



Institut
für Stadtforschung
und Strukturpolitik

Begleitforschung Städtebauförderung im Land
Sachsen-Anhalt 2022-2025

Jahresbericht 2025

November 2025

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 Vesper
Tabea Bieck

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 13.12.2025

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Gegenstand des Monitorings.....	6
2.1	Methodische Vorbemerkung	6
2.2	Überblick über die Programmkommunen und Fördergebiete	7
3	Entwicklungen in den Programmkommunen.....	11
3.1	Demografie	11
3.2	Soziales und Arbeit	19
3.3	Wohnungsbestand	23
3.4	Fazit.....	26
4	Strukturmerkmale der Fördergebiete	29
4.1	Lage und Baulalter	29
4.2	Demografie	31
4.3	Vertiefung: Fördergebiete Sozialer Zusammenhalt	32
4.3.1	Zusammenhang mit der Städtebauförderung vor 2020	32
4.3.2	Akteure und Kooperationen	33
5	Umsetzung der Städtebauförderung.....	35
5.1	Charakterisierung der Programme und ihnen zugeordneter Gesamtmaßnahmen	35
5.1.1	Gesamtmaßnahmen im Programm Lebendige Zentren (LZ).....	35
5.1.2	Gesamtmaßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ)	36
5.1.3	Gesamtmaßnahmen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)	38
5.2	Monitoring der bewilligten Fördermittel	39
5.2.1	Förderspezifika	39
5.2.2	Rahmenbedingungen der Fördermittelbewilligungen.....	40
5.2.3	Fördermittelbewilligungen im Überblick	42
5.2.4	Fördermittelbewilligungen nach Zentralörtlichkeit	44
5.3	Fördermittelbewilligungen nach Fördergebietstypen.....	45
5.3.1	Fördermittelbewilligungen Lebendige Zentren	46
5.3.2	Fördermittelbewilligungen Sozialer Zusammenhalt (Vertiefung).....	48
5.3.3	Fördermittelbewilligungen Wachstum und nachhaltige Erneuerung.....	50
5.4	Exkurs: Rückbauförderung in Sachsen-Anhalt	53
5.4.1	Hintergrund und Datengrundlage für den Exkurs.....	53
5.4.2	Rückbautätigkeit auf Ebene der Städte	54
5.4.3	Ausblick: Bedarf, Planungen und Hemmnisse für den Rückbau in den Programmkommunen	56
5.4.4	Zusammenfassende Einschätzung zur Rückbauförderung	60
5.5	Fortschritt der Umsetzung der Städtebauförderung.....	62
5.6	Vertiefung Sozialer Zusammenhalt: Umsetzung in den Programmkommunen.....	64
6	Fallstudien Sozialer Zusammenhalt.....	68
6.1	Auswahl und Gegenüberstellung.....	68
6.2	Fallstudie Dessau-Roßlau.....	69
6.2.1	Städtebauförderung in Dessau-Roßlau	71

6.2.2	Vertiefung: Quartier „Am Leipziger Tor“	77
6.2.3	Fazit	81
6.3	Fallstudie Hansestadt Stendal	83
6.3.1	Städtebauförderung in der Hansestadt Stendal	84
6.3.2	Vertiefung: Sozialer Zusammenhalt Stadtsee	89
6.3.3	Fazit	93
6.4	Fallstudie Ilseburg (Harz)	95
6.4.1	Städtebauförderung in Ilseburg (Harz)	96
6.4.2	Fazit: Baukultur und Daseinsvorsorge im Fokus	102
6.5	Querschnittsanalyse der Einschätzungen der Zielerreichung	104
6.5.1	Kernziele der Städtebauförderung.....	104
6.5.2	Vertiefung Sozialer Zusammenhalt	107
7	Schwerpunkthemen und Workshops 2025.....	112
7.1	Inklusive Stadtentwicklung und die Gestaltung öffentlicher Räume....	112
7.2	Die Stadt in Bewegung bringen – Sport in der integrierten Stadtentwicklung	117
7.3	MitMachStadt – Ideen für Kommunikation, Vernetzung und Aktivierung	123
8	Fazit und Ausblick	129
8.1	Einordnung der Rahmenbedingungen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt	129
8.2	Reichweite und Schwerpunkte der Förderung	131
8.3	Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms Sozialer Zusammenhalt	131
8.4	Bilanz und Ausblick Begleitforschung	133
	Anhang 1: Methodische Anmerkungen	137

1 Einleitung

Dies ist der dritte 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 2025 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 Arbeitsgruppen-gespräche wurden an alle Programmkommunen versendet, die sich für den Verteiler der Begleitforschung angemeldet haben. Im Oktober 2025 umfasste der Verteiler etwa 90 Personen, 46 Programmkommunen sind vertreten. Das entspricht 61% der Programmkommunen in Sachsen-Anhalt. Aufgrund von Personalwechseln ist das eine Kommune weniger als im Vorjahr.

Die Struktur dieses Berichts entspricht den Berichten der vergangenen Jahre: Im Kapitel 2 wird 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. Ein Exkurs widmet sich der Umsetzung der Rückbauförderung in Sachsen-Anhalt. Zu diesem Thema werden auch Ergebnisse einer Online-Befragung präsentiert, sowie Informationen zur Umsetzung der Programme. Mit Fallstudien zur Städtebauförderung in drei Programm-kommunen wird in Kapitel 6 die Umsetzung des Programms Sozialer Zusammenhalt anhand von drei Fördergebieten vertieft. Die Dokumentation der drei Workshops des Jahres 2025 ist in Kapitel 7 enthalten, im Kapitel 8 wird ein Fazit einschließlich Einordnung der Rahmenbedingungen und ausgewählter Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms Sozialer Zusammenhalt präsentiert. Zudem wird ein Rückblick auf die Programmbegleitung der Jahre 2022 bis 2025 und ein Ausblick auf 2026 bis 2029 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 in den bisherigen Jahresberichten 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 beigelegt.

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 2025 kann bzw. muss dabei erstmals auf die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung mit Basis Zensus 2022 zurückgegriffen werden. Aus methodischen Gründen wurden deshalb Anpassungen bei den betrachteten Zeiträumen vorgenommen (vgl. Kapitel 3).

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 2024 wurden insgesamt für 76 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, knapp über 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 2024 ist ein Grundzentrum (Seehausen (Altmark)) als neue Programmkommune hinzugekommen, die Anzahl der Programmkommunen ist damit von 75 auf 76 gestiegen.

Der Anteil der Programmkommunen an allen Kommunen Sachsens-Anhalts liegt bei gut einem Drittel (35%). Ihre etwa 1,65 Mio. Einwohner machten 2024 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 (2024) in Programmkommunen und sonstigen Kommunen nach zentralörtlicher Funktion

Zentralitätstyp	Programmkommunen		sonstige Kommunen		Gesamt	
	Anzahl	Bevölkerung	Anzahl	Bevölkerung	Anzahl	Bevölkerung
Oberzentrum	3 (100%)	546.498 (100%)	-	-	3 (100%)	546.498 (100%)
Mittelzentrum	22 (100%)	632.383 (100%)	-	-	22 (100%)	632.383 (100%)
Grundzentrum	45 (52%)	434.738 (65%)	41 (49%)	237.221 (35%)	86 (100%)	671.959 (100%)
ohne z. F.	6 (6%)	32.603 (11%)	101 (94%)	252.154 (89%)	107 (100%)	284.757 (100%)
Gesamt	76 (35%)	1.646.222 (77%)	143 (66%)	489.375 (23%)	218 (100%)	2.135.597 (100%)

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

In den drei Oberzentren lebten mit rund 546.000 Personen ein Drittel der insgesamt 1,65 Mio. Einwohner der Programmkommunen. Die 632.000 Einwohner der 22 Mittelzentren machten etwas weniger als 40% der Bevölkerung der Programmkommunen aus. In den 45 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 76 Programmkommunen wurden Fördermittel für Projekte in insgesamt 160 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 2024 sind vier neue Gesamtmaßnahmen in die Städtebauförderung aufgenommen worden (haben erstmals Bewilligungen erhalten): Jeweils zwei in den Programmen SZ (in Seehausen (Altmark) und Naumburg (Saale)) und WNE (in Halle (Saale) und Harzgerode). Die Anzahl der Fördergebiete hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um vier 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 62% deutlich. In den Grundzentren ist dagegen das Programm LZ (35%) nur wenig seltener vertreten als WNE (43%).

Tabelle 2.2: Verteilung der Fördergebiete auf die Programme in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion 2024

Zentralitätstyp	LZ	SZ	WNE	Gesamt
Oberzentrum	6 (25%)	7 (29%)	11 (46%)	24 (100%)
Mittelzentrum	15 (22%)	11 (16%)	42 (62%)	68 (100%)
Grundzentrum	21 (35%)	13 (22%)	26 (43%)	60 (100%)
Ohne z. F.	4 (50%)	3 (38%)	1 (13%)	8 (100%)
Gesamt	46 (29%)	34 (21%)	80 (50%)	160 (100%)

Quelle: eigene Darstellung IfS

In Tabelle 2.3 werden Programmkommunen unterschieden, die jeweils nur in einem der drei Programme LZ, SZ und WNE vertreten sind und jene, die in mehreren Programmen eine Förderung erhalten.¹ Von den 76 Programmkommunen erhält knapp ein Drittel (30%) 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 mit Ausnahme des neu hinzugekommenen Grundzentrums Seehausen (Altmark) keine Änderungen ergeben.

¹ Eine Darstellung der Daten nach den Programmen, in der die Werte der einzelnen Programmkommunen jeweils für alle Programme berücksichtigt werden, befindet sich im Tabellenband (Anhang 2).

Tabelle 2.3: Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung 2024

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				3 (100%)	3 (100%)
Mittelzentrum	2 (9%)		6 (27%)	14 (64%)	22 (100%)
Grundzentrum	16 (36%)	12 (27%)	12 (27%)	5 (11%)	45 (100%)
Ohne z. F.	3 (50%)	2 (33%)		1 (17%)	6 (100%)
Gesamt	21 (28%)	14 (18%)	18 (24%)	23 (30%)	76 (100%)

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 (2024) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				546.498 (100%)	546.498 (100%)
Mittelzentrum	45.234 (7%)		151.134 (24%)	436.015 (69%)	632.383 (100%)
Grundzentrum	122.686 (28%)	96.736 (22%)	139.852 (32%)	75.464 (17%)	434.738 (100%)
ohne z. F.	9.693 (30%)	8.780 (27%)		14.130 (43%)	32.630 (100%)
Gesamt	177.613 (11%)	105.516 (6%)	290.986 (18%)	1.072.107 (65%)	1.646.222 (100%)

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 76 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 28 Kommunen werden im Programm SZ gefördert. Neben den 14 Kommunen des Typs „Nur SZ“ sind dies 14 weitere Kommunen: alle drei Oberzentren, neun 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.

unnen im



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 dabei die aktuell verfügbaren Daten der amtlichen Statistik (Demografie, soziale und wirtschaftliche Situation, Wohnungsbestand) verwendet, die auf gesamtstädtischer Ebene für alle Programmkommunen vorliegen und aufgrund einheitlicher Datenquellen fundierte Vergleiche zwischen den Programmkommunen ermöglichen.

Für den Jahresbericht 2025 liegen erstmals die auf Grundlage des Zensus 2022 angepassten Daten der Fortschreibung des Bevölkerungsstands und des Wohngebäude- und Wohnungsbestands für die Jahre 2022 bis 2024 vor. Um ein methodisch unverfälschtes Ergebnis zu erreichen, war es daher notwendig, von dem in den letzten Berichten verwendeten Zehn-Jahres-Zeitraum abzuweichen. Es werden die Zeiträume 2011 bis 2016, 2016 bis 2021, 2022 bis 2024 und 2011 bis 2024 betrachtet. Die Veränderung von 2021 bis 2022 ist nicht darstellbar, da der Zensus hier zu einem Bruch führen würde. Für die Daten zu den Themen Soziales und Arbeit kann das bisherige Vorgehen dagegen weitergeführt werden.

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 2024 und soll auch in zukünftigen Jahresberichten entsprechend weitergeführt werden.

3.1 Demografie

Programmkommunen im demografischen Wandel – deutlicher Bevölkerungsrückgang trotz Wanderungsgewinnen

- Alle Programmkommunen zusammen verloren 2011 bis 2024 knapp 89.000 Einwohner (5,1%), nur vier Kommunen wuchsen in diesem Zeitraum leicht.
- Die Anzahl der Personen im Erwerbstätigenalter nahm 2011 bis 2024 in allen Typen von Programmkommunen deutlich ab. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen nahm 2011 bis 2016 und 2016 bis 2021 zu, 2022 bis 2024 war ein Rückgang zu verzeichnen.
- Alle Zentralitätstypen verzeichneten zwischen 2014 und 2024 Wanderungsgewinne, welche die Sterbefallüberschüsse jedoch nicht

ausgleichen konnten. Im Jahr 2024 fiel der Wanderungssaldo in den Programmkommunen geringer aus als in den beiden Vorjahren.

- Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht von einer Bevölkerungsentwicklung der Programmkommunen von -234.000 (-14,2%) zwischen 2023 und 2040 aus.

Bevölkerungsentwicklung im Überblick

Die Bevölkerungsentwicklung wird im Folgenden zunächst für den Zeitraum 2011 bis 2024 beschrieben. Hier haben die einleitend erwähnten Korrekturen des Zensus einen Einfluss auf das Ergebnis. Anschließend werdend daraus mehrere kürzere Zeiträume herausgegriffen, die sich nur auf Grundlage der Fortschreibungen berechnen. Diese sind absolut von den Korrekturen des Zensus nicht betroffen.

Die Einwohnerzahl² Sachsen-Anhalts ist zwischen 2011 und 2024 um 140.000 (6,2%) zurückgegangen. Die Programmkommunen haben in diesem Zeitraum mit einem Rückgang von knapp 89.000 (5,1%) etwas weniger Bevölkerung verloren. In den drei Oberzentren verlief die Entwicklung sogar leicht positiv: Zwischen 2011 und 2024 stieg die Bevölkerung hier um 0,3%.

Deutlich negativer war die Entwicklung in den geförderten Mittelzentren (-7,1%), Grundzentren (-8,1%) und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (-9,9%), die alle unter dem Landesdurchschnitt lagen. Besonders in den Kommunen, die keine Fördermittel aus der Städtebauförderung erhielten – also ausschließlich Grundzentren und Gemeinden ohne zentrale Funktion – schrumpfte die Bevölkerung zwischen 2011 und 2024 um 9,5%.

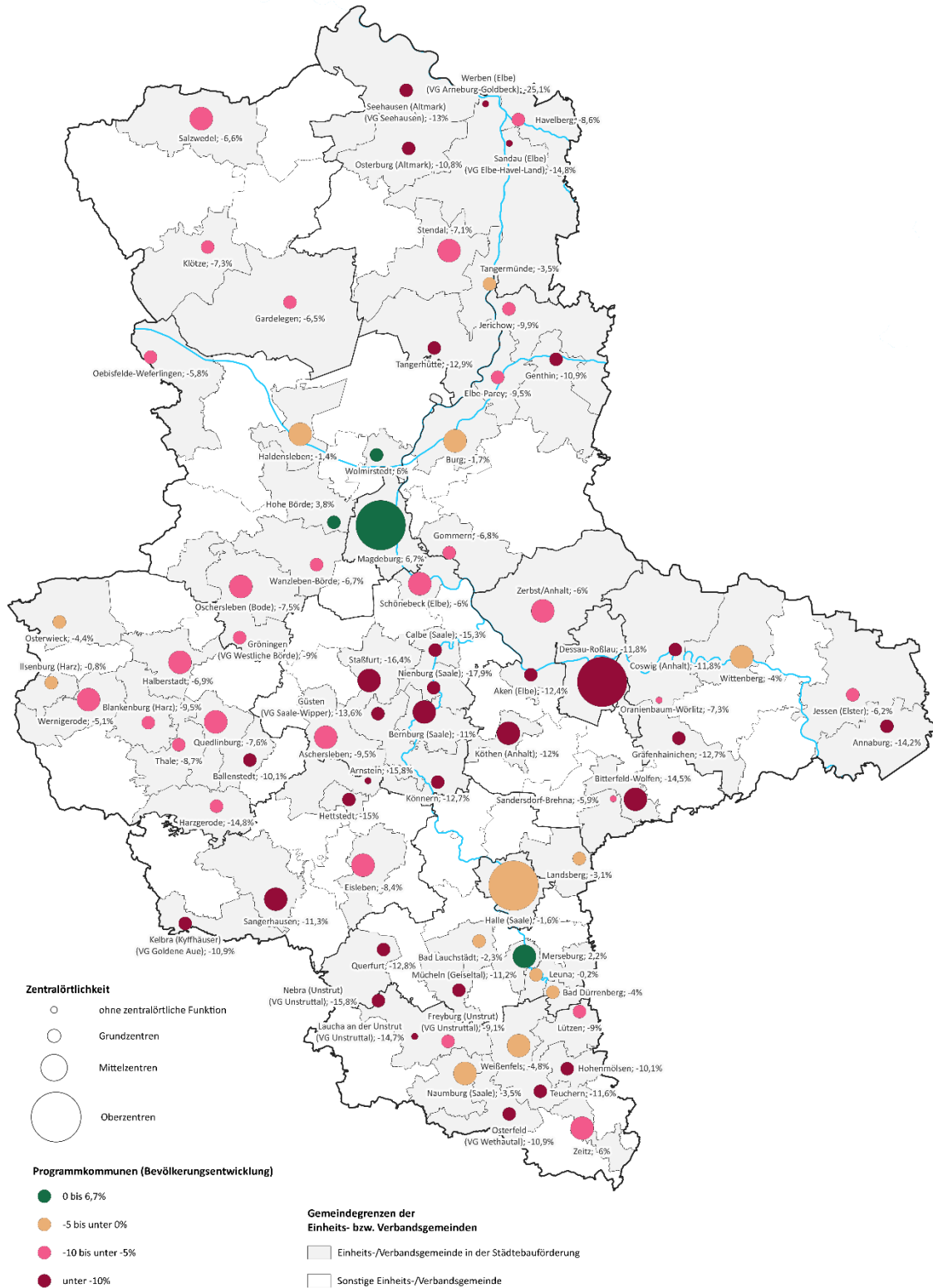
Die kartografische Darstellung in Abbildung 3.1 zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung selbst innerhalb der gleichen Zentralitätstypen stark variiert. Besonders auffällig ist der Bevölkerungsanstieg in der Landeshauptstadt Magdeburg (+6,7%), der die Gesamtbilanz der Oberzentren und der Programmkommunen insgesamt positiv beeinflusst. Ganz anders sieht es in Dessau-Roßlau aus: Das Oberzentrum verzeichnete einen deutlichen Rückgang von 11,8%. Insgesamt wuchs die Bevölkerung in nur vier Programmkommunen leicht, während 32 Kommunen einen Rückgang von mehr als 10% erlebten.

Die detaillierten Entwicklungen der einzelnen Kommunen sind in Anhang 3 aufgeführt. An dieser Stelle soll jedoch die regional unterschiedlich verlaufende demografische Entwicklung hervorgehoben werden. Im Umland der Oberzentren Magdeburg und Halle (Saale) liegen die meisten Grund- und Mittelzentren, die nur geringe Bevölkerungsverluste (höchstens 5%) oder sogar leichtes Wachstum verzeichnen. Deutlich stärker negativ fällt die Entwicklung in den Programmkommunen der Landesmitte aus, insbesondere in den Kreisen Mansfeld-Südharz, Salzlandkreis und Anhalt-Bitterfeld. Dort verlor die

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

Mehrheit der Kommunen zwischen 2011 und 2024 mehr als 10 % ihrer Bevölkerung (vgl. Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1: Bevölkerungsentwicklung 2011-2024 in den Programmkommunen

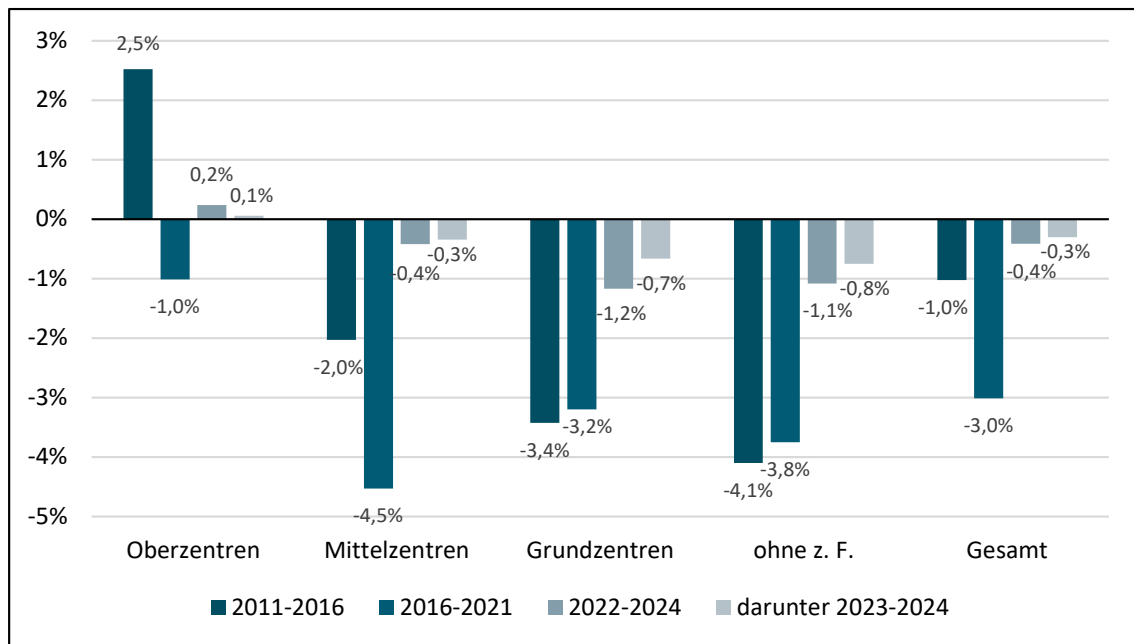


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Darstellung IfS, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2020) <http://www.bkg.bund.de>

Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2016 lag in den Programmkommunen bei -1,0%. In den Oberzentren trug die Zuwanderung Geflüchteter in diesen Jahren zu einer positiven Entwicklung bei (+2,5%). Im anschließenden Zeitraum 2016 bis 2021 verschärfte sich der Rückgang auf -3,0% und lag damit zwei Prozentpunkte unter dem vorherigen Zeitraum. Besonders in den Ober- und Mittelzentren war dieser Unterschied deutlich ausgeprägt, da auf die starken Zuwanderungsgewinne bis 2016 ein Rückgang folgte.

In den Jahren 2022 bis 2024 blieb die Bevölkerungsentwicklung in den Mittelzentren leicht negativ. Die Oberzentren verzeichneten dagegen in geringem Umfang ein Wachstum, das jedoch ausschließlich auf die Landeshauptstadt Magdeburg entfiel. Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion wiesen prozentual höhere Verluste auf (vgl. Abbildung 3.2).

Abbildung 3.2: Bevölkerungsentwicklung 2011-2016, 2016-2021, 2022-2024 und 2023-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



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

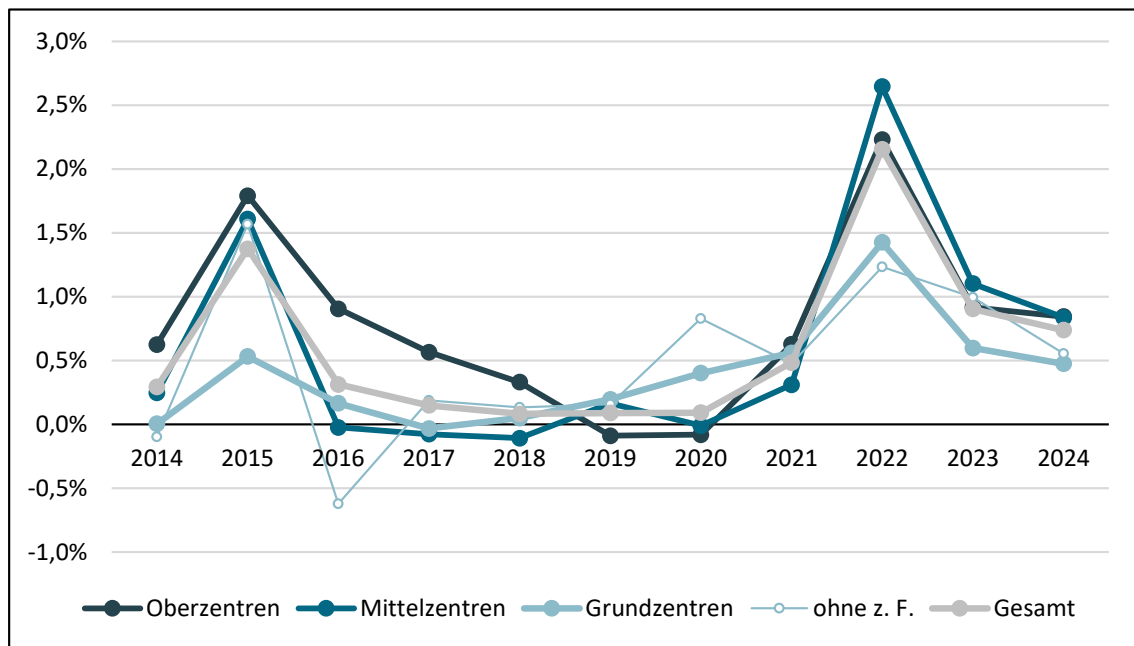
Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 3.3 zeigt die jährlichen Wanderungssalden der Programmkommunen von 2014 bis 2024, aufgeschlüsselt nach ihrer zentralörtlichen Funktion. Im Jahr 2024 lag der Wanderungssaldo der Programmkommunen insgesamt bei +12.191, was +0,7% der Bevölkerung des Vorjahrs entspricht – derselbe Wert wie im Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts. Damit gingen die Wanderungsgewinne im Vergleich zu den beiden Vorjahren weiter zurück – 2022 betrugen sie noch +2,2%, 2023 +0,9% – und nähern sich dem Niveau von 2021 (+0,6%) an.

Seit 2014 ist die Bilanz der Programmkommunen jedes Jahr positiv ausgefallen (vgl. graue Linie in Abbildung 3.3). Besonders auffällig sind die Spitzenwerte in den Jahren 2015 und 2022, die durch starke Zuwanderung geprägt waren. In den Grundzentren fielen diese Zuwächse jeweils deutlich geringer aus als in den Mittel- und Oberzentren.

In den übrigen Jahren lag der Wanderungssaldo meist zwischen 0% und +0,5% und damit fast im Gleichgewicht. Aufgrund der geringen Anzahl der Kommunen ohne zentralörtliche Funktion unterliegen diese Werte stärkeren Schwankungen.

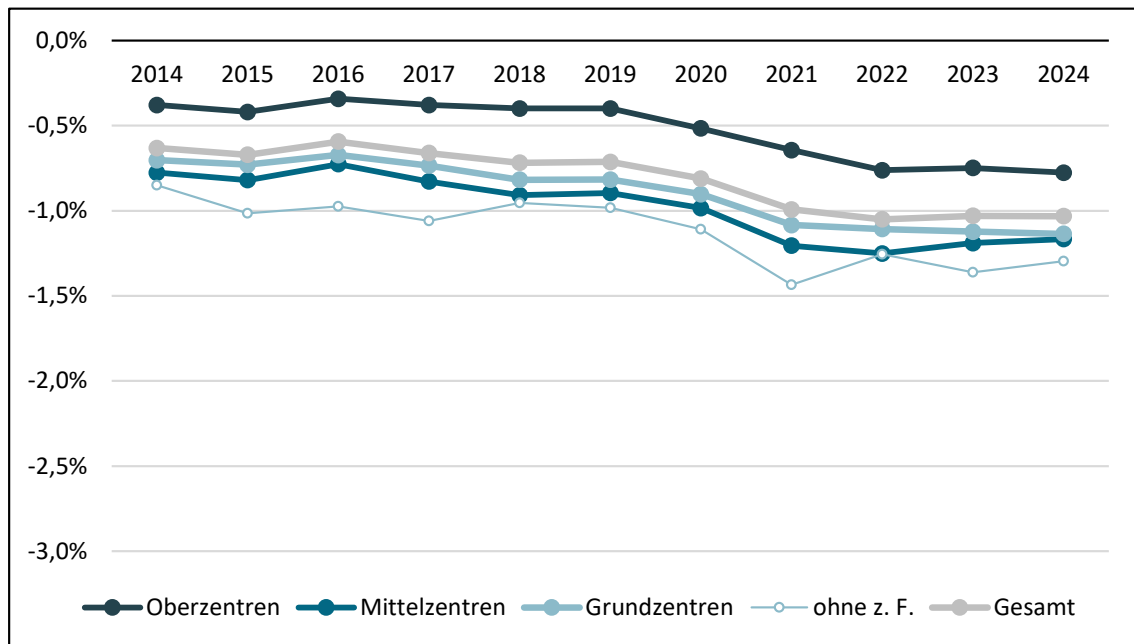
Abbildung 3.3: Wanderungssaldo der Jahre 2014-2024 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



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 2014 bis 2024 durchgehend negativ, da die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle nicht ausglich. Im Jahr 2024 lag er insgesamt bei -17.042 (-1,0% der Bevölkerung des Vorjahres). Während die Entwicklung in den Jahren bis 2019 auf einem gleichbleibenden Niveau erfolgte, haben sich die Sterbefallüberschüsse ab dem Jahr 2020 etwas erhöht. In den Oberzentren war der natürliche Saldo über den gesamten Zeitraum hinweg etwas weniger stark negativ als in den Mittel- und Grundzentren sowie in den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (vgl. Abbildung 3.4).

Abbildung 3.4: Natürlicher Saldo der Jahre 2014-2024 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 diesen übersteigenden Sterbefallüberschüsse in den Programmkommunen zwischen 2014 und 2024 eine negative Bevölkerungsentwicklung bewirkt. Lediglich in den Oberzentren waren die Wanderungsgewinne hoch genug, um diese zu kompensieren und über den gesamten Zeitraum betrachtet zu einer ausgeglichenen Entwicklung 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.

Entwicklung der Altersstruktur

Die Altersstruktur hat sich in Sachsen-Anhalt in den letzten Jahren deutlich verändert und liefert wichtige Hinweise für die Analyse demografischer Trends. Zur Untersuchung werden drei Altersgruppen unterschieden: unter 18 Jahre, 18 bis unter 65 Jahre sowie 65 Jahre und älter. So lassen sich Entwicklungen bei Kindern und Jugendlichen, Personen im Erwerbsalter und älteren Menschen präzise erfassen.

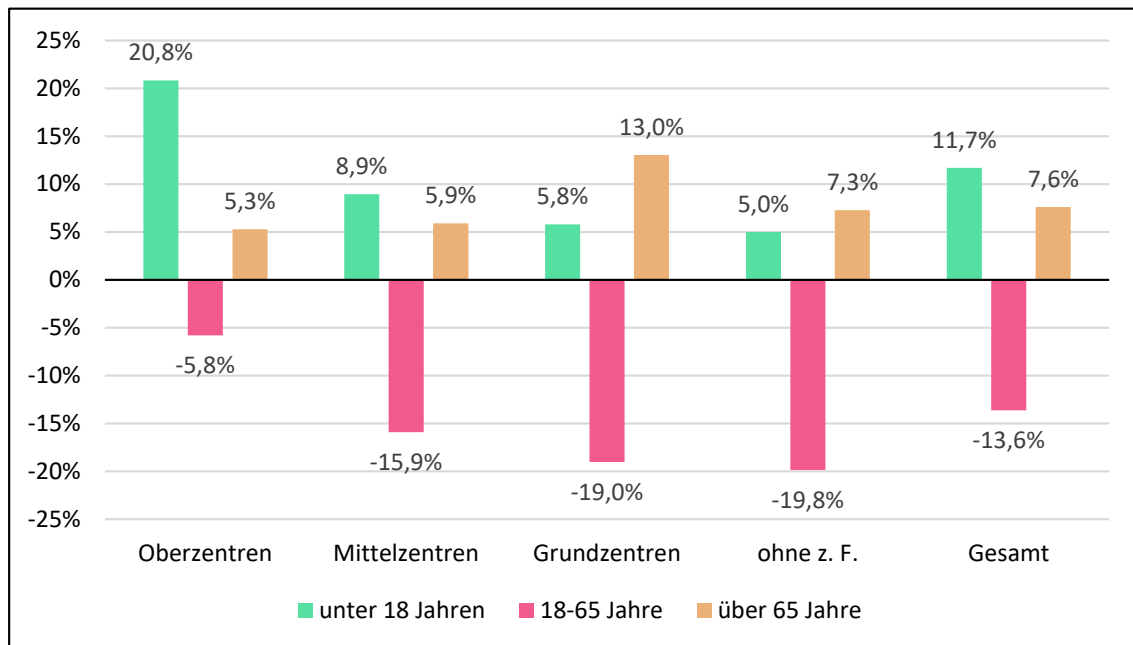
Zwischen 2011 und 2024 stieg in den Programmkommunen die Zahl der Kinder und Jugendlichen um knapp 26.000 Personen bzw. 11,7%, während die Gruppe der Menschen im Rentenalter um rund 33.000 Personen bzw. 7,6% zunahm. Demgegenüber stand jedoch ein deutlich stärkerer Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, deren Zahl um 147.000 Personen bzw. 13,6% sank. Besonders betroffen waren dabei die Mittel- und Grundzentren sowie die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion, während die Oberzentren mit einem Rückgang von 5,8% wesentlich geringer betroffen waren (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt insgesamt -15,4%).

Der Anstieg der Anzahl Kinder und Jugendlicher fiel insbesondere in den Oberzentren auf: Dort lag die Zahl 2024 um mehr als 14.000 Personen – also etwa ein Fünftel – über dem Wert von 2011. Doch auch in den übrigen Programmkommunen nahm die Zahl der Kinder und Jugendlichen zu (Sachsen-Anhalt: +9,3%).

Die Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren wuchs in den Ober- und Mittelzentren mit +6,1% vergleichsweise moderat, während die Grundzentren mit +13,0% einen deutlich stärkeren Anstieg verzeichneten (Sachsen-Anhalt: +9,4%).

Abbildung 3.5 veranschaulicht die Entwicklung der drei Altersgruppen nach Zentralitätstyp der Kommunen.

Abbildung 3.5: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2011-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion

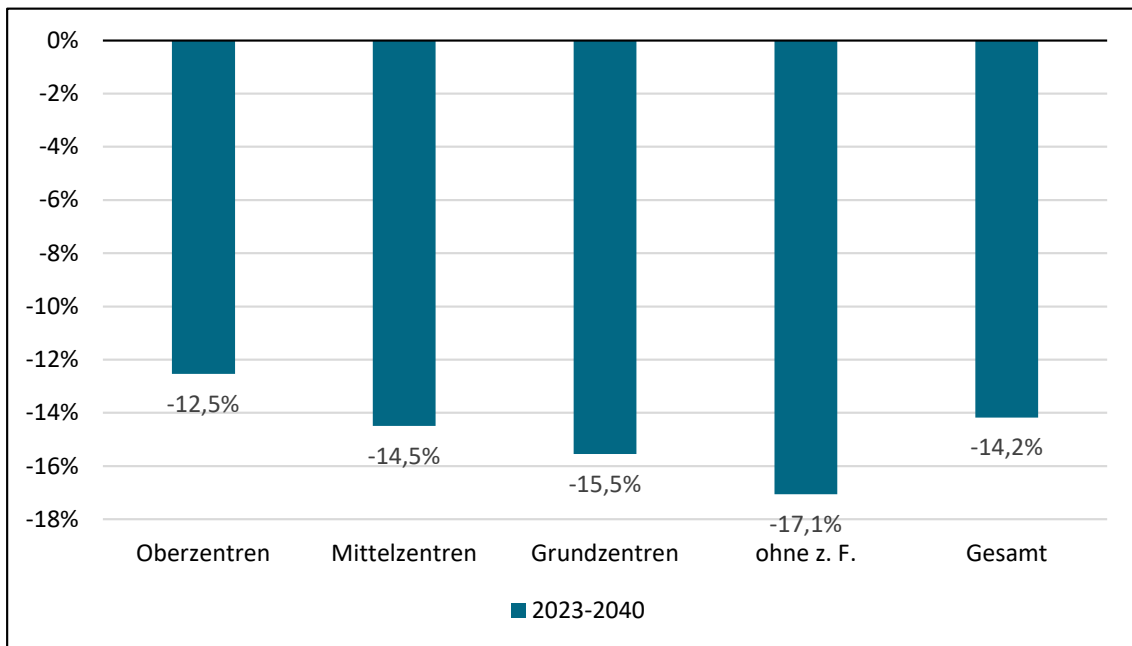


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Bevölkerungsprognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts aus dem Jahr 2025 (Basisjahr: 2022) geht für das gesamte Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2023 bis 2040 von einem Bevölkerungsrückgang um fast 320.000 (14,8%) aus. Der Rückgang in den Programmkommunen wird dabei anteilig mit -14,2% nur wenig geringer erwartet (234.000). Unterdurchschnittlich wird laut Prognose nur der Bevölkerungsverlust in den Oberzentren (-12,5%) sein. Der höchste Verlust wird mit -17,1% für die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion prognostiziert (vgl. Abbildung 3.5).

Abbildung 3.6: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2023-2040 (Basisjahr: 2022) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion

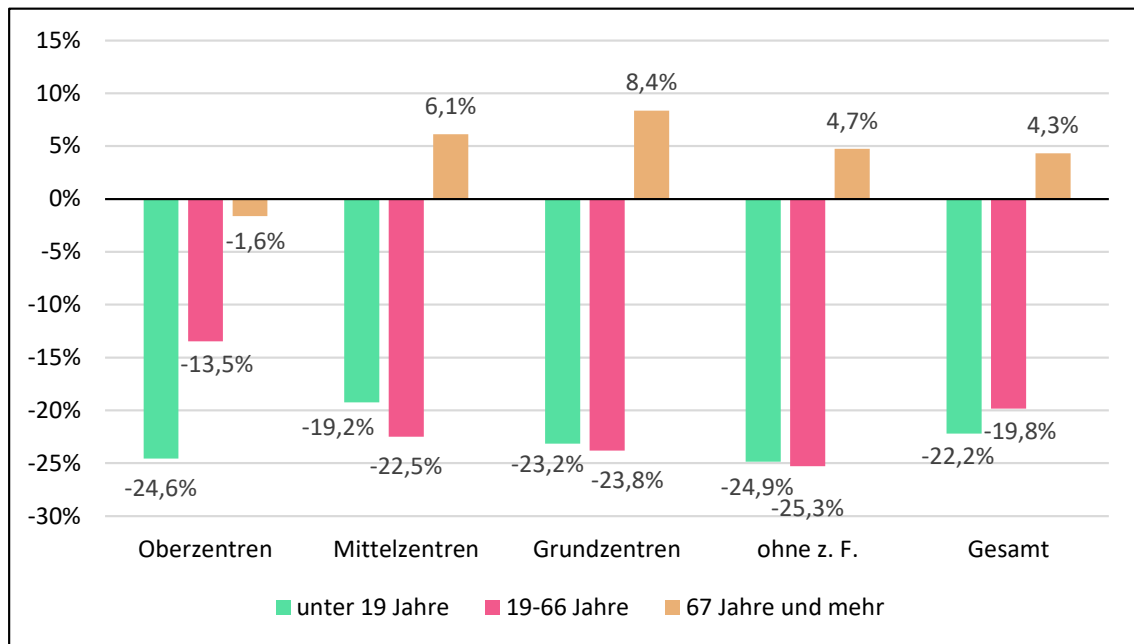


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Die Bevölkerungsprognose betrachtet auch die Entwicklung verschiedener Altersgruppen.³ Für die Zahl der unter 19-Jährigen geht sie bis 2040 in den Programmkommunen von einem Rückgang um ca. 58.000 (22,2%) gegenüber dem Jahr 2023 aus. Die Bevölkerung zwischen 19 und 67 Jahren wird nach den Ergebnissen bis zum Jahr 2040 um ca. 194.000 (19,8%) zurückgegangen sein. Für die Bevölkerung im Alter von 67 Jahren und mehr wurde ein Zuwachs in Höhe von knapp 18.000 (4,3%) berechnet (vgl. Abbildung 3.7). In den Mittelzentren, Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion wird der Rückgang in der Altersgruppe der 19- bis 67-Jährigen anteilig deutlich stärker ausfallen als in den Oberzentren.

³ Das Statistische Landesamt verwendet bei der Präsentation der Bevölkerungsvorausberechnung eine von der Bevölkerungsstatistik abweichende Einteilung der Altersgruppen.

Abbildung 3.7: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2023-2040 (Basisjahr: 2022) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Altersgruppen



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

3.2 Soziales und Arbeit

Mehr Arbeitslose – weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

- Die Mittel- und Oberzentren verzeichnen, ähnlich wie in den übrigen ostdeutschen Ländern, einen gegenüber den Grundzentren deutlich höheren Anteil an Arbeitslosen und Empfängern von Transferleistungen.
- Der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung im Alter von 18 bis 65 Jahren ist 2024 gegenüber 2023 leicht angestiegen.
- Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (SVA) war 2023 bis 2024 in den Mittel- und Grundzentren rückläufig.
- Der Pendlersaldo ist in den vergangenen fünf Jahren in den Programmkommunen aller Zentralitätstypen weitgehend stabil geblieben.

Transferleistungsbezug nach SGB II und Arbeitslosigkeit

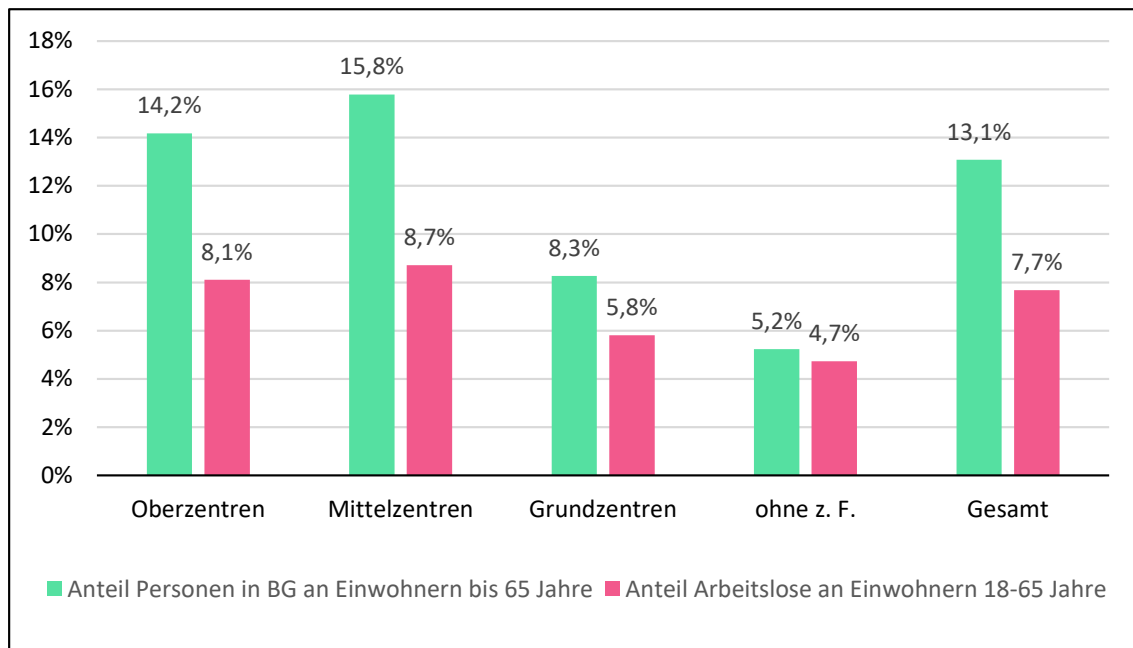
Um die soziale und wirtschaftliche Lage in den Programmkommunen zu beleuchten, werden zunächst zwei zentrale Indikatoren betrachtet: der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II unter der Bevölkerung unter 65 Jahren und der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter

von 18 bis 65 Jahren.⁴ Diese Kennzahlen liefern aussagekräftige Einblicke: Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften die Verbreitung von Unterstützungsbedarf und Armutsrisiken aufzeigt, gibt der Arbeitslosenanteil Aufschluss über die Beschäftigungssituation und wirtschaftliche Aktivität der erwerbsfähigen Bevölkerung. Zusammen ermöglichen sie einen differenzierten Blick auf die sozialen und ökonomischen Herausforderungen der Programmkommunen.

Zum 31.12.2024 lag der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren in Sachsen-Anhalt bei 11,3%. Die Werte für die Programmkommunen sind in Abbildung 3.8 dargestellt. Besonders hoch war der Anteil in den Oberzentren (14,2%) und Mittelzentren (15,8%), weshalb der Gesamtwert für die Programmkommunen mit 13,1% über dem Landesdurchschnitt liegt. In den Grundzentren fiel der Anteil mit 8,3% dagegen deutlich niedriger aus.

Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis 65 Jahren lag im Jahresdurchschnitt 2024 in den Programmkommunen bei 7,7%, während er in Sachsen-Anhalt bei 7,0% lag. Besonders hoch war der Wert in den Ober- und Mittelzentren, in den Grundzentren und in den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion fiel er niedriger aus (vgl. Abbildung 3.8).

Abbildung 3.8: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Arbeitslosigkeit 2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



Quelle: Personen in Bedarfsgemeinschaften: Bundesagentur für Arbeit (Werte für Dezember 2024); Arbeitslosigkeit: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Jahresdurchschnitt 2024) (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

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

Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren lag in den Programmkommunen Ende 2024 insgesamt 0,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres (13,3%).⁵ Der Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung von 18 bis 65 Jahren in den Programmkommunen ist gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2023 (7,4%) um 0,3 Prozentpunkte leicht angestiegen.

Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort gibt Aufschluss darüber, wie sich die Zahl der Arbeitsplätze und der Arbeitsmarkt in den Kommunen verändert haben. In den Programmkommunen stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2014 und 2024 insgesamt um 2,3% (Sachsen-Anhalt: +2,5%).

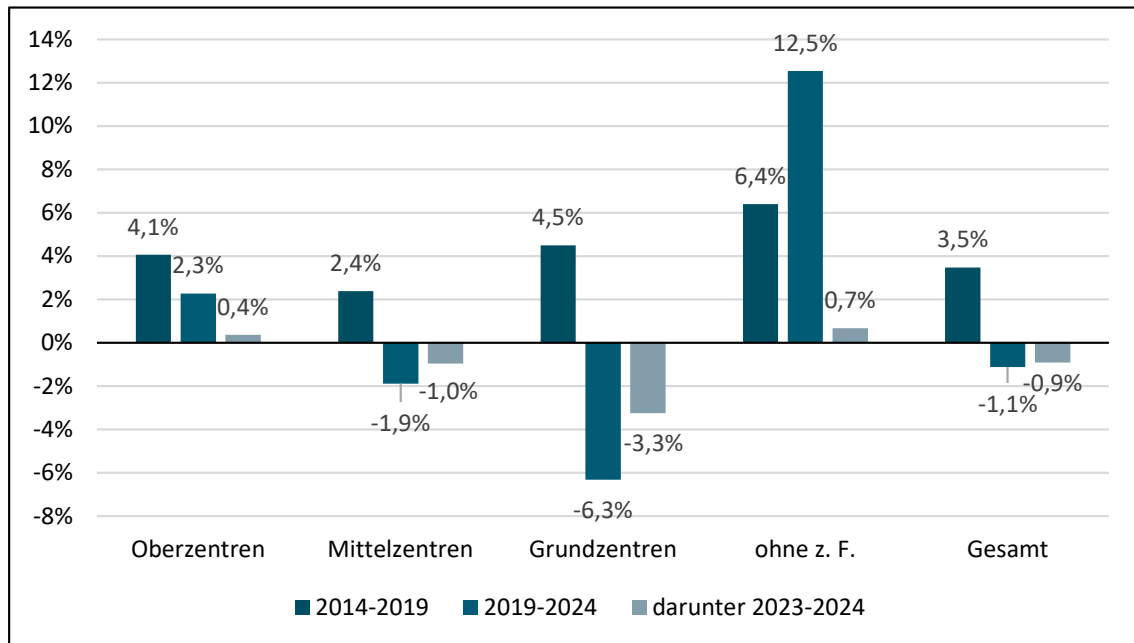
Betrachtet nach Zentralitätstypen fällt auf, dass der Anstieg in den Oberzentren mit +6,4% deutlich stärker war als in den Mittelzentren (+0,5%). Besonders hoch war der prozentuale Zuwachs in den sechs Programmkommunen ohne zentralörtliche Funktion, bedingt durch Entwicklungen in einzelnen Kommunen. In den Grundzentren ging die Zahl der Beschäftigten im selben Zeitraum hingegen um 2,0 % zurück.

Analysiert man die Teilzeiträume (vgl. Abbildung 3.9), zeigen die Oberzentren und die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sowohl von 2014 bis 2019 als auch von 2019 bis 2024 kontinuierliche Zuwächse. Dagegen war die Entwicklung in den Mittel- und Grundzentren im Zeitraum 2019 bis 2024 rückläufig. Bei den Grundzentren führte dies, anders als bei den Mittelzentren, zu einem insgesamt negativen Ergebnis für den Gesamtzeitraum 2014 bis 2024.

Dies spiegelt sich auch im Jahr 2024 wider: Besonders die Grundzentren verzeichneten in diesem Jahr einen deutlichen Rückgang um -3,3%. Insgesamt verringerte sich die Anzahl Beschäftigter in den Programmkommunen um 0,9%.

⁵ Verwendung der Fortschreibung auf Grundlage des Zensus 2022, daher abweichende Werte gegenüber Jahresbericht 2024.

Abbildung 3.9: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2014-2019, 2019-2024 und 2023-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



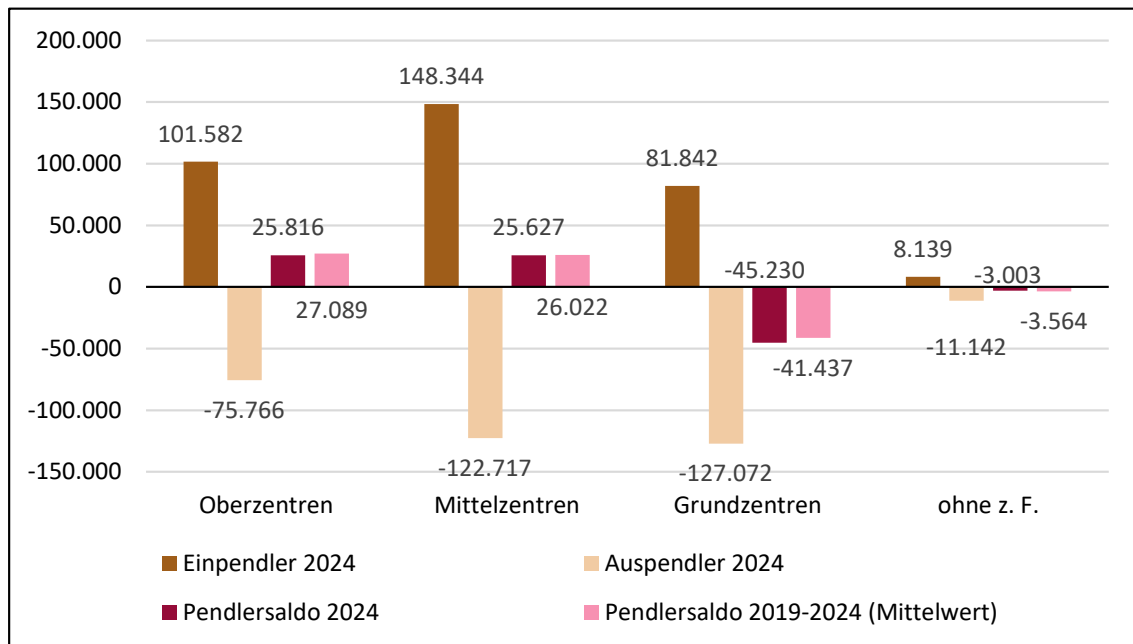
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (vgl. Anhang 1), eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Pendlersaldo

Der Pendlersaldo zeigt das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die aus der Kommune zu einem Arbeitsplatz in einer anderen Kommune pendeln, zu denen, die von außerhalb in die Kommune einpendeln. Ein positiver Pendlersaldo bedeutet, dass mehr Menschen in die Kommune einpendeln, als sie verlassen.

Unter den Programmkommunen weisen im Jahr 2024 die Ober- und Mittelzentren einen positiven Pendlersaldo auf, die Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion dagegen einen negativen Pendlersaldo. Bei einem Vergleich der Ergebnisse für 2024 mit dem Mittelwert der Jahre 2019 bis 2024 zeigt sich, dass sich der Pendlersaldo bei allen Zentralitätstypen nur wenig verändert hat, sodass dessen Struktur ein stabiles Muster aufweist (vgl. Abbildung 3.10).

Abbildung 3.10: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2024 sowie Pendlersaldo 2019-2024 (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

Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zeigen Verringerung des Wohnungsbestands gegenüber 2011 auf

- Die Anzahl der Wohnungen ist in den Programmkommunen 2024 geringer als 2011.
- Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war im Zeitraum 2011 bis 2016 rückläufig, 2016 bis 2021 und 2022 bis 2024 nahm sie zu.
- Die Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahm in allen Betrachtungsräumen und Zentralitätstypen zu.

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.

Aufgrund der Anpassungen des Zensus 2022 im Vergleich zur bisherigen Wohnungsfortschreibung werden sowohl der Gesamtzeitraum 2011 bis 2024 als auch die Teilzeiträume 2011 bis 2016, 2016 bis 2021, 2022 bis 2024 und 2023 bis 2024 (ohne die Veränderung von 2021 bis 2022) betrachtet. Der Gesamtzeitraum bildet dabei die neuen Ergebnisse der Gebäude- und

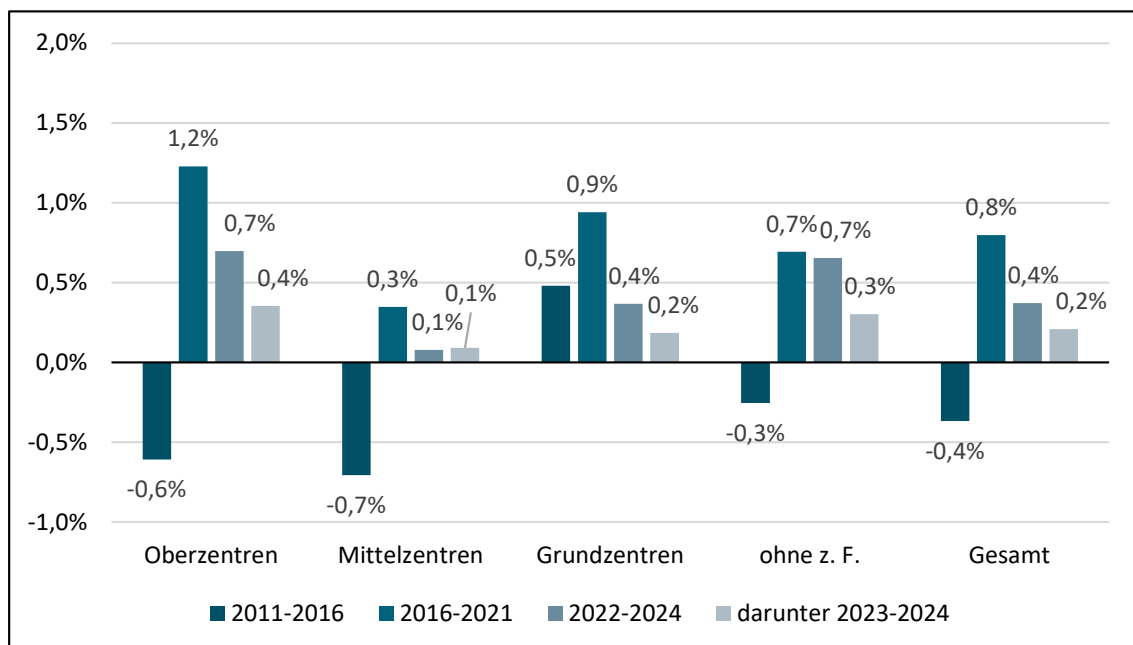
Wohnungszählung des Zensus ab, während die Teilzeiträume ausschließlich die Veränderungen auf Basis der Fortschreibung darstellen.

Entwicklung des Wohnungsbestands insgesamt

Die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 hat gezeigt, dass der Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt etwas geringer ist als bisher auf Basis der Fortschreibung angenommen. Dies wirkt sich auch auf die Beschreibung von Entwicklungen aus. Zwischen 2011 und 2024 ging die Zahl der Wohnungen demnach landesweit um über 18.600 Einheiten (1,4%) zurück, in den Programmkommunen betrug der Rückgang 1,2%. Einzig die Oberzentren verzeichneten in diesem Zeitraum einen Zuwachs von knapp 4.000 Wohnungen (1,2%), während der Bestand in den Mittelzentren um 2,9% und in den Grundzentren um 1,9% sank.

Eine genauere Betrachtung der kleineren Zeiträume macht Dynamiken deutlicher: Von 2011 bis 2016 ging die Zahl der Wohnungen in Folge von Rückbau insgesamt zurück – in allen Zentralitätstypen mit Ausnahme der Grundzentren. In der folgenden Periode von 2016 bis 2021 setzte durchweg ein Zuwachs ein, der sich auch von 2022 bis 2024 und im Jahr 2024 fortsetzte. In den Mittelzentren fiel dieser Zuwachs jedoch vergleichsweise gering aus. Abbildung 3.11 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Programmkommunen anschaulich.

Abbildung 3.11: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011-2016, 2016-2021, 2022-2024 und 2023-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion



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

Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudeart

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 zeigen für die beiden Gebäudetypen – Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser – ein etwas anderes Bild als die bisherige Fortschreibung. Deutlich wird aber weiterhin, dass sich zwischen 2011 und 2024 die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Programmkommunen insgesamt verringerte (-2,6%), während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein leichter Anstieg zu beobachten war (1,3%).

Der Rückgang bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern traf vor allem die Mittelzentren, aber auch in den Grundzentren ging der Bestand deutlich zurück (vgl. Tabelle 3.1). Das Wachstum im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkte sich auf die Oberzentren (7,4%) und die Mittelzentren (1,0%). In den Grundzentren und den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sank dagegen die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Tabelle 3.1: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) sowie in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2011-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion

	Oberzentren	Mittelzentren	Grundzentren	ohne z. F.	Gesamt
EFH/ZFH	4.125 (7,4%)	1.290 (1,0%)	-742 (-0,5%)	-116 (-0,9%)	4.557 (1,3%)
MFH	-190 (-0,1%)	-12.821 (-4,8%)	-3.982 (-3,6%)	-156 (-2,3%)	-17.149 (-2,6%)

Quelle: 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.

Die Betrachtung der Teilzeiträume macht die Trends auf dem Wohnungsmarkt deutlicher sichtbar (vgl. Tabelle 3.2). Zwischen 2011 und 2016 fiel der Rückgang der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit -1,5% am stärksten aus. In der Periode von 2016 bis 2021 konnten positive Entwicklungen in den Oberzentren die Rückgänge in den Mittel- und Grundzentren ausgleichen, sodass insgesamt eine leichte Zunahme von 0,2% zu verzeichnen war. Dieser Trend setzte sich von 2022 bis 2024 fort, wobei in diesem Zeitraum nur noch die Mittelzentren einen Rückgang aufwiesen.

Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg in den Programmkommunen von 2011 bis 2016 um 1,8% und von 2016 bis 2021 um 2,0%, also auf etwa gleichem Niveau. Besonders stark wuchs der Bestand in den Oberzentren. Auch in den Jahren 2022 bis 2024 verzeichneten alle Zentralitätstypen einen weiteren Zuwachs bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Tabelle 3.2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) sowie in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2011-2016, 2016-2021 und 2022-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion

Zeitraum		Oberzentren	Mittelzentren	Grundzentren	ohne z. F.	Gesamt
2011-2016	EFH/ZFH	2.032 (3,7%)	2.122 (1,6%)	1.836 (1,3%)	114 (0,9%)	6.104 (1,8%)
	MFH	-4.090 (-1,4%)	-4.958 (-1,8%)	-609 (-0,5%)	-163 (-2,4%)	-9.820 (-1,5%)
2016-2021	EFH/ZFH	1.858 (3,2%)	2.336 (1,7%)	2.612 (1,8%)	208 (1,6%)	7.014 (2,0%)
	MFH	2.275 (0,8%)	-949 (-0,4%)	-201 (-0,2%)	-75 (-1,1%)	1.050 (0,2%)
2022-2024	EFH/ZFH	544 (0,9%)	704 (0,5%)	821 (0,6%)	81 (0,7%)	2.150 (0,6%)
	MFH	1.834 (0,7%)	-401 (-0,2%)	93 (0,1%)	42 (0,6%)	1.568 (0,2%)

Quelle: vgl. Tabelle 3.1

Die rückläufige Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Grundzentren sowie die nur moderate Zunahme in den Mittelzentren zwischen 2011 und 2024 überraschen, wenn man die auf Basis der Fortschreibung errechneten Wachstumswerte betrachtet. Ob diese Abweichungen auf Erfassungsprobleme der Gebäude- und Wohnungszählung oder auf Unstimmigkeiten in der Fortschreibung zurückzuführen sind, lässt sich nicht eindeutig klären. Die Differenz deutet jedoch darauf hin, dass sich dieses Segment möglicherweise stärker bestandsorientiert entwickelt hat als bisher angenommen, z. B. durch Ersatzneubau oder Vergrößerung der Wohnfläche durch Zusammenlegung.

3.4 Fazit

Zwischen 2011 und 2024 haben die Programmkommunen der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt rund 89.000 Einwohner verloren – das entspricht einem Rückgang um 5,1%. Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2040 zeigt, dass sich dieser Trend fortsetzen wird: Für die Programmkommunen wird ein weiterer Rückgang um rund 234.000 Personen (-14,2%) erwartet. Diese Zahlen verdeutlichen, vor welchen Veränderungen die Kommunen stehen. Die Entwicklung verläuft dabei aber unterschiedlich. Auf Grundlage der ausgewerteten Daten zu Demografie, Soziales und Arbeit sowie Wohnungsbestand ergibt sich in der thematischen Querbetrachtung der Zentralitätstypen folgendes Bild:

- Die **Oberzentren** verzeichneten zwischen 2011 und 2024 eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung (+0,3%), maßgeblich beeinflusst durch die Landeshauptstadt Magdeburg. Wanderungsgewinne kompensierten dabei die Sterbefallüberschüsse. Die erwerbsfähige Bevölkerung sank moderat (-5,8%), die Gruppe der Kinder und Jugendlichen nahm deutlich zu (+20%), und die Zahl der über 65-Jährigen stieg moderat (+6,1%). Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug liegen in den Oberzentren über dem Landesdurchschnitt, andererseits stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 2014 bis 2024 deutlich (+6,4%),

der Pendlersaldo ist stabil positiv. Der Wohnungsbestand wuchs im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich (+7,4%), bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht. Prognostiziert wird bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von -12,5%, insbesondere bei der erwerbsfähigen Bevölkerung. Das ist zwar weniger als im Landesdurchschnitt, aber erheblich, und es ist zu befürchten, dass dieser Wert aufgrund der abgesagten Ansiedlung einer Chipfabrik in Magdeburg noch höher ausfällt.

- Die **Mittelzentren** verloren zwischen 2011 und 2024 deutlich an Bevölkerung (-7,1%), vor allem in der erwerbsfähigen Altersgruppe (-15,9%), während Kinder und Jugendliche leicht zunahmen und die Zahl der über 65-Jährigen moderat stieg (+6,1%). Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug sind vergleichsweise hoch, die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wuchs nur leicht (+0,5%) und ging 2019 bis 2024 sogar zurück. Der Pendlersaldo ist positiv, aber niedriger als in den Oberzentren. Beim Wohnungsbestand sank die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-4,8%), die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg moderat (+1,0%). Prognostiziert wird bis 2040 ein Bevölkerungsverlust von -14,2%, der vor allem die erwerbsfähige Bevölkerung betrifft.
- Die **Grundzentren** wiesen zwischen 2011 und 2024 den stärksten Bevölkerungsverlust auf (-8,1%). Die erwerbsfähige Bevölkerung schrumpfte stark (-19%), während die Zahl der über 65-Jährigen überdurchschnittlich zunahm (+13%). Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug liegen unter dem Niveau der Mittel- und Oberzentren, die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ging zurück (-2,0%), der Pendlersaldo ist negativ. Beim Wohnungsbestand sank sowohl die Zahl der Mehrfamilienhäuser (-3,6%) als auch der Ein- und Zweifamilienhäuser (-0,5%). Prognostiziert wird bis 2040 ein Bevölkerungsverlust von -17,1%, vor allem in der erwerbsfähigen Altersgruppe.

Dieses differenzierte Bild zeigt: Die Oberzentren konnten ihre Bevölkerung zuletzt weitgehend stabil halten, weil sie trotz sozialer Herausforderungen ein ausreichendes Arbeitsmarktpotenzial bieten konnten. Das ergab Nachfrageimpulse für den Wohnungsmarkt. Zukünftig werden die Einwohnerzahlen aber wieder rückläufig sein, mit den bereits aus vergangenen Perioden bekannten Folgeerscheinungen. Mittelzentren sehen sich dagegen mit fortgesetzten Bevölkerungsrückgängen und einer zunehmenden Alterung konfrontiert, was Anpassungen in der sozialen und technischen Infrastruktur erforderlich macht. Grundzentren kämpfen bereits jetzt mit starkem Bevölkerungsverlust, einer deutlichen Überalterung und einem rückläufigen Wohnungsbestand – Tendenzen, die langfristig zu Leerständen, einem Rückbau- und Konzentrationsdruck sowie eingeschränkten kommunalen Handlungsspielräumen führen können.

Für die Stadtentwicklung bedeutet dies, dass die Oberzentren weiterhin als wirtschaftliche und demografische Stabilitätsanker im Land fungieren und eine zentrale Rolle für Beschäftigung, Bildung und Versorgung einnehmen werden. Allerdings werden sich vor dem Hintergrund der volatilen wirtschaftlichen Entwicklung die Kontextbedingungen leicht verschlechtern. In Mittel- und Grundzentren dagegen wird es in zunehmendem Maße darauf ankommen,

Strategien zur Stabilisierung der Kernbereiche, zur Anpassung des Wohnungsangebots und zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu entwickeln.

Die Städtebauförderung ermöglicht es, auf die unterschiedlichen Herausforderungen der Kommunen gezielt zu reagieren – durch Maßnahmen zur Stabilisierung von Ortskernen, den Rückbau und die Nachnutzung von Leerständen oder die Förderung neuer Wohn- und Versorgungsformen. In den Oberzentren kann sie schrumpfungsbedingte Entwicklungen sozialverträglich begleiten, in den Mittelzentren die Transformation hin zu einer kompakteren, funktionsgemischten Stadtstruktur unterstützen und in den Grundzentren helfen, die Sicherung der Lebensqualität und der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Damit ist die Städtebauförderung ein wesentlicher Hebel, um die Folgen des demografischen Wandels abzufedern und langfristig gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen Sachsen-Anhalts zu erhalten.

4 Strukturmerkmale der Fördergebiete

Dieses Kapitel befasst sich mit Informationen zu Strukturmerkmalen der 160 Fördergebiete in den Bereichen Lage und Baualter sowie Demografie. Es enthält außerdem eine Vertiefung zu ausgewählten weiteren Merkmalen der Fördergebiete des Programms Sozialer Zusammenhalt. 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 2024 nur für wenige Fördergebiete kontinuierlich 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 160 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 18% 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 (9%).

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.

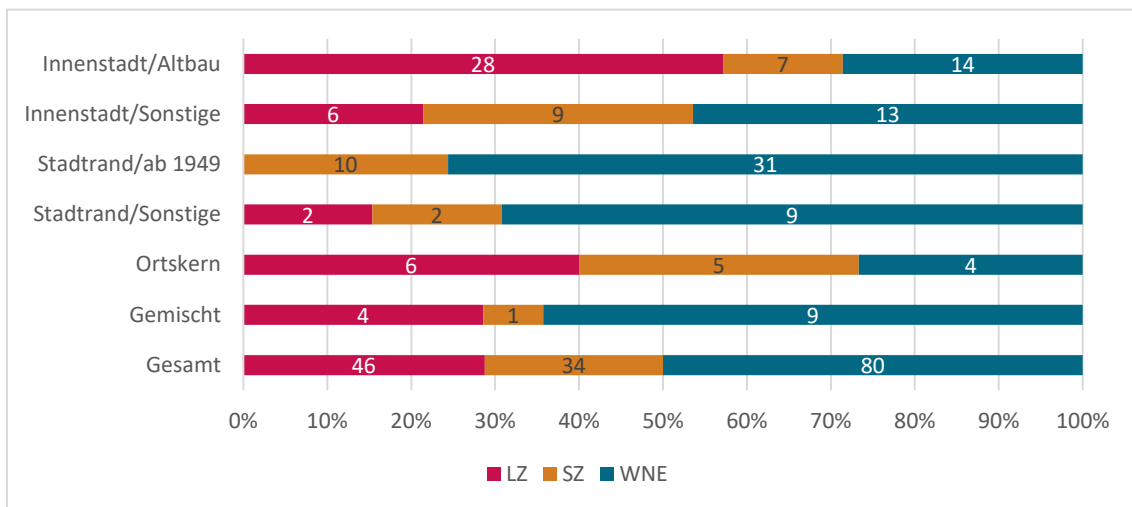
Die in Tabelle 4.1 dargestellte Verteilung der Fördergebiete der verschiedenen Typen auf die drei Förderprogramme zeigt, dass im Programm LZ erwartungsgemäß überwiegend Innenstadt/Altbau-Gebiete vertreten sind, in den beiden anderen Programmen dagegen weniger. Im Programm SZ sind die beiden Lagetypen in der Innenstadt sowie Stadtrand/ab 1949 am stärksten vertreten, im Programm WNE liegen mit 39% die meisten Gesamtmaßnahmen im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949.

Tabelle 4.1: Verteilung der Fördergebiete der sechs Lagetypen auf die Programme der Städtebauförderung 2024

Lage	Baualter	Bezeichnung	LZ	SZ	WNE	Gesamt
Innenstadt	bis 1948	Innenstadt/Altbau	28 (61%)	7 (21%)	14 (18%)	49 (31%)
	Sonstige	Innenstadt/Sonstige	6 (13%)	9 (26%)	13 (16%)	28 (18%)
Stadtrand	ab 1949	Stadtrand/ab 1949	0	10 (29%)	31 (39%)	41 (26%)
	Sonstige	Stadtrand/Sonstige	2 (4%)	2 (6%)	9 (11%)	13 (8%)
Ortskern	bis 1948/gemischt	Ortskern	6 (13%)	5 (15%)	4 (5%)	15 (9%)
Gemischt	bis 1948/gemischt	Gemischt	4 (9%)	1 (3%)	9 (11%)	14 (9%)
Gesamt			46 (100%)	34 (100%)	80 (100%)	160 (100%)

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 2024 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 56 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 2024 wurden bislang 160 Fördergebiete in der Städtebauförderung gefördert, wobei sich in fünf Fällen (Halle-Neustadt, Halle-Silberhöhe, Magdeburg-Nord, Wolfen-Nord, Stendal-Stadtsee) jeweils zwei Fördergebiete in großen Teilen überlagern. In drei Fällen liegen keine auswertbaren Daten zur Bevölkerungszahl vor. In den darstellbaren 152 Fördergebieten lebten ca. 716.000 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 66% der Bevölkerung in Fördergebieten der Städtebauförderung lebt, sind es in den Mittelzentren 39% und in den Grundzentren etwa 23%.

Tabelle 4.2 zeigt die Verteilung der Bevölkerung auf die Zentralitätstypen der Programmkommunen sowie die Lagetypen der Fördergebiete. Mit 31% 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 26% der Bewohner von Fördergebieten.

Tabelle 4.2: Bevölkerung in den Fördergebieten (eBI 2024)

	OZ (n=20)	MZ (n=66)	GZ (n=58)	ohne z. F. (n=8)	Gesamt (n=152)
Innenstadt/Altbau (n=48)	102.389 (29%)	68.668 (28%)	48.164 (49%)		219.619 (31%)
Innenstadt/Sonstige (n=28)	115.156 (32%)	60.150 (24%)	12.505 (13%)		187.811 (26%)
Stadtrand/ab 1949 (n=36)	110.694 (31%)	60.294 (24%)	15.395 (16%)	3.000 (24%)	189.383 (26%)
Stadtrand/Sonstige (n=12)	30.172 (8%)	4.669 (2%)	1.413 (1%)		36.254 (5%)
Ortskern (n=14)		55 (0%)	3.729 (4%)	9.658 (76%)	13.071 (2%)
Gemischt (n=14)		52.438 (21%)	17.602 (18%)		70.404 (10%)
Gesamt (n=152)	358.411 (100%)	246.274 (100%)	98.808 (100%)	12.685 (100%)	716.178 (100%)

Quelle: eBI 2024, 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 Sozialer Zusammenhalt

Die Fördergebiete des Programms Sozialer Zusammenhalt befinden sich zur Hälfte in innerstädtischen oder gemischten Lagen und zu einem Drittel in Stadtrandlagen. Ortskerne machen 15% der Fördergebiete aus. Lediglich die beiden Oberzentren Magdeburg (vier Fördergebiete) und Halle (Saale) (zwei Fördergebiete) sowie die Mittelzentren Wittenberg und Haldensleben (jeweils zwei Fördergebiete) haben mehrere Fördergebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt.

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. Daneben wurden seit 2020 drei Fördergebiete in das Programm aufgenommen, die bislang nicht in der Städtebauförderung gefördert wurden.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt kommen Fördergebiete aus zwei „Traditionen“ zusammen. In den Ober- und Mittelzentren knüpfen die Fördergebiete an die Programme Soziale Stadt und Stadtumbau an. In den Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion war ausnahmslos das Programm Kleinere Städte und Gemeinden Vorläufer (vgl. Tabelle 4.3).

Tabelle 4.3: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten SZ nach Zentralörtlichkeit

	SU	SDS	SUE	ASO	KSG	SOS	keine
Oberzentren (n=7)	7 (100%)			3 (43%)		6 (86%)	
Mittelzentren (n=11)	7 (64%)	2 (18%)	1 (9%)	2 (18%)		9 (82%)	1 (9%)
Grundzentren (n=13)	1 (8%)		6 (46%)		11 (85%)		2 (15%)
Ohne z. F. (n=3)			1 (33%)		3 (100%)		
Gesamt (n=34)	15 (44%)	2 (6%)	8 (24%)	5 (15%)	14 (41%)	15 (44%)	3 (9%)

Quelle: eBI 2024, 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 Akteure und Kooperationen

Mit dem Programm Sozialer Zusammenhalt ist der integrierte und ressortübergreifende Ansatz der Städtebauförderung in besonderer Weise verbunden. 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.⁶ Für 20 von 32 Fördergebieten im Programm SZ (Berichtsjahr 2023) wurde mindestens ein Kooperationspartner benannt. Darunter sind sechs Fördergebiete in Oberzentren, acht in Mittelzentren, vier in Grundzentren und zwei in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion.

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 Ober- und Mittelzentren. Lediglich Kooperationen mit Vereinen wurden von Kommunen aller Zentralitätstypen genannt. In den Ober- und Mittelzentren sind Kooperationen mit Vereinen, Wohnungsunternehmen, Quartiersbeiräten und Quartiersmanagements in der überwiegenden Zahl der Fördergebiete von Bedeutung. Andere Kooperationspartner spielen jeweils nur in einzelnen Fördergebieten eine Rolle (vgl. Abbildung 4.2).

⁶ Im Kapitel 5.6 werden die Ergebnisse der Online-Befragung der Programmkommunen 2025 ausgewertet.

Abbildung 4.2: Kooperationen im Fördergebiet im Berichtsjahr 2023 (elektronisches Monitoring)

Quelle: eigene Darstellung IfS. Grundlage: eMo 2023 (vgl. Anhang 1). n=32, davon 20 mit Nennung von mind. einem Kooperationspartner

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 in den vorangegangenen Jahresberichten 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).

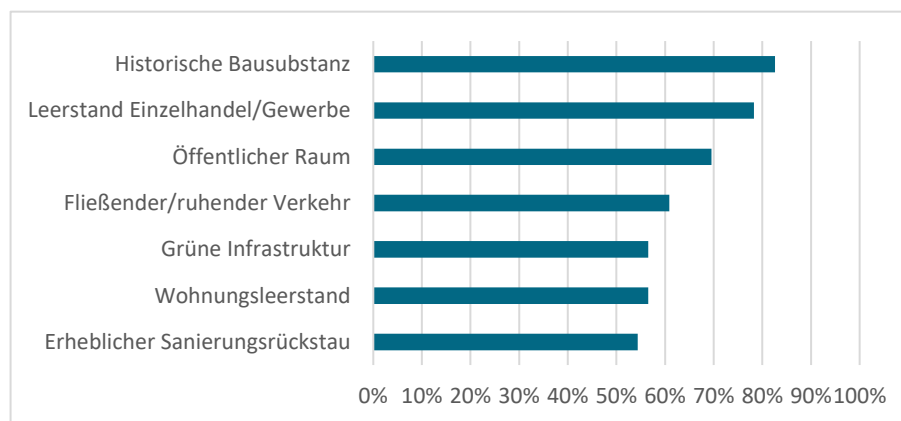
5.1.1 Gesamtmaßnahmen im Programm Lebendige Zentren (LZ)

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.“⁷

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 etwa 80% der Fördergebiete). Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum wurden für 70% 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 2024, 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.

5.1.2 Gesamtmaßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZ)

Das Programm Sozialer Zusammenhalt baut inhaltlich auf dem „Vorgängerprogramm“ Soziale Stadt auf. Charakteristisch ist, dass die Zuwendungen zur „Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen

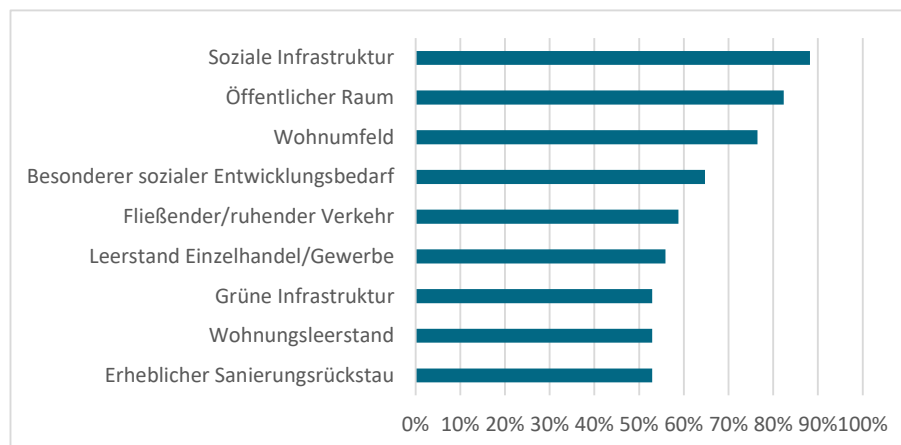
⁷ vgl. Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2021): Städtebauförderungsrichtlinien - StäBauFRL, Abschnitt C, 1.1.

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.“⁸

Den Angaben der Programmkommunen aus den eBI ist zu entnehmen, dass Problemlagen in Bezug auf die soziale Infrastruktur in fast 90% aller Fördergebiete des Programms SZ ein bedeutender Missstand sind. Das unterscheidet die Fördergebiete im Programm SZ deutlich von den Fördergebieten in den anderen beiden Programmen. Mehr als drei Viertel der Kommunen sehen auch den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld von städtebaulichen Missständen betroffen. Insgesamt gaben die Kommunen für die einzelnen Fördergebiete im Programm SZ mehr städtebauliche Missstände an als in den beiden anderen Programmen (vgl. Abbildung 5.2).

Abbildung 5.2: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms SZ von Bedeutung sind (n=34)



Quelle: eBI 2024, 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.

⁸ vgl. 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. Nach einer Evaluierung dieser Förderkonditionen durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden sie zunächst noch bis 2028 weitergeführt. Dann ist eine erneute Überprüfung vorgesehen.

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.“⁹**

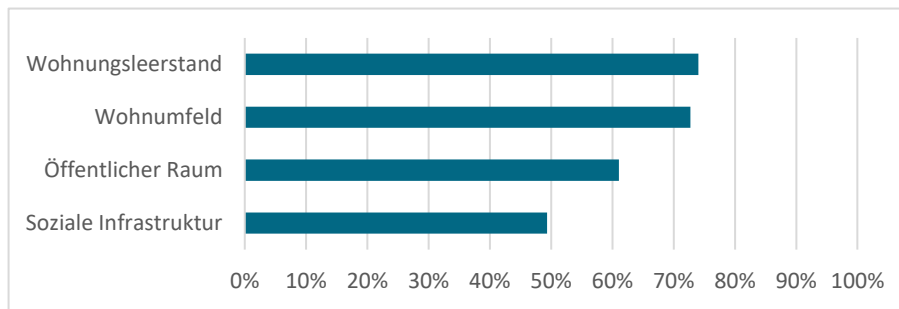
Aus den Angaben in den eBI wird deutlich, dass die Gemeinsamkeiten der Fördergebiete im Programm WNE vor allem in Problemlagen in Bezug auf den Wohnungsleerstand, das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum bestehen; soziale Infrastruktur liegt knapp unter 50% (vgl. Abbildung 5.3). Alle weiteren städtebaulichen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

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 6.964 WE angegeben. Die Sanierung und Sicherung von Altbauten ist laut den Angaben in den eBI für 219 Gebäude mit 1.093 Wohnungen in 17 Fördergebieten geplant. Der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden wurde nicht angegeben.

⁹ vgl. ebd., Abschnitt E.

Abbildung 5.3: Problemlagen, die in mindestens der Hälfte der Fördergebiete des Programms WNE von Bedeutung sind (n=80)



Quelle: eBI 2024, 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.

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.

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 2023/2024, 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 2024¹⁰ in Sachsen-Anhalt genutzt und in den Daten ausgewiesen:

- Für alle Programme:
 - Kommunen in Haushaltssicherung oder Haushaltsnotlage (VV 2023/24, Artikel 5, Abs. 2a) können eine 90%-Förderung erhalten.
 - Denkmalbereiche (VV 2023/24 Artikel 5, Abs. 3): Im Rahmen von Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz können Einzelmaßnahmen mit 80% (Bund

¹⁰ Die von der Drittelförderung abweichende 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 Rückbau, SSE und RSI ausgewiesen. In zwei Kommunen wurden darüber hinaus aber auch die besonderen Konditionen für Denkmalbereiche genutzt.

und Land) gefördert werden. Damit wird an die Konditionen im früheren Programm Städtebaulicher Denkmalschutz angeknüpft. Diese Sonderkondition wird nur im Programm LZ in größerem Umfang genutzt.

- Sicherung (VV 2023/24 Artikel 5, Abs. 4): Die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude kann mit 90% (Bund und Land) gefördert werden. Diese Konditionen werden nicht im Programm WNE genutzt, da es dort die 100%-Fördermöglichkeit für Sicherung gibt (siehe unten).
- 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. Diese Förderkondition kam 2024 nicht zur Anwendung.
- 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 2022 wurden RSI-Mittel in Sachsen-Anhalt ausschließlich für technische Infrastruktur genutzt. 2024 wurden, wie bereits in 2023, keine Mittel in diesem Programmteil bewilligt.

5.2.2 Rahmenbedingungen der Fördermittelbewilligungen

Das Monitoring bildet die Bewilligungen der Programmjahre 2020 bis 2024 ab. Es handelt sich um die Bewilligungen, die den Kommunen aufgrund des mit dem Bund abgestimmten Landesprogramms erteilt werden. Die Mittel werden jeweils für die nächsten fünf bzw. seit 2024 für die nächsten sieben Haushaltsjahre bewilligt. Spätere Änderungsbescheide werden nicht berücksichtigt.¹¹ Das Bewilligungsgeschehen wird beeinflusst durch Umfang und Verteilung der bereitgestellten Bundes- und Landesmittel, die Steuerung der Landesprogramme durch das zuständige Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) sowie durch das Antragsaufkommen auf Seiten der Kommunen. Diese Rahmenbedingungen werden in diesem Jahresbericht im Überblick dargestellt.

¹¹ Die Angaben zu „bewilligten“ Fördermitteln in diesem Kapitel beziehen sich immer auf diesen Datenstand der Erstbewilligungen.

Die in der VV Städtebauförderung festgelegten Schlüssel für die Verteilung der Bundesmittel innerhalb der drei Programme auf die Länder berücksichtigen verschiedene Indikatoren. Dass sie in jedem Jahr neu berechnet werden, hat in den vergangenen Jahren jeweils dazu geführt, dass die vom Bund im Programm LZ zur Verfügung gestellten Mittel rückläufig waren, während in den beiden anderen Programmen für Sachsen-Anhalt mehr Mittel verfügbar waren. Das Land kann von der Verteilung jedoch in Ausnahmefällen abweichen und Mittel umschichten, z. B. wenn sie sonst nicht gebunden werden könnten.

Das Antragsaufkommen auf Seiten der Kommunen wird zunächst durch die Bedarfe und entsprechenden Maßnahmenplanungen sowie die personellen Kapazitäten zur Erarbeitung förderfähiger Anträge (laufende Gesamtmaßnahmen) bzw. erstmalige Förderung bestimmt. Entscheidend ist zudem die Abwägung, ob die Gesamtfinanzierung der zu beantragenden Maßnahmen absehbar sichergestellt werden kann. Damit rücken die **Haushaltssituation der Programmkommunen und die Attraktivität der Förderkonditionen** in den Fokus.

Insgesamt hat im Programmjahr 2024 mit 38 von 76 Programmkommunen genau 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 41% der Mittelzentren und 51% der Grundzentren. Gegenüber der Datengrundlage des vergangenen Berichts haben ein Mittel- und ein Grundzentrum neue Angaben gemacht und befinden sich nicht mehr in Haushaltssicherung/Haushaltsnotlage. Während die Kommunen, die nur im Programm LZ gefördert werden, sich lediglich zu 36% in der Haushaltssicherung befinden, sind es in den drei weiteren Typen nach Programmbeteiligung mindestens die Hälfte (vgl. Tabelle 5.1).

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

Zentralitätstyp	Nur LZ	Nur SZ	Nur WNE	Mehrere Programme	Gesamt
Oberzentrum				2/3 (67%)	2/3 (67%)
Mittelzentrum	0/3 (0%)		3/6 (50%)	6/13 (46%)	9/22 (41%)
Grundzentrum	6/16 (38%)	7/12 (58%)	6/12 (50%)	4/5 (80%)	23/45 (51%)
Ohne z. F.	2/3 (63%)	2/2 (100%)		0/1 (0%)	5/6 (83%)
Gesamt	8/22 (36%)	9/14 (64%)	9/18 (50%)	12/22 (55%)	38/76 (50%)

Quelle: eBI 2024, 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. 2024 haben sechs Kommunen Fördermittel nach den Konditionen Artikel 5 Abs. 2a und Abs. 6 erhalten, 2023 waren es fünf, davon eine, die auch 2024 Fördermittelbewilligungen erhielt. Die schwierige

Haushaltsslage vieler Programmkommunen zeigt, dass die Programmkonditionen, die einen reduzierten Eigenanteil der Kommune erlauben (Artikel 5, Abs. 3 und 4 der VV sowie die Sonderkonditionen SSE, Rückbau und RSI im Programm WNE), von Bedeutung sind. Denn viele Kommunen verfügen nicht über genügend Eigenmittel, um den Mitleistungsteil einer Drittelfinanzierung in größerem Umfang überhaupt zu stemmen.

Werden die drei Programme der Städtebauförderung trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen überzeichnet, entscheidet das Ministerium über die Bewilligung. Dabei werden Kriterien wie z. B. räumliche Verteilung oder die Bedeutsamkeit für das Land herangezogen. Die folgenden Kapitel zeichnen die unter diesen Rahmenbedingungen erzielten Verteilungen nach.

5.2.3 Fördermittelbewilligungen im Überblick

Im Zeitraum 2020 bis 2024 wurden in den 76 Programmkommunen mit ihren 160 Fördergebieten der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt von Bund und Land gemeinsam 454,9 Mio. € Fördermittel bewilligt. Mit knapp 91,3 Mio. € lagen die Bewilligungen 2024 etwas über den Vorjahren. Insgesamt entfielen 35% der bewilligten Fördermittel auf das Programm Lebendige Zentren, etwa 27% auf das Programm Sozialer Zusammenhalt und 38% 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 WNE im Zeitraum 2020 bis 2024 zu erkennen (siehe oben, 5.2.2). Im Programm SZ gab es 2020 bis 2023 eine Zunahme, 2024 lag die Summe der bewilligten Mittel etwas unter dem Vorjahr.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	Summe	Anteil
LZ Abs. 1*	34.602	33.104	11.718	10.488	8.899	98.810	
LZ Abs. 2a			2.447	8.636	3.473	14.556	
LZ Abs. 3			15.585	10.892	17.058	43.536	
LZ Abs. 4			1.856	90	68	2.014	
Summe LZ	34.602	33.104	31.606	30.106	29.498	158.916	35%
SZ Abs. 1*	23.068	23.998	22.816	22.540	21.476	113.899	
SZ Abs. 2a				508	3.927	4.435	
SZ Abs. 3			1.860	2.714	0	4.574	
SZ Abs. 4			176	0	0	176	
SZ Abs. 6			80	100	0	180	
Summe SZ	23.068	23.998	24.932	25.862	25.403	123.263	27%
WNE Abs. 2a					2.781	2.781	
WNE Abs. 3					840	840	
WNE Rückbau	2.885	6.000	8.763	3.281	6.146	27.076	
WNE Aufwertung	17.607	21.989	16.401	23.335	17.185	96.518	
WNE SSE	11.147	6.073	6.445	8.667	9.443	41.776	
WNE RSI	964	0	2.745	0	0	3.709	
Summe WNE	32.603	34.062	34.355	35.284	36.396	172.700	38%
Summe StbF	90.273	91.164	90.893	91.252	91.297	454.880	100%

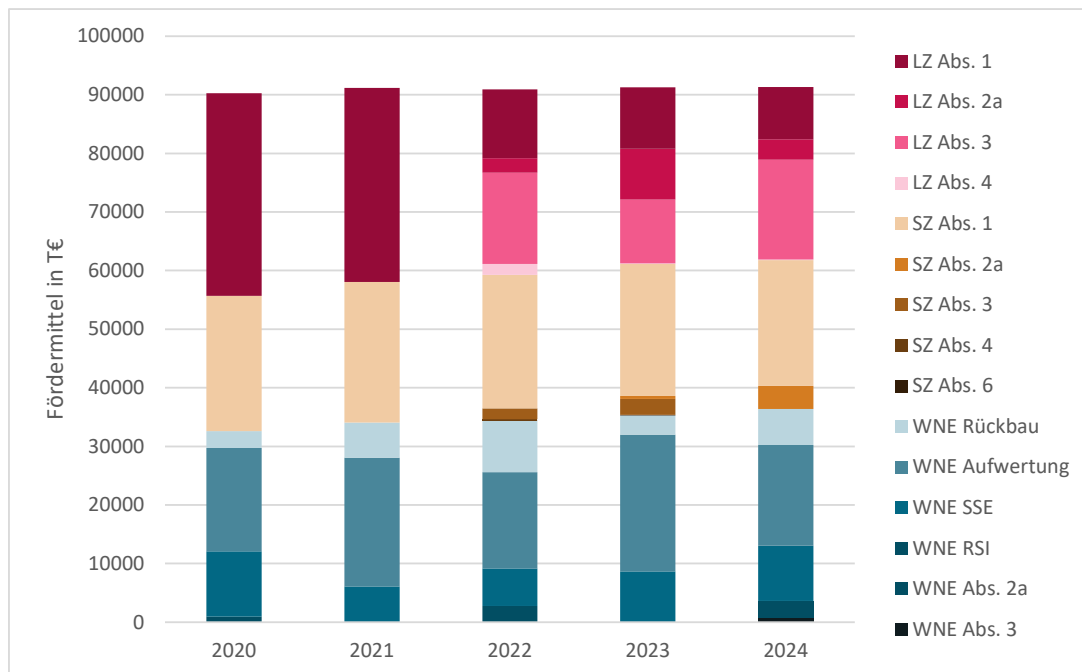
*einschließlich besondere Förderkonditionen in den Programmjahren 2020 und 2021.

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

In den Programmen Lebendige Zentren und Sozialer Zusammenhalt liegen für die Programmjahre ab 2022 Daten für die unterschiedlichen Fördermodalitäten (zwei Drittel, 80% oder 90%) vor. Im Jahr 2024 entfielen im Programm LZ mit knapp 17,1 Mio. € über die Hälfte (57,8%) der bewilligten Mittel auf die 80%-Förderung in Denkmalbereichen, deren Anteil im Vergleich zu den vorhergehenden beiden Jahren gegenüber der Drittelförderung höher liegt. Auf letztere entfallen 30,2% der Bewilligungen im Programm 2024. Der Anteil, der auf die Förderung nach Abs. 2a auf Gebiete in Kommunen mit Haushaltsnotlage entfällt, ist mit 11,8% geringer als im Jahr 2023. Im Programm SZ ist der Einsatz der Drittelförderung (Abs. 1) im Jahr 2024 – wie in den vorhergehenden Jahren – die Regel.

Im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung entfallen auf die Aufwertungsförderung (zwei Drittel Bund und Land) im Gesamtzeitraum 2020 bis 2024 über die Hälfte der Fördermittel (56%), im Jahr 2024 waren es 47%. Im Programmteil Sicherung wurden 2020 bis 2024 ca. 24% der Mittel im Programm WNE bewilligt (41,8 Mio. €). 2024 waren es sogar knapp 26%. Auf die Rückbauförderung (27,1 Mio. €) entfallen knapp 16% der bewilligten Mittel in WNE von 2020 bis 2024. Die Bewilligungen für Rückbauförderung sind nach einem deutlichen Rückgang im Jahr 2023 im Jahr 2024 wieder angestiegen. Der Bereich Rückführung städtischer Infrastruktur ist in Bezug auf den Fördermittelanteil nachrangig (3,7 Mio. €, 2,1%); im Jahr 2024 gab es, wie 2023, keine Bewilligungen in diesem Programmbereich.

Abbildung 5.4: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land auf die drei Programme der Städtebauförderung 2020-2024

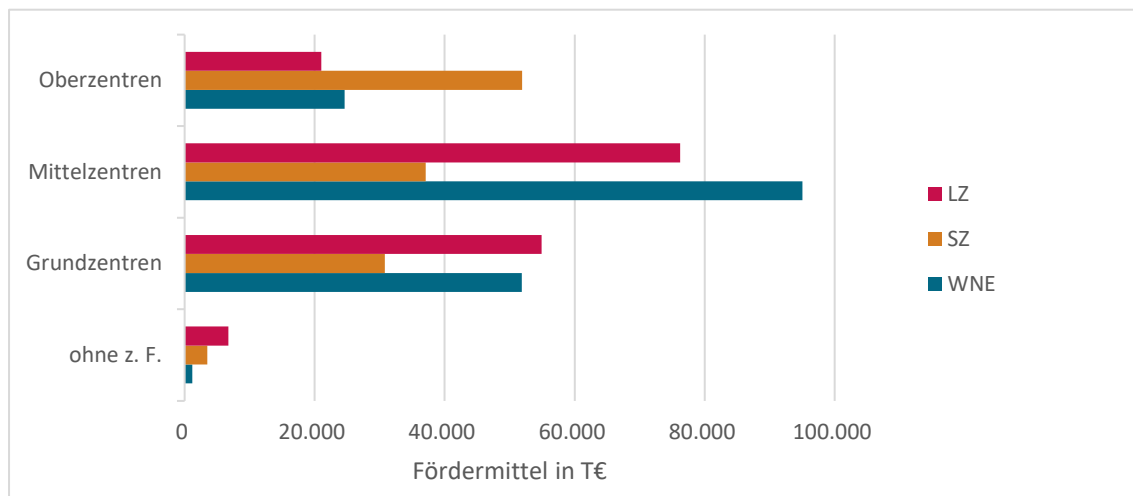


Hinweis: Für 2020 und 2021 wurden die Daten für LZ und SZ unter Abs.1 zusammengefasst, weil keine Aufschlüsselung übermittelt wurde. Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

5.2.4 Fördermittelbewilligungen nach Zentralörtlichkeit

Die Betrachtung der Bewilligungen im Zeitraum 2020 bis 2024 nach Zentralörtlichkeit zeigt, dass auf die Mittelzentren mit über 45% fast die Hälfte der bewilligten Fördermittel entfielen (208 Mio. €). Es folgen die Grundzentren mit etwa 30% (138 Mio. €) und die Oberzentren mit etwas über 20% (98 Mio. €). In den Programmen LZ und WNE erfolgten die umfangreichsten Bewilligungen in den Mittelzentren. Die größten Bewilligungssummen im Programm SZ kommen dagegen Fördergebieten in Oberzentren zu (vgl. Abbildung 5.5).

Abbildung 5.5: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land in den drei Programmen der Städtebauförderung 2020-2024 nach Zentralörtlichkeit



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Im Programmjahr 2024 entfielen auf die Mittelzentren etwas mehr als die Hälfte aller Fördermittelbewilligungen, im Programm LZ waren es sogar 61%. Im Programm SZ wurden die Hälfte der Mittel dagegen in Großstädten bewilligt, im Mittel aller drei Programme waren es für die Großstädte 18% (22.210 Mio. €). Für die Grundzentren wurden in allen drei Programmen etwas weniger als 30% der Mittel bewilligt.

Die besonderen Förderkonditionen haben 2024 in den Oberzentren keine Anwendung gefunden. In den Mittelzentren entfielen dagegen etwa zwei Drittel der Bewilligungen auf die besonderen Förderkonditionen. Dabei handelte es sich vor allem um die besonderen Förderkonditionen für Denkmalsbereiche und Sicherung in den Programmen LZ und WNE (Abs. 3 und 4 sowie SSE) sowie um Rückbau im Programm WNE. In den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion entfielen 100% der Mittel auf Sonderkonditionen (Rückbau und Notlage). Auch für die Grundzentren waren die besonderen Förderkonditionen wichtig. Etwas über die Hälfte aller Mittel wurden zu Sonderkonditionen bewilligt. Dabei waren die Konditionen für Kommunen in Haushaltsnotlage fast ebenso bedeutend wie die Denkmal- und Sicherungskonditionen (vgl. Tabelle 5.3).

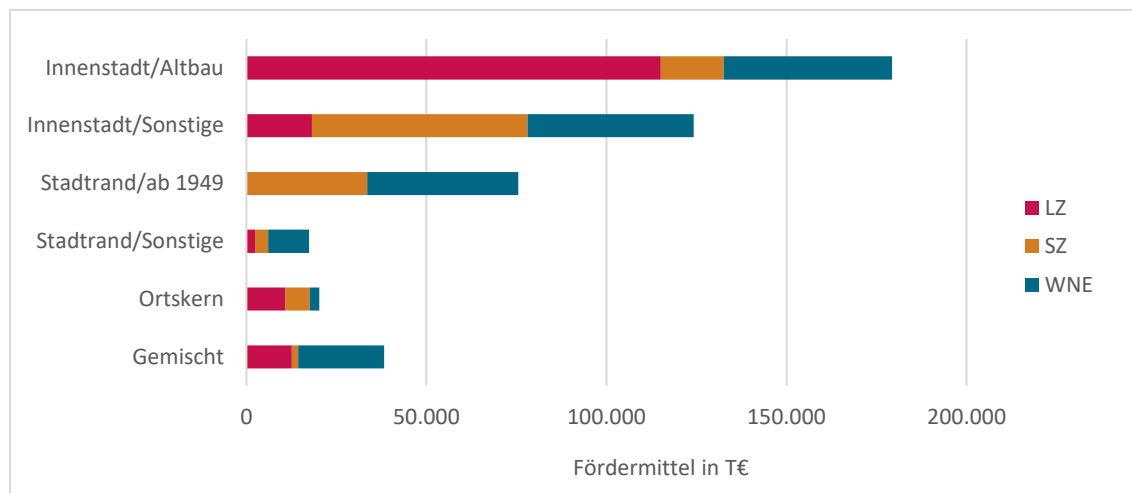
Tabelle 5.3: Verteilung der bewilligten Fördermittel (in T€) auf die Programmkommunen nach Zentralörtlichkeit im Jahr 2024

	LZ Abs. 1	LZ Abs. 3/ LZ Abs. 4	LZ Abs. 2a	SZ Abs. 1	SZ Abs. 2a	WNE Aufwertung	WNE Rückbau	WNE SSE/ WNE Abs. 3	WNE Abs. 2a	Gesamt
Oberzentren	2.830	-	-	12.827	-	6.553	-	-	-	22.210
Mittelzentren	2.660	12.886	2.468	4.917	594	5.930	5068	7.034	1.638	43.195
Grundzentren	3.409	4.165	1.005	3.732	3.333	4.702	717	3.250	1.143	25.456
ohne z. F.	-	75	-	-	-	-	361	-	-	436
Gesamt	8.899	17.126	3.473	21.476	3.927	17185	6146	10.284	2.781	91.297

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS. Zu den nicht dargestellten Sonderkonditionen (z. B. RSI im Programm WNE) erfolgten im Jahr 2024 keine Bewilligungen.

5.3 Fördermittelbewilligungen nach Fördergebietstypen

Die Betrachtung der Bewilligungen nach Fördergebietstyp von 2020 bis 2024 zeigt, 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. Die Mittelbewilligung aus dem Programm WNE überwiegt gegenüber SZ leicht in den Gebieten Stadtrand/ab 1949 (vgl. Abbildung 5.6).

Abbildung 5.6: Fördermittelbewilligungen nach Fördergebietstyp und Programm 2020-2024

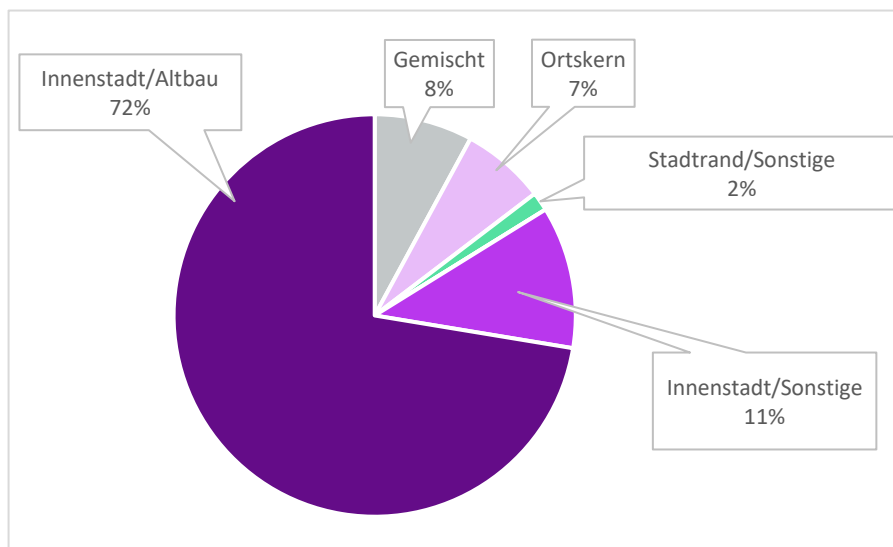
Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

5.3.1 Fördermittelbewilligungen Lebendige Zentren

Auf die 46 Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren entfielen von 2020 bis 2024 rd. 158,9 Mio. €. Diese Summe verteilt sich auf 161 einzelne Bewilligungen, durchschnittlich also knapp 1 Mio. € je Bewilligung. In 2024 wurden Bewilligungen für 22 Fördergebiete erteilt. Das entspricht ca. 1,3 Mio. €. Die einzelnen Fördergebiete erhielten demnach 2024 höhere Summen als im Durchschnitt der vergangenen fünf Programmjahre. Besonders hohe Bewilligungen entfielen dabei auf die Innenstadt von Naumburg (rd. 4,5 Mio. €) sowie die Altstadt von Lutherstadt Eisleben und Hansestadt Gardelegen mit jeweils über 3 Mio. €, die geringste Bewilligung lag bei rd. 75,000 € für das Gebiet Stadtkern in Werben.

Im Programm LZ entfallen jedes Jahr die meisten Bewilligungen auf den Gebietstyp Innenstadt/Altstadt. Von 2020 bis 2024 wurden etwas mehr als 72% der Mittel für Maßnahmen in diesem Gebietstyp bewilligt. Auf die anderen Gebietstypen entfielen im Gesamtzeitraum zwischen 11% (Innenstadt/Sonstige) und rund 2% (Stadtrand/Sonstige); im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 kommt das Programm LZ nicht zur Anwendung (vgl. Abbildung 5.7).

Abbildung 5.7: Fördermitteleinsatz im Programm Lebendige Zentren 2020-2024 nach Fördergebietstypen



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Die Verteilung der Mittel auf die unterschiedlichen Förderkonditionen nach Artikel 5 der VV stellt sich für 2024 wie folgt dar: Von der Regelförderung (zwei Drittel Bund und Land nach VV Artikel 5, Abs. 1) wurden im vergangenen Jahr mit 54% wie 2023 über die Hälfte der Mittel mit diesem Fördersatz in dem Gebietstyp Innenstadt/Altbau bewilligt. Der Wert unterscheidet sich kaum vom Vorjahr. Etwa 32% entfielen auf den Gebietstyp Innenstadt/Sonstige. Die Gebietstypen Gemischt (9%) und Ortskern (5%) haben 2024 eine geringere Rolle bei den Bewilligungen gespielt. In 2024 wurden für fünf Gebiete in vier Kommunen in Haushaltsnotlage Mittel bewilligt, sie entfielen zu 100% auf Innenstadt/Altbau-Gebiete. Denkmalbereiche (VV Artikel 5, Abs. 3) entfielen zu

86% 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 Gemischt bewilligt.

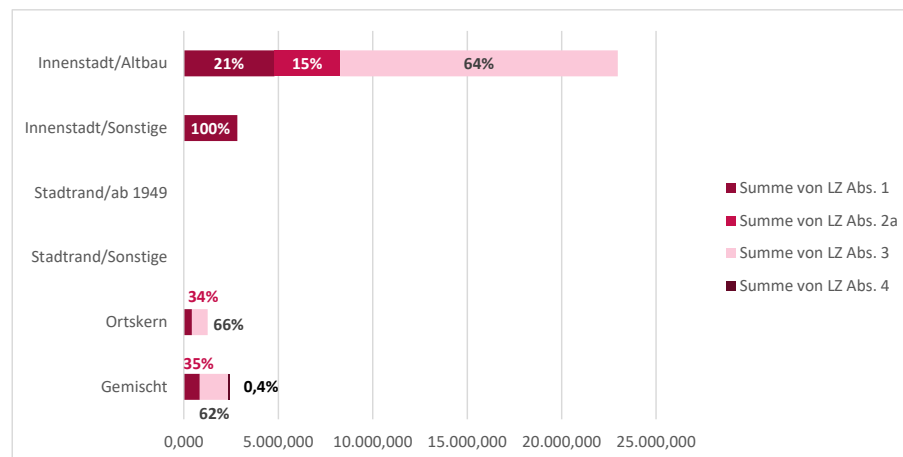
Tabelle 5.4: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2024

	Summe von LZ Abs. 1	Summe von LZ Abs. 2a	Summe von LZ Abs. 3	Summe von LZ Abs. 4
Innenstadt/Altbau	54%	100%	86%	0%
Innenstadt/Sonstige	32%	0%	0%	0%
Stadtrand/ab 1949	0%	0%	0%	0%
Stadtrand/Sonstige	0%	0%	0%	0%
Ortskern	5%	0%	5%	0%
Gemischt	9%	0%	9%	100%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Abbildung 5.8 zeigt für das Programmjahr 2024, welche Rolle die verschiedenen Förderkonditionen in den unterschiedlichen Gebietstypen spielen. Für die Gebietstypen Innenstadt/Altbau, Ortskern und Gemischt spielen die besonderen Förderkonditionen nach Abs. 3 (Denkmalbereich) eine herausragende Rolle. Für über 60% der Mittel, die in diesen Gebietstypen in LZ bewilligt werden, kommen die Förderkonditionen nach Abs. 3 zum Einsatz. Im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige kommen ausschließlich Fördermittel der Zwei-Drittel-Förderung zum Einsatz (Abs. 1). Die Förderkondition Abs. 2a (Haushaltsnotlage) kam 2024 kaum zum Einsatz. In den Fördergebieten des Typs Stadtrand/Sonstige sowie im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 wurden 2024 keine Mittel bewilligt.

Abbildung 5.8: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm LZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2024



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

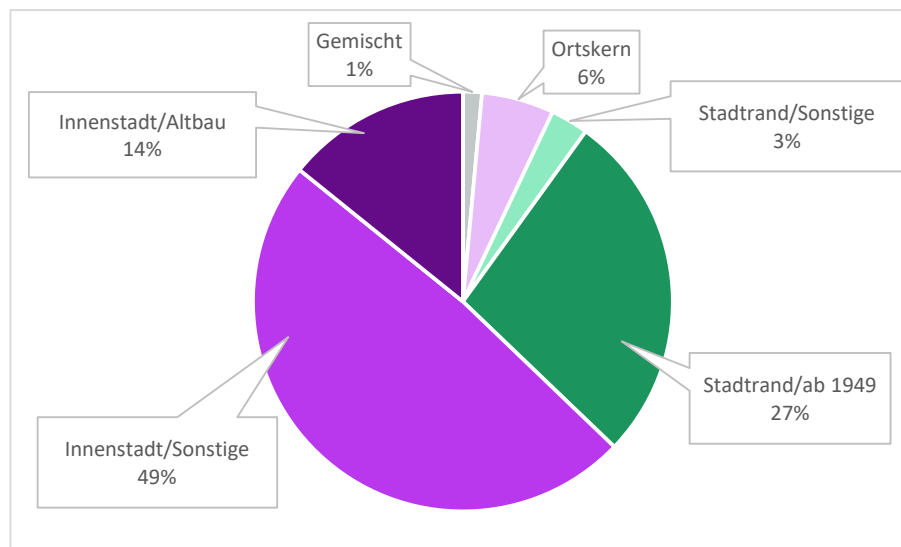
5.3.2 Fördermittelbewilligungen Sozialer Zusammenhalt (Vertiefung)

Auf die 34 Fördergebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt entfielen von 2020 bis 2024 rd. 123,3 Mio. €. Diese Summe verteilt sich auf 121 einzelne Bewilligungen, durchschnittlich also etwa 1 Mio. € je Bewilligung. Insgesamt wurden 2024 Mittel für 22 Gebiete im Programm SZ bewilligt. Das entspricht im Durchschnitt ca. 1,15 Mio. € je Fördergebiet und liegt damit leicht über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Programmjahre.

Die Spanne reichte 2024 von 119.700 € im FG Innenstadt von Osterfeld bis zu knapp 8,7 Mio. € in Dessau-Roßlau, FG Dessau-Innenstadt. Die Mehrzahl der Städte hat 2024 Bewilligungen unter 1 Mio. € erhalten. Ausnahmen sind, neben Dessau-Roßlau, die FG Magdeburg Südost und Bernburg Innenstadt sowie das erstmals geförderte Gebiet Innenstadt in Seehausen. Sie erhielten jeweils Bewilligungen in der Höhe über 2 Mio. €.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt konzentrierten sich die Fördermittel 2020 bis 2024 auf die Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (49%) und Stadtrand/ab 1949 (27%). 14% der bewilligten Mittel im Programm SZ entfielen auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau, 6% auf Ortskerne. Eine marginale Relevanz hatten die Mittel in den Gebietstypen Stadtrand/Sonstige und Gemischt (vgl. Abbildung 5.9).

Abbildung 5.9: Fördermitteleinsatz im Programm Sozialer Zusammenhalt 2020-2023 nach Fördergebietstypen

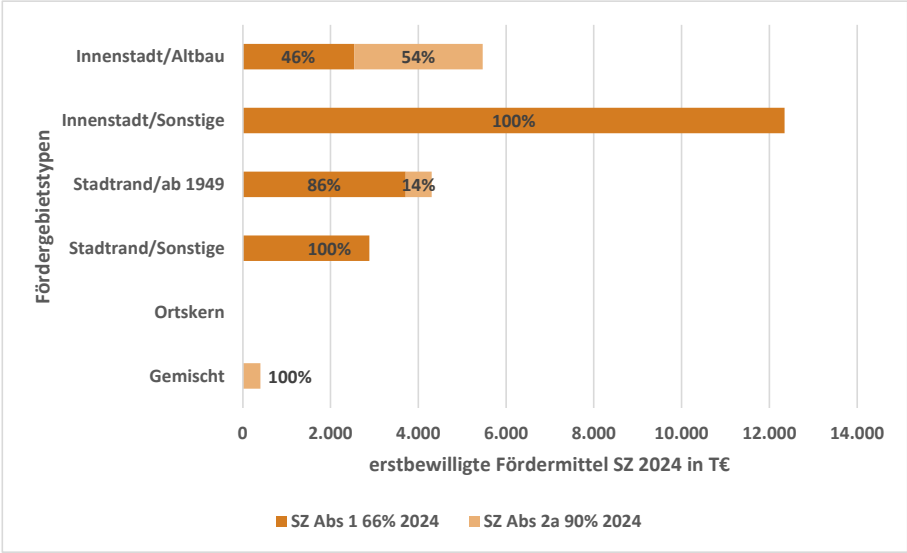


Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Abbildung 5.10 zeigt die Auswertung der unterschiedlichen Förderkonditionen im Jahr 2024. Es wird deutlich, dass die Sonderkonditionen im Programm Sozialer Zusammenhalt 2024 einen recht geringen Stellenwert haben. Anders als in den Vorjahren kam 2024 nur die Sonderkondition für Kommunen in Notlage zum Einsatz. Diese Förderung nach Abs. 2a war für drei Kommunen von Bedeutung. Die Förderung von Seehausen Innenstadt nach dieser Regelung macht über der Hälfte der Bewilligungen im Gebietstyp Innenstadt/Altbau aus.

Für den Gebietstyp Gemischt steht die Förderung nach Abs. 2a im FG
Einheitsgemeinde Gommern für 100% der Bewilligungen im Jahr 2024.

Abbildung 5.10: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm SZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2024



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Letztempfänger der Zuwendungen (Programmjahr 2024)

Die Auswertung der bewilligten Einzelmaßnahmen im Programmjahr 2024 zeigt, dass die Förderung von privaten Dritten und Wohnungsunternehmen im Programm SZ eine untergeordnete Rolle spielt. Der weit überwiegende Teil der bewilligten Fördermittel (98%) wird durch die Kommunen selbst verwendet, lediglich 2% erhalten andere Akteure (vgl. Tabelle 5.5).

Tabelle 5.5: Verteilung der bewilligten Fördermittel SZ auf die Letztempfänger 2024 (Einzelmaßnahmen)

	Fördermittel in T €	Anteil Fördermittel	Anzahl Einzelmaßnahmen	Bewilligte FM/ Einzelmaßnahme in T €
Kommune	24.945	98%	74	337
Private Dritte/ WU	458	2%	4	114

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Die insgesamt 74 bewilligten Einzelmaßnahmen verteilen sich auf 22 Fördergebiete in Ober-, Mittel- und Grundzentren. In insgesamt vier 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 umgesetzt.

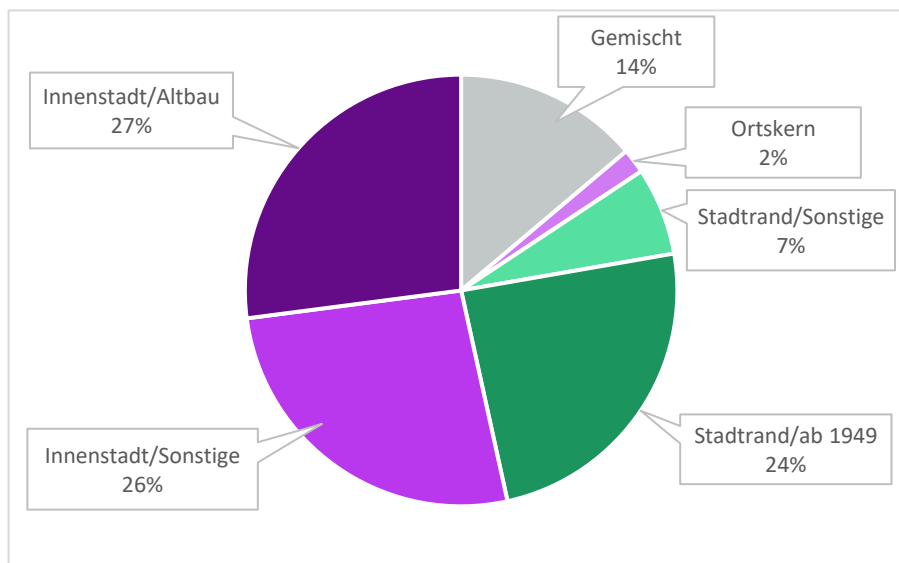
5.3.3 Fördermittelbewilligungen Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Auf die 80 Fördergebiete im Programm WNE entfielen 2020 bis 2024 knapp 173 Mio. €. Diese Summe verteilt sich auf 211 einzelne Bewilligungen. Durchschnittlich also etwa 800.000 € je Bewilligung.

2024 wurden Mittel für 31 Gebiete im Programm WNE bewilligt, das entspricht durchschnittlich knapp 1,2 Mio. € und liegt damit deutlich über dem Wert für den Gesamtzeitraum. Die Spanne reicht von 28.000 € im FG Mitte/2 von Schönebeck (Elbe) bis zu rund 6,5 Mio. € im neuen FG Riebeckplatz in Halle (Saale), in dem das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation entsteht. Etwa ein Drittel der Städte hat 2024 Bewilligungen über 1 Mio. € erhalten. Darunter, neben dem o. g. neuen Gebiet in Halle (Saale), das FG Wolfen-Nord in Bitterfeld-Wolfen (4,5 Mio. €) sowie das FG Kuhlache/Elstervorstadt in Lutherstadt Wittenberg (3,8 Mio. €).

Bezogen auf die Fördergebietstypen haben sich im Vergleich zur Betrachtung 2020 bis 2023 kaum Veränderungen ergeben. Die drei Gebietstypen Innenstadt/Altbau (27%), Innenstadt/Sonstige (26%) und Stadtrand/ab 1949 (24%) dominieren das Bewilligungsgeschehen. Ca. 14% entfallen, wie 2023, auf die gemischten Gebiete. Eine untergeordnete Rolle spielen die Gebiete Stadtrand/Sonstige (etwa 7% der Förderung) und Ortskern (2% der Förderung) (vgl. Abbildung 5.11).

Abbildung 5.11: Fördermitteleinsatz im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung 2020-2024 nach Fördergebietstypen



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

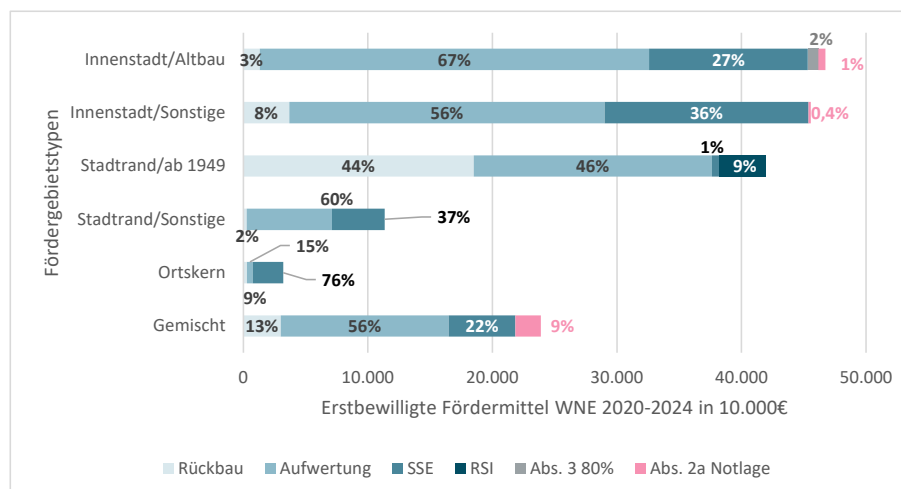
Anders als bei den Programmen LZ und SZ bietet es sich im Programm WNE an, die Verteilung der Mittel mit unterschiedlichen Förderkonditionen auf die Gebietstypen auch in dem Gesamtzeitraum 2020 bis 2024 zu betrachten.

Die Rückbauförderung spielte 2020 bis 2024 erwartungsgemäß in dem Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 die größte Rolle, 68% der Rückbaumittel (etwa 18,5 Mio. €) wurden hier bewilligt. Die Aufwertungsmittel wurden zu knapp einem Drittel im Fördergebietstyp Innenstadt/Altbau bewilligt, etwa zu einem Viertel im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige und zu einem Fünftel im Typ Stadtrand/ab 1949. Sicherungsmittel werden am häufigsten im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige (39%) und Innenstadt/Altbau (31%) bewilligt. Der Programmbereich RSI kommt bzw. kam ausschließlich im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 zur Anwendung. 2023 und 2024 wurden keine Mittel in dem Bereich bewilligt.

Abbildung 5.12 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. In den Plattenbaugebieten (Stadtrand/ab 1949) waren Rückbau und Aufwertung 2020 bis 2024 etwa gleich bedeutend, während 2020 bis 2023 noch die Aufwertung deutlich überwog. Dies liegt an gegenüber 2023 hohen Bewilligungen von rd. 6,1 Mio. € für den Rückbau in 2024. Auffallend ist, dass auf die Sicherungsmittel in den Ortskernen fast drei Viertel der Förderung entfällt. Dies lässt darauf schließen, dass in diesen Gebieten einzelne stadtbildprägende Immobilien besonders hohe Investitionskosten aufweisen.

Im Jahr 2024 wurden erstmals auch weitere Sonderkonditionen erfasst, die nicht programmspezifisch sind. In Abbildung 5.12 ist zu sehen, dass die 90%-Förderung nach Abs. 2a für Kommunen in Notlage für den Gebietstyp Gemischt mit einem Anteil von 9% eine gewisse Bedeutung hat.

Abbildung 5.12: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Zeitraum 2020-2024



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

In der **Betrachtung des Programmjahres 2024** (vgl. Tabelle 5.6) ist zu sehen, dass es wie 2023 keine Bewilligungen im Bereich RSI gab und im Fördergebietstyp Ortskern ausschließlich Bewilligungen im Programmteil SSE erfolgen. Über die Verteilung der Mittel auf die unterschiedlichen Förderkonditionen nach Gebietstypen lassen sich folgende Aussagen treffen: Von den Aufwertungsmitteln entfiel 2024 mit 44% der größte Anteil auf den Gebietstyp Innenstadt/Sonstige, zwischen einem Fünftel und einem Viertel wurden jeweils für die Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/Sonstige bewilligt. 2024 wurden die Sicherungsmittel in ähnlicher Verteilung bewilligt, auch hier entfiel der höchste Anteil mit 37% auf den Gebietstyp Innenstadt/Sonstige. Rückbaumittel wurden erwartungsgemäß fast ausschließlich im Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 bewilligt.

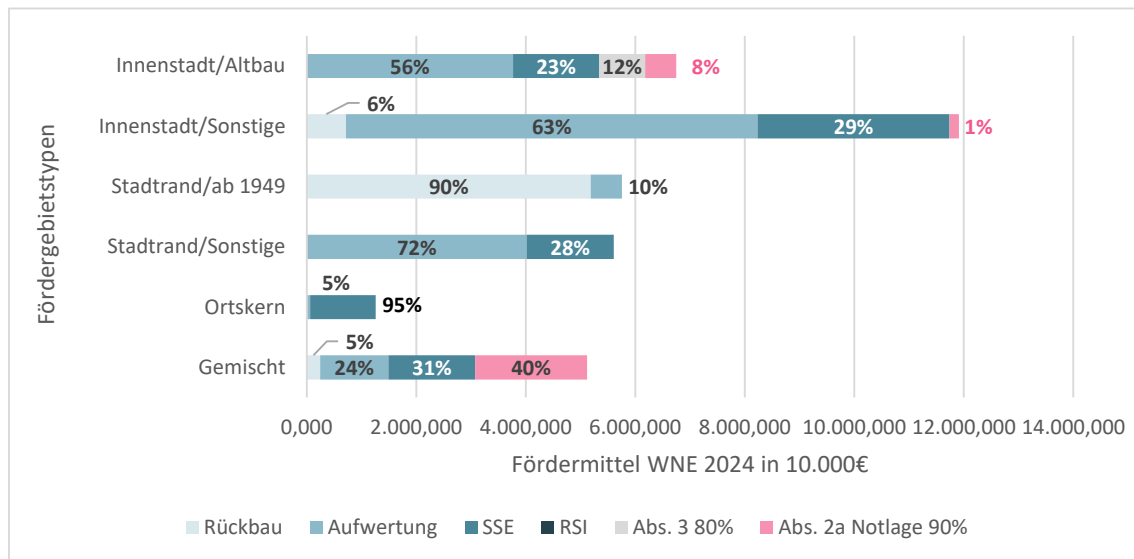
Tabelle 5.6: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel WNE auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2024

	Rückbau	Aufwertung	SSE	RSI	Abs. 3 Denkmal	2a Notlage
Innenstadt/Altbau	0%	22%	17%	0%	100%	20%
Innenstadt/Sonstige	12%	44%	37%	0%	0%	6%
Stadtrand/ab 1949	84%	3%	0%	0%	0%	0%
Stadtrand/Sonstige	0%	23%	17%	0%	0%	0%
Ortskern	0%	0%	13%	0%	0%	0%
Gemischt	4%	7%	17%	0%	0%	74%
Gesamt	100%	100%	100%	0%	0%	100%

Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Der Mitteleinsatz stellt sich 2024 gegenüber 2023 differenzierter dar, was auch mit der Nutzung/Aufschlüsselung der Sonderkonditionen nach Abs. 3 und 2a zusätzlich zu den vier Programmbereichen zusammenhängt. Die Aufwertungsmittel dominieren in den Innenstadt-Gebietstypen sowie in Stadtrand/Sonstige. Mit Ausnahme des Gebietstyps Stadtrand/ab 1949 machen die Sicherungsmittel einen beträchtlichen Anteil der Bewilligungen aus, im Gebietstyp Innenstadt/Altbau ist der Anteil mit 23% vergleichsweise gering. Für den Gebietstyp Stadtrand/ab 1949 stellt sich die Situation gegenüber 2023 anders dar: Hier erfolgten 2024 90% der Bewilligungen für Maßnahmen zum Rückbau und nur 10% für die Aufwertung (vgl. Abbildung 5.13). Gerade in diesem Gebietstyp ist die Sonderkondition für den Rückbau weiterhin nachgefragt. Allerdings steht hinter diesem Anteil 2024 eine sehr hohe Bewilligung für Wolfen-Nord.

Abbildung 5.13: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Jahr 2024



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

5.4 Exkurs: Rückbauförderung in Sachsen-Anhalt

5.4.1 Hintergrund und Datengrundlage für den Exkurs

Die Rückbauförderung für dauerhaft leerstehende Wohnungen ist heute vermutlich die umstrittenste Sonderkondition in der Städtebauförderung. Die öffentliche Förderung von Wohnungsabriss wirkt in den von Wohnungsnot in Großstädten geprägten wohnungspolitischen Debatten in Deutschland aus der Zeit gefallen. Sie scheint dem Ziel, Wohnungsneubau zu fördern, zu widersprechen. Außerdem ist aktuell die Nachfrage nach diesen Fördermitteln in den östlichen Ländern gering.

In den Fachdebatten und in den Kommunen Sachsen-Anhalts wird allerdings damit gerechnet, dass – auch wenn der Rückbau nur eine von verschiedenen Strategien im Umgang mit Wohnungsleerstand ist – der anstehende demografisch bedingte Bevölkerungsrückgang weiterhin Rückbau erfordern wird. Zwar sind in der Vergangenheit Sonderfaktoren aufgetreten, wie die plötzliche Zunahme der Migration vor zehn Jahren, was ein Vorhalten von Wohnungen sinnvoll erscheinen lässt. Allerdings sind längerfristige Nachfrageeffekte dabei eher auf die Großstädte beschränkt geblieben und dort wird aktuell weniger über Rückbau nachgedacht. Sonderfaktoren hängen von weltpolitischen Ereignissen, EU-Politiken sowie außen- und innenpolitischer Steuerung von Wirtschaftsinvestitionen, Fachkräftezuwanderung und weiterer Migration ab. Wie gering die Steuerungsmöglichkeiten der Städte in einem größeren Wirtschaftsgefüge sind, hat zuletzt der plötzliche Rückzug der Investition in den Bau einer Intel-Chipfabrik in Magdeburg gezeigt, mit dem nicht nur in Magdeburg selbst, sondern auch in anderen Städten Sachsen-Anhalts Erwartungen und Hoffnungen auf Effekte für die Zuwanderung

pendelnder Fachkräfte und die Ansiedlung von kleineren Unternehmen geweckt worden waren.

In den folgenden Kapiteln wird die Rückbauförderung näher betrachtet. Dafür wird in Unterkapitel 5.4.2 zunächst die Auswertung der Rückbautätigkeit in den Städten 2020 bis 2024 dargestellt. Da diese Daten nichts über die Erwartungen der Kommunen bezüglich zukünftiger Rückbaubedarfe verraten, erfolgte im August/September 2025 im Rahmen der jährlichen Befragung der Kommunen eine gezielte Abfrage zum Thema Rückbau. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.4.3 zusammengefasst. Das vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 2023 beauftragte „Gutachten zur Überprüfung der Wirksamkeit und Notwendigkeit der Förderbedingungen der neuen Länder im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurde nicht veröffentlicht. Eine Präsentation mit Schlaglichtern aus den Erkenntnissen der Gutachter wurde vom MID zur Verfügung gestellt und in die Einordnung und Reflexion der Ergebnisse sowie die Ableitung in Kapitel 5.4.4 einbezogen.

5.4.2 Rückbautätigkeit auf Ebene der Städte

Zur Beschreibung der Rückbautätigkeit wird seit dem Jahresbericht 2024 der Ansatz gewählt, dass vom MID übermittelte Jahresmeldungen mit dem Stand Februar des Folgejahres genutzt werden. 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 werden Daten für das jeweilige Programmjahr generiert. Aus der Darstellung der tatsächlich abgerissenen Wohnungen nach Programmjahren wird 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 bzw. aus dem Vorjahr fortgeschrieben worden.

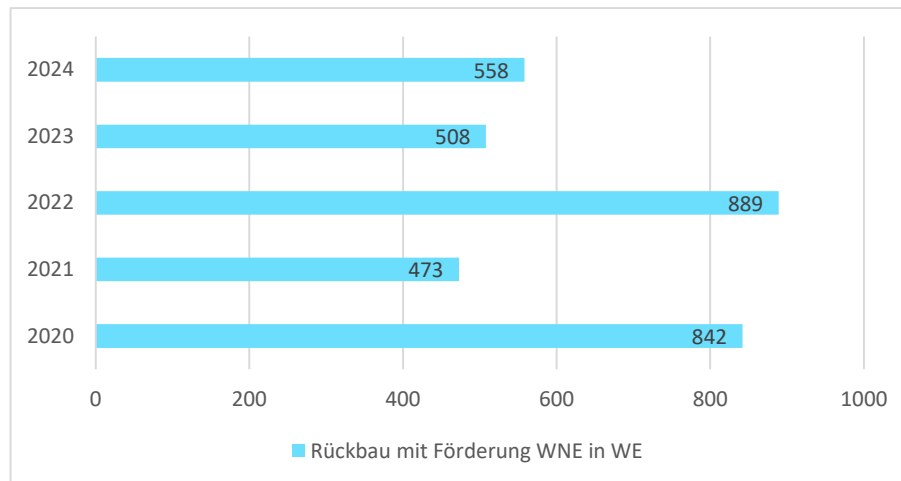
Laut der vom MID übermittelten Statistik zum Stand Februar 2025 wurden in den Programmjahren **2002 bis 2024** insgesamt **88.112 WE für den Rückbau bewilligt** und **84.955 WE mit Förderung abgerissen**. Weitere 4.951 WE wurden ohne Förderung zurückgebaut. Damit ergibt sich für **den Gesamtzeitraum ein Rückbauvolumen von 89.906 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.

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 2024** auf insgesamt **3.086 WE** (bereinigt, d. h. unter Berücksichtigung nachträglicher Änderungen in Vorjahren). Im gleichen Zeitraum wurden mit **3.270 WE** etwas mehr Wohnungen tatsächlich **gefördert abgerissen**, die Bewilligungen erfolgten also auch in den Jahren vor 2020. 127 Wohnungen wurden zwischen 2020 und 2024 ohne Förderung abgerissen.

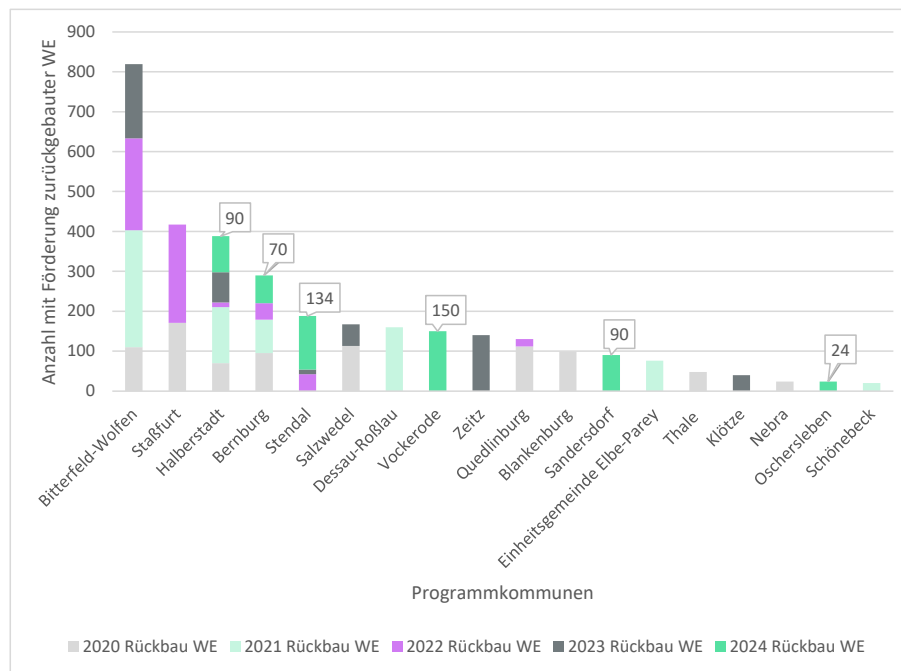
Im Jahr **2024** wurden **Bewilligungen für den Abriss von 453 WE** erteilt, das sind etwas weniger als 2023 (473 Bewilligungen). Die in Abbildung 5.14 dargestellte Zahl der mit Förderung zurückgebauten Wohnungen zeigt für 2024 einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr 2023. Gleichwohl lagen die Zahlen in 2020 und 2022 sehr viel höher. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 558 WE gefördert zurückgebaut. Ohne Förderung zurückgebaute WE spielen eine untergeordnete Rolle und sind nicht in Abbildung 5.14 dargestellt. Im Programmjahr 2024 wurden keine Wohnungen ohne Förderung abgerissen.

Abbildung 5.14: Gefördert rückgebaute WE 2020-2024



Quelle: Rückbaustatistik des MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS

Zwischen 2020 und 2024 wurden der Auswertung zufolge in 18 Programmkommunen Wohnungen mit Rückbauförderung abgerissen. Mit elf Kommunen hat über die Hälfte nur in einem der fünf dargestellten Programmjahre geförderten Rückbau umgesetzt und nur in einer Programmkommune sind jedes Jahr dauerhaft leerstehende Wohnungen abgerissen worden. Der Rückbau in Bitterfeld-Wolfen steht mit 819 WE im Zeitraum 2020 bis 2024 für ein Viertel der 3.270 gefördert zurückgebauten WE. Die 558 im Programmjahr 2024 mit Städtebauförderungsmitteln (WNE oder Vorgängerprogramm Stadtumbau) geförderten Abrisse verteilen sich auf sechs Programmkommunen, von Vockerode (erstmalig in der Rückbaustatistik WNE, Antrag noch in STU) mit 150 WE über Stendal mit 134 WE, Halberstadt, Sandersdorf, Bernburg bis zu Oschersleben mit 24 WE.

Abbildung 5.15: Geförderter Rückbau (WE) 2020-2024

Quelle: Rückbaustatistik des MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS. Zahlen beziehen sich auf die Anzahl der 2024 abgerissenen WE.

5.4.3 Ausblick: Bedarf, Planungen und Hemmnisse für den Rückbau in den Programmkommunen

Die in diesem Kapitel dargestellten Aussagen und Einschätzungen zur zukünftigen Umsetzung des Rückbaus in den Programmkommunen basieren auf der Online-Befragung 2025, die im August/September durchgeführt wurde. Die Befragung richtete sich an Programmkommunen in allen Programmen der Städtebauförderung. Insgesamt 48 nahmen an der Befragung teil (63%).¹² Darunter waren 26 Kommunen, die zwischen 2020 und 2024 eine Förderung aus dem Programm WNE erhalten haben, in dem eine Nutzung der Sonderkonditionen für die Rückbauförderung möglich ist.

Vor dem Hintergrund einer nur zögerlichen Beantragung von Rückbaumitteln wurde eine Einschätzung des **Bedarfs für den Rückbau** einerseits mittelfristig bis 2030, andererseits langfristig ab 2030 abgefragt. 25 Befragte, das heißt etwa die Hälfte, sahen bereits bis 2030 einen Bedarf für Rückbau, weitere sechs erwarten ab 2030 einen Bedarf. Lediglich sieben Befragungsteilnehmer erwarten keinen Bedarf für Rückbau in ihrer Kommune, zehn konnten den Bedarf nicht beurteilen (vgl. Tabelle 5.7).

¹² Genauere Informationen zum Ablauf der Online-Befragung sowie zum Rücklauf in Anhang 1.

Tabelle 5.7: Einschätzung der zeitlichen Perspektive des Rückbaubedarfs in den Programmkommunen

Zentralitätstyp	ab sofort	ab 2030	kein Bedarf	keine Beurteilung	Gesamt
Oberzentrum	1	2			3
Mittelzentrum	11	2	3	4	20
Grundzentrum	12	1	4	6	23
Ohne z. F.	1	1			2
Gesamt	25	6	7	10	48

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 3: Gibt es in Ihrer Kommune bis 2030 einen Bedarf für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht benötigter Wohnungen?; Frage 5: Perspektive: Erwarten Sie in Ihrer Kommune ab 2030 einen Bedarf für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht benötigter Wohnungen? (n=48)

Gefragt nach einer Einschätzung der **Höhe des Bedarfs** bis 2030 gaben die 25 Befragungsteilnehmer zusammen eine Summe von über 9.000 Wohnungen an, überwiegend in Gebäuden der Baujahre 1950-1989 (industrieller DDR-Wohnungsbau). Über ein Drittel dieser Wohnungen entfällt allein auf das Oberzentrum Dessau-Roßlau¹³ (vgl. Tabelle 5.8).

Tabelle 5.8: Rückbaubedarf bis 2030 in Wohnungen in den Programmkommunen

Zentralitätstyp	Baujahr bis 1949 (Altbau)		Baujahr 1950-1989		k. A.
	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Anzahl
Oberzentrum	500	1	3.000	1	-
Mittelzentrum	214	5	4.643	10	1
Grundzentrum	26	2	982	10	2
Ohne z. F.	6	1	10	1	-
Gesamt	746	9	8.635	22	3

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 3.1: Wie hoch schätzen Sie den Bedarf für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht benötigter Wohnungen bis 2030 in den verschiedenen Baualtersklassen ein? Bitte geben Sie die (ungefähre Zahl) der WE in den beiden Baualtersklassen an (n=25)

Von den 25 Befragungsteilnehmern mit Rückbaubedarf planen 19 eine **Antragstellung** im Programm WNE. Allerdings müssen neun Programmkommunen nach eigenen Angaben dafür erst mit dem betroffenen

¹³ Der Rückbaubedarf wurde auf Grundlage des bekannten Wohnungsleerstands grob eingeschätzt. Eine konkrete Verortung und Bewertung der Machbarkeit ist u. a. Gegenstand von Gesprächen mit den mitwirkungsbereiten betroffenen Wohnungsunternehmen. Die Städtebauförderung in Dessau-Roßlau war Gegenstand einer Fallstudie (vgl. Kapitel 6.2).

Fördergebiet in das Programm aufgenommen werden bzw. die Weiterführung des Fördergebiets sichern. Das heißt, es ist davon auszugehen, dass in diesen Kommunen nicht ohne Weiteres Förderanträge gestellt werden können. Das betrifft vor allem Grundzentren, aber auch zwei Mittelzentren und das Oberzentrum Dessau-Roßlau (vgl. Tabelle 5.9). Sechs Befragungsteilnehmer verneinen eine geplante Antragstellung, wobei zwei angaben, in anderen Programmen der Städtebauförderung Anträge stellen zu wollen.

Tabelle 5.9: Geplante Antragstellung Rückbau bis 2030

Zentralitätstyp	Ja	Ja, aber zuvor Aufnahme/ Fortführung WNE erforderlich	Nein	Gesamt
Oberzentrum		1		1
Mittelzentrum	6	2	3	11
Grundzentrum	4	5	3	12
ohne z. F.		1		1
Gesamt	10	9	6	25

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 4: Planen Sie, in den Programmjahren bis 2030 im Programm WNE Förderanträge für den Rückbau von Wohneinheiten zu stellen? (n=25)

Von den 19 Befragungsteilnehmern, die angaben, dass ihre Kommune eine Antragsstellung für den Rückbau plant, machten 17 Angaben über die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten. In den Mittel- und Grundzentren liegt die Summe der Wohnungen in den **geplanten Anträgen** bei etwa der Hälfte des zuvor angegebenen Bedarfs (vgl. Tabelle 5.10 im Vergleich zu Tabelle 5.8).

Tabelle 5.10: Geplante Antragstellung Rückbau bis 2030 in Wohnungen

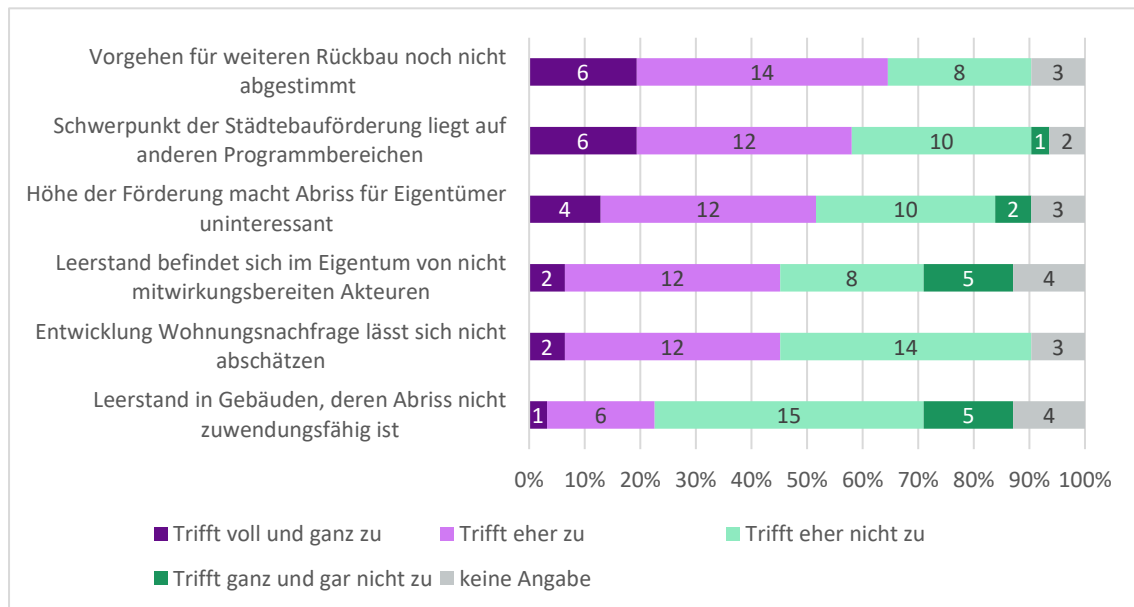
Zentralitätstyp	Baujahr bis 1949 (Altbau)		Baujahr 1950-1989		k. A.
	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Anzahl
Oberzentrum	-	-	-	-	1
Mittelzentrum	81	4	2.233	7	-
Grundzentrum	26	2	563	8	1
Ohne z. F.	6	1	10	1	-
Gesamt	113	7	2.806	16	2

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 4.1: Für wie viele Wohneinheiten insgesamt (alle Fördergebiete) planen Sie in den Programmjahren bis 2030, Förderanträge zu stellen? Bitte geben Sie die (ungefähre) Zahl der WE in den beiden Baualtersklassen an. (n=19)

Die Differenz zwischen Bedarf und Planung kann verschiedene Ursachen haben. Angesichts eines in den vergangenen Jahren mitunter geringen Antragsaufkommens im Programmbereich Rückbau war es ein Ziel der Befragung, Hemmnisse zu identifizieren.

Insgesamt 31 Befragungsteilnehmer gaben einen mittel- oder langfristigen Bedarf für den Rückbau von Wohnungen an (vgl. Abbildung 5.16). Am häufigsten wurde angegeben, dass das Vorgehen für den weiteren Rückbau noch nicht abgestimmt sei. Das kann an unterschiedlichen Positionen der Akteure liegen, aber auch an einer anderen Prioritätensetzung der Kommune selbst. Eine solche bejahten knapp zwei Drittel der Befragungsteilnehmer. Dazu wiederum kann auch beitragen, dass sich die Entwicklung der Wohnungsnachfrage derzeit nicht abschätzen lässt. Das gab immerhin die Hälfte der Befragungsteilnehmer an. Ebenso viele stießen bei den Eigentümern der Gebäude mit hohem Leerstand auf keine Mitwirkungsbereitschaft und mehr als die Hälfte gab an, dass den Eigentümern die Höhe der Förderung unzureichend erscheint. Hier dürfte es vor allem um die Finanzierung von Teilabriss gehen. Tatsächlich zeigt sich, dass sich aktuell alle Akteure bei dem Thema eher abwartend verhalten.

Abbildung 5.16: Hemmnisse bezogen auf den Rückbau



Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 6: Welche Hemmnisse gibt es in Ihrer Kommune bezogen auf den Rückbau? Dargestellt sind die Antworten der Kommunen, die bis 2030 oder ab 2030 Rückbau konkret planen oder erwarten. (n=31)

Mit ihren Angaben zu weiteren Hemmnissen fügten die Befragungsteilnehmer noch einige Abstufungen der zur Auswahl gestellten Antwortmöglichkeiten ein. Das betrifft u. a. die **Höhe der Förderung**. Die Abzonung von Gebäuden als gegenüber dem vollständigen Rückbau bevorzugte Variante sei deutlich teurer, zumal Kosten für die folgende Sanierung anfallen. Auch für ein Umzugsmanagement könnten nach Angaben eines Befragungsteilnehmers zusätzliche Ausgaben anfallen. Mit der Verteilung der Fördermittel auf sieben Jahre werde zudem die Planung der Finanzierung zu einer größeren Herausforderung. Insgesamt, so ein Befragungsteilnehmer, wäre die Rückbauförderung bei der Wohnraumförderung besser aufgehoben als in der Städtebauförderung.

Auch der **Kontakt zu den Eigentümern** kann auf verschiedene Schwierigkeiten stoßen. Einige Befragungsteilnehmer verwiesen darauf, dass Eigentümer

unbekannt oder nicht erreichbar seien, weshalb eine Kontaktaufnahme bereits erhebliche Anstrengungen benötigt. Fehlende Mitwirkungsbereitschaft kann aber auch durch fehlendes Interesse an einem Dialog ausgedrückt werden. Dass der **Abriss nicht zuwendungsfähig** ist, sei in zwei Fällen in denkmalschutzrechtlichen Vorgaben begründet.

Die Antworten aus der Befragung gaben darüber hinaus Hinweise auf zwei weitere Aspekte. Zum einen wurden fehlende personelle Kapazitäten für die Abwicklung des Rückbaus angegeben, wobei unklar bleibt, ob es dabei um Verwaltungspersonal geht oder ob auch das Personal der Eigentümer gemeint ist. Zum anderen ist die Verteilung des leerstehenden Wohnungsbestands auf zahlreiche Gebäude ein Hemmnis, weil einem Abriss ein umfangreiches und riskantes Umzugsmanagement vorausgehen müsste.

Die Befragten waren abschließend aufgefordert, das wichtigste Hemmnis zu nennen und kurz zu beschreiben.¹⁴ Die Schilderungen der lokalen Gegebenheiten zeigen, dass die Problemkonstellationen sehr unterschiedlich sind. Zudem können die Hemmnisse eng miteinander verknüpft sein, sodass sich das wichtigste schwer identifizieren lässt. „Wir sehen nicht ein Hemmnis hauptursächlich. Geminderter Rückbau ist ein Zusammenspiel aller Hemmnisse“ schreiben die Befragungsteilnehmer aus einer Kommune.

Bei aller Unterschiedlichkeit lassen sich zwei Konstellationen herauslesen:

- Die betroffenen Wohnungen befinden sich im Eigentum von Unternehmen, die grundsätzlich zu einem Rückbau oder Teilrückbau bereit sind. Die Realisierung des Rückbaus hemmen die Höhe der Kosten oder die Streuung der Leerstände im Bestand.
- Die betroffenen Wohnungen befinden sich im Eigentum insolventer oder nicht kooperierender Unternehmen. Der Aufwand für einen Zugriff der Kommunen auf diese Immobilien übersteigt deren personelle und finanzielle Ressourcen.

5.4.4 Zusammenfassende Einschätzung zur Rückbauförderung

Die Rückbauförderung wurde in den vergangenen drei Jahren von 18 Programmkommunen (also ca. ein Drittel) der WNE-Kommunen genutzt. Nur in sehr wenigen Kommunen wurden durchgängig Rückbaumittel beantragt bzw. bewilligt. Das Gutachten zur Nutzung der Sonderkonditionen bestätigt für alle ostdeutschen Bundesländer, dass Rückbaumittel auf niedrigem Niveau kontinuierlich genutzt wurden.

Aufgrund der eher zunehmenden Bevölkerungsverluste in den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass das Leerstandsthema auf der Tagesordnung bleibt. Das Gutachten errechnet, dass sich der durchschnittliche Wohnungsleerstand von aktuell 10% in den ostdeutschen Ländern bis 2040 auf 20% verdoppeln wird, wenn kein Wohnungsrückbau erfolgt. Dabei sei damit zu rechnen, dass kreisfreie Städte und Großstädte weniger stark betroffen sind.

¹⁴ Eine anonymisierte Übersicht der Antworten auf diese Frage befindet sich im Anhang 1, S. 147.

Laut Stellungnahme der Wohnungsverbände¹⁵ muss in Abriss und Modernisierung investiert werden. Sie sehen, wie nicht anders zu erwarten, die Politik in der Pflicht, bessere Anreize zu schaffen.

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass deutlich mehr als die Hälfte der Ober- und Mittelzentren, die nahezu alle an der Befragung teilnahmen, von zukünftigen Rückbaubedarfen ausgehen und teilweise auch schon konkrete Planungen angeben können. Inwieweit die Umsetzung tatsächlich angegangen wird und gelingen kann, lässt sich aus den Daten nicht schließen.

Ausstehende Abstimmungen zum Rückbau und die (aktuelle) Priorisierung anderer Aufgaben sind am häufigsten genannte Hemmnisse. Dass die Befassung mit dem Thema derzeit häufig nur oberflächlich bleibt, ist angesichts der Herausforderungen in Kommunen und Wohnungsunternehmen nachvollziehbar. Sie muss aber vor dem Hintergrund der erwarteten Entwicklungen wieder verstärkt werden. Dazu sollte zunächst der Fachdiskurs gestärkt werden. Hier hat auch die Online-Befragung einen kleinen Beitrag geleistet. Vor allem müssten aber Handlungsspielräume der Kommunen und Wohnungsunternehmen erhöht und Anreize gesetzt werden. Die Hemmnisse durch nicht mitwirkungsbereite Eigentümer sind für die Kommunen nicht neu, aber weiterhin sehr schwierig zu meistern. In einigen Fällen könnte das rechtliche Instrumentarium (z. B. Vorkaufsrecht) eine Stellschraube sein. Für Aufkäufe von Restimmobilien, welche der Realisierung von Entwicklungsplänen für Quartiere im Weg stehen (vgl. Fallstudie Stendal), sollte zudem über Möglichkeiten für eine Zwischenfinanzierung nachgedacht werden.

Ein höherer Fördersatz bei Teilrückbau oder eine effiziente Verzahnung mit der Wohnraumförderung könnte die Mitwirkungsbereitschaft der grundsätzlich rückbaubereiten Eigentümer erhöhen. Denn die Höhe der Rückbauförderung wird als nicht attraktiv genug angesehen, insbesondere für aufwendigere Teilrückbauen. Insgesamt sollte eine Gesamtbetrachtung der Fördermöglichkeiten für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands (Städtebauförderung, soziale Wohnraumförderung etc.) erfolgen und darauf aufbauend vom Land geprüft werden, wie Anreize verstärkt werden und ineinandergreifen können, wie es bspw. im Land Brandenburg seit einigen Jahren praktiziert wird.

Aufgrund der beschriebenen Kontextbedingungen sollte die Möglichkeit der Rückbauförderung einschließlich der Sonderkonditionen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung aufrecht erhalten bleiben.

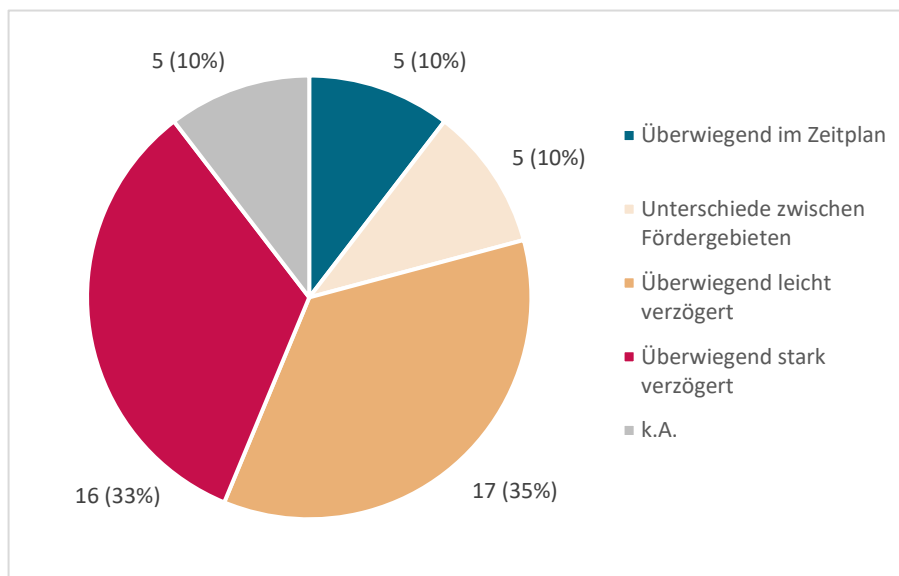
¹⁵ vgl.: GdW (Hrsg.)(2025): Wohnungsleerstand: Handlungsstrategie des Bundesbauministeriums muss nachgebessert werden. Pressemeldung vom 21.01.2025. Online verfügbar unter: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/wohnungsleerstand-handlungsstrategie-des-bundesbauministeriums-muss-nachgebessert-werden/> (zuletzt abgerufen am 28.10.2025).

5.6 Fortschritt der Umsetzung der Städtebauförderung

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen haben insgesamt einen zeitlichen Horizont von mehreren Jahren und umfassen in der Regel verschiedene Einzelmaßnahmen, die in mehreren Programmjahren bewilligt wurden. Der Fortschritt der Umsetzung ist entsprechend fortlaufend schwer einzuschätzen. Gleichwohl wurde im Rahmen einer Online-Befragung der 76 Programmkommunen¹⁶ angestrebt, einen Überblick zu erhalten, der sich auf den Umsetzungsstand der zum Befragungszeitpunkt laufenden Einzelmaßnahmen bezieht. An der Befragung beteiligten sich 48 Programmkommunen (63%).

Jeweils ein Drittel der Befragungsteilnehmer gab an, dass der Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen überwiegend leicht verzögert bzw. überwiegend stark verzögert ist (vgl. Abbildung 5.17). Starke Unterschiede zwischen Fördergebieten, wie sie 10% der Befragungsteilnehmer beobachten, haben ihre Ursachen vor allem in unterschiedlich komplexen Vergabe-, Genehmigungs- und Prüfprozessen und in den stark eingeschränkten Möglichkeiten der Kommunen, Kostensteigerungen oder Vorfinanzierungen aufzufangen. Lediglich 10% antworteten mit „überwiegend im Zeitplan“.

Abbildung 5.17: Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten der Programmkommunen 2025



Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 1: Wie schätzen Sie den Umsetzungsstand der laufenden Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten Ihrer Kommune ein? (n=48)

Verzögerungen bei der Umsetzung laufender Einzelmaßnahmen betreffen nach den Angaben der Befragungsteilnehmer somit fast alle Programmkommunen. Das Gesamtbild entspricht im Wesentlichen den Ergebnissen der letztjährigen

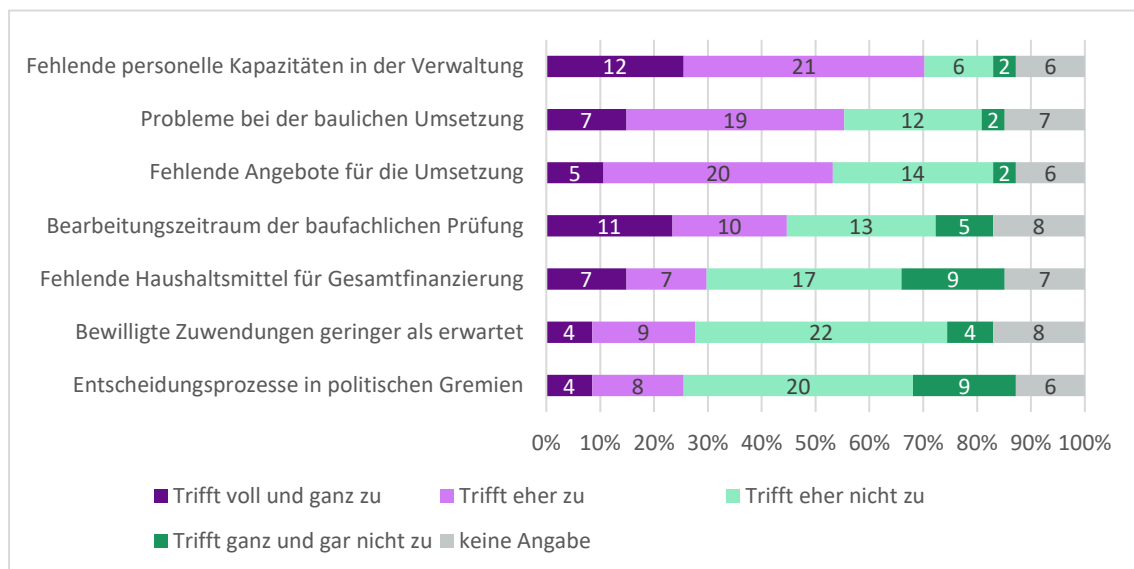
¹⁶ Die Online-Befragung war vom 28.07.2025 bis zum 09.10.2025 geöffnet. Weitere Informationen zur Durchführung der Befragung und zum Rücklauf sind in Anhang 1 dargestellt.

Befragung.¹⁷ Die wichtigsten Gründe für Verzögerungen sind nach Angaben der Befragungsteilnehmer 2025:

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

Wie in der Befragung des vergangenen Jahres wurden diese Gründe von mehr als der Hälfte der Befragungsteilnehmer als voll und ganz oder eher zutreffend eingeschätzt (vgl. Abbildung 5.18).

Abbildung 5.18: Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung



Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 1.2: 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.

Die Befragten differenzieren die Gründe für Verzögerungen in offenen Antworten zu weiteren Gründen aus. Die Angaben ermöglichen keine quantitative Darstellung, illustrieren aber gut das Spektrum der Gründe für Verzögerungen.

- **Fehlende personelle Kapazitäten** als Rahmenbedingung betreffen nicht nur die Verwaltungen, sondern auch die beauftragten Unternehmen. Es wurde aber auch auf **Probleme im Management** hingewiesen. Das kann die Priorisierung innerhalb der Verwaltung, aber auch den Umgang mit Auftragnehmern betreffen.
- **Versäumnisse bei der Vorbereitung der Maßnahme** wurden bislang nicht quantitativ erfragt. Hier können z. B. unzureichende Kostenschätzungen

¹⁷ Eine Gegenüberstellung mit den Angaben aus der Online-Befragung des vergangenen Jahres ist nur eingeschränkt möglich, da an den beiden Befragungen nicht dieselben Programmkommunen teilgenommen haben.

oder fehlende Koordination mit parallel laufenden Baumaßnahmen die Umsetzung verlangsamen.

- Bezogen auf die **Finanzierung** wird von zwei Befragungsteilnehmern auch eine mangelnde Verlässlichkeit bei der Fördermittelbereitstellung bzw. späte Bewilligungen als Grund für Verzögerungen benannt.
- Die **Vergabeprozesse** – sowohl für Planungs- als auch Ausführungsleistungen – werden allgemein als komplex und langwierig bezeichnet. Konkret ist dafür etwa die notwendige Orientierung an den zuständigen politischen Ausschüssen verantwortlich. Dies ist (neben geringeren Kapazitäten aufgrund von Fachkräftemangel) ebenfalls ein Grund für wenig Angebote von Firmen und erforderliche Neuausschreibungen verzögern die Umsetzung zusätzlich.
- Die verschiedenen **Genehmigungsprozesse** (bauordnungsrechtlich, denkmalschutzrechtlich etc.) können ebenfalls Verzögerungen zur Folge haben. Dasselbe gilt für die **zuwendungsrechtlich** vorgeschriebenen Prüfabläufe.

Die Befragungsergebnisse zeigen insgesamt, dass es meist eine Kombination von Gründen gibt, die für Verzögerungen bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen in der Städtebauförderung sorgen.

5.7 Vertiefung Sozialer Zusammenhalt: Umsetzung in den Programmkommunen

Um die Informationen aus den eBI und eMo zu den Fördergebieten im Programm zu ergänzen, wurden vier Fragen zu den Rahmenbedingungen, Partnern in der Umsetzung, Zielen und Inhalten im Programm Sozialer Zusammenhalt in die Befragung integriert. Es beteiligten sich insgesamt 21 von 28 Programmkommunen mit Fördergebieten in diesem Programm an der Befragung.

Rahmenbedingungen in den Fördergebieten

Gemäß Städtebauförderungsrichtlinie ist die Förderung im Programm Sozialer Zusammenhalt bestimmt für Fördergebiete, die „aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels erheblich benachteiligt“ sind. Die Online-Befragung bot die Gelegenheit einer offenen Abfrage, worin diese Benachteiligungen (operationalisiert als besondere soziale Herausforderungen) in den Fördergebieten liegen. Die insgesamt zwölf Antworten auf diese Frage zeichnen ein nach Zentralörtlichkeit differenziertes Bild:

Die Angaben zu Fördergebieten in den **Oberzentren** betonen die Dynamik von Veränderungen der Sozialstruktur. Explizit erwähnt werden der Zuzug von Geflüchteten bzw. Zuwanderung allgemein in den Fördergebieten, die

Abwanderung der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund aus den Fördergebieten und das Ausbleiben einer „positiven“ Änderung der Sozialstruktur. Die Folgen seien Überforderung bzw. Frust in den sozialen und Bildungsinfrastrukturen sowie Probleme mit Sicherheit und Sauberkeit.

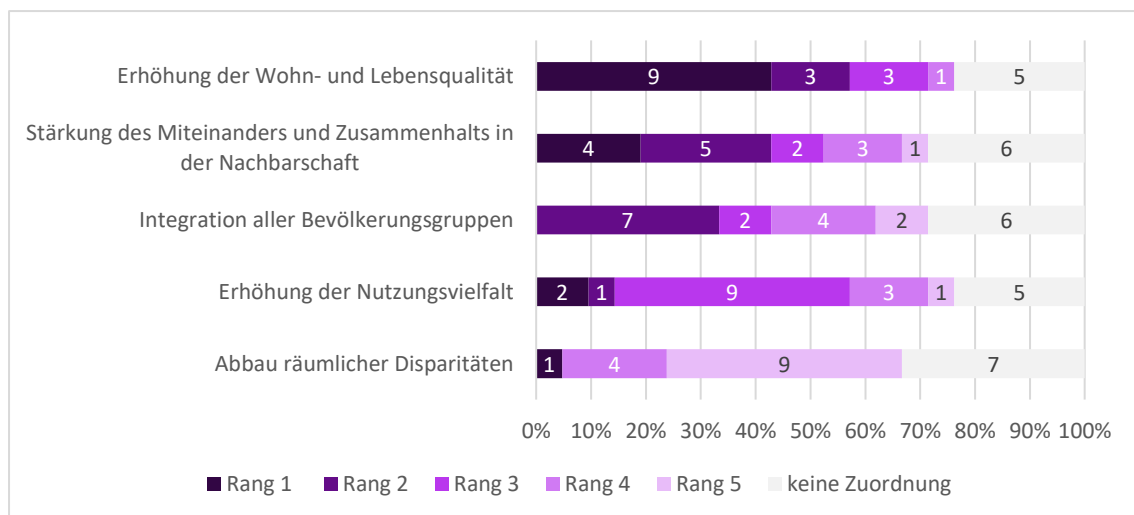
Für die Fördergebiete der **Mittelzentren** werden überwiegend die Sicherung sozialer Teilhabe von einkommensschwachen Haushalten und die Integration von Einwohnern mit Migrationshintergrund als Herausforderungen benannt. Mehrmals wird aber auch eine Überalterung der Bevölkerung als Herausforderung erwähnt.

Für die **Grundzentren** werden in den Antworten Herausforderungen bezogen auf Überalterung und fehlende Barrierefreiheit, aber auch mangelnde Identifikation mit dem Ort und Vandalismus benannt. Für eine Kommune ohne zentralörtliche Funktion steht die Schaffung von Treffpunkten in der Ortschaft im Fokus.

Bedeutung der Programmziele

Das Programmziel Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität wurde von den Programmkommunen am häufigsten auf die ersten beiden Ränge gesetzt, gefolgt von der Stärkung des Miteinanders und Zusammenhalts in der Nachbarschaft. Die Erhöhung der Nutzungsvielfalt und der Abbau räumlicher Disparitäten werden häufiger auf den hinteren Rängen verortet (vgl. Abbildung 5.19).

Abbildung 5.19: Rangfolge der Programmziele in den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt



Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 10: In der Richtlinie werden eine Reihe von Programmzielen für das Programm Sozialer Zusammenhalt benannt. Bitte legen Sie eine Rangfolge für die Bedeutung dieser Programmziele in dem Fördergebiet/ den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune fest. (n=21)

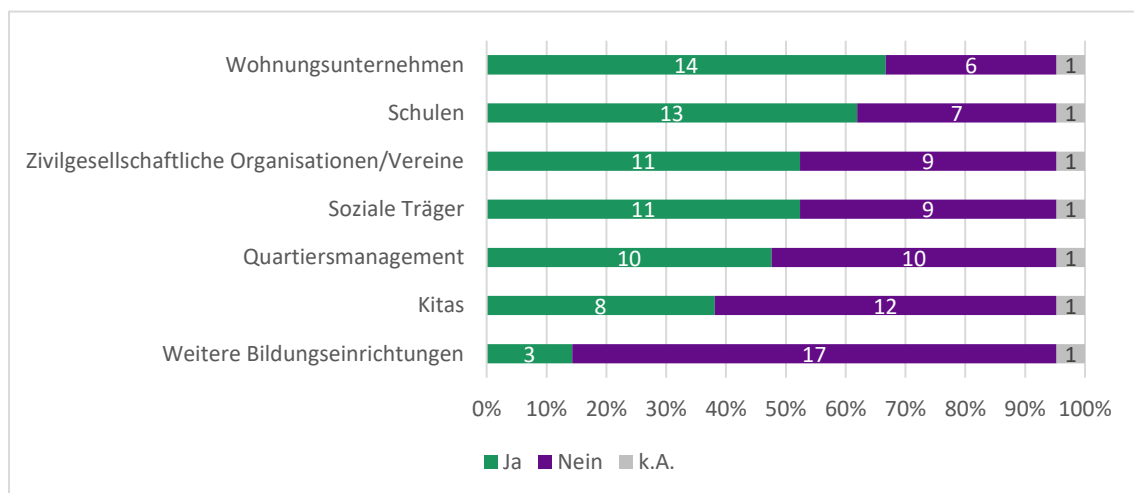
In den Oberzentren rangiert die Stärkung des Miteinanders und Zusammenhalts in der Nachbarschaft auf Rang 1 und die Integration aller Bevölkerungsgruppen (mit einer Ausnahme) auf Rang 2. Die Befragungsteilnehmer aus den Mittelzentren messen der Erhöhung der Wohn-

und Lebensqualität die größte Bedeutung zu, gefolgt von der Stärkung des Miteinanders. Bei den Grundzentren liegt ebenfalls die Wohn- und Lebensqualität am häufigsten auf Rang 1, gefolgt von der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Partner bei der Umsetzung

Bei der Frage nach „wichtigen und regelmäßigen Partnern“ für die Städtebauförderung im Programm SZ wurden Wohnungsunternehmen und Schulen am häufigsten genannt (vgl. Abbildung 5.20). Von den Befragungsteilnehmern aus den Oberzentren werden jeweils fünf bis sieben Partner benannt, aus den Mittelzentren drei bis sieben und aus den Grundzentren eins bis drei.

Abbildung 5.20: Wichtige und regelmäßige Partner bei der Umsetzung der Städtebauförderung im Programm Sozialer Zusammenhalt



Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 9: Wer sind wichtige und regelmäßige Partner bei der Umsetzung der Städtebauförderung im Programm Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune? (n=21)

Als weitere Partner wurden von Befragungsteilnehmern aus den Oberzentren Kirchen und andere Religionsgemeinschaften, das Jobcenter sowie Akteure aus der Wissenschaft und aus Unternehmen benannt. In einzelnen Mittelzentren spielen private Investoren und (kommunale) Unternehmen eine Rolle.

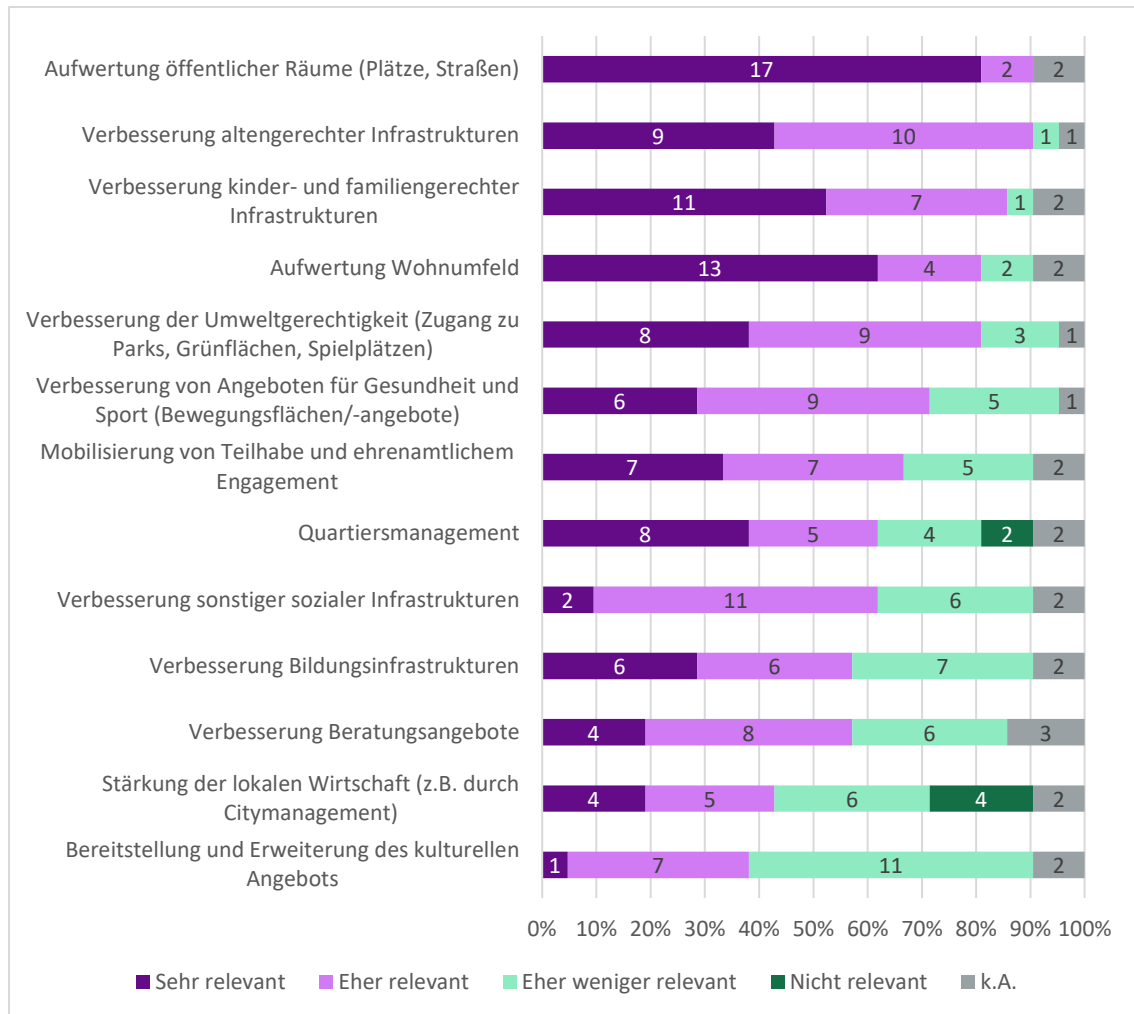
Förderinhalte

Die Städtebauförderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt zählt eine breite Palette von Inhalten auf, die im Programm SZ umgesetzt werden können. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass die Umsetzung in den Fördergebieten durchaus vielfältig ist. Bis auf die Stärkung der lokalen Wirtschaft und die Bereitstellung/Erweiterung des kulturellen Angebots sind alle Aspekte in über der Hälfte der Kommunen von Relevanz (sehr relevant/eher relevant).

Der Aufwertung öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze) kommt fast in allen Kommunen eine hohe Relevanz zu. Auch die Verbesserung der sozialen

Infrastrukturen (altengerecht, kinder- und familiengerecht), die Aufwertung des Wohnumfelds und die Verbesserung der Umweltgerechtigkeit schätzen mehr als 80% der Befragungsteilnehmer als relevant ein. Bei den Themen Mobilisierung von Teilhabe und Engagement, Quartiersmanagement, Bildungseinrichtungen und Beratungsangebote ist der Anteil der Bewertungen als „weniger relevant“ größer (vgl. Abbildung 5.21).

Abbildung 5.21: Relevanz der Förderinhalte des Programms Sozialer Zusammenhalt bei der Umsetzung der Städtebauförderung



Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 11: Wie relevant sind die verschiedenen Förderinhalte für die Umsetzung der Städtebauförderung im Fördergebiet/ in den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune? (n=21)

Die Betrachtung der Relevanz von Förderinhalten zeigt, dass die Befragungsteilnehmer aus Oberzentren eine größere Breite an Themen als relevant bewerten als die aus Mittel- und Grundzentren. Das Quartiersmanagement ist vor allem in Ober- und Mittelzentren von Relevanz, nicht in Grundzentren.

6 Fallstudien Sozialer Zusammenhalt

6.1 Auswahl und Gegenüberstellung

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 analysiert sowie förderliche und hemmende Rahmenbedingungen identifiziert.

Im Jahr 2025 wurden von der Begleitforschung drei Fallstudien erarbeitet. Sie befassen sich mit Kommunen, die eine Förderung im Programm Sozialer Zusammenhalt erhalten. In Abstimmung mit der AG Begleitforschung wurden das Oberzentrum Dessau-Roßlau, das Mittelzentrum Hansestadt Stendal und das Grundzentrum Ilseburg (Harz) ausgewählt. Als Kriterien für die Auswahl wurden neben der Abdeckung verschiedener Zentralitätstypen auch die regionale Verteilung der Kommunen sowie die Lagetypen der Fördergebiete in den Kommunen berücksichtigt. Berücksichtigt wurden auch die Größenordnung der bewilligten Fördermittel seit 2020 sowie die eingesetzten Instrumente (Quartiersmanagement, Verfügungsfonds).

Methodisch beruhen die Fallstudien auf Dokumentenauswertungen (insbesondere der ISEK), Interviews und Vor-Ort-Besuchen. Die Interviews und Vor-Ort-Gespräche im Rahmen der Begehungen wurden mit den für die Umsetzung der Maßnahmen zuständigen Beteiligten in der Stadtverwaltung sowie den Quartiersmanagements 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 Kernziele der Städtebauförderung sowie der spezifischen Ziele des Programms Sozialer Zusammenhalt eingegangen. Das Kapitel 6.5 enthält eine Querschnittsanalyse der drei Fallstudien.

6.2 Fallstudie Dessau-Roßlau

Abbildung 6.1: Impressionen aus dem Fördergebiet in Dessau



Umgebaute Kavalierstraße, „Gartenträume- Lounge“ vor dem Rathaus, VorOrt-Haus. Quellen: Stadt Dessau-Roßlau, Sebastian Köhler (mittleres Foto)

Tabelle 6.1: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Dessau-Roßlau

Geografie			
Landkreis	kreisfrei	Anzahl Ortsteile (Stadtbezirke)	25
Katasterfläche 2024 [km²]	245,8	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	18,6%
Einwohnerdichte 2024 [EW/ km²]	307	Zentralörtliche Funktion	OZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2024	75.402 EW	...Entwicklung 2011-2024	-11,8%
Durchschnittsalter 2024	50,3 Jahre	...Entwicklung 2011-2024	+1,4 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2024 (Erwerbsalter)	55,6%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2024 (Betagte)	17,2%
Anteil ausländische Bev. 2024*	10,0%	...Entwicklung 2014-2024*	+7,0%P
Prognose Gesamtbevölkerung 2040	68.347	...prognostizierte Veränderung 2023-2040	-10,1%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2024	49.898	...Entwicklung 2011-2024	-6,4%
Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft (Zensus 2022)	41,4%	...Entwicklung Zensus 2011-2022	-2,9%P
Wohnungsleerstandsquote (Zensus 2022)	12,5%	Angebotsmieten 2024*	k. A.
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2024	41.886	...Entwicklung 2014-2024	-2,0%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2024)	791,31	Pendlersaldo 2024 pro SVA 2024	0,12
Arbeitslosenquote 2024 (Jahresdurchschnitt)	9,1%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2024) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	14,5%

Quelle: mit *gekennzeichnete Daten: Stadt Dessau-Roßlau; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik (s. Anhang)

Dessau ist das kleinste der drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt. Die baulichen Zeugnisse unterschiedlicher Epochen der Stadtentwicklung sind im Stadtbild auch heute noch abzulesen. Als Residenzstadt wurde Dessau ab dem 18. Jahrhundert ausgebaut und erhielt prachtvolle klassizistische Bauten. Zudem wurde die weitläufige Parkanlage des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs angelegt, die teilweise zur Stadt gehört. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich Dessau zu einem wichtigen Industriestandort, bedeutend waren dabei u. a. die Dessauer Waggonfabrik und die Junkers Flugzeug- und Motorenwerke. 1925 zog die weltweit bekannte Kunsthochschule Bauhaus nach Dessau und neben dem Hochschulbau westlich des Bahnhofs entstanden im Stadtgebiet auch mehr als 300 Gebäude nach Entwürfen der dort wirkenden Architekten.

Im zweiten Weltkrieg wurde die historische Bebauung in der Altstadt zu mehr als 80% zerstört und nach 1945 nur in geringem Umfang wieder aufgebaut. Während einzelne Straßenzüge schnell im Stil des sozialistischen Klassizismus bebaut wurden, blieben andere Flächen in der großen Innenstadt zunächst frei von Bebauung. Dort wurden ab den 1970er Jahren Wohnungen in Plattenbauweise errichtet. Außerhalb der Innenstadt wurden in den 1980er Jahren die beiden Großwohnsiedlungen Schaftrift und Zoberberg gebaut. In der DDR blieb Dessau ein wichtiger Industriestandort und die Bevölkerung wuchs bis 1990 kontinuierlich.

Nach der Wiedervereinigung war Dessau von einem umfassenden Strukturwandel und von Abwanderung betroffen. Ab 2000 wurde im Rahmen der IBA Stadtumbau an der Umsetzung des Leitbilds „Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“ gearbeitet (vgl. Kapitel 6.2.1) und es wurden städtebauliche Akzente gesetzt.¹⁸ Als Außenstandort der Expo 2000 in Hannover begann die Stadt, den Johannbau (Teil des ehemaligen Stadtschlusses) für die Nutzung als Stadtmuseum zu sanieren. Für den Umzug des Umweltbundesamtes nach Dessau wurde auf dem Gelände des ehemaligen Gasviertels am Bahnhof ein ikonischer Bau errichtet, der 2005 bezogen wurde. Und nach langer Planungsphase wurde 2019 in der Innenstadt das neue Bauhaus Museum eröffnet.

Seit 2007 bildet Dessau mit der bis dahin selbständigen Kleinstadt Roßlau die Doppelstadt Dessau-Roßlau. Roßlau war ebenfalls bereits ab dem 19. Jahrhundert ein wichtiger Industriestandort an der Elbe. Die Stadt verfügt anders als Dessau über eine weitgehend erhaltene historische Altstadt. Zur Stadt Dessau-Roßlau gehören neben den beiden Kernstädten noch mehrere dörflich geprägte Ortsteile.

¹⁸ vgl. Vortrag „Was war? Herausforderungen der Stadtentwicklung und Transformation bis in die Gegenwart“ von Regina Sonnabend, Themenabend „Stadtentwicklung und Baukultur“: Dessau-Roßlau denkt modern; in der Vertretung des Landes Sachsen-Anhalt in Berlin am 27.11.2024.

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Regionalverkehr mit Direktverbindungen nach Leipzig und Halle (Saale) (je 45 Minuten), Magdeburg (60 Minuten) und Berlin (90 Minuten), Autobahn A9
Attraktivität	Weltkulturerbestätten Bauhaus und Gartenreich Dessau-Wörlitz, Biosphärenreservat Mittelbe, Museen (u. a. Bauhaus Museum, Meisterhäuser, Anhaltische Gemäldegalerie), Hochschule Anhalt, Stiftung Bauhaus, Umweltbundesamt, Anhaltisches Theater
Bedeutende Arbeitgeber/Branchen	Pharmaindustrie, DB Fahrzeuginstandhaltungs GmbH, Umweltbundesamt
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Stiftung Bauhaus Dessau, Hochschule Anhalt, Vereine und Initiativen (u. a. VorOrt e. V., Leipziger Torhaus e. V., Schwabehaus e. V.), Wohnungsunternehmen (DWG, Wohnungsgenossenschaften)
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	INSEK 2025 (2013) wird aktuell fortgeschrieben, Teilräumliche Konzepte: Quartiersentwicklungskonzept Leipziger Tor (2020), Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau (2024), Fachkonzepte: u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2024)
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Stärkung und Entwicklung der Innenstadt, Diversifizierung des Wohnungsangebots, Attraktivitätssteigerung (u. a. BUGA 2035), Oberzentrum
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Leerstand, demografische Entwicklung, soziale Segregation, Klimawandel

6.2.1 Städtebauförderung in Dessau-Roßlau

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit der Städtebauförderung bereits in ganz verschiedenen städtebaulichen Situationen interveniert und dabei unkonventionelle Ansätze erprobt. In den 1990er Jahren wurden in Dessau und auch in Roßlau zunächst **Sanierungsgebiete** geschaffen. Aufgrund des geringen Anteils historischer Bebauung in Dessau beschränkten sich die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf den nördlichen Teil der Innenstadt mit der erhaltenen Gründerzeitbebauung sowie den Nordwesten rund um das Bauhaus und die Hochschule Anhalt. In Roßlau wurde die historische Altstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Umsetzung erfolgte kontinuierlich und im Jahr 2025 wurden alle Sanierungsgebiete der Stadt aufgehoben.

Stadtumbau in Dessau

Als man im Jahr 2000 dann mit dem Programm **Stadtumbau Ost** startete, wurde in Dessau ein großes Stadtumbaugebiet festgelegt, das die gesamte Innenstadt und das Bauhausviertel umfasste. Weitere vier kleinere Stadtumbaugebiete wurden überwiegend für Gebiete mit Wohnbebauung in industrieller Bauweise festgesetzt, die über das weitere Dessauer Stadtgebiet verteilt sind.

Das IBA Stadtumbau-Leitbild „Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“ folgte nicht dem verbreiteten Vorgehen des Rückbaus von außen nach innen. Vielmehr wurde – auch wegen der vorhandenen Stadtstruktur – der damals unkonventionelle Ansatz verfolgt, den Rückbau für die Entwicklung eines innerstädtischen Landschaftszugs zu nutzen. Leerstehende Immobilien wurden auch in innenstadtnahen Lagen zurückgebaut. Es wurde der Erhalt ursprünglicher Kernbereiche der Stadt angestrebt, die durch besondere

Einrichtungen aufgewertet werden sollten. Für die einzelnen Quartiere der Innenstadt wurden ausgehend von dieser Idee spezifische Analysen durchgeführt und Konzepte erstellt.

Der Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum erfolgte in Dessau dem Leitbild folgend großflächig im südlichen Bereich der Innenstadt (Quartier „Am Leipziger Tor“, vgl. Kapitel 6.2.2). In etwas geringerem Umfang wurde auch am Zoberberg und im Stadtzentrum rückgebaut. Aufwertungsmaßnahmen wurden im Programm Stadtumbau im Stadtzentrum durchgeführt. So wurde beispielsweise ein historisches Schulgebäude schrittweise für die Nutzung als soziokulturelles Zentrum, das „VorOrt-Haus“, hergerichtet. Überwiegend kamen hier auch die weiteren Programme der Städtebauförderung zum Einsatz.

Stadtumbau in Roßlau

In Roßlau wurden Stadtumbaugebiete für die Innenstadt (Altstadt und Bahnhofsvorstadt), das nördlich angrenzende Plattenbaugebiet Paulickring/Nordstraße aus den 1980er Jahren sowie das westlich des Bahnhofs gelegene, hinsichtlich der städtebaulichen Struktur durchmischte Gebiet „Biethe“ ausgewiesen. Hinzu kamen zwei kleinere Gebiete am Stadtrand. Ein Rückbau erfolgte nur in sehr begrenztem Umfang in den Gebieten am Stadtrand. Umgesetzt wurden überwiegend kleinere Aufwertungsmaßnahmen, wobei ein Schwerpunkt auf der Innenstadt lag.

Weitere Programme der Städtebauförderung in Dessau

Mit der Einführung des Programms **Soziale Stadt** 1999 nutzte die Stadt Dessau die Möglichkeit, das am westlichen Stadtrand von Dessau gelegene Plattenbaugebiet Zoberberg als Fördergebiet auszuweisen. In der Folge wurden dort bis zum Abschluss 2007 Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche durchgeführt und ein Vor-Ort-Büro eingerichtet. Ab 2008 wurde ein neues Soziale-Stadt-Gebiet in der Innenstadt ausgewiesen und in diesem Zusammenhang erstmals ein Quartiersmanagement für den Bereich um das Leipziger Tor eingesetzt. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums im gesamten Fördergebiet durchgeführt.

Das Programm **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** wurde ab 2008 in einem Fördergebiet eingesetzt, das sich auf das Stadtzentrum (zentraler Innenstadtbereich zwischen Bahnhof und Rathaus) konzentrierte. Aus diesem Programm wurden insbesondere Maßnahmen im öffentlichen Raum, z. B. die Umgestaltung der Kavalierstraße zur Flaniermeile, finanziert. Ergänzend kam in Dessau auch das Programm **Zukunft Stadtgrün** zum Einsatz (Maßnahmen zur Gestaltung des Georgengartens am Schloss Georgium).

Entwicklungsschwerpunkte seit 2020

Mit der Einführung der neuen Programmstruktur der Städtebauförderung wurden die Stadtumbaugebiete **in Roßlau** (mit Ausnahme der Biethen) in das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung aufgenommen. Ab dem Jahr 2022 wurde mit der Erstellung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für die zukünftige Entwicklung von Roßlau begonnen, das 2024 beschlossen wurde und weiterhin eine Konzentration der Stadtentwicklung auf die Innenstadt vorsieht. Bislang sind dazu aber noch keine umfangreichen Maßnahmen bewilligt worden.

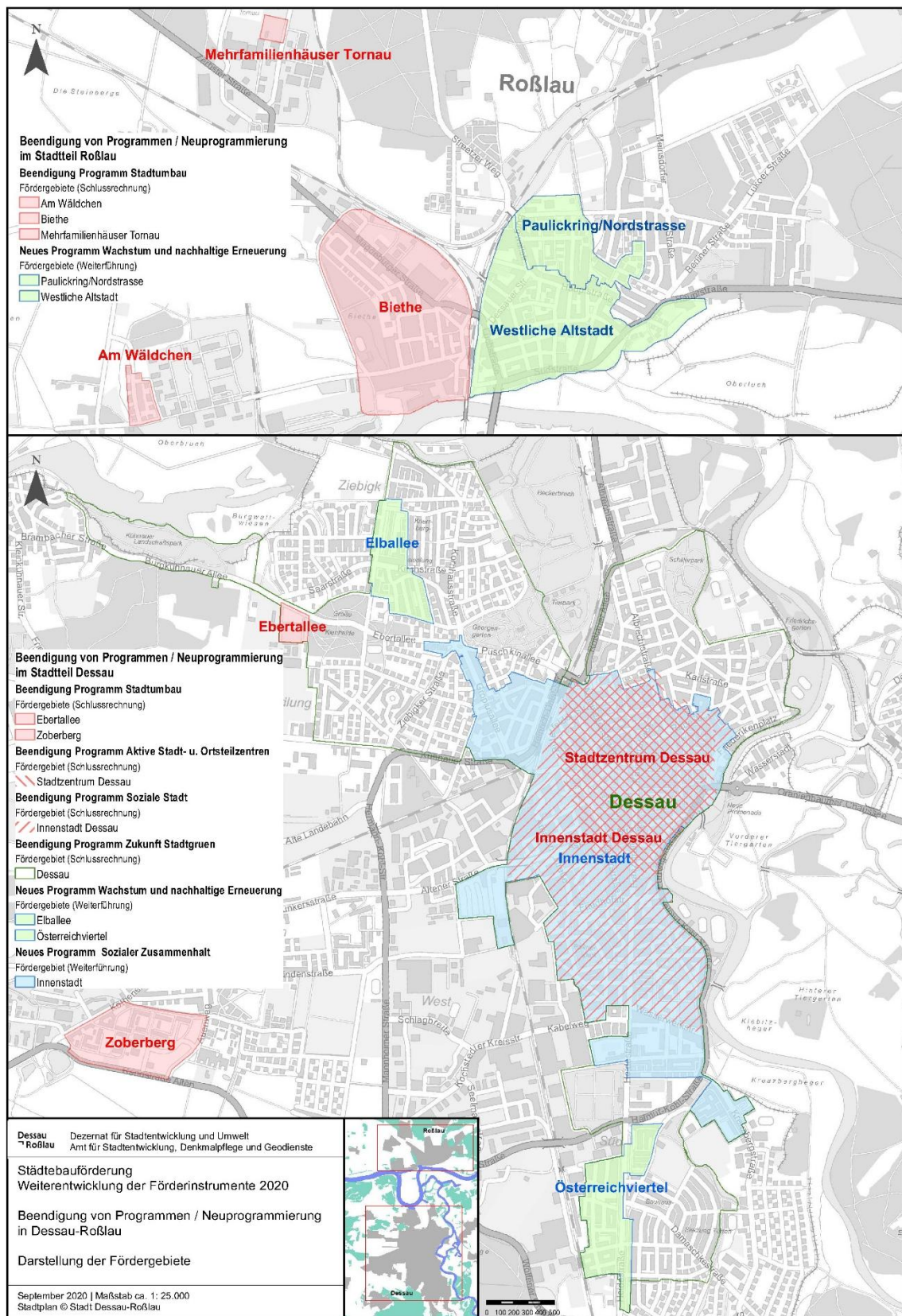
Die Stadtumbaugebiete **in Dessau** wurden ab 2020 nicht dauerhaft in das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung übernommen, sondern abgerechnet. Nur das Gebiet Innenstadt wurde in ein neues Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt überführt. Aus Sicht der Stadt bestand und besteht jedoch auch in anderen Teilen Dessaus städtebaulicher Handlungsbedarf. Im INSEK, das derzeit erarbeitet wird, werden entsprechende Gebiete und inhaltliche Schwerpunkte dargestellt und begründet. Dazu gehören insbesondere der Bedarf für einen Rückbau von Wohnungsbeständen außerhalb der Innenstadt und Maßnahmen im Zuge der Vorbereitung der Bundesgartenschau 2035.

Tabelle 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Dessau-Roßlau 2025

	Fördergebiet	Programme		Monitoringtyp	Bevölkerung 2024
		bis 2020	ab 2020		
1	Dessau-Innenstadt	SU, SSt*, ASO*	SZ	Innenstadt/Sonstige	19.145
2	Paulick-Ring/ Nordstraße (Roßlau)	SU	WNE	Innenstadt/Sonstige	1.639
3	Westliche Altstadt (Roßlau)	SU	WNE	Innenstadt/Altbau	3.076

Quelle: eBI PJ 2024, Zusammenstellung der Daten durch das IfS. *Teilgebiete des Fördergebiets

Abbildung 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Dessau-Roßlau (bis 2020/ab 2020)



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau. Die grün dargestellten Fördergebiete Elballee und Österreichviertel wurden bislang nicht im Programm WNE gefördert.

Entwicklungsziele

Das INSEK der Stadt aus dem Jahr 2013 wird aktuell mit dem Horizont 2040 fortgeschrieben. Das räumliche Leitbild wird die zentralen Ideen der Stadtentwicklung, wie den innerstädtischen Landschaftszug, fortführen. Leitende Figur ist die Stadtachse, die sich von der Innenstadt Roßlaus im Norden über die Dessauer Innenstadt bis in den Süden Dessaus zieht. Entlang dieser Achse sind das Dessauer Stadtzentrum und die Roßlauer Innenstadt rund um den Bahnhof die Entwicklungsschwerpunkte für multifunktionale Nutzung. Schwerpunkte für urbanes Wohnen, d. h. ein attraktives Wohnangebot für neue Zielgruppen und die Erhöhung der Grünqualität, werden in der südlichen Innenstadt gesehen. Im Zuge der Vorbereitung der BUGA 2035 wird ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt nördlich der Innenstadt von Dessau verortet.

Umsetzung

Seit 2020 konnte die Stadt erfolgreich umfangreiche Städtebaufördermittel beantragen, nahezu das gesamte Volumen der Mittel entfiel seitdem auf das Programm Sozialer Zusammenhalt und die Dessauer Innenstadt. Das Fördergebiet ist in diesem Zeitraum mit über 23 Mio. € landesweit das Fördergebiet mit der höchsten Summe bewilligter Mittel. Mehrere Projekte in den Freiräumen der Innenstadt, teilweise auf Stadtumbaubrachen, wurden bereits umgesetzt (u. a. Nachbarschaftspark im Quartier Leipziger Tor, Skatepark Andes Hallen, Spielplatz Friederikenstraße). Außerdem wurde und wird das Quartiersmanagement im Quartier Leipziger Tor aus dem Programm finanziert (vgl. Kapitel 6.2.2).

Abbildung 6.3: Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt



Skatepark Andes Hallen auf der Brache der ehemaligen Großfleischerei Andes am Rand der Innenstadt, Spielplatz Friederikenstraße. Quelle: IfS 2024

Bewilligt wurden darüber hinaus mehrere Straßenbaumaßnahmen im Stadtzentrum (Umfeld von Theater und Johanniskirche), die sich überwiegend noch in der Planung befinden. Die weitere Sanierung der wissenschaftlichen Bibliothek im Stadtzentrum wird derzeit umgesetzt, die Sicherungsmaßnahmen am Wasserturm im Quartier am Leipziger Tor sowie Teile der Umgestaltung des Stadteingangs Ost (Mühleninsel am Stadtschloss) wurden bereits abgeschlossen. Aus dem Programm wird außerdem der Verfügungsfonds Wirtschaft finanziert, der zur Aktivierung Gewerbetreibender im Stadtzentrum beitragen soll.

Tabelle 6.3: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Dessau-Roßlau seit 2020

Programmjahr	SZ*	SZ (Abs. 4, 90%)*	WNE (Aufwertung)	gesamt
2020	2.238.700 €	-	288.474 €	2.527.174 €
2021	2.776.610 €	-	52.000 €	2.828.610 €
2022	4.052.560 €	176.000 €	-	4.228.560 €
2023	5.973.800 €	-	-	5.973.800 €
2024	8.684.720 €	-	-	8.684.720 €
gesamt	23.726.390 €	176.000 €	340.474 €	24.242.864 €

Quelle: MID, Zusammenstellung der Daten durch das IfS. Weitere Programme bzw. Förderkonditionen kamen 2020-2024 nicht zum Einsatz.

Bereits in der Vergangenheit hatte sich die Stadt Dessau-Roßlau auch immer um anderweitige **Fachförderungen** für Stadtentwicklungsprojekte bemüht. Dazu gehörten mehrere Programme, in denen Projekte zur Gestaltung des Landschaftszuges fortgeführt wurden (z. B. „Städte wagen Wildnis“). Aktuell wird in der Innenstadt das Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) umgesetzt. Dazu gehört ein Projekt in Kooperation mit der Hochschule Anhalt. Studierende haben als „junge Stadtmacher*innen“ einen Atlas der Möglichkeiten für neue Nutzungen in der Innenstadt erarbeitet und setzen erste Projekte in leerstehenden Ladenlokalen selbst um. Für die Verstetigung wird aktuell nach einer Organisationsform gesucht. Mit dem „Summer of Pioneers“ wurde 2024 ein weiterer Ansatz verfolgt, neue Ideen für die Innenstadt zu entwickeln.

Die Dessauer **Wohnungsunternehmen** investieren schwerpunktmäßig im Stadtzentrum von Dessau. Insbesondere die Wohnungsgenossenschaften sind dabei auch im Neubau aktiv. Das kommunale Wohnungsunternehmen DWG arbeitet mit der Sanierung von Plattenbauten und Altbauten daran, attraktive Wohnangebote zu schaffen. Aus wohnungswirtschaftlichen Gründen hat das Unternehmen in den vergangenen Jahren allerdings auch einen Teil seines Wohnungsbestands veräußert, u. a. im Quartier am Leipziger Tor.

Governance und Partizipation

Die Städtebauförderung wird im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung koordiniert, das direkt dem Oberbürgermeister zugeordnet ist. Die Bereiche Tiefbau und Stadtgrün sowie Soziales befinden sich in anderen Dezernaten. Mit den Wohnungsunternehmen steht man in einem regelmäßigen Austausch.

Es gibt eine aktive Zivilgesellschaft, einzelne Vereine haben eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung von „Ankernutzungen“ gespielt und ihre Projekte wurden durch Städtebaufördermittel unterstützt (Schwabehaus e. V., Von der Rolle e. V., VorOrt e. V.). Insbesondere die Projekte der Hochschule Anhalt stellen „Möglichkeitsräume“ in den Fokus und damit einen Ansatz, bei dem „selber machen“ als Form der Stadtentwicklung gefördert werden soll. In eine ähnliche Richtung geht der Ansatz des Vereins Projektschmiede e. V. Auf eine andere

Weise bringt sich die Dessauer Spielplatzinitiative ein, die den Zustand der öffentlichen Spielanlagen im Blick behält, sich mit Ideen in die Planung einbringt und in Abstimmung mit der Stadt selbst Hand anlegt.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat in den vergangenen Jahren vermehrt auch gesamtstädtische Strategieprozesse mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen eines geförderten Projekts wurde eine „Zukunftsreise“ als Format zur Entwicklung von Zielsetzungen für die Stadtentwicklung umgesetzt. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des INSEK sind mehrere Befragungen und Dialogveranstaltungen vorgesehen.

6.2.2 Vertiefung: Quartier „Am Leipziger Tor“

Hintergrund

Das Quartier „Am Leipziger Tor“ befindet sich in der Innenstadt, ca. einen Kilometer südlich vom Stadtzentrum mit Rathaus und Bauhaus-Museum. Das ursprünglich vor allem durch Bebauung aus der Gründerzeit geprägte Quartier wurde im 2. Weltkrieg teilweise zerstört, einzelne Straßenzüge blieben allerdings erhalten. Sie wurden ab den 1970er Jahren durch eine Wohnbebauung in Plattenbauweise ergänzt.

Mit der Entscheidung für das Leitbild „Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“ und der Idee eines innerstädtischen Landschaftszugs wurde das Gebiet Leipziger Tor Anfang der 2000er Jahre zum Schwerpunkt der Rückbauaktivitäten. Insgesamt wurden durch das kommunale Wohnungsunternehmen DWG und die im Quartier vertretenen Wohnungsgenossenschaften rund 3.000 leerstehende Wohnungen rückgebaut. Auf das Leipziger Tor entfällt somit fast die Hälfte der insgesamt ca. 7.000 abgerissenen WE in Dessau. Der Rückbau verteilt sich über das gesamte Quartier, mit einem Schwerpunkt im südöstlichen Teil. Neben einigen Ausnahmen von Teilerückbau wurden die Wohngebäude regelmäßig vollständig abgerissen. Die Abrisse waren eingebettet in ein detailliertes Quartierskonzept. Im Rahmen der IBA Stadtumbau wurden für entstandene Freiflächen kreative Ideen für Nutzungsmöglichkeiten gesucht („Claims“).¹⁹ Zu den wenigen Projekten, die sich in der Folge dauerhaft etablieren konnten und bis heute bestehen, gehören der „Apothekergarten“, der „Garten der Sinne“ am Lutherplatz und die „Urbane Farm“.

Nach der Einführung des Programms Soziale Stadt für die Innenstadt 2008 war die Aufwertung des Wohnumfelds, teilweise durch Gestaltung von Rückbauflächen, der Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen. Auch die historische Grünanlage Pollingpark wurde mit vielfältigen Spielangeboten aufgewertet. Zivilgesellschaftliche Akteure wie die Urbane Farm und die Spielplatzinitiative wurden in diese Planungen einbezogen. Ein Quartiersmanagement wurde zunächst etabliert, allerdings im Jahr 2010

¹⁹ Vertiefende Informationen finden sich weiterhin unter: <https://www.iba-stadtumbau.de/index.php?dessau-rosslau-2010-de>

aufgrund anderweitiger Prioritätensetzung bei der Umsetzung der Städtebauförderung wieder eingestellt.

Abbildung 6.4: Städtebauliche Brüche und Brachflächen im Quartier



Quelle: IfS, 2025

Jüngere Entwicklung

Nach einem Wechsel bei den verantwortlichen Akteuren und der Initiative einiger Kommunalpolitiker erfolgte ab dem Jahr 2017 auf Grundlage eines Beschlusses des Stadtrats erneut eine intensivere Befassung mit dem Quartier. Im Quartier war die soziale Situation der Bevölkerung nach wie vor defizitär, im Ergebnis der Sozialplanung wurde es als Interventionsgebiet eingestuft. Auch der Wohnungsleerstand lag mit 20% (Gesamtstadt: 13%)²⁰ auf hohem Niveau und das Quartierskonzept aus dem Jahr 2005 war nicht mehr adäquat. Die Erstellung eines neuen Konzepts erfolgte durch die Stadtverwaltung, es wurde 2020 beschlossen. Ab 2019 wurde erneut ein Quartiersmanagement beauftragt, die Corona-Pandemie schränkte die Möglichkeiten für Aktivitäten jedoch zunächst stark ein. Die aktuelle Quartiersmanagerin ist seit 2022 im Gebiet tätig.

Die Herausforderungen der Dessauer Stadtentwicklung werden am Leipziger Tor nach wie vor am deutlichsten. Trotz der Reduzierung des Wohnungsbestands haben sich die Leerstände erhöht. Das kommunale Wohnungsunternehmen DWG gab die Leerstandsquote für 2025 mit 27% an (2015: 7%). Bezogen auf die soziale Situation der Bevölkerung hatte die Stadt im Quartier aufgrund des hohen Anteils an Transferleistungsempfängern, insbesondere unter Kindern und Jugendlichen, in diesem Gebiet den größten Handlungsbedarf identifiziert. Auch in Bezug auf den baulichen Zustand einiger sozialen Einrichtungen besteht nach wie vor Handlungsbedarf.

Das kommunale Wohnungsunternehmen DWG hat seine Wohnungsbestände im Quartier in den letzten zehn Jahren weiter verringert. Dabei wurden sowohl Bestände abgerissen als auch verkauft. Sanierungen erfolgten lediglich in den beiden Seniorenhäusern. Die Wohnungsgenossenschaften haben derweil die Wohnungsbestände überwiegend saniert, teilweise in Kombination mit einem Teilrückbau der oberen Geschosse.

²⁰ vgl. Integriertes Quartierskonzept Am Leipziger Tor 2020 (Stand 2018/19).

Entwicklungsziele

Das Integrierte Quartierskonzept nennt in den vier Handlungsfeldern Soziale und wirtschaftliche Stabilisierung (1), Bauliche Aufwertung von Gebäuden und im öffentlichen urbanen Raum (2), Qualifizierung von Freiräumen (3) sowie Verbesserung der Identifikation mit dem Quartier und Image (4) mehrere Handlungsziele. Zusammenfassend nennen die Verantwortlichen bei der Stadt und das Quartiersmanagement als Ziel, das Quartier zu stabilisieren und das städtebauliche Erscheinungsbild abzurunden. Dabei sollen öffentliche Räume aufgewertet werden und durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit ein positives Image des Quartiers etabliert werden. Die Projektliste des Konzepts dient als Grundlage, um regelmäßig über die Prioritäten für die Umsetzung weiter zu beraten.

Abbildung 6.5: Luftbild des Quartiers Am Leipziger Tor



Quelle: Quartierskompass, Bearbeitung: IfS

Umsetzung

Das zentrale **städtebauliche Projekt** seit der Aufnahme in das Programm Sozialer Zusammenhalt ist der Nachbarschaftspark an der Gartenstraße. Unter Beteiligung von verschiedenen Nutzergruppen wurde dort auf Rückbauflächen schrittweise ein vielfältiges Angebot aus Spielmöglichkeiten, Sitzbänken und Grünflächen geschaffen.

Das **Quartiersmanagement** hat verschiedene Formate etabliert. Im Mittelpunkt stehen Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit. Regelmäßig (dreimal jährlich) trifft sich das Quartiersnetzwerk, in welchem die Institutionen und Einrichtungen aus dem Quartier vertreten sind. Ergänzend findet einmal im Jahr ein öffentliches Quartiersgespräch statt. Mit einer Aktionskasse können

kleinere Projekte bis 500 € gefördert werden. Nach Erfahrung des Quartiersmanagements bedarf es hier aber einer intensiven Arbeit, um Akteure zu motivieren, Ideen umzusetzen. Der administrative Aufwand für die Beantragung und Abrechnung wird allerdings trotz der Unterstützung des QM als hoch wahrgenommen, weshalb dieses Angebot nur wenig in Anspruch genommen wird. Ein durch das QM veröffentlichter Quartierskompass ermöglicht eine Übersicht der Einrichtungen. Aus dem Dialog mit den Einrichtungen im Quartier heraus entwickelt das Quartiersmanagement eigene Projekte (siehe Infokasten).

Projekt „Bildungsverbund“

Das Quartiersmanagement war mit der Idee gestartet, den Kindern und Jugendlichen über Bildungsangebote Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung aufzuzeigen. Dafür sollten zunächst informelle, außerschulische Lernorte im Quartier erschlossen werden. Das Quartiersmanagement vernetzte die Akteure untereinander. Dazu brauche es „freundliche Hartnäckigkeit“, nicht immer sind die häufig überlasteten Mitarbeitenden der sozialen Einrichtungen sofort bereit, sich einzubringen. Überzeugend sei aber, wenn Sitzungen gut vorbereitet sind, einen straffen Zeitplan verfolgen und eine Kommunikation auf Augenhöhe erfolgt. Im Ergebnis wurde aktuell bereits das zweite Sommerferienprogramm herausgegeben, in dem Akteure wie der Offene Kanal Dessau oder die Anhaltische Gemäldegalerie Angebote machen. Das Quartiersmanagement koordiniert dieses Programm, das sich inzwischen auch über das Quartier hinaus erstreckt. Als besonderen Erfolg wertet das Quartiersmanagement, dass inzwischen ohne sein Zutun neue Kooperationen entstehen bzw. bestehende Vernetzungs- und Weiterbildungsangebote neuen Schwung erhalten.

Das Engagement des Quartiersmanagements soll die **öffentliche Wahrnehmung** des Quartiers verbessern. Dafür wird die professionell produzierte Stadtteilzeitung herausgegeben und eine intensive Pressearbeit und Präsenz in den sozialen Medien geleistet. Nicht zuletzt sieht das Quartiersmanagement sich in der Rolle der Antreiberin von Prozessen in der Stadtverwaltung. So setzt es sich u. a. für die Verlängerung von sehr knappen Ampelphasen ein, die insbesondere für Senioren die Querung der Hauptverkehrsstraße im Quartier erschweren.

Abbildung 6.6: Quartiersmanagement



Quelle: links und Mitte: QM, rechts: IfS, 2025

Neben dem Quartiersmanagement sind im Quartier Am Leipziger Tor auch **zivilgesellschaftliche Initiativen** aktiv. Der Leipziger Torhaus e. V. kümmert sich mit ehrenamtlichen Arbeitseinsätzen um Gebäude und Freiflächen und soll zukünftig auch Träger des Stadtteilzentrums sein. Zwischen dem Träger des Quartiersmanagements und dem Verein gibt es personelle Überschneidungen. Freiraumprojekte wie die Urbane Farm oder der Apothekergarten werden ebenfalls von kleinen Gruppen ehrenamtlich getragen, erreichen aber im Rahmen von Bildungsprojekten auch Teile der Bevölkerung. Mit der Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit hat das Quartiersmanagement bereits zur Sichtbarkeit der unterschiedlichen Orte beigetragen und ihnen eine Plattform geboten, auf ihre Bedarfe aufmerksam zu machen (z. B. der Ringerclub).

Perspektive

Als wichtiges weiteres Projekt soll in den nächsten Jahren die Sanierung des Leipziger Torhauses zur Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums erfolgen. Das Gebäude war durch die Stadt bereits vor 2020 mit Mitteln der Städtebauförderung erworben worden. Eine erste Bewilligung für die Sanierung des Gebäudes ist mittlerweile erfolgt. Im Zusammenhang mit der Maßnahme sollen auch die zentralen Freiflächen des Stadtteils rund um das Leipziger Torhaus qualifiziert werden.

Die Arbeit des Quartiersmanagements wird von den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung als sehr wertvoll erachtet und soll nach Möglichkeit langfristig fortgesetzt werden. Auch die Quartiersmanagerin sieht die Arbeit auf einem guten Weg und verweist auf die ersten Effekte von Vernetzungsaktivitäten und Öffentlichkeitsarbeit. Für eine Stabilisierung des Quartiers reiche aber selbst eine langfristige Arbeit des Quartiersmanagements auf hohem Niveau nicht aus, wenn die Investitionen in städtebauliche Qualitäten ausblieben. Diese werden als entscheidend für die Wohnzufriedenheit betrachtet.

Zukünftig plant das Quartiersmanagement, sich noch stärker auf Ebene der kleinen Nachbarschaften, d. h. einzelner Höfe, einzubringen und dabei in einen intensiveren Austausch mit den jeweiligen Wohnungsunternehmen einzutreten.

Von Seiten des kommunalen Wohnungsunternehmens sind für die nächsten Jahre am Leipziger Tor keine Investitionen geplant. Aufgrund der aktuell begrenzten Ressourcen und der wenigen verfügbaren Fördermöglichkeiten konzentriert sich das Unternehmen auf die Bestände im Stadtzentrum.

6.2.3 Fazit

Auf Grundlage der besonderen Stadtumbaustrategie sind in Dessau städtebauliche Projekte von hoher Qualität entstanden. Zivilgesellschaftliche Initiativen zur Nutzung der Stadtumbaubrachen haben überdauert (z. B. Apothekergarten) und im Rahmen der Städtebauförderung wurden neue Nutzungsangebote geschaffen, die gut angenommen werden, z. B. der Skatepark oder jüngst der Nachbarschaftspark. In den letzten Jahren lag der

Fokus der Stadtentwicklung und auch der Städtebauförderung insbesondere auf dem Stadtzentrum Dessau. Zudem erfolgt seit 2025 die Vorbereitung der Bundesgartenschau 2035. Dafür ist eine Aufwertung von Freiräumen insbesondere nördlich der Innenstadt vorgesehen.

Kernziele der Städtebauförderung

In Dessau-Roßlau entfalten die Kernziele der Städtebauförderung ihre Relevanz folgendermaßen:

- a) Die Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion wurde in Dessau-Roßlau zuletzt u. a. durch die Förderung im Programm ZIZ vorangetrieben. Das kommunale Wohnungsunternehmen konzentriert sich ebenfalls auf das Stadtzentrum und arbeitet prioritär dort an der Entwicklung der Wohnungsbestände, die Städtebauförderung spielt dabei aktuell aber eine untergeordnete Rolle.
- b) Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung bedeutet angesichts des geringen Anteils von Altbau im Stadtzentrum vor allem die Arbeit an einzelnen, stadtbildprägenden Gebäuden. Dazu gehörten in der Vergangenheit etwa das Schwabehaus und auch das Erbe des Bauhauses, aktuell die „Wissenschaftliche Bibliothek“.
- c) Die Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen beschäftigte die Stadt vor allem bei der beschriebenen Nutzung der Stadtumbaubrachen. Ein herausragendes Beispiel für Aktivitäten in diesem Bereich außerhalb der Städtebauförderung war der Neubau des Umweltbundesamtes auf der Brache des ehemaligen Gaswerks. Mit der Schade-Brauerei besteht direkt im Stadtzentrum eine Brache weiter, für deren Entwicklung bislang noch keine Lösung gefunden werden konnte. Im Rahmen von ZIZ wird daran jedoch derzeit intensiv gearbeitet.
- e) Die Bewältigung des demografischen Wandels und die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sind wichtige Themen für die Stadt Dessau-Roßlau. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden zuletzt auch einzelne Investitionen in der Bildungsinfrastruktur getätigt, dies stellt jedoch keinen Schwerpunkt dar. Mit der Unterstützung von Projekten wie dem VorOrt-Haus wird angestrebt, Dessau-Roßlau als Wohn- und Arbeitsort zu stärken.

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgt in erster Linie über Maßnahmen im Bereich der grünen Infrastruktur.

6.3 Fallstudie Hansestadt Stendal

Abbildung 6.7: Impressionen aus den Fördergebieten in der Hansestadt Stendal



Rathaus und St. Marien, Tiergartenviertel in Stendal-Stadtsee. Quelle: IfS

Tabelle 6.4: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Hansestadt Stendal

Geografie			
Landkreis	Stendal	Anzahl Ortsteile	36
Katasterfläche 2024 [km²]	269,2	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	11,9%
Einwohnerdichte 2024 [EW/ km²]	141	Zentralörtliche Funktion	MZ (Teilf. OZ)
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2024	37.850	...Entwicklung 2011-2024	-7,1%
Durchschnittsalter 2024	46,6	...Entwicklung 2011-2024	+1,4 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2024 (Erwerbsalter)	60,2%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2024 (Betagte)	12,0%
Anteil ausländische Bev. 2024*	11,72%	...Entwicklung 2014-2024*	+7,92%P
Prognose Gesamtbevölkerung 2040	33.045	...prognostizierte Veränderung 2022-2040	-12,3%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2024	23.467	...Entwicklung 2011-2024	-0,6%
Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft (Zensus 2022)	42,0%	...Entwicklung Zensus 2011-2022	-2,4%
Wohnungslieferungsquote (Zensus 2022)	11,3%	Angebotsmieten 2024*	7€/m²
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2024	16.559	...Entwicklung 2014-2024	-4,7%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2024)	726,4	Pendlersaldo 2024 pro SVA 2024	0,13
Arbeitslosenquote 2024 (Jahresdurchschnitt)	9,4%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2024) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	19,2%

Quelle: mit * gekennzeichnete Daten: Hansestadt Stendal; alle weiteren Daten: Amtliche Statistik (s. Anhang)

Die Hansestadt Stendal liegt in der Altmark, im Norden Sachsen-Anhalts. Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist ein wichtiger Ankerpunkt in der dünn besiedelten Region. Als Hansestadt erlebte Stendal eine Blüte im 15. Jahrhundert. Die in großen Teilen erhaltene Altstadt ist geprägt durch Gebäude der Backsteingotik, die aus dieser Epoche stammen. Südlich der mittelalterlichen Altstadt entstanden im 19. Jahrhundert die gründerzeitliche Bahnhofsvorstadt und der Bahnhof. Zudem wurde Stendal in dieser Zeit mit dem Bau einer Kaserne zur Garnisonsstadt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wuchs die Stadt, insbesondere aufgrund der Entscheidung für den Bau des Kernkraftwerks Stendal in den 1970er-Jahren. Für die benötigten Arbeitskräfte entstanden die beiden Neubaugebiete Stadtsee (unmittelbar westlich der Altstadt, ab 1971 errichtet) und Süd (von der Altstadt durch die Bahnanlagen getrennt, ab 1985 errichtet) in Plattenbauweise. Mit der Wiedervereinigung wurde im Jahr 1990 das Ende des Kraftwerkbbaus beschlossen. Es folgte eine starke Abwanderung aus der Stadt und insbesondere aus den Plattenbaugebieten, die sich bis in die 2000er Jahre fortsetzte. Von 1990 bis 2010 verlor Stendal etwa ein Viertel der Bevölkerung. In den letzten Jahren war die Zahl der Einwohner weiter rückläufig (-7,1% zwischen 2011 und 2024).

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Autobahn A 14 (bislang nur einzelne Abschnitte der Strecke Magdeburg-Schwerin fertiggestellt); Bahnverbindungen mit dem ICE nach Berlin (45 Minuten) und Wolfsburg (25 Minuten), weitere Verbindungen nach Magdeburg (40 Minuten) und Wittenberge (45 Minuten)
Attraktivität	Historische Altstadt mit Stadtmauer, Dom und Museen, Theater der Altmark, Hochschule Magdeburg-Stendal und Berufsschulzentrum, ICE-Anschluss, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten (Stadtsee, Tiergarten, Schwimmbad)
Bedeutende Arbeitgeber/Branchen	Krankenhäuser (Salus und Johanniter), Lebensmittelindustrie (u. a. Milchwerke "Mittelelbe"), Bahntechnik (ALSTOM), öffentliche Verwaltung
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Stendaler Wohnungsbaugesellschaft (SWG), Wohnungsbaugenossenschaft Altmark (WBGA), Hochschule Magdeburg-Stendal mit SozialStärken gGmbH, weitere soziale Träger (u. a. Eckstein Sozialdiakonie)
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Stendal, Fortschreibung 2013/2014 und weitere gebietsbezogene Fortschreibungen
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Wirtschaftsstandort stärken, Bevölkerungsentwicklung stabilisieren, Attraktivität des Wohnstandorts steigern und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten anbieten
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Angespannte Haushaltslage der Kommune, Instandhaltung und Anpassung der Infrastruktur, Wohnungsleerstand, Kooperation mit privaten Wohnungsunternehmen (Stendal-Süd)

6.3.1 Städtebauförderung in der Hansestadt Stendal

Die Städtebauförderung in Stendal zeichnet sich durch eine hohe Kontinuität aus. In den 1990er Jahren lag der Fokus zuerst auf der Altstadt, für die es aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands noch kurz vor der Wiedervereinigung großflächige Abrisspläne gegeben hatte. Die Maßnahmen zu ihrer Instandsetzung und Modernisierung wurden in den Programmen

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau Ost (Aufwertung) und später auch Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gefördert. Neben umfangreichen Maßnahmen an Straßen, Wegen, Plätzen und der technischen Infrastruktur wurden viele öffentliche Gebäude, u. a. das Rathaus und die Stadtbibliothek, saniert. Die Stadt beteiligte sich zudem über einen langen Zeitraum mit den Fördermitteln an Maßnahmen privater Einzeleigentümer.

Ende der 1990er Jahre zeigten sich in den Gebieten Süd und Stadtsee immer stärker die erheblichen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Folgen der Abwanderung. Unmittelbar mit dem bundesweiten Start der Programme Soziale Stadt (1999) und Stadtumbau Ost (2002) wurden Fördergebiete in die beiden Programme aufgenommen und seitdem kontinuierlich gefördert. Mit dem ISEK von 2002 wurde dabei die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung vorgegeben, die bis heute die konzeptionelle Basis für die Städtebauförderung bildet. Stendal ist ein seltenes Beispiel für eine Stadt, die den Beschluss fasste, mit Süd ein Plattenbaugebiet vollständig zurückzubauen. Damit wurde der Rückbau „von außen nach innen“ in konsequenter Form konzipiert. Für den Stadtteil Stadtsee war das Ziel die Stabilisierung und Aufwertung bei teilweisem Rückbau vom westlichen Stadtrand ausgehend. Hier sollte eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit spezifischen Quartieren herausgebildet werden. Auch das Fördergebiet Nord mit Wohnbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren wurde vorübergehend in das Programm Städtebauliche Erneuerung in großen Wohngebieten aufgenommen, allerdings nur über einen vergleichsweise kurzen Zeitraum hinweg gefördert.

Tabelle 6.5: Fördergebiete der Städtebauförderung in Stendal 2025

	Fördergebiet	Programme		Monitoringtyp	Bevölkerung 2024
		bis 2020	ab 2020		
1	Altstadt	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ab 2008), Städtebaulicher Denkmalschutz	LZ	Innenstadt/Altbau	8.564
2	Stadtsee	Soziale Stadt (ab 1999), Stadtumbau-Ost (ab 2002)	SZ	Stadtrand/ab 1949	10.426
3	Stadtsee	s. 2	WNE/ Rückbau	Stadtrand/ab 1949	10.026
4	Süd	Stadtumbau-Ost (ab 2002)	WNE	Stadtrand/ab 1949	0

Quelle: eBI PJ 2024, Zusammenstellung der Daten durch das IfS

Entwicklungsschwerpunkte seit 2020

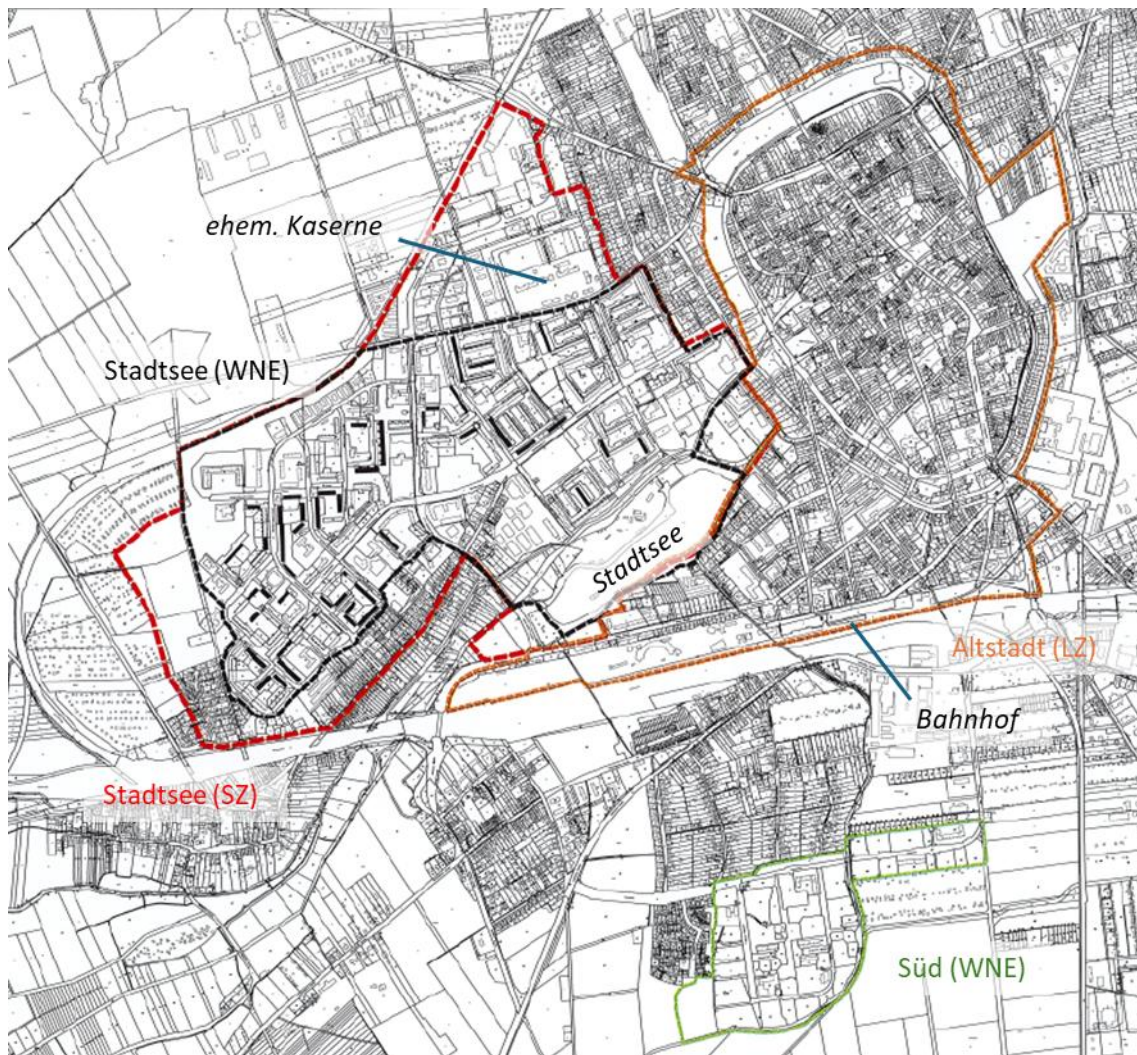
Heute sind in der **Altstadt** die Straßen, Wege und Plätze zu mehr als 90% saniert. In vielen Bereichen haben die privaten Eigentümer parallel dazu in ihre

Immobilien investiert, was durch Zuschüsse aus der Städtebauförderung unterstützt wurde. Aufgrund der angespannten Haushaltslage werden allerdings Maßnahmen von privaten Eigentümern seit 2023 kaum noch gefördert. Aktuell ist vorgesehen, das weiterhin bestehende Sanierungsgebiet bis 2030 aufzuheben. Bereits zuvor sollen Teilbereiche aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Ein erheblicher Bedarf für Investitionen in Straßen, Wege und Plätze ergibt sich zukünftig weiterhin in der **Bahnhofsvorstadt**. Die Förderung von Maßnahmen im gesamten Fördergebiet Altstadt (zu dem die Bahnhofsvorstadt gehört) erfolgt seit 2020 im Programm Lebendige Zentren.

Im Gebiet **Süd** strebt die Stadt auf den Rückbauflächen seit einiger Zeit die Entwicklung von privaten Neubauprojekten mit einer Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen in Gebäuden mit max. drei Geschossen an. Man hofft, dass eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum vom Berliner Wohnungsmarkt ausgeht. Die Attraktivität des Standorts wird unter anderem in seiner Nähe zum Bahnhof gesehen. Schwierigkeiten bei der Entwicklung von Neubauvorhaben bereiten allerdings die noch in privatem Eigentum verbliebenen Wohnblöcke. Ein Teil wurde im Jahr 2025 erneut versteigert, jedoch hätte die Stadt mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln den Zuschlag nicht erreichen können. Der angestrebte Abriss konnte damit weiterhin nicht ermöglicht werden. In Vorbereitung auf mögliche Neubauvorhaben investiert die Stadt mit Mitteln der Städtebauförderung (Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung) bereits in einen modernen Ersatzneubau für die Kindertagesstätte. Diese ist derzeit noch in ihrem ursprünglichen, unsanierten Gebäude aus der Entstehungszeit des Stadtteils untergebracht.

Im Gebiet **Stadtsee** besteht in einigen Teilbereichen weiterhin Bedarf für eine Reduzierung des Wohnungsbestandes. Auch seit 2020 sind weiterhin entsprechende Maßnahmen des vollständigen und teilweisen Rückbaus umgesetzt worden. Gleichzeitig wird die Aufwertung kontinuierlich vorangetrieben. Aus diesem Grund wurde das Fördergebiet mit einer Ausnahmeregelung sowohl in das Programm WNE (ausschließlich Rückbau) als auch SZ aufgenommen. Allerdings schätzen die Wohnungsunternehmen die Höhe der Förderung für den von ihnen bevorzugten Teilrückbau derzeit als zu gering ein. Dies hemmt aktuell weitere Rückbauplanungen. Die soziale Infrastruktur befindet sich aufgrund der Investitionen aus der Städtebauförderung insgesamt in einem weitgehend akzeptablen Zustand, dennoch sind kontinuierlich weitere Maßnahmen notwendig. Das Stadtteilmanagement soll als wichtiges Angebot fortgesetzt werden.

Abbildung 6.8: Fördergebiete in Stendal



Quelle: Hansestadt Stendal. Beschriftung: IfS. Schwarz hervorgehobene Wohnblöcke im FG Stadtsee wurden zurückgebaut.

Entwicklungsziele

Während die Entwicklungsziele für die einzelnen Gebiete der Städtebauförderung klar umrissen werden, steht ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept derzeit noch aus. Es zeichnet sich ab, dass in Ergänzung zu den derzeitigen Schwerpunkten Stadtsee und Altstadt/Bahnhofsvorstadt auch die Gebiete Nord und Süd (wieder) eine erhöhte Aufmerksamkeit erhalten sollen. Bei dem Gebiet Nord handelt es sich um einen Stadtteil mit Wohnbebauung aus den 1960er Jahren und einem hohen Anteil von Senioren an der Bevölkerung. Es besteht dort inzwischen ein dringender Handlungsbedarf (u. a. bezogen auf die Straßen und Wege), um das Gebiet als attraktiven Wohnstandort zu erhalten. Im Gebiet Süd werden in Folge der angedachten Entwicklung neuer Wohnraumangebote absehbar weitere Investitionen in die Infrastruktur notwendig sein.

Umsetzung

Die umfangreichsten Bewilligungen entfielen in Stendal seit 2020 auf das Programm Sozialer Zusammenhalt. Im Programm WNE wurden die Fördermittel aus dem Bereich Aufwertung ausschließlich im Gebiet Süd, aus dem Bereich Rückbau ausschließlich im Gebiet Stadtsee bewilligt.

In den Programmjahren 2023 und 2024 gingen die bewilligten Fördermittel gegenüber den Vorjahren insgesamt stark zurück und konzentrierten sich auf das Programm SZ. In den anderen beiden Programmen wurden nur wenige (LZ) oder keine (WNE) Fördermittel bewilligt (vgl. Tabelle 6.6).

Die aktuellen Bedingungen der Haushaltskonsolidierung stellen die Stadt vor Herausforderungen. Einige Projekte wurden bereits zurückgestellt, weil keine Möglichkeit gesehen wurde, den Eigenanteil zu erbringen. Zuletzt beantragte die Stadt im Programmjahr 2025 die Bewilligung höherer Fördersätze (mind. 80%).

Tabelle 6.6: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Stendal (2020-2024)

Programmjahr	LZ/LZ Abs. 3*	SZ*	WNE (Aufw.)	WNE (Rückbau)	gesamt
2020	2.663.000 €	1.487.200 €	200.000 €	-	4.350.200 €
2021	465.500 €	662.000 €	180.000 €	1.251.119 €	2.558.619 €
2022	289.000 €	1.400.800 €	180.000 €	1.113.551 €	2.983.351 €
2023	64.000 €	862.200 €	-	-	926.200 €
2024	-	244.000 €	-	-	244.000 €
gesamt	3.481.500 €	4.656.200 €	560.000 €	2.364.670 €	11.062.370 €

Quelle: MID, Zusammenstellung der Daten durch das IfS

Governance und Partizipation

Die Koordination und Antragstellung im Bereich der Städtebauförderung sowie die fördertechnische Bearbeitung erfolgt durch den Fachbereich III (Bauen und Stadtentwicklung). Es besteht aber ein enger Austausch mit dem Fachbereich II (Bürgerdienstleistungen, Abteilung Jugend, Sport und Soziales). Dieser bringt sich inhaltlich ein, etwa wenn es um die Inhalte der Leistungsbeschreibung für das Stadtteilmanagement und die Mitarbeit in dessen Lenkungsrunde geht. Zudem werden durch den Fachbereich weitere Fördermittel eingeworben, um Stadtteilarbeit im Gebiet Stadtsee voranzubringen (z. B. Programm Demokratie leben). Anknüpfend an die bestehende Zusammenarbeit soll dem verwaltungsinternen inhaltlich-strategischen Austausch zukünftig durch die Einrichtung eines Verwaltungsrats mehr Raum gegeben werden. Vorgesehen ist hier ein regelmäßiger Austausch von Fachbereichsleitungen, Personalleitung, Organisationsbüro und den jeweils zuständigen Abteilungsleitern zu einzelnen Themen.

Regelmäßig werden auch die beiden Wohnungsunternehmen Stendaler Wohnungsbaugesellschaft (SWG) und Wohnungsbaugenossenschaft Altmark (WBGa) in die Städtebauförderung eingebunden, sie bringen zudem selbst Ideen ein. Gemeinsam mit der Stadt arbeiten sie aktuell an einer Bereinigung der im Gebiet Stadtsee jeweils verteilten Wohnungsbestände durch Immobilientausch, sodass ganzheitliche Quartiersentwicklungen im Gebiet Stadtsee möglich werden. Auch die sozialen Träger vor Ort und die Hochschule Magdeburg-Stendal mit dem in Stadtsee ansässigen Fachbereich Angewandte Humanwissenschaften sind häufig Impulsgeber für Projekte. Über das Stadtteilmanagement erfolgen verschiedene Beteiligungsformate (vgl. Kapitel 6.3.2).

6.3.2 Vertiefung: Sozialer Zusammenhalt Stadtsee

Stadtsee ist Stendals bevölkerungsreichster Stadtteil. Er schließt unmittelbar westlich an die historische Altstadt an. Südlich befindet sich ein Naherholungsgebiet mit dem namensgebenden Stadtsee, einem künstlich angelegten See aus den 1930er Jahren, sowie dem Tiergarten. Im Westen wird der Stadtteil von Kleingartenanlagen begrenzt, im Norden durch das Areal der ehemaligen Kaserne, das inzwischen Teil des Fördergebiets Sozialer Zusammenhalt ist (aber nicht des Fördergebiets WNE). Das Fördergebiet Stadtsee gliedert sich in drei Teilbereiche aus unterschiedlichen Bauphasen. Während der östliche Teil der Wohnsiedlung (Stadtsee I und II) überwiegend mit fünf- und teilweise elfgeschossigen Bauten der 1970er Jahre bebaut ist, ist der westliche Teil von sehr dichter sechs- und elfgeschossiger Bebauung des Typs WBS 70 (überwiegend aus den 1980er Jahren) geprägt (Stadtsee III).

Hintergrund

Nach 1990 verlor der Stadtteil durch Abwanderung große Teile der Bevölkerung, zwischen 1995 und 2012 halbierte sich die Einwohnerzahl. In der Folge nahm der Leerstand insbesondere in den zuletzt errichteten Gebieten (Stadtsee III) schnell zu. Dort hatten sich, anders als in Stadtsee I und II, keine stabilen Nachbarschaften herausgebildet. Es blieben überwiegend Menschen zurück, die auf Transferleistungen angewiesen waren, sodass sich in einzelnen Wohnblöcken eine zunehmend schwierige Sozialstruktur entwickelte.²¹ Das Image des Wohnstandorts, insbesondere von Stadtsee III, litt darunter.

Aus dem Programm Soziale Stadt wurde seit 2000 ein Stadtteilmanagement finanziert. Bis 2015 war dafür ein Mitarbeiter der Stadtverwaltung zuständig, danach externe Dienstleister. Regelmäßige Lenkungsgruppen sorgen für einen intensiven Austausch zwischen den an der Entwicklung des Fördergebiets beteiligten Akteuren. Im Sinne des Stadtumbau-Leitbilds wurden ab 2002 bis heute insgesamt 3.151 Wohnungen und mehrere Gebäude der sozialen Infrastruktur abgerissen. Die übrigen Wohngebäude, die Grünflächen und Plätze sowie die technische Infrastruktur wurden sukzessive aufgewertet. Die Stadt investierte Mittel aus den Programmen Stadtumbau Ost und Soziale Stadt gebündelt in die Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen. Auch die Sanierung von Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (z. B. Schulgebäude)

²¹ Vgl. ISEK Fortschreibung 2014, Stadtteilprofil Stadtsee (S.75).

wurde aus beiden Programmen gefördert. Die aus der Sozialen Stadt geförderte Öffentlichkeitsarbeit umfasste auch die Herausgabe einer Stadtteilzeitschrift, die zur Verbesserung des Images beitragen sollte.

Ein gutes Beispiel für die Herausbildung eines Quartiers mit positivem Image ist der als „Tiergartenviertel“ vermarktete Bereich von Stadtsee I und II. Hier ging die Sanierung und Modernisierung von Wohnungsbeständen und Umfeld Hand in Hand, vor allem die SWG entwickelte neue Wohnangebote und bewarb den Standort.²² Die Stadt legte einen Park an, der sich vom Tiergartenviertel ausgehend durch den Stadtteil nach Norden zieht. Allerdings wurden große Rückbauflächen im Westen (Stadtsee III) bislang nicht gestaltet und blieben Brachen.

Jüngere Entwicklung

Ab 2015 wurde das Stadtteilmanagement öffentlich ausgeschrieben und an freie Träger vergeben. In diesem Zuge wurde in der Beschreibung des Aufgabenbereichs die soziale Komponente stärker hervorgehoben. In der Folge hat die Arbeit des Stadtteilmanagements auch einige neue Impulse für Projekte ergeben. Der Rückbau von Wohnraum erfolgte ab 2016 in geringerem Umfang (Bewilligungen für 272 WE in den Programmjahren 2021 und 2022). Zuletzt wurde im Westen von Stadtsee III durch die SWG in größerem Umfang ein Teilrückbau umgesetzt. Die WBGA plant einen Teilrückbau in Stadtsee III. In der neuen Programmstruktur ab 2020 können ausschließlich aus dem Programm WNE Mittel für den Rückbau beantragt werden.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt wurde die Städtebauförderung mit Maßnahmen der Aufwertung von sozialer Infrastruktur, Freiräumen und Straßenräumen fortgesetzt. Das größte Projekt macht derzeit allerdings die Sanierung eines historischen Stallgebäudes auf dem Gelände der Kaserne zur Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr der Hansestadt Stendal aus. Dieses Projekt befindet sich aktuell noch in der Planung, bindet aber bereits umfangreiche Ressourcen.

Abbildung 6.9: Kasernengebäude im Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt



Links: Für den Umbau vorgesehenes Stallgebäude. Rechts: Sanierte Gebäude der Kaserne (Nutzung durch Justizzentrum). Quelle: IfS

²² Eine Fallstudie der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost fasst die Entwicklung bis 2016 gut zusammen: <https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/WeitereProgramme/Stadtumbau/Praxis/Praxisbeispiele/Stendal/Stendal.html>

Bezogen auf die Freiraumgestaltung war zuletzt die Neugestaltung der Promenade entlang der Ladenzeile im Zentrum von Stadtsee das Projekt mit der größten Strahlkraft. Die Ladenzeile wird insbesondere durch soziale Träger genutzt. Bei der Neugestaltung gab es umfangreiche Beteiligungsangebote, die Aufenthaltsqualität konnte im Ergebnis gesteigert werden. Zuletzt wurden ähnliche Maßnahmen zur Aufwertung von Freiräumen aufgrund der angespannten Haushaltslage zurückgestellt.

Die geförderten Maßnahmen im Wohnumfeld sind über das gesamte Fördergebiet verteilt und setzen dort jeweils kleine Akzente. Dazu gehören etwa mehrere Spielplätze oder Maßnahmen an Müllstandorten. Mit Beteiligungsverfahren wird auf bedarfsgerechte Gestaltung der Angebote geachtet (z. B. ein „Ninja-Parcours“ als Alleinstellungsmerkmal und spannendes Angebot für ältere Kinder). Die öffentliche Zugänglichkeit der Anlagen auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen wird mit der Stadtverwaltung klar geregelt.

Abbildung 6.10: Beispiele für Maßnahmen der Städtebauförderung seit 2020



Von links oben im Uhrzeigersinn: grundhafter Ausbau der Ladenzeile (2020-2021), in der sich u. a. der Treff „Plattenspieler“ befindet, Errichtung Unterflurmüllsysteme an div. Standorten im Wohngebiet (2020-2024), Errichtung Ninja-Parcours (2024). Quelle: IfS

Darüber hinaus wurden über die Programmjahre verteilt Maßnahmen an der technischen Infrastruktur in mehreren Straßenzügen vorgenommen (Sanierung von Regenwasserkanälen, Stellplatzanlagen und Fahrbahnbelägen). Mit einer Belüftungsanlage auf dem Stadtsee wurde 2021 der Versuch unternommen, die Wasserqualität zu erhalten. Zukünftig ist außerdem die Einrichtung von Rigolen zur Regenwasserrückhaltung im Zuge des Rückbaus von Verkehrsflächen vorgesehen. Maßnahmen zur Aufwertung der Verkehrsflächen

bzw. Gehwege werden prioritär im Umfeld sozialer Einrichtungen und entlang der Buslinien umgesetzt.

Maßnahmen an den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur umfassten in den letzten Jahren mehrfach die Installation von Verschattungselementen. Hinzu kamen Maßnahmen im Bereich Schallschutz und Brandschutz.

Entwicklungsziele

Die Zielsetzungen für die Entwicklung des Fördergebiets Stadtsee wurden zuletzt 2017 aktualisiert. Darin werden die grundlegenden Richtungsentscheidungen weitergeführt: Rückbau von Wohngebäuden von West nach Ost, Aufwertung in umgekehrter Richtung. Diese Ziele haben sich auch mit der Einführung der neuen Programmstruktur der Städtebauförderung im Wesentlichen nicht geändert. Der Klimaschutz und insbesondere die Anpassung an die Folgen des Klimawandels rücken allerdings derzeit aufgrund der geänderten Förderbestimmungen stärker in den Fokus.

Das städtebauliche Leitbild wird mit „Stabilisierung und Aufwertung“ beschrieben. Dem ordnen sich (in dieser Reihenfolge) die Handlungsfelder Abriss und Rückbau von Wohngebäuden, Aufwertung des Wohnumfelds, Gestaltung der öffentlichen Räume, Anpassung der kommunalen Infrastruktur, Anpassung der technischen Infrastruktur, die öffentlichen Einrichtungen und das Stadtteilmanagement mit Verfügungsfonds und Stadtteilzeitung zu.

Umsetzung

Die Umsetzung der Städtebauförderung und insbesondere des Stadtteilmanagements profitierte zuletzt vom Einsatz des Oberbürgermeisters, der sich im Rahmen seines Engagements für eine familienfreundliche Kommune intensiv auch mit Stadtsee befasste. Im Rahmen von mehreren Thementischen unter dem Motto „Stadtsee sichern & stärken“ (Sicherheit und Ordnung, Wohnumfeld, Infrastruktur und Verkehr, Betreuung und Bildung, Freizeitgestaltung und Kultur sowie Teilhabe und Unterstützung) wurden im Jahr 2025 aktuelle Probleme von engagierten Akteuren und Institutionen aus dem Stadtteil gemeinsam identifiziert. Aufgaben wurden an die einzelnen Akteure verteilt und ein zeitlicher Rahmen für die Bearbeitung geschaffen. Interviewpartner berichten von einer positiven Stimmung und vielen proaktiv eingebrachten Vorschlägen. Daneben wird die weiterhin regelmäßig stattfindende Lenkungsrunde des Stadtteilmanagements als wichtige Plattform für den Austausch zwischen Verwaltung und Akteuren aus dem Stadtteil betrachtet, deren Ergebnisse zudem aufbereitet und im Stadtteil kommuniziert werden.

Neben der Städtebauförderung wurden durch die Stadtverwaltung auch weitere Sonderprogramme (z. B. Soziale Integration im Quartier) in Anspruch genommen, um Baumaßnahmen an der sozialen Infrastruktur in Stadtsee zu realisieren.

Perspektive

Für die nächsten Jahre sind mehrere Projekte vorgesehen: Mit der Errichtung eines Naschgartens auf den großen Rückbaubrachen in Stadtsee III soll vom Stadtteilmanagement in Kooperation mit der Garten-Akademie ein partizipatives Projekt umgesetzt werden. Angesprochen werden sollen insbesondere ältere Menschen, die nicht mehr allein einen Kleingarten bewirtschaften können, aber auch junge Menschen. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage erfolgt derzeit keine Förderung von Wohnumfeldmaßnahmen der SWG und WBGA. Die Stadt konzentriert sich bei Umsetzung der Städtebauförderung auf kommunale Pflichtaufgaben und Klimamaßnahmen.

Die soziale Infrastruktur in Stadtsee lebt von vielfältigen Initiativen und Ideen aus einer sehr regen Szene der sozialen Träger. Dazu gehören die „klassischen“ Wohlfahrtsorganisationen (DRK, AWO), aber auch die Hochschule mit dem SozialStärken e. V. (Träger des Stadtteilmanagements) und kleinere, lokal ausgerichtete Vereine (z. B. Eckstein Sozialdiakonie, Kunstplatte e. V.).

Besondere städtebauliche Impulse sollen von dem Umbau eines WBS 70-Plattenbaus in der Albrecht-Dürer-Straße ausgehen. Mit einem „Einfamilienhaus-Haus“-Ansatz soll ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden. Geplant ist der Charakter „übereinander gestapelter Einfamilienhäuser“. Die Wohnungsbaugenossenschaft Altmark (WBGA) möchte das Projekt umsetzen, ist dafür aber auf Unterstützung aus Fördermitteln angewiesen.

Abbildung 6.11: Geplantes „Einfamilienhaus-Haus“, Stadtumbaubrache für Naschgarten



Quelle: links: undjurekbrüggen (Visualisierung), rechts: IfS

6.3.3 Fazit

Wichtige Entscheidungen für die Stadtentwicklung in Stendal waren die schrittweise Sanierung der Altstadt in den Programmen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau Ost (Aufwertung) und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, der konsequente und (nahezu) vollständige Rückbau der Wohnungsbestände im Stadtteil Süd im Programm Stadtumbau (Ost) sowie die frühzeitige Etablierung eines QM im Programm Soziale Stadt. Diese liegen bereits einige Jahre zurück, bilden aber weiterhin die Grundpfeiler der Stadtentwicklungsstrategie. Auch

der Einsatz von Städtebaufördermitteln in den drei Programmen seit 2020 fokussiert sich auf diese Gebiete.

Kernziele der Städtebauförderung

Die Kernziele der Städtebauförderung entfalten dabei ihre Relevanz folgendermaßen:

- a) Die Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion hat in Stendal eine besondere Bedeutung für die Gesamtstadt. Dabei wurden im Rahmen der Städtebauförderung wichtige Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur (u. a. Stadtbibliothek und Theater) in der Altstadt erhalten und weiterentwickelt. Investitionen in Wohngebäude erfolgten durch die privaten Eigentümer. Die Sanierung der Altstadt war aus Sicht der Stadtverwaltung überwiegend erfolgreich, zukünftig werden Maßnahmen in der ebenfalls zum Fördergebiet gehörenden Bahnhofsvorstadt avisiert. Seit 2020 lag der Fokus der neu bewilligten Fördermittel zunächst allerdings noch stärker auf dem Stadtteil Stadtsee.
- b) Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung ist ein wichtiger Schwerpunkt der Städtebauförderung in der durch Baudenkmäler geprägten Altstadt. Mit der Erweiterung der Feuerwehr auf der historischen Kasernenanlage rückte das Thema in den letzten Jahren auch in den Fokus der Programmumsetzung im Fördergebiet Stadtsee.
- c) Die Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten wird in Stendal für das Fördergebiet Süd vorbereitet. Mit dem angedachten Kita-Ersatzneubau sollen neben einer adäquaten Betreuungssituation auch die Grundlagen für eine neue Bebauung des Areals geschaffen werden. Der fehlende Zugriff auf mehrere private Immobilien bleibt dabei aber eine entscheidende Hürde. In Stendal-Stadtsee soll mit einem innovativen architektonischen Ansatz zum Umbau eines leerstehenden Wohnblocks die Wohnnutzung gestärkt werden.
- e) Die Bewältigung des demografischen Wandels und die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge stehen im Mittelpunkt der Strategie einer „Stabilisierung und Aufwertung“ des Fördergebiets Stadtsee. Aus Mitteln der Städtebauförderung erfolgten kontinuierlich umfangreiche Investitionen in die sozialen und Bildungseinrichtungen des Stadtteils. Eine Anpassung der Straßen, Wege und Plätze an eine ältere Bewohnerschaft erfolgt in kleinen Abschnitten mit Maßnahmen im Straßenraum und im Wohnumfeld. Für die zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnungsangebots stellen neben der Finanzierung auch die ungünstig aufgeteilten Wohnungsbestände von SWG und WBG Altmark derzeit eine Herausforderung dar.

Der Anpassung an die Folgen des Klimawandels widmet sich die Stadt Stendal über einzelne Maßnahmen zur Verschattung von Außenflächen der Schulen und Kindertagesstätten sowie der Entsiegelung kleinerer Flächen. Gegenstand öffentlicher Diskussion ist insbesondere die Wasserqualität im Stadtsee. Über Belüftungsanlagen wurde auch mit Mitteln der Städtebauförderung der Versuch unternommen, diese zu steigern.

6.4 Fallstudie Ilsenburg (Harz)

Abbildung 6.12: Impressionen aus dem Fördergebiet in Ilsenburg (Harz)



Forellenteich und Alte Brauerei. Quelle: IfS

Tabelle 6.7: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Ilsenburg (Harz)

Geografie			
Landkreis	Harz	Anzahl Ortsteile	3
Katasterfläche 2024 [km²]	63,1	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Katasterfläche	10,8%
Einwohnerdichte 2024 [EW/ km²]	149	Zentralörtliche Funktion	GZ
Daten zur Bevölkerung			
Gesamtbevölkerung 2024	9.414	...Entwicklung 2011-2024	-0,8%
Durchschnittsalter 2024	48,8	...Entwicklung 2011-2024	+1,2 Jahre
Anteil Bev. 15 - unter 65 Jahre 2024 (Erwerbsalter)	58,8%	Anteil Bev. über 75 Jahre 2024 (Betagte)	13,2%
Anteil ausländische Bev. 2024*	1,9%	...Entwicklung 2014-2024*	+1,3%P
Prognose Gesamtbevölkerung 2040	8.025	...prognostizierte Veränderung 2022-2040	-15,3%
Wohnungsmarkt			
Anzahl der Wohnungen 2024	5.177	...Entwicklung 2011-2024	+3,7%
Anteil WE der organisierten Wohnungswirtschaft (Zensus 2022)	20,1%	...Entwicklung Zensus 2011-2022	+0,3%P
Wohnungsleerstandsquote (Zensus 2022)	5,1%	Angebotsmieten 2024*	5,86 €/m²
Arbeitsmarkt			
SVA 30.06.2024	5.532	...Entwicklung 2014-2024	+20,3%
Arbeitsplatzbesatz (SVA je 1.000 Einwohner 15 - u. 65 Jahre 2024)	779,28	Pendlersaldo 2024 pro SVA 2024	0,06
Arbeitslosenquote 2024 (Jahresdurchschnitt)	5,4%	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2024) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (Kommune)	3,1%

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

Das Grundzentrum Ilseburg befindet sich am Nordrand des Harzes, ca. 10 km nordwestlich von Wernigerode. Am Anfang des Ilsetals gelegen, ist der Ort ein beliebter Ausgangspunkt für Besuche im Nationalpark Harz. Die kleine Innenstadt ist geprägt durch historische Fachwerkhäuser sowie Schloss und Kloster Ilseburg, die sich auf einem Hang über der Stadt befinden. Ilseburg ist aber nicht nur als touristisch attraktive Kleinstadt, sondern auch als Industriestandort von Bedeutung. Bereits im Mittelalter entwickelte sich die Metallverarbeitung zu einem wichtigen Wirtschaftszweig und nach einigen Umbrüchen im 20. Jahrhundert sind auch heute noch mehrere Unternehmen aus der Branche in Ilseburg ansässig. Nördlich der Stadt befand sich bereits zu DDR-Zeit ein großes Industrie- und Gewerbegebiet, in dem nach 1990 bis heute neue Flächen erschlossen wurden. Aktuell umfasst es eine Gesamtfläche von 150 ha.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden in Ilseburg die beiden kleineren Wohnsiedlungen Mahrholzberg (1960er Jahre) und Am Tiergarten (1980er Jahre) am westlichen und östlichen Ortsrand in industrieller Bauweise errichtet. Die Bevölkerungszahl der Stadt blieb bis Anfang der 2000er Jahre weitgehend konstant und zeigt seitdem eine leicht negative Entwicklung. Im Jahr 2009 wurden die beiden benachbarten Ortschaften Drübeck und Darlingerode eingemeindet.

Rahmenbedingungen	
Lage, verkehrliche Anbindung	Direkte Anbindung an die Autobahn A36 („Harzautobahn“), Bahnverbindungen nach Halle (Saale) und Magdeburg sowie über Goslar in Richtung Braunschweig (jeweils ca. 1 ½ Stunden)
Attraktivität	Lage am Rand des Nationalpark Harz mit entsprechender touristischer Bedeutung, bedeutende soziale und kirchliche Einrichtungen (in den Ortsteilen Drübeck und Darlingerode)
Bedeutende Arbeitgeber/Branchen	Metallverarbeitende Industrie (u. a. Ilseburger Grobblech GmbH), Tourismus und Gastronomie
Wichtige Akteure der Stadtentwicklung	Politik, Vereine, Stiftung Kloster Ilseburg, private Investoren aus der Tourismusbranche, Wohnungsunternehmen IWG Ilseburg GmbH und Ilseburger WG eG
Konzeptionelle Steuerung Stadtentwicklung	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept der Einheitsgemeinde (2014), Fortschreibung (2022)
Übergeordnete Stadtentwicklungsziele	Sicherung der Daseinsvorsorge (dabei Konzentration in Ilseburg), Chancengleichheit (u. a. Barrierefreiheit), Aktiver Klimaschutz, Stärkung des Tourismus (u. a. Erhöhung der Bekanntheit, „Spiritualität“ als Besonderheit, Vernetzung gehobene Angebote), Weiterentwicklung des Gewerbestandorts
Herausforderungen für die Stadtentwicklung	Überalterung der Bevölkerung in Teilbereichen und Folgeprobleme (Gefahr der Auflösung von Vereinsstrukturen etc.), Sanierungsbedarf und Leerstandsrisiko in der Innenstadt, Erhalt einer attraktiven Nutzungsmischung in der Innenstadt, Zunahme nicht genehmigter Ferienwohnungen, Hochwasserschutz

6.4.1 Städtebauförderung in Ilseburg (Harz)

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Kernstadt Ilseburg“ wurde 1995 in die Städtebauförderung (Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) aufgenommen, die Sanierungssatzung wurde 1997

rechtskräftig. In Ilsenburg lag der Fokus der Stadtentwicklung zunächst auf dem Erhalt der historischen Gebäudestruktur in der Innenstadt sowie der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch die Sanierung der Straßen. Der Erhalt, die Pflege und die Verknüpfung der Grünbereiche gehörten ebenfalls zu den Sanierungszielen. Eine wichtige Maßnahme war die Entwicklung einer Industriebrache am Rand der Innenstadt, auf der die „Eichsfelder Obertrikotagenfabrik“ produziert hatte. Dies beinhaltete den Abbruch fast aller Gebäude, die Errichtung eines Sammelparkplatzes sowie die Bereitstellung von Gewerbeflächen. Auch mit der Sanierung öffentlicher Gebäude wurde begonnen, darunter u. a. das Alte Rathaus. Die Stadt stellte eine Gestaltungssatzung auf, um eine harmonische Weiterentwicklung des Stadtbildes zu erreichen. Einzelne private Eigentümer von stadtbildprägenden Gebäuden wurden mit Mitteln aus der Städtebauförderung unterstützt, um Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Sanierungsgebiet umfasste zunächst ausschließlich die überwiegend kleinteilige historische Bebauung in der Innenstadt. Anfang der 2000er Jahre wurde es um die Areale rund um das Kloster und Schloss im Süden und den Bahnhof im Norden erweitert. Für erste Maßnahmen zur Revitalisierung des Klosters/Schlusses wurde einige Zeit später auch eine einmalige Förderung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz bewilligt.

Mit der Bildung der Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz) im Jahr 2009 bestand der Bedarf, die städtebauliche Entwicklung des Grundzentrums stärker mit den beiden Ortsteilen Drübeck und Darlingerode zu koordinieren. Die Gemeinde stellte einen Antrag auf Aufnahme in das seit 2010 bestehende Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ (KSG), in das sie als eine der ersten Gemeinden in Sachsen-Anhalt aufgenommen wurde. Ab 2012 wurde ein Integriertes Entwicklungskonzept für die Einheitsgemeinde erarbeitet, das 2014 beschlossen wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch ein neues Fördergebiet definiert, das in Teilen über das Sanierungsgebiet hinaus ging und die Sportanlagen, das Freibad sowie das Areal der historischen Stolberg-Hütte einschloss. Im Leitbild verankert wurde das Ziel „Sicherung der Daseinsvorsorge“. Zentrale Projekte, die bislang aus dem Programm finanziert werden konnten, waren die Sanierung der Grundschule Ilsenburg (Außenanlagen) sowie die weitere Sanierung des alten Rathauses. Für weitere Bauabschnitte der Sanierung des Schloss- und Klosterkomplexes Ilsenburg wurden zwischenzeitlich Mittel aus dem Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus akquiriert.

Abbildung 6.13: Projekte im Fördergebiet



Baumaßnahmen an den Gebäuden des Schlosses im Frühjahr 2025, Evangelische Grundschule mit neuem Hochwasserschutzgraben im Vordergrund, Kommunale Grundschule mit Schulhof, Altes Rathaus mit Erschließungsanbau. Quelle: IfS

Neben der Städtebauförderung spielt auch die Förderung aus den EU-Strukturfonds (LEADER/CLLD, EFRE: Kulturerbe, EFRE/ELER: Hochwasserschutz, ELER: STARK III) eine wichtige Rolle in der Einheitsgemeinde Ilsenburg. Vor allem die zuletzt umgesetzten Maßnahmen des Hochwasserschutzes an dem städtebaulich prägenden und denkmalgeschützten Ilsenburger Teich- und Grabensystem sind dabei von Bedeutung.

Entwicklungsschwerpunkte seit 2020: Das Programm Sozialer Zusammenhalt in Ilsenburg (Harz)

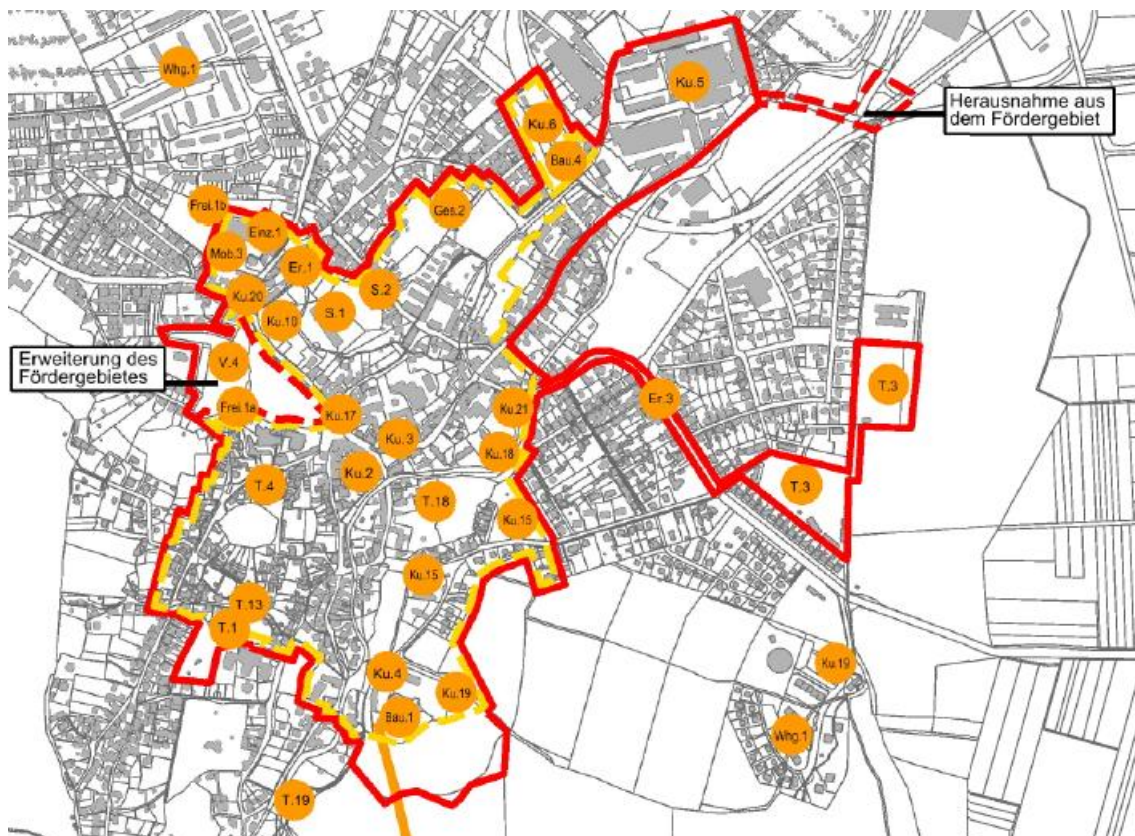
Die Stadt Ilsenburg wurde mit ihrem (einzigen) Fördergebiet im Jahr 2020 in das damals neue Programm Sozialer Zusammenhalt aufgenommen.

Tabelle 6.8: Fördergebiet der Städtebauförderung in Ilsenburg (Harz) 2025

	Fördergebiet	Programme		Monitoringtyp	Bevölkerung 2024
		bis 2020	ab 2020		
1	Einheitsgemeinde Ilsenburg	KSG	SZ	Innenstadt/Altbau	3.200

Quelle: eBI PJ 2024, Zusammenstellung der Daten durch das IfS

Das Fördergebiet ist in großen Teilen deckungsgleich mit dem bislang bestehenden Fördergebiet für das Programm KSG. Ergänzend wurden der Forellenteich und der angrenzende Park neu mit aufgenommen, da hier Potenziale für eine Aufwertung und Anpassung an die Folgen des Klimawandels gesehen wurden.

Abbildung 6.14: Fördergebiet in Ilsenburg (Harz)

Quelle: Fortschreibung des IEK 2022, Stadt Ilsenburg (Harz). Gelbe Linie: Sanierungsgebiet. Rote Linie: Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt. Rot gestrichelte Linie: Änderungen gegenüber dem Fördergebiet KSG. Orange Punkte: räumliche Zuordnung der Maßnahmen des IEK 2022, bspw. Ku-Kultur, S-Schule etc.

Entwicklungsziele

Mit der Aufnahme in das Programm Sozialer Zusammenhalt wurde in den Jahren 2021 bis 2022 eine erste Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts vorgenommen. Diese Fortschreibung orientierte sich insgesamt eng an dem Konzept von 2014 und legte die dortige Projekt- und Kostenübersicht zugrunde, um zu einer Einschätzung des Umsetzungsstatus der dort formulierten Maßnahmen zu gelangen. Die aktuellen Bedarfe im Fördergebiet wurden ermittelt. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Programmziele des Programms Sozialer Zusammenhalt wurden die Projektideen aktualisiert bzw. neu formuliert.

Die übergeordneten Entwicklungsziele wurden beibehalten: Sicherung der Daseinsvorsorge sowie der Erhalt und die Entwicklung der positiven Alleinstellungsmerkmale. Ergänzt wurden die Leitziele „Chancengleichheit“ und „Aktiver Klimaschutz“. Diese wurden in der Fortschreibung mit konkreten Handlungsoptionen unterlegt.

Umsetzung

Ein zentrales Projekt, das bereits in den Programmjahren 2020 und 2023 Berücksichtigung fand, ist die Modernisierung und der Ausbau des Marienhofs. Dabei handelt es sich um einen Fachwerkhof aus dem 18. Jahrhundert, der als Wohnsitz der Grafen Stolberg errichtet worden war. Die Gebäude werden durch das Kunstgussmuseum und die städtische Bibliothek genutzt. Sie sollen barrierefrei zugänglich gemacht werden, zudem war eine Sanierung des Fachwerks erforderlich. Die Mittel aus der Städtebauförderung stellen dabei einen Anteil der Gesamtfinanzierung dar, das Projekt wird auch darüber hinaus aus Mitteln des EFRE (Kulturerbe) und des Landes Sachsen-Anhalt umfassend gefördert.

Abbildung 6.15: Marienhof



Quelle: IfS

Weitere Projekte, die im Programm Sozialer Zusammenhalt bislang bewilligt wurden, sind eine Fassadensanierung am Gebäude der evangelischen Grundschule sowie eine Sanierung des Schulhofs der städtischen Grundschule. Beide Gebäude befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Auch für die Erweiterung und Sanierung des Freibads wurden Mittel bewilligt. Die Umsetzung der Projekte konnte jedoch bislang nur teilweise starten. Sowohl wechselnde Förderbedingungen, steigende Anforderungen an Fördermittelvergaben als auch mangelndes Interesse seitens der Fachfirmen, steigende Baukosten und geringe personelle Ressourcen in der Stadtverwaltung stellen die entscheidenden Hemmnisse dar.

Abbildung 6.16: Bestandssituation am Freibad und Schulhof der evangelischen Grundschule



Quelle: IfS

Der Neubau der Kita Kitzsteinteach im Fördergebiet, der ursprünglich im Programmjahr 2021 angemeldet worden war, wurde in einem Förderprogramm des Bundes realisiert.

Tabelle 6.9: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Ilsenburg (Harz) seit 2020

Programmjahr	Sozialer Zusammenhalt
2020	686.660 € (Bibliothek Marienhof, Sanierungsträger)
2021	13.330 € (Aktualisierung IEK)
2022	218.520 € (Sanierung ev. GS, Sanierungsträger)
2023	813.320 € (Bibliothek Marienhof)
2024	757.070 € (ev. GS, Freibad)
gesamt	2.488.900 €

Quelle: MID, Zusammenstellung der Daten durch das IfS

Governance und Partizipation

Innerhalb der Stadtverwaltung von Ilsenburg ist das Bauamt federführend bei der Umsetzung der Städtebauförderung. Der Bürgermeister der Einheitsgemeinde begleitet die Städtebauförderung ebenfalls eng, gibt Impulse und setzt sich auch politisch für die Projekte ein. Die in der Stadtverwaltung Zuständigen heben hervor, dass der Rückhalt für die Projekte im Stadtrat für Planungssicherheit Sorge. Das etablierte Zusammenspiel der verschiedenen Fachbereiche innerhalb der Verwaltung ist ebenfalls eine wichtige Bedingung für das Gelingen. Für die Erarbeitung und Fortschreibung des IEK wurden jeweils anlassbezogene Arbeitsgruppen eingerichtet, in denen auch Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik und von Vereinen sowie die Ortsbürgermeister einbezogen waren. Der Bürgermeister informiert in einem wöchentlichen Newsletter über aktuelle Entwicklungen in den einzelnen Projekten. Im Rahmen von Veranstaltungen wurde versucht, eine breite Öffentlichkeit zu informieren und zu beteiligen.

Für die Umsetzung einiger Projekte der Städtebauförderung in Ilsenburg sind weitere Akteure von Bedeutung. Das Kloster/Schloss befindet sich (mit Ausnahme des Kirchengebäudes) im Eigentum einer Stiftung. Um das Ziel der Sanierung der gesamten Anlage zu erreichen, arbeitet die Stadtverwaltung eng mit der Stiftung zusammen und hat z. B. den Antrag zur Aufnahme in das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus gestellt. Auch das Areal der Fürst-Stolberg-Hütte wird durch einen Verein betrieben, dessen Aktivitäten im Rahmen von LEADER gefördert werden. In Kooperation mit dem Mountainbike-Verein „Bad Bikers“ wurde an der Ilse ein Pumptrack errichtet (keine Städtebauförderung), der durch den Verein betreut wird. Mit dem „Haus der Vereine“ stellt die Stadt zudem umfangreiche Räumlichkeiten für ehrenamtliches Engagement zur Verfügung.

Perspektive

Insgesamt sehen die Verantwortlichen vor Ort die Stadt Ilsenburg auf einem guten Weg, aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Perspektiven herrscht jedoch eine gewisse Vorsicht bei Prognosen. Die prägenden Branchen in Ilsenburg stehen vor wirtschaftlichen Herausforderungen und der anhaltende Rückgang der Geburten bringt Unsicherheiten mit sich. Die mit der touristischen Entwicklung Ilsenburgs einhergehende Zunahme der Nutzung von Wohnraum für Ferienwohnungen soll weiterhin unter Beobachtung bleiben.

Mit der Sanierung des Marienhofs, die aktuell kurz vor dem Abschluss steht, wurde die Innenstadt gestärkt. Als nächstes Projekt in der Umgebung des Marienhofs soll die Einrichtung eines innerstädtischen Parkplatzes erfolgen. Die Stadt hat dafür bereits ein Grundstück angekauft, eine Verkehrsentwicklungsplanung für die Innenstadt wird derzeit erarbeitet. Zudem soll die nahe gelegene öffentliche Toilette modernisiert und instandgesetzt werden.

In den letzten Jahren entstanden am Forellenberg bereits zwei größere Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen und das historische Fachwerkgebäude der Alten Brauerei wurde (ohne Förderung durch die Stadt Ilsenburg) zu einem Bed & Breakfast umgebaut. Darüber hinaus bieten auch weitere innerstädtische Flächen Entwicklungspotenzial. Auf dem Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei am Kitzsteintee, zwischen Kita-Neubau und Grundschulen gelegen, besteht seitens der Ilsenburger Wohnungsgesellschaft Interesse für eine Projektentwicklung. Angrenzend befindet sich ein ehemaliges FDGB-Wohnheim. Die Stadt sieht an diesem Standort Potenzial für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Weitere Chancen bietet der Umbau des historischen E-Werks, das sich in der Nähe des alten Rathauses befindet. Das Gebäude wurde zuletzt als Sporthalle und Ausweichquartier der Stadtbibliothek genutzt.

6.4.2 Fazit: Baukultur und Daseinsvorsorge im Fokus

Die stabile demografische und ökonomische Entwicklung (Tourismus, Metallindustrie) der vergangenen Jahre verschafft dem Grundzentrum Ilsenburg gute Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Städtebauförderung.

Kernziele der Städtebauförderung

Die Kernziele der Städtebauförderung entfalten dabei ihre Relevanz folgendermaßen:

a) Die Stärkung der Innenstadt in ihrer städtebaulichen Funktion hat für die Kommune einen hohen Stellenwert. Für das Grundzentrum ist dies eng verknüpft mit der Sicherung der Daseinsvorsorge (siehe e). Kleinteilige Einzelhändler sowie gastronomische Angebote sollen gehalten bzw. neu gewonnen werden, um ein lebendiges Zentrum zu erhalten. Im Fördergebiet leisten die realisierten Maßnahmen einen (indirekten) Beitrag zum Erreichen

dieses Ziels. Wichtige Rahmenbedingungen wurden mit der Sanierung des Alten Rathauses und Einrichtung der Touristinformation im Gebäude geschaffen. Die zukünftig vorgesehene Schaffung weiterer Parkplatzflächen soll die Erreichbarkeit der Innenstadt weiter verbessern. Die Entwicklung der Wohnfunktion in der Innenstadt ist durch Neubau gelungen, weitere Projekte will die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.

b) Die Sicherung und baukulturelle Erhaltung konzentrieren sich im Rahmen der Städtebauförderung in Ilsenburg vor allem auf den Schloss- und Klosterkomplex und den Marienhof. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um herausragende Einzeldenkmale, deren Sanierung auch Ausstrahlung auf die Umgebung hat. Neben der Städtebauförderung kommen für die langfristig angelegten Projekte in größerem Umfang weitere Fördermittel zum Einsatz.

c) Die Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten begann bereits in den 1990er Jahren mit dem Areal des Obertrikotagenwerks. Zuletzt wurde das Gelände des Alten Bauhofs für Geschosswohnungsbau entwickelt und mit der Alten Brauerei ist ein zentrales Gebäude am Forellenteich für eine Nutzung als Pension und Café ausgebaut worden. Beide Projekte entstanden unabhängig von Fördermitteln der Städtebauförderung. Weitere Potenziale bietet die Alte Gärtnerei. Inwiefern hier ein Beitrag der Städtebauförderung notwendig sein wird, ist aktuell noch offen.

e) Die Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge bildet für die Kernstadt Ilsenburg ein wichtiges Entwicklungsziel. Mit den realisierten und geplanten Investitionen in die Bibliothek im Marienhof, die Grundschulen sowie das Freibad arbeitet die Stadt an einer zukunftsfähigen und auch für Familien attraktiven sozialen Infrastruktur. Der absehbar steigende Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum ist präsent. Konkrete Projekte sind noch nicht in Aussicht.

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Entwicklung der Grünräume ist für Ilsenburg eine wichtige Aufgabe. Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes erfordert aufwendige technische Bauwerke innerhalb des historischen Graben- und Teichsystems, die in den letzten Jahren errichtet wurden. Potenziale für eine qualitative Aufwertung des Forellentparks als zentraler Grünfläche sind zukünftig vorgesehen, allerdings noch nicht konkret geplant. Aktuell arbeitet die Stadt insbesondere daran, Maßnahmen wie Fassadenbegrünung in die Sanierungsprojekte zu integrieren.

6.5 Querschnittsanalyse der Einschätzungen der Zielerreichung

Die Fallstudien dienen dazu, qualitative Aussagen zur Erreichung der Kernziele der Städtebauförderung und der spezifischen Programmziele zu treffen. In den drei Fallstudien wurden deshalb Aussagen zur Rolle bzw. Relevanz der Kernziele und Programmziele für die Umsetzung der Städtebauförderung, zu bisher erreichten Fortschritten und zu den aktuellen Aufgaben in den Fördergebieten dargestellt. Die Kernziele der Städtebauförderung bildeten bereits in den vergangenen Jahren die Grundstruktur der Auswertung. Die Auseinandersetzung mit den Programmzielen wird in diesem Bericht einen größeren Raum einnehmen.

6.5.1 Kernziele der Städtebauförderung

Die Querauswertung der Fallstudien verfolgt drei Fragen: Wie thematisieren die Programmkommunen die Kernziele der Städtebauförderung? Welchen Beitrag hat die Städtebauförderung vor Ort zum Erreichen der Kernziele geleistet? Wie wird der zukünftige Beitrag der Städtebauförderung eingeschätzt?

Im Umgang mit der Arbeit an Konzepten, in denen die Auseinandersetzung mit Zielsetzungen schwerpunktmäßig erfolgt, unterscheiden sich die drei untersuchten Kommunen voneinander. In Dessau-Roßlau läuft noch bis Ende 2026 eine Fortschreibung des INSEK, darüber hinaus existieren aktuelle Konzepte für Teilräume, z. B. das vertiefend untersuchte Quartier am Leipziger Tor (2020) und den Stadtteil Roßlau (2024). Die Erarbeitung wurde jeweils mit Beteiligungsveranstaltungen begleitet und es besteht ein Interesse von Seiten der Politik und der Zivilgesellschaft an diesen Planwerken. In Stendal stammt das aktuelle ISEK aus dem Jahr 2013/14, weitere teilräumliche Konzepte bzw. Fortschreibungen wurden lediglich verwaltungsintern erstellt. Eine neuerliche Auseinandersetzung mit gesamtstädtischen Zielen wird hier als notwendig betrachtet. In Ilseburg (Harz) wurde das IEK im Jahr 2022 überarbeitet und eng an der Ursprungsfassung an neue Rahmenbedingungen angepasst. Es wird ein Überarbeitungsbedarf der grundlegenden Planungen, bei aller Unterschiedlichkeit im Einzelfall, nach rund zehn Jahren wahrgenommen.

Stärkung der Innenstädte in ihrer städtebaulichen Funktion

Die Städtebauförderung hat in allen drei Kommunen bereits sichtbare Beiträge zur Stärkung der Innenstädte geleistet. Durch attraktive Gestaltung öffentlicher Räume wurde die Aufenthaltsqualität in Teilbereichen der Innenstädte erhöht. Investitionen in die soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur haben Einfluss auf die Anziehungskraft der Innenstädte für Besucherinnen und Besucher genommen. Prägnante Beispiele aus den Fallstudien sind:

- Die Umgestaltung der Dessauer Kavalierstraße zu einer „Flaniermeile“ in Zusammenhang mit der Errichtung des Bauhausmuseums,

- Erhalt und Weiterentwicklung von öffentlichen Gebäuden wie Stadtbibliothek und Theater in Stendal,
- Umbau des alten Rathauses zur Einrichtung der Touristeninformation in Ilsenburg (Harz).

Neben diesen investiven Handlungsansätzen agiert die Stadt Dessau-Roßlau auch mit (überwiegend) nicht-investiven Maßnahmen. Im Kontext des Programms ZIZ wurden jüngst neben einem Citymanagement mehrere Projekte in Zusammenarbeit mit ansässigen Einzelhändlern, mit Immobilieneigentümern und Studierenden angeschoben. Diese Projekte zielen ebenfalls auf eine Stärkung der Funktion der Innenstadt ab.

Sicherung und baukulturelle Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz und anderer stadtbildprägender Gebäude

Das Kernziel der Sicherung und baukulturellen Erhaltung historischer Stadt- und Ortskerne ist insbesondere in Stendal und Ilsenburg, aber auch in Dessau-Roßlau von Bedeutung gewesen. Vor allem einzelne stadtbildprägende Gebäude stehen dabei im Fokus, auch außerhalb der Stadtzentren. Neben weiteren Fachförderungen (Nationale Projekte des Städtebaus, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, EFRE) leistete und leistet die Städtebauförderung einen wichtigen Beitrag. Beispiele aus den Fallstudien sind u. a.:

- Wissenschaftliche Bibliothek in Dessau,
- Rathaus in Stendal,
- Schloss- und Klosterkomplex sowie Marienhof in Ilsenburg (Harz).

Eine Förderung von Maßnahmen privater Eigentümer, die in der Vergangenheit in Stendal und Ilsenburg angeboten wurde, erfolgte in den vergangenen Jahren in den Städten der drei Fallstudien nicht mehr.

Wiedernutzung von städtebaulichen Strukturen mit erheblichen Funktionsverlusten

In allen drei untersuchten Kommunen gibt es Beispiele für Maßnahmen der Wiedernutzung durch Umbau oder Neubau in größerem Umfang. Die Analyse zeigt, dass die Städtebauförderung für diese Projekte finanziell überwiegend keine direkte Rolle gespielt hat. Beispiele sind:

- Umweltbundesamt auf dem Areal des ehemaligen Gasviertels in Dessau,
- Justizzentrum auf dem Areal der ehemaligen Kaserne in Stendal,
- Wohnungsneubau auf dem alten Bauhof im Ortskern von Ilsenburg (Harz).

Potenziale für eine Wiedernutzung von Strukturen und ihre städtebauliche Integration sind in den Fallstudien-Städten auch weiterhin Thema. Die alte

Brauerei im Stadtzentrum Dessaus und die alte Gärtnerei im Ortskern Ilsenburgs sind Beispiele unterschiedlichen Maßstabs. In Stendal besteht ein Interesse daran, das nahezu vollständig rückgebaute Quartier Süd als Wohnstandort neu zu nutzen. Die Städtebauförderung wird dabei weiterhin im Hintergrund als Option präsent bleiben. Gleichwohl bleibt die Rentabilität einer neuen Nutzung als Wohn-, Gewerbe- oder Verwaltungsstandort entscheidend.

Eine Wiedernutzung von Brachflächen durch Gestaltung als öffentliche Freiräume wurde in Dessau mit der Idee des Landschaftszugs seit vielen Jahren verfolgt. Im Ergebnis erwies es sich jedoch als schwierig, für die großen Freiflächen insgesamt überzeugende und dauerhafte Nutzungen zu finden und eine Wertschätzung der räumlichen Qualitäten zu erreichen. Nun werden mit den jüngeren Maßnahmen wie Nachbarschaftspark oder Skatepark neue, partizipative Gestaltungsansätze erprobt. Das Projekt Naschgarten in Stendal verfolgt aktuell eine ähnliche Zielrichtung.

Bewältigung des demografischen Wandels und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands im Sinne einer Ausrichtung auf die Bedarfe älterer Menschen, aber auch die Bedarfe der Zielgruppen, die sich bewusst für einen Umzug entscheiden sollen, wird in allen Fallstudien-Städten thematisiert. Der Beitrag der Städtebauförderung besteht hier eher in Akzenten durch eine Aufwertung des Wohnumfelds (z. B. barrierefreie Gestaltung). Bei Investitionen in Wohngebäude können diese als anstoßende Impulse fungieren.

Ein Schwerpunkt der Städtebauförderung liegt dagegen in der Sicherung und attraktiven Gestaltung der Einrichtungen öffentlicher Daseinsvorsorge, insbesondere von Bildungseinrichtungen und Einrichtungen, die sich an Schüler, Auszubildende und Studierende richten. Beispiele dafür sind:

- Umbau des „VorOrt-Haus“ in Dessau,
- Grundschulen, Kindertagesstätten und Sporthalle in Stendal,
- Umbau Marienhof zur Bibliothek und Schulhofgestaltung in Ilsenburg (Harz).

Neben weiterer Förderung aus Programmen von Land, Bund und EU ist in diesem Bereich auch der Beitrag der Städtebauförderung in besonderer Weise hervorzuheben.

Querschnittsziele energetische Stadterneuerung, Klimaschutz und Klimaanpassung, Freiraumentwicklung und Entwicklung der grünen Infrastruktur zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Die Querschnittsziele sind seit dem Programmjahr 2023 besonders in den Fokus gerückt. Der Fokus der Kommunen zur Berücksichtigung dieser Querschnittsziele liegt dabei überwiegend auf der Freiraumentwicklung und grünen Infrastruktur. Dazu gehören etwa auch Maßnahmen der Verschattung

auf Außenanlagen von Schulen und Kindertagesstätten. Daneben wird aber auch die Berücksichtigung in Maßnahmen an Gebäuden erprobt. Fassadenbegrünung in Ilseburg (Harz) ist dafür ein Beispiel, das allerdings noch nicht realisiert wurde. Insbesondere in Stendal und Ilseburg spielt auch die Entwicklung der blauen Infrastruktur eine Rolle. Der Versuch, über eine Belüftung die Wasserqualität des Stadtsees zu erhöhen, zielt auf einen Erhalt der Eigenschaften als Lebensraum und Naherholungsgebiet. Die Städtebauförderung leistete dabei einen Beitrag. In Ilseburg kommt dem Hochwasserschutz eine bedeutende Rolle zu. Die notwendigen baulichen Maßnahmen stehen allerdings nicht im Fokus der Umsetzung der Städtebauförderung.

Perspektive

Insgesamt wird im Ausblick deutlich, dass die untersuchten Kommunen weiterhin viele Ideen für die Umsetzung der Städtebauförderung haben. Gleichzeitig sind sie dafür auf ausreichende Haushaltsmittel, handlungsfähige Wohnungsunternehmen und die Mitwirkung weiterer Akteure der Zivilgesellschaft angewiesen.

6.5.2 Vertiefung Sozialer Zusammenhalt

Das Programm Sozialer Zusammenhalt zeichnet sich, mehr noch als die anderen beiden Programme der Städtebauförderung, durch einen integrierten Handlungsansatz aus. Das verantwortliche Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat eine Programmstrategie²³ veröffentlicht, die Hintergründe ausführt und Ziele ableitet. Eine Zusammenfassung dieser Programmstrategie ist im folgenden Infokasten dargestellt. Diese Programmziele finden sich auch in der Städtebauförderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt wieder.

Programmstrategie Sozialer Zusammenhalt

Das Programm Sozialer Zusammenhalt verfolgt den Anspruch, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung komplexer sozialer, städtebaulicher und ökologischer Herausforderungen zu unterstützen und dabei den gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Trends haben kleinräumige Segregationsprozesse zwischen Quartieren zur Folge und betreffen auch kleine Gemeinden im ländlichen Raum durch Wegzug und Alterung der Gesellschaft. Die sozioökonomische Lebenssituation, so die Analyse, werde durch städtebauliche und funktionale Defizite in Bezug auf Wohnungsbestand, Infrastruktur und Umweltbelastungen verschlechtert. Gleichzeitig böten die Quartiere Potenziale

²³ Quelle: BMWSB (2023)(Hrsg.): Programmstrategie Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt. Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten. Online verfügbar unter: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/Programmstrategie_Sozialer_Zusammenhalt_2023.pdf (zuletzt abgerufen am 28.10.2025).

als Wohnorte mit Bedeutung für die ganze Kommune, für Menschen mit geringem Einkommen und als Ankunftsorte und Lebensmittelpunkt für Menschen unterschiedlicher Herkunft und Kulturen.

Der integrierte Handlungsansatz bildet den Kern der Programmstrategie. Es sollen alle relevanten Akteure aus Verwaltung, Zivilgesellschaft und Wirtschaft eingebunden und Synergien genutzt werden. Das Programm Sozialer Zusammenhalt könne dabei „als strategischer Rahmen wirken und eine initiiierende und koordinierende Funktion“ übernehmen. Programmziele sind gute Wohn- und Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen, sozialer Zusammenhalt, Integration und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen, Nutzungsvielfalt, Stärkung der Bildungschancen, Beschäftigungsmöglichkeiten und der lokalen Wirtschaft sowie integrierte Quartiersentwicklung.

Das Programm Sozialer Zusammenhalt setzt demnach bei den Herausforderungen an, die durch kleinräumige Segregationsprozesse entstehen. Gemeint sind in der Regel die Armutssegregation und die ethnische Segregation. Die drei Fördergebiete, die im Rahmen der Vertiefung zum Programm Sozialer Zusammenhalt untersucht wurden, sind in unterschiedlicher Form betroffen. Die Bevölkerung der Innenstadt von Dessau-Roßlau sowie von Stendal-Stadtsee ist in höherem Maße von staatlichen Leistungen abhängig als in der gesamten Stadt. Für Dessau-Roßlau wurden dabei in einer bundesweit vergleichenden Studie²⁴ besonders hohe Werte für die Ungleichverteilung berechnet. Zudem ist der Ausländeranteil in den beiden Stadtteilen deutlich höher.

In Ilsenburg (Harz) werden dagegen andere demografische Entwicklungen problematisiert: die Alterung der Bevölkerung und ein Rückgang des Zuzugs können unter schlechten Rahmenbedingungen zukünftig ein Problem darstellen. Da insofern Teile des Programmansatzes nicht zum Tragen kommen, werden im Folgenden lediglich Dessau-Roßlau und Stendal einander gegenübergestellt. Ilsenburg (Harz) steht gleichwohl stellvertretend für die kleinen Grundzentren, die in Sachsen-Anhalt aus dem Programm Kleinere Städte und Gemeinden in den Sozialen Zusammenhalt überführt wurden und wurde vor diesem Hintergrund gewürdigt.

Sozialer Zusammenhalt in Dessau-Roßlau und Stendal

Welcher Gestalt die Herausforderungen sind, die durch Segregationsprozesse entstehen, und welche Handlungserfordernisse sie nach sich ziehen, ist Gegenstand wissenschaftlicher und politischer Debatten, die das Programm Soziale Stadt und später Sozialer Zusammenhalt von Beginn an begleiteten. In den beiden untersuchten Fördergebieten lassen sich insbesondere zwei „Diagnosen“ feststellen:

- Eine Erosion nachbarschaftlicher Beziehungen (aufgrund von Fluktuation, Alterung/Wegzug und Sprachbarrieren) gehe mit einem mangelnden

²⁴ Quelle: Helbig, Marcel (2023): Hinter den Fassaden. Zur Ungleichverteilung von Armut, Reichtum, Bildung und Ethnie in den deutschen Städten. Discussion Paper P 2023–003. Online verfügbar unter: <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2023/p23-003.pdf> (zuletzt abgerufen am 28.10.2025).

Sicherheitsgefühl von Teilen der Bevölkerung einher. Diese Diagnose treffe auf bestimmte Nachbarschaften besonders prägnant, auf andere weniger ausgeprägt zu. Die daraus resultierenden sozialen Herausforderungen werden städtebaulich durch Wohnungsleerstand und ungestaltete bzw. räumlich nicht gefasste Freiräume verstärkt. In beiden Fallstudien-Städten wird bemängelt, dass der Rückbau nicht konsequent entsprechend den vorliegenden Konzepten erfolgt ist. Gestaltungskonzepte für die entstehenden Rückbaubrachen hätten überwiegend nicht überzeugend umgesetzt werden können.

- Aufgrund der Bevölkerungsstruktur sei eine leicht zugängliche Infrastruktur von professionellen Bildungs- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche von besonderer Bedeutung. Dieser Herausforderung wurde auf städtebaulicher Ebene mit Investitionen in die Gebäude und Freiflächen von Grundschulen und Kindertagesstätten bereits in größerem Umfang begegnet. Auch die Tätigkeit der Quartiersmanagements wirkt in diese Richtung unterstützend.

Funktionale Defizite hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur oder der Versorgung mit medizinischen Angeboten wurden in Dessau-Roßlau und Stendal nicht in den Vordergrund gerückt. Hier wurden stärker die Potenziale, z. B. die Nähe zum Stadtzentrum, betont.

Die Handlungsansätze der beiden Kommunen unterscheiden sich voneinander:

- In Stendal-Stadtsee wurde die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure bei der Entwicklung des Fördergebiets hervorgehoben. Dazu gehören die Verwaltung mit den beiden Fachbereichen Bau und Soziales, das Quartiersmanagement, das kommunale Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaft sowie die Politik, gerade auch des Oberbürgermeisters. Die Zusammenarbeit erfolgt dabei insbesondere an konkreten Problemen und Anlässen orientiert. Eine konzeptionelle Arbeit ist weniger ausgeprägt und existiert vor allem als Fortschreibung der Grundlagen aus den 2000er Jahren.
- In Dessau-Leipziger Tor besteht die besondere Situation, dass Fördergebiet und Quartiersmanagement-Gebiet nicht deckungsgleich sind. Das Fördergebiet umfasst auch das Stadtzentrum. Dieses ist auch von Segregationsprozessen betroffen, die funktionale Stärkung als Stadtzentrum stellt aber ein mindestens ebenso wichtiges Handlungsfeld dar. Dessau-Roßlau blickt auf eine intensive integrierte konzeptionelle Auseinandersetzung mit der Stadtentwicklung und insbesondere der Innenstadt zurück. Das Quartier am Leipziger Tor stand dabei nicht im Fokus und wurde erst durch eine Initiative aus Politik und Verwaltung stärker konzeptionell berücksichtigt. Ein integrierter Entwicklungsansatz und die Vernetzung wird für das Quartier am Leipziger Tor in erster Linie über das Quartiersmanagement vermittelt. Das bedeutet für die Umsetzung der Städtebauförderung, dass die Prioritäten für das gesamte Fördergebiet und für das Quartier am Leipziger Tor nicht immer deckungsgleich sind.

Das wirkt sich auch auf die Ausprägung der angedachten „initiierenden und koordinierenden Funktion“ des Programms Sozialer Zusammenhalt aus. In Stendal-

Stadtsee kann die durchgängige Auseinandersetzung mit dem Fördergebiet im Programm, mit dem Quartiersmanagement etc. durchaus als Rahmen für Baumaßnahmen aus anderen Programmen und auch für weitere Maßnahmen im sozialen Bereich betrachtet werden. Für Dessau fällt diese Bewertung schwerer. Das Quartiersmanagement ist hier koordinierend tätig und arbeitet daran, Initiativen im Quartier zu stärken bzw. zugänglicher zu machen. Impulse für die Entwicklung des Fördergebiets setzen aber auch die Maßnahmen aus dem Programm ZIZ.

Das Programmziel der **guten Wohn- und Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen** steht im Fokus der Umsetzung in beiden Kommunen. In beiden Fällen wurden einige zentrale Grünanlagen bereits im Programm Soziale Stadt erneuert. Daran anknüpfend liegt in Dessau-Leipziger Tor der Schwerpunkt momentan auf einem umfangreicheren Projekt an einem neuen Standort (Nachbarschaftspark), während in Stendal die sukzessive Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen in kleinen Schritten vorgenommen wird. Anforderungen zur Anpassung an den Klimawandel werden dabei berücksichtigt. Wo der Fokus darauf liegt, ein attraktives Wohnumfeld für die Bewohner zu gestalten, können die Ziele insgesamt gut erreicht werden. Am Beispiel Stendal-Stadtsee zeigt sich allerdings, dass das Thema Sicherheit im öffentlichen Raum darüber hinaus auch kommunikativ bearbeitet werden muss. Städtebauliche Mittel allein sind dabei nicht ausreichend.

Auf **sozialen Zusammenhalt, Integration und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen** zielen Projekte des Quartiersmanagements. Dafür steht etwa auch der „Quartierskompass“ bzw. die Stadtteilzeitung für das Leipziger Tor und die Stadtteilzeitung in Stadtsee. Einen entscheidenden Gewinn erhofft man sich in Dessau von der Errichtung eines Quartierszentrums im Leipziger Torhaus. In Stendal wird angestrebt, die „Ladenzeile“ als Standort von Angeboten der Gemeinwesenarbeit und von Initiativen aus dem Stadtteil zu erhalten. Die in Stendal und Dessau-Roßlau umgesetzten Maßnahmen im Bereich Sozialer Zusammenhalt, Integration und Teilhabe tragen insgesamt dazu bei, dass Angebote besser wahrgenommen werden. Mit Blick auf die Bewohnerstruktur sollte geprüft werden, ob sprachliche Barrieren noch mehr zu berücksichtigen sind. Die Programmstrategie Sozialer Zusammenhalt weist diesbezüglich darauf hin, dass Potenziale und Ressourcen auch in dem Charakter von Quartieren als Ankunftsarten liegen. Solche Ressourcen können verfügbare Wohnungsbestände, die soziale Infrastruktur (Beratungs- und Betreuungsangebote) und die Bewohnerschaft selbst sein. Der hohe Ausländeranteil der Quartiere in Stendal und Dessau-Roßlau weist auf ihre Funktion als Ankunftsorte hin.

Die **Nutzungsvielfalt** steht nicht im Vordergrund der (von Seiten der Städtebauförderung verfolgten) Strategien für die beiden Fördergebiete, die **Stärkung der Bildungschancen** dagegen schon. Dabei kommen (ergänzende) Investitionen über die Städtebauförderung in Stendal und Maßnahmen der Vernetzung in Dessau zum Tragen.

Die **Integrierte Quartiersentwicklung** im Sinne der Beteiligung und Aktivierung der Bevölkerungsgruppen, Initiativen, sozialen Träger etc. im Quartier ist zentraler Bestandteil der Aufgaben des Quartiersmanagements. In beiden Fällen hat es sich gezeigt, dass ein Quartiersmanagement für die Stärkung des

sozialen Zusammenhalts erforderlich ist. Für eine erfolgreiche Arbeit ist eine kontinuierliche Arbeit über längere Zeiträume Voraussetzung.

Sozialer Zusammenhalt in Ilsenburg (Harz)

Ilsenburg weist keine akuten sozialen Missstände auf, selbst im Vergleich der Grundzentren heben sich die Werte der entsprechenden Indikatoren positiv ab. Eine erhebliche Benachteiligung der örtlichen Bevölkerung kann derzeit aufgrund der verfügbaren Sozialdaten nicht festgestellt werden. Dennoch beschäftigt auch die Ilsenburger Stadtverwaltung die Frage, wie frühzeitig auf den demografischen Wandel reagiert werden kann. Hier wird, den Programmzielen entsprechend, eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität angestrebt. Die Integration aller Bevölkerungsgruppen wurde als Ziel mit der letzten Fortschreibung des IEK stärker hervorgehoben und mit Maßnahmen unteretzt. Eine ortsspezifische Herausforderung könnten zukünftig Verdrängungsprozesse durch die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen darstellen. Dazu existiert allerdings bislang noch keine gesicherte Datengrundlage.

7 Schwerpunktthemen und Workshops 2025

Die Workshops im Jahr 2025 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 waren Ansätze der inklusiven Stadtentwicklung, die in der Städtebauförderrichtlinie des Landes unter anderem durch die Querschnittsziele der Gendergerechtigkeit und Barrierefreiheit verankert ist. Ein besonderer Fokus lag zudem auf der urbanen Sicherheit (vgl. Kapitel 7.1). Die Potenziale von Sport in der integrierten Stadtentwicklung wurden beim zweiten Workshop diskutiert (vgl. Kapitel 7.2). Unter der Überschrift „MitMachStadt“ ging es beim dritten Workshop um eine aktuelle Bestandsaufnahme zu Formaten und Zielen der Bürgerbeteiligung (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) heruntergeladen werden.

7.1 Inklusive Stadtentwicklung und die Gestaltung öffentlicher Räume

Im Café „Pustebblume“ des SOS Kinderdorf e. V. in Bernburg (Saale) begrüßte zunächst der stellvertretende Oberbürgermeister und Sozialdezernent, **Herr Paul Koller**, die über 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er stellte die große Bedeutung der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung von Bernburg heraus. Seit 2022 seien 55,4 Mio. € in die Innenstadt investiert worden, ein erheblicher Teil davon aus Fördergeldern. Herr Koller wünschte gutes Gelingen für die Veranstaltung und sprach bereits eine Einladung zum Sachsen-Anhalt-Tag aus, der im Jahr 2026 in Bernburg stattfinden soll.

Anschließend hieß auch der Leiter der AG Begleitforschung, **Herr Dr. Steffen Fliegner**, die Anwesenden willkommen. Auch er würdigte das Engagement der Stadt Bernburg in der Städtebauförderung, insbesondere bei der Entwicklung der Schulinfrastruktur als Impulsgeber für die Innenstadt. Die Begleitforschung zur Städtebauförderung behandle in diesem Jahr im Schwerpunkt das Programm Sozialer Zusammenhalt, das auch für die Stadt Bernburg eine wichtige Rolle spiele. Der heutige Workshop greife mit der Barrierefreiheit ein aktuell sehr relevantes Thema auf und gehe dabei auch auf weitere Ansprüche besonderer Zielgruppen ein, die über Barrierefreiheit hinausgehen.

In seiner Einführung stellte **Herr Max Reichenheim**, Begleitforschung Städtebauförderung IfS, zunächst eine Definition von „Inklusion“ als Recht jedes Menschen auf „Dabeisein-Können“ in allen Lebensbereichen vor.²⁵ Auch

²⁵ Definition nach Beate Rudolf, Direktorin des Deutschen Instituts für Menschenrechte.

in den Grundlagen der Städtebauförderung seien an verschiedenen Stellen „inklusive“ Ansätze in Leitlinien oder Leitbildern festgehalten. Dabei werden unterschiedliche Perspektiven einbezogen. Herr Reichenheim stellte als ein Beispiel die acht „Leitlinien für eine faire, inklusive und sorgende Stadt“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) vor und hob hervor, dass im Fokus des heutigen Workshops die Aspekte der Teilhabe und der Sicherheit im öffentlichen Raum stehen. Gerade durch den demografischen Wandel sei Aufmerksamkeit für die Ziele inklusiver Stadtentwicklung wichtig. Der Workshop frage nach den offenen Bedarfen, nach Zielkonflikten und Schritten zur Umsetzung.

Im anschließenden ersten Vortrag vertiefte **Herr Dr. Andreas Kurths**, Gruppe F I Freiraum für alle GmbH, die Analyse zu Anspruch und Umsetzung einer inklusiven Gestaltung öffentlicher Räume. Städte inklusiv zu gestalten sei bereits in den Nachhaltigen Entwicklungszielen (SDG – Sustainable Development Goals) der UN angestrebt. Das Konzept der Europäischen Stadt basiere auf der Aushandlung zwischen Privatem und Öffentlichem, wobei die öffentlichen Räume (zunehmend) mit dem Anspruch verbunden werden, für alle zugänglich zu sein. Die gesetzlichen Grundlagen wie die Landesbauordnungen oder das Bundesgleichstellungsgesetz nehmen diesen Anspruch auf und konkretisieren den Begriff der Barrierefreiheit. Dieser habe sich ursprünglich vor allem auf die gleichberechtigte Teilhabe behinderter Menschen am gesellschaftlichen Leben bezogen und wurde erst später auch auf andere Zielgruppen ausgedehnt. In diesem Zusammenhang kommen darüber hinaus weitere Begriffe zur Anwendung: „Design für Alle“ bezieht sich auf alle potenziellen Nutzerinnen und Nutzer und betont stärker den Prozess hin zu einer zugänglichen Gestaltungslösung. „Soziale Inklusion“ bezieht sich auf das Recht zur Teilhabe, dass allen unabhängig davon zusteht, ob sie bestimmte Erwartungen an Normalität erfüllen.

Herr Dr. Kurths beschrieb daran anknüpfend die aktuelle Wirklichkeit anhand verschiedener Beispiele. In öffentlichen Freiräumen gebe es nach wie vor viele kleine Barrieren und in nicht wenigen Fällen würde lediglich mit Schildern darauf hingewiesen. Ein empfehlenswerter erster Schritt in der Realisierung sei es, sich einen Überblick über die Eigenschaften der Wege und Flächen zu verschaffen. Herr Dr. Kurths präsentierte eine Matrix, in der die Anforderungen der geltenden DIN-Normen geprüft werden können. Angesichts begrenzter Budgets und Handlungsmöglichkeiten könnten so auch zunächst einzelne Eigenschaften angepasst werden, um eine „barrierereduzierte“ Situation zu erreichen. Als gutes Beispiel für den umfassenden Umbau eines öffentlichen Platzes stellte Herr Dr. Kurths den Place de la Bastille in Paris vor. In der an den Vortrag anschließenden kurzen Diskussion wurde deutlich, dass die angestrebten Zielgruppen vorab eingebunden werden sollten. Nur auf diesem Weg kann eine neue Lebendigkeit der umgestalteten Orte unterstützt werden. Gleichzeitig sind dem auch Grenzen gesetzt, Lebendigkeit kann nicht erzwungen werden.

Noch weiter ins Detail der Umsetzung ging **Frau Sophia Dombrowski**, Welterbestadt Quedlinburg, mit ihrem Vortrag. Sie beschrieb ihre Herangehensweise für die schrittweise barrierefreie Anpassung der Quedlinburger Altstadt unter den besonderen Voraussetzungen des Denkmalschutzes. Wichtige Beteiligte in diesem Prozess sind die lokale

Arbeitsgruppe „Design für alle“, die auf notwendige Maßnahmen aufmerksam macht und darüber hinaus die individuelle Beratung durch die Landesfachstelle für Barrierefreiheit der Unfallkasse Sachsen-Anhalt. In der Altstadt bestehe vor allem in den Kreuzungsbereichen erhöhter Handlungsbedarf. Hinsichtlich der Notwendigkeit von taktilen Bodenindikatoren stellen sich dabei nacheinander verschiedene Fragen bezüglich der Nutzung und Verkehrsbelastung der Straße und im zweiten Schritt bezüglich der Ausgestaltung der Bodenindikatoren. Hier müssen nicht überall die bekannten Platten mit Rillen eingesetzt werden, die DIN-Norm schreibe nur eine bestimmte Lesbarkeit der Situation vor. Frau Dombrowski zeigte verschiedene Beispiele für realisierte und geplante Vorhaben in Quedlinburg. Es lohne sich unbedingt, mit der Arbeit an der Barrierefreiheit zu beginnen, auch wenn nicht alles „perfekt“ umgesetzt werden kann. Einerseits müsse man dabei auch mal etwas Neues ausprobieren, andererseits sei es aber auch wichtig, ein einheitliches System für den gesamten Altstadtbereich zu schaffen. Im Bereich Steinweg wurden in Quedlinburg zunächst durch eine Verkehrsberuhigung andere Voraussetzungen für sicheres Queren geschaffen und eine höhere Flexibilität bei den Vorgaben für barrierefreies Bauen erreicht. Im Bereich der Kreuzungen wurde die Wegeföhrung optimiert, sodass das Blindenleitsystem als auch die Querungsmöglichkeiten für Rollstuhlfahrer separat gestaltet werden können. Die Bodenindikatoren werden als gefräste Natursteine direkt in das Kleinpflaster integriert. Frau Dombrowski ging außerdem auf Lösungsmöglichkeiten aus anderen Kommunen ein, die in Quedlinburg im Rahmen der Planungen recherchiert wurden. Dieser Austausch sei für die Planungen sehr wertvoll gewesen. Auf Nachfrage erläuterte Frau Dombrowski, dass die Zusammenarbeit mit der AG „Design für alle“ sehr konstruktiv funktioniere und dort die Freude über jeden zusätzlich geschaffenen Mehrwert überwiege.

Mit seinem Vortrag schlug **Herr Dirk Scheller**, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg, den Bogen zu einem ganz anderen Kontext. Die Genossenschaft arbeitet derzeit daran, einen Innenhof in einem Plattenbaugebiet neu zu gestalten. Die Wohnungsbestände wurden in den 1990er Jahren weitgehend saniert, inzwischen stehe die „zweite Sanierungswelle“ an. Zwischen 2014 und 2017 wurden bereits viele Wohnungen mit Aufzügen ausgerüstet. Aktuell befasst sich das Unternehmen mit den Themen Dekarbonisierung des Wohnens, der Alterung der Gesellschaft und der Bewältigung der Klimaveränderungen im Wohnungsbestand. Hier eine Resilienz aufzubauen, stelle allerdings häufig eine Überforderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Herr Scheller stellte darauf aufbauend das Projekt vor, das sich im „Senioren-Carree“ der Genossenschaft befindet. Dort werde ein besonderer Fokus auf die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen gelegt. Durch das Senioren- und Pflegezentrum in der unmittelbaren Nachbarschaft ergeben sich zudem Synergien. Im Sinne einer sozialen Resilienz sollen die Bewohner die Möglichkeit der sozialen Teilhabe erhalten. Deshalb soll der Innenhof als Kommunikationsort etabliert werden, wofür eine barrierefreie Zugänglichkeit und die konkrete Ausgestaltung eines überdachten Treffpunkts geplant sind. Im Sinne einer ökologischen Resilienz wird auch auf die Ausgestaltung der Grünflächen Wert gelegt.

Anschließend führte Herr **Holger Dittrich**, Dezernent für Stadtentwicklung, einen Rundgang durch die Innenstadt von Bernburg (Saale). Die erste Station

war der Markt in der Talstadt. Dort erläuterte Herr Dittrich, dass das Zentrum der Stadt Bernburg sich schrittweise von der Talstadt in die Bergstadt verlagert hat und deshalb im Bereich des Marktes heute kein Einzelhandel mehr anzutreffen ist. Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs am Markt auf die Ortsumfahrung, habe sich die Qualität des Platzes aber deutlich gesteigert. Herr Dittrich stellte konkret zwei Häuser am Marktplatz vor, die von der Bernburger Wohnstättengesellschaft mit Mitteln der Städtebauförderung instandgesetzt und modernisiert wurden. Nutzer sind nun unter anderem ein alternatives Kultur- und Wohnprojekt und der studentische Projektraum COI. Von der Saalebrücke aus erläuterte Herr Dittrich, wie umfassend die Stadtansicht in den vergangenen Jahren aufgewertet wurde. Es verbleibe noch das Projekt Nördlicher Saalplatz. In diesem Bereich am Hang der Bergstadt wurden bereits einige Häuser rückgebaut und die Stadt hat einen Ideenwettbewerb zur weiteren Gestaltung ausgeschrieben. Angestrebt wird dabei, nur einen kleinen Teil der Fläche neu zu bebauen. Außerdem sollen Überlegungen für eine barrierefreie Überwindung der Steigung angestellt werden (z. B. Schrägaufzug). Der angrenzende Stadtpark „Alte Bibel“, die nächste Station des Rundgangs, wurde in den vergangenen Jahren neu gestaltet. Am Beispiel des markanten Schriftzugs verdeutlichte Herr Dittrich, dass es manchmal auch wichtig sei, für solche Dinge zu kämpfen. Mit den Planungen für den Ausbau der Friedensallee und der Rendezvous Haltestelle stellte er zwei Projekte vor, in denen an der Realisierung einer barrierefreien Mobilität in Bernburg gearbeitet wird. An weiteren Beispielen verdeutlichte er die Bedeutung des Engagements privater Akteure für die Instandsetzung von Altbauten.

Die letzte Station waren die Gebäude des SOS Kinderdorfs. Neben dem Gebäude, in dem die Veranstaltung stattfand, modernisiert der Verein aktuell ein historisches Gebäude, um die eigene Fläche zu erweitern. Die Geschäftsführerin der Einrichtung, **Frau Marion Stellfeld**, führte über die Baustelle. Sie erläuterte die Arbeit des Vereins und die vorgesehene Nutzung der Flächen. Das Gebäude wurde zu DDR-Zeit als Wohnheim genutzt und später durch einen Investor erworben. Es blieb über Jahre ungenutzt und verfiel zunehmend. Erste Sicherungsmaßnahmen erfolgten dann nach dem Erwerb durch die Stadt. Auch die aktuellen Umbaumaßnahmen des Vereins werden durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt, der überwiegende Teil wird aber durch Spenden gedeckt. Frau Stellfeld berichtete, dass die historische Bausubstanz auch Überraschungen mit sich brachte. So habe man unter einer Zwischendecke die Decke eines historischen Saals gefunden und dann kurzerhand die Planungen angepasst, um diesen Saal zu erhalten. Er soll nun zukünftig der Öffentlichkeit für Veranstaltungen zur Verfügung stehen, gleichzeitig aber auch durch die Wohngruppen nutzbar sein, die in das Haus einziehen werden.

Abbildung 7.1: Impressionen vom Rundgang durch Bernburg (Saale)

Quelle: IfS, 2025

Nach der Mittagspause führte **Frau Anna Rau**, Deutsch-Europäisches Forum für Urbane Sicherheit e. V., in den zweiten thematischen Schwerpunkt der Veranstaltung, Urbane Sicherheit, ein. Sie stellte ihren Verein und die Mitgliedskommunen vor und zeigte anschließend die Komplexität des Themas auf. Die Handlungsfelder „Friedliches Zusammenleben und Wohlbefinden“, „Sicherheit und Ordnung“, „Sicherheitsverwaltung“ und „Urbane Resilienz“ vereinen jeweils mehrere Aufgaben in sich. Anschließend ging Frau Rau auf die aktuelle Sicherheitslage ein. Die Frage sei: „Wovor wollen wir uns eigentlich schützen?“. Anhand von verschiedenen Statistiken argumentierte sie, dass Deutschland insgesamt ein sicheres Land ist und zumindest keine drastischen Zunahmen von Straftaten zu verzeichnen seien. Das gelte auch konkret für die Innenstädte. Gleichzeitig dominieren aber Einzeltaten wie Amoktaten und Anschläge die Debatte. Das beeinflusse das Sicherheitsgefühl und dieses sei letztlich entscheidend für die Bewertung der Situationen. Auf das Sicherheitsgefühl nehmen verschiedene Faktoren Einfluss: Ganz zentral ist die mediale Darstellung von Kriminalität. Gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit führt dazu, dass das Sicherheitsgefühl von Personen sinkt, die bestimmten Gruppen zugeordnet werden können und allein aus diesem Grund Ziel von Kriminalität werden können. Weitere Faktoren sind die Wahrnehmung einer zunehmenden Respektlosigkeit, einer Zunahme wohnungsloser Menschen und Verelendung oder eine Vermüllung bestimmter Areale. Eine wichtige Grundlage für gute öffentliche Räume sei, dass sie für alle sicher sind und nutzungs- und bedürfnisorientiert gestaltet. Dabei entstehen allerdings Zielkonflikte

- Grundlegend wirken sich sowohl eine starke Verdichtung als auch Leerstand negativ auf das Sicherheitsgefühl aus.
- Eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität kann dazu führen, dass dies auch Gruppen anzieht, die als Bedrohung oder als störend wahrgenommen werden. Umgekehrt können auch Maßnahmen zur Verdrängung bestimmter Gruppen abschreckend für alle werden.
- Sicherheitsmaßnahmen wie ein besonderer Zufahrtsschutz können zu Abstrichen bei der Gestaltungsqualität oder Versiegelung führen.

Praktische Lösungsansätze, um die Perspektive der Urbanen Sicherheit bei der Gestaltung öffentlicher Freiräume zu berücksichtigen, bieten Formate der städtebaulichen Kriminalprävention oder des Security by Design. Grundsätzlich sollten die Themen urbaner Sicherheit mit allen relevanten Akteuren, also z. B.

den verschiedenen Ressorts der Stadtverwaltungen und der Polizei, besprochen und beraten werden. Auch ein öffentlicher Beteiligungsprozess ist sinnvoll. Als Beispiel nannte Frau Rau die Umgestaltung des Bremer Platzes in Münster.

Als Beispiel für eine Maßnahme aus Sachsen-Anhalt präsentierte **Herr Dr. Steffen Fliegner** in Vertretung von Herrn Sascha Epp, Stadt Halle (Saale), die Planungen für die Erneuerung der Bahnunterführung in Halle-Silberhöhe. Die Unterführung hat für den Stadtteil eine wichtige Verbindungsfunktion in Richtung Innenstadt und befindet sich aktuell in einem schlechten baulichen Zustand. Mit dem Umbau sollen die Rampen an den Eingängen offener gestaltet und geordnet werden. Innerhalb des Tunnels sollen Ecken abgerundet werden und die Lichtkonzeption erneuert werden.

Herr Dr. Reinhard Aehnelt, Begleitforschung IfS, fasste die Ergebnisse des Workshops zusammen, wies darauf hin, dass die Vielzahl lokal abgestimmter Lösungen für die unterschiedlichen Aufgabenfelder nicht Gegenstand eines einzelnen Workshops sein könne. Er unterstrich die Sinnhaftigkeit des interkommunalen Austauschs, um Anregungen für geeignete Maßnahmen zu finden.

Herr Michael Reiche, MID, bedankte sich abschließend bei den Gastgebern der Stadt Bernburg (Saale) und des SOS Kinderdorfs. Er würdigte das Engagement der Stadtverwaltung und verwies auch auf die Publikation zu 75 Jahren Bauministerkonferenz, in der Sachsen-Anhalt die Projekte in Bernburg vorstellt. Herr Reiche machte deutlich, dass die Themen des heutigen Workshops die Kommunen langfristig beschäftigen werden und die Hinweise wichtig sind für eine Befassung, etwa bei der Erstellung von ISEKs. Er verwies außerdem auf Möglichkeiten, sich weiter vertieft mit dem Thema auseinanderzusetzen. Am 15. und 16. Mai 2025 findet ein Seminar des Difu in Zusammenarbeit mit dem DEFUS e. V. zum Thema „Sichere Städte“ statt. Weitere relevante Fachveranstaltungen sind der Innenstadtkongress zum Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, der Ende Mai in Essen stattfindet sowie die Transferwerkstätten und Werkstattgespräche, die über www.stadtebauforderung.info veröffentlicht werden. Wichtige Termine in Sachsen-Anhalt sind die Bewerbungsfrist für den Stadtumbau Award 2025 und den Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Tag der Städtebauförderung (10.05.2025) und der Tag der Architektur (28./29.06.).

7.2 Die Stadt in Bewegung bringen – Sport in der integrierten Stadtentwicklung

Der zweite Workshop 2025 fand im Freizeit- und Jugendzentrum „der Treff“ in Oschersleben (Bode) statt. Das Gebäude wurde im Jahr 2023 eröffnet und bildet zusammen mit der ein Jahr zuvor eröffneten Schwimmhalle sowie dem sanierten Bahnhofsgelände die neu gestaltete Mitte von Oschersleben. Die knapp 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden vom Bürgermeister, Herr **Benjamin Kanngießer**, begrüßt. Er beschrieb in seinen einleitenden Worten den hohen Stellenwert, der dem Sport in der Stadtentwicklung für Oschersleben zukommt. Nicht nur sei der Motorsport nach wie vor ein

Standortfaktor, die Sportvereine insgesamt verzeichneten in Oschersleben steigende Mitgliederzahlen und auch unabhängig von Vereinen bestehe ein Interesse an niedrigschwelligen Bewegungsangeboten. Die Investitionen in die neue Mitte und in die Sport- und Freizeitangebote dort seien ein großer Gewinn für die Stadt, die Städtebauförderung spielte dabei eine entscheidende Rolle. Auch in Zukunft sei eine entsprechende Förderung von Investitionen in Infrastrukturen für Kommunen wie Oschersleben erforderlich.

Anschließend begrüßte, **Herr Dr. Steffen Fliegner**, Leiter der AG Begleitforschung Städtebauförderung, die Anwesenden. Er dankte Herrn Kanngießer für die engagierte Begrüßung und skizzierte den Ansatz der Workshops im Rahmen der Begleitforschung. Sie böten die Möglichkeit, komplexe Themen inhaltlich zu vertiefen und gleichzeitig einzelne Projekte detailliert zu diskutieren. Durch die Verlängerung der Begleitforschung sei das auch über Ende 2025 hinaus möglich.

In seiner Einführung stellte **Herr Max Reichenheim**, Begleitforschung Städtebauförderung IfS, die Vielfalt der Formen von Sport und Bewegung in der Stadt heraus. Diese erfüllten wichtige Funktionen, insbesondere hinsichtlich Gesundheit, gesellschaftlichem Zusammenhalt und Integration. Für Sport und Bewegung sei auch eine entsprechende Infrastruktur notwendig. Ihre Neugestaltung und Instandhaltung, das Bearbeiten von Nutzungskonflikten, die Prävention von Vandalismus sind einige der potenziellen Herausforderungen für Kommunen bei dieser Aufgabe. Das Programm Sozialer Zusammenhalt greift Sport und Bewegung explizit als Förderinhalt auf. Ziel des Workshops sei es, Anregungen für eine integrierte Betrachtung von Sport- und Bewegungsräumen und Inspirationen aus Projekten zu geben. Die Fragestellungen für den Workshop seien deshalb: Welche Zielgruppen haben welche Sport- und Bewegungsbedarfe? Wie können diese identifiziert werden? Welche Möglichkeiten bietet die Städtebauförderung, Sport und Bewegung zu unterstützen? Welche Akteure eignen sich für eine Kooperation und wie kommt man mit ihnen ins Gespräch?

Herr Prof. Michael Barsuhn, Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung (INSPO), gab in seinem aus gesundheitlichen Gründen aufgezeichneten Vortrag einen Einblick in Herangehensweisen einer integrierten Sport- und Stadtentwicklungsplanung. Zunächst sei es von entscheidender Bedeutung, sich einen fundierten Überblick über die eigenen Bestände zu verschaffen. Das betreffe sowohl Kernsportanlagen als auch wohnungsnahe Grün- und Spielflächen. Erst auf Grundlage dieser Daten sei eine sinnvolle Erhebung von Investitionsbedarfen und Bedarfen aus der Bevölkerung möglich. Dass es allgemein eine hohe Bereitschaft zu Bewegung und Sport gebe, zeigten Befragungen des INSPO. Nicht alle würden sich aber auch tatsächlich sportlich betätigen. Diese Differenz gelte es durch attraktive Angebote zu verringern. Das bedeute zunächst einmal vor allem eine Zugänglichkeit der Angebote. Hier gelte es vor allem, bei Sportvereinen einen Blick über die eigenen Mitglieder hinaus zu erreichen. Befragungen zeigten, dass es unter Vereinsmitgliedern und selbst unter Vereinsvorständen eine Bereitschaft gibt, Sportanlagen für vereinsungebundenen Sport zu öffnen. Besonders intensiv beschäftigte sich das INSPO in den letzten Jahren mit der Frage, wie Akteure der Stadt- und der Sportentwicklung produktiv zusammenarbeiten können und entwickelte dazu Handlungsempfehlungen. Einen positiven Einfluss habe es auf Kooperationen,

wenn es insgesamt in der Kommunen einen Konsens über eine Sportorientierung gebe. Dies müsse aber auch auf die kleinräumige Quartiersebene heruntergebrochen werden. Am Beispiel der Stadt Dortmund zeigte Herr Prof. Barsuhn auf, wie eine Annäherung an standortbezogene Konzepte auf Quartiersebene erfolgen kann. Chancen biete auch die Bearbeitung des Themas kommunale Gesundheitsförderung. Im Landkreis Havelland konnten in Zusammenarbeit von Kommune, Sportverbänden und Sportvereinen weitere Sportvereine gewonnen werden, um neue Sportangebote aufzubauen. Zentrale Erfolgsfaktoren für gelingende Kooperationen seien auch eine offene, intersektorale Zusammenarbeit. Eine besondere Dynamik können Projekte auch über den eigentlichen Bereich hinaus anstoßen, wenn sie eine überregionale Strahlkraft entfalten. Dies zeigte Herr Prof. Barsuhn am Beispiel eines Skateparks in Bielefeld. Zusammenfassend machte er die Notwendigkeit einer datenbasierten, raumzentrierten und akteursorientierten Arbeitsweise deutlich.

Da Herr Prof. Barsuhn selbst nicht anwesend war, konnten keine direkten Rückfragen ermöglicht werden. In der kurzen Diskussion wurde deutlich, dass es für einige der von ihm genannten Aspekte bereits Erfahrungen aus den teilnehmenden Kommunen gibt. Insbesondere zur Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure und zum Umgang mit Vandalismus wurden Beispiele beschrieben. Kritisch angemerkt wurde, dass nicht allein der Erhalt der Gesundheit zur Bewegung und zum Sport motiviere, sondern auch weitere Gründe einzubeziehen seien.

Nun stellten die Gastgeber des Workshops, **Herr Matthias Wilcke, Herr Mathias Steffen und Frau Doreen Apel**, Stadt Oschersleben (Bode), die Projekte in der Mitte von Oschersleben vor. Die Grundidee zu einer Entwicklung der alten Bahntrasse wurde bereits Anfang der 2000er Jahre im ISEK entwickelt. Der gesamte Entwicklungsprozess erfolgte iterativ, unter anderem, da zu Beginn auch noch keine Mitwirkungsbereitschaft des damaligen Eigentümers bestand. Ein erster wichtiger Meilenstein war die Eröffnung des Busbahnhofs im Jahr 2006. Die Entwicklung der beiden Bestandsgebäude erfolgte nach dem Erwerb durch die kommunale Wohnungsgesellschaft BEWOS. Insbesondere am großen Bahnhofsgebäude, eines der ältesten in Deutschland, waren umfangreiche Sicherungs- und Sanierungsarbeiten notwendig, die aus Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wurden. Das kleinere Nebengebäude wurde zu einem Gästehaus für auswärtige Berufsschülerinnen und Berufsschüler umgebaut. Die Schwimmhalle wurde als Ersatz für eine nicht mehr funktionsfähige Schwimmhalle am Stadtrand errichtet. Dieser Investition, die ohne Fördermittel vollständig durch die Stadt Oschersleben (Bode) und die BEWOS getragen wurde, gingen längere Vorarbeiten und Debatten voraus. Sie konnte schließlich 2022 eröffnet werden. Ein Jahr später wurde das Jugend- und Freizeitzentrum, das ebenfalls einen Standort am Stadtrand ersetzte, mit den umgebenden Außenanlagen eröffnet. Stadt und Wohnungsgesellschaft erhielten für das Gesamtprojekt Mitten in Oschersleben im Jahr 2023 den Stadtumbau Award. Mit der Entwicklung sei die Mitte erfolgreich belebt worden und zudem habe man nun eine bessere Ausgangsposition, um mit den Grundstückseigentümern in der Umgebung in Verhandlungen zu gehen.

Im anschließenden Rundgang präsentieren die Referentinnen und Referenten die Gebäude und Freiflächen der Neuen Mitte und machten auf Details aufmerksam, etwa die denkmalgerechte Ausgestaltung der Empfangshalle im Bahnhofsgebäude und die baulichen Zitate im Freiraum, die auf den historischen Verlauf der Gleisanlagen verweisen. Einen Schwerpunkt des Rundgangs bildete der Grünzug, der im weiteren Verlauf der ehemaligen Bahnstrecke durch die Stadt zukünftig entwickelt werden soll. Neben einem durchgängigen Radweg soll auch das Gebäude des „Kleinbahnhofs“ noch entwickelt werden. Ein gemeinsam mit engagierten Jugendlichen aus Oschersleben entwickelter Bikepark stand zum Zeitpunkt des Rundgangs kurz vor der Eröffnung. Die letzte Station des Rundgangs war das Stellwärterhäuschen am Bahnübergang, für dessen zukünftige Nutzung es bereits verschiedene Ideen gibt.

Abbildung 7.2: Impressionen vom Rundgang in Oschersleben (Bode)



Quelle: IfS, 2025

Nach einer Mittagspause präsentierten **Frau Jeannette Digonis**, Landeshauptstadt Magdeburg und **Frau Franziska Müller**, Quartiersmanagement Alte und Neue Neustadt, Spiel- und Sportangebote, die in der Magdeburger Neustadt ein zentraler Baustein der Quartiersentwicklung sind.

Frau Digonis stellte zunächst zwei Projekte in der Alten Neustadt vor. Hier ist auf der Brachfläche der Brauerei die Entwicklung eines Wohngebiets geplant und vor diesem Hintergrund wurde bereits ein neuer Spielplatz errichtet. Der Fokus des Konzepts lag auf dem Integrativen Spiel und in der Gestaltung wurde auch versucht, einen Bezug zur Umgebung herzustellen. An eine ältere Zielgruppe richtet sich die Umgestaltung des in der Nähe gelegenen Bolzplatzes, der u. a. um einen Tisch für die neue Ballsportart „Teqball“ erweitert wurde. Die Situation in der Neuen Neustadt sei eine andere, hier gibt es größere Rückbauflächen und in den vergangenen Jahren habe in größerem Umfang eine Zuwanderung aus dem Osten der EU stattgefunden. Hier wurde der Schwerpunkt bei der Spielplatzgestaltung auf einen interkulturellen Beteiligungsprozess und das Thema „Reise um die Welt“ gelegt. In einem weiteren Projekt wurde eine Sportanlage für den Schul- und Vereinssport hergerichtet, ein neues Vereinsgebäude und ein Bolzplatz errichtet. Nach der Vorstellung der verschiedenen Projekte ging Frau Digonis auf das Vorgehen und die Zuständigkeiten in der Bedarfsermittlung ein. Die Grundlage bildeten hier die Sportentwicklungsplanung des Fachbereichs Schule und Sport sowie die Spielplatzkonzeption des Fachbereichs Stadtgarten und Friedhöfe.

Herausforderungen für die Planung und Realisierung seien neben schmalen Budgets und steigenden Baukosten einerseits die Veränderung der präferierten Sportarten durch Zuzug verschiedener Nationalitäten bzw. Veränderungen in der Vereinslandschaft und andererseits die Flächensuche.

Anschließend machte Frau Müller in ihrem Beitrag deutlich, welche Chancen im Thema Sport und Bewegung für die Quartiersentwicklung auch über bauliche Maßnahmen hinaus liegen. Am Beispiel eines in der Neustadt durchgeführten Familienfests zeigte sie, wie das Spiel- und Sportthema über Feste transportiert werden kann. Mit dem kürzlich gestarteten Projekt Sport.Platz arbeitet das Quartiersmanagement daran, ein Netzwerk aufzubauen, in dem nicht die Beseitigung von Problemen, sondern die gemeinsame Entwicklung von Zielen und konkrete Aktionen im Fokus stehen sollen. Dabei sind sowohl die in der Neustadt ansässigen Sportvereine, aber auch die stadtweit agierenden „großen“ Vereine beteiligt.

Herr Nik Jagenholz, SALEG, präsentierte das Projekt Hans-Weniger-Begegnungsstätte in Güsten. Dort wurde ein bestehendes Sportzentrum ertüchtigt und gleichzeitig das Umfeld aufgewertet. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper verfolgt damit das Ziel, Nutzungen in Güsten zu konzentrieren, auf gewachsene Bedarfe des lokalen Sportvereins zu reagieren und die Sportanlage stärker als Begegnungsstätte zu öffnen. Mit Fördermitteln aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier wurde der Sportplatz als Kunstrasenplatz hergerichtet, die Außenanlagen erneuert, ein Naturlehrpfad um den angrenzenden See angelegt und das Vereinsgebäude um ein Multifunktionsgebäude erweitert. Nach Fertigstellung seien auf diese Weise zusätzliche Sportangebote möglich. Insgesamt hat der lokale Sportverein seit dem Umbau einen deutlichen Mitgliederzuwachs verzeichnet. Auch die Angebote im Außenbereich werden intensiv genutzt.

Herr Bastian Kunau, congrav new sports e. V. stellte zunächst den Verein vor, der seit 20 Jahren das Sprachrohr der Skate- und Trendsport-Szene in Halle (Saale) ist. Damit vertrete er eine andere Perspektive als die Kommunen. Der Verein bietet als Projektträger u. a. ein ganzjähriges Rollsport-Angebot an. Mit der Stadt Halle (Saale) wurde zudem ein Kooperationsvertrag abgeschlossen, der die Bespielung, Instandhaltung und Pflege der Skateparks regelt. Bedarfe werden direkt an den Verein herangetragen und strukturiert weitergeleitet, der Verein setzt aber einzelne Projekte auch direkt selbst um, um diese zu beschleunigen. Beispiele sind der Aufbau einer überdachten Sitzmöglichkeit an einer Anlage, das Abschleifen der Oberfläche oder die Installation eines neuen Elements. Aktuell wurde für den Neubau eines Parks gemeinsam mit dem Büro Endboss ein partizipativer Planungsprozess durchgeführt, bei dem Planungen intensiv diskutiert wurden. Wichtig sei beim Bauen von Skateparks insgesamt, dass eine kompetente Baufirma eingebunden wird und dass die Bedarfe im Gespräch mit der Zielgruppe auf Augenhöhe ermittelt werden. Auch die Angebote, selber an dem Skatepark mitzubauen, seien eine Option. Allgemein werde durch partizipative Prozesse das Demokratieverständnis gefördert. Herr Kunau ging auf Rückfrage außerdem noch einmal auf die Frage nach der Größe der Skateparks ein. Es brauche einerseits sehr wohnortnah viele kleine Parks, andererseits könnten auch „Leuchtturmprojekte“, das heißt große, zentral gelegene Parks, gute Impulse geben. Bei der Planung sei immer auch zu

berücksichtigen, dass die Parks nicht nur für den (Skate-) Sport, sondern auch als Treffpunkte genutzt werden.

Im Anschluss an den Vortrag kamen die Teilnehmenden in drei kurzen **Arbeitsgruppen** in einen direkten Austausch zu den Vorträgen und der Praxis in ihren Kommunen, der sich an den drei zentralen Fragen orientierte. In der ersten Arbeitsgruppe wurde diskutiert, welche Zielgruppen welche Sport- und Bewegungsbedarfe haben und wie diese identifiziert werden können. Aus einigen Kommunen wurde die Erfahrung geäußert, dass eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Bedarfen der Zielgruppen schnell „weggeredet“ werde. Die Bedarfe werden teilweise als „offensichtlich“ betrachtet und nicht weiter problematisiert. Hinzu komme, dass auch aus den Sportvereinen aufgrund von Generationenwechsel oder Überlastung wenig Initiative käme. In anderen Kommunen werden aber auch gute Erfahrungen gemacht, zum Beispiel bei der Beteiligung von Schulen oder bei der Öffnung von Sportanlagen im Rahmen von Events. Frau Müller und Herr Kunau unterstrichen, dass es gerade bei der Kommunikation mit Kindern und Jugendlichen auf Schnittstellen ankäme, Schlüsselfiguren im Quartier, die man kennt und denen man vertraut. Diese müssten aber unterstützt werden. Als wichtig stellt sich im Gespräch auch die konzeptionelle Perspektive auf Sport- und Bewegungsangebote in der Stadt insgesamt heraus. Bei den Bedarfen käme es immer auch auf die Details an, etwa die Beleuchtung oder Überdachungen.

Die zweite Arbeitsgruppe befasste sich mit der Frage nach den Möglichkeiten, welche die Städtebauförderung bei der Gestaltung von Bewegungs- und Sportangeboten bietet.

Die dritte Arbeitsgruppe befasste sich mit den Akteursgruppen, die bei Projekten rund um das Themenfeld Sport einbezogen werden. Das sind zunächst einmal innerhalb der Verwaltung je nach Organisationsform die Abteilungen Stadtgrün und Stadtmarketing. Die Schulverwaltung sei meist wenig hilfreich, da sei es besser, einzelne Schulleitungen anzusprechen. Hilfreich könnten aber auch Schulbauplaner sein. Stadtwerke und kommunale Betriebe werden ebenfalls regelmäßig einbezogen, falls ihre Tätigkeitsfelder berührt werden. Auf Seiten der Adressaten müsse man „die Szene“ oder „die Nutzer“ aufspüren, natürlich auch die Vereine, auch einzelne aktive Nutzer. Intermediär könnten „Kümmerer“ angesprochen oder die Unterstützung durch Hochschulen bei Beteiligungsverfahren gesucht werden. Dabei sind auch Beiräte, zum Beispiel für Behinderte oder Senioren, oder auch Kulturhäuser einzubeziehen. Angesichts des Personalmangels in der Verwaltung und der langen Planungszeiträume ist es nicht leicht, dauerhafte Prozesse zu gestalten. Hier könnten gegebenenfalls freie Träger einbezogen werden.

In seinem Schlusswort machte **Herr Dr. Reinhard Aehnelt**, Begleitforschung Städtebauförderung IfS, darauf aufmerksam, wie vielschichtig das Thema des Workshops sei und dass sehr unterschiedliche Aspekte angesprochen worden seien. Grundsätzlich seien zwei Zugänge sichtbar geworden: Einerseits gebe es Räume und Flächen, die eine Nutzung suchen, andererseits Bedarfe, die durch Bestandsentwicklung oder neue Angebote abgedeckt wurden. Dabei gehe es zum einen darum, die Bedürfnisse des Vereinssports in den Blick zu nehmen, aber darüber hinaus auch für die allgemeine Zugänglichkeit der Angebote und für Niedrigschwelligkeit zu sorgen. Der Gefahr von Vandalismus scheint man

weniger durch Restriktionen als durch die Übernahme von Verantwortung durch die Nutzenden begegnen zu können. Als sehr wichtig hätten sich eine frühzeitige Einbeziehung der Erfahrungen und Wünsche der Zielgruppen und eine breite Bürgerbeteiligung erwiesen.

Herr Michael Reiche, MID, verabschiedete die Teilnehmenden und dankte der Stadt Oschersleben (Bode) sowie den Referentinnen und Referenten für die intensive Vorbereitung. Er informierte über aktuelle Fachveranstaltungen und lud zur Teilnahme an laufenden Wettbewerben ein.

7.3 MitMachStadt – Ideen für Kommunikation, Vernetzung und Aktivierung

Das Stadtlabor befindet sich direkt am Marktplatz von Wittenberg im geräumigen Erdgeschoss eines historischen Gebäudes. Hier fand der dritte Workshop 2025 mit knapp 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt. In seiner Begrüßung machte **Herr Stefan Polzer**, Leiter des Sachgebiets Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung, Lutherstadt Wittenberg, auf die besonderen Qualitäten des Gebäudes aufmerksam.

Herr Dr. Steffen Fliegner, Leiter der AG Begleitforschung, begrüßte die Teilnehmenden. Wittenberg gehöre zu den Mittelstädten, die sich in letzter Zeit besonders gut entwickelt hätten. Bereits 2018 fand ein Workshop mit dem Thema Partizipation in Wittenberg statt. Aber es sei ein vielgestaltiges Thema und zudem habe sich mit der Corona-Pandemie seitdem auch einiges gewandelt. Deshalb lohne die erneute Auseinandersetzung mit dem Thema. Eigentlich wüssten alle, was zu tun ist. Es fehlten aber häufig die Ressourcen, das umzusetzen.

Die Einführung begann **Herr Max Reichenheim**, Begleitforschung Städtebauförderung IfS, mit einer Bestandsaufnahme der Herausforderungen für die Gestaltung von Beteiligungsprozessen. Haben wir es eher mit einer „Egal-Stadt“, in der sich niemand für öffentliche Belange interessiert, einer „Wutbürger-Stadt“ mit einer großen Skepsis gegenüber Verwaltung und Politik oder mit einer „Mitmach-Stadt“ mit großem Interesse und auch Engagement für neue Vorhaben zu tun? Eine spontane Abfrage unter den Teilnehmenden zeigte: in jeder dieser Charakterisierungen finden sich mehrere Kommunen wieder. Die leitende Fragestellung für den Workshop sei: Wie gelingt nützliche und konstruktive Bürgerbeteiligung? Das beinhalte die Fragen, wann Beteiligung „Kür“ und wann „Pflicht“ ist, welche Beteiligungsformate geeignet sind und wie sich Blockadehaltungen vermeiden lassen. Abschließend stellte Herr Reichenheim das Programm sowie die Referentinnen und Referenten des Workshops vor.

Frau Ulrike Engelke, complan GmbH, präsentierte in ihrem Impulsvortrag die Erkenntnisse aus einer 2024 veröffentlichten Studie zum Thema „Multifunktionale Innenstadtentwicklung und Partizipationskultur“.²⁶ Der durch

²⁶ Online verfügbar unter:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2021/zentren-partizipationskultur/01-start.html> (zuletzt abgerufen am 28.10.2025).

die Corona-Pandemie beschleunigte Strukturwandel in Einzelhandel und Dienstleistungssektor, aber auch die in dieser Zeit gestiegene Bedeutung der Nutzung öffentlicher Räume und die Weiterentwicklung von Partizipationsformaten bildeten Anlass und Ausgangspunkt für die Studie. Grundsätzlich ließen sich vier Stufen der Partizipation voneinander unterscheiden: Information, Konsultation, Kooperation und Koproduktion. Diese Stufen seien zunächst einmal als gleichwertig zu betrachten und es hänge immer von der konkreten Aufgabenstellung ab, welche Beteiligungsstufe angemessen ist.

Kern der Studie war die Untersuchung von 15 Praxisbeispielen. Dabei wurden die Ziele, beteiligte Akteursgruppen sowie Ablauf und Gestaltung der Partizipationsprozesse analysiert. Es wurden drei Beispielgruppen gebildet: die häufig top-down initiierte, auf einen breiten Kreis von Akteuren ausgerichtete partizipative Erarbeitung und Umsetzung von Strategien und Konzepten, die partizipative Entwicklung von konkreten Standorten sowie die Etablierung partizipativer Strukturen. Frau Engelke stellte anschließend die Erkenntnisse aus sechs untersuchten Projekten in Aachen, Bremen, Berlin, Erfurt, Halle (Saale) und Wittenberge vor. In der Studie wurden grundlegende Qualitätskriterien für Partizipationsprozesse herausgearbeitet, die sie abschließend vorstellte. Zunächst sei das eine strategische Planung und Kommunikation. Es sollte frühzeitig feststehen, warum wer zu welchem Zeitpunkt einbezogen werden soll. Zudem brauche es in diesem Zusammenhang eine genaue Analyse von Interessen und Erwartungshaltungen dieser Zielgruppen. Weitere Qualitätskriterien beziehen sich auf die Prozessgestaltung. Es gehe darum, niedrigschwellige Angebote zu machen, die daran ausgerichtet sind, was die Akteure auch leisten können. Zudem sei eine kontinuierliche Ansprechbarkeit im Prozess wichtig. Schließlich gehöre es auch dazu, die Partizipationsprozesse regelmäßig zu reflektieren, um daraus zu lernen.

Neben diesen Qualitätskriterien nannte Frau Engelke weitere Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Beispielgruppen. Bei der partizipativen Erarbeitung von Strategien und Konzepten sei Transparenz entscheidend. Beteiligte müssen auch wissen, wann der Prozess vorbei ist. Auch wenn Umsetzungszeiträume oft weit in die Zukunft reichen, sollten über frühzeitige Starterprojekte bzw. Zwischennutzungen schnell sichtbare Ergebnisse ermöglicht werden. Für Partizipation im Kontext der Entwicklung konkreter Standorte und dauerhafter Strukturen sei eine klare Aufgabenverteilung und die Stärkung des Bottom-linked-Ansatzes wichtig.

Auf Nachfrage erläuterte Frau Engelke, dass aktuell keine Nachfolgestudie zur tatsächlichen Umsetzung der vorgestellten Projekte geplant sei. Dies wäre aber auch aus ihrer Sicht durchaus von Interesse. Eine Wortmeldung hob die Frage nach den Kosten der präsentierten Partizipationsprozesse hervor. Angesichts knapper kommunaler Kassen und langwieriger Umsetzung könne es nicht überall Beteiligung geben. Ein Übermaß an Beteiligung könne sogar den Eindruck von Entscheidungsschwäche erwecken. Frau Engelke entgegnete, dass auch der Verzicht auf Beteiligung Kosten nach sich ziehen kann, wenn z. B. weit fortgeschrittene Planungen aufgrund von Protesten wieder von vorne begonnen werden müssten.

Frau Kristina Gergert, endboss GmbH, stellte unter der Überschrift „Wandel durch Handlung“ das Projekt Stadtlabor in der Lutherstadt Wittenberg vor. Es besteht aus zwei Teilen: dem Raum am Markt 3, in denen der Workshop stattfindet und der für Veranstaltungen, Angebote aus der Stadtgesellschaft und zum Austausch genutzt werden kann, und dem Verfügungsfonds, mit dem Ideen und Pilotprojekte für die Innenstadt aus der Stadtgesellschaft heraus umgesetzt werden können. Das Projekt läuft seit drei Jahren und begann mit drei Gesprächsrunden, um die Menschen vor Ort kennen zu lernen. Im Gespräch mit ihrer Zielgruppe Jugend und junge Familien ging es vor allem darum, die Bedarfe besser zu verstehen. Bei den Akteuren aus Kunst und Kultur sowie Einzelhandel und Handwerk waren schon viele Ideen vorhanden, die aufgegriffen und weiterverfolgt werden konnten.

Als der Raum am Markt 3 eröffnet werden konnte, wurde er gemeinsam mit verschiedenen Personengruppen zum Leben erweckt. Designstudierende aus Halle (Saale) konstruierten gemeinsam mit Auszubildenden aus Wittenberg bewegliche Möbelstücke. Erste inhaltliche Impulse wie eine Reihe von Lesungen in Zusammenarbeit mit einer lokalen Buchhandlung schlossen sich an und belebten das Stadtlabor. Parallel haben sich durch Begegnungen Gruppen neu zusammengefunden und selbst organisiert, etwa zur Solidarischen Landwirtschaft (SoLawi) oder Theatergruppen.

Den zweiten Teil des Projekts bildet der Verfügungsfonds, der in den Jahren 2023, 2024 und 2025 bereitstand. Im Jahr 2023 stand am Beginn ein „Open Call“, außerdem haben verschiedene Expertinnen und Experten gemeinsam mit interessierten Gruppen in einem „Ideenmarathon“ Projektideen entwickelt. Am Ende wurden zwölf Projekte eingereicht, die bei einer Veranstaltung in der Exerzierhalle präsentiert wurden und von denen schließlich sechs umgesetzt bzw. gefördert wurden. Für den Verfügungsfonds im kommenden Jahr sollte das Auswahlverfahren weiterentwickelt werden. Dazu wurde mit Beratung durch den Experten Linus Strothmann ein Verfahren entwickelt, bei dem die Entscheidung durch alle Schülerinnen und Schüler von der 3. bis zur 13. Klasse getroffen wird. Der Stadtrat kann dann beim offiziellen Beschluss ein Veto einlegen, das aber öffentlich begründet werden muss. Die Organisation sei aufwändig gewesen, es wurden Informationsbroschüren mit einem Leitfaden zur Entscheidungsfindung und Stimmzettel für alle ca. 280 Klassen gedruckt und bei Interesse wurde das Projekt auch persönlich vorgestellt. Dabei hätten sich spannende Gespräche zur Frage „Was ist Gemeinwohl?“ entwickelt. Von den 19 Projekten wurden sieben schließlich ausgewählt. Der Verfügungsfonds 2025 wurde ähnlich umgesetzt. Diesmal konnten sich auch Akteure von außerhalb mit Ideen einbringen.

Im anschließenden Rundgang präsentierte Frau Gergert mehrere Projekte, die im Rahmen des Verfügungsfonds entwickelt wurden. Der „Wanderwald“ auf dem Marktplatz, direkt gegenüber dem Stadtlabor, besteht aus verschiedenartigen Bäumen in mobilen Behältnissen. Die Idee war, auf diese Weise das Mikroklima in der Innenstadt zu beeinflussen und mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Das Projekt „Skate Summer“ umfasst einen kleinen Skatepark, der in einer Baulücke in der Altstadt errichtet wurde. Gemeinsam mit dem Büro endboss haben die Initiatorinnen und Initiatoren selbst die Arbeiten vorgenommen und die Bahn aus Beton gegossen. Frau Gergert berichtete, der Ort befinde sich im privaten Eigentum, es gebe aber

eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt und alles sei schnell rückbaubar. Die Skatebahn sei sehr beliebt und wurde inzwischen im Rahmen eines weiteren Projekts um eine gestaltete Zaunanlage und Sitzmöbel ergänzt. Als weiteres Projekt präsentierte Frau Gergert das „Spielfeld Stadt“, bei dem es um eine Nutzung des Arsenalplatzes außerhalb der Markttage ging. Um Inspirationen zu geben und Aktivitäten anzuregen, wurden Markierungen für verschiedene Spiele auf dem Boden aufgebracht. Diese würden phantasievoll genutzt.

Abbildung 7.3: Impressionen vom Rundgang durch die Altstadt von Lutherstadt Wittenberg



Quelle: IfS, 2025

Am Nachmittag präsentierte zunächst **Frau Kathrin Hinze**, Stadt Dessau-Roßlau, ihre Arbeit. Im Bundesnetzwerk „Engagierte Stadt“ ist die Stadt Dessau-Roßlau seit 2020 Mitglied. Als Koordinatorin Engagierte Stadt beschäufte sie sich mit Aufbau und Etablierung von partizipativen Strukturen. Aus ihrer Erfahrung brauche es dazu viel Zeit. In Dessau-Roßlau begann dieser Prozess mit mehreren Projekten, die von der Bertelsmann Stiftung gefördert wurden und insbesondere dem Engagement nach dem Zuzug Geflüchteter 2015/16 Aufmerksamkeit schenkten. Es folgte ein „Ehrenamtsforum“ und es sei einmal mehr deutlich geworden, wie vielfältig Engagement in der Stadtgesellschaft ist. Ab 2020 habe man begonnen, die Strukturen der Stadtverwaltung stärker in den Blick zu nehmen. Im Rahmen des Formats „Zukunftsreise“ geschah dies gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern, die sich für eine Teilnahme bewerben konnten, und relevanten Stakeholdern. Ein Ergebnis sei der Beschluss für eine Engagementstrategie und die Aufstellung eines Aktionsplans²⁷ gewesen. Dessen vier zentrale Anliegen sind ein Ansprechpartner für Engagierte, eine Anlaufstelle, Transparenz sowie Anerkennung und Würdigungskultur. Die im Verlauf der Zukunftsreise aufgeworfenen Themen wurden von engagierten Bürgerinnen und Bürgern in Stadtdialogen weiterbearbeitet. Eine wichtige Erkenntnis sei es, dass bei diesen häufig Informationen über das Handeln der Verwaltung fehlen und gar nicht wahrgenommen wird bzw. werden kann, dass diese an vielen Themen bereits arbeitet. Es müsse an einer (Kommunikations-) Struktur in der Verwaltung gearbeitet werden, um diesen Informationsfluss zu verbessern. Dazu brauche es den Willen von allen Beteiligten.

Frau Stephanie Kuntze, Stadt Herzberg (Elster), stellte den Ansatz einer Kleinstadt in Brandenburg vor. Sie skizzierte kurz die Ausgangssituation und erklärte den Leitsatz „Zukunft wird von allen gemacht!“, mit dem in Herzberg

²⁷ vgl. <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadt-buerger/zukunftsreise-dessau-rosslau.html> (zuletzt abgerufen am 24.10.2025).

gearbeitet werde. Es sei letztendlich egal, ob Politik, Bürgerinnen und Bürger oder Verwaltung initiieren – Hauptsache, es gehe jemand voran. Frau Kuntze erläuterte die Zielsetzungen der Verwaltung und die Struktur der „Beteiligungseinheit“, die eingerichtet wurde. Die Politik sei in die Entwicklung mit einbezogen worden und unterstütze den Ansatz, wenn auch zurückhaltend. Kern sei die Bildung von (projektbezogenen) Bürgerräten, für die Mitwirkende per Los ausgewählt werden. Dies wurde auch in einer Beteiligungssatzung der Stadt festgeschrieben, die wie in Wittenberg ebenfalls mit Beratung von Linus Strothmann entstand. In Herzberg waren aus Landes- oder Stiftungsmitteln finanzierte Projekte jeweils Auslöser und Rahmen der bisherigen Bürgerräte. Die Bürgerräte wurden durch weitere Maßnahmen, z. B. Ausstellungen und Feste, flankiert. Frau Kuntze gab spannende Einblicke in die Funktionsweise und notwendigen Ressourcen für die Umsetzung der Bürgerräte. So kam bspw. die „Esgehtlos-App“ für die Koordination des Verfahrens zum Einsatz. Zentrale Ergebnisse aus der bisherigen Umsetzung seien, wie wichtig Wissensvermittlung und -austausch für Beteiligungsprozesse sind. Außerdem seien zwei Ebenen von Beteiligung zu beachten: verwaltungsintern/mitarbeiterorientiert und öffentlich/bürgerorientiert.

Den Ablauf eines konkreten Beteiligungsverfahrens schilderte **Herr Stefan Polzer**, Lutherstadt Wittenberg, in seinem Vortrag. Im Zuge der Entwicklung eines Spielangebots auf dem zukünftigen Areal der Landesgartenschau 2027 wurde eine Minecraft-Bau-Challenge durchgeführt. Die Stadtverwaltung kooperierte dazu mit der Ev. Akademie, welche die technische Umsetzung realisierte. Als Orte der Beteiligung wurden die Jugendclubs der Stadt ausgewählt. Sie bestand aus einem Wettbewerb, in dem Kinder und Jugendliche aufgefordert wurden, ihre Ideen für den Spielplatz in dem Online-Spiel Minecraft nachzubauen. Über die eingereichten 30 Ideen wurde eine analoge Abstimmung in den Jugendclubs durchgeführt, die fünf Gewinner wurden zur Vorstellung vor Vertretern der Stadt eingeladen. Herausforderung für Stadtverwaltung und beteiligte Planungsbüros sei es gewesen, die Aufgabenstellung passend zu kommunizieren. Insgesamt sehe man das Format als geeignet, Inhalte in der Sprache der Kinder und Jugendlichen zu kommunizieren. Allerdings erreiche man mit einem solchen Format vor allem Jungen zwischen acht und zwölf Jahren, was im Hinblick auf Gendergerechtigkeit kritisch zu bewerten sei.

Die abschließende **Diskussionsrunde** eröffnete Herr Reichenheim mit der Frage nach anderen guten Beispielen aus den Programmkommunen. Aus Haldensleben wurde von einem niedrigschwelligen Beteiligungsformat in einem Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt berichtet. Hier habe sich gezeigt, dass mit wenig Ressourcen einiges erreicht werden kann und durch viel Kommunikation und gute Gestaltung auch die Hürden von Sprachbarrieren zumindest eingegrenzt werden könnten (Nutzung von Piktogrammen). Aus Halle (Saale) kam der Hinweis auf die Beteiligung zu einem SmartCity-Projekt. Dieses konnte an die bestehenden Strukturen des Passagenmanagements in Halle-Neustadt anknüpfen. Das große Interesse ganz verschiedener Bevölkerungsgruppen an der Abschlussveranstaltung habe gezeigt, dass gute Arbeit fruchtet. Von der Beteiligung zu einem Konzept im Rahmen eines Stadtteilstestes berichteten die Kolleginnen aus Weißenfels. Hier habe sich gezeigt, dass es wirklich gewinnbringend sein kann, dort hinzugehen, wo die Menschen sind.

Anschließend kam Herr Reichenheim mit den Referierenden des Tages über die zentralen Ergebnisse ihrer Beteiligungsformate ins Gespräch. Frau Kuntze betonte, dass gerade das Losverfahren zu einer Aktivierung geführt habe und Interesse an den Themen wecke. Das bestätigten Frau Gergert und Frau Hinze: In Dessau-Roßlau würden sich einige der an den Beteiligungsprozessen Beteiligten inzwischen selbst politisch engagieren. In Wittenberg sei gerade die Vernetzung zwischen den Aktiven und das gemeinsame Engagement ein wichtiges Ergebnis. Gute Beispiele fänden sich ganz offenkundig auch in Sachsen-Anhalt, schloss Frau Engelke die Runde und betonte noch einmal, wie wichtig auch Kontinuität dabei sei. Die kritische Frage nach der zeitlichen Perspektive gab Herr Reichenheim noch einmal an die Referierenden zurück. Alle betonten, es solle unbedingt weitergehen, man sei aber auch auf unterstützende Rahmenbedingungen angewiesen. Das kann etwa die Rückendeckung durch die Verwaltungsspitze (Herzberg) oder die Akquise weiterer Fördermittel (Wittenberg) sein. Hier sehen die Referentinnen und Referenten dann auch einige der größten Herausforderungen. Personelle Kapazitäten müssten für ein Gelingen ebenfalls langfristig gesichert sein. Frau Gergert und Herr Polzer wiesen auf die Schwierigkeiten bei der Nutzung digitaler Beteiligungsinstrumente hin. Hier sei vielfach ein konstruktiver Dialog nicht mehr möglich, da es zu Anfeindungen und Hetze komme. Analoge Formate seien da häufig die bessere Option.

Aus dem Plenum betonten mehrere Teilnehmende aus Halle (Saale), Coswig und Stendal, wie bedeutend „echte“ Einbindung in die Planung von Freiräumen sei. Es gehe zentral darum, das Verantwortungsgefühl bzw. die Identifikation mit einem Projekt zu erhöhen, um Vandalismus vorzubeugen.

Herr Dr. Reinhard Aehnelt, Begleitforschung Städtebauförderung IfS, betonte in seiner abschließenden Zusammenfassung, dass der Workshop zwei unterschiedliche thematische Schwerpunkte bearbeitet hätte: Einmal die Beteiligung an konkreten Planungsprozessen und zum anderen die Partizipation an der Stadtentwicklung oder am kommunalen Geschehen allgemein. Bei ersterem seien drei Ziele deutlich geworden: Erstens der Versuch, mit Akteuren, Mitwirkenden oder Ideengebern ins Gespräch zu kommen, um bestimmte städtebauliche Projekte überhaupt realisieren zu können. Zweitens das Bestreben, für geplante Maßnahmen eine Akzeptanz zu erzielen. Drittens schließlich, um die Planungen durch den Dialog mit Bewohnerinnen und Bewohnern zu qualifizieren, weitere Sichtweisen zu würdigen und im Dialog abzustimmen. Die vorgestellten Projekte zu einer breiten Bürgerbeteiligung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern seien äußerst vielfältig gewesen und umfassten Bildung, Kultur, Sport, Stadtgestaltung und andere Initiativen. All diesen Aktivitäten liegt das Ziel zugrunde, die Zivilgesellschaft zur Mitwirkung am städtischen Geschehen einzuladen und auf diese Weise die Distanz von Verwaltung und Bürgerschaft abzubauen, Vertrauen zurückzugewinnen und einen Dialog zu ermöglichen, um der zunehmenden Spaltung der Gesellschaft entgegenzuwirken. Wenn berichtet wurde, dass bei den Versuchen, hierbei digitale Medien zu nutzen, die neuen Gesprächsformate meist durch verbale Attacken und Herabwürdigungen kontaminiert worden seien, ist dies ein ernst zu nehmender Hinweis auf eine Vergiftung des gesellschaftlichen Klimas. Es wird zukünftig eine enorme Herausforderung darstellen, dieser fatalen Entwicklung entgegenzuwirken.

Herr Michael Reiche, MID, machte in seinem Schlusswort auf den aktuellen Baukulturbericht aufmerksam, der weitere wertvolle Hinweise zur Gestaltung der „Phasen 0 und 10“ liefere. Er gab zudem einen Ausblick auf verschiedene Fachveranstaltungen, Publikationen und Wettbewerbe. **Frau Stephanie Schmidt**, MID, beschrieb den aktuellen Stand der Gestaltung der EU-Förderung ab 2028 und stellte den Newsletter des MID zum Thema vor. **Herr Steffen Gurke**, MID verabschiedete die Teilnehmenden und dankte allen Beteiligten.

8 Fazit und Ausblick

8.1 Einordnung der Rahmenbedingungen für die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt

Demografische Entwicklung und wirtschaftliche Perspektiven

Die ohnehin seit Jahren anhaltend negative demografische Entwicklung weist gegenüber weiter zurückliegenden Perioden in drei Punkten neuerlich Eintrübungen auf:

- Erstens lässt die Wirkung von Sonderfaktoren spürbar nach. So ist die Zahl der Geflüchteten stark rückläufig. Das mag zwar die kommunalen Haushalte entlasten, trägt aber entscheidend dazu bei, dass das Bevölkerungswachstum, das in den Oberzentren noch zu beobachten war, einer Stagnation gewichen ist. Die Perspektive der kommenden Jahre weist nunmehr auch für diesen Zentralitätstyp eine Schrumpfung auf. Die könnte nach dem Wegfall der Impulse, die von der geplanten Chipfabrik in Magdeburg ausgegangen sind, eher noch akzentuierter ausfallen.
- Möglicherweise im Zusammenhang mit den Wanderungsbewegungen Geflüchteter steht zweitens der inzwischen eingetretene Rückgang bei der Zahl der Kinder und Jugendlichen. Die rückläufige Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im erwerbsfähigen Alter setzt sich fort. Damit stellen die über 65-Jährigen die einzige wachsende Kohorte dar. Dies ist ein auch für die Stadtentwicklung unerfreulicher Trend.
- Er könnte sich drittens durch die eher trüben wirtschaftlichen Aussichten der kommenden Jahre, insbesondere durch die Krise der Automobilindustrie, noch verstärken. Das könnte eine stärkere Abwanderung junger Menschen nach sich ziehen und damit die Zahl der Familiengründungen perspektivisch weiter senken.

Die meisten Programmkommunen in Sachsen-Anhalt stehen vor der Herausforderung, die städtebauliche Weiterentwicklung unter Vorzeichen des Bevölkerungsverlusts voranzubringen. Dafür sind Strategien zu entwickeln, die flexibel genug sind, um auch auf mögliche Mehrbedarfe durch neuerliche

Migrationsbewegungen zu reagieren und diese im besten Fall als Potenzial für die Stadtentwicklung zu nutzen.

Aus der Zunahme des Anteils von Personen im Rentenalter ergeben sich Anforderungen an die Gestaltung öffentlicher Räume und an den Ausbau der sozialen Infrastruktur. Es sollten Gemeinsamkeiten im Bedarf für verschiedene Zielgruppen identifiziert werden (bspw. Barrierefreiheit, Grünflächen, Erreichbarkeit von Nahversorgung) und man sollte sich bemühen, unterschiedliche Interessen der Generationen – bspw. in Hinblick auf den Ausbau der Infrastrukturen – in Einklang zu bringen.

Verzögerungen prägen den Umsetzungsstand der Städtebauförderung

Im Programmjahr 2024 unterlag die Hälfte der Gemeinden der Haushaltssicherung bzw. sie befanden sich in Haushaltsnotlage. Für diese Gemeinden sind Fördermöglichkeiten mit einem abgesenkten Eigenanteil der Kommunen bzw. ohne Eigenanteil von großer Bedeutung, um Maßnahmen überhaupt umsetzen zu können. Aber die angespanntere Haushaltssituation stellt auch für die übrigen Kommunen eine Herausforderung dar.

Die häufigsten Ursachen für Verzögerungen sind fehlende personelle Kapazitäten in Verwaltungen und Unternehmen, Probleme bei der baulichen Umsetzung sowie mangelnde oder unzureichende Angebote von Auftragnehmern. Weitere genannte Faktoren sind defizitäre Vorbereitung, verzögerte Bewilligung von Fördermitteln, komplizierte Vergabe- und Genehmigungsverfahren sowie der Fachkräftemangel. Auch verwaltungsinterne Managementprobleme und mangelnde Koordination mit parallelen Bauvorhaben können den Fortschritt bremsen.

Insgesamt zeigt sich, dass Verzögerungen in der Städtebauförderung selten auf eine einzelne Ursache zurückzuführen sind, sondern meist aus einer Kombination struktureller, organisatorischer und finanzieller Faktoren entstehen. Da sich die finanzielle Ausstattung in den kommunalen Verwaltungen absehbar nicht zum Positiven wenden wird, sollten Verfahrensblockaden und hemmende Vorschriften aufgedeckt und beseitigt werden.

Unterschiede in den sozialen Herausforderungen nach Zentralität

Die Ergebnisse der Befragung in den Programmkommunen Sozialer Zusammenhalt machen auch deutlich, dass je nach Zentralität unterschiedliche soziale Herausforderungen vorherrschen. In Oberzentren prägen Zuzug von Geflüchteten, Abwanderung und soziale Spannungen das Bild, in Mittelzentren stehen soziale Teilhabe und Integration, teils auch Überalterung im Vordergrund. Grundzentren nennen ebenfalls Überalterung, mangelnde Barrierefreiheit und geringe Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Entsprechend setzen Oberzentren den Schwerpunkt stärker auf Zusammenhalt und Integration, Mittel- und Grundzentren auf Wohnqualität. Wichtige Partner sind dabei vor allem Wohnungsunternehmen und Schulen, daneben auch

Kirchen, Jobcenter, Wissenschaft und private Investoren. Diese Kooperationen können die Kommunen entlasten, auch wenn zum Ausbau und der Pflege der Zusammenarbeit ebenfalls personelle Ressourcen notwendig sind. Eine kontinuierliche Arbeit des Quartiersmanagements hat sich überall als sehr hilfreich erwiesen und sollte beibehalten bzw. installiert werden.

8.2 Reichweite und Schwerpunkte der Förderung

Die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt hat eine große Reichweite. In den 76 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 160 Fördergebiete, in denen über 40% der Bevölkerung der Programmkommunen wohnen. Die meisten Bewohner der Fördergebiete leben in den durch Altbau geprägten Innenstädten (Lagetyp Innenstadt/Altbau). Am zweitstärksten ist die Einwohnerzahl der Wohngebiete in industrieller Bauweise an den Stadträndern, gefolgt von Innenstadt/Sonstige.

In den fünf Programmjahren 2020 bis 2024 wurden 454,9 Mio. € Fördermittel (Bund und Land) in der Städtebauförderung bewilligt. Diese wurden zu etwas über einem Drittel (35% bzw. 38%) 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. Die Zielsetzungen der Kommunen für die Fördergebiete sind im Programm SZ breiter gefächert als in den anderen beiden Programmen.

8.3 Empfehlungen aus der Vertiefung des Programms Sozialer Zusammenhalt

Die Fördergebiete des Programms Sozialer Zusammenhalt befinden sich in Sachsen-Anhalt sowohl in Innenstadtlagen von Grundzentren (ehemalige KSG-Fördergebiete) als auch in Stadtrandlagen von Mittel- und Oberzentren sowie in innenstadtnahen Lagen einzelner Mittel- und Oberzentren. Die Herausforderungen in den Fördergebieten sind vielfältig. Die Auswertungen der Online-Befragung (vgl. Kapitel 5.6) und der Fallstudien (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass damit jeweils besondere Akzente in der Priorisierung der Programmziele verbunden sind. Die Umsetzung des Programms Sozialer Zusammenhalt ist inhaltlich entsprechend breit.

Auf diese Vielfalt der Ausgangssituationen und Herausforderungen – vom demografischen Wandel betroffene Gemeinden hier, Quartiere als Ankunftsorte dort – reagiert auch die Programmstrategie des Bundes (vgl. Kapitel 6.5). Für die Steuerung des Landesprogramms ist es empfehlenswert, den Kommunen zu kommunizieren, dass das Programm für ein breites Spektrum von Bedingungen und sozialen Herausforderungen geeignet ist. Das betrifft insbesondere die Beratung von Kommunen zur Aufnahme und Weiterführung von Fördergebieten. Auf Grundlage der Programmziele und der Programmstrategie sollten in den Kommunen wirklichkeitsnahe Zielsetzungen bzw. Erwartungen für die öffentliche und politische Diskussion formuliert und die Wirkung des Programms realistisch und nachvollziehbar dargestellt werden.

Inhaltlich zeigten die Beispiele aus den Workshops des Jahres 2025 sowie den Fallstudien viele Ansatzpunkte für (potenziell) wirksame Maßnahmen in Fördergebieten des Sozialen Zusammenhalts, z. B. Inklusion (im Sinne von umfassender Barrierefreiheit), Sicherheit (vgl. Kapitel 7.1) oder Sport und Bewegung (vgl. Kapitel 7.2). Entscheidend für die Umsetzung ist allerdings, dass zeigen die Fallstudien und die Gespräche und Diskussionen bei den Workshops, die Kooperation und Kommunikation auf verschiedenen Ebenen. Es ist zu empfehlen, trotz der Herausforderungen in Bezug auf Personalmangel etc., eine „Kultur der Zusammenarbeit“ zu etablieren und zu pflegen. Ein Quartiersmanagement kann dabei ein wichtiger Beitrag seitens der Städtebauförderung sein. Allgemein sollte der Blick aus der Verwaltung heraus sich auf drei Ebenen konzentrieren:

- Die verwaltungsinterne, ressortübergreifende Zusammenarbeit zwischen Fachämtern und Dezernaten kann entscheidend für den Erfolg vor Ort sein. Sie sollte sowohl konzeptionell-strategisch als auch anlass- und projektbezogen aktiv weiter vorangetrieben werden. Auch wenn sie einen gewissen Aufwand mit sich bringt, ist davon auszugehen, dass sich dieser auszahlt.
- Von zentraler Bedeutung ist eine intensivere Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Wohnungsgesellschaften und weiteren Akteuren in den Quartieren. Sie verfügen über relevantes Wissen zu sozialen Strukturen und Bedarfen, das für die Konzeption und Steuerung von Maßnahmen relevant ist. Durch ihr Engagement tragen sie wesentlich dazu bei, Wohnumfeld und Zusammenleben zu verbessern.
- Bürgerinnen und Bürger sollten ermutigt werden, sich in konkreten Projekten oder an bestimmten Orten einzubringen. Die orts- und projektbezogene Beteiligung wirkt meist stärker identitätsstiftend und aktivierend als abstrakte Diskussionen über Themenfelder. Wer selbst aktiv wird, entwickelt einen stärkeren Bezug zum Quartier. Eine Anwohnerschaft, die sich engagiert und identifiziert, ist die beste Form der Prävention gegen Vandalismus.

Für die Kommunen erfordern alle Kommunikationsaufgaben einen langen Atem. Kontinuität ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor: Vertrauensaufbau, Netzwerkarbeit und die Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern benötigen Zeit und Verlässlichkeit. Kurzfristige Projekte stoßen schnell an ihre

Grenzen; erst über längere Zeiträume zeigen sich nachhaltige Aktivierungserfolge.

8.4 Bilanz und Ausblick Begleitforschung

Der Jahresbericht 2025 schließt den Dreijahresauftrag zur Begleitforschung ab. Die wesentlichen Aufgaben der Begleitforschung sind:

- Das Monitoring der Umsetzung der drei Programme der Städtebauförderung und der Rahmenbedingungen in den Kommunen.
- Der Wissenstransfer und die Vernetzung der beteiligten Städte auf Arbeitsebene durch Workshops, Austausch und Berichtswesen.

Die Steuerung und Präzisierung der Aufgaben erfolgt 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.

In der Bilanz der Begleitforschung werden einige wesentliche Erkenntnisse für eine zukünftige Weiterentwicklung festgehalten. Grundlage dafür bilden die Rückmeldung aus der Arbeitsgruppe, die Online-Befragung sowie die Selbstreflexion des Projektteams im IfS.

Steuerung durch Arbeitsgruppe

Die Steuerung der Themen der Begleitforschung durch die AG hat sich auch im vergangenen Jahr bewährt. Sie trägt zu einer besonders intensiven Kommunikation der Städte untereinander bei und bietet einen wichtigen Ort des Informationsaustauschs mit dem Landesministerium. Zudem ist sie für die Diskussion von Veranstaltungsthemen und zur Kommunikation der Online-Befragung wertvoll. In den Jahren 2022 bis 2025 umfasste die AG Vertreterinnen und Vertreter aus zwölf der inzwischen 76 Programmkommunen. Die Zusammensetzung der AG deckte alle drei Programme ab. Personalengpässe in einigen Mittel- und Grundzentren schränkten allerdings eine Teilnahme an den Sitzungen ein. Wir schlagen daher vor, dass die Zusammensetzung überprüft wird und überforderte Kommunen ausscheiden und das MID für die Fortführung der AG in den Jahren 2026 bis 2029 als Ersatz andere, jetzt nicht vertretene Kommunen direkt anspricht, um engagierte Mitglieder zu gewinnen. Zudem kann die Teilnahme an Sitzungen durch Online-Termine vereinfacht werden.

Monitoring

Das 2022/2023 neu aufgebaute Monitoring mit der Systematik der Auswertung von **Struktur- und Fördermitteldaten** nach Zentralität und Programmzugehörigkeit der Kommunen und Fördergebietstypen hat sich weiter bewährt. Allerdings bestand mit der Anpassung der Fortschreibung von

Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand auf Grundlage des neuesten Zensus eine besondere Herausforderung in der Auswahl und Gestaltung von Zeitreihen und Zeitvergleichen. Denn der „Sprung“ durch Zensusanpassungen kann die tatsächlichen Entwicklungen verzerren.

Bezüglich der Fördermitteldaten hat sich die separate Erfassung unterschiedlicher Förderkonditionen in allen Programmen etabliert, was die Darstellung allerdings kleinteiliger macht. Die Vereinbarung mit dem MID, einen einheitlichen Stichtag festzulegen, um Jahresvergleiche zu systematisieren, bewährt sich.

Die Angaben in **eBI und eMo** bieten gute Grundlagen für eine Auswertung, die Fortschreibungen sind allerdings überwiegend wenig akzentuiert, sodass die Auswertungen von Jahresbericht zu Jahresbericht nur wenige neue Aussagen zulassen. Änderungen hängen im Wesentlichen mit der Aufnahme neuer Gebiete zusammen.

Die **Online-Befragung** ist eine wertvolle Ergänzung für die Datenerhebung. Besondere Fragestellungen wurden in der Arbeitsgruppe diskutiert. Erkenntnisse aus Fallstudien gaben ebenfalls Hinweise für Fragen. In diesem Jahresbericht 2025 bietet die Erhebung zum Rückbau und zu Rückbauplanungen ebenso wertvolle Zusatzinformationen wie die Auswertung der sozialen Herausforderungen in Gebieten des Programms SZ.

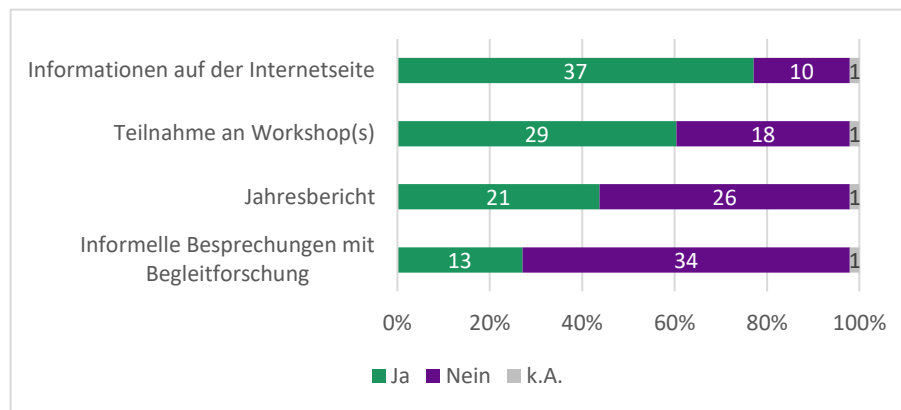
Die Durchführung von **Fallstudien** hat sich aus Sicht des IfS ebenfalls wieder bewährt. Wie der Bericht zeigt, veranschaulichen die Fallstudien konkrete Erfahrungen aus der Praxis und ergänzen so die Ergebnisse der Breitenanalyse des Monitorings. Die Fallstudien wurden mit einem besonderen Fokus auf dem Programm SZ ausgewählt. Dadurch gelingt es, in dem Jahresbericht eine differenzierte Darstellung der Programmbesonderheiten in der Praxis in Sachsen-Anhalt zu skizzieren.

Die Bausteine des Monitorings ergänzen sich aus Sicht des IfS gut. Dass zusätzliche Informationen zu den einzelnen Kommunen in einen Tabellenband ausgelagert wurden, lässt einen kompakten Bericht zu.

Wissenstransfer

Einschätzungen zum Wissenstransfer wurden 2025 bei der jährlichen Online-Befragung im Herbst abgefragt. Zur Teilnahme an der Befragung wurden alle Programmkommunen adressiert (76 Kommunen).

Abbildung 8.1 zeigt die Nutzung der Angebote der Begleitforschung. Erfreulich ist, dass fast 80% der Befragungsteilnehmer schon einmal die Webseite genutzt und immerhin über 40% den Jahresbericht angesehen haben. Die Nutzung der Angebote ist demnach gut, sie ist aber auch Ansporn für eine weitere Steigerung.

Abbildung 8.1: Nutzung der Angebote der Begleitforschung

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS. Frage 12: Welche Angebote der Begleitforschung haben Sie bereits genutzt? (n=48)

Der Verteiler der Begleitforschung für Veranstaltungsteilnahme umfasst 46 Kommunen. Das heißt, dass sich 61% der Programmkommunen im Verteiler haben registrieren lassen und die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter direkt erreicht werden. Über einzelne Sanierungsträger (SALEG, DSK) werden auch darüber hinaus zusätzlich Kommunen erreicht. Bei den Anmeldungen zu den Workshops zeigt sich, dass auch die Weiterleitung der Informationen an andere Fachbereiche oder Quartiersmanagements in den Ober- und Mittelzentren in vielen Kommunen funktioniert.

Das Angebot für **Wissenstransfer und Vernetzung** auf den **Workshops** wurde durch die Vertreterinnen und Vertreter der Programmkommunen gut angenommen. An den drei Workshops nahmen 2025 insgesamt rund 120 Personen aus 27 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, die sich in dem Veranstaltungsverteiler registriert haben, das Angebot genutzt. Die Anzahl der Teilnehmenden lag im Schnitt bei 40 Personen und damit unter dem Schnitt von ca. 50 Teilnehmenden pro Veranstaltung im Jahr 2024. Die Ursache dafür ist unklar, sie kann mit Themen, Terminen oder dem Wechsel von Mitarbeitenden zusammenhängen. Die Entwicklung wird zu beobachten sein.

Eine Bewertung der Elemente der Workshops ist im Anhang 1 in Tabelle 0.3 zu sehen. Es zeigt sich, dass die Fachvorträge dazu beitragen, den Wissensstand zu erhöhen, zudem werden sie von Vielen als inspirierend und relevant für die berufliche Praxis betrachtet. Besonders viele Befragte bewerten die Rundgänge und die Vorträge aus den Kommunen als inspirierend, zudem wird von einer Reihe von Teilnehmenden eine Relevanz für die eigene berufliche Praxis gesehen. Auch die Arbeit in Arbeitsgruppen und die Organisation insgesamt werden positiv bewertet. Aus Sicht der Begleitforschung hat die Vielfalt von Formaten (Vorträge, Kleingruppenarbeit, Podiumsdiskussionen, Rundgänge) und die Konzeption im Zusammenspiel mit dem jeweiligen Programm sich bewährt. Die Beibehaltung einer Flexibilität im Einsatz der Formate ist zu empfehlen.

Die Möglichkeit, Wünsche und Vorschläge zum Workshop-Format zu äußern, nutzten insgesamt 15 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Online-Befragung. Mehrfach genannt wurden der Wunsch nach einem hybriden Workshopangebot (Präsenz und digital) sowie der Wunsch nach mehr Vernetzungs- und Austauschmöglichkeiten. Vorschläge dazu sind mehr informeller Austausch und interaktive Gesprächsrunden mit Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Städte. In Bezug auf die Vorträge und den Input wurden mehr Beiträge aus anderen Bundesländern, ein stärkerer Fokus auf den Praxisbezug und die Konzentration auf weniger Vorträge mit ausreichend Zeit vorgeschlagen.

Abschließend ist hervorzuheben, dass die Begleitforschung und das Monitoring so angelegt sind, dass über jährliche Schwerpunktsetzungen schrittweise ein umfassenderer Eindruck von der Umsetzung der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt entsteht. Über die drei vergangenen Jahre wurden die drei Programme als Schwerpunktthemen ausgewählt. Der Jahresbericht 2025 komplettiert diese Serie. Alle Materialien zu Monitoring und Workshops finden sich an einem Ort auf der Webseite www.begleitforschung.info.

Anhang 1: Methodische Anmerkungen

Programmkommunen

Die Grundgesamtheit der Programmkommunen wurde für diesen Bericht auf Grundlage der Bewilligungen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Programmjahren 2020 bis 2024 (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 2025 wird die Hansestadt Seehausen (Altmark) erstmals als Programmkommune berücksichtigt, sodass sich die Anzahl der Programmkommunen um eine auf 76 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), des aktuell gültigen Landesentwicklungsplans und der aktuell gültigen Regionalen Entwicklungspläne. Unabhängig von der konkreten Lage der bewilligten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (Fördergebiete) wird der Status zugeordnet, sobald sich im Gemeindegebiet mindestens ein zentraler Ort befindet.

Unter den Programmkommunen sind zehn 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 acht 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>):

- 12411-0001: Bevölkerung am 31.12. nach Geschlecht in den Gemeinden (2022-2024)
- 12XXX-0005: Lebendgeborene, Gestorbene sowie Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen nach Gemeinden (2014-2024)
- 31231-0001: Bestand an Wohngebäuden, Wohnfläche in Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Zahl der Räume in den Gemeinden (2011-2024)

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 (2011-2021)
- 13111-08-02-5-B: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen - Stichtag 30.06. - regionale Ebenen (2014-2024)
- 13211-01-03-5-B: Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen - Jahresdurchschnitt - regionale Ebenen (2018-2024)

Zudem wurde auf die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2025) zugegriffen:

- 12421-0001: Prognostizierter Bevölkerungsstand nach Prognosejahr und Geschlecht in den Gemeinden

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

- Eckwerte der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und ausgewählte Merkmale nach Gemeinden (2018-2024)

Analysiert werden für die Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Datenreihen ab 2011. Aufgrund der nach der „Korrektur“ durch den Zensus 2022 neu begonnenen Fortschreibung können langfristige Entwicklungen methodisch sauber nur in Bezug auf den Zeitpunkt des letzten Zensus 2011 dargestellt werden. Die gewählten Zeitintervalle 2011-2016, 2016-2021 und 2022-2024 berücksichtigen dies. Sie erlauben zudem eine gesonderte Beobachtung der Entwicklungen durch die starke Zunahme der Migrationsbewegungen bis 2016, nach dem Rückgang der Zuwanderung bis 2021 und der letzten zwei Jahre. Die Entwicklungen im Zeitraum 2021 bis 2022 mit den Migrationsbewegungen aus der Ukraine werden in den gewählten Zeiträumen nicht abgebildet. Sie wurden aber in den beiden vergangenen Jahresberichten diskutiert.

Im Zeitraum 2011 bis 2024 fand 2013 die Umgemeindung eines Ortsteils statt. Für die beiden betroffenen Kommunen wurden für das Jahr 2011 mangels genauerer Datengrundlagen die Werte des Jahres 2013 angesetzt. Eingemeindungen, die in diesem Zeitraum stattgefunden haben, sind in den Daten der Statistischen Ämter berücksichtigt.

Für die Daten im Kapitel 3.2 Soziales und Arbeit sowie die Wanderungsstatistik sind die Ergebnisse des Zensus nicht von Bedeutung. Aus diesem Grund wurde hier ein Zeitraum von zehn Jahren (2014 bis 2024) für die Betrachtung gewählt.

Fördergebiete

Die Grundgesamtheit der Fördergebiete wurde für diesen Bericht auf Grundlage der Bewilligungen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Programmjahren 2020 bis 2024 (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 2024 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)

Aus dem elektronischen Monitoring zur Bund-Länder-Städtebauförderung (eMo) wurden folgende Informationen für das Berichtsjahr 2023 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 2024. 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 2024 sind weitere Sonderkonditionen aufgeführt. Für die Programme LZ und SZ werden die für

die Jahre 2022 bis 2024 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 (2024)
- 13211-02-05-4-B: Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen sowie Arbeitslosenquoten - Jahresdurchschnitt – regionale Ebenen (2024)

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 (2024)

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

Online-Befragung zum Umsetzungsstand der Städtebauförderung

Die Online-Befragung 2025 bestand aus vier Bausteinen:

- Frage 1 zum aktuellen Umsetzungsstand (identisch gegenüber Online-Befragung 2024)
- Fragen 2 bis 7 zum Rückbau: Bedarf, Planungen und Hemmnisse
- Fragen 8 bis 11 zur Förderung im Programm Sozialer Zusammenhalt (diesjährige Vertiefung)
- Fragen 12 bis 14 zu den Angeboten der Begleitforschung.

Die Online-Befragung wurde unter Verwendung der Kontaktdaten aus dem Verteiler bzw. den eBI an Ansprechpersonen in allen 76 Programmkommunen versendet. Die Befragung war über die Plattform LimeSurvey vom 28.07.2025 bis zum 09.10.2025 zugänglich. Es beteiligten sich in diesem Zeitraum

insgesamt 48 Programmkommunen (63%) an der Befragung. 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 haben sich zwei beteiligt (vgl. Tabelle 0.1).

Tabelle 0.1: Rücklauf der Online-Befragung 2025 nach Zentralörtlichkeit

	Programm-kommunen	Teilnehmende der Befragung	Anteil
Oberzentrum	3	3	100%
Mittelzentrum	22	20	91%
Grundzentrum	45	23	51%
Ohne zentralörtliche Funktion	6	2	33%
Gesamt	76	48	63%

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS

Mit Blick auf die Programmkombinationen in den Kommunen war die Beteiligung unter den Programmkommunen mit Fördergebieten in mehreren Programmen der Städtebauförderung am größten (87%). Kommunen der übrigen Programmkombinationen beteiligten sich in ungefähr gleichem Maße (vgl. Tabelle 0.2).

Tabelle 0.2: Rücklauf der Online-Befragung 2025 nach Programmkombinationen

	Programm-kommunen	Teilnehmende der Befragung	Anteil
Nur LZ	21	11	52%
Nur SZ	14	8	57%
Nur WNE	18	9	50%
Mehrere Programme	23	19	87%
Gesamt	76	48	63%

Quelle: Online-Befragung 2025, IfS

Der Datensatz wurde geprüft und um Angaben zur Zentralörtlichkeit und zur Anzahl der Fördergebiete in den drei Programmen der Städtebauförderung ergänzt. Es erfolgte eine Plausibilisierung der Antworten aufgrund dieser Informationen (bspw. können starke Unterschiede zwischen Fördergebieten nur bei mehreren Fördergebieten in der Städtebauförderung möglich sein). Wo eine unplausible Antwort identifiziert wurde, wurde sie auf „keine Angabe“ geändert.

Für die Online-Befragung wurde der folgende Fragebogen verwendet. Die Fragen 8, 9, 10 und 11 erhielten dabei ausschließlich die Programmkommunen im Programm Sozialer Zusammenhalt zur Beantwortung.

Online-Befragung zur Umsetzung der Städtebauförderung 2025

„Im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt (www.begleitforschung.info) findet in diesem Jahr die dritte Online-Befragung der Kommunen statt. Neben Fragen zum Umsetzungsstand der Maßnahmen wird in diesem Jahr der Fokus auf dem Bereich Rückbau liegen. Angesichts der Debatten um eine fortgesetzte Begründung der Sonderkonditionen in diesem Bereich ist es Ziel der Online-Befragung, eine breite und einheitliche Datengrundlage zu aktuellen Bedarfen, Planungen und Hemmnissen zu erhalten. Bitte nehmen Sie sich deshalb Zeit, insbesondere diese Fragen zu beantworten und stimmen Sie die Antworten gern bei Bedarf mit weiteren Kolleg/innen und ggf. den örtlichen Wohnungsunternehmen ab.

Die Begleitforschung setzt sich in diesem Jahr vertiefend mit dem Programm Sozialer Zusammenhalt auseinander. Da Ihre Kommune in diesem Programm gefördert wird, bitten wir Sie ergänzend um die Beantwortung von drei Fragen dazu.

Bitte nutzen Sie zur Übermittlung Ihrer Antworten den Link, den Sie in unserer Mail finden. Wir bitten Sie, die Befragung bis zum 1.10.2025 abzuschließen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich im August gern an Dr. Anja Nelle (nelle@ifsberlin.de) und im September an Max Reichenheim (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.

Textfeld

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?

Textfeld

Fragen zum Rückbau: Bedarf, Planungen und Hemmnisse

2. Wie groß ist derzeit die Wohnungsleerstandsquote in Ihrer Kommune? Bitte nur ganzzahlige Werte eingeben.

_ _ _ %

3. Gibt es in Ihrer Kommune bis 2030 einen Bedarf für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht benötigter Wohnungen?

- Ja
- Nein
- Weiß nicht

Filter für Frage 3.1: Wenn Frage 3 „Ja“.

- 3.1. Wie hoch schätzen Sie den Bedarf für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht benötigter Wohnungen bis 2030 in den verschiedenen Baualtersklassen ein? Bitte geben Sie die (ungefähre Zahl) der WE in den beiden Baualtersklassen an.

bis 1949 (Altbau)	----
1950 - 1989	----

4. Planen Sie, in den Programmjahren bis 2030 im Programm WNE Förderanträge für den Rückbau von Wohneinheiten zu stellen?

- Ja
- Ja, aber zuvor muss die Aufnahme des betroffenen Fördergebiets in das Programm WNE erfolgen/die Weiterführung des betroffenen Fördergebiets im Programm WNE gesichert sein.
- Nein
- Nein, aber wir werden in anderen Programmen der Städtebauförderung Förderanträge stellen.

Filter für Frage 4.1: Wenn Frage 4 nicht „Nein“

- 4.1. Für wie viele Wohneinheiten insgesamt (alle Fördergebiete) planen Sie in den Programmjahren bis 2030, Förderanträge zu stellen? Bitte geben Sie die (ungefähre Zahl) der WE in den beiden Baualtersklassen an.

bis 1949 (Altbau)	----
1950 - 1989	----

5. Perspektive: Erwarten Sie in Ihrer Kommune ab 2030 einen Bedarf für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht benötigter Wohnungen?

- Ja, wir erwarten einen steigenden Bedarf.
- Ja, wir erwarten einen gleichbleibenden Bedarf.
- Ja, wir erwarten einen geringeren Bedarf.
- Nein, wir erwarten keinen Bedarf.
- Können wir nicht beurteilen

6. Welche Hemmnisse gibt es in Ihrer Kommune bezogen auf den Rückbau?

	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft ganz und gar nicht zu
Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage lässt sich nicht abschätzen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Vorgehen für den weiteren Rückbau ist noch nicht abgestimmt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Leerstand befindet sich im Eigentum von Akteuren, die nicht zur Mitwirkung am Rückbau bereit sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Eigentümer sind mitwirkungsbereit, geben aber an, dass die Höhe der Förderung einen Abriss für sie uninteressant macht (Förderung ist zu gering angesetzt).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Leerstand befindet sich in Gebäuden, deren Abriss nicht zuwendungsfähig ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Schwerpunkt der Städtebauförderung liegt in unserer Kommune auf anderen Programmbereichen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.1. Welche weiteren Hemmnisse gibt es in Ihrer Kommune bezogen auf den Rückbau?

Textfeld

7. Bitte beschreiben Sie das wichtigste Hemmnis für den Rückbau in Ihrer Kommune in wenigen Sätzen/Stichworten genauer.

Textfeld

Fragen zur Förderung im Programm Sozialer Zusammenhalt

- 8. Welche besonderen sozialen Herausforderungen bestehen im Fördergebiet/in den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune?**

Textfeld

- 9. Wer sind wichtige und regelmäßige Partner bei der Umsetzung der Städtebauförderung im Programm Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune?**

- Quartiersmanagement
- Wohnungsunternehmen
- Kitas
- Schulen
- Weitere Bildungseinrichtungen
- Soziale Träger
- Zivilgesellschaftliche Organisationen/Vereine

- 9.1. Welche weiteren Partner sind wichtig für die Umsetzung der Städtebauförderung im Programm Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune?**

Textfeld

- 10. In der Richtlinie werden eine Reihe von Programmzielen für das Programm Sozialer Zusammenhalt benannt. Bitte legen Sie eine Rangfolge für die Bedeutung dieser Programmziele in dem Fördergebiet/ den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune fest. Hinweis: Bitte ziehen Sie die Programmziele in die gewünschte Reihenfolge oder doppelklicken Sie darauf. Sollten eines oder mehrere der Programmziele nicht relevant sein, ordnen Sie diese nicht zu.**

Rang 1	
Rang 2	
Rang 3	
Rang 4	
Rang 5	

Programmziele sind:

- Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt,
- Integration aller Bevölkerungsgruppen
- Stärkung des Miteinanders und Zusammenhalts in der Nachbarschaft
- Abbau räumlicher Disparitäten

11. Wie relevant sind die verschiedenen Förderinhalte für die Umsetzung der Städtebauförderung im Fördergebiet/ in den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt in Ihrer Kommune?

	Sehr relevant	Eher relevant	Eher weniger relevant	Nicht relevant
Aufwertung Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufwertung öffentliche Räume (Plätze, Straßen – Grün wird unten separat abgefragt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung Bildungsinfrastruktur,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung Beratungsangebote,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung allgemeiner Freizeitangebote / kinder- und familiengerechter Infrastrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung altengerechter Infrastrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung sonstiger sozialer Infrastrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung von Angeboten für Gesundheit und Sport (Bewegungsflächen/-angebote)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereitstellung und Erweiterung des kulturellen Angebots,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung der Umweltgerechtigkeit (bspw. Zugang zu Parks, Grünflächen, Spielplätzen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement (Beteiligung und Aktivierung der Bewohner und Vernetzung lokaler Akteure)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quartiersmanagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stärkung der lokalen Wirtschaft (z.B. durch Citymanagement)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fragen zu den Angeboten der Begleitforschung

12. Welche Angebote der Begleitforschung haben Sie bereits genutzt?

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

Filter für Frage 12.1ff.: Wenn Frage 12 „Teilnahme an Workshops“.

12.1. Workshops: Wie bewerten Sie die Fachvorträge (durch externe Expert/innen)?

	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu	weiß nicht
Die Fachvorträge haben meinen Wissensstand wesentlich erhöht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Inhalte der Fachvorträge waren relevant für meine berufliche Praxis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Fachvorträge waren inspirierend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12.2. Workshops: Wie bewerten Sie die Rundgänge/Vor-Ort-Besichtigungen?

	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu	weiß nicht
Die Rundgänge haben meinen Wissensstand wesentlich erhöht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Inhalte der Rundgänge waren relevant für meine berufliche Praxis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Rundgänge waren inspirierend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12.3. Workshops: Wie bewerten Sie die Vorträge aus den Kommunen/Praxisbeispiele?

	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu	weiß nicht
Die Vorträge aus den Kommunen haben meinen Wissensstand wesentlich erhöht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Inhalte der Vorträge waren relevant für meine berufliche Praxis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Vorträge waren inspirierend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12.4. Workshops: Wie bewerten Sie den Austausch in Kleingruppen?

	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu	weiß nicht
Der Austausch in Kleingruppen hat meinen Wissensstand wesentlich erhöht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Austausch in Kleingruppen war relevant für meine berufliche Praxis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Austausch in Kleingruppen war inspirierend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12.5. Workshops: Wie bewerten Sie die Organisation (Ablauf, Pausen, Technik, Räume etc.)? Bitte bewerten Sie auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr verbesserungswürdig).

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- weiß nicht

13. Welche Wünsche/Vorschläge haben Sie für das Workshop-Format?

Textfeld

Rückmeldung zur Befragung

14. Haben Sie Anregungen für unsere jährliche Befragung?

Textfeld

Ergänzende Auswertungen zur Online-Befragung

Einzelantworten Frage 7 (anonymisiert)

- an Eigentümer kleinerer Wohnblockeinheiten kommt man schlecht heran bzw. kommt für sie Rückbau nicht in Frage, weil sie im Groben saniert haben, städtebauliche Auswirkungen des Rückbaus von Leerständen auf das Stadtgefüge, Rückbaustrategie steht noch vor der gemeinsamen Bearbeitung mit den größeren Wohnungsunternehmen.
- Kommune in permanenter Haushaltskonsolidierung hat keine Instrumente bzw. kann diese nicht einsetzen, um Schrottimmobilien ohne Nachfrageperspektive zu erwerben und abzureißen.
- Es werden keine Anträge gestellt.
- Denkmalschutz im Altbau.
- fehlende Nachnutzung der entstandenen Flächen durch Investoren.
- Wohnungsunternehmen nehmen insbesondere vom Teilrückbau Abstand, da Förderung nicht ausreichend ist, für Totalabriss sehen Wohnungsunternehmen derzeit keinen Bedarf, andere Eigentümer sind nicht zum Abriss bereit, Leerstand befindet sich z.T. auch in Wohnblöcken in den Ortsteilen (keine Förderung für Rückbau).
- bis vor einigen Jahren zu geringer Förderzuschuss je m² Wohnraum, derzeit sehr große Preisschwankungen und Bieteranzahl in den Ausschreibungen.
- kleinteilige Eigentümerstrukturen, verschiedene Akteure in unterschiedlichen Gesamtmaßnahmen.
- wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen, Bereitstellung des städtischen Eigenanteils für Aufwertungsmaßnahmen nach Teilrückbau.
- Finanzierung der Fördermittel in Jahresscheiben macht sofortigen Rückbau unmöglich.
- unzureichende Förderhöhe im Verhältnis zu den tatsächlich anfallenden Rückbau- und Folgekosten (Umzugskosten, Ersatzwohnraum).
- Kostenkalkulation, Verfahrensschritte zur Umsetzung.
- ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Unwille der Eigentümer.
- Eigentumserwerb langwierig.

Tabelle 0.3: Bewertung der Elemente des Workshops

Bausteine des Workshops	Bewertungsdimension	trifft voll und ganz zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	weiß nicht	k.A.
Fachvorträge	Wissensstand wesentl. erhöht	10	17			2
	relevant für berufliche Praxis	9	14	4		2
	inspirierend	10	19			
Rundgänge	Wissensstand wesentl. erhöht	11	13	1	2	2
	relevant für berufliche Praxis	9	10	5	2	3
	inspirierend	16	8	2	2	1
Vorträge Kommunen	Wissensstand wesentl. erhöht	6	16	6		1
	relevant für berufliche Praxis	9	10	5	2	3
	inspirierend	16	8	2	2	1
Arbeitsgruppen	Wissensstand wesentl. erhöht	6	16	6		1
	relevant für berufliche Praxis	8	16	3		2
	inspirierend	9	20			

Quelle: Online-Befragung IfS 2025, Fragen 12.1-12.4: Workshops: Wie bewerten Sie die ...? Antworten von Teilnehmenden der Workshops. (n=29)

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 2.1: Programmbeteiligung und zentralörtliche Funktion der Programmkommunen im Programmjahr 2024	10
Abbildung 3.1: Bevölkerungsentwicklung 2011-2024 in den Programmkommunen	13
Abbildung 3.2: Bevölkerungsentwicklung 2011-2016, 2016-2021, 2022-2024 und 2023-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	14
Abbildung 3.3: Wanderungssaldo der Jahre 2014-2024 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	15
Abbildung 3.4: Natürlicher Saldo der Jahre 2014-2024 in Prozent der Bevölkerung in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	16
Abbildung 3.5: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2011-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	17
Abbildung 3.6: Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2023-2040 (Basisjahr: 2022) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	18
Abbildung 3.7 Bevölkerungsprognose über den Zeitraum 2023-2040 (Basisjahr: 2022) für die Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Altersgruppen	19
Abbildung 3.8: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Arbeitslosigkeit 2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	20
Abbildung 3.9: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2014-2019, 2019-2024 und 2023-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	22
Abbildung 3.10: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2024 sowie Pendlersaldo 2019-2024 (Mittelwert) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	23
Abbildung 3.11: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011-2016, 2016-2021, 2022-2024 und 2023-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	24
Abbildung 4.1: Verteilung der Fördergebiete 2024 der drei Programmtypen auf die Lagetypen	31
Abbildung 4.2: Kooperationen im Fördergebiet im Berichtsjahr 2023 (elektronisches Monitoring)	34
Abbildung 5.1: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms LZ von Bedeutung sind (n=46)	36
Abbildung 5.2: Problemlagen, die in mehr als der Hälfte der Fördergebiete des Programms SZ von Bedeutung sind (n=34)	37
Abbildung 5.3: Problemlagen, die in mindestens der Hälfte der Fördergebiete des Programms WNE von Bedeutung sind (n=80)	39
Abbildung 5.4: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land auf die drei Programme der Städtebauförderung 2020-2024	43
Abbildung 5.5: Verteilung der bewilligten Fördermittel von Bund und Land in den drei Programmen der Städtebauförderung 2020-2024 nach Zentralörtlichkeit	44
Abbildung 5.6: Fördermittelbewilligungen nach Fördergebietstyp und Programm 2020-2024	45
Abbildung 5.7: Fördermitteleinsatz im Programm Lebendige Zentren 2020-2024 nach Fördergebietstypen	46
Abbildung 5.8: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm LZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2024	47
Abbildung 5.9: Fördermitteleinsatz im Programm Sozialer Zusammenhalt 2020-2023 nach Fördergebietstypen	48
Abbildung 5.10: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm SZ nach Gebieten und Förderkonditionen im Jahr 2024	49

Abbildung 5.11: Fördermitteleinsatz im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung 2020-2024 nach Fördergebietstypen	50
Abbildung 5.12: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Zeitraum 2020-2024	51
Abbildung 5.13: Verteilung der bewilligten Fördermittel im Programm WNE nach Gebieten und Programmbereichen (Förderkonditionen) im Jahr 2024.....	53
Abbildung 5.14: Gefördert rückgebaute WE 2020-2024	55
Abbildung 5.15: Geförderter Rückbau (WE) 2020-2024.....	56
Abbildung 5.16 Hemmnisse bezogen auf den Rückbau.....	59
Abbildung 5.17: Umsetzungsstand laufender Einzelmaßnahmen in den Fördergebieten der Programmkommunen 2025	62
Abbildung 5.18: Ursachen für Verzögerungen in der Umsetzung	63
Abbildung 5.19: Rangfolge der Programmziele in den Fördergebieten Sozialer Zusammenhalt	65
Abbildung 5.20: Wichtige und regelmäßige Partner bei der Umsetzung der Städtebauförderung im Programm Sozialer Zusammenhalt	66
Abbildung 5.21: Relevanz der Förderinhalte des Programms Sozialer Zusammenhalt bei der Umsetzung der Städtebauförderung.....	67
Abbildung 6.1: Impressionen aus dem Fördergebiet in Dessau	69
Abbildung 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Dessau-Roßlau (bis 2020/ab 2020)	74
Abbildung 6.3: Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt	75
Abbildung 6.4: Städtebauliche Brüche und Brachflächen im Quartier	78
Abbildung 6.5: Luftbild des Quartiers Am Leipziger Tor	79
Abbildung 6.6: Quartiersmanagement	80
Abbildung 6.7: Impressionen aus den Fördergebieten in der Hansestadt Stendal	83
Abbildung 6.8: Fördergebiete in Stendal	87
Abbildung 6.9: Kasernengebäude im Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt.....	90
Abbildung 6.10: Beispiele für Maßnahmen der Städtebauförderung seit 2020	91
Abbildung 6.11: Geplantes „Einfamilienhaus-Haus“, Stadtumbaubrache für Naschgarten ...	93
Abbildung 6.12: Impressionen aus dem Fördergebiet in Ilsenburg (Harz)	95
Abbildung 6.13: Projekte im Fördergebiet	98
Abbildung 6.14: Fördergebiet in Ilsenburg (Harz)	99
Abbildung 6.15: Marienhof	100
Abbildung 6.16: Bestandssituation am Freibad und Schulhof der evangelischen Grundschule	100
Abbildung 8.1: Nutzung der Angebote der Begleitforschung	135

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 2.1: Bevölkerung (2024) in Programmkommunen und sonstigen Kommunen nach zentralörtlicher Funktion.....	7
Tabelle 2.2: Verteilung der Fördergebiete auf die Programme in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion 2024	8
Tabelle 2.3: Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung 2024	9
Tabelle 2.4: Bevölkerung (2024) in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion und Programmbeteiligung	9

Tabelle 3.1: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) sowie in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2011-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	25
Tabelle 3.2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) sowie in Mehrfamilienhäusern (MFH) 2011-2016, 2016-2021 und 2022-2024 in den Programmkommunen nach zentralörtlicher Funktion	26
Tabelle 4.1: Verteilung der Fördergebiete der sechs Lagetypen auf die Programme der Städtebauförderung 2024	30
Tabelle 4.2: Bevölkerung in den Fördergebieten (eBI 2024)	32
Tabelle 4.3: Städtebauförderung vor 2020 in den Fördergebieten SZ nach Zentralörtlichkeit	33
Tabelle 5.1: Anteil von Programmkommunen in Haushaltssicherung/ Haushaltsnotlage nach zentralörtlicher Funktion und Programmeteiligung	41
Tabelle 5.2: Gesamtübersicht der Verteilung der bewilligten Fördermittel (Bund und Land) in T€	42
Tabelle 5.3: Verteilung der bewilligten Fördermittel (in T€) auf die Programmkommunen nach Zentralörtlichkeit im Jahr 2024	45
Tabelle 5.4: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel LZ auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2024	47
Tabelle 5.5: Verteilung der bewilligten Fördermittel SZ auf die Letztempfänger 2024 (Einzelmaßnahmen)	49
Tabelle 5.6: Anteilige Verteilung der bewilligten Fördermittel WNE auf die Fördergebietstypen nach Förderkonditionen im Jahr 2024	52
Tabelle 5.7: Einschätzung der zeitlichen Perspektive des Rückbaubedarfs in den Programmkommunen	57
Tabelle 5.8: Rückbaubedarf bis 2030 in Wohnungen in den Programmkommunen	57
Tabelle 5.9: Geplante Antragstellung Rückbau bis 2030	58
Tabelle 5.10: Geplante Antragstellung Rückbau bis 2030 in Wohnungen	58
Tabelle 6.1: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Dessau-Roßlau	69
Tabelle 6.2: Fördergebiete der Städtebauförderung in Dessau-Roßlau 2025	73
Tabelle 6.3: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Dessau-Roßlau seit 2020 ...	76
Tabelle 6.4: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Hansestadt Stendal	83
Tabelle 6.5: Fördergebiete der Städtebauförderung in Stendal 2025	85
Tabelle 6.6: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Stendal (2020-2024)	88
Tabelle 6.7: Ausgewählte Indikatoren und Rahmenbedingungen Ilsenburg (Harz)	95
Tabelle 6.8: Fördergebiet der Städtebauförderung in Ilsenburg (Harz) 2025	98
Tabelle 6.9: Bewilligte Fördermittel der Städtebauförderung in Ilsenburg (Harz) seit 2020	101
Tabelle 0.1: Rücklauf der Online-Befragung 2025 nach Zentralörtlichkeit	141
Tabelle 0.2: Rücklauf der Online-Befragung 2025 nach Programmkombinationen	141
Tabelle 0.3: Bewertung der Elemente des Workshops	153