



ISEK

STADT ASCHERSLEBEN

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
DER STADT ASCHERSLEBEN**

FORTSCHREIBUNG 2019
TEIL B – EVALUIERUNG DER STADTUMBAUGEBIETE

ISEK Stadt Aschersleben
Beschlussfassung, Stand 20.03.2020

Wenzel & Drehmann PEM GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Evaluierung der Programmquartiere.....	6
1.1 Förderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	7
1.2 Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz	9
1.3 Förderprogramm Stadtumbau	11
2. Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadttring“	14
2.1 Kurzbeschreibung	14
2.2 Bestand und Infrastruktur	14
2.3 Demographie.....	16
2.4 Leerstand und Sanierungsstand	18
2.5 Entwicklungsziele	25
3. Stadtumbaugebiet Nord I – Königsauer Viertel	30
3.1 Kurzbeschreibung	30
3.2. Anbindung und Bestand.....	30
3.3. Demographie.....	31
3.4 Leerstand und Sanierungsstand	32
3.5 Entwicklungsziele	35
4. Stadtumbaugebiet Nord-II / Johannistorstadt.....	37
4.1 Kurzbeschreibung	37
4.2 Anbindung und Bestand.....	37
4.3 Demographie.....	38
4.4 Leerstand und Sanierungsstand	39
4.5 Entwicklungsziele	42
5. Stadtumbaugebiet Helmut-Welz-Straße	43
5.1 Kurzbeschreibung	43
5.2. Anbindung und Bestand.....	43

5.3 Demographie.....	44
5.4 Leerstand und Sanierungsstand	45
5.5 Entwicklungsziele	47

6. Anpassung der Stadtumbaugebiete 49

7. Anhänge

Anhang 1:	Bebauungsplan-Liste
Anhang 2:	Radwegenetz „Radtour nordöstliches Harzvorland“
Anhang 3:	Bauzustände Drohndorf
Anhang 4:	Bauzustände Freckleben
Anhang 5:	Bauzustände Groß Schierstedt
Anhang 6:	Bauzustände Klein Schierstedt
Anhang 7:	Bauzustände Mehringen
Anhang 8:	Bauzustände Neu Königsau
Anhang 9:	Bauzustände Schackenthal
Anhang 10:	Bauzustände Schackstedt
Anhang 11:	Bauzustände Westdorf
Anhang 12:	Bauzustände Wilsleben
Anhang 13:	Bauzustände Winnigen
Anhang 14:	Radwegenetz Kernstadt
Anhang 15:	Leerstände Innenstadt
Anhang 16:	Sanierungsstand Innenstadt
Anhang 17:	Leerstände Königsauer Viertel
Anhang 18:	Sanierungsstand Königsauer Viertel
Anhang 19:	Leerstände Johannisvorstadt
Anhang 20:	Sanierungsstand Johannisvorstadt
Anhang 21:	Leerstände H.-Welz-Straße
Anhang 22:	Sanierungsstand H.-Welz-Straße
Anhang 23:	Maßnahmenkarte Innenstadt
Anhang 24:	Maßnahmenkarte Königsauer Viertel
Anhang 25:	Maßnahmenkarte Johannisvorstadt
Anhang 26:	Maßnahmenkarte H.-Welz-Straße

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliches Sanierungsgebiet in der Kernstadt.....	8
Abbildung 2: Übersicht der Stadtumbaugebiete der Stadt Aschersleben bis 2014	11
Abbildung 3: Übersicht der vier bestehenden Stadtumbaugebiete (aktueller Stand; 2018)	12
Abbildung 4, 5 und 6: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur zwischen 2008 und 2018 des Stadtumbaugebiets „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ jeweils zum 31.12.	18
Abbildung 7: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ zwischen 2008 und 2018 in %.....	20
Abbildung 8: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ im Zeitraum von 2008 – 2018.....	21
Abbildung 9 (li.): Straßenausbau 2010 und Abbildung 10 (re.) Straßenausbau 2019 mit Darstellung der noch nicht ausgebauten Straßen (rot) in der Innenstadt.....	23
Abbildung 11: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).....	25
Abbildung 12 (li.): Ausstellungsraum der Drive Thru Gallery; Quelle: Achternkamp o.J.; Abbildung 13 (re.): Werk „Aug in Aug“ von Andree Volkmann; Quelle: Achternkamp o.J., Foto: Achternkamp.....	27
Abbildung 14: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Königsauer Viertel“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).....	33
Abbildung 15: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet 6 „Königsauer Viertel“ im Zeitraum von 2008 – 2018.....	34
Abbildung 16: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet 6 „Königsauer Viertel“ zwischen 2008 und 2018 in %.....	34
Abbildung 17: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Johannisvorstadt“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).....	40
Abbildung 18: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet 7 „Johannisvorstadt“ im Zeitraum von 2008 – 2018.....	41
Abbildung 19: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet 7 „Johannisvorstadt“ zwischen 2008 und 2018 in %.....	41
Abbildung 20: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Helmut-Welz-Straße“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).....	46
Abbildung 21: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet 1 „Helmut-Welz-Straße“ zwischen 2008 und 2018 in %.....	46
Abbildung 22: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet 1 „Helmut-Welz-Straße“ im Zeitraum von 2008 – 2018.....	47

Abbildung 23: Anpassung des Stadtumbaugebietes im Sanierungsgebiet Innenstadt.....	50
Abbildung 24: Anpassung des Stadtumbaugebietes Helmut-Welz-Straße.....	50
Abbildung 25: Anpassung der Stadtumbaugebiete Königsauer Viertel und Johannisvorstadt, Neuausweisung des „Baugebietes III Kosmonautenviertel“ als Stadtumbaugebiet	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maßnahmen zur denkmalgerechten Sanierung von baulichen Anlagen in der Kernstadt	10
Tabelle 2: Überblick über die Entwicklung der Wohneinheiten und der Leerstandquote in den vier Stadtumbaugebieten zwischen 2008 und 2018, Quelle: Stadt Aschersleben	13
Tabelle 3: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets „Sanierungsgebiet Innenstadtring“	16
Tabelle 4: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ nach Zeitabschnitten	17
Tabelle 5: Maßnahmen zur Aufwertung und Sanierung von Gebäuden im Sanierungsgebiet Innenstadtring, Stand 2018.	20
Tabelle 6: Bauzustand der Wohneinheiten in % im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ nach Baujahr und Nutzung differenziert (Stand 31.12.2018)	22
Tabelle 7: Maßnahmen zur Aufwertung und Sanierung von Verkehrsräumen im Sanierungsgebiet Innenstadtring, Stand 2018.	22
Tabelle 8: Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“, Stand 2018.....	24
Tabelle 9: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Nord I – Königsauer Viertel“ nach Zeitabschnitten	31
Tabelle 10: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets 6 „Nord I – Königsauer Viertel“	32
Tabelle 11: Bauzustand der Wohneinheiten in % im Stadtumbaugebiet „Königsauer Viertel“ (Stand 31.12.2018)35	
Tabelle 12: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Nord II – Johannisvorstadt“ nach Zeitabschnitten	38
Tabelle 13: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets 7 „Nord II – Johannisvorstadt“	39
Tabelle 14: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Helmut-Welz-Straße“ nach Zeitabschnitten	44
Tabelle 15: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets 1 „Helmut-Welz-Straße“	45
Tabelle 16: Bauzustand der Wohneinheiten in % im Stadtumbaugebiet „Helmut-Welz-Straße“ nach Baujahr und Nutzung differenziert (Stand 31.12.2018).....	47

1. Evaluierung der Programmquartiere

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Aschersleben beinhaltet eine Evaluierung der unterschiedlichen Förderkulissen „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie „Stadtumbau Ost“. Außerdem fließen Maßnahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 (IBA 2010) und der Landesgartenschau 2010 (LAGA 2010) als Instrumente der Stadtplanung in die Evaluation ein. Da im Jahre 2017 die Förderprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ zusammengeführt wurden, wird in den folgenden Kapiteln die aktuelle Bezeichnung des Förderprogramms „Stadtumbau“ verwendet.

Auf der Ascherslebener Innenstadt liegen Fördergebiete der Programme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtumbau“. So wird im nachfolgenden Kapitel die Ascherslebener Innenstadt als Förderkulisse von „Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ dargelegt (Kap. 1.1) sowie realisierte Maßnahmen, die im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert wurden, beleuchtet (Kap. 1.2). Die im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau“ verfolgten Ziele und umgesetzten bzw. beabsichtigten Maßnahmen werden anhand der als Vorranggebiete festgelegten Stadtumbaugebiete in den Kapiteln 2 bis 5 behandelt. Neben dem Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“, welches mit den Stadtumbaugebieten 2, 3 und 4 zusammengefasst wurde, werden drei weitere Stadtumbaugebiete dargelegt.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte der Stadt Aschersleben

Als gesamtstädtisches Steuerungsinstrument mit dem Fokus auf den Stadtumbau wurde im Jahr 2008 das 2001 erarbeitete „Stadtentwicklungskonzept“ (SEK 2001) als „Integrierte Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Aschersleben“ (ISEK 2020) aktualisierend fortgeschrieben und vom Stadtrat beschlossen. Anlass für die Fortschreibung des Handlungsrahmens zur Beseitigung des strukturellen Leerstands war insbesondere der Bevölkerungsrückgang, der wesentlich schneller als prognostiziert eingetreten war. So war und ist das Ziel der Stadt Aschersleben, dem Bevölkerungsrückgang durch geeignete Maßnahmen sowie durch eine Anpassung der eigenen Strategie entgegenzuwirken. Der Zeithorizont der Konzeption beläuft sich auf das Jahr 2020 und es werden darin Ziele zur Revitalisierung der Innenstadt verfolgt, die u.a. mit den laufenden Verfahren zur Sanierung und Stärkung der städtebaulichen Funktionen übereinstimmen.

Die Erarbeitung des Konzeptes „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Aschersleben Innenstadt“ von 2013 erfolgte als Ergebnis einer Evaluation der bis 2012 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen. Hier werden der bisherige Umfang und die Erfolge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sowie die gesellschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen bis zum Jahr 2013 dargelegt.

Das Konzept dient als Grundlage einer bedarfsgerechten Planung. Die aktuelle Evaluierung erfolgt auf Grundlage dieser beiden integrierten Stadtentwicklungskonzepte der Stadt Aschersleben als Ausgangsbasis umgesetzter Maßnahmen und Vorhaben sowie modifizierter und den aktuellen Gegebenheiten angepasster Planungsabsichten. Auch werden bei der Evaluierung die Bestandsuntersuchungen, die im ersten Quartal des Jahres 2019 durchgeführt wurden, berücksichtigt. Zur Evaluierung werden insbesondere folgende Faktoren betrachtet:

- Maßnahmen zur Reduktion des Leerstands,
- durchgeführte Sanierungsmaßnahmen und der aktuelle Sanierungsstand der Gebäude sowie
- die demografische Entwicklung und Struktur in dem jeweiligen Fördergebiet.

Dabei werden die zu evaluierenden Sanierungsziele der Stadt Aschersleben beispielhaft anhand von bereits durchgeführten Maßnahmen nach Projektjahren in drei Bereiche unterteilt:

- Abriss/ Rückbau von Gebäuden,
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie
- Sanierung und Aufwertung von Verkehrsräumen.

Auf Grundlage der evaluierten und ausgewerteten Inhalte und Sachverhalte werden quartiersbezogene Entwicklungen dargelegt, welche den städtebaulichen bzw. stadtplanerischen Zielstellungen und Leitbildern der Stadt Aschersleben untergeordnet sind.

1.1 Förderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Zwischen 1990 und 2000 verlor die Stadt Aschersleben 19 % ihrer Einwohner (Rückgang der Bevölkerung von 33.725 auf 27.312), wobei die Hauptursachen für den Bevölkerungsverlust auf die Arbeitsmigration in die westlichen Bundesländer, Suburbanisierungsprozesse und auf die rückläufigen Geburtenzahlen zurückzuführen sind. Leerstände konzentrierten sich zunehmend in den Altbauten entlang der Durchfahrtsstraßen im Stadtzentrum und auf die Großwohnsiedlungen. Bedingt durch die zwei Bundesstraßen (B180, B185) und die erhebliche Lärm- und Feinstaubbelastung lag der Leerstand entlang der Ortsdurchfahrt im Jahr 2002 bei 30 %, während sich der durchschnittliche städtische Leerstand auf 21 % belief.

Zur Erhaltung der Altstadt als Ort der Identifikation und der Begegnung für alle Bewohner und Besucher wurde mit Beschluss vom 15.11.1990 die Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen für das heutige Sanierungsgebiet „Aschersleben – Innenstadt“ veranlasst und das Sanierungsverfahren eingeleitet. Am 21.12.1993 wurde die Sanierungssatzung be-

**Sanierungsgebiet
„Aschersleben –
Innenstadt“**

geschlossen, womit das Sanierungsgebiet „Aschersleben – Innenstadt“ förmlich festgelegt wurde. Nach Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung seit dem 20.04.1995 rechtswirksam. Im Rahmen des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ wurde die Stadt Aschersleben zwischen 1999 und 2018 mit insgesamt 22.124.390 € gefördert.

Sanierungsziele

Für das 66,7 ha große Sanierungsgebiet „Aschersleben – Innenstadt“ (s. Abb. 1), das im Rahmen des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ von 1993 bis 2016 gefördert wurde, wurden folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung öffentlicher Straßen, Plätze und Grünanlagen,
- Aufwertung der lokalen Besonderheiten, nämlich der Stadtbefestigungsanlage und der Gebäude des Stadtbaurates Hans Heckner sowie
- Sanierung von knapp der Hälfte der Gebäude der Innenstadt.

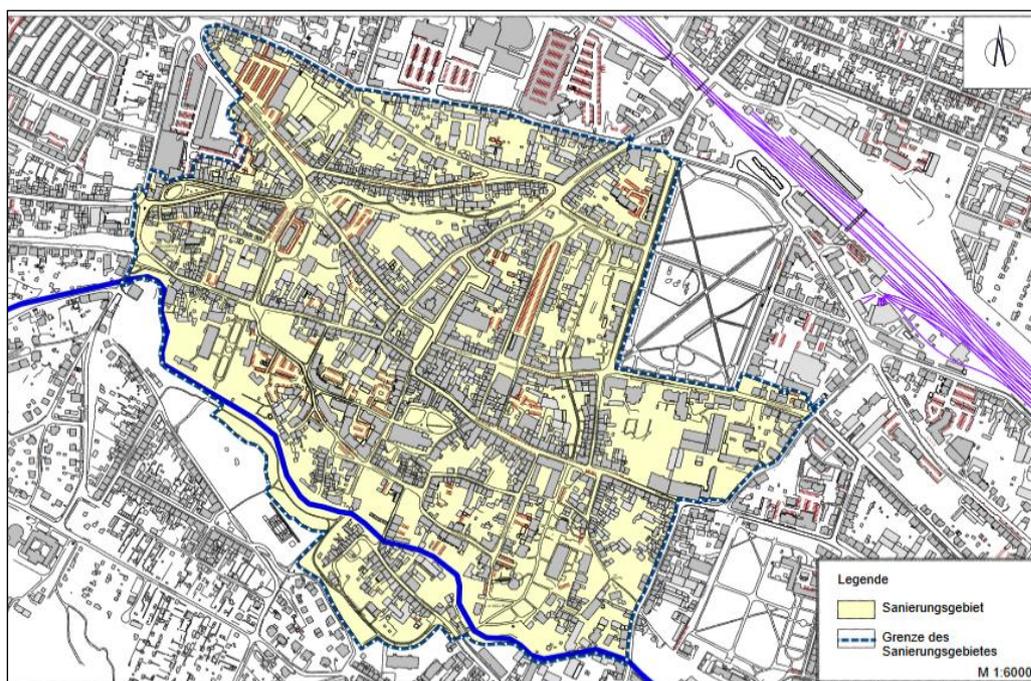


Abbildung 1: Städtebauliches Sanierungsgebiet in der Kernstadt

„Rahmenplan Aschersleben – Innenstadt Urbane Prototypen“

Die in den vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten und in der Sanierungssatzung begründeten Zielstellungen für das Sanierungsgebiet wurden im Laufe der Jahre durch zahlreiche Studien und Gutachten, sektorale Planungen, Einzelkonzeptionen und teilräumliche Rahmenplanungen konkretisiert und an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse angepasst. Im Laufe der Jahre veränderten sich der Sanierungsprozess und damit auch die Rahmenparameter. So wurde am 24.09.2003 die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für Sanierungsmaßnahmen vom Stadtrat beschlossen, welche am 08.02.2006 rechtskräftig wurde. Ziel war es, die zahlreichen bestehenden Planungen zu bündeln und

darauf basierend die Sanierungsziele entsprechend des erreichten Verfahrensstandes zu definieren. Der „Rahmenplan Aschersleben – Innenstadt Urbane Prototypen“ sieht Sanierungsmaßnahmen im Wesentlichen in den folgenden drei Handlungsfeldern vor:

- Wohnen: Stabilisierung der Funktion der Altstadt als Wohnstandort durch die Stärkung der Wohnqualitäten (Schlüsselfunktion);
- Zentrumsfunktion: Profilierung der Stadt als Wirtschaftsstandort und als Standort für Kultur und Bildung, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie für Tourismus;
- Projekt Altstadt: Entwicklung eines gesamtträumlichen und integrierten Leitbildes für den Altstadtbereich und Vernetzen der beteiligten Akteure.

1.2 Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz

Da die Stadt Aschersleben über einen historischen Stadtkern mit erhaltenswerten Gebäude(ensembles) verfügt, aber die Bausubstanz mehrerer Gebäude aufgrund des hohen Leerstandes und des Bevölkerungsrückgangs in einem desolaten Zustand war, bewarb sie sich im Jahre 1991 um das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird die Sicherung, Erhaltung wie auch zukunftsfähige Weiterentwicklung von Gebäuden, Ensembles und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung in historischen Stadtkernen gefördert. Dabei sollen die historischen Stadtquartiere nicht zu Museen konserviert werden, sondern sich zu lebendigen Orten entwickeln, die für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sind und sowohl Einwohner als auch Besucher anziehen.

Baukulturell wertvolle Stadtkerne und – quartiere sind auch als Wirtschafts- und Standortfaktor von großer Bedeutung, da historisch gewachsene Stadtkerne mit ihrem individuellen Erscheinungsbild Touristen anziehen und von Unternehmen bei der Standortwahl bevorzugt werden. Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere das Handwerk.

Bis zum Jahr 2018 flossen insgesamt 34.559.079 € in die öffentliche Infrastruktur, die öffentlichen Grünflächen, die Stadtbefestigungsanlage sowie in unzählige private und öffentliche Gebäude und Grundstücke des Sanierungsgebietes. Nachfolgend (s. Tab. 1) werden beispielhaft Maßnahmen zur denkmalgerechten Sanierung von baulichen Anlagen gelistet, die im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ realisiert wurden:

Tabelle 1: Maßnahmen zur denkmalgerechten Sanierung von baulichen Anlagen in der Kernstadt

Jahr	Maßnahme und Lage
	Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudeensembles „Fleisch-Scharren“ an der Breiten Straße 2
	Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes am Stephanikirchhof 12
2012	Instandsetzung der Stadtmauer an der Augustapromenade
2012	Denkmalgerechte Sanierung der Gebäude am Liebenwahnischer Plan 1,2 und 3
2013	Sanierung der Stadtmauer am Zippelmarkt
2015	Denkmalgerechte Sanierung des privaten Wohn- und Geschäftshauses am Weinberg 13
2016	Denkmalgerechte Sanierung des privaten Gebäudes in der Straße Über den Steinen 34
2016	Denkmalgerechte Sanierung des privaten Wohnhauses in der Straße Über dem Wasser 14
2016	Denkmalgerechte Sanierung der Alten Hobelei
2017	Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes am Hopfenmarkt 20/ Großer Halken 5
2017	Denkmalgerechte Sanierung des Wohnhauses in der Hinterbreite 8
2017/2018	Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes am Hopfenmarkt 16-19
2018	Denkmalgerechte Sanierung des zum Denkmalensemble gehörenden Gebäudes am Stephanikirchhof 19
2018	Denkmalgerechte Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Straße Vor dem Wasser 18

1.3 Förderprogramm Stadtumbau

Bis zur Zusammenlegung der Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ im Jahre 2017 verfolgte das Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ das Ziel, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität in ostdeutschen Städten und Gemeinden nachhaltig zu sichern und zu erhöhen. Ansatzpunkte waren die Stärkung der Innenstädte und der Erhalt von Altbauten, der Abbau von Wohnungsleerstand sowie die Aufwertung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Kommunen. Diese Zielsetzungen sowie die Vermeidung perforierter Stadtstrukturen, die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots sowie die Revitalisierung der Brachen werden seit 2017 im gemeinsamen Programm Stadtumbau fortgeführt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Funktionsfähigkeit und sozialen Stabilität in Städten und Gemeinden geleistet. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau“ wurde die Stadt Aschersleben zwischen 2002 und 2018 insgesamt mit 19.619.318 € gefördert.

Stadtumbau und Stadtumbaugebiete

Stadtumbaugebiete werden gemäß § 171b BauGB als Förderkulisse für Maßnahmen, die durch das Stadtumbauprogramm gefördert werden, festgelegt. Die ursprünglich sieben Stadtumbaugebiete (s. Abb. 2) wurden durch die Zusammenführung der Stadtumbaugebiete 2, 3, 4 und 5 im Jahre 2008 zu insgesamt vier Stadtumbaugebieten (s. Abb. 3) als Gebietskulisse durch die Stadt festgelegt (s. o.). In den nachfolgenden Abschnitten werden die vier Stadtumbaugebiete dargelegt.

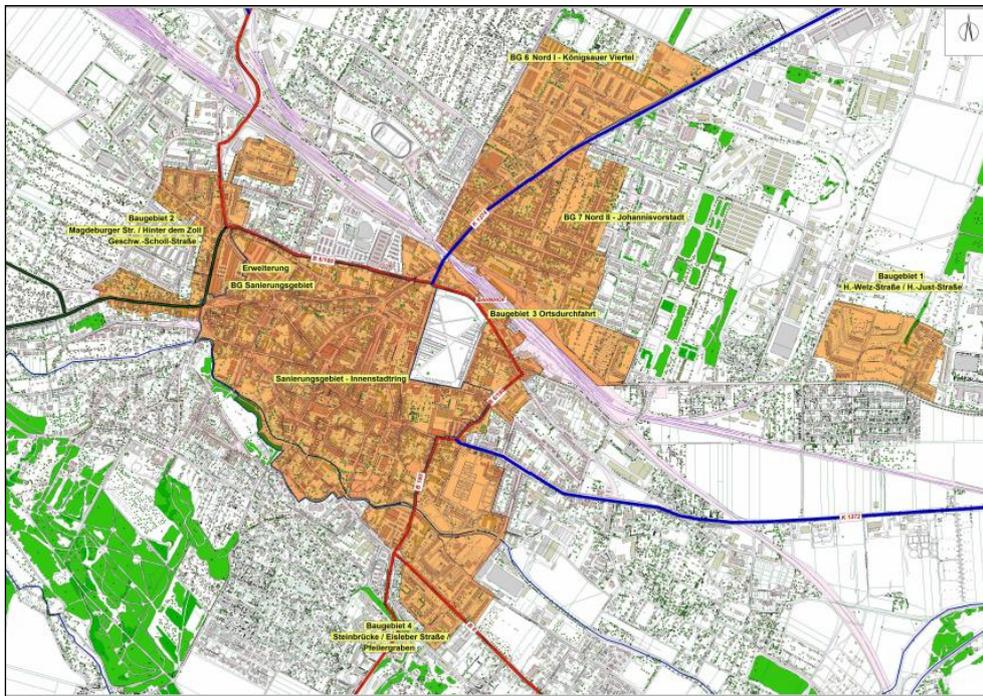


Abbildung 2: Übersicht der Stadtumbaugebiete der Stadt Aschersleben bis 2014

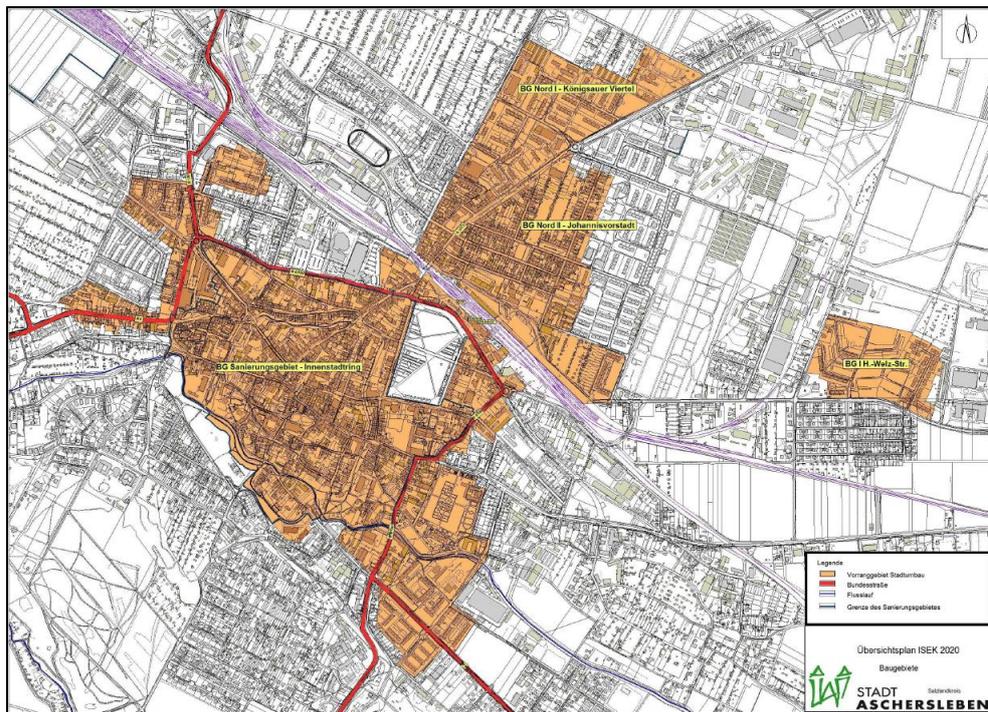


Abbildung 3: Übersicht der vier bestehenden Stadtumbaugebiete (aktueller Stand; 2018)

Stadtumbau-Ziele

Bei der Aufnahme der Stadt Aschersleben in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ im Jahre 2002 wurde die Situation entlang der immissionsbelasteten, von Leerstand und Verfall gesäumten Ortsdurchfahrt, die besonders defizitär von den Einwohnern wahrgenommen wurde, als ein Hauptthema bearbeitet. Als weiterer Themenkomplex wurde die Ansiedelung von Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen im Innenstadtbereich forciert. Dazu gehörten insbesondere die Nachnutzung der innerstädtischen Industriebrache des Verpackungsmittelwerkes Bestehorn zu einem Bildungsstandort, sowie der WEMA, der Alten Hobelei und des „4-Giebel-Hauses“. Als weitere Handlungsfelder wurden die Aufwertung öffentlicher Räume und des Wohnumfeldes sowie die Verbesserung städtischer Grün- und Freiflächen verfolgt.

Mit Beschluss vom 30.10.2013 wurden die städtebaulichen Ziele zum Abschluss der Stadtsanierung neu gefasst, die bis zum Jahr 2020 erreicht werden sollen. Nachfolgend werden diese gelistet:

- Sanierung von 80 % der öffentlichen Infrastruktur im Sanierungsgebiet,
- Sanierung von 90 % öffentlicher und privater Gebäude im Sanierungsgebiet sowie
- Reduktion des Wohnungsleerstandes auf 15 %.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Aschersleben das Ziel, die Innenstadt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie durch den Rückbau ungenutzter Wohnein-

heiten (WE) am Stadtrand und damit der Reduktion der Leerstandsquote zu stärken. Zwischen 2002 und 2018 wurden in den vier Stadtumbaugebieten insgesamt 1.402 geförderte Abbrüche von Wohnungen vorgenommen, wovon 384 Wohneinheiten zwischen 2008 und 2018 zurückgebaut wurden. Wie aus nachstehender Tabelle (Tab. 2) entnommen werden kann, wurde dadurch die Leerstandsquote in den Stadtumbaugebieten um 4,5 % verringert.

Tabelle 2: Überblick über die Entwicklung der Wohneinheiten und der Leerstandsquote in den vier Stadtumbaugebieten zwischen 2008 und 2018, Quelle: Stadt Aschersleben

Stadtumbau- gebiete gesamt	WE 2008	WE 2018	Rückbau WE	Leerstand 2008 in %	Leerstand 2018 in %	Reduktion Leerstand in %
	7.164	6.780	384	20,3	15,8	4,5

In den nachfolgenden Kapiteln dieses Teils (Kap. 2 – 5) werden die vier Stadtumbaugebiete jeweils kurz beschrieben, ihre bisherige demografische Entwicklung erklärt, die bauliche Entwicklung anhand der Leerstandsquote und des Sanierungsstandes dargelegt sowie die festgesetzten Entwicklungsziele evaluiert.

2. Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt-ring“

2.1 Kurzbeschreibung

Kurzbeschreibung

Der Innenstadtring ist das historische Zentrum der Stadt Aschersleben und weist einen mittelalterlichen Stadtgrundriss auf, der sich am Relief der Stadt orientiert sowie von bedeutungsvoller, mittelalterlicher Bausubstanz und enger, verwinkelter Gassenstruktur geprägt ist. Noch heute sind die Merkmale einer mittelalterlichen Stadtgründung sichtbar und sind weiterhin im Stadtgrundriss verankert. Eine besondere Bedeutung nimmt die Anlage der Stadtbefestigung ein. Diese ist heute in großen Teilen erhalten wie auch noch 15 Türme des Befestigungsringes, was nahezu einmalig in Deutschland ist. Schon im 14. Jahrhundert verfügte die Stadt über verschiedenartige Quartiere, die sich sowohl in ihrer Funktion als auch in ihrem räumlichen Gefüge voneinander unterscheiden. Auch bezüglich der Bebauung weist der innere Stadtkern eine architektonische Vielfalt auf; so formen Gebäude unterschiedlicher Epochen, Baustile und Dimensionen das städtebauliche Erscheinungsbild. Aus diesem Grund wird das Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt-ring“ – bezogen auf die Typisierung nach Lage und Baualter – als ein innerstädtisches Gebiet mit überwiegend Altbau bis 1948 eingeordnet (vgl. IfS 2017, S. 188).

Geltungsbereich und Größe des Stadtumbaugebietes

Das Baugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt-ring“, welches bis 2010 als ein Stadtumbaugebiet betrachtet wurde, ist ab dem Jahr 2008 mit den Stadtumbaugebiet 2 – 4 zusammengefasst worden. Bis zur Zusammenlegung der insgesamt vier Baugebiete betrug die Größe des Fördergebiets 66,6 ha, was annähernd deckungsgleich mit der Fördergebietskulisse des Sanierungsgebietes „Aschersleben – Innenstadt“ war. Nach dem Zusammenschluss sowie nach zwei Erweiterungen weist heute das Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt-ring“ eine Flächengröße von 119,4 ha auf.

2.2 Bestand und Infrastruktur

Das Stadtumbaugebiet ist verkehrsinfrastrukturell sehr gut angebunden und erreichbar. Die B 180 verläuft nördlich (Geschwister-Scholl-Straße) und östlich (Eislebener Straße) des „Sanierungsgebietes Innenstadt-ring“, weshalb insbesondere in diesen Straßenabschnitten hohe Verkehrs- und Lärmbelastungen auftreten.

Bezüglich des öffentlichen Personenverkehrs ist auch eine sehr gute Anbindung über verschiedene Haltestellen aller Stadt- und Regionalbusse gegeben. Im Stadtumbaugebiet

werden Haltestellen der Linien 141 und 142 (Stadtbusse) sowie der Linien 140, 143 bis 149, 240 und 410 (Regionalbusse) bedient, womit der öffentliche Personennah- und Fernverkehr, auch durch die unmittelbare Nähe des Busbahnhofes nördlich der Herrenbreite, sichergestellt ist. Angrenzend an den Busbahnhof befindet sich der Hauptbahnhof von Aschersleben, der vom Stadtumbaugebiet aus fußläufig erreichbar ist.

Die Altstadt bildet sowohl das stadträumliche als auch das funktionale Zentrum. Alle wichtigen zentralen, administrativen, sozialen und kulturellen Einrichtungen zur Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfs an Waren und Dienstleistungen sind innerhalb des Innenstadtrings lokalisiert und an die Wohnquartiere angebunden.

Versorgungseinrichtungen im Stadtumbaugebiet

Aufgrund wechselnder Gewerbetreibende und der stellenweise hohen Fluktuation von Geschäftslagen werden im Folgenden mit Ausnahme der Einzelhändler die zentralen Versorgungseinrichtungen zur Deckung der Daseinsvorsorge im Sanierungsgebiet Innenstadtring thematisch gelistet bzw. dargelegt.

- Betreuungseinrichtungen:
 - 5 Kitas, davon 1 integrativ;
- Bildungseinrichtungen:
 - 5 Horte;
 - 4 Grundschulen;
 - 1 Sekundarschule;
 - 1 Gemeinschaftsschule;
 - 1 Gymnasium;
 - 1 Sonderschule;
 - 1 Berufsausbildung;
 - 2 Erwachsenenbildungen;
 - 1 Außerschulische Einrichtung;
 - 1 Bildungstiftung.

Darüber hinaus gibt es im Stadtumbaugebiet Innenstadtring insgesamt 8 Allgemeinärzte, 29 Fachärzte und 6 Apotheken sowie 3 Nahversorgungsmöglichkeiten (Supermarkt oder Discounter). 3 weitere Nahversorger befinden sich zwar nicht im Stadtumbaugebiet, grenzen aber unmittelbar im Norden und im Südosten an das Sanierungsgebiet Innenstadtring, so dass konstatiert werden kann, dass die Nahversorgung im Stadtumbaugebiet Innenstadtring sichergestellt ist. Die Stadt Aschersleben hat die Versorgungsfunktionen durch die Ausweisung von vier Einzelhandelszentren im Kernstadtgebiet (laut Einzelhandelskonzept 2014) langfristig gesichert.

An kulturellen Angeboten gibt es im Sanierungsgebiet Innenstadtring u.a. den Grauen Hof, das Kriminalpanoptikum, das Bestehornhaus, die Grafikstiftung Neo Rauch, ein Kino, eine Kegelbahn, die Kreisbibliothek und das Städtische Museum sowie sechs Kirchen. Außer-

dem befinden sich in diesem Stadtumbaugebiet die fünf öffentlichen Grünanlagen, nämlich die Herrenbreite, der Stadtpark, der Promenadenring, der Bestehornpark sowie die Eine-Terrassen.

2.3 Demographie

Demografische Entwicklung und Bevölkerungsstruktur

Wie schon in Kapitel 3.1 des Teils A dargelegt wurde, schrumpft die Einwohnerzahl der Kernstadt seit 2006 um 10,1 % bzw. seit 2010 um 10,7 %. Auch die Innenstadt verzeichnet eine rückläufige Einwohnerentwicklung, die zwischen 2008 und 2018 10,4 % betrug (s. Tab. 3 und 4). Folglich ist der Bevölkerungsrückgang der Innenstadt vergleichbar mit der Bevölkerungsabnahme der Stadt Aschersleben.

Tabelle 3: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets „Sanierungsgebiet Innenstadttring“

Bevölkerungsstruktur	2008		2013		2018	
	absolut	In %	absolut	In %	absolut	In %
0 – 5 Jahre	324	4,9	301	4,9	302	5,1
6 – 17 Jahre	586	8,8	564	9,1	600	10,1
18 – 24 Jahre	643	9,7	420	6,8	380	6,4
25 – 44 Jahre	1.724	25,9	1.424	23,0	1.316	22,1
45 – 64 Jahre	1.849	27,8	1.849	29,9	1.678	28,2
Ab 65 Jahren	1.521	22,9	1.620	26,2	1.680	28,2
EW gesamt	6.647		6.178		5.956	
Altersdurchschnitt	45		47		47	

Betrachtet man den prozentualen Bevölkerungsrückgang im Sanierungsgebiet Innenstadttring über den Zeitraum von 2008 bis 2018, kann festgestellt werden, dass die Bevölke-

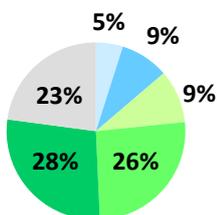
rungsabnahme für die Zeitspanne von zehn Jahren insgesamt 10,4 % beträgt. Wird das Jahrzehnt in zwei Hälften unterteilt, kann konstatiert werden, dass zwischen 2008 und 2013 der Einwohnerverlust 7,1 % betrug und zwischen 2013 und 2018 eine Bevölkerungsabnahme von 3,6 % stattfand (s. Tab. 4). Folglich ist der Bevölkerungsrückgang in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraums deutlich geringer als zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen.

Tabelle 4: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadttring“ nach Zeitabschnitten

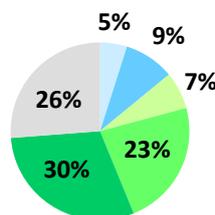
EW-Verlust 2008 – 2018	EW-Verlust 2008 – 2013	EW-Verlust 2013 – 2018
10,4 %	7,1 %	3,6 %

Wird die Bevölkerungsstruktur berücksichtigt (s. Abb. 4, 5 und 6), kann festgestellt werden, dass die Bevölkerungsgruppe der 18- bis 24-Jährigen von 2008 bis 2018 um 2 % abgenommen hat, was mit der Bildungswanderung begründet werden kann. Daraus kann geschlossen werden, dass in Aschersleben die Ausbildungssituation für diese Altersgruppe verbessert werden kann. Auch nimmt die Zahl der Berufstätigen in der Innenstadt seit 2008 ab, was ein Indiz dafür sein könnte, dass sich in Aschersleben noch nicht ein vielfältiger und attraktiver Arbeitsmarkt etablieren konnte. Da die Anzahl der minderjährigen Kinder in den vergangenen zehn Jahren annähernd gleich blieb, kann davon ausgegangen werden, dass es keine großen Schwankungen bei den Familienwanderern gab, die sowohl die unter 18-Jährigen als auch die 30- bis 49-Jährigen abbilden. Dagegen nimmt die Zahl der über 65-Jährigen um 5 % zu, weshalb auch das Durchschnittsalter der Einwohner im Sanierungsgebiet Innenstadttring von 45 auf 47 Jahren angestiegen ist (vgl. Tab. 3).

Bevölkerungsstruktur 2008
BG Innenstadtring in %



Bevölkerungsstruktur 2013
BG Innenstadtring in %



Bevölkerungsstruktur 2018
BG Innenstadtring in %

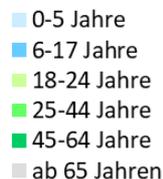
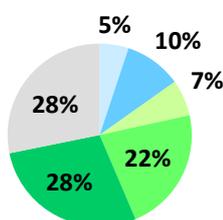


Abbildung 4, 5 und 6: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur zwischen 2008 und 2018 des Stadtumbau-gebiets „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ jeweils zum 31.12.

2.4 Leerstand und Sanierungsstand

Leitziele

Mit dem fortgeschrittenen Sanierungsprozess wurde auch das städtische Leitbild der Stadt Aschersleben mit den entsprechenden Leitziele konkretisiert. So hat der Stadtrat am 08.09.2010 das städtische Leitbild einschließlich der Leitziele beschlossen, welche mit Beschluss vom 28.09.2011 und 30.10.2013 aktualisiert wurden. Die Leitziele beschreiben für das Sanierungsgebiet Innenstadtring folgende städtebaulichen Ziele bis 2020:

- Erreichen eines Sanierungsstandes von 80 % der öffentlichen Infrastruktur und
- Erreichen eines Sanierungsstandes von 90 % der Gebäude.

Stadträumlich ist das Sanierungsgebiet Innenstadtring der Aufwertungsschwerpunkt mit oberster Priorität. Schwerpunkte der Maßnahmen bilden die Stärkung der Wohn- und Zentrumsfunktion (vgl. Kap. 1.1). Wie eingangs erwähnt werden zur Evaluierung der Entwicklungsziele der Stadt Aschersleben die bereits durchgeführten Maßnahmen, die seit 2008 realisiert und in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2013 und den Leistungsberichten der Stadt Aschersleben beschrieben werden, nach Jahren in drei Bereiche unterteilt:

- Abriss/ Rückbau von Gebäuden,
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie
- Sanierung und Aufwertung von Verkehrsräumen.

In Ausnahmefällen werden ruinöse Gebäude oder stark beschädigte Bausubstanzen, die keiner weiteren Nutzung zugeführt werden können, abgerissen oder zurückgebaut. Häufig sind mit der Nichtnutzbarkeit eine negative Wirkung auf das Umfeld und ein hoher und unrentabler Sanierungsaufwand verbunden.

Abriss/ Rückbau

Aus der Evaluierung des ISEK von 2013 ist bekannt, dass sich bis 2013 Gebäude mit schweren und schwersten baulichen Mängeln v.a. im Bereich des Halken sowie in den zwei Quartieren Fleischhauerstraße/ Ritterstraße/ Badstuben und Wasservorstadt konzentrierten. Bis 2018 wurden im Sanierungsgebiet Innenstadttring insgesamt 567 Wohneinheiten (WE) abgebrochen oder zurückgebaut, wovon 137 Wohneinheiten zwischen 2008 und 2018 abgerissen wurden. Im Verhältnis zum Bestand des Jahres 2008 mit insgesamt 4.242 WE macht der Rückbau von 605 Wohnungen insgesamt einen Anteil von 14,2 % aus. Heute stehen den Bewohnern in diesem Stadtumbaugebiet 4.105 Wohneinheiten zur Verfügung. Für den Abriss oder Rückbau wurden innerhalb des gesamten Förderzeitraums insgesamt 1.786.684,72 € Finanzmittel durch das Programm Stadtumbau in dieses Stadtumbaugebiet investiert.

Bezüglich des Sanierungsstandes der Wohneinheiten kann festgestellt werden, dass die unsanierten Wohneinheiten in zehn Jahren um etwas mehr als die Hälfte reduziert werden konnten. Gleichzeitig stieg um knapp 9 Prozentpunkte der Anteil der vollsanierten Wohnungen, wie aus unten stehender Grafik entnommen werden kann (s. Abb. 7). Der Anteil der teilsanierten WE blieb über die Jahre auf annähernd gleichem Niveau von 31 %. Folglich weisen zum aktuellen Zeitpunkt 91,4 % aller Wohnungen im Sanierungsgebiet Innenstadttring einen sanierten Zustand auf und lediglich 8,6 % aller Wohneinheiten sind bis heute unsaniert.

Sanierungsstand der Wohngebäude

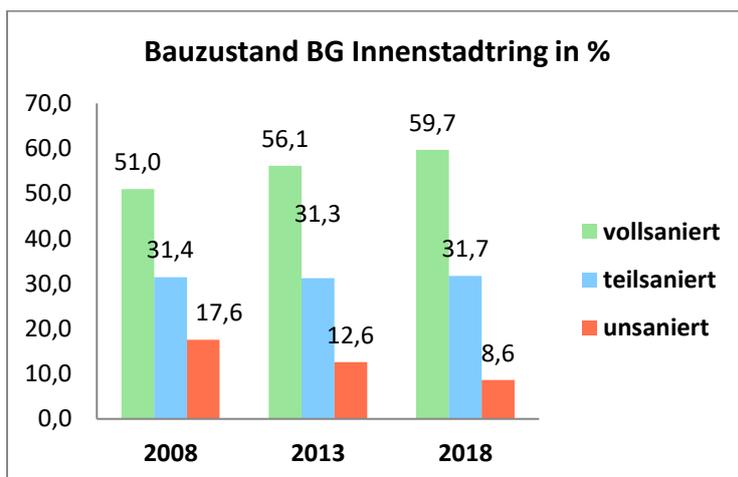


Abbildung 7: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadttring“ zwischen 2008 und 2018 in %.

In nachstehender Tabelle (Tab. 5) werden beispielhaft Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadttring für den Zeitraum 2013 bis 2018 dargelegt.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Aufwertung und Sanierung von Gebäuden im Sanierungsgebiet Innenstadttring, Stand 2018.

Jahr	Maßnahme und Lage
2013	Energetische Sanierung Wohnhaus Bürgerstraße 2, Ecke Lindenstraße
2013	Energetische Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Vor dem Johannistor 7
2013	Denkmalgerechte Sanierung des Wohnhauses Über den Steinen 29/30 (10 Wohnungen)
2013	Denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses Über den Steinen 31 (3 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten)
2013	Instandsetzung des Wohngebäudes Liebenwahnscher Plan 2
2014	Sanierung von 4 Wohnhäusern am Liebenwahnscher Plan 4 mit insgesamt 20 Wohnungen, davon 13 barrierearm
2015	Umbau / Umnutzung von 3 Gebäuden an der Magdeburger Str. 4, 4a und 6 mit insgesamt 8 Wohnungen
2015	Statische Ertüchtigung sowie energetische Sanierung der Alten

	Hobelei nahe der Magdeburger Straße
2015	Sanierung des Wohngebäudes Hopfenmarkt 22/23
2015 – 2018	Sanierung der Mensa Bestehornpark
2015 – 2019	Revitalisierung des Stadtquartiers Hopfenmarkt / Großer Halken
2017	Sanierung eines Wohnhauses an der Bestehornstraße 18
2017	Sanierung eines Wohnhauses am Hopfenmarkt 20
2018 – 2020	Sicherung der „Scharren“ am Stephanikirchhof 19

Zur Entwicklung des Wohngebäudeleerstands kann konstatiert werden, dass dieser zwischen 2008 und 2018 von 23,7 % im Jahr 2008 auf 18,9 % im Jahre 2018 verringert werden konnte, was bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand einer Leerstandsreduktion von 4,8 % entspricht. Unten stehende Grafik (Abb. 8) zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote im Sanierungsgebiet Innenstadtring.

Leerstand von Wohngebäuden

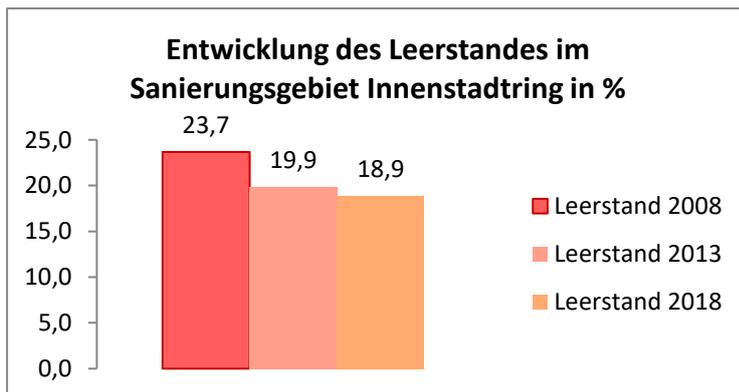


Abbildung 8: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ im Zeitraum von 2008 – 2018.

Werden neben den Gebäudezuständen und der Leerstandsquote auch das Baujahr bzw. die Bauweise berücksichtigt, wird ersichtlich, dass 10,9 % aller vollsanierten Wohneinheiten der industriellen Bauweise zugeordnet werden können und davon 12,8 % Wohnungen leerstehen bzw. 87,2 % der Wohneinheiten genutzt werden. Bei den teilsanierten Objekten machen die Wohneinheiten der Großwohnsiedlungen mit 51 % den größten Anteil aus, während 17,7 % aller teilsanierten Wohneinheiten im Innenstadtring leer sind. Vergleicht man diese Werte mit den unsanierten Wohnungen im Stadtumbaugebiet, stellt man fest, dass die unsanierten Immobilien zwar den kleinsten Anteil ausmachen, aber diese Wohneinheiten mit 65,3 % die höchste Leerstandsquote aufweisen. Werden die unsanierten Plattenbauten mit einem Anteil von 16,9 % herangezogen, können daraus Rückschlüsse

gezogen werden, dass die industrielle Bauweise keine Ursache für den Leerstand darstellt, sondern der bauliche Zustand einer Wohnung sowie die Wohnungsausstattung von entscheidender Rolle sind. Die folgende Tabelle (Tab. 6) gibt einen Überblick zum Bauzustand und zur Nutzung bzw. Nicht-Nutzung der Wohneinheiten in der Innenstadt.

Tabelle 6: Bauzustand der Wohneinheiten in % im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ nach Baujahr und Nutzung differenziert (Stand 31.12.2018)

Vollsaniert			Teilsaniert			Unsaniert		
ge-samt	dav. Plat-tenbau	dav. leer	ge-samt	dav. Plat-tenbau	dav. leer	ge-samt	dav. Plat-tenbau	dav. leer
59,7	10,9	12,8	31,7	51,0	17,7	8,6	16,9	65,3

Sanierung von Verkehrsräumen

Wie aus dem ISEK von 2013 hervorgeht, hat sich die Instandsetzung der Straßenverkehrsinfrastruktur bis 2011 auf die Straßenzüge Lange Reihe, Magdeburger Straße, Hohe Straße, Markt, Breite Straße, Ritterstraße, Hopfenmarkt, Über den Steinen und Zippelmarkt konzentriert. Seit 2013 wurde die Verkehrsinfrastruktur sukzessive im Sanierungsgebiet Innenstadtring aufgewertet, wie die nachstehende Tabelle (s. Tab. 7) zeigt. Heute sind Straßen nur noch in wenigen Bereichen zu sanieren, die sich auf den Straßen Auf dem Graben, Tie, Vor dem Johannistor, Johannispromenade, Vorder- und Hinterbreite, Hecknerstraße, Bestehornstraße sowie Mauerstraße, Großer und Kleiner Halken, Am Grauen Hof, An der Darre, Vor dem Steintor und Carl-von-Ossietzky-Platz beschränken.

Tabelle 7: Maßnahmen zur Aufwertung und Sanierung von Verkehrsräumen im Sanierungsgebiet Innenstadtring, Stand 2018.

Jahr	Maßnahme
2013	Grundhafter Ausbau der Armesündergasse und der Douglasstraße sowie des Kreuzungsbereiches Auf dem Graben/ Douglasstraße einschließlich der Gehwege
2013	Grundhafter Ausbau der Fleischhauerstraße/ Badstuben
2013	Grundhafter Ausbau Über den Steinen/ Kurze Straße
2013	Fußwegreparaturen an den Straßen: Markt, Hinter dem Turm, Schlachthofstraße und Keplerstraße
2013	Instandsetzung der „Schuhstiegbücke“ am Dr.-Wilhelm-Külz-Platz
2013	Sanierung der Fußgängerbrücke am Burgplatz
2014	Neubau einer Fußgängerbrücke aus Stahlbeton am Kiethof/ Über dem Wasser
2014	Ausbau des Parkplatzes an der Steinbrücke

2015	Gehwegreparaturen an den Straßen: Düsteres Tor Nr. 10 und Nr. 11, Hinter dem Turm Nr. 11/12 sowie am Markt Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25 – 28, Nr. 2 – 10 und Nr. 11 -13
2015	Grundhafter Ausbau der Straßen Über dem Wasser und Kiethof zwischen dem Gymnasium Stephaneum bis zum Anschluss Apothekergraben
2018	Grundhafter Ausbau des Klosterhofes und des Liebenwahnschen Plans

Es kann konstatiert werden, dass bis zum Jahre 2010 ca. 60 % der Straßen im Stadtumbaugebiet Sanierungsgebiet Innenstadtring saniert waren (s. Abb. 9). Zum gegenwärtigen Stand 2019 sind noch ca. 20 % der Straßen in der Altstadt instand zu setzen (s. Abb. 10).

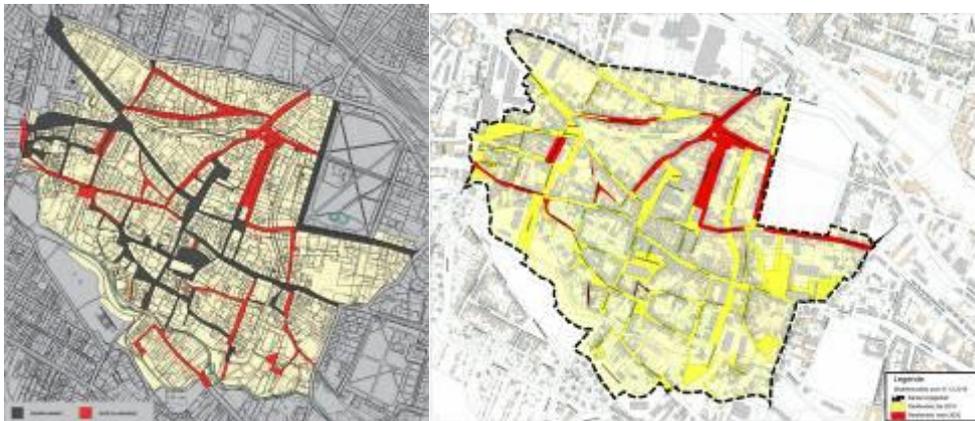


Abbildung 9 (li.): Straßenausbau 2010 und Abbildung 10 (re.) Straßenausbau 2019 mit Darstellung der noch nicht ausgebauten Straßen (rot) in der Innenstadt

Die Stärkung der Wohnqualitäten und damit einhergehend die Stabilisierung der Altstadt als Wohnstandort war eine Schlüsselfunktion des Stadtumbauprozesses. Auch war die Stärkung der Zentrumsfunktion durch die Profilierung der Altstadt als Wirtschaftsstandort und als Standort für Kultur und Bildung sowie für Tourismus eines der wesentlichen Ziele für das Sanierungsgebiet Innenstadtring (vgl. Kap. 1.1).

Evaluierung Wohnen

Wie oben bereits dargelegt wurden im Förderzeitraum von 2002 bis 2018 im Sanierungsgebiet Innenstadtring 14,2 % der WE, die nicht mehr instandsetzungsfähig waren, zurückgebaut. So können diese bereits durchgeführten Maßnahmen als Erfolge in der Stadtentwicklung gewertet werden. Denn durch den Rückbau und Ersatz einzelner, nicht sanierungsfähiger Gebäude sowie durch die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen wurde nicht nur der bauliche Bestand qualifiziert, sondern es konnten auch nachfragegerechte Wohnungsgrundrisse und ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Gegenwärtig (Stand 2019) sind noch ca. 10 % der Wohnungen im Sanierungsgebiet unsaniert.

Damit konnten Quartiere in der Altstadt entsprechend ihrer historischen Strukturen und Funktionen erhalten und gestärkt werden. Gleichzeitig weisen aber einige innerstädtische Quartiere trotz Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine deutlich verminderte Qualität in der Substanz, Funktion und im Raumerleben auf, was bedingt ist durch einen stellenweise hohen Anteil an Wohnungsleerstand, Brachen und einen mangelhaften Erhaltungszustand der Gebäude. So steht fest, dass trotz der deutlich sichtbaren Sanierungserfolge Quartiere entlang stark befahrener Straßen in ihrer Existenz teilweise gefährdet sind, da die Gebäudesubstanzen teilweise schlecht bis abgängig sind. Hierbei handelt es sich um die Quartiere an der Hohen Straße, Breiten Straße, Vorderbreite und Hinterbreite, Über dem Wasser, Steinbrücke und der Geschwister-Scholl-Straße.

Der stadtbildverträgliche Wohnungsneubau komplettiert das bedarfsgerechte Wohnungsangebot und trägt zum Erhalt der Stadtstruktur durch die Bewahrung der Geschlossenheit der Straßenräume und der Dimensionierung der Bauten bei. Unten stehende Tabelle (Tab. 8) gibt beispielhaft einen Überblick zu den neu errichteten Gebäuden im Sanierungsgebiet Innenstadtring im Zeitraum von 2013 bis 2018.

Tabelle 8: Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“, Stand 2018.

Jahr	Maßnahme und Lage
2013	Neubau eines Wohnhauses an der Ölstraße 9 mit 12 Wohnungen gehobenen Standards und 29 TG-Stellplätzen
2014	Neubau eines Wohngebäudes an der Breiten Straße 34 mit 6 Wohneinheiten
2015	Neubau von 3 Wohnhäusern an der Straße Über den Steinen 32 und 33 mit insgesamt 26 Wohnungen
2015	Wohnungsneubau am Zippelmarkt 8 mit insgesamt 12 Wohneinheiten
2017	Wohnungsneubau am Düsteren Tor 4 mit insgesamt 9 Wohneinheiten
2017	Wohnungsneubau an der Vorderbreite 28 mit 1 Wohnung
2017	Wohnungsneubau an der Hinterbreite 8 mit 1 Wohnung
2018	Neubau von drei Wohngebäuden am Hopfenmarkt 16 – 19 mit insgesamt 5 Wohnungen
2018	Wohnungsneubau an der Geschwister-Scholl-Str. 32 mit 2 Wohneinheiten

Zwar konnten die Wohnungsleerstände, die sich mehrheitlich auf den unsanierten und teil-sanierten Bestand verteilen, von 23,7 % im Jahre 2008 auf 18,9 % im Jahr 2018 reduziert werden, jedoch konzentrieren sie sich entlang der Hohen Straße, Breiten Straße und der Bundesstraße. Durch den Durchgangsverkehr wird das Umfeld hier allgemein, aber auch der Wert von Immobilien insbesondere, eingeschränkt. Eine weitere Leerstandskonzentration gibt es im Bereich Bonifatiuskirchhof und Krügerbrücke. Häufig liegen die Gründe für den Leerstand in unzureichenden Grundstücksgrößen (bzw. überbaubaren Flächen) und weiteren Lagekriterien, wie z. B. bei Eckhäusern. Nachfolgende Abbildung (Abb. 11 sowie Anhang 15) gibt einen Überblick über die derzeitige räumliche Verteilung der Leerstände im Sanierungsgebiet Innenstadtring.

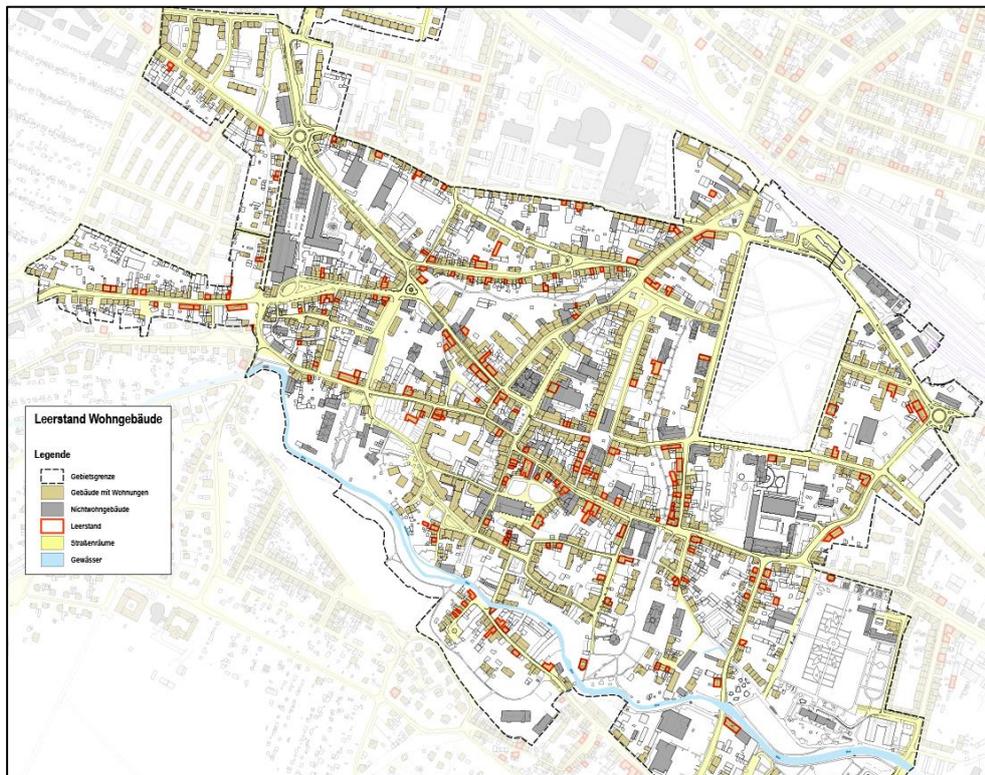


Abbildung 11: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).

2.5 Entwicklungsziele

Es wird deutlich, dass im Rahmen des Stadtumbaus erhebliche Fortschritte bei der Aufwertung und Umgestaltung des Sanierungsgebietes Innenstadtring erreicht wurden, aber immer noch Substanz- und Funktionsschwächen im Sinne des § 136 BauGB vorherrschen. So gibt es noch Gebäude mit schweren und schwersten baulichen Mängeln, die in ihrer Existenz stark gefährdet sind und auch eine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung darstellen, v.a. im

Bereich des Falken sowie entlang den Straßen Fleischhauerstraße/ Ritterstraße/ Badstuben und Apothekergraben/ Über dem Wasser.

Folglich gelten weiterhin die Ziele für das Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld: Stabilisierung der Gebäudesubstanz und damit auch der Wohnfunktion durch Sanierung, Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Reduktion des Gebäudeleerstandes. Demnach sollen die innerstädtischen Quartiere im Sanierungsgebiet nach wie vor entsprechend ihrer besonderen Lage und Charakteristika bei gleichzeitigem Erhalt der Stadtstruktur entwickelt werden.

Evaluierung Zentrumsfunktion

Zu dem Handlungsfeld Zentrumsfunktion kann ausgesagt werden, dass das zentralörtliche Angebot ausschlaggebend für die Lebensqualität ist, denn die Attraktivität der Altstadt ist durch Leerstand und Fluktuation im Gewerbesektor bedroht. In Folge einer weiter sinkenden Nachfrage können auch umgebende Wohnquartiere sowie das gesamtäumliche Funktionsnetz davon beeinflusst werden.

Lediglich der Bereich am Markt und entlang der Taubenstraße ist in Angebot und Nachfrage stabil. Aber auch rund um den „Grauen Hof“ wird das Quartier durch die Aktivitäten des Kunst- und Kulturvereins und dessen unterschiedlichen Angeboten im Bereich der Kunst, Kultur, Gastronomie und Beherbergung belebt und profitiert von dieser Entwicklung.

Jedoch weisen die Quartiere entlang der Breiten Straße seit der Evaluierung des ISEK von 2013 im gewerblichen Bestand eine zunehmende Funktionsschwäche auf. Insbesondere im östlichen Bereich sind die Einzelhandelsgeschäfte von Fluktuation und Leerstand bedroht. Aber auch die Geschäftslage im Bereich Vorderbreite und Krügerbrücke ist einem potentiellen Leerstand und einer gewissen Fluktuation unterworfen, wobei sich hier in jüngster Vergangenheit eine positiv stabile Entwicklung abzeichnet. In Bezug auf Verkauf und Dienstleistungen lässt sich der Bereich Vorderbreite/ Hinterbreite als instabil bewerten.

Zur Profilierung der Innenstadt als Standort für Kultur und Bildung kann ausgesagt werden, dass seit dem IBA-Leitbild „Von außen nach innen – Konzentration auf den Kern“ die Stadt Aschersleben vor allem Bildungseinrichtungen und kommunale Dienststellen und Einrichtungen vom Stadtrand ins Zentrum verlagerte, wie z. B. WEMA, Alte Hobelei, Sitz der Stadtwerke Aschersleben und Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft (AGW). Mit den Fördergeldern der IBA Stadtbau wurde der Bestehornpark revitalisiert und zu einem Bildungszentrum umgestaltet. Hier befinden sich zwei Grundschulen, eine freie Sekundarschule, der Zweitstandort der Fachhochschule der Polizei sowie auch eine Kreativwerkstatt und die Grafikstiftung Neo Rauch (vgl. Kap. 3.4 des Teils A dieses Konzeptes). So wurde das ehemalige, leerstehende und stadtbildprägende Industriedenkmal saniert und zu einem Bildungscampus erweitert, wofür die Stadt Aschersleben 2018 den Stadtbau Award Sachsen-Anhalt gewonnen hat.

Im Rahmen der IBA und unter der Hilfestellung vom Bauhaus Dessau wurde auch eine Lösung für das verunstaltete Straßenbild entlang der Ortsdurchfahrt erarbeitet, was durch den hohen Durchgangsverkehr bedingt war und zu einem steigenden Leerstand führte: Die

durch Abriss maroder Bausubstanz entstandenen Baulücken entlang dieser Verkehrsschneise (siehe Abb. 12) wurden mit großformatigen Werken, Fotografien und Installationen regionaler Künstler optisch geschlossen. So werden dank der „Drive Thru Gallery“ leerstehende Straßenfluchten visuell aufgewertet, wie es unten stehendes Foto beispielhaft zeigt (vgl. Abb. 13). Die Drive Thru Gallery wird auch nach Abschluss der IBA weitergeführt.



Abbildung 12 (li.): Ausstellungsraum der Drive Thru Gallery; Quelle: Achternkamp o.J.; Abbildung 13 (re.): Werk „Aug in Aug“ von Andree Volkmann; Quelle: Achternkamp o.J., Foto: Achternkamp.

Ein weiteres Ziel der Stadt war, neben der Behebung der städtebaulichen Missstände, die historisch bedeutenden Grünanlagen qualitativ aufzuwerten und miteinander zu vernetzen, wodurch die Innenstadt in ihrer Wohn- und Zentrumsfunktion gestärkt wird. Mit diesem Stadtumbauziel nahm Aschersleben an der Landesgartenschau Sachsen-Anhalt 2010 (LAGA) teil. Unter dem Motto „Natur findet Stadt“ wurden die fünf innerstädtischen Areale, nämlich die Herrenbreite, der Stadtpark, der Bestehornpark und der Promenadenring sowie die Eine-Terrassen, die insgesamt eine Größe von 15 ha aufweisen, miteinander verbunden. Darüber hinaus wurde für die LAGA ein touristisches Fußgängerleitsystem errichtet, sodass die Landesgartenschau auch dazu beiträgt, Aschersleben dauerhaft touristisch zu profilieren (Stadt Aschersleben 2010). Somit können städtebauliche Impulse und Anstöße durch große Ausstellungen gegeben und dabei Einzelprojekte mit den Zielen der Fördergebiete verknüpft werden. Für die gelungene Aufwertung der Ascherslebener Gärten und Parks erhielt die Stadt 2016 und 2017 die Auszeichnung mit dem geprüften Qualitätssiegel „Green Flag Award“. Diese sind auch Teil der „Gartenräume Sachsen-Anhalt“.

Es lässt sich zusammenfassen, dass sich mittlerweile mit dem Bildungszentrum Bestehornpark, der Grafikstiftung Neo Rauch und anderen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie auch den weiteren kulturellen und sozialen Institutionen sowie den öffentlichen Grünanlagen und Anlagen des Gemeinbedarfs eine Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs entwickelt hat.

Auch in Zukunft gilt es für die Entwicklung der Innenstadt, die Gesamtheit der Einrichtungen und Angebote kontinuierlich zu fördern und zu stärken. Die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion ist zusammen mit den kulturellen Einrichtungen und Identitätsträgern, auch

durch Um- und Wiedernutzung weiter zu qualifizieren. Weiterhin sind die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand mit seinen Wohn- und Gewerberäumen fortzusetzen sowie mithilfe von geeigneten Maßnahmen die Raumkanten zu schließen und Brüche im Stadtbild zu minimieren.

Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur wird festgestellt, dass noch ca. 20% der Straßen im Stadtumbaugebiet Innenstadtring instand zu setzen sind. Vor allem der Bereich Vorderbreite/ Hinterbreite weist nach wie vor, wie bereits im ISEK von 2013 dargelegt wurde, gestalterische Defizite nicht nur als Stellplatzanlage, sondern auch als Aufenthaltsraum und Erschließung der Geschäftslage auf. Das Areal zwischen der Vorder- und Hinterbreite dient als zentraler Parkplatz für Einkaufende oder Touristen, bietet aber keine Aufenthaltsqualität. Somit ist der Platzbereich als Stadteingang und Aushängeschild der Stadt in seiner Repräsentation und Funktion deutlich eingeschränkt, auch das Raumerleben und die städtebauliche Qualität sind in diesem Bereich nur gering ausgeprägt.

Ein Schwerpunkt der kommenden Jahre liegt in der Aufwertung und Umgestaltung des Platzbereiches Vorderbreite/ Hinterbreite, da dieser für die Entwicklung der Altstadt und die Qualifizierung der Versorgungsfunktion von Bedeutung ist.

Fazit

In den vergangenen Jahren wurden die Fördermittel vorrangig in die Sanierung und Aufwertung des Gebäudebestands mit seinen Wohn- und Geschäftsräumen sowie in die Erhaltung der historischen Stadtstrukturen investiert. Vor dem Hintergrund der begrenzten finanziellen Ressourcen und der eingeschränkten kommunalen Handlungsfähigkeit bezüglich des privaten Grundeigentums gilt es, das funktional stabile Gefüge im Rahmen der kontinuierlichen Stadtentwicklung zu unterstützen und zu fördern. Dabei soll das stadträumliche Erscheinungsbild bzw. die vorhandenen Raumkanten bewahrt und stellenweise die Grundstückssituation neu geordnet werden, sodass zum einen städtebauliche Werte erhalten und zum anderen Entwicklungspotential für eine zeitgemäße Nutzung geschaffen werden können.

Neben der Bewahrung des historischen Erbes ist auch die Sicherung der zentralen Geschäftslagen ein Ziel der Stadterneuerung der kommenden Jahre. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung sind Gewerbeeigentümer beständig zu unterstützen.

Auch Privateigentümer sollen bei der Instandsetzung und Modernisierung unterstützt werden. So sind sowohl die Wohnfunktion wie auch die Versorgungsfunktion für die Übernahme der zukünftigen Aufgaben zu qualifizieren, was auch neue Lösungen bezüglich des vorhandenen Raums und der Nutzungen einschließt. Damit können Synergieeffekte erzielt werden, die eine positive Entwicklung auch auf andere Quartiere in der Altstadt ausstrahlen können.

Evaluierung der Entwicklungsziele

Wie vorangehend dargelegt, sind heute noch etwa 20 % der öffentlichen Infrastruktur und ca. 10 % des Gebäudebestands im „Sanierungsgebiet Innenstadtring“ instand zu setzen bzw. zu sanieren.

In Bezug auf die gesamtstädtische Zielsetzung zur Reduktion des Wohnungsleerstandes auf 15 % besteht im Sanierungsgebiet weiterhin Handlungsbedarf, denn der Wohnungsleer-

stand betrug zum Dezember 2018 18,9 %. Unter Berücksichtigung der Aktivierung von privaten Gebäudeeigentümern und der voranschreitenden Sanierungsaktivität könnte dieses Ziel bis zum Jahre 2020 erreicht werden.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt bleibt der Verkehrsraum. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses, aber auch zur Reduktion der hohen Verkehrsbelastung ist im Stadtzentrum der ruhende Verkehr besser zu organisieren. Wie schon in Kapitel 3.5.1 des Teils A dargelegt wurde, gibt es Defizite und Handlungsbedarf bezüglich der Aufwertung und Umgestaltung folgender Stellplätze:

- Vorderbreite und Hinterbreite,
- An der Darre inklusive des Hofes „Juckenack“,
- Steinbrücke,
- Stellplätze im Quartier der Magdeburger Straße/ Geschwister-Scholl-Straße/ Armesündergasse.

3. Stadtumbaugebiet Nord I – Königsauer Viertel

3.1 Kurzbeschreibung

Das Stadtumbaugebiet „Königsauer Viertel“ befindet sich nördlich der Innenstadt, getrennt durch die Bahntrasse. Es wird durch den Verlauf der Staßfurter Höhe und Güstener Straße im Osten sowie der Hecklinger Straße im Westen begrenzt. Im Norden endet das Gebiet mit einer Fläche von ca. 25,7 ha an der Tonkuhle und dem Areal der Ganztagschule „Albert Schweitzer“. Im Verlauf nach Richtung Norden wird das Gebiet zur Stadtrandlage. Hier befinden sich noch Kleingärten und die Einfamilienhausbebauung der Florian-Geyer-Straße, bevor sich das Gewerbegebiet Güstener Straße anschließt. Im Wesentlichen wird das Stadtumbaugebiet durch zwei Teilgebiete charakterisiert.

Der kleinere, südliche und nahe der Innenstadt gelegene Abschnitt wird durch Altbaubestände (größtenteils bis Baujahr 1948) und das Areal der Grundschule „Staßfurter Höhe“ geprägt. Eigentumsverhältnisse bestehen hier aus der Mischung von privat genutztem Eigentum und Mietwohnungen im Streubesitz. Es gibt einige wenige, jedoch raumprägende Leerstände und nicht nutzbare Immobilien.

Nördlich der Antonienstraße besteht der größere Teilbereich des Stadtumbaugebietes überwiegend aus Wohngebäuden industrieller Bauweise. Die Stadterweiterung mit Plattenbauten der 1960er und 70er Jahre wurde im Rahmen der Umsiedlung von Königsau errichtet, was dem Viertel seinen Namen gab. Der Wohnungsbestand liegt hier fast ausschließlich in den Händen der größeren Wohnungsunternehmen, konkret ist der Hauptakteur der Wohnungswirtschaft vor Ort die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW).

Im Bereich der Wohnbebauung hat sich das Gebiet in den vergangenen Jahren positiv entwickelt, das Stadtbild hat sich vorrangig durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sichtbar verändert. Im Bestand der Gewerbeimmobilien besteht aufgrund hoher Leerstände demgegenüber höherer Handlungsbedarf.

3.2. Anbindung und Bestand

Innerhalb der Verkehrsinfrastruktur ist das Stadtumbaugebiet sehr gut angebunden. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist unproblematisch. Im Verlauf der Staßfurter Höhe kommt es zu teilweise hohen Verkehrs- und Lärmbelastungen, bedingt

durch den Bahnübergang am südlichen Ende in Richtung Innenstadt und die Funktion als überörtliche Kreisstraße.

Im öffentlichen Nahverkehr ist das Königsauer Viertel über insgesamt vier Haltestellen (zwei Buslinien) an das Netz angebunden. Hauptbahnhof und Busbahnhof sind (insbesondere aus dem südlichen Bereich des Umbaugebietes) gut erreichbar. Für Elektrofahrzeuge steht eine öffentliche Lademöglichkeit zur Verfügung.

Im Stadtumbaugebiet liegen zwei Schulstandorte, die Ganztagschule „Albert Schweitzer“ im Norden und die Grundschule „Staßfurter Höhe“ im Süden, und die zentral gelegene Kindertagesstätte „Kinderhaus Staßfurter Höhe“. Weiterhin befinden sich hier das Jugendzentrum „Melle“, das Sozialkaufhaus (im Süden) sowie eine Aus- und Weiterbildungseinrichtung (im Norden).

Im Gebiet sind weiterhin gastronomische Angebote, kleinere Dienstleister und Kleingewerbe vorhanden. Ein Versorgungsmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ganztagschule, ein weiterer Versorgungsmarkt liegt östlich angrenzend in der Johannisvorstadt. Ein Einzelhandelszentrum unmittelbar südlich der Bahnlinie mit weiteren Nahversorgern ist ebenfalls gut erreichbar.

3.3. Demographie

Im Königsauer Viertel wohnen heute 1.897 Einwohner (Stand 2018). Die Zahlen sinken kontinuierlich. Seit 2008 hat sich der Bestand insgesamt um ein Fünftel verringert (-20,5 % von 2008 bis 2018). Innerhalb der letzten fünf Jahre beläuft sich der Einwohnerrückgang auf noch 5,3 %.

Tabelle 9: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Nord I – Königsauer Viertel“ nach Zeitabschnitten

EW-Rückgang 2008 – 2018	EW- Rückgang 2008 – 2013	EW- Rückgang 2013 – 2018
20,5 %	16,0 %	5,3 %

Strukturell hat sich die Zusammensetzung der Einwohnerschaft demgegenüber nur wenig verändert. Der Altersdurchschnitt bleibt mit ca. 48 Jahren weiterhin vergleichsweise hoch (2008: 47 Jahre). Der Anteil der Altersgruppe der über 65jährigen steigt kontinuierlich. Die Tendenzen der Überalterung sind in diesem Stadtviertel deutlich sichtbar.

Tabelle 10: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets 6 „Nord I – Königsauer Viertel“

Bevölkerungsstruktur	2008		2013		2018	
	absolut	In %	absolut	In %	absolut	In %
0 – 5 Jahre	87	3,7	72	3,7	78	4,2
6 – 17 Jahre	214	9,1	190	9,7	188	10,1
18 – 24 Jahre	201	8,6	129	6,6	119	6,4
25 – 44 Jahre	529	22,6	405	20,6	370	19,9
45 – 64 Jahre	616	26,3	568	28,9	525	28,2
Ab 65 Jahren	695	29,7	603	30,7	583	31,3
EW gesamt	2.342		1.967		1.863	
Altersdurchschnitt	47		48		48	

3.4 Leerstand und Sanierungsstand

Bis 2018 wurden im Stadtumbaugebiet 195 Wohneinheiten zurückgebaut. Durch Um- und Rückbau wurde der Wohnungsbestand seit 2008 insgesamt um mehr als 10 % reduziert und liegt jetzt bei 1.298 Wohneinheiten (s. Abb. 14 sowie Anhang 17). Dementsprechend hat sich auch der Leerstand im Gebiet verringert und die Sanierungsstände, insbesondere vollsanierter Objekte, verbessert.

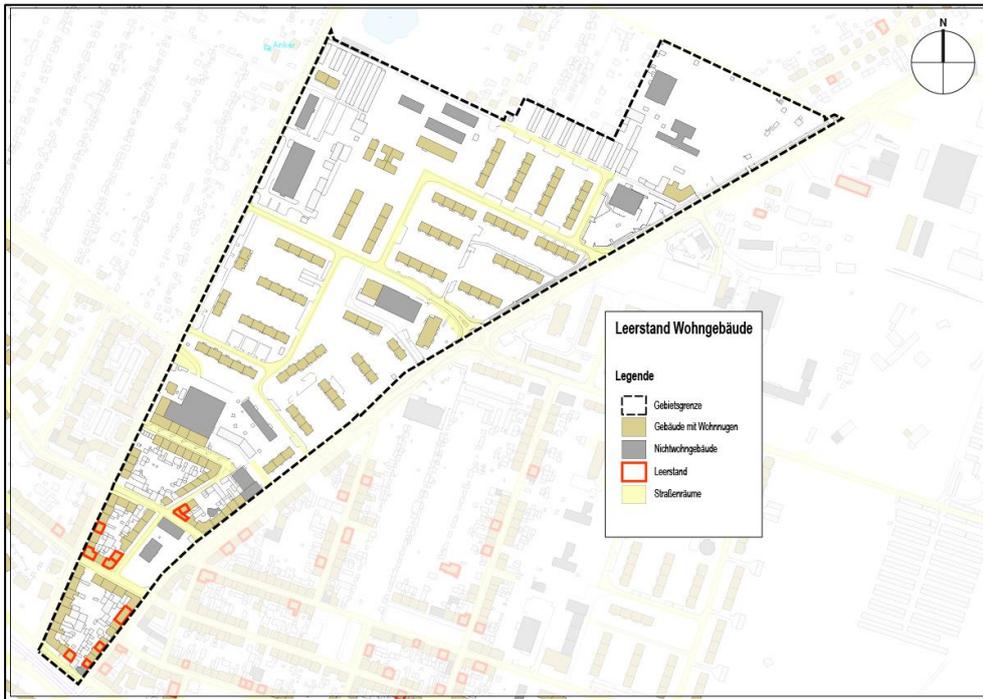


Abbildung 14: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Königsauer Viertel“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).

Der Leerstand im Bereich des Wohnens konzentriert sich auf die Altbaubestände im Süden des Gebietes und befindet sich vermehrt in stadtbildprägenden Gebäuden. Zurückzuführen ist er gleichzeitig auf den mangelnden Sanierungsstand der betroffenen Objekte. Es gibt in diesem Bereich auch drei nicht mehr nutzbare Gebäude, sogenannte Schrottimmobilien, die den Eindruck der Leerstandproblematik und schlechter Sanierungsstände optisch verstärken.

Abseits dieser Konzentration leer stehender und unsanierter Objekte befindet sich der Wohnungsbestand des Stadtumbaugebietes zumeist in teil- und vollsaniertem Zustand. Die Quote der Vollsanieung konnte gegenüber 2008 um 18 % gesteigert werden und liegt heute bei etwa 47 %. Allerdings wurden zumeist bereits teilsanierte Bestände weiter aufgewertet, weshalb der Anteil der unsanierten Wohneinheiten nur um rund 1 % gesenkt werden konnte.

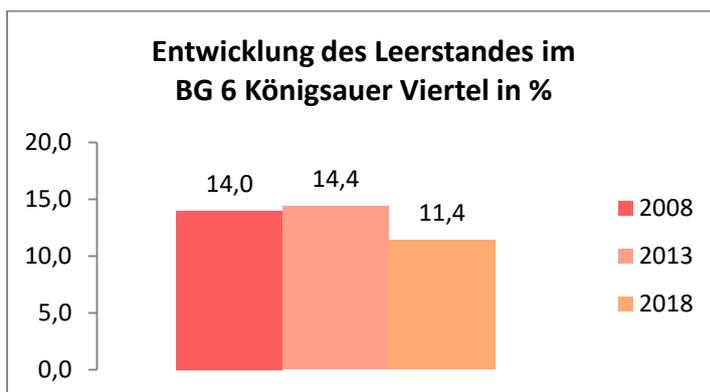


Abbildung 15: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet 6 „Königsauer Viertel“ im Zeitraum von 2008 – 2018

Im Abschnitt der Plattenbauwohnsiedlung wurden die Gebäude kontinuierlich durch Umbau, Teilrückbau, Vollsanierung und Teilsanierungen aufgewertet. 2018 gibt es lediglich noch einen Block, der vollständig unsaniert ist (Armstrongstraße 33-39). Hier stehen erwartungsgemäß auch die meisten Wohnungen innerhalb der Plattenbauten leer. Die Sanierung ist derzeit zurück gestellt.

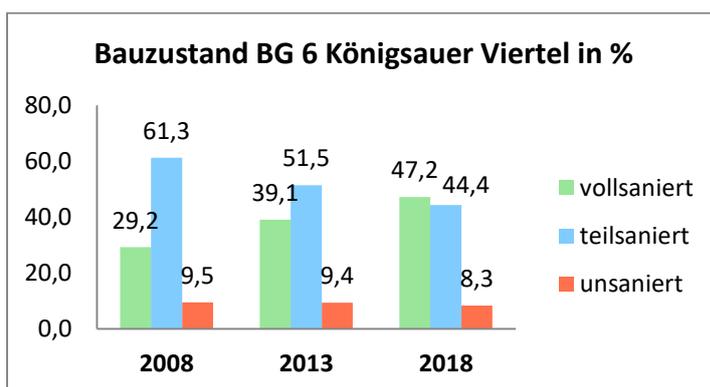


Abbildung 16: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet 6 „Königsauer Viertel“ zwischen 2008 und 2018 in %.

In den voll- und teilsanierten Plattenbauten liegt die Leerstandquote leicht unter dem Durchschnitt, was den Umkehrschluss zulässt, dass im Altbaubestand der Anteil der Leerstände ungleich über den angegebenen 11,4 % des gesamten Stadtumbaugebietes liegt.

Tabelle 11: Bauzustand der Wohneinheiten in % im Stadtumbaugebiet „Königsauer Viertel“ (Stand 31.12.2018)

Vollsaniert			Teilsaniert			Unsaniert		
ge-samt	dav. Plat-tenbau	dav. leer	ge-samt	dav. Plat-tenbau	dav. leer	ge-samt	dav. Plat-tenbau	dav. leer
47,2	58,1	7,4	44,4	94,5	9,5	8,3	44,0	44,0

Die zahlreichen Aufwertungen und Umbaumaßnahmen wurden in erster Linie durch die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) getragen, die zugleich größte Eigentümerin im Gebiet ist. Vollsaniert wurden vorrangig die zentralen Bereiche entlang der Staßfurter Höhe und Armstrongstraße. Aber auch die Bestände der weiteren Träger der Wohnungswirtschaft (an der Hecklinger Straße) wurden aufgewertet.

Abseits des Wohnens sind im Bereich der Gewerbebestände sehr hohe Leerstände zu verzeichnen. Diese beziehen sich in erster Linie auf den Gebäudekomplex des ehemaligen Nahversorgers in der Hecklinger Straße / Antonienstraße. Hier steht nicht nur die große Einzelhandelsfläche leer, sondern auch, bis auf eine Ausnahme, die weiteren im Komplex befindlichen Gewerbeeinheiten (Nordseite der Antonienstraße). Das Gewerbeobjekt in der Keplerstraße mit Teilleerstand bildet in diesem Kontext einen weiteren Leerstand-Schwerpunkt.

3.5 Entwicklungsziele

Das Stadtumbaugebiet hat in den vergangenen Jahren durch Teilrückbau, Umwandlungen und Aufwertungen, vorrangig im Bereich des Wohnens im Plattenbaugebiet, eine positive Entwicklung erfahren, die durch zukünftige Maßnahmen weiter verstetigt werden soll.

Bei der Bevölkerungsstruktur stellt die vergleichsweise hohe Überalterung einen Indikator dar, der beobachtet werden soll, um bei einem weiter steigendem Altersdurchschnitt Nutzungsdefizite zu vermeiden. Ziel ist es daher einerseits, das Wohngebiet attraktiver für jüngere Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien, zu gestalten, die zugleich von der vorhandenen Infrastruktur profitieren können. Zum anderen ist die Entwicklung von Wohneinheiten zur Nutzbarkeit für möglichst viele Zielgruppen (z.B. durch neutrale Grundrisse und Barrierearmut) von Bedeutung, um ein entsprechend breites Angebot zu schaffen.

Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung sind, aufgrund der strukturellen Unterschiede, die Abschnitte der gründerzeitlichen Altbaubestände im südlichen Gebiet gesondert von denen der Plattenbauten zu betrachten. Die Ausgangslage für die Umsetzung von

Maßnahmen erfordert aufgrund der differenzierten Bau- und Eigentümerstrukturen separate Strategien in der Herangehensweise.

Im Bereich Wohnen haben sich die Leerstandzahlen und der Grad der Vollsanierung positiv entwickelt. Die Zahl der unsanierten Wohneinheiten konnte demgegenüber nur geringfügig gesenkt werden. Mit derzeit etwa 8 % liegt die Quote im stadtweiten Vergleich zwar niedrig (z.B. im Vergleich mit der benachbarten Johannistorstadt mit ca. 23 %). Es besteht jedoch weiterhin Handlungsbedarf im südlichen Abschnitt des Stadtumbaugebietes, in dem sich die Leerstände sowie die sogenannten Schrottimmobilien konzentrieren.

Zentral im Stadtumbaugebiet gelegen bilden die leer stehenden Gewerbeflächen der Hecklinger Straße / Antonienstraße einen Handlungsschwerpunkt. Die großflächigen Leerstände im Gewerbekomplex an der Antonienstraße wirken entsprechend negativ auf das Umfeld. Eine mittel- bis langfristige Verfestigung verringert die Attraktivität des Gebietes und konterkariert die bisher erreichten Entwicklungen im Bereich des Wohnens.

Im nördlichen Abschnitt soll die bisherige Entwicklung durch neue Maßnahmen weiter vorangetrieben werden, um den Wohnstandort Königsauer Viertel zu stabilisieren und die Attraktivität zu steigern. Die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) als Hauptakteur der Wohnungswirtschaft plant weitere Um- und Teilrückbauten im Bestand. Dabei soll die Anzahl der Wohneinheiten bei gleichzeitigem Erhalt von Wohnfläche weiter reduziert werden. Geplant sind zusätzlich Aufwertungen des Wohnumfeldes, insbesondere im zentralen Bereich des Stadtumbaugebietes. Ziel ist eine familienfreundlichere Gestaltung, bei zeitgleichem Erhalt der sozialen Durchmischung im Gebiet.

Der Gewerbebestand in der Keplerstraße soll perspektivisch zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden, der mit einer Funktionsmischung weitere Angebote vor Ort schafft, um die Attraktivität für Bewohner und potentielle Zuzügler zu erhöhen. Dies bezieht Angebote für Senioren und junge Familien gleichermaßen ein und ergänzt die vorhandene Infrastruktur.

4. Stadtumbaugebiet Nord-II / Johannistorstadt

4.1 Kurzbeschreibung

Im Anschluss an das Sanierungsgebiet Innenstadt, nördlich der Bahntrasse und des Bahnhofes gelegen, schließt sich das Stadtumbaugebiet Johannistorstadt an. Es wird im Westen durch die Staßfurter Höhe, nördlich durch die Bebauung an der Valentina-Tereschkowa-Straße und im Osten durch das sich anschließende Kosmonautenviertel begrenzt.

Die Fläche beträgt ca. 30,6 ha. Im Stadtumbauprogramm wird das Gebiet als innerstädtische Lage mit Altbauten typisiert. Strukturell geprägt wird es durch gründerzeitliche Blockrand- und Zeilenbebauung, die Eigentumsverhältnisse bestehen aus einer relativ ausgewogenen Mischung aus selbst genutztem Wohneigentum und Vermietungsbeständen. Im Südosten befinden sich, abseits der Gründerzeitbebauung gelegen, drei Plattenbauten an der Konstantin-Ziolkowski-Straße.

In der Integrierten Stadtentwicklungskonzeption 2008 wurde ein Teil des Gebietes als „Vertiefungsgebiet“ ausführlich betrachtet. Die Abgrenzung des heute bestehenden Stadtumbaugebietes ist demgegenüber weiter gefasst.

Das Stadtumbaugebiet weist die typischen Problemlagen gründerzeitlicher Stadterweiterungen auf, die in erster Linie durch Mängel im heterogenen Altbaustand sowie Sanierungs- und Gestaltungsdefizite hervorgerufen werden. Die kleinteiligen privaten Eigentumsverhältnisse erschweren die Behebung von städtebaulichen Missständen, welche in der Regel durch die organisierte Wohnungswirtschaft einfacher umzusetzen ist. Die Lage im Stadtraum betreffend kommen die Barrierewirkungen der Bahntrasse (Trennung zur Innenstadt, Wirkung im Stadtbild) und der Straße Staßfurter Höhe (hohe Verkehrsbelastung, Lärm) hinzu, welche die Attraktivität der allgemein guten Lage innerhalb der Kernstadt einschränken.

4.2 Anbindung und Bestand

Das Gebiet ist innerhalb der Verkehrsinfrastruktur der Innenstadt gut angebunden. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist unproblematisch. Der Verkehr auf der Staßfurter Höhe in Richtung Innenstadt stellt mit dem Bahnübergang und dem, insbesondere zu Stoßzeiten, teils hohen Aufkommen weiterhin eine Einschränkung dar.

Haltepunkte für den Öffentlichen Nahverkehr befinden sich nicht direkt im Stadtumbaugebiet, jedoch angrenzend in der Nachbarschaft (Valentina-Tereschkowa-Straße und im Kos-

monautenviertel und an der Staßfurter Höhe). Ein direkter Zugang zum Hauptbahnhof besteht im Süden des Gebietes.

Innerhalb des Stadtumbaugebietes gibt es keine Schulen, Kindertagesstätten oder Sporteinrichtungen. Diese sind jedoch in der Nachbarschaft in den Wohngebieten Staßfurter Höhe und Kosmonautenviertel, teils in fußläufiger Entfernung, vorhanden. Eine Begegnungsstätte der Volkssolidarität befindet sich in der Oberstraße.

Einen Nahversorger gibt es im Norden des Gebietes, ein weiterer befindet sich direkt an der Grenze des Gebietes zum Kosmonautenviertel, was auch für die medizinische Versorgung gilt. Kleinere Dienstleister, Händler und Kleingewerbe, gastronomische Angebote und Beherbergungsbetriebe befinden sich vor Ort.

Zwei Kleingartenanlagen sind ebenfalls Teil des Stadtumbaugebietes. Sie nehmen entsprechend ihrer Nutzung ein größeres Areal ein.

4.3 Demographie

Die Einwohnerzahlen sinken auch in der Johannistorstadt, wobei die Entwicklung weniger stark ausgeprägt ist als in den Stadtumbaugebieten „Königsauer Viertel“ und „Helmut-Welzstraße“. Sie ist in etwa mit der gesamtstädtischen Entwicklung und der der Innenstadt vergleichbar.

Tabelle 12: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Nord II – Johannistorstadt“ nach Zeitabschnitten

EW-Rückgang 2008 – 2018	EW- Rückgang 2008 – 2013	EW- Rückgang 2013 – 2018
10,4 %	7,9 %	2,7 %

Heute wohnen 1.212 Einwohner in der Johannistorstadt. Dies sind 10,4 % weniger als noch im Jahr 2008. Der Rückgang innerhalb der vergangenen fünf Jahre beträgt jedoch lediglich 2,7 Prozentpunkte.

Zusammen mit einer weitgehend beständigen Bevölkerungsstruktur deutet dies auf einen sich stabilisierenden Wohnungsmarkt im Gebiet hin, wobei der Altersdurchschnitt erwartungsgemäß auch hier steigt und 2018 bei etwa 44 Jahren liegt (2008: 42 Jahre).

Tabelle 13: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets 7 „Nord II – Johannisvorstadt“

Bevölkerungsstruktur	2008		2013		2018	
	absolut	In %	absolut	In %	absolut	In %
0 – 5 Jahre	63	4,7	62	5,0	60	5,0
6 – 17 Jahre	108	8,0	112	9,0	100	8,3
18 – 24 Jahre	171	12,6	82	6,6	105	8,7
25 – 44 Jahre	378	27,9	359	28,8	325	26,8
45 – 64 Jahre	397	29,3	391	31,4	372	30,7
Ab 65 Jahren	236	17,4	240	19,3	250	20,6
EW gesamt	1.353		1.246		1.212	
Altersdurchschnitt	42		44		44	

4.4 Leerstand und Sanierungsstand

Das in der Integrierten Stadtentwicklungskonzeption 2008 betrachtete Vertiefungsgebiet wies zu diesem Zeitpunkt den höchsten strukturellen Leerstand innerhalb der Kernstadt auf (s. Abb. 17 sowie Anhang 19). Dieser lag auch in vollsanierten Wohneinheiten über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Im Rahmen der städtebaulichen Verteilung von Rückbaupotenzialen wurde das Gebiet in der Konzeption in die Kategorie „Sichern und Entdichten“ eingeordnet. Mit dieser Zielsetzung wurde eine Wohnungsreduzierung von ca. 15% bis zum Jahr 2020 angestrebt, die vorrangig durch Umbaumaßnahmen und nur vereinzelt durch Komplettabriss realisiert werden sollte.

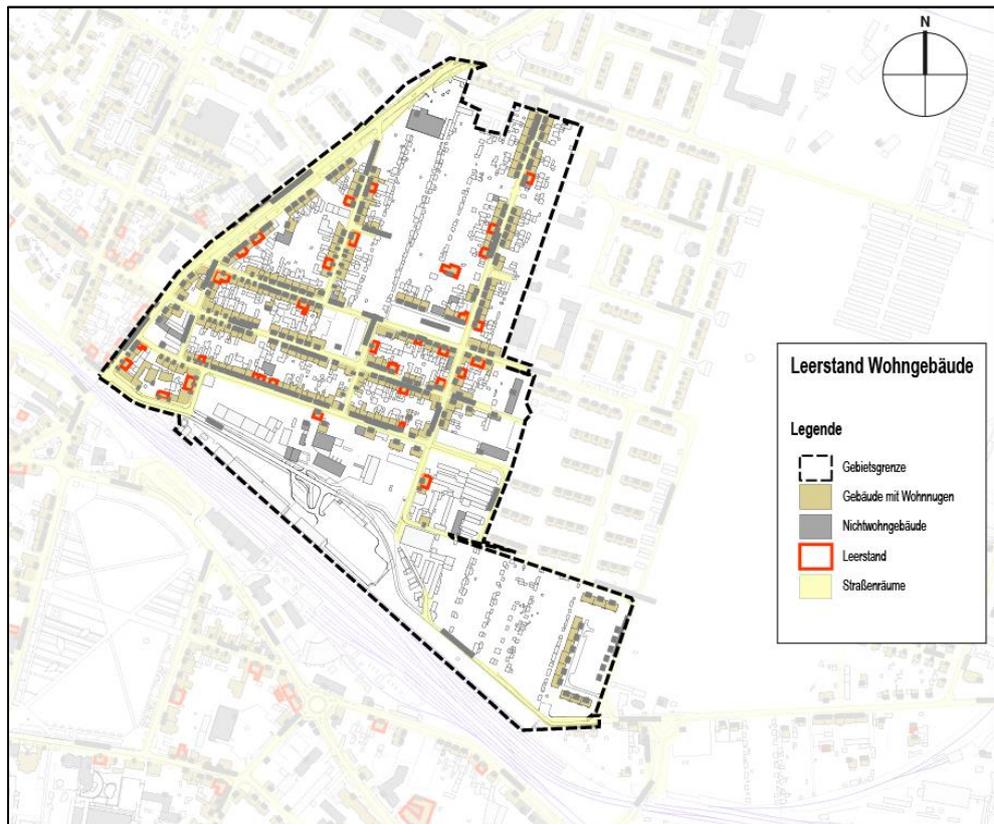


Abbildung 17: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Johannisvorstadt“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).

Seit 2008 ist die Leerstandquote um etwa 8 % gesunken, liegt aber immer noch bei rund 29 % der Wohneinheiten (2018) und damit weiterhin deutlich über dem Schnitt der Gesamtstadt. Die Verteilung der Leerstände innerhalb des Stadtumbaugebietes ist weitgehend gleichmäßig, bis auf das Quartier, welches von der Elisabethstraße bis Marienstraße und Ober- bis Mittelstraße abgegrenzt wird. Hier befindet sich auf engerem Raum eine Häufung von Leerständen, die zugleich auf das Vorhandensein mehrerer nicht nutzbarer Wohngebäude zurückzuführen ist.

Demgegenüber treten im nördlichen Abschnitt der Marienstraße und im westlichen Abschnitt der Mittelstraße kaum Leerstände auf. Dies kann mit der höchsten Quote an vollsanierten Bestandsgebäuden im gesamten Stadtumbaugebiet begründet werden.

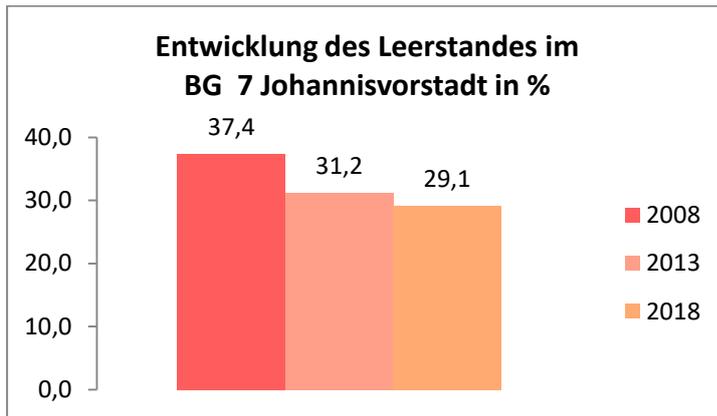


Abbildung 18: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet 7 „Johannisvorstadt“ im Zeitraum von 2008 – 2018

Der Sanierungsstand im Gebiet hat sich gegenüber 2008 (73 %) leicht verbessert. Heute sind insgesamt 77 % der Wohneinheiten voll- oder teilsaniert. Der Anteil der unsanierten Wohnungen ist seit 2013 von 22,2 % auf 22,7 % wieder geringfügig gestiegen (vgl. Abb. 19). Insgesamt sank der Anteil unsanierter Wohneinheiten seit 2008 jedoch um rund 4 %.

Auffällig ist, dass es sich bei dem Großteil der leer stehenden Wohnungen weiterhin um sanierte (20,3 %) und teilsanierte Wohneinheiten (27,7 %) handelt. Dies war bereits 2008 der Fall. Auch hier ist der Anteil nur leicht rückgängig.

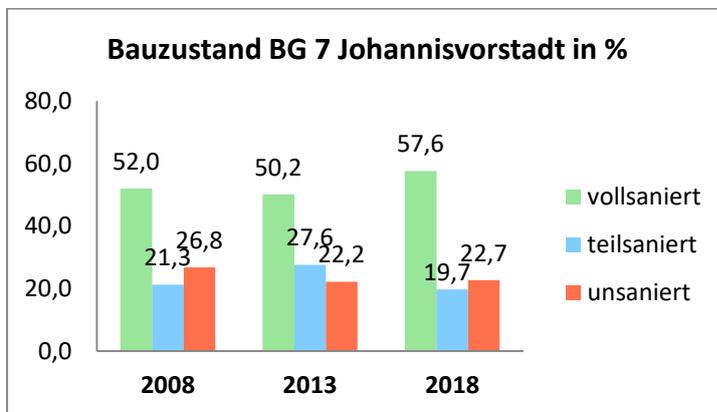


Abbildung 19: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet 7 „Johannisvorstadt“ zwischen 2008 und 2018 in %.

Heute gibt es 1.027 Wohneinheiten in der Johannisvorstadt. Die Anzahl ist seit 2008 um 8,6 % zurückgegangen. Von der ursprünglichen Zielsetzung der Wohnungsreduzierung von ca. 15 % (in der Zeit von 2006 bis 2020, laut ISEK 2008) konnte nur etwa die Hälfte realisiert werden.

4.5 Entwicklungsziele

Obwohl sich die Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung und die baulichen Bestände positiv entwickelt haben, hat das Stadtumbaugebiet seit 2008 vergleichsweise nur geringe strukturelle Verbesserungen erfahren. Der Leerstand ist weiterhin als hoch zu bewerten und bildet damit eine städtebauliche Problemlage in der Kernstadt.

Der hauptsächliche Grund für die geringen Fortschritte dürfte weiterhin in der sehr kleinteiligen und heterogenen Eigentümerstruktur zu finden sein, die die Entwicklungen über die Förderkulisse des Stadtumbaus und eine einheitliche Bewältigungsstrategie schwierig gestaltet.

Im Gebiet befindet sich eine vergleichsweise große Anzahl (insgesamt 10 Wohnobjekte) nicht mehr nutzbarer Gebäude. Diese Gebäude sowie die Tatsache, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil an sanierten Wohneinheiten leer steht, sind Gründe für die hohe Leerstandquote. Ein Gegensteuern bei beiden Sachverhalten, insbesondere durch den Ersatz von nicht sanierungsfähigen Gebäudebeständen, sollte eine Zielsetzung der kommenden Jahre darstellen.

Der Gesamtbestand an Wohneinheiten wurde seit 2008 kontinuierlich verringert, wenn auch nicht in der angestrebten Menge. Angestrebt wird, den Prozess der weiteren Reduzierung im Gebiet fortzuführen. Dies soll nach wie vor hauptsächlich durch bedarfsgerechte Umwandlungen bestehender Wohneinheiten geschehen und ergänzend dazu durch den gezielten Rückbau von Einzelobjekten realisiert werden. Eine flächendeckende Aufwertung der unsanierten Objekte erscheint derzeit unrealistisch.

5. Stadtumbaugebiet Helmut-Welz-Straße

5.1 Kurzbeschreibung

Das im Osten der Kernstadt befindliche Baugebiet „Helmut-Welz-Straße / Helmut-Just-Straße“ ist mit ca. 11,7 ha Größe das kleinste der zu evaluierenden Stadtumbaugebiete. Es befindet sich nördlich der Schmidtmannstraße und wird durch den Altgewerbestandort der Dr.-Wilhelm-Feit-Straße (westlich) sowie das Areal der Fachhochschule der Polizei Sachsen-Anhalt (östlich) begrenzt. Im Förderprogramm Stadtumbau wird das Gebiet als Stadtrandlage mit Plattenbauten typisiert. Bis auf zwei Gebäude handelt es sich beim Bestand ausschließlich um industrielle Wohnbauten (ab 1949 bis 1989).

Das Areal wurde durch ein ehemaliges Plattenbaugebiet mit hohen Leerstandzahlen, defizitärer sozialer Infrastruktur sowie eine mangelhafte Wohnumfeldqualität gekennzeichnet. Die demographische Entwicklung verzeichnete zudem eine deutliche Überalterung.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2001 wurde dieser Bereich mit dem Ziel des konsequenten flächenhaften Rückbaus als Stadtumbaugebiet ausgewiesen, um einen erheblichen Anteil des Wohnungsbestandes in der Kernstadt zu reduzieren.

Diese Zielsetzung war im Jahr 2008 zur ersten Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption bereits zu einem Großteil realisiert. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden 16 Gebäude und Gebäudekomplexe zurückgebaut. Heute existieren hier noch lediglich vier Plattenbauten, einer davon in zentraler Lage als Solitär. Auf der durch den Rückbau entstandenen Brachfläche, die den gesamten mittleren Bereich des Stadtumbaugebietes einnimmt, befindet sich noch Straßeninfrastruktur. Die Anzahl der Wohneinheiten (insgesamt 340) im Stadtumbaugebiet ist seit 2008 unverändert. Weitere Rückbaumaßnahmen haben seitdem nicht stattgefunden. Das Areal wird darüber hinaus von ungestalteten Grünflächen geprägt.

Das sich östlich anschließende Quartier der Helmut-Just-Straße weist eine kompakte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern der 1960er Jahre auf, die sich größtenteils im Bestand der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) befinden.

5.2. Anbindung und Bestand

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt in erster Linie über die Schmidtmannstraße. Für das Wohngebiet ist die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr unproblematisch. Aus Richtung Norden kommend werden als Zufahrtswege auch die Juri-Gagarin-Straße und die Straße Vor dem Friedhof genutzt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen besteht

in diesem Zusammenhang mit der Zufahrt zur Fachhochschule der Polizei Sachsen-Anhalt. Zu Stoßzeiten ist hier eine hohe Belastung der vorgenannten Straßen und deren Wohngebiete (Kosmonautenviertel) zu verzeichnen.

Entlang der Schmidtmanstraße ist das Stadtumbaugebiet über zwei Haltestellen (2 Buslinien) in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

Öffentliche oder soziale Einrichtungen und relevantes Gewerbe sowie Versorgungsmöglichkeiten sind im Stadtumbaugebiet nicht vorhanden. Es gibt eine Gaststätte. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Fachhochschule der Polizei Sachsen-Anhalt und ein Wohnheim der Lebenshilfe Harzvorland. Versorgungsangebote für Waren des täglichen Bedarfs sind aufgrund der Stadtrandlage auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

5.3 Demographie

Durch die umfangreichen Rückbaumaßnahmen hat das Gebiet bis 2008 naturgemäß einen erheblichen Bevölkerungsrückgang erfahren. Die Einwohnerzahlen sinken jedoch seitdem auch hier kontinuierlich weiter (-23% bis 2018). Betrachtet man ausschließlich den Rückgang der letzten fünf Jahre (-10,9%), liegt dieser in etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt. Derzeit leben 423 Einwohner im Stadtumbaugebiet.

Tabelle 14: Prozentualer Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet „Helmut-Welz-Straße“ nach Zeitabschnitten

EW-Rückgang 2008 – 2018	EW- Rückgang 2008 – 2013	EW- Rückgang 2013 – 2018
23,2 %	13,8 %	10,9 %

Bei der Einwohnerstruktur zeigt sich als auffällig, dass der Altersschnitt im Gebiet in den letzten fünf Jahren gesunken ist (von 45 auf 42 Jahre). Zurückzuführen ist dies auf den Zuzug neuer Einwohner in der Altersklasse von 18-24 Jahren. Hierbei handelt es sich primär um Studenten und Schüler der Fachhochschule der Polizei, die die direkte Nähe zum Standort suchen.

Festzuhalten ist, dass es sich bei dieser Personengruppe nicht um das Bestehen langfristiger Einwohner handelt, sondern vorrangig um temporäre Wohnstandortverlagerungen mit entsprechend hoher Fluktuation im Mietsegment. Der Kontext der Zu- und Wegzüge wird darüber hinaus durch überregionale Wanderungsbewegungen bestimmt, da der Großteil dieser Personen keine Ascherslebener sind und nach Ende der Ausbildung die Stadt auch wieder verlassen. Demnach besteht im wohnungswirtschaftlichen Bereich im Stadtumbaugebiet eine besondere Abhängigkeit zum Standort der Fachhochschule, den es zu berücksichtigen gilt.

Tabelle 15: Demografische Entwicklung des Stadtumbaugebiets 1 „Helmut-Welz-Straße“

Bevölkerungsstruktur	2008		2013		2018	
	absolut	In %	absolut	In %	absolut	In %
0 – 5 Jahre	13	2,4	14	2,9	16	3,8
6 – 17 Jahre	24	4,4	22	4,6	21	5,0
18 – 24 Jahre	96	17,4	72	15,2	106	25,1
25 – 44 Jahre	134	24,3	113	23,8	87	20,6
45 – 64 Jahre	153	27,8	154	32,4	101	23,9
Ab 65 Jahren	131	23,8	100	21,1	92	21,7
EW gesamt	551		475		423	
Altersdurchschnitt	45		45		42	

5.4 Leerstand und Sanierungsstand

Durch den flächenhaften Rückbau bis 2008 wurde zugleich die Zahl der unsanierten Wohneinheiten (auch im Bezug zur Gesamtstadt) reduziert. Die Sanierungstätigkeit hat im Umbaugebiet seit 2013 wieder zugenommen. Entsprechend befindet sich der Großteil der Gebäude in voll- oder teilsaniertem Zustand (77,9 %, vgl. Abb. 20 und 21 sowie Anhang 21).

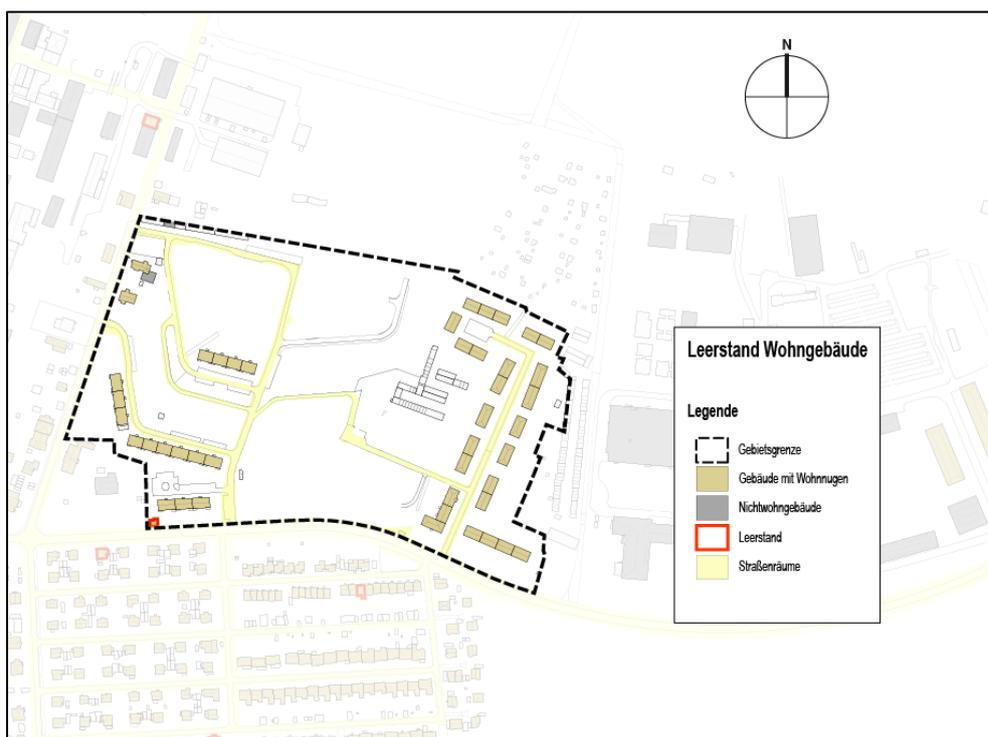


Abbildung 20: Kartenausschnitt zur räumlichen Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtumbaugebiet „Helmut-Welz-Straße“ (Stand: Dezember 2018), Quelle: Stadt Aschersleben (2018).

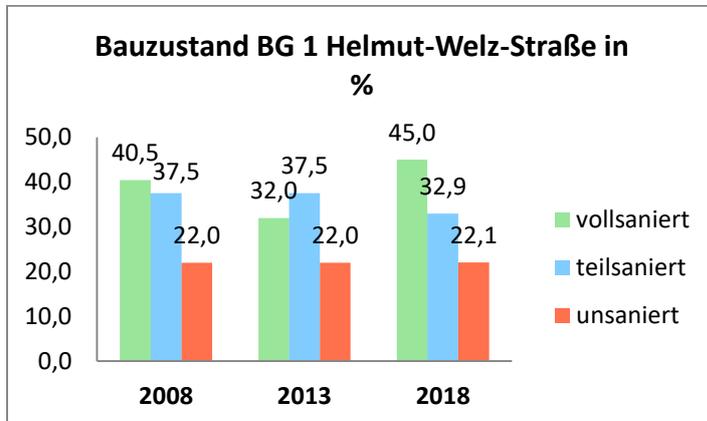


Abbildung 21: Entwicklung des Sanierungsstandes von Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet 1 „Helmut-Welz-Straße“ zwischen 2008 und 2018 in %.

Eine Ausnahme bildet der Plattenbau an der Helmut-Welz-Straße 1 – 6. Es ist das einzige unsanierte Gebäude im Gebiet, das jedoch aufgrund der Größe zugleich etwa 22 % der Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet beherbergt und eine überdurchschnittliche Leerstandquote von 12 % aufweist.

Tabelle 16: Bauzustand der Wohneinheiten in % im Stadtumbaugebiet „Helmut-Welz-Straße“ nach Baujahr und Nutzung differenziert (Stand 31.12.2018)

Vollsaniert			Teilsaniert			Unsaniert		
gesamt	dav. Plattenbau	dav. leer	gesamt	dav. Plattenbau	dav. leer	gesamt	dav. Plattenbau	dav. leer
45,0	87,6	2,0	32,9	0,0	0,9	22,1	100,0	12,0

Bei der allgemeinen Entwicklung des Leerstandes im Gesamtgebiet zeigt sich jedoch eine positive Entwicklung. Ist der Anteil bis 2013 noch leicht gestiegen, fiel er auf aktuell 3,8 %, was für ein Stadtumbaugebiet als gut zu bewerten ist.

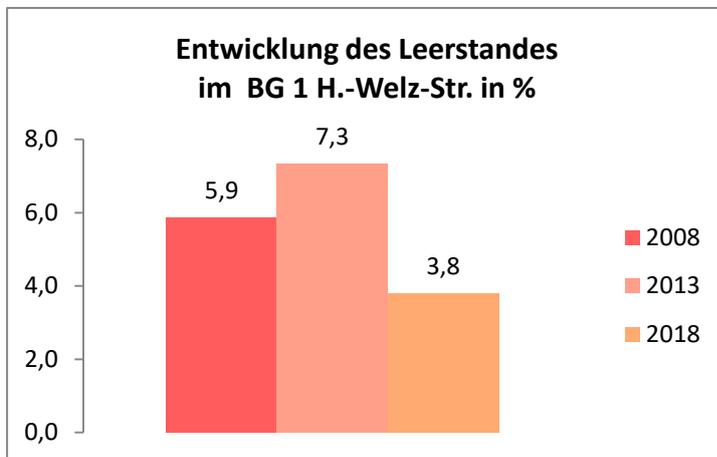


Abbildung 22: Entwicklung des Wohngebäudeleerstandes im Stadtumbaugebiet 1 „Helmut-Welz-Straße“ im Zeitraum von 2008 – 2018

5.5 Entwicklungsziele

Das ursprüngliche Entwicklungsziel des flächenhaften Rückbaus von Plattenbauten in der Helmut-Welz-Straße wurde weitestgehend erreicht. Die vier verbleibenden Plattenbauten befinden sich im Bereich zwischen Fallerslebener Weg und Helmut-Welz-Straße, davon ist ein Plattenbau in solitärer Lage (Helmut-Welz-Straße 31 – 34) und in Privateigentum. In diesem Abschnitt ist perspektivisch, abhängig von der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, der weitere Rückbau von Gebäuden und technischer Infrastruktur möglich.

Die entstandenen Grünflächen im zentralen Bereich sollen zum Großteil als Reserveflächen für Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen genutzt und damit zugleich weiter aufgewertet werden.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung bietet sich die Umstrukturierung des Stadtumbaugebietes an. Für den Verbleib der Grünbereiche und des Wohngebietes Helmut-Just-Straße im Stadtumbaugebiet besteht keine Notwendigkeit mehr. Der Abschnitt zwischen Fallerslebener Weg und Helmut-Welz-Straße soll weiter beobachtet werden und im Stadtumbaugebiet verbleiben.

Perspektivisch bietet sich an der Schmidtmanstraße der Lückenschluss der Bebauung durch Neubauten an, um das durch den Rückbau aufgebrochene Stadtbild wiederherzustellen.

6. Anpassung der Stadtumbaugebiete

Städtebaulicher Zustand und Bestand der Stadtumbaugebiete haben sich innerhalb der letzten Jahre teils deutlich verändert. Bis 2008 wurden zahlreiche Gebäude und Wohneinheiten – vorrangig in den Stadtrandlagen – zurück gebaut. Seit 2013 wurden Wohnungen vorrangig umgebaut und saniert.

Die Zielstellungen der Integrierten Stadtentwicklungskonzeptionen von 2001 und 2008 wurden teilweise erreicht. Insbesondere konnte die Reduzierung von Wohneinheiten realisiert und eine Aufwertung der Gebäudebestände vorgenommen werden.

Die Ausgangslage der Bevölkerungsentwicklung hat sich in den vergangenen Jahren ebenfalls leicht verändert. Der Bevölkerungsrückgang ist nicht in der Höhe eingetreten, wie er prognostiziert wurde, jedoch ist der Trend zur kontinuierlichen Schrumpfung weiterhin vorhanden. Waren in den ersten Jahren des Jahrtausends noch zum Großteil Wanderungsbewegungen für diesen Prozess verantwortlich, ist heute die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, einhergehend mit einer wachsenden Überalterung, die primäre Ursache für die sinkenden Einwohnerzahlen, die es zukünftig weiter zu beachten gilt.

Aufgrund der abgeschlossenen und weiter durchzuführenden Maßnahmen sowie den Perspektiven zukünftiger Entwicklungen soll eine Anpassung der Stadtumbaukulisse der Stadt Aschersleben erfolgen.

Ein Ziel der Stadt ist es demnach, die Gebietsabgrenzungen der Stadtumbaugebiete an die aktuellen Handlungsnotwendigkeiten anzupassen. Teilgebiete, in denen die Prozesse des Stadtumbaus weitgehend abgeschlossen sind, sollen aus der Gebietskulisse entlassen werden. Dies betrifft Bereiche in allen bestehenden Umbaugebieten, jedoch in unterschiedlichen Ausmaßen.

Die Flächen der entlassenen Areale und des neu aufzunehmenden Quartiers umfassen in etwa denselben Umfang, sodass sich die Gesamtfläche der Stadtumbaugebiete der Stadt Aschersleben nur geringfügig ändert.

Im Bereich des Sanierungsgebietes Innenstadt sollen insgesamt neun Areale aus der Gebietskulisse entlassen werden, darunter das Wohngebiet zwischen Froser Straße und Curthstraße, große Teile des Stadtparks sowie die Bereiche um Bahnhof und Busbahnhof (vgl. Abb. 23).

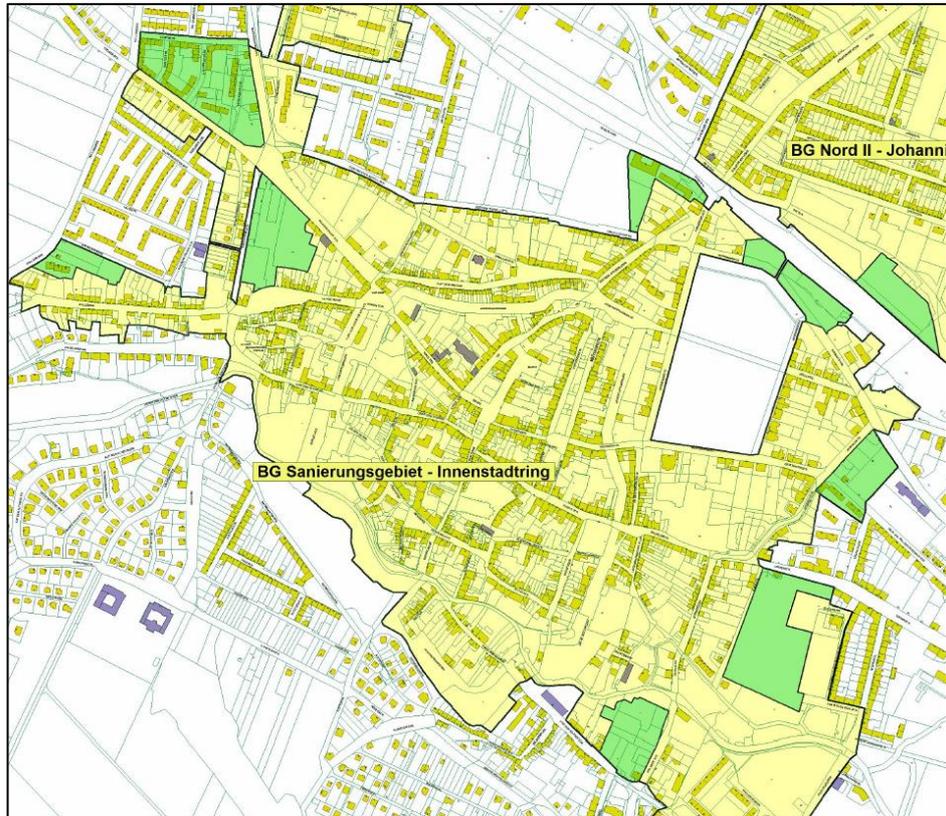


Abbildung 23: Anpassung des Stadtumbaugebietes im Sanierungsgebiet Innenstadt

Aus der Gebietskulisse der „Helmut-Welz-Straße“ sollen weite Teile entlassen werden. Hier sind die Zielstellungen des Rückbaus weitgehend erreicht, sodass lediglich die verbleibenden Plattenbauten als Stadtumbaugebiet erhalten bleiben (vgl. Abb. 24).

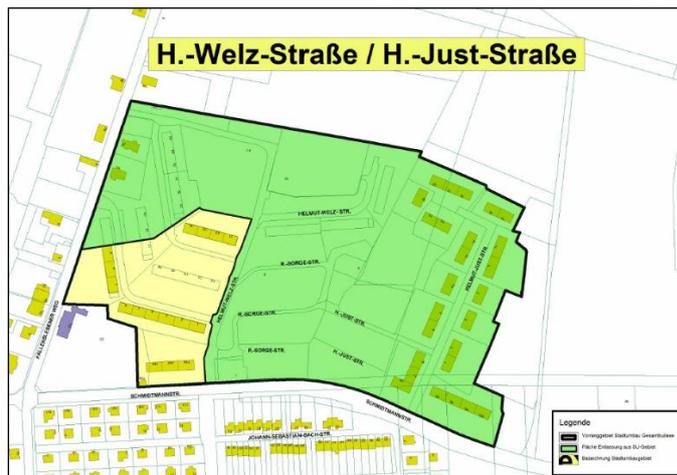


Abbildung 24: Anpassung des Stadtumbaugebietes Helmut-Welz-Straße

Im „Königsauer Viertel“ und der „Johannisvorstadt“ sollen jeweils zwei kleinere Teilbereiche entlassen werden. Die Kernbereiche der beiden Stadtumbaugebiete bleiben dabei erhalten, da hier weiterhin Handlungsschwerpunkte bestehen (vgl. Abb. 25).

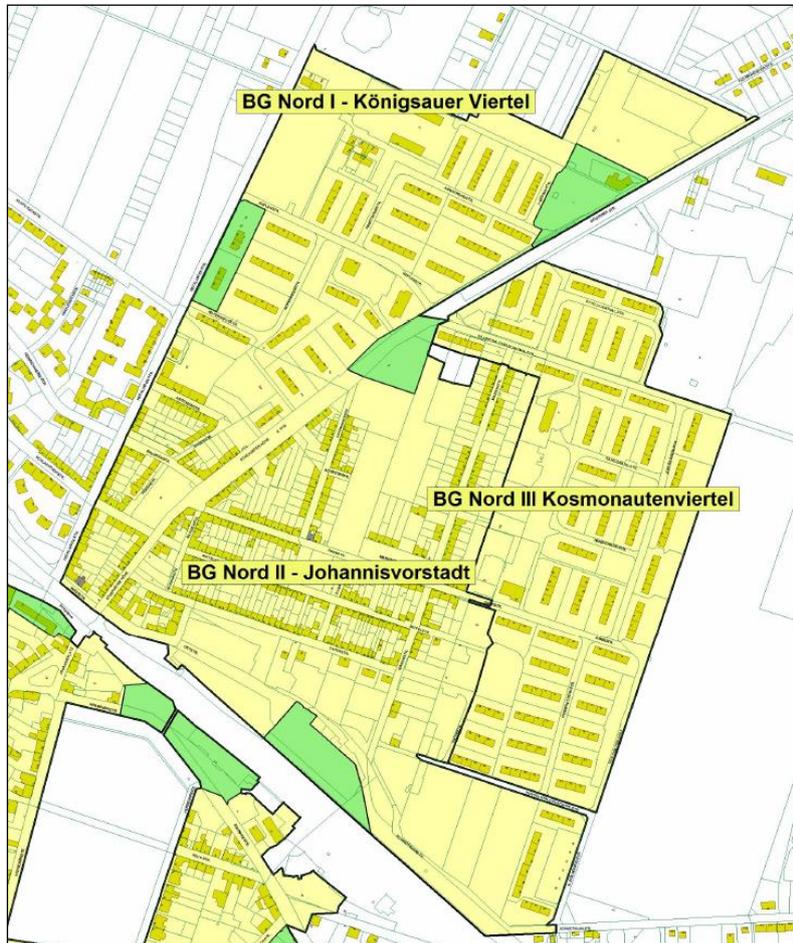


Abbildung 25: Anpassung der Stadtumbaugebiete Königsauer Viertel und Johannistorstadt, Neuausweisung des „Baugebietes III Kosmonautenviertel“ als Stadtumbaugebiet.

Demgegenüber soll mit dem „Kosmonautenviertel“ ein neues Quartier in die Stadtumbaukulisse aufgenommen werden. Der Grund der Neuausweisung liegt hauptsächlich in der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur. Im Gebiet gibt es eine starke Tendenz zur Überalterung, der durch eine Anpassung der Bausubstanz gegengesteuert werden soll, um eine stärkere Alters- und soziale Durchmischung zu erzielen.

Der Altersdurchschnitt lag im Jahr 2018 bei ca. 52 Jahren (2013 bei 55 Jahre). Er ist auf die alteingesessenen Bewohner des Stadtteils zurückzuführen, deren Durchschnittsalter sich entsprechend des demographischen Trends weiter steigern wird.

Neben den alteingesessenen Langzeitmietern werden frei werdende Wohneinheiten zunehmend von jungen Personengruppen nachgefragt. Hierbei handelt es sich jedoch zumeist

um Studenten und Schüler der Fachhochschule der Polizei, die die direkte Nähe zum Standort suchen. Aufgrund dessen hat sich der Altersdurchschnitt gegenüber 2015 gesenkt. Jedoch handelt es sich wie im Kapitel 5 beschrieben, nicht um einen Bestand langfristiger Einwohner, sondern lediglich um temporäre Wohnstandortverlagerungen. Einhergehend gibt es eine hohe Fluktuation im Wohnungsmarkt.

Um das Quartier zukünftig stabilisieren und den Tendenzen entgegen zu wirken, soll eine stärkere Alters- und Sozialdurchmischung erreicht werden, die sich auf die langfristige Bewohnerschaft im Stadtteil bezieht. Ziel ist die weitere Aufwertung des Wohnumfeldes, die Anpassung der Bausubstanz (beispielsweise durch Wohnungsgrundrisse und zielgruppenübergreifende Nutzbarkeit von Wohnraum), die Schaffung weiterführender Angebote im Umfeld und die Verbesserung der familienfreundlichen Gestaltung.

Durch die Ausweisung als neues Stadtumbaugebiet sollen die Prozesse genauer beobachtet und eine Gegensteuerung ermöglicht werden. Hauptakteur der Wohnungswirtschaft im Kosmonautenviertel ist die Wohnungsgenossenschaft Einigkeit e.G., der durch die Fördergebietskulisse ein größerer Spielraum an Handlungsmöglichkeiten gegeben werden kann, um zukünftig besser Entwicklungen steuern zu können.

Die Wohnungsgenossenschaft Einigkeit e.G. führt derzeit Aufwertungen im Wohnumfeld, unter anderem durch Investitionen am Standort des Ambulatorium Nord („Poliklinik Nord“), durch.