Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Schönebeck

Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2002

Endbericht Hamburg August 2002

Schönebeck

Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2002

Endbericht Hamburg August 2002

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet http://www.gewos.de

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

SEB AG
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

© GEWOS 2002

Inhalt

		Seite
Vorbemerkung		**1**
1	**Struktur und Aufbau des Stadtentwicklungskonzeptes**	**6**
2	**Gesamtstädtische Situation**	**8**
2.1	Lage und allgemeine Standortmerkmale	8
2.2	Infrastrukturausstattung	11
2.3	Wirtschaftliche und soziale Situation	14
2.4	Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes	22
3	**Wohnungsmarktanalyse**	**25**
3.1	Nachfrageanalyse	25
3.2	Angebotsanalyse	38
3.3	Leerstandsanalyse	45
4	**Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung bis 2015**	**52**
4.1	Szenarien der zukünftigen Entwicklung	54
4.2	Bevölkerungsprognose	59
4.3	Haushaltsprognose	60
4.4	Fortschreibung des Wohnungsbestandes	63
4.5	Entwicklung des Wohnungsmarktes	65
5	**Nachfragetrends**	**68**
5.1	Mietwohnungsmarkt	68
5.2	Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen	73
5.3	Zukünftiger Wohnungsbedarf nach Stadtteilen	76

6 Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Infrastrukturbedarf 79

6.1 Kindertagesstätten 79

6.2 Schulentwicklungsplanung 80

6.3 Pflegeheime 82

6.4 Verkehrsinfrastruktur 83

6.5 Technische Infrastruktur 84

7 Konzept 85

7.1 Wohnungspolitische Entwicklungsziele 85

7.2 Maßnahmen und Handlungsempfehlungen Gesamtstadt 86

7.3 Zuordnung der Schönebecker Stadtteile zu Gebietskategorien 89

7.4 Maßnahmen in Umstrukturierungsgebieten vorrangiger Priorität 93

7.4.1 Schönebeck-Mitte/2 94

7.4.2 Erweiterte Altstadt Schönebeck 117

7.4.3 Straße der Jugend 126

8 Kosten und Rahmenbedingungen der Finanzierung 135

8.1 Neubau 135

8.2 Sanierung 138

8.3 Abriss, Rückbau und Nachnutzung 141

8.4 Wohnumfeldmaßnahmen und Quartiersmanagement 143

8.5 Gesamtkosten 145

8.6 Rechtliche und förderspezifische Rahmenbedingungen 149

9 Fazit und Handlungsempfehlungen 157

Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abb. 1:	Beteiligte am Stadtentwicklungskonzept	4
Abb. 2:	Struktur des Stadtentwicklungskonzeptes	7
Abb. 3:	Gewerbean- und -abmeldungen im Landkreis Schönebeck 1995 - 2000	16
Abb. 4:	Entwicklung der Kaufkraft 1998 und 2000	19
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2000	25
Abb. 6:	Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen 1995 und 2000	26
Abb. 7:	Haushaltsstruktur 1995 -2000	27
Abb. 8:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2000	28
Abb. 9:	Wanderungen 1995 - 2000	29
Abb. 10:	Entwicklung des Wohnungsbestandes 1995 - 2000	39
Abb. 11:	Struktur des Wohnungsbestandes 1999	42
Abb. 12:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1995 - 2000	44
Abb. 13:	Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung 2000 - 2015	59
Abb. 14:	Altersstruktur 2000 - 2015 (Basis-Variante)	60
Abb. 15:	Wohnungsmarktrelevante Haushalte 2000 - 2015	61
Abb. 16:	Haushaltsstruktur 2000 - 2015 (Basis-Variante)	63
Abb. 17:	Wohnungsbestand 2000 - 2010	64
Abb. 18:	Wohnungsbestand / Leerstand 2000 - 2010	66
Abb. 19:	Wohnungsbestandsverminderung 2000 - 2010	67
Abb. 20:	Sport- und Freizeitanlage Wilhelm-Hellge-Straße / Solgraben	107
Abb. 21:	Geplante Vollsanierung Dr.-Martin-Luther-Straße 52/54 (SWB)	110
Abb. 22:	Sanierungsvorhaben Körnerstraße 1-7 (GWG)	111
Abb. 23:	Ist-Zustand und Planung Otto-Kohle-Straße 24 (SWB)	112
Abb. 24:	Geplanter Umbau Heinrich-Rau-Straße 27-34 (WBG)	113

Kartenverzeichnis

		Seite
Karte 1:	Lage der Stadt Schönebeck in der Region	10
Karte 2:	Luftbild von der Stadt Schönebeck	13
Karte 3:	Stadtteilgliederung Schönebecks	24
Karte 4:	Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden von Schönebeck 1995 bis 2000	32
Karte 5:	Bestandsplan (Baustruktur, Leerstand und innerstädtische Wanderungen 2000)	49
Karte 6:	Ziele des Stadtumbaus (Umstrukturierungsgebiete)	92
Karte 7:	Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2	98
Karte 8:	Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Wilhelm-Hellge-Straße	99
Karte 9:	Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Friedrichstraße	100
Karte 10:	Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Valentin-Feldmann-Straße	101
Karte 11:	Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Dr.-Martin-Luther-Straße	102
Karte 12:	Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Am Malzmühlenfeld	103
Karte 13:	Stadtteilkonzept Erweiterte Altstadt Schönebeck: Geschwister-Scholl-Straße	119
Karte 14:	Stadtteilkonzept Erweiterte Altstadt Schönebeck: Neubaugebiet Streckenweg und Altstadt	120
Karte 15:	Stadtteilkonzept Straße der Jugend	130

1.1 Tabellenverzeichnis

		Seite
Tab. 1:	Anteil der Sozialhilfeempfänger 1995 - 2000	20
Tab. 2:	Schuldenstand der Stadt Schönebeck und in den Vergleichsgemeinden in Sachsen-Anhalt	22
Tab. 3:	Fortzüge aus Schönebeck in das Umland	30
Tab. 4:	Zu- und Fortzüge nach Stadtteilen	35
Tab. 5:	Rechtsverbindliche Bebauungspläne in den Umlandgemeinden im Landkreis Schönebeck	37
Tab. 6:	Wohnungsbestand nach Bauform und Baualter 2000	40
Tab. 7:	Wohnungsbestand nach Stadtteilen 2000	41
Tab. 8:	Bewohnte Wohnfläche je Einwohner in m²	43
Tab. 9:	Stand der Sanierung nach Stadtteil und Bauform 2000	45
Tab. 10:	Leerstandsdauer 1995 und 2000	47
Tab. 11:	Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen	48
Tab. 12:	Leerstand nach Bauformen 2000	51
Tab. 13:	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	62
Tab. 14:	Mietpreise nach Wohnungsmarktsegmenten 2000	71
Tab. 15:	Mietpreisgefüge nach Stadtteilen 2000	72
Tab. 16:	Entwicklung der Preise im Individualwohnungsbau	74
Tab. 17:	Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen	76
Tab. 18:	Wohnungsbedarf 2010	77
Tab. 19:	Wohnungsbedarf / Dauerhafter Wohnungsleerstand 2010	78
Tab. 20:	Kindertagesstätten 2002	79
Tab. 21:	Zukunftsperspektiven der Schulstandorte in Schönebeck	81
Tab. 22:	Bedarf an Pflegeplätzen in Schönebeck	82
Tab. 23:	Nachfrageentwicklung Schönebeck-Mitte/2	95
Tab. 24:	Verbrauchsrückgänge der Medien Schönebeck-Mitte/2	96
Tab. 25:	Maßnahmenübersicht Schönebeck-Mitte/2	104
Tab. 26:	Adressbezogene Übersicht der abgestimmten Bestände für Rückbau und Abriss Schönebeck-Mitte/2	114

Tab. 27:	Nachfrageentwicklung Erweiterte Altstadt Schönebeck	117
Tab. 28:	Verbrauchsrückgänge der Medien Erweiterte Altstadt Schönebeck	118
Tab. 29:	Maßnahmenübersicht Erweiterte Altstadt Schönebeck	121
Tab. 30:	Adressbezogene Übersicht der abgestimmten Bestände für Rückbau und Abriss Erweiterte Altstadt Schönebeck	125
Tab. 31:	Nachfrageentwicklung Straße der Jugend	127
Tab. 32:	Verbrauchsrückgänge der Medien Straße der Jugend	129
Tab. 33:	Maßnahmenübersicht Straße der Jugend	131
Tab. 34:	Adressbezogene Übersicht der abgestimmten Bestände für Rückbau und Abriss Straße der Jugend	133
Tab. 35:	Neubau: Kostenansätze	136
Tab. 36:	Neubau: Kostenumfang	137
Tab. 37:	Sanierung: Kostenansätze	140
Tab. 38:	Sanierung: Kostenumfang	140
Tab. 39:	Abriss, Rückbau und Nachnutzung: Kostenansätze	142
Tab. 40:	Abriss, Rückbau und Nachnutzung: Kostenumfang	143
Tab. 41:	Wohnumfeld und Quartiersmanagement: Kostenansätze	144
Tab. 42:	Wohnumfeld und Quartiersmanagement: Kostenumfang	144
Tab. 43:	Alle Maßnahmen: Kostenumfang	145
Tab. 44:	Verteilung der Kosten auf zehn Jahre Status Quo	147
Tab. 45:	Verteilung der Kosten auf zehn Jahre unter Berücksichtigung von Abriss und Rückbau	148
Tab. 46:	Anzahl der Wohnungen mit Altschulden in Schönebeck	153

Beratung Planung Forschung GEWOS

Vorbemerkung

Dramatische Situation am Schönebecker Wohnungsmarkt

In Schönebeck steht aufgrund dramatisch gesunkener Einwohnerzahlen jede achte Wohnung leer. Das Überangebot an Wohnungen führt zu ruinösen Tendenzen für die Wohnungswirtschaft. Neben dem Leerstand ist aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus der große Bestand unsanierter Altbauten extrem problematisch. Notwendige Mietsteigerungen zur Finanzierung von Sanierung und Modernisierung können aufgrund des Überangebotes an Wohnungen und der wirtschaftlichen Situation der nachfragenden Haushalte nicht an die Mieter weitergegeben werden.

... aufgrund hohen strukturellen Leerstands

Der Verlust vieler Arbeitsplätze nach der Wende und die damit verbundenen Abwanderungen, der natürliche Bevölkerungsrückgang, aber auch der Neubau von Wohnungen haben in Schönebeck zu strukturellen Leerständen geführt, die die Wohnungswirtschaft vor eine große Bewährungsprobe stellen.

Die Zahlungsunfähigkeit der Wohnungsunternehmen wäre die dramatische Konsequenz eines „weiter so!“. Die Wohnungen blieben am Markt und die finanziellen Belastungen für die verbleibenden Beteiligten würden sich weiter erhöhen. Neben dem Verlust von Arbeitsplätzen würde die Angst um den Verlust der Wohnung für große Teile der Bevölkerung steigen und die Perspektivlosigkeit ganzer Stadtquartiere verschärfen.

Stadtentwicklungskonzept zur Integration und Koordination von Maßnahmen

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schönebeck GEWOS mit der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen beauftragt, um den vielfältigen Problemlagen zu begegnen. Die wichtigste Aufgabe besteht darin, in Schönebeck ein Wohnungsangebot zu sichern, das unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, der Haushalts- und der Wirtschaftsentwicklung dem Bedarf und der Nachfrage nach Wohnraum entspricht.

Stadtentwicklungskonzept bildet Rahmen für weitere Entwicklung

Zielsetzung ist es, der Stadt Schönebeck mit einem Stadtentwicklungskonzept Wohnen ein verlässliches Instrument an die Hand zu geben, das den langfristigen Rahmen für eine nachhaltige und abgestimmte Entwicklung Schönebecks und dabei insbesondere des Wohnungsmarktes der Stadt Schönebeck, darstellt. Schwerpunkt der Betrachtungen ist dabei die Frage, wie mittelfristig ein Abgleich von Angebot, Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum hergestellt werden kann. Hierfür ist die Berücksichtigung weiterer sektoraler Belange (Wirtschafts- und Infrastruktur, Sozialverträglichkeit) unerlässlich. Durch die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes gilt es eine Grundlage zu schaffen, die es dem Land Sachsen-Anhalt ermöglicht, Anforderungen an die Förderpolitik und das Förderinstrumentarium zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Weiterentwicklung im Rahmen des Wettbewerbs

Das Stadtentwicklungskonzept wurde in seiner ersten Fassung im Winter 2001 fertig gestellt und am 21. März 2002 einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Die jetzt vorliegende Fassung basiert auf Ergänzungen, die im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost erarbeitet wurden. Darüber hinaus wurden erste Umsetzungsschritte eingeleitet und Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt.

Konzertierte Aktivitäten aller Akteure

Die Bewältigung der Probleme ist nur durch eine konzentrierte und koordinierte Mobilisierung aller Reserven der Stadt, der Wohnungsunternehmen und der Kreditwirtschaft bei massiver Unterstützung durch Land, Bund und EU möglich. Aufgrund der sich zuspitzenden Probleme ist dabei ein abgestimmtes Vorgehen aller Akteure unabdingbare Voraussetzung für einen Erfolg der Bemühungen.

Beteiligung von Bürgern

Die Gebietsbevölkerung wurde in Schönebeck bereits sehr frühzeitig zum Zeitpunkt der ersten Planungen eingebunden. Im Februar 2002 wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung das Stadtentwicklungskonzept vorgestellt und diskutiert. Des Weiteren sind die Wohnungsunternehmen über ihre Beratungsangebote in direktem Austausch mit ihren Mietern und informieren über den Stadtumbauprozess.

Fachgespräch Stadtumbau Ost

Neben der zentralen Arge Stadtumbau wurden unter Federführung des Baudezernates zahlreiche Einzelgespräche sowie Gespräche in kleineren Runden mit den unterschiedlichsten Akteuren des Wohnungsmarktes geführt. Um auch private Eigentümer zur Beteiligung am Stadtumbau zu motivieren, hat die Stadt Schönebeck beispielsweise ein „Fachgespräch Stadtumbau Ost“ für private Akteure des Wohnungsmarktes (Baufinanzierer, Makler, Bauunternehmen, Investoren, Eigentümerverband) durchgeführt, bei dem das Stadtentwicklungskonzept diskutiert sowie die Fördermöglichkeiten vorgestellt wurden. Das Angebot wurde sehr gut angenommen. Des weiteren wird derzeit federführend vom Baudezernat vorbereitet, private Hauseigentümer in den Umstrukturierungsgebieten anzuschreiben und gezielt über das Stadtentwicklungskonzept sowie die Fördermöglichkeiten zu informieren.

Das Stadtentwicklungskonzept ist damit das Resultat eines konsensualen Prozesses. Die Bündelung aller Aktivitäten der Stadtverwaltung, der Wirtschaft, von öffentlichen und privaten Akteuren im Rahmen der Konzepterarbeitung findet in der Beteiligungsstruktur zum Stadtentwicklungskonzept ihren Ausdruck. Die Autoren danken an dieser Stelle allen, die mit Daten, Informationen und Einschätzungen zur Qualität des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen für die Stadt Schönebeck beigetragen haben.

Nachfolgendes Schaubild veranschaulicht die maßgeblichen Sanierunngsstrukturen:

Beratung Planung Forschung GEWOS

1.2 AUFTRAGGEBER

Stadt Schönebeck, Oberbürgermeister Herr Haase

1.3 AUFTRAGNEHMER

GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

2 FEDERFÜHRUNG

Stadt Schönebeck, Dezernat IV: Dezernent Herr Hennig

2.1 BETEILIGTE BEHÖRDEN

2.1.1.1.1 Stadt Schönebeck

Dezernat I:
Dezernent Herr Krüger
nt, Amtsleiter Herr Richter,
esondere die Statistikstelle, Herr Topf

Dezernat II:
Dezernentin Frau Adler
Liegenschaftsamt, Amtsleiter Herr Schneider

Dezernat III:
Dezernent Herr Stegmann
eits- und Ordnungsamt, Amtsleiter Herr Martin,
esondere die Meldebehörde, Frau Blässing

Dezernat IV:
Dezernent Herr Hennig
Stadtplanungsamt, Amtsleiter Herr Deliga

Ohne Dezernat:
Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus, Amtsleiter Herr Tramp

2.1.2 Landkreis Schönebeck

Baudezernat:
Dezernent Herr Heinek
Regelung offener Vermögensfragen und Kreisliegenschaften,
erin Frau Paulokat

2.1.2.1.1.1 Land Sachsen-Anhalt

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Beratung Planung Forschung GEWOS

1.1.1.1 ARGE STADTUMBAU

Stadt Schönbebeck, Dezernat IV,
Dezernent Herr Hennig

Stadt Schönebeck, Dezernat III,
Dezernent Herr Stegmann

Städtische Wohnungsbau GmbH Schönebeck SWB,
Geschäftsführerin Frau Meyer

Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck e.G. WBG,
Vorstandsvorsitzender Herr Eitzeroth

Gemeinnützige Schönebecker Wohnungsbaugenossenschaft GWG,
Vorstandsvorsitzender Herr Berge

Stadtwerke Schönebeck GmbH,
Geschäftsführer Herr Husemann

Sanierungsträger Deutsche BauBeCon AG,
Frau Klein

Bauauschuss der Stadt Schönebeck,
Vorsitzender Herr Hornich

1.1.1.1.1 Deutscher Mieterbund,

Herr Mentzler

Haus und Grund Hauseigentümerverein,
Herr Dr. Neumann

1 UNTERSTÜTZENDE ZUARBEIT

Gesellschaft für Sanierung Schönebeck Gesas mbH,
Hauptprojektleiter Herr Hamel

Abwassergesellschaft Schönebeck,
Geschäftsführer Herr Burkhard

Kreisreinigung Schönebeck/Elbe,
Betriebsleiter Herr Tefikow

Beratung Planung Forschung GEWOS

1 Struktur und Aufbau des Stadtentwicklungskonzeptes

Das Stadtentwicklungskonzept Schönebeck ist in mehrere Teilbereiche gegliedert. Die Struktur unterscheidet im Wesentlichen

- ❑ Bestandsanalyse und
- ❑ Konzeptionierung

Wohnungsmarktanalyse als Grundlage

Grundlage für die Erarbeitung des Konzeptes ist eine gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse, die die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kontext der sozioökonomischen Situation darstellt und bewertet.

Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Mit Hilfe einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird der Wohnungsbedarf für die Stadt Schönebeck über einen Zeitraum von 15 Jahren prognostiziert. Die Prognose wird in drei Entwicklungsvarianten gerechnet.

Nachfrageabschätzung

Aufbauend auf den Grundlagenuntersuchungen wird von GEWOS eine dezidierte Abschätzung der zukünftigen Nachfrage am Schönebecker Wohnungsmarkt durchgeführt. Hierbei werden Bewertungen zu den verschiedenen Marktsegmenten getroffen.

Teilräumliche Aussagen führen zu Gebietskategorien

Über eine detaillierte teilräumliche Analyse, die für alle Stadtteile Schönebecks fundierte Kernaussagen zu den einzelnen Wohnstandorten trifft sowie deren Potenziale, Probleme und Entwicklungsperspektiven formuliert, werden in enger Absprache mit den lokalen Akteuren (v. a. Planungsamt und Wohnungsunternehmen) Gebietskategorien nach unterschiedlichem Umstrukturierungsbedarf gebildet.

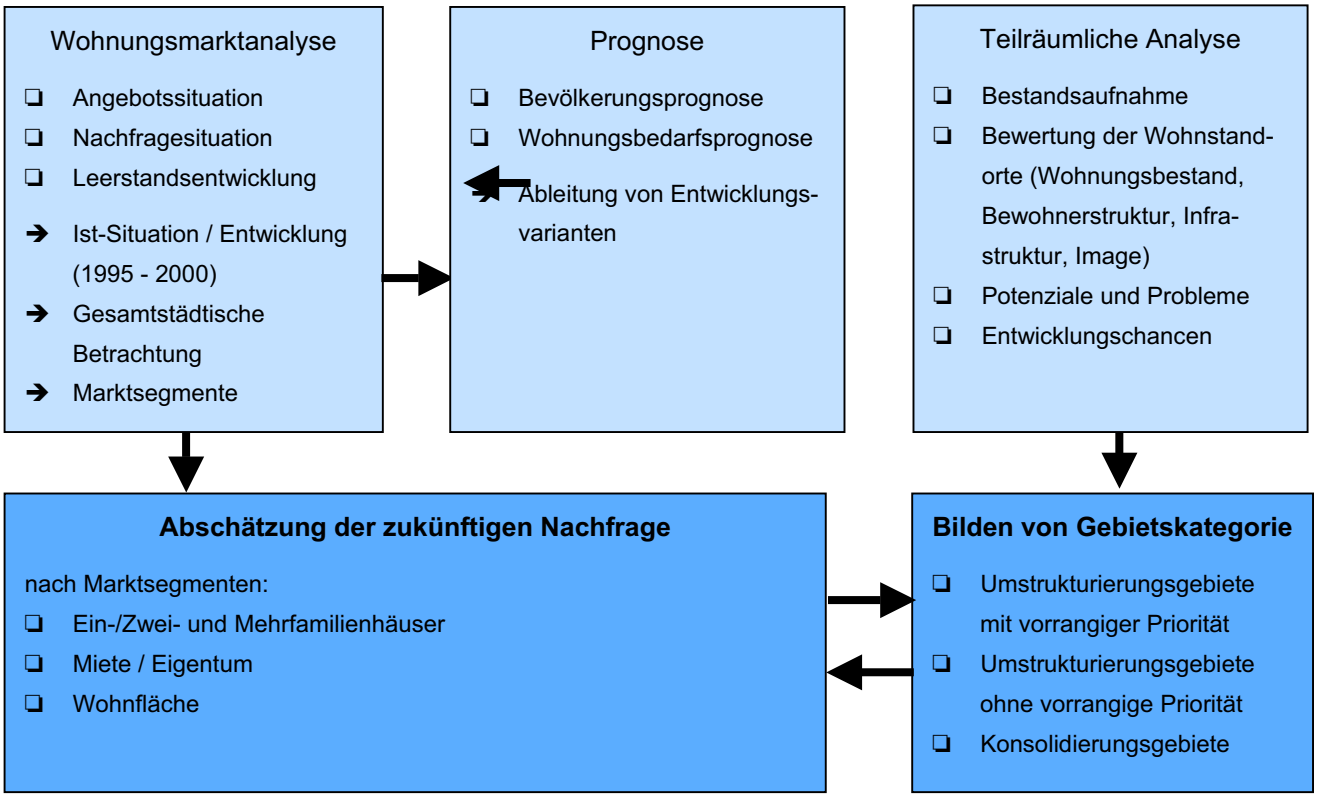
Konzept mit Handlungsansätzen

Aus den Untersuchungsergebnissen werden im Rahmen des Konzeptes konkrete Maßnahmen und Handlungsansätze für die Stadt Schönebeck formuliert. Als übergeordnete Handlungsfelder können hervorgehoben werden:

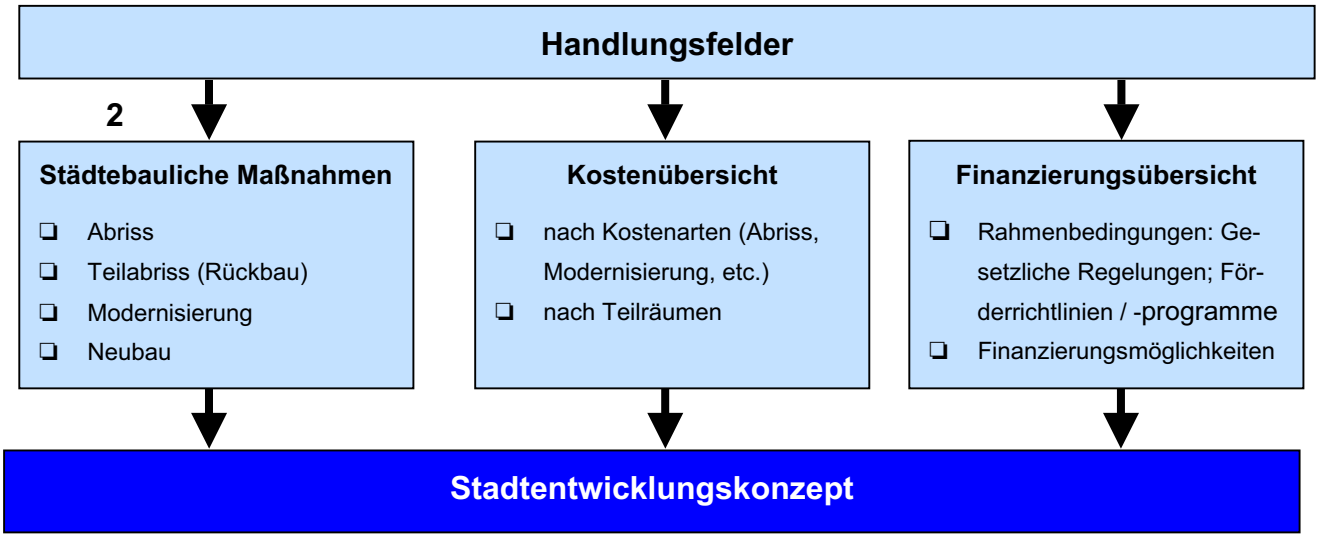
- ❑ Entwicklung wohnungspolitischer und städtebaulicher Maßnahmen für die Stadt Schönebeck
- ❑ Übersicht über anfallende Kosten der Maßnahmen

Abb. 2: Struktur des Stadtentwicklungskonzepts

A) BESTANDSANALYSE



B) KONZEPTIONIERUNG



Gesamtstädtische Situation

2.1 Lage und allgemeine Standortmerkmale

Lage im Ballungsraum Magdeburg

Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt etwa 15 km südöstlich von der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt Magdeburg - landschaftlich reizvoll am Mittellauf der Elbe. Die angrenzenden Städte bzw. Gemeinden sind Magdeburg und Gommern im Norden, Barby und Pömmelte im Osten, Calbe und Eggersdorf im Süden sowie Welsleben und Biere im Westen von Schönebeck.

Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums

Die rund 36.400 Einwohner zählende Stadt Schönebeck ist als Mittelzentrum mit den Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Schönebeck ist Träger der Verwaltungsgemeinschaft Schönebeck, zu der neben Schönebeck selbst auch Plötzky, Pretzien und Ranies zählen. Zudem ist Schönebeck die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Die ca. 78.000 Einwohner des Landkreises verteilen sich auf insgesamt 28 Städte bzw. Gemeinden.

Gute Anbindung an den überregionalen Straßen- und Schienenverkehr

Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung profitiert die Stadt von der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg. Schönebeck liegt unmittelbar an der neuen BAB 14, die Dresden und Leipzig mit Halle/Saale und Magdeburg verbindet. Nordöstlich Magdeburgs kreuzt die BAB 14 die BAB 2, die zentrale Ost-West-Achse zwischen Berlin und dem Ruhrgebiet. Zwischen Schönebeck und Magdeburg verkehren regelmäßig S-Bahnen, so dass der Magdeburger Fernbahnhof - hier verkehren IC‘s sowie ICE‘s - bequem und zügig erreichbar ist. Zudem bestehen in Schönebeck direkte Bahnverbindungen nach Halle/Saale und Leipzig.

Flughafenanbindung

Eine Anbindung an den internationalen Flugverkehr besteht in Schönebeck über die drei Flughäfen Berlin, Hannover und Halle-Leipzig. Für den Individualflugverkehr sind der Flughafen Magdeburg und der Sportflughafen Zackmünde nutzbar.

Hafenanlagen im Stadtteil Frohse

Der Schönebecker Hafen befindet sich im Nordwesten der Stadt im Ortsteil Frohse. Vom Hafen aus besteht eine günstige Anbindung an das Wasserstraßenkreuz

Magdeburg (Mittellandkanal/Elbe-Havel-Kanal). Die modernen Hafenanlagen besitzen eine Umschlagskapazität von 400.000 Tonnen p.a..

Umgehungsstraßen geplant

Die verkehrliche Situation der Stadt wurde in den letzten Jahren durch die Erneuerung von drei Straßenbrücken deutlich verbessert. Darüber hinaus ist in Schönebeck mittel- bis langfristig der Bau von zwei Umgehungsstraßen geplant. Die geplante Verlagerung der B 246a würde eine weiträumige Umfahrung der Stadt ermöglichen und die Ortszentren Bad Salzelmen und Felgeleben verkehrlich stark entlasten. Am südlichen Altstadtrand ist der Bau einer Umfahrung parallel zu den Bahntrasse vorgesehen. Der gewerbliche Verkehr zu den östlich angrenzenden Gewerbegebieten könnte durch den Bau dieser Umgehungsstraße stark reduziert werden.

Stadtgeschichte: Tradition in der Salzgewinnung

Die Geschichte Schönebecks geht bis in das erste Jahrhundert n. Chr. zurück. Die Solequellen in Elmen, einem ehemaligen Ortsteil Bad Salzelmens, bildeten den Mittelpunkt der Salzgewinnung in der Region. Das heutige Schönebeck ist im 18. Jahrhundert aus den Ortsteilen Frohse, Groß-Salze sowie Schönebeck zusammengewachsen. Das Stadtgebiet ist heute etwa 58,2 km^2 groß.

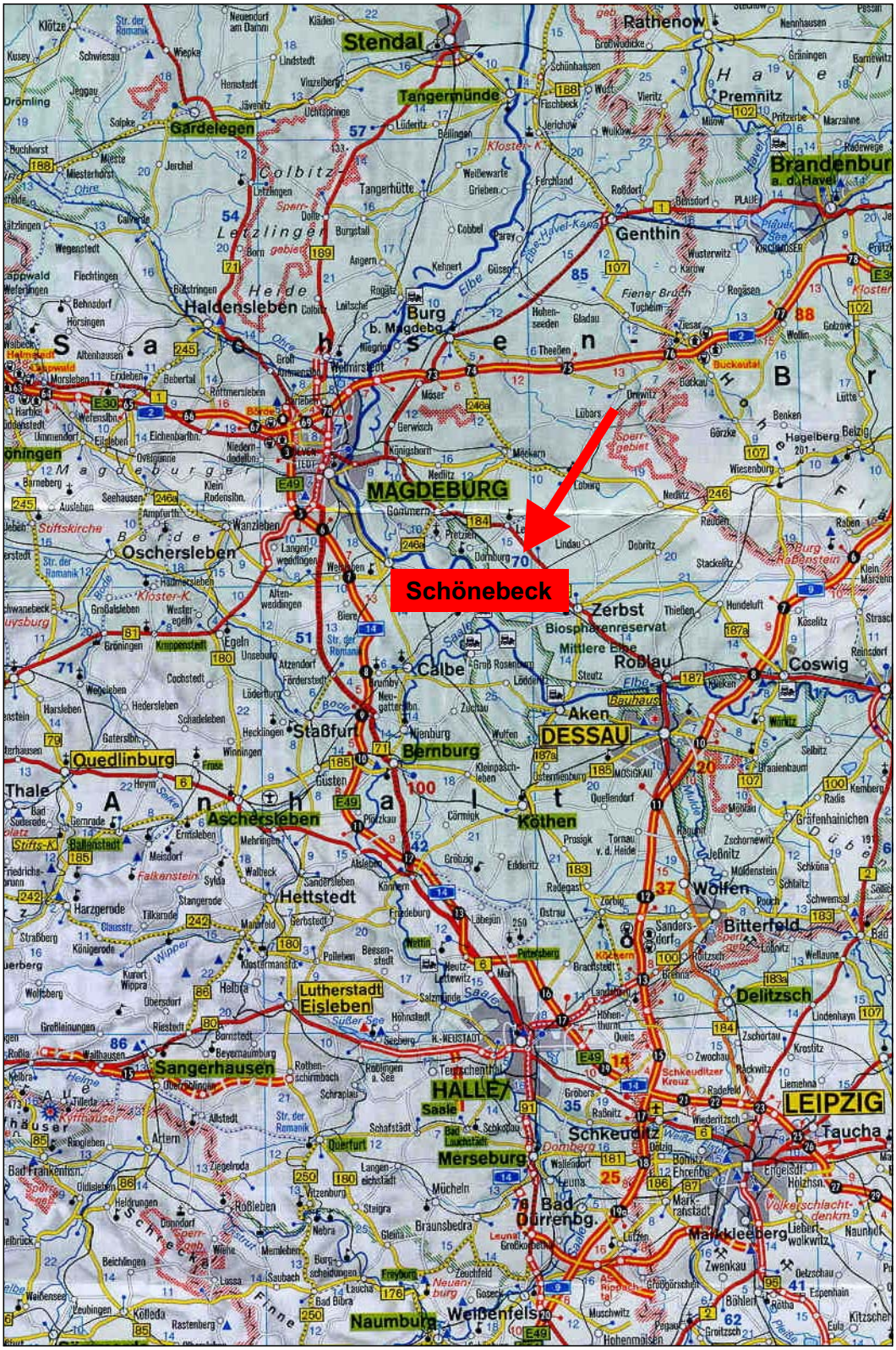
Kurtourismus in Bad Salzelmen

Bad Salzelmen ist das älteste Solebad in Deutschland. Das Kurparkareal wird geprägt durch das historische Gradierwerk mit heute noch mehr als 300 m Länge (das ehemals längste geradlinige Gradierwerk Europas), das klassizistische Lindenbad und das moderne, sehr beliebte Freizeitbad „Solequell“.

Pluspunkt: Landschaftliche Vielfalt

Das Schönebecker Umland ist aufgrund der landschaftlichen Vielfalt ein beliebtes Naherholungs- und Fremdenverkehrsziel. Entlang der Elbe finden sich ursprüngliche Auenlandschaften, in westlicher sowie nördlicher Richtung grenzt bereits die Magdeburger Börde an, östlich der Elbe schließen sich ausgedehnte Waldgebiete an.

Karte 1: Lage der Stadt Schönebeck in der Region



2.2 Infrastrukturausstattung

Angemessene Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Aufgrund der Funktion als Kreisstadt befinden sich in Schönebeck alle bedeutenden öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe im Stadtgebiet. Darüber hinaus sind in der Stadt die Kreisvolkshochschule, die Kreismusikschule, das Kreismuseum und der Kunsthof Bad Salzelmen ansässig. In der nahegelegenen Landeshauptstadt Magdeburg ist zusätzlich ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot vorhanden. Neben Kindergärten, Schulen, Berufsschulen existieren in Schönebeck zahlreiche Bildungsträger im Bereich der beruflichen Qualifizierung.

Dienstleistungsangebot in der Innenstadt konzentriert

Öffentliche und private Dienstleistungen wie Verwaltungen, Poststellen, Banken und Bibliotheken konzentrieren sich in den historischen Zentren Schönebecks: Altstadt, Friedrichstraße und Bad Salzelmen. Die dörflich strukturierten Ortsteile Frohse, Felgeleben und Elbenau verfügen dagegen nur über ein rudimentäres Angebot.

Einzelhandel in historischen Zentren

Das Einzelhandelszentrum in Schönebeck bilden die historischen Stadtzentren Altstadt und Friedrichstraße. Durch den Bau eines neuen Einkaufszentrums an der Salzer Straße in der Altstadt wird die Funktion dieses Versorgungszentrums gestärkt. Darüber hinaus soll zukünftig der Einzelhandel im historischen Ortskern Bad Salzelmen insbesondere im Zusammenhang mit einer Steigerung der touristischen Aufenthaltsqualität dieses Stadtteiles weiterentwickelt und ausgebaut werden.

Insgesamt gute Nahversorgungsmöglichkeiten

Die Nahversorgungsmöglichkeiten in Schönebeck sind insgesamt als gut zu bewerten. Zusätzlich zu der Nachnutzung der bereits bestehenden ehemaligen Kaufhallenkomplexe entstanden in den neunziger Jahren weitere Nahversorgungszentren in unmittelbarer Nähe der großen Wohngebiete. Lediglich die dörflichen Ortsteile verfügen über unzureichende Versorgungsmöglichkeiten.

Großflächiger Einzelhandel zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig

Großflächiger Einzelhandel ist in Schönebeck an zwei Standorten konzentriert. Der Standort Calbesche Straße verfügt über eine relativ periphere Lage. Etwas zentraler ist dagegen das Einkaufscenter an der Stadionstraße gelegen. Periphere Standorte des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen sollen zukünftig zugunsten der Innenstadtentwicklung nicht mehr genehmigt werden.

Karte 2: Luftbild der Stadt Schönebeck

2.3 Wirtschaftliche und soziale Situation

Strukturwandel weitgehend bewältigt

Der unmittelbar nach der Wiedervereinigung einsetzende umfassende sozioökonomische Strukturwandel gilt in der bereits seit Jahrzehnten industriell geprägten ehemaligen Salzmetropole Schönebeck als in weiten Teilen abschlossen. Nach dem Wegbrechen von mehr als 11.000 Industriearbeitsplätzen hat die Stadt Schönebeck einen gewaltigen Neuorientierungsprozess durchlaufen. Derweil hat sich eine Vielzahl moderner mittelständischer Wirtschaftsunternehmen etabliert. Trotz der erfolgreichen Ansiedlung innovativer, technologieorientierter Branchen wird die ökonomische Struktur der Stadt bis heute von den traditionell in Schönebeck vorherrschenden Branchen wie etwa der metallverarbeitenden und chemischen Industrie und der Automobilzulieferindustrie geprägt. Ein weiteres wichtiges Standbein der Stadt ist der Kurtourismus im Ortsteil Bad Salzelmen, dem ältesten Solebad Deutschlands.

Standortfaktoren

Erheblich verbesserte regionale Verkehrsanbindung

Durch die Eröffnung der BAB 14 (Magdeburg-Halle, weiter nach Leipzig/Dresen) im Jahr 2000 wurde eine erheblich verbesserte Erreichbarkeit Schönebecks hergestellt. Die Standortvoraussetzungen im Wettbewerb um Unternehmensneuansiedlungen haben sich dadurch deutlich verbessert.

Erschließung nachfragegerechter Gewerbeflächen im Industriepark West

Die Erschließung und Vermarktung des „Industriepark West“ ist derzeit das größte Infrastrukturprojekt zur Förderung der Wirtschaftsentwicklung in Schönebeck. Auf einem 160 ha großen Areal westlich der Magdeburger Straße in unmittelbarer Nähe zu der neu eröffneten BAB 14 sollen sich ab 2003 vornehmlich Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors ansiedeln. Der symbolische erste Spatenstich erfolgte im Januar 2001. Der Mangel an qualitätsgerechten Gewerbeflächenangeboten galt in den vergangenen Jahren als einer der wesentlichen entwicklungshemmenden Faktoren.

Fördergebiets-status, niedrige Bodenpreise und attraktive Elblage

Schönebeck ist IA-Fördergebiet des EFRE-Strukturfonds der Europäischen Union. Die Aufnahme in diese maximale Förderstufe ist insofern von Vorteil, als dass den hier ansässigen Unternehmen - und zwar vornehmlich den kleinen und mittelgroßen (KMU) - beträchtliche Fördersummen gewährt werden.

Ein weiterer wichtiger Standortfaktor ist das vergleichsweise niedrige Bodenpreisniveau von rund 10 €/m^2. Hieraus ergeben sich möglicherweise standortentscheidende Vorteile in Relation zu anderen Städten und Regionen in Ost- und Westdeutschland.

Weitere wichtige Pluspunkte sind die attraktive Lage direkt an der Elbe, die dadurch bedingten zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten sowie die kurtouristische Infrastruktur im Ortsteil Bad Salzelmen.

Abwanderung der jungen Bevölkerung

Heute ist die hohe Abwanderungsquote der Jungerwachsenen eines der zentralen Probleme der Stadt. Spätestens mit Abschluss der Ausbildung gehen dem örtlichen Arbeitsmarkt viele qualifizierte und flexible Arbeitskräfte durch Abwanderung verloren. Ihr Wanderungsziel sind oftmals die wirtschaftsstarken Regionen in Westdeutschland.

Gewerbebestand und Gewerbestruktur

Gewerbebestand in der Stadt Schönebeck

In Schönebeck waren Ende 2000 1.905 Gewerbebetriebe angemeldet: Davon entfielen etwa 40 auf den gewerblichen, etwa 475 auf den handwerklichen, 645 auf den Handels- und 745 auf sonstige Bereiche.

Ausgeglichene Gewerbebestandsentwicklung in 2000

Im vergangenen Jahr hielten sich die Gewerbean- sowie -abmeldungen in Schönebeck die Waage: Es sind jeweils 208 Anzeigen registriert worden. Im Jahr zuvor war die Gewerbebestandsentwicklung mit 305 An- und 270 Abmeldungen im Saldo noch positiv.

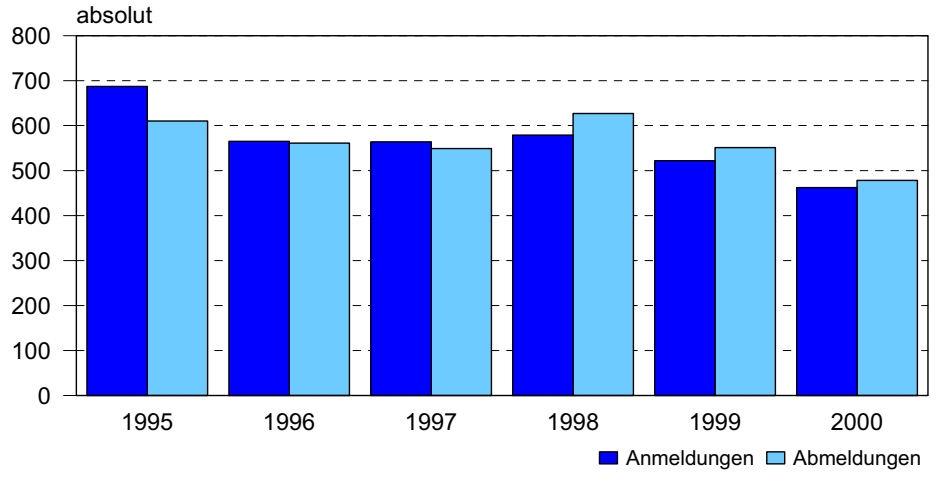
(Wieder) stabiler Gewerbebestand im Landkreis

Nach Informationen der Industrie- und Handelskammer belief sich die Anzahl kammerzugehöriger Unternehmen im Landkreis Schönebeck im Jahr 2000 auf gut 2.160.

Seit 1997 ist ihre Zahl kontinuierlich gestiegen (1997: 2.083, 1998: 2.131, 1999: 2.151).

Die Gewerbean- und -abmeldungen im Landkreis Schönebeck entwickelten sich folgendermaßen: Infolge des unmittelbar nach der Wende einsetzenden sozioökonomischen Strukturwandels überstieg die Anzahl der Anmeldungen die der Abmeldungen erheblich (1991: 1.202 Anmeldungen im Vergleich zu 626 Abmeldungen). In der Folgezeit glichen sich die Zahlen mehr und mehr einander an. Bis einschließlich 1997 sind mehr Gewerbebetriebe an- als abgemeldet worden, allerdings waren die Unterschiede - im Vergleich zu 1991 - nur minimal. 1998 war das Jahr mit der bislang negativsten Bilanz: Ca. 580 Anmeldungen standen mehr als 625 Abmeldungen gegenüber. In den vergangenen beiden Jahren verringerte sich der Überhang der Abmeldungen auf etwa 30 (1999) bzw. auf etwa 15 (2000). Die aktuelle ökonomische Entwicklung im Landkreis ist, soweit sie ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der Gewerbebestandsentwicklung betrachtet wird, stabil.

Abb. 3 Gewerbean- und -abmeldungen im Landkreis Schönebeck 1995 - 2000



© GEWOS

Einzelhandel verliert an Bedeutung, Dienstleistungen gewinnen hinzu

Die Verteilung der Unternehmen auf die jeweiligen Gewerbezweige hat sich seit dem Jahr 1997 kaum nennenswert geändert. Der Anteil der Einzelhandelsunternehmen im Landkreis Schönebeck ist um ca. 2 % auf derzeit gut 33,5 % zurückgegangen, gleichzeitig hat der Dienstleistungssektor um gut 2 % hinzugewonnen: Mittlerweile gehören 21 % aller Unternehmen diesem Bereich an.

Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Stetiger Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in der Stadt Schönebeck ist von 1996 bis heute kontinuierlich zurückgegangen, und zwar um insgesamt 23 %. 1996 sind etwa 14.900 Arbeitnehmer (Arbeitsortprinzip) registriert worden, Mitte 2000 war der Wert bereits auf 11.500 gefallen.

Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis

Im Landkreis Schönebeck arbeiten rund 23.350 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dabei entfällt mit rund 530 Beschäftigten der weitaus geringste Anteil auf die Wirtschaftsabteilung „Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei“. Etwa 7.850 Beschäftigte im Landkreis Schönebeck sind im produzierenden Gewerbe (inklusive dem Baugewerbe) tätig. Die Wirtschaftsabteilung „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ stellt rund 3.200 Beschäftigte und die Abteilung „sonstige Dienstleistungen“, zu der unter anderem die öffentliche Verwaltung zählt, ist mit gut 7.300 Beschäftigen vertreten.

Hohe Arbeitslosigkeit ...

Im abgelaufenen Jahr 2000 belief sich die Arbeitslosenquote (Bezug: alle Erwerbspersonen) im Landkreis Schönebeck auf 21,8 % und lag somit um exakt 1 % niedriger als im Vorjahr.

Gemessen am sachsen-anhaltinischen Landesdurchschnitt ist die Arbeitslosigkeit im Landkreis Schönebeck vergleichsweise hoch: und zwar um 1,5 bis 2,5 % höher als der Mittelwert in Sachsen-Anhalt, jenem Bundesland mit der bei weitem höchsten Arbeitslosigkeit in Deutschland. Ende Juni 2001 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Schönebeck 18,8 %, was im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum einem leichten Rückgang um 0,5 % gleichkommt. Von allen Geschäftsstellen innerhalb des Arbeitsamtbezirks Magdeburg weist der Bereich Schönebeck die höchste Arbeitslosigkeit auf (Arbeitsamtbezirk Magdeburg, Stand 6/2001: 17 %).

... ohne Anzeichen einer nachhaltigen Entspannung

Die an der Statistik ablesbare leichte Positiventwicklung verfälscht allerdings die tatsächliche Arbeitsmarktsituation in der Region Schönebeck bzw. im gesamten Sachsen-Anhalt. Es gibt keinerlei Anzeichen einer nachhaltigen Entspannung der regionalen Arbeitsmärkte. Die Zahl der Arbeitsplatzangebote ist seit geraumer Zeit rückläufig und der Rückgang der Arbeitslosenquote resultiert vorrangig aus dem Ausscheiden älterer Erwerbstätiger aus dem Arbeitsleben und aus der arbeitsmarktbedingten Abwanderung in andere Regionen.

Struktur der Arbeitslosigkeit durch Verstetigungstendenzen gekennzeichnet

Nach Angaben lokaler Arbeitsmarktexperten beläuft sich die absolute Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Schönebeck auf 4.000 bis 4.500. Die Situation in Schönebeck ist - wie andernorts auch - durch Verstetigungstendenzen gekennzeichnet, da die erforderlichen Impulse aus der Wirtschaft ausbleiben bzw. unzureichend sind. Dennoch gibt es einige sich tendenziell positiv entwickelnde Sparten wie beispielsweise die Industrie, der Metallbau, das Gesundheitswesen oder das Hotel- und Gaststättengewerbe. Derzeit befinden sich etwa 1.300 Personen in Schönebeck in Weiterbildungsmaßnahmen; die Quote der Vermittlung von Arbeitssuchenden aus Weiter- und Fortbildungs- sowie Umschulungsmaßnahmen in den ersten Arbeitsmarkt beträgt gut 55 %. Die Vermittlung aus Arbeitsbeschaffungs- oder Strukturanpassungsmaßnahmen beläuft sich momentan auf lediglich 10 %; die Anforderungen an derartige Programme werden in Zukunft allerdings angehoben, um so eine höhere Vermittlungserfolgsquote zu erreichen.

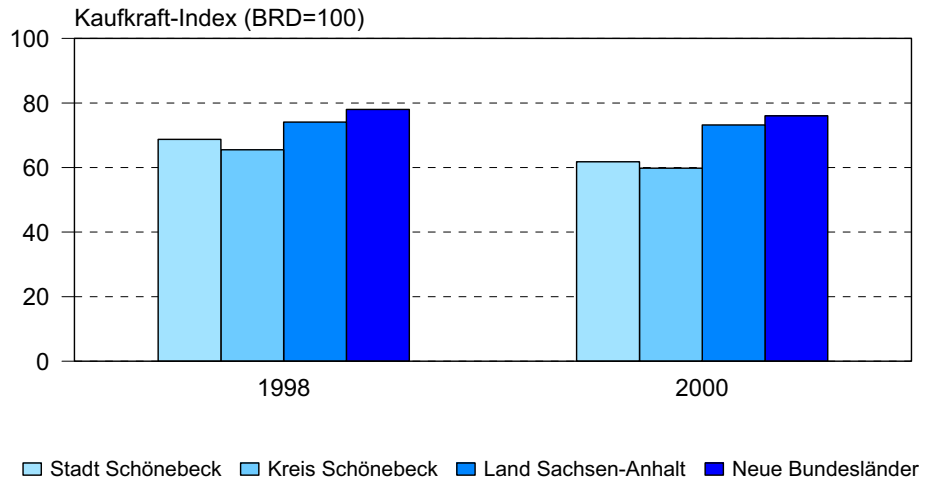
Kaufkraft und soziale Indikatoren

Kaufkraft weiterhin rückläufig

Die Kaufkraft der Schönebecker Bevölkerung belief sich 1998 auf gut 10.000 € je Einwohner, zwei Jahre danach war dieser Wert auf rund 9.650 € je Einwohner gefallen. In Relation zu den benachbarten Städten Calbe und Barby liegt das Niveau in Schönebeck vergleichsweise hoch (Calbe, Stand 2000: 9.450 €/EW; Barby, Stand 2000: 9.010 €/EW).

Der Kaufkraftindex im Landkreis Schönebeck war mit lediglich 59,8 (BRD = 100) im vergangenen Jahr ausnehmend niedrig. Im Jahr 1998 hatte der Landkreis noch einen Indexwert von gut 65 erreicht. Im Hinblick auf das Kaufkraftniveau liegt der Landkreis Schönebeck somit erheblich unter dem sachsen-anhaltinischen Landesdurchschnitt (Index: 73,2 im Jahr 2000). Anders ausgedrückt: Gemessen an der mittleren Kaufkraft in den östlichen Bundesländern erreicht der Landkreis Schönebeck im Jahr 2000 lediglich gut 78 %, 1998 waren es immerhin gut 84 % gewesen. Die Folgewirkungen einer derart geringen Kaufkraft sind unter anderem eine eingeschränkte Nachfrage nach Handelsgütern und Dienstleistungen.

Abb. 4 Entwicklung der Kaufkraft 1998 und 2000



© GEWOS

Hoher Anteil an Sozialhilfeempfängern in Schönebeck

Der Anteil der Empfänger laufender Hilfen zum Lebensunterhalt (HLU bzw. Sozialhilfe) schwankt in Schönebeck seit Jahren zwischen ca. 4 (1995) und 4,8 % (1998); 2000 belief sich der Anteil auf 4,8 % und lag somit wesentlich höher als im sachsen-anhaltinischen Mittel (3,3 %). Im ersten Quartal 2001 erhielten ca. 1.570 Personen (790 Haushalte) Sozialhilfe.

Tabelle 1 Anteil der Sozialhilfeempfänger 1995 - 2000

Jahr	Stadt Schönebeck	Land Sachsen-Anhalt
1995	4,0 %	2,2 %
1996	3,8 %	k. A.
1997	4,6 %	2,8 %
1998	4,8 %	3,1 %
1999	4,7 %	3,1 %
2000	4,8 %	3,3 %

© GEWOS

Gegenwärtig 1.300 Wohngeldempfänger

Die Anzahl der Wohngeldempfänger in der Stadt Schönebeck ist von 1.420 im Jahr 1995 auf 938 im Jahr 1998 gefallen. In den vergangenen beiden Jahren belief sich die Anzahl der laufenden Fälle jeweils auf gut 1.200. Infolge veränderter gesetzlicher Grundlagen (Inkrafttreten des neuen Wohngeldgesetzes) sind die Werte der ersten Monate 2001 lediglich bedingt mit den vorherigen zu vergleichen. Im Mai 2001 belief sich die Anzahl der Wohngeldempfänger auf gut 1.315.

Haushaltssituation der Stadt Schönebeck

Sinkende Investitionskraft

Die Haushaltssituation der Stadt Schönebeck entwickelt sich problematisch: Im Jahr 2001 ging die Zuführung aus dem Verwaltungs- in den Vermögenshaushalt gegenüber dem Vorjahr um 85 % zurück. In den Jahren bis 2005 ist diese Pflichtzuführung nicht darstellbar. Dadurch ist der Handlungsspielraum der Stadt stark einge-

schränkt. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die sinkenden Zuweisungen von Bund und Land, die durch den moderaten Anstieg der kommunalen Steuereinnahmen nicht kompensiert werden können, während gleichzeitig besonders Sozial- und Personalausgaben steigen.

Kofinanzierung wird zunehmend schwierig

Die mittelfristige Finanzplanung sieht im Vermögenshaushalt stark rückläufige Ausgaben besonders bei den Baumaßnahmen vor. Da in dieser Position auch die kommunale Kofinanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung bzw. des Stadtumbaus Ost enthalten ist, wird künftig das Abrufen von Fördermitteln zunehmend schwierig. So können die notwendigen Eigenanteile zur Kofinanzierung des Stadtteil-/Stadtquartier-Aufwertungsprogramms im Haushaltsentwurf 2002 und im Finanzplan bis 2005 nicht dargestellt werden. Eine Möglichkeit besteht lediglich in der Umschichtung von Mitteln aus dem Sanierungsgebiet Salzelmen in den Stadtumbau.

Ausgeglichener Vermögens-haushalt angestrebt

Auf der Einnahmeseite sind Veräußerungserlöse durch den Verkauf von Grundstücken im Industriepark West eingeplant. Durch die höheren Einnahmen und die stark reduzierten Investitionen soll trotz der fehlenden Zuführung aus dem Verwaltungshaushalt und sinkender Zuweisungen von Bund und Land ab 2003 ein ausgeglichener Vermögenshaushalt erreicht werden. Die Verschuldung steigt in den nächsten Jahren zunächst an, soll dann aber bis 2005 wieder auf 464 € je Einwohner zurückgeführt werden (derzeit 454 € je Einwohner). Bezüglich der Verschuldung steht Schönebeck damit im Vergleich mit anderen Gemeinden Sachsen-Anhalts relativ gut da.

Tabelle 2	Schuldenstand der Stadt Schönebeck und Vergleichsgemeinden in Sachsen-Anhalt	
Jahr	Stadt Schönebeck	Gemeinden in Sachsen-Anhalt mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern
	Euro je Einwohner	
1995	468	682
1996	558	769
1997	543	796
1998	524	865
1999	492	838
2000	478	844
2001	454	k. A.
Plan 2002	546	k. A.
Plan 2003	564	k. A.
Plan 2004	491	k. A.
Plan 2005	464	k. A.
		© GEWOS

2.4 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes

Einteilung des Stadtgebietes

Das Stadtentwicklungskonzept trifft neben gesamtstädtischen Aussagen differenzierte Aussagen auf der Ebene von Stadtteilen. In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Stadtumbau wurde eine Einteilung erarbeitet, der folgende Kriterien zugrunde liegen:

... aufgrund spezifischer Merkmale

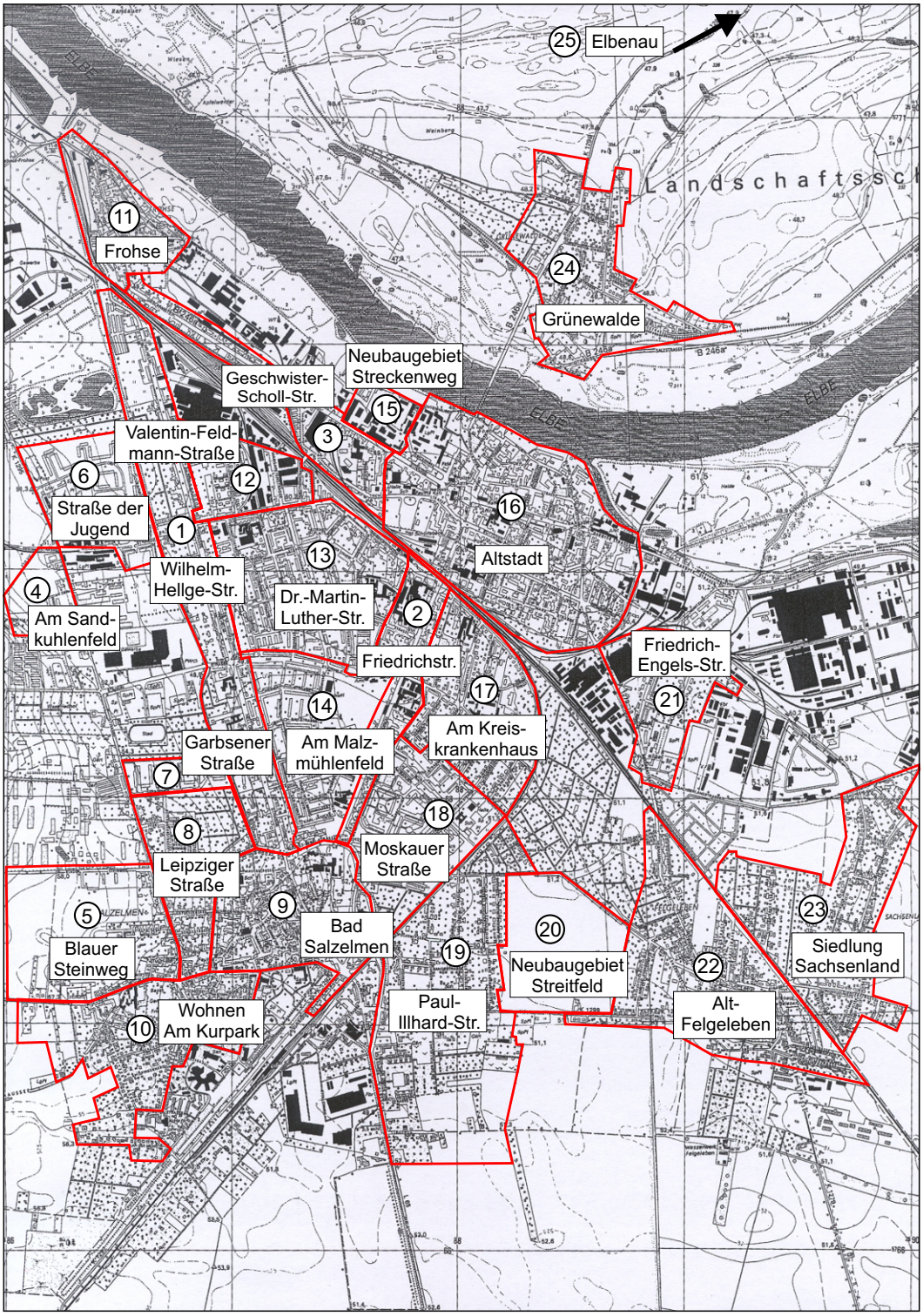
- ❑ Abgrenzung durch räumliche Barrieren und Verkehrswege (Schienen, Straßen)
- ❑ einheitliche Struktur hinsichtlich der Baustruktur, der Bautypen und des Baualters
- ❑ räumliche Eigenständigkeit der Stadtteile

... in 25 Teilgebiete

Insgesamt wurden 25 Teilgebiete gebildet die nachfolgend in einer Übersicht dargestellt werden:

- Gebiete des komplexen Wohnungsbaus (6. Straße der Jugend, 7. Garbsener Straße, 14. Am Malzmühlenfeld, 18. Moskauer Straße)
- Quartiere mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz (2. Friedrichstraße, 3. Geschwister-Scholl-Straße, 8. Leipziger Straße 9. Bad Salzelmen, 10. Wohnen Am Kurpark, 16. Altstadt)
- Gemischte Quartiere, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Baualtersklassen umfassen (1. Wilhelm-Hellge-Straße, 12. Valentin-Feldmann-Straße, 13. Dr.-Martin-Luther-Straße)
- Dörflich strukturierte Gebiete (11. Frohse, 22. Alt-Felgeleben, 24. Grünewalde, 25. Elbenau)
- Siedlungsbereiche aus den zwanziger und dreißiger Jahren mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (17. Am Kreiskrankenhaus, 19. Paul-Illhard-Straße, 21. Friedrich-Engels-Straße, 23. Siedlung Sachsenland)
- Neubaugebiete mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern (4. Am Sandkuhlenfeld, 5. Blauer Steinweg, 15. Neubaugebiet Streckenweg, 20. Neubaugebiet Streitfeld)

Karte 3: Stadtteilgliederung Schönebecks



3 Wohnungsmarktanalyse

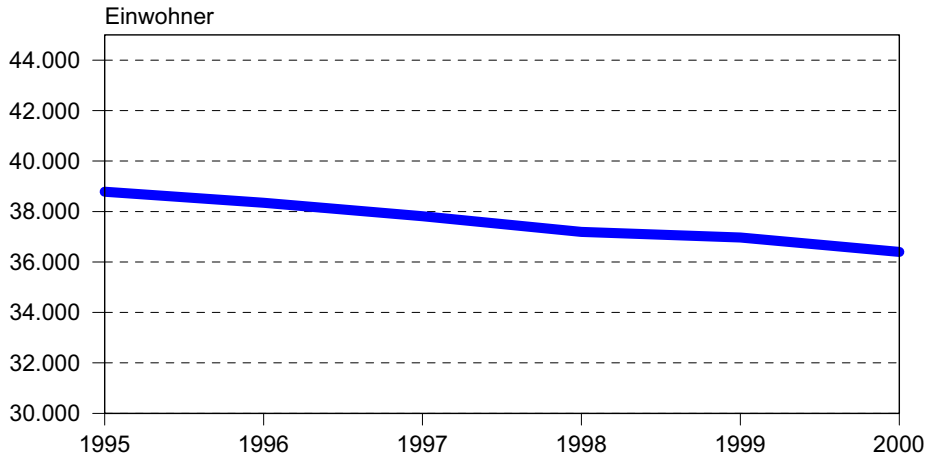
3.1 Nachfrageanalyse

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Stark rückläufige Bevölkerung

Schönebeck zählte Ende des Jahres 2000 rund 36.400 Einwohner. 1995 betrug die Einwohnerzahl noch 38.800. Damit verlor Schönebeck innerhalb von fünf Jahren 6,2 % seiner Bevölkerung. Im Jahr 1998 deutete sich ein Abflachen des Bevölkerungsrückgangs an. Dieser Trend wurde aber in den Jahren 1999 und 2000 nicht bestätigt.

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2000



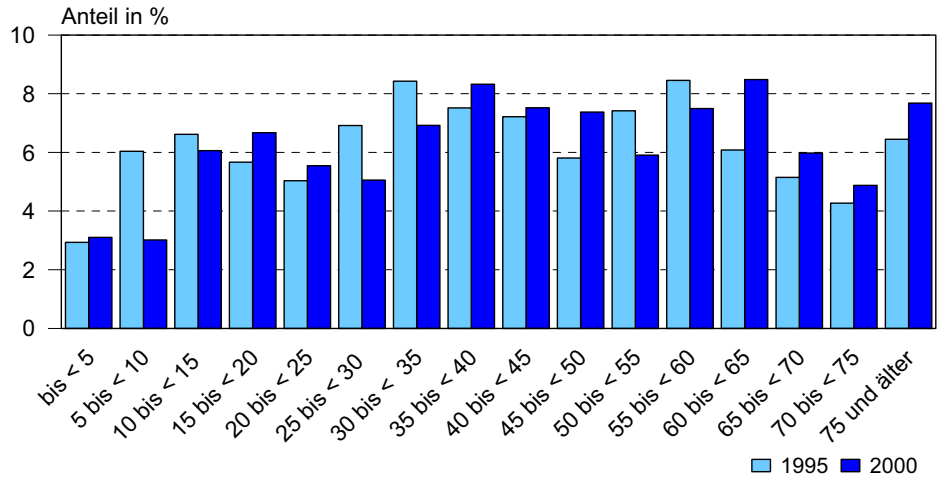
© GEWOS

Rückläufiger Anteil der jüngeren Bevölkerung

Der derzeitige Aufbau der Bevölkerung Schönebecks nach Altersklassen offenbart deutliche Veränderungen im Vergleich zu 1995. Der Anteil der 5- bis 10-Jährigen hat sich gegenüber 1995 als halbiert, ein Resultat des drastischen Rückgangs der Geburten seit der Wende infolge wirtschaftlicher Unsicherheit sowie der Abwanderung junger Haushalte. Der Anteil der 25- bis 35-Jährigen ist ebenfalls deutlich zurückgegangen, was in erster Linie auf die Abwanderung in Folge schlechter Arbeitsmarktperspektiven zurückzuführen ist. Der rück-

läufige Anteil der 50- bis 60-Jährigen ist im Wesentlichen auf den Trend zur Abwanderung in das Umland zurückzuführen. Mittlerweile ist auch festzustellen, dass Eltern ihren Kindern, die aus Arbeitsmarktgründen in die alten Bundesländer gezogen sind, hinterher wandern. Der wachsende Anteil der über 60-Jährigen begründet sich zum einen durch die geringere Mobilität dieser Altersgruppe, zum anderen durch eine generell steigende Lebenserwartung.

Abb. 6 Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen 1995 und 2000



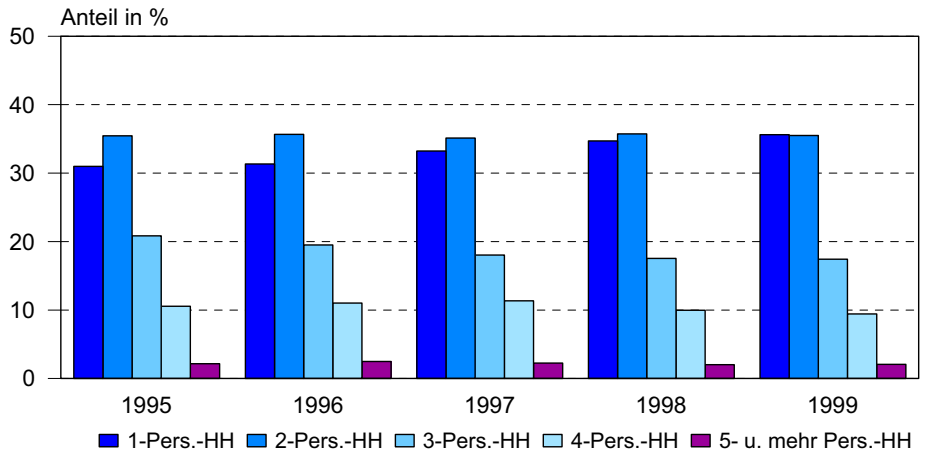
© GEWOS

Die Zahl der Haushalte kann für Schönebeck nur rechnerisch bestimmt werden. Legt man die altersspezifischen Haushaltsmitgliederquoten für die Neuen Bundesländer zugrunde, lässt sich für das Jahr 2000 eine Zahl von 16.850 Haushalten für Schönebeck errechnen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,15 Personen je Haushalt. Entsprechend dem generellen Trend wird auch in Schönebeck die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter abnehmen.

Spürbarer Zuwachs bei kleinen Haushalten

Der Vergleich der Haushaltsstruktur in Schönebeck (auf Grundlage der Haushaltsstruktur für die Gemeindegrößenklasse Sachsen-Anhalts 20.000 bis 50.000 Einwohner) offenbart von 1995 auf 1999 eine deutliche Zunahme des Anteils kleiner Haushalte. Ein- und Zweipersonenhaushalte machten 1995 etwa 66 % aller Haushalte aus, 1999 betrug ihr Anteil bereits 71 %. Der wachsende Anteil kleiner Haushalte geht insbesondere zu Lasten der Dreipersonenhaushalte. Die größeren Haushalte bleiben in ihrer Bedeutung relativ stabil.

Abb. 7 Haushaltsstruktur 1995 - 1999*



* für die Gemeindegrößenklasse Sachsen-Anhalt 20.000 - 50.000 Einwohner 1995 - 1999

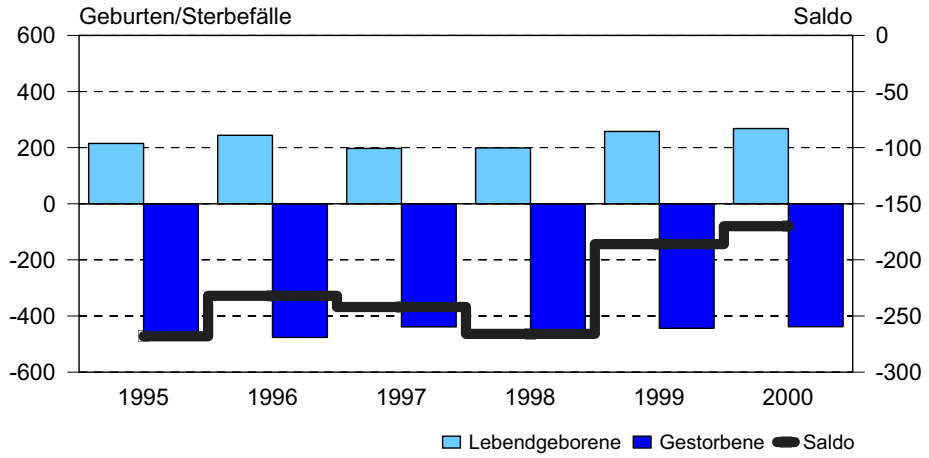
© GEWOS

Bevölkerungsbewegungen

Sterbefälle höher als Geburten

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre weist einen kontinuierlichen Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten auf. Während die Geburten in den Jahren 1995 bis 2000 zwischen 215 und 268 Personen ausmachten, bewegten sich die Sterbefälle zwischen 438 und 483 Personen. Bei den Geburten zeigt sich seit 1997 wieder eine Zunahme, ihr Anteil ist aber noch nicht ausreichend, um den Überschuss der Sterbefälle auszugleichen.

Abb. 8 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2000

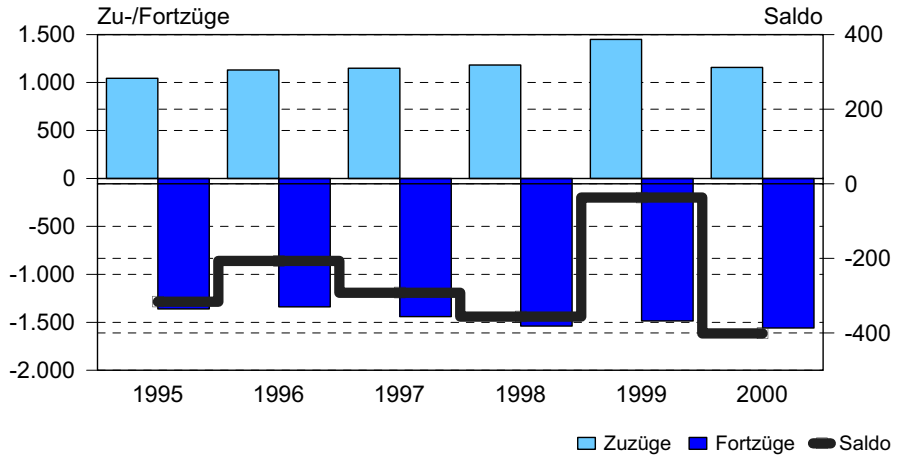


© GEWOS

Mehr Fortzüge als Zuzüge

In den Jahren 1995 bis 2000 hatten die Fortzüge aus Schönebeck einen Umfang von 1.360 bis 1.560 Personen. Die Zuzüge erreichten einen Umfang von 1.050 bis 1.450 Personen. Daraus resultierte ein durchgängig negativer Wanderungssaldo. Er bewegte sich zwischen -200 und - 400. Eine Ausnahme stellt das Jahr 1999 dar, in dem der Saldo aufgrund hoher Zuzugszahlen nahezu ausgeglichen war. Im Jahr 2000 fiel der negative Wanderungssaldo mit - 400 Personen besonders hoch aus.

Abb. 9 Wanderungen 1995 - 2000



© GEWOS

Abgrenzung des Umlandes

In die Auswertung der Umland-Wanderung wurden die Orte in einem Radius von etwa 15 km um die Stadt Schönebeck einbezogen, die in den vergangenen Jahren ein relevantes Wanderungsvolumen aufwiesen:

- die Verwaltungsgemeinschaft Schönebeck (ohne Schönebeck)
- die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Saale-Winkel
- die Verwaltungsgemeinschaft Östliche Börde
- die Verwaltungsgemeinschaft Südliche Börde
- die Stadt Magdeburg
- die Stadt Gommern
- die Stadt Calbe
- die Gemeinde Borne

Beständige Abwanderung in das Umland

Das Fortzugsvolumen aus der Stadt Schönebeck in das Umland umfasste in den Jahren 1995 bis 2000 zwischen 500 und 700 Fortzüge pro Jahr. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Abwanderung in das Umland bereits abgeschlossen ist. Nachfolgende Tabelle stellt

das Wanderungsvolumen in das Umland in den Jahren 1997 und 2000 dar. Hierin sind die Abwanderungen aus der Stadt Schönebeck in die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schönebeck nicht enthalten. Aus dem Bevölkerungswachstum in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schönebeck (vgl. nachfolgender Abschnitt) kann aber abgeleitet werden, dass die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft, und hier insbesondere Pretzien, etwa ein Drittel der Umlandwanderung aus der Stadt Schönebeck aufnehmen.

Tabelle 3 Fortzüge aus Schönebeck in das Umland

Fortzüge nach	**1997**	**2000**
Borne	3	0
Calbe (Saale)	42	65
Gommern	10	23
Magdeburg	170	199
VG Sülzetal		
Altenweddingen	4	9
Bahrendorf	0	2
Beyendorf	4	5
Dodendorf	4	1
Langenweddingen	0	0
Osterweddingen	1	4
Schwaneberg	1	6
Sülldorf	0	0
VG Südliche Börde		
Atzendorf	0	0
Eickendorf	0	0
Großmühlingen	16	33
Kleinmühlingen	3	5
Zens	7	4
VG Östliche Börde		
Biere	99	41
Eggersdorf	58	29
Welsleben	51	26
VG Elbe-Saale-Winkel		
Barby (Elbe), Stadt	56	43
Glinde	3	5
Gnadau	17	14
Pömmelte	4	5
Tornitz	6	2
Wespen	0	0
Gesamt	**559**	**521**

© GEWOS

Ergänzend wird ein Überblick über die Bevölkerungsentwicklung im Umland von Schönebeck gegeben:

Bevölkerungsentwicklung im Umland stellt sich differenziert dar

Die Verwaltungsgemeinschaft Sülzetal hat von 1995 auf 2000 deutlich an Bevölkerung gewonnen. Die Einwohnerzahl wuchs um 1.491 (+15 %) auf 11.376 in 2000. Besonders großen Anteil am Wachstum hatten Dodendorf, Osterweddingen und Beyendorf.

Die Verwaltungsgemeinschaft Südliche Börde weist eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung, von –137 (-3 %) auf 5.077 in 2000 auf. Den größten Anteil an den Verlusten trägt Atzendorf mit -126 Einwohnern im Zeitraum 1995 auf 2000.

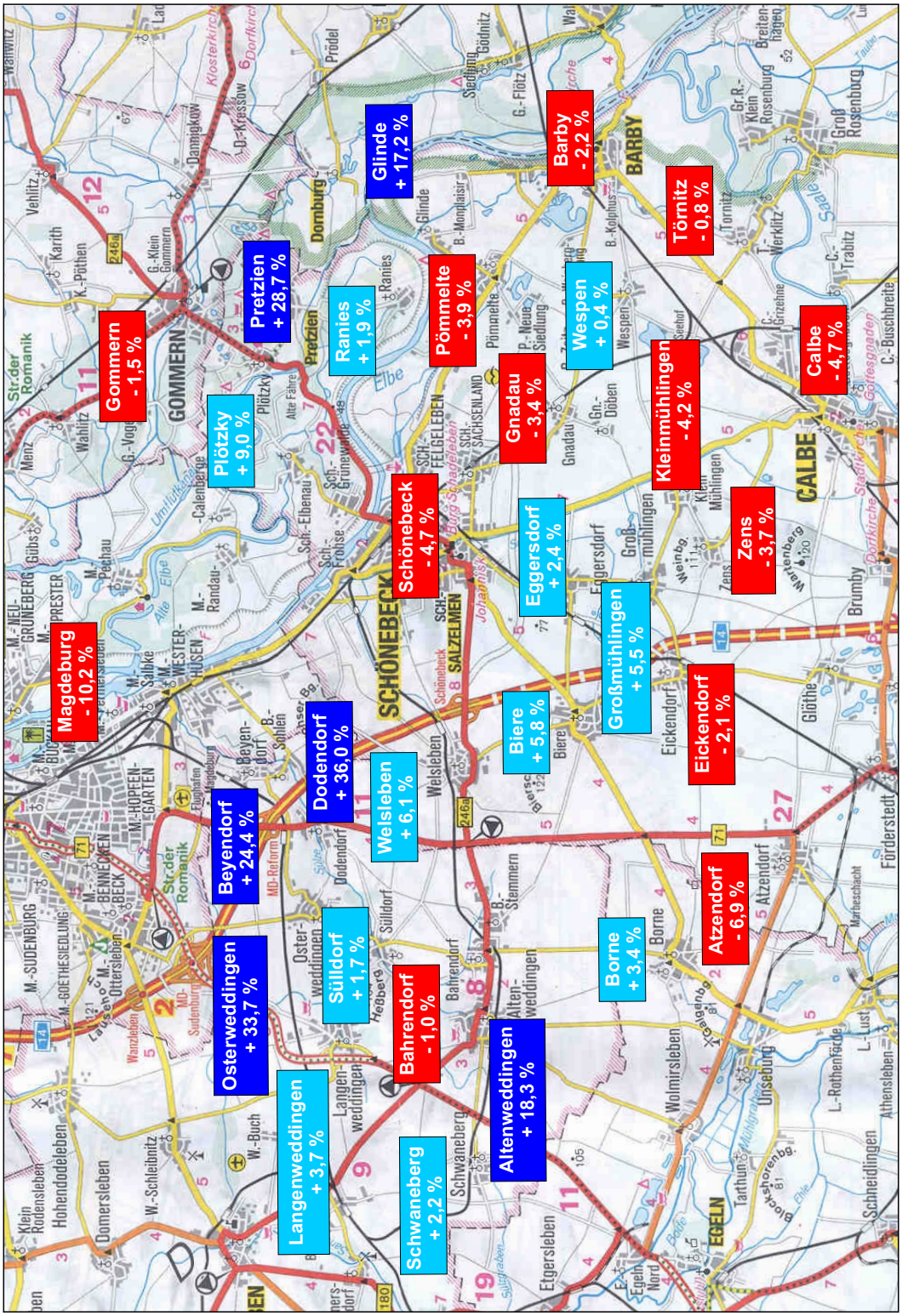
Die Verwaltungsgemeinschaft Östliche Börde wiederum konnte stabile Bevölkerungszuwächse von 278 Personen (+5 %) auf 5.681 in 2000 verzeichnen. Die größte Dynamik weisen hier Biere und Welsleben auf.

Die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Saale-Winkel weist seit 1995 einen leichten Bevölkerungsrückgang um -116 (2 %) auf 7.440 Einwohner in 2000. Nur Glinde hat stetig Einwohner hinzugewonnen (+46 Personen bzw. +17 %).

Die Verwaltungsgemeinschaft Schönebeck ohne die Stadt Schönebeck weist einen Bevölkerungsgewinn von 283 Personen (+14 %) auf 2.262 in 2000 aus. Plötzky gewann 85 Einwohner hinzu, Pretzien 191 und Ranies sieben.

Die Stadt Gommern verzeichnete einen moderaten Rückgang der Einwohnerzahl auf 6.312 in 2000. Dabei stehen Bevölkerungsgewinnen bis 1997 Verluste in den letzten Jahren gegenüber. Borne wuchs um 47 Einwohner (+3 %) auf 1.443 in 2000. Die Städte Calbe und Magdeburg haben kontinuierlich an Bevölkerung verloren. Calbe verlor 621 Einwohner (-5 %) und zählte 2000 rund 12.500 Einwohner. Die Einwohnerzahl Magdeburgs ging zwischen 1995 und 2000 um rund 26.200 Personen (-10 %) auf 231.450 Einwohner zurück.

Karte 4 Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden von Schönebeck 1995 bis 2000



Innerstädtische Wanderungen

Hohe innerstädtische Umzugsdynamik

Die innerstädtischen Wanderungen in Schönebeck weisen auf eine hohe Umzugsdynamik hin. Absolut betrachtet wechselten in den Jahren 1995 bis 2000 jährlich zwischen 3.200 und 4.200 Personen ihre Wohnung innerhalb Schönebecks, das sind zwischen acht und elf Prozent der Bewohner. Die Gesamtzahl der innerstädtischen Umzüge ist seit 1997 rückläufig. Da wesentlich mehr Wohnungen am Markt sind als nachfragende Haushalte und dementsprechend das Mietpreisniveau sehr günstig ist, haben sich umfangreiche Umzugsketten in Gang gesetzt, mit dem Ziel, den Wohnkomfort und die Lagequalität der Wohnung zu verbessern.

Fortzüge insbesondere aus der Straße der Jugend

Die höchste Fortzugsrate bei einem deutlich negativen Wanderungssaldo weist das Gebiet Straße der Jugend auf. Zunehmende Fortzüge bei negativen Wanderungssalden sind ebenfalls im Gebiet Garbsener Straße und im Gebiet Am Malzmühlenfeld festzustellen. Gemeinsames Merkmal dieser Bestände ist die Bauweise in Montagebauweise. Insbesondere im Gebiet Straße der Jugend kommt aber die stadträumlich schlechte Einbindung des Stadtteils, die Massierung der Baukörper und ein soziales Stigma zum Tragen, dass dem Stadtteil seit der Erstellung der Gebäude anhängt.

Stabil entwickelte sich in den letzten Jahren das Plattenbaugebiet Moskauer Straße, wofür neben der infrastrukturell guten Ausstattung des Gebietes auch der hohe Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen verantwortlich ist. Die Entwicklung in den nächsten Jahren sollte dennoch intensiv beobachtet werden.

Negative Wanderungssalden weist das Gebiet Dr.-Martin-Luther-Straße auf. Hier kommen der teilweise geringe Baustandard, teilweise sehr kleine, nicht nachfragegerechte Wohnungen sowie ein teilweise immer noch hoher Sanierungsbedarf zum tragen.

Zuzüge in die Altstadtkerne in Abhängigkeit vom Sanierungsstand

Insbesondere die Altstadtkerne Bad Salzelmen, hier insbesondere die Lagen um den Kurpark, und die Altstadt verzeichnen bei einer hohen Umzugsrate deutlich positive Wanderungssalden. Von den Kolonistenstraßen weist insbesondere die Friedrichstraße ein positives Wanderungssaldo auf. Die positive Entwicklung in den Altbauquartieren wird gestützt durch die stabile Entwicklung im Gebiet Leipziger Straße. In diesen Altbauquartieren, die sich durch gute Lagemerkmale sowie eine grundsätzlich attraktive Bausubstanz auszeichnen, ist ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Fortschreiten der Sanierung und den Zuzügen herzustellen.

Geringe Umzugsraten weisen die gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete sowie die Dorfgebiete auf, da hier keine neuen Wohnungen in größerem Umfang entstanden sind, durch hohe Eigentumsquoten die Standortbindung sehr hoch ist und in der Folge eine vergleichsweise hohe Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation besteht.

Erwartungsgemäß hohe Zuwanderungen durch Erstbezieher verzeichneten die Neubaugebiete Streckenweg, Blauer Steinweg sowie Am Sandkuhlenfeld.

Nachfolgende Tabelle bildet die innerstädtischen Wanderungen differenziert ab.

Tabelle 4 Zu- und Fortzüge nach Stadtteilen

	1997			1999			2000			Bevölkerung 2000	Verlauf 1997-2000		
Stadtteil	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo				
1	149	192	-43	235	235	0	159	159	0	1.840	↘	→	→
2	261	108	153	161	97	64	146	80	66	940	↗	↗	↗
3	26	94	-68	35	58	-23	68	34	34	380	↘	↘	↗
4	98	0	98	27	7	20	15	15	0	410	↗	↗	→
5	308	67	241	213	125	88	245	103	142	1.800	↗	↗	↗
6	449	677	-228	425	728	-303	245	540	-295	2.870	↘	↘	↘
7	118	159	-41	115	158	-43	107	140	-33	1.280	↘	↘	↘
8	112	102	10	97	76	21	93	105	-12	1.050	↗	↗	→
9	183	162	21	288	224	64	192	143	49	1.520	↗	↗	↗
10	125	133	-8	115	84	31	133	97	36	1.400	→	↗	↗
11	58	47	11	83	36	47	60	36	24	750	↗	↗	↗
12	196	119	77	69	62	7	62	60	2	720	↗	→	→
13	540	607	-67	406	486	-80	395	401	-6	3.470	↘	↘	→
14	388	469	-81	351	395	-44	282	388	-106	4.170	↘	↘	↘
15	37	50	-13	26	6	20	34	11	23	350	↘	↗	↗
16	443	451	-8	393	344	49	334	280	54	3.350	→	↗	↗
17	22	85	-63	48	28	20	27	31	-4	820	↘	↗	→
18	231	235	-4	312	300	12	252	290	-38	2.890	→	→	↘
19	87	67	20	69	68	1	102	69	33	1.620	↗	→	↗
20	0	0	0	52	0	52	51	0	51	0	→	↗	↗
21	27	31	-4	14	23	-9	12	25	-13	480	→	↘	↘
22	112	63	49	74	80	-6	69	62	7	1.560	↗	→	→
23	50	55	-5	59	35	24	42	53	-11	1.000	→	↗	↘
24	k. A.												
25	k. A.												

↘ : Negativer Wanderungssaldo
↗ : Positiver Wanderungssaldo
→: Ausgeglichener Wanderungssaldo

© GEWOS

Umzugsketten nachweisbar

Grundsätzlich ist bei den innerstädtischen Wanderungen eine große Streuung hinsichtlich der Herkunfts- und Zielgebiete festzustellen. Dennoch lassen sich zwischen einigen Gebieten mit absolut betrachtet sehr hohen Wanderungsraten Umzugsbeziehungen nachweisen. Auffällig sind Umzugsbeziehungen zwischen den Gebie-

ten Straße der Jugend, Dr.-Martin-Luther-Straße und Am Malzmühlenfeld. Wanderungsbeziehungen gehen in erster Linie zu Lasten der Straße der Jugend und zu Gunsten des Gebietes Dr.-Martin-Luther-Straße. Aber auch die Gebiete Wilhelm-Hellge-Straße, Altstadt und Moskauer Straße profitieren spürbar von den Abwanderungen aus der Straße der Jugend. Die Altstadt profitiert zusätzlich vor allem von Abwanderungen aus den Gebieten Dr.-Martin-Luther-Straße und Am Malzmühlenfeld. Vereinfacht kann von einer Umzugskette aus der Straße der Jugend in die großen Wohnungsstandorte in Schönebeck-Mitte und von dort aus weiter in die Altstadt gesprochen werden.

Baulandentwicklung und Kooperationspotenziale

Baulandpotenzial im Umland rückläufig

Um abschätzen zu können, wie sich die Suburbanisierung künftig entwickelt, wurden die Baulandausweisungen in den Umlandgemeinden untersucht, die in der Vergangenheit besonders von Zuzügen aus Schönebeck profitieren konnten. Dabei wurden die Umlandgemeinden in den Verwaltungsgemeinschaften Schönebeck (Pretzien, Plötzky und Ranies), Östliche Börde (Biere, Eggersdorf und Welsleben) sowie Elbe-Saale-Winkel (Barby, Glinde, Gnadau, Pömmelte, Tornitz und Wespen) berücksichtigt (vgl. Tab. 5). Es zeigt sich, dass mittlerweile die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden weitgehend gesättigt ist. Entsprechend entwickelt sich die Baulandausweisung in den Gemeinden seit etwa vier Jahren rückläufig.

Tabelle 5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne in den Umlandgemeinden im Landkreis Schönebeck

Gemeinde	Bezeichnung	Auslastung	Fläche (ha)	Nutzung	Bauplätze*	freie Bauplätze	GRZ	GFZ
Glinde	Lange Morgen	ca. 60 %	1,2	WR	23*	9	0,3	0,3
Pömmelte	keine verbindlichen Bebauungspläne							
Gnadau	Wohnpark Gnadau	0	3	WA	56*	56		
Plötzky	Östliche Albert-Schweitzer-Straße	ca. 80 %	2,1	WA	39*	8	0,4	0,8 - 1,2
Pretzien	Große Sorge	ca. 30 %	2,4	WA	45*	32	0,3	
Pretzien	Große Bruchwiese	ca. 15 %	3,4	WA	64*	54	0,4	
Pretzien	Am Deich	100 % (5 WE)	0,5	WA	5	0	0,4	
Pretzien	Magdeburger Straße	100 % (31 WE)	1,1	WA	31	0	0,4	0,8
Ranies	keine verbindlichen Bebauungspläne							
Eggersdorf	Gartenstraße	100 %	0,8	WA	15*	0	0,4	0,8
Eggersdorf	Rötheweg	5 %	12,1	WA	227*	216	0,4	
Eggersdorf	Kleines Mühlenfeld	0 %	0,8	WA	15*	15	0,4	
Biere	Wohn- und Gewerbepark	100%	1,9	WA	36*	0	0,4	0,8 - 1,2
Biere	Hamsterweg	100%	1	WR	19*	0	0,4	0,8
Welsleben	Wohnungsbau Süd (Teil A)	70%	8	WA	150*	45	0,4	0,8 - 1,2
Welsleben	Neustädter Straße	0 %	1	WA	19*	19	0,6	1,2
Barby	Spittelbreite	98%	5,7	WA	107*	2		
Barby	Calbesche Straße	0 %	2	MI	38*	38	0,3	0,3
Tornitz	Tornitz-Werkleitz	0 %	3	WA	56*	56	0,3	
Wespen	keine verbindlichen Bebauungspläne							
Gesamt			**50**		**944**	550		

* Berechnung auf Basis der Fläche abzüglich 25 % Erschließung bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 400 m²
Quelle: Kreisplanungsamt und eigene Berechnungen, Stand: März 2002

© GEWOS

Geringes Konfliktpotenzial

Aktuell stehen in den ausgewählten Gemeinden rund 550 Bauplätze in rechtskräftigen B-Plangebieten zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vermarktung beispielsweise in dem großen Baugebiet in Eggersdorf nur schleppend vorankommt, so dass dieses Gebiet für die nächsten 20 Jahre ausreichend sein dürfte. Auch in Gnadau ist die Bautätigkeit seit der Insolvenz des Investors vor fünf Jahren eingestellt. Andere Vorhaben ruhen derzeit aufgrund mangelnder Nachfrage. Mit dieser Entwicklung ist auch das Konfliktpotenzial zwischen den Umlandgemeinden und der Stadt Schönebeck deutlich gesunken. Auch in Zukunft sind in den Umlandgemeinden keine größeren Baulandausweisungen vorgesehen.

Bauland für ca. 750 Wohnungen in Schönebeck

Auf der anderen Seite steht in der Stadt Schönebeck attraktives Bauland zur Verfügung, so dass Eigenheimwünsche im Stadtgebiet realisiert werden können. Insgesamt steht in Schönebeck derzeit Bauland für rund 750 Wohneinheiten zur Verfügung. Darüber hinaus besteht kurzfristig aktivierbares Baulandpotenzial auf innerstädtischen Gewerbebrachen.

Derzeit kein Abstimmungsbedarf

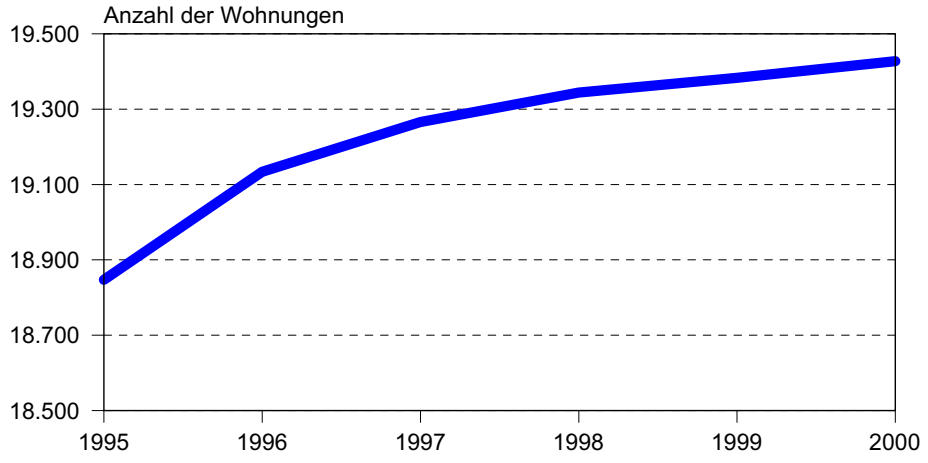
Da den Umlandgemeinden der Stadt Schönebeck mit Ausnahme der Grundzentren Barby und Calbe keine zentralen Funktionen zugeordnet sind, ist die Ausweisung von Bauflächen auf den Eigenbedarf beschränkt. Bei umfangreicheren Flächenausweisungen werden die Nachbargemeinden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund der geringen zu erwartenden Flächenausweisungen wird derzeit eine engere Abstimmung bei der Ausweisung von Wohnbauflächen weder von der Stadt Schönebeck noch von der Kreisplanung als notwendig erachtet.

3.2 Angebotsanalyse

Den negativen Entwicklungen auf der Nachfrageseite steht eine wachsende Zahl von Wohnungen auf der Angebotsseite gegenüber. Der Wohnungsbestand Schönebecks belief sich im Jahr 2000 auf etwa 19.400 Woh-

nungen. Er wuchs im Zeitraum von 1995 bis 2000 um etwa 580 Wohnungen (+ 3 %).

Abb. 10 Entwicklung des Wohnungsbestandes 1995 - 2000



© GEWOS

Struktur des Wohnungsbestands

Ein Drittel aller Wohnungen in Schönebeck wurde in Plattenbauweise errichtet. Dennoch ist die Struktur des Wohnungsbestandes der Stadt Schönebeck auch durch einen großen Anteil überwiegend gründerzeitlicher Altbauten geprägt, die die Siedlungskerne der Altstadt, Bad Salzelmens und Frohses bestimmen. Nachfolgende Übersichten verdeutlichen die Struktur des Wohnungsbestandes nach der Bauform:

Tabelle 6 Wohnungsbestand nach Bauform und Baualter 2000		
Baualter	**Anzahl der WE absolut**	**Anteil am Gesamt-wohnungsbestand**
EFH / ZFH bis 1990	3.900	20 %
EFH / ZFH ab 1991	550	3 %
MFH bis 1948*	5.700	30 %
MFH 1949-1990 in traditioneller Bauweise	2.050	10 %
MFH 1949-1990 in Montagebauweise	6.500	33 %
MFH ab 1991	700	4 %
Summe	**19.400**	**100 %**
* einschließlich 350 Wohnungen in Nichtwohngebäuden		
		© GEWOS

23 % Ein- und Zweifamilienhäuser

In Schönebeck ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit rund 23 % am gesamten Wohnungsbestand noch immer relativ gering, obwohl in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre in diesem Segment rund 550 Wohnungen neu gebaut wurden.

33 % Plattenbauwohnungen

Rund 77 % des Wohnungsbestandes befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Knapp ein Drittel der Geschosswohnungen befinden sich in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden, zwei Drittel befinden sich in Gebäuden aus der Zeit des DDR-Wohnungsbaus. Die in diesem Zeitraum entstandenen Wohnungen wurden zu 75 % in Montagebauweise errichtet; diese nehmen damit einen Anteil von 33 % am gesamten Wohnungsbestand Schönebecks ein. Die in traditioneller Bauweise errichteten 2.050 Geschosswohnungen haben dagegen nur einen Anteil von 10 %. Im Geschosswohnungsbau wurden in den neunziger Jahren 700 Wohneinheiten errichtet. Diese Neubauwohnungen haben einen Anteil von 4 % am Geschosswohnungsbestand. Nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick über die Struktur des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen:

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 7 Wohnungsbestand nach Stadtteilen 2000

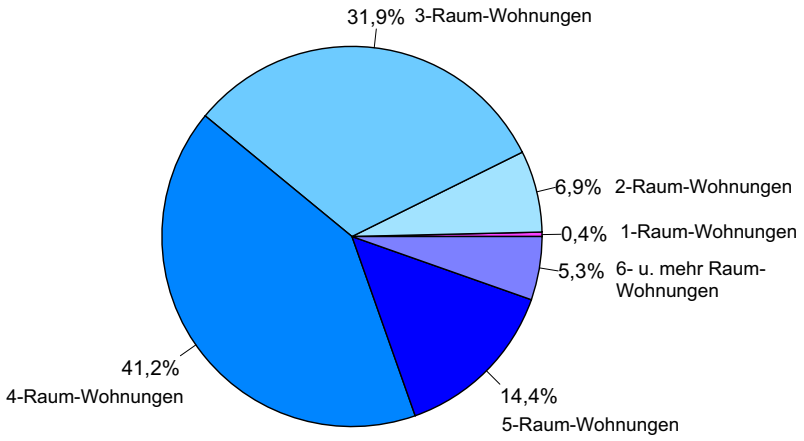
	EFH/ZFH		MFH				
Gebiet	**bis 1990**	**ab 1991**	**bis 1948**	**1949-90 traditionell**	**1949-90 Montage**	**ab 1991**	**Gesamt**
1	171	5	504	193	249	15	1.140
2	48	0	346	33	35	8	470
3	81	3	216	3	0	0	300
4	36	44	33	2	0	0	120
5	105	241	82	12	0	100	540
6	0	0	36	11	1.659	0	1.710
7	0	0	0	0	611	40	650
8	250	7	295	95	0	0	650
9	259	0	457	41	0	33	790
10	283	4	249	237	0	49	820
11	143	4	194	8	0	0	350
12	63	1	205	17	49	48	380
13	46	2	1.208	1.012	193	70	2.530
14	20	1	40	94	2.265	1	2.420
15	7	100	36	48	0	0	190
16	450	10	1.270	131	0	333	2.190
17	260	2	54	42	52	0	410
18	33	0	12	0	1.401	0	1.450
19	370	37	136	17	0	0	560
20	0	0	0	0	0	0	0
21	88	0	110	35	0	0	230
22	442	10	128	4	0	0	580
23	370	2	16	0	0	0	390
24	218	29	39	0	0	0	290
25	161	49	19	8	0	0	240
Summe	**3.904**	**551**	**5.685**	**2.043**	**6.514**	**699**	**19.400**
Anteil in %	20	3	29	11	33	4	100

© GEWOS

Schwerpunkt bei Drei- und Vierraumwohnungen

Hinsichtlich der Anzahl der Räume (inklusive Küche) offenbart der Wohnungsbestand ein deutliches Übergewicht bei den Drei- und Vierraumwohnungen, die zusammen drei Viertel des Gesamtbestandes ausmachen. Wohnungen mit fünf- und mehr Räumen tragen einen Anteil von knapp 20 %.

Abb. 11 Struktur des Wohnungsbestandes 1999*



* inkl. Küche

© GEWOS

Wohnungsgröße steigt an

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1995 nur geringfügig von 62,3 m^2 auf 63,2 m^2 in 1998 angewachsen. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnungen im Geschosswohnungsbau liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße deutlich unter dem Durchschnitt Sachsen-Anhalts (75,9 m^2) und Ostdeutschlands (73,4 m^2). Der Vergleichswert für Westdeutschland liegt bei 90,1 m² pro Wohnung (alle Vergleichswerte für 1998). Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Schönebeck seit 1995 ist in erster Linie auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen.

Verhältnismäßig wenig Wohnfläche je Einwohner

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner lag 1998 in Schönebeck unter ausschließlicher Berücksichtigung der bewohnten Wohnungen bei 29,2 m^2. Dieser Wert liegt deutlich unter den Vergleichswerten für Sachsen-Anhalt (33,7 m^2) und Ostdeutschland (32,8 m^2). Gegenüber 1995 ist in Schönebeck eine Zunahme der bewohnten Wohnfläche je Einwohner erkennbar, die annähernd dem Trend der Entwicklung in Ostdeutschland entspricht. Aus dem weiteren Zuwachs größerer Wohnungen resultiert für die Zukunft eine weitere Erhöhung des Wohnflächenkonsums.

Tabelle 8 Bewohnte Wohnfläche je Einwohner in m²						
Schönebeck		Sachsen-Anhalt		Ostdeutschland		Westdeutschland
1995	1998	1995	1998	1995	1998	1998
27,7	29,3	31,6	33,7	30,9	32,8	40,9
						© GEWOS

Abnehmende Belegungsdichte

Die rechnerische Belegungsdichte betrug in Schönebeck unter ausschließlicher Berücksichtigung der bewohnten Wohnungen im Jahr 2000 2,1 Personen je Wohnung. 1995 lag dieser Wert noch bei 2,3 Personen je Wohnung.

Bautätigkeit

Wachsender Wohnungsbestand

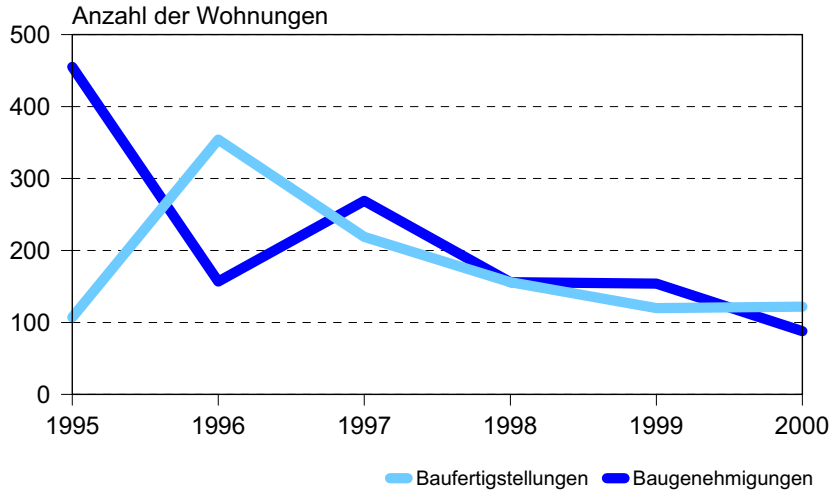
Im Zeitraum 1995 bis 2000 sind insgesamt 1.080 Wohnungen in Schönebeck neu entstanden. Davon befinden sich 550 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 530 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Demgegenüber stand ein Abgang von etwa 500 Wohnungen. Er setzt sich aus Abriss auf der einen Seite sowie Zusammenlegungen von Wohnungen und Umnutzungen auf der anderen Seite zusammen. Der Abgang entfällt zum überwiegenden Teil auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Stark rückläufige Baufertigstellungen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Baugenehmigungen für Wohnungen gingen im Zeitraum von 1995 bis 2000 von einem Höchststand von 455 in 1995 auf 88 in 2000 zurück. Zeitversetzt dazu entwickelten sich die Baufertigstellungen von einem Höchststand von 354 in 1996 zu einem Tiefststand von 120 in 1999. Seit 1996 ist der Wohnungsneubau deutlich zurückgegangen und tendiert bei den Mehrfamilienhäusern gegen Null. Der Knick in 1996 verdeutlicht die Auswirkungen des Auslaufens der Sonder-AfA für Kapitalanleger. Insgesamt ist bei Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern eine deutliche Marktsättigung spürbar. Für die Zukunft sind Mehrfamilienhäuser nur noch als Ersatz für abgebrochene Ruinen zu erwarten. Hingegen zeigt

die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern eine Tendenz zur Verstetigung, die sich auf einem Niveau von etwa 100 Wohneinheiten pro Jahr einpendelt.

Abb. 12 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1995 - 2000



© GEWOS

Sanierungstätigkeit

Insgesamt sind rund 55 % der Wohnungen in Schönebeck vollständig saniert bzw. befinden sich in Neubauten. Diesem Verhältnis entspricht auch die Quote im Geschosswohnungsbau. Nur geringfügig geringer (52 %) ist der Sanierungsstand in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der teilsanierten Wohnungen ist hier mit 43 % höher als im Geschosswohnungsbau (33 %). Der größte Unterschied besteht jedoch beim Anteil der unsanierten Gebäude. Bisher sind nur 5 % der Ein- und Zweifamilienhäuser unsaniert. Dagegen liegt diese Quote im Geschosswohnungsbau mit 11 % mehr als doppelt so hoch. Nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick über den Stand der Sanierung nach Stadtteilen.

Tabelle 9 Stand der Sanierung nach Stadtteil und Bauform 2000							
	EFH/ZFH			MFH			
Gebiet	saniert / Neubau	teilsa-niert	unsa-niert	saniert / Neubau	teilsa-niert	unsa-niert	WE ge-samt
1	102	69	5	497	309	157	1.140
2	26	17	5	221	132	71	470
3	10	49	25	12	39	165	300
4	69	9	2	23	13	7	120
5	337	8	0	170	21	4	540
6	0	0	0	147	1.077	483	1.710
7	0	0	0	341	310	0	650
8	69	174	12	204	183	12	650
9	151	75	25	299	194	45	790
10	179	88	29	408	90	25	820
11	53	74	20	51	133	21	350
12	58	0	6	159	144	13	380
13	36	12	0	1.337	643	499	2.530
14	21	0	0	2.217	188	0	2.420
15	107	0	0	20	61	4	190
16	259	159	45	754	740	233	2190
17	197	65	0	148	0	0	410
18	33	0	0	922	491	0	1.450
19	304	93	0	111	41	7	560
20	0	0	0	0	0	0	0
21	70	18	0	118	26	0	230
22	10	444	0	74	58	0	580
23	108	249	0	7	25	0	390
24	27	220	0	13	27	0	290
25	98	112	0	10	20	0	240
Summe	**2.324**	**1.935**	**174**	**8.263**	**4.965**	**1.746**	**19.400**
							© GEWOS

3.3 Leerstandsanalyse

Erfassung des Leerstandes über Auswertung von ...

Die Erfassung des Leerstandes in Schönebeck nach den einzelnen Stadtteilen und eine Differenzierung nach Bauformen und Sanierungstand erfolgte mittels einer Auswertung mehrerer Quellen.

... Daten der Abwassergesellschaft Schönebeck, ...

Von der Abwassergesellschaft Schönebeck wurde eine Übersicht über Wohnungen zur Verfügung gestellt, die seitens der Eigentümer als leerstehend gemeldet wurden. Eigentümer brauchen für Wohnungen, die unbewohnt sind, keine Abwassergrundgebühren zu bezahlen. Kurzfristiger Leerstand bis zu drei Monaten ist hier allerdings nicht erfasst, außerdem entstehen durch das Meldeverhalten der Eigentümer gewisse Unschärfen.

... Daten der Wohnungsunternehmen, ...

Ergänzend wurden die Leerstandsdaten der Wohnungsunternehmen, die über etwa zwei Drittel des Wohnungsbestandesverfügen, herangezogen und abgeglichen.

... Daten der Stadtwerke ...

Darüber hinaus konnten für die Gesamtstadt sowie Bestände ausgewählter Stadtteile Auswertungen der Stromzählerdateien der Stadtwerke Schönebeck zu Stromzählern ohne oder mit nur geringem Verbrauch genutzt werden.

... Begehungen

Zur Komplettierung wurden von GEWOS stichprobenartig Begehungen durchgeführt.

Umfang des Leerstands

Jede achte Wohnung leer

Die gravierenden Veränderungen hinsichtlich der Einwohnerzahlen wirken sich massiv auf den Wohnungsmarkt aus. In Schönebeck steht im Jahr 2000 jede achte Wohnung leer.

Seit 1995 Anstieg des Leerstandes um 5 %

Der Rückblick zeigt die schnell fortschreitende Entwicklung des Leerstandes. Seit 1995 hat die Anzahl der leerstehende Wohnungen in Schönebeck um 900 (+50 %) zugenommen. Gab es im Jahr 1995 insgesamt 1.600 leerstehende Wohnungen, wurden im Jahr 2000 rund 2.500 leerstehende Wohnungen gezählt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von ca. 14 %.

Leerstandsdauer

Überwiegend verfestigter Leerstand

Die Betrachtung der Leerstandsdauer macht deutlich, dass der Leerstand in Schönebeck ein strukturelles Problem darstellt. Im Jahr 2000 standen über 72 % der

leerstehenden Wohnungen mehr als ein Jahr leer (ca. 1.800 WE). Diese Wohnungen weisen somit verfestigten Leerstand auf.

Tabelle 10 Leerstandsdauer 1995 und 2000

	Anzahl leerstehender Wohnungen	
Dauer des Leerstands	**1995**	**2000**
bis zu 6 Monate	449	425
7 bis 12 Monate	299	300
über 12 Monate	874	1.776
Gesamt	**1.622**	**2.501**

© GEWOS

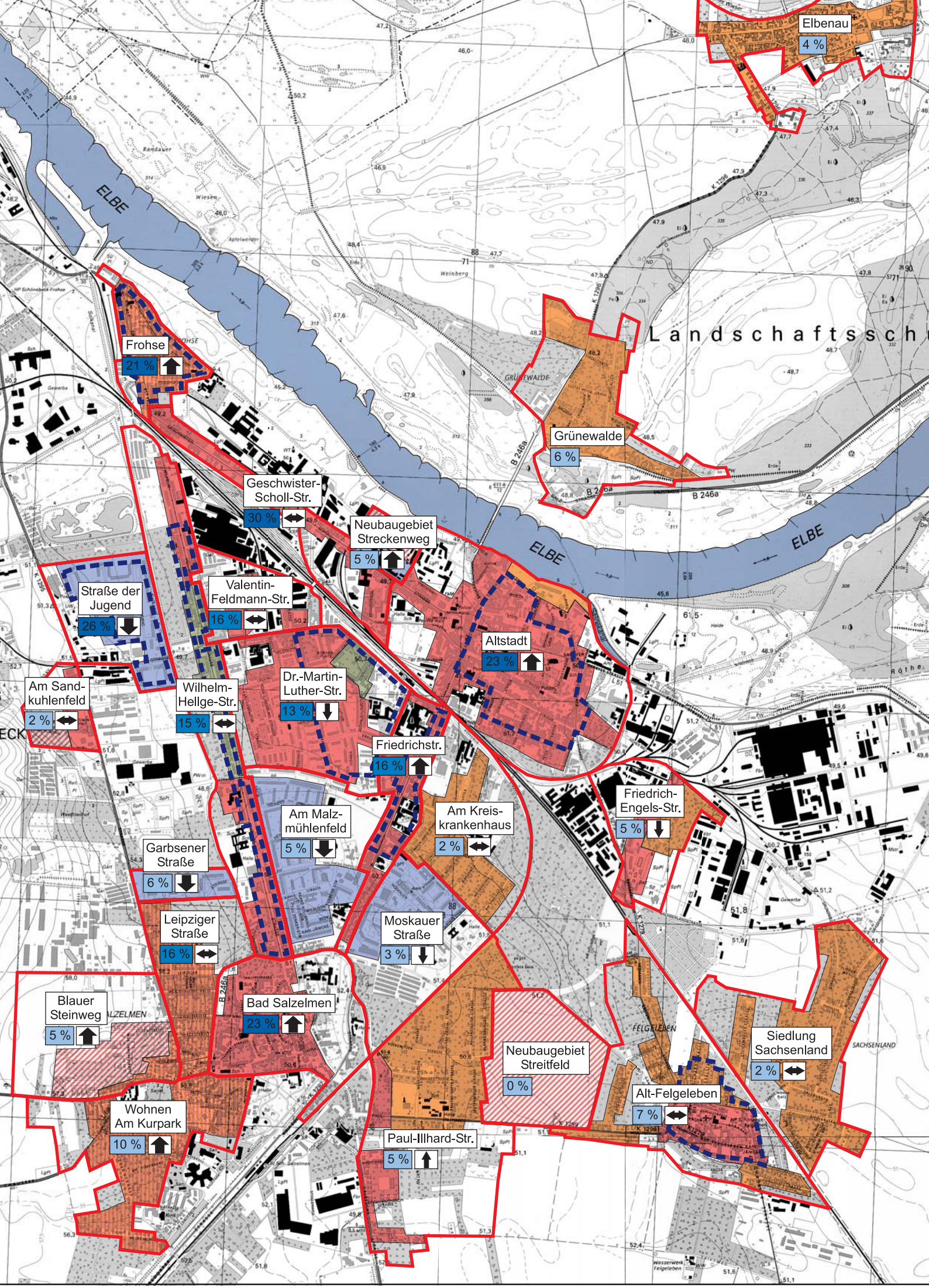
Die Vermietungsproblematik konzentriert sich auf die gründerzeitlich geprägten Bereiche Altstadt, Bad Salzelmen und Frohse sowie die Großwohnsiedlung Straße der Jugend. In diesen Quartieren existiert 50 % des Wohnungsleerstandes der Stadt. Die anderen leerstehenden Wohnungen sind über das restliche Stadtgebiet verteilt. Die niedrigsten Leerstandsraten weisen die gewachsenen Einfamilienhausgebiete und die Neubaugebiete auf.

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 11 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen

	Stadtteil	1995	2000
1	Wilhelm-Hellge-Straße	57	173
2	Friedrichstraße	119	94
3	Geschwister-Scholl-Straße	98	95
4	Am Sandkuhlenfeld	8	3
5	Blauer Steinweg	33	31
6	Straße der Jugend	142	450
7	Garbsener Straße	5	37
8	Leipziger Straße	61	103
9	Bad Salzelmen	159	183
10	Wohnen Am Kurpark	118	83
11	Frohse	62	75
12	Valentin-Feldmann-Straße	35	60
13	Dr.-Martin-Luther-Straße	156	325
14	Am Malzmühlenfeld	26	131
15	Neubaugebiet Streckenweg	12	6
16	Altstadt	412	488
17	Am Kreiskrankenhaus	7	9
18	Moskauer Straße	9	36
19	Paul-Illhard-Straße	33	27
20	Neubaugebiet Streitfeld	0	0
21	Friedrich-Engels-Straße	12	12
22	Alt-Felgeleben	23	44
23	Siedlung Sachsenland	36	8
24	Grünewalde	9	18
25	Elbenau	7	10
	Summe	**1.639**	**2.501**

© GEWOS


Elbenau
4 %
Frohse
21 %
Grünewalde
6 %
Geschwister-Scholl-Str.
30 %
Neubaugebiet Streckenweg
5 %
Straße der Jugend
26 %
Valentin-Feldmann-Str.
16 %
Altstadt
23 %
Am Sand-kuhlenfeld
2 %
Wilhelm-Hellge-Str.
15 %
Dr.-Martin-Luther-Str.
13 %
Friedrichstr.
16 %
Friedrich-Engels-Str.
5 %
Am Malz-mühlenfeld
5 %
Am Kreis-krankenhaus
2 %
Garbsener Straße
6 %
Leipziger Straße
16 %
Moskauer Straße
3 %
Blauer Steinweg
5 %
Bad Salzelmen
23 %
Neubaugebiet Streitfeld
0 %
Siedlung Sachsenland
2 %
Alt-Felgeleben
7 %
Wohnen Am Kurpark
10 %
Paul-Illhard-Str.
5 %
ELBE
ELBE
ELBE
B 246a
FELGELEBEN
SACHSENLAND

Leerstand nach der Bauform

Hoher Leerstand in Mehrfamilienhäusern bis 1919 ...

Bei der Differenzierung des Leerstandes nach Bauformen zeigt sich mit 1.390 Wohneinheiten ein deutlicher Überhang bei den Mehrfamilienhäusern der Baualtersgruppe bis 1948.

... aufgrund baulicher Mängel

In erster Linie sind vom Leerstand Altbaubestände mit baulichen Mängeln und einem nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard betroffen. Eine Konzentration des Leerstandes zeigt sich insbesondere in den innerstädtischen Quartieren Altstadt, Bad Salzelmen sowie der Friedrichstraße und Geschwister-Scholl-Straße. Aber auch Stadtteile, die in Teilbereichen über einen gründerzeitlichen Altbaubestand verfügen, weisen hier relativ hohe Leerstände auf.

Hoher Leerstand im Plattenbaugebiet Straße der Jugend

Der Leerstand in den Plattenbaugebieten konzentriert sich im Wohngebiet Straße der Jugend. Hier stehen rund 26 % der Wohnungen (450 WE) leer. Ursachen sind hier die relative hohe Bebauungsdichte, der im Vergleich zu anderen Großsiedlungen der Stadt niedrige Sanierungsstand sowie die ungünstige Sozialstruktur und das schlechte Image dieses Quartiers. In den anderen Großsiedlungen sind die Rahmenbedingungen günstiger und der Leerstandsanteil niedriger.

Leerstand bei älteren Zweifamilienhäusern

Erwartungsgemäß niedrig sind die Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Großteil der leerstehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in den gründerzeitlich geprägten Altbauquartieren Schönebecks und verfügt über einen niedrigen Sanierungsstand.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Leerstand differenziert nach der Bauform dar:

Tabelle 12 Leerstand nach Bauformen 2000			
Bauform	**Anzahl WE absolut**	**Leerstand absolut in WE**	**Leerstand in %**
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 1990	3.900	190	5 %
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ab 1991	550	0	0 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 1948	5.350	1.390	26 %
Wohnungen des DDR- Mehrfamilienhausbaus (1949 – 1990) in traditioneller Bauweise	2.050	140	7 %
Wohnungen des DDR – Mehrfamilienhausbaus (1949 – 1990) in Montagebauweise	6.500	720	11 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 1991	700	20	3 %
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	350	40	11 %
Gesamt	**19.400**	**2.500**	
			© GEWOS

4 Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung bis 2015

Prognoseziel: Quantifizierung und Bewertung der Wohnungsmarktsituation

Aufbauend auf der Situationsanalyse hat GEWOS eine Prognose der Entwicklungen auf dem Schönebecker Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2015 erstellt. Ziele der Prognose waren die Quantifizierung und Bewertung der mittelfristigen Situation auf dem Schönebecker Wohnungsmarkt. Im Folgenden werden die wichtigsten Prognoseannahmen und -ergebnisse kurz dargestellt.

Das der Prognose zugrunde liegende Modell setzt sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen.

Prognose der Anzahl der Haushalte

Auf der Nachfrageseite erfolgt eine Prognose der Entwicklung der Zahl der Haushalte als denjenigen Einheiten, die Wohnungen nachfragen. Dazu hat GEWOS zunächst die Entwicklung der zukünftigen Bevölkerungszahl prognostiziert. Hieraus wurde in einem zweiten Schritt mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten die Anzahl der Haushalte ermittelt.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Auf der Angebotsseite hat GEWOS den Wohnungsbestand um eine Neubau- und eine Abgangsquote fortgeschrieben. Die Annahmen für den Neubau und den Abgang von Wohnungen wurden auf der Basis von Auswertungen statistischer Daten sowie von Gesprächen mit lokalen Experten getroffen.

Im Ergebnis erfolgt die Gegenüberstellung von zukünftiger Nachfrage (Haushalte) und Angebot (Wohnungsbestand), um dadurch zukünftige Angebotsüberhänge oder Neubaubedarfe zu ermitteln.

Alle für die Prognose notwendigen Größen stützen sich - soweit verfügbar - auf aktuelle Daten der amtlichen Statistik für die Schönebeck. Allerdings erfassen die Bevölkerungs- und Haushaltsdaten, die in den definitorischen Abgrenzungen der amtlichen Statistik erhoben und ausgewiesen werden, den Personenkreis oder die Zahl der Haushalte, die für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sind, oftmals nur unvollständig. Daher hat GEWOS einige weitere speziell auf den Schönebecker Wohnungsmarkt zugeschnittene Größen bestimmt:

Bereinigung der statistischen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Da nicht alle Einwohner Schönebecks als Nachfrager für Wohnraum am Wohnungsmarkt auftreten, unterscheidet GEWOS die wohnberechtigte Bevölkerung und die wohnberechtigten Haushalte von der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung und den wohnungsmarktrelevanten Haushalten. Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung und Haushaltszahl wird die wohnberechtigte Bevölkerung um Personen/Haushalte in Wohnheimen (6 % der wohnberechtigten Bevölkerung), Personen in Nebenwohnungen (10 % der Personen in Nebenwohnungen) und Personen in Anstalts-, Gemeinschafts- sowie Ferienunterkünften (1 % der wohnberechtigten Bevölkerung) bereinigt.

Drei verschiedene Prognosevarianten

Da eine Prognose nicht punktgenau die Zukunft vorhersagen kann, wird die Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für drei verschiedene Varianten vorgenommen. Da insbesondere der Wanderungssaldo für die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte in Schönebeck verantwortlich ist, unterscheiden sich die drei Prognosevarianten ausschließlich hinsichtlich der Annahmen über die Höhe des Wanderungssaldos. Mit dieser Vorgehensweise wird ein Vorhersagekorridor abgegrenzt, in dem sich die tatsächliche Entwicklung wahrscheinlich abspielen wird.

Gemeinsame Annahmen ...

Den drei Varianten liegen folgende gemeinsame Annahmen zugrunde:

... für die Bevölkerungsprognose

Für die Bevölkerungsprognose

- altersspezifische Geburtenziffern
- altersspezifische Überlebenswahrscheinlichkeiten
- Die Lebenserwartung steigt bis zum Jahr 2015 auf 74 Jahre bei den Männern und 81 Jahre bei den Frauen.

... für die Haushaltsprognose

Für die Haushaltsprognose

- altersspezifische Haushaltsmitgliederquoten (diese gibt die Wahrscheinlichkeit dafür an, dass eine Person bestimmten Alters und Geschlechts ei-

nem Haushalt mit einer bestimmten Anzahl von Personen angehört), diese sind im Zeitablauf konstant

4.1 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

Zur Bestimmung der Rahmenbedingungen, die für die drei Varianten maßgeblich sind, wurden in Abstimmung mit Experten und Vertretern der Stadt Schönebeck Szenarien entworfen, die mögliche Varianten der wirtschaftlichen Entwicklung Schönebecks skizzieren.

Die drei Szenarien sind wie folgt charakterisiert:

best-case-Szenario

Das best-case-Szenario basiert auf der Grundannahme einer dynamischen Entwicklung Schönebecks.

Unternehmensneu-ansiedlungen sowie -erweiterungen bedingen neue und sichere Arbeitsplätze

In diesem Szenario wird angenommen, dass sich bestehende Schönebecker Unternehmen erweitern - so z. B. die Doppstadt GmbH. In Anbetracht der Größe des Unternehmens sind im Falle einer Expansion der Doppstadt GmbH wichtige positive Impulse z. B. hinsichtlich der Arbeitsmarktentwicklung, zu erwarten.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung der BMB Steering Innovation, einem innovativen deutsch-australischen joint-venture der Automobilzulieferindustrie, zu einem zusätzlichen Bedarf an hoch qualifizierten Arbeitskräften führt. Da der Schönebecker Arbeitsmarkt dieser Nachfrage lediglich in Teilen gerecht werden kann, werden externe Arbeitskräfte angeworben. Eine verstärkte Zuwanderung der Arbeitskräfte mit ihren Familien ist die Folge.

Durch die dank der neuen BAB 14 erheblich verbesserte verkehrliche Anbindung, vergleichsweise niedrige Grundstückspreise und eine erfolgreiche Wirtschaftsförderungspolitik gelingt es der Stadt, neue Unternehmen nach Schönebeck zu holen. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung des „Industriepark West“ zu

nennen: Hier werden ab dem kommenden Jahr zahlreiche attraktive gut erschlossene Flächen verfügbar.

Die Neuansiedlungen haben ein größeres Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot zur Folge; die dadurch bedingte höhere Ausbildungs- und Beschäftigungssicherheit führt zu einem Rückgang berufsbedingter Fortzüge.

Des weiteren basiert die best-case-Variante auf der Annahme, dass das Projekt „Innolife“, die Einrichtung eines medizintechnischen Kompetenzzentrums, realisiert wird, was sich u. a. positiv auf das Image der Stadt auswirkt.

Schönebeck: IA-Fördergebiet des EFRE-Strukturfonds der Europäischen Union

Schönebeck ist zurzeit (Zeitraum 2000-2003) IA-Fördergebiet des EFRE-Strukturfonds der Europäischen Union, in dessen Rahmen vorrangig kleine und mittlere Unternehmen (KMU) gefördert werden. In der best-case-Variante wird davon ausgegangen, dass nach Programmablauf im Jahr 2003 weiterhin umfangreiche EU-Fördermittel in die Stadt Schönebeck fließen.

Landesinnovationsstrategie „LIST“

Das Land Sachsen-Anhalt hat eine Landesinnovationsstrategie „LIST“ entwickelt: Ziel ist es, durch einen effizienteren Einsatz der vorhandenen finanziellen Mittel die innovative Produktentwicklung zu fördern. In der best-case-Variante wird zugrunde gelegt, dass auch die Wirtschaft Schönebecks von der so erreichten besseren Kooperation von Wissenschaft und Praxis profitiert.

Impulse durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur

Die Stadt Schönebeck schafft es, das touristische Potenzial, welches sich durch die attraktive Elblage ergibt, voll auszuschöpfen: Der Ausbau der touristischen Infrastruktur, z. B. der Bau einer Sportbootanlegestelle oder einer „Sliprampe“, lässt den Fremdenverkehr boomen, wodurch sich die Außenwirkung der Stadt verbessert.

Förderung kurrelevanter Investitionen in Bad Salzelmen

Ähnlich positiv entwickelt sich der Kurbetrieb in Bad Salzelmen. Im Zuge der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ werden kurrelevante Investitionen gefördert, so dass Schönebeck ein konkurrenzfähiger Kurort bleibt. Demzufolge wird die Auslastung der Kuranlagen weiterhin gut sein.

Nachfragegerechte Bauland- sowie Wohnungspolitik

Weiterhin wird angenommen, dass die Stadt Schönebeck in den kommenden Jahren in ausreichendem Maße kostengünstiges Bauland in attraktiven Lagen bereitstellt, so dass diejenigen, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen, in der Stadt gehalten werden. Zugleich wird das Wohnungsangebot seitens der Wohnungswirtschaft entsprechend der Nachfrage optimiert. Die Möglichkeit, eine qualitativ sehr hochwertige und zeitgemäß ausgestattete Wohnung zu erschwinglichen Preisen zu mieten bzw. zu kaufen, hat zur Folge, dass ein weiterer Fortzugsgrund entfällt.

Schlussfolgerung

In der best-case-Variante werden sich die Wanderungsverluste bis 2005 stetig verringern, von 2006 an werden die Zuzüge die Fortzüge zumindest leicht überwiegen.

Basis-Variante

Die der Basis-Variante zugrunde liegenden Annahmen sind wie folgt:

Stabile Entwicklung

Der die Vergangenheit bestimmende sozioökonomische Strukturwandel ist weitgehend abgeschlossen, die Stadt Schönebeck durchläuft eine Phase der Stabilisierung. Die vorhandenen Unternehmen sind „gesund“, die Produktivität verbleibt etwa auf dem gegenwärtigen Niveau. Der Gewerbebestand entwickelt sich weiterhin leicht positiv, gleichwohl bleiben größere Unternehmensneuansiedlungen oder -erweiterungen und die entsprechenden positiven Arbeitsmarkteffekte aus.

Reduzierung der Wirtschaftsförderungsaktivitäten

In der Basisvariante wird davon ausgegangen, dass die Wirtschafts- bzw. sonstigen Investitionsförderungen zurückgefahren und auf niedrigem Niveau aufrechterhalten werden, da die bestehenden Programme auslaufen und die Fördervolumina in den kommenden Jahren geringer ausfallen werden. Ursächlich hierfür ist z. B. durch die EU-Osterweiterung eine Verlagerung des Förderschwerpunktes in Richtung der Eintrittsstaaten.

Abwanderung der Jugendlichen entwickelt sich zurück

Da vor allem in den Wirtschaftsbereichen Industrie, Metallbau, Gesundheitswesen sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe positive Entwicklungen zu verzeichnen

sind und sich die Perspektiven der Jugendlichen verbessern, geht die Abwanderung der Jugend zurück. Schließlich besteht seitens der Bevölkerung durchaus das Interesse, vor Ort zu bleiben, sofern es die berufliche oder die Ausbildungssituation erlaubt.

Stabile touristische Entwicklung

Eine weitere Voraussetzung des Trendszenarios ist eine weiterhin stabile Entwicklung des Fremdenverkehrs.

Kurbetrieb als sicheres „Standbein" der Stadt Schönebeck

Ebenso wird davon ausgegangen, dass der Kurbetrieb in Bad Salzelmen auch in Zukunft ein sicheres Standbein der wirtschaftlichen Entwicklung bleiben wird.

Baulandpolitik und nachfragegerechtes Wohnungsangebot reduzieren „wohnbedingte" Fortzüge

Es ist anzunehmen, dass die Stadt Schönebeck ein der tatsächlichen Nachfrage entsprechendes Wohnbaulandangebot im Stadtgebiet schafft. Das Angebot an großen, sanierten bzw. gut ausgestatteten Wohnungen ist ebenfalls ausreichend. Infolge dieser bedarfsgerechten Bauland- und Wohnungspolitik entwickelt sich die Abwanderung in das direkte Umland Schönebecks zurück.

Schlussfolgerung

Das negative Wanderungssaldo der vergangenen Jahre wird sich bis 2005 erheblich verringern; diese Entwicklung schwächt sich in den Folgejahren allerdings ab, so dass der Wanderungssaldo am Ende des Prognosezeitraums - also 2015 - immer noch leicht negativ sein wird.

Nach einer Erörterung und Diskussion mit Experten und Vertretern der Stadt Schönebeck wird diese Variante als die wahrscheinlichste eingestuft; das Prognoseergebnis dieser Basis-Variante stellt daher die Grundlage der weiteren Arbeitsschritte des Stadtentwicklungskonzepts dar.

worst-case-Szenario

Die Annahmen des worst-case-Szenarios sind im folgenden:

Depression

Im worst-case-Szenario wird eine ökonomische Depression zugrundegelegt: Die Neuansiedlung von Unternehmen beschränkt sich in erster Linie auf die Verlagerung

einzelner Unternehmensbereiche - v. a. der Produktion - aus den westlichen Bundesländern („verlängerte Werkbank“). Kurzfristig werden auf diese Art zwar Arbeitsplätze geschaffen, auf lange Sicht ist diese Entwicklung allerdings nachteilig, da durch das Fehlen eigener industrieller Kerne der Ausbau der nachgelagerten Dienstleistungsbranche gehemmt wird. Alles in allem bleibt die Arbeitslosigkeit auf dem derzeit hohen Niveau.

Weiterer Verlust wertvoller Arbeitsplätze im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor

Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen ist die Attraktivität der Schönebecker Innenstadt mäßig: Die fehlende Aufenthaltsqualität, eine durch die hohe Arbeitslosigkeit bedingte geringe Kaufkraft sowie die Konkurrenz des nah gelegenen und mit der S-Bahn schnell erreichbaren Oberzentrums Magdeburg führen zu der Aufgabe weiterer Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister. Dadurch gehen wiederum wichtige Arbeitsplätze verloren.

Auslaufen der bestehenden Förderprogramme

Eine weitere Prämisse der worst-case-Variante ist eine finanzpolitisch begründete Nichtfortführung bestehender Förderprogramme, so dass weitere größere Investitionen in Schönebeck ausbleiben werden.

Zunehmende Abwanderung der Jugendlichen und Jungerwachsenen

Als Folge der skizzierten ökonomischen Depression wird in der Negativvariante erwartet, dass die Abwanderung der Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen anhält, da sie in Schönebeck keine oder allenfalls unbefriedigende Zukunftsperspektiven sehen.

Suburbanisierungstrend hält weiter an

Hinzu kommt, dass der Suburbanisierungstrend anhält. Die in der Stadt praktizierte restriktive Baulandpolitik hat zur Folge, dass das Wohnbaulandangebot die Nachfrage nicht befriedigt. Da die Umlandkommunen diesbezüglich anders verfahren, ist eine Verstetigung der Abwanderungen in das Umland die Konsequenz.

Schlussfolgerung

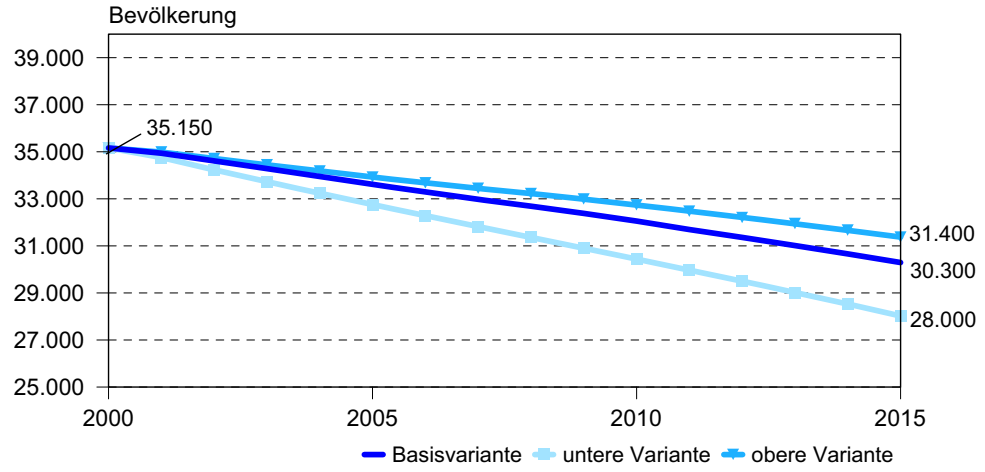
Im Negativ-Szenario wird der negative Wanderungssaldo auf vergleichsweise hohem Niveau aufrecht erhalten und bis 2015 auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus absinken.

4.2 Bevölkerungsprognose

Zahl der Bevölkerung geht weiter zurück

In der Basis-Variante geht die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in Schönebeck von derzeit 35.200 um 9 % auf 32.100 in 2010 bzw. um 14 % auf 30.300 in 2015 zurück. In der best-case-Variante sinkt die Bevölkerungszahl bis 2010 um 7 % auf 32.700 und bis 2015 um 11 % auf 31.400. In der worst-case-Variante geht die Bevölkerung um 14 % bis 2010 bzw. um 20 % bis 2015 zurück. In allen Varianten, auch der positiven, ist also ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in den drei Varianten ergibt sich im Einzelnen aus der folgenden Abbildung.

Abb. 13 Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung 2000 - 2015

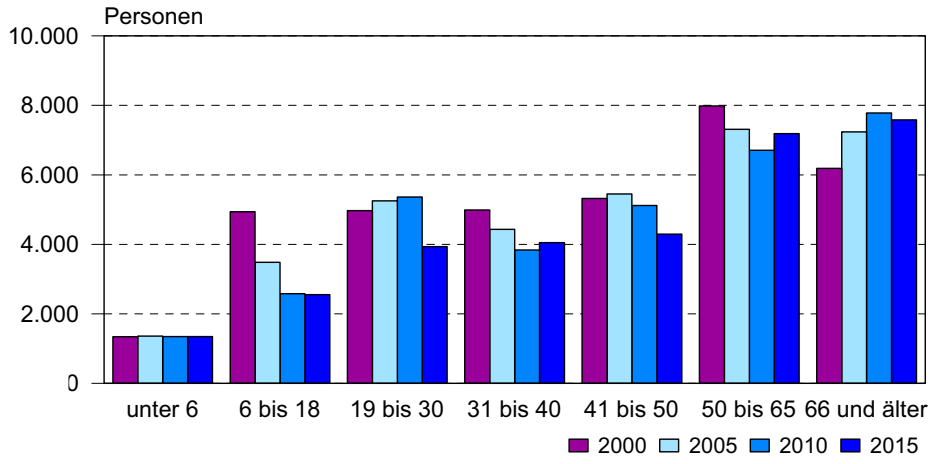


© GEWOS

Anhand der Basis-Variante ergeben sich im Prognosezeitraum deutliche Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung. Die Zahl der 6 bis 18-Jährigen geht bis 2010 um mehr als die Hälfte zurück, bleibt dann aber bis 2015 annähernd stabil. Hier kommt besonders der gegenwärtig starke Geburtenrückgang in Folge der Abwanderung junger Familien zum Ausdruck. Die Altersklasse der 19 bis 30-Jährigen gewinnt bis 2010 leicht hinzu, verliert aber bis 2015 deutlich an Personen. Ursa-

che ist auch hier der starke Geburteneinbruch seit 1990, der sich in dieser Altersgruppe erst gegen Ende des Prognosezeitraums auswirkt. Die Anzahl der 31 bis 40-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, die für die Nachfrage nach Wohneigentum eine besondere Bedeutung besitzt, nimmt bis 2010 spürbar ab, um auf 2015 aber wieder an Gewicht zu gewinnen. In der Gruppe der 41 bis 50-Jährigen sind ab 2005 die Auswirkungen der Abwanderung der heute 25 bis 35-Jährigen zu spüren. Ein Vergleich der Altersstruktur in den Jahren 2000 und 2015 verdeutlicht die insgesamt zunehmende Alterung der Bevölkerung.

Abb. 14 Altersstruktur 2000 - 2015 (Basis-Variante)



© GEWOS

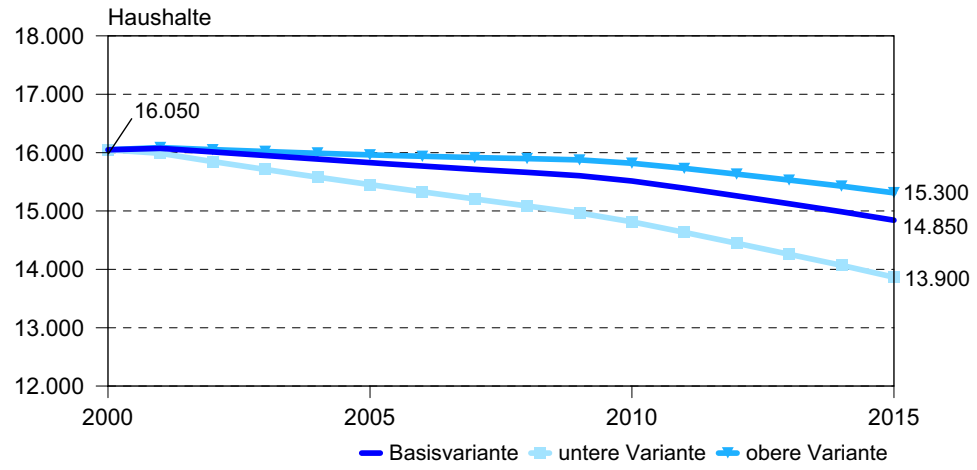
4.3 Haushaltsprognose

Auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung kann die Entwicklung der Haushalte berechnet und damit auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen in Schönebeck geschlossen werden.

Rückläufiger Zahl der Haushalte

In der Basis-Variante sinkt die Zahl der Haushalte bis 2010 um 3 % von 16.050 auf 15.500. Bis 2015 sinkt die Zahl um weitere 7 % auf 14.850 . In der Positiv-Variante sinkt die Zahl der Haushalte um lediglich 1,5 % auf 15.800 in 2010 bzw. um 5 % auf 15.300 in 2015. In der Negativ-Variante wird ein Rückgang der Haushalte um 8 % auf 14.800 in 2010 bzw. um 13 % auf 13.900 in 2015 ausgewiesen.

Abb. 15 Wohnungsmarktrelevante Haushalte 2000 -2015



© GEWOS

Tabelle 13 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose						
Jahr	**Basisvariante**		**Positivvariante**		**Negativvariante**	
	Bevölke-rung*	**Haushalte***	Bevölke-rung*	**Haushalte***	Bevölke-rung*	**Haushalte***
2000	35.159	16.049	35.159	16.049	35.159	16.049
2001	34.942	16.072	34.987	16.088	34.751	15.988
2002	34.619	16.007	34.711	16.048	34.237	15.844
2003	34.288	15.951	34.445	16.020	33.723	15.712
2004	33.938	15.892	34.183	15.993	33.235	15.583
2005	33.611	15.828	33.924	15.960	32.747	15.451
2006	33.295	15.769	33.674	15.936	32.279	15.327
2007	32.988	15.715	33.448	15.915	31.819	15.207
2008	32.686	15.661	33.225	15.897	31.371	15.086
2009	32.376	15.605	32.992	15.874	30.911	14.965
2010	32.052	15.513	32.743	15.818	30.440	14.814
2011	31.693	15.390	32.468	15.729	29.967	14.634
2012	31.358	15.259	32.200	15.631	29.488	14.448
2013	31.011	15.124	31.943	15.529	29.004	14.259
2014	30.662	14.988	31.664	15.427	28.523	14.068
2015	30.289	14.842	31.372	15.312	28.018	13.865

* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung/Haushalte

© GEWOS

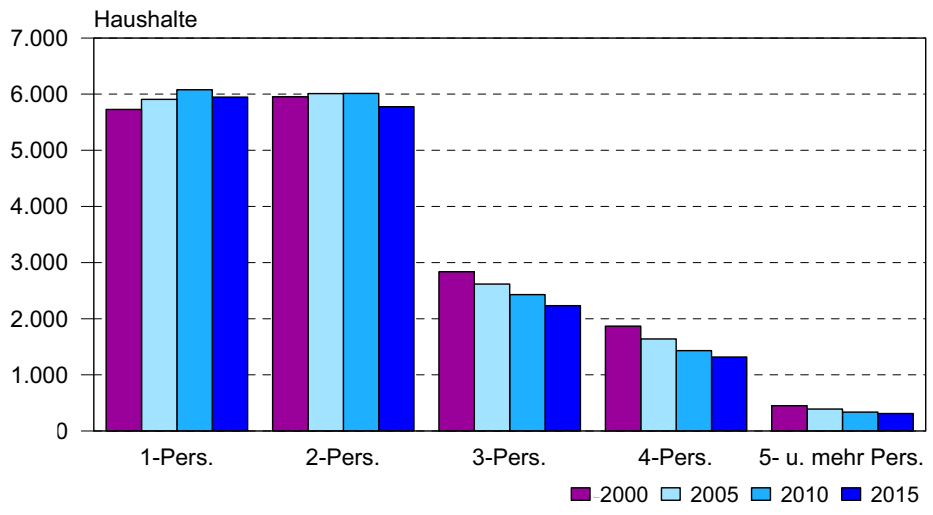
Durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin rückläufig

Bei allen Varianten ist der proportionale Rückgang der Haushalte geringer als der proportionale Rückgang der Bevölkerung, was aus einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße resultiert. Diese Entwick-

lung mildert den Nachfrageverlust am Wohnungsmarkt durch sinkende Bevölkerungszahlen.

Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist dabei im Allgemeinen allein auf die Veränderung der Altersstruktur (Zunahme älterer Personen, die in kleineren Haushalten leben) zurückzuführen, nicht auf eine Veränderung des Haushaltsbildungsverhaltens (konstante Haushaltsmitgliederquoten).

Abb. 16 Haushaltsstruktur 2000 - 2015 (Basis-Variante)



© GEWOS

4.4 Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Zeithorizont bis 2010

Bezüglich der Fortschreibung des Wohnungsbestandes wird der überschaubare Zeithorizont bis 2010 betrachtet.

Im Jahr 2000 gab es in Schönebeck etwa 19.400 Wohnungen. Für die weiteren Überlegungen vor allem hinsichtlich der Leerstandsentwicklung ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestandes erforderlich.

Neubauvolumen

Es wird von einem jährlichem Neubauvolumen in Höhe von 16 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und von 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen, wobei der größere Anteil auf Einfamilienhäuser entfallen wird.

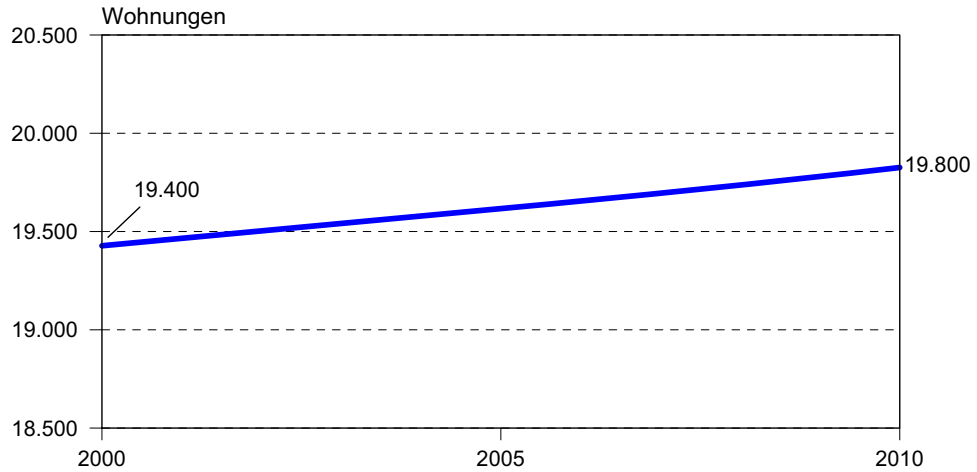
Normaler Abgang

Basierend auf den Erfahrungen der letzten Jahre geht GEWOS bis 2006 von einer jährlichen Abgangsquote von 0,4 % bis 2006 aus. Ab 2006 wird die Quote wird ab 2006 linear bis auf 0,36 % in 2010 vermindert. Sie beinhaltet den physischen Abgang in Form von Abriss von Gebäuden, die aus Gefährdungsgründen vom Markt genommen werden müssen, (0,1 %) sowie den so genannten „grauen Abgang“, der durch Zusammenlegungen von Wohnungen und Umnutzungen von Wohn- in Büro- und Gewerberäume entsteht. Diese Abgangsquote erfasst keinen außerordentlichen Abriss.

Anwachsen des Bestands

Im Ergebnis wächst der Wohnungsbestand bis 2010 um 2 % auf etwa 19.800.

Abb. 17 Wohnungsbestand 2000 - 2010



© GEWOS

4.5 Entwicklung des Wohnungsmarktes

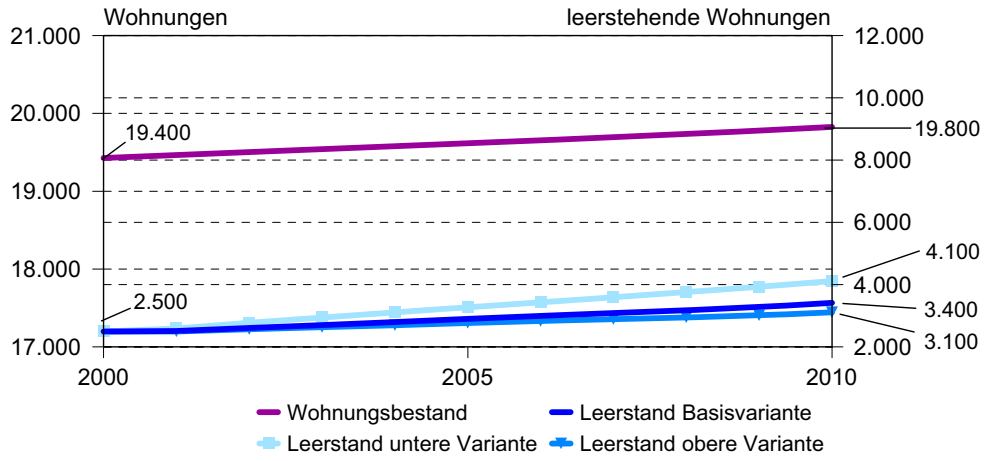
Anzahl der Wohnungen übersteigt die Zahl der Haushalte

Aus der Gegenüberstellung der Zahl der Wohnungen und der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte ergab sich im Jahr 2000 ein rechnerisches Überangebot von rund 3.400 Wohnungen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dem Wohnungsmarkt immer eine gewisse Zahl von Wohnungen als Fluktuationsreserve für Wohnungswechsel und Sanierungstätigkeiten zur Verfügung stehen muss. Um also die Entwicklung des tatsächlichen Überangebots an Wohnungen im Prognosezeitraum zu ermitteln, muss der Überhang um eine Fluktuationsreserve von 4,5 % vermindert werden. Hieraus resultiert für das Jahr 2000 ein Wohnungsüberhang von 2.500 Wohnungen, was einem Leerstand von 13 % entspricht. Diese Quote wird durch den Wert der Leerstandsanalyse (vgl. Kap. 3.3) bestätigt.

Unter Berücksichtigung des Ende 2000 bereits bestehenden Leerstandes, der in den kommenden Jahren zusätzlich durch Eigenheimbau oder -erwerb und Bevölkerungsrückgang frei werdenden Mietwohnungen und unter Annahme einer gleichbleibenden Zahl von Haushalten, die in keiner eigenen Wohnung leben, lässt sich in den verschiedenen Varianten die Entwicklung des Leerstandes im Mietwohnungsbereich abschätzen.

Der Leerstand wird sich in der Basisvariante bis 2010 auf 17,5 % oder 3.400 Wohnungen erhöhen. In der positiven Variante wird sich der Leerstand auf 16 % am Gesamtbestand oder 3.100 Wohnungen ausweiten. In der Negativ-Variante werden 21 % oder 4.100 Wohnungen des Gesamtbestandes leer stehen.

Abb. 18 Wohnungsbestand / Leerstand 2000 - 2010

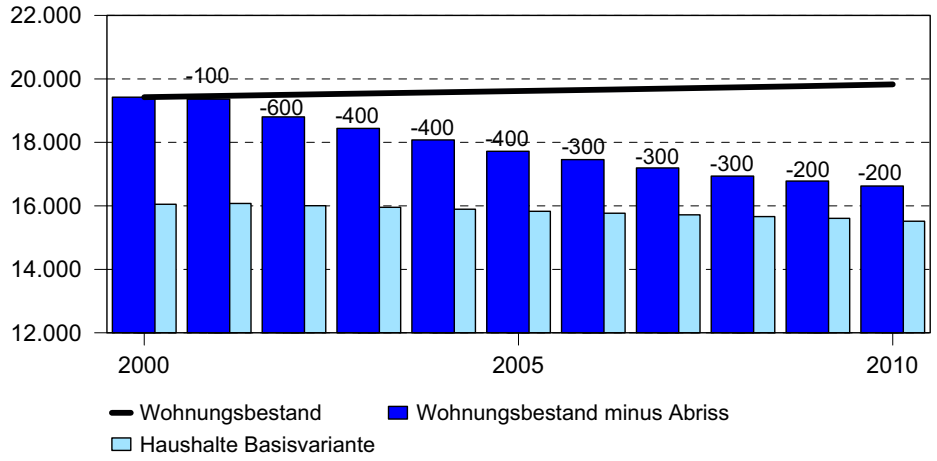


© GEWOS

Die Prognose verdeutlicht, dass es sich bei dem hohen Wohnungsleerstand in Schönebeck keineswegs um ein vorübergehendes Phänomen handelt. Selbst bei Eintreten der Positiv-Variante steigt der Leerstand im gesamten Betrachtungszeitraum weiter an. GEWOS hält daher eine Verminderung des Wohnungsbestandes zur Bereinigung des Wohnungsüberhangs wie auch zur Entlastung der Wohnungsunternehmen von noch weiter steigenden Leerstandskosten für dringend erforderlich.

GEWOS schlägt vor, bis 2010 rund 3.200 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Der Großteil der Marktbereinigung sollte bereits in den kommenden Jahren erfolgen, um eine schnelle und spürbare Stabilisierung des Marktes zu erreichen. In der nachfolgenden Grafik wird ein Vorschlag zur Gestaltung der Maßnahmen nach Jahresscheiben abgebildet.

Abb. 19 Wohnungsbestandsverminderung 2000 - 2010



© GEWOS

5 Nachfragetrends

Nachfrage abhängig von Einkommen, Haushaltsstrukturen und Präferenzen

Die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt hängt entscheidend von der ökonomischen Situation der Haushalte, der Entwicklung der Haushaltsstrukturen und von den zukünftigen Nachfragepräferenzen ab. Die künftige Nachfrageentwicklung auf dem Schönebecker Wohnungsmarkt wurde auf Basis der Wohnungsmarktanalyse, von Gesprächen mit lokalen Experten sowie der Auswertung der relevanten Grundstücksmarktberichte ermittelt.

5.1 Mietwohnungsmarkt

Überhang an Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt in Schönebeck ist bereits heute von einem erheblichen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Aufgrund des auch in Zukunft hohen Wohnungsleerstandes werden Mieter weiterhin hohe Ansprüche in Bezug auf Wohnlage, Ausstattung und Mietpreise realisieren können. Die hohe innerstädtische Fluktuation von jährlich 10 % aller Einwohner im Durchschnitt der Jahre 1997 bis 2000 deutet darauf hin, dass Haushalte auf dem entspannten Wohnungsmarkt ihre Wohnsituation optimieren und dafür Umzüge in Kauf nehmen. In Zukunft ist von einer anhaltenden Nachfrage nach gut gelegenen Wohnungen guter Qualität zu relativ günstigen Mieten auszugehen, während unsanierte oder ungünstig geschnittene Wohnungen zunehmend mit Vermietungsproblemen konfrontiert sein werden. Zu berücksichtigen ist aber, dass ein gewisses Kontingent dieser sehr günstiger Mietwohnungen auch weiterhin zur Verfügung stehen muss, auch wenn diese nicht generellen Nachfragetrends entsprechen.

Ruhige Lage, Balkon oder Terrasse und Stellplatz

Als Nachfragekriterien gewinnen eine ruhige Lage in einem stabilen sozialen Umfeld sowie eine Ausstattung mit Balkon oder Terrasse sowie einem Pkw-Stellplatz / einer Garage am Haus noch stärker an Bedeutung. Positive Vermietungsperspektiven haben gut sanierte Wohnungen mit dazugehörigen oder nahegelegenen Grünflächen.

Nachfrage nach kleinteiligen, sanierten Objekten

Wohnungen in kleinteiligen Objekten mit bis zu fünf Wohneinheiten werden gegenüber größeren Einheiten bevorzugt. Zunehmend schwieriger wird die Vermietung von un- oder minderwertig sanierten Altbauten sowie von Wohnlagen an stark befahrenen Straßen.

Bad Salzelmen sowie Elblagen der Altstadt bevorzugte Lagen

Bevorzugte Wohnlagen in Schönebeck sind Bad Salzelmen und hier insbesondere die Wohnlagen um den Kurpark sowie die Elblagen in der Altstadt. Sehr stabil und mit hoher Persistenz der Bewohner erweisen sich die gewachsenen Einfamilienhausgebiete. Zu nennen sind hier das Gebiet Am Kreiskrankenhaus, das Gebiet Paul-Illhard-Straße, die Siedlung Sachsenland, die Ortsteile Gründewalde und Elbenau sowie große Teile des Gebietes Valentin-Feldmann-Straße.

Nachlassende Nachfrage nach Plattenbauten

In den Plattenbaubestände ist zukünftig von einer nachlassenden Nachfrage auszugehen. Dies wirkt sich bereits heute insbesondere im Bereich Straße der Jugend aus. Vermietungshemmender Faktor ist hier neben dem niedrigen Sanierungsstand ein schlechtes Image. Es resultiert aus der peripheren Lage und der relativ schlechten Bausubstanz sowie aus der sozial belasteten Mieterstruktur. Der bereits gegenwärtig hohe Leerstand wird weiter ansteigen. Während bereits einige Wohnblöcke komplett leer stehen, weisen darüber hinaus insbesondere die Obergeschosse hohen Leerstand auf. Auch aus den Analysen der innerstädtischen Wanderungen wird ersichtlich, dass dieser Standort langfristig keine Entwicklungschancen besitzt. Die noch zu verzeichnende Nachfrage geht vor allem auf das sehr günstige Mietniveau zurück. Einen hohen Vermietungsstand weisen hier heute nur noch Kleinwohnungen mit bis zu 45 m^2 Wohnfläche, die als Sozialwohnungen an Einzelpersonen vermietet werden sowie sehr große Wohnungen auf.

Auch die Plattenbaustandorte Garbsener Straße und Am Malzmühlenfeld werden zukünftig stärker unter Druck geraten. Im Gebiet Am Malzmühlenfeld kommt zum Tragen, dass zum Teil bei der Sanierung - auf Wunsch der Mieter - auf aufwendige Standards verzichtet wurde und beispielsweise keine Balkone angebracht wurden. Die

hohe Bebauungsdichte und die Größe der Wohnkomplexe beeinflusst die Vermietbarkeit zukünftig ebenfalls negativ.

Das Gebiet Moskauer Straße hat sich aufgrund des hohen Sanierungsstandes, der nachfragegerechten Ausstattung der Wohnungen und der guten Infrastrukturausstattung in den vergangenen Jahren stabil entwickelt. Der negative Wanderungssaldo des Jahres 2000 deutet hingegen auch hier eine nachlassende Attraktivität an, die möglicherweise auf die städtebauliche Struktur zurückzuführen ist. Die Entwicklung des Gebietes sollte in den nächsten Jahren aufmerksam beobachtet werden, um das Gebiet möglicherweise mit weiteren Maßnahmen zur Pflege des Bestandes zu stützen.

Verschiebung der Wohnungsnachfrage in die Altbaubestände

Eine steigende Nachfrage ist für die Mietwohnungungsbestände in den gewachsenen Altbauquartieren festzustellen und zwar in Abhängigkeit vom Fortschritt der Sanierung. Sehr hohe Nachfrage verzeichnen große (Drei- bis Vierzimmerwohnungen ab 80 m²) sanierte Altbauwohnungen in Bad Salzelmen und hier insbesondere in Nähe des Kurparks. Ebenfalls ist eine steigende Nachfrage nach sanierten Wohnungen in der Altstadt vorherzusehen. Aufgrund der tendenziell geringeren Wohnungsgrößen in der Altstadt ist hier die Nachfrage aber auch davon abhängig, inwieweit durch Wohnungszusammenlegungen ein nachfragegerechtes Angebot geschaffen werden kann.

Die großen Mietwohnungsbestände im Gebiet Dr.-Martin-Luther-Straße zeichnen sich durch ihre zentrale Lage und die gute infrastrukturelle Ausstattung aus. Für die westlichen zur Wilhelm-Hellge-Straße gelegenen Bestände ist aufgrund der schlechten Bausubstanz, sehr kleiner Wohnungsschnitte und der schlechten Ausstattung der Wohnungen von einer deutlich nachlassen Attraktivität der Bestände auszugehen. Östlich der Bertolt-Brecht-Straße und insbesondere im Bereich um den Körner-Platz ist jedoch eine sehr gute Nachfrage nach den attraktiven Beständen festzustellen. Es ist wichtig, die Nachfrage in diesem Gebiet insgesamt durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stabilisieren.

Differenzierung der Nachfrage

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird sich in Zukunft insgesamt nur in Verbindung mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen beleben. Künftig ist eine weitere Differenzierung der Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt zu erwarten. Langfristig ist von einer Steigerung des Wohnflächenkonsums pro Kopf auszugehen. Große Wohnungen in guten Lagen werden daher auf eine zunehmende Nachfrage treffen.

Eine Angebotslücke besteht bei Einfamilienhäusern zur Miete. Gerade Familien, die sich nicht dauerhaft an die Stadt binden wollen, suchen Mietobjekte um 5,60 €/m².

Mieten zwischen 2,60 und 6,10 €/m²

Die Mieten in Schönebeck bewegen sich gegenwärtig zwischen 2,60 €/m² in unsanierten Altbau- und Plattenbauwohnungen in einfachen Lagen und 6,10 €/m² im sanierten Altbau in sehr guten Lagen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Mietpreise in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten und die voraussichtliche Entwicklung.

Tabelle 14 Mietpreise nach Wohnungsmarktsegmenten 2000

	Mietpreise in €/m²	Tendenz
Sanierter Altbau (bis 1948), gute Lage	5,10 - 6,10	→
Sanierter Altbau (bis 1948), mittlere Lage	3,60 - 4,60	→
Unsanierter Altbau (bis 1948)	2,60 - 3,10	↘
Sanierter Plattenbau (1949-1990)	3,60 - 4,60	→
Unsanierter Plattenbau (1949-1990)	2,60 - 3,10	↘
Sanierter Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise (1949-1990), gute Lage	4,10 - 4,60	→
Sanierter Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise (1949-1990), mittlere Lage	3,60 - 4,60	→
Neubau	5,10 - 5,60	→

© GEWOS

Die räumliche Differenzierung des Mietpreisgefüges folgt den Kriterien Lage, Bautyp und Sanierungsstand. Mietpreissteigerungen sind demnach vor allem in den Stadtteilen zu erwarten, die strukturell eine hohe Attraktivität

aufweisen und in denen zusätzlich Investitionen in die Bestände vorgenommen werden. Aufgrund der vielfach in Anspruch genommenen öffentlichen Förderung bei Bestandsverbesserungen sind Mietpreissteigerungen aber erst längerfristig zu erwarten. In den Einfamilienhausgebieten mit hohen Eigentümerquoten ist keine Aussage möglich. Im Überblick ergibt sich für Schönebeck folgendes Bild:

Tabelle 15 Mietpreisgefüge nach Stadtteilen 2000

	Stadtteil	Mietpreise in €/m²	Tendenz
1	Wilhelm-Hellge-Straße	3,10 - 4,10	→
2	Friedrichstraße	3,30 - 4,30	→
3	Geschwister-Scholl-Straße	3,10 - 4,10	↘
4	Am Sandkuhlenfeld	k. A.	k. A.
5	Blauer Steinweg	4,60 - 5,10	→
6	Straße der Jugend	2,80 - 3,80	↘
7	Garbsener Straße	2,80 - 3,80	→
8	Leipziger Straße	3,30 - 4,30	→
9	Bad Salzelmen	3,60 - 5,10	↗
10	Wohnen Am Kurpark	3,60 - 5,10	↗
11	Frohse	3,10 - 4,10	↗
12	Valentin-Feldmann-Straße	3,30 - 4,30	→
13	Dr.-Martin-Luther-Straße	3,10 - 4,10	→
14	Am Malzmühlenfeld	3,10 - 4,10	→
15	Neubaugebiet Streckenweg	k. A.	k. A.
16	Altstadt	3,60 - 4,60	↗
17	Am Kreiskrankenhaus	3,60 - 4,60	→
18	Moskauer Straße	3,10 - 4,10	→
19	Paul-Illhard-Straße	3,60 - 4,60	→
20	Neubaugebiet Streitfeld	k. A.	k. A.
21	Friedrich-Engels-Straße	3,80 - 4,30	→
22	Alt-Felgeleben	3,60 - 4,60	→
23	Siedlung Sachsenland	k. A.	k. A.
24	Grünewalde	4,10 – 4,60	→
25	Elbenau	3,80 - 4,30	→

© GEWOS

5.2 Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen

Etwa 5.100 Eigentümer-haushalte in 2010

Die Eigentumsquote (= bewohnte Eigentümerwohnungen), die in Schönebeck seit 1995 von 20 % auf heute etwa 25 % angestiegen ist, wird durch den anhaltenden Trend zum Eigenheim weiter steigen. Aufgrund des mittlerweile gesättigten „Nachholbedarfes“ nach Eigenheimen wird sich die Eigentumsbildung nicht mehr mit der Dynamik der letzten Jahre vollziehen. Vor dem Hintergrund einer langsamen wirtschaftlichen Stabilisierung in Schönebeck (Basisszenario) und der langfristig zu erwartenden Angleichung der Einkommen an das Niveau der westlichen Bundesländer, prognostiziert GEWOS dennoch einen weiteren Anstieg der Eigentumsquote auf 33 % in 2010. Das bedeutet, dass von den voraussichtlich etwa 15.500 Haushalten in 2010 etwa 5.100 in ihren eigenen vier Wänden leben werden. Die Verteilung der Eigentümerhaushalte auf die Segmente Eigentumswohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser wird nicht zuletzt von der Gestaltung der Eigentumsförderung beeinflusst. Die überwiegende Zahl der Haushalte wird ihren Wunsch nach Wohneigentum jedoch in einem Ein- oder Zweifamilienhaus realisieren.

100 Ein- und Zweifamilienhäu-ser pro Jahr

Demnach ist die Errichtung von etwa 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr bis 2010 nachfragegerecht.

Freistehende Einfamilienhäuser bevorzugt

Bevorzugt werden freistehende Einfamilienhäuser mit etwa 110 bis 130 m² Wohnfläche und einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 550 m². Über 80 % der Häuser werden in Schönebeck von Bauträgern errichtet. Dennoch wird vielfach der Wunsch nach dem individuell geplanten Haus geäußert, dessen Kaufpreis durch eine hohe Eigenleistung beim Bau reduziert werden kann. Dieser Nachfrage steht kein entsprechendes, von Bauträgern unabhängiges, Flächenangebot gegenüber. Bauträgerangebote werden vor allem dann gut angenommen, wenn sie preiswert sind und in guten Lagen entstehen.

Nachfrage vorwiegend aus Schönebeck

Die Nachfrage nach Eigenheimen geht überwiegend von den Einwohnern Schönebecks aus. Lediglich in ausgewählten Lagen in Bad Salzelmen oder in Elblage ist vereinzelt auch Nachfrage von außerhalb zu verzeichnen.

Der Trend zur Eigentumsbildung im Umland konnte mittlerweile umgekehrt werden. Da inzwischen in größerem Umfang Baugrundstücke im Stadtgebiet Schönebecks zur Verfügung stehen, konnte der Wettbewerbsvorteil der Umlandgemeinden, die zu Beginn der neunziger Jahre sehr schnell Baugebiete ausgewiesen haben, ausgeglichen werden. Dennoch ist es weiterhin wichtig, ausreichend innerstädtische Neubauflächen vorzuhalten.

Ansteigende Bedeutung der unteren Preisklassen

Hinsichtlich der Preisgestaltung ist festzustellen, dass bei Bestandsobjekten die Nachfrage vornehmlich auf die Preiskategorie bis 100.000 € abzielt. Bei Neubauten liegt der Schwerpunkt der Nachfrage bei Objekten um 130.000 € (einschließlich Grundstück). Das Gros der Kauffälle für Doppel- und Reihenhäuser liegt ebenfalls in der Kategorie bis 100.000 €. Dabei ist der Anteil der unteren Preisklassen tendenziell weiter steigend.

Tabelle 16 Entwicklung der Preise im Individualwohnungsbau

	Kaufpreise in €/m²	Tendenz
EFH Bestand	1.200 - 1.300	→
EFH Neubau (ab 1991)	1.300 - 1.500	↘
RH/DH Bestand	900 - 1.100	→
RH/DH Neubau (ab 1991)	1.300 - 1.500	↘

© GEWOS

Eigentumswohnungen

Gute und ruhige Lagen gefragt

Die Nachfragekriterien beim Kauf von Eigentumswohnungen entsprechen weitgehend denen des Mietwohnungsmarktes: Nachgefragt werden gute Lagen, besonders in Bad Salzelmen, im Bereich des Kurparks und in

Teilen der Altstadt, ein ruhiges und grünes Umfeld sowie Balkon oder Terrasse und möglichst eine Garage.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen stark rückläufig

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Schönebeck ist kaum noch ausgeprägt. Aufgrund der veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen (Wegfall der Sonder-AfA) und der Vermietungsschwierigkeiten selbst bei sanierten Altbauten ist die Nachfrage von Kapitalanlegern fast vollständig zum Erliegen gekommen. Die derzeit geringe Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt in erster Linie von Selbstnutzern, insbesondere von kinderlosen Paaren, die eine Eigentumswohnung einem Einfamilienhaus vorziehen.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird sich weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen und sich auf gut ausgestattete Wohnungen in guten Lagen richten. In diesem Segment ist von einer jährlichen Nachfrage von etwa 16 Wohnungen auszugehen. Auch in Zukunft ist keine spürbare Belebung der Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen zu erwarten. Viele potenzielle Käufer ziehen das Eigenheim der Eigentumswohnung vor. Lediglich eine in Folge der vorgesehenen Marktbereinigung steigende Nachfrage nach Altbaumietwohnungen sowie verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen für Kapitalanleger könnten die Nachfrage von Investoren nach Eigentumswohnungen beleben.

Einbruch auf dem Markt für Eigentumswohnungen

Die Aussagen des Grundstücksmarktberichtes belegen den Einbruch auf dem Markt für Eigentumswohnungen. Während 1999 im gesamten Katasteramtsbereich noch 267 Eigentumswohnungen veräußert wurden, waren es 2000 nur noch 121 Erwerbsvorgänge, das sind 55 % weniger als im Vorjahr. Es fand anteilig eine weitere Verlagerung der Kauffälle in die Preisklasse bis 50.000 € statt.

Überblick über Kaufpreise

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über aktuelle Kaufpreise für Eigentumswohnungen und ihre zukünftige Entwicklung.

Tabelle 17 Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen		
	Kaufpreise in €/m²	**Tendenz**
Sanierter Altbau (bis 1948)	1.200 - 1.500	↘
Neubau	1.300 - 1.600	↘
		© GEWOS

5.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf nach Stadtteilen

Methodik

Auf der Basis der Haushaltsprognose und der Fortschreibung des Wohnungsbestands für die Gesamtstadt Schönebeck sowie resultierend aus der Analyse der innerstädtischen Wanderungen sowie den generellen Nachfragetrends wird nachfolgend die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs nach Stadtteilen vorgenommen. Sie berücksichtigt die Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. Einbezogen ist deshalb, dass angekündigte Baumaßnahmen wie beispielsweise im Neubaugebiet Streitfeld, in Felgeleben, in Grünewalde oder in Elbenau sowie Sanierungsmaßnahmen zum Beispiel in der Altstadt, in Frohse, Felgeleben oder im Gebiet Dr.-Martin-Luther-Straße umgesetzt werden. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (≠ wohnberechtigte Haushalte!) wurde auf der Stadtteilebene jeweils mit der Anzahl der bewohnten Wohnungen gleichgesetzt. Aufgrund der Wohnungsmarktsituation ist davon auszugehen, dass annähernd jeder Haushalt mit dem Wunsch nach einer Wohnung diesen auch verwirklicht hat. Die Darstellung der Haushaltsgröße resultiert aus der Anzahl der Bewohner je Stadtteil und der Anzahl der bewohnten Wohnungen je Stadtteil. Nachfolgende Tabellen stellen zum einen die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und den resultierenden Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve gegenüber. Zum anderen bilden sie Wohnungsbedarf und dauerhaften Leerstand differenziert nach Baualter und Bauform ab.

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 18 Wohnungsbedarf 2010

Gebiet	Wohnungsmarktrelevante Haushalte* 2000	Wohnungsbestand 2000	Bewohner je bewohnter Wohnung 2000	Wohnungsmarktrelevante Haushalte 2010 (Schätzung)	Wohnungsbedarf 2010 (Schätzung)
1	922	1.140	1,9	854	910
2	373	470	2,4	370	400
3	201	300	1,8	57	60
4	111	120	3,5	114	120
5	489	540	3,5	512	550
6	1.188	1.710	2,3	484	520
7	580	650	2,1	531	570
8	520	650	1,9	531	570
9	579	790	2,5	617	660
10	701	820	1,9	712	760
11	264	350	2,7	304	330
12	297	380	2,3	294	310
13	2.067	2.530	1,6	2.088	2.230
14	2.207	2.420	1,8	1.898	2.030
15	114	190	2,9	114	120
16	1.595	2.190	2,0	1.850	1.980
17	390	410	2,0	389	410
18	1.376	1.450	2,0	1.281	1.370
19	514	560	3,0	512	560
20	0	0	0	378	400
21	207	230	2,2	190	200
22	512	580	2,9	541	580
23	366	390	2,6	360	390
24	258	290	2,5	285	310
25	218	240	2,7	247	260
∑	**16.049**	**19.400**	**∅ 2,1**	**15.513**	**16.600**

* Hier abgeleitet aus der Anzahl der bewohnten Wohnungen

© GEWOS

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 19 Wohnungsbedarf / Dauerhafter Wohnungsleerstand 2010

Gebiet	Wohnungsbedarf 2010						Dauerhafter Leerstand 2010					
	EFH/ZFH		MFH				EFH/ZFH		MFH			
	bis 1990	ab 1991	bis 1948	1949 -90 tradi-tionell	1949 -90 Mon-tage	ab 1991	bis 1990	ab 1991	bis 1948	1949 -90 tradi-tionell	1949 -90 Mon-tage	ab 1991
1	171	5	338	129	263	15	-	-	166	64	-	-
2	48	-	266	33	35	8	-	-	80	-	-	-
3	41	3	16	3	-	-	40		200	-	-	-
4	36	44	33	2	-	-	-	-	-	-	-	-
5	105	241	82	12	-	100	-	-	-	-	-	-
6	-	-	36	11	469	-	-	-	-	-	1.190	-
7	-	-	-	-	531	40	-	-	-	-	80	-
8	250	7	225	85	-	-	-	-	70	10	-	-
9	259	-	337	31	-	33	-	-	120	10	-	-
10	283	4	209	207	-	49	-	-	40	30	-	-
11	143	4	183	8	-	-	-	-	11	-	-	-
12	63	15	121	17	49	48	-	-	80	-	-	-
13	46	7	1.018	902	173	70	-	-	185	110	20	-
14	20	1	40	94	1.875	1	-	-	-	-	390	-
15	7	100	6	8	-	-	-	-	30	40	-	-
16	450	10	1.060	131	-	333	-	-	210	-	-	-
17	260	2	54	42	52	-	-	-	-	-	-	-
18	33	-	12	-	1.321	-	-	-	-	-	80	-
19	370	37	136	17	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	88	-	85	30	-	-	-	-	25	5	-	-
22	442	10	128	4	-	-	-	-	-	-	-	-
23	370	2	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	218	49	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	161	69	19	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Σ	**3.853**	**997**	**4.488**	**1.768**	**4.799**	**696**	**40**	**-**	**1.217**	**269**	**1.760**	**-**
						16.601						**3.286**

© GEWOS

6 Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Infrastrukturbedarf

Anpassung der Infrastuktur

Der Bevölkerungsrückgang hat Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf. In einigen Bereichen wird daher eine behutsame Anpassung des Infratrukturangebotes erforderlich. Im folgenden werden die Bereiche Kindertagesstätten, Schulen, Pflegeheime, Verkehr und technische Medien (Wasser/Abwasser, Strom, Gas und Fernwärme) berücksichtigt.

6.1 Kindertagesstätten

1.343 Plätze in Kindertagesstätten

Im Landkreis Schönebeck gibt es in 2002 insgesamt rund 3.800 Plätze in Kindertagesstätten, von denen 1.343 auf die Kreisstadt Schönebeck entfallen. Die 14 Kindertagesstätten in Schönebeck befinden sich in freier Trägerschaft. Die folgende Tabelle gibt die Verteilung der Plätze wieder.

Tabelle 20 Kindertagesstätten 2002

	Summe	Krippe	Kindergarten	Hort
Landkreis Schönebeck	3.806	934	1.657	1.215
davon Stadt Schönebeck	1.343	455	798	90

© GEWOS

Kapazität etwas höher als gemeldeter Bedarf

Die Platzkapazität in der Stadt Schönebeck liegt 8 bis 10 % über dem von den Einrichtungen tatsächlich gemeldeten Bedarf. Dieser Spielraum ist notwendig, um den Rechtsanspruch auf einen Kindertagesstättenplatz erfüllen zu können. Bis 2010 ist von einer leichten Zunahme der Kinderzahl unter sechs Jahren von 1.340 auf 1.360 Kinder und damit von einem geringfügig steigenden Bedarf auszugehen. Seit 1990 wurden bereits umfangreiche Kapazitätsreduzierungen vorgenommen.

Erhalt der 14 Standorte

Der tatsächliche Bedarf ist wesentlich vom Verhalten der Eltern abhängig, welches wiederum von der Arbeitsmarktentwicklung beeinflusst wird. Bei einem mittelfristig nahezu gleichbleibenden Bedarf in der Stadt Schönebeck kann es in einigen Einrichtungen zu Kapazitätsreduzierungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen kommen. Insgesamt werden die 14 Standorte jedoch Bestand haben.

6.2 Schulentwicklungsplanung

Starker Rückgang der Schülerzahlen

Derzeit leben in Schönebeck rund 4.600 Kinder und Jugendliche zwischen sechs und achtzehn Jahren. Bis 2010 ist von einem starken Rückgang dieser Altersgruppe um 45 % auf rund 2.500 auszugehen, so dass auch die Schülerzahlen deutlich sinken. Damit wird eine erhebliche Reduzierung der Schulkapazität erforderlich.

Schließung von mindestens zwei Grundschulen

Der mittelfristige Schulentwicklungsplanung des Schulverwaltungsamtes des Landkreises Schönebeck (s. Tab. 21) bezieht sich auf einen Planungszeitraum von 2001/02 bis Ende des Schuljahres 2005/2006. Nachdem bereits zum Schuljahr 2001/2002 eine Grundschule geschlossen wurde, ist zum Schuljahr 2003/2004 die Schließung der Grundschule „Maxim Gorki“ in der Straße der Jugend vorgesehen. Über die Weiterführung der Grundschule „August Bebel“, Schulstraße 13/14, wird jährlich neu entschieden, um in Abhängigkeit von der Entwicklung der Schülerzahlen eine zeitnahe Entscheidung über eine eventuelle Schließung zu treffen.

Schließung von Sekundarschulen

Im Sekundarschulbereich werden bis 2005/06 zwei Schulen zusammengelegt sowie eine oder zwei weitere geschlossen. Der Fortbestand der beiden Gymnasien, der beiden Sonderschulen und des Berufschulzentrums ist im Planungszeitraum gesichert. In Zukunft bieten leer fallende öffentliche Gebäude (besonders Schulen) zunehmend Potenziale für Nachnutzungen.

Tabelle 21 Zukunftsperspektiven der Schulstandorte in Schönebeck*

Schule	Adresse	Zukunftsperspektiven bis 2005/06
Grundschulen		
Karl Liebknecht	Pestalozzistraße 1	Bestand
Käthe Kollwitz	St. Jacobistraße 3/4	Bestand
Dr. S. Allende	Wilhelm-Hellge-Straße 77	Bestand
Ludwig Schneider	Kirchstraße 22	Bestand
Am Lerchenfeld	Berliner Straße 8 a	Bestand
Maxim Gorki	Straße der Jugend 85	Schließung 2003/04
August Bebel	Schulstraße 13/14	Jährliche Entscheidung über Weiterführung, derzeit bis 2002/03 gesichert
Pablo Neruda	Wilhelm-Hellge-Straße 75	Schließung in 2001/02 erfolgt
Sekundarschulen		
Pablo Neruda	Wilhelm-Hellge-Straße 75	Bestand
Maxim Gorki	Straße der Jugend 85	Bestand
Am Lerchenfeld	Berliner Straße 8 a	Bestand
Karl Liebknecht	Pestalozzistraße 1	Schließung 2003/04
Elbenau	Elbenauer Straße 18	Zusammenlegung an einem der beiden Schulstandorte
Käthe Kollwitz	St. Jacobistraße 3/4	
Bruno H. Bürgel	Dammstraße 13	voraussichtlich Schließung 2004/05, endgültige Entscheidung zum Schuljahr 2004/05
Gymnasien		
Dr. Tolberg	Berliner Straße 8 b	Bestand
Im Malzmühlenfeld	J.-R.-Becher-Straße	Bestand
Sonderschulen		
Sonderschule für Lernbehinderte	Tischlerstraße 11	Bestand
Sonderschule für Geistigbehinderte	Lindenstraße 18	Bestand
Berufsschulen		
Berufsschulzentrum	Magdeburger Straße 41	Bestand

* Planungszeitraum 2001/02 bis 2005/06

© GEWOS

6.3 Pflegeheime

Gute Versorgung mit Pflegeplätzen

Im Landkreis Schönebeck gibt es 453 geförderte stationäre Pflegeplätze, von denen 262 Plätze (60 %) auf die Stadt Schönebeck entfallen. Diese Kapazität der Stadt Schönebeck entspricht einem Versorgungsgrad von 4 % der Einwohner ab 65 Jahren und übertrifft damit den angestrebten Versorgungsgrad von 3,2 %. Da die Kreisstadt Versorgungsfunktionen für den gesamten Landkreis trägt, ist diese rechnerische Überkapazität vertretbar. Neben den geförderten gibt es in Schönebeck 242 frei finanzierte Plätze.

Ambulant vor stationär

Unter dem Vorsatz „ambulant vor stationär“ wird für die zukünftige Bedarfsentwicklung die Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen favorisiert. Derzeit gibt es im Landkreis 169 solcher Wohnungen.

Künftig Anstieg der Einwohner ab 65 Jahren

GEWOS prognostiziert für die Stadt Schönebeck einen Anstieg der Einwohner ab 65 Jahren auf rund 8.300 Personen in 2010. Bei einem weiterhin hohen Versorgungsgrad von 4 % bedeutet das einen Bedarf von 330 Pflegeplätzen. Ein Versorgungsgrad von 3,2 % wäre mit 265 Plätzen erreicht, was etwa der derzeitigen Kapazität in Schönebeck entspricht.

Tabelle 22 Bedarf an Pflegeplätzen in Schönebeck

	2001	2010
Einwohner ab 65 Jahren	6.263	8.333
Bedarf an Pflegeplätzen (3,2 %)	200	267
Bedarf an Pflegeplätzen (4 %)*	250	333

* Ein Bedarf von 4 % geht davon aus, dass Schönebeck auch künftig eine rechnerische Überversorgung benötigt, um die Nachfrage aus dem Umland zu befriedigen.

© GEWOS

6.4 Verkehrsinfrastruktur

Sinkende Schülerzahlen mit Auswirkungen auf den ÖPNV

Da die Schüler die wichtigste Nachfragergruppe für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausmachen, bildet die Schulentwicklung die Hauptgrundlage für Linienführung und Bedienung. Der Rückgang der Schülerzahlen hat daher erhebliche Konsequenzen für die ÖPNV-Planung. Der Nahverkehrsplan für den Landkreis Schönebeck (Fortschreibung Oktober 2001) geht bis 2005 von einem Rückgang in der Schülerbeförderung im gesamten Landkreis von fast 40 % gegenüber 1997/98 aus.

Anpassungen im ÖPNV-Angebot erforderlich ...

Die rückläufige Entwicklung kann nur teilweise durch die Aktivierung anderer Nachfragergruppen kompensiert werden. Insgesamt sinkt daher das ÖPNV-Aufkommen im motorisierten Verkehr im Landkreis um rund 8 % auf ca. 110.000 Fahrten pro Tag. Infolge dieser Entwicklung sind operative Anpassungen erforderlich. Erste Maßnahmen wurden im Landkreis bereits praktiziert wie das Einstellen von Fahrten, der Einsatz kleinerer Fahrzeuge oder die Bedienung von Haltestellen nur nach telefonischer Anmeldung (Rufbus). Die Stadtlinien in Schönebeck sind von diesen Maßnahmen nicht betroffen.

... unter Berücksichtigung übergeordneter Ziele

Bei Anpassungen des Angebotes ist übergeordneten Zielen wie der Daseinsvorsorge, der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen, der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur sowie ökologischer und raumordnerischer Ziele angemessen Rechnung zu tragen. Insbesondere sind die Belange von Frauen, Kindern, Behinderten, Personen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen und älteren Menschen zu berücksichtigen.

Zentrums- und Ortsumgehung

Für eine positive Entwicklung des Stadtzentrums sind in Schönebeck verkehrliche Maßnahmen dringend erforderlich. Insbesondere die innerstädtische Führung der Bundesstraße B 246a führt zu erheblichen Problemen. In Planung ist daher eine Ortsumgehung der B 246a mit einer südlichen Umfahrung der Ortsteile Bad Salzelmen und Felgeleben sowie der Neubau einer möglichst stadtnahen Elbbrücke östlich des Stadtzentrums. Ein weiteres zentrales Verkehrsprojekt ist die vorgesehene

Zentrumsumgehung, von der ein Teilabschnitt bereits fertig gestellt ist und die eine Neuordnung des Individualverkehrs im Zentrumsbereich ermöglichen wird. Bereits in Realisierung befindet sich der Neubau der Wellsleber Brücke sowie die Anbindungsstraße Industriepark West. Darüber hinaus ist der Ausbau des Radwegenetzes geplant.

6.5 Technische Infrastruktur

Anpassungen aufgrund von Verbrauchsrückgang und Gebäudeabriss

Die technischen Medien sind mehrfach vom Stadtumbau betroffen. Einerseits wirken sich Verbrauchsrückgänge bereits heute auf die Leitungssysteme aus. Andererseits müssen Anpassungsmaßnahmen durchgeführt werden, wenn hochbauliche Veränderungen (Abriss von Gebäuden) vorgesehen sind. Betroffen sind die Medien Wasser/Abwasser, Strom, Gas und Fernwärme. Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs aber auch aufgrund baulicher Maßnahmen (Dämmung, Wasserstoptasten, etc.) waren in den vergangenen Jahren deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Für die Zukunft ist mit einem weiteren jedoch deutlich moderaterem Rückgang zu rechnen.

Einnahmeausfall durch Rückgang der Gaskunden

Bei dem Medium Gas gab es in Schönebeck insgesamt extrem hohe Rückgänge - von 18.000 auf heute 7.000 Anschlüsse. Dies erfordert zwar keine aufwändigen baulichen Anpassungsmaßnahmen, bedeutet jedoch einen erheblichen Einnahmeausfall für den Versorgungsbetrieb. Die Gasleitungen wurden zum Großteil in den letzten Jahren erneuert.

Sanierungsmaßnahmen erforderlich

Sanierungsmaßnahmen sind in Schönebeck im Wesentlichen aufgrund des Bauzustandes von Leitungen vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Stadtteilkonzepten ausgeführt.

Spezifische Lösungen für Rückbau erforderlich

Die Stadtwerke waren von Beginn an in die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes eingebunden und werden im Rahmen der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen und der Stadt sukzessive die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen durchführen.

7 Konzept

Stadtentwicklungskonzept mit Schwerpunkt Wohnen

Auf Basis der Wohnungsmarktanalyse, der Wohnungsbedarfsprognose und insbesondere der Analyse der Nachfragetrends werden im Folgenden die konzeptionellen Ausarbeitungen zur Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen dargestellt. Zunächst werden die zentralen Zielsetzungen des Konzeptes erläutert. Daraus abgeleitet wird eine Zuordnung der einzelnen Stadtteile Schönebecks zu unterschiedlichen Gebietskategorien vorgenommen, um zu differenzieren, welchen Gebieten im Rahmen des Stadtumbaus eine herausgehobene Bedeutung zukommt. Für jene Gebiete werden im Maßnahmenteil konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen bis 2010 ausgearbeitet.

7.1 Wohnungspolitische Entwicklungsziele

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept sowie der Aussagen der bestehenden formellen und informellen Planungen wurden für die Stadt Schönebeck folgende wohnungspolitischen Entwicklungsziele abgestimmt:

1. Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadtbereiche, hier zukünftig insbesondere der Altstadt Schönebeck (Erhalt und Wiederherstellung historischer Strukturen durch Baulückenschließung und Sanierung)
2. Stabilisierung und langfristige Sicherung der großen Geschosswohnungsbaugebiete im Bereich Schönebeck-Mitte als zentrale Wohnstandorte
3. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen unter Beibehaltung eines günstigen Mietpreisgefüges
4. Sukzessive Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage durch Wohnraumverminderung, hier insbesondere im Bestand des Geschosswohnungsbaus vorrangig an peripheren / stadträumlich schlecht integrierten Standorten

5. Forcierung städtischer Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Möglichkeiten des Flächenrecyclings
6. Begegnung der Abwanderung ins Umland durch Bereitstellung eines nachfragegerechten Flächenangebotes zur Eigentumsbildung möglichst im Zusammenhang bebauter Strukturen
7. Stärkung und Entwicklung des Ortsteils Bad Salzelmen als Standort für hochwertiges und betreutes Wohnen
8. Stärkung und Entwicklung der drei Dorfgebiete (Frohse, Elbenau, Felgeleben)

7.2 Maßnahmen und Handlungsempfehlungen Gesamtstadt

Abriss und Rückbau

Abriss und Rückbau ...

Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes ist eine deutliche Bestandsverminderung durch den Abriss und den Rückbau von rund 3.200 Wohnungen bis 2010 erforderlich. Neben dem Effekt der Marktbereinigung ist dieser Schritt auch notwendig, um die Wohnungsunternehmen von den zunehmenden Leerstandskosten zu entlasten. Auch aus städtebaulicher Perspektive ist ein strukturierter Stadtumbau von großer Bedeutung, der sich zudem langfristig positiv auf das Image der Stadt auswirken wird.

... von 3.200 Wohnungen

Auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose empfiehlt GEWOS die Verminderung des Wohnungsbestandes um 3.200 Wohnungen. Sowohl aus wohnungsmarktwirtschaftlicher als auch aus städtebaulicher Sicht ist generell der Reduzierung des Anteils von Plattenbauwohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Vorzug gegenüber einer Bestandsverminderung im Altbau zu geben. Dennoch ist in schlecht integrierten Lagen, bei nicht nachfragegerechten Wohnungen und bei ruinöser Bausubstanz die Wohnraumverminderung im Altbau ebenfalls eine wichtige Handlungsoption.

Abrissmaßnahmen zügig angehen

Die Abrissmaßnahmen müssen möglichst zeitnah begonnen werden, um durch eine rasche Marktbereinigung wieder eine tragfähige Mietpreisentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus geht von einer zügigen Umsetzung der Maßnahmen eine positive Signalwirkung für die Gesamtstadt aus.

Abstimmung der Akteure nötig

Für die Durchführung der Abrissmaßnahmen ist eine enge Abstimmung der Wohnungsunternehmen mit der Stadt und den Versorgungsunternehmen erforderlich, um unnötige Unterhaltskosten für Versorgungs-, Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen möglichst gering zu halten.

In der Regel sollte dem Leerzug zeitnah der Abriss folgen, um die negativen Auswirkungen leerstehender Gebäude auf das Umfeld zu vermeiden.

Rückbau im Sinne der Aufwertung

Neben dem Abriss ganzer Blöcke ist eine Bestandsverminderung auch durch den Rückbau einzelner Wohnungen, beispielsweise in Dachgeschossen, durch Wohnungszusammenlegungen oder durch den Rückbau ganzer Geschosse sinnvoll. Dabei ergeben sich positive Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne einer baulichen Attraktivitätssteigerung durch die Schaffung kleinerer Einheiten.

Sanierung und Wohnumfeldmaßnahmen

Nachfragegerechte Sanierung

Mit dem Ziel eines differenzierten Wohnungsangebotes sollten Sanierungsmaßnahmen nachfragegerecht und unter Berücksichtigung der spezifischen Standortvorteile gestaltet werden.

Sanierung in den Altbauquartieren

Für die weitere Entwicklung des Wohnstandortes Schönebeck ist die Fortsetzung der Sanierung, insbesondere in der Altstadt und den Wohnquartieren in Schönebeck-Mitte, von zentraler Bedeutung. Die Leerstandsquote in den Mehrfamilienhäusern bis 1948 liegt über 26 %, wobei vor allem die unsanierten Bestände zum Leerstand beitragen. Aufgrund der oftmals langen Leerstandsdauer

im Altbau und des damit verknüpften Verfalls der Bausubstanz besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Zielgruppengerechte Angebote

Im Zusammenhang mit der Differenzierung des Wohnungsangebotes sind auch zielgruppenspezifische Angebote und eine entsprechende Vermarktungsstrategie zu entwickeln, wie beispielsweise familien- oder altengerechtes Wohnen.

Aufwertung des Wohnumfeldes

Parallel zur Sanierung muss die Aufwertung und differenzierte Gestaltung des Wohnumfeldes zentrales Anliegen der Stadtumbaumaßnahmen sein. Besonderes Augenmerk ist auf ansprechende Eingangsbereiche, eine gute Beleuchtung, günstige Stellplatzsituationen sowie nutzbare und gestaltete Grünflächen zu legen. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die besonderen Anforderungen von Kindern und Jugendlichen an das Wohnumfeld.

Sanierungsvorlauf sinnvoll

Die Sanierungsmaßnahmen sollten mindestens zeitgleich, besser noch mit einem gewissen Vorlauf zu den Abrissmaßnahmen durchgeführt werden, um für die umziehenden Mieter ein attraktives Angebot bereitzustellen. Außerdem müssen die notwendigen Umzüge von einem Umzugsmanagement durch die Wohnungsunternehmen begleitet werden.

Eigentumsförderung und Neubau

Eigentum im Bestand fördern

Im Zusammenhang mit der Stärkung der Wohnfunktion in Schönebeck ist auch weiterhin die Förderung der Eigentumsbildung erforderlich. Um die Investitionen in Wohneigentum für den Erhalt städtebaulicher Strukturen nutzbar zu machen, sollte die Eigentumsbildung im Bestand attraktiv gemacht werden. Neben der Neuorientierung bei der Regelung der Eigentumsförderung durch den Gesetzgeber kommt der Stadt dabei die Aufgabe zu, durch Aufwertung der Altbauquartiere entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. Durch die Möglichkeit, vielfältige und individuelle Wohnformen sowie Ideen des integrativen Bauens im Bestand zu realisieren, werden zusätzliche Kapazitäten in den Bestand gelenkt.

Ausweisung von Flächen für Eigenheime ...

Neben der Eigentumsbildung im Bestand ist von einem anhaltenden Wunsch nach neuen Eigenheimen auszugehen. Bis 2010 ist in Schönebeck von einer Nachfrage nach rund 1.000 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen. Die Nachfrager bevorzugen das freistehende Einfamilienhaus deutlich gegenüber Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Um die Abwanderung ins Umland der Stadt weiter zurückzuführen, ist daher eine bedarfsgerechte Fortsetzung der Flächenausweisung insbesondere für den Neubau von Eigenheimen an stadt- und umweltverträglichen Standorten notwendig.

... bevorzugt an integrierten Standorten

Bei der Ausweisung von Neubauflächen sollten vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt und die bestehenden städtebaulichen Strukturen berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Die Nutzung von Baulücken und die Arrondierung von Siedlungsgebieten haben Vorrang vor der Neuerschließung von Baugebieten.

7.3 Zuordnung der Schönebecker Stadtteile zu Gebietskategorien

Sinn dieses Arbeitsschrittes ist es, die notwendigen Maßnahmen zum Stadtumbau zeitlich und räumlich zu steuern. Dies geschieht, indem alle Stadtteile Schönebecks einer Gebietskategorie zugeordnet werden. Folgende Kategorien werden unterschieden:

- **Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität:** Dies sind Stadtteile, die von einer überdurchschnittlichen Leerstandsproblematik und/oder einem erheblichen Sanierungsbedarf gekennzeichnet sind. Teilweise ist eine Überlagerung städtebaulicher und funktionaler Mängel mit sozialen Problemlagen festzustellen.
- **Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität:** Dies sind Stadtteile mit einem nachgeordneten Handlungsbedarf. Sie weisen eine geringere Leerstandsquote und weitgehend stabile Sozialstrukturen auf. Allerdings sind auch in diesen Gebieten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie vereinzelt Maßnahmen zur Wohnraumverminderung notwendig.

- **Konsolidierte Stadtteile:** Dies sind Stadtteile, in denen der Modernisierungsprozess schon weitgehend abgeschlossen ist, die Nachfrage stabil und die Entwicklung durch die noch bestehenden Restprobleme nicht gefährdet ist.

Neuschnitt von Gebieten

Um eine größtmögliche Analysegenauigkeit zu erreichen, wurden in den vorangegangenen Analysen sehr kleinteilige Gebietszuschnitte zugrunde gelegt. Dieser Differenzierungsgrad ist für die nachfolgenden konzeptionellen Ausarbeitungen nicht sinnvoll, da die strukturellen und funktionalen Zusammenhänge in einem größeren Maßstab gegeben sind. Gleichzeitig würden die Handlungsoptionen im Rahmen des Stadtumbaus zu stark eingeschränkt. Aus diesen Gründen wird folgende Zusammenfassung von Stadtteilen vorgenommen:

Die Gebiete 1 Wilhelm-Hellge-Straße, 2 Friedrichstraße, 12 Valentin-Feldmann-Straße, 13 Dr.-Martin-Luther-Straße und 14 Am Malzmühlenfeld werden zu einem Gebiet „Schönebeck-Mitte/2“ zusammengefasst.

Die Gebiete 3 Geschwister-Scholl-Straße, 15 Neubaugebiet Streckenweg und 16 Altstadt werden zu einem Gebiet „Erweiterte Altstadt Schönebeck“ zusammengefasst.

Umstrukturierungsgebiete vorrangiger Priorität

Der Kategorie umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität werden zugeordnet:

- das neu gefasste Gebiet **„Schönebeck-Mitte/2“** - dringender Handlungsbedarf ergibt sich aus dem Nebeneinander von nicht nachfragegerechten Wohnungen in schlechter Bausubstanz auf der einen sowie einem hohen Sanierungsbedarf in grundsätzlich attraktiven Beständen auf der anderen Seite und der Gefahr eines weiter steigenden Leerstands
- das neu gefasste Gebiet **„Erweiterte Altstadt Schönebeck“** - dringender Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere durch hohen Leerstand speziell im unsanierten Altbau sowie zum Teil ruinöse Bausubstanz

- das Gebiet **„Straße der Jugend“** - dringender Handlungsbedarf ergibt sich aus dem in Teilbereichen außerordentlich hohen Leerstand und der negativen Entwicklungsperspektive

Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität

Der Kategorie umzustrukturierender Stadtteile ohne vorrangige Priorität werden zugeordnet:

- das Gebiet 7 Garbsener Straße
- das Gebiet 8 Leipziger Straße
- das Gebiet 9 Bad Salzelmen
- das Gebiet 10 Wohnen Am Kurpark
- das Gebiet 11 Frohse
- das Gebiet 18 Moskauer Straße
- das Gebiet 22 Alt-Felgeleben
- das Gebiet 25 Elbenau

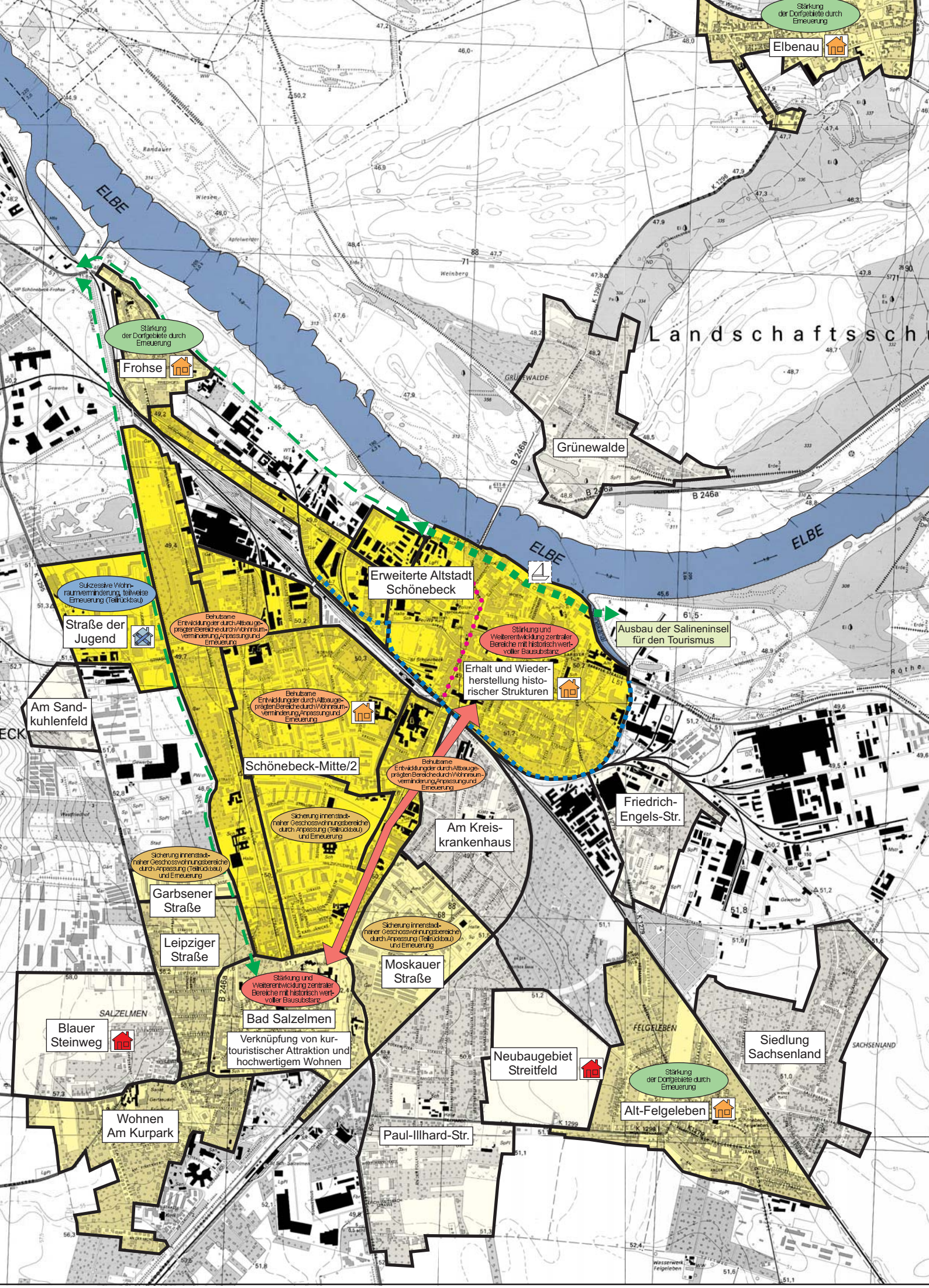
Ihren Problemlagen entsprechend sind Frohse und Alt-Felgeleben der Kategorie der umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität zuzuordnen. Sie werden jedoch zukünftig Gegenstand der Dorferneuerung und deshalb der Kategorie umzustrukturierender Stadtteile ohne vorrangige Priorität zugeordnet. Die Gebiete Bad Salzelmen und Wohnen Am Kurpark sind derzeit großteils als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Mit Abschluss der Sanierung können sie der Kategorie der konsolidierten Stadtteile zugeordnet werden.

Konsolidierte Gebiete

Der Kategorie der konsolidierten Stadtteile werden zugeordnet

- das Gebiet 4 Am Sandkuhlenfeld
- das Gebiet 5 Blauer Steinweg
- das Gebiet 17 Am Kreiskrankenhaus
- das Gebiet 19 Paul-Illhard-Straße
- das Gebiet 20 Neubaugebiet Streitfeld
- das Gebiet 21 Friedrich-Engels-Straße
- das Gebiet 23 Siedlung Sachsenland
- das Gebiet 24 Grünewalde

Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Gebiete des individuellen Wohnungsbaus.


Stärkung der Dorfgebiete durch Erneuerung
Elbenau
Stärkung der Dorfgebiete durch Erneuerung
Frohse
ELBE
Landschaftssch
Grünewalde
B 246a
ELBE
Erweiterte Altstadt Schönebeck
Sukzessive Wohnraumverminderung, teilweise Erneuerung (Teilrückbau)
Straße der Jugend
Behutsame Entwicklung der durch Altbaugeprägten Bereiche durch Wohnraumverminderung, Anpassung und Erneuerung
Ausbau der Salineninsel für den Tourismus
Stärkung und Weiterentwicklung zentraler Bereiche mit historisch wertvoller Bausubstanz
Erhalt und Wiederherstellung historischer Strukturen
Am Sandkuhlenfeld
Behutsame Entwicklung der durch Altbaugeprägten Bereiche durch Wohnraumverminderung, Anpassung und Erneuerung
Schönebeck-Mitte/2
Behutsame Entwicklung der durch Altbaugeprägten Bereiche durch Wohnraumverminderung, Anpassung und Erneuerung
Sicherung innenstadtnaher Geschosswohnungsbereiche durch Anpassung (Teilrückbau) und Erneuerung
Am Kreiskrankenhaus
Friedrich-Engels-Str.
Sicherung innenstadtnaher Geschosswohnungsbereiche durch Anpassung (Teilrückbau) und Erneuerung
Garbsener Straße
Leipziger Straße
Sicherung innenstadtnaher Geschosswohnungsbereiche durch Anpassung (Teilrückbau) und Erneuerung
Moskauer Straße
Stärkung und Weiterentwicklung zentraler Bereiche mit historisch wertvoller Bausubstanz
Bad Salzelmen
SALZELMEN
Blauer Steinweg
Verknüpfung von kurtouristischer Attraktion und hochwertigem Wohnen
Neubaugebiet Streitfeld
FELGELEBEN
Siedlung Sachsenland
SACHSENLAND
Stärkung der Dorfgebiete durch Erneuerung
Alt-Felgeleben
Wohnen Am Kurpark
Paul-Illhard-Str.

7.4 Maßnahmen in Umstrukturierungsgebieten vorrangiger Priorität

Vorbemerkung

Eine geordnete städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung setzt sowohl die planungsrechtliche Sicherheit als auch die Bereitstellung von finanziellen Mitteln voraus. Die Umsetzung der im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeiteten Zielsetzungen erfordert unterschiedliche Maßnahmen und rechtliche Instrumente. Im Hinblick auf die Realisierung sind die jeweiligen Träger der Maßnahmen wie auch entsprechende Förderprogramme zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen erfolgen in den vorrangigen Prioritätsgebieten. Eine Durchführung der Maßnahmen muss aufgrund ihrer unterschiedlichen Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit in einer zeitlichen Staffelung erfolgen, so dass eine Festlegung in unterschiedlichen Stufen bzw. Zeithorizonten vorgeschlagen wird. Es werden drei Realisierungsstufen unterschieden.

Stufe I: Kurzfristig, bis 2003
Stufe II: Mittelfristig, bis 2005
Stufe III: Langfristig, ab 2006

Der Maßnahmenkatalog ist nicht als abschließend zu betrachten. Er veranschaulicht vielmehr die Vielzahl unterschiedlicher Schritte, die für eine Sicherung, Stabilisierung und Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung in Schönebeck notwendig sind. Er besitzt die erforderliche Offenheit, um aufgrund sich verändernder Ausgangslagen durch weitere Maßnahmen ergänzt zu werden.

Nachfolgend werden zunächst die wesentlichen Ergebnisse der teilräumlichen Analyse (vgl. Stadtteilprofile) und ihre Bewertung zusammengefasst. Anschließend werden die erforderlichen Maßnahmen für die Prioritätsgebiete und deren Teilbereiche kartografisch, tabellarisch und textlich dargestellt. Die Darstellungen beinhalten Aussagen zu Instrumenten zur Umsetzung, zu den Trägern sowie zur Finanzierung der Maßnahmen.

7.4.1 Schönebeck-Mitte/2

Zunehmender Leerstand

Schönebeck-Mitte/2 ist ein Konglomerat aus verschiedenen Siedlungsbereichen zwischen der Altstadt und dem altbaugeprägten einst eigenständigen Bad Salzelmen. Hier wohnen mit gut 11.100 Bewohnern etwa 31 % der Schönebecker Bevölkerung. Städtebauliche und funktionale Defizite sowie zunehmender Leerstand in einigen Siedlungsbereichen erfordern umfangreiche Maßnahmen. Bezüglich der Leerstandsentwicklung ist zwischen den einzelnen Siedlungstypen zu unterscheiden. Während der Leerstand in den Altbauten zwar anteilmäßig nach wie vor etwas höher liegt, ist doch die Zunahme im Plattenbaugebiet Am Malzmühlenfeld am höchsten ausgeprägt. Hier hat sich der Leerstand seit 1995 verfünffacht. Diese Dynamik der Leerstandsentwicklung bestätigt den Trend von der Platte in den Altbau.

Bevölkerungsverlust in den letzten Jahren

Die Bevölkerung ist im Gebiet Schönebeck-Mitte/2 - wie in Gesamt-Schönebeck (6,2 %) - im Zeitraum von 1995 bis 2000 ebenfalls zurückgegangen. Beim Vergleich der Altersstruktur im Gebiet mit der Gesamtstadt wird die Überalterung in diesem Stadtteil deutlich. Der Anteil der Altersgruppen 46 bis 64 Jahre sowie älter als 65 Jahre ist deutlich überrepräsentiert. Entsprechend unterrepräsentiert sind Kinder und jüngere Bewohner, die sich anteilig eher in Einfamilienhausgebieten finden. Die Haushaltsstruktur im Gebiet weist eindeutig auf den hohen Anteil Alleinlebender hin. 79 % aller Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, was ebenfalls deutlich über dem Schnitt in Schönebeck liegt.

Nachfrageverschiebung

Die Auswertung der innerstädtischen Wanderungen weist auf die Bevölkerungsverluste der letzten Jahre hin. Differenziert nach den einzelnen Quartieren zeigt sich, dass die Quartiere Dr.-Martin-Luther-Straße und Am Malzmühlenfeld deutlich an Einwohnern verlieren, während die Friedrichstraße Einwohnerzuwächse verzeichnet. Es zeigt sich eine Nachfrageverschiebung von den unsanierten Altbaustandorten sowie den Plattenbaustandorten innerhalb des Gebietes Schönebeck-Mitte/2 in die sanierten Altbauten und in die Einfamilienhausgebiete.

Rückgang der Einwohnerzahl um 10 % bis 2010

Auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Auswertung der innerstädtischen Wanderungen lässt sich die zukünftige Wohnungsnachfrage für Schönebeck-Mitte/2 abschätzen. Die Wohnungsnachfrage wird bis 2010 deutlich zurückgehen. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Einwohner sinkt um etwa 10 % auf 9.800 Personen, die der Haushalte um 6 % (360 Haushalte) auf 5.500. Dadurch sinkt der Wohnungsbedarf auf ca. 5.700 Wohnungen.

Tabelle 23 Nachfrageentwicklung Schönebeck-Mitte/2

	2000	2010
Einwohner*	10.901	9.837
Haushalte*	5.866	5.504

* Wohnungsmarktrelevante Einwohner/Haushalte

© GEWOS

Ohne Maßnahmen steigt Leerstand auf 16 %

Das Wohnungsangebot wird sich voraussichtlich nur geringfügig durch Um- und Anbauten oder Baulückenschließungen erhöhen. Gezielte Abrissmaßnahmen werden an dieser Stelle noch nicht berücksichtigt. Ohne strategische Abrissmaßnahmen wird der Leerstand in dem Gebiet von 783 Wohnungen bzw. 11 % im Jahr 2000 auf ca. 1.100 Wohnungen (ca. 16 %) in 2010 ansteigen.

Anpassung der sozialen Infrastruktur

In Schönebeck-Mitte/2 ist in den einzelnen Siedlungsbereichen (v. a. Dr.-Martin-Luther-Straße und Am Malzmühlenfeld) heute ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche vorhanden. Ziel ist es, trotz rückläufiger Bevölkerungszahl das Angebot auf einem ausreichenden Niveau zu erhalten. Dabei geht es um eine behutsame Anpassung der Angebote an veränderte Bedarfslagen, ohne den Vorzug der Wohnstandorte, gut mit wohnortnahen Angeboten ausgestattet zu sein, preiszugeben.

Schließung von Schulen

Bereits zum Schuljahr 2001/2002 wurde die Grundschule Pablo Neruda in der Wilhelm-Hellge-Straße 75 ge-

schlossen. Zum Schuljahr 2003/2004 ist die Schließung der Sekundarschule Karl Liebknecht in der Pestalozzistraße 1 vorgesehen.

Technische Infrastruktur

Deutliche Verbrauchsrückgänge

In Schönebeck-Mitte/2 sind aufgrund der Bevölkerungsrückgänge auch Verbrauchsrückgänge bei den technischen Medien feststellbar. Anpassungsmaßnahmen sind derzeit jedoch nicht erforderlich. Aufgrund der Bevölkerungsprognose ist bei allen Medien mit weiteren Rückgängen zu rechnen - jedoch in geringerem Umfang.

Tabelle 24 Verbrauchsrückgänge der Medien Schönebeck-Mitte/2

Quartier	Wasser / Abwasser	Fernwärme	Strom
	1997 bis 2002		
Dr.-Martin-Luther-Straße	16 %	-	4 %
Malzmühlenfeld	12 %	4 %	-
	Einschätzung für den Zeitraum 2002 bis 2007		
Dr.-Martin-Luther-Straße	5 %	5 %	5 %
Malzmühlenfeld	3 %	3 %	3 %

© GEWOS

Sanierungsbedarf aufgrund Bauzustand

Aufgrund des Baualters und Zustandes der Leitungen wird von Seiten der Stadtwerke in den Altbaubeständen von Schönebeck-Mitte/2 für die Leitungssysteme ein Sanierungsbedarf von etwa 50 % (Wasser/Abwasser) und Am Malzmühlenfeld von jeweils 40 % (Wasser/Abwasser und Fernwärme) gesehen.

Teilweise Rückbau von Hausanschlüssen

Für die vorgesehenen baulichen Rückbaumaßnahmen in den Wohnungsbeständen sind voraussichtlich keine aufwändigen Anpassungsmaßnahmen für die Versorgungssysteme erforderlich. Im Wesentlichen geht es um den Rückbau von Hausanschlüssen. Beim Abriss von Gewerbebrachen sind auch der Rückbau und die Verlegung von Haupleitungen erforderlich.

Erläuterungen der Maßnahmen im Gebiet Schönebeck-Mitte/2

Abriss und Teilrückbau von 625 Wohnungen

Insgesamt ist in dem Gebiet Schönebeck-Mitte/2 eine Reduzierung des Wohnungsangebotes durch Abriss und Teilrückbau von 625 Wohnungen mit insgesamt 27.300 m² Wohnfläche geplant. Die hierfür vorgesehenen Bestände sind mit den Akteuren vor Ort abgestimmt. Weiterhin wurde ein langfristiges Abriss- und Rückbaupotenzial von 350 Wohnungen ermittelt.

Sanierung von rund 1.700 Wohnungen

Darüber hinaus wurden 384 Wohnungen mit umfassendem Sanierungsbedarf und 1.289 Wohnungen mit ergänzendem Sanierungsbedarf ermittelt.

Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes

Durch den Abriss von Wohngebäuden ergeben sich Flächenpotenziale, die durch eine Nachnutzung als Grünflächen oder für den Bau von Einfamilienhäusern zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen. Zur Verbesserung der Wohnqualität ist außerdem die Beräumung von Gewerbebrachen und die Verlagerung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Wohnumfeldmaßnahmen und verkehrliche Maßnahmen unterstützen ebenfalls die Aufwertung des Gebietes.

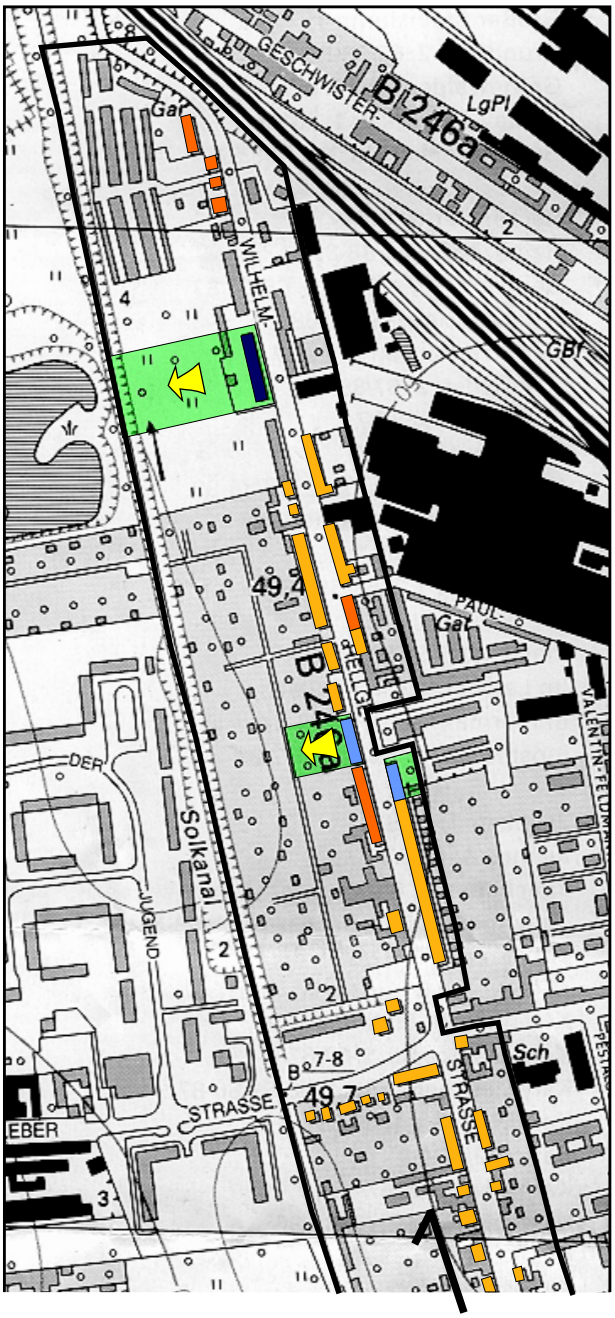
Die Maßnahmen werden zunächst im Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2 zusammenfassend und anschließend quartiersweise dargestellt. Darüber hinaus sind die Maßnahmen in Tabelle 25 tabellarisch zusammengefasst.

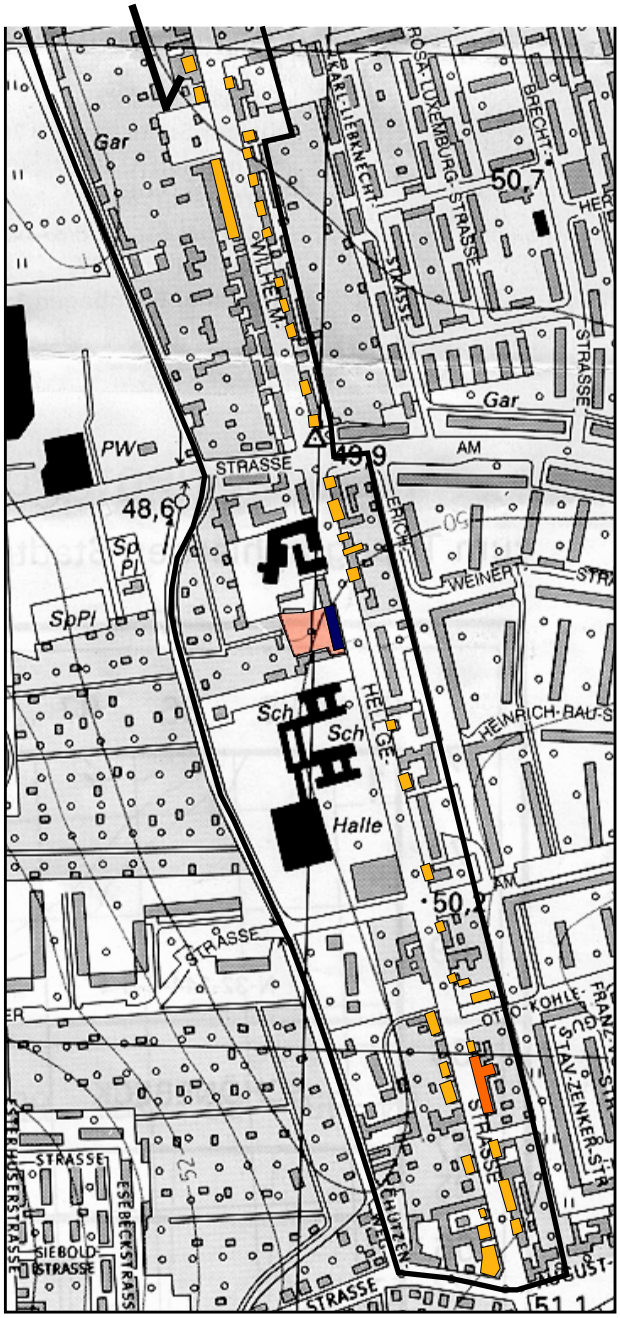
nase I (bis 2003)
nase II (bis 2005)
nase III (ab 2006)
l für Abriss

Neuordnung Blockinnenbereich
Langfristige Verlagerung Gewerbe
Beseitigung Gewerbebrache
Reduzierung Verkehrsimmissionen

Abriss/Rückbau (abgestimmt
Potenzial für Abriss:
Potenzial für Rückbau:
Umfassende Sanierung:
Ergänzende Sanierung:

Karte 8 Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Wilhelm-Hellge-Straße





Erläuterungen

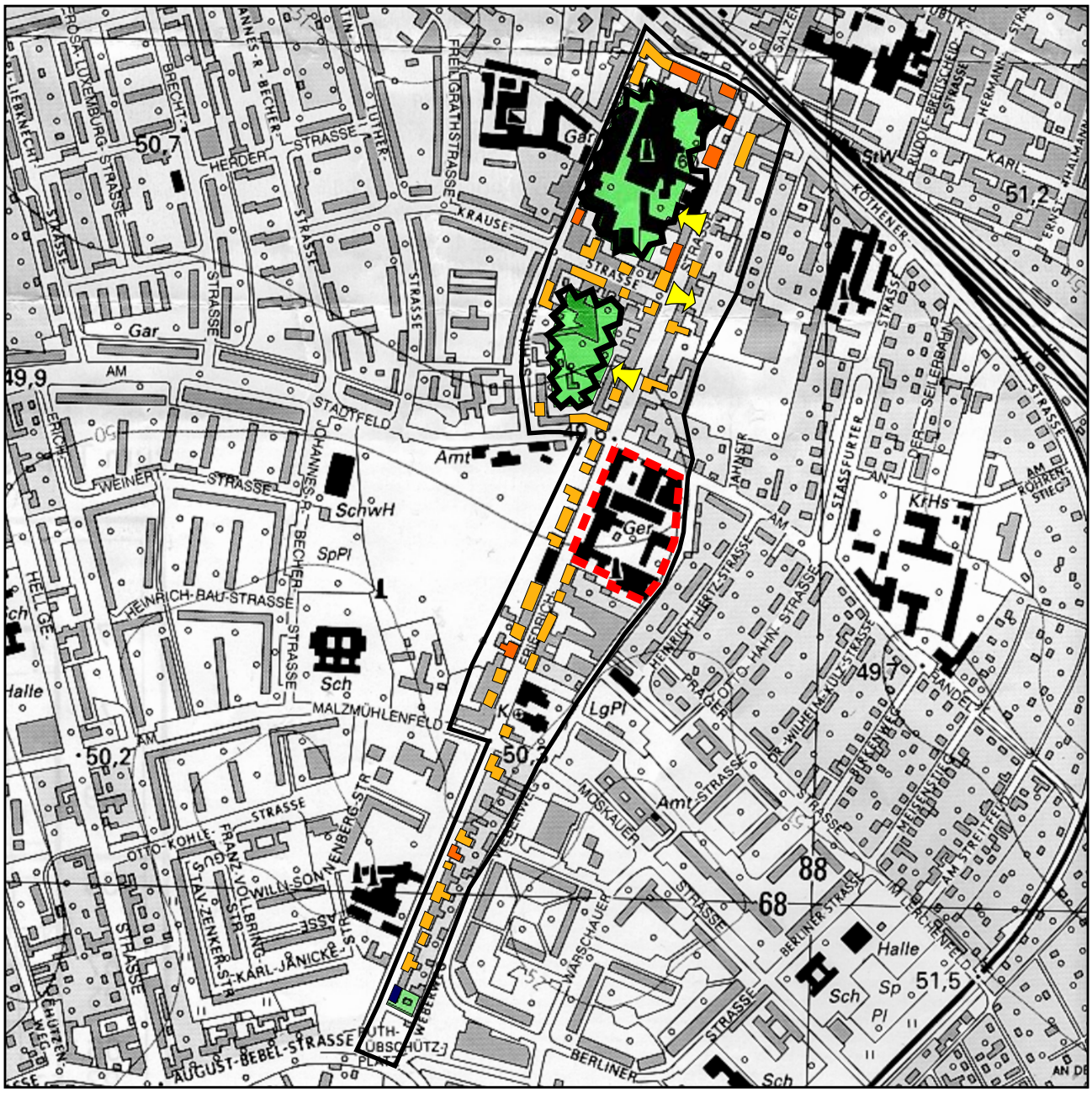
- Abriss Phase I (bis 2003)
- Abriss Phase II (bis 2005)
- Umfassende Sanierung
- Ergänzende Sanierung
- Nachnutzung Wohnungsbau
- Nachnutzung Grünfläche
- Öffentliche Durchwegung
- Quartiersgrenze

Abriss/Rückbau (abgestimmt):	127 WE
Umfassende Sanierung:	107 WE
Ergänzende Sanierung:	309 WE

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002 © GEWOS 2002

Karte 9 Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Friedrichstraße



Erläuterungen

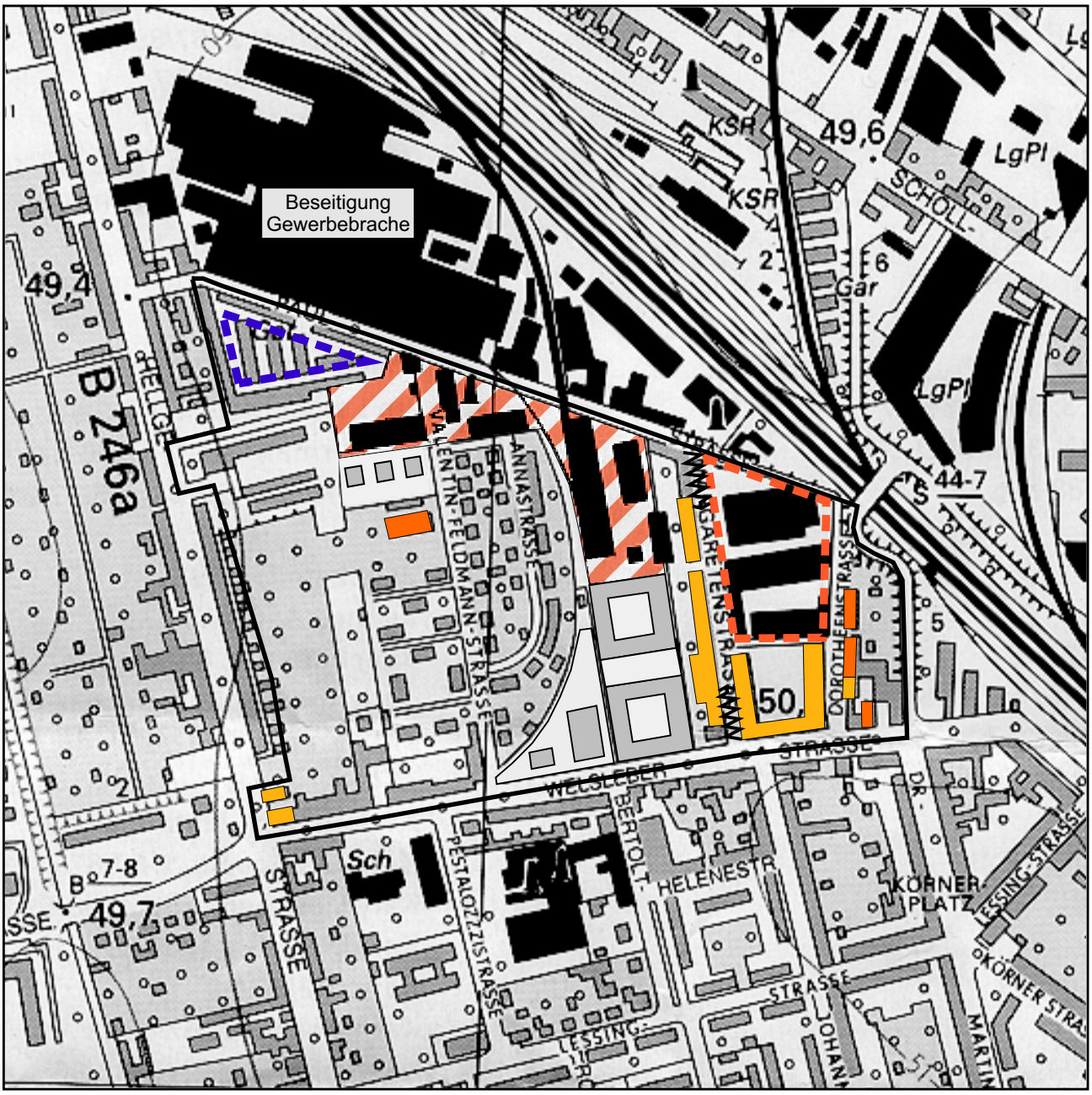
- Abriss Phase I (bis 2003)
- Umfassende Sanierung
- Ergänzende Sanierung
- Nachnutzung Grünfläche
- Neuordnung Blockbereich
- Beseitigung Gewerbebrache
- Öffentliche Durchwegung
- Quartiersgrenze

Abriss/Rückbau (abgestimmt):	13 WE
Umfassende Sanierung:	63 WE
Ergänzende Sanierung:	117 WE

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002 © GEWOS 2002

Karte 10 Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Valentin-Feldmann-Straße



Erläuterungen

- Umfassende Sanierung
- Ergänzende Sanierung
- Potenzial für EFH, DH und RH
- Neuordnung Wohnumfeld
- Langfristige Verlagerung Gewerbe/ EFH, RH und DH-Potenzial
- Reduzierung Verkehrsimmisionen
- Quartiersgrenze

Umfassende Sanierung:	144 WE
Ergänzende Sanierung:	13 WE

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002 © GEWOS 2002

Karte 11 Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Dr.-Martin-Luther-Straße

Erläuterungen

- Abriss Phase II (bis 2005)
- Abriss Phase III (ab 2006)
- Potenzial für Abriss
- Rückbau
- Umfassende Sanierung
- Ergänzende Sanierung
- Nachnutzung Wohnungsbau (EFH,DH und RH)
- Nachnutzung Grünfläche
- Neuordnung Wohnumfeld
- (SI) Ergänzung Soziale Infrastruktur

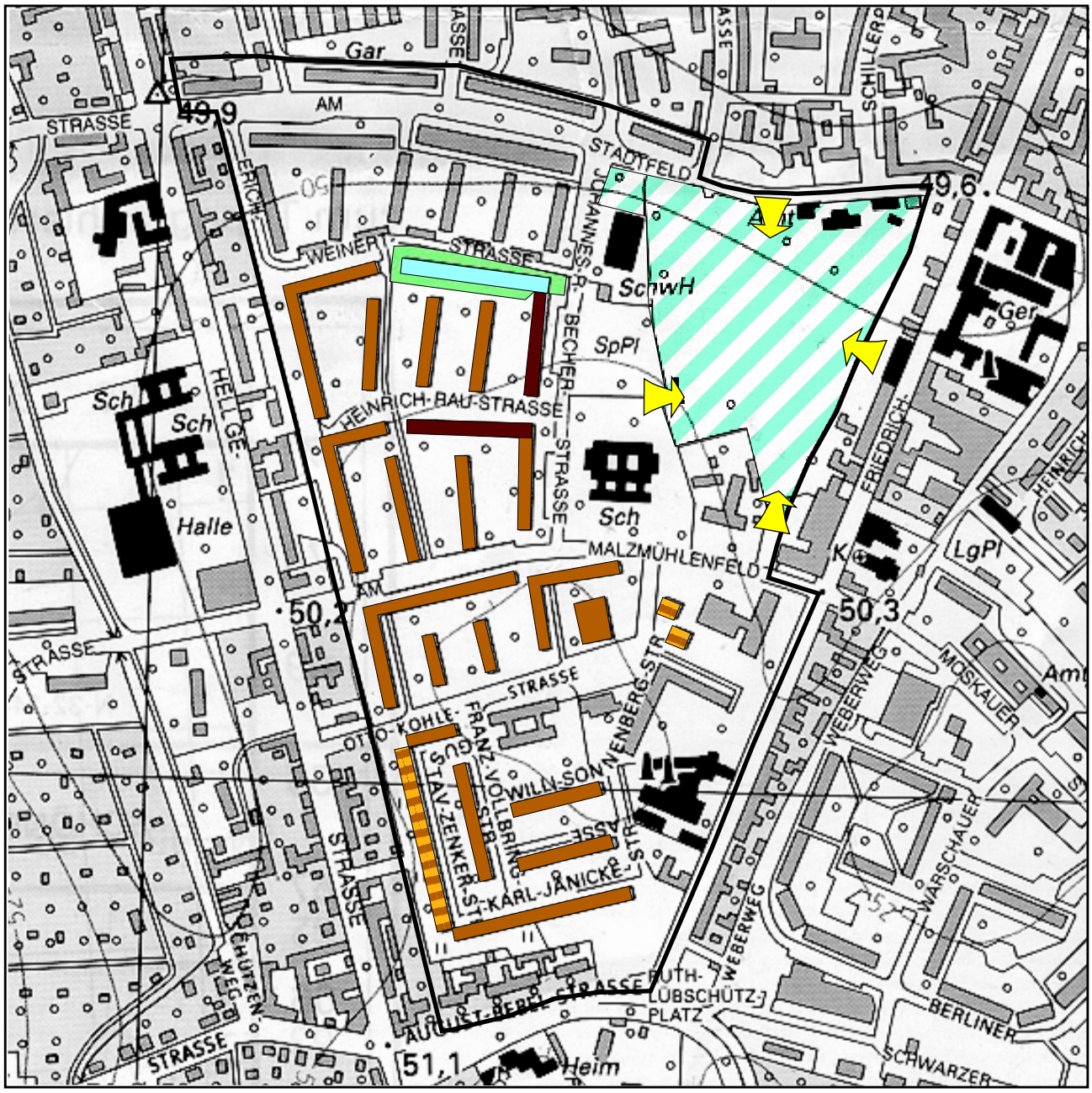
Abriss/Rückbau (abgestimmt):	349 WE
Potenzial für Abriss:	150 WE
Umfassende Sanierung:	70 WE
Ergänzende Sanierung:	600 WE

- Beseitigung Gewerbebrache
- Öffentliche Durchwegung
- Quartiersgrenze

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002 © GEWOS 2002

Karte 12 Stadtteilkonzept Schönebeck-Mitte/2: Am Malzmühlenfeld



Erläuterungen

- Abriss Phase III (ab 2006)
- Rückbau
- Potenzial für Rückbau
- Ergänzende Sanierung
- Nachnutzung Grünfläche
- Zwischennutzung Freizeit/Erholung
- Öffentliche Durchwegung
- Quartiersgrenze

Abriss/Rückbau (abgestimmt):	136 WE
Potenzial für Rückbau:	200 WE
Ergänzende Sanierung:	250 WE

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002 © GEWOS 2002

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 25 Maßnahmenübersicht Schönebeck-Mitte/2

Quartier	Maßnahmen	Instrumente	Träger	Finanzierung	Phase
Wilhelm-Hellge-Straße	Abriss	Abrissgenehmigung	WU Baudezernat	Stadtumbau Ost WU	I-II
	Nachnutzung: Wohnen, Grün	Baugenehmigung Nutzungsänderung	WU Privateigentümer Investoren Baudezernat	Grundstücksverkauf Ausgleichsmaßnahmen Stadt Arbeitsamt (ABM/SAM)	I-II
	Wohnungssanierung	Erhaltungssatzung Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Beratung	WU Privateigentümer Baudezernat	Investitionszulage KfW-Wohnraum-Modern.programm II Stadtumbau Ost	I-III
Friedrich-straße	Abriss und Rückbau	Abrissgenehmigung	WU Baudezernat	Stadtumbau Ost WU	I
	Nachnutzung: Grün	F-Plan, B-Plan, Nutzungskonzept	WU Baudezernat Bürger	Grundstücksverkauf Ausgleichsmaßnahmen Stadt Arbeitsamt (ABM/SAM)	I
	Wohnungssanierung	Erhaltungssatzung Sanierungsgebiet Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Beratung	Baudezernat WU Privateigentümer	Investitionszulage KfW-Wohnraum-Modern.programm II Förderprogramm: Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren Stadtumbau Ost	I-III

....

- 104 -

Beratung Planung Forschung GEWOS

Quartier	Maßnahmen	Instrumente	Träger	Finanzierung	Phase
Friedrich-straße	Beseitigung Gewerbe-brachen, Neuordnung bzw. Umnutzug von Blockinnen-bereichen	FNP B-Plan Blockkonzept	Baudezernat WU Privateigentümer	Stadt Arbeitsamt (ABM/SAM)	I-III
Valentin-Feldmann-Straße	Wohnungssanierung	Erhaltungssatzung Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Beratung	Baudezernat WU Privateigentümer	Investitionszulage KfW-Wohnraum-Modern.programm II Stadtumbau Ost	I-III
	Umnutzung Gewerbebrache/ Gewerbefläche für Woh-nungsbau (EFH, DH, RH)	B-Plan Städtebaulicher Ver-trag	Investor Baudezernat	Investor Privathaushalte	I-III
	Neuordnung Wohnumfeld	B-Plan Blockkonzept Beratung	WU Privateigentümer Baudezernat	KfW-Wohnraum-Modern.programm II	I-III
	Verlagerung Gewerbe	Angebotsplanung Beratung	Baudezernat Wirtschafts-förderung	Privateigentümer	II-III
	Reduzierung Verkehrsim-missionen evtl. Straßenumbau	B-Plan Verkehrskonzept Ausführungsplanung	Baudezernat	Stadt	I-III
Dr.-Martin-Luther-Straße	Abriss und Rückbau	Abrissgenehmigung Baugenehmigung	WU Baudezernat	Stadtumbau Ost WU	I-III
	Wohnungssanierung	Erhaltungssatzung Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	WU Privateigentümer Baudezernat	Investitionszulage KfW-Wohnraum-Modern.programm II	I-III

....

- 105 -

Beratung Planung Forschung GEWOS

Quartier	Maßnahmen	Instrumente	Träger	Finanzierung	Phase
Dr. Martin-Luther-Straße	Nachnutzung Wohnungsbau (EFH, DH, RH)	B-Plan Städtebaulicher Vertrag	Investor / WU Baudezernat	Investor / WU	I-III
	Beseitigung der Gewerbebrachen Nachnutzung Grünfläche	FNP, B-Plan Blockkonzept Beratung	Baudezernat	Privateigentümer Stadt Arbeitsamt (ABM/SAM)	I-III
	Öffentliche Durchwegung	B-Plan Blockkonzept	Baudezernat	Stadt	II-III
	Neuordnung Wohnumfeld	B-Plan Blockkonzept	WU Privateigentümer Baudezernat	KfW-Wohnraum-Modern.programm II Förderprogramm	I-III
	Ergänzung Soziale Infrastruktur	Rahmenplanung	Stadt	EU-Förderung Stadt	I-III
Am Malzmühlenfeld	Abriss und Rückbau	Abrissgenehmigung Baugenehmigung	WU Baudezernat	Stadtumbau Ost	I-III
	Wohnungssanierung	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	WU Baudezernat	Investitionszulage KfW-Wohnraum-Modern.programm II	I-III
	Zwischennutzung Freizeit/ Erholung	Nutzungskonzepte	Stadt Baudezernat Bürger	Stadt Arbeitsamt (ABM/SAM) Sponsoren	I
	Öffentliche Durchwegung	B-Plan Blockkonzept	Baudezernat	Stadt	II-III

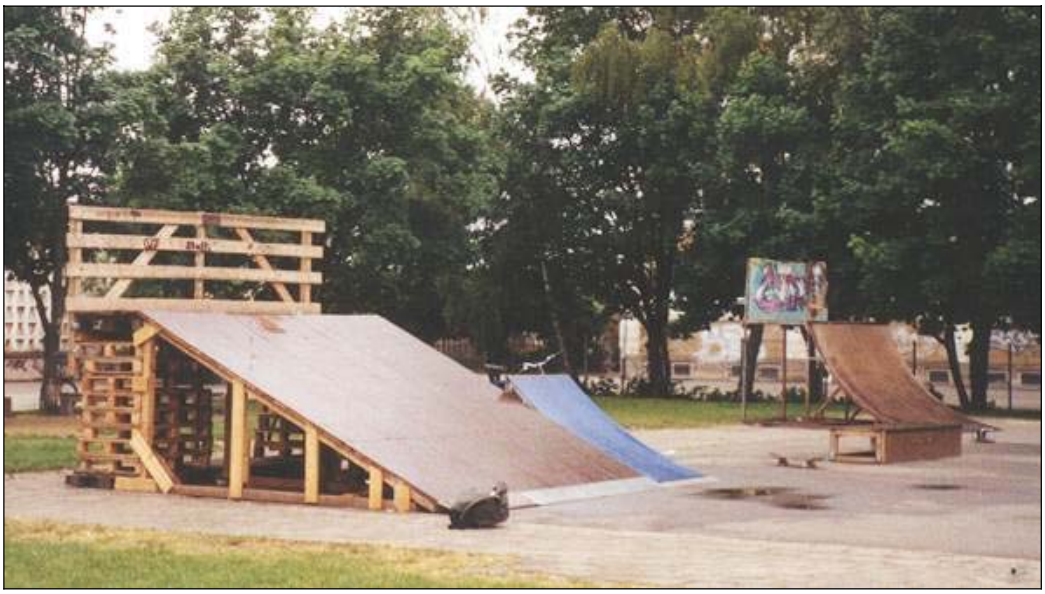
© GEWOS

- 106 -

Quartier Wilhelm-Hellge-Straße

Die Nachnutzung der durch Abriss freiwerdenden Flächen im Bereich Wohnungsbau wurde aus der direkten Umfeldnutzung hergeleitet. Im nördlichen Bereich steht die Nachnutzung als Grünfläche im Zusammenhang mit einem westlich anschließenden großen naturnahen Areal, das zukünftig zur Naherholung genutzt werden könnte. Der Wohnungsabriss könnte hier somit Antrittsflächen für einen zukünftigen Stadtpark ermöglichen. Im nordöstlichen Straßenabschnitt ist ebenfalls eine Grünfläche als Nachnutzung vorgesehen, die als Arrondierungsfläche dem angrenzenden DDR-Geschosswohnungsbau zugeschlagen werden könnte.

Abb. 20 Sport- und Freizeitanlage Wilhelm-Hellge-Straße / Solgraben



Umsetzungsbeispiel: Sport- und Freizeitanlage Wilhelm-Hellge-Straße / Solgraben

Ein konkretes Umsetzungsbeispiel zur Aufwertung des Wohnumfeldes in diesem Quartier ist der Umbau der Sport- und Freizeitanlage Wilhelm-Hellge-Straße/ Solgraben. Der Anstoß für dieses Projekt ging von Jugendlichen aus, die sich mit der Bitte an einen freien Jugendhilfeträger wandten, im Stadtgebiet Schönebeck eine Fläche für jugendtypische Aktivitäten (BMX-Fahren) zur Verfügung zu stellen. Die Jugendlichen sicherten Unterstützung und Eigeninitiative zu. Hinter der Turnhalle in der Wilhelm-Hellge-Straße befand sich eine unge-

nutzte Fläche. Lage und Fläche boten beste Voraussetzungen für die Gestaltung einer großzügigen und ergänzenden Sport- und Freizeitanlage. Vor der Turnhalle befindet sich eine Skateranlage. Bei einem Workshop erarbeiteten acht Jugendliche einen Planungsentwurf, den sie dem Amt für Kinder, Jugend und Senioren vorstellten und der in den Planungen berücksichtig wurde. In die Bauphasekönnen sich die Jugendlichen auf eigenen Wunsch aktiv einbringen.

Quartier Friedrichstraße

Im südlichen Bereich der Friedrichstraße ist der Abriss von zwei ruinösen Altbauten vorgesehen. Die beiden dadurch freiwerdenden Parzellen grenzen direkt an die Grünflächen des Ruth-Lübschütz-Platzes. Im Rahmen der Nachnutzung ist somit eine Erweiterung dieser bereits existierenden Grünfläche auf die beiden Abrissgrundstücke sinnvoll. Die beiden altindustriellen Gewerbebrachen in den Blockinnenbereichen im nordwestlichen Teil der Friedrichstraße beeinträchtigen die Qualität der anliegenden Wohnungen. Als Nachnutzung werden Grünflächen gewählt, um die Attraktivität des Umfeldes zu erhöhen. Eine Bebauung mit gewerblichen Einrichtungen wird als nicht sinnvoll erachtet, da auf der einen Seite Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung entstehen könnten und andererseits das vorhandene Potenzial in andere, städtebaulich bedeutsamere Bereiche gelenkt werden sollte. Durch diese Maßnahme kann bei einer öffentlichen Zugänglichkeit der begrünten Hofbereiche zusätzlich das innerstädtische Grünflächendefizit zum Teil behoben und die Aufenthaltsattraktivität der Friedrichstraße gesteigert werden.

Quartier Valentin-Feldmann-Straße

Im mittleren Bereich des Quartiers Valentin-Feldmann-Straße ist die Beräumung der Gewerbebrachen und eine Nachnutzung für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Erste Interessenbekundungen von Investoren für eine entsprechende Maßnahme existieren bereits. Für den westlichen Teilbereich des Wohngebiets besteht eine recht große Nachfrage. In den neunziger Jahren sind bereits einige Geschosswohnungsneubauten im Quartier entstanden und am westlichen Rand wurden einige Einfamilienhausneubauten im Rahmen von Nachverdichtung errichtet. Die vorgesehene Maßnahme würde eine

positive Entwicklung dieses Gebiets beschleunigen.

Verlagerung von Betrieben

Aufgrund der konfliktträchtigen Lage in dem ansonsten durch Wohnnutzung geprägten Gebiet wird eine langfristige Verlagerung des Baumarktes und des Gewerbebetriebes angestrebt. Besser geeignete Gewerbeflächen stehen in Schönebeck in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Eine Bebauung dieser Fläche mit Einfamilienhäusern wäre sinnvoll.

Senkung der Verkehrsimmissionen

Insbesondere die durch die beiden Unternehmen verursachten Verkehrsimmisionen beeinträchtigen die Wohnqualität der anliegenden Dorotheen- und Magaretenstraße. Kurz- bis mittelfristig wäre eine Einbahnstraßenregelung bzw. Sackgassenregelung zur Entlastung der Magaretenstraße denkbar.

Beräumung der Gewerbebrache

Die Beräumung der bereits außerhalb des Quartiers liegenden einige Hektar großen Gewerbebrache ist im Rahmen einer konsolidierten Entwicklung des Wohnquartiers anzustreben. Eine Nachnutzung dieser Flächen durch neue Gewerbebetriebe ist aufgrund zahlreicher günstiger gelegener Gewerbeflächen in Schönebeck nicht zu erwarten.

Quartier Dr.-Martin-Luther-Straße

Die durch Abriss freiwerdenden Flächen sind ideal für eine Nachnutzung mit Einfamilienhäusern. Durch diese Maßnahme wird eine Stabilisierung der Sozialstruktur durch den Zuzug von Familien und eine kontinuierliche Auslastung der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Neuordnung der Blockinnenbereiche ...

Im östlichen Teil des Quartiers ist eine Neuordnung der Blockinnenbereiche anzustreben. Problematisch ist hier insbesondere die Stellplatzsituation. Durch „wildes Parken“ in den Hofbereichen wird das direkte Wohnumfeld zum Teil stark beeinträchtigt. Die Umnutzung der am westlichen Rand liegenden Gewerbebrache in eine Grünfläche ist zur Verbesserung des Wohnumfeldes wünschenswert und steht im Zusammenhang mit der Entwicklung der beiden angrenzenden zu begrünenden Hofbereiche und deren Umgestaltung in Pocket-Parks.

... öffentliche Durchwegung

In den beiden größten Blöcken des Wohnquartiers ist darüber hinaus eine öffentliche Durchwegung anzustre-

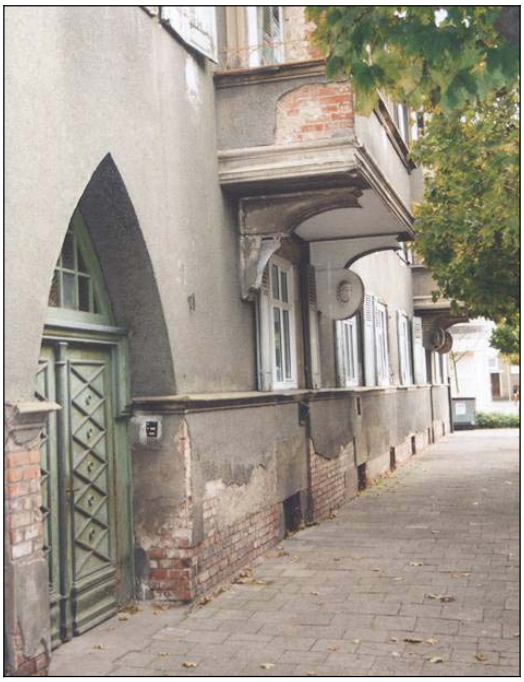
ben, um das Quartier für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu gestalten. Der am nordwestlichen Rand gelegene ehemals gewerbliche Bereich wird gegenwärtig von einem Bildungsträger genutzt. Aufgrund der relativ zentralen Lage, den existierenden Gebäudestrukturen sowie aus Gründen der Nutzungsmischung soll hier eine öffentliche soziale Nutzung langfristig gesichert und weiter entwickelt werden.

Abb. 21 Geplante Vollsanierung Dr.-Martin-Luther-Straße 52/54 (SWB)

Umsetzungsbeispiele: Vollsanierung eines Mehrfamilienhauses

Ein konkretes Umsetzungsbeispiel zur Aufwertung des Wohnungsbestandes in diesem Quartier ist die vorgesehene Vollsanierung des Gebäudes Dr.-Martin-Luther-Straße 52/54 der SWB. Neben einer Erneuerung der Fassade sollen hier eine Querschnittsänderung der Sanitärbereiche durchgeführt sowie nachträglich 12 Balkone angebracht werden.

Abb. 22 Sanierungsvorhaben Körnerstraße 1-7 (GWG)



Modernisierung von Wohngebäuden in der Körnerstraße

Ein weiteres Umsetzungsbeispiel zur Aufwertung des Wohnungsbestandes in diesem Quartier ist die vorgesehene Modernisierungsmaßnahme der Gebäude in der Körnerstraße 1-7 und Goethestraße 15 der GWG. Die Wohnanlage wird nach historischem Vorbild neu saniert. Vorgesehen ist, das Dach neu einzudecken, Haus- und Wohnungstüren zu erneuern und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

Neue Räumlichkeiten für das Kinder- und Jugendbüro Piranha

Das Kinder- und Jugendbüro Piranha kann ab dem Frühjahr 2002 die neuen Räume in einem zuvor leer stehenden stadteigenen Gebäude in der Bahnhofsstraße nutzen. Durch den Umzug konnte die zuvor unbefriedigende Raumsituation (durch Enge bedingte Mischung der Altersklassen, keine Tanzveranstaltungen, nur eine Toilette, etc.) gelöst werden. Aufgrund der erweiterten Möglichkeiten konnte das Angebot verbessert werden.

Am Malzmühlenfeld

Die durch Abriss frei werdendende Fläche an der Erich-Weinert-Straße sollte den südlich angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet werden. Die Errichtung von Grün-

und Spielflächen für eine private Nutzung der Bewohner des Wohnblocks ist hier sinnvoll. In weiten Bereichen des Quartiers besteht angesichts der hohen Bebauungsdichte ein umfangreiches Potenzial für den weiteren Rückbau von Wohneinheiten. Aufgrund des hohen Sanierungsstandes in diesem Quartier wird die Mehrzahl der zusätzlichen Rückbaumaßnahmen wohl erst langfristig realisiert.

Öffentliche Zwischennutzung

Die große Freifläche im Bereich Friedrichstraße/Am Stadtfeld sollte wegen ihrer derzeitigen Barrierewirkung für eine kostengünstige, öffentliche Zwischennutzung aufbereitet werden. Vorstellbar sind hier temporäre Spiel- und Sportflächen, Ausstellungsflächen, Marktflächen, etc.. Diese Fläche ist eine der letzten großen zusammenhängenden innerstädtisch gelegenen Areale mit einer außerordentlich hohen Lagegunst. Eine endgültige Entwicklung sollte hier erst langfristig erfolgen, wenn durch eine erfolgte Marktkonsolidierung deutliche Hinweise auf weiterführende Anforderungen des Wohnungsmarktes erkennbar sind. Außerdem stünde damit auch in Zukunft noch ein innerstädtisches Flächenpotenzial zur Verwirklichung heute noch nicht absehbarer Nutzungen zur Verfügung.

Abb. 23 Ist-Stand und Planung Otto-Kohle-Straße 24 (SWB)

Umsetzungsbeispiele: Erneuerung ei-

Ein Umsetzungsbeispiel zur Verbesserung des Wohnungsangebotes in diesem Quartier ist die geplante Erneuerung des Wendebaus Otto-Kohle-Straße 24 der

nes Wendebaus

SWB. Neben einer Wärmefassade sollen hier die Balkone erneuert sowie ein Personenaufzug nachträglich angebaut werden.

Abb. 24 Geplanter Umbau Heinrich-Rau-Straße 27-34 (WBG)

Umbau des Wohngebäudes Heinrich-Rau-Straße 27-34

Ein weiteres Umsetzungsbeispiel zur Verbesserung des Wohnungsangebotes in diesem Quartier ist der geplante Umbau des Wohngebäudes Heinrich-Rau-Straße (Baujahr 1967) der WBG (s. Plan). Die heute triste Hofansicht soll aufgewertet werden. Eingangsseitig sollen außenliegende Aufzüge an jedem Hauseingang angeordnet werden. Rückseitig soll die Attraktivität des Wohngebäudes durch die Anordnung von Vorstellbalkonen erhöht werden.

Innerhalb des Gebäudes sollen die Wohnungsgrundrisse geändert werden. So soll durch Zusammenlegung von zwei benachbarten Zwei- und Dreizimmerwohnungen eine große Vierzimmerwohnung geschaffen werden. Neben einem großen Wohnzimmer wird eine Wohnküche, ein größeres Bad und ein zusätzliches Gäste-WC für die zukünftigen Mieter angeboten.

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 26 Adressbezogene Übersicht der abgestimmten Bestände für Rückbau und Abriss Schönebeck-Mitte/2

	Abriss WE	Rückbau WE	Wohn-fläche	Zeitfolge
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis 1948				
Berthold-Brecht-Straße 1-9		1	50	I
Berthold-Brecht-Straße 1-9	24		840	II
Dr. Martin-Luther-Straße 29-43		5	240	I
Dr. Martin-Luther-Straße 45-65		8	320	I
Friedrichstraße 2		4	400	I
Friedrichstraße 64a	3		260	I
Friedrichstraße 65	6		360	I
Helenestraße 1, 3, 5, 7		12	600	II
Johannes-R-Becher Straße 6		5	230	I
Johannes-R-Becher Straße 10-18	25		860	II
Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5	15		540	III
Karl-Liebknecht-Straße 2, 4, 6, 8	20		720	III
Karl-Liebknecht-Straße 7, 9, 11	15		540	III
Karl-Liebknecht-Straße 7-11		1	50	I
Karl-Liebknecht-Straße 10, 12, 14, 16	19		720	III
Karl-Liebknecht-Straße 10-16		1	50	I
Karl-Liebknecht-Straße 13, 15, 17	15		540	III
Karl-Liebknecht-Straße 18, 20, 22, 24	20		720	III
Körnerstraße 1a		1	50	I
Körnerstraße 8		1	50	I
Krausestraße 18-28		6	300	I
Krausestraße 21-33		6	300	I
Lessingstraße 26-32		2	100	I
Lessingstraße 26, 28, 30		10	420	II
Lessingstraße 27, 29, 31	13		520	II
Lessingstraße 34		1	50	I
Lessingstraße 36		1	50	I
Lessingstraße 32, 34, 36		10	420	II
Lessingstraße 33, 35, 37	15		520	III
Lessingstraße 39		1	50	I
Lessingstraße 41		1	50	I

...

	Abriss WE	Rückbau WE	Wohn-fläche	Zeitfolge
Lessingstraße 43		1	50	I
Lessingstraße 39, 41, 43	12		520	III
Lessingstraße 45, 47, 49		9	390	III
Lessingstraße 51-61		3	80	I
Rosa-Luxemburg-Straße 1-33		20	820	II
Rosa-Luxemburg-Straße 1-33		20	820	III
Schillerstraße 7		1	70	I
Welsleber Straße 22-24		1	40	I
Wilhelm-Hellge-Straße 93-97	21		995	I
Wilhelm-Hellge-Straße 253-257	20		990	II
Wilhelm-Hellge-Straße 260-262	14		650	II
DDR - Wohnungsbau traditionelle Bauweise				
Wilhelm-Hellge-Straße 289-297		5	190	I
Wilhelm-Hellge-Straße 299-305	64		2010	I
Wilhelm-Hellge-Straße 335-359		3	100	I
DDR - Wohnungsbau industrielle Bauweise				
Erich-Weinert-Straße 32-39	100		4.850	III
Heinrich-Rau-Straße 27-34		36	2.100	I
Johannes-R.-Becher-Straße 64-76		28	1.700	II
				© GEWOS

Zentraler Beitrag zur Erreichung gesamtstädtischer Ziele

Die Umsetzung der Maßnahmen des Stadtteilkonzeptes Schönebeck-Mitte/2 wird einen zentralen Beitrag zur Erreichung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele leisten. Entscheidend ist jedoch, dass alle vorgesehenen Maßnahmen - auch in den anderen Umstrukturierungsgebieten mit vorrangiger Priorität - weiter geführt werden.

Marktbereinigung durch Wohnraumverminderung

Mit der Verminderung von gut 600 Wohnungen bis 2010 wird ein wesentlicher Schritt zur Bereinigung des Wohnungsmarktes unternommen, so dass im Zusammenspiel mit weiteren vorgesehenen Wohnraumreduzierungen sowie zeitgleich umfassenden Sanierungsmaßnahmen insbesondere in den Altbaubereichen eine Erholung der Wohnungswirtschaft erkennbar sein wird. Allerdings

werden noch weitere Bestände zurückgebaut werden müssen, da das Wohnungsangebot den Bedarf noch bei weitem übersteigt.

Profilierung des Wohnstandortes

Schönebeck-Mitte/2 wird seine Bedeutung innerhalb der Stadt Schönebeck als Wohnstandort mit vielfältigem Wohnungsangebot für unterschiedlichste Zielgruppen innenstadtnah zwischen den beiden historisch bedeutvollen Altstadtbereichen Altstadt und Bad Salzelmen profilieren.

Erheblicher Kostenaufwand für Wohnungswirtschaft und Kommune

Die Umsetzung der Maßnahmen bedeutet sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für die Stadt Schönebeck mittel- bis langfristig einen erheblichen Kostenaufwand. Rückflüsse werden erst sehr langfristig durch teilweise mögliche Neubebauung auf innerstädtischen Gewerbebrachen auftreten.

7.4.2 Erweiterte Altstadt Schönebeck

Eher jüngere Bevölkerung

Der Vergleich der Altersstruktur im Gebiet Erweiterte Altstadt mit der Gesamtstadt zeigt, dass die Altersgruppe ab 46 Jahren (mit Ausnahme des GebietesGeschwister-Scholl-Straße) im Vergleich zur Gesamtstadt eher unterrepräsentiert ist. Demgegenüber ist die Altersgruppe bis 35 Jahre überdurchschnittlich vertreten.

Nachfrage-verschiebung

Die Auswertung der innerstädtischen Wanderungen weist auf Gewinne infolge der innerstädtischen Wanderungen hin. Besonders die Quartiere Altstadt und Streckenweg weisen Wanderungsgewinne auf, während sich das Quartier Geschwister-Scholl-Straße in den letzten Jahren uneinheitlich zeigte, im Jahr 2000 jedoch eine positive Tendenz aufwies.

Anstieg der Einwohnerzahl um 2,8 % bis 2010

Auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Auswertung der innerstädtischen Wanderungen lässt sich die zukünftige Wohnungsnachfrage für das Gebiet „Erweiterte Altstadt Schönebeck“ abschätzen. Die Wohnungsnachfrage wird bis 2010 zunehmen. Eine entsprechende Sanierungstätigkeit vorausgesetzt steigt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Einwohner voraussichtlich um etwa 2,8 % auf 4.100 Personen, die der Haushalte um 5,8 % (110 Haushalte) auf 2.020. Dadurch steigt der Wohnungsbedarf auf ca. 2.150 Wohnungen.

Tabelle 27 Nachfrageentwicklung Erweiterte Altstadt Schönebeck

	2000	2010
Einwohner*	3.989	4.100
Haushalte*	1.910	2.020

* Wohnungsmarktrelevante Einwohner/Haushalte

© GEWOS

Leerstand geht auf 19 % zurück

Eine nachfragegerechte Sanierungstätigkeit vorausgesetzt wird der Leerstand bis 2010 von derzeit 22 % (590

Wohnungen) auf ca. 19,4 % (520 Wohnungen) zurück gehen. Dabei sind strategische Abrissmaßnahmen noch nicht berücksichtigt.

Diskussion um Schulstandort

Aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen wird derzeit die Zusammenlegung der Sekundarschulen Käthe Kollwitz (Altstadt) und Elbenau an einem der beiden Standorte diskutiert.

Technische Infrastruktur

Deutliche Verbrauchs-rückgänge

In der Altstadt sind Verbrauchsrückgänge bei den technischen Medien feststellbar. Anpassungsmaßnahmen sind derzeit jedoch nicht erforderlich. Auch in Zukunft rechnen die Stadtwerke bei allen Medien mit weiteren Rückgängen - jedoch in geringerem Umfang.

Tabelle 28 Verbrauchsrückgänge der Medien Erweiterte Altstadt Schönebeck

Zeitraum	Wasser / Abwasser	Fernwärme	Strom
1997 bis 2002	12 %	14 %	11 %
Einschätzung für 2002 bis 2007	10 %	10 %	10 %

© GEWOS

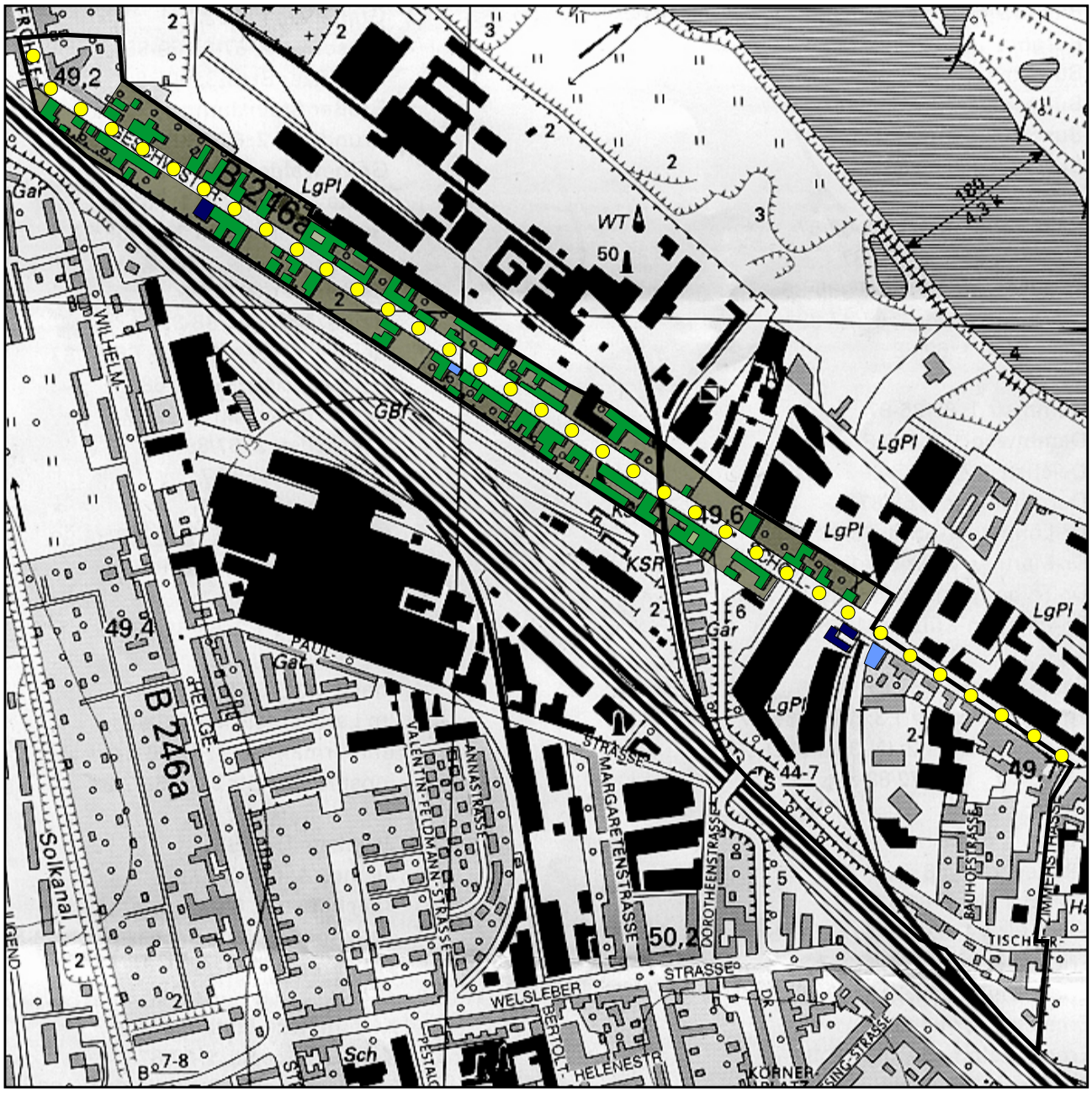
Sanierungsbe-darf aufgrund Bauzustand

Aufgrund des Baualters und Zustandes der Leitungen wird von Seiten der Stadtwerke in der Altstadt für die Leitungssysteme ein Sanierungsbedarf von etwa 55 % (Wasser/Abwasser) und 10 % bei der Fernwärme gesehen.

Teilweise Rück-bau von Hausan-schlüssen

Da bauliche Rückbaumaßnahmen in den Wohnungsbeständen nur in geringem Umfang vorgesehenen sind, werden voraussichtlich keine aufwändigen Anpassungsmaßnahmen für die Versorgungssysteme erforderlich. Im Wesentlichen geht es um den Rückbau von Hausanschlüssen.

Karte 13 Stadtteilkonzept Erweiterte Altstadt Schönebeck: Geschwister-Scholl-Straße



Erläuterungen

- Abriss Phase I (bis 2003)
- Abriss Phase II (bis 2005)
- Potenzial für Abriss
- Nachnutzung Gewerbe
- Umgestaltung (Straßenraum)
- Quartiersgrenze

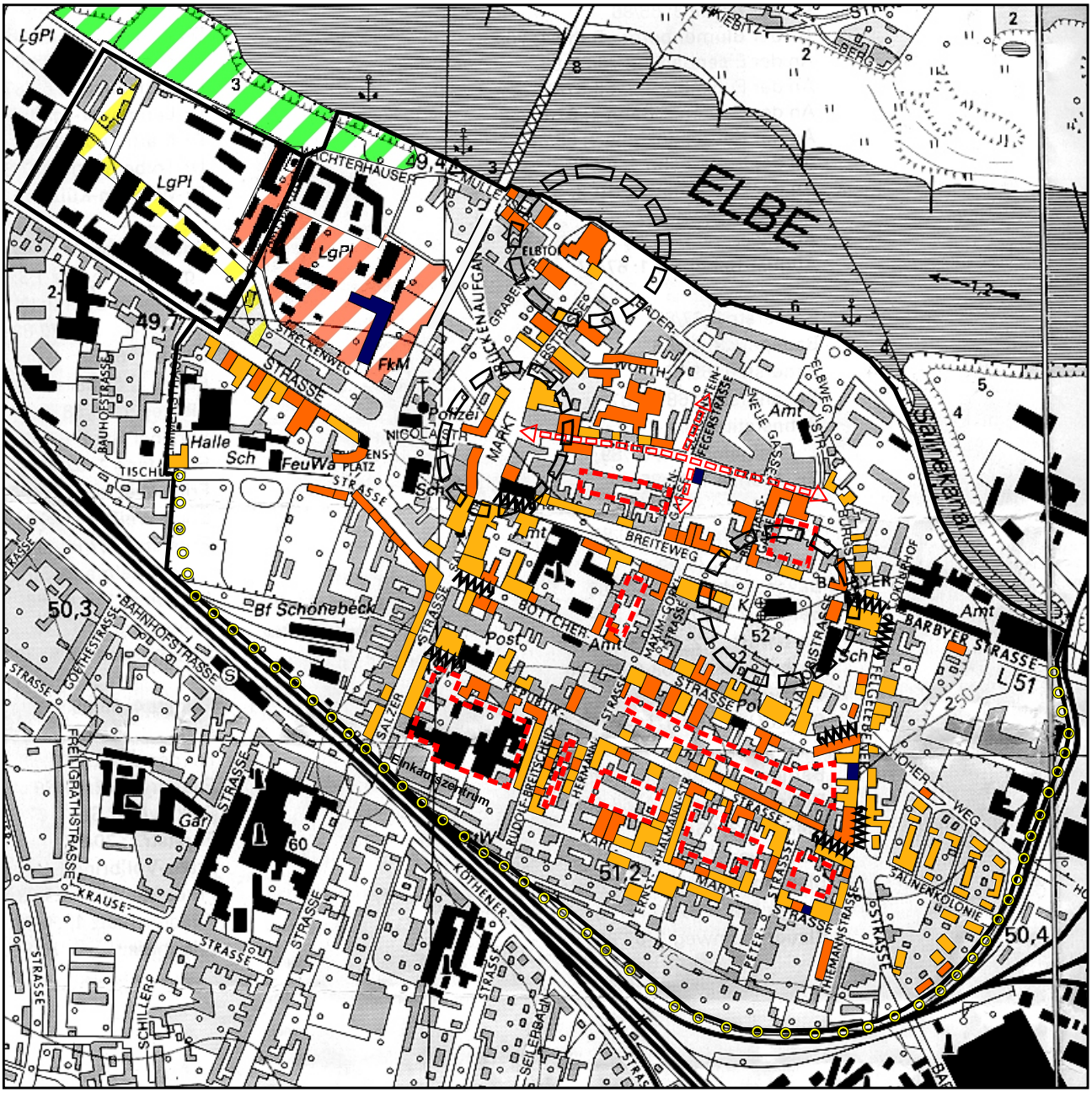
Abriss/Rückbau (abgestimmt):	20 WE
Potenzial für Abriss:	180 WE

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002

© GEWOS 2002

Karte 14 Stadtteilkonzept Erweiterte Altstadt Schönebeck: Neubaubebiet Streckenweg und Altstadt



Erläuterungen

- Abriss Phase I (bis 2003)
- Umfassende Sanierung
- Ergänzende Sanierung
- Potenzial für EFH, DH und RH
- Entsiegelung/Grünzug
- Städtebauliche Aufwertung
- Neuordnung Blockinnenbereich
- Baulückenschließung
- Reduzierung Verkehrsimmisionen

Abriss/Rückbau (abgestimmt):	90 WE
Umfassende Sanierung:	250 WE
Ergänzende Sanierung:	900 WE

- Geplante Umgehungsstraße
- Prioritäre Sanierung städtebaulich wertvoller Ensemble
- Quartiersgrenze

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 10.000 des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Stand: Juni 2002

© GEWOS 2002

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle. 29 S. 1

Tabelle 29 Maßnahmenübersicht Erweiterte Altstadt Schönebeck

Bereich	Maßnahmen	Instrumente	Träger	Finanzierung	Phase
Geschwister-Scholl-Straße	Abriss bzw. Umnutzung	Abrissgenehmigung Nutzungsänderung	WU Privateigentümer Baudezernat	Grundstücksverkauf Stadtumbau Ost	I-III
	Nachnutzung Gewerbe	Nutzungskonzept Objekt- und Ausführungsplanung	WU Privateigentümer Baudezernat	Investoren WU	I-III
	Straßenumbau	Bundesverkehrswegeplan Ausführungsplanung	Bund Baudezernat	Bund	I-III
Altstadt und Streckenweg	Abriss	Abrissgenehmigung	WU Baudezernat	Stadtumbau Ost WU	I
	Wohnungssanierung	Sanierungsgebiet Erhaltungssatzung Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	WU Privateigentümer Baudezernat Sanierungsträger	Investitionszulage KfW-Wohnraum-Modern.programm II Förderprogramm: „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ Stadtumbau Ost	I-III
	Neuordnung Blockinnenbereiche	Sanierungsplan Blockkonzepte	WU Privateigentümer Baudezernat Sanierungsträger	Städtebaufördermittel KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II	I-III

....

- 121 -

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 29 S. 2

Bereich	Maßnahmen	Instrumente	Träger	Finanzierung	Phase
Altstadt und Streckenweg	Neubau von Einfamilienhäusern	B-Plan Städtebaulicher Vertrag	Baudezernat Investor	Investor Privathaushalte	II-III
	Entsiegelung Grünzug	B-Plan Städtebaulicher Vertrag	Baudezernat Investor	Investor Ausgleichsmaßnahmen Arbeitsamt (ABM/SAM)	I-II
	Städtebauliche Aufwertung Straßenraum/Gewerbebrache	Ausführungsplanung	Stadt	Stadt	I-III
	Baulückenschließung	Objektplanung	Baudezernat Investor	Investor	I-III
	Neubau Umgehungsstraße	B-Plan Ausführungsplanung	Baudezernat	Investor Stadt	I-III
	Reduzierung Verkehrsimmissionen evtl. Straßenumbau	B-Plan Verkehrskonzept Ausführungsplanung	Baudezernat	Städtebaufördermittel	I-III

© GEWOS

- 122 -

Erläuterungen der Maßnahmen Erweiterte Altstadt Schönebeck

Geschwister-Scholl-Straße

Die Maßnahmen im Quartier Geschwister-Scholl-Straße orientieren sich an dem für diesen Bereich verabschiedeten Bebauungsplan, dessen Rahmenbedingungen sich seit der Festsetzung nicht geändert haben.

Quartiere Altstadt und Neubaugebiet Streckenweg

Grundsätzliche Zielstellung für die Altstadt ist der Erhalt und die weitere Sanierung der Bausubstanz. Gebäudeabrisse sind nur vereinzelt bei Gebäuden mit einer nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz vorgesehen. Die zügige Schließung der entstehenden Baulücken mit Wohn- und Bürogebäuden ist in diesen Bereichen anzustreben. Weitere Abrisse sollen nur im Übergangsbereich zum Quartier Streckenweg erfolgen.

Eine Neuordnung der Blockinnenbereiche der Altstadt soll insbesondere dort stattfinden, wo heute noch eine massive Überbauung mit Nebengebäuden existiert, um hier eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen. Das gleiche Ziel wird mit der Reduzierung der Verkehrsimmissionen an den zentralen Verkehrsachsen der Altstadt verfolgt. Geschwindigkeitsbegrenzungen und Einbahnstraßenregelungen bis zu Maßnahmen im Bereich Straßenumbau sind hier denkbar und würden die Wohnqualität an diesen Straßen stark erhöhen. Sollte die geplante Altstadtumgehungsstraße vollständig realisiert und somit der größte Teil des Schwerlastverkehrs aus der Altstadt zukünftig herausgehalten werden, könnten entsprechende Maßnahmen voraussichtlich entfallen.

Drei Areale in der Altstadt sollten aufgrund ihrer außerordentlich hohen städtebaulichen Qualitäten und historischen Bedeutung vorrangig saniert werden.

Insbesondere der stadtbildprägende Bereich um die Elbfurt ist derzeit aufgrund des desolaten Bauzustands stark gefährdet. Für einen Teil des Gebäudeensembles liegt bereits ein Abrissantrag vor. Darüber hinaus ist es wahrscheinlich, dass in der angrenzenden Grabenstraße ein Teil des Wohnungsneubaus (ca. 30 WE) aus der Mitte der neunziger Jahre aufgrund von eklatanten Bau-

schäden abgerissen werden muss, so dass hier Handlungsbedarf hinsichtlich einer Neubebauung der freiwerdenden Flächen entsteht.

Im nördlichen Teil im Bereich der Steinstraße wurde mit der Revitalisierung der Altstadt durch Wohnungsneubau bereits in den neunziger Jahren begonnen. Dieser Bereich konnte jedoch noch nicht vollständig entwickelt werden, da die Nachfrage nach weiteren Geschosswohnungen stark zurückgegangen ist. Um dieses Gebiet mit seinen zahlreichen Baulücken fertig zu stellen, sollten die vorhanden Baupotenziale auch für Angebote im Bereich Dienstleistungen und Sonderwohnformen genutzt werden.

Zwischen dem Neubaugebiet Streckenweg und der Altstadt existiert in Elbnähe eine Gewerbebrache. Dieses Areal war ursprünglich für Geschosswohnungsneubau vorgesehen, der jedoch nur rudimentär realisiert wurde. Dieses innerstädtisch gelegene, durch die Elbnähe auch landschaftlich hochwertige Areal sollte für eine verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern umgeplant werden. Durch diese Maßnahmen würde auch die derzeit noch sehr isoliert liegende Einfamilienhaussiedlung Streckenweg an die Altstadt angebunden. Die direkt an der Elbe gelegenen, versiegelten Flächen sollten zu einem Grünzug umgestaltet werden, der das Einfamilienhausgebiet wie auch die gesamte Altstadt aufwertet. Der Straßenraum Streckenweg sowie die westlich angrenzenden Gewerbebrachen sollten umgestaltet werden, um die städtebaulichen Defizite durch die angrenzende Gewerbenutzung abzumildern.

Tabelle 30 Adressbezogene Übersicht der abgestimmten Bestände für Rückbau und Abriss Erweiterte Altstadt Schönebeck

	Abriss WE	Rückbau WE	Wohn-fläche	Zeitfolge
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis 1948				
Broihansgasse 7-8	8		520	I
Felgeleber Straße 5	4		150	I
Geschwister-Scholl-Straße 30	6		320	II
Geschwister-Scholl-Straße 31	4		320	I
Geschwister-Scholl-Straße 58	2		120	II
Geschwister-Scholl-Straße 58 b		2	100	I
Geschwister-Scholl-Straße 80	6		240	I
Karl-Marx-Straße 1	6		260	I
Steinstraße 27	14		1.000	I
Streckenweg 3a		8	430	I
Streckenweg 4	9		700	I
Streckenweg 6a	4		260	I
DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise				
Streckenweg 2	37		2.800	I

© GEWOS

7.4.3 Straße der Jugend

Rückbau und Aufwertung

Das Wohngebiet Straße der Jugend ist in den achtziger Jahren am nordwestlichen Stadtrand als Plattenbaustandort entstanden. Hier wohnen mit 2.870 Einwohnern etwa 8 % der Schönebecker Bevölkerung. Aufgrund des in Teilbereichen außerordentlich hohen Leerstands und der negativen Entwicklungsperspektiven besteht dringender Handlungsbedarf. Vorgesehen sind Rückbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers.

Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren

Die Bevölkerung ist im Gebiet Straße der Jugend - wie in Gesamt-Schönebeck (6,2 %) - im Zeitraum von 1995 bis 2000 ebenfalls zurückgegangen. Im Vergleich zur gesamtstädtischen Bevölkerung zeigt sich ein hoher Anteil der Altersgruppen unter 25 Jahren, insbesondere ein hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 17 Jahren, während ältere Bewohner unterdurchschnittlich vertreten sind.

Hoher Anteil Sozialhilfeempfänger

Der Anteil der Haushalte, die Sozialhilfe beziehen, liegt mit 13,5 % über allen anderen Teilgebieten und deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4,8 %. Damit weist das Gebiet Anzeichen einer sozialen Entmischung auf. Verbunden mit der peripheren Lage, den funktionalen und städtebaulichen Mängeln sowie der zunehmenden Segregation verfügt das Gebiet über ein sehr negatives Image. In den letzten Jahren war das Wohngebiet von massiven Wegzugstendenzen geprägt, die weiter anhalten. Der Leerstand hat sich gegenüber 1995 mehr als verdreifacht und liegt bei 26 %. Damit stehen rund 450 Wohnungen leer - Tendenz steigend.

Rückgang der Haushaltszahl um 59 % bis 2010

Auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Auswertung der innerstädtischen Wanderungen lässt sich die zukünftige Wohnungsnachfrage für die Straße der Jugend abschätzen. Im Gebiet Straße der Jugend zeichnet sich ein dramatischer Einwohnerverlust von 61 % bis 2010 ab. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte sinkt um 59 %, so dass der Wohnungsbedarf sich auf 520 Wohnungen reduziert. Dabei ist absehbar, dass die Zu- und Fortzüge auch weiterhin

sozial selektiv erfolgen, so dass sich der Anteil sozial schwacher Haushalte im Gebiet weiter erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von 2,3 auf 2,2 Personen.

Tabelle 31 Nachfrageentwicklung Straße der Jugend

	2000	2010
Einwohner*	2.807	1.101
Haushalte*	1.188	484

* Wohnungsmarktrelevante Einwohner/Haushalte

© GEWOS

Die Wohnungen gehören zu 93 % den großen Schönebecker Wohnungsunternehmen (SWB, WBG). Von den insgesamt 1.710 Wohnungen im Gebiet sind 91 % gar nicht oder nur teilsaniert. Drei Blöcke mit insgesamt 114 Wohnungen wurden an einen privaten Investor verkauft und aufwändig saniert.

1.190 leere Wohnungen in 2010

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes sind ohne gezielte Maßnahmen keine wesentlichen Veränderungen absehbar. Daher steigt infolge der sinkenden Wohnungsnachfrage der Leerstand bis 2010 auf rund 1.190 Wohnungen, das entspricht einer Leerstandsquote von rund 70 %.

Schließung der Grundschule

Die Straße der Jugend ist gut mit Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ausgestattet. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs ist das Angebot behutsam veränderten Bedarfslagen anzupassen. In der Straße der Jugend gibt es die Grund- und Sekundarschule Maxim Gorki. Aufgrund der zurückgehenden Schülerzahlen sieht die Schulentwicklungsplanung die Schließung der Grundschule zum Schuljahr 2003/04 vor. Die Sekundarschule hat zumindest für den Planungszeitraum bis 2005/06 Bestand.

Kapazitätsreduzierung bei Kita

Die Kindertagesstätte im Gebiet verfügt über insgesamt 130 Kindergarten-, Krippen- und Hortplätzen. Im Rahmen der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen wird hier in den nächsten Jahren eine Kapazitätsreduzierung vorgenommen.

Jugendeinrichtungen

Darüber hinaus gibt es im Stadtteil den kommunalen Jugendclub Young Generation und ein Aussiedler- und Jugendzentrum der Caritas.

ÖPNV-Anbindung

Das Quartier Straße der Jugend ist durch die Stadtbuslinie D angebunden, die werktags mindestens im Stundenrhythmus verkehrt. Eine Anpassung erfolgt in Abhängigkeit der weiteren Bevölkerungsentwicklung.

Technische Infrastruktur

In der Straße der Jugend sind aufgrund der Bevölkerungsrückgänge auch Verbrauchsrückgänge bei den technischen Medien (Wasser, Fernwärme, Strom) feststellbar. Aufgrund der Bevölkerungsprognose ist bei allen Medien mit weiteren Rückgängen zu rechnen - jedoch in geringerem Umfang.

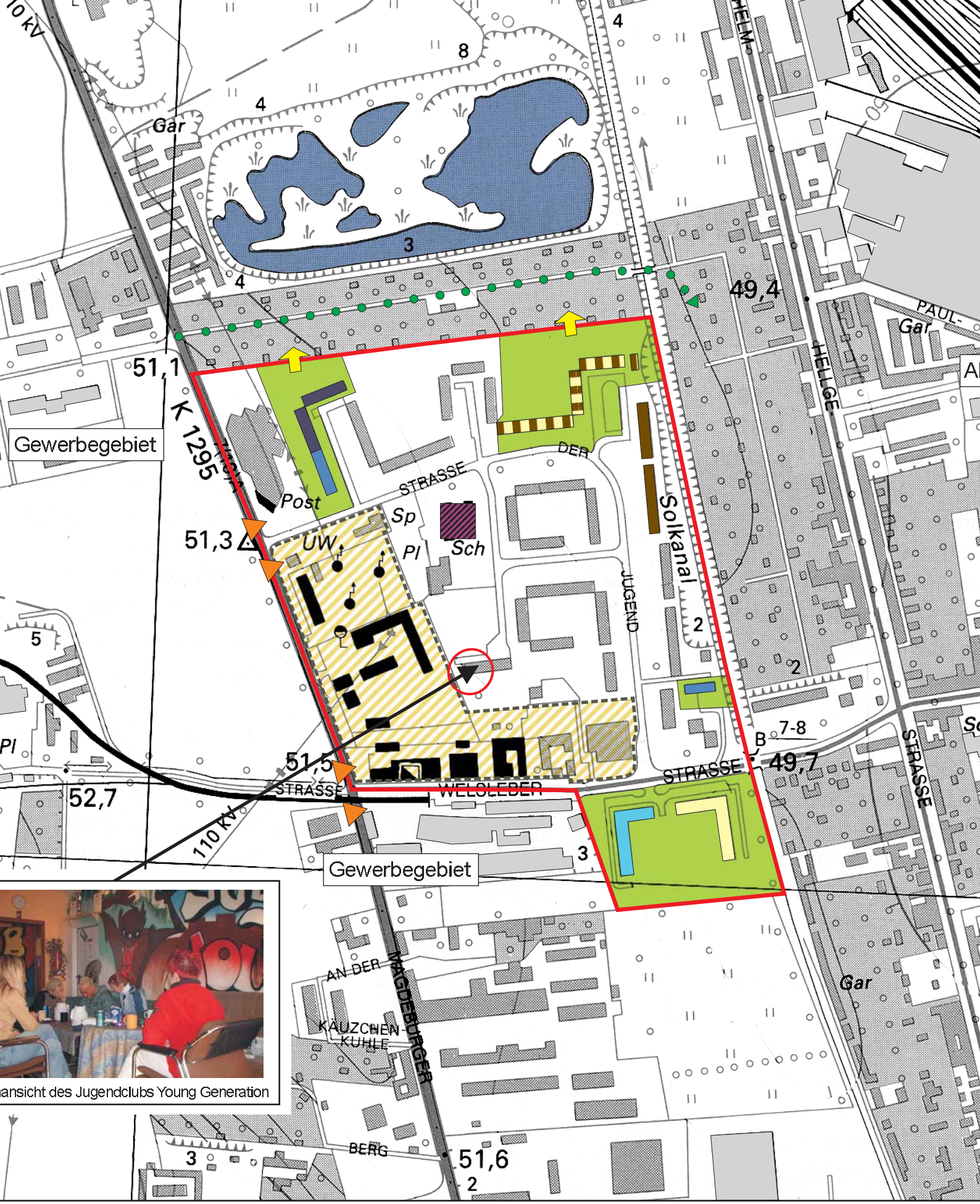
Tabelle 32 Verbrauchsrückgänge der Medien Straße der Jugend			
Zeitraum	**Wasser / Abwasser**	**Fernwärme**	**Strom**
1997 bis 2002	28 %	25 %	20 %
Einschätzung für 2002 bis 2007	10 %	10 %	10 %
			© GEWOS

Teilweise Rückbau von Anschlüssen und Umverlegung von Leitungen

Durch den vorgesehenen Rückbau von Wohnungen sind voraussichtlich keine aufwändigen Anpassungsmaßnahmen für die Versorgungssysteme erforderlich. Im Wesentlichen geht es um den Rückbau von Hausanschlüssen sowie teilweise um die Verlegung von Hauptleitungen für die Versorgung von Anschlussgebäuden.

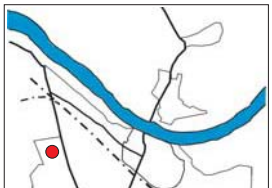
Kostenermittlung für die Straße der Jugend

Die Stadtwerke Schönebeck sind in die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes eingebunden. Beispielhaft wurden für den Rückbau der Gebäude Straße der Jugend 73 bis 84 die Kosten für die erforderlichen Strukturanpassungen der technischen Medien berechnet. Sie belaufen sich auf ca. 155 € je rückgebauter Wohneinheit. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 56 m² entspricht dies einem Kostenaufwand von 2,76 €/m² rückgebauter Wohnfläche.



ansicht des Jugendclubs Young Generation

ase I (bis 2003)
ase II (bis 2005)
ase III (ab 2006)
l für Abriss



Abriss/Rückbau (abgestimm
Potenzial für Abriss:

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 33 S. 1

Tabelle 33 Maßnahmenübersicht Straße der Jugend

Bereich	Maßnahmen	Instrumente	Träger	Finanzierung	Phase
Straße der Jugend	Abriss und Rückbau	Abrissgenehmigung Baugenehmigung	WU Baudezernat	Stadtumbau Ost	I-III
	Nachnutzung Grünfläche	F-Plan B-Plan Nutzungskonzept	WU Baudezernat Bewohner	WU Ausgleichsmaßnahmen Arbeitsamt (ABM/SAM)	III
	Neuordnung Gewerbe	B-Plan Rahmenplan Beratung	Baudezernat Wirtschafts-förderung Unternehmen	Privateigentümer	
	Öffentliche Durchwegung	B-Plan	WU Baudezernat	Stadt	II-III

© GEWOS

- 131 -

Erläuterungen der Maßnahmen im Gebiet Straße der Jugend

Abriss und Rückbau von 471 Wohnungen

Im Gebiet Straße der Jugend ist die Verminderung des Wohnungsangebotes durch Abriss und Teilrückbau von zunächst 471 Wohnungen mit 25.650 m² Wohnfläche vorgesehen, die im Konsens der relevanten Akteure festgelegt wurden. Darüber hinaus besteht ein längerfristiges Abrisspotenzial von 170 Wohnungen, welches nach ersten Erfahrungen mit dem Stadtumbau konkretisiert werden soll.

Nachnutzung als Grünflächen

Grundsätzlich ist die Nachnutzung der durch Abriss freiwerdenden Wohnungsbauflächen mit Grünflächen sinnvoll. Im Norden könnten die freiwerdenden Flächen einer intensiven Nutzung zugeführt werden, die insbesondere auf die Bedürfnisse der im Quartier zahlreich ansässigen Kinder- und Jugendlichen eingeht und das Freizeitangebot in der Plattenbausiedlung ergänzt. Zusätzlich ist hier eine öffentliche Durchwegung sicherzustellen, um einen direkten Anschluss an die angrenzenden Kleingärten und die sich daran anschließende Grünbrache, die zu Naherholungszwecken genutzt werden könnte, herzustellen. Für die relativ isoliert liegenden freiwerdenden Flächen im Süden der Großsiedlung an der Welsleber Straße bietet sich aufgrund ihrer Lage und des Umfeldes eine extensive Grünflächennutzung an.

Städtebabuliche Aufwertung des Gewerbegebietes

In den westlichen Randbereichen des Quartiers ist eine städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebietes notwendig. Die Bereiche, die direkt an die Wohnnutzung grenzen, zeichnen sich durch eine diffuse Raumwirkung und ein negatives Erscheinungsbild aus. Insbesondere die städtebauliche Situation nördlich der ehemaligen Kaufhalle am südlichen Eingangsbereich der Siedlung sowie das Erscheinungsbild des Umspannwerkes an der westlichen Zufahrt zum Quartier, beeinträchtigen die Großsiedlung. Eine Aufwertung des gesamten angrenzenden Gewerbegebietes entlang der Welsleber Straße und der Magdeburger Straße wäre jedoch wünschenswert, um insgesamt eine positivere Außenwirkung der Plattenbausiedlung zu erzeugen.

Verbesserung der Wohnqualität und des Image

Insgesamt zielen die Maßnahmen neben der Verminderung des Wohnungsangebotes auf eine Verbesserung der Freiflächensituation in dem Wohngebiet und die bessere Anbindung an die umliegenden Naherholungsflächen. Zudem wird eine Imageaufwertung durch die Neuordnung der Gewerbeflächen angestrebt.

Umbauprojekt mit Jugendlichen

In der Straße der Jugend konnte bereits 1995 ein Projekt mit modellhaftem Charakter für den Stadtumbau realisiert werden. In den Räumen einer kommunalen Kindereinrichtung, in der infolge der gesunkenen Geburtenraten eine Funktionseinheit leer gezogen worden war, wurde mit Beteiligung von Jugendlichen und unter Einbindung einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme ein Jugendclub eingerichtet. Bei den erforderlichen Umbauarbeiten wurden schwer vermittelbare Jugendliche, die überwiegend im Gebiet wohnen, zu Bauhelfern ausgebildet. Von den 17 Jugendlichen, die ihren Job angetreten hatten, schlossen 14 ihre Ausbildung zum Bauhelfer erfolgreich ab. Das Projekt wurde über Zuschüsse vom Landkreis, über das Arbeitsamt und durch die Stadtverwaltung Schönebeck finanziert.

Tabelle 34 Adressbezogene Übersicht der abgestimmten Bestände für Rückbau und Abriss im Gebiet Straße der Jugend

	Abriss WE	Rückbau WE	Wohnfläche	Zeitfolge
DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise				
Straße der Jugend 11-13	36		2.100	II
Straße der Jugend 24-28		45	2.700	III
Straße der Jugend 29-33		45	2.700	III
Straße der Jugend 34-48		106	4.600	II
Straße der Jugend 73-80	96		5.400	I
Straße der Jugend 81-84	48		2.700	II
Welsleber Straße 39-40	29		1.350	III
Welsleber Straße 41-45	66		4.100	III

© GEWOS

Beitrag zum Erreichen gesamtstädtischer Ziele

Die Umsetzung der Maßnahmen des Stadtteilkonzeptes Straße der Jugend werden einen zentralen Beitrag zur Zielerreichung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele leisten. Mit dem Rückbau von 470 Wohnungen bis 2010 wird ein wesentlicher Schritt zur Bereinigung des Wohnungsmarktes unternommen, so dass die Wohnungsunternehmen von den hohen Leerstandskosten entlastet werden. Allerdings müssen mittel- bis langfristig noch weitere Bestände zurückgebaut werden, da das Wohnungsangebot in Schönebeck insgesamt und besonders in der Straße der Jugend den Bedarf noch bei weitem übersteigt.

Straße der Jugend bleibt Wohnstandort

Die Straße der Jugend wird weiterhin eine Bedeutung als Wohnstandort haben und durch die Auflockerung der Bebauung verbunden mit einer Aufwertung der Eingangssituation zum Quartier eine Aufwertung erfahren.

Erheblicher Kostenaufwand für Wohnungswirtschaft und Kommune

Die Umsetzung der Maßnahmen bedeutet insbesondere für die Wohnungswirtschaft mittel- bis langfristig einen erheblichen Kostenaufwand. Auch auf die Stadt Schönebeck kommen für die Aufwertung der Eingangssituation und der Neuordnung des Gewerbebereiches weitere Kosten zu.

8 Kosten und Rahmenbedingungen der Finanzierung

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse wird nachfolgend für die Gesamtstadt Schönebeck eine Abschätzung aller baulichen Maßnahmen und der daraus resultierenden Kosten gegeben, die bis 2010 für eine Stabilisierung des Schönebecker Wohnungsmarktes erforderlich sind. Im Anschluss daran wird ein Überblick über die rechtlichen und förderspezifischen Rahmenbedingungen gegeben, der insbesondere auf das Problem des großen Umfangs von Wohnungsbeständen mit Altschulden in Schönebeck eingeht.

Differenzierung der Maßnahmen und Kosten

Die Kostenansätze für die einzelnen Positionen entsprechen Erfahrungswerten von GEWOS und sind durch Auswertung von Grundstücksmarktberichten sowie Gesprächen mit Wohnungsunternehmen und lokalen Marktkennern (insbesondere Makler, Sanierungsträger) gestützt. Die Maßnahmen mit dem jeweiligen Kostenumfang werden wie folgt differenziert:

- Neubau
- Sanierung
- Abriss, Rückbau, Nachnutzung
- Wohnumfeld und Begleitmaßnahmen

8.1 Neubau

Einfamilienhaus mit 100 m² Wohnfläche und 400 m² Grundstück

Im Zuge der Ermittlung der Neubaukostenansätze im Ein- und Zweifamilienhausbereich wurde eine durchschnittliche Wohnfläche von 100 m² zugrunde gelegt. Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser verfügen in der Regel über eine höhere Wohnfläche. In Doppel- und Reihenhäusern liegt die Wohnfläche dagegen häufig unter diesem Durchschnittswert. Der allgemeine Trend geht in Schönebeck eindeutig zum frei stehenden Einfamilienhaus, so dass hier ein Verhältnis von 80 % freistehenden Einfamilienhäusern zu 20 % Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern angesetzt wurde. Für die zu veranschlagende Grundstücksfläche wurde ein Durchschnittswert von 400 m² bestimmt, der eben-

falls etwa den Mittelwert der einzelnen Objekttypen darstellt.

Geschosswohnung mit 75 m² Wohnfläche

Im Segment Geschosswohnungsbau wurde eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m² angenommen, die sich aus den Wohnungsverkäufen der letzten Jahre ableitet und dem allgemeinen Nachfragetrend entspricht.

1.500 € für den m² Wohnfläche

Die mittleren Baukosten für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit einem durchschnittlichen Standard liegen in der Region bei rund 1.200 €/m² Wohnfläche.

Bei den Grundstückskosten wurde ein Kostenansatz von 64 €/m² (einschließlich Erschließungskosten) kalkuliert. Die Neubaukosten je m² Wohnfläche im Ein- und Zweifamilienhausbereich liegen damit einschließlich der Grundstücks- und Erschließungskosten bei rund 1.500 €. Die Grundstückskosten liegen somit 8 % unter den derzeitigen Grundstückkosten der großen Neubaugebiete in Schönebeck. Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil des Einfamilienhausbaus in den großen Neubaugebieten stattfinden wird und lediglich einige Objekte im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen errichtet werden.

Tabelle 35 Neubau: Kostenansätze

Maßnahme	Einheit	Kostenansatz (in €)
Neubau Wohnung in Ein- und Zweifamilienhaus	€ je m² Wohnfläche	1.500
Neubau Wohnung in Mehrfamilienhaus	€ je m² Wohnfläche	1.300

© GEWOS

Kosten für Geschosswohnungen niedriger

Der Kostenansatz für Geschosswohnungen bezieht sich ebenfalls auf einen durchschnittlichen Standard und liegt aufgrund der geringeren Bau- und Grundstückskosten bei rund 1.300 €/m².

Hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Die bis 2010 zu erwartenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Schönebeck wurde auf der Basis von Verkäufen der letzten fünf Jahre, den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse sowie ausgehend von den Aussagen lokaler Experten abgeschätzt. So ist in den kommenden Jahren aufgrund der Ergebnisse der Marktanalyse von einer stabilen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen. GEWOS kalkuliert daher den Umfang des Neubauvolumens in diesem Segment in Höhe von jährlich 100 Einheiten.

Geringe Nachfrage nach Neubaugeschosswohnungen

Der geringe Anteil an Neubaugeschosswohnungen ist darauf zurückzuführen, dass nach relativ hohen Fertigstellungszahlen Mitte der neunziger Jahre mittlerweile eine deutliche Marktsättigung festzustellen ist. Hinzu kommt, dass der zu erwartende Bedarf im Eigentumswohnungs- sowie Sonderwohnformensegment durch eine Anpassung der Wohnungen im Bestand befriedigt werden kann. Aufgrund dieser Voraussetzungen erwartet GEWOS für die nächsten zehn Jahre nur ein geringes Neubauvolumen im Geschosswohnungsbausegment.

Tabelle 36 Neubau: Kostenumfang

	Anzahl der Wohnungen	Kosten (in €)
Ein- und Zweifamilienhäuser	100 / Jahr 1.000 bis 2010	148.300.000
Mehrfamilienhäuser	16 / Jahr 160 bis 2010	15.900.000
Neubaubedarf insgesamt	**1.160**	**164.200.000**

© GEWOS

8.2 Sanierung

Sanierungskosten inklusive möglicher Zusatzkosten

Zielvorgabe für den erforderlichen Umfang der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist ein mittlerer Bau- und Ausstattungsstandard im freifinanzierten Wohnungsbau. Einbezogen in die durchschnittlichen Sanierungskosten wurden darüber hinaus Zusatzkosten, die durch planungsrechtliche Auflagen im Rahmen von Sanierungs- und Erhaltungssatzungen sowie durch denkmalschutzrechtliche Auflagen verursacht werden könnten.

Eine umfangreiche Sanierung und Instandsetzung beinhaltet neben den Gewerken Dach, Fenster, Fassade sowie Heizung und Sanitärausstattung auch Maler- und Elektroarbeiten.

50 % des Kostenansatzes für teilsanierte Wohnungen

Für teilsanierte Gebäude, die bereits über drei erneuerte Gewerke (Dach, Fenster und Heizung) verfügen, wurden 50 % des Kostenansatzes veranschlagt. Die genannten drei Gewerke werden häufig als erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um ein Gebäude wieder bewohnbar zu machen bzw. zu erhalten.

Gleiche Kostenansätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser

Eine Kostendifferenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern wurde grundsätzlich nicht vorgenommen, da sich die Kostenvor- bzw. nachteile des einen Segments gegenüber dem anderen wieder aufheben. Als Beispiel sei hier der häufig bessere Bau- bzw. Erhaltungszustand von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern genannt. Dieser Kostenvorteil wird jedoch durch das geringere Bauvolumen gegenüber Mehrfamilienhäusern und den damit verbundenen höheren Sanierungskosten je m² wieder ausgeglichen.

Unterteilung in drei Baualtersklassen

Da die Sanierung eines Gebäudes je nach Baualter und Bautyp unterschiedliche Kosten verursacht, wurden drei unterschiedliche Baualtersklassen mit unterschiedlichen Kostenansätzen gebildet. Alle Kostenansätze stellen Durchschnittswerte dar, so dass bei einer Einzelbeurteilung eine Abweichung von +/-25 % möglich ist.

Hohe Kosten für die Baualtersklasse bis 1919

Die Baualtersklasse bis 1919 weist mit 820 € Sanierungskosten je m² Wohnfläche die höchsten Werte auf. Ursachen für diesen hohen Kostenansatz sind das hohe Durchschnittsalter der Bausubstanz, eine häufig nur mangelhaft erfolgte Instandsetzung in den letzten 70 Jahren sowie eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen und Gebäude.

Geringere Kosten für die Gebäude der Zwischenkriegszeit

Die Sanierungskosten für Gebäude der Zwischenkriegzeit (1919 - 1949) liegen mit etwa 510 €/m² deutlich unter den Kosten der Gründerzeitgebäude. Die Differenzierung dieser Altersklasse wurde vorgenommen, da in Schönebeck im Zusammenhang mit dem Werkswohnungsbau der dreißiger Jahre sowohl im Bereich des Einfamilienhausbaus als auch im Geschosswohnungsbau zahlreiche Wohneinheiten errichtet wurden. Die Zwischenkriegszeit stellt den Beginn des „modernen“ Wohnungsbaus dar, so dass eine Anpassung an heutige Wohnansprüche hier problemloser erfolgen kann als in den vor 1919 errichteten Gebäuden. Deshalb liegen die Kostenansätze im Durchschnitt deutlich niedriger als bei den gründerzeitlichen Altbauten.

Gleiche Ansätze für traditionelle und Montagebauweise

Für die Sanierung von Wohnungen aus der Nachkriegszeit (bis 1990) wurde ein Durchschnittswert von 380 €/m² Wohnfläche angesetzt. Eine Differenzierung des Kostenansatzes nach traditioneller und Montagebauweise wurde nicht vorgenommen, da sich die Vor- bzw. Nachteile der Wohngebäude bezogen auf die Bausubstanz, den Ausstattungsgrad der Wohnungen sowie das Baualter ausgleichen. Nicht berücksichtigt wurde der kostspielige Einbau von Fahrstühlen in die überwiegend sechsgeschossigen, in Montagebauweise errichteten Gebäude der siebziger Jahre, da zumindest für die oberen Geschosse der Gebäude andere Maßnahmen sinnvoller erscheinen (Rückbau, Stilllegung).

Tabelle 37 Sanierung: Kostenansätze		
	Kosten in € je m² Wohnfläche unsaniert	**Kosten in € je m² Wohnfläche teilsaniert**
Baujahr bis 1919	820	410
Baujahr 1919 bis 1949	510	260
Baujahr 1949 bis 1990	380	190
		© GEWOS

Erfassung des Sanierungs-standes

Die Ermittlung der sanierungsbedürftigen Wohneinheiten erfolgte auf der Grundlage der Datenbereitstellung durch die drei großen Wohnungsunternehmen der Stadt, die zur Verfügung gestellten Daten weiterer lokaler Experten sowie durch eine straßenzugweise Bestandsaufnahme durch GEWOS.

6.850 Wohnein-heiten teilsaniert

Bisher wurden an rund 1.850 Wohneinheiten - das sind etwa 10 % des Bestandes - keine Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Rund 6.850 Wohneinheiten bzw. 35 % des Gesamtwohnungsbestandes haben einen Teilsanierungsbedarf.

Tabelle 38 Sanierung: Kostenumfang		
	Anzahl der Wohnungen	**Kosten (in €)**
Wohnungen in Schöne-beck insgesamt	19.400	
davon mit Teilsanie-rungsbedarf	6.850	135.450.000
davon mit grundlegen-dem Sanierungsbedarf	1.850	65.200.000
Sanierungsbedarf insgesamt	**8.700**	**200.650.000**
		© GEWOS

8.3 Abriss, Rückbau und Nachnutzung

Abriss

Abriss und Entsorgungskosten

Die Abrisskosten setzen sich aus vier unterschiedlichen Kostenpositionen zusammen. Die reinen Abrisskosten einschließlich Recycling und Entsorgung des Abrissmaterials sind mit 51 € je m² Wohnfläche der größte Kostenfaktor.

Rückbau technischer Medien

Weitere Kosten entfallen auf die Anpassung der technischen Medien, die insbesondere in den Siedlungsbereichen des komplexen Wohnungsbaus eine bedeutende Rolle einnehmen werden (7,70 €/m² Wohnfläche). Die Kosten für die vollständige Entfernung eines Versorgungsnetzes wurden nicht einkalkuliert, da bislang nicht feststeht, wo genau abgerissen werden soll.

Rückbau von Freiflächen und Nebengebäuden

Der Rückbau des Wohnumfeldes, also von Privatstraßen, Erschließungswegen, Stellplatzanlagen wie auch von Nebengebäuden (Garagen, Heizhäusern, etc.), erfordert einen geringeren Kostenaufwand von 2,60 €/m² Wohnfläche.

Kosten für Umzugsmanagement

Mit durchschnittlich 41 €/m² Wohnfläche wurden die Kosten für das Umzugsmanagement kalkuliert, so dass für eine Durchschnittswohnung rund 2.600 € für diese Maßnahme zur Verfügung steht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu einem großen Teil auch leer stehende Wohnungen von der Maßnahme betroffen sind.

Rückbau

Rückbaukosten ohne Freiflächenberäumung

Die Rückbaukosten enthalten die gleichen Kostenpositionen wie die veranschlagten Abrisskosten. Nur die relativ geringen Kosten für die Beräumung der Freiflächen sind nicht enthalten, da das Wohnumfeld bei dem Rückbau von einzelnen Etagen für die verbleibenden Mieter weiter erhalten bleiben muss. Ein bedeutender zusätzlicher Kostenfaktor ist jedoch der Neuaufbau des Gebäudedaches, der mit 41 € je m² rückzubauender Wohnfläche veranschlagt wird. Beim Rückbau ist davon auszugehen, dass dieser überwiegend bei den sechsgeschos-

sigen Gebäuden des komplexen Wohnungsbaus vorgenommen wird und im Rahmen dieser Maßnahme durchschnittlich drei Geschossebenen zurückgebaut werden.

Abriss von 2.700 und Rückbau von 500 Wohneinheiten

Der Umfang der Verminderung des Wohnungsbestandes um 2.700 abzureißende und 500 rückzubauenden Wohnungen leitet sich aus dem Wohnungsüberhang der von GEWOS erarbeiteten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose her.

Kostenansatz für die Errichtung von Grün- und Freiflächen

In Schönebeck wurden nur in den Prioritätsgebieten mit vorrangigem Handlungsbedarf konkrete Areale für Abrissmaßnahmen inklusive Nachnutzungsmöglichkeiten abgestimmt. Der Kostenansatz für die Nachnutzung von Abrissflächen umfasst deshalb alle möglichen Nutzungsvarianten, wie extensive Wiesen- und Biotopflächen, Sportflächen, Kleingärten, Stadtplätze, etc.. Einkalkuliert wurden ebenfalls die Kosten der Bodenordnungsmaßnahmen, so dass insgesamt von 10,70 €/m² nachzunutzender Grundstücksfläche auszugehen ist.

Tabelle 39 Abriss, Rückbau und Nachnutzung: Kostenansätze

Maßnahme	Einheit	Kostenansatz (in €)
Abriss	Abrisskosten je m² Wohnfläche in €	100
Rückbau	Rückbaukosten je m² Wohnflächen in €	140
Nachnutzung	Herstellungskosten je m² Grundstücksfläche in €	10,70

© GEWOS

Tabelle 40 Abriss, Rückbau und Nachnutzung: Kostenumfang		
	Anzahl der Wohnungen/Herzustellende Grundstücksfläche	**Kosten (in €)**
Abriss	2.700	17.190.000
Rückbau	500	4.440.000
Nachnutzung	37 ha = 370.000 m^2	3.970.000
Bedarf insgesamt		**25.600.000**
		© GEWOS

8.4 Wohnumfeldmaßnahmen und Quartiersmanagement

Wohnumfeld

Kosten für alle sanierungsbedürftigen Wohneinheiten

Der Kostenansatz schließt alle notwendigen Wohnumfeldmaßnahmen auf den privaten Grundstücken mit ein. Die Kosten für die Wohnumfeldmaßnahmen wurden nach der Anzahl der sanierungsbedürftigen Wohneinheiten ermittelt, da die Erneuerung des Wohnumfeldes überwiegend nach dem vollständigen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen am Gebäude erfolgt.

Dem für die Wohnumfelderneuerung veranschlagten Kostenansatz von 2.600 € je sanierungsbedürftiger Wohnung liegt ein durchschnittlicher Baustandard zugrunde.

Quartiersmanagement

Personalkosten einschließlich Sachmittel

Begleitend zu Maßnahmen der Wohnraumverminderung sowie parallel zur Bestandsaufwertung durch Sanierung wird zusätzlich als weitere Maßnahme zur Bestandssicherung die Einführung eines Quartiersmanagements vorgeschlagen. Die Maßnahme wurde für das Gebiet Schönebeck-Mitte bereits im Rahmen von Voruntersuchungen zur Landesinitiative Urban 21 erörtert. Für das Quartiersmanagement wurden die Kosten für die Stelle eines Quartiersmanagers einschließlich der Kosten für

die Anmietung eines Stadtteilbüros und Sachmittel berücksichtigt.

Tabelle 41 Wohnumfeld und Quartiersmanagement: Kostenansätze		
Maßnahme	**Einheit**	**Kostenansatz (in €)**
Wohnumfeldmaßnahmen	Kosten je sanierungsbedürftiger Wohneinheit in €	2.555
Quartiersmanagement	Kosten pro Jahr in €	120.000
		© GEWOS

Tabelle 42 Wohnumfeld und Quartiersmanagement: Kostenumfang		
	Anzahl der Wohnungen / Maßnahmen	**Kosten (in €)**
Wohnumfeld, anteilig an sanierungsbedürftigen Wohnungen	8.700	22.230.000
Sonstige Maßnahmen: Quartiersmanagement	1 / Jahr 10 bis 2010	1.200.000
Bedarf insgesamt		**23.430.000**
		© GEWOS

8.5 Gesamtkosten

Differenzierung Gesamtkosten unter Berücksichtigung der Bestandsverminderung

Bei den Gesamtkosten sind zwei Beträge ausgewiesen. Zum einen sind dies die Kosten, die auf dem heutigen Status Quo basieren. Die eingeklammerten Summen bei der Sanierung sowie beim Wohnumfeld berücksichtigen den Abriss und Rückbaubedarf von insgesamt 3.200 Wohneinheiten und sind dadurch deutlich niedriger. Es wurde eine (vorläufige) Verteilung der Wohnungsverminderung nach Baualtersklassen vorgenommen. Rund 90 % des zu vermindernden Bestandes liegen in den Baualtersklassen nach 1919.

Tabelle 43 Alle Maßnahmen: Kostenumfang

Maßnahmen	**Kosten (in €)**
Sanierung	200.650.000 (137.600.000)*
Abriss / Rückbau / Nachnutzung	25.600.000
Wohnumfeld / sonstige Maßnahmen	23.430.000 (15.200.000)*
Kosten (Stadtumbau)	**249.680.000** **(178.400.000)**
Neubau	164.200.000
Kosten insgesamt	**413.880.000** **(342.600.000)***

* mit Berücksichtigung von Abriss und Rückbau

© GEWOS

Preissteigerungsrate

Ergänzend ist für den Zeitraum von zehn Jahren eine Preissteigerungsrate von 2,5 bis 3 % pro Jahr anzusetzen.

Aufteilung auf zehn Jahre

Die nachfolgende Übersicht stellt eine Aufteilung der Kosten über die kommenden zehn Jahre dar. Der Schwerpunkt der Abrisskosten wurde auf die ersten Jahre gelegt. Um attraktiven Wohnraum anbieten zu können, sind gleichzeitig aufwändige Sanierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für Nachnutzungsmaßnahmen werden im Wesentlichen nach vier bis fünf Jahren einsetzen. Die Tabelle 44 Status Quo berücksichtigt im Gegensatz zur Tabelle 45 bei den Sanierungskosten und den Wohnumfeldmaßnahmen nicht den Abriss bzw. Rückbau von Wohnungen, sondern stellt für diese beiden Positionen die Kosten für die vollständige Sanierung des unsanierten Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes dar.

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 44 Verteilung der Kosten auf zehn Jahre Status Quo

Kostenarten	Neubau		Sanierung		Abriss		Nach-nutzung	Wohnumfeld		Quartiers-manage-ment
Jahre	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**Kosten (in TEUR)**	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**Kosten (in TEUR)**
2001	116	16.420	800	18.900	100	670	120	800	2.050	120
2002	116	16.420	900	21.220	600	4.050	770	900	2.300	120
2003	116	16.420	900	21.220	400	2.700	500	900	2.300	120
2004	116	16.420	1.100	26.000	400	2.700	500	1.100	2.810	120
2001 -2004	**464**	**65.750**	**3.700**	**87.340**	**1.500**	**10.120**	**1.840**	**3.700**	**9.460**	**470**
2005	116	16.420	1.300	30.700	400	2.700	500	1.300	3.320	120
2006	116	16.420	1.100	26.000	300	2.020	370	1.100	2.810	120
2007	116	16.420	800	18.900	300	2.020	370	800	2.050	120
2005 -2007	**348**	**49.240**	**3.200**	**75.600**	**1.000**	**6.750**	**1.240**	**3.200**	**8.180**	**350**
2008	116	16.420	700	16.500	300	1.970	370	700	1.790	120
2009	116	16.420	500	11.800	200	1.420	250	500	1.280	120
2010	116	16.420	400	9.410	200	1.420	250	400	1.020	120
2008 -2010	**348**	**49.240**	**1.600**	**37.710**	**700**	**4.820**	**890**	**1.600**	**4.600**	**350**
Gesamt	**1.160**	**164.230**	**8.500**	**200.650**	**3.200**	**21.680**	**3.970**	**8.500**	**22.240**	**1.180**

© GEWOS

- 147 -

Beratung Planung Forschung GEWOS

Tabelle 45 Verteilung der Kosten auf zehn Jahre unter Berücksichtigung von Abriss und Rückbau

Kostenarten	Neubau		Sanierung		Abriss		Nach-nutzung	Wohnumfeld		Quartiers-manage-ment
Jahre	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**Kosten (in TEUR)**	**WE**	**Kosten (in TEUR)**	**Kosten (in TEUR)**
2001	116	16.420	400	10.020	100	670	120	400	1.020	120
2002	116	16.420	600	15.030	600	4.050	770	600	1.530	120
2003	116	16.420	700	17.540	400	2.700	500	700	1.790	120
2004	116	16.420	700	17.540	400	2.700	500	700	1.790	120
2001 -2004	**464**	**65.750**	**2.400**	**60.130**	**1.500**	**10.120**	**1.840**	**2.400**	**6.140**	**470**
2005	116	16.420	800	19.940	400	2.700	500	800	2.050	120
2006	116	16.420	600	15.030	300	2.020	370	600	1.530	120
2007	116	16.420	600	15.030	300	2.020	370	600	1.530	120
2005 -2007	**348**	**49.240**	**2.000**	**50.000**	**1.000**	**6.750**	**1.240**	**2.000**	**5.110**	**350**
2008	116	16.420	500	12.420	300	1.970	370	500	1.280	120
2009	116	16.420	400	10.020	200	1.420	250	400	1.020	120
2010	116	16.420	200	5.010	200	1.420	250	200	510	120
2008 -2010	**348**	**49.240**	**1.100**	**27.460**	**700**	**4.820**	**890**	**1.100**	**2.810**	**350**
Gesamt	**1.160**	**164.230**	**5.500**	**137.590**	**3.200**	**21.680**	**3.970**	**5.500**	**14.060**	**1.180**

© GEWOS

- 148 -

8.6 Rechtliche und förderspezifische Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die rechtlichen und förderspezifischen Rahmenbedingungen, die im Zusammenhang mit dem Stadtumbau maßgeblich sind, dargestellt. Ziel ist es, die Hintergründe der bisherigen Entwicklung zu veranschaulichen und die daraus im Rahmen des Stadtumbaus Ost resultierenden Probleme aufzuzeigen.

Finanzierung des DDR-Wohnungsbaus mit Krediten der Staatsbank

In der DDR wurde der Wohnungsneubau überwiegend mit Wohnungsbaukrediten der Staatsbank finanziert. Die Kreditnehmer, die ehemals volkseigenen Wohnungsunternehmen, waren aufgrund der niedrigen Mieteinnahmen von der Bedienung der Kredite freigestellt. Im Rahmen der Wiedervereinigung wurde im Einigungsvertrag (Art. 22 IV) festgelegt, dass die vormals volkseigenen Wohnungsunternehmen in das Eigentum der Kommunen übergehen. Aufgrund des im Einigungsvertrag geregelten Privatisierungserfordernisses wurden diese Wohnungsunternehmen vorwiegend in die Rechtsform der GmbH oder AG überführt. Die bereits in der DDR existierenden Wohnungsbaugenossenschaften behielten auch nach der politischen Wende den größten Teil ihrer Wohnungsbestände sowie ihre Selbständigkeit.

Nach der Wiedervereinigung durchschnittlich 11.800 € Altschulden je Wohnung

Mit der Wiedervereinigung hafteten die nachfolgenden Wohnungsunternehmen für die in DDR-Zeit entstandenen Altverbindlichkeiten, die auf den Wohnungsbeständen lasten. Die Wohnungsbestände waren mit durchschnittlich 11.800 € Altschulden je Wohnung belastet. Hierbei wurden die Wohnungsbestände je nach Baualter sehr unterschiedlich belastet. Häufig wurden den älteren Wohnungen der fünfziger und sechziger Jahre die niedrigsten, den Wohnungen aus der zweiten Hälfte der achtziger Jahre die höchsten Altverbindlichkeiten zugewiesen.

Altschuldenhilfegesetz

1993 Teilentschuldung durch Altschuldenhilfegesetz

Im Juni 1993 wurde vom Gesetzgeber zur Entlastung der Wohnungsunternehmen das Altschuldenhilfegesetz (AHG) erlassen, um die dauerhafte Überführung der kommunalen Wohnungsbestände in eine marktwirt-

schaftliche Wohnungswirtschaft sicherzustellen. Ohne Erlass des AHG wären die Wohnungsunternehmen ab dem Januar 1994 dazu verpflichtet gewesen, die Zins- und Tilgungsverpflichtung der Altdarlehen zu übernehmen.

Kappung der Altschulden auf 77 €/m² nach Teilprivatisierung

Im Altschuldenhilfegesetz wurde festgelegt, dass die Wohnungsunternehmen bis zum 31. Dezember 2003 mindestens 15 % ihrer Wohnungsbestände privatisieren müssen, wenn Ihnen eine Übernahme der Altverbindlichkeiten, die 77 €/m² je Wohnfläche übersteigen, gewährt werden soll (§ 4 AHG). Der erzielte Verkaufserlös muss zu einem bestimmten Prozentsatz an den Erblastentilgungsfonds, der die Altverbindlichkeiten übernommen hat, abgeführt werden. Die Erlösabfuhr ist progressiv ausgestaltet, wobei der niedrigste Prozentsatz bei 20 % (bis Dez. 1994) und der höchste bei 90 % (2001 bis 2003) liegt. Die Grundvoraussetzung für den Antrag auf Teilentlastung war die vorrangige Privatisierung des Wohnungsbestandes an die Mieter. Sollte die Mieterprivatisierung nicht gelingen, kann eine mieternahe Privatisierung (Zwischenerwerber-, Genossenschafts- und Leasingmodell) erfolgen. Erst als letzte Möglichkeit ist der Verkauf an Dritte möglich.

80 % der Wohnungsunternehmen erfüllten ihre Privatisierungspflicht bis 1999

Bis 1999 sind rund 80 % der betroffenen Wohnungsunternehmen ihrer Privatisierungspflicht nachgekommen. Etwa 700 der verbleibenden Unternehmen (2000 insgesamt), die die Privatisierungsquote mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand nicht vollständig erfüllen konnten, erhielten im März 1999 vom Lenkungsausschuss des Bundesministeriums für Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesen einen Schlussbescheid, der diesen Unternehmen zusichert, dass ihre vom Bund übernommenen Altschulden nicht wieder aufleben und keine zusätzlichen Privatisierungsbemühungen notwendig sind.

Befreiung der Privatisierungspflicht in strukturschwachen Gegenden möglich

Darüber hinaus wurden die bereits bestehende Ausnahmeregelungen für eine vorzeitige Befreiung von der Privatisierungspflicht erweitert. Dies betrifft insgesamt rund 100 Unternehmen mit hohen Wohnungsleerständen in strukturschwachen Gebieten. Die Grundvoraussetzungen für eine diesbezügliche Befreiung liegt vor,

wenn sich die Arbeitslosenquote, der prozentuale Bevölkerungsrückgang in der Region sowie der Leerstand zusammen auf mindestens 40 % belaufen.

Schlussbescheid für nahezu alle Wohnungsunternehmen im Jahr 2000

Im Rahmen des zweiten Altschuldenhilfeänderungsgesetzes vom August 2000 wurde die gesetzliche Privatisierungspflicht nach § 5 AHG für alle Wohnungsunternehmen, die die Nichterfüllung dieser Auflage nicht selbst zu vertreten hatten, durch die Erteilung eines Schlussbescheides aufgehoben. Damit erhielten diese Unternehmen die Sicherheit über die dauerhafte Gewährung der Teilentlastung von den Altschulden.

Novellierung des AHG im Jahre 2000

Im Rahmen der Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes (§ 6a AHG) im Jahr 2000 wird einem Teil der Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen über die bisherige Altschuldenhilfe hinaus eine zusätzliche Entlastung von den Altverbindlichkeiten gewährt. Bei dem neuen § 6a AHG handelt es sich um eine Härtefallregelung für existenzbedrohte Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen einer Härtefallregelung weitere Altschuldenentlastung möglich

Unternehmen können bei geplanter Wohnraumverminderung die Übernahme der auf diesen Beständen lastenden „Restaltschulden“ beantragen. Hierfür müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- ❑ Leerstand von mindestens 15 % der Wohnungen des Unternehmens seit 1998, Dauerleerstandsquote von 10-12 %
- ❑ Existenzgefährdung des Unternehmens aufgrund des nicht vermietbaren Wohnraums (Existenzgefährdung heisst nicht, dass das Unternehmen kurz vor der Insolvenz stehen muss, sondern dass seine wirtschaftliche Entwicklung ohne die Sanierung in diese Richtung führt)
- ❑ Die vorgesehene Wohnraumverminderung ist notwendiger Bestandteil eines tragfähigen Sanierungskonzeptes für das Unternehmen und berücksichtigt auch städtebauliche Aspekte (Abstimmung zu Stadtentwicklungskonzept)
- ❑ Finanzielle Beteiligung des Landes an den Abrisskosten

- ❑ Finanzielle Beteiligung des kreditgebenden Instituts mindestens in Höhe der Vorfälligkeitszinsen und Einverständnis des Kreditinstituts mit der Tilgung der Verbindlichkeiten
- ❑ Überprüfung der Antragskriterien durch einen Wirtschaftsprüfer

Unter bestimmten Voraussetzungen Übernahme der Restschulden von 71 €/m²

Berechnungsgrundlage für den Erlass weiterer Altschulden sind die um die erhaltene Teilentlastung reduzierten Altverbindlichkeiten, also maximal 71 Euro je m^2 abzureißender Wohnfläche (Abzug der Tilgungsquote von 8 %). Es können mit der weiteren Altschuldenhilfe auch aufgrund von Umschuldungen der Altschulden zustande gekommene Kredite getilgt werden.

Schuldenübernahme für abzureißende Wohnung

Der Abriss oder der Rückbau muss bis zum 31.12.2010 erfolgt sein. Ein Antrag auf die weitere Gewährung von Altschuldenhilfe für abzureißende Wohnungen ist spätestens bis zum 31.12.2003 zu stellen. Die Leistungszusage kann vor Abriss der Wohnfläche erfolgen. Die Leistungsgewährung erfolgt erst nach Nachweis des erfolgten Abrisses bzw. Rückbaus.

Insgesamt zusätzlich 0,7 Mrd. € bis 2010 für Altschuldentilgung

Insgesamt stellt der Bund bis zum Jahr 2010 360 Mio. € für die Übernahme der verbliebenen Altschulden für abzureißende Wohnungen existenzgefährdeter Wohnungsunternehmen zur Verfügung. Der gleiche Betrag kommt von den Ländern, so dass insgesamt 0,72 Mrd. € für eine zusätzliche Altschuldentilgung beantragt werden können.

Umfang der Bestände mit Altschulden in Schönebeck

Überwiegend Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus betroffen

In Schönebeck besitzen zwei der drei großen Wohnungsunternehmen Wohnungsbestände, die nach Altschuldenhilfegesetz (AHG) belastet sind. Diese Bestände sind überwiegend auf Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus konzentriert. In den Stadtquartieren, in denen beiden Unternehmen umfangreiche Wohnungsbestände aus dieser Zeit besitzen, sind somit die Altschuldenhilfebestände besonders zahlreich und umfassen in einigen Quartieren annähernd 100 % des Bestandes.

Es sind jedoch zum Teil auch Wohnungsbestände der dreißiger Jahre, die in den achtziger Jahren rekonstruiert wurden, mit Altschulden belastet. Wohngebäude, die vor 1918 errichtet wurden, stellen nur einen geringen Anteil des mit Altschulden belasteten Bestandes dieser beiden Wohnungsunternehmen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Gebäude, die von den Alteigentümern nicht restituiert wurden.

Tabelle 46 Anzahl der Wohnungen mit Altschulden in Schönebeck

Gebiet	Anzahl der Wohnungen mit Altschulden nach AHG
1	455
2	24
3	29
4	0
5	0
6	1.450
7	650
8	156
9	36
10	268
11	13
12	10
13	1.414
14	2.395
15	62
16	169
17	5
18	1.450
19	8
20	0
21	98
22	4
23	0
24	12
25	0
Gesamt	**8.708**

© GEWOS

Programm „Stadtumbau Ost“

Programm Stadtumbau Ost

Im August des Jahres 2001 wurde von der Bundesregierung das Programm „Stadtumbau Ost“ beschlossen. Das Programm ist eine Initiative der Bundesregierung zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern.

Unterschiedliche Förderprogramme

Das Stadtumbauprogramm Ost umfasst insgesamt fünf Elemente:

- Zuschussprogramm für Abriss-, Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen
- Öffnung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms II für Abriss- und Rückbaumaßnahmen
- Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus sowie bestimmter denkmalgeschützter Bauten
- Zuschüsse für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren
- Wettbewerb zur beschleunigten Vorbereitung von Stadtentwicklungskonzepten

2 Mrd. € bis 2009 für Stadtumbau Ost

Das Programm Stadtumbau Ost wird vom Bund und von den Ländern mit über 2 Mrd. € ausgestattet. Für die Marktbereinigung und die Aufwertung der Stadtquartiere wird der Bund in den Jahren 2002 bis 2005 jährlich 150 Mio. € und in den Jahren 2006 bis 2009 jährlich 100 Mio. € zur Verfügung stellen, die mindestens in gleicher Höhe durch Landesmittel ergänzt werden. Von den insgesamt 300 bzw. 200 Mio. € sollen jährlich die Hälfte der Mittel für den Abriss und die andere Hälfte für Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die Finanzierung des Programms erfolgt teilweise durch eine Umschichtung bisheriger Förderinstrumente.

60 € je m² Wohnfläche für Abriss und Rückbau

Nach dem derzeitigen Stand sollen vorgesehene Abriss- und Rückbaumaßnahmen mit einem Zuschuss von 60 € je m² zu vermindernde Wohnfläche gefördert werden.

Öffnung des KfW-Wohnraum-Modernisierungs-programms II

Durch die Öffnung des KfW Wohnraum-Modernisierungsprogramms II werden zinsvergünstigte Kredite in einem Umfang von 5,1 Mrd. € für die Modernisierung und den Abriss bzw. Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern zur Verfügung gestellt. Seitens des BMVBW gibt es erste Überlegungen, das vorgesehene Darlehensprogramm auch für die Umschuldung von abzureißenden Wohnungsbeständen einzusetzen. Die Rückzahlung der Kredite durch die Eigentümer soll teilweise aus Ertragsverbesserungen infolge des Rückbaus finanziert werden.

Zur Absicherung der Ausfallrisiken aus der Darlehensvergabe wird der Kreditwirtschaft eine teilweise Haftungsfreistellung durch Einrichtung eines Risikofonds zuzüglich der Übernahme des verbleibenden Ausfallrisikos durch den Bund und die Länder gewährt.

Der GdW sieht in der Umschuldung durch die Öffnung des KfW-Programms nur die Möglichkeit einer vorläufigen Umfinanzierungsmaßnahme um die Abrissmaßnahmen voranzubringen. Als langfristige Lösung der Problematik wird nur eine Entlastung aller Wohnungsunternehmen von den Kreditverbindlichkeiten auf abzureißende Objekte eingeschätzt.

Modifizierung des Investitionszulagen-gesetzes insbesondere für Altbauten

Im Rahmen des Stadtumbaus Ost soll das Investitionszulagengesetz aus dem Jahre 1999 modifiziert werden. Zukünftig soll die Investitionszulage ausschließlich für Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden. Für Altbauten (bis 1949) und denkmalgeschützte Gebäude der Jahre 1949 -1959 einer bestimmten Gebietskulisse (Sanierungsgebiete nach §142 BauGB, Erhaltungsgebiete nach §172 BauGB und Kerngebiete nach § 3 Abs. 1 Nr. 4b BauNVO) ist eine erhöhte Förderung angedacht. Für diese begünstigten Bestände ist vorgesehen, die Höchstbemessungsgrenze für Modernisierung auf 1.200 €/m² und den Fördersatz auf 22 % anzuheben.

Außerhalb und bei den nicht begünstigten Beständen innerhalb der Gebietskulisse soll es bei der bisherigen Höchstbemessungsgrenze von 610 € pro m² und dem Fördersatz von 15 % bleiben.

Im Gegenzug soll ein Selbstbehalt von 51 €/m² für alle Maßnahmen, die im Rahmen der Investitionszulage gefördert werden, eingeführt werden (Vermeidung von Bagatellsanierungen).

Da die Wohnungsunternehmen überwiegend über Bestände aus der Nachkriegszeit verfügen, rechnet der GdW für seine Mitglieder mit einem effektiven Verlust von jährlich 200 Mio. € Fördermittel und einem damit verbundenen Investitionsvolumen von 1,4 Mrd. € pro Jahr.

Zusätzliche Förderung für Wohneigentum im Altbau

Im Rahmen einer Programmförderung soll die Wohneigentumsförderung stärker vom Neubau in städtebaulich wertvolle Bestände gelenkt werden. Das Eigenheimzulagengesetz wird in bisheriger Form weitergeführt. Den Erwerbern von Wohneigentum im innerstädtischen Bereich wird jedoch zusätzlich ein wohnungsgrößenabhängiger Zuschuss (ab 70 m² Wohnfläche bis max. 120 m² Wohnfläche) für Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen gewährt. In den Jahren 2002 bis 2004 sollen für dieses Programm jährlich etwa 50 Mio. €, die zu gleichen Teilen vom Bund und von den Ländern finanziert werden, zur Verfügung stehen. Die Einkommensgrenzen der Antragssteller sind identisch mit den Grenzen für die Berechtigung auf Eigenheimzulage. Im Rahmen dieses Programms werden nur begünstigte Bestände (Altbauten bis 1949, denkmalgeschützte Gebäude 1949-1959) in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten gefördert.

9 Fazit und Handlungsempfehlungen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen stellt der Stadt Schönebeck ein Instrumentarium zur Verfügung, mit dem der Stadtumbau gesteuert werden kann. Es beinhaltet die erste umfassende Analyse der Situation auf dem Schönebecker Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung seiner Teilmärkte und seiner Teilräume.

Dringender Handlungsbedarf zum Stadtumbau

Die Analysen bestätigen die dringende Handlungsnotwendigkeit zum Stadtumbau. Der gegenwärtige Leerstand von etwa 2.500 Wohnungen wird bis 2010 weiter zunehmen. Zum Einen wird sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen, vor allem aufgrund der Abwanderung der Bevölkerung weiter verringern. In der Basisvariante der Wohnungsbedarfsprognose wird von einem Rückgang um 540 Einwohner bis 2010 ausgegangen. Zum Anderen steigt die Zahl der Wohnungen insbesondere durch Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern um weitere 400 Wohnungen bis 2010 an. Hieraus resultiert ein dauerhafter Wohnungsüberhang von voraussichtlich 3.200 Wohnungen, die am Markt nicht mehr benötigt werden.

Deutliche Hinweise auf Nachfragetrends

Die Untersuchungen haben deutlich gemacht, welche Bestände und welche Lagen zukünftig weniger nachgefragt werden und welche Bestände besonders attraktiv sind. Zusammengefasst lässt sich eine Umzugsbewegung aus den unsanierten und teilsanierten Plattenbaubeständen in die sanierten Altbaubestände vor allem in Bad Salzelmen und der Altstadt Schönebeck nachweisen. Der Stadtumbau muss sich dem Problem der Verschiebungen in den Nachfragepräferenzen auseinandersetzen.

Umstrukturierungsgebiete vorrangiger Priorität

Das Stadtentwicklungskonzept fokussiert seine konzeptionellen Aussagen auf drei Umstrukturierungsgebiete vorrangiger Priorität, die von herausgehobener Bedeutung für den Stadtumbau sind:

- Im Gebiet „Schönebeck-Mitte/2“ ergibt sich dringender Handlungsbedarf aus dem Nebeneinander von nicht nachfragegerechten Wohnungen in schlechter

Bausubstanz auf der einen sowie einem hohen Sanierungsbedarf in grundsätzlich attraktiven Beständen auf der anderen Seite. Hieraus resultiert die Gefahr eines weiter steigenden Leerstands.

- Im Gebiet „Erweiterte Altstadt Schönebeck“ resultiert dringender Handlungsbedarf insbesondere aus hohem Leerstand im unsanierten Altbau sowie zum Teil ruinöser Bausubstanz.
- Im Gebiet „Straße der Jugend“ ergibt sich die Handlungsnotwendigkeit aus den in Teilbereichen außerordentlich hohen Leerständen und der negativen Entwicklungsperspektive.

In diesen drei Gebieten sollen die Maßnahmen zum Stadtumbau zukünftig gebündelt werden, um in einer Kopplung von Maßnahmen zur Wohnraumverminderung sowie von Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung den Wohnungsbestand in Schönebeck nachfragegerecht zu qualifizieren.

Stadtentwicklungskonzept als Prozess

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept Wohnen ist das Resultat eines Prozesses. Seine Qualität ist daran zu messen, in wie weit es die Belange der am Stadtumbau beteiligten Akteure berücksichtigt. Nur ein konsensfähiges Ergebnis sichert ab, dass dem Konzept auch die Umsetzung folgt.

„Arge Stadtumbau“ als Koordinierungsgremium

Um dieses zu leisten, war eine Vielzahl von Abstimmungsrunden und Rückkopplungen erforderlich. In der Stadt Schönebeck waren insbesondere die planende Verwaltung der Stadt Schönebeck, die drei großen Wohnungsunternehmen, die Versorgungsträger, der Sanierungsträger, die Mieter- und Vermieterverbände und die fachpolitischen Vertreter, zusammengefasst in der „Arge Stadtumbau“, an diesem Prozess beteiligt. Durch die von Beginn an bestehende Einsicht in die Notwendigkeit eines gemeinsamen Handelns konnten die notwendigen Kompromisse für eine für alle beteiligten Partner tragfähige konzeptionelle Lösung gefunden werden. Die kooperativen Strukturen, die in Schönebeck bestehen, waren hierfür eine wichtige Voraussetzung.

Kooperation der beteiligten Akteure unabdingbare Voraussetzung

Auch weiterhin ist die enge Kooperation aller relevanten Akteure auf kommunaler Ebene bei der Umsetzung der erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen unabdingbar. Mit der „Arge Stadtumbau“ hat sich hierfür ein arbeitsfähiges Gremium etabliert.

Chance zur Integration weiterer sektoraler Zuständigkeiten nutzen

Das Stadtentwicklungskonzept ist mit dem Schwerpunkt Wohnen erarbeitet worden. Ausgangspunkt der Betrachtung war die Situation des Wohnungsmarktes. Ziel ist die Erarbeitung von Lösungsansätzen, wie mit dem hohen Leerstand in Schönebeck umgegangen werden kann.

Hierin wurde aber auch auf weitere Belange, wie zum Beispiel Aspekte der Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung, Bezug genommen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen zum Stadtumbau sollte verstärkt überlegt werden, wie diese Aspekte in den Stadtumbau integriert werden können. Im Rahmen der Baumaßnahmen können beispielsweise Projekte zur Qualifizierung von Arbeitslosen oder mit der Wirtschaftsförderung innovative Nachnutzungskonzepte für freiwerdende Flächen entwickelt werden.

Stadt und Wohnungsunternehmen sind weiter gefordert

Die im Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele und Maßnahmen müssen auf verschiedenen Ebenen vertieft werden. Für die Wohnungsunternehmen ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung ihrer unternehmensspezifischen Planungen und Finanzierungskonzepte.

Der Stadt Schönebeck kommt die Aufgabe zu, bei der Umsetzung größerer Maßnahmen städtebauliche Detailplanungen vorzunehmen und gegebenenfalls das erforderliche Baurecht zu schaffen. Weiterhin ist sie als Ideengeber und Initiator von Schlüssel- und Modellprojekten im Rahmen des Stadtumbaus gefordert. Bestehende Planungen müssen an das vorliegende Stadtentwicklungskonzept angepasst werden und alle zukünftigen Planungen der verschiedenen kommunalen Ebenen müssen die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigen.

Gemeinsam ist zu überlegen, wie die sozialen Auswirkungen der Maßnahmen des Stadtumbaus begleitet werden können und wie sozialen Härten entgegengewirkt werden kann.

Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes in Angriff nehmen

Die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes bilden nur die Grundlage für den Stadtumbau. Die schwierige Aufgabe der Umsetzung steht noch bevor. Durch die Umsetzung der Maßnahmen aber auch durch die Dynamik des Wohnungsmarktes verändern sich auch die Rahmenbedingungen. Deshalb ist es wichtig, das Konzept als flexibles Instrument zu begreifen, welches auf Grundlage einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung (Wohnungsmarktmonitoring) regelmäßig fortgeschrieben werden muss. Darüber hinaus sind resultierende Problemfelder mit ergänzenden Konzepten und Projekten zu bearbeiten.

Anforderungen an die Weiterführung des Prozesses zum Stadtumbau

Im Überblick ergeben sich folgende Aufgabenbereiche zur Weiterführung des Stadtumbauprozesses:

- ❑ Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes auf Basis des bisher erreichten Standes
- ❑ Verbindliche Abstimmung eines Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsplans mit den beteiligten Akteuren, d. h. den öffentlichen (Bund, Land, Kommune) und privaten Akteuren (Wohnungs- und Kreditwirtschaft)
- ❑ Fachliche und organisatorische Begleitung und Beschleunigung der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen
- ❑ Zeitnahe und kontinuierliche Bewertung der Wirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Zielerreichung im Sinne einer Erfolgskontrolle und zur Messung erzielter Fortschritte
- ❑ Information von Politik und Verwaltung über den Umsetzungsstand des Stadtumbaus sowie Entwicklung von Verfahren zur Öffentlichkeitsarbeit
- ❑ Fortschreibung und gegebenenfalls Anpassung des Konzeptes aufgrund veränderter Entwicklungstrends

und entsprechende Modifizierung der weiteren Maßnahmen

Ergänzende Analysen zum Stadtentwicklungskonzept

Aus den Gesprächen zur Abstimmung des Stadtentwicklungskonzeptes haben sich wichtige Themen ergeben, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung ergänzt und vertieft werden sollten:

- Analyse der finanziellen Ausstattung und Abschätzung der künftigen finanziellen Spielräume der Kommune
- Erfassung der Baulandpotenziale in den Umlandgemeinden und Untersuchung der Kooperationspotenziale der Umlandgemeinden mit der Stadt Schönebeck hinsichtlich weiterer Bauflächenausweisungen
- Konzeption von Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Stadtumbaus und Abstimmung eines gemeinsamen Vorgehens der Kooperationspartner
- Entwicklung geeigneter Strategien zum Umzugsmanagement

Moderation und Begleitung des Stadtumbaus

Bereits heute ist eine Vielzahl weiterer offener Fragen und Umsetzungsschwierigkeiten bekannt, die in Form von moderierten Diskussionen eruiert und verbindlich abgesprochen werden müssen, hierzu zählt zum Beispiel der Rückbau der Ver- und Entsorgungssysteme. Sowohl in technischer als auch in finanzieller Hinsicht gibt es umfangreichen Klärungsbedarf. Aber auch der Dialog zur Abstimmung der Stadtumbaumaßnahmen zwischen den Wohnungsunternehmen muss weitergeführt werden.

Aufbau eines Wohnungsmarktmonitors

Die hohe Dynamik des Schönebecker Wohnungsmarktes zeigt sich in dem starken Anstieg des Leerstandes genauso wie in der hohen Umzugsrate. Dringend erforderlich ist es deshalb, den Wohnungsmarkt kontinuierlich zu beobachten und die Schlussfolgerungen daraus direkt in den Prozess der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes einzubeziehen. Außerdem ist es wichtig, die Wirkungen der beabsichtigten Maßnahmen zeitnah

auf ihre Zielerreichung im Sinne einer Erfolgskontrolle hin zu bewerten. Daher baut die Stadt Schönebeck derzeit ein systematisches Wohnungsmarktmonitoring auf. Ziel dabei ist die Schaffung einer kontinuierlichen Informationsgrundlage für die Begründung, Ausgestaltung und Bewertung von wohnungspolitischen Maßnahmen durch Verknüpfung von quantitativen Informationen und qualitativen Einschätzungen.

Bausteine

Als zentrale Bausteine des Wohnungsmarktmonitors wurden gemeinsam mit den relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes folgende Bausteine festgelegt:

- ❑ Indikatorenanalyse
- ❑ Expertenbefragung „Trendbarometer“
- ❑ Zusammenfassung der Ergebnisse und Bewertung (Erfolgskontrolle durch Bewertung der durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen)
- ❑ Abgeleitete Handlungserfordernisse / Expertenausschuss

Verknüpfung von quantitativen und qualitativen Informationen

Im Rahmen der Indikatorenanalyse werden quantitative Wohnungsmarktdaten auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene analysiert. Über eine standardisierte Befragung lokaler Experten erfolgt eine qualitative Einschätzung von Trends. Nach ersten Beratungen über Struktur und Inhalt des Monitors liegt nunmehr die Zusage der beteiligten Akteure (Stadt- und Kreisverwaltung, Versorgungs- und Wohnungsunternehmen) vor, die relevanten Daten regelmäßig stichtagsbezogen zu liefern.

Im Ergebnis liefert der Wohnungsmarktmonitor regelmäßige Informationen über den Umsetzungsstand und die erreichten Fortschritte des Stadtumbaus. Darüber hinaus liefert er durch die frühzeitige Erfassung problematischer Entwicklungen bzw. Zielabweichungen ein wichtiges Instrument für eine vorausschauende Wohnungs- und Städtebaupolitik und ermöglicht eine zielgenaue Gestaltung der Förderprogramme.

Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Aufbauend auf den genannten Aspekten muss das bestehende Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben und gegebenenfalls an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Ziel ist es, möglichen Fehlentwicklungen oder Fehlinvestitionen vorzubeugen. Dabei sollte die Gesamtkonzeption in abgestimmte und überschaubare Arbeitsschritte gegliedert werden, die eine schrittweise Durchführung des Stadtumbaus ermöglichen. Diese Einzelschritte sind mit den beteiligten Akteuren verbindlich abgestimmt in einem Zeit-, Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungsplan zusammenzufassen.

Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene anpassen

Neben der Umsetzung der konkreten städtebaulichen Maßnahmen auf lokaler Ebene ist die Anpassung der Förderrichtlinien auf Landes- und Bundesebene eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewältigung der gegenwärtigen Probleme. Die besondere Herausforderung an die schrumpfenden Städte in den Neuen Ländern macht es dringend erforderlich, dass die übergeordneten Rahmenbedingungen an die aktuellen Problemlagen angepasst werden. Mit dem Programm Stadtumbau Ost sind wichtige Schritte in die Wege geleitet worden. Diese gilt es jedoch auf die jeweilige individuelle Situation in den Städten anzupassen, weiterzuentwickeln und teilweise zu erweitern.

Wesentliche Aspekte

Wesentliche Aspekte, die in diesem Zusammenhang weiter diskutiert und fortgeführt werden müssen, werden im Folgenden ausgeführt:

Bestandsentwicklung stärken

Bestehende Förderprogramme sollten ebenso wie das Steuerrecht noch stärker als bisher auf die Wohnungsbestandsentwicklung und die Eigentumsbildung im Bestand ausgerichtet werden.

Altschuldenfrage regeln

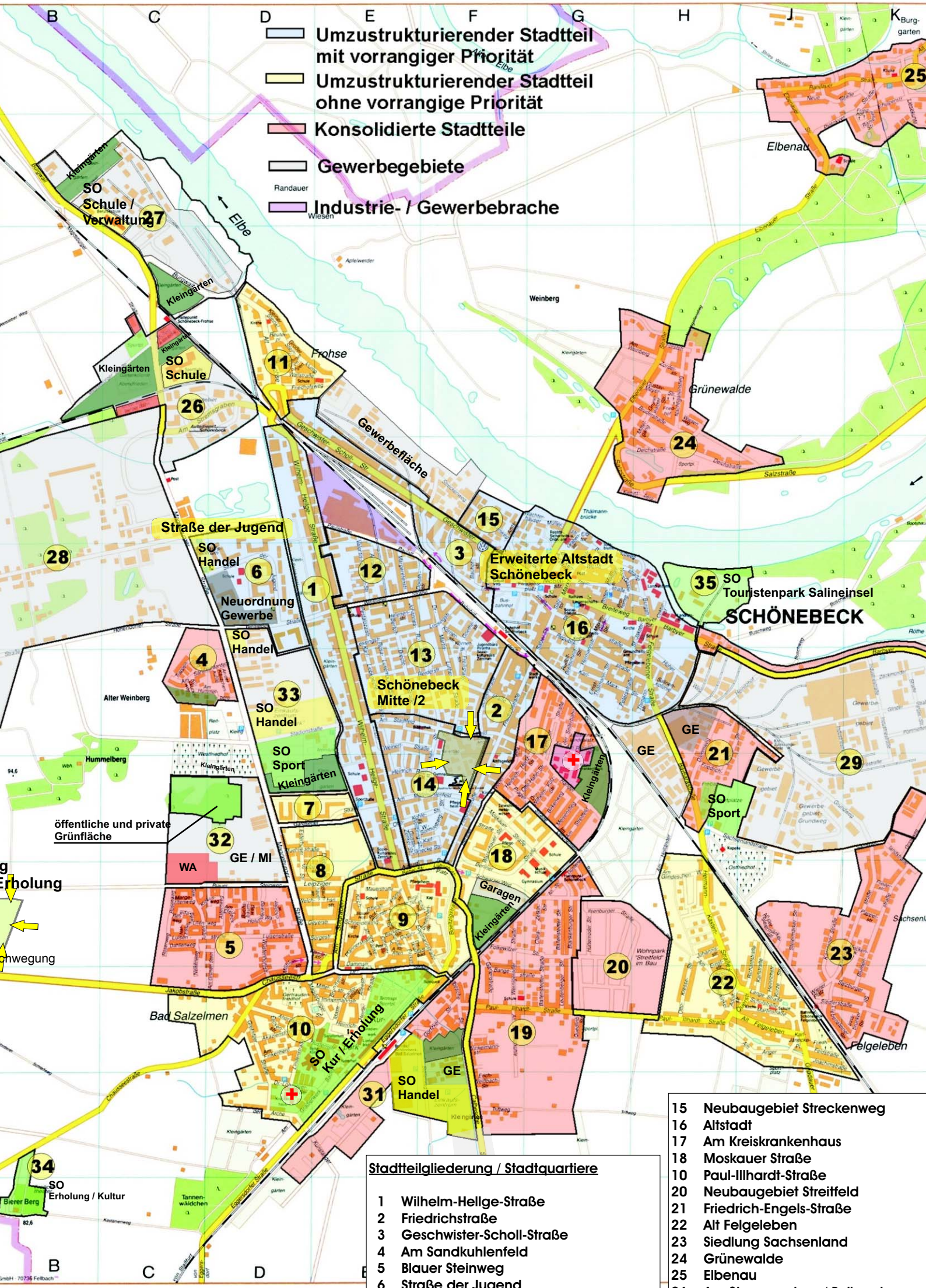
Der Regelung der Altschuldenfrage kommt eine herausragende Bedeutung zu. Hier sollte überlegt werden, inwiefern eine generelle Entschuldung auch für nicht leerstehende Wohnungen langfristig hilfreich und umsetzbar ist.

Kommunale Steuerung der Förderkontingente

Über kommunal verfügbare und räumlich steuerbare Förderkontingente könnte effizienter und gezielter auf die spezielle Schönebecker Wohnungsmarktsituation Einfluss genommen und im Ergebnis eine bessere Wirkung erzielt werden.

Nachfragegerechte Investitionszulage

Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen muss dringend - je nach den speziellen Anforderungen der Stadt - berücksichtigt werden, dass die Investitionszulagen für die Wohnungsbestände bewilligt werden, die langfristig nachfragegerecht am Markt bestehen können. Hierfür sind geeignete Steuerungsinstrumente erforderlich. Auch der bisher angedachte Selbstbehalt von 51 € im Rahmen des Investitionszulagengesetzes sollte in diesem Zusammenhang angepasst werden.



Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität
Umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität
Konsolidierte Stadtteile
Gewerbegebiete
Industrie- / Gewerbebrache
Elbe
Frohse
Weinberg
Elbenau
Grünewalde
Gewerbefläche
Straße der Jugend
SO Handel
Neuordnung Gewerbe
SO Handel
Erweiterte Altstadt Schönebeck
SO Touristenpark Salineinsel
SCHÖNEBECK
Schönebeck Mitte /2
SO Handel
SO Sport
Kleingärten
GE
GE / MI
WA
öffentliche und private Grünfläche
Garagen
Kleingärten
SO Kur / Erholung
SO Handel
GE
SO Sport
Bad Salzelmen
Felgeleben
SO Erholung / Kultur
Alter Weinberg
Hummelberg
Bierer Berg
Tannenwäldchen
Wohnpark Streitfeld im Bau
Stadtteilgliederung / Stadtquartiere
1 Wilhelm-Hellge-Straße
2 Friedrichstraße
3 Geschwister-Scholl-Straße
4 Am Sandkuhlenfeld
5 Blauer Steinweg
6 Straße der Jugend
15 Neubaugebiet Streckenweg
16 Altstadt
17 Am Kreiskrankenhaus
18 Moskauer Straße
10 Paul-Illhardt-Straße
20 Neubaugebiet Streitfeld
21 Friedrich-Engels-Straße
22 Alt Felgeleben
23 Siedlung Sachsenland
24 Grünewalde
25 Elbenau