

3. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Stadt Haldensleben

3. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Stadt Haldensleben

Auftraggeber:
Stadt Haldensleben
Markt 20-22
39340 Haldensleben
Ansprechpartnerin:
Petra Albrecht

Auftragnehmer:
Büro für Siedlungserneuerung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Joachim Faßmann, M.Sc.
Lucas Opitz, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Monika Schulte
Dipl.-Ing. Regina Sonnabend

Dezember 2016

Inhalt

Einführung und Methodik	1
1. Bevölkerungsentwicklung	5
1.1 Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile	7
1.2 Bevölkerungsentwicklung der Fördergebiete	7
1.3 Vergleich der Altersstruktur in den Fördergebieten mit der Gesamtstadt.....	8
2. Entwicklung der Haushalte.....	10
3. Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	12
3.1 Wohnungsbestand	12
3.2 Wohnungsleerstand	15
3.3 Datenungenauigkeiten beim Wohnungsleerstand	16
3.4 Empfehlungen zur Modifizierung der fortzuschreibenden Datenbasis	18
4. Baufertigstellungen und Baulandpotentiale	19
4.1 Baufertigstellungen	19
4.2 Abschätzung der Baulandpotentiale	20
5. Prognosen	25
5.1 Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung.....	25
5.2 Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur.....	27
5.3 Prognose zur Entwicklung der Privathaushalte.....	28
5.4 Prognosen zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs	29
6. Fortschreibung der teilräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzepte.....	31
6.1 Süplinger Berg	31
6.2 Altstadt und Bahnhofsvorstadt	38
6.3 Althaldensleben / Haldensleben Süd	46
6.4 Rolandgebiet	52
6.5 Gesamtstädtische Maßnahmen	55
Anlagen	
1 Steckbriefe für gesamtstädtische Maßnahmen	
2 Steckbriefe für Maßnahmen im Süplinger Berg	
3 Steckbriefe für Maßnahmen in der Altstadt und Bahnhofsvorstadt	
4 Steckbriefe für Maßnahmen in Althaldensleben / Haldensleben Süd	
5 Ergebnisse der Experteninterviews	

Zur besseren Lesbarkeit wird bei der Bezeichnung von Personengruppen jeweils die männliche Form benutzt; sie steht auch für die weibliche Form dieser Personengruppen.

Einführung und Methodik

Die Stadt Haldensleben hat im Jahr 2001 ein Stadtentwicklungskonzept (SEK 2001) erarbeitet, das der Stadtrat beschlossen hat. Die Stadt reagierte damals auf zunehmende Wohnungsleerstände und die Notwendigkeit, sich mit einer informellen Planung grundlegender mit Fragen der Stadtentwicklung zu befassen. Im SEK 2001 wurde bereits eine regelmäßige Fortschreibung empfohlen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 wurden Stadtumbaumaßnahmen erstmals gesetzlich in den Paragraphen §171a-d fixiert. Dies war auch Grundlage und Auslöser, im Jahr 2005 das Stadtentwicklungskonzept erstmals fortzuschreiben (1. Fortschreibung SEK), eine weitere Fortschreibung erfolgte im Jahr 2009 (2. Fortschreibung SEK). Die hier vorliegende 3. Fortschreibung wurde im Zeitraum von März 2014 bis September 2016 bearbeitet, zwischenzeitlich aber um ein Jahr unterbrochen, da sich die Bereitstellung einer speziellen Datenauswertung zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsleerstand in den 24 Stadtquartieren der damaligen Stadt Haldensleben zeitlich verzögerte. Die 3. Fortschreibung hatte folgende Zielstellung:

- Aktualisierung der Bestandsdaten zur Bevölkerung und zum Wohnungsbestand infolge der 2011 durchgeführten bundesweiten Zensuserhebungen
- Überprüfung der Prognosen aus der 2. Fortschreibung mit den real eingetretenen Entwicklungen
- Fortschreibung der Prognosen auf den Planungshorizont 2025
- Überprüfung und Aktualisierung der Handlungsschwerpunkte auf der Ebene der Gesamtstadt und für die Stadtumbaugebiete Süplinger Berg, Altstadt/Bahnhofsvorstadt und Althaldensleben.
- Erarbeitung von Maßnahmensteckbriefen für künftige Stadtumbau-Förderprojekte

Die 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes schreibt zunächst methodisch die seit der erstmaligen Erstellung verfolgte gesamtstädtische Betrachtungsweise in Form eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes fort.

Zusätzlich werden für die Stadtumbau Ost – Fördergebiete

- Süplinger Berg
- Altstadt und Bahnhofsvorstadt und
- Althaldensleben

drei teilräumliche städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet, in denen die Situation im Vergleich zu anderen städtischen Planungen beschrieben, bisherige Entwicklungen diskutiert und planerische Schlussfolgerungen gezogen werden. Die daraus abgeleiteten städtebaulichen Maßnahmen werden in Form von sogenannten Maßnahmensteckbriefen jeweils mit einer Kurzbeschreibung der Maßnahmen, zeitlicher Prioritätensetzung, Finanzbedarf und Verantwortlichkeiten zusammengefasst und sind als Anlage Bestandteil des Konzeptes.

Mitwirkung relevanter Akteure und der Öffentlichkeit an der Konzepterstellung

In der Stadt Haldensleben wurde parallel zur 3. Fortschreibung von Sommer 2014 bis Dezember 2015 für den Bereich des historischen Stadtkerns ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. In diesem Rahmen fanden im September 2014 und im September 2015 Stammtische mit Händlern und Gewerbetreibenden sowie zwei öffentliche Bürgerforen im November 2014 und im Oktober 2015 statt.

Im Wohngebiet Süplinger Berg gibt es seit mehreren Jahren ein aktives Quartiersmanagement, regelmäßig alle zwei Jahre finden öffentliche Stadtteilspaziergänge mit einer sehr guten Resonanz statt. Ziel der Stadtteilspaziergänge ist es, über aktuelle Projekte und Planungen im Stadtteil zu informieren

und die teilnehmenden Bewohner zur Mitwirkung anzuregen. Konkrete Hinweise und Kritikpunkte werden so direkt aufgenommen und in die städtischen Planungen und Konzepte integriert. Die Stadtteilspaziergänge fanden im Juli 2014 und im Juni 2016 statt.

Auch im Stadtteil Althaldensleben gibt es seit dem Jahr 2013 ein Quartiersmanagement, der letzte Stadtteilspaziergang fand dort im Juni 2016 statt.

Die Ergebnisse der Stadtteilspaziergänge und der Bürgerforen wurde dokumentiert und sind in die Erarbeitung der 3. Fortschreibung eingeflossen.

Wegen der vergleichsweise hohen Anzahl an öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen zum Thema Stadtentwicklung wurde bewusst entschieden, im Rahmen der 3. Fortschreibung keine originär eigenständigen Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

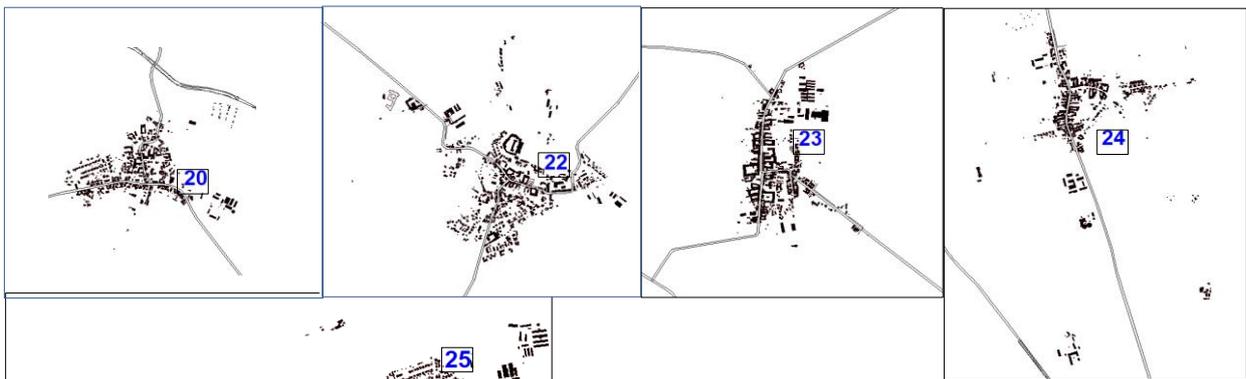
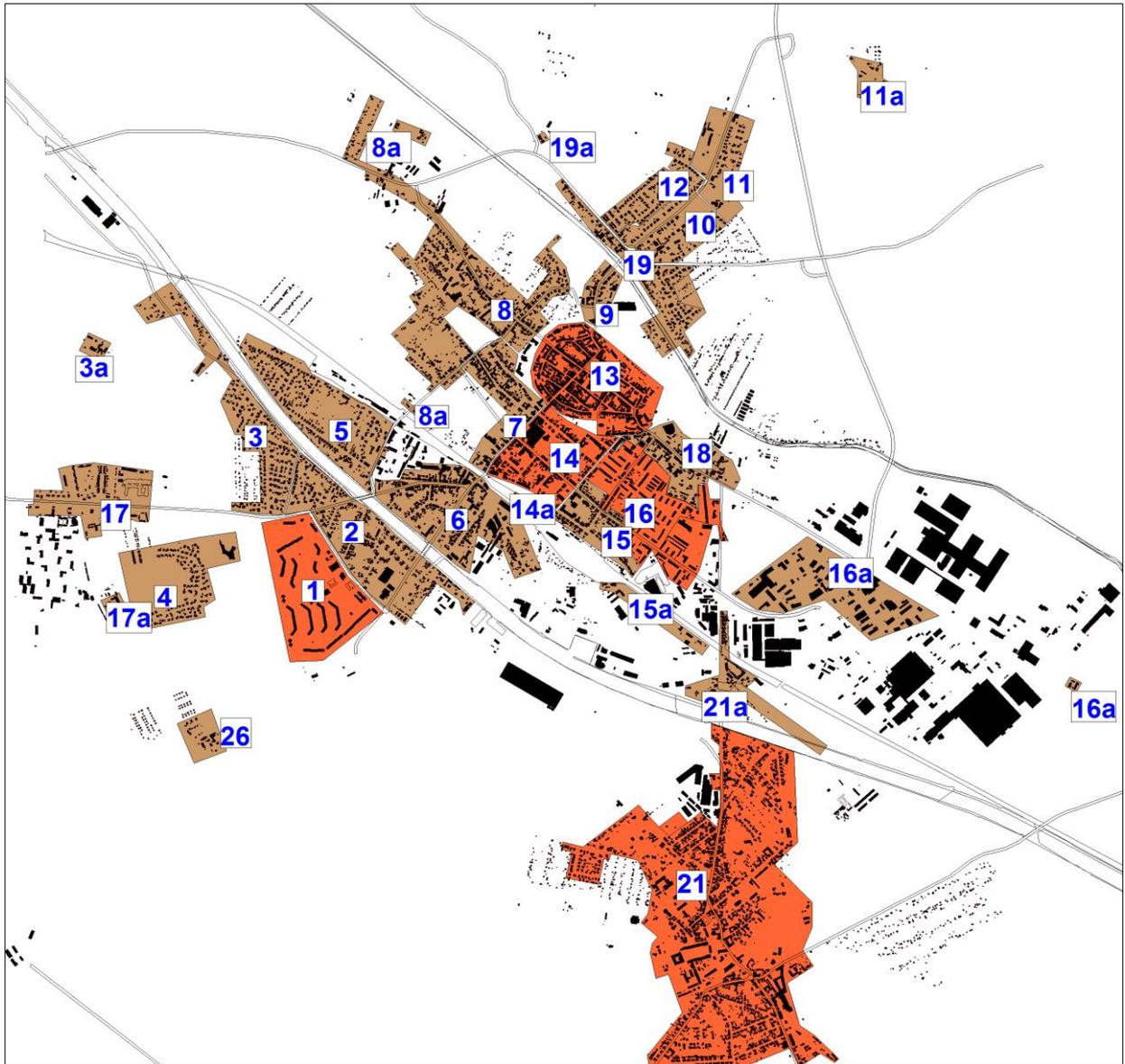
Als eigenständiges Beteiligungsformat wurde eine aktivierende Befragung von zehn Stadtextperten zur Konkretisierung der bislang recht allgemein gehaltenen Leitbilder zur Entwicklung der Stadt und zur Einschätzung möglicher Herausforderungen und Zukunftsaufgaben durchgeführt, die in Anlage 5 des Berichts dokumentiert ist.

Zur Begleitung und Steuerung der 3. Fortschreibung fanden zwei Lenkungsrounds im Dezember 2015 und im September 2016 statt. An der Lenkungsrounde nahmen neben den zuständigen städtischen Vertretern (Oberbürgermeisterin, Bauamt, Abteilung Stadtplanung) die Geschäftsführer bzw. Vorstände der beiden großen Wohnungsunternehmen teil. Zur 2. Lenkungsrounde waren zusätzlich die Vertreter der Stadtratsfraktionen sowie die zehn Stadtextperten eingeladen.

Bereits im ersten Stadtentwicklungskonzept wurde die Stadt in insgesamt 24 Stadtquartiere untergliedert, um die Entwicklung kleinräumiger abbilden zu können. In der Zwischenzeit wurde die Einteilung mehrmals ergänzt (a-Gebiete). Nach der Eingemeindung von Süplingen mit Bodendorf zum 01.01.2014 wurde die Quartiersgliederung aktualisiert und umfasst seitdem 26 Stadtquartiere:

Nr.	Name	Beschreibung
1	Süplinger Berg	Plattenbaugebiet, 1970 - 1989
2	Am Kanal	Siedlung der 30er Jahre
3, 3a	Blumensiedlung	Einfamilienhaussiedlung der 60er – 90er Jahre
4	Am Klingteich	Einfamilienhaussiedlung der 90er Jahre
5	Zwischen Bahn und Kanal	Einfamilienhaussiedlung ab den 30er Jahren
6	Kanalvorstadt	Vorstadt, 1880 - 1940
7	Kolonie	Vorstadt, 1700 - 1910
8, 8a	Bülstringer Straße	Vorstadtbebauung ab 1880
9	Stendaler Tor	Ausfallstraße vor dem Stendaler Tor, 1880-1920
10	Am Stadtpark	Villenviertel, 1920 - 1940
11	An der Brauerei	Eigenheimgebiet, 1960 - 1990
12	Freischützwanne	Neue Eigenheimsiedlung nach 1990
13	Altstadt	Mittelalterlicher Altstadt kern, 1650 - 1930
14, 14a	Bahnhofsvorstadt	Stadterweiterungsgebiet, 1880 - 1920
15	Siedlung am Werk	Werkssiedlung, 1910 - 1930
16	Rolandgebiet	Wohngebiet in Blockbauweise, 1950 - 1970
15a,16a	Gewerbegebiet Ost	Gewerbegebiet Ost
17, 17a	Pflegerdorf	Werkssiedlung, 1920 - 1940
18	Magdeburger Vorstadt	Vorstadtbebauung, 1880 - 1920
19, 19a	Eigenheimgebiet	Typisches Eigenheimgebiet, 1920 - 1990
20	Wedringen	Ländlich geprägter Ortsteil
21, 21a	Althaldensleben	Eigenständiger Ortsteil mit „Kleinstadtflair“
22	Hundisburg	Eigenständiger, dörflicher Ortsteil
23	Uthmöden	Dörflicher Ortsteil
24	Satuelle	Dörflicher Ortsteil
25	Süplingen mit Bodendorf	Dörflicher Ortsteil
26	Neuglützig, Klausort, Lübberitz Hütten, Detzel, Benitz, Glützig, Klüdener Weg	Splittersiedlungen

Abb. Stadtquartiere auf der Ebene der Gesamtstadt



- Stadtquartiere
- Fördergebiete

Quelle: Datengrundlage Stadt Haldensleben, eigene Darstellung

Die im folgenden verwendeten Bestandsdaten zur Bevölkerung und zu den Privathaushalten sowie zum Gebäude- und Wohnungsbestand wurden vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, vom Statistischen Bundesamt, vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), aus dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung sowie von der Stadt Haldensleben recherchiert und ausgewertet.

Für die Auswertungen auf der kleinräumigen Ebene der Stadtquartiere wurden vom Statistischen Landesamt die Ergebnisse des Zensus 2011 auf die Ebene der 26 Stadtquartiere transferiert und der Stadt Haldensleben zur Verfügung gestellt.

Mit dem Zensus 2011 haben die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt, um Einwohnerzahlen und Daten zum Wohnungsbestand für Bund, Länder und Gemeinden zum Zensusstichtag am 09.05.2011 bundesweit zu ermitteln.

Dabei wurde zum einen eine Vollerhebung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durchgeführt und ferner stichprobenhaft ca. 10% der Bevölkerung befragt und zusätzlich die erhobenen Daten mit den vorhandenen Melderegistern abgeglichen.

Mit der Vollerhebung der Gebäude- und Wohnungszählung liegen erstmals für die gesamte Bundesrepublik zuverlässige Daten zur Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vor (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2015; Zensus 2011, Methoden und Verfahren).

Da die Daten am Stichtag 09.05.2011 erhoben wurden, ist eine Darstellung von Zeitreihen mit den Zensusdaten nicht möglich.

Für die Zeitreihen auf der Gesamtstadtebene wurden deshalb Daten der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt. Bei einem Vergleich älterer Daten, z.B. aus den früheren Stadtentwicklungskonzepten ist die Veränderung des Gebietsstandes zum 01.01.2014 zu beachten, die aus der Eingemeindung Süplingens mit Bodendorf resultiert. Wenn möglich, wurden die Daten aktualisiert und bilden den Gebietsstand der Stadt Haldensleben nach der Eingemeindung ab.

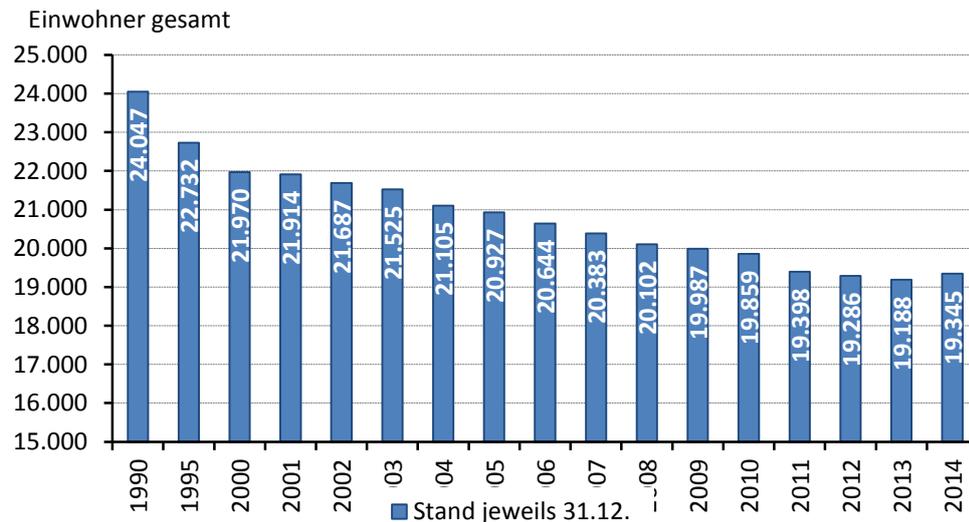
Für kleinräumige Daten unterhalb der Gemeindeebene wurden die Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Haldensleben bzw. die Daten der Kommunalen Statistik (KOMSTAT) herangezogen. Dies ist ein Indikatoren gestütztes Monitoring, das im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost" Daten insbesondere zu Einwohnern, Wohnungsbestand, Bautätigkeit und Kommunalfinanzen für die Gesamtstadt und die Stadtumbaugebiete abbildet. Alle Stadtumbaustädte, also auch Haldensleben, müssen einmal jährlich die geforderten Daten ermitteln und in die zentrale Statistik einspeisen. Für den heutigen Ortsteil Süplingen liegen diese Daten nicht vor.

Für die Darstellung der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde auf Daten des Mikrozensus zurückgegriffen. Der Mikrozensus ist eine regelmäßig durchgeführte repräsentative Haushaltsbefragung von etwa 1 % der Bevölkerung, die jedes Jahr bundesweit durchgeführt wird und die Informationen zu den Lebensbedingungen der Befragten liefert.

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Haldenslebens lag im Jahr 1990 einschließlich Süplingen und Bodendorf (Gebietsstand 01.01.2014) bei 24.047. Diese Zahl ist bis zum Jahr 2013 um 4.859 Personen bzw. 20% auf 19.188 Einwohner gesunken. Im Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl erstmals wieder gestiegen und betrug zum Jahresende 2014 insgesamt 19.345 Einwohner.

Abb. Einwohnerentwicklung Stadt Haldensleben 1990-2014 (Gebietsstand 01.01.2014)

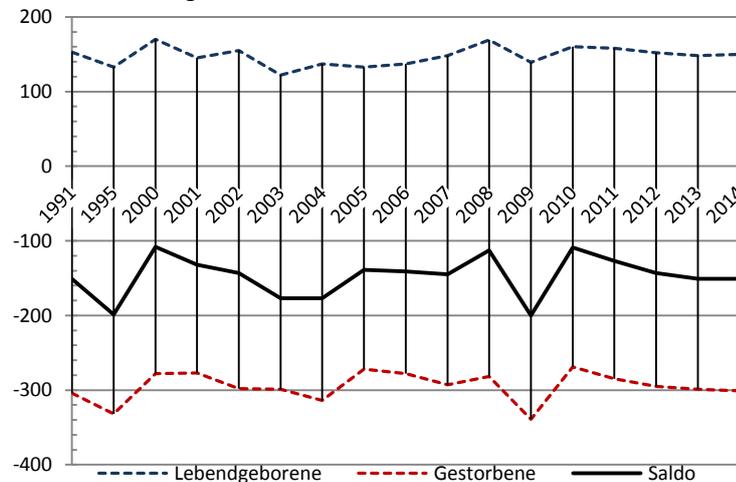


Quelle: Statistisches Landesamt. Gebietsstand 01.01.2014, Bevölkerungsstand 1990 - 2010.
Nach 2011: Bevölkerungsstand nach dem Zensus 09.05.2011

Bevölkerungsbewegungen

Hauptursache für die Einwohnerverluste der vergangenen Jahre ist die jährliche Differenz zwischen der Anzahl der Neugeborenen und der Anzahl der Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Diese liegt seit 1991 stets im negativen Bereich. Während die Zahl der Lebendgeborenen seit 1991 jährlich zwischen 122 und 170 liegt, beträgt die Zahl der Sterbefälle zwischen 269 und 339 Personen pro Jahr.

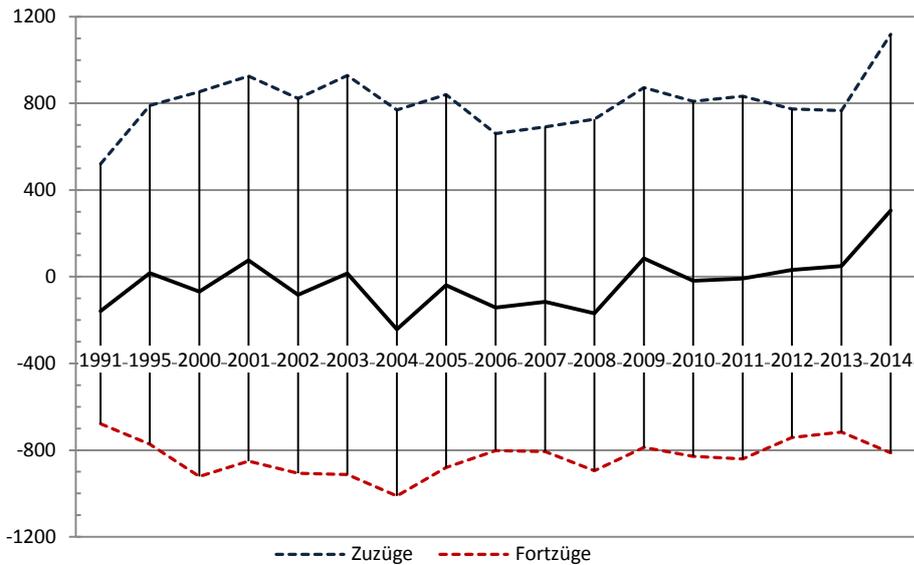
Abb. Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in Haldensleben 1991-2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; fortschreibungsrelevante Bewegungsdaten nach dem Zensusstichtag 2011, Gebietsstand 01.01.2014; eigene Darstellung

Eine weitere Größe, die die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst, ist die Zahl der Wanderungen, also die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen. Die Anzahl der Zuzüge schwankt ebenso wie die Anzahl der Fortzüge um durchschnittlich 800 Personen pro Jahr. Seit dem Jahr 2011 gibt es eine positive Wanderungsbilanz. Im Jahr 2014 hat sie mit +306 Personen einen neuen Höchststand erreicht, sicher eine Auswirkung der europaweiten Wanderungsbewegungen, denn der Anteil der Ausländer an den Zugezogenen lag mit ca. 35% höher als in den Jahren zuvor, wo er zwischen 10-18% lag. Die größten Gruppen der ausländischen Zuzügler kamen aus Kroatien und aus Mali.

Abb. Entwicklung der Wanderungsbewegungen der Stadt Haldensleben 1991-2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; fortschreibungsrelevante Bewegungsdaten nach dem Zensusstichtag 2011, Gebietsstand 01.01.2014; eigene Darstellung

Tab. Bevölkerungsentwicklung Stadt Haldensleben 1995-2014

Jahr	Einwohner	Geburten	Gestorbene	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamt
1995	22.732	133	-332	-199	790	-773	17	-182
2000	21.970	170	-278	-108	853	-921	-68	-176
2001	21.914	145	-277	-132	926	-850	76	-56
2002	21.687	155	-298	-143	822	-906	-84	-227
2003	21.525	122	-299	-177	928	-913	15	-162
2004	21.105	137	-314	-177	769	-1.012	-243	-420
2005	20.927	133	-272	-139	841	-880	-39	-178
2006	20.644	137	-278	-141	660	-802	-142	-283
2007	20.383	148	-293	-145	691	-807	-116	-261
2008	20.102	169	-282	-113	727	-895	-168	-281
2009	19.987	139	-339	-200	873	-788	85	-115
2010	19.859	160	-269	-109	809	-828	-19	-128
2011	19.398	158	-285	-127	833	-841	-8	-135
2012	19.286	152	-295	-143	774	-742	32	-111
2013	19.188	148	-299	-151	767	-717	50	-101
2014	19.345	150	-301	-151	1.118	-812	306	155

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; fortschreibungsrelevante Bewegungsdaten nach dem Zensusstichtag 2011, Gebietsstand 01.01.2014

1.1 Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile

Auf der Ebene der fünf Ortsteile zeigt sich eine abnehmende Tendenz der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2013. Die Zeitreihen beziehen sich auf bereitgestellte Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Haldensleben. Sie unterscheiden sich von den Daten des Landesamtes, die nicht für die Ortsteile, sondern nur für die Gesamtstadt vorliegen.

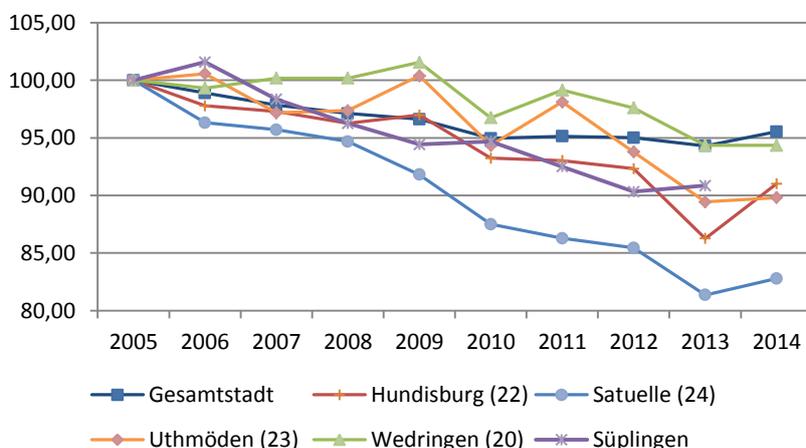
Tab. Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile 2005-2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2005-2014	Veränd in %
Hundisburg	990	968	963	953	960	923	921	914	854	901	-89	-9,0
Satuelle	488	470	467	462	448	427	421	417	397	404	-84	-17,2
Uthmöden	530	533	515	516	532	500	520	497	474	476	-54	-10,2
Wedringen	583	579	584	584	592	564	578	569	550	550	-33	-5,7
Süplingen	1.147	1.165	1.128	1.104	1.083	1.086	1.061	1.036	1.042	925	-105	-9,2

Quelle: Stadt Haldensleben; Einwohnermelderegister; Verbandsgemeinde Flechtingen, eigene Berechnungen

Im Zeitraum von 2005 bis 2014 hat die Gesamtstadt nur 4,5% ihrer Einwohner verloren. Deutlich höher waren die Bevölkerungsrückgänge im Ortsteil Satuelle (-17 %) oder im Ortsteil Uthmöden (-10%). Das zum 01.01. 2014 eingemeindete Süplingen weist in den Jahren 2005-2013 einen Einwohnerverlust von 9% auf.

Abb. Relative Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Ortsteile 2005-2014 (2005=100)



Quelle: Stadt Haldensleben; Einwohnermelderegister; Verbandsgemeinde Flechtingen; eigene Darstellung

1.2 Bevölkerungsentwicklung der Fördergebiete

Auch in den aktuellen Städtebaufördergebieten zeigt sich seit 2005 eine rückläufige Bevölkerungszahl. Mit 12% hat der Süplinger Berg die größten Rückgänge zu verzeichnen, gefolgt von 8% in Althaldensleben. Abweichend davon gab es bis auf Althaldensleben in allen Fördergebieten im Jahr 2014 leicht steigende Einwohnerzahlen. Im Gebiet der Altstadt/Bahnhofsvorstadt hingegen ist die Zahl der Einwohner über die Jahre nahezu gleichgeblieben.

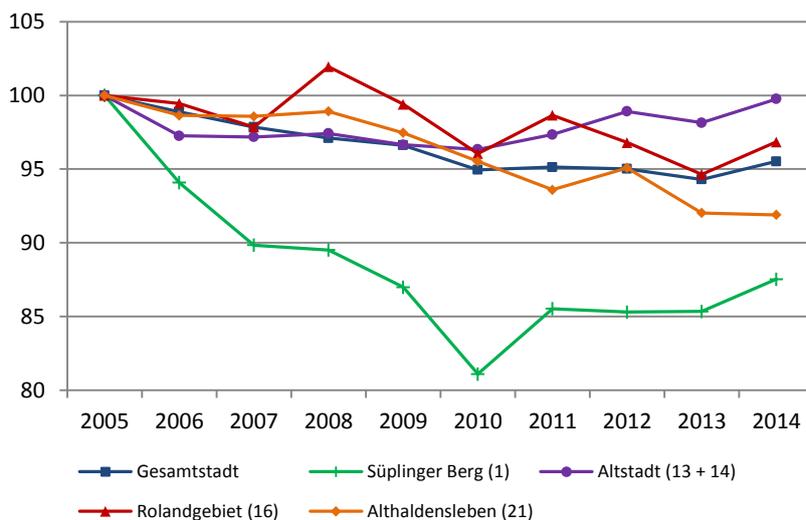
Tab. Bevölkerungsentwicklung der Fördergebiete 2005-2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2005-2014	Veränd in %
Süplinger Berg (1)	2.736	2.574	2.458	2.449	2.380	2.219	2.340	2.334	2.335	2.395	-341	-12,5
Altstadt/Bahnhofsvorstadt (13 + 14)	2.480	2.412	2.410	2.416	2.397	2.389	2.414	2.453	2.434	2.474	-6	-0,2
Rolandgebiet (16)	2.000	1.989	1.957	2.039	1.988	1.921	1.973	1.936	1.893	1.937	-63	-3,2
Althaldensleben (21)	2.949	2.909	2.907	2.917	2.874	2.817	2.760	2.804	2.714	2.710	-239	-8,1

Quelle: Stadt Haldensleben; Einwohnermelderegister

Sichtbar werden im Quartier Süplinger Berg zwischen den Jahren 2005 und 2010 deutlich abnehmende Einwohnerzahlen, nach 2010 hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert. Diese Entwicklung hat ihre Entsprechung in den Wohnungsabrissen im Gebiet mit einer Reduktion der Wohneinheiten von 1.940 auf 1.504.

Abb. Relative Bevölkerungsentwicklung in den Fördergebieten 2005-2014 (2005=100)



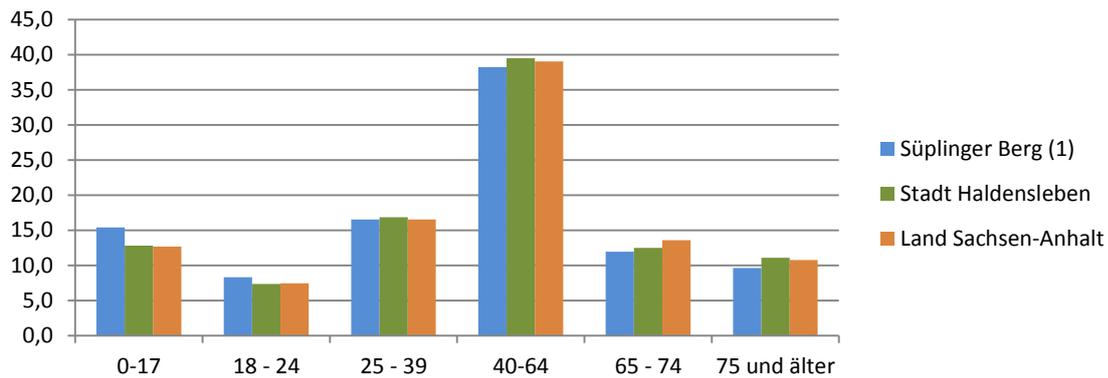
Quelle: Stadt Haldensleben, Einwohnermelderegister, eigene Darstellung

1.3 Vergleich der Altersstruktur in den Fördergebieten mit der Gesamtstadt

Nachfolgend werden die prozentualen Anteile der Altersklassen auf der Grundlage des Zensus 2011 in den Fördergebieten jeweils mit der Gesamtstadt Haldensleben und dem Land Sachsen-Anhalt verglichen. Der Altersaufbau der Stadt Haldensleben unterscheidet sich nur wenig vom Durchschnitt in Sachsen-Anhalt.

Die Altersstruktur der Einwohner im Süplinger Berg wiederum gleicht in etwa dem des städtischen Durchschnitts mit einem leichten Überhang der 0- bis 17-Jährigen sowie 18- bis 20-Jährigen. Wohingegen der Anteil der über 40-Jährigen etwas niedriger ist als im städtischen Durchschnitt.

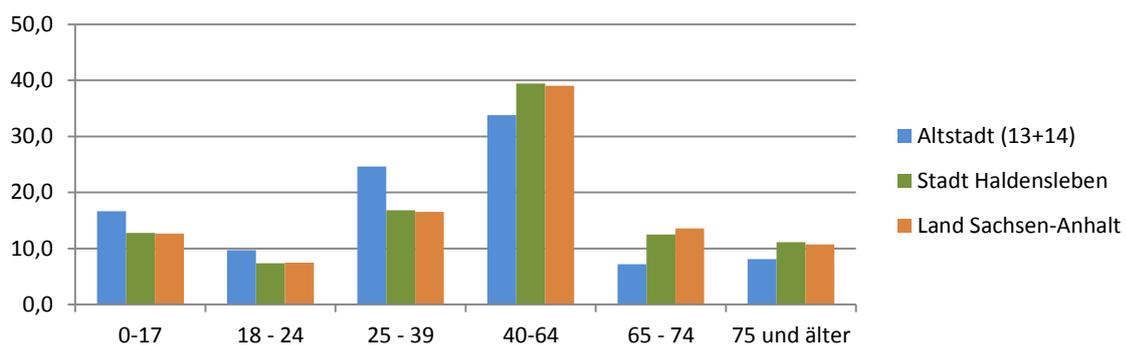
Abb. Vergleich der Altersstruktur Süplinger Berg - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

Die Altersstruktur in der Altstadt/Bahnhofsvorstadt hingegen weicht deutlicher ab. Hier ist der Anteil der Kinder und jungen Menschen deutlich höher und der Anteil der über 40-Jährigen niedriger als im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Landesdurchschnitt. Die Altstadt ist also ein relativ junges Stadtquartier.

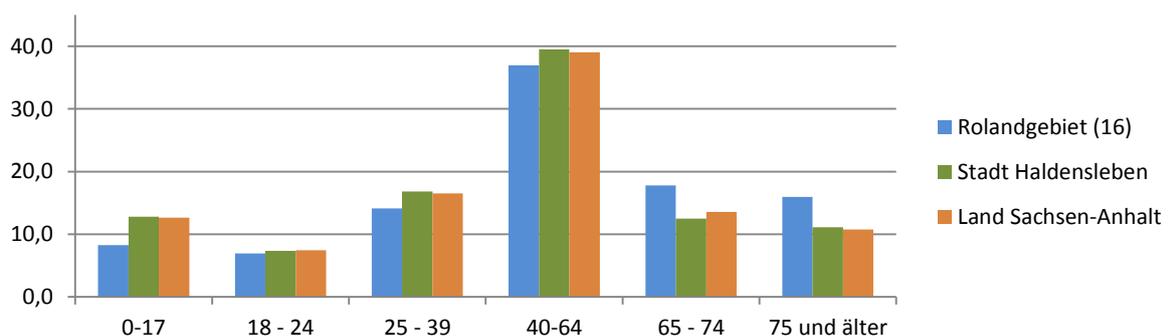
Abb. Vergleich der Altersstruktur Altstadt/Bahnhofsvorstadt - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

Die Bevölkerungsstruktur des Rolandgebietes weicht ebenfalls vom städtischen Durchschnitt ab. Hier leben vergleichsweise weniger Kinder und junge Menschen, dafür ist der Anteil der Senioren höher als im Stadt- oder Landesdurchschnitt. Das Rolandgebiet weist Tendenzen einer Überalterung der Bevölkerung auf.

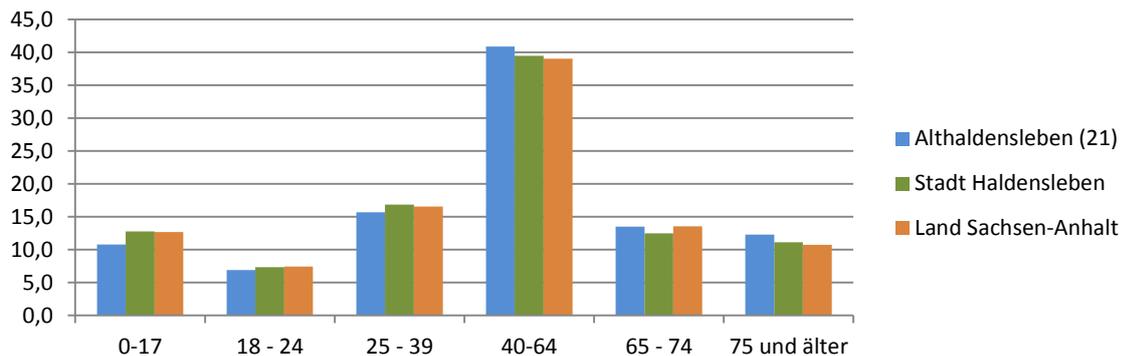
Abb. Vergleich der Altersstruktur Rolandgebiet - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

In Althaldensleben ist die Bevölkerung auch älter als im Durchschnitt der Stadt Haldensleben und des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Allerdings sind die Abweichungen noch nicht so stark wie im Rolandgebiet. In Althaldensleben leben vergleichsweise weniger Kinder und junge Menschen, in den Altersgruppen der 40-64-Jährigen und der Senioren über 65 Jahre ist der Anteil über dem Durchschnitt von Stadt und Bundesland. So gibt es im Fördergebiet auch große Altenheime, wohingegen im Rolandgebiet und Süplinger Berg keine Altenheime vorhanden sind.

Abb. Vergleich der Altersstruktur Althaldensleben - Gesamtstadt am 9.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

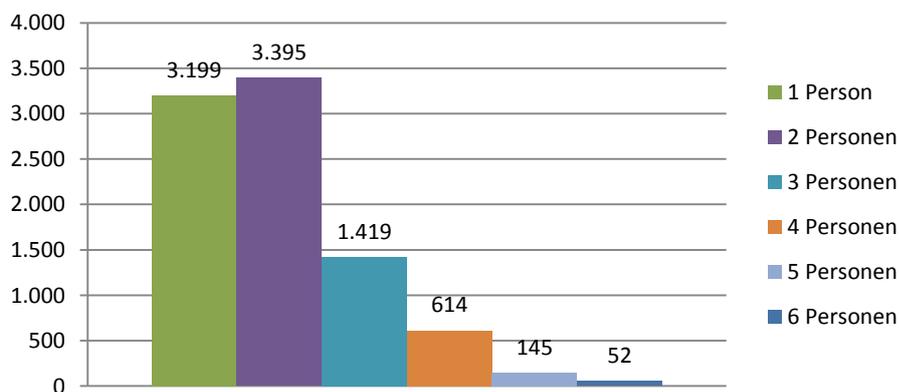
2. Entwicklung der Haushalte

Neben der Einwohnerentwicklung ist vor allem die Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte bedeutsam, da diese auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten. Im Rahmen des Zensus 2011 wurden auf der Grundlage der Erhebungen und im Abgleich mit den kommunalen Melderegistern in einem Haushaltsgenerierungsverfahren Wohnhaushalte abgebildet.

Das heißt, alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts. Hierbei wurden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt, wodurch es zu Differenzen zur Einwohnerzahl kommen kann.

Im Jahr 2006 wurden laut KOMSTAT 8.741 Haushalte gezählt. Zum Stichtag des Zensus am 09.05.2011 weist der Zensus für die Stadt Haldensleben 8.824 und für Süplingen 412 Haushalte aus. Der Anteil der Singlehaushalte lag mit 36,2% leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 37,2%. Den größten Anteil in Haldensleben machen mit 38,2% die Zweipersonenhaushalte aus. Ihr Anteil liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 33,2%.

Abb. Haushalte Stadt Haldensleben nach Größe. Stichtag: 09.05.2011 (n=8.824)



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011

Ein Vergleich der Haushaltstypen mit dem Landkreis Börde und dem Land Sachsen-Anhalt zeigt, dass die Struktur der Haushalte in der Stadt Haldensleben ähnlich ist wie im Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt. Im Landkreis Börde hingegen wohnen weniger Einpersonenhaushalte, dafür aber mehr Paare mit Kindern als im Durchschnitt des Landes.

Tab. Typ des privaten Haushalts (nach Familien) in %

	Stadt Haldensleben	Landkreis Börde	Land Sachsen- Anhalt
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	36,3	29,6	37,1
Paare ohne Kind(er)	31,0	31,4	31,1
Paare mit Kind(ern)	21,1	28,6	21,4
Alleinerziehende Elternteile	8,6	8,5	8,4
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	3,0	1,7	2

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011

Fast jeder vierte Haushalt in Haldensleben ist ein reiner Seniorenhaushalt. In knapp 2.100 Haushalten (23,8% aller Haushalte) lebten ausschließlich Personen im Alter von 65 Jahren oder älter. Demgegenüber haben 68,5 % der Haushalte (6.045 Haushalte) keine Senioren oder Seniorinnen als Mitglieder. Interessant ist, dass der Anteil von Dreigenerationen-Haushalten (mit Senioren und Jüngeren) niedriger ist als im Bördekreis und im Landesdurchschnitt.

Tab. Vergleich des Seniorenstatus der privaten Haushalte in %

	Stadt Haldensleben	Landkreis Börde	Land Sachsen- Anhalt
Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen	23,8	21,7	25,3
Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren	7,7	10	8,6
Haushalte ohne Senioren/-innen	68,5	68,3	66,2

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011

Die Bevölkerung wird nicht nur weniger und älter, auch der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen hält auch unvermindert an. Laut Mikrozensus lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt im Jahr 2014 bei 1,9 Personen pro Haushalt. Zum gleichen Zeitpunkt lag sie im Landkreis Börde mit 2,04 deutlich über dem Durchschnitt des Landes, sie ist die zweithöchste unter den Landkreisen in Sachsen-Anhalt. Für die Stadt Haldensleben gibt es keine vergleichbaren und damit sicheren Angaben zur durchschnittlichen Haushaltsgröße. Deshalb wird hier als Vergleich auf die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der relevanten Gemeindegrößenklasse des Mikrozensus (10-20.000 Einwohner) zurückgegriffen. In dieser Gemeindegrößenklasse liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2014 bei 2,01.

Tab. Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Vergleich

	BRD	Land Sachsen-Anhalt	Ohre- bzw. Bördekreis	Gemeindegrößenklasse Mikrozensus 10.000-20.000
2000	2,16	2,15	2,2	
2005	2,11	2,07	2,14	2,09
2012	2,02	1,92	2,05	2,03
2014	2,01	1,9	2,04	2,01

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Mikrozensus

Aus der Betrachtung der Entwicklung der privaten Haushalte wird deutlich, dass der Trend zu kleineren Haushalten weiter anhält, was selbst bei rückläufigen Bevölkerungszahlen zu einer Zunahme an Haushaltszahlen führt. Deutschlandweit ist die Zahl der Haushalte von 1991 bis 2009 fast sechs Mal so stark angestiegen wie die Zahl der in ihnen lebenden Menschen (Statistisches Bundesamt, Ent-

wicklung der Privathaushalte bis 2030). Nicht nur die Haushaltszahl, auch die Haushaltsgrößen wirken sich auf den künftigen Wohnungsbedarf aus. Es leben sowohl jüngere, als auch immer mehr ältere Menschen allein. Einer Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten steht eine Abnahme von Mehrpersonenhaushalten gegenüber.

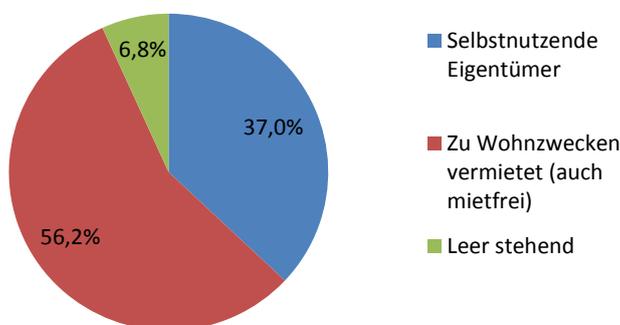
3. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Parallel zur Bevölkerungszählung wurde im Rahmen des Zensus 2011 eine Vollerhebung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durchgeführt. Die Ergebnisse ermöglichen es, die bisher verwendeten Angaben zu den Wohnungen und zum Wohnungsleerstand entsprechend der Erhebung anzupassen. Darüber hinaus sind zum Stichtag 09.05.2011 genaue Auswertungen der Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand auf der Ebene der Stadtquartiere möglich.

3.1 Wohnungsbestand

Mit dem Zensus wurden genaue Daten zum Wohnungsbestand auf der Ebene der Quartiere, bis hin zu Blöcken und Blockseiten zur Verfügung gestellt. Zum Stichtag 09.05.2011 zählte der Wohnungsbestand in Haldensleben laut Zensus 2011 insgesamt 9.821 Wohnungen. Addiert man die separat erfassten Wohnungen in Süplingen und Bodendorf (441 WE) hinzu, so hatte die Stadt zum damaligen Zeitpunkt insgesamt 10.262 Wohnungen. Nur reichlich ein Drittel der erfassten Wohnungen wurde vom Eigentümer selbst bewohnt (Selbstnutzende Eigentümer), die Mehrheit der Wohnungen war Mietwohnungen.

Abb. Wohnung nach Art der Wohnnutzung Haldensleben (n=10.262 WE)

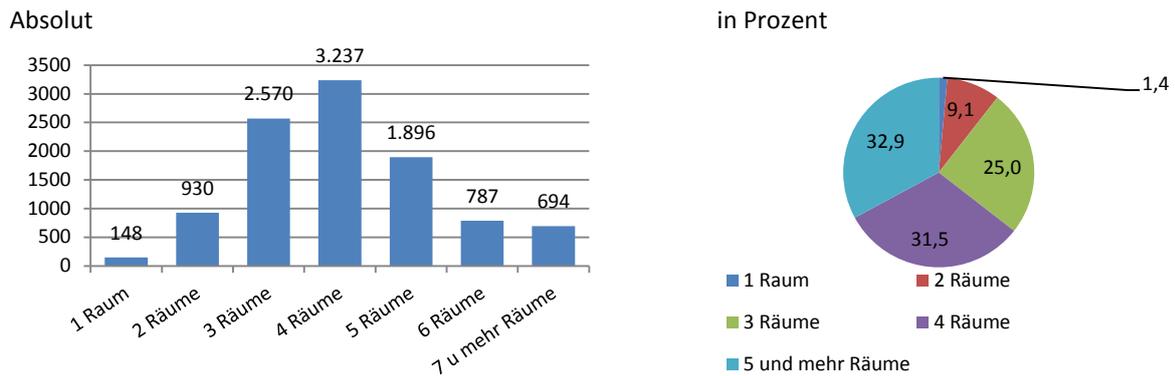


Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

Bei der Zahl der Räume werden alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe mitgezählt. Nach dieser Definition haben in Haldensleben mit Süplingen 31,5% der Wohnungen 4 Räume und 25,0% 3 Räume sowie 18,5% 5 Räume.

Da sich die Zahl der Wohnungen in der eigenen Statistik der Stadt Haldensleben sowohl in der Summe, als auch in der Aufteilung nach Räumen deutlich von denen der Vollerhebung im Rahmen des Zensus 2011 unterscheidet, sollten künftig allein die Zahlen des Zensus verwendet und fortgeschrieben werden.

Abb. Wohnungen nach Zahl der Räume in Haldensleben (n= 10.262 WE)

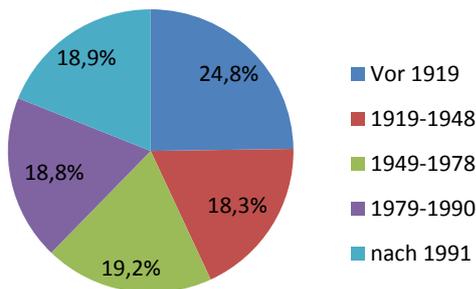


Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

Baualtersklassen

Mit 2.541 Wohnungen wurde knapp ein Viertel der Wohnungen in Haldensleben (inkl. Süplingen) vor 1919 errichtet (24,8%). 1.942 Wohnungen, das sind 18,9% aller Wohnungen entstand nach 1990. Der Anteil der nach 1990 errichteten Wohnungen ist höher als im Landesdurchschnitt, aber niedriger als im Landkreis.

Abb. Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Haldensleben (n=10.262 WE)



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

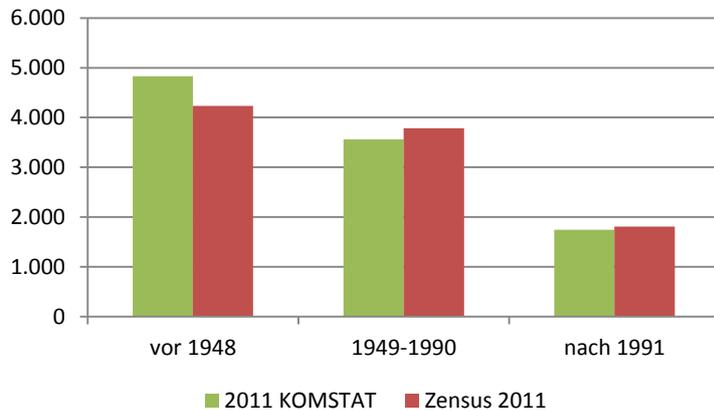
Abb. Vergleich des Anteils der Wohnungen laut Zensus nach Baualtersklassen in Prozent
Landkreis Börde (n= 87.855 WE) Land Sachsen-Anhalt (n= 1.246.592 WE)



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011

Die Zahlen der KOMSTAT –Erhebung unterscheiden sich auch in den Baualtersklassen von denen des Zensus. Die größten Abweichungen bestehen bei den Wohnungen, die vor 1948 errichtet wurden und die aufgrund der meist privaten Eigentümerstruktur auch am schwersten zu erfassen sind. Daher wird auch hier empfohlen, künftig die Zahlen des Zensus zu verwenden und fortzuschreiben.

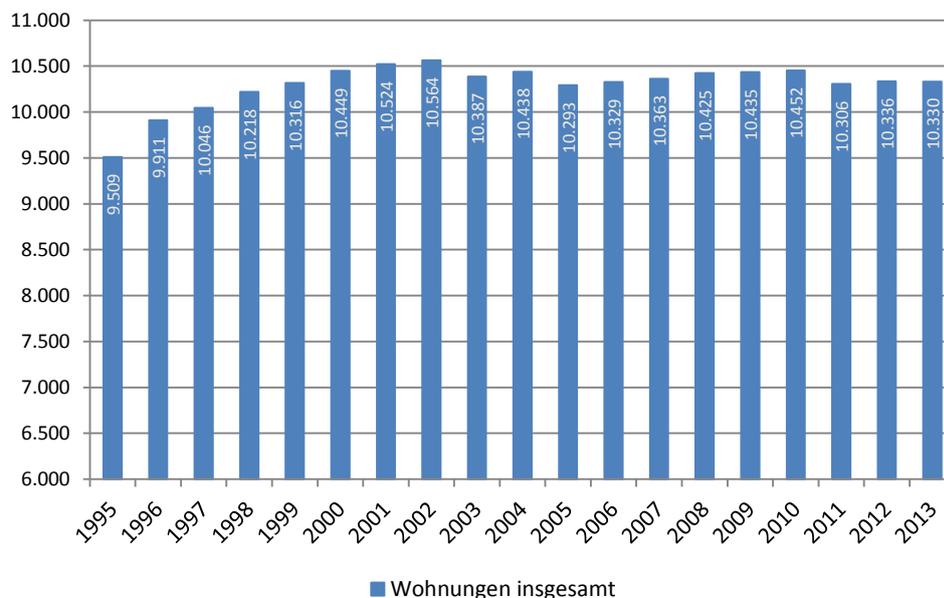
Abb. Vergleich der Baualtersklassen der Wohnungen zwischen KOMSTAT 2011 und Zensus 2011



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, KOMSTAT 2011

Da der Zensus für einen Stichtag erhoben wurde, können auf dieser Grundlage keine Zeitreihen dargestellt werden. Aus diesem Grund wird hier auf die Wohnungsbestandsfortschreibung des statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Danach ist die Zahl der Wohnungen bezogen auf den heutigen Gebietsstand inkl. Süplingen im Zeitraum von 1995 bis 2013 von 9.509 um 821 auf 10.330 gestiegen.

Abb. Wohnungsbestandsfortschreibung Haldensleben 1995 -2013

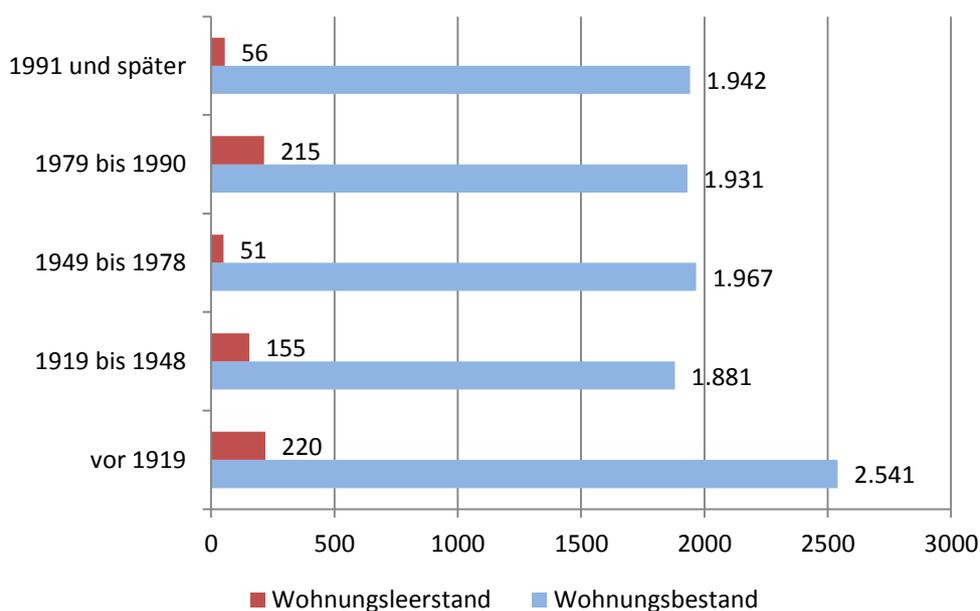


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Wohnungsbestandsfortschreibung. Gebietsstand 01.01.2014

3.2 Wohnungsleerstand

Bei einem Wohnungsbestand von 9.821 WE lag der Leerstand in Haldensleben zum Stichtag 09.05.2011 bei 647 WE. Zum gleichen Zeitpunkt standen in Süplingen 26 WE leer. Zusammen ergibt sich daraus ein Leerstand von 673 WE. Das entspricht 6,6% des Wohnungsbestandes von 10.262. Dieser Leerstand war unterschiedlich auf die Baualtersklassen verteilt. Mit 11,1% war der Wohnungsleerstand an den Wohnungen, die zwischen 1979 und 1990 gebaut wurden am höchsten, gefolgt von 8,7% der Wohnungen von vor 1919 und 8,2% der Wohnungen mit Baujahr zwischen 1919 und 1948. Die Wohnungen, die 1949 bis 1978, bzw. die, die nach 1991 gebaut wurden, haben den geringsten Leerstand zu verzeichnen.

Abb. Wohnungsbestand und Leerstand Haldensleben nach Baualtersklassen (n=10.262)



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

Tab. Wohnungsbestand und Leerstand in den Quartieren laut Zensus

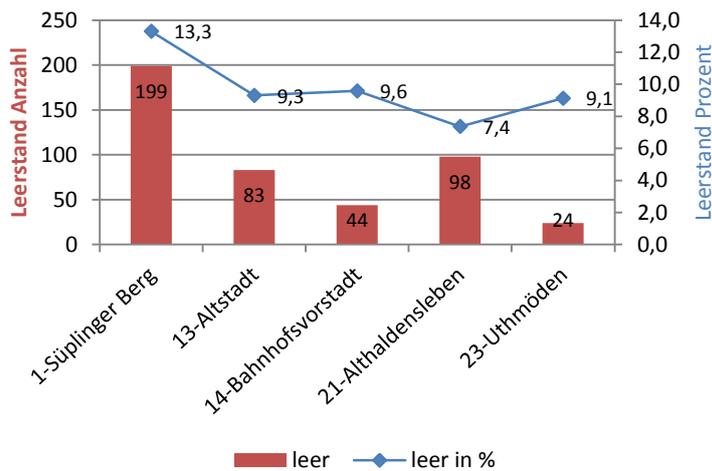
Ortsteil	WE	Leerstand	Leer in %
Wedringen	254	10	3,9
Hundisburg	445	16	3,6
Uthmöden	264	24	9,1
Satuelle	191	12	6,3
Süplingen	437	26	5,9

Fördergebiet	WE	Leerstand	Leer in %
1-Süplinger Berg	1496	199	13,3
13-Altstadt	892	83	9,3
14-Bahnhofsvorstadt	459	44	9,6
16-Rolandgebiet	1055	30	2,8
21-Althaldensleben	1331	98	7,4

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011

Räumlich gesehen weisen die Zahlen des Zensus 2011 am Stichtag 09.05.2011 im Gebiet „Süplinger Berg“ mit 13,3 % die prozentual höchste Leerstandsrate auf, gefolgt von der Bahnhofsvorstadt (9,6%), der Altstadt (9,3%) sowie der Ortschaft Uthmöden (9,1%). Althaldensleben hat zwar nur 7,4% Leerstand, weist aber mit 98 WE einen relativ hohen absoluten Wert auf.

Abb. Schwerpunktgebiete des Leerstandes 2011



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011

Zur Darstellung von Zeitreihen auf der Ebene der Quartiere wird im Folgenden auf die Zahlen der Wohnungsbestands- und -leerstandserfassung der Stadt Haldensleben zurückgegriffen, die sich jedoch zum Teil recht deutlich von denen des Zensus 2011 unterscheiden. Auf die Unterschiede wird weiter unten näher eingegangen.

Laut Indikatorenkatalog KOMSTAT der Stadt Haldensleben mit Gebietsstand 2001/2002, hat sich die Zahl der Wohneinheiten von 10.145 im Jahr 2008 um 46 auf 10.191 im Jahr 2014 verringert. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen veränderte sich laut KOMSTAT in der entsprechenden Zeit von 1.049 um 57 auf 1.106 WE. Prozentual hätte sich der Leerstand damit von 10,3 auf 10,9 % erhöht und damit den höchsten Stand im genannten Zeitraum erreicht.

Tab. Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand ausgewählter Quartiere

	2008		2011		2014		2008-2014	
	gesamt	leer	gesamt	leer	gesamt	leer	gesamt	leer
Althaldensleben	1.321	136	1.290	107	1.308	144	-13	8
Altstadt (13+14)	1.614	325	1.616	323	1.584	307	-30	-18
Süplinger Berg	1.561	215	1.487	131	1.449	129	-112	-86
Rolandgebiet	1.181	46	1.178	35	1.242	45	61	-1
Satuelle	200	11	205	12	205	14	5	3
Hundisburg	456	54	457	54	459	54	3	0
Uthmöden	284	35	286	35	287	46	3	11
Wedringen	252	10	254	10	258	21	6	11
Gesamt	10.145	1.049	10.134	921	10.191	1.106	-46	57

Quelle: Stadt Haldensleben, KOMSTAT, Gebietsstand 2001/2002

3.3 Datenungenauigkeiten beim Wohnungsleerstand

Wie bereits erwähnt, unterscheiden sich die Zahlen der eigenen Wohnungsbestandserfassung der Stadt Haldensleben (ohne Süplingen) von denen des Zensus 2011 zum Teil erheblich. Auch wenn die Zahlen in der nachfolgenden Tabelle nicht zum selben Stichtag erfasst wurden, werden die Unterschiede gerade beim Wohnungsleerstand sehr deutlich.

Tab. Vergleich Anzahl der Wohnungen und Leerstände im Jahr 2011

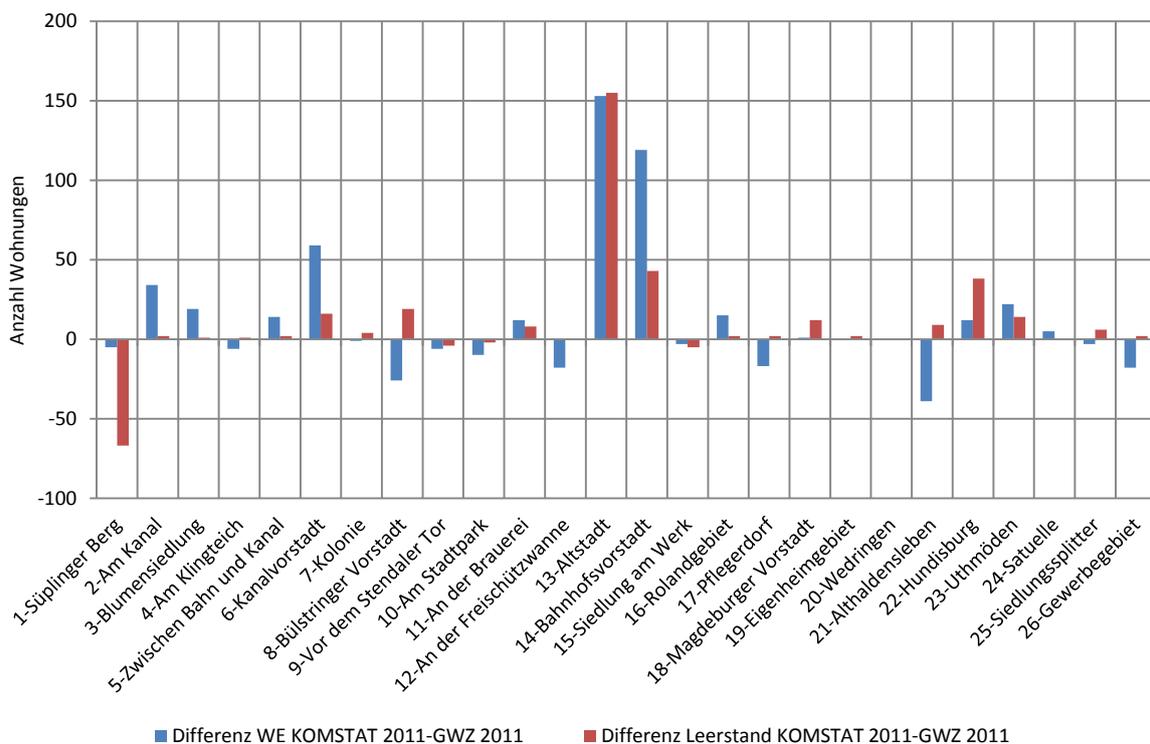
	Wohnungen	Leerstand	Leer in %
Stadt Haldensleben (31.12.2011)	10.134	930	9,2
Zensus 2011 Haldensleben (09.05.2011)	9.821	671	6,8
Statistisches Landesamt (31.12.2011)	9.985		

Die Vollerhebung vom Zensus weist für den Wohnungsbestand 313 Wohnungen weniger aus, für den Wohnungsleerstand 259 Wohnungen weniger. Dies führt in der Konsequenz dazu, dass die rechnerisch ermittelte Leerstandsquote von 9,2% auf 6,8% sinkt.

Auf der Ebene der Quartiere sind die größten Abweichungen sowohl im Bestand, als auch im Leerstand in den Gebieten 13-Altstadt und 14-Bahnhofsvorstadt zu finden. Zusammen sind in beiden Quartieren 272 WE und 198 Leerstände zu viel erfasst. Die Abweichungen könnten durch Erfassungsungenauigkeiten, aber auch durch die Zusammenlegung von Wohnungen insbesondere in den Gebäuden der Altstadt und den alten Vorstadtbereichen entstanden sein. Im Flächennutzungsplan wird der Wohnungsverlust, der zwischen 1990 und 2010 stattgefunden hat, immerhin auf 5% des Wohnungsbestandes geschätzt (FNP 2012, S. 33).

Zudem weisen noch „Süplinger Berg“ mit -67 WE und „Hundisburg“ mit +38 WE eine große Leerstandsdivergenz auf. Der Unterschied der Leerstandszahlen im Süplinger Berg ist vermutlich durch die unterschiedlichen Stichtage entstanden.

Abb. Abweichungen Wohnungsbestands- /Leerstandsdaten Stadt Haldensleben und Zensus 2011



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, Wohnungsb Bestandserfassung Stadt Haldensleben (KOMSTAT), eigene Berechnungen

Tab. Abweichungen Wohnungsbestands- /Leerstandsdaten Stadt Haldensleben und Zensus 2011

Name	WE Zensus 2011	WE KOMSTAT 2011	Differenz WE KOMSTAT 2011- Zensus 2011	Leerstand Zensus 2011	Leerstand KOMSTAT 2011	Differenz Leerstand KOMSTAT 2011- Zensus 2011
1-Süplinger Berg	1.496	1.491	-5	199	132	-67
2-Am Kanal	215	249	34	12	14	2
3-Blumensiedlung	186	205	19	8	9	1
4-Am Klingteich	133	127	-6	0	1	1
5-Zwischen Bahn und Kanal	199	213	14	6	8	2
6-Kanalvorstadt	319	378	59	17	33	16
7-Kolonie	242	241	-1	13	17	4
8-Bülstringer Vorstadt	645	619	-26	25	44	19
9-Vor dem Stendaler Tor	101	95	-6	8	4	-4
10-Am Stadtpark	152	142	-10	9	7	-2
11-An der Brauerei	43	55	12	0	8	8
12-An der Freischützwanne	134	116	-18	3	3	0
13-Altstadt	892	1.045	153	83	238	155
14-Bahnhofsvorstadt	459	578	119	44	87	43
15-Siedlung am Werk	211	208	-3	17	12	-5
16-Rolandgebiet	1.055	1.070	15	30	32	2
17-Pflegerdorf	218	201	-17	8	10	2
18-Magdeburger Vorstadt	208	209	1	8	20	12
19-Eigenheimgebiet	151	151	0	5	7	2
20-Wedringen	254	254	0	10	10	0
21-Althaldensleben	1.330	1.291	-39	98	107	9
22-Hundisburg	445	457	12	16	54	38
23-Uthmöden	264	286	22	21	35	14
24-Satuelle	191	196	5	12	12	0
25-Siedlungssplitter	50	47	-3	3	9	6
26-Gewerbegebiet	228	210	-18	15	17	2
Summe	9.821	10.134	313	671	930	259

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, GWZ 2011, Wohnungsbestandserfassung Stadt Haldensleben (KOMSTAT)

3.4 Empfehlungen zur Modifizierung der fortzuschreibenden Datenbasis

Um die Differenzen zwischen den Zensusdaten 2011 und den Daten der Stadt Haldensleben abzugleichen bzw. zu korrigieren sollte im ersten Schritt die Datenbasis vereinheitlicht werden, da sich die Nummerierung der Quartiere der verschiedenen Fortschreibungen der städtischen Erhebung z.T. nicht mit der des Zensus deckt. Die Adressen sollten eindeutig, ohne weiteren Aufwand den Gebieten der Zensusnummerierung zuzuordnen sein.

Es wird ferner empfohlen, in den Stadtquartieren „Altstadt“, „Bahnhofsvorstadt“, „Blumensiedlung“, „Kanalvorstadt“ und „Althaldensleben“ die Anzahl der Wohneinheiten und die des Leerstandes objektscharf zu überprüfen.

Wohnungsbestandsfortschreibung

Ausgehend von einem Wohnungsbestand von 9.821 WE zum Stichtag des Zensus sollte der Wohnungsbestand anhand der Bestandsentwicklung laut KOMSTAT fortgeschrieben werden. Danach hat sich der Wohnungsbestand in Haldensleben zwischen 2011 und 2014 um 56 WE erweitert. Das entspricht 0,55 % des Wohnungsbestandes von 2011 (10.135 WE). Nimmt man den gleichen prozentualen Zuwachs für Süplingen an, so entspricht das 2 WE. Zusammen ergibt das einen Wohnungsbestand von 10.320 WE in 2014, der Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Tab. Fortschreibung der Anzahl der Wohnungseinheiten bis 31.12.2014

	Stadt Haldensleben	Süplingen	Gesamt
WE laut Zensus 9.5.2011	9.821	441	10.262
Veränderung 2011-2014	+ 56	+ 2	+ 58
WE 31.12.2014	9.877	443	10.320

Quelle: Indikatorenkatalog KOMSTAT Haldensleben, eigene Berechnungen

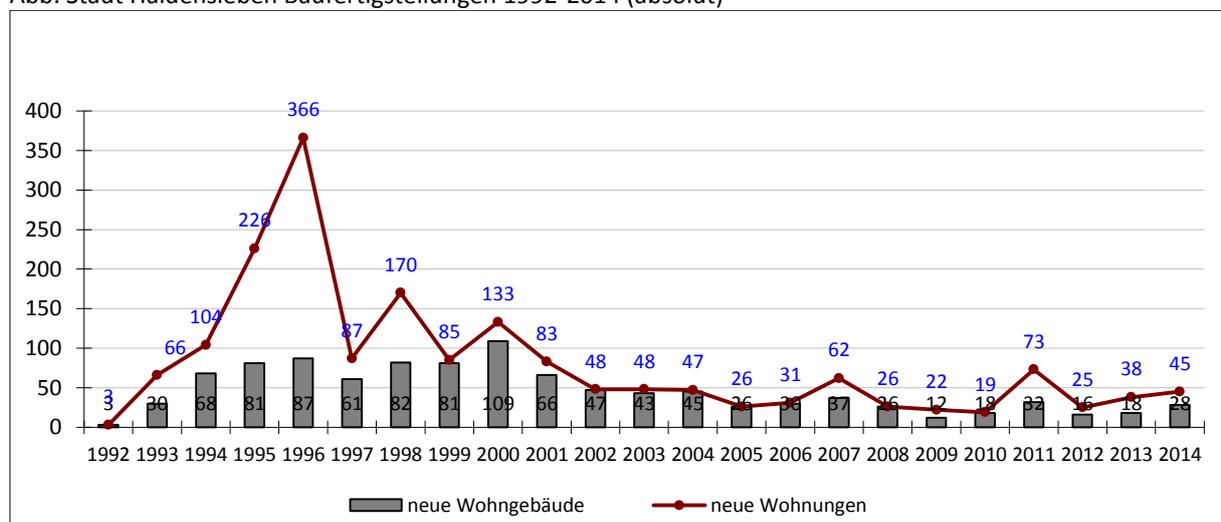
4. Baufertigstellungen und Baulandpotentiale

Für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs ist u.a. die Betrachtung der Baufertigstellungen und der Wohnbaupotentiale von Bedeutung.

4.1 Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen in Haldensleben verharrt seit Jahren auf einem niedrigen Niveau, hat aber von 2012 bis 2014 laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt leicht von 25 auf 45 im Jahr zugenommen. Seit 2009 wurden durchschnittlich 36 WE im Jahr errichtet. Dabei fand der Wohnungsbau vorwiegend in der Form von Ein- und Zweifamilienhäusern statt.

Abb. Stadt Haldensleben Baufertigstellungen 1992-2014 (absolut)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2014: Stadt Haldensleben

In den Jahren 2011 bis 2015 wurden in der Stadt Haldensleben inkl. Süplingen Baugenehmigungen bzw. Genehmigungsfreistellungen für insgesamt 277 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern erteilt.

Tab. Übersicht über erteilte Genehmigungsfreistellungen (in Baugebieten) und Baugenehmigungen in Wohneinheiten (hier: Einfamilienhäuser) 2011-2015 gesamt

Gemarkung	2011	2012	2013	2014	2015
Haldensleben	20	59	63	77	36
Hundisburg	1	0	0	2	2
Satuelle	0	2	2	1	0
Süplingen	k.A.	k.A.	k.A.	0	1
Uthmöden)*	0	0	0	0	0
Wedringen	1	1	0	6	1
Gesamt	22	62	65	86	40

)* da es in Uthmöden kein Baugebiet gibt, welches über einen Bebauungsplan festgesetzt ist, ist hier die Erteilung einer Genehmigungsfreistellung rechtlich nicht möglich

Quelle: Stadt Haldensleben

4.2 Abschätzung der Baulandpotentiale

Im Januar 2016 waren in der Kernstadt Haldensleben von 544 Grundstücken für Wohnungsbau 401 bereits belegt und 143 standen noch zur Verfügung. In den Ortsteilen kommen nochmal 149 Standorte mit Baurecht hinzu, von denen 128 bereits bebaut sind. Somit verfügt die Stadt Haldensleben inklusive Süplingen insgesamt über 164 freie Grundstücke für Wohnungsbau in Standorten mit Baurecht.

Im Flächennutzungsplan von 2012 wurde zusätzlich von innerörtlichen Baulandreserven nach § 34 von 135 Bauplätzen in Haldensleben und 25 in den Ortschaften ausgegangen. Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen Flächen in Wohngebieten und in gemischten Bauflächen.

Mit einer Vergabesatzung und finanziellen Zuwendungen will die Stadt Haldensleben junge Familien auch künftig beim Erwerb von städtischen Grundstücken zur Bildung von Wohneigentum unterstützen. Damit soll die Entwicklung auf die Kernstadt gelenkt und noch mehr junge Familien in die Innenstadt geholt werden.

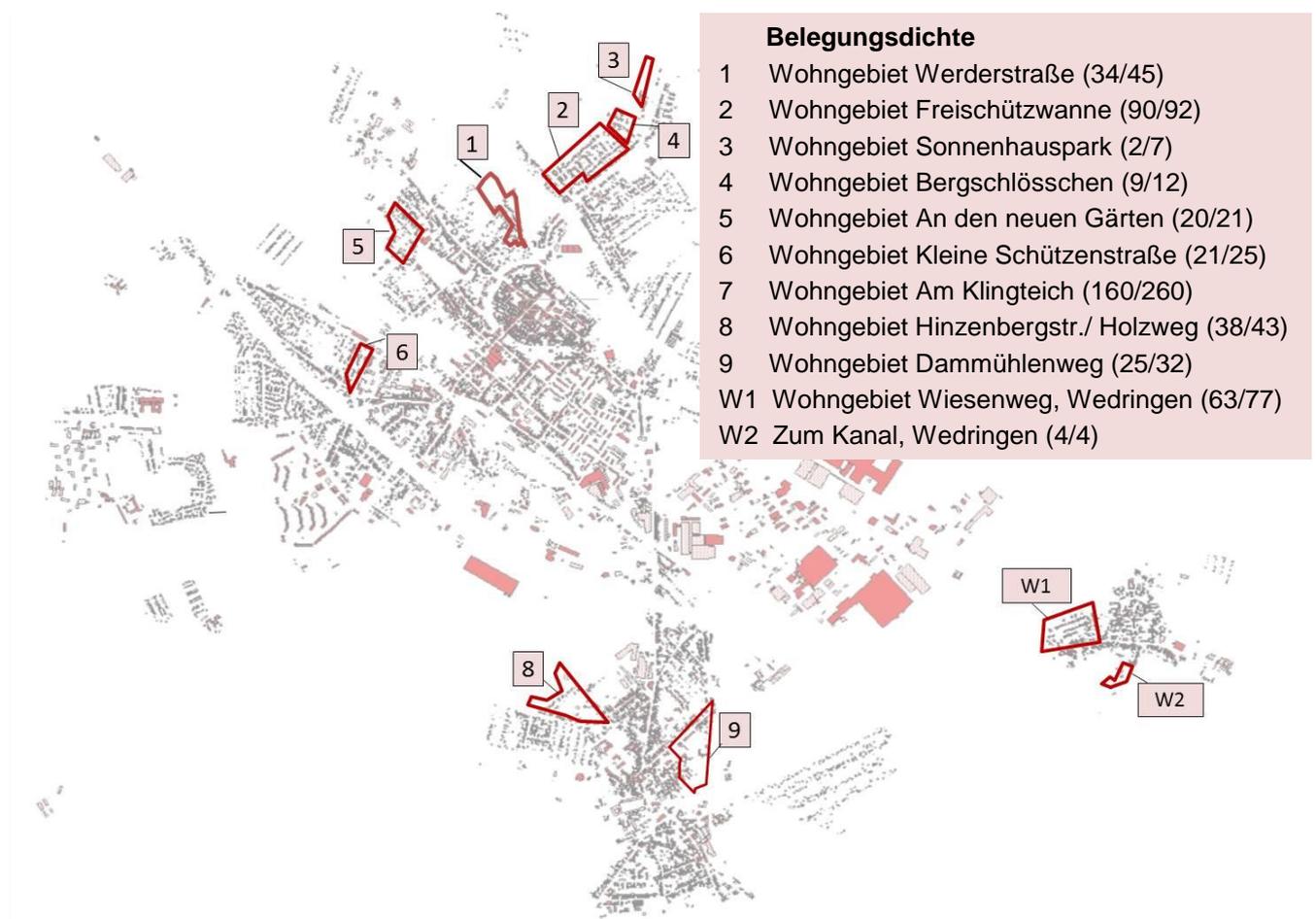
Es ist darüber hinaus beabsichtigt, in 2017 ein Baulandkataster zu erarbeiten. Damit sollen die innerörtlichen Baulandreserven, die überwiegend in privatem Besitz sind, mobilisiert werden.

Tab. Auslastung der Standorte mit Baurecht (Stand 31.12.2015)

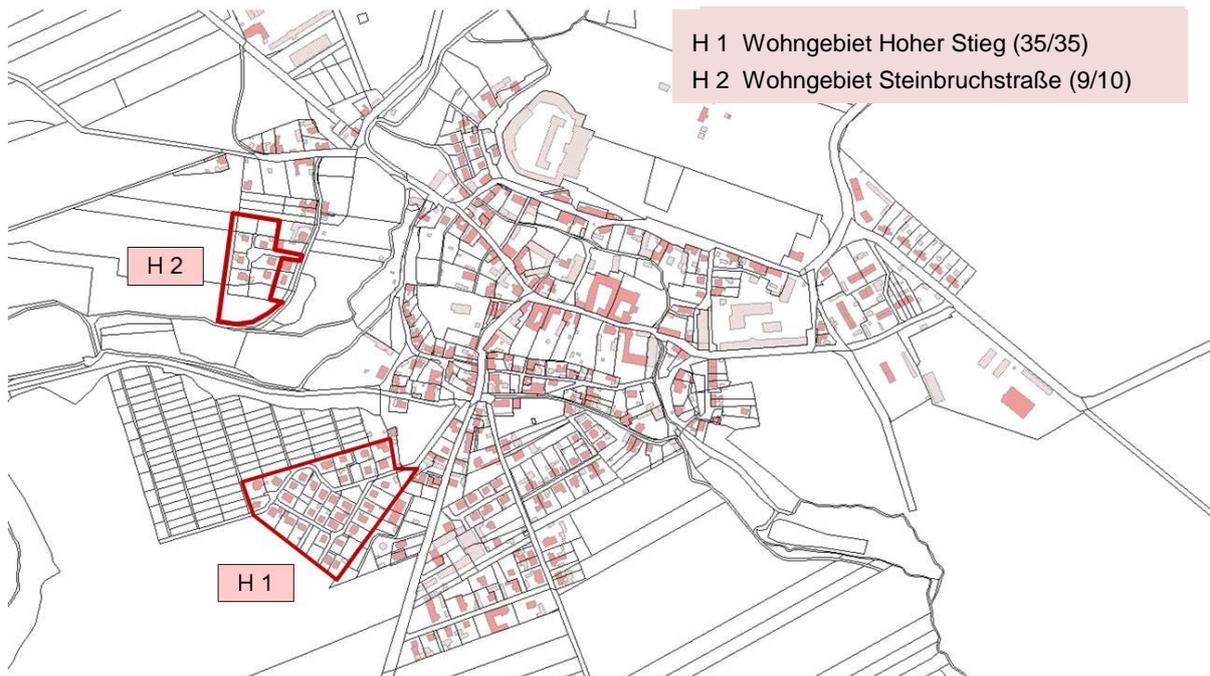
Standortbezeichnung	Anzahl Grundstücke	Anzahl belegte Grundstücke	Anzahl freie Grundstücke
Werderstraße	45	34)*	11
Dammühlenweg	32	25	7
Am Klingteich	260	160	100
Hinzenbergstr./Holzweg	43	38	5
An der Freischützwanne	92	89	3
An den neuen Gärten	21	20	1
Sonnenhauspark	7	2	5
Kleine Schützenstraße	26	21	5
Magdeburger Straße / Ecke Burgwall	6	6	0
Bergschlösschen	12	6	6
Steinbruchstraße (Hundisburg)	10	9	1
Am Wiesengrund (Wedringen)	77	63	14
Zum Kanal (Wedringen)	4	4	0
Am Windmühlenberg (Satuelle)	13	11	2
An den Obstgärten (Süplingen)	34	34	0
Flechtinger Weg (Süplingen)	5	4	1
Schulzenberg (Süplingen)	3	1	2
Altenhäuser Weg (Bodendorf)	3	2	1
Gesamt	693	529	164

)* BP Wohngebiet Werderstraße: 19 Baugrundstücke (alle belegt)/
 BP Erweiterung Wohngebiet Werderstraße: 15 von 26 reserviert
 Quelle: Stadt Haldensleben

Abb. Lage der Standorte mit Baurecht und Belegungsdichte in Haldensleben, Althaldensleben und Wedringen

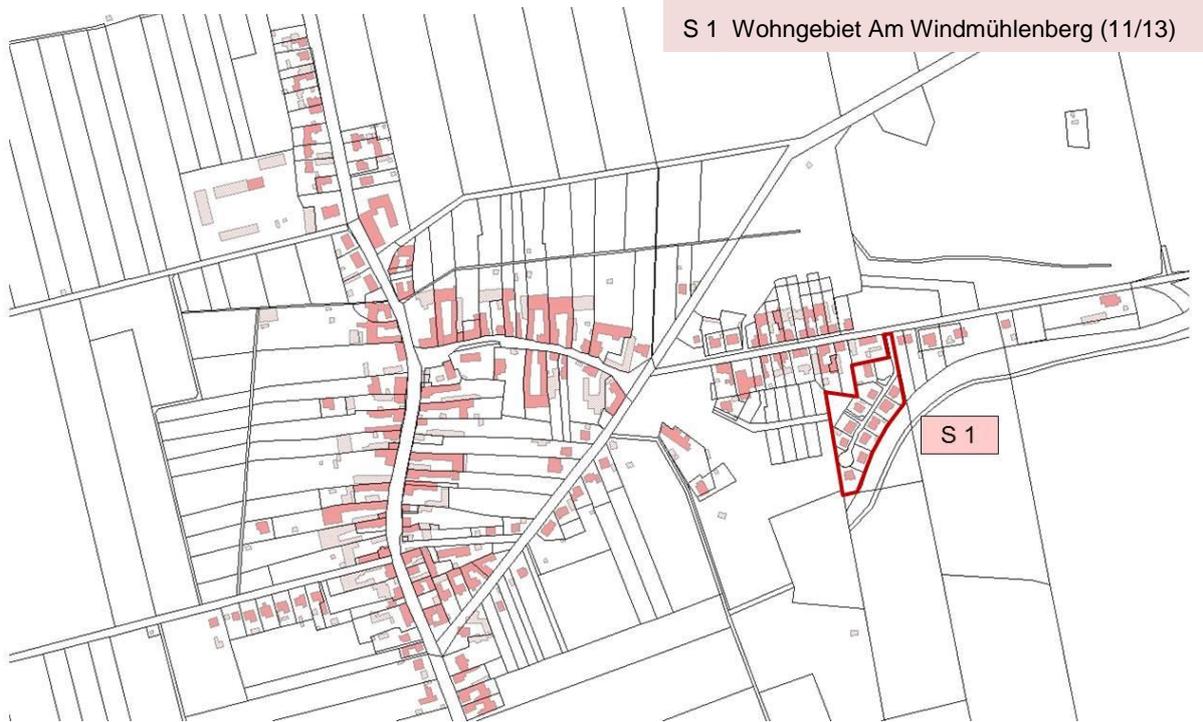


Hundisburg



Quelle: Stadt Haldensleben

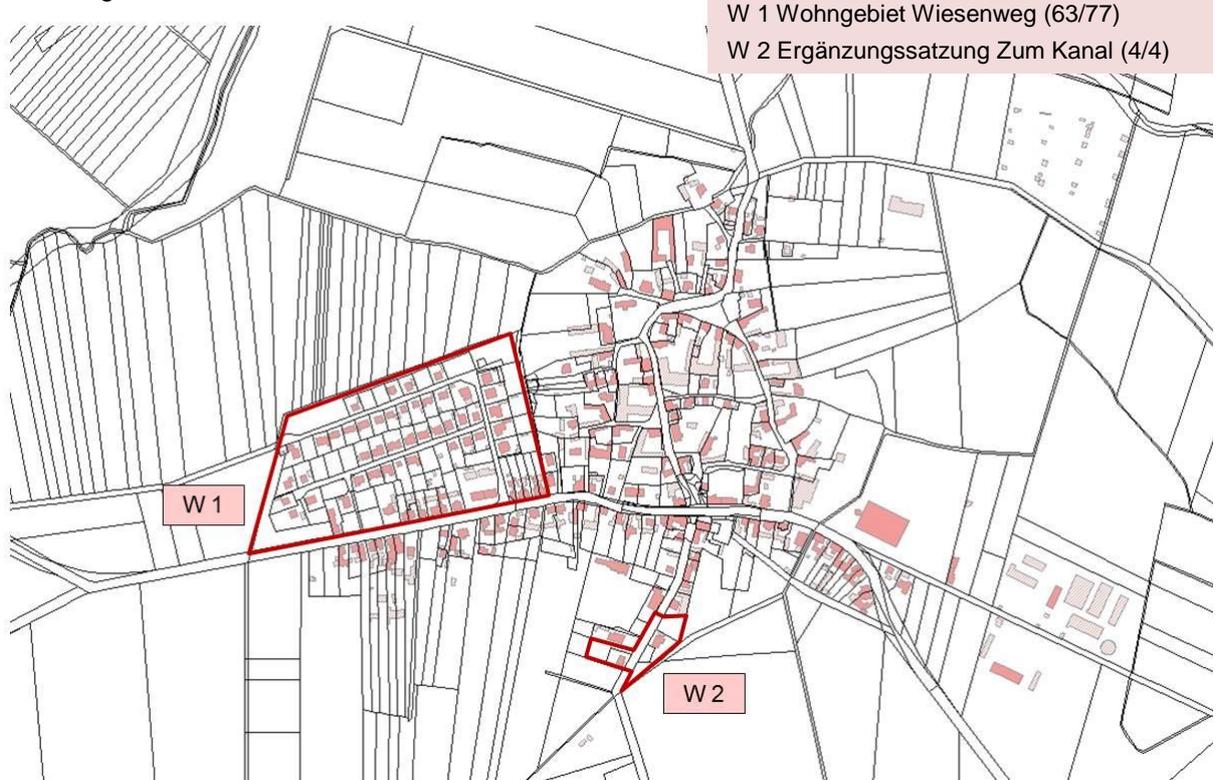
Satuelle



S 1 Wohngebiet Am Windmühlenberg (11/13)

Quelle: Stadt Haldensleben

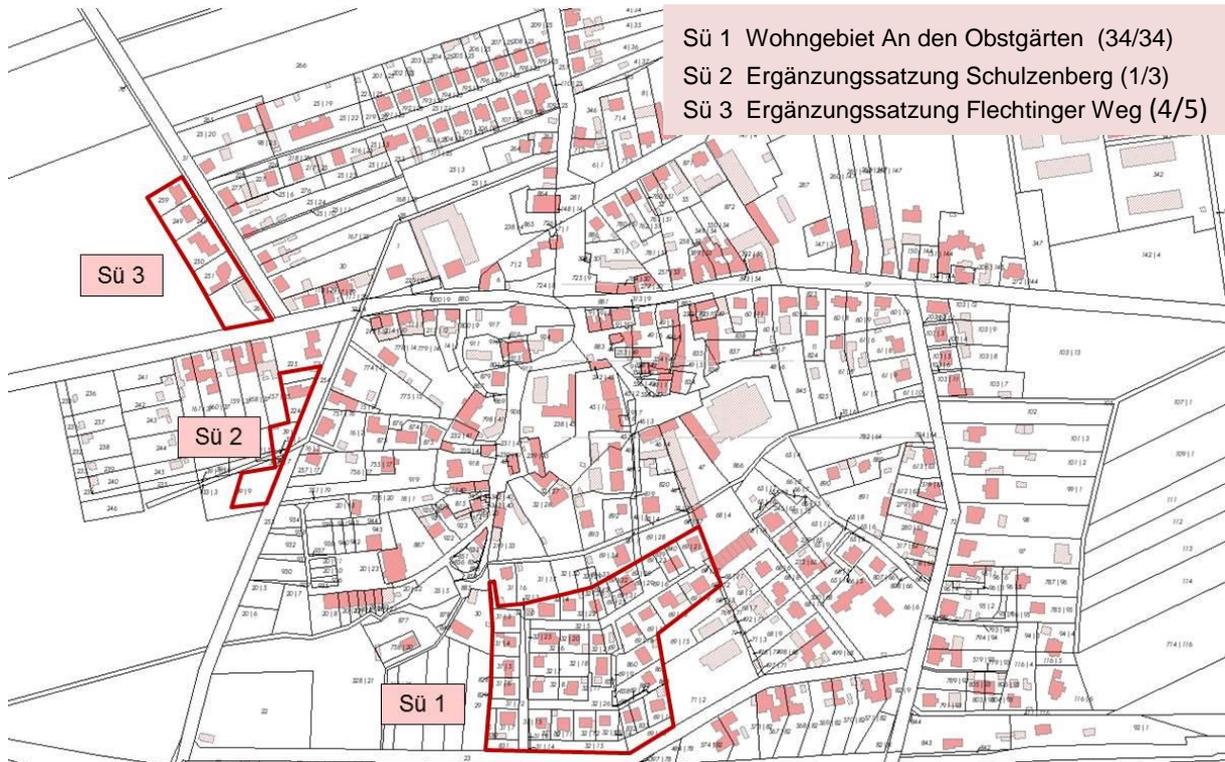
Wedringen



W 1 Wohngebiet Wiesenweg (63/77)
W 2 Ergänzungssatzung Zum Kanal (4/4)

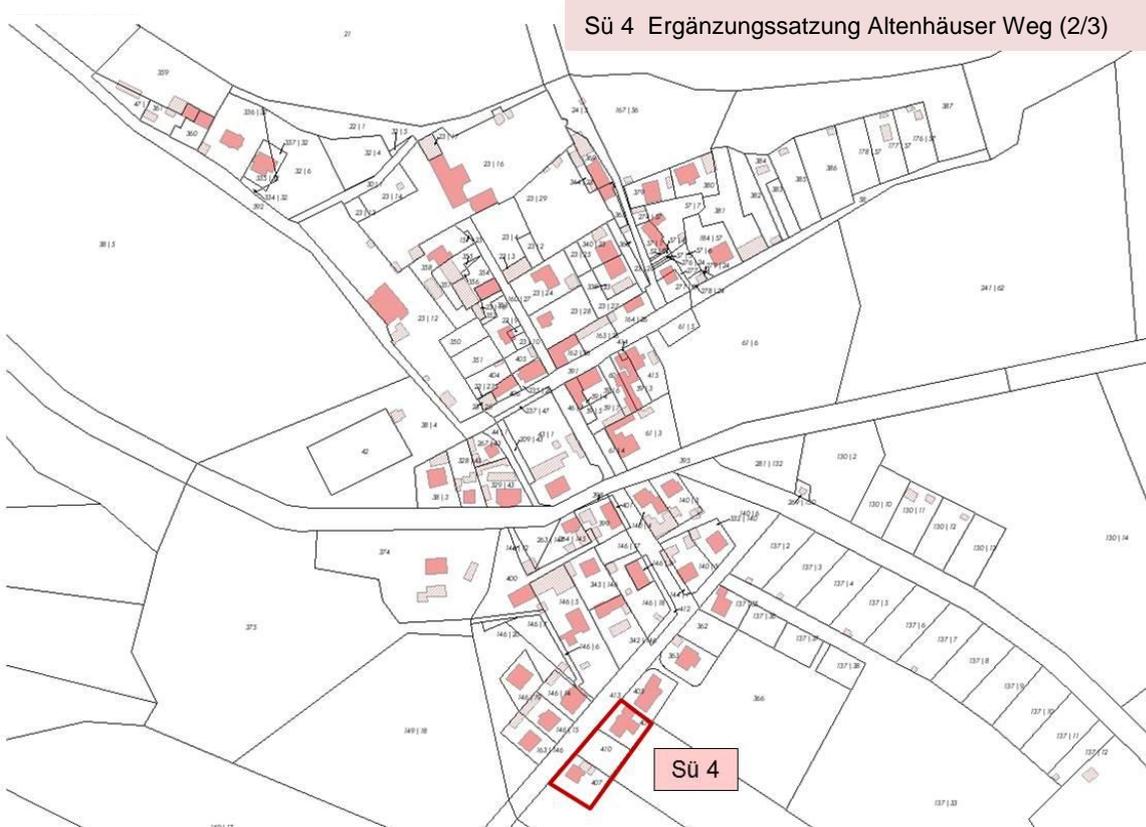
Quelle: Stadt Haldensleben

Süplingen



Quelle: Stadt Haldensleben

Bodendorf



Quelle: Stadt Haldensleben

5. Prognosen

Zur Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs werden zunächst verschiedene Bevölkerungsprognosen mit der bisherigen Einwohnerentwicklung verglichen und anschließend mit Hilfe der Haushaltsprognose Varianten für die Zahl der künftig benötigten Wohnungen ermittelt. Für die Abschätzung der Wohnflächennachfrage und des Neubaubedarfs wird auf die Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR von 07/2015 und auf die Haushaltsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes 2011 zurückgegriffen.

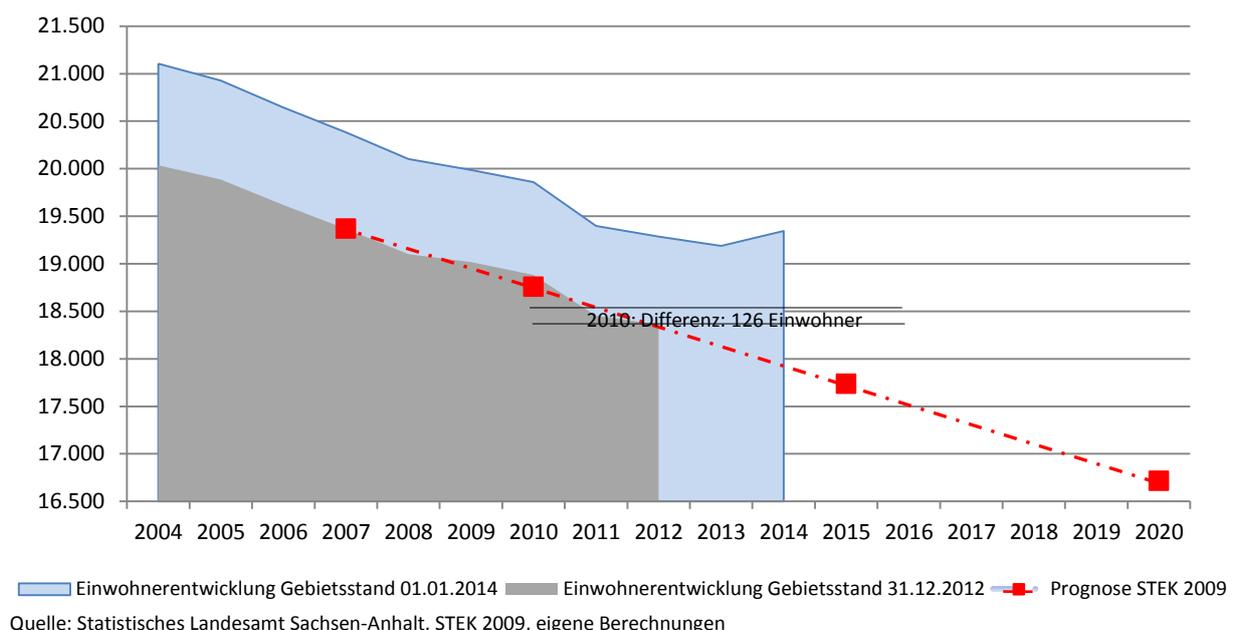
5.1 Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung

Seit 2012 wächst die Bevölkerungszahl in Deutschland wieder. Insbesondere kreisfreie Großstädte und verstädterte Kreise profitieren davon, die ländlichen Kreise hingegen verlieren nach wie vor Einwohner, wenn auch das Tempo sich verlangsamt hat. Die Zahlen für Haldensleben verdeutlichen, dass auch hier die Bevölkerung nicht so rasch abnimmt, wie noch 2007/2008 prognostiziert.

Ein Vergleich der realen Einwohnerentwicklung mit dem Vorzugsszenario aus dem STEK 2009 ist zurzeit nur für das Jahr 2010 möglich, da eindeutige Zahlen in 5-Jahresschritten angegeben wurden und konkrete Prognosezahlen erst wieder zum 31.12.2015 zur Verfügung stehen. 2010 lag die tatsächliche Bevölkerungszahl um 126 Einwohner über der Prognose des STEK 2009 (Gebietsstand 31.12.2012).

Durch den Zensus 2011 und die Eingemeindung von Süplingen und Bodendorf stehen nunmehr neue Daten zum Gebietstand 01.01.2014 zur Verfügung, die nicht mehr mit den alten Prognosen des STEK 2009 zu vergleichen sind.

Abb. Vergleich der realen Einwohnerentwicklung mit dem Vorzugsszenario aus dem STEK 2009

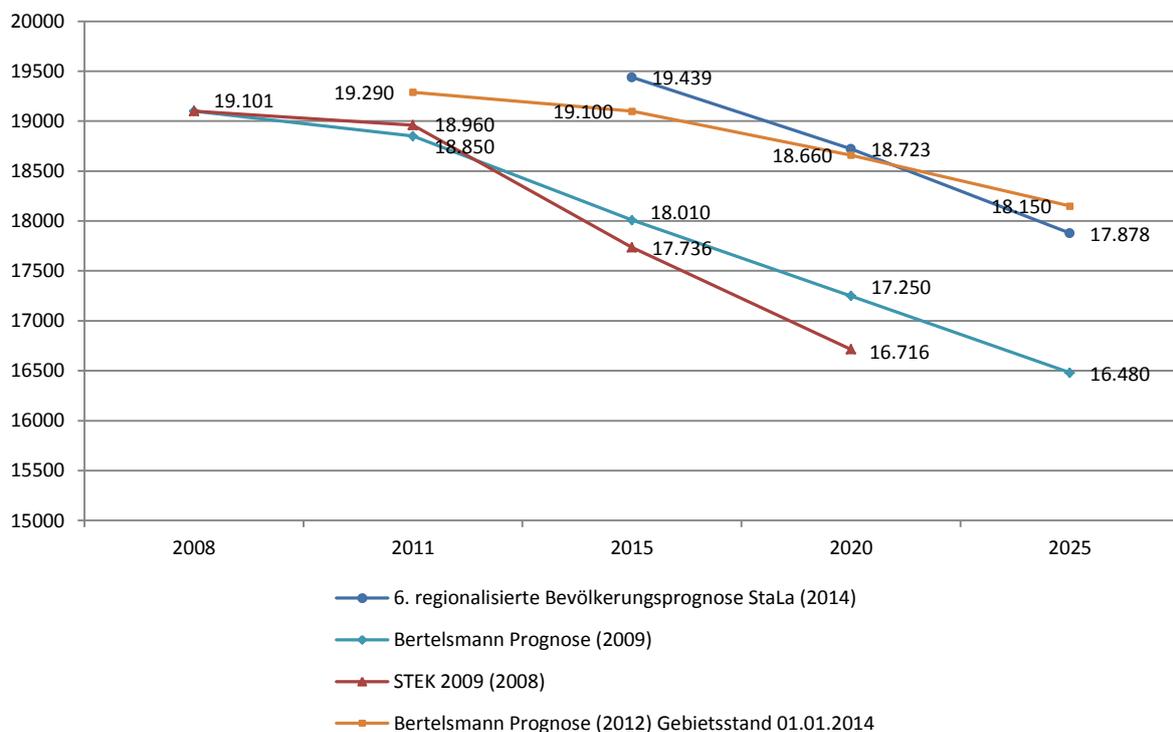


Im Folgenden werden die Bevölkerungsprognosen des Landes Sachsen-Anhalt von 2008, des Stadtentwicklungskonzeptes Haldensleben 2009 (2. Fortschreibung), die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose sowie die Prognosen des Informationssystems „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann

Stiftung von 2009 und 2012 verglichen. Im Flächennutzungsplan 2012 wurde die Prognose der Bertelsmann Stiftung von 2009 als Grundlage verwendet, da diese damals bereits eine höhere Genauigkeit aufwies, als die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (nicht dargestellt) des Landes Sachsen-Anhalt von 2008, die von einem größeren Bevölkerungsverlust ausgeht. 2012 ist eine neue Prognose der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) erschienen, die einen noch weiter abgeschwächten Bevölkerungsverlust vorausberechnet. Da der Wanderungssaldo seit 2012 positiv ausfällt, wird sich der Bevölkerungsverlust vermutlich noch weiter verlangsamen, als das in allen Prognosen bisher angenommen wird.

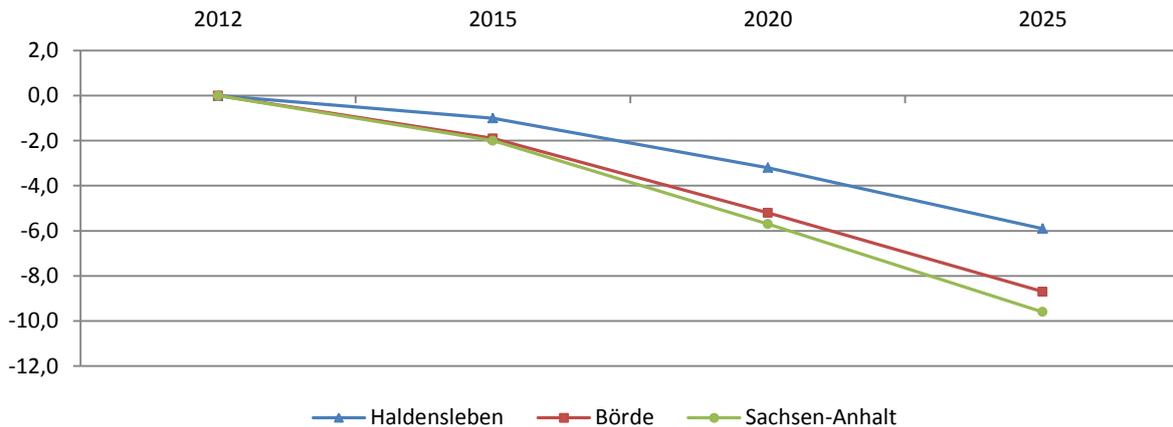
Zusätzlich könnten auch die aktuell steigenden Flüchtlingszahlen den Bevölkerungsschwund weiter abschwächen bzw. bei den Flüchtlingen mit Bleiberecht zu Bevölkerungszuwachs führen, wenn z.B. arbeitsplatzorientierte oder persönliche Gründe für einen Verbleib oder Zuzug nach Haldensleben sprechen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird hingegen weiter im negativen Bereich sein, da die Zahl der Geburten nach wie vor unter der der Sterbefälle liegt.

Abb. Vergleich der Bevölkerungsprognosen. Basisjahr jeweils in Klammern



Quelle: FNP, 2012; STEK 2009; <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik>, (06.10.2015), <https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/> (03.08.2016)

Der aktuelle Bevölkerungsstand lag am 31.12.2014 bei 19.345 Einwohnern und damit höher als die prognostizierte Zahl der Bertelsmann Stiftung für 2015 (19.100 EW). Wenn der Trend der positiven Einwohnerentwicklung anhält, geht auch diese Prognose wahrscheinlich noch von einem zu starken Bevölkerungsverlust aus. Nach dieser Prognose soll die Bevölkerung von Haldensleben bis zum Jahr 2025 um 5,9% auf 18.150 Einwohner sinken. Im gleichen Zeitraum ist für den Landkreis Börde ein Bevölkerungsverlust von 8,7% und für das Land Sachsen-Anhalt von 9,6% prognostiziert. Die Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstitutes für Bau-Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom April 2015 geht für den gleichen Zeitraum für den Landkreis Börde nur noch von einem Bevölkerungsverlust von 8,2 % aus.



Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik> (06.10.2015), Bertelsmannstiftung

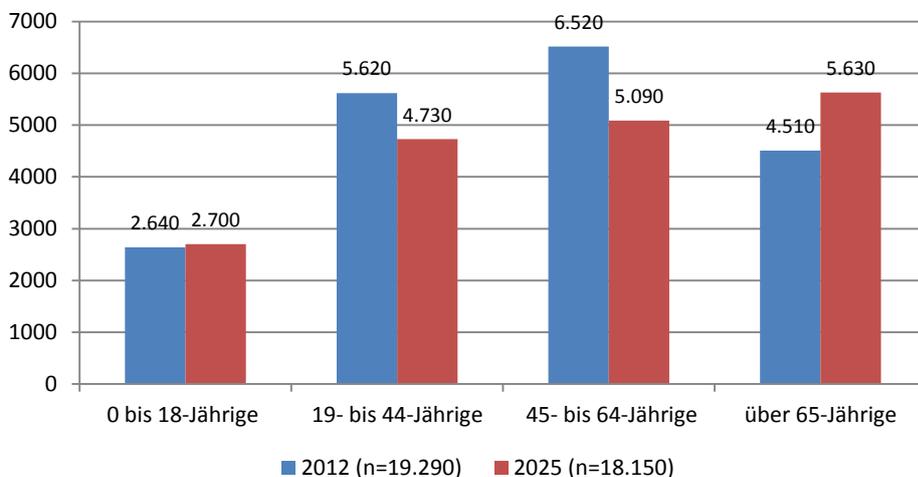
Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt prognostizierte für 2025 eine Einwohnerzahl für Haldensleben von 17.878 Menschen.

Da die Prognose der Bertelsmann Stiftung sich offensichtlich am nächsten zur realen Einwohnerentwicklung verhält und auch Aussagen zum Altersaufbau enthält, wird für die Stadt Haldensleben im Jahr 2025 die Einwohnerzahl von 18.150 Einwohnern angenommen.

5.2 Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur

Der demografische Wandel geht mit einer Veränderung der Altersstruktur einher. Die ostdeutschen Flächenländer sind von der Alterung der Gesellschaft stärker betroffen als die übrigen Landesteile. Laut Prognose der Bertelsmann Stiftung wird die Zahl der Einwohner in Haldensleben auf 18.150 Einwohner im Jahr 2025 sinken. Die Anzahl der 19-44- und der 45- bis 64-Jährigen wird überproportional abnehmen, wohingegen die Anzahl der unter 18-Jährigen geringfügig und die Anzahl der Senioren um über 1.100 Personen überproportional stark steigen wird.

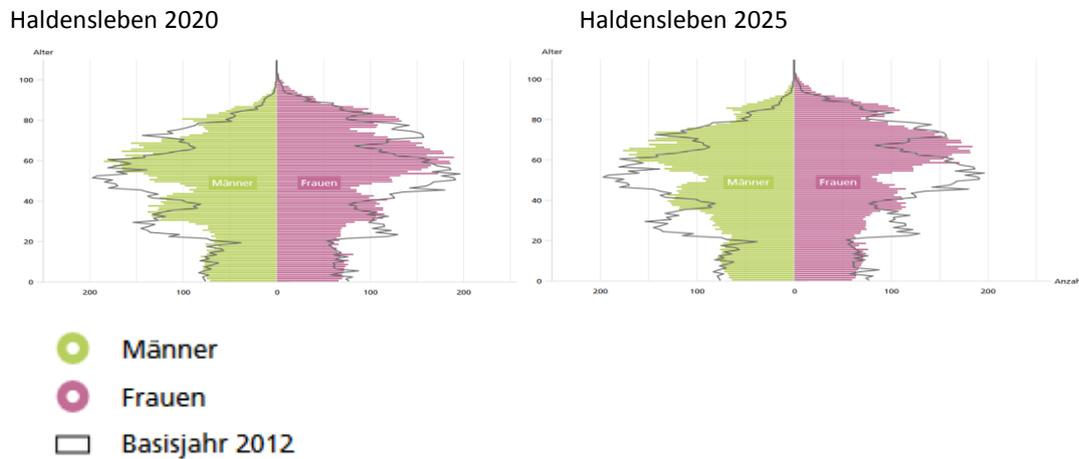
Abb. Prognostizierte Altersstruktur Stadt Haldensleben 2025 (Vergleich Basisjahr 2012)



Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik>

Die folgenden Abbildungen zeigen im Vergleich zwischen 2012, 2020 und 2025 die deutliche Überalterung im Altersaufbau, die sich aus den beschriebenen Veränderungen der Altersstruktur ergeben.

Abb. Veränderungen im Altersaufbau zwischen 2012, 2020 und 2025



Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik> (06.10.2015)

5.3 Prognose zur Entwicklung der Privathaushalte

Die Grundlage für Aussagen über die künftige Wohnungsnachfrage bilden die prognostizierten Entwicklungen von Bevölkerung und Haushalten. Die entscheidende Größe ist dabei nicht die Bevölkerungszahl, sondern die Zahl der Haushalte. Seit dem Ende der 1950er Jahre nimmt die durchschnittliche Größe der Privathaushalte in Deutschland immer mehr ab, was zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Da dies von einer Vielzahl von Faktoren wie z.B. gesellschaftliche Trends und wirtschaftliche Entwicklungen beeinflusst wird, sind die Vorausberechnungen zur Haushaltsentwicklung noch unsicherer als die zur Bevölkerung (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1, 2011, 29).

Für die Prognose der Entwicklung der Haushaltszahlen und –größen wird die Vorausberechnung des Bundes bis zum Jahr 2030 aus dem Jahr 2010 verwendet, da eine entsprechende Prognose vom Land Sachsen-Anhalt nicht vorliegt. In dieser Vorausberechnung geht das Statistische Bundesamt davon aus, dass sich die Gesamtanzahl an Haushalten in Sachsen-Anhalt von 2009 bis 2030 in der Status-quo Variante um 17,5% verringern und die durchschnittliche Haushaltsgröße in den neuen Ländern 1,88 Mitglieder betragen wird. In der Trendvariante, die davon ausgeht, dass sich die Haushalte weiter verkleinern, würde sich die Zahl der Haushalte um 15,4% verringern und die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,84 betragen.

Tab: Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Sachsen-Anhalt + Haldensleben)

	2011	2014	2020	2025	
Mikrozensus 2011, 2014 (Bestand Sachsen-Anhalt)	1,92	1,9			
Status-quo-Variante Haushaltsvorausberechnung (Basisjahr 2009)	1,92	1,93	1,92	1,90	
Variante Haushaltsvorausberechnung Haldensleben		2,01	1,98-1,95	1,95– 1,92	

Quelle: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, 2014 und eigene Berechnungen

Auf Gemeindeebene liegen keine durchschnittlichen Haushaltsgrößen vor. Die Zahl für die entsprechende Größenklasse des Mikrozensus für Haldensleben (10-20.000 EW) lag im Jahr 2014 bei 2,01. Diese wird sich auch in Haldensleben weiter verkleinern. Für die weitere Berechnung wird für 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen 1,98 bzw. 1,95 Einwohner pro Haushalt und für das Prognosejahr 2025 von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße zwischen 1,95 und 1,92 Einwohner pro Haushalt angenommen.

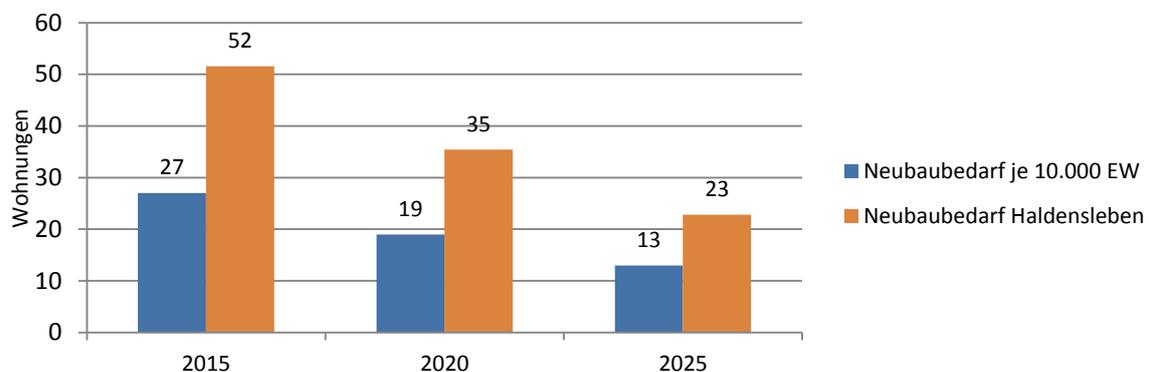
5.4 Prognosen zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Der Wohnungsbestand für Haldensleben lag laut eigener Fortschreibung der Zensus-Daten mit den Baufertigstellungen und Wohnungsabgängen Ende des Jahres 2014 bei 10.320 WE, die hier als Ausgangsbasis eingesetzt werden.

Für die Prognose wird von einem jährlichen Wohnungsabgang durch Zusammenlegung, Stilllegung und Abriss von 0,3% des Bestands bei Mehrfamilienhäusern und 0,2% bei Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen, was ca. 20 WE pro Jahr entspricht (vgl. Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR von 07/2015, S. 13).

Laut Wohnflächenbedarfsprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird auch für Haldensleben trotz allgemein rückläufiger Wohnungsmarktnachfrage von einem weiteren Bedarf nach Wohneigentum ausgegangen. Da dieser häufig zu einer Nachfrage nach Eigenheimen führt, wird der Neubaubedarf laut BBSR für den Landkreis Börde ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen.

Abb. Jährliche Neubaubedarfsprognose für Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner für den Landkreis Börde und für Haldensleben



Quelle: Landkreis Börde: BBSR Wohnungsmarktprognose 2030, Haldensleben: eigene Berechnungen

Aus der Neubaubedarfsprognose für den Landkreis Börde würde sich für die Stadt Haldensleben ein Neubaubedarf von 52 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern für das Jahr 2015 ergeben. In den folgenden Jahren würde der Bedarf weiter sinken auf jährlich 35 WE im Jahr 2020 und 23 WE im Jahr 2025.

Für die Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Haldensleben wird ein Wohnungsneubau von jährlich durchschnittlich 35 WE bis 2020 angenommen. Dies ist weniger als in der Wohnungsbedarfsprognose, entspricht jedoch etwa dem Jahresdurchschnitt der Baufertigstellungen der letzten 3 Jahre. Aufgrund der prognostizierten rückgehenden Wohnungsmarktnachfrage wird ab 2020 nur noch von einem jährlichen Zuwachs von 25 WE ausgegangen.

Tab: Wohnungsangebotsprognose

Zeitraum	2015-2020	2021-2025
Ausgangsbasis Wohnungsbestand 2014 bzw. 2020	2014: 10.320 WE	2020: 10.410 WE
Neubau Wohneinheiten 35 WE/a bis 2020 25 WE/a ab 2021	210	125
Abgang Wohneinheiten 20 WE/a	-120	-100
Wohnungsangebot Prognose 2020 bzw. 2025	2020: 10.410 WE	2025: 10.435 WE

Laut diesen Annahmen errechnet sich ausgehend von einem Wohnungsbestand von 10.320 WE in 2014 ein Wohnungsangebot von 10.410 WE im Jahr 2020 und 10.435 WE im Jahr 2025. Diese Zahlen dienen als Grundlage für die weitere Berechnung. Zusätzlich zum daraus errechneten Wohnungsbedarf wird ein Anteil von 5% des Wohnungsbestandes für Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand als notwendige Fluktuationsreserve hinzugerechnet.

Tab. Wohnungsbedarfsprognose 2020 und 2025

	Stadt Haldensleben			
	2020		2025	
Einwohner	18.660		18.150	
Haushaltsgröße	1,98	1,95	1,95	1,92
Anzahl der Haushalte	9.424	9.569	9.308	9.453
zuzügl. Fluktuationsreserve 5%	471	478	465	473
Wohnungsbedarf	9.895	10.048	9.773	9.926
Wohnungsangebot	10.410	10.410	10.435	10.435
Differenz = Wohnungsleerstand	515	363	662	509

Bei einer angenommenen Einwohnerzahl der Stadt Haldensleben von 18.150 im Jahr 2025 ergibt sich ein rechnerischer struktureller Wohnungsüberhang für die Gesamtstadt, der je nach durchschnittlicher Haushaltsgröße zwischen 509 und 662 WE variiert.

Die reinen Wohnungsbestandszahlen sagen jedoch nichts aus über mögliche Differenzen zwischen dem qualitativen Angebot und der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen bzw. Bauformen. Auch bei einem Überangebot an Wohnungen wird in einzelnen Segmenten weiter ein Bedarf bestehen, beispielsweise beim bezahlbarem Wohnen, beim altersgerechten Wohnen und bei Ein- und Zweifamilienhäusern, wie es in der Trendprognose des BBSR für den Landkreis Börde deutlich wird.

Ebenso könnten die aktuell über den Erwartungen liegenden Zuwandererzahlen in Haldensleben und die stetig steigenden Prognosen der Zuweisung von Asylsuchenden und Flüchtlingen in den Landkreis Börde dazu führen, dass künftig der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und damit auch an Mehrfamilienhäusern steigt. Da bereits jetzt die Unterkünfte für Flüchtlinge nicht mehr ausreichen, wurden Wohnungen in Haldensleben und anderen Orten zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen vom Landkreis angemietet und weitere werden gesucht (Quelle: Pressemitteilung Nr. 051. Landkreis Börde 26.08.2015). Hier kann künftig eine zusätzliche Nachfragegruppe für preiswerte Wohnungen entstehen, die bisher in keiner Prognose berücksichtigt wurde. Daher sollten die Entwicklungen genau beobachtet und gegebenenfalls neu diskutiert werden.

6. Fortschreibung der teilträumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzepte

6.1 Süplinger Berg

Darstellung der Situation im Stadtquartier

Seit dem Jahr 2009 wird in Haldensleben das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (Programm Soziale Stadt) in zwei Gebieten umgesetzt – im Wohngebiet Süplinger Berg (1) und im Rolandgebiet (16, vgl. Kap. 1). Grundlage dafür bildet das Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt von 2010 (StadtBüro Hunger, Berlin) und das seitdem vor Ort agierende Quartiersmanagement. Weiterhin wurden in jedem Jahr ausführliche Statusberichte veröffentlicht, die die realisierten Projekte und den Status Quo im Quartier abbilden.

Das Gebiet am Süplinger Berg ist bautypologisch durch den späteren DDR-Wohnungsbau in Plattenbauweise geprägt, entstanden zwischen 1970-1989 und ist durch die topographische Hanglage charakterisiert. Sie wird von langen fünf- bis sechsgeschossigen Zeilenbauten bestimmt. Zwei Punktbauteipaare ergänzen die Bebauung am Waldrand. Im Verlauf der 1990er Jahre wurde das Gebiet an der zentralen Fußgängerachse (Mittelweg), vom westlichen Waldrand in Richtung Osten, um einen Neubaukomplex mit Gewerbe- und Wohnangeboten ergänzt.

Die terrassierten Gebäudezeilen werden durch den Waldring und einige abzweigende Stichstraßen verkehrlich erschlossen. Dabei liegt jeweils eine Gebäudeseite abseits der Erschließung und wird durch Abstandsgrün mit Baumsetzungen gestaltet.

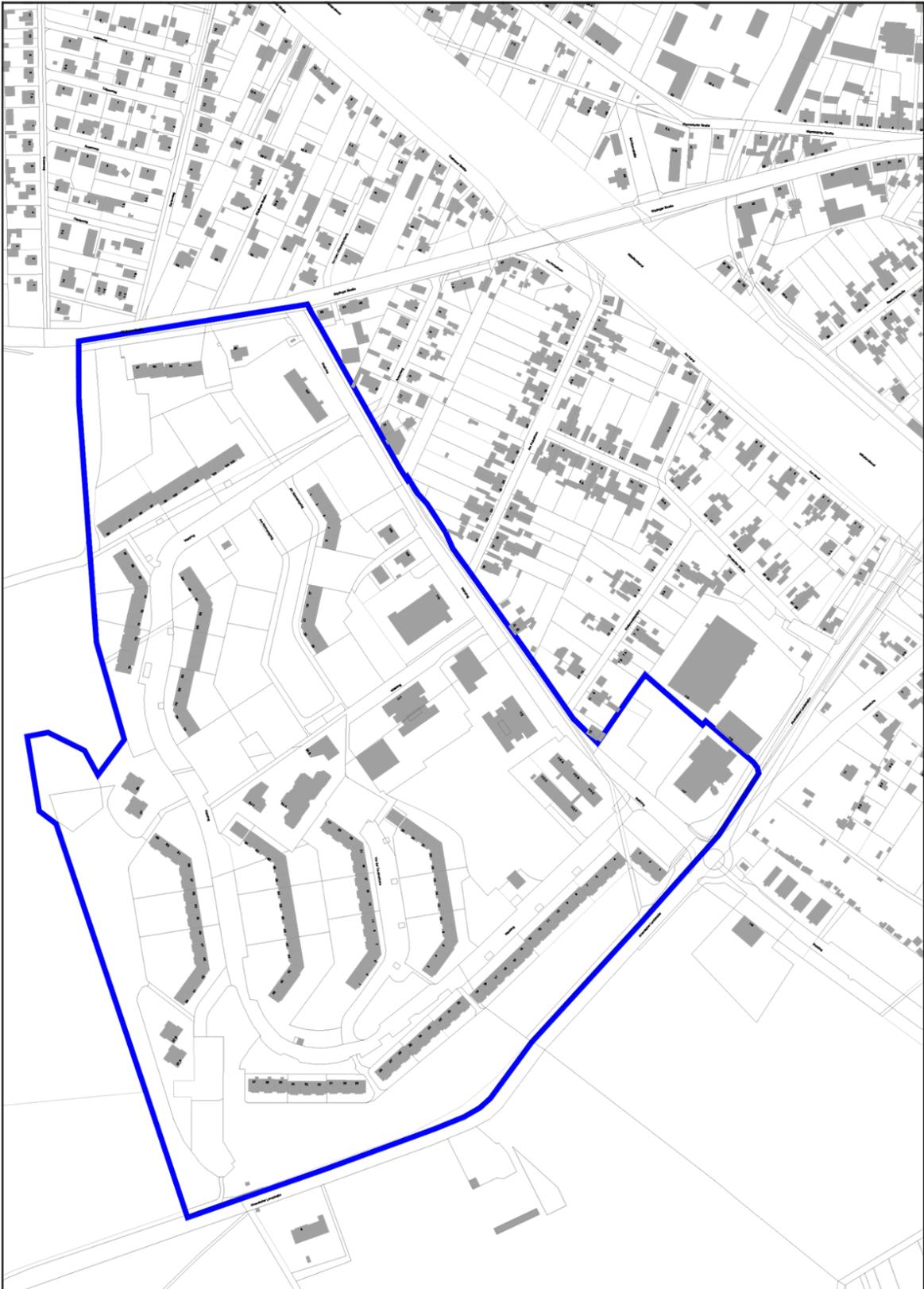
Mit dem eintretenden Bevölkerungsverlust in den 1990er Jahren wurde der Süplinger Berg im Zuge des Stadtumbau Ost zum Schwerpunktgebiet (seit 2004) für den Rückbau definiert. Dabei wurden vor allem im nördlichen Bereich Gebäude zurückgebaut, insgesamt mehr als 400 Wohneinheiten¹. Die zurückgebliebenen Freiflächen wurden begrünt und verstärken den dispersen Charakter der verbliebenen Baustruktur.

Die Versorgungsstruktur sozialer Einrichtungen liegt bandförmig im östlichen Teil des Gebiets. Darunter befinden sich zwei Schulstandorte und dazugehörige Sportanlagen, eine Kindertagesstätte sowie die Geschäftsstelle der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben GmbH, die rund die Hälfte der Wohnungen im Süplinger Berg besitzt und sich für die sozialen Bedarfe im Quartier engagiert.

In direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet befinden sich das „Rolli-Bad“, das Seniorenheim „Haus Sophie“ sowie ein größerer Supermarkt-Standort, die das Angebot im Programmgebiet ergänzen. In den 1.496 Wohnungen im Gebiet (Stand 2014) lebten rund 12,6% der Haldenslebener Bevölkerung.

¹ Vgl.: Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009

² Vgl. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010, StadtBüro Hunger (2010)



3. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Haldensleben

Fördergebiet: **Süplinger Berg**

Stadt Haldensleben
Markt 20 - 22
39340 Haldensleben

Planersteller:
Büro für Siedlungserneuerung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

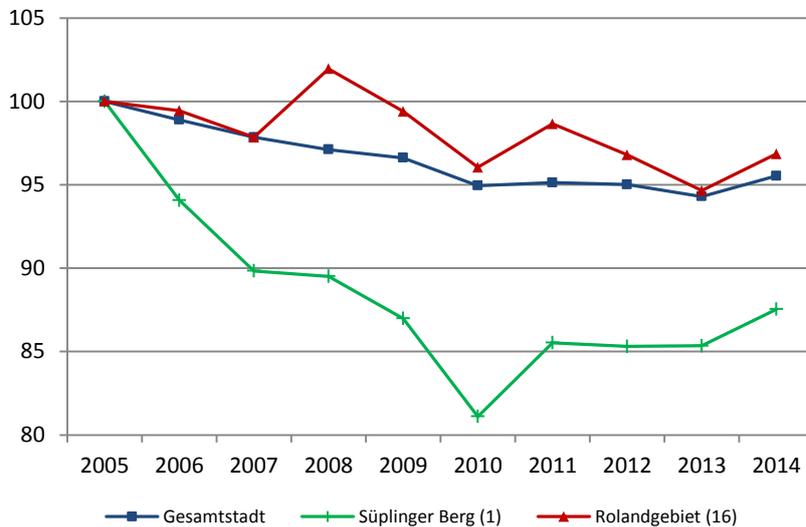
Datum: 10.05.2016



Vergleich zwischen Prognose und Ist-Situation

Seit den 1990er Jahren musste das Wohngebiet Süplinger Berg erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen, was letztlich auch ausschlaggebend für die (baulichen) Anpassungsstrategien im Rahmen des Stadtumbau Ost war.

Abb. Relative Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Fördergebieten 2005-2014 (2005=100)



Quelle: Stadt Haldensleben, Einwohnermelderegister, eigene Darstellung

Zwischen 2005 und 2014 ist die Bevölkerung um 341 Personen geschrumpft (vgl. Kap. 1b) – das entspricht einem Verlust von 12,5%. Zu beachten ist dabei der rapide Bevölkerungsverlust zwischen 2005 und 2010 und der anschließenden Stabilisierung der Einwohnerzahl. Im gleichen Jahr begann das Quartiersmanagement seine Arbeit vor Ort.

Dem integrierten Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010 ging eine umfangreiche Einwohnerbefragung (2009) voraus, bei der die statistischen Daten um weitere quantitative und qualitative Erhebungen ergänzt wurden. Darin wurde konstatiert, dass die Fluktuation im Quartier mit 8 bis 9% der Bewohnerschaft (2009) zwar einen vergleichbaren Wert zu anderen Wohngebieten aufweist, aber u.a. durch die erhöhte Anzahl freistehender Wohnungen die Funktion eines Eingangstors nach Haldensleben erfüllt. Auf der anderen Seite wurden als Gründe für einen potentiellen Wegzug der Wunsch nach einer anderen Wohnung oder Wohnform sowie der schlechte Ruf des Gebiets genannt.²

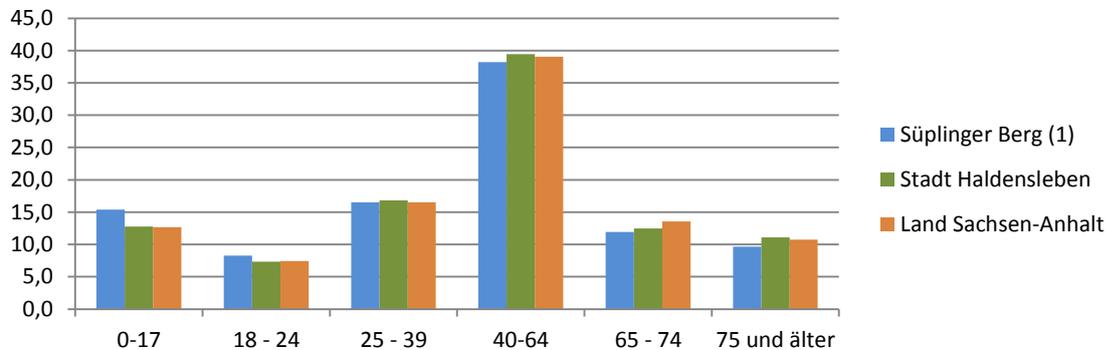
Die Altersstruktur im Gebiet entspricht weitgehend dem städtischen Durchschnitt (vgl. Kap. 1.3), nur bei den jüngeren Altersgruppen gibt es einen höheren Anteil. Vor allem die jungen Altersgruppen sind hinsichtlich der Zu- und Wegzieher sehr aktiv, fast die Hälfte der Zu- und Wegzüge waren z.B. im Jahr 2009 in den Altersgruppen der 20 bis 35-Jährigen.³

² Vgl. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010, StadtBüro Hunger (2010)

³ Ebd.

Dieser Bezug ist insofern relevant, als dass der Süplinger Berg von jungen Familien besonders nachgefragt wird, u.a. aufgrund der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums, der kindgerechten Gestaltung des Wohnumfeldes und aufgrund der im Gebiete verfügbaren Schulangebote.⁴

Abb. Vergleich der Altersstruktur Süplinger Berg - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

Eine weitere wichtige Altersgruppe stellen die bis 65-Jährigen dar. Das Gebiet wurde hauptsächlich in den späten 1970er und in den 1980er Jahren errichtet und die Generation der damaligen Erstbezieher bzw. Haushaltsgründer zählt heute noch zum Teil in diese Altersgruppe (bzw. in die anschließende). 2009 zählten rund 750 Haushalte (~55%) zu den Stammmietern, die länger im Gebiet wohnten. Bei diesen ist mit einem Wegzug vermutlich nur dann zu rechnen, wenn eine rapide Verschlechterung der Wohnbedingungen eintritt.

Auf Basis der Einwohnerbefragung 2009 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Süplinger Berg bei 1,93 Personen pro Haushalt (Gesamtstadt nach Zensus 2011: 1,92, vgl. Kap. 5.3). 36 % der Haushalte bestanden aus einer Person, 45 % aus zwei Personen. Dies entspricht auch dem vorherrschenden Wohnungstyp am Süplinger Berg. 60 % aller Wohnungen sind Drei-Raum-Wohnungen, weitere 25 % sind Zwei-Raum-Wohnungen⁵. In Bezug auf Kapitel 2 und den darin beschriebenen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wird dies ein stadtstrukturell wichtiger Ansatzpunkt in der Haldenslebener Wohnungspolitik. Bereits im Stadtentwicklungskonzept Haldensleben in der Fortschreibung von 2009 wurde festgestellt, dass kleinere Wohnungen zum Teil so stark nachgefragt werden, dass es Wartelisten gab.⁶

Abstimmung der Vorhaben der Wohnungsunternehmen mit städtischen Vorhaben

Das Wohngebiet am Süplinger Berg war seit 2004 Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost. Bis 2010 konnten 402 Wohnungen abgebrochen und dadurch vom Markt genommen werden. Die aktuell leerstehenden Wohnungen konzentrierten sich nach Aussage der Wohnungsunternehmen auf die oberen Geschosse (5./6. Geschoss). Nach den Erhebungen des Zensus 2011, standen am Stichtag 09.05.2011 im Gebiet Süplinger Berg 199 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsrate von 13,3% (vgl. Kap. 3.2). Trotz der erfolgten Abrisse in den vergangenen Jahren weist das Wohngebiet bis heute den prozentual höchsten Wohnungsleerstand in Haldensleben auf.

⁴ Ebd.

⁵ Ebd.

⁶ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009

Die Unsicherheiten, die aus der statistischen Erhebung der Bestands- und Leerstandszahlen resultieren bedürfen einer genauen Beobachtung inwiefern die Anpassungsstrategie des Rückbaus in Zukunft erfolgen sollte. Die Ermittlung von Handlungsoptionen auf der Basis unterschiedlicher Szenarien bietet sich daher an. Abseits der bisher getätigten Anstrengungen der Wohnungsunternehmen benötigt der dynamische Anpassungsprozess des Wohngebiets weitere Maßnahmen. Die bisher verfolgte Strategie der differenzierten Handhabung der Bestände in Zusammenhang der Zielgruppen sollte daher weiterverfolgt werden. Dabei müssen Bestandsverbesserungen in den Wohnungen bzw. Gebäuden im Zusammenhang der Umfeldgestaltung betrachtet werden. Eine Anpassungsstrategie sollte dabei in kurz-, mittel- und langfristige Umsetzungszeiträume gegliedert werden. Dabei empfiehlt sich eine kleinteilige, behutsame Vorgehensweise zukünftiger Gestaltungsmaßnahmen.⁷

Diskussion der bisherigen Entwicklungsstrategien

In der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2009 wurden die Kraftanstrengungen beschrieben, die mit dem Transformationsprozess im Umgang mit leerstehenden Gebäuden seit 2001 vorgenommen wurden. Daraus wurde das Ziel abgeleitet, „einen Kernbereich des Süplinger Berges mit dem heutigen Wohnungsbestand und den Versorgungseinrichtungen zu erhalten.“⁸ Weiterhin wurde festgestellt, dass der städtebauliche Eingriff „gestalterisch notwendige Raumkanten verschwinden [lässt und] Freiräume nicht mehr klar definierbar [sind].“⁹ Daher sollte der südliche Gebietsteil in seiner räumlichen Struktur erhalten bleiben und die freiwerdenden Flächen im Nordteil später ggf. für den Eigenheimbau wieder zugänglich gemacht werden. Ebenso erwähnt wurde die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Die zentralen Aussagen der zweiten Fortschreibung fanden Eingang in das integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt.

Maßgebliche Ziele des Programms Soziale Stadt tragen einen präventiven Charakter, sozialen Missständen soll vorgebeugt und negativer Segregation entgegengewirkt werden. Es steht die städtebauliche, infrastrukturelle und wohnungswirtschaftliche Stärkung der Standorte im Fokus. Kurzum: der Transformationsprozess soll sozialverträglich gestaltet werden.

Das Entwicklungsleitbild als charakteristisches Profil des Wohngebiets am Süplinger Berg wird darin als „Wohnen an der Landschaft“ beschrieben¹⁰, mit dem strategischen Ziel der „Sicherung des Süplinger Bergs als akzeptierten Haldenslebener Wohnstandort für breite Bevölkerungskreise.“¹¹ Die dafür bedeutsamen Merkmale des Gebiets beziehen sich auf preisgünstigen Wohnraum mit guter Qualität sowie die nahräumlich verfügbaren guten Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote.

Zur Erreichung dieses Ziels wurden fünf Handlungsfelder definiert, die ihrerseits mit Unterzielen sowie konkreten Projekten und Evaluierungsindikatoren untermauert wurden. Die Handlungsfelder decken dabei die Bandbreite von weichen, sozialen Faktoren, infrastrukturellen Maßnahmen, Interventionen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld sowie der Stärkung der Versorgungsfunktion im Gebiet ab. Für die Projekte (investive als auch nicht-investive Maßnahmen) wurden neben dem

⁷ Vgl. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Beständen der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH am Süplinger Berg, 2012

⁸ Ebd.

⁹ Ebd.

¹⁰ Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben, 2010

¹¹ Ebd.

Umsetzungszeitraum auch die Finanzierungsquelle sowie Verantwortlichkeiten bzw. beteiligte Akteure formuliert.

Seit dem Programmstart 2010 konnten Maßnahmen unterschiedlicher Ausrichtung umgesetzt werden: Quartiersmanagement und Vernetzung der Akteure, Öffentlichkeitsarbeit, die Aktionskasse sowie investive Einzelprojekte. In dieser Bandbreite fand ein Zusammenspiel zwischen investiven und nicht-investiven Maßnahmen statt, die die Vorhaben des Programms Stadtumbau Ost ergänzten und in den Jahresberichten des Quartiersmanagements umfassend beschrieben werden.

In den Jahren 2010/2011 war die vordergründige Aufgabe, das Stadtteilbüro im Gebiet einzurichten und das integrierte Handlungskonzept zu erstellen. Dazu wurden zahlreiche Abstimmungsrunden und Akteursgespräche geführt. Darauf aufbauend konnten weitere Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit initiiert werden. So wurden verschiedene Sprechstunden mit unterschiedlichen Akteuren durchgeführt, der Internetauftritt der Sozialen Stadt erarbeitet sowie ein Bürgerbeirat aufgebaut.¹²

Im zweiten Programmjahr konnte die Aktionskasse als Instrument zur Förderung kleinerer Stadtteil- und Öffentlichkeitsarbeiten eingerichtet werden, wodurch ab 2012 erstmalig kleinere öffentlichkeitswirksame Projekte umgesetzt werden konnten. Im Sommer 2011 und 2013 fanden zudem Stadtteilstoffe statt, die bei der örtlichen Bevölkerung sehr positiv angenommen wurde. Weiterhin konnten Stadtteilspaziergänge organisiert werden, mithilfe derer zahlreiche Anliegen und zukünftige Handlungsansätze der Bewohner identifiziert und durch das Quartiersmanagement aufgenommen werden konnten. Dadurch wurden Missstände im öffentlichen Raum behoben, bspw. durch Graffitiworkshops für die Hausanschlussstation am Waldring oder der Stützwand bei EDEKA.¹³

Neben den Beteiligungsinstrumenten konnten hinsichtlich investiver Maßnahmen unterschiedliche Projekte angestoßen werden. So konnte im Wohngebiet am Standort Waldring 113C die Freianlagen der Familienwerkstatt neugestaltet werden. Der geplante barrierefreie Zugang zum Objekt konnte bisher nicht realisiert werden. Auch die Freiflächen auf dem Gelände des Kids & Co. sowie ein Teil der Freiflächen der Kita „Max und Moritz“ erfuhren eine Umgestaltung. Weiterhin wurde die Spielplatzerneuerung am Waldring abgeschlossen und die Beschilderung im Quartier entsprechend der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger verbessert.¹⁴

Bei allen Projekten trug das Quartiersmanagement dafür Sorge, dass (soziale) Einrichtungen aus dem Gebiet aber auch z.B. die Stadtwerke oder die örtlichen Wohnungsunternehmen an den Veranstaltungen mitwirkten und dadurch die Wahrnehmung gemeinschaftlicher Aufgaben positiv beeinflussten.¹⁵

Teilräumliche Aussagen für die 3. Fortschreibung

Nicht nur aus der Statistik der Bevölkerungsentwicklung lässt sich ablesen, dass das Quartiersmanagement und die Projekte, die durch das Programm Soziale Stadt umgesetzt werden konnten, positiv zum gemeinschaftlichen Leben im Quartier beigetragen haben. Auch konnten Erfolge hinsichtlich der ermittelten Problempunkte in der Einwohnerbefragung erzielt werden, so bspw. die Verbesse-

¹² Vgl. Jahresbericht 2010 des Quartiersmanagements „Soziale Stadt“ Haldensleben

¹³ Vgl. Jahresberichte 2010-2014 des Quartiersmanagements „Soziale Stadt“ Haldensleben

¹⁴ Ebd.

¹⁵ Ebd.

rung der Außenwahrnehmung des Quartiers. Die erzielten Erfolge zeigen eine positive Entwicklung und die Projektliste der fünf Handlungsfelder des integrierten Handlungskonzepts beinhalten noch zahlreiche Aufgaben für die folgenden Jahre. In 2016 soll das integrierte Handlungskonzept fortgeschrieben werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt lässt sich keine Notwendigkeit der Anpassung der Fördergebietskulisse ableiten. Die bestehende Strategie der Kombination aus investiven sowie nicht-investiven Maßnahmen sollte auch in den kommenden Jahren weiterverfolgt werden.

Es ist ebenso wichtig, die erzielten Erfolge und ermittelten Problemstellungen durch das Quartiersmanagement auch zukünftig gemeinsam mit der Bürgerschaft zu evaluieren und ggf. anzupassen. In den Stadtteilspaziergängen zeigte sich die Dynamik des Transformationsprozesses am Süplinger Berg, es wurden neue und veränderte Ansprüche der Bürger ersichtlich. Diese Hinweise gilt es weiterhin aufzunehmen, durch die geschaffenen Kommunikationsmittel und Gremien zu diskutieren und nachfolgend anhand ihrer Priorisierung durch das Quartiersmanagement zu initiieren. Dabei ist der Austausch und die weitere Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren (bspw. der Wohnungswirtschaft) für die zukünftige Gestaltung empfehlenswert.

Ergänzend zu den Projekten aus dem Programm Soziale Stadt werden nachfolgende Maßnahmen im Rahmen der Stadtumbauförderung dargestellt, die dem ermittelten Handlungsbedarf im Gebiet entsprechen und zur weiteren Qualifizierung des Wohngebiets Süplinger Berg beitragen.

Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist als Anlage 2 beigelegt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Maßnahmen:

Maßnahmentitel der Maßnahmen im Süplinger Berg:
Waldring (Fahrbahn, Nebenanlagen und Neuordnung Bushaltestelle)
Folgenutzungskonzept für das nördliche Teilgebiet Süplinger Berg
Am Nonnenspring (Ausbau und Teilrückbau)
LED-Beleuchtung (Umrüstung und Neuerrichtung)
Öffentliche Parkplätze (Wohnumfeldgestaltung)
Kleinkinderspielfeld und Grunderwerb für das Grundstück der ehem. Bäckerei
Zukunftsfeste Wohnungen
Gemeinsames Gestaltungskonzept für den Süplinger Berg
Aufwertung der Mittelachse
Energetische Sanierung „Begegnungsstätte für Jugendliche“ e.V. Kids & Co
Erweiterung / Sanierung der Skateranlagen an der Schwimmhalle als Bikerpark

6.2 Altstadt und Bahnhofsvorstadt

Darstellung der Situation im Stadtquartier

Das Fördergebiet Altstadt/Bahnhofsvorstadt umfasst die mittelalterliche Altstadt, also den historischen Stadtkern innerhalb der Stadtmauer, die ehemaligen Wallanlagen sowie die Stadterweiterungen des 19. +20. Jahrhunderts in Richtung Bahnhof. Im Bereich der historischen Altstadt gibt es seit einigen Jahren ein Fördergebiet aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Fördergebiet ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“¹⁶.

Die Sanierung der Altstadt begann bereits im Jahr 1991 mit der Aufnahme in das Bund-Länder Förderprogramm und der Rechtskraft der Sanierungssatzung. In vielen Bereichen war und ist die historisch gewachsene Struktur des Stadtkerns erhalten. Die Baualtersklassen sind wesentlich älter als im Rest der Stadt (1650 – 1930), erwiesen sich jedoch weitestgehend als sanierungsfähig. In den 26 Jahren Städtebauförderung wurden alle Straßen und Plätze erneuert, die meisten Gebäude saniert, Parkplätze angelegt sowie Freianlagen gestaltet.¹⁷

Die Haldenslebener Innenstadt ist geprägt durch eine altstadttypische, gewachsene bauliche Nutzungsstruktur mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen. In den Randgebieten überwiegt die Wohnnutzung, sie ist jedoch im gesamten Gebiet vorzufinden. Im Gegenzug hierzu ist die Mischung gewerblicher und anderer Nichtwohnnutzungen in den zentralen Bereichen dominanter. Die in geringer Zahl vorhandenen Einzelgebäude werden zumeist für Zwecke wie Gemeinbedarf oder Gewerbe genutzt. Die Innenstadt trägt eine hervorzuhebende Funktion innerhalb der städtischen Zentrenhierarchie, auch wenn lediglich rund 25% der Einzelhandelsfläche der Stadt hier zu finden sind. Von den über 100 Geschäften stellen insbesondere die Fachgeschäfte in den Sparten „Bekleidung & Accessoires“ sowie „Hobby & Verschenken“ ein Alleinstellungsmerkmal dar, die auch Kunden aus anderen Städten nach Haldensleben locken. Ergänzt werden sie um ein breitgefächertes Angebot von Waren des periodischen Bedarfs. Insgesamt sind rund 350 Einheiten im Bereich Handel, Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung vorhanden.¹⁸

Die Anbindung des Fördergebietes an die Stadtteile und die umliegenden Gemeinden ist generell sehr gut. Es steht ein dichtes Busnetz mit drei Stadtlinien, kurzen Fahrzeiten und geeigneten Taktfrequenzen zur Verfügung. Weiterhin ist die Bahnlinie Magdeburg-Wolfsburg zu nennen, die, neben den Ausfallstraßen, die Innenstadt an die Region anbindet.¹⁹

Die Bevölkerungszahl ist mit rund 2.450 seit dem Jahr 2005 stabil. Von den 511 Grundstücken sind 455 (89%) bebaut und rund 80% der Gebäude saniert, überwiegend saniert oder Neubauten. Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt 1.584, wovon 307 leer stehen. Somit ist die Leerstandsquote mit 9,3 % die dritthöchste der Stadt, nach dem Süplinger Berg (13,3%) und der Bahnhofsvorstadt (9,6%).

¹⁶ Vgl. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Historischer Stadtkern“, Haldensleben (2015)

¹⁷ Sanierung der Altstadt auf www.haldensleben.de

¹⁸ Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt, Concept Fabrik, 2010

¹⁹ Ebd.



3. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Haldensleben

Modifiziertes Programmbereich Stadtbau Ost

Fördergebiet: **Altstadt & Bahnhofvorstadt**

Stadt Haldensleben
Markt 20 - 22
39340 Haldensleben

Planersteller:
Büro für Siedlungserneuerung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

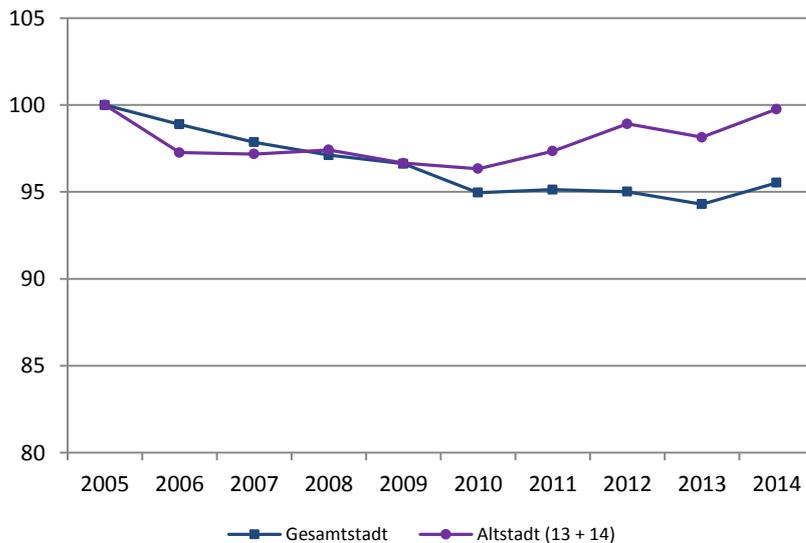
Datum: 10.05.2016



Vergleich zwischen Prognose und Ist-Situation

Die Anzahl der Einwohner hat zwischen 2005 und 2014 um sechs Einwohner abgenommen und ist stabil. Der größte Einwohnerrückgang hat zwischen 2005 und 2006 stattgefunden, sich in den Anschlussjahren auf einem ähnlichen Niveau gehalten und seit 2010 gewinnt der Stadtteil wieder an Einwohnern. Er ist also im gesamtstädtischen Vergleich das stabilste Gebiet.²⁰ Im Stadtentwicklungskonzept von 2005 wurde demgegenüber noch von einem Bevölkerungsverlust von 10% für den Betrachtungshorizont bis 2020 ausgegangen.²¹

Abb. Relative Bevölkerungsentwicklung in Altstadt/Bahnhofsvorstadt (13+14) und der Gesamtstadt 2005-2014 (2005=100)



Quelle: Stadt Haldensleben, Einwohnermelderegister, eigene Darstellung

Auch in Bezug auf die Altersstruktur weist das Gebiet Abweichungen gegenüber der Gesamtstadt auf. Die Altersgruppen der 0-17-Jährigen, der 18-24-Jährigen sowie die 25-39-Jährigen sind wesentlich stärker vertreten als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die älteren Bevölkerungsgruppen, auch die der 40-65-Jährigen, sind in geringer Anzahl im Gebiet wohnhaft. Das spricht für eine junge Bevölkerung, die in den kommenden Jahren mit steigenden Geburtenraten einhergehen kann. Im Stadtentwicklungskonzept in der 2. Fortschreibung von 2009 wurde für die Altstadt sowohl eine positive Wanderungsbilanz als auch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2007 sowie für 2009 festgestellt.²²

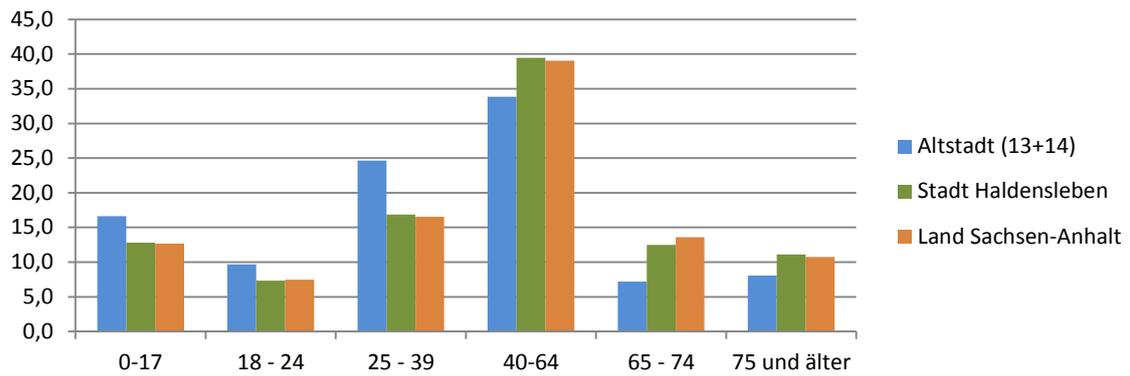
In den Erhebungen des Zensus 2011 wurden im Fördergebiet insgesamt 1.351 Wohnungen gezählt, es standen 127 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote lag im Stadtumbaufördergebiet nach Zensus-Daten bei 9,4%. Das ist ein wesentlich höherer Wert im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (6,6 %) und zu den (meisten) anderen Fördergebieten.

²⁰ Vgl. Kapitel 1.2

²¹ Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt, Concept Fabrik, 2010

²² Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009; Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt, Concept Fabrik, 2010

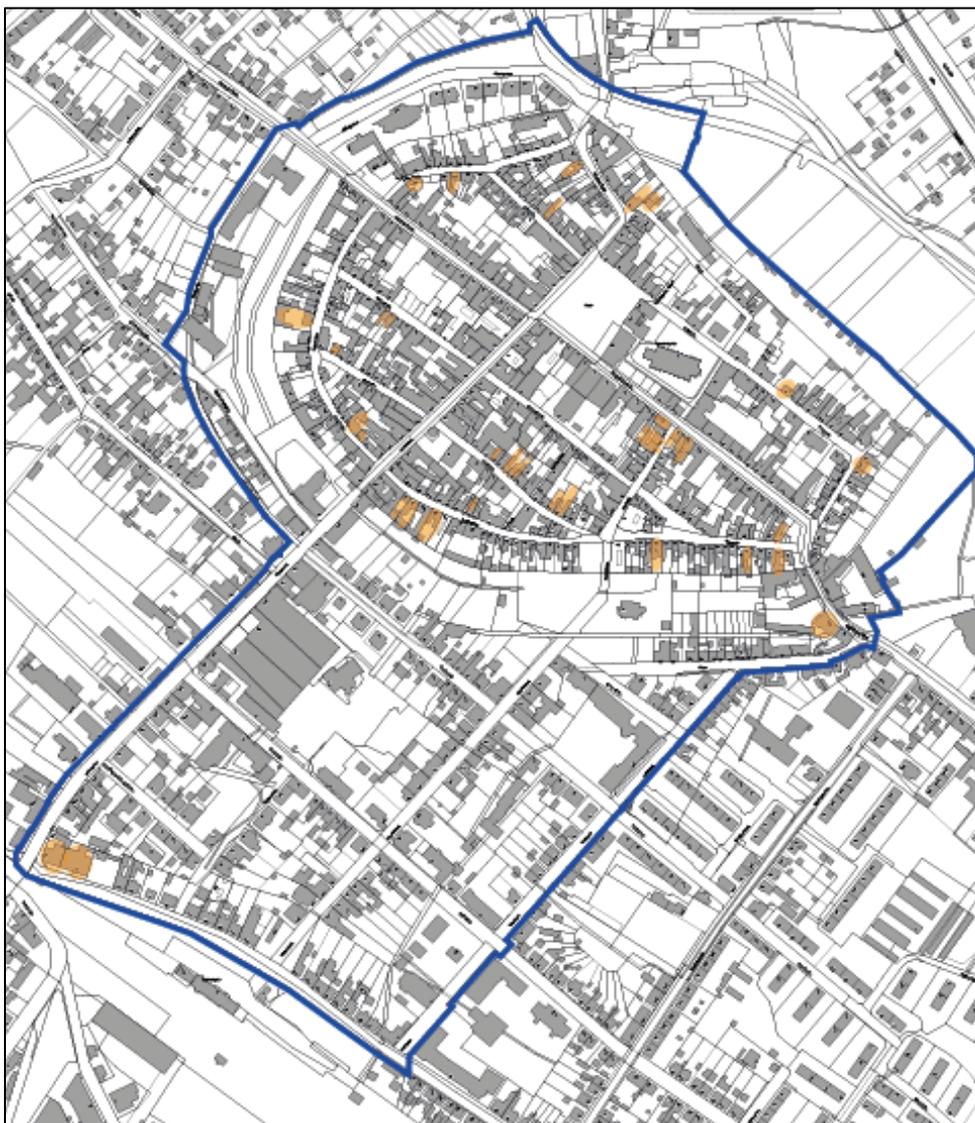
Abb. Vergleich der Altersstruktur Altstadt/Bahnhofsvorstadt - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

Besonders auffallend waren die insgesamt 35 sogenannten Problemimmobilien, die komplett leer stehen und das Ortsbild sowie angrenzende, bereits sanierte Bereiche negativ beeinträchtigen.

Abb: Problemimmobilien im Fördergebiet Altstadt/Bahnhofsvorstadt



Hinsichtlich der durchschnittlichen Haushaltsgröße lassen sich aufgrund der fehlenden Datengrundlage keine zuverlässigen Aussagen treffen. Im Generellen lässt sich auf die Prognose zur Entwicklung der Privathaushalte (Kapitel 5.3) verweisen, also dem Trend hin zu kleineren Haushaltsgrößen. Dabei sollte jedoch der junge Altersdurchschnitt des Gebiets Berücksichtigung finden und der damit verbundenen Anforderung an familiengerechte Wohnungen und Wohnungsgrößen. Es kann also nur bedingt davon ausgegangen werden, dass die Prognose der gesamtstädtischen Haushaltsentwicklung auch für den historischen Stadtkern zutreffen wird.

Mithilfe der unterschiedlichen Förderprogramme, die in dem Gebiet seit 1991 (bzw. 2002) aktiv sind, wurden massive Anstrengungen unternommen, um die Bausubstanz den heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen anzupassen. Unterstützung seitens der Stadt für Eigentümer gab es dabei sowohl in beratender als auch in finanzieller Hinsicht. Dadurch konnten mittlerweile fast 90% des Gebäudebestands saniert, teilsaniert oder neu gebaut werden. Ebenso konnte eine Vielzahl von Baulücken geschlossen, die Anzahl desolater Bausubstanzen oder Grundstücke halbiert sowie Verbesserungen im öffentlichen Raum erzielt werden.²³

Zusammenfassung der Vorhaben der Stadt und des Sanierungsträgers

Ziel der Sanierung ist es, neben Verbesserungen im öffentlichen Raum, die vorhandene Bausubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufzuwerten. Hierfür werden sowohl die Wohn- und Arbeitsbedingungen als auch das Stadtbild verbessert.²⁴ Beim Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren steht hingegen im Fokus, die Versorgungsfunktion für das Umland durch den Ausbau der bereits vorhandenen Stärken und Alleinstellungsmerkmale zu erweitern und über diesen Weg die Attraktivität als Wohnstandort zu erhöhen.²⁵

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2004 war von Bedeutung, dass der Einzelhandel in nicht integrierten, peripheren Lagen eine dominante Rolle einnimmt, dass die Hagenpassage mit über 40 % der innerstädtischen Verkaufsflächen einen wichtigen Anker darstellt und dass für die Haldenslebener Innenstadt ein Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung von strategischer Bedeutung ist. Die Einkaufsinnenstadt ist weiterhin durch eine bandartige Struktur entlang der Hagenstraße mit einem Schwerpunkt im südlichen Bereich charakterisiert, weshalb die Etablierung des ehemaligen Roland-Kaufhauses empfohlen wurde. Weiterhin wurde ein breites Maßnahmenpaket vorgeschlagen, welches u.a. aktives Flächenmanagement, die Verbesserung des Stadtbildes, sowie eine gezielte Ansiedlungsakquisition umfasst.²⁶

Die existierenden strukturellen Mängel der Innenstadt zeigen sich in der schwach ausgeprägten sozialen Infrastruktur und in der relativen Schwäche der Einzelhandelsversorgung. Hierfür wurden im Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung zwei Schwerpunkte definiert: der Bau eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses mit ergänzenden Funktionen zum Aufenthalt, Wohnen und Betreuen für verschiedene Altersgruppen und Bewohnerstrukturen sowie die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Standortes „ehemaliges Rolandkaufhaus“. Durch die Definition von die-

²³ Vgl. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Historischer Stadtkern“, Haldensleben (2015)

²⁴ Sanierung der Altstadt auf www.haldensleben.de

²⁵ Vgl. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Historischer Stadtkern“, Haldensleben (2015)

²⁶ Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt, Concept Fabrik, 2010

sen und weiteren Handlungsfeldern wurde den Problemstellungen eine planerische Strategie entgegengesetzt.

Ein weiteres Handlungsfeld im Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt ist das kooperative Handeln. Hier soll ein Stadtmarketing aufgebaut werden, welches den Wochenmarkt, die Tourismusinformation sowie die Parkgebührenautomaten betreibt und die beteiligten Akteure zusammenbringt. Weiterhin soll der Branchenmix optimiert werden. Hierzu gehören die Profilierung der Einzelhandelsstandorte, die Wahrung der Qualität der Angebote, die Platzierung von Frequenzbringern sowie die Akquisition neuer Nutzer. Darüber hinaus gilt es die Erreichbarkeit zu verbessern. Dabei werden die Straßen zugleich als öffentliche Räume bzw. Aufenthaltsräume, die es zu gestalten gilt, begriffen. Mit dem einher geht das Handlungsfeld Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Ein Fokus liegt jedoch auf der Radweg- und Fußgängererschließung.

Im Bereich Marketing werden zielgruppenspezifische Maßnahmen im Einzelhandelscluster „Standort für die Frau ab 35“ vorgeschlagen. Auch wenn die bisherige touristische Entwicklung in Haldensleben eher gering war, sollen hier bezogen auf die Zielgruppen Rad-, Boots-, Stadt-, und Kulturtouristen Angebote geschaffen werden. Die Initiative Haldenslebendig e.V. war bis 2012 zuständig für das Handlungsfeld Wochenmarkt und sicherte dessen Erscheinungsbild sowie den Angebots- bzw. Sortimentenmix. Auch ein Verfügungsfonds wurde eingerichtet. Durch diesen sollen kleine Maßnahmen finanziert sowie die Akteure vor Ort entscheidungsfreudiger und zugleich an der Entwicklung im Quartier beteiligt werden.²⁷

Diskussion der bisherigen Entwicklungsstrategien

Die gezielte Verbesserung der städtebaulichen Qualität sollte weiterhin forciert werden, um die Altstadt/Bahnhofsvorstadt als Startort für Wohnen, Arbeit und Leben zu entwickeln. Durch die verschärfte Wettbewerbssituation zwischen Städten und Regionen gilt es vor allem im Hinblick auf die wirtschaftliche und demografische Entwicklung Alleinstellungsmerkmale mit hoher Qualität zu definieren und auszuprägen. Diese Alleinstellungsmerkmale sollten sich aber auch auf die Angebote des Handels, der Gastronomie und der Kultur beziehen. Die Potenziale zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftsbereiche erstrecken sich vornehmlich auf den Bereich der Organisation, Koordinierung und Kommunikation.²⁸

Weiterhin sind auch in den peripheren Lagen Maßnahmen umzusetzen, die das Stadtbild ergänzen und abrunden, um eine gesamtheitliche, durchgehend hohe städtebauliche Qualität zu erreichen. Dabei ist die Ensemblewirkung des historischen Bestandes mit seiner geschlossenen städtebaulich-räumlichen Struktur und seiner Grünräume von Bedeutung.

Somit ergibt sich eine Strategie mit zwei Ansätzen, die sich auch in den anderen Fördergebieten zeigen, die Verknüpfung investiver und nicht investiver Maßnahmen, die im Zusammenspiel gewünschte Ergebnisse erzeugen. Durch investive, städtebauliche Maßnahmen im gesamten Fördergebiet soll die hohe städtebauliche Gesamtqualität des Ensembles einschließlich der Profilierung von Alleinstellungsmerkmalen erreicht werden. Der Ansatz nicht investiver Maßnahmen zielt vor allem auf die Optimierung gemeinschaftlicher Aktivitäten von Eigentümern und Händlern, die den vorhandenen hochwertigen Stadtraum durch konzertierte Aktionen und ein koordiniertes Auftreten nach außen in

²⁷ Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt, Concept Fabrik, 2010

²⁸ Vgl. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Historischer Stadtkern“, Haldensleben (2015)

Gänze nutzen. Diese Aufgabe kommt dem Citymanager zu. Er trägt die Rolle eines Unterstützers und Koordinators zwischen den Händlern und ist gleichzeitig ein Bindeglied zur Stadt.²⁹

Teilräumliche Aussagen für die 3. Fortschreibung

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteile“ kann positive Impulse für die Weiterentwicklung besonders im Altstadtbereich leisten. Dafür bedarf es weiterhin städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowie der funktionalen Stärkung durch ein geeignetes Citymanagement.³⁰ Der im Jahre 2013 initiierte Regionalmarkt findet seitdem an jedem 1. Samstag im Monat von April bis November des Jahres erfolgreich statt.

Der Maßnahmenkatalog im 2015 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept zum Fördergebiet „Historischer Stadtkern“ weist eine Fülle von Projekten für die kommenden zehn Jahre auf. Insgesamt wurden 12 Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 3,8 Millionen Euro beschrieben.

Die einzelnen Maßnahmen wurden jeweils hinsichtlich ihres integrativen Ansatzes bewertet, ein Realisierungszeitraum benannt sowie die Finanzierungsquellen aufgelistet. Diese Vorgehensweise sollte es ermöglichen, die positive Entwicklung der Altstadt weiterzuführen.

Parallel dazu kann das Stadtumbau-Fördergebiet vor allem im Teilbereich der Bahnhofsvorstadt wesentliche Impulse zur Verbesserung der öffentlichen Räume leisten, etwa nach Entwidmung der Bundesstraße und dem Bau der neuen Bahnunterführung. Geplant sind ferner energetische Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Ein wesentlicher Schlüssel für die erfolgreiche Entwicklung im Fördergebiet ist eine sogenannte Altbaumobilisierungsstrategie, die aus drei Bausteinen besteht:

Baustein 1: Arbeitsgruppe Altbaumobilisierung

Mit der Arbeitsgruppe, die aus Vertretern relevanter Ämter (Bauamt, Kämmerei, ggf. Bauordnungsamt vom Landkreis) und einem externen Eigentümermoderator besteht, soll für die im Fördergebiet vorhandenen 35 Problemimmobilien im Fördergebiet eine Lösung herbeigeführt werden. Dazu sind folgende Tätigkeiten vorgesehen:

- Klärung Status quo und der Rahmenbedingungen der Problemimmobilie
- Beschreibung der städtebaulichen Relevanz und möglicher Nachnutzungsoptionen
- Kontaktaufnahme zum Eigentümern und Klärung der Bereitschaft zur Mitwirkung
- Vereinbarung weitere Schritte und Maßnahmen mit dem Eigentümer
- bei die Bedarf Unterstützung eines Eigentümerwechsels, um das Objekt zu sanieren

Die Arbeitsgruppe Altbaumobilisierung soll sich aus Gründen der Effizienz neben den Objekten im Fördergebiet Altstadt/Bahnhofsvorstadt auch mit den Problemimmobilien im Fördergebiet Althaldensleben befassen.

Baustein 2: Sicherungsmaßnahmen an den Objekten

Für die identifizierten Objekte werden Stadtumbaumittel für Sicherung, Sanierung, Erwerb beantragt, um die bauliche Sicherung der erhaltenswerten Gebäude zu unterstützen. Teilweise leigen der Stadt für einige Objekte bereits Förderzusagen dazu vor.

²⁹ Vgl. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Historischer Stadtkern“, Haldensleben (2015)

³⁰ Ebd.

Baustein 3: Förderung privater Gebäudesanierung

Als ergänzender Baustein wird ein Budget für einen kommunaler Zuschuss für Baumaßnahmen von Privaten eingerichtet, wobei hier der Kostenerstattungsbetrag als Obergrenze anzusetzen wäre.

Ergänzend zu den Projekten aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden nachfolgend Maßnahmen im Rahmen der Stadtumbauförderung dargestellt, die dem ermittelten Handlungsbedarf im Gebiet entsprechen und zur weiteren Qualifizierung des Fördergebietes Altstadt/Bahnhofsvorstadt beitragen.

Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist als Anlage 3 beigelegt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Maßnahmen:

Maßnahmentitel der Maßnahmen in der Altstadt / Bahnhofsvorstadt:
Speisesaal der Grundschule Otto-Boye
Sicherungsmaßnahmen (Strategiebaustein 2 der Altbaumobilisierungsstrategie) <i>siehe Altbaumobilisierungsstrategie</i>
Förderung privater Gebäudesanierung (Strategiebaustein 3 der Altbaumobilisierungsstrategie) <i>siehe Altbaumobilisierungsstrategie</i>
Jungfernstieg
Gerikestraße (Nebenanlagen)
Alsteinstraße (Koloniegraben)
Durchgang Alsteinstraße zur Kulturfabrik
Energetische Sanierung Kulturfabrik 1.BA
Energetische Sanierung Kulturfabrik 2.BA
Weißer Garten
Rolandkaufhaus (Gebäudeumbau oder Abriss)
Umgestaltung Kleinkinderspielplatz Alter Friedhof
Energetische Sanierung Kita St. Marien (freie Trägerschaft)
Energetische Sanierung „Kindertagesstätte „Märchenburg“
Schließung innerstädtischer Baulücken (Problemgrundstücke)

6.3 Althaldensleben / Haldensleben Süd

Darstellung der Situation im Stadtquartier

Seit dem Programmjahr 2012 ist der Haldenslebener Stadtteil Althaldensleben neben der Ausweisung als Stadtumbaufördergebiet auch als Fördergebiet im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich beider Gebiete ist deckungsgleich.

Es wird dabei das Ziel „der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit einer neuartigen Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen“³¹ verfolgt. Das Quartiersmanagement wird wie im Süplinger Berg und im Rolandgebiet durch das Stadtbüro Hunger (Berlin) sichergestellt. Dadurch lassen sich Synergieeffekte und ein inhaltlicher Austausch zwischen den Fördergebietskulissen erwarten.

Althaldensleben liegt ca. 3,5 km südlich vom Stadtkern entfernt, Aufgrund der Distanz und der Größe des Stadtteils befinden sich die Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs im Gebiet, aber auch Einrichtungen mit regionaler und gesamtstädtischer Bedeutung. In der derzeitigen Quartiersgliederung der Stadt Haldensleben wird der Stadtteil als eigenständig mit einem Kleinstadtfliar beschrieben. Das Gebiet grenzt im Norden an den Mittellandkanal. Der Stadtteil weist städtebaulich eine Eigenart auf, die durch die verschiedenen Baustrukturen unterschiedlicher Zeitepochen und durch die Einbindung in den Landschaftsraum deutlich werden. Darunter zählen Bauerngehöfte, Geschäftshäuser in der historischen Ortslage, kleinstädtische Bauformen aus der Zeit der Industrialisierung um 1900 und Neubauernhäuser nach 1945. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser finden sich in den nach 1945 errichteten Eigenheimgebieten. Der Großteil der privaten Wohngebäude wurde zwar in den vergangenen Jahrzehnten zumindest teilsaniert, dennoch weist insbesondere der Bestand der Vorwendezeit noch bauliche Mängel und energetische Defizite auf.³²

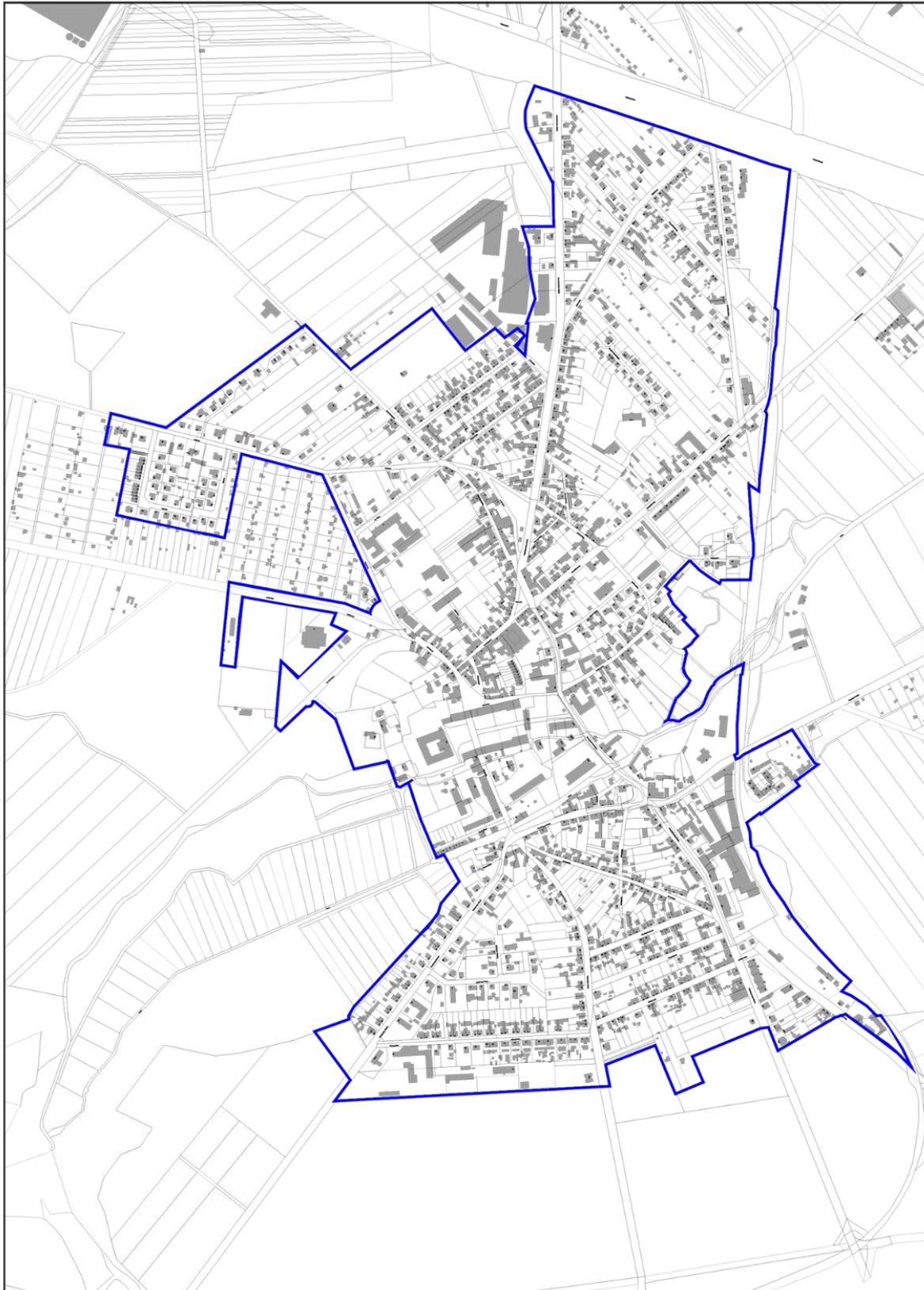
Vergleich zwischen Prognose und Ist-Situation

Zum Ende des Jahres 2014 lebten im Stadtteil Althaldensleben 14,3% der Haldenslebener Bevölkerung. Der Stadtteil Althaldensleben hat zwischen 2005 und 2014 rund 240 Einwohner verloren – das entspricht einem Bevölkerungsverlust von 8,1%. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Entwicklung bis 2012 vergleichbar, danach hat Althaldensleben verstärkt Einwohnerverluste zu verzeichnen, wohingegen die Gesamtstadt ein leichtes Wachstum erreichen konnte. Diese Entwicklung ist (ähnlich der gesamtstädtischen Entwicklung) stärker auf eine größere Sterbe- als Geburtenrate zurückzuführen und weniger auf eine negative Wanderungsbilanz. Dabei war das Geburten-/Sterbesaldo stets negativ, wohingegen der Stadtteil in einigen Jahren ein positives Wanderungssaldo verzeichnen konnte.³³

³¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung, September 2009

³² Vgl. Haldensleben Süd, integriertes Handlungskonzept 2013, Stadt Haldensleben, Stadtteil Althaldensleben

³³ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009



3. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Haldensleben

Fördergebiet: Haldensleben-Süd (Althaldensleben)

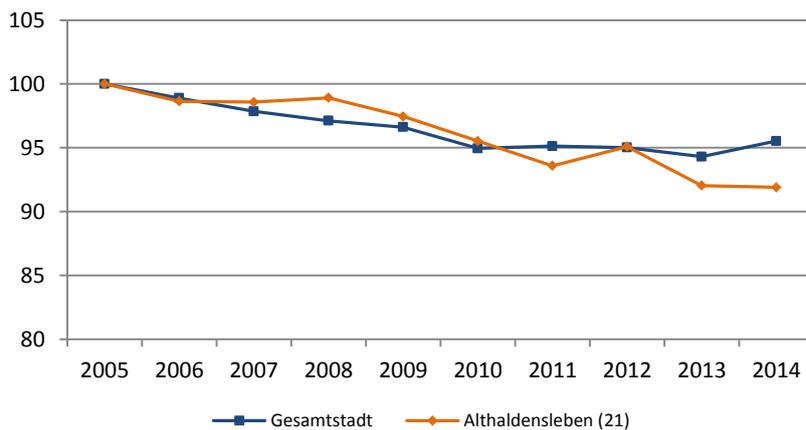
Stadt Haldensleben
Markt 20 - 22
39340 Haldensleben

Planersteller:
Büro für Siedlungserneuerung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Datum: 10.05.2016



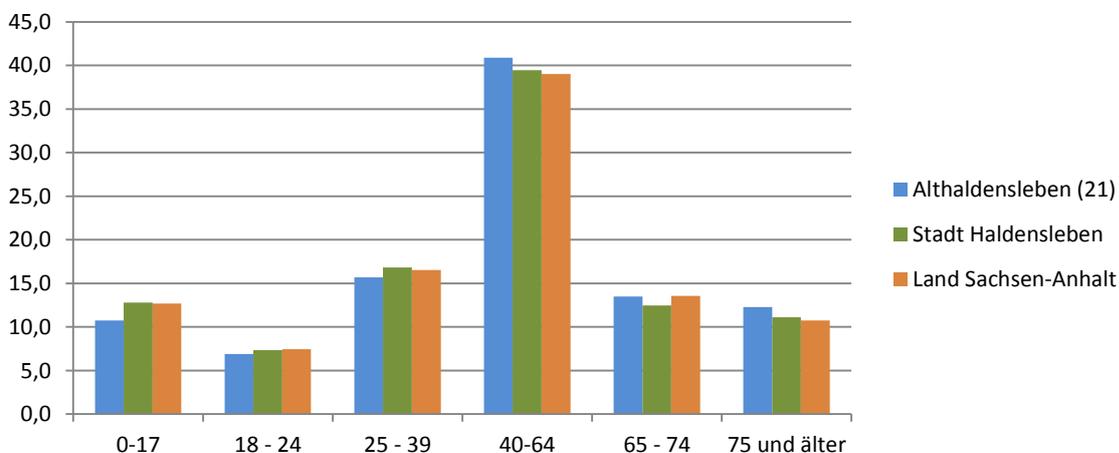
Abb. Relative Bevölkerungsentwicklung in den Fördergebieten 2005-2014 (2005=100)



Quelle: Stadt Haldensleben, Einwohnermelderegister, eigene Darstellung

Die Bevölkerung in Althaldensleben ist im Durchschnitt älter als im gesamtstädtischen Vergleich. Dies wird zum einen durch die Überhänge in den Altersgruppen der über 40-Jährigen deutlich, zum anderen durch die geringere Anzahl an Bewohnern in den jüngeren Altersgruppen. Darüber hinaus ist die Sozialstruktur des Stadtteils ausgewogen und vergleichbar mit der der Gesamtstadt. In Althaldensleben sind sowohl sozial stärkere als auch schwächere Bevölkerungsgruppen vertreten. Die Hauseigentümer, die seit Jahrzehnten im Gebiet beheimatet sind, stellen in der Gesamtentwicklung eine stabile Bewohnergruppe dar.³⁴

Abb. Vergleich der Altersstruktur Althaldensleben - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

Althaldensleben hat bei einem Wohnungsbestand von 1.330 Wohnungen 98 leerstehende Wohnungen, das ist eine Leerstandsquote von 7,4%. Hinzuzufügen ist, dass, verglichen mit den Daten der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (2009), die Tendenz des Leerstands zwischen 2005 und 2008 ebenfalls steigend war.³⁵

Seit dem Jahr 2000 sind in Althaldensleben zeitgleich mehr als 250 Wohnungen neu gebaut worden. Diese Parallelität verdeutlicht eine räumlich differenzierte Entwicklung, da es in fast jedem Gebiet

³⁴ Vgl. Haldensleben Süd, integriertes Handlungskonzept 2013, Stadt Haldensleben, Stadtteil Althaldensleben

³⁵ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009

einzelne ruinöse oder leerstehende Gebäude gibt, die die Wohnqualität in der Nachbarschaft beeinträchtigen, mit Ausnahme der nach 1990 erschlossenen Eigenheimgebiete.³⁶

Hinsichtlich der durchschnittlichen Haushaltsgröße lassen sich für das Fördergebiet keine genauen Aussagen treffen, da hier die Datengrundlage unzureichend ist. Allerdings lässt sich aufgrund der überwiegend im Eigentum befindlichen Wohnungen die Tendenz erkennen, dass die durchschnittliche Haushaltsbelegung größer ist als in anderen Haldenslebener Stadtgebieten wie dem Süplinger Berg oder dem Rolandgebiet (bzw. generell Quartiere mit einem höheren Anteil an Mietwohnungen). Dies lässt sich durch den hohen Anteil der 40 bis 65-Jährigen im Stadtteil untermauern, da diese Bevölkerungsgruppe in den vergangenen Jahrzehnten verstärkt Eigenheime baute bzw. erwarb.

Zusammenfassung der Vorhaben der Stadt und des Sanierungsträgers

Um dem Leitbild der Entwicklung vielfältiger Wohnformen gerecht zu werden und bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, wurden im integrierten Handlungskonzept unterschiedliche Projektziele formuliert. Dabei gilt es die wohnungsbezogene Infrastruktur für eine gemischte Bewohnerschaft zu sichern, den Neubau von Wohnungen voranzutreiben, das Wohnumfeld zu verbessern, aber auch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen zu integrieren, die die Bewohner stärker einbinden und dadurch die Identitätsbildung sowie das Image nachhaltig unterstützen. Der angrenzende Landschaftspark Althaldensleben-Hundisburg stellt dafür ein geeignetes Alleinstellungsmerkmal im Wohnquartier dar.³⁷

Es wurden vier Hauptprojekte definiert, die die soziale Infrastruktur für vielfältige Wohnformen und für den sozialen Zusammenhalt unterstützen. Damit sind Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, sozialer Einrichtungen in direkter Nachbarschaft oder der energetischen Ertüchtigung bestehender Einrichtungen gemeint, die das Wohnumfeld und die Attraktivität des Wohnstandortes verbessern.

Diskussion der bisherigen Entwicklungsstrategien

Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 wurde das Gebiet Haldensleben Süd als umzustrukturierender Stadtteil mit besonderer Priorität festgelegt. Daraufhin wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die städtebaulichen Missstände analysiert sowie Entwicklungspotentiale und Ziele zur Neugestaltung festgelegt hat. Das daraufhin in den Fortschreibungen des Stadtentwicklungskonzepts entwickelte Leitbild für den Stadtteil Althaldensleben setzt auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Stadtteils. Diese begründet sich auf den verschiedenen Baustrukturen unterschiedlicher Zeitepochen und die Einbindung in den kulturhistorisch bemerkenswerten Landschaftsraum. Dabei sollen die heterogenen Raumstrukturen, also die Erkennbarkeit der verschiedenen Entstehungsphasen des Ortes, mit ihrem zum Teil dörflichen und kleinstädtischen Charakter, bewahrt bzw. wiederhergestellt werden. Die Wohnfunktion soll qualitativ gestärkt und die Grundversorgung im Gebiet erhalten werden.³⁸

Im Programmjahr 2012 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, deren Konzeptentwicklung unter Beteiligung der Bürgerschaft stattfand. Im

³⁶ Vgl. Haldensleben Süd, integriertes Handlungskonzept 2013, Stadt Haldensleben, Stadtteil Althaldensleben

³⁷ Ebd.

³⁸ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009

Jahr 2013 gab es daher die Bürgerwerkstatt, eine Fragebogenaktion, an denen interessierte Bewohner teilnahmen und einen Stadtteilspaziergang.³⁹

Für den integrierten Handlungsansatz des Konzepts „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden sechs Leitbilder definiert, die mithilfe des Programms und privater Investitionen erreicht werden sollten. Neben der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit, der Entwicklung vielfältiger Wohnformen und zum sozialen Zusammenhalt sowie zur Baukultur, betrifft das die Themenfelder der Entwicklung öffentlicher Freiräume, stadtverträgliche Mobilität und das Zusammenwirken der Akteure im Gebiet. Dabei wurden jeweils Leitbilder genauer beschrieben, Projektziele definiert sowie die Zusammenhänge zu weiteren Entwicklungsleitbildern dargestellt. Untermuert wurden diese mit konkreten Projekten, denen jeweils Bewertungskriterien, ein Realisierungszeitraum sowie die Finanzierungsquellen zugeordnet wurden.

Insgesamt 30 Einzelprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 6,8 Millionen Euro (ein Drittel der Kosten trägt die Kommune), davon 28 Aktivierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Die Projekte sind inhaltlich miteinander verzahnt und haben thematische Bezugspunkte zu mehreren Handlungsfeldern.

Im Jahr 2015 gab es erstmalig einen Jahresbericht des Quartiersmanagements Althaldensleben zum Umsetzungsstand der Projekte und dem weiteren Vorgehen.⁴⁰ Hauptaufgaben für das Jahr 2015 waren der Aufbau und der Betrieb des Stadtteilbüros, die Vernetzung der Akteure, die Etablierung des Bürgerbeirats sowie die Erstellung der Richtlinie zum Verfügungsfonds. Mithilfe dieser Beteiligungs- und Mitbestimmungsgremien konnten Mitte des Jahres erstmals der Tag der Städtebauförderung als Gemeinschaftsprojekt von Bund, Ländern und Kommunen durchgeführt werden sowie kleinere Projekte durch den Fonds unterstützt werden.

Hinsichtlich investiver Maßnahmen wurden im bisherigen Programmverlauf verschiedene Projekte zur Durchsetzung der Leitbilder umgesetzt. Darunter zählen die Erneuerung der Wegebeziehung an der Ölmühle in den Landschaftspark und die touristische Erschließung der historischen Burganlage zur Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit. Mit dem Leitbild der Entwicklung vielfältiger Wohnformen und zum sozialen Zusammenhalt konnte der Spielplatz Am Kamp neugestaltet werden.

Das quartiersübergreifende Projekt „Stadtteildetektive“, das bereits 2012 im Rahmen der Sozialen Stadt erfolgreich durchgeführt werden konnte, wurde für das Jahr 2015 erneut durchgeführt. Wichtige Partner bei diesem Vorhaben sind die Schulen, mithilfe deren Kooperation Kinder in kleinen Gruppen den Stadtteil ihrer Schule erkunden und „Probleme“ bzw. „Schätze“ aufspüren. Die Ergebnisse werden im Anschluss öffentlichkeitswirksam in einer Ausstellung vorgestellt und dadurch an die Verantwortlichen Akteure herangetragen. Die darin gewonnenen Erkenntnisse haben eine Bandbreite von Farbschmierereien, Vandalismus, Müll, über Verkehrs- und Wegesituationen bis hin zu Spielplätzen.

³⁹ Vgl. Haldensleben Süd, integriertes Handlungskonzept 2013, Stadt Haldensleben, Stadtteil Althaldensleben

⁴⁰ Jahresbericht 2015 des Quartiersmanagements Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Haldensleben

Teilräumliche Aussagen für die 3. Fortschreibung

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ kann einen positiven Impuls für die Entwicklung im Stadtteil Althaldensleben leisten. Dabei kommt dem Quartiersmanagement eine wichtige Vermittlerfunktion zur Bürgerschaft zu.

Parallel dazu kann das Stadtumbau-Fördergebiet wesentliche Impulse zur Verbesserung der öffentlichen Räume leisten. Geplant sind ferner energetische Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Ein wesentlicher Schlüssel für die erfolgreiche Entwicklung im Fördergebiet ist die bereits im Fördergebiet Altstadt/Bahnhofsvorstadt beschriebene Altbaumobilisierungsstrategie.

Ergänzend zu den Projekten aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden nachfolgend Maßnahmen im Rahmen der Stadtumbauförderung dargestellt, die dem ermittelten Handlungsbedarf im Gebiet entsprechen und zur weiteren Qualifizierung des Fördergebietes Althaldensleben beitragen. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist als Anlage 4 beigefügt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Maßnahmen:

Maßnahmentitel der Maßnahmen in Althaldensleben:
LED-Beleuchtung (Umrüstung und Neuerrichtung)
Kita St. Johannes (freie Trägerschaft)
Kita Regenbogen (energetische Sanierung)
Kita Regenbogen (Außenanlagen)
Alte Schule, Kleine Straße 9
Verlagerung oder Änderung von Betrieben
Große Straße
Dammühlenweg
Nordstraße
Hinzenbergstraße 1.+2. TA
Sanierung Friedhofsmauer Hinzenbergstraße
Ackendorfer Straße
Am Ostergraben (Ausbau der Nebenanlagen)
Krumme Straße
Gräwigstraße
Wedringer Straße (Nebenanlagen)
Lindenplatz
Am Kamp
Sternstraße
Kleine Straße
Brunnenstraße
Straße des Friedens
Straße der Einheit
Sicherungsmaßnahmen Althaldensleben (Strategiebaustein 2 der Altbaumobilisierungsstrategie) <i>siehe Altbaumobilisierungsstrategie</i>
Förderung privater Gebäudesanierung Althaldensleben (Strategiebaustein 3 der Altbaumobilisierungsstrategie) <i>siehe Altbaumobilisierungsstrategie</i>
Städtische Ordnungsmaßnahmen

6.4 Rolandgebiet

Darstellung der Situation im Stadtquartier

Seit dem Jahr 2009 wird in Haldensleben das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (Programm Soziale Stadt) in zwei Gebieten umgesetzt – neben dem Wohngebiet am Süplinger Berg auch im Rolandgebiet (vgl. Kap. 1). Grundlage dafür bildet das Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt von 2010 (StadtBüro Hunger, Berlin) und das seitdem vor Ort agierende Quartiersmanagement. Weiterhin wurden in jedem Jahr ausführliche Statusberichte veröffentlicht, die die realisierten Projekte und den Status Quo im Quartier abbilden.

Das Rolandgebiet liegt am südöstlichen Rand der Altstadt und ist vorwiegend durch seine Wohnnutzung geprägt. Durch die Nähe zum Zentrum sind wichtige Versorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit.

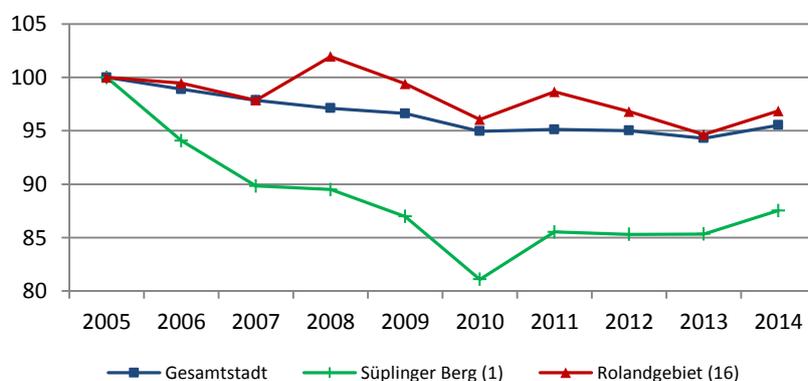
Typologisch ist das Gebiet durch Bauformen der Nachkriegszeit charakterisiert, meist zwei- und dreigeschossig in Zeilenbauweise, zur Altstadt hin auch z. T. viergeschossig. Eine Ausnahme ist die sogenannte „Klagemauer“, einer fünfgeschossigen Zeile in Plattenbauweise an der Köhlerstraße. Vereinzelt finden sich auch Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit.

Am südöstlichen Rand des Gebiets finden sich mehrere Gewerbebetriebe, vorwiegend Kfz-Werkstätten und Logistikunternehmen. Abseits dieser Funktionen liegt die Kreis-Polizeidienststelle im Gebiet, es gibt eine große Sportfreifläche, eine Bildungseinrichtung (Gebrüder Alstein Grundschule), der Gebäudekomplex der Lebenshilfe Ostfalen gGmbH mit einer interdisziplinären Frühförderstelle und einem betreuten Wohnprojekt sowie eine integrative Kindertagesstätte und mehrere Arztpraxen. Über ein Zentrum oder einen zentralen Anlaufpunkt im Quartier verfügt das Rolandgebiet nicht, auch aufgrund der Gerikestraße, die als Verbindung zum Zentrum das Gebiet zerschneidet.

Vergleich zwischen Prognose und Ist-Situation

In den aktuell bestehenden 1.055 Wohnungen im Gebiet (Stand 2014) lebten zum Ende des gleichen Jahres rund 10% der Haldenslebener Bevölkerung. Das Rolandgebiet ist in seiner Bevölkerungsentwicklung relativ stabil geblieben. Zwischen 2005 und 2014 hat das Gebiet 3% der Einwohner verloren – zwischen 2007 und 2008 ein leichtes Wachstum bekommen – im gesamtstädtischen Vergleich also steht das Rolandgebiet als innenstadtnahes Wohnquartier stabil dar (vgl. Kap. 1.2). Vor allem durch Wanderungsbewegungen konnte diese Entwicklung erreicht werden.

Abb. Relative Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Fördergebieten 2005-2014 (2005=100)

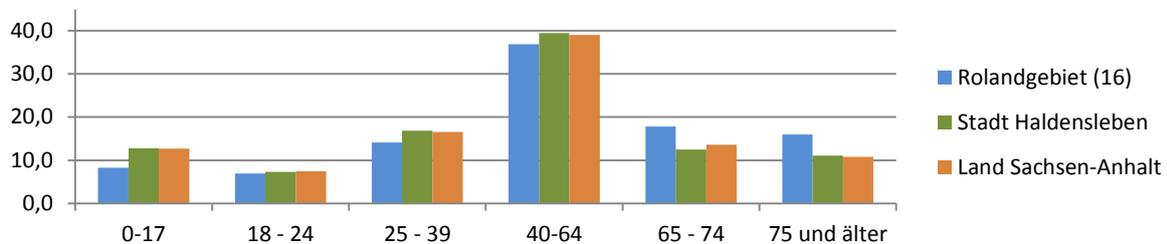


Quelle: Stadt Haldensleben, Einwohnermelderegister, eigene Darstellung

Die Altersstruktur im Rolandgebiet ähnelt zwar der generellen demographischen Entwicklung der Überalterung, weist jedoch in einigen Altersgruppen Besonderheiten im Vergleich zur Gesamtstadt auf. So liegt bspw. die Altersgruppe der 0-17-Jährigen deutlich unterhalb des Durchschnitts, ebenfalls die Altersgruppen der 25-64-Jährigen. Ein deutlicher Überhang demgegenüber lässt sich in den Altersgruppen der über 65-Jährigen feststellen.

Da das Rolandgebiet einen deutlich höheren Anteil an älterer Bevölkerung aufweist, wurde im integrierten Handlungskonzept zur Sozialen Stadt festgestellt, dass die zwischen 2005 und 2009 (fast stetig) gestiegenen Geburtenzahlen ein Hinweis dafür sind, dass verstärkt jüngere Bevölkerung in das Gebiet gezogen ist, so bspw. die Bevölkerungsgruppe der 20-39-Jährigen, also die potentielle Elterngruppe. Daher wurde im Konzept ein Fokus auf die Verbesserung familienfreundlichen Wohnens im Stadtquartier empfohlen. Es wurde auch festgehalten, dass auch ein gewisser Bevölkerungsaustausch stattgefunden hat. Während zehn Prozent im Jahr 2009 in das Gebiet gezogen ist, sind acht Prozent der Bewohnerschaft weggezogen.⁴¹

Abb. Vergleich der Altersstruktur Rolandgebiet - Gesamtstadt am 09.05.2011 in Prozent



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Zensus 2011, eigene Berechnung

Die Alterspyramide spiegelt sich auch in der Haushaltsverteilung wider. So wurden durch die Einwohnerbefragung 2009 viele Ein- (32%) und Zweipersonenhaushalte (44%) ermittelt, größtenteils durch Senioren bewohnt.⁴² In weniger als jedem vierten Haushalt lebten zum Zeitpunkt der Erhebung drei oder mehr Personen. Daraus schlussgefolgert, lag die durchschnittliche Haushaltsgröße zum gleichen Zeitpunkt 2,06 Personen – einem zum gesamtstädtischen Vergleich ähnlichen Wert (2007). Für das Jahr 2011 lieferten die Daten des Zensus eine Wert von 1,92 für die Stadt Haldensleben (vgl. Kap. 5.3).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße zeigt sich auch in den Beständen der großen Wohnungsunternehmen im Gebiet – rund 35% sind Zwei-Raum-Wohnungen und rund 57% Drei-Raum-Wohnungen.⁴³ In Bezug auf Kapitel 2 und den darin beschriebenen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wird dies stadtstrukturell wichtiger Ansatzpunkt in der Haldenslebener Wohnungspolitik. Im Stadtentwicklungskonzept Haldensleben in der Fortschreibung von 2009 wurde festgestellt, dass kleinere Wohnungen zum Teil so stark nachgefragt werden, dass es Wartelisten gab.⁴⁴ Allerdings musste in der Einwohnerbefragung auch festgestellt werden, dass der Wunsch nach einer größeren Wohnung deutlich häufiger als potentieller Wegzugsgrund genannt wurde als im Wohngebiet Süplinger Berg.⁴⁵

⁴¹ Vgl. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010, StadtBüro Hunger (2010)

⁴² Ebd.

⁴³ Vgl. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010, StadtBüro Hunger (2010)

⁴⁴ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009

⁴⁵ Vgl. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010, StadtBüro Hunger (2010)

Dies deutet auf eine angespanntere Situation auf dem Wohnungsmarkt im Quartier bezüglich größerer Wohnungen hin.

Abstimmung der Vorhaben der Wohnungsunternehmen mit städtischen Vorhaben

Das Rolandgebiet als innenstadtnahes Wohngebiet weist eine stabile Entwicklung in Bezug auf Einwohnerentwicklung. Nach den durch KOMSTAT gibt es im Rolandgebiet einen Wohnungsbestand von 1.176 WE (2011), die Erhebungen im Rahmen des Zensus 2011 zählten 1055 Bestandswohnungen. Nach den Erhebungen des Zensus 2011 standen am Stichtag 09.05.2011 im Rolandgebiet 30 Wohnungen leer, das entspricht einer geringen Leerstandsquote von 2,8%.⁴⁶

Für die zukünftige Entwicklung im Rolandgebiet sollte die Qualifizierung der Bestandswohnungen bzw. Gebäude sowie das Wohnumfeld im Fokus stehen. Die geringen Leerstandszahlen zeigen eine gute Annahme der Bevölkerung des Wohngebiets, allerdings sollten die Anforderungen an modernes Wohnen, die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie die Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen untersucht und entsprechend langfristig mitbedacht werden. Dabei ist sowohl auf die Barrierefreiheit der Wohnungen für ältere Bewohner zu verbessern, als auch die Gewährleistung von Wohnraum für zuziehende Familien. Da aufgrund des hohen Altersdurchschnitts von einem (größeren) Mieterwechsel in den nächsten fünf bis zehn Jahren auszugehen ist, müssen die Weichen zur weiteren Qualifizierung des Wohngebiets frühzeitig gestellt werden. Dabei ist es ratsam die verfügbaren Baulandpotentiale für Neubauprojekte zu nutzen, um die Wohnungsvielfalt im Rolandgebiet zu erhöhen.

Diskussion der bisherigen Entwicklungsstrategien

Das Rolandgebiet war im Stadtentwicklungskonzept, in der Fortschreibung von 2009, kein Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus aufgrund seiner bisherigen, stabilen Entwicklung. Hierbei wird festgehalten, dass „der Wohnungsleerstand im Rolandgebiet ausschließlich auf kurzfristige Leerstände im Zusammenhang mit Mieterwechsel zurückzuführen ist. Im altstadtnahen Wohngebiet, dass eine gute infrastrukturelle Ausstattung aufweist, besteht auf der einen Seite eine hohe Wohnzufriedenheit. Auf der anderen Seite gibt es eine stete Wohnungsnachfrage.“⁴⁷ Darauf aufbauend wurde die Zielstellung in der Aufwertung des Wohnungsbestandes und der städtebaulichen Struktur gefasst. Hinsichtlich des Programms Soziale Stadt, wurde für das Rolandgebiet das vorrangige Ziel formuliert, dass der Mietergenerationswechsel gesteuert werden muss.⁴⁸ Es wird bis 2025 von einer Neuvermietung von rund 350 Wohnungen (30% des Bestands) aufgrund der demographisch bedingten Sterbefälle ausgegangen.⁴⁹

Hinsichtlich investiver Maßnahmen im Gebiet gab es mehrere Schwerpunktbereiche. So wurde der Rolandgarten als zentrale Grün- und Naherholungsfläche in drei Bauabschnitten aufgewertet. Dabei erfuhr der Spielplatz eine Neugestaltung, ein neues Mehrzweckspielfeld wurde erstellt und ein Bühnenfeld angelegt. Die feierliche Eröffnung fand 2012 statt, im Rahmen des langen Abends im Rolandgarten. Seitdem wurde dieser als zentraler Anlaufpunkt für gemeinschaftliche Feste im Quartier etabliert, u.a. durch den Kulturnachmittag oder das Sommerkino. Unterstützt wurde das Vorhaben durch das Kunstprojekt „Reitender Roland“, bei dem eine traditionsreiche historische Symbolfigur für ver-

⁴⁶ vgl. Kap. 3c; fast identisch mit den durch KOMSTAT erhobenen Werten

⁴⁷ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, Fortschreibung 2009, Kapitel 2.3.8

⁴⁸ Vgl. ebd.

⁴⁹ Vgl. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Haldensleben 2010, StadtBüro Hunger (2010)

schiedene Aktionen im Gebiet durch einen Künstler und Bürgergruppen erstellt wurde und seitdem als Imageträger und identitätsstiftender Symbolträger für das Gebiet dient.⁵⁰

Als weiterer Projektschwerpunkt wurde ein Konzept zum ruhenden Verkehr im Rolandgebiet erstellt, auf Basis dessen in den Folgejahren unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dies betraf den Neubau von Parkplätzen und die Aufwertung bestehender Anlagen (in Kooperation mit den örtlichen Wohnungsunternehmen), die Freiflächengestaltung, die generelle Aufwertung des Straßenraums (u.a. Geschwindigkeitsreduzierung für die Sicherheit an der Kindertagesstätte) durch geeignete Maßnahmen – insgesamt eine komplexe Aufwertung des Gesamtareals zur Wohnumfeldverbesserung.

Bis Anfang 2015 konnte das Neubauprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft Roland Haldensleben eG am Standort der ehemaligen Kaufhalle (Rottmeisterstraße, Schulstraße) mit fünfzig neuen Wohnungen abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden zwei Konzepte erstellt, ein energetisches Quartierskonzept und eine Machbarkeitsstudie zum barrierefreien Zugang der Bestandsgebäude. Ab dem zweiten Programmjahr konnte die Aktionskasse als Instrument zur Förderung kleinerer Stadtteil- und Öffentlichkeitsarbeiten genutzt werden, wodurch ab 2012 erstmalig kleinere öffentlichkeitswirksame Projekte umgesetzt werden konnten. Zur Anregung neuer Projektideen und des Status quo fanden fast jährlich Stadtteilspaziergänge statt. Ein Stadtteilstfest wie im Süplinger Berg gab es im Rolandgebiet bisher nicht.⁵¹

Teilräumliche Aussagen für die 3. Fortschreibung

Das Rolandgebiet hat mit der bisherigen Entwicklung eine solide Grundlage für eine erfolgreiche Weiterführung in den kommenden Jahren. Seit dem Beginn des Programms Soziale Stadt konnten im Rolandgebiet wichtige Impulse gesetzt werden, um die Situation der Bewohner und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu verbessern. Auch konnten Erfolge hinsichtlich der ermittelten Problempunkte in der Einwohnerbefragung erzielt werden, so bspw. die Aufwertung des öffentlichen Raums. Die abgeschlossenen Projekte zeigen eine positive Entwicklung und die Projektliste der Handlungsfelder des integrierten Handlungskonzepts beinhalten noch wichtige Aufgaben für die folgenden Jahre. Es bedarf daher keiner erneuten Anpassung der Fördergebietskulisse und die bestehende Strategie der Kombination aus investiven sowie nicht-investiven Maßnahmen sollte auch in den kommenden Jahren weiterverfolgt werden. Eine Aufnahme des Gebietes als Stadtumbaugebiet ist nicht notwendig.

6.5 Gesamtstädtische Maßnahmen

Neben den teilräumlichen Maßnahmen (siehe Anlage 2, 3 und 4) in den unterschiedlichen Stadtumbaufördergebieten, gibt es auch Projekte der Gesamtstadt (siehe Anlage 1), die die Maßnahmen der einzelnen Quartiere in einen Kontext stellen und auf übergeordneter Ebene miteinander verbinden. Nachfolgende Tabelle zeigt die Maßnahmen mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Maßnahmentitel der gesamtstädtischen Maßnahmen:
Maßnahmentitel: Klimaschutzkonzept
Maßnahmentitel: Leitbilddiskussion, Neuaufstellung STEK
Maßnahmentitel: Landesgartenschau (Machbarkeitsstudie)
Maßnahmentitel: Altbaumobilisierungsstrategie, AG Altbaumobilisierung (Strategiebaustein 1)

⁵⁰ Vgl. Jahresberichte 2010-2014 des Quartiersmanagements „Soziale Stadt“ Haldensleben

⁵¹ Vgl. Jahresberichte 2010-2014 des Quartiersmanagements „Soziale Stadt“ Haldensleben

Anlagen zur

3. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Stadt Haldensleben