ oder „Schneller als geplant“ verlaufen.

Die wichtigsten Gründe für Verzögerungen sind nach Angaben der Befragten 2024:

- Fehlende personelle Kapazitäten in der Verwaltung,
- fehlende Angebote für die Umsetzung der Einzelmaßnahmen (bzw. notwendige Neuausschreibungen) und
- Probleme bei der baulichen Umsetzung.

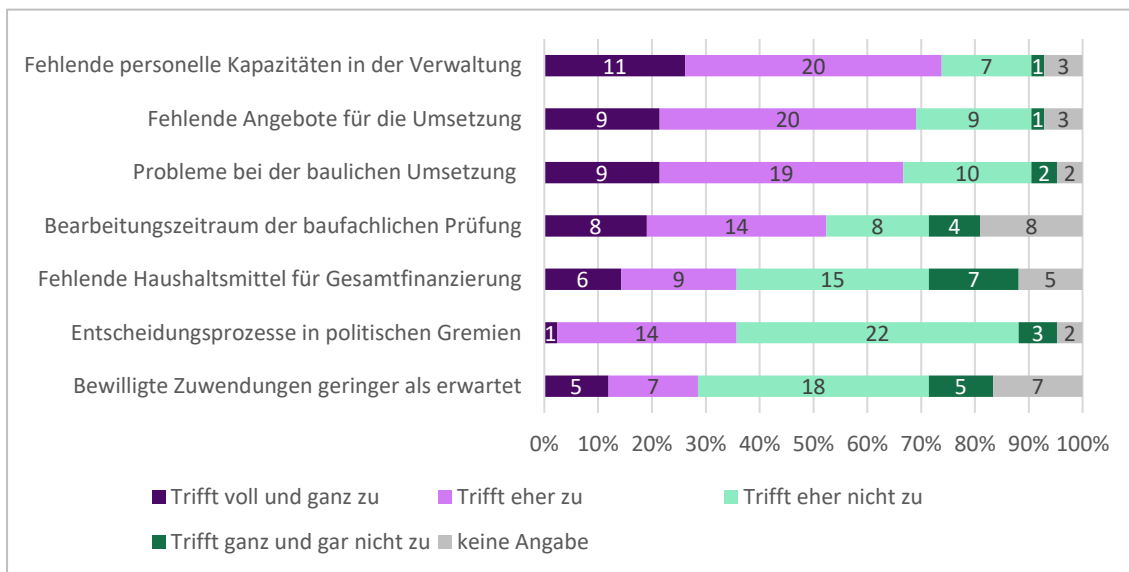
Diese Gründe werden von mehr als der Hälfte der Befragten als voll und ganz oder eher zutreffende Gründe eingeschätzt (vgl. Abbildung 5.16). Die Teilnehmenden der Befragung führen in ihren textlichen Antworten noch weitere Gründe für Verzögerungen an, die sich den genannten Aspekten zuordnen lassen:

- Von Befragten aus Ober- und Mittelzentren wurde darauf verwiesen, dass nicht (nur) die fehlenden Kapazitäten in der Sachbearbeitung Städtebauförderung, sondern auch z. B. im Tiefbau oder bei den Stadtwerken zu Verzögerungen in der Umsetzung führen.
- Nach Ansicht mehrerer Befragter ist neben fehlenden Angeboten auch die in den vergangenen Jahren zunehmende Komplexität der Vergabeverfahren ein wichtiger Grund für Verzögerungen.
- Probleme bei der baulichen Umsetzung entstehen nach den Angaben mehrerer Befragter nicht nur durch unvorhergesehene Herausforderungen oder Materialengpässe. Auch die unabhängig von der Städtebauförderung notwendigen denkmalrechtlichen Verfahren und Baugenehmigungsverfahren sind Gründe für Verzögerungen.

Die bisher genannten Themen reflektieren damit die allgemeinen Herausforderungen öffentlicher Bauvorhaben. Im Ergebnis der Auswertung der letztjährigen Befragung wurden weitere Gründe für Verzögerungen als Antwortmöglichkeiten aufgenommen, die sich stärker auf einzelne Verfahrensschritte in der Städtebauförderung beziehen. So wurde in den Textantworten der Befragung 2023 z. B. der Bearbeitungszeitraum der

baufachlichen Prüfung ausführlich thematisiert. Die diesjährige Befragung zeigte nun, dass knapp die Hälfte der Befragten diesen als ursächlich für Verzögerungen betrachtet. Fehlende Haushaltsmittel für die Gesamtfinanzierung wurden von einem Drittel der Befragten als zutreffender Verzögerungsgrund genannt. In einem Fall wurde konkret als weiterer, ähnlicher Grund die verspätete Rechtskrafterlangung des kommunalen Haushalts benannt. „Notwendige Umplanungen aufgrund geringerer Bewilligungssummen als erwartet“ gab ein Viertel der Befragten als zutreffenden Grund für Verzögerungen an. Alle drei Ursachen von Verzögerungen gehen also über Einzelfälle hinaus und sollten in den nächsten Jahren weiterhin beobachtet werden.

**Abbildung 5.16: Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung**



Quelle: Online-Befragung 2024, IfS. Frage 1.3: Was waren/sind die Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung? (n=42) Die Bezeichnungen der Ursachen wurden für eine bessere Lesbarkeit abgekürzt. Ausführliche Formulierung s. Fragebogen in Anhang 1.

Weitere Hintergründe für Verzögerungen wurden in den textlichen Antworten ebenfalls in erster Linie mit Bezug zu den Verfahren der Städtebauförderung genannt. Die mangelnde Planbarkeit der Bewilligungen erschwert und verzögert aus Sicht von einigen Befragten die Umsetzung erheblich, gleiches gilt entsprechend für Nachbewilligungen und Änderungsanträge bzw. Verschiebung von Fördermitteln zwischen Haushaltsjahren. In einigen Kommunen entstanden Verzögerungen bzw. konnten Projekte nicht umgesetzt werden, weil sich private Investoren zurückzogen.

Die Befragungsergebnisse zeigen insgesamt, dass es meist eine Kombination von Gründen gibt, die für Verzögerungen bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen in der Städtebauförderung sorgen. Alle 15 Kommunen, deren Einzelmaßnahmen überwiegend stark verzögert sind, geben mindestens zwei zutreffende Gründe für die Verzögerungen an. Einige textliche Antworten verdeutlichen, dass sich Probleme gegenseitig noch erheblich verstärken können.

## 5.5 Die Ziele der Städtebauförderung und ihre Bedeutung in der Umsetzung

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.

Die Ziele für die Umsetzung der Städtebauförderung werden in den Programmkommunen auf Grundlage konkreter städtebaulicher Problemlagen und Herausforderungen entwickelt und in integrierten Stadtentwicklungskonzepten festgeschrieben. Dabei sollen die in der Richtlinie formulierten Ziele für die einzelnen Programme berücksichtigt werden. Im Jahresbericht 2023 wurden auf diesem Weg die Schwerpunkte der einzelnen Programme herausgearbeitet. In diesem Jahr wurde nun von den Teilnehmenden der Befragung eine übergreifende Einschätzung für die gesamte Kommune gefordert:

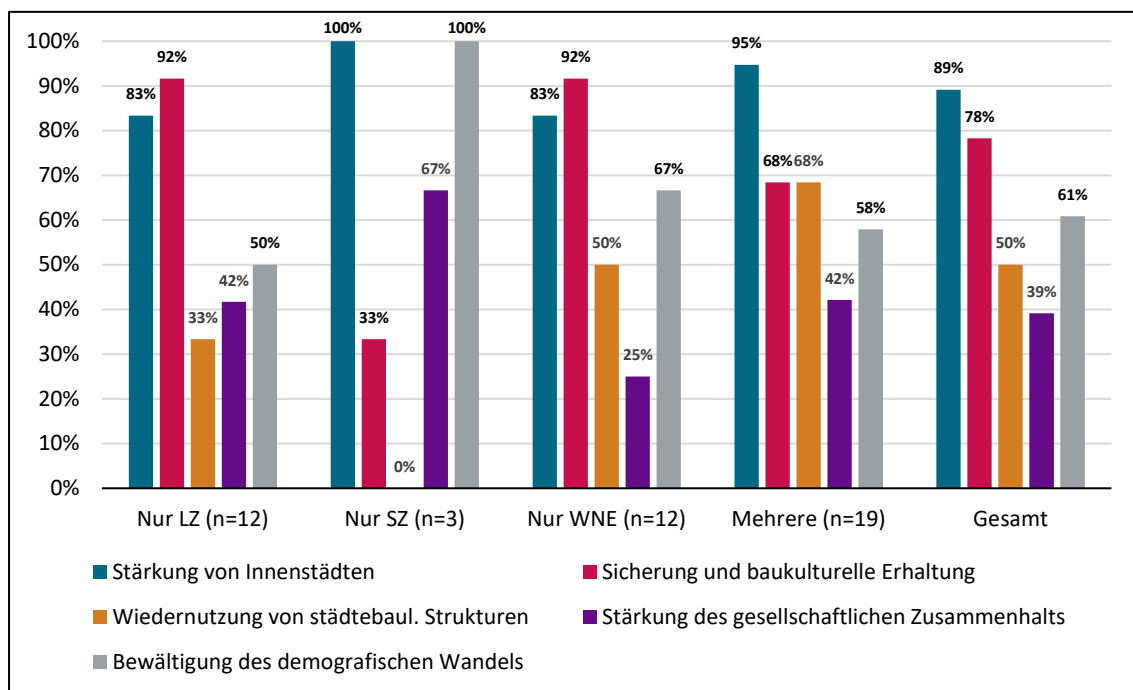
- **„Welche Kernziele der Städtebauförderung verfolgen Sie in einem oder mehreren der Fördergebiete in Ihrer Kommune?“**

Das Ergebnis zeigt die besondere Bedeutung der Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen, denn dieses Ziel gaben 41 von 46 Teilnehmenden der Befragung (89%) an (vgl. Abbildung 5.17). Das heißt, unabhängig von den Programmen, die vor Ort konkret genutzt werden können, wird dieses Ziel vorrangig verfolgt oder zumindest als eines von mehreren Zielen mitverfolgt. Auch die Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne wurde häufig genannt, mit 36 von 46 Teilnehmenden (78%) machten über drei Viertel diese Angabe. Die Befragten aus allen Kommunen haben aber mindestens eines der beiden Ziele angegeben. Die in

der Richtlinie angelegte Fokussierung der Städtebauförderung auf die Innenstädte wird damit bestätigt. Zehn der befragten Programmkommunen verfolgen nach eigener Einschätzung sogar ausschließlich diese beiden Kernziele.

Bei den weiteren Kernzielen ist ein Unterschied zwischen den Kommunen der verschiedenen Programmkombinationen erkennbar. Auffällig ist, dass das Ziel der Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten häufiger in den Kommunen verfolgt wird, die mit ihren Fördergebieten nur im Programm WNE oder in mehreren Programmen gefördert werden. Die Bewältigung des demografischen Wandels, insgesamt auch von über der Hälfte der Kommunen als Ziel für die Fördergebiete der Städtebauförderung genannt, wird in den Kommunen mit Fördergebieten ausschließlich im Programm SZ oder WNE etwas häufiger verfolgt. Die spezifischen Profile der Programme kommen in den Antworten der Kommunen teilweise zum Tragen, insgesamt sind die meisten Kommunen aber unabhängig von den Programmen in ihren Zielen breit aufgestellt.

**Abbildung 5.17: Kernziele der Städtebauförderung nach Programmkombination der Kommune**



Quelle: Online-Befragung 2024, IfS. Frage 2: Welche Kernziele der Städtebauförderung verfolgen Sie in einem oder mehreren der Fördergebiete in Ihrer Kommune? (n=46)

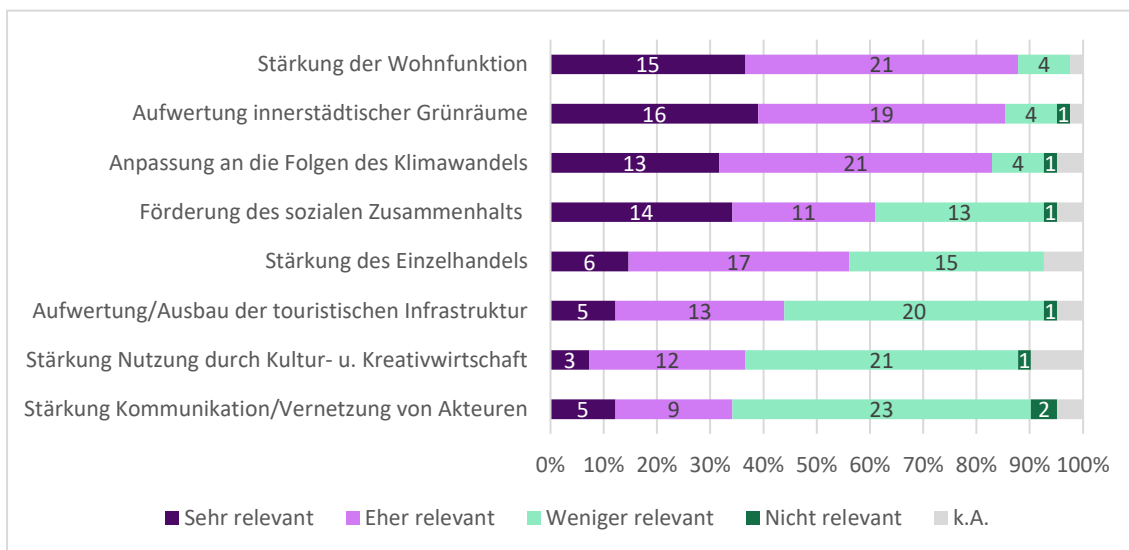
### Stärkung von Innenstädten

Dass nahezu alle Programmkommunen mindestens über ein Fördergebiet in Innenstadtlage verfügen (vgl. Kapitel 4), ist ein Grund für die hohe Relevanz des Kernziels der Stärkung von Innenstädten. Ein Anliegen der diesjährigen Befragung war es, die konkrete Ausformulierung dieses Kernziels auf kommunaler Ebene differenzierter zu erfassen. Den Teilnehmenden der Befragung wurden dafür verschiedene mögliche Ziele für die Stärkung von

Innenstädten zur Auswahl gegeben, die hinsichtlich ihrer Relevanz in der jeweiligen Kommune zu bewerten waren. Zusätzlich konnten darüberhinausgehende Ziele in einem Textfeld festgehalten werden.

Alle zur Auswahl gestellten Ziele werden nur in wenigen Fällen als „nicht relevant“ erachtet. Es handelt sich um anerkannte Orientierungsziele, die jedoch unterschiedliche Relevanz entfalten. Jeweils über 80% der Kommunen, in denen an der Stärkung von Innenstädten gearbeitet wird, betrachten die Stärkung der Wohnfunktion, die Aufwertung innerstädtischer Grünräume und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels als sehr relevant oder eher relevant. Die Förderung des sozialen Zusammenhalts und die Stärkung des Einzelhandels haben in etwas über der Hälfte der Kommunen diese große Bedeutung. Mit nur sechs Nennungen wird die Stärkung des Einzelhandels wesentlich seltener als sehr relevant bewertet. Aufwertung und Ausbau der touristischen Infrastruktur, die Stärkung der Nutzung durch Kultur und Kreativwirtschaft sowie die Stärkung der Kommunikation/Vernetzung von Akteuren wird dagegen von über der Hälfte der Befragten als weniger relevant eingeschätzt (vgl. Abbildung 5.18).

**Abbildung 5.18: Relevanz der Ziele hinsichtlich der Stärkung von Innenstädten in den Programmkommunen**



Quelle: Online-Befragung 2024, IfS. Frage 2.1: Welche Ziele hinsichtlich der Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung ihrer Wohnfunktion sowie des Denkmalschutzes sind bei der Umsetzung der Städtebauförderung in den Fördergebieten/dem Fördergebiet besonders relevant? (n=41)

In der Analyse der Unterschiede zwischen den Kommunen nach Programmkombinationen und zentralörtlichen Funktionen lässt sich nur eine klar benennbare und erklärbare Abweichung identifizieren. Aufwertung und Ausbau der touristischen Infrastruktur wird durch elf von 19 Grundzentren als relevant betrachtet, aber nur durch fünf von 18 Mittelzentren. Bei den übrigen Zielen liegen die Einschätzungen aus den Grund- und Mittelzentren näher beieinander. Die Prioritätensetzung, so eine mögliche Schlussfolgerung, hängt hier nicht von der Zentralität oder der Programmzugehörigkeit, sondern von lokalen Spezifika und Herausforderungen ab. Die Oberzentren können dagegen

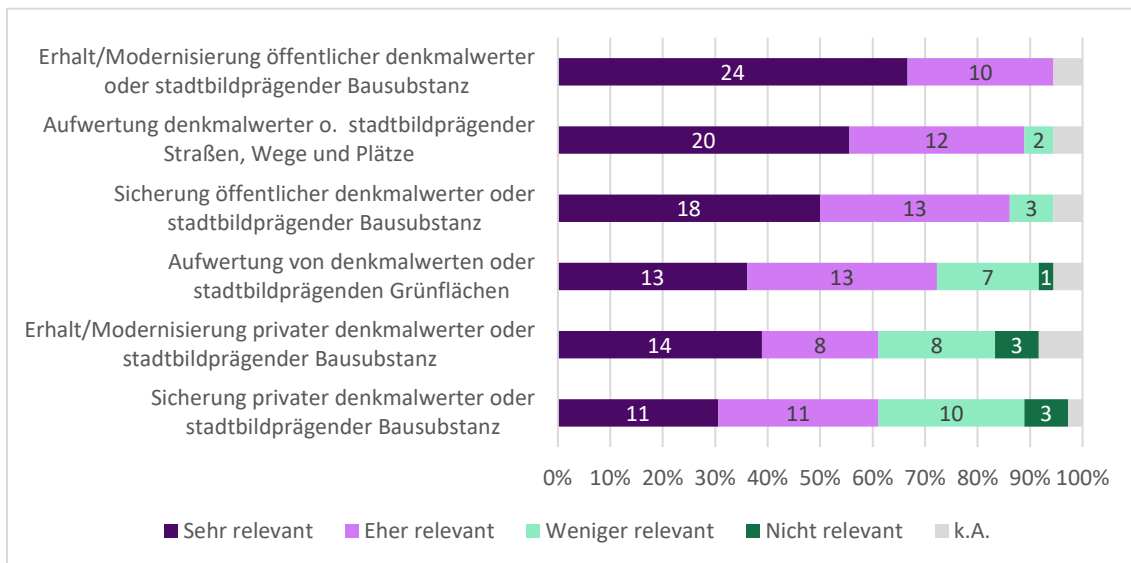
die Schwerpunkte breiter streuen, hier wurden überwiegend alle Ziele ausgewählt.

Aus vielen Kommunen wurden über die Antwortmöglichkeiten hinausgehend weitere Ziele genannt. So wird in mehreren Antworten der Erhalt historischer Gebäude als wichtiger Schritt für die Stärkung der Innenstädte betrachtet. Auch die Sanierung von Straßen und Anpassung weiterer Mobilitätsangebote sowie die Investition in soziale oder Bildungsinfrastruktur wurden häufiger genannt.

### Sicherung und baukulturelle Erhaltung

Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne ist eng mit ihrer Stärkung verknüpft, dennoch können beiden Zielen unterschiedliche Ansatzpunkte zugrunde liegen. Nahezu alle Teilnehmenden der Befragung (34 von 36) haben angegeben, dass in ihrer Kommune Erhalt, Modernisierung oder Sicherung öffentlicher Gebäude relevant oder sehr relevant sind. Die Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen wurde ähnlich häufig als relevant bewertet. Erhalt/Modernisierung oder Sicherung privater Bausubstanz erachten knapp zwei Drittel der Teilnehmenden als sehr relevant oder eher relevant (vgl. Abbildung 5.19).

**Abbildung 5.19: Relevanz der Ziele hinsichtlich der Sicherung und baukulturellen Erhaltung in den Programmkommunen**



Quelle: Online-Befragung 2024, IfS. Frage 2.2: Welche Ziele hinsichtlich der Sicherung und baukulturellen Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderen stadtbildprägenden Gebäuden sind bei der Umsetzung der Städtebauförderung in den Fördergebieten/dem Fördergebiet besonders relevant? (n=36)

Bei der Bewertung der Relevanz von Maßnahmen an privater Bausubstanz wird ein Unterschied zwischen Grundzentren und Mittelzentren deutlich: Nur etwas mehr als ein Drittel der Befragten aus Grundzentren (sechs von insgesamt 17) betrachten den Erhalt/die Modernisierung oder Sicherung privater Bausubstanz als relevant oder sehr relevant, bei den Mittelzentren sind es über 80% der Befragten (14 von insgesamt 17).

# 6 Fallstudien Lebendige Zentren

## 6.1 Auswahl und Gegenüberstellung

Im Jahr 2024 wurden von der Begleitforschung drei Fallstudien durchgeführt. Sie befassen sich mit Kommunen, die eine Förderung im Programm Lebendige Zentren erhalten. In Rücksprache mit der AG Begleitforschung wurden die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum, das Mittelzentrum Weißenfels und das Grundzentrum Tangermünde ausgewählt. Als Kriterien für die Auswahl wurden neben der Abdeckung verschiedener Zentralitätstypen auch die Lagetypen der Fördergebiete in den Kommunen berücksichtigt. Ebenfalls in die Auswahl einbezogen wurde die Nutzung der besonderen Fördertatbestände (Kommunen in Haushaltssicherung oder Haushaltsnotlage (VV 2023/24, Artikel 5, Abs. 2a), Denkmalbereiche (VV 2023/24 Artikel 5, Abs. 3) und Sicherung (VV 2023/24 Artikel 5, Abs. 4).

Die Fallstudien dienen im Rahmen des Monitorings der Begleitforschung dazu, qualitative Aussagen zur Erreichung der Programmziele zu treffen. In den Fallstudien werden der Stellenwert der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung insgesamt herausgearbeitet sowie die Ausrichtung der programmspezifischen Handlungsfelder der Einzelmaßnahmen, die einbezogenen Akteure und der Einsatz von Instrumenten in ausgewählten Fördergebieten vertieft untersucht. 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 geführt. Wir danken an dieser Stelle den Beteiligten aus allen drei Städten für ihre Unterstützung sehr herzlich!

Mit den Fallstudien wird das Bild der Programmumsetzung ergänzend zu den Datenauswertungen komplettiert. 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 6.5 enthält eine Querschnittsanalyse dazu.

## 6.2 Magdeburg

Abbildung 6.1: Impressionen aus den Fördergebieten in Magdeburg



Domplatz mit Wasserspielen, Gebäude der Nord-LB und Hundertwasserhaus (Altstadt), Siedlung Reform.  
Quellen: FB Stadtplanung und Vermessung, LH Magdeburg, IfS (v.l.n.r.)

Tabelle 6.1: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Magdeburg

Geografie			
Landkreis	kreisfrei	Anzahl Ortsteile	40 Stadtteile
Katasterfläche 2023 [km <sup>2</sup> ]	201	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	44,2%
Einwohnerdichte 2023 [EW/ km <sup>2</sup> ]	1.195	Zentralörtliche Funktion	OZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2023	240.114	...Entwicklung 2013-2023	+3,9%
Durchschnittsalter 2023	45	...Entwicklung 2013-2023	-0,3
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2023 (Erwerbsalter)	62,66%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2023 (Betagte)	12,9%
Anteil ausländische Bev. 2023*	14,1%	...Entwicklung 2013-2023*	+7,1%P
Prognose Gesamtbevölkerung 2035	218.297	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	-7,4%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2023	146.245	...Entwicklung 2013-2023	+3,3%
Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft (Zensus 2022)	37,1%	...Entwicklung Zensus 2011-2022	-4,5%P
Wohnungsleerstandsquote (Zensus 2022)	6,7%	Angebotsmieten 2023* (Quelle: value-systeme Magdeburg)	6,70 €/m <sup>2</sup>
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2023	111.108	...Entwicklung 2014-2023	+5,7%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2023)	738	Pendlersaldo 2023 pro SVA 2023	0,13
Arbeitslosenquote 2023 (Jahresdurchschnitt)	7,4%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2023) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	13,4%

Quelle: mit \* gekennzeichnete Daten: LH Magdeburg; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik (s. Anhang)

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist eines von drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt. Die Stadt entstand bereits ab dem frühen Mittelalter auf mehreren Hügeln am Westufer der Elbe und entwickelte sich zu einer bedeutenden Handelsstadt und zum Bischofssitz mit Dom. Im historischen Zentrum haben nur wenige Gebäude die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und den anschließenden Wiederaufbau überdauert. Die ab dem 18. Jahrhundert errichteten Festungsanlagen, die einst die gesamte Innenstadt umschlossen, sind dagegen weiterhin ein markantes städtebauliches Element. Außerhalb der Festungsanlagen schließt sich der erste Stadtring an, der die Stadterweiterungen aus der Gründerzeit umfasst. Die Industrieansiedlungen konzentrierten sich hauptsächlich rund um den Elbhafen im Norden und entlang der Bahnanlagen im Süden der Stadt. Im zweiten Stadtring befinden sich Siedlungen des Neuen Bauens aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und die ab den 1970er Jahren gebauten Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus.

Mit dem Bezug der Neubaugebiete stieg die Bevölkerungszahl Magdeburgs bis 1990 stark an. Unter anderem aufgrund der Zerschlagung des Schwermaschinenbaukombinats folgte anschließend zunächst ein Rückgang und ab 2004 mit einer wirtschaftlichen Erholung wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2013 lag die Bevölkerungszahl noch 16% unter der von 1990. Auch in den folgenden zehn Jahren war die Bevölkerungsentwicklung Magdeburgs leicht positiv, zwischen 2013 und 2023 wurde ein Wachstum um insgesamt 3,9% verzeichnet. Zum Zeitpunkt der Interviews beeinflusste die geplante Ansiedlung des Chipherstellers INTEL die Erwartungen an die künftige Entwicklung.<sup>14</sup> Im Wohnraumkonzept von 2022 wird aus diesem Grund mit einer leicht erhöhten quantitativen Wohnraumnachfrage und einer vergleichsweise größeren qualitativen Nachfrage sowie einem zusätzlichen Bedarf im Bereich sozialer Infrastruktur gerechnet.<sup>15</sup> Diese Erwartungen bildet die letzte Bevölkerungsprognose, die von einer leicht sinkenden Bevölkerungszahl (-8,1%) bis 2035 ausgeht, noch nicht ab.

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Anbindung an den Regional- und Fernverkehr, Autobahnen A12 und A14
Attraktivität	Historischer Teil der Innenstadt (u. a. Dom, Kunstmuseum im Kloster), kulturelle Einrichtungen (u. a. Hyparschale, Opernhaus, Schauspielhaus), Hochschule und Universität
Bedeutende Arbeitgeber/Branchen	Maschinen- und Anlagebau (u. a. SKET, FAM), Energieversorgung (G+E GETEC), IT-Dienstleistungen (u. a. regiocom), Deutsche Bahn, Kliniken
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Kommunale Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgenossenschaften, Stadtmarketing/Wirtschaftsförderung, SWM (Stadtwerke)
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	ISEK Gesamtstadt 2030+ (2020), ISEK-Stadtteile 2025 (2017, wird derzeit fortgeschrieben), Rahmenplan Innenstadt (2022) Fachkonzepte: u. a. Hochhauskonzept Magdeburg, Verkehrsentwicklungsplan 2030plus, Klimaanpassungskonzept, Masterplan 100% Klimaschutz
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Altstadt: Wohnungsneubau/Entwicklung Brachflächen, 1. Stadtring: Reduktion der Trennwirkung von Verkehrsachsen, Wohnungsneubau, 2. Stadtring: Erhalt historische Dorflagen, Anpassung Siedlungen des Neuen

<sup>14</sup> Im September 2024 kündigte der Konzern an, die Ansiedlung um mindestens zwei Jahre zu verschieben.

<sup>15</sup> Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg vom 9. Dezember 2022.

	Bauens an zeitgemäße Wohnbedürfnisse, Anpassung monostrukturierter Großwohnsiedlungen an differenzierte Wohnbedarfe, Gestaltung von Elbufer und Magistralen (Räumliches Leitbild ISEK 2030+)
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Ansiedlung INTEL mit Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Bezahlbarkeit des Wohnraums, Erhalt und Ausbau Grün- und Erholungsflächen, Anpassung Stadtraum an die Verkehrswende

### 6.2.1 Städtebauförderung in Magdeburg

Die Städtebauförderung in Magdeburg konzentrierte sich zunächst auf die Innenstadt und einzelne Gebiete im 1. Stadtring. In der südlichen, gründerzeitlich geprägten Innenstadt lag der Fokus in den 1990er und 2000er Jahren mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auf dem Erhalt der historischen und stadtbildprägenden Gebäude sowie der Sanierung der Straßenräume, öffentlichen Plätze und Freianlagen. In dieser Zeit wurde zudem in mehreren Sanierungsgebieten im 1. Stadtring mit dem Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen begonnen, an der Verbesserung der Wohnsituation und dem Erhalt des charakteristischen Stadtbilds zu arbeiten. Besonders im größten Sanierungsgebiet Buckau konnte auf diese Weise die Attraktivität des Wohnstandorts erheblich gesteigert werden und der Bevölkerungsrückgang bereits Ende der 1990er Jahre gestoppt werden. In Salbke wurde durch die Sanierung und Erweiterung des soziokulturellen Zentrums „Gröninger Bad“ ein wichtiger Impuls gesetzt.

Mit der Aufnahme in das Programm Stadtumbau (Ost) 2001 wurden die Magdeburger Stadtteile bzw. ihre Teilgebiete drei verschiedenen Entwicklungstypen zugeordnet. Das gesamtstädtische Ziel der Leerstandsreduktion durch Rückbau von außen nach innen bei gleichzeitiger Qualifizierung des Wohnraums von innen nach außen war dabei leitend.

- Als „Erhaltungsgebiete“ wurden neben dem südlichen Stadtzentrum weitere große gründerzeitliche Quartiere (z. B. Stadtfeld Ost) sowie ein Großteil der Siedlungen des Neuen Bauens definiert. Struktur, Funktion und Gestalt dieser Gebiete sollten mit dem Stadtumbau erhalten und aufgewertet werden.
- Den „Umstrukturierungsgebieten“ wurden vor allem durch gründerzeitlichen Altbaubestand geprägte Gebiete zugeordnet, die in Teilen städtebauliche Missstände oder Funktionsverluste aufwiesen (z. B. Alte und Neue Neustadt). Durch Abriss, Rückbau und Aufwertung sollte die Stadtstruktur neu geordnet und die Wohnfunktion der Gebiete gestärkt werden.
- Die am Stadtrand gelegenen Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus bildeten den größten Teil der „Schrumpfungsbereiche“ (z. B. Neu Olvenstedt). Modernisierungsmaßnahmen waren hier nur selektiv förderfähig, der flächenhafte Abriss zur Reduzierung von Leerstand stand im Vordergrund. Insgesamt wurden im Zeitraum 2002 bis 2019 13.239 Wohnungen abgerissen.

Neben der Städtebauförderung gab in der Innenstadt ab 2003 die IBA Stadtumbau 2010 einen wichtigen Impuls für eine Entwicklung zum Elbufer. In

diesem Zusammenhang wurde u. a. mit der Revitalisierung der Flächen des Elbbahnhofs, eines alten Güterbahnhofs zwischen Innenstadt und Elbe, begonnen. Im Jahr 1999 war bereits im Rahmen der Ausrichtung der Bundesgartenschau der Elbauenpark am gegenüberliegenden Elbufer nördlich der Altstadt geschaffen worden.

Um wichtige Stadtteilzentren im 1. Stadtring in ihrer Funktionsfähigkeit zu stärken, wurden drei Stadtteile zusätzlich in das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen. Neben Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und Mobilitätsangebote wurden auch Geschäftsstraßenmanagements und Verfügungsfonds eingerichtet. Auch ein ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau“ setzte in diesen Gebieten Impulse. Das Programm Soziale Stadt wurde in weiteren drei Gebieten genutzt, wobei jeweils spezifische Entwicklungsziele angestrebt wurden.

Mit der Umstrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 wurden die seit 1990 etablierten Schwerpunktsetzungen überwiegend weitergeführt. In Magdeburg befinden sich aktuell zwölf Fördergebiete in der Städtebauförderung (vgl. Tabelle 6.2).

**Tabelle 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Magdeburg 2024**

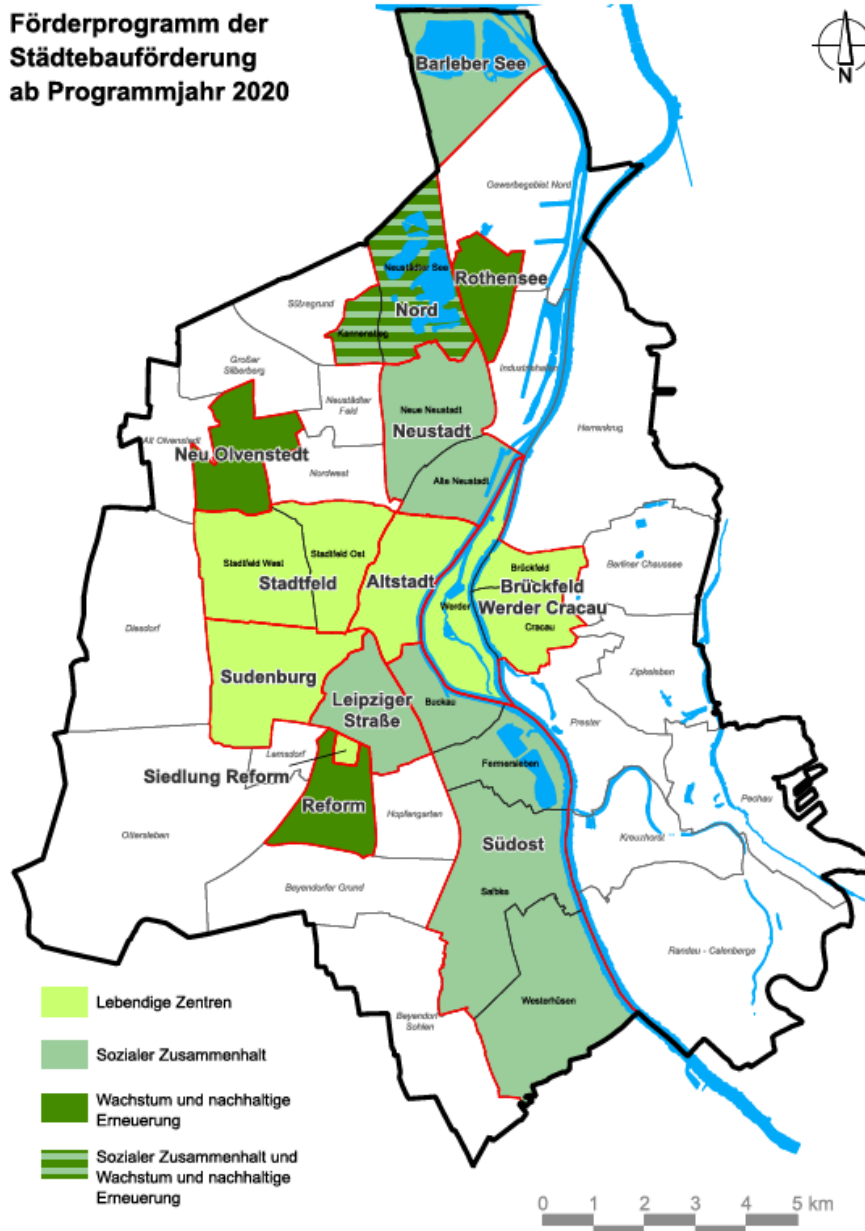
	Fördergebiet	Programme		Monitoringtyp	Bevölkerung 2023
		bis 2020	ab 2020		
1	Altstadt	SU/SDS*	LZ	Innenstadt/Sonstige	16.688
2	Siedlung Reform	SU**/SDS	LZ	Stadtrand/Sonstige	1.313***
3	Stadtfeld	SU/ASO	LZ	Innenstadt/Altbau	39.904
4	Sudenburg	SU/ASO	LZ	Innenstadt/Sonstige	18.389
5	Werder, Cracau, Brückfeld	SU	LZ	Innenstadt/Sonstige	14.537
6	Leipziger Str.	SU	SZ	Innenstadt/Sonstige	15.987
7	Neustadt	SU/ASO/ SOS	SZ	Innenstadt/Sonstige	27.578
8	Nord	SU/SOS	SZ	Stadtrand/ab 1949	17.273
9	Südost	SU/SOS	SZ	Stadtrand/Sonstige	18.000
10	Neu Olvenstedt	SU	WNE	Stadtrand/ab 1949	11.782
11	Nord	SU/SOS	WNE	Stadtrand/ab 1949	17.273
12	Reform	SU	WNE	Stadtrand/Sonstige	11.856

Quelle: eBI PJ 2023, Zusammenstellung der Daten durch das IfS.

\*Teilgebiete des Fördergebiets \*\*als ehem. Teilgebiet von Reform (Nr.12) \*\*\*Diese Daten mit Stand 31.12.2023 wurden durch die LH Magdeburg separat übermittelt.

Die Fördergebiete umfassen jeweils den gesamten namensgebenden Stadtteil bzw. erstrecken sich über mehrere Stadtteile. In den nördlichen Stadtteilen Neustädter See und Kannenstieg, in den 1970er Jahren als Großwohnsiedlungen errichtet, überlagern sich aktuell noch die Programme WNE und SZ. Die Stadtteile weisen als „Ankunftsquartier“ einerseits einen Handlungsbedarf hinsichtlich der sozialen Infrastruktur auf, andererseits sollte die Option erhalten bleiben, durch punktuellen Rückbau die Struktur des Wohnungsbestands anzupassen.

Abbildung 6.2: Fördergebiete in Magdeburg



Quelle: ISEK 2030+, Landeshauptstadt Magdeburg. Für das Fördergebiet Barleber See gab es in den Jahren 2020 bis 2023 keine Bewilligungen.

Die Verteilung der Fördermittel auf die Programme 2020 bis 2023 zeigt, dass der höchste Anteil auf das Programm Lebendige Zentren entfällt. Das gilt bis zum Programmjahr 2022 auch für die einzelnen Jahre. Im Programmjahr 2023 war die Höhe der Bewilligungen im Programm LZ jedoch wesentlich geringer als im Programm SZ (vgl. Tabelle 6.3). Im Programm LZ kamen die besonderen Förderkonditionen für Gesamtmaßnahmen in Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (Artikel 5 Abs. 3 VV Städtebauförderung) ausschließlich im Fördergebiet Siedlung Reform zum Einsatz.

Bezogen auf die Einwohnerzahl der Gebiete entfallen für die Jahre 2020 bis 2023 mit 185 € die meisten Mittel pro Einwohner (EW) auf das Programm Sozialer Zusammenhalt.

**Tabelle 6.3: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Magdeburg (2020-2023)**

	LZ	SZ	WNE (Aufw.)	WNE (Rückb.)	gesamt
PJ 2020 (Stand 16.09.2020)	4.599.960 €	2.410.800 €	1.528.000 €		8.538.760 €
PJ 2021 (Stand 20.07.2021)	4.646.180 €	4.616.650 €	1.474.000 €		10.736.830 €
PJ 2022 (Stand 07.09.2022)	4.109.950 €	3.746.080 €		1.661.472 €	9.517.502 €
PJ 2023 (Stand Ende 2023)	2.379.760 €	3.806.400 €	606.000 €		6.792.160 €
<b>gesamt</b>	<b>15.735.850 €</b>	<b>14.579.930 €</b>	<b>3.608.000 €</b>	<b>1.661.472 €</b>	<b>35.585.252 €</b>

Quelle: MID, Zusammenstellung der Daten durch das IfS.

## 6.2.2 Vertiefung: Fördergebiet „Altstadt“

### Hintergrund

Das Fördergebiet bzw. der Stadtteil „Altstadt“ wird im Wesentlichen durch die Elbe und den historischen Verlauf der Festungsanlagen begrenzt. Es gliedert sich in mehrere Teilräume, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur sehr deutlich voneinander unterscheiden. In der südlichen Altstadt ist die gründerzeitliche Bebauung weiträumig erhalten geblieben. Die nördliche Altstadt wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört und ist heute durch aufgelockerten Wohnungsbau in industrieller Bauweise geprägt. In der Mitte der Altstadt befinden sich viele der erhaltenen und wiederaufgebauten historischen Gebäude, u. a. der Dom und das Kloster Unser Lieben Frauen. Einen Kontrast dazu bildet nördlich davon die im Stil des sozialistischen Klassizismus errichtete Bebauung an der dominierenden Ost-West-Achse, der Ernst-Reuter-Allee. Entlang dieser Straße entstanden in den 1990er Jahren zwei große Einkaufszentren.

Die Städtebauförderung fokussierte sich bislang auf die südliche Innenstadt. Wichtige Meilensteine waren die Sanierung und Gestaltung von Hegelstraße, Hasselbachplatz und mehreren weiteren Straßen. Auch die privaten Wohn- und Geschäftshäuser wurden mit Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel flächendeckend saniert. In der Mitte waren die Rekonstruktion der historischen

Anlage von Fürstenwall und Möllenvogteigarten herausragende Projekte. Im Rahmen des Projekts „Leben an und mit der Elbe“ der IBA Stadtumbau wurden auf dem Areal des ehemaligen Elbbahnhofs neue Wohnangebote und eine Uferpromenade mit „Elbbalkon“ entwickelt. Entlang des Elbufers wurden auch einige der erhaltenen Gebäude aus der historischen Festungsanlage für neue Nutzungen saniert (Lukasklause, Eisenbahnfestungstor).

**Abbildung 6.3: Fördergebiet Altstadt**



Ernst-Reuter-Allee (oben links), nordöstliche Altstadt (oben rechts), Elbpromenade mit Elbtreppe (unten links), Schweizer Milchkuranstalt auf dem Fürstenwall (unten rechts). Quelle: FB Stadtplanung und Vermessung

### Jüngere Entwicklung

In den vergangenen Jahren wurden in der Innenstadt durch die Magdeburger Wohnungsgenossenschaften, die kommunale WOBAU und weitere Akteure einige größere Wohnungsbauprojekte und Bürogebäude errichtet. Dabei handelt es sich um Lückenschlüsse und Neubauten in exponierten Lagen. In diesem Kontext wurde ein Hochhauskonzept entwickelt, um die Entwicklung besser zu steuern. Einige der Projekte wurden von einem Gestaltungsbeirat beraten und begleitet. Hervorzuheben sind insbesondere der Neubau der Stadtwerke am „Blauen Bock“ an der Ernst-Reuter-Allee, das neue Domviertel in der südlichen Innenstadt und das Louisencarree in der nordwestlichen Innenstadt. Unter Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung wurden im Domviertel flankierend die öffentlichen Wege und Freiräume gestaltet.

Beeinflusst wird die Entwicklung der Innenstadt aktuell auch durch mehrere größere Verkehrsinfrastrukturprojekte. Dazu gehören einerseits die Modernisierung des Hauptbahnhofs und Neugestaltung der umliegenden Flächen und der Bau des City-Tunnels, der die Verkehrsströme zwischen Innenstadt und Stadtfeld neu organisiert. Andererseits wurden bzw. werden

aber auch die Straßenbahnanlagen in der nördlichen Innenstadt (Rasengleise) und am Hasselbachplatz neugestaltet.

Schlüsselprojekte der Städtebauförderung im neuen Programm Lebendige Zentren waren seit 2020 die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen rund um den Neubau am „Blauen Bock“, die Fortsetzung der Innensanierung des Klosters Unser Lieben Frauen sowie Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Ökumenische Höfe“. Dabei handelt es sich um die Entwicklung eines Campus für die Angebote von evangelischer und katholischer Kirche in der nördlichen Altstadt. Auch der Erhalt der historischen Festungsanlagen erfolgt bereits seit längerem und wird im Rahmen der Städtebauförderung sukzessive fortgesetzt, derzeit wird die Eskarpenmauer saniert. Diese befindet sich an dem Abschnitt der Festungsanlage, der durch Bahnhof und Gleisanlagen vom übrigen Stadtzentrum getrennt ist. Mit dem Quartiersmanagement Hasselbachplatz wird seit 2020 daran gearbeitet, Konflikten zwischen Anwohnenden, Gewerbetreibenden und Feiernden entgegenzuwirken bzw. präventiv tätig zu werden. Die Laufzeit endet 2025. Außerhalb der Städtebauförderung setzt das Dezernat für Wirtschaft und Tourismus seit Anfang 2024 „Regionalmanager“ ein, die als Ansprechpersonen für lokale Unternehmen beratend und unterstützend tätig sind. Einer der Regionalmanager soll zukünftig auch verstärkt das Gebiet Hasselbachplatz betreuen.

**Abbildung 6.4: Aktuelle Projekte der Städtebauförderung in der Magdeburger Altstadt**



Kloster Unser Lieben Frauen (oben links), Eskarpenmauer (oben rechts): Quelle: FB Stadtplanung und Vermessung. Außenanlagen im Projekt Ökumenische Höfe (unten links), Quartier rund um den Hasselbachplatz (unten rechts). Quelle: IfS, 2024

Kurzfristig vorgesehen sind die Sanierung der Gebäudehülle des historischen Logenhauses, einem der wenigen alten Gebäude in der nordöstlichen

Innenstadt, sowie die Begrünung der Brandwand eines Verwaltungsgebäudes in dessen Nachbarschaft als Maßnahme der Klimaanpassung.

### Herausforderungen und Ziele

Mit dem Rahmenplan Innenstadt liegt seit 2021 eine umfangreiche städtebauliche Zielplanung vor, die derzeit auch in die Fortschreibung des stadtteilspezifischen ISEK einfließt. Eine umfangreiche Beteiligung der Bevölkerung war Teil des Erarbeitungsprozesses.

Der Rahmenplan benennt als Leitziele die Entwicklung hin zu einer urbanen, vernetzten und vielfältigen Innenstadt. Besonders hervorgehoben werden dabei die Verdichtungspotenziale, die insbesondere in der nördlichen Innenstadt weiterhin bestehen. Dazu gehören die große Parkplatzfläche hinter dem Centrum-Warenhaus (Galeria) und der „Prämonstratenserberg“ zwischen Allee-Center und Elbufer, aber auch die gesamte nordöstliche Innenstadt mit ihrer aufgelockerten Wohnbebauung. Durch Neubauprojekte sollen Lücken geschlossen, Nutzungen stärker gemischt und das Wohnungsangebot ausdifferenziert werden. Mit neuen Nutzungsimpulsen soll dem Defizit der monofunktionalen und wenig aufeinander abgestimmten Teilräume entgegengewirkt werden. Chancen dafür werden auch in der nordwestlichen Innenstadt gesehen, die bislang kaum entwickelt wurde. Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist ein zentrales Thema bei der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen, die Stadt entwickelt ihre Leitlinien und Vorgaben für Investoren in diesem Bereich beständig weiter.

Handlungsbedarf liegt auch in den großen Verkehrsachsen, insbesondere der Ernst-Reuter-Allee und des Schleinufer an der Elbe. Hier sind im Rahmenplan eine Neuaufteilung des Straßenraums und die Verbesserung von Umsteigebeziehungen vorgesehen. Außerdem sollen grüne Wegeverbindungen in die umgebenden Stadtteile hergestellt bzw. gestärkt werden. Besonders vorangetrieben wird derzeit die Errichtung einer „Gleispromenade“ entlang der Gleisanlagen im Süden des Hauptbahnhofs. Die Sanierung und adäquate Nutzung der großen Festungsanlagen bleiben zudem auch langfristig wichtige Aufgaben.

## 6.2.3 Vertiefung: Fördergebiet „Siedlung Reform“

### Hintergrund

Die Siedlung Reform wurde zwischen 1911 und 1930 in fünf Bauphasen errichtet. Auf den Feldern südlich der Magdeburger Innenstadt schuf die Genossenschaft „Gartenstadt-Kolonie Reform“ (heute GWG Reform), Reihenhäuser mit knapp 800 kleinen Wohneinheiten für Arbeiter. Beteiligt war unter anderem der Architekt Bruno Taut. Seit 1980 steht die Siedlung Reform als herausragendes Beispiel für das Neue Bauen unter Denkmalschutz. Die Stadt hat sich seit dem frühen 20. Jahrhundert um die Siedlung herum weiterentwickelt. Nördlich der Siedlung befindet sich das Universitätsklinikum Magdeburg, südlich die Plattenbausiedlung (Neu-)Reform.

Notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen blieben in der Siedlung aufgrund mangelnder Ressourcen lange aus, sodass der Sanierungsbedarf nach wie vor hoch ist. Zudem passten viele Bewohner die sehr kleinen Wohnungen durch Anbauten bzw. Ausbau der Nebengebäude an ihre individuellen Bedürfnisse an, die Vorgärten wurden in vielen Fällen zu Stellplätzen umgestaltet. Auf diese Weise ging der ursprüngliche Charakter in Teilen verloren. Ab 1993 wurden sukzessive die Grundlagen für eine denkmalgerechte Sanierung erarbeitet und bis 1997 ein Denkmalpflegeplan aufgestellt. Erste kleinere Maßnahmen wurden daraus auch bereits umgesetzt. Im Denkmalpflegekonzept 2011 wurde dann der Instandsetzungsaufwand ermittelt, der für die Gebäudehüllen bereits 2016 auf knapp 30 Mio. € geschätzt wurde.

**Abbildung 6.5: Wohnhäuser aus verschiedenen Bauabschnitten in der Siedlung Reform**



Beispiele für bereits sanierte Wohngebäude der Bauabschnitte 1 (oben links), 2 (oben rechts), 3 (mit gartendenkmalpflegerischem „Mustergarten“ (unten links) Quelle: IfS Bauabschnitt 4 (unten rechts). Quelle: FB Stadtplanung und Vermessung

### Jüngere Entwicklung

Um die Genossenschaft bei der Realisierung der denkmalpflegerischen Ansprüche zu unterstützen, wurde für die Siedlung Reform 2019 erstmals die Aufnahme in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz beantragt. Als Ziel wurde der Erhalt der Siedlung bei gleichzeitiger Wahrung bzw. Wiedergewinnung des historischen Vorbilds sowie Anpassung an moderne Wohnstandards definiert. Im Zusammenhang mit dem Bauhausjubiläum 2019 konnten durch die Genossenschaft weitere Fördermittel aus Programmen des Bundes (Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien) sowie aus

PMO-Mitteln (Vermögen von Parteien und Massenorganisationen der DDR) akquiriert werden. Auf diese Weise wurde an verschiedenen Stellen in der Siedlung bereits mit der umfassenden Sanierung der Gebäudehüllen begonnen, einige Projekte wurden schon abgeschlossen. Erstmals wurde nun auch ein detailliertes gartendenkmalpflegerisches Konzept erarbeitet und für die Herstellung der Außenanlagen vor den Wohnhäusern „Mustergärten“ mit entsprechenden Vorrichtungen für Stellplätze und Müllbehälter angelegt.

### Herausforderungen und Ziele

Die zentrale Herausforderung bei der Sanierung der Siedlung besteht darin, mit der Genossenschaft und ihren Mitgliedern gute (Kompromiss-) Lösungen für die vielfältigen gestalterischen Probleme zu finden. Die Mitglieder leben teilweise schon sehr lange in den Wohnungen, nicht selten werden diese über Generationen hinweg innerhalb der Familie weitergegeben. Aufgrund der besonderen Bindung an die Siedlung ist das (vorübergehende) Leerziehen der Wohnung nicht unproblematisch. Einige denkmalpflegerische Zielsetzungen widersprechen außerdem den Nutzungsgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner. Hier ist eine gute Kommunikation erforderlich.

Gleichzeitig bringen die besonderen Anforderungen einer denkmalgerechten Sanierung auch Herausforderungen bei der Suche nach Fachfirmen mit sich. Aufwendig und teuer ist insbesondere die Trockenlegung des Mauerwerks von innen. Die Kostenansätze mussten durch die Genossenschaft in der Vergangenheit immer weiter nach oben korrigiert werden.

Die Sanierung erfolgt auch in Zukunft sukzessive. Die Stadt bemüht sich ergänzend, auch die bislang noch nicht erneuerten Straßen zu sanieren. Aktuell sind im Durchführungszeitraum von 2019 bis 2034 Fördermittel in Höhe von insgesamt 12 Mio. € aus der Städtebauförderung für die Vorhaben in der Siedlung Reform veranschlagt.

### 6.2.4 Zielerreichung und Ausblick

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

a) die Stärkung der Innenstadt in ihrer städtebaulichen Funktion wurde und wird in Magdeburg intensiv verfolgt. Insbesondere in der Altstadt, aber auch in den Geschäftsstraßen von Stadtfeld und Sudenburg konnte durch Investitionen in öffentliche Räume und Gebäude die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Gleichzeitig wird aber auch in Magdeburg die Entwicklung des Einzelhandels mit Sorge betrachtet und es werden neue Nutzungsimpulse angestrebt. Die Wohnfunktion der Altstadt konnte dagegen mit mehreren Wohnungsbauprojekten erheblich gestärkt werden. Nach wie vor bleiben in der Innenstadt städtebauliche Potenziale, die insbesondere die untergenutzten Brachflächen und die sehr groß dimensionierten Verkehrsflächen betreffen. Der Rahmenplan Innenstadt formuliert dafür Ideen und Zielsetzungen.

b) die Sicherung und baukulturelle Erhaltung ist in der südlichen Innenstadt in der Vergangenheit ein wichtiges Thema gewesen, sehr erfolgreich war in dieser Hinsicht ebenfalls die Arbeit im Sanierungsgebiet Buckau. Aktuell ist dieses Kernziel insbesondere in der Siedlung Reform relevant, wo die Städtebauförderung als Anreiz für eine Aktivierung der Wohnungsgenossenschaft eingesetzt wird. In der Altstadt liegt der Schwerpunkt auf den öffentlichen Gebäuden, z. B. dem Kloster und dem Logenhaus.

c) die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten ist das prägende Thema für die Magdeburger Innenstadt. Einige Flächenpotenziale, z. B. der alte Elbbahnhof, wurden bereits gehoben. Die Entwicklung wurde in diesen Fällen oftmals durch Maßnahmen der Städtebauförderung flankiert, indem konzeptionelle Vorarbeiten geleistet oder der umliegende öffentliche Raum gestaltet wurden. In anderen Bereichen der Innenstadt gibt es diese Potenziale noch. Eine große Bedeutung werden hier weiterhin die privaten und öffentlichen Investitionen haben. Auch außerhalb von Altstadt und Städtebauförderung hat Magdeburg bereits Erfolge in der Transformation von Stadträumen vorzuweisen, dazu zählt u. a. der Wissenschaftshafen nördlich der Altstadt.

d) die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände wurde vor allem mit Investitionen in allgemeine soziale Infrastruktur adressiert, in Magdeburg lag der Fokus dabei im Programm Soziale Stadt bislang auf den Großwohnsiedlungen im 2. Stadtring und auf der Neustadt. Die Entwicklung am Hasselbachplatz in der südlichen Innenstadt zeigt, dass mit der Städtebauförderung zu diesem Thema auch konkrete Raumnutzungskonflikte bearbeitet werden können. Eine abschließende Bilanz steht hier noch aus.

e) die Bewältigung des demografischen Wandels und die Sicherung der Daseinsvorsorge spielten in der Vergangenheit insbesondere eine Rolle bei der Begleitung der Schrumpfungprozesse. In Magdeburg wurde konsequent zurückgebaut, inzwischen wird der Rückbau als weitgehend abgeschlossen betrachtet. Stattdessen sind unter neuen Vorzeichen vor allem die monofunktional strukturierten Wohngebiete in den Fokus gerückt. Dazu gehört die nördliche Altstadt, aber auch das Plattenbaugebiet Nord. Um diese Wohnstandorte zukunftsfähig aufzustellen, sind ein stärker ausdifferenziertes Angebot von Wohnungen und ergänzende Quartiersinfrastrukturen notwendig.

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird in Magdeburg konzeptionell seit vielen Jahren vorangetrieben. Im Rahmen der Städtebauförderung sind bislang eher kleinere Maßnahmen umgesetzt worden, die dezidiert einen Beitrag zu dieser Querschnittsaufgabe leisten.

Insgesamt werden die Fortschritte in der städtebaulichen Entwicklung der Fördergebiete sowie gesamtstädtisch positiv bewertet. Dennoch werden weiterhin umfangreiche Aufgaben für die Städtebauförderung ausgemacht. Die verantwortlichen Akteure stehen dabei vor der Herausforderung, dass neben den langfristig angelegten konzeptionellen Leitlinien zunehmend auch kurzfristige Entwicklungen die Prioritätensetzungen verschieben und Ressourcen binden. Das kann auch Auswirkungen auf

Stadtentwicklungsprojekte haben. Neben der starken Zuwanderung Geflüchteter im Jahr 2022 gilt das aktuell vor allem für die angekündigte, zuletzt aber aufgeschobene Ansiedlung des Unternehmens Intel. Innerhalb der Verwaltung wurden Analysen zu erwarteten Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt und infrastrukturellen Bedarfen erarbeitet. Die Unsicherheiten bei der Umsetzung des Projekts erschweren derzeit langfristige Planungen. Magdeburg hat sich aber auch jenseits dieses Ansiedlungsprojektes bereits als ein dynamischer Gewerbestandort erwiesen und beherbergt wichtige Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Aufgabe der Stadtentwicklung wird es bleiben, hierfür die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

## 6.3 Weißenfels

Abbildung 6.6: Impressionen aus der Weißenfelser Altstadt



Leerstehendes Gasthaus Alt-Weißenfels, Blick über die Altstadt zur Marienkirche, Fußgängerzone in der Judenstraße. Quelle: IfS

Tabelle 6.4: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Weißenfels

Geografie			
Landkreis	Burgenlandkreis	Anzahl Ortsteile	13
Katasterfläche 2022 [km <sup>2</sup> ]	113,6	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	21,4%
Einwohnerdichte 2023 [EW/ km <sup>2</sup> ]	345	Zentralörtliche Funktion	MZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2023	39.181	...Entwicklung 2013-2023	-1,8%
Durchschnittsalter 2023	47,1	...Entwicklung 2013-2023	-0,8
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2023 (Erwerbsalter)	60,4%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2023 (Betagte)	13,3%
Anteil ausländische Bev. 2023*	16%	...Entwicklung 2013-2023*	+7%P
Prognose Gesamtbevölkerung 2035	35.010	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	-12,4%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2023	23.592	...Entwicklung 2013-2023*	+0,4 %
Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft (Zensus 2022)	25,7%	...Entwicklung Zensus 2011- Zensus 2022*	-2,1%P
Wohnungslieferungsquote (Zensus 2022)	12,1%	Angebotsmieten 2023	k.A.
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2023	16.238	...Entwicklung 2014-2023	21,1%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2023)	686	Pendleraldo 2023 pro SVA 2023	-0,02
Arbeitslosenquote 2023 (Jahresdurchschnitt)(Kreis)	7,0%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2023) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	13,4%

Quelle: mit \* gekennzeichnete Daten: Stadt Weißenfels; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik (s. Anhang)

Weißenfels ist das größte der drei Mittelzentren im Burgenlandkreis im Süden Sachsen-Anhalts. Die Stadt im Saaletal war im 17. und 18. Jahrhundert Residenzstadt, aus dieser Zeit stammt die weithin sichtbare Schlossanlage Neu-Augustusburg. Mit der Industrialisierung entwickelten sich in Weißenfels die Schuhproduktion und Pelzverarbeitung zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen, in der nahen Umgebung wurde der Abbau von Braunkohle intensiviert und etwa 20 km nördlich entstanden die Chemiewerke Leuna und Buna. Die Bevölkerung der Stadt wuchs aus diesen Gründen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts stark an. Westlich der Altstadt sowie auf dem nördlichen Saaleufer in der Neustadt entstanden große gründerzeitliche Stadtviertel. Ab den 1920er Jahren wuchs die Stadt weiter Richtung Westen und Norden. Dort wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts weitere Wohnsiedlungen gebaut, nachdem mit einem Ministerratsbeschluss 1950 ein zweiter Schub für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eingeleitet worden war. Im Jahr 1964 lebten schließlich über 66.000 Menschen auf dem Gebiet der heutigen Stadt Weißenfels<sup>16</sup>. Im industriellen Wohnungsbau wurden ab den 1970er Jahren kleinere Plattenbaugebiete errichtet, insbesondere im Süden der Stadt.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Weißenfels war aufgrund des einsetzenden Strukturwandels bereits ab den 1960er Jahren in der Tendenz rückläufig. Zwischen 1990 und 2013 verlor Weißenfels weitere 22% seiner Bevölkerung. In den vergangenen zehn Jahren hat die Zahl der Einwohner nur leicht abgenommen (-1,8%). Für die kommenden Jahre bis 2035 wird allerdings wieder ein deutlich stärkerer Bevölkerungsrückgang um -12,4% prognostiziert. Bei der Zahl der Beschäftigten war in den vergangenen Jahren ein erheblicher Zuwachs zu beobachten, der vor allem auf die Entwicklung des großen Schlachtbetriebs zurückzuführen ist.

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Anbindung an den Regional- und Fernverkehr, je 30 Minuten bis Halle und Leipzig, Autobahn A9
Attraktivität	Historische Altstadt, Schloss Neu-Augustusburg, Heinrich-Schütz-Haus, Novalis-Gedenkstätte, „Tor nach Saale-Unstrut“
Bedeutende Arbeitgeber/Branchen	Lebensmittelindustrie (u. a. Tönnies Schlachtbetrieb), Möbelindustrie (u. a. Schüco), Asklepios-Klinik
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Kommunale Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgenossenschaften, Burgenlandkreis, Integra gGmbH (Sozialunternehmen)
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2030 (2021), ISEK Altstadt in Weißenfels mit Teilgebiet Mitte (2022), ISEK Neustadt (2024). Fachkonzepte: Teilverkehrsplan Altstadt (2016), Hochwasserschutzkonzept (2019)
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Erhalt und Entwicklung der historischen Altstadt als „Herzstück“ der Stadt und der Gründerzeitquartiere, Stärkung der Nord-Süd-Achse mit Altstadt und Neustadt und des nördlichen Stadteingangs (INSEK 2030)
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Leerstände markanter Gebäude in der Innenstadt, Immobilienkäufe ohne erkennbare Sanierungsabsicht, starke Segregationstendenzen in einzelnen Straßenzügen der Neustadt

<sup>16</sup> Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung beziehen sich auf die Daten der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes mit dem Gebietsstand 2023.

### 6.3.1 Städtebauförderung in Weißenfels

Die Altstadt von Weißenfels wurde 1991 in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen, 1993 folgte das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Mit der Etablierung des Programms Stadtumbau Ost wurden im Jahr 2002 drei Stadtumbaugebiete festgelegt: die beiden Wohngebiete „Süd“ und „Kugelberg“ im Süden der Stadt sowie ein drittes, sehr großes Gebiet, das sich über die Bereiche Altstadt, Mitte, Neustadt, Neustadt Nord und Kornwestheimer Ring erstreckt (vgl. Abbildung 6.7). Das Spektrum städtebaulicher Strukturen reicht in diesem Gebiet von den historischen Gebäuden in der Altstadt über Gründerzeit in Mitte und Neustadt bis hin zum Wohnungsbau der 1960er Jahre (Nord) und Plattenbau am Stadtrand (Kornwestheimer Ring). Im Jahr 2007 kam noch ein Fördergebiet im Programm Soziale Stadt hinzu, welches Teile der Bereiche Mitte und Altstadt umfasste.

Im Fokus stand für die Städtebauförderung in Weißenfels bislang vor allem die Sanierung und Entwicklung der **Altstadt**, die mit umfangreichen Investitionen in die Straßen und Wege, aber auch in Sanierung bzw. Rück- und Neubau von Gebäuden (vgl. Vertiefung in Kapitel 6.2.2) verbunden war. Trotz dieser Bemühungen ist der Leerstand von Wohngebäuden in der Altstadt über die Jahre konstant auf einem hohen Niveau geblieben.

Mit der IBA Stadtumbau wurde unter dem Titel „Grün der Zeit/Gründerzeit“ ab 2003 auch die **Neustadt** konzeptionell stärker mit einbezogen. Den Kern des Weißenfelsener IBA-Projekts bildete ein Band aus Grünanlagen, das von der östlichen Neustadt in einem Bogen über die Saale, durch die Altstadt und weiter zum südlich anschließenden Stadtpark führen sollte. Als Schlüsselmaßnahme in der Neustadt wurde auf Industriebrachen der Neustadtpark angelegt und das benachbarte alte Elektrizitätswerk saniert und für eine neue, öffentliche Nutzung vorbereitet. Die Fortführung des Parkbandes in Richtung Westen wurde bislang allerdings nicht realisiert.

Die Entwicklung des großen Gründerzeitquartiers in der Neustadt ist aufgrund einer Vielzahl privater Eigentümer, der niedrigen Mieten und der damit verbundenen geringen Investitionsanreize eine Herausforderung. Aber auch die Straßen sind an vielen Stellen in einem schlechten Zustand. Die in den letzten Jahren zunehmende Stigmatisierung des Stadtteils wirkt sich in dieser Hinsicht zusätzlich negativ aus. Viele Bewohner der Neustadt arbeiten in der Weißenfelsener Lebensmittelindustrie, vor allem im unmittelbar benachbarten Schlachtbetrieb. Der Ausländeranteil ist in der Neustadt dreimal höher als in der Gesamtstadt, unterschiedliche Vorstellungen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von der Nutzung öffentlicher Räume oder der Gestaltung der Wohngebäude führen zu Konflikten.

In den **Wohngebieten des industriellen Wohnungsbaus** wurden in Weißenfels im Rahmen des Stadtumbaus bislang ca. 600 Wohnungen abgerissen. Das kommunale Wohnungsunternehmen WVV konzentrierte sich dabei auf den Rückbau von bereits leerstehenden Blöcken. Darüber hinaus gab es in diesen Gebieten eher geringe Leerstandsquoten.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Städtebauförderung wurden die bestehenden Überlagerungen der Programme aufgelöst und das große Fördergebiet Altstadt-Neustadt in das Programm Lebendige Zentren aufgenommen. Das Gebiet Kugelberg wurde ins Programm WNE überführt, da hier noch in kleinerem Umfang Rückbaumaßnahmen geplant waren (vgl. Tabelle 6.5).

**Tabelle 6.5: Fördergebiete der Städtebauförderung in Weißenfels 2024**

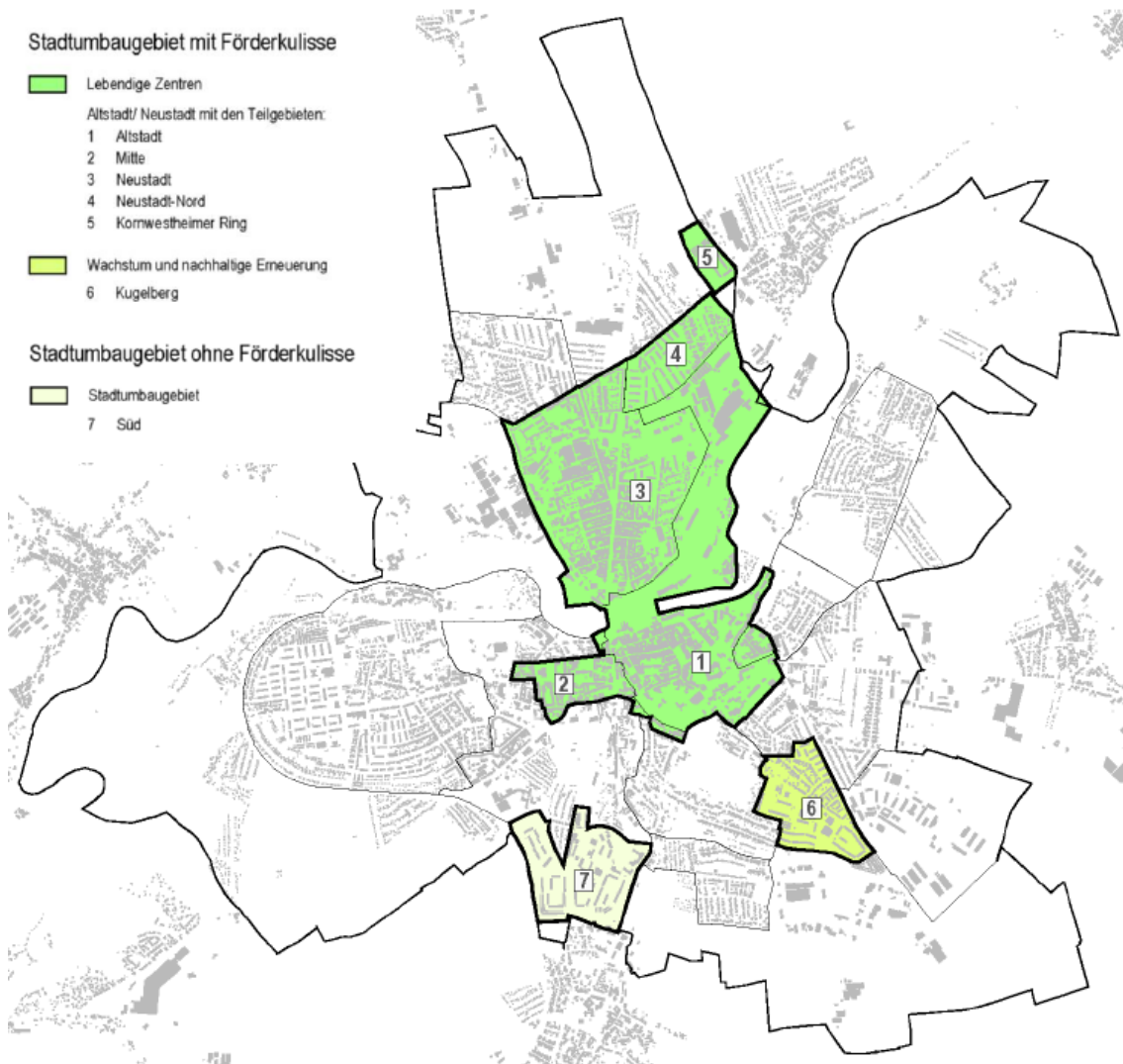
	Fördergebiet	Programme		Monitoringtyp	Bevölkerung 2023
		bis 2020	ab 2020		
1	Altstadt-Neustadt	SU/SDS*/SOS**	LZ	Innenstadt/Sonstige	10.794
2	Kugelberg	SU	WNE	Stadtrand/ab 1949	2.294

Quelle: eBI PJ 2023, Zusammenstellung der Daten durch das IfS. \*nur das Teilgebiet Altstadt  
\*\*nur die Teilgebiete Altstadt und Mitte

Mit dem 2024 fertiggestellten ISEK Neustadt bereitet die Stadt die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sowie die Aufnahme in das Programm Sozialer Zusammenhalt vor. Übergeordnetes Ziel ist es u. a., Begegnungsorte zu schaffen. Aktuell wird bereits eine neue Nutzung für das städtebaulich markante aber derzeit leerstehende Gebäude des „Gloria Filmpalast“ geplant. Die Sicherung des Gebäudes erfolgte im Stadtumbau, über das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ wurden Mittel für die Erstellung einer Konzeptstudie eingeworben.

Aktuell wird der Bedarf für weiteren Rückbau mit dem Programm WNE im Bereich Kugelberg als gering eingeschätzt. Das Wohngebiet ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage attraktiv. Im Gebiet Süd gestalte sich die Situation dagegen schwieriger. Hier waren in der Vergangenheit Maßnahmen des Stadtumbaus durchgeführt worden. Bevor allerdings weitere Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden könnten, wäre eine neuerliche konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Gebiet erforderlich. Die Stadt bezeichnet das Gebiet deshalb als „Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse“.

Abbildung 6.7: Fördergebiete in Weißenfels



Quelle: INSEK 2030, Stadt Weißenfels

Da im Gebiet Kugelberg lediglich Rückbaumaßnahmen umgesetzt wurden, entfällt der größte Anteil der bewilligten Fördermittel auf das Programm LZ (vgl. Tabelle 6.6). Aufgrund der von der Stadt Weißenfels angestrebten Aufnahme des Bereichs Neustadt/Neustadt Nord in das Programm Sozialer Zusammenhalt wurde allerdings für diesen Bereich bislang aus dem neuen Programm nur die Aufstellung eines eigenständigen ISEK finanziert. Im Programmjahr 2022 wurden Fördermittel auch für eine Grünmaßnahme am Kornwestheimer Ring bewilligt. Alle weiteren bewilligten Fördermittel konzentrierten sich auf die Altstadt. Da es sich um ein Erhaltungsgebiet handelt, wird überwiegend nach Artikel 5 Abs. 3 der VV Städtebauförderung gefördert.

**Tabelle 6.6: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Weißenfels (2020-2023)**

	LZ Abs 1	LZ Abs 3	LZ gesamt	WNE Rückbau	gesamt
PJ 2020 (Stand 16.09.2020)*			-	-	-
PJ 2021 (Stand 20.07.2021)*			1.066.630 €	105.270 €	<b>1.171.900 €</b>
PJ 2022 (Stand 07.09.2022)	883.530 €	120.000 €	1.003.530 €	-	<b>1.003.530 €</b>
PJ 2023 (Stand Ende 2023)	100.000 €	1.920.000 €	2.020.000 €	-	<b>2.020.000 €</b>
<b>gesamt</b>	<b>983.530 €* </b>	<b>2.040.000 €* </b>	<b>4.090.160 €</b>	<b>105.270 €<sup>17</sup></b>	<b>4.195.430 €</b>

Quelle: MID, Zusammenstellung der Daten durch das IfS. \*Für die Programmjahre 2020 und 2021 liegen keine Angaben zur Unterscheidung der Förderquoten vor.

Die Städtebauförderung ist für die Stadt Weißenfels von großer Bedeutung. Kostenintensive Projekte sind allerdings nur durch die Kombination mit weiteren Förderprogrammen umsetzbar. Dazu gehören etwa die EU-Strukturfonds, aber insbesondere auch die Möglichkeiten des Strukturwandelprogramms.

### 6.3.2 Vertiefung: Fördergebiet „Altstadt-Neustadt“, Teilbereich Altstadt

#### Hintergrund

Der Teilbereich Altstadt umfasst die historische Altstadt mit dem Schloss Neu-Augustusburg auf dem Schlossberg über der Stadt. Im Norden wird er durch die Saale, im Osten und Süden durch den Stadtpark bzw. die Hanglage natürlich begrenzt. Nach Westen bildet die Friedrichstraße die Begrenzung. Neben dem Schloss und seinen Nebenanlagen aus dem 17. Jahrhundert sind die gotische Kirche St. Marien, das barocke Rathaus sowie die große Klosteranlage St. Claren wichtige historische und stadtbildprägende Gebäude.

Den städtebaulichen Missständen in der Altstadt wurde ab 1993 mit einer Vielzahl von Projekten begegnet. Dazu gehörten insbesondere der Neubau einer Straße inkl. Tunnel im Süden der Altstadt zur Entlastung von Verkehrsströmen, die Neugestaltung der Verkehrsanlagen in der gesamten Altstadt sowie der Erwerb und die Beräumung von Brachflächen. Diese wurden anschließend neu genutzt: Am Saaleufer entstand im Rahmen der IBA Stadtumbau die Grünanlage „Saalebalkon“, in der Marienstraße nahe des Rathauses wurden ein Pflegeheim und Reihenwohnhäuser neu errichtet. Darüber hinaus wurden viele historische öffentliche Gebäude saniert, etwa das Fürstenhaus am Marktplatz, das Gebäude des heutigen Technischen Rathauses oder das Heinrich-Schütz-Haus. Auch private Eigentümer sanierten in der Altstadt in größerem Umfang ihre Immobilien.

<sup>17</sup> Dieser Betrag wurde nachträglich geändert. Aktuell sind nach Angaben der Stadt Weißenfels 334.967 € bewilligt.

Ein größeres Projekt, das im Stadtumbau umgesetzt wurde, war die Verlegung des Busbahnhofs in Richtung des Bahnhofs und die anschließende Neugestaltung der Promenade auf der ehemaligen Fläche. Das Sozialunternehmen integra sanierte mehrere Gebäude in diesem Bereich und ergänzte sie um Neubauten. Heute befinden sich dort Werkstätten für Menschen mit Behinderung sowie ein ebenfalls von integra betriebenes Hotel mit Restaurant.

**Abbildung 6.8: Maßnahmen der Städtebauförderung in der Altstadt**



Promenade, Saalebalkon und Fürstenhaus am Marktplatz. Quelle: IfS, 2024

### Jüngere Entwicklung

In den vergangenen Jahren konnten nach langer Planungs- und Bauzeit mehrere Projekte in der Weißenfeler Altstadt erfolgreich beendet werden. Die Sanierung des Marktplatzes wurde 2019 abgeschlossen und der letzte Sanierungsabschnitt des anliegenden Rathausgebäudes 2020 fertiggestellt. Umfassend und in viele Teilprojekte gegliedert ist dagegen die Sicherung und Neugestaltung des Schlosshangs, für die auch bereits Mittel aus dem neuen Programm Lebendige Zentren Verwendung fanden.

Am Rand des Marktes hat die Stadt Weißenfels bereits begonnen, ein Eckgrundstück für den Neubau eines Bibliothekgebäudes vorzubereiten. Nachdem die Wohnungsunternehmen sich in der Vergangenheit bei Investitionen in der Altstadt zurückgehalten hatten, wurde im Jahr 2019 mit dem Projekt in der Judenstraße 49 (hervorgegangen aus dem Mut-zur-Lücke-Wettbewerb) durch die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Weißenfels ein qualitativ hochwertiger Neubau errichtet. Die WBG plant aktuell ein weiteres Neubauprojekt in der Altstadt.

Auch der Burgenlandkreis ist ein wichtiger Akteur der Stadtentwicklung in Weißenfels. Mit der Sanierung des ehemaligen Sparkassengebäudes und zusätzlichen Neubauten auf angrenzenden Grundstücken wurde ein Teil des nahezu vollständig leerstehenden Quartiers in der westlichen Altstadt neu belebt. Der Rest des Quartiers mit dem ehemaligen Hotel „Goldener Ring“ als größtem Gebäude steht weiterhin leer und ist stark sanierungsbedürftig. Die Stadt Weißenfels hat die Gebäude statisch gesichert und einen Teil des Grundstücks mit Unterstützung durch Städtebaufördermittel für eine neue Nutzung vorbereitet. Das Gebäude wurde inzwischen durch einen neuen Eigentümer erworben. Dabei wurden im Kaufvertrag die Fördermittel gesichert und Sanierungsziele vereinbart.

Auch die Maßnahmen im öffentlichen Raum hatten in den letzten Jahren einen Schwerpunkt in der westlichen Altstadt. Zwischen Sparkassengebäude und Saale wurde ein „Klimaparkplatz“ mit Lademöglichkeiten für Elektromobilität angelegt, zwischen Gymnasium und Klosteranlage St. Claren wurde eine grüne Achse neugestaltet.

**Abbildung 6.9: Aktuelle Projekte der Städtebauförderung in der Weißenfelser Altstadt**



Schloss Neu-Augustusburg (oben links), Gebäude des Klosters St. Claren (oben rechts), Innenhof des Jobcenters (unten links), Gebäude an der Ecke Judenstraße/Kleine Kalandstraße (unten Mitte und rechts) Quelle: IfS, 2024

Neben den baulichen Aktivitäten im Rahmen der Städtebauförderung wird durch die Wirtschaftsförderung in regelmäßigen Abständen eine Leerstandbörse für Ladenlokale in der Innenstadt durchgeführt. Zudem arbeitet der Stadtmarketingverein zusammen mit dem Kulturamt daran, durch wiederkehrende Aktionen die Belebung der Innenstadt zu fördern.

### Herausforderungen und Ziele

Die zentrale Herausforderung für die Weißenfelser Altstadt ist nach wie vor der hohe Leerstand. Die Bestandsaufnahme für das ISEK Altstadt von 2022 beziffert ihn auf 101 leerstehende Gebäude (Totalleerstände), davon 86% unsaniert oder ruinös. Das entspricht einem Viertel des gesamten Gebäudebestands in der Altstadt. Die Leerstände konzentrieren sich dabei in einigen Straßenzügen besonders.

Die Bereitschaft privater Eigentümer zur Sanierung historischer Gebäude ist nach den Beobachtungen der Verantwortlichen der Stadt Weißenfels in den letzten Jahren zurückgegangen. Fördermittel werden dafür nur noch selten angefragt. Eine wirtschaftliche Sanierung sei mit den erzielbaren Mieten meist

nicht realisierbar, Auflagen des Denkmalschutzes erhöhen die Kosten zusätzlich. Insbesondere in der Neustadt ziehen in der Folge häufig ausschließlich die ausländischen Beschäftigten der Lebensmittelindustrie mit niedrigen Einkommen in die Wohnungsbestände. Das führt zu den bereits beschriebenen Segregationstendenzen. Eine weitere Herausforderung stellen in Weißenfels Immobilienkäufer dar, die nach Einschätzung der Stadtverwaltung lediglich Gebäude kaufen, um einen Aufenthaltstitel zu erwirken.

Die qualitative Weiterentwicklung von Grünanlagen und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für die Stadt von Bedeutung. Nach größeren Projekten der vergangenen Jahre ist hier derzeit eher ein kleinteiliges Vorgehen erforderlich. Die Maßnahmen sind jeweils in umfangreichere Entwicklungen in den Quartieren eingebettet. Die grundlegende Entwicklung neuer Frei- und Grünflächen wird derzeit nicht prioritär verfolgt.

Der Einzelhandel in der Innenstadt, im Schwerpunkt entlang der Judenstraße, hat mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Die Schließung des großen Drogeriemarkts am Markt als größtem Einzelhändler stand bereits im Raum und konnte mit politischem Engagement noch einmal abgewendet werden. In der Straße gibt es bereits seit Jahren Leerstände im Gewerbebereich.

Mit dem ISEK Altstadt aus dem Jahr 2022 wurden auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme die Prioritäten für die nächsten Jahre festgelegt. Besonders hohe Bedeutung wird weiterhin der Sanierung des Schlosses Neu-Augustusburg (Westflügel) beigemessen, als künftiger Kernnutzer ist das Land Sachsen-Anhalt mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) vorgesehen. Für das Projekt wurden 2024 Fördermittel aus dem Investitionsgesetz Kohleregionen/ Denkmalpflegeförderung bewilligt, womit die Finanzierung gesichert ist. In der übrigen Altstadt konzentriert sich die Stadt Weißenfels auf stadtbildprägende Quartiere bzw. Straßenkreuzungen. Priorität genießen der Bau der Bibliothek in der Judenstraße, der Abriss der ehemaligen Kaufhalle an der Promenade und die Neuentwicklung der Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel sowie der Umbau der Klosteranlage zum Bildungscampus.

### 6.3.3 Zielerreichung und Ausblick

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

a) die Stärkung der Innenstadt in ihrer städtebaulichen Funktion ist in Weißenfels durch verschiedene Projekte gut vorangekommen. Insbesondere die Ansiedlung des Jobcenters, des Sozialunternehmens integra und des DRK-Seniorenheims haben neue Nutzungen etabliert und zu einer Belebung der Innenstadt beigetragen. Zukünftig sind mit der Bibliothek in der Judenstraße und dem Bildungscampus weitere Impulse für die Stärkung der Innenstadt zu erwarten. Die innerstädtische Wohnfunktion wurde bzw. wird aktuell durch ein gesteigertes Engagement der Wohnungsbaugenossenschaft gestärkt. Auch in die touristische Infrastruktur, u. a. Schloss und Museen, wurde in der Vergangenheit investiert und es wurde eine positive Entwicklung der

Übernachtungszahlen erreicht. Gleichzeitig ist aber die Situation des Einzelhandels weiterhin fragil und der Leerstand von Ladenlokalen ein Problem. Die von der Stadt angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgers am Standort der Kaufhalle wäre in dieser Hinsicht ein weiterer wichtiger Impuls.

b) die Sicherung und baukulturelle Erhaltung von Gebäuden ist insbesondere in der Altstadt an vielen Stellen erreicht worden, der Sanierungsstand liegt hier laut ISEK 2022 bei 72%. Die Projekte der Städtebauförderung haben dazu erheblich beigetragen. Auch die Straßen wurden in der Altstadt vollständig saniert. Gleichzeitig gibt es nach wie vor in der Neustadt und in Mitte, aber auch in Teilen der Altstadt, eine hohe Anzahl leerstehender und stark sanierungsbedürftiger Gebäude. Die Stadt Weißenfels nutzt neben der Städtebauförderung mehrere weitere Förderprogramme, um die öffentlichen Gebäude zu erhalten.

c) die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten wurde im Rahmen der IBA Stadtumbau in größerem Umfang vorangetrieben. Mit dem Saalebalkon und dem Neustadtpark entstanden neue Grünanlagen. In der Neustadt gibt es nach wie vor einige Industriebrachen mit leerstehenden Gebäuden, die sich teilweise in exponierten Lagen befinden (z. B. das ehemalige Lederkontor/INTEX am Bahnhof).

d) die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände stand bislang nicht direkt im Fokus der Städtebauförderung. Mit dem ISEK Neustadt wird dieses Ziel zukünftig stärker in den Vordergrund gerückt und mit Maßnahmen untersetzt.

e) die Bewältigung des demografischen Wandels und die Sicherung der Daseinsvorsorge, vor allem in der Gestalt der Angebote eines Mittelzentrums, sind sehr wichtige Ziele für die Stadt Weißenfels. Die Städtebauförderung hat dazu beigetragen, dass der Leerstand sich nicht erhöht, sondern das Niveau in etwa gehalten hat. Eine Trendumkehr ist derzeit nicht absehbar. Von den vorgesehenen Projekten im Bereich Bildung (Bibliothek, Bildungscampus) wird auch eine Attraktivitätssteigerung der Stadt für Familien erwartet.

Die Städtebauförderung wird als sehr wichtiger Baustein für die städtebauliche Entwicklung betrachtet, ohne den es nicht möglich gewesen wäre, den Leerstand konstant zu halten. Seine weitere Senkung und die Verbesserung der Gebäudesubstanz sind auch weiterhin zentrale Themen für die Städtebauförderung in Weißenfels. Die Maßnahmen sollen sich auf Altstadt und Neustadt konzentrieren. Insgesamt wird angestrebt, mit den aktuellen Projekten in der Städtebauförderung und darüber hinaus die Stadt Weißenfels als Wohnort attraktiver zu machen und so Zuzug aus dem Ballungsraum Halle-Leipzig zu erreichen, womit auch der Alterung der Bevölkerung etwas entgegengewirkt werden könnte.

## 6.4 Tangermünde

Abbildung 6.10: Impressionen aus dem Fördergebiet „Kernstadt“ in Tangermünde



Wehrturm Rossfurt und Stadtmauer, Blick über die Altstadt, Straßenzug in der Bahnhofsvorstadt. Quelle: IfS

Tabelle 6.7: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Tangermünde

Geografie			
Landkreis	Stendal	Anzahl Ortsteile	10
Katasterfläche 2022 [km <sup>2</sup> ]	90	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	8,7%
Einwohnerdichte 2023 [EW/ km <sup>2</sup> ]	113	Zentralörtliche Funktion	GZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2023	10.228	...Entwicklung 2013-2023	-2,8%
Durchschnittsalter 2023	48,6	...Entwicklung 2013-2023	+1,4
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2023 (Erwerbsalter)	58,9%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2023 (Betagte)	12,9%
Anteil ausländische Bev. 2023*	2,44%	...Entwicklung 2013-2023*	+1,85 %P
Prognose Gesamtbevölkerung 2035	8.673	...prognostizierte Veränderung 2020-2035	-15,8%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2023	6.026	...Entwicklung 2013-2023	+4,6%
Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft (Zensus 2022)	24,5%	...Entwicklung Zensus 2011-2022	k.A.
Wohnungslieferungsquote Zensus 2022	7,0%	Angebotsmieten 2023* (Wohnungen, durchschnittl. Nettokaltmiete)	6,98€/m <sup>2</sup>
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2023	2.902	...Entwicklung 2014-2023	-3,7%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2023)	482	Pendlersaldo 2023 pro SVA 2023	-0,42
Arbeitslosenquote 2023 (Jahresdurchschnitt)(Kreis)	6,7%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2023) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	9,1%

Quelle: mit \* gekennzeichnete Daten: Stadt Tangermünde; alle weiteren Daten: s. Anhang

Das Grundzentrum Tangermünde befindet sich im Nordosten Sachsen-Anhalts, an der Mündung des Tangers in die Elbe. Das Stadtbild wird geprägt durch die Stadtmauer, die Burg und weitere historische Gebäude, die Zeugnisse des Aufstiegs zur Hansestadt sowie zur zwischenzeitlichen Residenz des Kaisers im 14. Jahrhundert sind. Im 19. Jahrhundert wurde die Herstellung und Weiterverarbeitung von Zucker zum wichtigsten Industriezweig in Tangermünde. Außerhalb des Stadtkerns entstanden Ende des Jahrhunderts die Bahnhofsvorstadt und weitere kleine Vorstädte. Die Unternehmerfamilie Meyer errichtete nördlich der Stadt neben mehreren Werken auch soziale Einrichtungen und Wohnungen. Nach dem 2. Weltkrieg wurde zusätzlich zur Nahrungsmittelindustrie eine zweite Industriebranche (Faser- und Spanplatten) aufgebaut. In den 1980er Jahren entstand südwestlich der Stadt eine Wohnsiedlung in Plattenbauweise mit über 800 Wohnungen. In Folge der Wiedervereinigung wurde die industrielle Produktion in Tangermünde eingestellt. Seit Ende der 1990er Jahre haben sich einige Industrieunternehmen neu angesiedelt, vor allem hat sich aber der Tourismus zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor entwickelt.

Bereits vor 1990 verzeichnete Tangermünde aufgrund der im Vergleich zu den Kreisstädten geringen Neubautätigkeit einen Bevölkerungsrückgang, der sich nach 1990 zunächst beschleunigte. Die Stadt verlor zwischen 1990 und 2013 mit -22%<sup>18</sup> fast ein Viertel ihrer Bevölkerung. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl um -2,8% leicht zurückgegangen und 2023 hatte Tangermünde damit etwas mehr als 10.000 Einwohner. Für die kommenden Jahre bis 2035 wird ein deutlicher Rückgang (- 5,8% gegenüber 2020) erwartet.

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Regionalbahnverbindung nach Stendal mit Anschluss an den Fernverkehr dort, B 188 (Elbbrücke mit Verbindung Richtung Rathenow bzw. Stendal)
Attraktivität	Historische Altstadt, Biosphärenreservat Mittelelbe, Elberadweg, Hafen
Bedeutende Arbeitgeber/Branchen	Lebensmittelindustrie (DE-VAU-GE Gesundkostwerk Deutschland GmbH), Schiffbau (SET mbH), Bauwirtschaft, Tourismus
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Hugo Meyer Nachfahren-Stiftung, Gründungsverein der Stadtstiftung e.V. (Engagement für historische Gebäude), Hansering e.V. (Altstadt- und Hanseparkhändler), DSK mbH (Sanierungsträger), Selbsthilfegruppe „Barrierefreies Tangermünde“
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	ISEK 2030 (2019). Fachkonzept: Tourismus-Marketing-Konzept (2020)
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Entwicklung der historischen Altstadt für Wohnen und Gewerbe/Tourismus („Kaiser- und Hansestadt“), Erhalt/Erlebbarkeit von Landschaft und Natur („Stadt an Elbe und Tanger“), Vielfalt des Bildungs-, Kultur-, Wohn- und Arbeitsplatzangebots, Angebote der Daseinsvorsorge („Grundzentrum im ländlichen Raum“) (Leitbild ISEK 2030)
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Gestaltung des demografischen Wandels, Gestaltung der Energie- und Wärmewende, zukunftsfähige und barrierearme Mobilitätslösungen für die historische Altstadt

<sup>18</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 2023 (inkl. Eingemeindungen).

### 6.4.1 Städtebauförderung in Tangermünde

Tangermünde wurde 1991 mit dem Erhaltungsgebiet „Altstadt“ in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Zunächst wurden die dadurch verfügbaren Fördermittel überwiegend zur Förderung von Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung privater und städtischer Gebäude sowie für den Rückbau von (Neben-)gebäuden zur Verbesserung des Wohnumfelds eingesetzt. Ab Ende der 1990er Jahre wurde dann in größerem Umfang mit Maßnahmen der Sicherung, Instandhaltung und Sanierung der Stadtmauer, der Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie der Gestaltung von Grünflächen und Freianlagen begonnen. Im Jahr 2002 wurde Tangermünde mit dem neu festgesetzten Sanierungsgebiet „Stadtkern“, weitgehend deckungsgleich mit dem Erhaltungsgebiet, in das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aufgenommen. In den folgenden Jahren wurden die verschiedenen Maßnahmen fortgeführt und auch ein großer Teil der öffentlichen Gebäude bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Stadthaus, Grete-Minde-Haus, Gebäude für den Wassersport) saniert. Die Fördermittel aus den zum jeweiligen Zeitpunkt verfügbaren Programmen wurden stets eng aufeinander abgestimmt eingesetzt und teilweise miteinander kombiniert. Neben der Städtebauförderung war dabei u. a. auch die Landesinitiative URBAN 21 von Bedeutung.

Die Aufnahme in das Programm Stadtumbau (Ost) erfolgte im Jahr 2014. Die Gebietskulisse „Kernstadt“ umfasste dabei neben dem Erhaltungsgebiet „Altstadt“ auch die beiden nicht direkt damit verbundenen Teilbereiche Heerener Straße (Plattenbau) und Ulrichsstraße/Friedensstraße. In der Heerener Straße wurden zwei Kindertagesstätten neu errichtet, dabei kamen auch Mittel der Städtebauförderung zum Einsatz. Im Teilbereich Ulrichsstraße/Friedensstraße wurden Freiflächen am Vereinssportgebäude neugestaltet. Außerdem wurde die Brachfläche der ehemaligen Schokoladenfabrik von Bauschutt geräumt. Auf dieser Fläche sind nach dem Erwerb durch die Sparkasse inzwischen Bauplätze für 24 Einfamilienhäuser entstanden und die Fläche ist damit nahezu vollständig bebaut.

Im Zuge der Umstrukturierung der Städtebauförderung ab dem Programmjahr 2020 wurde eine neue Begrenzung für das Stadtumbaugebiet „Kernstadt“ beschlossen. Auf Grundlage der Analyse des 2019 erarbeiteten ISEK 2030 wurde die Bahnhofsvorstadt als Teilbereich neu aufgenommen. Das Plattenbaugebiet Heerener Straße wurde dagegen aus dem Stadtumbaugebiet herausgenommen, weil dort die Aufwertung des Wohnumfelds durch das kommunale Wohnungsunternehmen abgeschlossen ist und ein mittelfristig ggf. notwendiger Rückbau im Programm Lebendige Zentren nicht förderfähig ist. Auch Abschnitte des Teilbereichs Ulrichsstraße/Friedensstraße wurden aus der Gebietskulisse entlassen, weil dort Maßnahmen durch die Stadt oder private Investoren bereits umgesetzt worden waren.

**Tabelle 6.8: Fördergebiet der Städtebauförderung in Tangermünde 2024**

	Fördergebiet	Programme		Monitoringtyp	Bevölkerung 2023
		bis 2020	ab 2020		
1	Kernstadt	SU/SDS*	LZ	Innenstadt/Altbau	3.276

Quelle: eBI PJ 2023, Zusammenstellung der Daten durch das IfS \*Nur Teilbereich Altstadt

Im aktuellen Fördergebiet lebten im Jahr 2023 3.276 Menschen, was etwa einem Drittel der Gesamtbevölkerung von Tangermünde entspricht. Die Bausubstanz entstand nahezu ausschließlich in der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Die Bebauung in der Altstadt stammt überwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Neben der Wohnnutzung sind Einzelhandel, Tourismus, Kultur und Verwaltung prägend. Die Lange Straße ist als Haupteinkaufsstraße stark auf aperiodischen Bedarf und Tourismus ausgerichtet, während sich Nahversorgungsangebote im Hansepark außerhalb des Fördergebiets befinden. Die Bahnhofsvorstadt entstand nach der Eröffnung des Bahnhofs im Jahr 1886. Neben wenigen Gewerbebetrieben dominiert hier die Wohnnutzung. Dabei ist nach Einschätzung der Vertreterinnen der Stadt derzeit bei den Eigentümern ein Generationenwechsel zu beobachten, der eine Chance für die weitere Entwicklung darstellen kann. Die Werkwohnungen in der Friedensstraße wurden Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich ein Freibad und ein Sportplatz.

**Abbildung 6.11: Fördergebiet Lebendige Zentren Tangermünde**



Quelle: Stadt Tangermünde. Beschriftungen eingefügt durch IfS

**Abbildung 6.12: Fördergebiet Kernstadt Tangermünde**

Saniertes Fachwerkhaus in der Kirchstraße, Blick auf das Neustädter Tor, Werkssiedlung Friedensstraße. Quelle: IfS

Die Stadt Tangermünde hat seit 2020 in jedem Programmjahr Bewilligungen von Mitteln der Städtebauförderung erhalten. Überwiegend entfallen die Fördermittel auf die 80%-Förderung, die im Bereich der Erhaltungssatzung möglich ist. Maßnahmen außerhalb dieses Bereichs werden regulär mit einem Anteil von zwei Dritteln gefördert, im Jahr 2022 etwa die Umgestaltung der Außenanlagen der Kita Ulrichsstraße.

**Tabelle 6.9: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Tangermünde (2020-2023)**

	LZ Abs 1	LZ Abs 3	gesamt
PJ 2020 (Stand 16.09.2020)*			<b>738.092 €</b>
PJ 2021 (Stand 20.07.2021)*			<b>493.200 €</b>
PJ 2022 (Stand 07.09.2022)	177.330 €	158.400 €	<b>335.730 €</b>
PJ 2023 (Stand Ende 2023)		469.890 €	<b>469.890 €</b>
<b>Gesamt*</b>	<b>177.330 €* </b>	<b>628.290 €* </b>	<b>2.036.912 €</b>

Quelle: MID, Zusammenstellung der Daten durch das IfS. \*Für die Programmjahre 2020 und 2021 liegen keine Angaben zur Unterscheidung der Förderquoten vor.

Der Städtebauförderung kommt für die Stadtentwicklung in Tangermünde eine zentrale Rolle zu. Darüber hinaus sind aber in der jüngeren Vergangenheit auch in größerem Umfang Mittel aus den europäischen Strukturfonds zum Einsatz gekommen. Zudem ist die Hugo Meyer-Nachfahren-Stiftung von Bedeutung für die Finanzierung der Stadtentwicklung in Tangermünde, eine Zeit lang wurde der Eigenanteil der Kommune aus Stiftungsmitteln bestritten. Aktuell engagiert sich die Stiftung insbesondere in Projekten der Kinder- und Jugendarbeit.

## 6.4.2 Vertiefung: Fördergebiet „Kernstadt“, Teilbereich Altstadt

### Hintergrund

Der Teilbereich Kernstadt umfasst die Altstadt innerhalb der Stadtmauer, die angrenzende Hafenpromenade mit den Speichergebäuden aus den 1930er

Jahren, die Burganlage an der Mündung des Tangers sowie die kleinen mittelalterlichen Vorstädte Hünerdorf im Norden und Neustadt im Süden. Neben der Burg sind das historische Rathaus, die St. Stephanskirche, das Neustädter Tor und die weiteren Türme stadtbildprägend. Der Erhalt der Altstadt von Tangermünde und ihrer Baudenkmäler war bereits Ende des 19. Jahrhunderts aktuell, als mit finanzieller Unterstützung des deutschen Kaisers das Neustädter Tor saniert wurde. Auch in der DDR wurde das im 2. Weltkrieg nur sehr wenig zerstörte Tangermünde in der zentralen Denkmalliste geführt.

Die Sanierung der Altstadt wurde ab den 1990er Jahren durch ein erhebliches Engagement der privaten Gebäudeeigentümer im Rahmen der Städtebauförderung vorangetrieben. Der Abschlussbericht zur Gesamtmaßnahme im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz listet 525 private Sanierungsvorhaben auf, die überwiegend in den Jahren bis 2010 durchgeführt wurden. In der Gesamtbilanz wird der Fortschritt bei der Erreichung der Sanierungsziele in diesem Bereich mit 80% angegeben. Etwas zeitversetzt folgte in der Altstadt die Sanierung der Straßenräume, Grünanlagen und der Stadtmauer. Eine Schlüsselmaßnahme war die schrittweise Umgestaltung des ehemaligen Industriedhafens am Tanger zu einem wassertouristischen Zentrum mit Promenade und Grünanlagen entlang der Stadtmauer.

#### Abbildung 6.13: Maßnahmen der Städtebauförderung in Tangermünde



Blindentastmodell, umgebaute Hünerdorfer Straße mit barrierefreier Querung, Neubaugebiet „Feodorapark“ auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik. Quelle: IfS

Die Sanierung von Gebäuden der Burg Tangermünde wurde ebenfalls gefördert, hier erfolgten zudem Investitionen des Hotelbetreibers. Als wichtige öffentliche Gebäude sanierte die Stadt das historische Rathaus, das ebenfalls von der Stadtverwaltung genutzte Stadthaus und das Grete-Minde-Haus, in dem ein Hort und ein Jugendzentrum untergebracht sind.

Das Engagement der Stadtgesellschaft spielt für die Entwicklung der Altstadt und für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Stadt Tangermünde eine wichtige Rolle. Seit 2012 ist der Gründungsverein der Stadtstiftung aktiv und hat beispielsweise bereits die Sanierung eines Mauerabschnitts an der Rossfurt unterstützt.

## Jüngere Entwicklung

Im neuen Programm Lebendige Zentren wurden im Wesentlichen die bereits zuvor angestrebten Maßnahmen weiterentwickelt. So sind weitere Sanierungsmaßnahmen an Straßen und öffentlichen Gebäuden sowie an der Stadtmauer vorgesehen bzw. werden aktuell umgesetzt. Mit der Hünendorfer Straße, dem Bleichenberg und der Reitbahnstraße rücken nun durch Wohnnutzung geprägte Straßen außerhalb des direkten Stadtzentrums in den Fokus. Ein stärkeres Gewicht soll bei diesen Maßnahmen die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes erhalten. Mit einem Blindentastmodell wurde bereits eine erste Maßnahme in dieser Richtung umgesetzt. Außerdem wurde ein Konzept zur touristischen Erschließung der verschiedenen Türme in der Tangermünder Altstadt erarbeitet, für dessen Umsetzung u. a. Mittel aus der Städtebauförderung eingesetzt werden sollen. Auch die Förderung der Maßnahmen privater Eigentümer nach der Förderrichtlinie der Stadt wurde weitergeführt.

Maßnahmen der Klimaanpassung wurden im Programm Lebendige Zentren mit der Gestaltung von Freianlagen der Kita Ulrichsstraße bislang außerhalb des Teilbereichs Altstadt umgesetzt. Perspektivisch ist die Entwicklung der alten Gleisanlagen entlang des Areals der ehemaligen Schokoladenfabrik zu einem „Grünen Band“ vorgesehen.

Zur Einbindung der Bevölkerung in die Städtebauförderung ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds in Vorbereitung. Der Gründungsverein der Stadtstiftung bringt sich aktuell in die Ausgestaltung der entsprechenden Richtlinie mit ein. Die Bevölkerung bzw. Anwohnerinnen und Anwohner werden bei den anstehenden Straßensanierungen einbezogen. Das Angebot, Ideen einzubringen, wird intensiv genutzt. Auch über diese anlassbezogenen Formate hinaus werden die Kontaktmöglichkeiten zur Stadtverwaltung positiv bewertet. Ein gesamtstädtischer Beirat zur Stadtentwicklung konnte sich allerdings nicht langfristig etablieren. Das zwischenzeitlich angedachte Altstadtmanagement wurde aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten bislang nicht prioritär weiterverfolgt. Mit der Einführung eines Gästebeitrages im Jahr 2024 könnte sich mittel- bis langfristig eine Finanzierungsmöglichkeit etablieren.

Im Teilbereich Altstadt wird derzeit die Entwicklung des Speichergebäudes am Hafen mit Wohnungen durch einen privaten Investor vorangetrieben. Dabei handelt es sich um einen Unternehmer aus der Region, der bereits die „Meyerschen Höfe“, das ehemalige Werkskrankenhaus nahe der Schokoladenfabrik, erfolgreich entwickelt hat. Auch für ein derzeit nur teilgenutztes, ehemaliges Kaufhausgebäude aus den 1930er Jahren in der Langen Straße gibt es Entwicklungspläne eines weiteren Eigentümers.

## Herausforderungen und Ziele

Das Ziel der Stadt Tangermünde ist es, weiterhin touristisch attraktiv und gleichzeitig ein lebenswerter Wohnort mit gutem Arbeitsplatzangebot zu bleiben: Die Übernachtungszahlen konnten nach der Corona-Pandemie im Jahr 2023 wieder an die Zahlen von 2019 anschließen und übertrafen sie sogar leicht, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

ging seit 2014 nur leicht zurück. An die leichten Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre soll angeknüpft werden. Die neu entwickelten Einfamilienhausgebiete (z. B. auf dem Areal der Schokoladenfabrik) sind insbesondere bei jungen Familien aus der Region bzw. bei „Rückkehrern“ beliebt. Interessenten für die Gebäude in der Altstadt kommen meist nicht aus der Region, sondern z. B. aus Berlin. Tangermünde ist bei dieser Zielgruppe als Alterssitz beliebt. Beide Zielgruppen sollen weiterhin Angebote und eine entsprechende Infrastruktur vorfinden. Im ISEK 2030 wird das Angebot im Bereich Kindertagesstätten und Schulen positiv bewertet, während beim Hort und auch bei Betreuungsplätzen für Senioren Handlungsbedarf festgestellt wurde. Um der Alterung der Gesamtbevölkerung Rechnung zu tragen, ist zudem die weitere barrierefreie Entwicklung der öffentlichen Räume vorgesehen.

Auch wenn im Hinblick auf die Sanierungsziele viel erreicht wurde, wird der Leerstand in der Altstadt von den verantwortlichen Akteuren weiterhin als „zu hoch“ eingeschätzt. Um die Situation besser einschätzen zu können, ist ein digitales Leerstandskataster in Arbeit. Der zeitliche Rahmen des Sanierungsgebietes wurde zudem bis zum Jahr 2030 verlängert, um weiterhin steuerliche Anreize für Investitionen in die historische Bausubstanz wirksam werden zu lassen. Auch im Rahmen der Städtebauförderung wird die kontinuierliche Unterstützung privater Projekte fortgeführt. Grundlage bildet die bestehende Richtlinie der Stadt, die Förderungen in Höhe von 40% für Maßnahmen an der Gebäudehülle ermöglicht. Neben der Förderung wird zukünftig auch ein stärkeres Engagement der Stadt bei der Vermarktung bzw. Entwicklung leerstehender Gebäude angestrebt.

Um auch die Bahnhofsvorstadt insgesamt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten, soll hier in den kommenden Jahren ein weiterer Schwerpunkt liegen. Die Straßenräume sind in vielen Abschnitten noch unsaniert und bieten zudem wenig Aufenthaltsqualität.

Aus dem starken touristischen Profil der Tangermünder Altstadt ergeben sich teilweise auch Zielkonflikte. Dies betrifft etwa die Verkehrskonzeption für die Altstadt. Während die Einzelhändler, Gewerbetreibenden und auch Anwohnende an einer guten Erreichbarkeit interessiert sind, ist für Gastronomie und Tourismusbranche ein möglichst verkehrsarmes Zentrum erstrebenswert. Hinsichtlich der Angebotsstruktur ist die Altstadt stark auf den Tourismus ausgerichtet, die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten bleibt hier aber aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit unrealistisch. Bislang ist die touristische Entwicklung noch nicht mit einer Gefahr für die Verdrängung der lokalen Bevölkerung aus der Altstadt verbunden, nach Einschätzung der Vertreterinnen der Stadt muss dies aber weiterhin beobachtet werden.

Der Klimaschutz und die Umstellung der Energieversorgung sind wichtige Themen. In der Altstadt gibt es aber z. B. hinsichtlich der Installation von PV-Anlagen Zielkonflikte mit dem Denkmalschutz. Obgleich Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels ein breites Feld sind, das auch blaue Infrastruktur und Hochwasserschutz umfassen kann, besteht in diesem Bereich nach Einschätzung der Verantwortlichen zumindest hinsichtlich der Stärkung der grünen Infrastruktur in der Altstadt wenig Spielraum. Die Grünanlagen auf dem alten Friedhof vor der Stadtmauer und an der

Hafenpromenade müssen zukünftig klimaresilient angepasst werden. Darüber hinaus werden Potenziale eher außerhalb der Altstadt gesehen. Aktuell erfolgt die konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Thema.

### 6.4.3 Zielerreichung und Ausblick

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

- a) die Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion wurde als zentrales Ziel verfolgt, neben der Wohnfunktion wurde dabei insbesondere die touristische Nutzung gestärkt, etwa durch die Entwicklung der Hafenpromenade. Die vorhandenen historischen öffentlichen Gebäude wurden saniert und beherbergen heute (weiterhin) die Stadtverwaltung, die Grundschule und den Hort. Das Grete-Minde-Haus wurde als Jugend- und Kulturzentrum ausgebaut. Die Stadt hat ihre Ressourcen in großem Umfang in die Innenstadt investiert, aber auch außerhalb wurden z. B. die Kindertagesstätten an ihren bisherigen Standorten weiter ausgebaut.
- b) die Sicherung und baukulturelle Erhaltung sind in Tangermünde von besonderer Bedeutung gewesen. Mit der Städtebauförderung wurde ein hoher Sanierungsstand erreicht, der Leerstand von Altbauten bleibt allerdings eine Herausforderung. Mit der touristischen Erschließung der Türme ist zukünftig vorgesehen, die Erlebbarkeit des baukulturellen Erbes zu steigern.
- c) die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten war insbesondere im Bereich der Hafenpromenade erfolgreich. Das zuvor industriell genutzte Areal wurde umfassend umgestaltet, inzwischen gibt es auch für eine neue Nutzung des großen Speichergebäudes Realisierungspläne. Die Entwicklung der Industriebranche der Schokoladenfabrik wurde unter Nutzung von Städtebaufördermitteln vorbereitet. Für die Entwicklung der Marmeladenfabrik werden Gespräche mit einem Investor geführt. Die Stadt plant, durch die Entwicklung eines Parks auf den Gleisanlagen die Qualität der Grünräume in der Umgebung zu steigern und so den Standort attraktiv zu gestalten.
- d) die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände steht in Tangermünde nicht im Fokus der Städtebauförderung. Vielmehr profitiert die Stadt bislang auch von einem hohen bürgerschaftlichen Engagement für die Stadtentwicklung.
- e) die Bewältigung des demografischen Wandels und die Sicherung der Daseinsvorsorge bilden als Zielsetzung den Hintergrund, vor dem alle Maßnahmen der Städtebauförderung umgesetzt wurden. Die Attraktivität der Stadt Tangermünde konnte unter anderem durch diese Maßnahmen erhalten werden. Die Stadt ist als Wohnort beliebt und die hohe Nachfrage nach Kitaplätzen zog eine Erweiterung des Angebots nach sich, auch die Schulstandorte in Tangermünde sind mittelfristig gesichert. Perspektivisch ist allerdings mit einem Bevölkerungsrückgang und einem größeren Anteil älterer

Menschen zu rechnen. Die barrierefreie Gestaltung der Stadt wird in den kommenden Jahren auch aus diesem Grund ein wichtiges Thema sein.

In Hinblick auf den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurden zwar bislang nur wenige Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt, die Stadt bereitet aber in diesem Feld eine gesamtstädtische Konzeption vor.

Insgesamt blicken die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung positiv auf die bisherige Gesamtentwicklung der Stadt Tangermünde. Die Anstoßwirkungen der Städtebauförderung, sei es durch die Förderung privater Maßnahmen oder durch die Sanierung der Straßenräume, werden als sehr hoch eingeschätzt. Auch unter den Vorzeichen von zuletzt geringeren Fördersummen soll daran im Rahmen der Städtebauförderung weitergearbeitet werden.

## 6.5 Querschnittsanalyse der Einschätzungen der Zielerreichung

Die Fallstudien dienen insbesondere dazu, qualitative Aussagen zur Erreichung der Kernziele der Städtebauförderung zu treffen. In den drei Fallstudien (vgl. Kapitel 6.2, 6.3 und 6.4) 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.

### 6.5.1 Stärkung der Innenstädte in ihrer städtebaulichen Funktion

Das Ziel der Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion als „attraktive und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur“ spielt in allen drei untersuchten Städten eine wichtige Rolle und ist auch für die Konzeption und Umsetzung von Maßnahmen der Städtebauförderung leitend. Handlungsansätze und Schwerpunkte unterscheiden sich dabei.

#### **Förderung der Nutzungsvielfalt durch bauliche Maßnahmen**

Der Erhalt und die Förderung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt ist ein besonderer Schwerpunkt der Städtebauförderung im Mittelzentrum Weißenfels. Zentrale Projekte befassen sich dort konkret mit dem Ziel, die Funktionen Bildung, Kultur und Nahversorgung in der Innenstadt baulich auf eine neue Weise zu etablieren und zu bündeln. Diese Funktionen befinden sich zwar bereits an Standorten in der Innenstadt, sollen aber ausgebaut und attraktiver gestaltet werden. Bildungs- und Kulturangebote sollen in historischen Gebäuden neu untergebracht werden, deren Sanierung und Umbau nur durch die Kombination mit weiteren Programmen möglich ist. Weil sich eine weiterhin durch den Einzelhandel genutzte Kaufhalle im Eigentum der Stadt befindet, gibt es auch im Bereich Nahversorgung die Möglichkeit, Impulse

zu setzen. In den untersuchten LZ-Gebieten in Magdeburg und Tangermünde liegt der Fokus stattdessen stärker auf dem Ausbau und der Stärkung der vorhandenen Nutzungen (z. B. Museum, Verwaltungsgebäude).

### **Management der Zentrenentwicklung in der Städtebauförderung nur im Oberzentrum Magdeburg**

Citymanagements wurden im Rahmen der Städtebauförderung unter den drei Fallstudien nur in Magdeburg etabliert. In der Altstadt befasst es sich dabei primär nicht „klassisch“ mit den Themen Nutzungsmischung und Leerstandsreduktion, sondern mit der Bewältigung und Prävention von Nutzungskonflikten. Ziel ist, die bestehende Nutzungsstruktur in der südlichen Altstadt zu erhalten. In Weißenfels werden Aktionen zur Belebung der Innenstadt umgesetzt, dies wird aber nicht über die Städtebauförderung finanziert und ist zudem in einem anderen Bereich der Verwaltung, dem Kulturamt, angesiedelt. Dadurch ist die Verknüpfung zur Städtebauförderung weniger stark ausgeprägt als in Magdeburg. Allerdings gibt es in Weißenfels auch eine Leerstandsbörse für Ladenlokale, die von der Wirtschaftsförderung angeboten wird. Im Grundzentrum Tangermünde wird die Etablierung eines Altstadtmanagements nicht priorisiert.

Das Fehlen eines Citymanagements im Rahmen der Städtebauförderung bedeutet in den untersuchten Fördergebieten jedoch nicht, dass Stadtfeste oder gemeinsame Aktivitäten der Gewerbetreibenden keine Rolle für die Zentrenentwicklung spielen, diese organisieren sich aber unabhängig davon. Eine Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte oder im Falle Magdeburgs des Rahmenplans. Die Umsetzung liegt für die nicht-investiven Maßnahmen jedoch überwiegend nicht bei den Verantwortlichen der Städtebauförderung. Auch die Einrichtung von Verfügungsfonds kann als Folge etablierten Engagements ohne eigenständige, von den Stadtverwaltungen beauftragte Citymanagements erfolgen, wie das Beispiel Tangermünde zeigt.

### **Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität**

Die Entwicklung öffentlicher Freiräume und Grünflächen wird in allen Fallstudien-Kommunen als wichtig für die Innenstadtentwicklung bewertet. Aufgrund der vielen Maßnahmen in diesem Bereich, die in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt wurden, werden die Handlungsbedarfe aktuell nicht als gravierend eingeschätzt. Es gibt dennoch Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial, die in den nächsten Jahren entwickelt werden sollen. Impulsgebend wirkt in dieser Hinsicht die Zuwendungsvoraussetzung nach Artikel 5 h StäBauFRL, die mindestens eine Maßnahme des Klimaschutzes oder zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur, in jedem Programmjahr fordert. Gleichzeitig erzeugt diese Regelung aber auch Druck und erfordert eine Verschiebung der Prioritäten (vgl. 1.2.6). Die zu entwickelnden Flächen befinden sich überwiegend am Rand der Innenstadt, Maßnahmen in diesen Bereichen zielen insbesondere auf Freizeitnutzung. Im Falle Magdeburgs ist ihre Entwicklung von Entscheidungen

zur Verkehrskonzeption und über Perspektiven für Brachflächen abhängig, die derzeit noch ausstehen. In Magdeburg unterstützt die Stadt mit der Städtebauförderung Umfeld- und Grünflächenmaßnahmen, um die Neubauprojekte privater Investoren in den Stadtraum einzubinden.

### **Wohnfunktion der Innenstädte**

Die Stärkung der Wohnfunktion der Innenstädte bei gleichzeitiger Vermeidung von Leerständen ist in Abhängigkeit von den relevanten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in der Städtebauförderung mit unterschiedlichen Maßnahmen verbunden. In Magdeburg wird vor allem eine Diversifizierung des Wohnungsangebots durch Neubauprojekte der Wohnungsunternehmen verfolgt. Rolle der Städtebauförderung ist es, diese Investitionen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum zu flankieren. In Weißenfels sind die örtlichen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren stärker als zuvor in der Innenstadt aktiv geworden. Viele private Eigentümer zeigen dagegen wenig Engagement für den Erhalt ihrer Immobilien. In Tangermünde dagegen wird die Förderung nach der Richtlinie gut nachgefragt, die kommunale Wohnungsgesellschaft spielt für die Entwicklung der Altstadt keine Rolle.

### **Fördergebiete beschränken sich nicht auf unmittelbare Innenstädte bzw. zentrale Versorgungsbereiche**

Die drei untersuchten Kommunen sind mit der Umstrukturierung der Städtebauförderung unterschiedlich umgegangen. Die Stadtumbaugebiete sind aber stets die Grundlage für die Gebietsabgrenzung. Sie umfassen in allen Kommunen mehr als die zentralen Versorgungsbereiche und gehen auch über den Bereich der historischen Altstadt hinaus. In Magdeburg wurde überwiegend an der bisherigen Systematik des Stadtumbaus festgehalten, das Fördergebiet umfasst den gesamten Stadtteil Altstadt. In Weißenfels wurde ein verhältnismäßig großes Stadtumbaugebiet zunächst unverändert weitergeführt, inzwischen wurde aber für den außerhalb des Zentrums liegenden Bereich Neustadt ein gesondertes ISEK für eine eigenständige Fördergebietskulisse vorbereitet. In Tangermünde erfolgte im Rahmen der Umstrukturierung ein Neuzuschnitt des Fördergebiets. Dabei blieb der Stadtkern zentraler Bestandteil, es kamen aber neue Bereiche hinzu, die bislang noch nicht Teil von Fördergebieten waren.

In allen drei Kommunen ist zu beobachten, dass diese Teilräume außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nun eine stärkere Aufmerksamkeit erfahren, wenngleich bislang noch keine umfangreichen Maßnahmen durchgeführt wurden. Mit der Nördlichen Innenstadt in Magdeburg, der Neustadt in Weißenfels und der Bahnhofsvorstadt in Tangermünde handelt es sich um Quartiere, in denen die Wohnnutzung überwiegt.

## 6.5.2 Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne

Die untersuchten Fördergebiete in allen Kommunen eint, dass Teile ihrer Fläche als Erhaltungsgebiete festgesetzt sind, in Tangermünde und Weißenfels zudem als Sanierungsgebiete. Damit einher geht eine langjährige, oft erfolgreiche Praxis der baukulturellen Erhaltung.

Öffentliche Gebäude, die bereits in Nutzung waren, konnten meist saniert werden. Für Leerstände muss dagegen zunächst eine Nachnutzung gefunden werden, bevor langfristig in den Erhalt investiert werden kann. In Weißenfels hat man sich dabei mit dem Filmpalast Gloria und dem Hotel Goldener Ring erfolgreich auf zwei stadtbildprägende Gebäude konzentriert.

In Bezug auf die Sicherung und Instandsetzung von (teils leerstehenden) Gebäuden privater Eigentümer stehen die Kommunen vor sehr unterschiedlichen Herausforderungen. In Magdeburgs Altstadt sind die Sicherung und der Erhalt baukulturell bedeutsamer privater Gebäude mittlerweile kein relevantes Thema mehr. In Weißenfels besteht von Seiten der privaten Einzeleigentümer aktuell kaum Bereitschaft, zu investieren. Vielen fehlen gleichermaßen Ressourcen und Perspektiven (Mieteinnahmen etc.). In Tangermünde gibt es dagegen viele Einzeleigentümer, die Altbauten sichern und Instand setzen und deren Engagement teilweise über kleinere Förderbeträge aus der Städtebauförderung gewürdigt wird.

Alle Fallstudien-Städte verfügen über größere historische Anlagen, deren Sicherung und Erhalt eine langfristige Aufgabe darstellt, die schon über viele Jahre mit Fördermitteln schrittweise umgesetzt wird. Dabei handelt es sich in Weißenfels um die Sanierung des Schlosshangs, in Tangermünde um die Stadtmauer mit ihren Türmen und in Magdeburg um die Festungsanlagen und -mauern. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zum Erhalt von Teilen des historischen Stadtbildes und tragen mittelbar zur Stärkung der Funktion der Innenstädte bei.

Die Sanierung der Straßen, Wege und Plätze ist bereits überwiegend abgeschlossen, dennoch sind weitere Maßnahmen erforderlich. Aufgrund geänderter Standards (z. B. in Bezug auf Barrierefreiheit und Klimaanpassung) sind punktuell auch Anpassungen an bereits sanierten Straßen sinnvoll oder erforderlich.

## 6.5.3 Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten

Im Bereich der Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten wurden im Rahmen des Stadtumbaus, insbesondere auch mit der IBA Stadtumbau 2010, in den Innenstädten der Fallstudien große Areale für neue Nutzungen entwickelt. Nichtsdestotrotz liegen in allen drei Städten weiterhin größere Flächen brach. Während es in Tangermünde Interesse von Seiten privater Investoren für die Vorbereitung und Entwicklung dieser Flächen außerhalb des Stadtzentrums (Areal der Marmeladenfabrik, Speichergebäude am Hafen) gibt, gestaltet sich dies in Weißenfels schwieriger. Hier geht es

insbesondere um große Industriebrachen in der Neustadt (Drakena, Intex, Bahnhof). In Magdeburg sind Vorbereitungen für die Entwicklung von großen Flächen in der Innenstadt (bisher genutzt als Parkplatz, Grünflächen) angestoßen worden. In Magdeburg und Tangermünde ist aktuell die Gestaltung von Grünanlagen auf ehemaligen Gleisanlagen im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehen.

Im Programm Lebendige Zentren nimmt die Entwicklung von innerstädtischen Brachen laut Befragungsergebnissen bislang keinen besonderen Stellenwert ein. Sofern eine Bebauung bzw. marktwirtschaftliche Verwertung erfolgen soll, ist die Kommune auf private Investoren bzw. Wohnungsunternehmen angewiesen. Die Nutzung als Grün- und Freiflächen kann die Stadt selbst voranbringen, sofern sich die Flächen in ihrem Eigentum befinden oder erworben werden können.

#### 6.5.4 Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Das Ziel der Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Behebung sozialer Missstände im Rahmen des Programms Lebendige Zentren wird ausschließlich in Magdeburg und Weißenfels explizit formuliert. Problematisiert wird jeweils die Situation in einem räumlich begrenzten Teilbereich. In Magdeburg geht es rund um den Hasselbachplatz um den Erhalt einer ausgewogenen Nutzungsmischung sowie die Prävention und Klärung von Nutzungskonflikten. Demnach handelt es sich um eine für „Szeneviertel“ typische Gemengelage, die eher in Großstädten anzutreffen ist. In Weißenfels ist die gründerzeitliche Neustadt, nicht die Altstadt betroffen. Die Wohnbevölkerung in diesem Bereich ist wesentlich ärmer als im übrigen Stadtgebiet und der Ausländeranteil um ein Vielfaches höher. Die Wohnverhältnisse sind schlecht. Mit dem Neustadtbüro und der Förderung des ehrenamtlichen Engagements über Projekte der Robert-Bosch-Stiftung wurde auf den Handlungsbedarf reagiert. Inzwischen wurde ein Konzept für die Aufnahme des Bereichs in das Programm Sozialer Zusammenhalt erstellt. Dies verdeutlicht, dass LZ nicht als Programm betrachtet wird, das direkt die Behebung sozialer Missstände zum Ziel hat.

#### 6.5.5 Bewältigung des demografischen Wandels

Die drei untersuchten Kommunen sind in unterschiedlicher Weise von Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur betroffen. Weißenfels und Tangermünde haben in den vergangenen zehn Jahren leicht an Bevölkerung verloren, Magdeburg hat Einwohner hinzugewonnen. Die Weiterentwicklung der Wohnfunktion der Innenstadt (vgl. Kapitel 1.1.1) wird in allen Kommunen vorangetrieben.

## 7 Schwerpunktthemen und Workshops 2024

Die Workshops im Jahr 2024 greifen aktuelle Fragen zu Instrumenten und Fördergegenständen der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt auf. Die Betrachtung der Schwerpunktthemen aus verschiedenen Perspektiven und der Austausch zwischen den Programmkommunen sind wichtiges Kennzeichen der Veranstaltungen. Thema des ersten Workshops war das Instrument des Verfügungsfonds, die damit verbundenen Chancen für die Entwicklung der Fördergebiete, aber auch die Gründe für die bislang auf wenige Kommunen beschränkte Verwendung dieses Instruments (vgl. Kapitel 7.1). Die Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung klimarelevanter Maßnahmen in den Fördergebieten wurden auf dem zweiten Workshop diskutiert. Klimaschutz, Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Partizipationsprozesse waren die zentralen Themen dieser Veranstaltung (vgl. Kapitel 7.2). „Dritte Orte“ können als Begegnungsorte einen wichtigen Beitrag für die Belebung von Innenstädten leisten. Die Beiträge des dritten Workshops stellten gute Beispiele für die Etablierung solcher Orte vor (vgl. Kapitel 7.3). Die einführenden Präsentationen des IfS sowie die von den Referentinnen und Referenten freigegebenen Präsentationen zu den einzelnen Workshops können auf der Webseite der Begleitforschung ([www.begleitforschung.info](http://www.begleitforschung.info)) heruntergeladen werden.

### 7.1 Verfügungsfonds: Beitrag und Potenzial für die kooperative Entwicklung zentraler Stadtbereiche

Der erste Workshop des Jahres 2024 fand in Halle-Neustadt statt. Tagungsort war das soziokulturelle Zentrum Passage 13 im Stadtteilzentrum. Herr **René Rebenstorf**, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt, begrüßte die 45 Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Dabei skizzierte er, welche Erfolge mit Mitteln der Städtebauförderung in Halle-Neustadt bereits erreicht werden konnten. Er unterstrich die Bedeutung der Verbindungsachse zwischen Neustadt und der Altstadt. Am Riebeckplatz in der Nähe des Hauptbahnhofs von Halle wird aktuell der Neubau des Zukunftszentrums für Deutsche Einheit und Europäische Transformation geplant.

Herr **Dr. Steffen Fliegner**, Vertreter der AG Begleitforschung und Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Stadt Halle (Saale), ging in seiner Begrüßung zunächst auf die Entstehung des Veranstaltungsorts Passage 13 ein. Seine Wurzeln hat das Projekt im Beitrag der Stadt Halle (Saale) zum Wettbewerb „Zukunftsstadt“, der ab 2015 umgesetzt wurde. Ziel war es, durch die Förderung bürgerschaftlichen Engagements einen Entwicklungsprozess in Halle-Neustadt anzustoßen. Engagierte Akteure schlugen in diesem Zusammenhang vor, die Räume in der Passage neu zu nutzen. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung konnte ein günstiger Mietvertrag mit dem Land

ausgehandelt werden und die Passage 13 wurde eingerichtet. Inzwischen hat sich die Passage 13 im Quartier verankert. Sie spielt auch eine wichtige Rolle für die Zugewanderten. Die Zuwanderung hat die Entwicklung der Neustadt in den letzten Jahren stark geprägt. Für die Integration von Geflüchteten in den regulären Wohnungsmarkt war das vorhandene Wohnungsangebot in Neustadt ein großer Vorteil. Der Wohnungsleerstand ist deutlich zurückgegangen. Die Zuwanderung bringt aber auch neue soziale Herausforderungen. Für diese Herausforderungen bietet das Instrument der Verfügungsfonds laut Herrn Dr. Fliegner eine gute Unterstützung. In der Durchführung sei es allerdings nicht ganz einfach. Halle nutzt den Verfügungsfonds in den Programmen Sozialer Zusammenhalt und Lebendige Zentren. Auch im Vorläufer-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gab es bereits einen Verfügungsfonds in Halle.

Herr **Max Reichenheim**, Begleitforschung IfS Berlin, führte in die Thematik ein und skizzierte zunächst die Grundlagen für den Einsatz von Verfügungsfonds in Sachsen-Anhalt. Er zeigte die Kernaspekte der Städtebauförderungsrichtlinie auf und stellte anhand einer Auswertung der Daten des elektronischen Monitorings (eMo) dar, dass aktuell nur wenige Kommunen in Sachsen-Anhalt Verfügungsfonds in der Städtebauförderung einsetzen. Als eine mögliche Erklärung für diese Situation verwies Herr Reichenheim auf fehlende Kooperationen mit Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung in den Fördergebieten. Die Auswertung der Angaben im eMo deutet darauf hin, dass insbesondere Kooperationen mit Kreditinstituten sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften selten sind. Hierbei handelt es sich um relevante Akteure für die Beteiligung an der Finanzierung von Verfügungsfonds. Eine weitere Erkenntnis ist, dass es insbesondere in den Fördergebieten mit Quartiersmanagements häufig vielfältige weitere Kooperationsbeziehungen gibt. Eine Zusammenarbeit mit Quartiersmanagements, die auch für die Umsetzung von Verfügungsfonds eine wichtige Rolle spielen können, wird besonders häufig für Fördergebiete des Sozialen Zusammenhalts angegeben. Abschließend skizzierte Herr Reichenheim das Ziel der Veranstaltung. Es bestehe darin, über Verfügungsfonds und ihre Funktionsweise zu informieren, Hürden in der Umsetzung sowie mögliche Lösungsansätze zu diskutieren und zur Nutzung des Instruments zu motivieren.

Herr **Holger Pietschmann**, Bundestransferstelle Lebendige Zentren im Büro Plan und Praxis Berlin, begann seinen Vortrag „Verfügungsfonds in der Städtebauförderung“ mit einem kurzen Einblick in die Ursprünge des Instruments. Erstmals eingeführt 1998 mit dem Programm Soziale Stadt, wurde es in den 2000er Jahren auf das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ausgeweitet. Hintergrund war der Wunsch, dass sich damit angesichts geringer werdender finanzieller Spielräume der Kommunen private Akteure stärker an der Stadtentwicklung beteiligen. Anfangs habe es viele Antragstellungen für das Instrument gegeben, schnell habe sich allerdings abgezeichnet, dass nur in wenigen Fällen auch eine Umsetzung folgte. Einige Akteure (z. B. Sparkassen) förderten häufig lieber eigene Projekte ohne einen Zuschuss und nutzten diese dann auch, um ihr Engagement vor Ort herauszustellen. In der 2020 veröffentlichten Arbeitshilfe „Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden“<sup>19</sup>, zu deren Autoren Herr Pietschmann gehört, werden die

---

<sup>19</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)(Hrsg.), 2020: Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden: Eine Arbeitshilfe. Online verfügbar: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/verfuegungsfonds-dl.pdf> (zuletzt abgerufen am 07.10.2024).

Herausforderungen in der Umsetzung von Verfügungsfonds herausgearbeitet und Handlungsoptionen dargestellt. Herr Pietschmann unterstrich, dass es keine zwei identischen Verfügungsfonds gebe, sondern immer auf die Kommune angepasste Ansätze. Er präsentierte verschiedene Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Finanzierung von Verfügungsfonds sowie zur Arbeitsstruktur und Zusammensetzung der lokalen Gremien und stellte wichtige weitere Bausteine zur Realisierung, wie z. B. Richtlinien, vor. Entscheidend sei es, das Verfahren in einer Richtlinie klar und transparent darzustellen und das Gremium so zu gestalten, dass alle für eine hohe Akzeptanz der Entscheidungen relevanten Akteure vertreten sind und das Gremium trotzdem nicht durch politische Interessen dominiert wird. Als Grundbedingung sei wichtig, dass die Initiative für den Verfügungsfonds „von unten“ komme. Nur wenn auf diesem Wege erfolgreiche Projekte umgesetzt werden, finde man auch zusätzliche finanzielle Mittel und erhalte überhaupt die Option, dass Verfügungsfonds über das Ende der städtebaulichen Gesamtmaßnahme hinaus verstetigt werden können. Eher kritisch schätzte Herr Pietschmann den Ansatz der Projektförderung ein, bei dem private Mittel nicht in einen „Pool“ gegeben, sondern für ein eigenes Projekt zugeschossen werden. Als sinnvoll bewertete er dagegen, dass Kommunen, um einen Fonds „ans Laufen“ zu bringen, einen Teil der Ko-Finanzierung aus eigenen Haushaltsmitteln übernehmen.

In der anschließenden Diskussion verdeutlichte Herr Pietschmann, dass gerade bei dem Ansatz der Projektförderung die Transparenz wichtig sei. Es müsse jede Form der Regelung gut erklärt und kommuniziert werden, dann seien Private auch bereit, sich zu beteiligen. Dabei könne es sich auch um Stiftungen handeln. In der Diskussion wurde darüber hinaus deutlich, dass es in Sachsen-Anhalt möglich ist, den Anteil der investiven und nicht-investiven Maßnahmen über die fünf Jahre Laufzeit einer Maßnahme zu bilanzieren, das heißt, dass nicht in jedem Jahr 50% der Mittel für investive Maßnahmen eingesetzt werden müssen. Auch die Frage nach der Bindungsfrist bspw. von mobilen Straßenmöbeln unterliegt in Sachsen-Anhalt in der Regel nicht den gleichen Ansprüchen wie fest installierte Möbel. In jedem Fall ist den Kommunen zu empfehlen, sich bei Unsicherheiten bezüglich der Förderfähigkeit an das Landesverwaltungsamt zu richten.

Herr **Lars Goern**, Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Stadt Halle (Saale), stellte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern anhand eines Beispiels die Arbeitsweise der Stadtverwaltung Halle (Saale) im Umgang mit Verfügungsfonds vor. Er räumte zunächst ein, dass das Verhältnis zwischen Aufwand und umgesetzten Fördersummen kritisch betrachtet werden könne. Die einzelnen Projekte im Verfügungsfonds „Aktives Neustadt“ seien aber „wirkliche Erfolgsgeschichten“. Im Projekt „Podestexperiment“ wurde eine temporäre Stadtmöblierung partizipativ entwickelt. An der Konzeption und Antragstellung beteiligt war ein lokaler Verein und das Passagen-Management, die Umsetzung erfolgte durch ein Kreativ-Studio. Das Projekt habe Wirkungen auf verschiedenen Ebenen gehabt, u. a. durch eine positive Öffentlichkeitsarbeit, aber auch durch die Arbeit mit Jugendlichen, die sich bislang viel im benachbarten Einkaufszentrum aufgehalten hatten und deren Verhalten dort als problematisch wahrgenommen wurde. Herr Goern veranschaulichte den Prozess der Antragstellung anhand des Beispiels „Podestexperiment“. Wichtig sei, dass der Projektinhalt durch die Antragsteller detailliert dargestellt werde, das veranlasse diese auch selbst, die Planung

detailliert zu durchdenken. Um die Förderfähigkeit sicherzustellen, arbeitet die Stadt Halle mit einer Checkliste der Kriterien, und berät die Antragsteller, wie z. B. im Antrag Teilsummen differenziert darzustellen sind. Im Ergebnis entsteht eine Entscheidungsvorlage für das Gremium. Die Beratung der Antragsteller, zu der z. B. die Unterstützung beim Einholen von Genehmigungen gehört, und die Abrechnung des Projekts werden in der Stadt Halle von verschiedenen Stellen bearbeitet. Als zentralen Erfolgsfaktor benannte Herr Goern das Engagement und die Ideen der Menschen im Stadtteil. Darüber hinaus gehe es darum, das Spannungsfeld zwischen der Projektarbeit der Akteure, die flexibel und mit viel Freiraum planen wollen, und den Verwaltungsstrukturen mit ihren übergeordneten Zielen und Vorgaben gut auszubalancieren. Dafür sei vor allem Vertrauen und Verlässlichkeit von Bedeutung.

In der anschließenden Diskussion erklärte Herr Goern auf Nachfrage, dass eine „Muskelhypothek“ (Eigenleistung) der Antragstellenden in Halle nicht als Eigenmittel einbezogen wird. In einer Wortmeldung aus Magdeburg wurde deutlich, dass es zu diesem Thema dort Erfahrungen gibt. Diskutiert wurde außerdem die Notwendigkeit eines Vergabeverfahrens. Von Seiten des Landesverwaltungsamts wurde klargestellt, dass eine Direktvergabe nur bei sofort notwendigen Arbeiten oder besonderen Kunstwerken möglich ist. Ansonsten müssten regulär drei Angebote eingeholt werden.

Der anschließende Rundgang durch das Stadtteilzentrum Halle-Neustadt führte u. a. am Ort des Podestexperiments vorbei. Herr Goern erläuterte die zukünftigen Planungen aus dem Strukturkonzept sowie aktuelle Herausforderungen bei der Umsetzung. Herr Dr. Fliegner zeigte ergänzend die Schlüsselprojekte der Stadtteilentwicklung, die teils auf die IBA Stadtumbau 2010 zurückgehen.

**Abbildung 7.1: Impressionen vom Rundgang durch das Stadtteilzentrum Halle-Neustadt**



Quelle: IfS, 2024

Nach der Mittagspause begann der zweite Teil des Programms mit drei kurzen Inputs aus Kommunen, die aktuell, in der Vergangenheit oder in der Zukunft einen Verfügungsfonds in der Städtebauförderung einsetzen.

Frau **Nicole Hildebrand**, Stadt Burg, berichtete zunächst von den Anfängen der Arbeit mit dem Verfügungsfonds, der 2013 eingerichtet wurde. In der ersten Zeit sei der Verfügungsfonds nicht gut angenommen worden. Dies habe damit zusammengehungen, dass von Seiten der Stadtverwaltung wenig Zeit in die Kommunikation mit den Akteuren vor Ort investiert wurde. Erst mit der Etablierung eines Geschäftsstraßenmanagements im Jahr 2016, das viel

Öffentlichkeitsarbeit betrieb, wurde auch der Verfügungsfonds stärker genutzt. Beispiele für Projekte sind kleinere Maßnahmen im Grünbereich und eine gemeinsame Marketingaktion der Gewerbetreibenden. Die Erfahrungen in dieser Zeit seien positiv gewesen, der Verfügungsfonds habe eine stärkere Vernetzung bewirkt und es seien teilweise größere Projekte daraus entstanden, die später als reguläres Projekt der Städtebauförderung aufgenommen wurden. Mit dem Auslaufen des Geschäftsstraßenmanagements 2020 aufgrund der Haushaltslage wurde auch der Verfügungsfonds eingestellt. Erst die Förderung von Quartiersmanager und Verfügungsfonds aus dem Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) habe jetzt einen neuen Anlauf ermöglicht.

Herr **Stefan Hermann**, Stadt Bitterfeld-Wolfen, skizzierte in seinem Kurzvortrag die Schwierigkeiten bei der Einrichtung eines Verfügungsfonds. Nachdem zwei Innenstadtvereine mit Projektideen an die Stadtverwaltung herangetreten waren, sei zunächst eine Arbeitsgruppe aus Ortsteilbürgermeister, Wohnungsbaugesellschaft und Innenstadtverein gegründet worden, um Projektideen zur Stärkung der Innenstadt von Bitterfeld zu besprechen. Hier wurde zunächst deutlich, dass viele Ideen vorhanden sind, aber kein Ziel für die Gesamtgestaltung der Innenstadt. Für eine Konzepterstellung war der Verfügungsfonds jedoch nicht das richtige Instrument. Ein weiteres Problem war außerdem die Aufstellung eines lokalen Entscheidungsgremiums, da die Politik einforderte, genügend berücksichtigt zu werden. Während dieser erste Anlauf im Ergebnis scheiterte, kamen im Zusammenhang mit dem 2024 stattfindenden Jubiläum 800 Jahre Bitterfeld aus der Bürgerschaft und von Gewerbetreibenden erste Anfragen, ob es einen Verfügungsfonds gibt. Aus diesem Grund wird derzeit an einer Richtlinie gearbeitet.

Frau **Jeannette Dignonis**, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Landeshauptstadt Magdeburg, und Herr **Mathias Kuhn**, Geschäftsstraßenmanagement Magdeburg-Neustadt, IB, berichteten davon, wie sie den Verfügungsfonds in der Magdeburger Neustadt einsetzen. In den Jahren 2014 bis 2019 konnte dabei auch eine erhebliche Summe an privaten Mitteln aktiviert werden. Der Ansatz sei ursprünglich gewesen, dass die Mittel in einen Pool eingezahlt werden. Derzeit erfolgen aber überwiegend Projektförderungen. Eine wichtige Rahmenbedingung sei auch in Magdeburg das Geschäftsstraßenmanagement, das über persönliche Ansprache und Öffentlichkeitsarbeit (potenzielle) Antragsteller einbindet. Vor kurzem wurde die Webseite und der Flyer zum Verfügungsfonds überarbeitet. Der Beirat besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Gewerbetreibenden, der Eigentümerschaft, aus Kunst und Kultur sowie Bewohnerinnen und Bewohnern. Auch die Sparkasse Magdeburg bringt sich ein, es werden so auch Schnittstellen zu ihrem Programm 99Funken (Plattform, über welche Vereine und Institutionen Crowdfunding realisieren und finanzielle Zuschüsse der Sparkasse erhalten können) erreicht werden. Verwaltung und Geschäftsstraßenmanagement sind nur beratend Teil des Gremiums. Beispiele für Projekte in Magdeburg sind ein großformatiges Graffiti in einer Bahnunterführung und begrünte Fahrradabstellanlagen an einem kleinen Kino.

Im Anschluss an die drei Inputs aus Burg, Bitterfeld-Wolfen und Magdeburg wurden in drei von Dr. Anja Nelle, Max Reichenheim und Michael Reiche moderierten Arbeitsgruppen Hinweise gesammelt und diskutiert. Dabei ging es

zum einen um Argumente für und gegen die Nutzung von Verfügungsfonds, um Erfahrungen mit dem Einsatz von Verfügungsfonds einschließlich der Benennung konkreter Hürden. Zudem wurden Lösungsansätze für die Überwindung von Hürden gesammelt. Die Ergebnisse wurden auf Pinnwänden festgehalten (vgl. Anhang 2) und im Plenum von der Moderation kurz präsentiert.

Frau **Dr. Anja Nelle**, Begleitforschung IfS, berichtete, dass in der Gruppe eine Diskussion darüber entstand, inwieweit der Verfügungsfonds für kleinere Städte geeignet sei. Erfahrungen lassen demnach darauf schließen, dass es in kleineren Städten mit mehr inhabergeführten Geschäften und einem oft intensiven Austausch unter den Händlern einfacher sein kann, Gewerbetreibende für einen Verfügungsfonds zu mobilisieren. Sofern es keine Händlervereine gibt, sei die Ebene eines „Kümmers“ jedoch als Lösungsansatz unabdingbar. Resümierend habe die Gruppe festgehalten, dass Verfügungsfonds nur dort ein geeignetes Instrument seien, wo es Akteure gibt, die sich engagieren möchten. Diese „zarten Pflanzen“ solle die Verwaltung gießen. Wenn es dauerhaft nicht gelinge, ein Engagement „von unten“ zu mobilisieren, sei es jedoch auch nicht sinnvoll, anhaltend zu versuchen, die Akteure „zum Jagen zu tragen“.

Herr **Max Reichenheim**, Begleitforschung IfS, berichtete vom Gespräch in einer weiteren Arbeitsgruppe, in dem zunächst unterschiedliche Motivationen für die Einrichtung eines Verfügungsfonds deutlich geworden seien. Während in einer Kommune auch von Seiten der Wirtschaftsförderung Akteure gezielt zusammengebracht werden sollen, war in einer anderen Kommune das Engagement eines einzelnen Vereins entscheidend. Der Verfügungsfonds habe sich dort als geeignetes Instrument erwiesen, um die Projekte des Vereins umzusetzen. Insgesamt sei im Gespräch deutlich geworden, dass ausreichend personelle Ressourcen erforderlich sind, etwa in einem Geschäftsstraßenmanagement. Wird es von Akteuren außerhalb der Verwaltung getragen, komme dessen Vermittlungs- und Übersetzungsfunktion noch besser zum Tragen. Lösungsansätze wurden in der Gruppe insbesondere im Hinblick auf die Zusammenstellung und Arbeitsweise des lokalen Gremiums diskutiert.

Herr **Michael Reiche**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, fasste die Diskussion der Arbeitsgruppe 3 kurz zusammen. Den Erfahrungen aus den Kommunen zu Folge eigne sich der Einsatz eines Verfügungsfonds vor allem für kleinere baulich-investive Projekte im öffentlichen Raum. Diese könnten auch eine positive Wirkung über den Stadtteil hinaus entfalten, was auch politisch kommuniziert werden könne. Aufwändiger sei es, nicht-investive Maßnahmen zu fördern, weil der Begründungsaufwand und das Risiko relativ größer seien. Vereinfachungen für die Umsetzung von Mikroprojekten dieser Art seien aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wünschenswert. Für die Umsetzung gebe es inzwischen ein gutes Angebot an Ansprechpartnern und Arbeitshilfen für die Kommunen. Auch in dieser Arbeitsgruppe wurde die besondere Bedeutung eines „Kümmers“, z. B. eines Geschäftsstraßenmanagements, betont.

Herr **Steffen Gurke**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, fasste zum Abschluss der Veranstaltung seine Eindrücke der einzelnen Programmpunkte

zusammen. Als zentrales Problem in der Umsetzung, insbesondere für kleinere Kommunen, benannte er den hohen personellen Aufwand. Die Frage, an welcher Stelle Vereinfachungen des Verfahrens evtl. noch möglich sind, nehme er mit in Gespräche mit dem Bund und den Ländern.

Abschließend dankte Frau **Dr. Anja Nelle** den Referierenden und den Teilnehmerinnen und Teilnehmern von Seiten der Begleitforschung und gab den Ausblick auf den Workshop 2/2024, bei dem das Thema Klima und Städtebauförderung/Stadtentwicklung nochmals aufgegriffen werden soll. Zudem wies sie auf die Publikation des Jahresberichts der Begleitforschung Städtebauförderung Land Sachsen-Anhalt hin, der auf der Internetseite [www.begleitforschung.info](http://www.begleitforschung.info) heruntergeladen werden kann.

## 7.2 Klimaanpassung und Klimaschutz in den Innenstädten: Anregungen und praktische Beispiele

Der zweite Workshop des Jahres 2024 fand in Burg statt. Der Bürgermeister der Stadt Burg, Herr **Philipp Stark**, begrüßte die etwa 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Stadthalle und gab einen kurzen Einblick in die Rolle der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung für die Stadtentwicklung in Burg. Aktuell werde gesamtstädtisch ein Freiflächenkonzept für PV-Anlagen intensiv diskutiert, in der Innenstadt sei die Umgestaltung des zentralen Rolandplatzes ein wichtiges Projekt. Hier zeige sich, dass es ganz wichtig sei, die Bürgerinnen und Bürger mitzunehmen, wenn die Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden sollen. Einige Befürchtungen, z. B. der Wegfall von Parkplätzen, sind sehr präsent. Perspektivisch wolle die Stadt Burg die Entwicklung zur Schwammstadt weiter vorantreiben, die finanzielle Situation der Kommune erschwere dies aber erheblich.

Herr **Dr. Steffen Fliegner**, Vertreter der AG Begleitforschung und Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Stadt Halle (Saale), begrüßte die Teilnehmenden und freute sich über das große Interesse am Workshop. In das Thema einleitend wies er darauf hin, dass die Veränderungen des Klimas international drastisch sind und auch in Sachsen-Anhalt immer stärker greifbar werden. Bereits im vergangenen Jahr habe ein Workshop zu diesbezüglichen Handlungsnotwendigkeiten in der Städtebauförderung stattgefunden. Mit diesem Workshop solle nun konkreter die Situation in den Innenstädten in den Fokus genommen werden. Aus Perspektive der Stadt Halle hob Herr Dr. Fliegner hervor, dass die bestehenden (Sonder-)Förderprogramme zur klimagerechten Stadtentwicklung für den Umfang der Aufgaben in diesem Bereich nicht ausreichen und außerdem durch ihre Wettbewerbsverfahren keine Planungssicherheit geben. Insgesamt könne aber auch die Städtebauförderung nicht das zentrale Programm für die Umsetzung von Klimamaßnahmen sein.

Herr **Maik Grawenhoff**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, ging in seiner Begrüßung ebenfalls auf die bevorstehenden klimatischen Veränderungen ein. Bereits für das Jahr 2050 würden sehr hohe Temperaturen

für das von Sachsen-Anhalt gar nicht so weit entfernte Gebiet am Oberen Rheingraben prognostiziert. Innenstädte seien durch den Klimawandel in besonderer Weise betroffen und in zahlreichen Fachgremien werde derzeit mit Beteiligung der Kommunen über Handlungsmöglichkeiten beraten. Herr Grawenhoff verwies in diesem Zusammenhang auf das Positionspapier des Expertenrats für das Programm Lebendige Zentren, das kurz vor der Veröffentlichung stehe.<sup>20</sup> Dieses Papier betone u. a. die besondere Rolle des sorgfältigen Umgangs mit dem Bestand, die Bedeutung einer Zusammenarbeit mit allen Akteuren der Stadtgesellschaft, aber auch die Notwendigkeit eines Wertewandels.

In einer kurzen thematischen Einführung skizzierte Herr **Max Reichenheim**, Begleitforschung IfS Berlin, die Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für die Städtebauförderung in den Kommunen. Zum einen handele es sich dabei um eine Querschnittsaufgabe, zum anderen um eine Zuwendungsvoraussetzung. Seit dem Jahr 2023 werden Städtebauförderungsmittel unter der Voraussetzung gewährt, dass Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in jedem Programmjahr in angemessenem Umfang (mind. eine Maßnahme im Zuwendungszeitraum) umgesetzt werden. Die Städtebauförderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt konkretisiere dazu einige Ziele und gebe Beispiele für Maßnahmen. Aus den Rückmeldungen der Programmkommunen (u. a. bei dem bereits erwähnten Workshop im Jahr 2023) werde aber deutlich, dass die Konzeption und Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung die Kommunen vor Herausforderungen stelle. Herr Reichenheim beschrieb Zielkonflikte im Bereich Gebäude und Freiflächen sowie die damit einhergehende Komplexität und Vielfalt der beteiligten Akteure als einen zentralen Aspekt dieser Herausforderungen. Nichtsdestotrotz gebe es aber bereits viele gute Beispiele aus den Programmkommunen. Ziel des Workshops sei der Austausch über diese erfolgreichen Ansätze, mögliche Umsetzungshemmnisse und Lösungen sowie die Wege zur Beteiligung der relevanten Akteure.

Frau Dorothee **Honekamp-Könemann**, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, beschrieb in ihrem Vortrag „Wie vertragen sich Denkmalpflege und Klimaschutz?“ einleitend den großen Einfluss von Neubauten und Bautätigkeiten generell auf den globalen CO<sub>2</sub>- Ausstoß und Ressourcenverbrauch. In diesem Kontext entstünden auch für die Denkmalpflege neue Anforderungen. Dies werde u. a. an vielen Anträgen für Solaranlagen und Außendämmungen an denkmalgeschützten Gebäuden deutlich. Frau Honekamp-Könemann erläuterte daran anschließend, welche Kriterien in Sachsen-Anhalt bei der Beurteilung der beantragten Maßnahmen angelegt werden und welche Beiträge die Denkmalpflege darüber hinaus leisten könne, insbesondere durch Beratung und das Angebot von Prüfbögen und Checklisten. Genauer ging Frau Honekamp-Könemann auf den Runderlass vom 22.12.2023 ein, in dem die Erteilung denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen für die Errichtung von Solaranlagen auf bzw. an Kulturdenkmalen geregelt ist. Prinzipiell sollten Anträge demnach positiv

<sup>20</sup> Inzwischen wurde das Positionspapier veröffentlicht: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.), 2024: Positionspapier der Expertengruppe Lebendige Zentren - „Klimagerechte Entwicklung lebendiger Innenstädte und Ortszentren“. Online verfügbar: [https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/LebendigeZentren/Expertengruppe/Positionspapier\\_Klima.pdf](https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/LebendigeZentren/Expertengruppe/Positionspapier_Klima.pdf) (zuletzt abgerufen am 07.10.2024).

beschrieben werden, es gebe aber weiterhin einige wichtige Einschränkungen. So würden unabhängige Gutachten zur Tragfähigkeit und zum Brandschutz zunächst in jedem Fall angefordert. Genehmigungsfähige Lösungen würden eine vertragliche Wahl der Fläche für die Module und der optischen Erscheinung der Module aufweisen. Frau Honekamp-Könemann verwies in ihrem Vortrag aber auch auf alternative Energiesparmöglichkeiten, z. B. den Einsatz von Isolierglasfenstern. So könne durch weniger starke Eingriffe ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Abschließend machte sie deutlich, dass es für jedes Denkmal individuelle Lösungen brauche.

Frau **Luise Schier**, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, schilderte in ihrem folgenden Vortrag anhand von vielen Beispielen, wie die Installation von PV-Anlagen am besten mit den Anliegen des Denkmalschutzes überein gebracht werden kann. Es komme auf intelligente Lösungen an, damit die Anlagen am Bauwerk möglichst wenig auffallen und – besonders entscheidend – durch deren Installation und Betrieb die Denkmalsubstanz nicht geschädigt wird. Die höhere Auflast und Windlast und ein verkürzter Reparaturzyklus für die Dachflächen seien wichtige Aspekte, die hierbei zu berücksichtigen sind. Als gelungene Lösungen präsentierte Frau Schier Beispiele von PV-Anlagen, die in Form und Farbe individuell an das Gebäude angepasst wurden. Grundsätzlich seien Nebengebäude und Flachdächer gut geeignete Standorte für PV-Anlagen. Zu vermeiden seien dagegen u. a. überkragende Lösungen, starke Spiegelungen oder die „unruhige“ Verteilung einzelner Elemente auf der Dachfläche. Aus Sicht der Denkmalpflege sollten zudem immer Ressourcen außerhalb der Denkmalsubstanz vorrangig genutzt werden. Ihren Vortrag schloss Frau Schier mit einem optimistischen Ausblick: Technische Innovationen, z. B. neuartige „Solarziegel“, ermöglichten bereits jetzt eine gute Vereinbarkeit. In den nächsten Jahren seien noch weitere Entwicklungen zu erwarten. So, wie in den vergangenen Jahrzehnten schrittweise die oberirdischen Stromleitungen mit ihrem massiven Einfluss auf das Stadtbild überflüssig gemacht wurden, könne auch das Thema visuell störender PV-Anlagen durch Innovationen erledigt werden.

Auf Nachfrage erläuterte Frau Schier auch die Haltung der Denkmalpflege zu Maßnahmen der Klimaanpassung an Freiflächen historischer Innenstädte. Grundsätzlich gebe es dort viele Spielräume, da die allermeisten Flächen in der Vergangenheit nicht durchgehend versiegelt waren.

Frau **Claudia Hennrich**, Fachwerkzentrum Quedlinburg, stellte in ihrem Vortrag zunächst die Arbeit des Fachwerkzentrums im Überblick vor. Seit 20 Jahren setze das Zentrum Projekte im Bereich der ressourcenschonenden Sanierung von Fachwerkbauten um. Die Projekte sind als Bildungsprojekte für (internationale) Studierende konzipiert, die sich unter fachkundiger Anleitung in die praktische Umsetzung einbringen können. Das Fachwerkzentrum ist überwiegend in Sachsen-Anhalt aktiv, aber auch weltweit gefragt, aktuell etwa in Usbekistan. Bei den bislang sanierten Objekten handele es sich um große Gebäude, die teilweise über 30 bis 40 Jahren leerstanden und in einem entsprechend schlechten Zustand waren. Anhand einiger Beispiele erläuterte Frau Hennrich die Vorgehensweise des Fachwerkzentrums. Insbesondere der erste Schritt eines Projekts, die Schadensermittlung, sei von großer Bedeutung für das ressourcenschonende Bauen. Unter Beteiligung verschiedener Fachleute, u. a. für Statik und Baugeschichte, aber auch für Wetterdaten,

würden Gutachten zum Gebäude erstellt. Auf diesem Weg könnten die Eingriffe sehr gering gehalten werden und es seien zunächst nur einzelne Schwellen auszutauschen. Die Umbauten berücksichtigten dann eine detaillierte Analyse der zukünftigen Nutzung in Bezug auf die Lastverteilung. Auch Details, wie historische Wandbemalungen oder Türen, würden in den Projekten fachgerecht aufgearbeitet. Mit dem Ansatz gelinge es zudem, scheinbar „hoffnungslose“ Gebäudeteile in ihrer Substanz zumindest teilweise zu erhalten, wie Frau Hennrich am Beispiel des Projekts Grudenberg 7 in Quedlinburg zeigte.

Auf Nachfrage erläuterte Frau Hennrich, dass die Nutzungen für die Gebäude in den meisten Fällen vorher schon feststanden. Es seien häufig öffentliche Nutzungen, wie der Lesesaal im Bunten Hof in Gröningen, aber auch Wohnnutzungen würden geplant. Grundsätzlich sei das Klima in den Gebäuden angenehm und aufgrund der kapillaraktiven Innendämmung und Winddichtigkeit könne der Energieverbrauch in den Gebäuden auch reduziert werden. In Bezug auf Heizsysteme werde mit Wand- und Fußbodenheizungen gearbeitet, vielversprechend seien auch neue Ansätze mit Solarthermie und Druckluftspeichern. Durch den ressourcensparenden Ansatz seien die Baukosten vergleichsweise gering, sie lägen bei 1.600 bis 1.700 €/m<sup>2</sup>. In den einzelnen Projekten arbeite das Fachwerkzentrum mit Fachfirmen aus der Region sehr gut zusammen. In Bezug auf den Fachkräftenachwuchs betonte Frau Hennrich die Bedeutung entsprechender Seminare und Projekte an den Hochschulen. Es bestehe weiterhin Bedarf für einen Ausbau derartiger Angebote.

Frau **Sonnhild Noack** präsentierte in ihrem Vortrag die Maßnahmen in der Innenstadt von Burg, die im Rahmen der Landesgartenschau 2018 umgesetzt wurden. Unter dem Motto „Zukunft gestalten“ wurde die bestehende grüne Infrastruktur sowie Brachflächen in der Innenstadt entwickelt und miteinander vernetzt. Dabei konnte die Stadt Burg zwei Parks einbeziehen, die Anfang des 20. Jahrhunderts von wohlhabenden Bürgern der Stadt gestiftet wurden, sowie den historischen Weinberg an der Stadtmauer. Als zusätzliches und verbindendes Element sollte das Ufer der Ihle, die durch die Altstadt fließt, begehbar gemacht und der Fluss als „Lebensader“ kenntlich gemacht werden. Von Vorteil sei dabei gewesen, dass dieser Ansatz bereits seit den 1990er Jahren in Burg diskutiert wurde. Zudem gebe es einen Bürgerverein, der bis heute aktiv ist und sich für die Freiflächen engagiert. Das Thema Klimaanpassung habe bei der Planung der Landesgartenschau noch nicht so sehr im Fokus gestanden wie aktuell, die nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen sei aber im Konzept berücksichtigt worden.

Beim anschließenden Rundgang zeigte Frau Noack den Teilnehmenden die Situation am Weinberg sowie Beispiele für die Umgestaltung entlang der Ihle. Auf dem Weg dorthin machte Frau Noack auf das Gebäude der Tuchfabrik aufmerksam. Dieses wird aktuell durch einen Investor entwickelt, der anschließend Eigentumswohnungen vermarkten wird.

**Abbildung 7.2: Impressionen vom Rundgang durch Burg**

Quelle: IfS, 2024

Am Nachmittag stellte Herr **Hans Gerd Kleymann**, planerzirkel, anhand des Projekts Klimaquartier Lutherviertel Halle (Saale) vor, welche Überlegungen bei der Planung von Maßnahmen der Klimaanpassung relevant sind. Das Projekt wurde gemeinsam mit dem Bauverein Halle & Leuna umgesetzt und erhielt eine Förderung aus dem Programm Energetische Stadterneuerung (KfW 432). Das Lutherviertel ist innenstadtnah gelegen und umfasst mehrere (halb)geschlossene Höfe, die zum Projektbeginn unterschiedlich starken Bewuchs aufwiesen. Bereits während der langen Planungszeit und Erarbeitung eines Quartierskonzepts seien Wildblumenwiesen als temporäre Maßnahmen gepflanzt worden. Die Erfahrung aus dem Projekt habe gezeigt, dass bereits diese eher niedrige Vegetation eine kühlende Wirkung entfalten kann. Als Themenkomplexe seien in der Planung insbesondere der Umgang mit Boden, Regenwasser und Vegetation angesprochen worden. In Bezug auf den Boden war das Ziel die Vermeidung von Emissionen durch aufwändige Transporte von Bodenmassen. So wurde unter anderem Sand und Betonplatten aus einer benachbarten Straßenbaustelle übernommen und wiederverwendet. Oberstes Ziel für den Umgang mit Regenwasser sei es, das Wasser zur Versorgung der Pflanzen bereit zu halten. Eingebaut wurden offene Mulden und geschlossene Rigolen. Für die Entscheidung sei auch die Betrachtung der Kosten relevant gewesen. Außerdem sollte durch die Regenwasserspeicherung die bestehende Vegetation möglichst wenig angegriffen werden. Als Kernbotschaft seines Vortrags wies Herr Kleymann darauf hin, dass es kein Schema gebe, um Klimaanpassung umzusetzen. Es müsse immer wieder neu gedacht und die Ziele definiert werden. Dabei gebe es Zielkonflikte. In einigen Innenhöfen sei z. B. am Ende mehr Fläche versiegelt gewesen, weil zusätzlicher Platz für Fahrradstellplätze geschaffen wurde. Perspektivisch solle im Lutherviertel durch Messungen von Temperatur, Bodenfeuchtigkeit und Niederschlagsmenge überwacht werden, welchen Effekt die Maßnahmen haben. Dazu werden zwei ähnliche Höfe mit und ohne Maßnahmen verglichen.

Das Nahwärmenetz, berichtete Herr Kleymann, sei bereits errichtet worden. Es komme hier darauf an, eine enge Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu schaffen, um z. B. Ansprüche der Vegetation zu klären.

Herr **Matthias Köberle**, Hansestadt Osterburg (Altmark), berichtete über die Erfahrungen mit dem Bürgerrat „Arbeitsgruppe Klimaschutz“ in Osterburg. Anlass der Einrichtung war ein großes Aufkommen von Anträgen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen, die eine Entscheidung über Leitlinien für die Genehmigung notwendig machten. Mit Beratung durch den vhw wurde die Methode eines Bürgerrats erprobt. Dazu habe man, nach einigen Hemmnissen

durch datenschutzrechtliche Bedenken, eine Stichprobe von 420 Bürgerinnen und Bürgern aus dem Melderegister gezogen und persönlich angeschrieben. Es sei auf diesem Weg gelungen, einen Bürgerrat aus 30 Personen zusammenzustellen, die tatsächlich verschiedene Bevölkerungsgruppen und auch mehrere Ortsteile vertreten. Mit Unterstützung durch das Netzwerk Zukunft Sachsen-Anhalt wurden von Oktober 2022 bis März 2023 insgesamt sechs Workshops mit dem Bürgerrat durchgeführt. Dieser habe sich zunächst eine Geschäftsordnung gegeben. Dann sei auf Grundlage von Fachvorträgen über verschiedene Themen diskutiert und schließlich Handlungsempfehlungen an den Stadtrat übergeben worden. Auch wenn er als Mitarbeiter der Verwaltung anfangs eher skeptisch war, weil ein solcher Bürgerrat insbesondere für die Verwaltung zusätzliche Arbeit bedeute, zog Herr Köberle insgesamt ein sehr positives Fazit. Das Vorgehen sei bei allen Beteiligten auf hohe Akzeptanz gestoßen. Er erklärte auf Nachfrage, dass es sicher auch Glück war, dass die Rückmeldungen aus der Stichprobe so gut gepasst hätten.

Im Anschluss an die Vorträge wurde in drei von Dr. Reinhard Aehnelt, Max Reichenheim und Michael Reiche moderierten Arbeitsgruppen über Maßnahmen und Erfolgsfaktoren, Herausforderungen und relevante Akteure diskutiert. Dabei legte jeweils eine Arbeitsgruppe den Schwerpunkt auf das Spannungsfeld Denkmalpflege und Klimaschutz bzw. Anpassung an die Folgen des Klimawandels. In der dritten Arbeitsgruppe wurde über relevante Akteure und Formen der Beteiligung diskutiert. Die Ergebnisse wurden auf Pinnwänden festgehalten (vgl. Anhang 2) und im Plenum von der Moderation kurz präsentiert.

Herr **Dr. Reinhard Aehnelt**, Begleitforschung IfS Berlin, fasste die Diskussion in der Arbeitsgruppe 1 zum Thema Denkmalpflege und Klimaschutz zusammen. Es wurden mehrere Maßnahmen diskutiert: In Aken (Elbe) hatte man ein Energieverbundvorhaben geplant, um das Rathaus und die Grundschule und gegebenenfalls auch eine Kirche mittels Photovoltaik gemeinsam mit Wärme versorgen zu können. Das sei zunächst am Denkmalschutz gescheitert. Aus Oschersleben und Blankenburg wurden erfolgreiche Sanierungen beschrieben. In Halberstadt sei die Montage von PV-Modulen mit Verweis auf einen alten Erlass abgelehnt worden. Mit der Erlass-Novelle erhöhen sich die Chancen des Eigentümers auf die Realisierung von Photovoltaik. Konsens habe darüber bestanden, dass es schwierig ist, Privateigentümer aus ästhetischen Erwägungen (Anbau roter Module) zur Übernahme von Mehrkosten zu bewegen. Anhand weiterer Beispiele wurde deutlich, dass eine ganzheitliche Betrachtung angezeigt ist. Einerseits, um bei den Vorhaben zu einer Prioritätensetzung zu kommen, andererseits, um mögliche Alternativen zu geplanten energetischen Einzelmaßnahmen zu finden, und nicht zuletzt, um die energetische Gesamtbilanz der Vorhaben in den Blick zu nehmen (sparsame Sanierung, Sanierung statt Abriss). Dabei wurde auf Aussagen von Prof. Dr. Harald Garrecht von der Universität Stuttgart verwiesen.

Herr **Max Reichenheim**, Begleitforschung IfS Berlin, präsentierte die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 2 zum Thema Akteure und Formen der Beteiligung. Zunächst habe Herr Köberle noch einmal die Erfolgsfaktoren des Bürgerrats zusammengefasst: „Rückendeckung“ durch einen Stadtratsbeschluss, persönliche Ansprache, ein geschützter Rahmen zum Diskutieren, keine Vorgaben durch die Verwaltung, angenehme Atmosphäre durch Verpflegung

und eine Einbindung in den weiteren Prozess zum Klimaschutzkonzept. Als Akteursgruppen seien Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibende, aber auch Industrie, Energieversorger und Netzbetreiber angesprochen worden. Beispiele für die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern bei konkreten Klimaanpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wurden aus weiteren Kommunen vorgestellt. In Burg wurde mit einer Hochschule kooperiert, Studierende visualisierten die Ideen der Bürger. In Magdeburg wurden öffentliche Fachvorträge angeboten, in deren Anschluss offen diskutiert wurde. Hauseigentümer werden in Burg mit einer Richtlinie einbezogen, die kleinere Maßnahmen, z. B. zur Begrünung von Fassaden, mit bis zu 7.500 € fördert. Dazu werden aktuell erste Erfahrungen gesammelt. Mit Gewerbetreibenden, Industrie und Politik hat die Stadt Burg einen Fachworkshop zur kommunalen Wärmeplanung durchgeführt. Es gebe in diesem Bereich aber momentan noch zu wenig offenen Informationsaustausch. Herausforderungen beständen insbesondere durch geringe personelle Ressourcen.

Herr **Michael Reiche**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, stellte die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe zu Maßnahmen der Klimaanpassung vor. Besprochen wurden Maßnahmen aus Zerbst, Hohenmölsen, Ilsenburg und Tangermünde. Als Erfolgsfaktoren sei u. a. eine gute Rahmenkonzeption für die Vorbereitung, aber auch eine Sensibilisierung und gute Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung identifiziert worden. Wichtige Herausforderungen beständen bei Aspekten der Planung (z. B. bei der Auswahl von Gehölzen), aber auch in der Überzeugungsarbeit für konkrete Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen oder für einen höheren Aufwand und höhere Kosten bei Maßnahmen der Freiflächengestaltung.

Zum Ende der Veranstaltung bedankte sich Herr **Maik Grawenhoff**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, bei den Teilnehmenden für den intensiven Austausch und ermutigte, dieses Netzwerk weiterhin zu pflegen. Rolle der Städtebauförderung sei es, die klimaverträgliche Innenstadtentwicklung zu stärken – nicht prioritär, sondern als Querschnittsziel.

### 7.3 Dritte Orte – gute Beispiele für neue Nutzungen

Im beeindruckenden Ratssaal des Dessauer Rathauses fand der dritte Workshop des Jahres 2024 statt. Die knapp 50 Teilnehmer/innen wurden zunächst von **Bürgermeisterin Jacqueline Lohde**, Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün, begrüßt. Sie hob die Bedeutung des Themas „Dritte Orte“ hervor, machte aber gleichzeitig auch auf einige bedenkenswerte Aspekte aufmerksam. Wichtig sei es etwa, Anliegen der Stadtentwicklung in verständlicher Form zu kommunizieren und deutlich zu machen, welche Gedanken hinter konkreten Projekten stehen. Sie betonte außerdem, dass Verantwortung für die Stadtentwicklung nicht allein bei der öffentlichen Verwaltung liege und die privaten Eigentümer noch stärker einbezogen werden sollten. Aktuell verfügbare Instrumente seien dafür teilweise nicht geeignet. Es brauche Neuerungen, um auch den Mut der Eigentümer zu fördern. Vor allem in Mittelstädten spiele die Zivilgesellschaft eine positive Rolle. Abschließend

bedankte sich Jacqueline Lohde bei den Mitarbeiterinnen der Stadt Dessau-Roßlau für die Vorbereitung des Workshops.

**Herr Dr. Steffen Fliegner**, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale), äußerte seine Zufriedenheit darüber, dass das Format der Transferworkshops im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitforschung nach wie vor sehr gut nachgefragt wird. Tatsächlich habe man in den Workshops schon oft über Dritte Orte gesprochen, ohne den Begriff zu verwenden. Die zunehmende Bedeutung der Dritten Orte für die Stadtentwicklung hänge damit zusammen, dass die Stadtgesellschaft vielfältiger werde. In Halle (Saale) reagiere man darauf mit umfangreichen Bauprojekten, die nicht allein aus der Städtebauförderung, sondern auch aus anderen Programmen (Strukturwandel, JTF) finanziert würden.

**Herr Maik Grawenhoff**, Ministerium für Infrastruktur und Digitales, beschrieb Dritte Orte in seiner Begrüßung als Orte der sozialen und kulturellen Begegnung. Sie seien u. a. möglichst für alle offen, einfach zu erreichen und die Kommunikation miteinander stehe im Mittelpunkt. Als Beispiel nannte er die „Gartenträume-Lounge“, die in den Sommermonaten auf dem Dessauer Marktplatz vor dem Rathaus aufgebaut war. In Bezug auf die aktuellen Diskussionen um die Kürzung der Städtebauförderung machte er unabhängig vom Thema des Workshops deutlich, dass im Programmjahr 2025 eine verlässliche Bereitstellung der Fördermittel wie in den vergangenen Jahren erfolgen werde. Im Programmjahr 2026 sei nach aktuellem Stand eine Halbierung der Mittel zu erwarten, das erfordere eine deutliche Priorisierung der Projekte durch die Kommunen.<sup>21</sup> Gleichzeitig forderte er auf, auch andere Förderprogramme außerhalb der Städtebauförderung stärker in Betracht zu ziehen.

In einer kurzen Einführung in das Thema erläuterte **Herr Max Reichenheim**, Begleitforschung IfS Berlin, zunächst die Herkunft und Geschichte des Begriffs „Dritte Orte“. Grundlegend sei der Gedanke, dass es eine besondere Art von Orten gibt, in denen man sich nicht privat-informell (wie Zuhause, am ersten Ort), aber auch nicht strukturiert-formalisiert begegnet (wie am Arbeitsort, dem zweiten Ort), sondern auf eine zwanglose, offene Art und Weise. Der US-amerikanische Soziologe Ray Oldenburg prägte den Begriff und hob die Bedeutung von Orten wie Cafés, Biergärten oder Friseursalons für lokale Gemeinschaften hervor. Die von ihm beobachteten Eigenschaften Dritter Orte hätten zwar auch Kritik erfahren, sie bildeten aber auch aktuell die Grundlage des Diskurses über Dritte Orte in verschiedenen Kontexten. Als Beispiele nannte Herr Reichenheim die öffentlichen Bibliotheken (Transformationsprozess vom Schwerpunkt der Medienausleihe zum Dritten Ort), die Alterung der Bevölkerung (Dritte Orte gegen Einsamkeit), die Arbeitswelt (Dritte Orte als inspirierende Arbeitsplätze jenseits von Homeoffice und Büro) und ein laufendes Landesprogramm „Dritte Orte – Häuser für Kultur und Begegnung im ländlichen Raum“ in Nordrhein-Westfalen. Insgesamt seien für Dritte Orte die drei Dimensionen Immobilie, Akteure und Betrieb von Relevanz. Hier gebe es verschiedene Ansatzpunkte für die Städtebauförderung. Der Workshop diene dazu, aktuelle Beispiele aus den Kommunen

---

<sup>21</sup> Nach Informationen aus dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales wurde inzwischen eine Lösung gefunden und die Mittel für die Kofinanzierung durch das Land können auch ab dem Programmjahr 2026 zur Verfügung gestellt werden (Stand 20.11.2024).

kennenzulernen und die Fragen zu diskutieren, wie Immobilien und Akteure zusammenfinden und ein nachhaltiger Betrieb realisiert werden könne.

Als erstes Beispiel stellten **Johanna Voll und Stephan Schirrmeister**, Schwemme e.V., den Umbau des historischen Gebäudes der Schwemme-Brauerei in Halle (Saale) vor. Die ersten Ideen für das Projekt wurden bereits vor mehr als zehn Jahren entwickelt und entstanden im Umfeld des Vereins HausHalten Halle e.V., der bereits zuvor mehrere Immobilien gepachtet und instand gesetzt hatte. Das Brauereigebäude befand sich zuvor teilweise im Eigentum der Stadt, teilweise in privatem Eigentum und war durch einen Brand stark beschädigt. Der Schwemme e.V. erwarb beide Teile nacheinander und begann schrittweise mit der Sanierung. Im Vordergrund stand zunächst die Rettung des Gebäudes, den Verein erreichten aber schnell auch viele Anfragen aus der Nachbarschaft zur Nutzung des Gebäudes. Die Sanierung wird durch den Verein überwiegend selbst, mit vielen Arbeitseinsätzen, durchgeführt. Ein kleines Team ist täglich vor Ort, junge Erwachsene engagieren sich im Rahmen des FSJ in der Denkmalpflege. Mit der Zeit wurden verschiedene Veranstaltungsformate des Vereins entwickelt, die externe Vermietung funktioniert nach einem solidarischen Preissystem. Frau Voll und Herr Schirrmeister hoben hervor, dass das Thema „Brauerei“ gut als verbindendes Element funktioniert, die Engagierten hätten ganz unterschiedliche Hintergründe. Der Verein profitiere außerdem sehr von der engen Vernetzung mit Hochschulen, Organisationen aus dem Bereich Lehm- und Ziegelbau und weiteren Akteuren.

Als Verein habe man gelernt, dass es wichtig sei auch eine langfristige Vision zu entwickeln. Dass es mittlerweile gelungen ist, eine hauptamtliche Struktur aufzubauen, ist in dieser Hinsicht sehr wichtig. Auch eine gut aufgestellte Öffentlichkeitsarbeit sei von Bedeutung. Mit einer temporär nutzbaren „Schwemmebox“ vor dem Gebäude habe der Verein bereits während der Bauarbeiten signalisiert: es geht weiter. Für die Finanzierung werde der Eigenanteil durch Privat-Darlehen gestellt. Der Verein hat aber bereits umfangreiche Fördermittel eingeworben, sowohl aus dem Bereich Bau als auch aus den Bereichen Kultur und Engagementförderung. Bewährt habe sich die intensive Kommunikation mit den Fördermittelgebern, so wurde z. B. ein gemeinsamer Podcast aufgenommen. Gleichzeitig seien Aufwand und Ertrag bei jedem Antrag gut abzuschätzen. Insgesamt setze sich die Finanzierung aus vielen Mosaiksteinen zusammen, die Basis bilde das Vertrauen in die Arbeit des Vereins. So war es auch bei den Stadtwerken, die zu Beginn der Arbeiten die wichtigen Strom- und Wasserleitungen kostengünstig verlegt haben. Perspektivisch wolle der Verein die Schwemme u. a. weiter als Lehm- und Ziegelbauzentrum profilieren und die Arbeit insgesamt professionalisieren.

Im Anschluss an den Vortrag begann bei strahlendem Herbstwetter der Rundgang durch die Dessauer Innenstadt. **Frau Kerstin Wermter**, Stadt Dessau-Roßlau, stellte dabei mehrere Projekte vor, die neue Nutzungen in die Innenstadt gebracht haben. Das Werkstatt-Café ist in einem ehemaligen Ladenlokal untergebracht. Betrieben wird es von einer ehrenamtlichen Initiative, die in einem wöchentlichen Programm u. a. Angebote zur Reparatur von Textilien, Elektrogeräten und Fahrrädern macht, die gut angenommen werden. Direkt daneben befindet sich „mitte.dessau“. Dieses Ladenlokal wird durch Studierende der Hochschule Anhalt gestaltet und betreut. Es finden

verschiedene Veranstaltungen und Workshops statt. Die Studierenden engagieren sich außerdem bei der Gestaltung leerer Schaufenster in der Innenstadt, als Beispiel wurde im Rahmen des Rundgangs ein ehemaliger Kiosk besichtigt, der als Ausstellungsort hergerichtet wurde. Beide Projekte wurden vor Ort durch die Verantwortlichen persönlich vorgestellt, sie erhalten jeweils eine Förderung im Rahmen des Bundesprogramms ZIZ (Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren). Als weiteres, ein wenig außerhalb der Innenstadt gelegenes Projekt hatte Kerstin Wermter vor dem Rundgang die Skatehalle präsentiert. Diese wird von dem Verein Von der Rolle e.V. betrieben und eingerichtet. Die Halle gehört zum Areal rund um den Räucherturm, das zuletzt durch eine Fleischerei genutzt wurde.

**Abbildung 7.3: Impressionen vom Rundgang durch die Dessauer Innenstadt**



Quelle: IfS, 2024

Die letzte Station des Rundgangs war das VorOrt-Haus, in dem die Teilnehmenden von **Frau Prof. Brigitte Hartwig und Frau Ulrike Kegler**, VorOrt e.V., begrüßt wurden. Das Gebäude war 1870 als Lazarett errichtet und zuletzt bis Ende der 1990er Jahre als Schulgebäude genutzt worden. Ab 2012 begannen Studierende, Teile des Gebäudes zu nutzen und in Eigenleistung das Dach zu reparieren, die Stadtwerke erklärten sich bereit, Strom- und Wasseranschlüsse zu legen. Im folgenden Jahr wurde in der Städtebauförderung ein Antrag für die Sicherung gestellt und 2014 schließlich der Verein gegründet. Die Baumaßnahmen wurden ergänzt durch kleinere Maßnahmen, die aus weiteren Förderprogrammen eingeworben wurden. 2023 wurde ein weiterer Antrag in der Städtebauförderung (Sozialer Zusammenhalt) für Aufwertung und Arbeit im Gebäudeinneren bewilligt. Die Bereitstellung der notwendigen Eigenmittel stellt den Verein aktuell vor besondere Herausforderungen.

Frau Prof. Hartwig betonte in ihrem Vortrag, wie wichtig es sei, dass die Studierenden in „unfertige“ Räume kommen. Sie erhalten damit die Möglichkeit, aus intrinsischer Motivation heraus selbst kreativ zu werden und eigene Ideen umzusetzen. Gerade für internationale Studierende sind die Möglichkeiten im VorOrt-Haus attraktiv. Zu den bislang umgesetzten Projekten gehören die Küche für alle, ein Designbüro und verschiedene Werkstätten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ideen lernen die Studierenden auch erste Schritte in eine Selbständigkeit, langfristig könnten etablierte Projekte auch in andere Räume in der Stadt umziehen und diese beleben. Das VorOrt-Haus müsse auch dann im Wandel bleiben, wenn die Sanierungsmaßnahmen vorerst abgeschlossen sind. Die Projekte schaffen auch eine stärkere Bindung

der Studierenden an die Stadt, die ansonsten erschwert wird, weil der Hochschulcampus durch die Bahnanlagen von der Innenstadt getrennt ist.

Bei einer Führung durch die Werkstätten im Garten und durch das Haus erläutern Frau Prof. Hartwig und Frau Kegler im Gespräch mit weiteren Nutzerinnen und Nutzern einzelne Projekte. Die Holzwerkstatt in einer ehemaligen Garage auf dem Hof wurde durch Studierende eingerichtet. Diese soll für Menschen aus der Stadt geöffnet werden, Kooperationen mit Kindertagesstätten und Schulen wurden bereits initiiert. Das Projekt lebt von vielen (Sach-) Spenden. Die „Druckbar“ verfügt über eine besondere Druckmaschine. Eine Studentin aus Frankreich berichtete, dass die Möglichkeiten im VorOrt-Haus mit ausschlaggebend dafür waren, dass sie hier ein weiteres Semester verbringt. Beim Rundgang im Haus wurden die sehr unterschiedlichen Gestaltungsansätze der Nutzerinnen und Nutzer erfahrbar. Die hierfür erforderliche Offenheit sei wichtig für das Gelingen des Gesamtprojektes. Geheizt werden sollen die Räume durch eine Wärmepumpe mit Deckenheizungen in den Werkräumen. Die erzielbare Temperatur von erwarteten 18 Grad kann dann durch Einzelöfen bei Bedarf erhöht werden.

Auf dem Rückweg vom VorOrt-Haus zum Rathaus stellte Frau Wermter zwei weitere Projekte vor. Das Schwabehaus wurde durch einen Verein in seiner ursprünglichen Form als Fachwerkhaus wiederhergestellt und wird nun durch verschiedene Initiativen und Gewerbetreibende genutzt. Die Neustadt Agentur befindet sich in derselben Straße. Eine Mitarbeiterin des dort ansässigen Citymanagements berichtete kurz aus ihrer Arbeit. Im Rahmen eines aktuellen Projekts wurden z. B. in mehreren Straßen Fahrräder aufgestellt und mit bepflanzten Körben versehen, die Verantwortung für die Pflege nehmen Gewerbetreibende aus der Nachbarschaft.

**Frau Katja Fischer**, Stiftung Baukultur Thüringen, begann ihren Vortrag zunächst mit einer kurzen Einführung in die dezentrale, infrastrukturechwache und ländlich geprägte räumliche Struktur des Bundeslandes. Auf diese Rahmenbedingungen bezogen seien die Projekte der IBA zwischen 2012 und 2023 entwickelt worden. Deren Ressourcen, die Menschen bzw. Transformationsakteure vor Ort und die vielen Gebäude, müssten immer wieder ins Bewusstsein gerufen werden. Ein Mitglied des IBA-Fachbeirats habe das einmal in die Worte „Die Ressource von Thüringen ist Thüringen“ gefasst. Frau Fischer stellte im Anschluss einige Projekte der IBA vor:

- In dem Projekt „500 Kirchen, 500 Ideen“ komme der Grundgedanke der IBA besonders zum Tragen. In Thüringen gibt es viele Dorfkirchen, die teilweise nahezu vollständig ungenutzt sind. Einige Initiativen dieses Projektes wurden gemeinsam mit den Menschen vor Ort entwickelt und sind in der Folge auf neue Weise zu Orten der Begegnung geworden. Beispiele dafür sind die verschiedenen Her(r)bergkirchen mit Übernachtungsangebot im Kirchraum sowie Kunstprojekte.
- Die Gesundheitskioske sind ein Projekt der IBA, mit dem die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft und einer medizinischen Versorgung in der Fläche adressiert wurden. Die Arbeit in den Dörfern habe deutlich gemacht, dass es darüber hinaus darum geht, dass überhaupt Ansprechpersonen vor Ort sind. Die im Rahmen der IBA entwickelten

baulichen Lösungen arbeiten teilweise mit dem Bestand, z. B. einem alten Konsum. Gleichzeitig soll ein deutliches Zeichen der Transformation gesetzt werden, indem eine zeitgenössische Holzbauweise gewählt wurde.

- Das Werkhaus in Saalfeld ist das Ergebnis der Auseinandersetzung mit Migration im kleinstädtischen Kontext. Aus einem partizipativen Prozess heraus entstand die Idee für die einfache Baustruktur, die gemeinsam mit den Bewohnenden u. a. aus Recyclingmaterial errichtet wurde. Damit verbunden war auch der Ansatz, Geflüchteten eine ökonomische Perspektive zu geben.
- In Rottenbach hat sich unter großer Beteiligung der Dorfbevölkerung eine Genossenschaft gegründet, die einen alten Bahnhof in einen Dorfladen umgebaut hat und diesen nun betreibt.

Um Orte für Viele zu entwickeln, brauche es lokal ein „Milieu“, in dem die Arbeit für das Gemeinwohl einen hohen Stellenwert hat. Es brauche aber auch tragfähige Strukturen und Netzwerke, auf die zurückgegriffen werden kann. Frau Fischer stellte exemplarisch das Träger- und Betriebsmodell für den Eiermannbau in Apolda und das Projekt LeerGut-Agenten vor, das Gruppen bei der Entwicklung neuer Nutzungen für leerstehende Gebäude landesweit unterstützt. Sie schloss ihren Vortrag mit dem Appell, die Arbeit an den Projekten und auch die damit verbundenen Diskussionen zu „zelebrieren“. Gleichzeitig sollten Akteure der Stadtentwicklung noch viel politischer werden und sich auch in der Landespolitik einmischen. In Thüringen wurde nach der IBA die Stiftung Baukultur Thüringen finanziell besser ausgestattet, um als intermediäre Struktur diese Arbeit fortzuführen.

**Frau Sandra Baumgart**, Stadtbibliothek Weißenfels, stellte zunächst das Angebot der Bibliotheken in den Bereichen Wissen, Kultur, Bildung und Freizeit vor. Bibliotheken seien die besucherstärksten Kultureinrichtungen, die Stadtbibliothek Weißenfels verzeichne weiterhin steigende Besuchszahlen. Der Trend beim Nutzerverhalten gehe dahin, nicht (nur) Medien mit nach Hause zu nehmen, sondern auch mehr Zeit vor Ort zu verbringen. Um dem gerecht zu werden, brauche es aber eine adäquate Gestaltung und Ausstattung. Die Stadtbibliothek Weißenfels beteiligte sich an dem Programm „hochdrei-Stadtbibliotheken verändern“ der Kulturstiftung des Bundes und richtete in diesem Zusammenhang einen neuen Multifunktionsraum ein. Dazu wurden Umfragen unter den Nutzerinnen und Nutzern durchgeführt. Langfristig sei der Standort aber nicht geeignet. Deshalb werde seit einigen Jahren der Umzug der Bibliothek in die beste Lage der Stadt, am Marktplatz, vorbereitet. Dort können einerseits der partizipative Ansatz und die Nutzungsvielfalt in neu gestalteten Räumen ausgebaut werden, andererseits fungiere die Bibliothek als Frequenzbringer für die Innenstadt. Herausfordernd sei dabei neben der Finanzierung der Umgang mit den Vorurteilen gegenüber Bibliotheken in der öffentlichen Diskussion. **Herr Clemens Bumann**, Stadt Weißenfels, ergänzte den Vortrag mit Informationen zum geplanten Bauprojekt. Ursprünglich sei an dem Standort die Ansiedlung eines Nahversorgers geplant gewesen, was dann aber verworfen wurde. Wichtig war, dass die neue Planung als Bibliothek im ISEK für die Altstadt 2022 als prioritär festgelegt wurde. Die Gebäude stehen teilweise unter Denkmalschutz und sollen erhalten werden, teilweise sollen sie durch Neubauten ersetzt werden. Aktuell läuft ein Wettbewerbsverfahren, das

Interesse der Architekturbüros an dem Projekt war sehr groß. Herr Bumann hob hervor, dass es für die Öffentlichkeit wichtig sei, dass zeitnah und sichtbar etwas geschehe. So habe die Stadt außerhalb der Förderung bereits mit dem Rückbau von Nebengebäuden im Hof begonnen. Der Gewinnerentwurf solle bis 2028 umgesetzt werden, derzeit gebe es aber noch keine Sicherheit über die Gesamtfinanzierung.

**Herr Prof. Reiner Schmidt**, Hochschule Anhalt, führte zu Beginn des Vortrags in die Pläne für die Entwicklung der Bernburger Innenstadt als Campus ein. Der Standort der Hochschule befindet sich in Bernburg weit außerhalb des Zentrums, das Potenzial werde noch nicht genutzt. An dem Prozess seien die Stadtverwaltung, das Wohnungsunternehmen und die Hochschule beteiligt. Das COI (sprich: Koj), so erläuterte **Frau Helena-Maria Philipp**, Hochschule Anhalt, sei als Semesterprojekt von Studierenden der Landschaftsarchitektur entwickelt worden. Es handelt sich um Räume eines ehemaligen Fischladens mit ca. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche am Markt, die durch Studierende verwaltet werden. Mit einem Team wird eine regelmäßige Öffnung von Montag bis Freitag, 10 bis 19 Uhr angeboten. Eine wichtige Nutzung sei nicht-kommerzielles Co-Working, insbesondere für Hochschulangehörige. Daneben werden aber auch immer wieder Events konzipiert und umgesetzt, die nicht nur im COI, sondern bewusst auch im öffentlichen Raum stattfinden. Eine aktuelle Eventreihe ermöglicht unter dem Titel „Pitch & Pizza“, eigene Ideen für die Stadt vorzustellen und zu diskutieren. Die studentische Initiative des COI wird maßgeblich unterstützt durch die Hochschule und die Bernburger Wohnstättengesellschaft. Die Hochschule trägt die Mietkosten und finanziert studentische Hilfskräfte, die Wohnstättengesellschaft ist Eigentümerin und beteiligt sich mit der Finanzierung einer halben Personalstelle für die Koordination auch an der inhaltlichen Ausgestaltung des Projekts. **Frau Claudia Hartkopf**, Stadt Bernburg (Saale), schilderte die baulichen Hintergründe des Projekts. Mit einer Modernisierungsvoruntersuchung im Jahr 2014 wurden zunächst die Grundlagen gelegt, anschließend wurde das Gebäude von 2016 bis 2018 umgebaut. Beides erfolgte mit Unterstützung durch Mittel der Städtebauförderung. In die Ausgestaltung der Räume im Erdgeschoss, dem späteren COI, wurden die Studierenden bereits in der Bauphase intensiv mit einbezogen, was sich sehr ausgezahlt habe.

Herr **Dr. Reinhard Aehnelt**, Begleitforschung IfS, stellte in seiner Zusammenfassung fest, dass der Begriff „Dritte Orte“ unbestimmt sei. In der Veranstaltung seien drei Themen aufgegriffen worden: die Bewältigung des Funktionswandels, die Inwertsetzung von Gebäuden und die Schaffung neuer Nutzungsangebote. Es gebe zwei Zugänge: Das Gebäude sucht eine Nutzung und umgekehrt. Die Praxis gehe weit über den von Oldenburg geprägten Begriff hinaus und beziehe das produktive Engagement von Vereinen, Initiativen und Ehrenamt ein. Die Prozesse waren von Geduld, Toleranz und Offenheit für verschiedene Nutzungen geprägt. Es habe sich bewährt, Verantwortung zuzulassen, und diese wurde auch dauerhaft übernommen. Eine Hochschule als Kontext sei hierbei sicher hilfreich, aber nicht unabdingbar. Für die Bewältigung der finanziellen Herausforderungen erwiesen sich monetäre Zuwendungen als unbedingt erforderlich, wobei neben der Städtebauförderung teilweise auch andere Quellen erfolgreich einbezogen wurden. Die Beispiele hätten gezeigt, dass engagierte Versorgungs- und/oder Wohnungsunternehmen zum Erfolg beitragen können.

## 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 2024 und ein Ausblick auf die Programmbegleitung 2025 gegeben.

### 8.1 Einordnung der Rahmenbedingungen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt

#### **Bevölkerungsverluste bleiben eine Herausforderung**

Demografische Veränderungen, insbesondere die Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschüsse, stellen eine fast flächendeckende Herausforderung für die 75 Programmkommunen dar. Im Zeitraum 2013 bis 2023 sind nur zwölf der Kommunen leicht gewachsen. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2019 bis 2035 geht von einem Bevölkerungsrückgang von über 12% aus. Auch wenn Ereignisse wie die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine im Jahr 2022 kurzfristig für Bevölkerungsgewinne sorgten, bleibt das Szenario des Landesamtes grundsätzlich plausibel. Die Wanderungsgewinne nahmen bereits im Jahr 2023 deutlich ab und es ist damit zu rechnen, dass sie auch langfristig nicht die Sterbeüberschüsse in den Programmkommunen kompensieren 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.

Die meisten Programmkommunen in Sachsen-Anhalt müssen die städtebauliche Weiterentwicklung unter Vorzeichen des Bevölkerungsverlustes 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.

#### **In der Altersstruktur wachsen die Ränder, die Mitte schrumpft**

Die Altersstruktur ist ein weiterer demografischer Faktor, der auch für die Stadtentwicklung und damit die Städtebauförderung von Bedeutung ist. Aus der Zunahme des Anteils von Kindern/Jugendlichen und Personen im Rentenalter ergeben sich Anforderungen an die Gestaltung öffentlicher Räume, den Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie das Wohnungsangebot. Die gleichzeitige Abnahme des Anteils von Personen im Erwerbstätigenalter ist geeignet, den Fachkräftemangel, der in den Programmkommunen beklagt wird, zu verstärken. Dies betrifft auch die Kommunalverwaltungen selbst.

Aufgrund der demografischen Entwicklung sind die Kommunen weiterhin gefragt, Gemeinsamkeiten im Bedarf für verschiedene Zielgruppen zu identifizieren (bspw. Barrierefreiheit, Grünflächen, Erreichbarkeit von Nahversorgung). Dabei geht es auch darum, die unterschiedlichen Interessen der Generationen – z. B. in Bezug auf den Ausbau der Infrastrukturen – in Einklang zu bringen.

### **Mehr Wohnungen durch Ein- und Zweifamilienhausbau**

Während die Bevölkerung abnimmt, wächst der Wohnungsbestand in allen Zentralitätstypen. Hauptverantwortlich hierfür ist die Bautätigkeit im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser, in dem ca. 13.800 neue Wohnungen entstanden sind. Vor allem deshalb weist die Bilanz 2023 in den Programmkommunen knapp 12.000 Wohnungen mehr auf als 2013. Die Umstrukturierung der Bestände von MFH zu EFH/ZFH hat sich in den Mittel- und Grundzentren 2023 fortgesetzt. Auch wenn in den Kommunen für den Bau von EFH/ZFH weiter neue Baugebiete am Stadtrand ausgewiesen werden, gelingt es - wie die Fallstudie Weißenfels zeigt - mancherorts aber auch, durch Reihenhausneubau die altbaugeprägte Kernstadt zu stärken. Welche Möglichkeiten für eine Entsprechung von Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung bestehen, hängt von den Gegebenheiten vor Ort ab.

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.

### **Angespannte Haushaltsslage erschwert die Umsetzung von Maßnahmen in vielen Kommunen**

Eine entscheidende Rahmenbedingung für die Umsetzung der Städtebauförderung stellt die Haushaltsslage der Programmkommunen dar. Mit 40 von 75 Programmkommunen hat 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 bzw. ohne Eigenanteil von großer Bedeutung, um Maßnahmen umzusetzen. Aber auch für Kommunen, die aktuell nicht in Haushaltssicherung sind, schränkt eine angespannte Haushaltssituation die Handlungsspielräume ein und erschwert, dass die politische Prioritätensetzung und Unterstützung durch Stadtratsbeschlüsse für geplante Stadtentwicklungsmaßnahmen erreicht wird. Deshalb ist auch für sie die Förderung mit einem abgesenkten Eigenanteil von Bedeutung. Aus Sicht der WNE-Programmkommunen ist der Erhalt der Sonderkonditionen gerade für die Handlungsfähigkeit der Kommunen mit angespannter Haushaltsslage von besonderer Relevanz.

Grundsätzlich ist zu befürchten, dass es in den kommenden Jahren für Land und Kommunen schwieriger werden wird, die Städtebauförderung zu kofinanzieren.

## 8.2 Reichweite und Schwerpunkte der Förderung

Die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt hat eine große Reichweite. In den 75 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 156 Fördergebiete, in denen ca. 40% der Bevölkerung der Programmkommunen wohnen. Die meisten Bewohner der Fördergebiete (über 215.000) leben in den durch Altbau geprägten Innenstädten (Lagetyp Innenstadt/Altbau). Am zweitstärksten (knapp 190.000) ist die Einwohnerzahl der Wohngebiete in industrieller Bauweise an den Stadträndern, die ausschließlich in den Programmen WNE und SZ sind, gefolgt von Innenstadt/Sonstige (etwa 186.000 Einwohner).

In den drei Programmjahren 2020 bis 2023 wurden 363,3 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 27% für das Programm SZ. Das höchste Fördervolumen nach Lagetyp entfiel auf Innenstadt/Altbau, gefolgt von Innenstadt/Sonstige. Die Gebiete Stadtrand/ab 1949 erhielten weniger Mittel als die Innenstädte.

Bei der Bewertung der städtebaulichen Problemlagen unterscheiden sich die Angaben in den eBI zwischen den drei Programmen. Im Programm LZ wird die historische Bausubstanz am häufigsten benannt, im Programm SZ die soziale Infrastruktur und im Programm WNE der Wohnungsleerstand. Einige Problemlagen sind aber auch programmübergreifend häufig anzutreffen, z. B. städtebauliche Missstände in öffentlichen Räumen und im Wohnumfeld. Die Zielsetzungen der Kommunen für die Fördergebiete sind 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 LZ

In diesem Kapitel werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Innenstädte als Ergebnis der Vertiefung des Programms Lebendige Zentren dargestellt. Die Innenstädte gelten vielfach als „Aushängeschild“ einer Stadt und sind identitätsstiftend. Alle Empfehlungen dienen dem Ziel, die Attraktivität der Innenstädte zu stärken. Dies kann auch innerhalb anderer Programme erfolgen. Wichtig ist eine fortgesetzte **Weiterentwicklung der Substanz** der Innenstadt und ihrer **Funktionen**, die auf die aktuellen Herausforderungen reagiert und die **Potenziale der Akteure** vor Ort nutzt.

### Substanz: Freiräume klimagerecht und barrierearm umbauen

Damit die öffentlichen Räume lebendig genutzt werden, brauchen sie eine hohe Aufenthaltsqualität und müssen auch für mobilitätseingeschränkte Menschen zugänglich und nutzbar sein. Mit den Herausforderungen des

demografischen Wandels einerseits und des Klimawandels andererseits ergeben sich neue Anforderungen für die Aufenthaltsqualitäten. Für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels muss die grüne und blaue Infrastruktur neu gedacht werden, um Hitze, Starkregen und Sturm zu begegnen. Frischluftschneisen, Grünraumvernetzung, Regenwassermanagement und Hochwasserschutz sind strategisch zu planen und mit Einzelmaßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Regenwasserinfrastruktur zu untersetzen. Dafür ist es hilfreich, wenn die Kommunen integrierte Klimakonzepte entwickeln. Sie zeigen dann Möglichkeiten, wie bspw. die Neuaufteilung von Straßenräumen für Maßnahmen mit Klimaanpassungsrelevanz zu nutzen.

In den Innenstädten muss der Handlungsspielraum im Einklang mit dem Erhalt der historischen städtebaulichen Struktur und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ausgelotet werden.

Einige Kommunen – das haben die Fallstudien gezeigt – sehen in der stark versiegelten Altstadt keine Begrünungsmöglichkeiten. Insofern ist es wichtig, dass Ansätze und Erkenntnisse zu den Wirkungen kürzlich umgesetzter Maßnahmen in den Kommunen weiterhin gut dokumentiert, ausgewertet und geteilt werden.

Obwohl die Aufmerksamkeit für eine Anpassung städtischer Räume an die Folgen des Klimawandels in den Programmkommunen gewachsen ist, liegt ein umfangreiches Erfahrungswissen zu diesem Thema noch nicht überall vor. Auch in diesen Fällen ist der Erfahrungsaustausch wichtig, um neue Lösungsansätze für die Bewältigung städtebaulicher Zielkonflikte aufzuzeigen.

### **Substanz: Prioritäten für die Bausubstanz ausloten**

In Bezug auf die Weiterentwicklung der **Hochbausubstanz** haben die Fallstudien exemplarisch gezeigt, dass die Städtebauförderung kontinuierlich genutzt wird, um stadt- und identitätsstiftende historische Bauwerke, wie Stadtmauern, Burgen, Schlösser und Kirchen, in der Innenstadt zu erhalten. Dabei hat es sich als sinnvoll erwiesen, dass diese großen Aufgaben auf viele Jahre angesetzt werden, denn eine kürzere Taktung würde den Spielraum für andere Maßnahmen einschränken.

Zielkonflikte sind auch zwischen Denkmalschutz auf der einen und Maßnahmen zum Klimaschutz auf der anderen Seite auszuloten. Die Workshops haben hier jedoch gezeigt, dass zunehmend gestalterische und technische Lösungen entwickelt werden, die bspw. die Nutzung von Solarenergie und den Denkmalschutz vereinbar machen. Grundsätzlich ist das Feld Klimaschutz und -anpassung sowohl durch technische Innovationen als auch gesetzliche Regelungen fortwährend in Bewegung. Mit der kommunalen Wärmeplanung und der Umstellung der Wärmegewinnung auf nicht-fossile Energieträger wird auf die Kommunen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema zukommen. Dies soll perspektivisch von der Begleitforschung aufgegriffen werden. Festzuhalten ist, dass die Bestandserneuerung den positiven Effekt hat, dass die bereits in den Gebäuden steckende graue Energie weiter genutzt wird.

Daran anknüpfend ist es zu begrüßen, wenn die Sicherung und Instandsetzung von Altbauten gelingt, und dies sollte in der Regel Priorität gegenüber einem Neubau haben. Gleichwohl sollte unter Beachtung der energetischen Gesamtbilanz im Einzelfall abgewogen werden, welche Alternative gewählt wird.

### Funktionen: Nutzungsvielfalt weiterentwickeln

Lebendige Zentren übernehmen eine Vielfalt an Funktionen für eine heterogene Nutzerschaft. Knapp die Hälfte der Fördergebiete im Programm LZ ist nach den Angaben der Programmkommunen jedoch von Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen betroffen.

Die Online-Befragung hat ergeben, dass die Programmkommunen die Stärkung der **Wohnfunktion** als besonders relevant bewerten. Dafür müssen die Angebote zielgruppengerecht weiterentwickelt werden. Dabei ist eine steigende Nachfrage durch die größer werdende Gruppe der über 65-Jährigen ebenso zu beachten wie Anreize, für die Schaffung familiengerechter Wohnungen zu sorgen. Die Kommunen können Anpassungsprozesse durch Förderanreize und Beratung für Eigentümer unterstützen. Im Programm LZ können Fördermittel für die Sicherung und innerhalb eines engen Rahmens auch für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden privater Eigentümer genutzt werden, was im Programmjahr 2023 jedoch recht wenig in Anspruch genommen wurde. Hier sollte in den einzelnen Kommunen geprüft werden, ob eine Nachsteuerung sinnvoll ist. Darüber hinaus können die Kommunen die Nutzung von Brachflächen für neue Wohnungsangebote vorantreiben. Kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften sollten dabei unterstützt werden, mit Projekten in den Innenstädten ebenfalls Impulse zu setzen. Auch die Gestaltung des Umfelds durch die Stadt ist ein Anreiz für Investitionen.

Die Kommunen tragen selbst durch die Ansiedlung oder Ertüchtigung von **Verwaltungseinheiten, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie sozialer und touristischer Infrastruktur** zur Nutzungsvielfalt in Innenstädten bei. Die Fallstudien und die Ergebnisse der Workshops zeigen, dass Bildungseinrichtungen (besonders Universitäten, aber auch Schulen, Bibliotheken) aufgrund der intensiven und kontinuierlichen Nutzung von Räumen, aber auch aufgrund eines besonderen projektbezogenen Engagements für die Innenstädte, eine wichtige Rolle spielen. Strategische Standortwechsel können darüber hinaus den Leerstand von schwierigen Einzelimmobilien beseitigen. Darüber hinaus können die Kommunen die Entwicklung **Dritter Orte** selbst voranbringen oder unterstützen. Solche Einrichtungen, in denen die Begegnung von Menschen und die Kommunikation im Mittelpunkt stehen, fördern das soziale Leben in den Innenstädten in besonderer Weise. Sie übernehmen eine zunehmend wichtige Rolle in dem Funktionsmix einer lebendigen Innenstadt, weil sie selbst Identität stiften.

Erwartet wird von Innenstädten aber auch, dass sie **Einzelhandel und Dienstleistungen** in ausreichender Anzahl anbieten. Der Erhalt dieser Funktionen ist zunehmend gefährdet und stellt sich oft schwierig dar, weil die Flächen zu klein oder zu groß sind, Nutzungen nicht zulassen oder die

verkehrliche Erschließung nicht attraktiv ist. Teilweise bindet die Konkurrenz in anderen Lagen die Käuferschaft oder der Absatz verlagert sich in den Online-Handel. Auch der Einzelhandel muss sich weiterentwickeln und tut dies mancherorts auch mit einer Tendenz, Einkaufen zum (sozialen) Erlebnis aufzuwerten. In jedem Fall sollten die mit der Städtebauförderung betrauten Fachbereiche mit der Wirtschaftsförderung und den Händlern zusammen Strategien entwickeln und Unterstützungsmöglichkeiten prüfen. Die Kommunen sollten darüber hinaus durch ihre Regulierungsmöglichkeiten steuernd eingreifen und bspw. bei der Erschließung von integrierten Brachen und städtebaulichen Umstrukturierungen Möglichkeiten für frequenzbringende Einzelhandelsfunktionen prüfen sowie die Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren nach Möglichkeit vermeiden.

### **Potenziale der Akteure vor Ort: Anreize für Engagement schaffen und unterstützen**

Attraktive und identitätsstiftende Innenstädte und Ortskerne entwickeln sich dann, wenn ein breites Spektrum an Akteuren mitwirkt und sich mit (Nutzungs-) Ideen und Ressourcen einbringt. Das können einzelne Bewohnerinnen und Bewohner sein, Gewerbetreibende und Wohnungsunternehmen oder Vereine unterschiedlichster Ausrichtung. Der Workshop 3/2024 hat gezeigt, dass diese Akteure auch zur Entstehung Dritter Orte beitragen.

Um das „Milieu“ von engagementbereiten Akteuren zu erschließen und ihnen Möglichkeiten der aktiven Mitgestaltung zu geben, ist ein aktives, offenes und integriertes Vorgehen erforderlich. Die Rahmenbedingungen unterscheiden sich zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren. Verantwortliche der Städtebauförderung sollten weiterhin aufmerksam für Ideen sein und auch den Mut haben, diese „bottom-up“ in bestehende Planungen aufzunehmen und zu fördern. Das ist bereits in kleinerem Umfang über die Verfügungsfonds möglich, die in den vergangenen Jahren in einigen Kommunen etabliert wurden. Die Strukturen und Regeln für die Verfügungsfonds können auch gemeinsam mit engagierten Akteuren ausgearbeitet werden.

### **Synergieeffekte suchen**

Die vielfältigen Aufgaben in der Innenstadt brauchen breite Unterstützung. Neben den bereits genannten Akteuren, die die Kommunen einbeziehen sollten, ist zu empfehlen, dass sie auch weitere Anknüpfungsmöglichkeiten suchen.

Für die Förderung von Maßnahmen in Innenstädten bieten aber auch immer wieder Programme mit thematischem Bezug Entwicklungsmöglichkeiten. So hat das Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren in den geförderten Kommunen Ressourcen für die Einrichtung von Citymanagements und Beteiligungsstrukturen bereitgestellt. Auch weitere Programme (z. B. Strukturwandel, Hochwasserschutz) werden in einigen Kommunen genutzt.

Synergieeffekte sollten nicht zuletzt mit Finanzierungen aus anderen Ressorts gesucht werden. Auch das ist bereits Praxis in den meisten Kommunen. Gerade

in der Umgestaltung von Straßen und Verkehrsanlagen bieten sich Anknüpfungspunkte.

## 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.

Dieser Jahresbericht 2024 ist der zweite Bericht des 2022/2023 neu aufgebauten Monitorings. Es bezieht sich auf die aktuellen drei Programme der Städtebauförderung. 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. In diesem Jahresbericht 2024 wurden ergänzend Daten des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand ausgewertet.

Die Fördergebiete sind sechs Lagetypen zugeordnet. Die Verschränkung von Lage des Fördergebiets mit dem überwiegenden Baualter hat sich aus Sicht der Begleitforschung grundsätzlich bewährt. Sie ist zwar für eine Reihe der Auswertungen zum Einsatz der Fördermittel recht kleinteilig, bietet aber auch die in diesem Bericht an einigen Stellen genutzte Option für eine einfache Unterscheidung nach Innenstadt/Stadtrand. Eckpunkte zu den Fördergebieten wurden wie im Jahresbericht 2023 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. Die Datenqualität wird aber hinsichtlich der Aktualisierungen nicht als ausreichend eingeschätzt, um kürzere Zeitreihen darstellen und bewerten zu können. 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 mit knapp zwei Drittel der angeschriebenen Kommunen einen ähnlichen Rücklauf wie im vorangegangenen Jahr 2023. Für die Darstellung der Auswertungsergebnisse wurde 2024 in Anlehnung an das Monitoring der Entwicklung in den Programmkommunen mit einer Differenzierung der Kommunen nach Programmbeteiligung gearbeitet. Ergänzend zum Umsetzungsstand wurde zur Vertiefung des Jahresschwerpunkts Lebendige Zentren nach der Relevanz verschiedener Zielsetzungen der Programmkommunen in den Bereichen Stärkung der Innenstädte in ihrer städtebaulichen Funktion und Sicherung und baukulturelle Erhaltung gefragt. Zu den Angeboten der Begleitforschung wurden Themenvorschläge auf inhaltlicher Ebene sowie zu Prozessen und Verfahren im Kontext der Städtebauförderung erhoben.

Die methodische Erweiterung der Begleitforschung auf die Durchführung von **Fallstudien** hat sich aus Sicht des IfS weiterhin 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 LZ ausgewählt. Im kommenden Jahr wird der Schwerpunkt der Begleitforschung auf dem Programm Sozialer Zusammenhalt liegen und die Kommunen für die Fallstudien entsprechend ausgewählt.

Die Bausteine des Monitorings ergänzen sich aus Sicht des IfS gut. Die Auslagerung von zusätzlichen Informationen zu den einzelnen Kommunen in einen Tabellenband führt zu einem kompakten Bericht.

Das Angebot für **Wissenstransfer und Vernetzung** auf den Workshops wurde durch die Vertreterinnen und Vertreter der Programmkommunen gut angenommen. An den drei Workshops nahmen 2024 insgesamt 155 Personen aus 36 unterschiedlichen Programmkommunen, aus dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales, dem Landesverwaltungsamt sowie aus in das Programm eingebundenen Forschungseinrichtungen teil. Damit hat knapp die Hälfte der Programmkommunen das Angebot genutzt. Die Anzahl der Teilnehmenden lag im Schnitt bei über 50 Personen und damit deutlich über den 30 bis 40 im Angebot auf Grundlage früherer Zahlen vorgesehenen Teilnehmenden. Hier muss bei einer Weiterführung der Begleitforschung eine entsprechende Justierung der Sachmittel erfolgen. Um die Akustik bei Rundgängen in der großen Gruppe zu verbessern, hat die Begleitforschung 2024 einen tragbaren Lautsprecher angeschafft. Zudem wurde das Format der Gruppenarbeit in Workshop 1/2024 und 2/2024 genutzt, um mehr Austausch parallel zu ermöglichen. Eine Herausforderung ist, dass die einzelnen Gruppen nicht zu groß sein dürfen, viele Gruppen aber Anforderungen an die Räumlichkeiten und die Anzahl der Moderierenden stellen, die schwieriger zu erfüllen sind. Wichtig ist aus Sicht der Begleitforschung, offen für Formatwechsel zu bleiben.

Beim Workshop 3/2024 wurde dem Besuch verschiedener Projekte in der Dessauer Innenstadt ein besonderer Stellenwert eingeräumt, zu dessen Gunsten auf die Gruppenarbeit verzichtet wurde. Die Vielfalt der Formate soll auch in den Workshops 2025 beibehalten werden. Wie bereits 2023, war es auch 2024 bei einigen Workshops für das IfS schwierig, Referentinnen oder Referenten aus den Programmkommunen für einen Input zu gewinnen. Es ist sehr zu hoffen, dass sich 2025 weiterhin viele verschiedene Programmkommunen als Inputgebende einbringen.

In den Sitzungen der **AG Begleitforschung** wurden auch im Jahr 2024 die aktuell drängenden Fragestellungen besprochen und (daraus) Themen für Workshops abgeleitet. Darüber hinaus wurden die Termine für Nachrichten aus dem Ministerium genutzt. Im Anschluss an die Sitzung 3/2024 erstellte das IfS einen Entwurf für die Positionierung der AG zur angekündigten Kürzung der Städtebauförderung. Die Kürzungsankündigung wurde allerdings noch vor der finalen Abstimmung mit der AG vom Ministerium zurückgenommen. Die Begleitforschung lebt 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](http://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 2023 (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. Im Jahresbericht 2024 wird die Hansestadt Havelberg erstmals als Programmkommune berücksichtigt, sodass sich die Anzahl der Programmkommunen um eins auf 75 erhöht hat.

Die Zuordnung der Programmkommunen zu dem entsprechenden zentralörtlichen Status erfolgte auf Grundlage des Zentrale-Orte-Monitorings des Bundesinstituts 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 (2013-2023)
- 31231-0001: Bestand an Wohngebäuden, Wohnfläche in Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Zahl der Räume in den Gemeinden (2013-2023)

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 (2013-2023)
- 13111-08-02-5-B: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen - Stichtag 30.06. - regionale Ebenen (2014-2023)
- 13211-01-03-5-B: Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen - Jahresdurchschnitt - regionale Ebenen (2018-2023)

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

- Eckwerte der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und ausgewählte Merkmale nach Gemeinden (2018-2023)

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

Analysiert werden, sofern verfügbar, Datenreihen ab 2013, mit 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. Mit dem Zeitraum 2013 bis 2023 wird nun erstmals ein Zeitraum von zehn Jahren betrachtet. In den kommenden Jahren wird dieser Zeitraum von zehn Jahren jeweils um ein Jahr verschoben, sodass im Jahresbericht 2025 der Zeitraum 2014 bis 2024 betrachtet wird.

Im Jahresbericht 2024 werden ergänzend und einmalig Strukturdaten aus dem Zensus 2022 und dem Zensus 2011 ausgewertet. Dabei wird auf folgende Tabellen zurückgegriffen:

- 4000W-3002: Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung - Baujahr (Jahrzehnte) - Art des Gebäudes/ Räume (Gebietsstand 15.05.2022)
- 4000W-1022: Wohnungen: Dauer des Wohnungsleerstands (Gebietsstand 15.05.2022)
- 4000X-3001: Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung - Ausstattung/Baujahr/ Eigentumsform/Eigentumsverhältnisse/Fläche/Gebäudetyp/ Heizungsart/Räume/Wohnungen im Gebäude - Art des Gebäudes (Gebietsstand 09.05.2011)

## Fördergebiete

Die Grundgesamtheit der Fördergebiete wurde für diesen Bericht auf Grundlage der Bewilligungen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Programmjahren 2020 bis 2023 (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 Bund-Länder-Städtebauförderung (eBI) für das Programmjahr 2023 zusammengestellt und analysiert:

- Frage 2.4: Wurde das Fördergebiet vor Aufnahme in das Programm bereits gefördert? (vgl. Kapitel 4.3.1)
- 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 noch zurückzubauenden Wohneinheiten mit Programmmitteln, Sanierung und Sicherung von vor 1949 errichteten Gebäuden: Anzahl Wohneinheiten (nur für Gesamtmaßnahmen im Programm WNE)

Aus dem elektronischen Monitoring zur Bund-Länder-Städtebauförderung (eMo) wurden folgende Informationen für das Berichtsjahr 2022 zusammengestellt und analysiert:

- Frage B 7.1: Kooperationen im Fördergebiet (im Berichtsjahr)

## Fördermittel

Die Darstellung der Fördermittel beruht auf vom MID übermittelten Statistiken zu Erstbewilligungen in den Programmjahren 2020 bis 2023. 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 die Jahre 2022 und 2023 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 (2023)
- 13211-02-05-4-B: Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen sowie Arbeitslosenquoten - Jahresdurchschnitt – regionale Ebenen (2023)

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 (2023)

Die Angaben zur ausländischen Bevölkerung und zu Angebotsmieten wurden, sofern verfügbar, durch die Kommunen bereitgestellt.

### 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 75 Programmkommunen versendet. Die Befragung war über die Plattform LimeSurvey vom 04.09.2024 bis zum 11.10.2024 zugänglich, anschließend erfolgte die Auswertung.

Es beteiligten sich 61% der Programmkommunen an der Befragung. Besonders gut war der Rücklauf aus den Kommunen, die in mehreren Programmen gefördert werden (vgl. Tabelle 5.8).

In diesem Bericht werden Daten zum Umsetzungsstand, zu den Ursachen für Verzögerungen sowie der Relevanz der Kernziele der Städtebauförderung für die Fördergebiete in den verschiedenen Programmen ausgewertet. Die Ergebnisse der Befragung hinsichtlich der Themen für Workshops der Begleitforschung wurden im Rahmen der Arbeit der AG Begleitforschung ausgewertet.

Für die Online-Befragung wurde der folgende Fragebogen verwendet:

### Online-Befragung zur Umsetzung der Städtebauförderung 2024

Im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt ([www.begleitforschung.info](http://www.begleitforschung.info)) findet in diesem Jahr die zweite Kurzbefragung der Kommunen zum Umsetzungsstand der Maßnahmen sowie zu Prioritäten und Zielsetzungen in der Umsetzung statt.

Bitte nutzen Sie zur Übermittlung Ihrer Antworten den Link, den Sie in unserer Mail finden. Wir bitten Sie, die Befragung bis zum 1.10.2024 abzuschließen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich gern an Max Reichenheim ([reichenheim@ifsberlin.de](mailto:reichenheim@ifsberlin.de)).

Herzlichen Dank für Ihre Mitwirkung!

### Fragen zum aktuellen Umsetzungsstand

#### 1. Wie schätzen Sie den Umsetzungsstand der laufenden Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten Ihrer Kommune ein?

- Überwiegend schneller als geplant
- Überwiegend im Zeitplan
- Starke Unterschiede zwischen den Fördergebieten
- Überwiegend leicht verzögert
- Überwiegend stark verzögert

*Filter für Frage 1.1: Wenn Frage 1 „Starke Unterschiede zwischen den Fördergebieten“.*

#### 1.1. Bitte Beschreiben Sie im folgenden Textfeld die Unterschiede im Umsetzungsstand zwischen den Fördergebieten und die Ursachen dafür.

Filter für Frage 1.2: Wenn Frage 1 „Starke Unterschiede zwischen den Fördergebieten“, „Überwiegend leicht verzögert“ oder „überwiegend stark verzögert“.

**1.2. 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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlende personelle Kapazitäten in der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlende Angebote für die Umsetzung/ Neuausschreibung, weil keine oder zu teure Angebote vorlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Probleme beim bei der baulichen Umsetzung (unvorhergesehene Herausforderungen, Materialengpässe etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bearbeitungszeitraum der baufachlichen Prüfung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlende Haushaltsmittel für die Gesamtfinanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Notwendige Umplanungen, da die Höhe der bewilligten Zuwendungen geringer war als erwartet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**1.3. Welche weiteren Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung der Einzelmaßnahmen gibt es in Ihrer Kommune?**

**Fragen zu Prioritäten und Zielsetzungen in der Umsetzung**

**2. Welche Kernziele der Städtebauförderung verfolgen Sie in einem oder mehreren der Fördergebiete in Ihrer Kommune?**

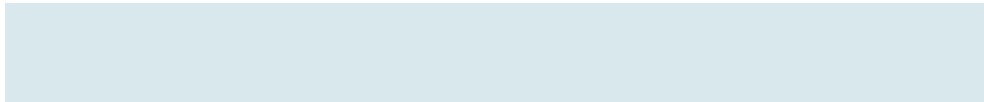
- Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung ihrer Wohnfunktion sowie des Denkmalschutzes
- Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderen stadtbildprägenden 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

*Filter für Frage 2.1: Wenn Frage 2 „Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung ihrer Wohnfunktion sowie des Denkmalschutzes“.*

**2.1. Welche Ziele hinsichtlich der Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und Ortskernen in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung ihrer Wohnfunktion sowie des Denkmalschutzes sind bei der Umsetzung der Städtebauförderung in den Fördergebieten/dem Fördergebiet besonders relevant?**

	Sehr relevant	Eher relevant	Weniger relevant	Nicht relevant
Aufwertung/Ausbau der touristischen Infrastruktur (z. B. Informationsangebote, Leitsysteme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stärkung des Einzelhandels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stärkung der Wohnfunktion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stärkung der Nutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung des sozialen Zusammenhalts	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufwertung innerstädtischer Grünräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anpassung an die Folgen des Klimawandels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stärkung der Kommunikation/Vernetzung von Akteuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2.1.1. Welche weiteren Ziele haben Sie in diesem Bereich und wie relevant sind diese bei der Umsetzung der Städtebauförderung in den Fördergebieten/dem Fördergebiet?**

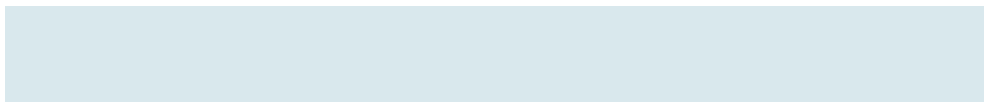


Filter für Frage 2.2: Wenn Frage 2 „Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderen stadtbildprägenden Gebäuden“.

**2.2. Welche Ziele hinsichtlich der Sicherung und baukulturellen Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderen stadtbildprägenden Gebäuden sind bei der Umsetzung der Städtebauförderung in den Fördergebieten/dem Fördergebiet besonders relevant?**

	Sehr relevant	Eher relevant	Weniger relevant	Nicht relevant
Sicherung <u>privater</u> denkmalwerter oder stadtbildprägender Bausubstanz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhalt/Modernisierung <u>privater</u> denkmalwerter oder stadtbildprägender Bausubstanz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherung <u>öffentlicher</u> denkmalwerter oder stadtbildprägender Bausubstanz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhalt/Modernisierung <u>öffentlicher</u> denkmalwerter oder stadtbildprägender Bausubstanz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufwertung von denkmalwerten oder stadtbildprägenden Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufwertung von denkmalwerten oder stadtbildprägenden Straßen, Wegen und Plätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2.2.1. Welche weiteren Ziele haben Sie in diesem Bereich und wie relevant sind diese bei der Umsetzung der Städtebauförderung in den Fördergebieten/dem Fördergebiet?**



**Fragen zu den Angeboten der Begleitforschung**

**3. Für welche fachlich- inhaltlichen Themen besteht aus Ihrer Kommune Interesse für die zukünftigen Workshops 2025?**

- Erarbeitung/Fortschreibung integrierter Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)
- Wärmewende/Kommunale Wärmeplanung
- Umgang mit dem demografischen Wandel
- Ansätze der „Smart City“ in der Städtebauförderung
- Nachhaltige Mobilität
- Sonstige

**3.1. Für welche sonstigen fachlich-inhaltlichen Themen besteht Interesse?**

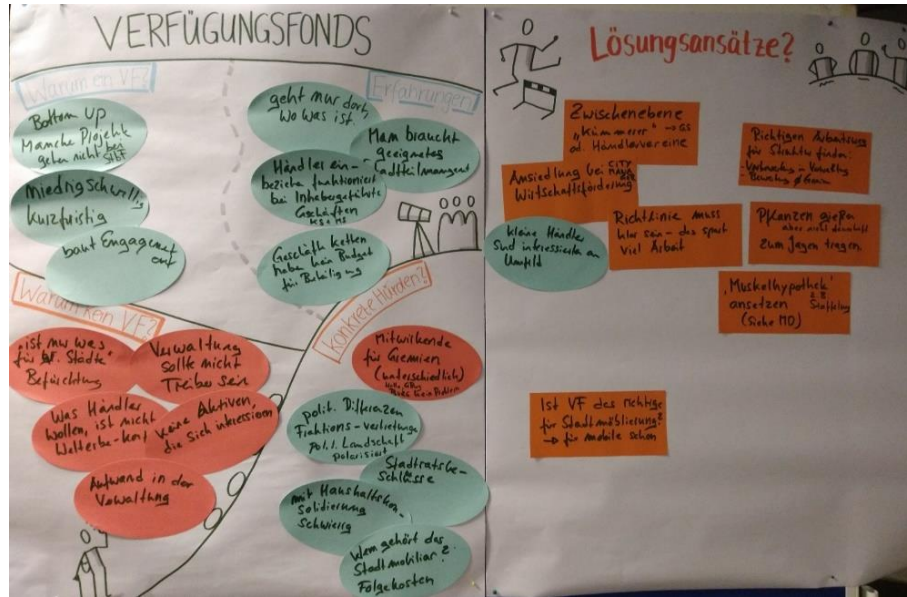
**4. Für welche prozessbezogenen Themen (Fragen der Antragstellung, Abrechnung etc.) besteht aus Ihrer Kommune Interesse für die zukünftigen Workshops 2025?**

**5. Haben Sie weitere Anregungen zu den Workshops (z. B. Formate, Veranstaltungsorte, Referent/innen, Zeitpunkte)?**

# Anhang 2: Ergebnisse der Workshops

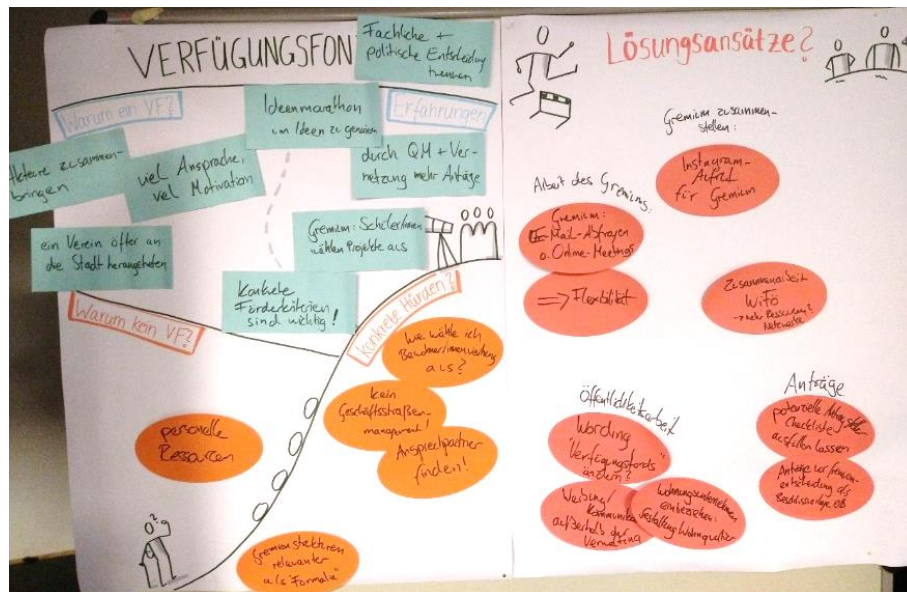
## Ergebnisse des Workshops „Verfügungsfonds: Beitrag und Potenzial für die kooperative Entwicklung zentraler Stadtbereiche“ (1/2024)

Abbildung 0.1: Workshop 1/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1



Quelle: IFS

Abbildung 0.2: Workshop 1/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2



Quelle: IFS, 2024





## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1: Programmbeteiligung und zentralörtliche Funktion der Programmkommunen .....	10
Abbildung 3.1: Bevölkerungsentwicklung 2013-2023 in den Programmkommunen .....	13
Abbildung 3.2: Bevölkerungsentwicklung 2013-2018, 2018-2023, 2021-2022 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	14
Abbildung 3.3: Wanderungssaldo der Jahre 2013-2023 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	15
Abbildung 3.4: Natürlicher Saldo der Jahre 2013-2023 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	16
Abbildung 3.5: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2019-2035 (Basisjahr: 2019) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	17
Abbildung 3.6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2013-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	18
Abbildung 3.7: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Arbeitslosigkeit 2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	20
Abbildung 3.8: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2014-2018, 2018-2023 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	21
Abbildung 3.9: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2023 sowie Pendlersaldo 2018- 2023 (Mittelwert) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	22
Abbildung 3.10: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2013-2018, 2018-2023 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	24
Abbildung 3.11: Verteilung des Wohnungsbestands in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) auf Baualtersklassen in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion (Zensus 2022) .....	26
Abbildung 3.12: Leerstandsquote in den Programmkommunen nach Baualtersklassen und zentralörtlicher Funktion (Zensus 2022) .....	27
Abbildung 4.1: Verteilung der Fördergebiete 2023 der drei Programmtypen auf die Lagetypen .....	33
Abbildung 4.2: Kooperationen im Fördergebiet im Berichtsjahr 2022 (elektronisches Monitoring) .....	36
Abbildung 5.1: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms LZ von Bedeutung sind (n=46) .....	39
Abbildung 5.2: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms SZ von Bedeutung sind (n=32) .....	40
Abbildung 5.3: Problemlagen, die in mindestens knapp der Hälfte der Fördergebiete des Programms WNE von Bedeutung sind (n=77) .....	42
Abbildung 5.4: Gefördert rückgebaute WE 2020-2023 .....	43
Abbildung 5.5: Geförderter Rückbau (WE) 2020-2023 .....	44
Abbildung 5.6: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land auf die drei Programme der Städtebauförderung 2020-2023 .....	48
Abbildung 5.7: Fördermitteleinsatz nach Fördergebietstyp und Programm 2020-2023 .....	49
Abbildung 5.8: Fördermitteleinsatz im Programm Lebendige Zentren 2020-2023 nach Fördergebietstypen .....	50
Abbildung 5.9: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm LZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2023 .....	51
Abbildung 5.10: Fördermitteleinsatz im Programm Sozialer Zusammenhalt 2020-2023 nach Fördergebietstypen .....	53

Abbildung 5.11: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm SZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2023 .....	53
Abbildung 5.12: Fördermitteleinsatz im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung 2020-2023 nach Fördergebietstypen .....	54
Abbildung 5.13: Verteilung der erstbewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Zeitraum 2020-2023 .....	55
Abbildung 5.14: Verteilung der erstbewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Jahr 2023 .....	56
Abbildung 5.15: Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten der Programmkommunen 2024 .....	58
Abbildung 5.16: Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung .....	60
Abbildung 5.17: Kernziele der Städtebauförderung nach Programmkombination der Kommune .....	62
Abbildung 5.18: Relevanz der Ziele hinsichtlich der Stärkung von Innenstädten in den Programmkommunen .....	63
Abbildung 5.19: Relevanz der Ziele hinsichtlich der Sicherung und baukulturellen Erhaltung in den Programmkommunen .....	64
Abbildung 6.1: Impressionen aus den Fördergebieten in Magdeburg .....	66
Abbildung 6.2: Fördergebiete in Magdeburg .....	70
Abbildung 6.3: Fördergebiet Altstadt .....	72
Abbildung 6.4: Aktuelle Projekte der Städtebauförderung in der Magdeburger Altstadt .....	73
Abbildung 6.5: Wohnhäuser aus verschiedenen Bauabschnitten in der Siedlung Reform .....	75
Abbildung 6.6: Impressionen aus der Weißenfelser Altstadt .....	79
Abbildung 6.7: Fördergebiete in Weißenfels .....	83
Abbildung 6.8: Maßnahmen der Städtebauförderung in der Altstadt .....	85
Abbildung 6.9: Aktuelle Projekte der Städtebauförderung in der Weißenfelser Altstadt .....	86
Abbildung 6.10: Impressionen aus dem Fördergebiet „Kernstadt“ in Tangermünde .....	89
Abbildung 6.11: Fördergebiet Lebendige Zentren Tangermünde .....	92
Abbildung 6.12: Fördergebiet Kernstadt Tangermünde .....	93
Abbildung 6.13: Maßnahmen der Städtebauförderung in Tangermünde .....	94
Abbildung 7.1: Impressionen vom Rundgang durch das Stadtteilzentrum Halle-Neustadt ..	106
Abbildung 7.2: Impressionen vom Rundgang durch Burg .....	113
Abbildung 7.3: Impressionen vom Rundgang durch die Dessauer Innenstadt .....	118
Abbildung 0.1: Workshop 1/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1 .....	140
Abbildung 0.2: Workshop 1/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2 .....	140
Abbildung 0.3: Workshop 1/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 3 .....	141
Abbildung 0.4: Workshop 2/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1 .....	141
Abbildung 0.5: Workshop 2/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2 .....	142
Abbildung 0.6: Workshop 2/2024, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 3 .....	142

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1: Bevölkerung (2023) in Programmkommunen und sonstigen Kommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	7
Tabelle 2.2: Verteilung der Fördergebiete auf die Programme in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion 2023 .....	8
Tabelle 2.3: Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung 2023.....	9
Tabelle 2.4: Bevölkerung (2023) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung .....	9
Tabelle 3.1: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern 2013-2018, 2018-2023 und 2022-2023 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion .....	25
Tabelle 4.1: Verteilung der Fördergebiete der sechs Lagetypen auf die Programme der Städtebauförderung .....	32
Tabelle 4.2: Bevölkerung in den Fördergebieten (eBI 2023) .....	34
Tabelle 4.3: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten LZ nach Zentralörtlichkeit.....	35
Tabelle 4.4: Funktionsverluste in den Fördergebieten LZ nach Zentralörtlichkeit .....	35
Tabelle 5.1: Anteil von Programmkommunen in Haushaltssicherung/ Haushaltsnotlage nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung .....	46
Tabelle 5.2: Gesamtübersicht der Verteilung der erstbewilligten Fördermittel (Bund und Land) in T€.....	47
Tabelle 5.3: Verteilung der bewilligten Fördermittel (in T€) auf die Programmkommunen nach Zentralörtlichkeit im Jahr 2023 .....	49
Tabelle 5.4: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2023 .....	51
Tabelle 5.5: Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Letztempfänger 2023 (Einzelmaßnahmen) .....	52
Tabelle 5.6: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel WNE auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2023 .....	56
Tabelle 5.7: Rücklauf der Online-Befragung 2024 nach Zentralörtlichkeit .....	57
Tabelle 5.8: Rücklauf der Online-Befragung 2024 nach Programmkombinationen .....	58
Tabelle 6.1: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Magdeburg .....	66
Tabelle 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Magdeburg 2024 .....	69
Tabelle 6.3: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Magdeburg (2020-2023)....	71
Tabelle 6.4: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Weißenfels.....	79
Tabelle 6.5: Fördergebiete der Städtebauförderung in Weißenfels 2024.....	82
Tabelle 6.6: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Weißenfels (2020-2023) ....	84
Tabelle 6.7: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Tangermünde .....	89
Tabelle 6.8: Fördergebiet der Städtebauförderung in Tangermünde 2024.....	92
Tabelle 6.9: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Tangermünde (2020-2023) 93	