

# Merseburg

## STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

*Die Stadt modernisieren  
Leerstände bekämpfen  
Chancen nutzen*

**SALEG**

Magdeburg, Stand: Dezember 2001

Mit freundlicher Unterstützung der Kreissparkasse Merseburg



Blick von Nordosten auf Merseburg

1	Grundlagen .....	7
1.0	Stadtumbau Ost .....	7
1.0.1	Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild .....	8
1.0.2	Motivation .....	9
1.0.3	Das Stadtentwicklungskonzept.....	9
1.0.4	Einbindung .....	10
1.0.5	Geschichtliche Entwicklung von Merseburg .....	11
1.1	Zeichnerische Darstellung des Stadtgebietes .....	11
1.2	Organisation der Planung.....	12
1.2.1	Handlungsebenen .....	12
1.2.2	Verantwortung der Akteure .....	12
1.2.3	Angaben zur Methodik .....	13
1.3	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes.....	13
2	Ausgangslage.....	14
2.1	Bevölkerung .....	14
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	14
2.1.1.1	Vergleich der Entwicklung mit anderen Städten und mit dem Umland .....	15
2.1.1.2	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen .....	16
2.1.2	Geburten- und Sterbezahlen .....	16
2.1.3	Altersstruktur .....	18
2.1.4	Wanderungsbewegungen .....	20
2.1.4.1	innerhalb der Gemeinde.....	20
2.1.4.2	Stadt-/ Umland –Wanderungen in die angrenzenden Gemeinden .....	20
2.1.4.3	großräumige Wanderungen (alle über die Vorgenannten hinaus).....	20
2.2	Zahl und Größe der Haushalte .....	21
2.2.1	Zahl der Haushalte .....	21
2.2.2	Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen .....	22
2.2.3	Wohnraumkonsum (Wohnfläche /Einwohner) .....	23
2.2.4	Belegungsdichte (Einwohner /Wohnung) .....	23
2.3	Wohnungsbestand .....	24
2.3.1	Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen .....	24
2.3.2	Gesamtbestand entsprechend der Stadtteile nach Bauformen .....	25
2.3.3	Wohnungsbestand nach dem erreichten Stand der Sanierung und Bauform.....	25
2.4	Wohnungsleerstand .....	27
2.4.1	Gesamtleerstand in der Gemeinde nach Bauformen .....	27
2.4.2	Wohnungsleerstand nach Stadtteilen nach Bauform.....	28
2.4.3	Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand nach Bauformen.....	28

2.5	Wohnbauflächenpotential.....	29
2.5.1	Standorte mit Planungsrecht.....	29
2.5.2	Standorte ohne Planungsrecht.....	29
2.5.3	Nachverdichtungspotential in Siedlungsbereichen der Stadt .....	30
2.6	Wirtschaftliche und soziale Situation.....	31
2.6.1	Gewerbean-/ -abmeldungen.....	32
2.6.2	Sozialhilfeempfänger.....	34
2.6.3	Wohngeldempfänger.....	34
2.6.4	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	35
2.6.5	Arbeitslose .....	35
2.6.6	Standortfaktoren.....	35
2.6.7	Weitere allgemeine Darstellung.....	36
2.7	Infrastruktur .....	37
2.7.1	Verkehr.....	37
2.7.2	Öffentlicher-Personen-Nahverkehr.....	37
2.7.3	Ver- und Entsorgung .....	38
3	Entwicklung bis 2010.....	39
3.0	Leitbild.....	39
3.0.1	Leitbild für den Städtebau .....	39
3.0.2	Leitbild für die Wirtschaft.....	39
3.0.3	Leitbild für die Gesellschaft .....	39
3.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2010 .....	40
3.1.1	Trendszenario Bevölkerungsentwicklung bis 2010.....	40
3.1.2	Trendszenario Veränderung der Altersstruktur .....	41
3.2	Entwicklung der Zahl un der Größe der Haushalte .....	41
3.2.1	Trendszenario absolut bis 2010 .....	42
3.2.2	Trendszenario: Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen.....	42
3.3	Entwicklung des Wohnungsbedarfs .....	42
3.3.1	Wohnungsbedarf nach Bauformen.....	44
3.3.2	Wohnungsbedarf nach Stadtteilen nach Bauformen .....	45
3.4	Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleertandes.....	46
3.4.1	Wohnungsleerstand nach Bauformen .....	46
3.4.2	Wohnungsleerstand nach Stadtteilen.....	47
3.5	Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen.....	47
3.5.1	Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf nach Bauformen.....	48
3.5.2	Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung durch Abriss/ Teilrückbau nach Bauformen.....	49
3.5.3	Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen .....	50

3.6	Entwicklung des Wohnungsbauflächen- potentials/ Fortschreibung.....	50
3.7	Wirtschaftliche und soziale Entwicklung .....	51
3.8	Entwicklung der Infrastruktur .....	52
3.8.1	Verkehr.....	52
3.8.2	ÖPNV .....	53
3.8.3	Ver- und Entsorgung .....	53
4	Prioritätenliste.....	54
4.1	Zuordnung der Stadtteile/ Stadtteilkataloge .....	54
4.1.1	Bewertung der Stadtteile .....	55
4.1.2	Erläuterung der Kriterien .....	55
4.1.3	Stadtteilkatalog I.....	57
4.1.4	Stadtteilkatalog II.....	58
4.1.5	Stadtteilkatalog III.....	59
4.1.6	Stadtteilkatalog IV .....	60
4.1.7	Stadtteilkatalog V .....	61
4.1.8	Stadtteilkatalog VI .....	62
4.2	Anzahl der AHG- Bestände je Stadtteil .....	63
4.3	Benennung der Stadtteile mit förmlichen Festlegungen als Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet.....	63
5	Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität.....	64
5.0	Benennung der Stadtteile .....	64
5.1	wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren (Angaben jeweils in Ist-Zustand sowie voraussichtlicher Entwicklung) .....	64
5.1.1	Bevölkerungswanderung (Zu- und Fortzüge über den jeweiligen Stadtteil hinaus in unsaldierten Zahlen .....	64
5.1.2	soziale Struktur (Bildungsstand, Beruf, Einkommen) .....	64
5.1.3	Altersstruktur .....	65
5.1.4	Zahl der Einwohner absolut in 2000 und Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung .....	65
5.1.5	Zahl der Haushalte absolut in 2000 und Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung .....	65
5.1.6	soziale Problemlagen (Arbeitslosigkeit, Sozialhilfeempfänger Anzeichen von Segregation, Kleinräumigen Konflikten, überforderten Nachbarschaften, sozialer Desintegration).....	65
5.1.7	Infrastruktureinrichtungen.....	66
5.1.8	Angaben, inwiefern weitere Mittel aus öffentlichen Haushalten vorgesehen sind.....	66

5.2	Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes, des Bestandes an Nichtwohngebäuden, sowie der Infrastruktur mit objektscharfen Aussagen einschließlich zeichnerischer Darstellung .....	66
5.2.1	nach Kategorien .....	67
5.2.1.1	ohne Modernisierungsbedarf .....	67
5.2.1.2	noch zu modernisieren und instand zu setzen .....	67
5.2.1.3	Abriss (einschließlich Nachnutzung der beräumten Flächen) .....	68
5.2.1.4	Teilabriss (Rückbau) .....	69
5.2.1.5	Neubau.....	69
5.2.1.6	Abriss- und Modernisierungsobjekte der Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH...71	71
5.2.2	umzustrukturierende Stadtteile mit vorangiger Priorität.....	74
5.2.2.1	Stadtteil Zentrum .....	74
5.2.2.1.1	Stadtteileitbild .....	74
5.2.2.1.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf.....	74
5.2.2.1.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf.....	74
5.2.2.1.4	Wohnraumminderung.....	75
5.2.2.1.5	Neubau.....	75
5.2.2.1.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen .....	75
5.2.2.2	Stadtteil Mitte .....	76
5.2.2.2.1	Stadtteileitbild .....	76
5.2.2.2.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf.....	76
5.2.2.2.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf.....	76
5.2.2.2.4	Wohnraumminderung.....	77
5.2.2.2.5	Neubau.....	77
5.2.2.2.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen .....	77
5.2.2.3	Stadtteil West .....	78
5.2.2.3.1	Stadtteileitbild .....	78
5.2.2.3.2	Bestände ohne Modernisierungsbedarf.....	78
5.2.2.3.3	Bestände mit Modernisierungsbedarf.....	79
5.2.2.3.4	Wohnraumminderung.....	79
5.2.2.3.5	Neubau.....	79
5.2.2.3.6	Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen .....	79
5.3	Zeitliche Umsetzung bis 2010 .....	80
5.3.1	Zentrum.....	81
5.3.2	Mitte .....	82
5.3.3	West.....	83

- Anlage 1 Tabellenwerk
- Anlage 2 Planverzeichnis

## 1 Grundlagen

### 1.0 Stadtbau Ost

Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ hatte im November 2000 ihren Bericht über die wohnungswirtschaftliche Situation in Ostdeutschland vorgelegt.

Danach stehen in den neuen Bundesländern etwa 1 Mio. Wohnungen leer, das sind 13% des Bestandes. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand in den nächsten 20 Jahren bis auf 2 Mio. Wohnungen anwachsen kann. Das Land Sachsen-Anhalt hat gegenwärtig einen Leerstand von rund 200.000 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt soll künftig auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten erfolgen, die die Aspekte des Wohnungsleerstandes und des überwiegend rückläufigen Bedarfs berücksichtigen. Den Folgeerscheinungen soll durch eine nachhaltige Stadtentwicklung wirksam begegnet werden.

Zur Zeit werden im Land Sachsen-Anhalt für 43 Kommunen mit zentralörtlicher Funktion, die mindestens als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft sind, integrierte Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet. Sie sollen dazu beitragen, den mittel- und langfristigen Stadtbau mit seinen unausweichlichen Anpassungsprozessen an die erheblich veränderte Bedarfssituation mit einem hohen Maß an Planungssicherheit zu gestalten. Dabei soll der integrative Ansatz die Einbeziehung der Fachressorts auf kommunaler Ebene, der Akteure des Wohnungsmarkts sowie der betroffenen Bürgerinnen und Bürger umfassen.

Die Stadtentwicklungskonzepte sollen den Stadtbau konzeptionell vorbereiten sowie begleiten und die Basis für zukünftiges wohnungswirtschaftliches- und städtebauliches Handeln bilden. Sie werden zugleich eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige Zuwendungen im Rahmen der Wohnungs- und Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalts bilden.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung und dem Haushaltsbildungsverhalten sowie übriger relevanter Entwicklungen soll die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur im Sinne einer realistischen Prognose abgeschätzt und Schlussfolgerungen für die konkrete Entwicklung von Stadtteilen bzw. -quartieren abgeleitet werden. Damit verbunden sind Aussagen über das Verhältnis der Stadtteile untereinander (Prioritätensetzung).

Die in Sachsen-Anhalt bereits frühzeitig eingeleitete Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten steht im Einklang mit den Initiativen der Bundesregierung.

Zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern hat das Bundeskabinett am 15. August 2001 ein Programm „Stadtbau Ost“ auf den Weg gebracht. Der Stadtbau wird als die wichtigste stadtentwicklungspolitische Aufgabe definiert, die heute in den neuen Ländern ansteht.

Ziel des Programms sind die Aufwertung von Stadtquartieren, die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand und der Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Wohnungen.

Das Programm hat für den Zeitraum 2002-2009 ein Finanzvolumen von rund 5 Mrd. DM, darin sind 2 Mrd. DM Bundesmittel enthalten sowie Mittel des Landes und der Kommunen. Voraussetzung für den fundierten Stadtbau sind integrierte Stadtentwicklungskonzepte.

Die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Merseburg erfolgte entsprechend der vom Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt im März 2001 vorgegebenen Aufgabenstellung, die im Zuge der Bearbeitung ergänzt und vertieft worden ist. Zur Gewährleistung der erforderlichen konzeptionellen Begleitung der Stadtentwicklungsprozesse im Rahmen des Programms „Stadtbau Ost“ ist in den kommenden Jahren eine Fortschreibung des Konzeptes in Verbindung mit einer kontinuierlichen Anpassung an die sich entwickelnden Rahmenbedingungen erforderlich.



Zollinger- Typenhaus am Saale Ufer

## 1.0.1 Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild

Stadtumbau Ost – Der Name ist Leitbild und Programm zugleich. In ihm drückt sich ein bedeutsamer Paradigmenwechsel für die Stadtplanung und für die Stadtentwicklung aus. Bedeutete Entwicklung für eine Stadt bisher oft nur Wachstum, also bspw. die Ausbreitung in die Fläche oder die Erhöhung der Einwohnerzahl, so verweist das Wort „Umbau“ auf eine entscheidende Werteververschiebung.

Vom Städtebau zum Städteumbau – Nicht mehr Wachstum und Verbrauch sind der Inbegriff einer fortschrittlichen Entwicklung, sondern Nachhaltigkeit und Konzentration. Nachhaltigkeit wird hier zunächst als eine flächensparende und ressourcenschonende Idee in der Stadtplanung verstanden.

Überdies bietet sie natürlich auch langfristig soziale, kulturelle und vor allem wirtschaftliche Chancen und Vorteile. Der Begriff der Nachhaltigkeit entstammt der Forstwirtschaft des 18. Jahrhunderts und spiegelt einen generationsübergreifenden Planungsansatz wider.

Das was mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ nun gefördert und entwickelt werden soll, wird im stadttheoretischen Diskurs bereits seit vielen Jahren besprochen. Hinter den Stichwörtern Zwischenstadt, Wandel ohne Wachstum, perforierte Stadt und Netzwerkstadt<sup>1</sup> verbergen sich Leitbilder und Modelle, die auf die aktuellen Deurbanisierungsprozesse reagieren und strategische Anknüpfungspunkte der Planung sein können.

Planung heißt, Entscheidungen zu treffen – Sie ist die geistige Vorwegnahme zukünftigen Handelns. Anders als die reine Wissenschaft braucht deshalb die Stadtplanung aussagekräftige Handlungsmotive. Das übergeordnete Leitbild dieses Stadtentwicklungskonzepts ist die europäische Stadt.

In gestalterischer Hinsicht entspricht ihr in der Regel das Kernstadtmodell. Es mag als Modell an erklärender Wirkung verloren haben, als Leitbild aber gewinnt es unter den neuen Prämissen des Stadtumbaus an geradezu herausragender Aktualität. Mit ihm lässt sich nicht nur die Genese der Städte in Sachsen-Anhalt verstehen, sondern auch eine Strategie für einen zukünftig nachhaltigen Umbauprozess entwickeln.

Lernen von der europäischen Stadt – Die hier vorliegende Konzeption beabsichtigt nicht, die alte Stadt einfach so historisierend nachzubauen. In der Tat ist

<sup>1</sup> Der Reihenfolge der Stichwörter entsprechend hier ein Quellenhinweis: Sieverts, Thomas (1997); Wachten, Kunibert (1998); Lütke-Dalrup, Engelbert (2001); Oswald, Franz (1997)

ihre Verwendung als Modell zur Erklärung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation schwierig geworden. Diese Erkenntnis wird einmal mehr durch die Werkstatt-Gespräche der Bauhausstiftung Dessau bestätigt.<sup>2</sup>

Etwas anders verhält es sich, wenn es um die Entwicklung von Strategien geht. Hier wandelt sich die Frage nach dem Modell in die Frage nach dem Leitbild. Und hier hat die europäische Stadt viel zu bieten. Von ihren Prinzipien können wir auch heute noch viel lernen, besonders wenn es um die Gestaltung unserer Zukunft geht: Denn nur wer sich erinnert, kann sich auch etwas vorstellen.

Der Soziologe Max Weber hat in seiner kulturgeschichtlichen Analyse der mittelalterlichen Stadt im Okzident als deren Verdienst das sich selbst verwaltende Bürgertum hervorgehoben. Besonders für die mitteleuropäischen Städte betont Weber den bekannten Grundsatz: Stadtluft macht frei.<sup>3</sup> Wenn auch oft idealisiert, ist die Stadt das zivilisationsgeschichtliche Markenzeichen Europas, steht sie doch für die Befreiung aus feudalen Zwängen und für die Emanzipation eines bürgerlichen Bewusstseins.

Untrennbar mit ihr verknüpft ist der Begriff der Urbanität. Er kann sowohl in räumlich-materiellen wie auch sozial-kulturellen Kategorien beschrieben werden. Kurz gefasst, steht sie für bauliche und demografische Dichte und für einen hohen Grad an funktionaler Durchmischung, die sich in ihrer Kleinteiligkeit und räumlich-materiellen Ausprägung vor allem am menschlichen Maßstab orientiert. Überdies bedeutet Urbanität die Begegnung mit dem Fremden.<sup>4</sup>

Die Stadt ist eine Innovationsmaschine. Sie ist die Bühne der Gesellschaft. Im öffentlichen Raum der Stadt werden Konflikte sichtbar, ausgetragen und gelöst.

Leitbild europäische Stadt – Es motiviert und strukturiert die Konzeption bis hin zu „kleinen“ Leitbildern, wie die familienfreundliche Stadt, die Stadt der kurzen Wege oder die starke Innenstadt. Bis hin zur konkreten Einordnung der Stadtteilgebiete in die entsprechenden Kategorien dient das Ideal als Hilfestellung und Orientierung.

Die Stadtplanung muss die städtebaulichen Leitbilder nicht neu erfinden. Sie muss sie zeitgemäß umsetzen und das entsprechende Handwerkszeug anwenden. Diese Aufgabe ist Herausforderung genug. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept liefert dazu einen Beitrag.

<sup>2</sup> vgl. Akbar, Omar. In: Magdeburger Volksstimme, 11. Dez. 01, S. 4  
<sup>3</sup> Weber, Max (2000)

<sup>4</sup> Ein grundlegender Text zum Thema Urbanität stammt von Georg Simmel (1903), Adelheid von Saldern vom deutschen Institut für Urbanistik bietet eine übersichtliche Problematisierung des Begriffs (2000).

## 1.0.2 Motivation

100 Jahre früher wurden die Leitideen des praktischen Handelns für einen guten Städtebau noch in Stein gehauen und über den Hauseingängen angebracht: Brüderlichkeit, Kinderglück, Genie.

Auf unsere Zeit übertragen lautet die Botschaft: Solidarität, Nachhaltigkeit, Innovation. Das Glück vorsätzlich einzustellen, traut sich heute niemand mehr.

Dennoch ist das unsere Vision: Wir wollen die Stadt so entwickeln, dass sie ihren Bürgern, Gästen und Besuchern gegenseitig ein Lächeln gibt, wenn sie sich in ihrem öffentlichen Raum begegnen. Die Räume und die Gebäude, die die Stadtgestalt bilden, beeinflussen nämlich das Individuum und die Gemeinschaft emotional. Sie können den Menschen Freude und ein Gefühl von Identität und Heimat vermitteln, wenn wir wissen, wie sie erlebt werden, nicht nur, wie sie geplant und gebaut werden. Wir sind uns auch bewusst, dass nicht alles machbar ist, und stellen uns deshalb gegen die verbreitete Erwartung, die die Zukunft vom Markt, vom Labor und vom Planungsbüro gerastert vor sich sieht - wenn nur ausreichende Finanzmittel zur Verfügung stehen. Und niemand hindert uns am Denken, dass übermorgen der ganze freie Wirtschafts- Wahn genauso in sich zusammenfallen kann wie gestern der sozialistische Plan-Irrsinn. Und dennoch muss heute überlegt und morgen entschieden werden, damit der tiefgreifende Strukturwandel der Städte in den nächsten Jahren aktiv vollzogen werden kann.

Wir wissen worauf es ankommt, denn wir haben die Stadt sorgfältig analysiert, im Team mit anderen immer wieder verglichen, setzen auf unsere Einbildungskraft und eine gewissenhafte Synthese. Es wird nicht leicht sein, die öffentlichen, sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Probleme zu lösen. Aber wenn wir gemeinsam den Prozess in Gang setzen und beschleunigen können, werden wir Planer gemeinsam mit allen Betroffenen zu Pionieren einer europäischen Stadt.

Nirgendwo sind die Probleme größer als in den Städten der neuen Länder, aber früher oder später werden sie fast alle Städte in Europa treffen. Wenn wir es gut machen, wird es nicht nur eine Chance für diese Stadt sein, es wird auch zu einer Chance für alle Beteiligten. Wir werden einen Vorsprung an Erfahrung, Mut und Lebensfreude besitzen; und eine Stadt in dem Umbauzustand und mit den Bürgern wird ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort sein.

## 1.0.3 Das Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept soll ein Leitbild sein und einen Orientierungsrahmen für die mittelfristige

Entwicklung bieten. Es ist auf raumwirksame, flächenbezogene Aussagen und auf wirtschaftliche und soziale Prognosedaten mit einem gewissen Schwerpunkt zur Wohnungswirtschaft konzentriert. Es ist für die Kommunalpolitik formuliert, indem es die Denk- und Handlungsprioritäten aufzeigt, die sich aus den heute erkennbaren Rahmenbedingungen für die nächsten 10 Jahre ergeben.

In der Systematik der Ebenen räumlicher Planung steht das Stadtentwicklungskonzept zwischen den staatlichen Instrumenten Landesplanung und Raumordnung auf der einen und der städtischen Stadtplanung und dem Städtebau auf der anderen Seite. Es soll möglichst alle diversen Fach- und Einzelplanungen (z.B. Schulentwicklungsplanung, Verkehrsplanung, Bauleitplanung) in einer Stabsstelle bei der Verwaltungsspitze ressortübergreifend für die Stadt als Ganzes bündeln. Es ist eine informelle Planung, die aber auf Beschluss durch die Gemeinde bindende Grundlage für die Stadtentwicklung wird.

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 geht in seinen Prognosen noch von einer schrumpfenden Stadt aus, die sich aber am Ende der Prognosezeit so entwickelt haben soll, dass der Stabilitätszustand erreicht wird. Es ist deshalb eine wesentliche Aufgabe bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts, wirtschaftliche, soziale und städtebauliche innovative Lösungen zu finden.

Der weltweite Strukturwandel hat auch in dieser Stadt zu dramatischen Veränderungen am Arbeitsmarkt, zu gesellschaftlichen Ausgrenzungen und auch zur Stadtfucht geführt.

Stadtquartiere stehen in der Gefahr, zu Räumen sozialer Benachteiligung zu werden. Die gefährdeten Räume zu identifizieren und geeignete Strategien für den sozialen Ausgleich zu benennen, ist deshalb ein Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzepts.



Blick von Osten auf den Dom und das Schloss

Neben dem Kultur- und Freizeitwert einer Stadt bildet die spezifische Identität ihrer städtebaulichen Anlage und Gliederung, ihrer Architektur sowie der Beziehung von natürlichen und gebauten Elementen einen be-

deutenden „weichen“ Standortfaktor. Lebensqualität findet im Stadt- und Landschaftsbild ihren unmittelbaren Ausdruck. Das Stadtentwicklungskonzept macht deshalb auf vorhandene gute Potentiale aufmerksam und zeigt neue stadtgestalterische und landschaftspflegerische Maßnahmen auf.

Das Stadtentwicklungskonzept ist flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet angelegt, es konnte jedoch in der zurückliegenden ersten Arbeitsetappe des Jahres 2001 nicht für alle Stadtgebiete und für alle Bestandteile der Stadt abschließend im Detail ausformuliert werden. Das muss die nachfolgende Arbeit an der Stadtentwicklungsmaßnahme leisten. In dieser Arbeitsweise spiegelt sich auch der prozesshafte Charakter wider, der dem Stadtentwicklungskonzept innewohnt.



Historische Bebauung Neumarkt

## 1.0.4 Einbindung

Seit dem 23.08.1999 gilt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Es enthält Vorstellungen, Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung des Bundeslandes zu Grunde zu legen sind. Im Landesentwicklungsplan sind für das Stadtgebiet von Merseburg folgende Ziele der Raumordnung festgeschrieben worden:

Die Stadt-Umland-Regionen der Städte Magdeburg und Halle sind Verdichtungsräume. Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten:

- Differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und die dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange,
- interkommunale Zusammenarbeit zur Abstimmung der städtebaulichen Entwicklung, der Freiraumsicherung und der Verkehrsplanung,

- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und Lenkung des Suburbanisationsprozesses in räumlich geordneten Bahnen.



Abbildung 1.0-1 Lage in Sachsen-Anhalt

Ein weiteres Ziel der Landesentwicklungsplanung ist die zentral-örtliche Gliederung:

Zentrale Orte sind mit ihren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen Versorgungsschwerpunkte, die über die Deckung des Bedarfs der eigenen Bevölkerung hinaus die Versorgung eines nach ihrer Bedeutung differenziert begrenzten Umlandes mit Gütern und Leistungen übernimmt. Die überörtliche Versorgungsfunktion der zentralen Orte setzt eine den übrigen Orten des versorgten Umlandes gegenüber besondere Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen voraus.

Zentrale Orte werden je nach Ausstattung, funktionaler Bedeutung und dem Ausmaß der Verflechtung mit dem Umland unterschieden nach Oberzentren, Mittelzentren, Grundzentren.

Die Stadt Merseburg ist dem Oberzentrum Halle zugeordnet. Mit Halle hat die Stadt Merseburg die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zu erfüllen.

Raumbedeutsame Planungen, die in dem Zusammenhang Auswirkungen auf die städtische Entwicklung haben, sind:

- Vorrangstandort für landesbedeutende, großflächige Industrieanlagen,
- Verkehrsprojekte Deutsche Einheit- Schiene: Neu- und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle
- Aus- und Neubau von Autobahnen: Neubau der BAB A 38 Göttingen - Halle - Leipzig
- Neu- und Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen: Halle – Merseburg – Zeitz - Gera

## 1.0.5 Geschichtliche Entwicklung von Merseburg

Die Entwicklung von Merseburg beginnt in der Mitte des 9. Jahrhunderts und erreicht früh ihren geschichtlichen Höhepunkt im Früh- und Hochmittelalter: König Heinrich I macht Merseburg zu seiner bevorzugten Pfalz; 986 wird Merseburg Bistum. Vom 10. bis zum 13. Jh. ist die ummauerte Pfalz auf dem Domberg eines der wichtigsten politischen Zentren des Reiches. Das 14. und 15. Jh. bringt den Höhepunkt der Entwicklung als Handelsstadt. Ab 1426 ist Merseburg Hansestadt. Im 17. und 18. Jh. regiert von Merseburg ein Fürstentum Sachsen-Merseburg. Mit dem Wiener Kongress wird ab 1815 dieses Gebiet preußisch und Merseburg Sitz eines Regierungspräsidiums. 1846 startet die erste Eisenbahn von Halle über Merseburg nach Weißenfels und die Industrialisierung beginnt die weitere Entwicklung der Stadt zu bestimmen. Anfänglich zeigt sie sich in Papier-, Möbel- und Maschinenfabriken. Im Jahre 1906 beginnt die industrielle Erschließung der Braunkohlenfelder des Geiseltales und 10 Jahre später wird mit dem Bau des Ammoniakwerkes, den späteren Leunawerken begonnen. Für die Entwicklung als Wohnstandort wird der Baumeister, Planer und Architekt Friedrich Zollinger bedeutsam: Zollinger ist von 1918 bis 1930 Stadtbaurat und lindert die Wohnungsnot durch Großsiedlungen zum Teil nach der Gartenstadtidee und modernen Baufertigungen „am laufenden Band“. 1936 werden der Flugplatz und viele Kasernen gebaut; 1944 folgen schwere Kriegsschäden. Von 1945 bis 1970 wächst die Stadt

und wird in ihrer Struktur bewusst verändert; seit 1968 werden große Teile des Innenstadtkerns abgerissen; 1978 Beginn der komplexen Rekonstruktion des Innenstadtkerns – massiver Abriss, 1986 Abriss der Gotthardstraße, 1989 wird dies endlich nach Bürgerprotesten gestoppt. 1992 folgt die Erhaltungssatzung für die Altstadt; 1993 bis heute die städtebauliche Weiterentwicklung. Bis heute sind das große Leistungen der Stadt und ihrer Einwohnerinnen und Einwohner für den Wiederaufbau einer freien Bürgerschaft in einer selbstverfassten Gemeinde.

## 1.1 Zeichnerische Darstellung des Stadtgebietes

Als Basis für die Einteilung des bebauten Stadtgebietes von Merseburg diente zunächst der Entwurf des Flächennutzungsplanes. Auf der Grundlage der Inhalte des Stadtumbauprogramms, aus städtebaulichen Gesichtspunkten und auf der Grundlage der Erhebung der vorhandenen statistischen Daten (auf Wahlbezirke bezogen) wurden für das Stadtentwicklungskonzept die bebauten Flächen der Stadt, abweichend von der Einteilung des FNP, in folgende sechs Stadtteile aufgeteilt:

### I Zentrum

Der Stadtteil Zentrum wird im Wesentlichen gebildet durch den Großteil des Sanierungsgebietes, einschließlich Neumarkt. Die Nordgrenze bilden die Hälterstraße und die Poststraße. Die Naumburger Straße und die Sixtstraße bestimmen den südlichen Verlauf der Stadtteilgrenze.

### II Mitte

Der Stadtteil Mitte legt sich wie eine Schale im Westen um das Zentrum. Die westliche Ausdehnung reicht bis zur B91, im Norden bildet der Gerichtsrain die Stadtteilkante. Weiterhin gehört die gesamte südliche Bebauung östlich der Bahntrasse zum Stadtteil.

### III Nord

Der Stadtteil Nord wird gebildet aus den Teilbereichen Freiimfelde, Elisabethhöhe, der Siedlung Annemariental, der Neubebauung Hohndorfer Marke, dem Stadtpark und dem Wohngebiet Merseburg Nord bis zum Gerichtsrain und des weiteren durch die Bebauung entlang der Reinefarthstraße.

### IV West

Der Stadtteil West setzt sich zusammen aus den Teilbereichen Fliegerstädtchen, Wohngebiet Merseburg West, Flugplatzgelände und dem Hochschulgelände

als südlichen Abschluss. Die B91 bildet die Ostgrenze.

## V Meuschau

Der Stadtteil Meuschau umfasst sowohl die eingemeindete Ortschaft Meuschau als auch die restliche Bebauung östlich des Mittelkanals.

## VI Süd

Der Stadtteil Süd fasst sämtliche Bebauung südlich des Südparks bis zur Stadtgrenze zu Beuna zusammen.

Die Aufteilung des Stadtgebietes in die Stadtteile, die die Grundlage für die Analysen, die Entwicklungskonzepte und die Maßnahmenvorschläge innerhalb dieses Stadtentwicklungskonzeptes bilden, sind im Plan dargestellt.

## 1.2 Organisation der Planung

Die Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte hat eine stadtplanungs- und eine wohnungswirtschaftliche Komponente. Für das erste gilt es, die Stadt in der Wahrnehmung ihrer Planungshoheit fachlich und organisatorisch zu unterstützen. Dazu eignet sich das Instrument des Städtebaulichen Vertrages.

Für das zweite kommt als Träger der Strukturanpassung grundsätzlich im Rahmen des Baurechts und der Förderrichtlinien der Eigentümer in Frage. Praktisch wird es wegen der Komplexität der Aufgabe möglicherweise zu einem befristeten Zusammenschluss für ein wohnungsbezogenes Management kommen. Die Stadt Merseburg hat die SALEG mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes beauftragt.

Die Bearbeitung erfolgte entsprechend der vom MWV im März 2001 vorgegebenen Aufgabenstellung, die im Zuge der Bearbeitung ergänzt und vertieft wurde.

In Zusammenarbeit mit der Stadt und der Wohnungsunternehmen wurde die Bestandserfassung durchgeführt, Analysedaten ausgewertet und Prognosen über die zukünftige Entwicklung erstellt.

Folgende Gremien wurden an der Erstellung des SEK beteiligt:

- Bau- und Wirtschaftsdezernat mit den entsprechenden Ämtern
- Amt für Statistik und Wahlen
- Arbeitsamt Merseburg
- IHK

- Ver- und Entsorgungsträger / Stadtwerke
- Wohnungsunternehmen (in der 1.Phase alle relevanten Wohnungsbau- Gesellschaften und Genossenschaften sowie große Immobilienverwaltungen)
- Bauausschuss und Wirtschaftsausschuss der Stadt Merseburg
- Stadtrat der Stadt Merseburg

### 1.2.1 Handlungsebenen

Die Informationen wurden vor Ort so weit möglich parzellenscharf erfasst und computerunterstützt ausgewertet und dokumentiert. Die Fachinformationen wurden zuerst aus den relevanten städtischen Verwaltungsstellen gesammelt, danach bei den Trägern öffentlicher Belange angefragt, von den wissenschaftlichen Einrichtungen am Ort und von überörtlichen öffentlichen Einrichtungen wie Ämtern und Kammern zusammengetragen und aus der Literatur und den elektronischen Medien ergänzt.

Die Analyse wurde durch eine Arbeitsgruppe von drei Mitarbeitenden mit wissenschaftlicher Ausbildung durchgeführt und in regelmäßigen Sitzungen im Team von 11 Personen diskursiv verteidigt. Die schriftlichen Zwischenergebnisse wurden fristgerecht am 30. 06. 2001 den Kommunen übergeben. Die wesentlichen Teile des Abschlussberichtes wurden der Stadt als Grundlage für die rechtzeitige politische Selbstbindung zur Verfügung gestellt. Die einvernehmliche Fassung des Abschlussberichtes als inhaltlicher Teil für den Förderantrag wird zum Jahresende 2001 vorgelegt. Das Planungsinstrument Stadtentwicklungskonzept ist nach Begriff und Praxis eine rechtlich unverbindliche Faktenfindung und ein Vordenken zu Grundsatz- und/oder Einzelthemen der Stadtplanung für einen bestimmten Zeitraum. Die Ergebnisse können wertvolle Mittel für die politische Meinungsbildung sein. Da Stadtplanung nach ihrem Selbstverständnis bisher Ordnungspolitik mit dem Ziel der Wachstumsförderung war, war das öffentliche Interesse und die Zustimmung in der Regel selbstverständlich groß.

### 1.2.2 Verantwortung der Akteure

Das in diesem Auftrag konstitutiv eingebundene Ziel der mittelfristigen Schrumpfung des Stadtgebietes kann an sich keine Zustimmung bei den Eigentümern der im Prozess betroffenen Immobilienwerte finden.

Da aber bereits die frühzeitige Information über die Planungsabsicht zu dauernden wirtschaftlichen Schäden führen kann, ist die Politik aufgerufen, vor der Behandlung der Inhalte den Widerspruch zwischen dem Interesse an Öffentlichkeit und dem Schutz des

Eigentums unter Würdigung der Konsequenzen (einerseits Vertrauensverlust der Bürger, andererseits Schadenersatzanspruch von Bürgern) mit der Selbstbindung zu entscheiden.

### 1.2.3 Angaben zur Methodik

Die SALEG hat in Auftaktveranstaltungen mit den genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen, dem kommunalen Gebäudewirtschaftsbetrieb und weiteren privaten Immobilienverwaltern umfassend informiert und unter dem Vorbehalt der auskömmlichen Förderung z. T. Zustimmung für ihre Planung bekommen. Im Fall des Umstrukturierungsschwerpunktes GAGFAH-Siedlung -Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellte und Fabrikarbeiterheimstätten- stand bisher aufgrund des Eigentümerwechsels kein Ansprechpartner zur Verfügung. Unabhängig davon kann aus fachlicher Sicht festgestellt werden, dass die gesamte GAGFAH-Siedlung bauphysikalisch und funktional entwicklungsfähig ist. Entscheidend sind jedoch auch die Entwicklungsvorstellungen des neuen Eigentümers, mit dem jedoch erst Ende Dezember erste Gespräche geführt werden können.

Detaillierte Angaben zur Methodik bspw. zum Berechnungs- und Prognoseverfahren sind der entsprechenden Thematik im laufenden Text zugeordnet.

### 1.3 Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Stadtentwicklungskonzepte sind eine laufende interdisziplinäre Aufgabe der städtischen Verwaltung. Sie sollten so eingetaktet sein, dass sie spätestens nach 10 bis 15 Jahren einen neuen Planungsstand dokumentieren, wobei alle zwei Jahre eine Erfolgskontrolle zum Sachstand der fachlichen Inhalte erfolgen soll.

Dem Stadtentwicklungskonzept müssen im Jahr 2002 Stadtteilplanungen folgen, damit vor allem für die Schwerpunktgebiete konkrete Ziele in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht festgelegt werden.

Der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost - Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, für dessen Teilnahme sich die Stadt Merseburg beworben hat, kann ein erstes Instrument zur Fortschreibung des Städtebaukonzeptes sein.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Bevölkerung

Die Stadt zählt zu den mittelgroßen Städten im Land; das Land Sachsen-Anhalt ist eines der bevölkerungsschwachen Länder der Bundesrepublik. Wer wohnt hier? Wer arbeitet hier? Wer hat hier etwas zu sagen und wie weit wird er/ sie gehört? Wie jung ist die Bevölkerung, wie gesund und wie gebildet ist sie? Was verspricht die Stadt ihren Einwohnern und wie

kann sie es einlösen? Worin liegt die gemeinsame Stärke in dieser Stadt? Was stiftet das Wir-Gefühl? Wo sind die Orte, wo sich die Bürger treffen, wo wird gemeinsam gefeiert, aus Tradition, aus gegebenem Anlass oder wegen stadträumlicher Qualität? Welches Bild kommt bei den hier Lebenden wie häufig ins Bewusstsein, wenn sie an ihre Stadt denken: der Fluss, die Brücke, der Markt, das eigene Zuhause, Freunde, ein bestimmtes Getränk, die Arbeit?

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

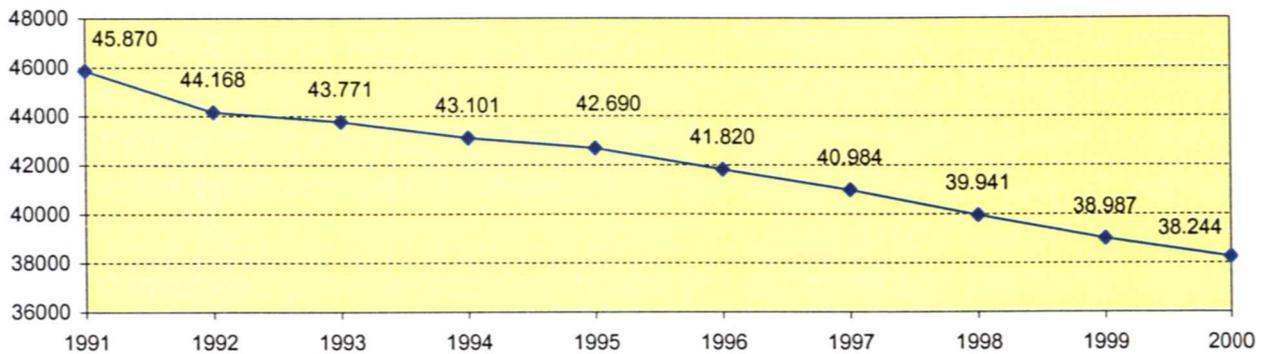


Abbildung 2.1-1 Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1991 bis 2000 in Merseburg  
(Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Amt für Statistik und Wahlen)

Im Jahr 2000 zählte die Stadt Merseburg 38.244 Einwohner. Die allgemeine Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere in den letzten Jahren grundsätzlich negativ. In den letzten 10 Jahren nahm die Bevölkerung um etwa 7.626 Einwohner ab, das entspricht etwa 17%. Merseburg war 1967 mit 56.142 Einwohnern am größten. Etwa ab 1970 ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig. In den zurückliegenden 25 Jahren hat sich die Einwohnerzahl auf das vor 1960 festzustellende Niveau zurückentwickelt. Eine frühe Ursache dafür ist der Wohnungsbau in Halle-Neustadt, der ab Beginn der 70er Jahre schrittweise auch für bisherige Bürger Merseburgsversorgungswirksam wurde. Das ist eine Ursache für den heute sehr geringen Anteil von 30 bis 45 Jährigen in der Bevölkerung der Stadt. Diese Situation ist untypisch im Vergleich mit anderen Industriestandorten. Ebenso untypisch ist der Anteil der um die 25 Jahre alten Bevölkerung. Ursache sind die in Merseburg ansässigen Studenten, die meist mit Neben- z. T. auch mit Hauptwohnsitz in der Stadt gemeldet sind. Der Lebensbaum macht außerdem deutlich, dass die etwa 55 bis 60 jährige Bevölkerung, die am stärksten vertretene demographische Gruppe ist. Der auffallend geringe Anteil an Kindern und Jugendlichen resultiert aus dem geringen Anteil der 30 bis 45 jährigen Bevölkerung.

Einen gravierenden Bevölkerungsrückgang hatte die Stadt 1991 zu verkraften, innerhalb eines Jahres kam

es zu einer Reduktion um 1.702 Einwohnern, was einem Prozentsatz von 3,7 entsprach. Ein ähnlicher Einbruch von ca. 1.300 EW hätte sich theoretisch, d.h. unter Betrachtung der Wanderungs- und Geburtenverluste, auch 1994 ereignet, doch durch die Eingemeindung von Meuschau wurde die Statistik etwas „geschönt“. In den darauffolgenden Jahren kam es durchschnittlich zu einem Rückgang von ca. 800 Einwohnern pro Jahr.

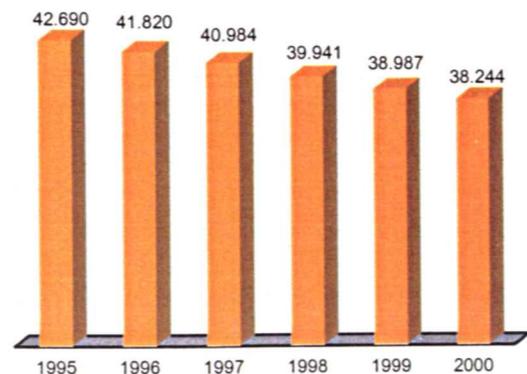


Abbildung 2.1-2 Bevölkerungsentwicklung Merseburg  
(Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Amt für Statistik und Wahlen)

Die rückläufige natürliche Entwicklung der Bevölkerungszahl in Folge eines hohen Anteils an älterer Bevölkerung, niedriger Geburtenraten und anhaltender Sterbeüberschüsse genauso wie die anhaltende Abwanderung aus der Stadt ins Umland (Migration) und nicht zuletzt die Abwanderung jüngerer leistungsfähiger Einwohner in die Alten Länder vor allem wegen der besseren Arbeitsmarktsituation (arbeitsbedingte Migration) führen dazu, dass sich die Einwohnerzahlverluste fortsetzen. Um die Verödung ganzer Stadtbereiche zu stoppen und mittelfristig wieder zu beleben, erfordert es unkonventionelles kooperatives Handeln. Um durch praktisches Handeln erste kleine Erfolge zeigen zu können, ist es unbedingt erforderlich, dass sich die großen Wohnungsbauunternehmen wie auch die einzelnen Haus- oder Wohnungseigentümer untereinander über die städtebaulichen und strukturellen Erfordernisse verständigen und im Interesse einer gemeinsamen Zukunft die unausweichlichen Lasten gemeinsam tragen.

	Bevölkerung	Bevölkerungsverlust	
	gesamt	Saldo	Anteil
1991	45.870		
1995	42.690		
1996	41.820	-870	-2,08%
1997	40.984	-836	-2,04%
1998	39.941	-1043	-2,61%
1999	38.987	-954	-2,45%
2000	38.244	-743	-1,94%
<hr/>			
1991-1995		-3.180	-6,93%
1995-2000		-4446	-10,41%
1991-2000		-7626	-16,63%

Abbildung 2.1-3 Bevölkerungsentwicklung Merseburg (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

## 2.1.1.1 Vergleich der Entwicklung mit anderen Städten und mit dem Umland

Um eine möglichst objektive Beurteilung der Bevölkerungsveränderung der Stadt Merseburgs zu gewährleisten ist ein Vergleich zu anderen Städten angebracht.

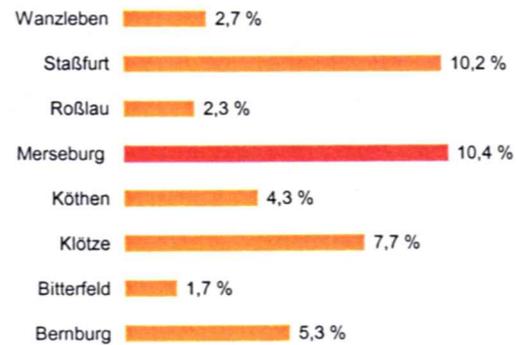


Abbildung 2.1-4 Bevölkerungsentwicklung 1995 -2000 im Vergleich

Grundsätzlich verlieren die kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt gegenüber den Landkreisen. Gründe liegen in der starken Wanderungsbewegung von den Städten in die umliegenden Gemeinden, überwiegend mit dem Ziel, dort wegen der günstigeren Baulandpreise in die Wohnform Eigenheim zu wechseln. Aus der Sicht der Landkreise liegen die Gründe in einer größeren Bodenständigkeit bzw. einer geringeren Mobilität ihrer Einwohner.

## 2.1.1.2 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Stadtteil	Jan 93	Jan 95	Jan 97	Jan 99	Jan 00	Dez 00	Veränderung 1993-2000	
							absolut	%
Mitte	k.A.	k.A.	13340	11942	11476	11361		
Zentrum	k.A.	k.A.	4107	3996	3908	4093		
Mitte und Zentrum	22276	20905	17447	15938	15384	15454	-6822	-30,6
Nord	4533	4743	6724	7013	7527	6404	1871	40,3
Süd	9953	9026	8125	7852	7598	6980	-2973	-29,9
West	6759	7174	8172	7631	7006	7951	1192	17,6
Ost	539	527	577	557	547	540	1	0,2
Meuschau	-	718	762	808	832	915	-915	
Ost/Meuschau	539	1245	1339	1365	1379	1455		
Gesamt	44060	43093	41807	39799	38894	38244	5816	-13,2

Abbildung 2.1-5 Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen Merseburg

Bezogen auf die Stadtteile ist der Einwohnerrückgang sehr unterschiedlich verteilt. Während die Stadtteile Mitte/ Zentrum allein in den letzten 5 Jahren Verluste von zusammen absolut 5.451 Einwohnern hatte, das sind 26%, stieg gleichzeitig die Bevölkerung im Stadtteil Nord relativ um ebenfalls 26%, das sind 1.661 Einwohner.

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklungsarbeit muss nach diesem Stand der Erkenntnis in den Stadtteilen Zentrum und Mitte liegen. Andererseits stellt sich der Stadtteil West mit einem Einwohnerzuwachs von 17,6% und der vorrangigen Großplattensiedlung als weiterer Schwerpunkt der weiteren Untersuchungen und deren Ursachenfindung dar.

## 2.1.2 Geburten- und Sterbezahlen

Wesentlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt hat die Entwicklung der Geburten- und Sterberaten.

Aus diesem Grund wird in der nachfolgenden Grafik die Entwicklung der Anzahl der Sterbefälle mit der der Lebendgeborenen von 1995 bis 2000 verglichen.

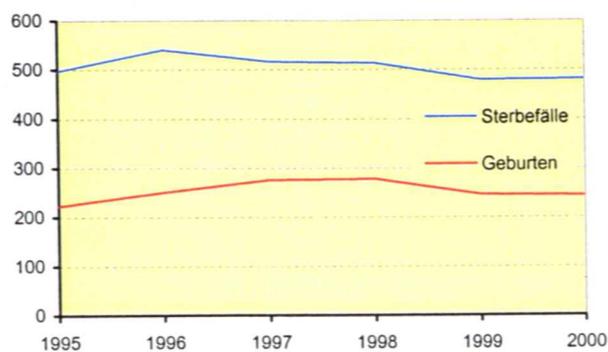


Abbildung 2.1-6 Geburten und Sterbefälle in Merseburg  
(Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

Auffallend ist, dass die Zahl der Lebendgeborenen nur halb so groß ist wie die der Sterbefälle. Dieses Ver-

hältnis ändert sich im Untersuchungszeitraum nur um einen unwesentlichen Prozentsatz. Grundsätzlich führt schon allein der Sterbefallüberschuss zu einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. In der Zeit von 1995 bis 2000 kam es insgesamt zu einem natürlichen Defizit von 1.507 Einwohnern (Summe Saldo absolut).

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sterbefälle	497	540	516	513	479	480
Geburten	223	251	276	278	246	244
Natürliches Bevölkerungsdefizit	-274	-289	-240	-235	-233	-236
Saldo je 1.000 EW	-6,4	-6,9	-5,8	-5,9	-6,0	-6,2

Abbildung 2.1-7 Natürliche Bevölkerungsentwicklung  
(Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

Das ständig unausgeglichene Verhältnis zwischen den beiden Werten erklärt für sich schon den Rückgang des absoluten Bevölkerungsstandes. Hinzu kommt die Richtung der Wanderungsbewegungen aus der Stadt mit dem gleichen schlechten Einfluss auf das Gesamtergebnis.

Was können wir konzeptionell dazu beitragen, dass Kinder mit ihrer natürlichen Fröhlichkeit, ihrem optimistischen Drang, ihrer ständigen Neugier und eigentümlichen Klugheit wieder häufiger Merseburg zu ihrer Heimat haben?

Wenn ähnliche Probleme, die in den neuen Bundesländern den Bevölkerungsrückgang bewirken, die alten Länder treffen werden, sind die, die gestern und heute diese Stadt verlassen haben, längst sesshaft geworden. Es ist deshalb unwahrscheinlich, dass sie zurückkommen werden.

Deshalb sollen gleich nach Beginn der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes junge Menschen mit guter Ausbildung und erkennbarer Initiative gezielt von nah und fern, also aus Berlin, aus den Nachbarländern und auch aus den neuen EU - Mitgliedsstaaten angeworben werden.

Jeden potentiellen Neubürger wird die Verwaltung intensiv betreuen, und dabei durch die Bürger-Nähe der städtischen Verwaltung zu allen Einwohnern ihrer Stadt die Integration der Zugewanderten aktiv bis zum Erfolg begleiten. Der Service muss so gut sein, dass er zum Werbeträger wird.

Für eine Wertung der Daten für Merseburg ist die Darstellung einer Bezugsgröße notwendig. Um die Möglichkeit eines regionalen Vergleiches zu bieten, werden in der folgenden Abbildung die Entwicklung des Saldos je 1000 Einwohner für Merseburg und Sachsen-Anhalt gegenübergestellt.

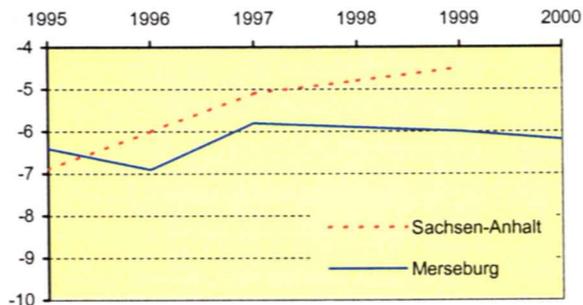


Abbildung 2.1-8 Vergleich, Saldo natürliche Entwicklung je 1000 Einwohner

Aus der Abbildung 2.1-8 wird deutlich, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Merseburg unter der des Landes liegt. Hieraus lässt sich schließen, dass diese Entwicklung wesentlich zum Bevölkerungsrückgang Merseburgs beiträgt.

## 2.1.3 Altersstruktur

Aus der tabellarischen Auflistung wird erkennbar, dass es in allen Altersgruppen, außer in der Gruppe der über 65jährigen, hohe Defizite zu verzeichnen gab.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen, das sind die Altersgruppen 0-6 und 7-18 Jahre, an der Gesamtbevölkerung fiel von 18,5% im Jahr 1995 auf 15,3% im Jahr 2000; die Vergleichszahlen der Gruppe der über 65-Jährigen stieg im selben Zeitraum von 14,6% auf 19,3%. Die Verluste bei der ersten Gruppe sind ein Resultat der anhaltenden niedrigen Geburtenzahlen, die sich im Laufe der Jahre potenzieren und sich durch den Wegzug der Frauen im gebärfähigen Alter in Zukunft noch verstärken.

Der Verlust der Einwohner im Alter zwischen 19 und 45 ist eine Folge des Ausbildungs- und Arbeitsplatzmangels und der Wirtschaftssituation in Merseburg, welche die mobile arbeitsfähige Bevölkerung zum Fortzug aus der Stadt bewegt. Die Abwanderung in der Altersgruppe der 46- 65jährigen resultiert vermutlich zu einem großen Teil aus dem Wunsch nach einem Eigenheim, der dann einfacher im Umland verwirklicht werden kann. Besonders auffällig ist die stark ansteigende Zahl der Personen im Rentenalter, die langfristig zu einer Überalterung der Bevölkerung führt. Die grafische Darstellung verdeutlicht noch einmal, dass es sich bei der Entwicklung der gesamten Bevölkerung nicht durchgehend um eine Konstante handelt, vielmehr treten innerhalb der einzelnen Jahre Schwankungen auf. Letztendlich ist aber der große Bevölkerungsrückgang sehr klar erkennbar.

	0-6	7-18	19-30	31-45	46-65	66-100	insgesamt
1995	2.116	5.793	7.136	9.554	11.844	6.247	42.690
1996	1.504	5.794	6.207	8.982	12.086	7.184	41.757
1997	1.427	5.381	6.774	8.931	11.518	6.953	40.984
1998	1.429	5.079	6.392	8.760	11.261	7.020	39.941
1999	1.395	4.809	6.050	8.607	10.963	7.164	38.988
2000	1.396	4.460	5.935	8.390	10.679	7.384	38.244
Differenz	-720	-1.333	-1.201	-1.164	-1.165	1.137	-4.446

Abbildung 2.1-9 Altersstruktur Merseburg (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

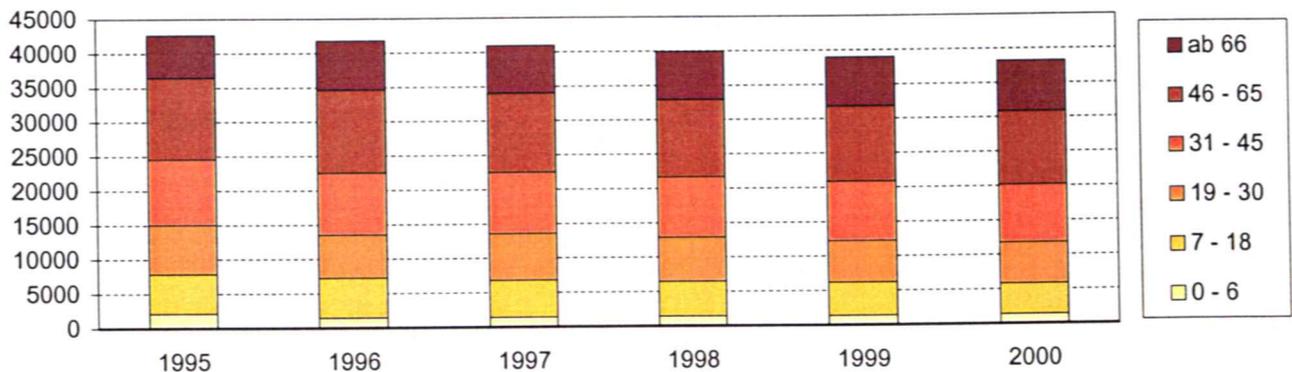
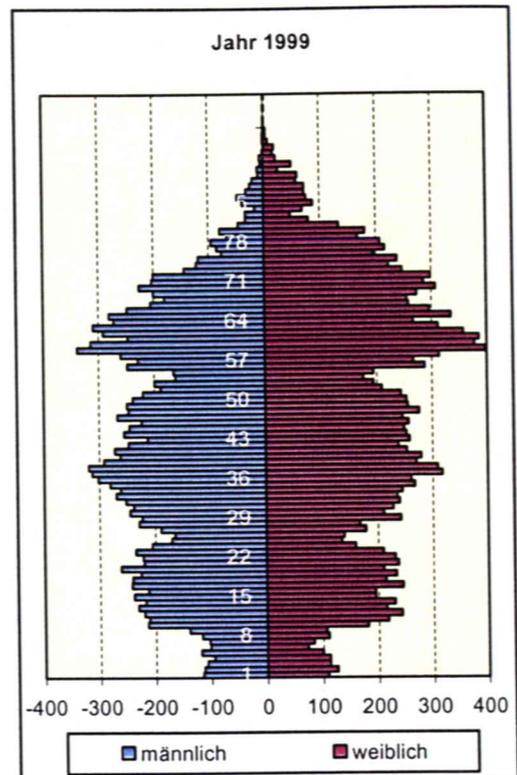
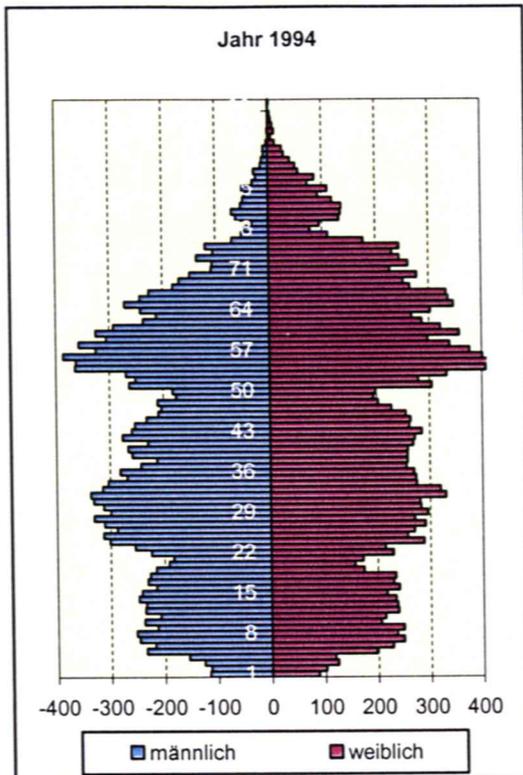


Abbildung 2.1-10 Altersstruktur, Übersicht



Der Vergleich der beiden Lebensbäume von Merseburg macht bei dem relativ kurzen Betrachtungszeitraum von 5 Jahren deutlich, dass der Anteil der jüngeren Menschen geringer geworden ist.

Damit besteht, mit jedem Jahr zunehmend die Gefahr, dass die ältere Mehrheit der Bevölkerung aufgrund ihres zahlenmäßigen Übergewichts die Lebensbereiche in ihrem Sinne bestimmt.

Die besondere demographische Entwicklung wird die Spannungen zwischen Alten und Jungen, die es ohnehin immer gegeben hat, verschärfen.

## 2.1.4 Wanderungsbewegungen

Die Wanderungsbewegungen in Merseburg stellen sich sprunghaft dar. Nach einer Zuwanderungswelle 1992 kam es zu einer dramatischen Entwicklungsänderung, die 1994 ihren Höhepunkt erreichte. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Stadt ein Wanderungsdefizit von 1.110 Personen zu verkraften. Es gelang ihr durch die Eingemeindung von Meuschau diesen Trend zu stoppen. Dann folgte für das nächste Jahr ein Aufwärtstrend, der sich bis 1998 fast auf den Negativstand von 1994 zurück entwickelte. Für die letzten beiden Jahre ist wieder eine etwas positivere Entwicklung zu erkennen, das Defizit hat sich in dieser Zeit um 1/3 verringert, so dass in 2000 ein Wanderungsverlust von 512 Einwohnern verzeichnet wurde.

Dass in der Summe die Stadt Merseburg gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt weitaus stärker von der Abwanderung betroffen ist, ist nicht verwunderlich, da es hier, wie in allen größeren Städten, starke Stadt-Umland-Wanderungen gab, die natürlich bei der Betrachtung des Landes zu einer Relativierung der Abwanderungszahlen führt.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Zuzüge	2396	2415	2470	2604	2277	2272
Fortzüge	2538	3006	3177	3434	3004	2784
Natürliches Bevölkerungsdefizit	-142	-591	-707	-830	-727	-512
Saldo je 1.000 EW	-3,3	-14,1	-14,8	-20,7	-18,6	-13,4

Abbildung 2.1-11 Wanderungsbewegung

### 2.1.4.1 innerhalb der Gemeinde

Die Wanderungsbewegung von einem Stadtteil zum anderen konnte aus dem Amt für Statistik nicht zur Verfügung gestellt werden. Tatsächlich unterliegen die Wanderungsbewegungen wegen der vielfältigen voneinander abhängigen Einflussfaktoren sehr großen Unsicherheiten. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die Mobilitätsbereitschaft sowie eine

Vielzahl persönlicher Motive unterschiedlichster Art beeinflussen sie. Unabhängig von exakt ermittelten Zahlen ist offensichtlich, dass eine Binnenwanderung von der Mitte, also vom Stadtteil Zentrum bzw. Stadtteil Mitte zu den erschlossenen Eigenheimgebieten in den Stadtgebieten Merseburg Nord, Merseburg West, Merseburg Ost und Merseburg Süd stattgefunden hat.

### 2.1.4.2 Stadt-/ Umland –Wanderungen in die angrenzenden Gemeinden

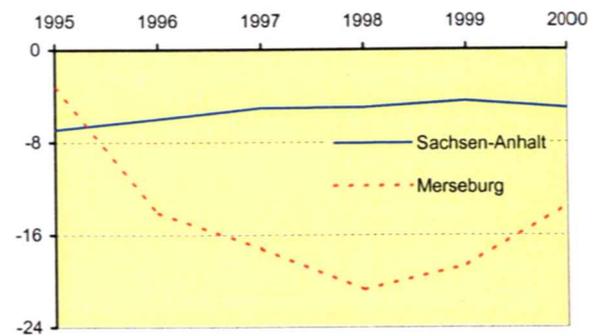


Abbildung 2.1-12 Vergleich Wanderungsbewegung Saldo auf 1000 EW

Im Betrachtungszeitraum hat es starke Wanderungsverluste von 1995 bis 1998 gegeben. Mit der Fertigstellung der Erschließung von Eigenheimsiedlungen sind insbesondere Bürger des Stadtteils Zentrum und Mitte in die umliegenden Gemeinden gezogen und haben sich dort aufgrund wesentlich niedrigerer Baulandpreises offensichtlich ihr Eigenheim errichtet.

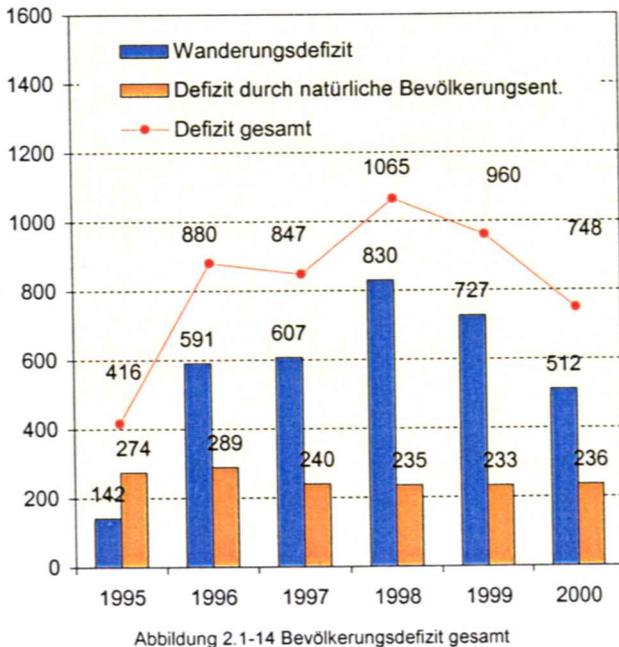
### 2.1.4.3 großräumige Wanderungen (alle über die Vorgenannten hinaus)

Die vorgenannten Einflussfaktoren gelten auch für Fernwanderungen. Letztere werden jedoch im starken Maße vom Lohngefälle Ost West bzw. Ost Süd bestimmt und treffen dann vorwiegend auf die jüngeren, gut ausgebildeten, selbstbewussten und deshalb mobilen Einwohner zu. Genauere Erkenntnisse können in der weiterführenden Bearbeitung über das Faktenfinden in Einzelbefragungen gewonnen werden.

Herkunfts-/ Zielgebiet	1995		1996		1997		1998		1999	
	Zuzüge	Fortzüge								
Kreis	551	714	665	939	746	1.156	988	1.316	781	1.169
Sachsen-Anhalt	1.126	1.074	1.254	1.482	1.435	1.728	1.791	1.962	1.422	1.676
alte Bundesländer	285	317	222	422	22	383	197	438	167	494
neue Bundesländer	189	216	163	267	185	277	144	275	124	262
Ausland	511	528	504	639	249	382	218	337	298	268
Summe	2.662	2.849	2.808	3.749	2.637	3.926	3.338	4.328	2.792	3.869

Abbildung 2.1-13 Wanderungsbewegung auf unterschiedlichen Ebenen

Das Bevölkerungsdefizit der vergangenen Jahre setzt sich in Abhängigkeit von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegung wie folgt zusammen.



Die Abbildung macht deutlich, dass das Defizit zum überwiegenden Teil durch die Wanderungsverluste bestimmt wurde. Ausnahme hierbei bildet das Jahr 1995, in dem der Verlust durch Wanderung nur 142 Einwohner betrug. Des Weiteren ist zu erkennen, dass es in den letzten Jahren einen positiven Trend gab, d.h. nach einem „Höhepunkt“ 1998 nahmen die Verluste durch Wanderung 1999 und 2000 ab. Insgesamt musste die Stadt in der Zeit von 1995 bis 2000 einen Verlust durch Abwanderung von 3.409 Einwohnern verkraften. Der Bevölkerungsrückgang auf Grund des Sterbeüberschusses verhielt sich relativ konstant. Zusammen kam es zu einem natürlichen Defizit von 1.507 Personen.

## 2.2 Zahl und Größe der Haushalte

Die Entwicklung der Stadt hinsichtlich seiner Bevölkerung wird nicht nur durch die Anzahl der Einwohner sondern auch durch deren Formation, die Haushaltsstruktur bestimmt. Grundsätzlich ist die Anzahl der Haushalte ausschlaggebend für den Wohnungsbedarf. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor ist das soziale Verhalten der Bevölkerung, d.h. Eheschließung und Scheidung, Auszug aus dem Elternhaus, Gründung eines eigenen Haushaltes, Anzahl der Kinder u.ä. All diese Faktoren führen letztendlich in der Summe zu Bildung, Vergrößerung, Verkleinerung und Auflösung privater Haushalte.

Durch den Einfluss dieser Komponenten ist eine Vorhersage zur zukünftigen Haushaltsstruktur schwierig, da individuelle Unterschiede mit den gesellschaftlichen Veränderungen seit 1989 zugenommen haben und dieser Prozess anhält.

### 2.2.1 Zahl der Haushalte

Die Erfassung der Zahl der Haushalte ist statistisch aufwendig. Für die Stadt Merseburg liegen diesbezüglich keine exakten Daten vor. Deshalb müssen Vergleichsbetrachtungen und Hilfsberechnungen, also letztlich begründete Schätzungen, vorgenommen werden. Hierbei stellt eine wichtige Vergleichsgröße der Mikrozensus des Landes Sachsen-Anhalts der Jahre 1995 und 2000 dar.

Abbildung 2.2-1 zeigt die absolute Anzahl der Haushalte in Merseburg. Sie ergibt sich aus der Division der Bevölkerungsanzahl der Stadt durch die durchschnittliche Größe der Privathaushalte nach Gemeindegrößenklasse, die sich wiederum aus dem Mikrozensus ableitet. Merseburg fällt in die Klasse von Gemeinden mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Den Merseburg spezifischen Berechnungen kann bspw. für 1995 eine Haushaltsgröße von 2,18 Personen und für 2000 ein Wert von 2,04 (vgl. Abb. 2.2-3) zugrunde gelegt werden. Das ergibt für diese Jahre eine absolute Anzahl von 19.583 und 18.747 Haushalten.

	Bevölkerung	Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte
1995	42.690	2,18	19.583
1996	41.820	2,19	19.096
1997	40.984	2,15	19.062
1998	39.941	2,1	19.020
1999	38.987	2,08	18.744
2000	38.244	2,04	18.747
1995-2000	-4446	-0,14	-836

Abbildung 2.2-1 Anzahl der Haushalte in Merseburg, berechnet auf der Grundlage der Bevölkerungszahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Gemeindegrößenklassen (vgl. Abb. 2.2-2 und 2.2-3).

Auf der Grundlage dieser Zahlen bedeutet das für Merseburg im Zeitraum 1995 bis 2000 einen Rückgang um 836 Haushalte. Für zukünftige Prognosen für Ansprüche und Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sind diese Werte insofern relevant, weil die Anzahl der Haushalte näher an der tatsächlichen Anzahl der „Nachfrager“ auf dem Wohnungsmarkt liegt als bspw. reine Angaben über die Bevölkerungsentwicklung. Zu beachten ist, dass nicht alle gemeldeten Haushalte auch tatsächlich „Nachfrager“ auf dem Wohnungsmarkt sind.

## 2.2.2 Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen

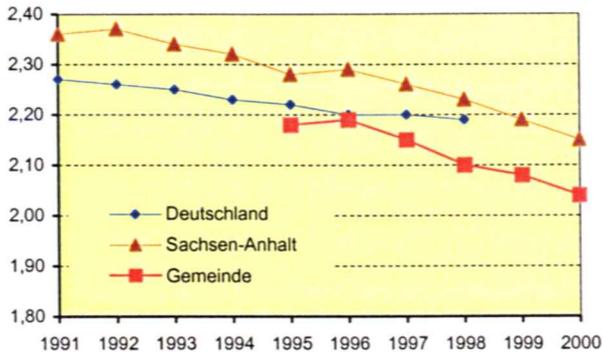


Abbildung 2.2-2 Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen

Die Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt hat sich im Laufe der Jahre um fast 10% verringert. Sie liegt aber immer noch deutlich über dem gesamtdeutschen Durchschnittswert, weil in den alten Bundesländern eine geringere Haushaltsgröße besteht. Das Sinken der Haushaltsgröße ist in den neuen Ländern auf die ständige Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte zurück zu führen. Entsprechende Prognosen gehen auf Grund der demographischen Entwicklung und der Änderung im sozialen Verhalten davon aus, dass die Zahl der Single-Haushalte auch künftig noch zunehmen wird.

Es ist zu erkennen, dass mit wachsender Gemeindegröße die Zahl der durchschnittlichen Haushaltsgröße sinkt. Das bedeutet in ländlichen Gemeinden ist die Anzahl der Personen eines Haushaltes höher als in den Städten. Merseburg hatte im Jahr 2000 38.244 Einwohner, damit zählt die Stadt zu der Gemeindegröße zwischen 20.000 und 50.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in dieser Kategorie lag 1999 bei 2,18 Personen pro Haushalt.

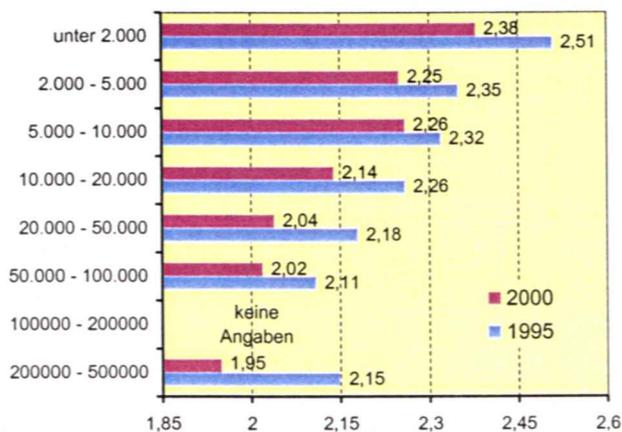


Abbildung 2.2-3 Privathaushalte nach Gemeindegrößenklassen und Haushaltsgröße, Ergebnis des Mikrozensus 1995 und 2000 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Berücksichtigt man bei der Entwicklung der Haushaltsgröße auch die entsprechende Gemeindegrößenklasse, so lässt sich feststellen, dass in den vergangenen Jahren in der für Merseburg zutreffenden Klasse ein Rückgang um 0,12 zu verzeichnen ist.

Für die Wohnungsbedarfsberechnung wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Haushalte pro Wohnung eins beträgt.

Wendet man die durchschnittlichen Werte der Verteilung von Haushaltsgrößen des Statistischen Landesamtes für Städte entsprechend der Größe 20.000 bis 50.000 Einwohner auf Merseburg an, ergibt sich folgende Struktur:

		1995		2000	
Ei		6.067		6.775	
Mehrpersonenhaushalte	2-Pers	13.516	6.942	11.972	6.969
	3-Pers		4.082		3.019
	4-Pers		2.069		1.628
	5-Pers		423		356
Summe		19.583		18.747	

Abbildung 2.2-4 Größe der Haushalte nach Anzahl der Personen Ergebnis des Mikrozensus 1995 und 2000 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

## 2.2.3 Wohnraumkonsum (Wohnfläche / Einwohner)

Der Wohnraumkonsum beschreibt die Wohnfläche / Einwohner bereinigt um die Zahl der leerstehenden Wohnungen.

In den vergangenen Jahren ist allgemein der Bedarf an Wohnfläche, aufgrund der sich wandelnden Wohnbedürfnisse, allgemein ständig gestiegen. Detaillierte Angaben für Merseburg sind leider nicht vorhanden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die allgemeine Tendenz auch für Merseburg zutrifft.

In Merseburg dürften insbesondere die neuen Einfamilienhausgebiete, z.B. große Teile des Fliegerstädtchens oder Freimfelde zum wachsenden Wohnflächenkonsum beigetragen haben.

Mit Hilfe des nachfolgenden Rechenmodells soll diese Vermutung untermauert werden. In der dargestellten Abbildung wurden die vorhandenen Daten zum Wohnungsbestand, der Bevölkerung und der Haushaltsgröße in den Jahren 1995, 1999 und 2000 zusammengefasst und aus ihnen Rückschlüsse auf wohnungsmarktrelevante Größen gezogen.

Um einen Vergleich der drei Jahre darstellen zu können, war es nötig, zwei Annahmen zu treffen für die keine feste statistische Grundlage besteht. Zum einen betrifft das den Leerstand 1999. In der Fortschreibung der Wohnraum- und Gebäudezählung wurde dieser nicht mit erfasst. Ableitend aus der Entwicklung der Bevölkerungszahlen innerhalb des Betrachtungszeitraumes und der Tendenz zwischen 1995 (WGZ) und der aktuellen Erfassung (2001), wurde der Wert von 3.200 leerstehenden Wohnungen als realistisch angenommen.

Des Weiteren steht für die Erfassung kein aktueller Wert der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Verfügung. Es wurde davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung 1995-1999 linear fortsetzt. In dieser Zeit wuchs die durchschnittliche Wohnungsgröße um 1,1 m<sup>2</sup>, das entsprach einem jährlichen Zuwachs von 0,28 m<sup>2</sup>. Darauf aufbauend ergäbe sich für 2001 eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 65,1 m<sup>2</sup>.

Alle anderen Daten ergeben sich durch mathematische Verknüpfungen der Ausgangswerte.

	1995	1999	2000
Wohnungsbestand	19.828	20.883	22.527
Leerstand	1.565	3.200	4.019
genutzter Wohnraum	18.263	17.683	18.508
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	1.156.048	1.140.554	1.204.871
durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	63,3	64,5	65,1
Bevölkerung	42.690	38.987	38.244
Haushaltsgröße	2,18	2,08	2,04
Anzahl der Haushalte	19.583	18.744	18.747
Belegungsdichte Haushalte/WE	1,07	1,06	1,01
Belegungsdichte Personen/WE	2,34	2,20	2,07
Wohnraumkonsum m <sup>2</sup> /EW	27,08	29,25	31,50

Abbildung 2.2-5 Wohnraumkonsum (Wohnraum in m<sup>2</sup> pro Person) in den Jahren '95, '99 und '00. Die Wohnungsbestands- und die Leerstandszahl im Jahr '00 sind Werte, die aus dem Jahr 2001 stammen.

Wie angenommen wuchs der Wohnraumkonsum in den vergangenen Jahren an. Pro Einwohner werden zum momentanen Zeitpunkt 4,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr genutzt als 1995, was einer Fläche von 31,5 m<sup>2</sup> entspricht.

## 2.2.4 Belegungsdichte (Einwohner /Wohnung)

Wie aus der in der Abbildung 2.2-5 dargestellten Modellrechnung ersichtlich, kann davon ausgegangen werden, dass in Städten mit der Größe Merseburgs die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen in den vergangenen fünf Jahren von 2,34 auf 2,07 Personen pro Wohnung um absolut 0,27 abgenommen hat. Dieser Wert entspricht einem Rückgang um 11,5%.

Spezifischere Daten für Merseburg liegen nicht vor.

## 2.3 Wohnungsbestand

Der gesamte Wohnungsbestand wurde vor Ort in Merseburg erfasst. Hierbei wurde nach den Kategorien Bauform, Sanierungsstand und Leerstand differenziert. Diese wiederum sind nach ihrer geographischen Verteilung innerhalb der Stadt, also nach Stadtteilen, aufbereitet worden. Hieraus ergibt sich ein wesentlicher Teil der analytischen Grundlage für die städtebauliche Konzeption Merseburgs.

Der Leerstand ergibt sich aus unbewohnten Einheiten innerhalb des Stadtgebietes. Ihm wird sich in Unterkapitel 2.4 gesondert gewidmet.

Der Sanierungsstand ist in unsaniert, teilsaniert und saniert eingeteilt. Bei den Wohngebäuden in Privateigentum wurde der Sanierungszustand – sofern keine anderen Angaben vorlagen - durch visuelle äußerliche Einschätzung vor Ort erfasst. Als saniert wurden Gebäude eingestuft, deren Fassade, Dach und Fenster einen guten Zustand aufwiesen. Als teilsaniert wurden Gebäude eingestuft, deren Außenhülle nur zum Teil saniert ist. Unsaniert sind die Gebäude, die sich äußerlich insgesamt in einem schlechten Zustand zeigen.

Der Sanierungszustand der Gebäude der größeren Wohnungsgesellschaften und insbesondere der Merseburger Gebäudewirtschaft GmbH wurde durch die Unternehmen angegeben. Im Gegensatz zu den privaten Gebäuden ist hier der innere Zustand der Gebäude in die Bewertung mit eingeflossen.

In Merseburg wurden entsprechend der Vorgaben des MWVs sechs Bauformen unterschieden. Sie sind in der folgenden Übersicht näher erläutert:

Bauformen:

<b>AI</b> Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1990	<b>BI</b> Wohngebäude mit 3 und mehr WE, Baujahr bis 1948	<b>C</b> DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE, industrielle Bauweise, Baujahr von 1949-1990
<b>AII</b> Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1991	<b>BII</b> DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE, traditionelle Bauweise, Baujahr von 1949-1990	<b>D</b> Wohngebäude mit 3 und mehr WE, Baujahr ab 1991

Die nachfolgenden Abbildungen nehmen auf diese Einteilung Bezug.

### 2.3.1 Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen

Bauform	Bestand	Anteil am Gesamtbestand
<b>AI</b> Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	2.417	10,7%
<b>AII</b> Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1991	772	3,4%
<b>Zwischensumme AI/ AII</b>	<b>3.189</b>	<b>14,2%</b>
<b>BI</b> Wohngebäude mit >= 3 WE bis 1948	7.386	32,8%
<b>BII</b> DDR-Wohnungsbau ab 1949, traditionell	5.411	24,0%
<b>C</b> DDR-Wohnungsbau ab 1949, industriell	5.082	22,6%
<b>Zwischensumme BII/ C</b>	<b>10.493</b>	<b>46,6%</b>
<b>D</b> Geschosswohnungsneubau ab 1991	1.459	6,5%
<b>Gesamt</b>	<b>22.527</b>	<b>100,0%</b>

Der Gesamtbestand in Merseburg ergibt ein gemischtes aber nicht untypisches Bild. Die durch das MWV nach einer ersten Auswertung der Zwischenergebnisse der 43 Stadtentwicklungskonzepte ermittelten Durchschnittswerte ergeben dennoch geringe Abweichungen zu der in Merseburg erfassten Situation.

Die Einzelhausbebauung (AI + AII) ergibt einen Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 14,2 %. Damit liegt er etwas unter dem angesetzten Durchschnitt von 16,6 %.

Der traditionelle und industrielle Wohnungsbau zwischen den Jahren 1949-90 (BII + C) ergibt einen Anteil von 46,6 % im Vergleich zu 48,3 % der durchschnittlichen Zahlen.

Allein auf Grund der gegebenen Präsenz könnte auch für Merseburg die Herausforderung gerade im Umgang mit einer verdichteten Bebauungsstruktur liegen.

## 2.3.2 Wohnungsbestand entsprechend der Stadtteile nach Bauformen

Stadtteil	A I	A II	B I	B II	C	D	Gesamt	Anteil
<b>Nord</b>	631	405	1.381	246	470	44	3.177	14,10%
<b>Süd</b>	670	85	556	2.066	556	30	3.963	17,59%
<b>West</b>	217	115	673	1.990	713	574	4.282	19,01%
<b>Mitte/ Zentrum</b>	614	47	3.889	670	2.500	242	7.962	35,34%
<b>Meuschau</b>	194	95	21	0	0	14	324	1,44%
<b>Gesamt</b>	<b>2.417</b>	<b>772</b>	<b>7.386</b>	<b>5.411</b>	<b>5.082</b>	<b>1.459</b>	<b>22.527</b>	<b>100,00%</b>

Abbildung 2.3-1 Wohnungsbestand der Stadtteile nach Bauform in 2001

- A I: Ein-/Zweifamilienhäuser bis 1990
- A II: Ein-/Zweifamilienhäuser ab 1990
- B I: Wohngebäude mit 3 und mehr WE bis 1948
- B II: DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE traditionell von 1949 bis 1990
- C: industrielle Bauweise mit 3 und mehr WE von 1949 – 1990
- D: Wohngebäude mit 3 und mehr WE ab 1991

Zur Beschreibung der Stadtstruktur ist es wichtig, die Stadtteilebene genauer zu untersuchen. Die Abbildung 2.3-1 zeigt die räumlich-geographische Verteilung der Bauformen nach Stadtteilen. Hier zeigt sich innerhalb der Stadtstruktur folgendes Bild:

Im Vergleich der Stadtteile hinsichtlich absoluter Zahlen des Wohnungsbestandes liegt das Gebiet „Mitte“ mit 7.962 Wohnungen klar vorn, das entspricht 35,34 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der Stadtteil „West“ folgt mit insgesamt 4.282 WE, das sind 19,01 % des Bestandes. Einen auffällig kleinen Anteil am Gesamtbestand hat der Stadtteil „Meuschau“ mit nur 324 Einheiten (1,44 %).

In Merseburg gibt es 5.082 Einheiten der Bauform C, also dem industriell gefertigten DDR-Plattenbau mit drei und mehr Wohneinheiten. Davon entfallen allein auf den Stadtteil „Mitte“ 2.500 Einheiten, also über 50% des gesamten Plattenbauvorkommens von Merseburg.

Ein sehr hoher Anteil der traditionellen Bauweise des DDR-Wohnbaus (BII) liegt im Stadtteil „West“. Bezogen auf seinen Gesamtbestand wird dort das Erscheinungsbild zu fast 50 % durch diese Bauform geprägt (1.990 WE).

Der Stadtteil „Mitte“ fällt zudem durch die hohe Präsenz der Bauform BI (Wohnungsbau mit mehr als 3 Wohnungen, der vor 1948 erbaut wurde) auf. Hier befinden sich 3.889 Einheiten dieses Bautyps - also wiederum über 50 % einer Bauform in einem Stadtteil, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand.

Hohe Anteile bezogen auf den jeweiligen Gesamtbestand der Bauformen AI und AII, das sind Ein- und Zweifamilienhäuser, haben die Stadtteile Meuschau, Süd und Nord aufzuweisen.

Wird sich am europäischen Kernstadtmodell orientiert, fällt besonders der Stadtteil Mitte aus dem Rahmen. Aufgrund der zentralen geographischen Lage ist es das hohe Vorkommen der Bauform C, die hier im Zahlenwerk mit vergleichbaren Städten überrascht.

## 2.3.3 Wohnungsbestand nach dem erreichten Stand der Sanierung und Bauformen

Bei der Untersuchung des Sanierungsstandes, wie ihn Abbildung 2.3-2 beschreibt, zeigt sich, dass nach wie vor fast ein Viertel des Wohnungsbestandes unsaniert ist. Innerhalb dieser Spalte fällt insbesondere der hohe Anteil der Bauform BI mit 2.129 Einheiten und der Typen BII und C auf.

In Merseburg sind über 31 % des industriellen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten unsaniert.

Bauform	unsaniert	teilsaniert	saniert	Gesamt
<b>A I</b>	146	781	1.490	2.417
<b>A II</b>	6	4	762	772
<b>B I</b>	2.129	1.032	4.225	7.386
<b>B II</b>	1.349	431	3.631	5.411
<b>C</b>	1.590	1.423	2.069	5.082
<b>D</b>	0	0	1.459	1.459
<b>Gesamt</b>	<b>5.220</b>	<b>3.671</b>	<b>13.636</b>	<b>22.527</b>
<b>Anteil</b>	<b>23,17%</b>	<b>16,30%</b>	<b>60,53%</b>	<b>100,00%</b>

Abbildung 2.3-2 Wohnungsbestand Sanierungsstand und Bauform

Abbildung 2.3-3 zeigt den Sanierungsstand des Wohnungsbestandes nach seiner räumlich geographischen Verteilung, also nach Stadtteilen. Diese Betrachtungsebene verdeutlicht die unterschiedliche Verteilung innerhalb des Stadtgebietes.

Hier fallen besonders die Stadtteile Mitte und Zentrum ins Gewicht. Bezogen auf ihren jeweiligen Bestand sind in Mitte 31,37% und im Zentrum 45,80% unsaniert.

Stadtteil	unsaniert		teilsaniert		saniert		Bestand
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
I Zentrum	1.291	45,80%	211	7,48%	1.317	46,72%	2.819
II Mitte	2.498	31,37%	2.163	27,17%	3.301	41,46%	7.962
III Nord	367	11,55%	595	18,73%	2.215	69,72%	3.177
IV West	620	14,48%	303	7,08%	3.359	78,44%	4.282
V Süd	433	10,93%	321	8,10%	3.209	80,97%	3.963
VI Meuschau	11	3,40%	78	24,07%	235	72,53%	324
<b>Gesamt</b>	<b>5.220</b>	<b>23,17%</b>	<b>3.671</b>	<b>16,30%</b>	<b>13.636</b>	<b>60,53%</b>	<b>22.527</b>

Abbildung 2.3-3 Wohnungsbestand der Stadtteile nach Sanierungsstand

Andererseits sind im Stadtteil Süd von den insgesamt erfassten 3.963 WE bereits 80,97% saniert. Dies trifft insbesondere auf den traditionellen und industriellen DDR-Wohnungsbau zu.

Auch im Stadtteil West wurden 78,44 % des Wohnungsbestandes als modernisiert aufgenommen. Vorrangig wurden hier auch der DDR- Wohnungsbau in der traditionellen Bauweise modernisiert.

## 2.4 Wohnungsleerstand

Eine weitere Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts bilden die Erhebungen zur Verteilung des Leerstandes im Stadtgebiet.

In der Geschichte der Zivilisation hat es viele Entwicklungszyklen und damit auch genauso oft den Wechsel von Werten gegeben. Unter den materiellen Gütern hatte bisher einer Bestand, weil er immer ein knappes Gut war: die Behausung. Ihre leichte Zerstörbarkeit und die stetig wachsende Zahl an Unbehausten waren die Ursache, dass sie eine relative Kostbarkeit sowohl in Kriegs- wie Wohlstandszeiten blieb. Diesmal und hier liegen die Dinge anders. Und sie sind nicht so einfach wie sie scheinen. Der Leerstand an Wohnungen in den neuen Ländern ist keine Folge der Wende, es gab ihn schon vorher – beträchtlich und mit voller staatlicher Absicht.

400.000 ungenutzte Altbau-Wohneinheiten hat die DDR an Volksschulden auf ihrem langen Weg zu über 4 Millionen industrieller Stapelware angesammelt und „abgesiedelt“. Rein rechnerisch wurde die Wohnungsfrage in der DDR gelöst. Rein quantitativ und als politische Absicht war das eine in der deutschen Geschichte beispiellos großartige Leistung.

Vorort-Bestandsaufnahmen zeigten, die Ausarbeitungen haben es belegt und die Literatur bestätigt es inzwischen, dass die Platte besser ist als ihr Ruf.

Entgegen häufiger Behauptung, sie ließe sich nicht durch Umbau zu nachhaltig Besserem wandeln, gibt es inzwischen Beweise für den Erfolg durch Fantasie. Keiner hält die Baukörper aus den verschiedenen Stahlbeton-Großtafel-Typen für edle Architektur, aber viele meinen inzwischen, sie wegen ihrer robusten Einfachheit sogar ungenutzt als Zeichen und für ungeahnte Nachnutzung stehen zu lassen.

Es sollte nur das unbedingt Notwendige und finanziell Machbare abgerissen und das Andere kreativ in das Stadtgefüge integriert werden.

### 2.4.1 Gesamtleerstand in der Gemeinde nach Bauformen

Im Folgenden wird die Verteilung des Leerstandes auf die einzelnen Bauformen näher betrachtet.

Bauform	Leerstand	Anteil des Leerstandes am Gesamtbestand	Anteil des Leerstandes am Bestand der jeweiligen Bauform
A I	70	1,74%	2,9%
A II	35	0,87%	4,5%
B I	2.142	53,30%	29,0%
B II	1.159	28,84%	21,4%
C	519	12,91%	10,2%
D	94	2,34%	6,4%
<b>Gesamt</b>	<b>4.019</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,8%</b>

Abbildung 2.4-1 Leerstand nach Bauform

In Merseburg gibt es 2001 insgesamt 22.527 Wohneinheiten. Der Wohnungsleerstand beträgt 17,8 %. Das sind 4.019 Wohneinheiten. Der Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes liegt in der Bauform BI (= Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten pro Gebäude, Baujahr bis 1948). Dort beträgt der Leerstand 29,0%, das sind von einer Gesamtzahl von 7.386 Wohneinheiten 2.142 Wohneinheiten. Der geringste Wohnungsleerstand besteht bei der Baukategorie Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990. Dort beträgt der Leerstand 2,9 %. Das sind von einer Gesamtzahl von 2.417 Wohneinheiten 70 Wohneinheiten, die leer stehen.

Der Begriff Leerstand trifft im strengen Sinn nicht auf den gesamten hier bilanzierten Leerstand zu. Die unsanierten Wohneinheiten der Bauform BI = Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten mit einem Baujahr vor 1948 stehen in der Regel weit länger als 3 Monate leer und sind zum Teil in nicht vermietbarem Zustand.

## 2.4.2 Wohnungsleerstand nach Stadtteilen nach Bauformen

Stadtteil	A I	A II	B I	B II	C	D	Leerstand Gesamt	WE / Stadtteil Gesamt	Anteil Leerstand / Stadtteil
I Zentrum	11	6	302	74	200	32	625	2.819	22,2%
II Mitte	28	20	1.362	144	236	35	1.825	7.962	22,9%
III Nord	4	2	214	66	0	0	286	3.177	9,0%
IV West	11	1	79	595	37	22	745	4.282	17,4%
V Süd	7	0	182	280	46	0	515	3.963	13,0%
VI Meuschau	9	6	3	0	0	5	23	324	7,1%
<b>Gesamt</b>	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>2.142</b>	<b>1.159</b>	<b>519</b>	<b>94</b>	<b>4.019</b>	<b>22.527</b>	<b>17,8%</b>

Abbildung 2.4-2 Leerstand der Stadtteile nach Bauform

Der größte Leerstand an Wohnungen besteht in den Stadtteilen Mitte und Zentrum. Er beträgt in beiden Stadtteilen ca. ein Fünftel des Gesamtbestandes des jeweiligen Stadtteils.

Der Wohnungsbestand des Stadtteils Mitte umfasst 35 % des gesamten Bestandes. Demgegenüber steht mit 1.825 Wohnungen, ein Anteil von 45 % des Gesamt leerstandes.

Der geringste Leerstand befindet sich in den Stadtteilen Nord und Meuschau, er liegt hier unter 10 %. Diese Tatsache wird zum großen Teil im hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern begründet sein.

Von den insgesamt 4.019 leerstehenden Wohnungen sind rund 61% in unsaniertem Zustand. Rund 25% des leerstehenden Wohnungsbestandes sind modernisiert. Den höchsten Anteil der leerstehenden unsanierten Wohnungen finden wir mit 34,3% bezogen auf den Gesamtbestand in den Wohngebäuden mit 3 und mehr WE, die bis 1948 errichtet wurden.

## 2.4.3 Wohnungsleerstand nach Sanierungsgrad nach Bauformen

Bauform	unsaniert	teilsaniert	saniert	Anteil
A I	45	17	8	1,74%
A II	6	1	28	0,87%
B I	1.379	305	458	53,30%
B II	720	87	352	28,84%
C	301	146	72	12,91%
D	0	0	94	2,34%
<b>Leerstand Gesamt</b>	<b>2.451</b>	<b>556</b>	<b>1.012</b>	<b>4.019</b>
<b>WE Gesamt</b>	<b>5.220</b>	<b>3.671</b>	<b>13.636</b>	<b>22.527</b>
<b>Anteil Leerstand</b>	<b>46,95%</b>	<b>15,15%</b>	<b>7,42%</b>	
<b>Anteil gesamt</b>	<b>60,99%</b>	<b>13,83%</b>	<b>25,18%</b>	<b>100,00%</b>

Abbildung 2.4-3 Leerstand nach Bauform und Sanierungsstand

## 2.5 Wohnbauflächenpotential

Laut zweitem Entwurf des Flächennutzungsplans vom September 1999 sind 10 Standorte mit Planungsrecht für Wohnungsbau ausgewiesen. Diese beinhalten eine geplante Gesamtsumme von 559 Wohneinheiten auf einer Fläche von insgesamt 70,3 ha (Auskunft Stadtverwaltung Mersburg).

Vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2010 und sinkender Haushaltsgröße von 2,05 auf 1,85 bis zum Jahr 2010 wurde im Stadtentwicklungskonzept ein Wohnungsbedarf von 18.919 Wohneinheiten ermittelt. Unter Berücksichtigung vom gewünschten Wohnungsneubau, von einem notwendigen Regiebestand von 5 % und 2 % Ersatzbedarf

ergibt das eine Übermenge an Wohnungen von 3.184 Wohneinheiten.

Wohnungsneubau ist in den letzten 10 Jahren vorwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau realisiert worden. Für die erst genannte Bauform bestand von Anfang an und besteht auch heute noch eine echte Nachfrage, während für die zweite Form ein Überangebot zur Verschärfung des bekannten Leerstandsproblems geführt hat. Die Situation hat inzwischen am Wohnungsmarkt und vor allem im Stadtorganismus zu wirtschaftlichen, sozialen und stadtgestalterischen Schäden geführt. Das Stadtentwicklungskonzept soll deshalb Lösungsansätze finden.

### 2.5.1 Standorte mit Planungsrecht

Bezeichnung	ausgewiesene Fläche	ausgewiesene WE-Anzahl	derzeitige Auslastung WE	vorhandene WE Kapazität	vorrangige Bauform
Kreuzweg	7,0 ha	90	39	51	EFH
Auenweg	2,3 ha	14	11	3	EFH/DH
Dorfstraße / Kollenbeyer Weg	2,5 ha	48	8	40	EFH/DH
Fliegerstädtchen	2,4 ha	36	17	19	EFH/DH
Königsmühle	27,0 ha	1000	0	1.000	EFH (600)/Geschöwhg. (400)
Hohndorfer Marke	12,5 ha	400	320	80	EFH/DH/RH
Spergauer Weg	0,8 ha	12	10	2	EFH/DH/RH
Geusaer Str./Rheinstr.	2,0 ha	63	26	37	DH/RH(19)/Geschöwhg. (18)
Am Lippeweg	3,2 ha	87	70	17	DH/RH(10)/Geschöwhg. (7)
Rheinstraße	9,5 ha	180	23	157	EFH/DH/RH
<b>Gesamt</b>	<b>69,2 ha</b>	<b>1930</b>	<b>524</b>	<b>1.406</b>	

Abbildung 2.5-1 Standorte mit Planungsrecht (Quelle: Stadtplanungsamt Merseburg)

Aus der Abbildung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird deutlich, dass Merseburg über ein sehr großes Potential an derzeit schon möglichen Wohnungsbauten verfügt. Besonders der B-Plan 24 „Königsmühle“ mit insgesamt 1.000 WE sollte aufgrund der momentanen Lage hinsichtlich seiner Realisierung überdacht werden. Die Stadt Merseburg verfügt über 1.406 Standorte für den individuellen Eigenheimbau mit Planungs- bzw. Baurecht. Bezogen auf den Leerstand und die gegenwärtige Einwohnerzahl ist nicht damit zu rechnen, dass die Standorte im Betrachtungszeitraum in Anspruch genommen werden.

### 2.5.2 Standorte ohne Planungsrecht

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird ausgesagt, dass in Merseburg noch ein erheblicher Nachholbedarf für Wohnnutzung besteht. Danach werden die wohnungspolitischen Maßnahmen abgeleitet, die in der Liste der Standorte mit Planungsrecht zusammengefasst sind. Da der Flächennutzungsplan noch

nicht rechtskräftig ist, gilt die Festlegung bis auf weiteres gleichermaßen für diesen Berichtspunkt. Der Flächennutzungsplan ging noch von anderen Voraussetzungen, nämlich grundsätzlich von denen des Wachstums aus. Mit der Kenntnis und Anerkennung dieser Arbeit wird davon sicherlich bis auf Weiteres Abstand genommen (siehe beiliegenden Plan).

Nr. BP	Bezeichnung	ausgewiesene Fläche	ausgewiesene WE	Bauform
31	Werner-Seelenbinder-Str.	6,5 ha	450	EFH/DH/RH
42	Fritz-Hofmann-Weg	0,7 ha	18	EFH/DH/RH
38.1	Geusaer Str./Rheinstr.	5,8 ha	180	EFH/DH(80)/Geschöwhg. (100)
		13,0 ha	648	

Abbildung 2.5-2 Standorte ohne Planungsrecht (Quelle: Stadtplanungsamt Merseburg)

## 2.5.3 Nachverdichtungspotential in Siedlungsbereichen der Stadt

Die städtebauliche Verdichtung in bestehenden Wohngebieten, durch die bauliche Schließung von Baulücken, durch die Umnutzung von Gewerbebrachen, die Konversion von nicht mehr benötigten ehemals öffentlichen Gebäuden, durch die Nachnutzung von denkmalgeschützter Bausubstanz und durch die experimentelle Aneignung von funktionslos gewordenen Bauobjekten muss eine Vitalisierung innerstädtischer Standorte entstehen. Die Umsetzung von Ideen zur Nachverdichtung ist um so eher zu fördern, je näher die Vorhaben an der Mitte der Stadt liegen und je größer ihr Innovationspotential für eine öffentliche Ausstrahlung und den entsprechenden Diskurs ist.

Daneben kann mit Hilfe einer detaillierten Erfassung und datenbankgestützten Verwaltung aller freien oder freizumachenden Baugrundstücke in der Stadt eine Wohnbaubörse eingerichtet werden, die ihr Wissen vorzugsweise an Neubürger weitergibt.

Jede genutzte Möglichkeit zur Nachverdichtung des Bestehenden ist für die Stadtentwicklung ein größerer Gewinn als das Bauen auf bis dahin grünem Baufeld. Wir müssen diese Möglichkeit so attraktiv machen, dass sie immer öfter angenommen und immer seltener gegen die Stadt durch Abwanderung in die Region entschieden wird.

Allein der Stadtteil Zentrum sowie die zentrumsnahen Bereiche verfügen zur Stärkung der Wohnfunktion über eine ausreichende Anzahl von Baulücken zur Errichtung neuer Gebäude. Insbesondere zur Stärkung des Innenstadtbereiches sollte hier eine Nachverdichtung erfolgen.

## 2.6 Wirtschaftliche und soziale Situation

Der Großraum Halle-Leipzig-Merseburg ist neben Berlin der dynamischste in den neuen Bundesländern. Günstige Standortbedingungen haben bereits zu bedeutenden Investitionstätigkeiten beigetragen. Auf der Basis eines Staatsvertrages zwischen Sachsen-Anhalt und Sachsen soll sich die Region zur Europa Region entwickeln.

Stadt und Region Merseburg werden als Wirtschaftsstandort durch drei überregionale Faktoren bestimmt:

- 1.- Chemische Großindustrie
- 2.- Forschungs- und Wissenschaftsstätte
- 3.- Verkehrsinfrastruktur

Durch das Vorhandensein der Chemieindustrie von überregionaler Bedeutung besitzt Merseburg eine fundierte Ausgangsbasis für die wirtschaftliche Entwicklung.

Leuna, Spergau, Schkopau

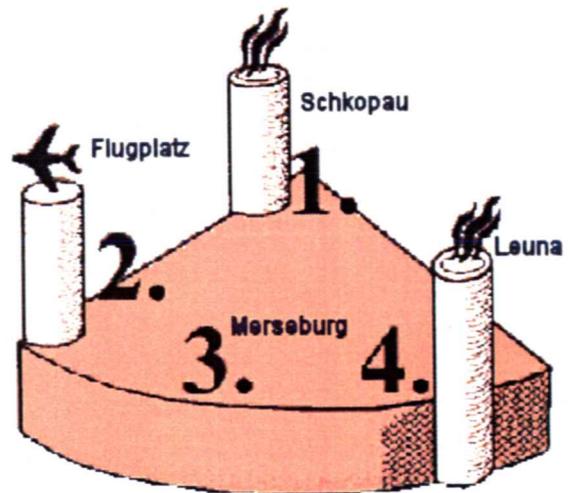
Dieser international wettbewerbsfähige Chemie-Standort wird gegenwärtig durch die Ansiedlung von Zuliefer- und Weiterverarbeitungsbetrieben synergetisch optimiert.

Andere wichtige Branchen in der Region:

- Maschinen- und Anlagenbau
- Baugewerbe
- Umwelttechnik
- Dienstleistungen

Aufgrund der Arbeitsplatzverteilung ist zu erkennen, dass im Wesentlichen mittelständische Betriebe die Wirtschaftsstruktur Merseburgs bestimmen und damit am Arbeitsmarkt ein Gegengewicht zur benachbarten Großindustrie darstellt.

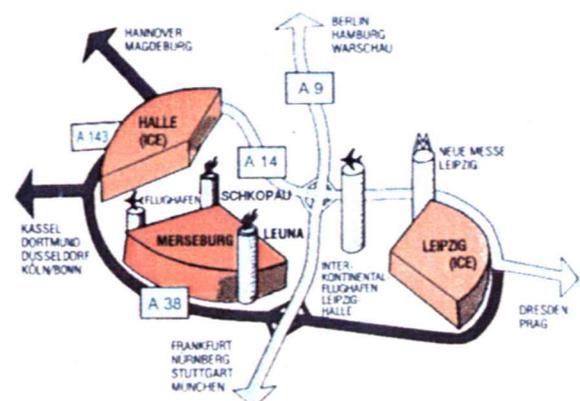
Für die weitere Ansiedlung von Gewerbe und Industrie sind bereits jetzt sehr gute Bedingungen geschaffen. Insgesamt vier Gewerbe- und Industriestandorte sind derzeit ausgewiesen.



(Quelle: Internetseite Stadt Merseburg)

- 1 Gewerbegebiet Merseburg Nord (nahe DOW Chemical)  
Seit 1993 erfolgten hier bereits über 60 Ansiedlungen von produzierendem Gewerbe und Dienstleistern.
- 2 Gewerbegebiet Airpark Merseburg
- 3 Merseburger Innovations- und Technologiezentrum
- 4 Industrie- und Gewerbegebiet Merseburg Süd

Des Weiteren verfügt die Stadt durch eine flächendeckende Verkehrsinfrastruktur über einen wichtigen Gunstfaktor, der mit der Einbeziehung des Großraumes Halle-Leipzig gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Integration bietet.



(Quelle: Internetseite Stadt Merseburg)

Eine weitere Aufwertung des Standortes sind die Fachhochschule und verschiedener Fachbereiche der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg sowie das Innovations- und Technologiezentrum (mitz).

## 2.6.1 Gewerbean-/-abmeldungen

	An-meld-ung	Ab-meld-ung	Differenz		Anzahl der Differenz der Gewerbean-/-abmeldungen
			absolut	Anteil	
1992	500	198	302	60,4%	1184
1993	493	232	261	52,9%	1445
1994	503	283	220	43,7%	1665
1995	647	378	269	41,6%	1934
1996	423	296	127	30,0%	2061
1997	498	251	247	49,6%	2636
1998	498	346	152	30,5%	2504
1999	327	249	78	23,9%	2545
2000	326	315	11	3,4%	2335
1992 bis 2000	4215	2548	1667	39,5%	

Abbildung 2.6-1 Gewerbean- und abmeldungen  
(Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, amt für Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr)

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt wird zu einem Teil durch die Anzahl der Gewerbean- und -abmeldungen und natürlich deren Verhältnis zueinander bestimmt. Die Gewerbeanmeldungen sind Ausdruck für eine vorhandene Investitionsbereitschaft in einen Standort und die Zahl der etablierten Firmen geben letztlich Aufschluss über das tatsächliche wirtschaftliche Potential eines Standorts.

Die Abbildung 2.6-1 stellt die Gewerbeentwicklung für die Stadt Merseburg in einem Zeitraum von 1992 bis 2000 dar und zeigt den aktuellen Stand der tatsächlich ansässigen Firmen, es werden hierbei nur die Firmen berücksichtigt, deren Anmeldung nach 1989 erfolgte. Von 1989 bis 1991 waren im Stadtgebiet von Merseburg 861 Gewerbe angemeldet.

Betrachtet man die Gewerbeentwicklung in der Zeit von 1992 bis 2000, ist zu erkennen, dass die Investitionsbereitschaft in den Standort Merseburg einen Rückgang erlebte. 2000 entsprach die Gewerbeanmeldung noch 65% von der des Jahres 1992. Bei dem absoluten Zuwachs wird diese Entwicklung noch deutlicher.

1992 gab es noch einen Jahreszuwachs von 302 Gewerbeeinrichtungen, in 2000 waren es dagegen nur 11. Einen Einbruch stellen die Zahlen für das Jahr 2000 dar. Den insgesamt 326 Anmeldungen standen 315 Gewerbeabmeldungen gegenüber, was einem prozentualen Anteil von 3,3% an der Anzahl der tatsächlich etablierten Unternehmen entsprach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der Abmeldungen sich nicht nur auf die jährlichen Anmeldungen beziehen, sondern auf den gesamten Gewerbebestand.

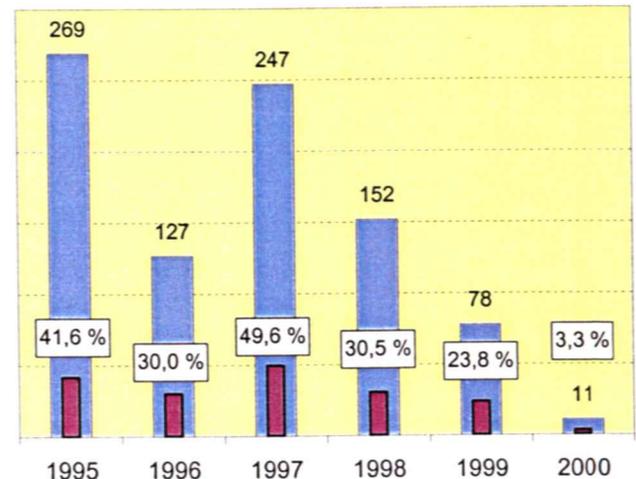


Abbildung 2.6-2 Entwicklung der Gewerbezahlen  
(Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

Der prozentuale Wert entspricht dem Anteil der Unternehmen, die sich tatsächlich neu in Merseburg etablieren konnten. Somit verdeutlicht dieser Wert die momentane Marktfähigkeit der Unternehmen und die Stabilität des Wirtschaftsstandortes Merseburg.

Die einfache Zahl von An- bzw. Abmeldungen von Gewerbebetrieben sagt im Übrigen nur wenig aus, weil weder das Steueraufkommen für die Kommune noch die Anzahl der Arbeitsplätze daraus zu erkennen ist. Positiv ist in diesem Zusammenhang die innenstadtnahe Ausweisung von Gewerbeflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung. Das ist vor allem das neue Gewerbe- und Industriegebiet „Airpark“ Merseburg mit ca. 100 Hektar Größe mit Anschluss an den bestehenden Sonderlandeplatz und das sind die gewerblichen Bauflächen im Süden.

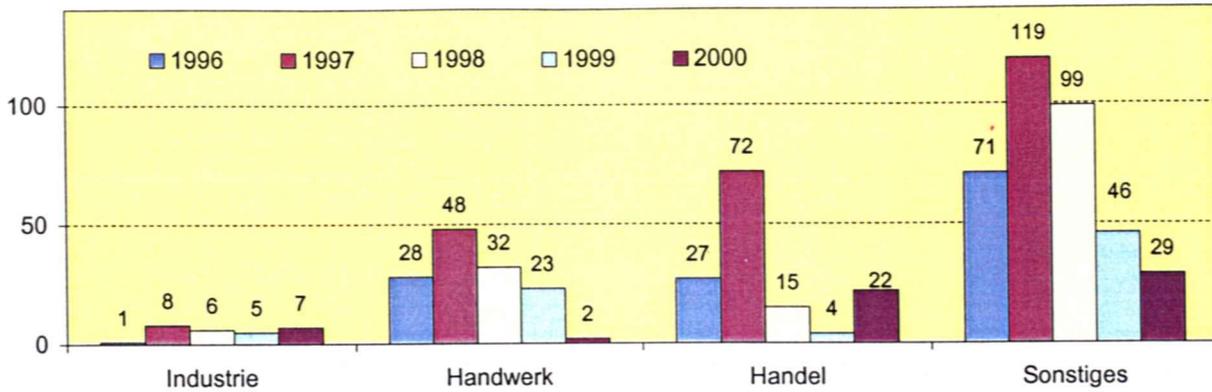


Abbildung 2.6-3 Differenz der Gewerbean- und abmeldungen entsprechend der Branchen

Bei der Untersuchung der Gewerbeentwicklung muss berücksichtigt werden, dass diese nicht in allen Branchen identisch ablief. Es wird deutlich, dass der Zuwachs an industriellem Gewerbe sehr gering, aber über die Jahre gesehen auch konstant war. Die Zahl etablierter Handwerks- und Handelsbetriebe war über den gesamten Untersuchungszeitraum starken Schwankungen unterworfen. Nach einem wirtschaftlichen Hoch 1997 in beiden Branchen ist ein negativer Trend, besonders für das Handwerk, und dort vor allem durch die schlechte Baukonjunktur im Bauhandwerk zu erkennen. Im Bereich des Handels hatte die Stadt im letzten Jahr einen Zuwachs zu verzeichnen, der aber in seinem Ausmaß nicht annähernd an den Höchstwert von 1997 heranreicht. Das bedeutet, der Handel erlangte etwas von seiner wirtschaftlichen Stabilität zurück.

## 2.6.2 Sozialhilfeempfänger

Die Aussage zu den Sozialhilfeempfängern bezieht sich ausschließlich auf die Stadt Merseburg. Danach sind 5,38% der Gesamtbevölkerung von Merseburg Sozialhilfeempfänger.

Die Entwicklung der Anspruchsgruppe der Sozialhilfeempfänger vollzog sich nicht proportional ähnlich zu der Entwicklung der Arbeitslosen. Dem tendenziellen Anstieg der Zahl der Arbeitslosen in Merseburg steht ein Rückgang der Zahl der Sozialhilfeempfänger seit 1999 gegenüber.

	Gesamt	Altersgruppen				Veränderung zum Vorjahr
		< 16 Jahre	16-30 Jahre	31-50 Jahre	> 50 Jahre	
1995	1956	903	525	430	98	211
1996	2190	827	628	539	196	234
1997	2439	889	711	621	218	249
1998	2540	919	759	648	214	101
1999	2160	779	611	587	183	-380
2000	2058	705	600	562	191	-102

Abbildung 2.6-4 Entwicklung der Anzahl der Sozialhilfeempfänger (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

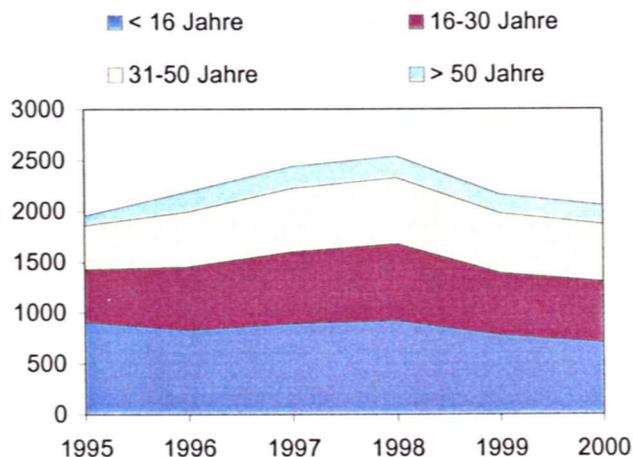


Abbildung 2.6-5 Sozialhilfeempfänger nach Altersgruppen (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

Es wird deutlich, dass ein sehr großer Anteil der Sozialhilfeempfänger in der Untergruppe der unter 16jährigen lag. Der Anteil der älteren Jahrgänge nahm im Verlauf des Untersuchungszeitraumes deutlich zu, er erhöhte sich bis 2000 bei der Altersgruppe über 50 Jahre um fast 100% zum Ausgangsjahr.

Betrug der Anteil der Sozialhilfeempfänger über 16 Jahre im Jahr 1995 noch 46,16% zum absoluten Stand, so reduzierte er sich im Jahr 2000 auf 34,26%. Ein Anteil des Rückgangs der Sozialhilfeempfänger in der Altersgruppe unter 16 Jahre von 1995 bis 2000 ist nunmehr in der Altersgruppe 16-30 Jahre wiederzufinden. Da sich insgesamt die wirtschaftliche Situation in Merseburg zwischen 1995 und 2000 nicht wesentlich positiv verändert hat, muss davon ausgegangen werden, dass ein nicht geringer Teil der Jugendlichen mit einem oder beiden Elternteilen die Stadt Merseburg verlassen haben. Andererseits nimmt gerade

diese Altersgruppe um rund 700 Einwohner im selben Zeitraum gemäß der Bevölkerungsentwicklung absolut zu.

Erscheint zunächst der Anstieg von Sozialhilfeempfängern in der Altersgruppe, 30-50 Jahre, der Haupterwerbsgruppe, von 430 auf 562 Empfänger bedenklich, so relativiert sich der Anteil, indem der Prozentsatz mit 1,47% auf die Gesamteinwohnerzahl ermittelt wird.

## 2.6.3 Wohngeldempfänger

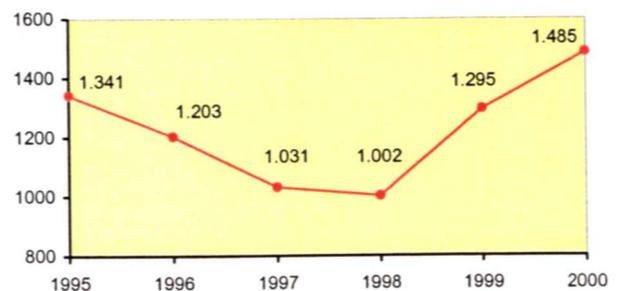


Abbildung 2.6-6 Sozialhilfeempfänger nach Altersgruppen (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

In den fünf Jahren von 1995 bis 2000 hat sich der absolute Wert aller Wohngeldempfänger erhöht, während sich gleichzeitig die Anzahl aller Haushalte von 19.583 auf 18.655 verringerte. Prozentual bedeutet das einen Anstieg aller Haushalte mit Wohngeldberechtigung von 7% auf 8% von 1995 bis 2000.

## 2.6.4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

In Abbildung 2.6-7 ist –soweit es die Datenlage gestattet– die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in unterschiedlichen Phasen dargestellt.

	1996	1997	1998	1999	2000
Sozialvers. Beschäftigte (Wohnortprinzip)	k.A.	k.A.	13.111	12.701	11.980
Anteil entspr. 1000 Einwohner			328	326	313
Bevölkerung ges.	41.820	40.984	39.941	38.987	38.244
Sozialvers. Beschäftigte (Angaben der Stadtverwaltung)					
	15.572	15.220	15.754	14.521	14.406
Anteil entspr. 1000 Einwohner	372	249	242	242	

Abbildung 2.6-7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von 1995 bis 2000 (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Bei der Interpretation der Darstellung der Gruppe der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer muss berücksichtigt werden, dass sie nicht mit der Gruppe der tatsächlich arbeitenden Bevölkerung gleichzusetzen ist, da der Anteil der Selbständigen, die mitarbeitenden Familienangehörigen und die Beamten hier nicht berücksichtigt werden. Diese entsprechen zusammen schätzungsweise einem Prozentsatz von 7-8% des Gesamtumfanges der arbeitenden Bevölkerung.

Die Gesamtbilanz für den Zeitraum 1995 bis 2000 stellte sich für das Bundesgebiet relativ positiv dar. Bei der differenzierteren Betrachtung ist erkennbar, dass dieser Aufwärtstrend lediglich auf die alten Bundesländer beschränkt war. Im Gegensatz dazu betrug der Anstieg der Arbeitslosenquote in den neuen Bundesländern innerhalb von nur fünf Jahren 2,8%.

## 2.6.5 Arbeitslose

Bei der Untersuchung der Arbeitslosenzahlen wird die überregionale, die regionale und die Entwicklung innerhalb der Erfassung für das Hauptamt Merseburg berücksichtigt. Nur durch die Darstellung aller Ebenen

<sup>1</sup> Die Angaben für das HA Merseburg beziehen sich auf die Fläche des ehemaligen Kreises Merseburg, d.h. das Erfassungsgebiet stimmt nicht mit der Stadtgrenze überein. Detaillierte Angaben nur für die Stadt sind nicht erhältlich.

ist es möglich die momentane Situation der Stadt Merseburg auch richtig werten zu können, denn auf diese Weise ist eine Vergleichsbasis gegeben.

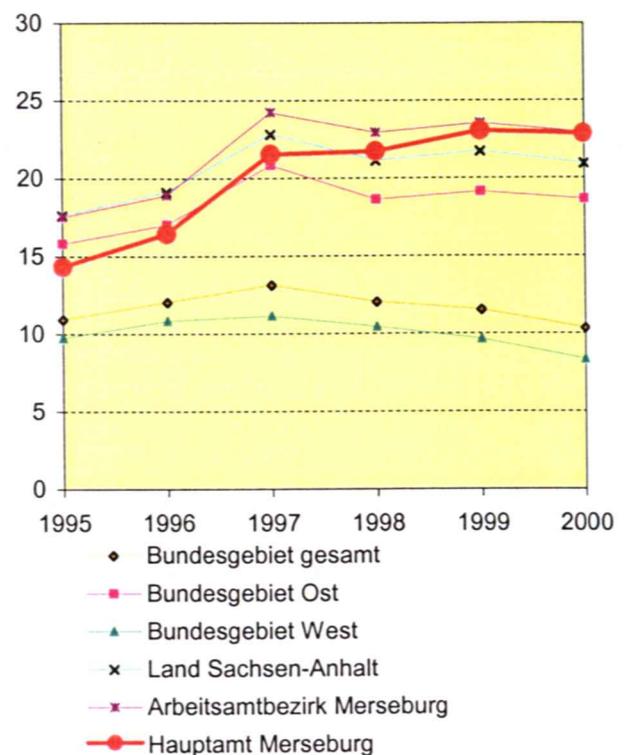


Abbildung 2.6-8 Arbeitslosenquote im Vergleich (Quelle: Stadtverwaltung Merseburg)

Die grafische Darstellung der Daten zeigt deutlich, wie sich die Arbeitslosenquote bezogen auf die einzelnen Betrachtungsebenen staffelt. Es ist erkennbar, dass 1995 die Arbeitslosenquote der Stadt Merseburg niedriger lag als der Durchschnitt der neuen Bundesländer. Diese relativ stabile Arbeitsmarktsituation konnte die Stadt leider nicht aufrecht halten. Nach einem erheblichen Zuwachs der Arbeitslosenzahl von mehr als 7% in der Zeit von 1995 bis 1997, ebte die Zuwachsrate in den darauffolgenden Jahren ab. Für 2000 ist sogar eine leichte Abschwächung der Quote um 0,2% zu verzeichnen.

## 2.6.6 Standortfaktoren

Fast jeder Standortfaktor birgt eine Kombination aus Stärken und Schwächen in sich. Es ist deshalb für die Untersuchung der spezifischen Standortfaktoren der Stadt Merseburg wichtig, alle Aspekte zu berücksichtigen.

Nähe zum Ballungsraum Halle/Leipzig: Seit jeher übernimmt Merseburg auf Grund der Lagegunst eine Reihe wirtschaftlicher Ergänzungsfunktionen für die Großstädte Halle und Leipzig. Die Ausprägung der

Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums bietet gute Voraussetzung für die Entwicklung eines leistungsfähigen und innovativen Mittelstandes. Gleichzeitig besitzen die beiden Städte eine überregionale Bedeutung als Arbeitsstandorte, was ebenfalls für Merseburg von Vorteil ist. Durch die Ansiedlung unterschiedlichster Grossunternehmen sind gute Voraussetzungen für die Chemieindustrie und für die Entwicklung anderer Wirtschaftszweige gegeben. Grundsätzlich begünstigt die Tatsache wirtschaftlich guter Entwicklung den Zuwachs an Kultur und den Unterhalt entsprechender Einrichtungen, die Verbesserung der Innenstadtattraktivität und Steigerung der Einkaufsvielfalt. Der gute Eindruck aus der Summe beachtenswerter Standortfaktoren ist eine der Voraussetzungen für die Standortentscheidungen neuer Firmen für Merseburg.

**Chemie:** Auf Grund der traditionellen Chemiestandorte an der Peripherie der Stadt ist die Hauptentwicklungsrichtung der sektoralen Wirtschaftsstruktur bereits festgelegt und besitzt mit ihr eine gesunde Basis für die Weiterentwicklung. Durch eine Stabilisierung der Chemieindustrie ist die Sicherung von Arbeitsplätzen in vielen anderen Bereichen verbunden, z.B. in der Verwaltung, im sozialen Bereich, in Handelseinrichtungen u.ä. Grundsätzlich ist es vorteilhaft, einen starken Basisindustrie in der Region zu besitzen, dennoch birgt es die Gefahr zu großer Abhängigkeit.

**Forschung und Wissenschaft:** Die Ansiedlung von Fachhochschul- und universitärer Ausbildungsstätten, von anwendungsorientierten Forschungseinrichtungen stellt ihrerseits Impulsgeber für die Entwicklung einer modernen, gewerblichen und dienstleistenden Wirtschaft dar und wächst als Lehrkörper mit den Studentinnen und Studenten zu einem dominanten Faktor eines breitgefächerten geistigen und kulturellen Lebens in der Stadt.

**Historie als Wirtschaftsfaktor:** Merseburg besitzt einige historisch sehr wertvolle Baudenkmale in der Innenstadt, die ein großes Potential zur Wertschöpfung aus der Freizeitwirtschaft werden können. Die historischen Baudenkmale, der Dom, das Schlossensemble mit Schlossgarten, die Orangerie, die Wasserkunst, das Ständehaus und das Rathaus sind jährlich das Reiseziel vieler Gäste. Für die Vermarktung des touristischen Angebotes ist es notwendig, die Aufenthaltsqualität der Innenstadt wesentlich zu verbessern und die Stadt in den internationalen Fremdenverkehr zu integrieren.

**Die Saale und die Parkanlagen:** Die großzügig angelegten Parkanlagen und Grünflächen (Schlossgarten, Stadtpark, Südpark) bilden eine besonders reizvolles Element der kulturellen Sehenswürdigkeiten der Stadt. Die erhöhte Lage am Ufer der Saale gibt der Stadt ein besonderes Flair. Die Stadt liegt in einer

Region mit großflächigen Schäden als Folge überdimensionierten Abbaus von Braunkohle und Umweltbelastungen der chemischen Industrie. In den nächsten Jahren wird hier eine deutliche Revitalisierung Platz ergreifen, basierend auf Flutungen von Tagebaugruben und Aufforstung. Das Ergebnis der Landschaftsgestaltung in unmittelbarer Umgebung der Stadt wird die Standortqualität steigern. Entsprechend positive Impulse für den Fremdenverkehr und der Naherholung sind durchaus realistisch.

## 2.6.7 Weitere allgemeine Darstellung

Das Auseinanderfallen von Stadtentwicklung und Wohnungsbau wurde durch die Industrialisierung des Wohnungsbaus in der DDR und noch mehr durch den spekulativen Wohnungsbau nach der Wende verstärkt. Die damit verbundenen negativen Folgen wie Landschaftszersiedlung, wachsendes Verkehrsaufkommen, schwerer zu sichernder sozialer Infrastruktur für dünn besiedelte Bereiche, Entstehung benachteiligter Stadtquartiere durch Abwanderung Einkommensstarker müssen zum Umdenken führen. Die Diskussion um Nachhaltigkeit oder Beständigkeit spielt auf die Stadt der kurzen Wege, auf die Funktionsmischung, auf den Stop der Umlandzersiedlung und die gesamtstädtische Verantwortung aller Beteiligten an.

Dahinter steht auch eine neue Wertschätzung des Baubestandes; ihm wird perspektivisch mehr Aufmerksamkeit gewidmet als dem Neubau, wobei damit nicht nur Gebautes sondern auch funktionsfähige Nachbarschaften gemeint sind. Es macht sich die Erkenntnis breit, dass historische Wohnformen und Stadtstrukturen eine erstaunliche Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse in sich bergen. Abgesehen davon, dass die ökologische und soziale Gesamtbilanz der Bestandsentwicklung in der Regel besser als die des Neubaus ist.

Aufbauend auf die Informationen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan sind auf dem Territorium der Stadt Merseburg insgesamt 85 Altlastenverdachtsflächen lokal eingeordnet. Für die zukünftige Entwicklung der Stadt sind vorrangig die innerstädtischen Standorte relevant, da hier die Wahrscheinlichkeit einer komplikationslosen Überbauung hoch ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der für die Untersuchung der wirtschaftlichen Situation und unmittelbar in Verbindung mit der Veränderung des Wohnungsbestandes zu sehen ist, ist die Zahl der Baufertigstellungen.

	Baufertigstellung insgesamt		Neubau von Wohngebäuden	
	Gebäude / Baumaßnahmen	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
1994	81	137	49	123
1995	9	7	1	1
1996	75	172	30	106
1997	263	577	209	500
1998	81	69	44	59
1999	252	330	184	246
2000	163	249	116	142

Abbildung 2.6-9

Aus der Darstellung der Baufertigstellung im Betrachtungszeitraum von 1994 bis 2000 wird erkennbar, dass sich der Wohnungsneubau in mehreren Schüben vollzog.

Der Schwerpunkt der Baufertigstellungen liegt in den Jahren 1995 und 1999. In den aufgeführten Zahlenwerten sind die im Norden der Stadt fertiggestellten Eigenheime, aber auch im Stadtteil Zentrum errichteten Wohngebäude ursächlich als Schwerpunkt zu sehen.

## 2.7 Infrastruktur

Die infrastrukturelle Erschließung einer Stadt wird bestimmt durch Einrichtungen im sozial-kulturellen Bereich, des Verkehrs und der technischen Infrastruktur. Die Gewährleistung der Funktionalität ist eng gekoppelt mit der Anzahl der Bewohner und der dafür in Anspruch genommenen Fläche.

### 2.7.1 Verkehr

Merseburg liegt in einem in Nord-Süd-Richtung parallel westlich zur Saale verlaufenden Siedlungsband (Halle bis Weißenfels), das mit Industriezonen durchsetzt ist. Nördlich und südlich der Stadt befinden sich Industriestandorte in Schkopau sowie in Leuna und Spergau. Der daraus resultierende Fernverkehr wird durch die B91 aufgenommen. Durch diese Achse wird der Verkehr in Ost- und West-Richtung verteilt.

Der Verkehrsstrom Richtung Westen teilt sich im wesentlichen auf drei Richtungen auf:

L172 Querfurter Straße: nach Bad Lauchstädt/ Querfurt

K2174 Geusaer Straße: nach Geusa und Blösien

L178 / L181 Straße des Friedens / Naumburger Straße - nach Mücheln, Naumburg und Freiberg

Für den Verkehr in östlicher Richtung, d.h. in Richtung A9 und in den Großraum Leipzig steht lediglich die B181, Naumburger Straße zur Verfügung.

Der Verkehr Richtung Spergau wird von der L182 aufgenommen. Diese regionale Straße hat die Besonderheit, da der Schwerlastverkehr durch die Gemeinde Spergau unterbunden wurde. Die o.g. Straßen sowie die städtischen Straßen König-Heinrich- bzw. Weißenfelder Straße stellen das Gerüst des Verkehrsnetzes der Stadt Merseburg dar, welches nach Untersuchungen als ausgelastet bezeichnet werden kann.

Nach Aussagen im Entwurf des Flächennutzungsplans kann auf der Basis von Verkehrsprognosen angenommen werden, dass das heutige Straßennetz den künftigen Ansprüchen der Mobilität der Einwohner Merseburgs nicht gerecht wird. Schon heute sind die Straßen zu Spitzenzeiten ausgelastet und zunehmend werden im klassifizierten Straßennetz Grenzauslastungen erwartet. Netzergänzungen sind deshalb dringend erforderlich, die sich wegen der besonderen topografischen Lage der Stadt im wesentlichen auf den westlichen und südlichen Teil Merseburgs konzentrieren müssen.

Auf Grund der wachsenden Verkehrsaufkommens und der kompakten Siedlungsstruktur in der Innenstadt sind in den vergangenen Jahren Varianten der Erschließung als Versuche durchgeführt worden. Der Hauptausschuss der Stadt hat nunmehr über die Variante 2 im Sinne der besseren Erschließung des Schlosses entschieden.

### 2.7.2 Öffentlicher-Personen-Nahverkehr

Aufgrund des nachweislich geringen Verkehrsanteils des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) von 7% aus den Untersuchungen des Generalverkehrsplanes 1993 einerseits, keiner nachweislichen Erhöhung in den Folgejahren und ihrer ökologischen Vorteile andererseits, muss die Verkehrsplanung darauf zielen, die ÖPNV-Anteile am künftigen Fahrtenaufkommen wesentlich zu erhöhen.

Entsprechend den Angaben des Flächennutzungsplanes wird das Stadtgebiet von Buslinien nahezu flächendeckend erschlossen. Die Erweiterung des Busliniennetzes für die Bedienung des Stadtzentrums und des Bereiches um Dom und Schloss ist eine der wichtigsten Aufgaben der Zukunft. Das Straßenbahnnetz bietet eine Verbindung im Norden bis Halle und im Süden bis Bad Dürrenberg. Eine zweite Straßen-

bahnlinie verbindet das Zentrum mit dem Stadtteil Süd.

Zur Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Personen-Nahverkehrs soll Merseburg als ÖPNV/SPNV -Schnittstelle ausgebaut werden.

Um das Umsteigen einfacher zu machen, sollen die Fahrzeitabläufe der Verkehrsträger besser aufeinander abgestimmt werden. Das Fahrtenangebot des Stadtlinienbusses soll auf die Innenstadt erweitert und die Bereiche Brühl, Entenplan und Bahnhofstraße erschlossen werden.

Eisenbahnlinien: Die Nord-Süd-gerichtete Trasse der DB AG trennt den Innenstadtbereich von den westlich gelegenen Bereichen ab. Auf einer Länge von knapp 1 km zwischen Christianenstraße und Teichstraße ist keine Querung möglich. Lediglich zwei Fußgängertunnel am Busbahnhof (Lauchstädter Straße) und an der August-Bebel-Straße stellen eine Verbindung zum westlich gelegenen Stadtbereich her.

Ruhender Verkehr: Das Straßennetz der Innenstadt und die Angebotsstruktur der öffentlichen Parkflächen wurden nach Aussagen des Flächennutzungsplanes deshalb so konzipiert, um Parksuchverkehr weitestgehend auszuschließen und um ein ausreichendes Angebot an Parkflächen zur Verfügung zu stellen. Auch wenn für die Einwohner des unmittelbaren Zentrumsbereiches nach wie vor ein Defizit an Stellplätzen besteht, wird durch die Mehrfachnutzung von öffentlichen Stellplätzen grundsätzlich ein Ausgleich geschaffen.

Fuß- und Radwegekonzeption: Fußgängerzonen sind im Innenstadtbereich vorhanden bzw. derzeit in Planung. Das Radwegenetz soll sowohl für touristische Zwecke als auch zur städtischen Verbindung der unterschiedlichen Stadtteile ausgebaut werden. Durch den Ausbau von Radwegen soll dem steigenden Interesse des Radverkehrs Rechnung getragen werden. Auf die Netzstruktur des GVP aufbauend, wurde 1996 ein Radwegeplan erarbeitet, der im Entwurf des Flächennutzungsplans näher beschrieben ist. Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, dass mit den in den letzten Jahren vollzogenen Verbindungsstrecken das Netz funktionstüchtig ist.

### 2.7.3 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Entsorgung: Die Trinkwasserversorgung für die Stadt Merseburg ist über Fernwassereinspeisung sichergestellt. Das Stadtgebiet war 1991 abwasserseitig zu ca. 80-85% kanaltechnisch erschlossen. Nach Angaben des AZV Merseburg ist eine quantitativ ausreichende Versorgung gesichert, aber das Leitungsnetz ist an vielen Stellen sanie-

rungsbedürftig. Für die dringend erforderliche Erneuerung der Abwasseranlagen auf dem Neumarkt werden die Kosten auf ca. 500.000 Euro geschätzt.

Elektroenergieversorgung: Die gesamte Stadt ist elektrotechnisch erschlossen. Eine Erweiterung des 15-kV-Netzes ist jederzeit möglich. Für die Ortslagen Meuschau sowie Freiimfelde ist eine Rekonstruktion erforderlich.

Wärmeversorgung: Seit 1991 wurde ein Großteil der Heizungsanlagen auf Fernwärme bzw. von Braunkohle auf Gas oder auf Öl umgestellt. Damit ist die Emissionsbelastung der Luft abgebaut worden. Es ist möglich, das Zentrum von Merseburg komplett zu versorgen und weitere Teile von Merseburg West fernwärmetechnisch zu erschließen. Durch überdimensionierte Baukörper der Wärmeversorgung in der Burgstrasse/ Entenplan und in der Brauhausstrasse ist eine Neunutzung der Freiflächen stark eingeschränkt. Durch ihren Abbruch könnten wertvolle innerstädtische Freiflächen bedarfsgerecht gestaltet werden.

Gasversorgung: Die Stadt Merseburg ist bis auf die Ortslagen Meuschau und Kötzschen gastechnisch erschlossen. Der Anschluss des Industrie- und Gewerbegebietes Süd wird zur Zeit eingeleitet.

## 3 Entwicklung bis 2010

Wie können vor Ort die städtebaulichen Strukturen gestärkt oder neu entwickelt werden, die eine volkswirtschaftlich gerechtere, menschlichere und das heißt ökologischere Lebensweise fördern? Wie können diese nachhaltigen Strukturen aussehen? Wie kann die beständige Weiterentwicklung urbanen Selbstverständnisses und urbaner Lebensweise in den nächsten zehn Jahren aussehen? Das Wortbild „beständig“ trifft als Attribut auf das geistige und räumliche Leitbild und die geplante Entwicklung der Stadt voll inhaltlich zu. Wohnhäuser werden in der Regel durchschnittlich hundert Jahre alt, d. h. dass sich die Auswirkungen einer neuen ökologischen und anthropologischen Architektur nur langsam durchsetzen werden. Es ist deshalb wichtig, dass wir sofort damit beginnen, die neuen Häuser so zu bauen und die Stadt um- oder besser weiterzubauen, damit sie möglichst bald dem Ziel des Leitbildes entsprechen.

### 3.0 Leitbild

Stadtentwicklungskonzepte wollen Orientierung für die langfristige, räumliche Entwicklung der Stadt geben. Dabei werden vor allem die wirtschaftlichen, sozialen und stadtgestalterischen Aspekte berücksichtigt.

#### 3.0.1 Leitbild für den Städtebau

Ohne ein Leitbild für die Stadt ist keine Programmarbeit für die Stadtentwicklung zu leisten. Das Leitbild muss auf viele Einzelbilder aufbauen: Auf die historische Stadt, auf die Stadt im Landschaftsraum, die grüne Stadt, die Stadt als Arbeitsplatz, Lebensort, Fluchtpunkt, auf die Stadt eines spezifischen Milieus und eigener architektonischer Identität, die Stadt des Alltags und der Feiern, die Stadt des Handelns und des Wartens, die Stadt der Bürgerhäuser und des industriellen Massenwohnungsbaus. Die Bilder zeigen Chancen und Konflikte. Nach 1990 hat die Stadt große Anstrengungen unternommen, um ihre historische Kontinuität im Bewusstsein der Bürger und im Stadtbild wieder zu gewinnen. Dieser Erfolg kann vor allem durch die positive Auseinandersetzung mit der Kunst und Kultur gefördert werden. Die Stadt Merseburg bietet durch ihr historisch bedeutsames Erbe dafür beste Voraussetzungen.

#### 3.0.2 Leitbild für die Wirtschaft

Ziele, Leitbilder und Programme räumlicher Planung sind nicht statisch. Hatte die Stadt bei der Neuorientierung vor zehn Jahren noch euphorisch auf die Wachstumskräfte des freien Marktes gesetzt, und an die herbeigeilten Aufbauhelfer geglaubt, so lautet

jetzt das aktuelle Schlagwort in der Entwicklungsdebatte: Schrumpfen. Für diese Herausforderung sollen folgende Leitthesen gelten: Merseburg besitzt in seiner städtebaulichen Verflechtung eine stark ausgeprägte regionale Komponente insbesondere in der Beziehung zum Großraum Halle-Leipzig. Die historisch gewachsene Stadt ist Teil dieses Wirtschaftsraums und muss ihren Nutzen daraus ziehen.

Die Stadt darf zukünftig nicht vorrangig Wohnstätte werden, sondern muss gleichwertig Arbeitsstandort bleiben. Die Arbeitsplätze haben sich bereits schwerpunktmäßig aus dem Bereich der Industrie und dem produzierenden Gewerbe hin zum Dienstleistungsbereich verlagert. Für diesen Bereich müssen die Anstrengungen dahingehend verstärkt werden, dass der Anteil der privatwirtschaftlichen Unternehmen erhöht und damit der öffentlichen Verwaltung relativ verkleinert wird. Zur Identitätsfindung und Stärkung der Stadt kann die Wirtschaft in demselben Maße beitragen, wie es die Kultur und die gesellschaftlichen Kräfte leisten. Innerhalb dieses Kräftereiecks entwickelt sich die Stadt und wird durch ihre städtebauliche Gestalt wahrgenommen. Die wirtschaftliche Entwicklung folgt dabei keinem vorgezeigten Weg, sondern reagiert immer wieder auf Einflüsse von Außen. Das Stadtentwicklungskonzept soll zu einem erfolgreichen Agieren Merseburgs in dem schärfer werdenden Standortwettbewerb beitragen.

#### 3.0.3 Leitbild für die Gesellschaft

Die Stadt und mit ihr das Land und die anderen neuen Länder haben zuerst einmal keine Krise des massenhaften Miet- und Geschosswohnungsbaus, die Ursache für notwendiges Handeln liegt tiefer: Die Kommunalpolitik, und das sind die kommunale Wirtschaftspolitik, die kommunale Sozialpolitik und danach erst die kommunale Bauplanungspolitik, konnten die Chancen der Unabhängigkeit nur unzureichend nutzen, weil ihnen die bekannten Verfahren aus den alten Ländern zu einfach aufgeredet wurden, statt auf diesen Erfahrungen aufbauend die Chance eines spezifisch neuen Weges als Vorläufer möglicherweise für alle andere zu wagen. Es zeigt sich, dass es nicht nur um die Verlängerung hergebrachter Leitbilder gehen kann, sondern eine sehr schonungslose Bestandsaufnahme der Situation erfolgen muss, der eine enge Begleitung eines rasant ablaufenden Prozesses und ein genaues Hinsehen am konkreten Ort folgen muss. Es ist deshalb eine wesentliche Aufgabe bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes, wirtschaftlich, sozial und stadtplanerisch sinnvolle Lösungen für die Bewältigung der sich aus dem Strukturwandel und der Schrumpfung der Stadt ergebenden Entwicklungsnotwendigkeiten und Chancen zu bestimmen.

## 3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Ziel muss es sein, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Hierzu können Qualitätssteigerungen im Bereich der Lebensbedingungen in der Stadt durch den Ausbau der Infrastruktur aber insbesondere auch durch wirtschaftspolitische und soziale Verbesserungen beitragen.

Die Entwicklung der Bevölkerung wird insbesondere von drei Komponenten beeinflusst: der Zahl der Sterbefälle, der Zahl der Geburten und der Wanderung über die Stadtgrenze hinaus. Alle drei Faktoren haben in Abhängigkeit ihrer Intensität unterschiedlich großen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung.

Der Trend der nächsten Jahre, zum Beispiel in Bezug auf die Zahl der Kinder bzw. auf Entwicklungen in der Wanderungsbewegung, ist nur in Anlehnung an Tendenzen der letzten Jahre und aufbauend auf Erfahrungswerte möglich. Aus diesem Grund werden mehrere Szenarien dargestellt und bewertet.

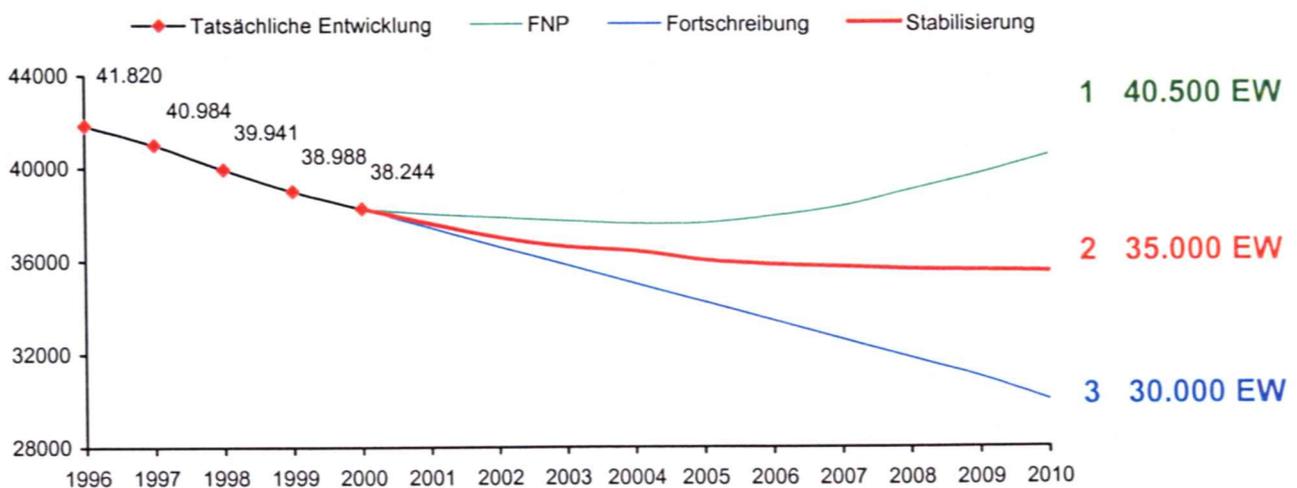


Abbildung 3.1-1 Bevölkerungsprognose

### 3.1.1 Trendszenario Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Den Untersuchungen liegen drei verschiedene Entwicklungsbilder (Trendszenarien) zu Grunde. Für die Bevölkerungsentwicklung sind sie in drei Kurven veranschaulicht.

Merseburg hatte in der Mitte der 60. Jahre des vorigen Jahrhunderts noch 56.000 Einwohner; 1990 noch 46.000 und wird 2006 wahrscheinlich 36.000 Einwohner zählen. Der Trend zeigt damit über 50 Jahre deutlich nach unten, wobei sich die Beschleunigung des Schrumpfungprozesses im Betrachtungszeitraum 1990 bis 2005 verdoppelt hat.

Ein Blick in die Geschichte dieser Stadt zeigt, dass der Trend über ihre lange Lebensachse einer Sinuskurve gleicht mit Wellenbergen und Wellentälern, die Wachstum und Schrumpfen dargestellt.

Die erste Kurve trägt dieser rhythmischen Folge Rechnung und setzt aus dieser Erfahrung und möglicherweise wegen einer Vision ohne jede weitere Begründung auf Optimismus. Würde sie verfolgt, sprä-

che daraus ein großes Vorstellungsvermögen und viel Zuversicht.

Die optimistische Entwicklungskurve, Linie Nr. 1, wandelt die abfallende Gerade in einen Ausschnitt einer Sinuskurve mit dem Umkehrpunkt etwa im Jahr 2004 (1. positive Effekte der Stadtentwicklungspolitik) und erwartet zum Ende des Betrachtungszeitraumes eine Gesamtbevölkerung von 40.500 Einwohnern. Grundlage der Linie Nr. 1 ist der Entwurf des FNPlans der Stadt Merseburg.

Die realistische Entwicklung demonstriert mit dem Verlauf der Linie Nr. 2 den Übergang vom Schrumpfen zur Stabilität. Aus dem Selbstverständnis des Überlebenswollens eines jeden Organismus wird hier das Ziel formuliert, ab etwa 2004 die Bevölkerungszahl bis zum Ende des Betrachtungszeitraums stabil zu halten. Diese Absicht kann als eine realistische Entwicklung bezeichnet werden, weil jede Leistungszahl darunter die Bezeichnung „Entwicklung“ für das Tätigkeitsfeld Stadt nicht verdient. Schrumpfen ist nach dem Verständnis nur ein Übergangsprozess und kein Ziel. Das Ziel ist die Stadt lebenswert zu erhalten.

Dafür werden weiter hinten geeignete Maßnahmen vorgeschlagen. Voraussetzung sind Menschen mit der Absicht, die dauerhaft an diesem Ort aus eigenem Willen leben wollen. Die erwartete Gesamtbevölkerung im Jahr 2010 wird für diese realistische Entwicklung mit 35.000 Einwohnern angenommen.

Das dritte Szenarium basiert auf der Fortschreibung der momentanen Bevölkerungsentwicklung. Das Ergebnis zeigt das Entwicklungsbild als einfache Verlängerung der geneigten Linie von 1996 über 2001 bis weiter 2010. Die Linie 3 hat die Kennzeichnung einer fatalistischen Entwicklung erhalten. Damit soll deutlich gemacht werden, dass sie für das Phänomen des „sich in sein Schicksal ergeben“ kennzeichnend ist, dass die Lage in Merseburg dafür aber keinen Anlass bietet. Nach bisheriger Erkenntnis besteht für die Mehrzahl der Einwohner z. Z. kein Grund, ihrer Stadt den Rücken zu kehren. Das Stadtentwicklungskonzept will neue Perspektiven und eine eindeutige Orientierung geben. Wenn das mit einem Bild vergleichbar zu den beiden vorigen Szenarien beschrieben werden soll, bedeutet die Aufforderung: Nicht länger weg – oder rückwärts blicken. Zusammenfassend wird deshalb zum Thema Bevölkerung festgestellt, dass das Ziel der Stadtentwicklung die Stabilisierung der Einwohnerzahlen ist.

Das wesentliche Aktionsfeld zur Erreichung dieses Zieles ist mit der „Schnittmenge“ zwischen den Trendlinien 2 und 3 anschaulich gemacht. Der Erfolg lässt sich jährlich daran messen, inwieweit sich die Linie 3 zum Horizontalen bewegt und die Schnittmenge sich gegen Null bewegt.

### 3.1.2 Trendszenario: Veränderungen der Altersstruktur

Nach den Untersuchungen von EMPIRICA, Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland<sup>1</sup>, hier die Entwicklung der Bevölkerung in ausgewählten Altersklassen, wird Sachsen-Anhalt die größten Bevölkerungseinbußen im Vergleich zu den anderen Neuen Ländern hinnehmen müssen. Danach könnte der Bevölkerungsstand bis 2030 um über ¼ sinken. Grundsätzlich gilt danach außerdem, dass die ostdeutsche Altersschichtung ähnlich wie die westdeutsche nicht der klassischen Alterspyramide - mit einer breiten Basis, die sich nach oben verjüngt - entspricht.

Wie in Westdeutschland sind auch in Ostdeutschland diverse Ein- und Ausbuchtungen sowie die schwach besetzten Altersklassen unter 20 Jahren in entsprechenden Baudiagrammen sichtbar. Die ostdeutsche Altersschichtung hat dabei zwei weitere Besonderheiten,

<sup>1</sup> Pfeifer, U. und Simons, H. Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland. EMPIRICA, Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, Berlin, September 2000

den sogenannten Honecker-Buckel und den Geburteneinbruch in 1990. Diese beiden „Anomalitäten“ werden den Wohnungsmarkt der nächsten 30 Jahre erheblich bestimmen.

Zusammenfassend wird zum Thema Altersstruktur festgestellt, dass das Ziel der Stadtentwicklung die deutliche Steigerung des Anteils junger Menschen sein muss.

Der Anteil der unter 30jährigen betrug im Jahr 2000 11.791, das sind 30 % der Gesamteinwohnerschaft (1995 noch 15.072 Einwohner, das sind 35 %). Nach der Linie 3 würde die Vergleichszahl im Jahr 2010 auf 5.229, gleich 15 % der Bevölkerung, geschrumpft sein. Das Stadtentwicklungskonzept sieht dagegen eine Stabilisierung dieses Wertes von ca. 11.750 bis 2005 und eine Verbesserung dieses Wertes auf 12.250 vor. Das wären dann wieder 35 % der Bevölkerung im Jahr 2010.

Die Teilziele pro Jahr sind nur durch Zuwanderung zu erreichen. Ein Anstieg der Zuwanderung wird auch im Empirica-Gutachten als wahrscheinlich eingestuft.

Ein weiterer Schritt zur Verbesserung der momentanen Bevölkerungssituation kann erreicht werden, in dem das Verhältnis zu ausländischen Mitbürgern und in Besonderheit das zu denjenigen aus osteuropäischen Ländern (potentiellen EU-Kandidaten) thematisiert wird, um so eventuelle Begegnungssängste abzubauen.

### 3.2 Entwicklung der Zahl und der Größe der Haushalte

Auf Basis der Bevölkerungsprojektionen wurden mit Hilfe des Makro-Simulationsmodells verschiedene Haushaltsprojektionen von Empirica berechnet. Dieses Modell prognostiziert auf Basis diverser Veränderungswahrscheinlichkeiten die Zahl und Struktur der Haushalte simultan zur Bevölkerungsprognose.

Die wesentlichen Annahmen lauten:

Heiratsneigung sowie die Häufigkeiten von Scheidungen, Trennung und Wiederverheiratung werden sich bis 2010 an westdeutsches Niveau angleichen.

Das Auszugsalter junger Frauen mit 22 Jahren und das junger Männer mit 23 Jahren bleibt konstant über den Prognosezeitraum. Das erste Heiratsalter gleicht sich an das Westniveau an und steigt bis 2010 auf 27 Jahre bei Frauen und 30 Jahren bei Männern. Danach bleibt es konstant.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von 2,2 auf 1,92 Personen in 2015.

Dies erscheint zunächst als eine erhebliche Senkung.

Tatsächlich würde eine weitere Vereinzelung (Single-Haushalte) der Gesellschaft eine solche Verminderung nicht bewirken. Die Ursache für diesen starken Rückgang ist weniger in einer Verhaltensänderung zu suchen als vielmehr in der Alterung der Gesellschaft und den niedrigen Geburtenzahlen.

So bleibt die durchschnittliche Haushaltsgröße der Haushalte mit über 60jährigen über den gesamten Planungshorizont nahezu konstant. Da bei diesen Haushalten der Haushaltsfaktor mit 1,65 Personen je Haushalt sehr niedrig ist, und die Zahl der Bevölkerungsgruppe der über 60jährigen bis 2015 erheblich zunehmen wird, steigt die Zahl der Haushalte mit Personen über 60, während die durchschnittliche Haushaltsgröße für alle Haushalte entsprechend sinkt. Für Sachsen-Anhalt gilt: Trotz sinkender Bevölkerungszahl wuchs in den letzten 10 Jahren die Anzahl der Haushalte.

### 3.2.1 Trendszenario absolut bis 2010

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Haushaltsgröße in Merseburg im Zeitraum 1995 - 2000 von 2,18 auf 2,08 und in Anbetracht des derzeitigen allgemeinen Trends hin zum Single-Haushalt, wird auch für Merseburg von einer weiteren Reduzierung der Haushaltsgröße bis 2010 ausgegangen.

Für das Jahr 2010 geht man von einer Reduzierung der Haushaltsgröße auf 1,85 aus, dies würde bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung einen absoluten Wert von 18.919 Haushalten ergeben.

Für die weitere Berechnung wird vereinfachend davon ausgegangen, dass ein Haushalt auch eine Wohnung nutzt. Die Mehrfachnutzung durch zwei oder drei Haushalte, wie es beispielsweise bei Untervermietung oder bei Kindern über 18 Jahre in derselben Wohnung der Fall ist, wird vernachlässigt.

### 3.2.2 Trendszenario: Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen

Die Entwicklung der Größe der Haushalte bzw. die Anzahl der Einwohner pro Wohnung ist schwer zu prognostizieren. Für Merseburg geht man davon aus, dass die Entwicklung sich tendenziell vergleichbar einer Entwicklung einer anderen Gemeinde der Gemeindeklasse von 20.000 –50.000 EW verhalten wird.

Schreibt man somit die Entwicklung der Haushalte nach Zahl der Personen nach Haushaltsgrößengruppen linear fort, so ergeben sich unter Ansatz des Mikrozensus entsprechend der Gemeindegrößengruppe bis zum Jahr 2010 die in der folgenden Abbildung

dargestellten Anteile von Haushalten nach Personen-Größengruppen.

		Anteil	Absolut	Anteil	Absolut
Einpersone		46,46%	8.789		
Mehrpersonenh aushalte	2-Personen	53,62%	10.144	71,85%	7.288
	3-Personen			15,23%	1.545
	4-Personen			10,18%	1.033
	5-Personen			2,64%	268

Abbildung 3.2-1 Haushaltsgrößen

Betrachtet man im Vergleich die Verteilung der Haushalte entsprechend der Anzahl an Personen im Jahr 1995 und 2000, so ist die wachsende Zahl der Single- aber auch der Zweipersonenhaushalte sehr auffällig. Im Jahr 2010 werden ca. 23.300 Personen in Haushalten dieser Kategorie leben, was einem Anteil von fast 67% entspricht.

Der Anteil an Kleinfamilien, also Haushalten mit drei Personen, wird sich zukünftig halbieren, lediglich 1.545 Haushalte mit 3-Personen wird es entsprechend dieser Prognose im Jahr 2010 geben.

### 3.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Das Stadtentwicklungskonzept „Stadtumbau Ost“ mit seinen Schwerpunkten Modernisierung der Stadt und Bekämpfung von Leerständen hat nach der Gliederungsvorgabe des MWV die Wohnungsfrage zur wichtigsten Frage gemacht.

Zwar müssen in den nächsten 10 Jahren alle verfügbaren Kräfte der Stadtpolitik auch auf andere Ziele konzentriert werden:

- auf die Stärkung der Wirtschaft,
- auf die Zukunftssicherung für die nächste Generation,
- auf die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit,
- und auf den Schutz der Umwelt,

das aktuelle Programm aber sieht vorrangig vor, das Problem der großen Wohnungsleerstände zu lösen.

Die Entwicklung darf sich nicht selbst überlassen bleiben, sondern muss so gestaltet werden, dass die Menschen der Zukunft in der Stadt vertrauen.

Es kommt darauf an, dass sich die Bürgerinnen und Bürger für die Entwicklung dieser Stadt interessieren. Dafür müssen sie die vorgeschlagenen Maßnahmen verstehen.

Das gilt auch und besonders für die Prognose des Wohnungsbedarfs. Es gibt nicht die Formel für die Berechnung des Wohnungsbedarfs. Es kann sie nicht geben, weil sich in einer offenen Gesellschaft kollektive Grundbedürfnisse des Daseins nicht exakt planen lassen. Dennoch benötigen diejenigen, die für die Vorsorge dieser Bedürfnisse verantwortlich sind, in diesem Fall die Stadt als Trägerin der Planungshoheit Prognosedaten.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept geht von der nachfolgend beschriebenen Berechnungsmethode aus, weil sie einfach nachvollziehbar ist und vor allem weil damit auf die Unwägbarkeiten des freien Marktes im Ablauf des Prognosezeitraums jederzeit reagiert werden kann.

Sie geht von der Bevölkerung und der sogenannten Belegungsdichte aus, das ist die durchschnittliche Anzahl der Einwohner in einer Wohnung. Für das Ausgangsjahr der Prognose 2001 kommen diese beiden Fakten aus der Stadtverwaltung.

Die Entwicklung der Größe der Haushalte bzw. die Anzahl der Einwohner pro Wohnung bis zum Jahr 2010 ist schwer zu prognostizieren. Die Leerstandskommission für die Neuen Länder geht beispielsweise von einem Anstieg der Haushalte von rund 5 % aus, während das Landesamt für Statistik einen leichten Rückgang von rund 1 % erwartet. Aufgrund der stattgefundenen Entwicklung in der Vergangenheit und der vorliegenden Prognosen wird von einem Faktor von 1,85 Einwohner pro Wohnung im Jahr 2010 ausgegangen (vgl. Kapitel 3.2.1).

Die nächste erforderliche Information ist die Anzahl an leerstehenden Wohnungen. Der sogenannte Wohnungsleerstand wurde in den vergangenen Monaten vor Ort erfasst.

Die Angabe über die Anzahl des Wohnungsneubaus in den nächsten 10 Jahren ist eine aus Erfahrung der vergangenen Jahre zusammengesetzte Zahl.

Vorab noch folgende Erläuterungen zu den Werten in der Spalte 2010: Es handelt sich hierbei um Prognosen, die ständig auf ihren Wahrheitsgehalt hin überprüft werden müssen.

Die Einwohnerzahl ist dem Ergebnis des Trendszenarios (vgl. 3.1.1) i.V.m. der Prognose der Altersstruktur (vgl. 3.1.2) entnommen, die Belegungsdichte ist eine Information des Statistischen Landesamtes, der Regiebestand und der Ersatzbedarf an Wohnungen sind Erfahrungs- Prozentwerte der Wohnungswirtschaft. Wenn man die notwendige Anzahl an Wohnungen des Jahres 2010 von der vorhandenen Anzahl an Wohnungen des Jahres 2001 plus der bis 2010 neu entstehenden Wohnungen abzieht, erhält man die

Menge an Wohnungen, die (bei positivem Vorzeichen) über ist. Diese Übermenge kann vom Markt genommen werden, weil für sie langfristig kein Bedarf besteht.

Die Neubaumenge ist eine für die Stadtentwicklung wichtige, weil veränderbare Größe. Werden mehr Wohnungen durch Neubau geschaffen, muss die Abrisszahl von leeren Wohnungen in gleichem Maße steigen und die Zahl der Sanierungen kann fallen. Dies muss ständig analysiert und gesteuert werden. Es stellt die wesentlichen Operationen eines Stadtentwicklungsmanagements ab dem Jahr 2002 dar.

	2001	2010
Einwohner	38.000	35.000
Einwohner pro Wohnung	2,05	1,85
belegte Wohneinheiten	18.508	18.919
Wohnungsleerstand	4.019	
+ Neubau bis '2010'	900	
+ 5% Regiebestand		946
+ 2% Ersatzbedarf		378
voraussichtlicher Wohnungsbedarf		20.243

Abbildung 3.3-1 Wohnungsbedarf  
(Die Zahl „900“ meint den angesetzten Neubau von 2001 bis 2010)

Ob sich die Zustände im Wohnungsbestand entsprechend den Planungen der Stadt Merseburg entwickeln, ist auch eine Frage der Zustimmung durch die Bürgerinnen und Bürger und eine Folge der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Stadtentwicklung will einerseits die Gefahren und Fehleinschätzungen deutlich machen, andererseits will sie auch die Chancen aufzeigen, die eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung nutzen kann. Stadtentwicklung ist kein einmaliger Vorgang mit einem dauerhaft gültigen Ergebnis, sondern ein fortwährender Prozess. Das war der Grund, weshalb der hier verwendete Rechenweg angewendet wurde.

Entsprechend der prognostizierten Einwohnerzahl von 35.000 sind im Jahr 2010 gemäß der Berechnung 18.919 Wohnungen erforderlich („belegte Wohneinheiten“).

Zu diesem Rechenwert werden üblicherweise 5 % Regiebestand und 2 % Ersatzbedarf hinzugerechnet, was einen Gesamtwohnungsbedarf von 20.243 Wohneinheiten ergibt. Dem steht aus heutiger Sicht ein durch Ortserhebung verifizierter vorhandener Bestand von 22.527 genutzten Wohneinheiten gegenüber. Dem wurden ein städtebaulich und wohnungswirtschaftlich notwendiger Neubaubedarf von 900 Wohneinheiten bis 2010 hinzugerechnet. Ohne einen Prozess des Stadtumbaus einzuleiten,

wären mit den bewohnten Wohnungen, dem jetzigen Leerstand und dem Neubau an Wohnungen in den nächsten 9 Jahren 23.427 Wohnungen am Markt.

Das Saldo aus dem aktuellen Gesamtwohnungsbestand inkl. den bis 2010 neuerrichteten 900 WE von 23.427 abzüglich dem Gesamtwohnungsbedarf in 2010 von 20.243 ergibt die Übermenge an Wohnungen, die bis zum Jahr 2010 vom Markt genommen werden müssen.

Dieser Wert beträgt 3.184 Wohneinheiten.

### 3.3.1 Wohnungsbedarf nach Bauformen

Der Wohnungsbedarf für das Jahr 2010 wurde in der Summe auf 20.243 Wohnungen prognostiziert. Grundsätzlich wird für die detailliertere Bedarfsermittlung von zwei Hauptkategorien ausgegangen, zum einen der Bedarf an Einfamilienhäuser und der Wohnungsbedarf im Mehrfamilienhaus.

Die Höhe der Erforderlichkeit beider Segmente wird durch das vorhandene Nachfragepotential bestimmt, d.h. durch die Zahl und die Größe der Haushalte. Die zu erwartende Entwicklung wurde im Kapitel 3.2. näher untersucht.

Um eine Aussage hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs treffen zu können, wurde die momentane Leerstandssituation als Indiz herangezogen.

WE gesamt 22.527 / leer 4.019		A I	A II	B I	B II	C	D
saniiert	WE	1.490	762	4.225	3.631	2.069	1.459
	leer	8	28	458	352	72	94
	Anteil	1%	4%	11%	10%	3%	6%
	Anteil gesamt	0%	1%	11%	9%	2%	2%
teilisaniiert	WE	781	4	1.032	431	1.423	0
	leer	17	1	305	87	146	0
	Anteil	2%	25%	30%	20%	10%	0%
	Anteil gesamt	0%	0%	8%	2%	4%	0%
unsaniiert	WE	146	6	2.129	1.349	1.590	0
	leer	45	6	1.379	720	301	0
	Anteil	31%	100%	65%	53%	19%	0%
	Anteil gesamt	1%	0%	34%	18%	7%	0%
Gesamt	WE	2.417	772	7.386	5.411	5.082	1.459
	leer	70	35	2.142	1.159	519	94
	Anteil	3%	5%	29%	21%	10%	6%
	Anteil gesamt	2%	1%	53%	29%	13%	2%

Abbildung 3.3-2 Übersicht Anteil Leerstände in Bauformen und nach Gesamt-leerstand

Die Bestände mit den problematischsten Kennziffern wurden dunkelgrau hinterlegt. Die unterstrichenen Werte weisen auf die Probleme, die dieser Leerstand in Hinblick auf die Stadtstruktur darstellt hin. In der Zeile „Anteil“ werden Prozentzahlen angegeben, die sich auf die jeweilige Bauform mit dem jeweiligen Sanierungsgrad beziehen. In der Zeile „Anteil gesamt“ werden die Wohneinheiten ins Verhältnis zur Gesamtstadt gesetzt.

- Leerstände in den Bauformen:

Diese Kennziffern sind geeignet, die Beliebtheit der Bauformen bei den Mietern, also die Nachfragepräferenz auszudrücken. Ein besonders niedriger Leerstandsanteil einer Bauform, lässt die Schlussfolgerung zu, dass in dieser eine hohe Nachfrage besteht. Es ist hier aber auch zu berücksichtigen, dass die Anzahl der vorhandenen Wohnungen die Leerstandssituation wesentlich mit beeinflusst. Das heißt, eine vollständige Auslastung eines kleineren Bestandes ist grundsätzlich einfacher, als viele Mieter für ein und dieselbe Bauform zu finden.

- Anteile am Gesamt-leerstand (Anteil gesamt)

Betrachtet man den Anteil der Leerstände am gesamten Leerstand der Stadt, weist die Abbildung, dunkel hinterlegt, eindeutig aus, welche Gebäude nach Bauweise und Sanierungszustand gesamtstädtisch den „Problembestand“ darstellen. Diese Kennziffer gibt somit an, welche Bauformen angesichts ihrer im

Stadtbild in Erscheinung tretenden Problemhäufigkeit für die zukünftige Stadtentwicklung eine besonders große Rolle spielen.

Betrachtet man in Anlehnung an die zuvor dargestellten Aspekt schrittweise die einzelnen Bauformen, ergibt sich folgende Ausgangssituation:

Der sanierte Bestand der Bauform AI (Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990) sowie die nach 1990 gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser weisen einen sehr geringen Leerstand auf, das bedeutet, hier besteht eine besonders große Nachfrage. Der Einfamilienhausneubau muss gezielt gesteuert werden, um mit ihm eine Nachverdichtung im Bestand zu erreichen und die Innenstadt zu stärken.

In der Mietergunst stehen mit Leerständen von über 65 % (bezogen auf die vorhandene Bauform im unsanierten Zustand) die unsanierten Wohnungen im Mehrfamilienhaus bis 1948 (Bauform BI) am schlechtesten da. Im Bereich der teilsanierten Wohnungen dieser Bauform stehen 30% der Wohnungen leer. Die sanierten Altbauten weisen noch einen Leerstand von 11% aus. Grundsätzlich ist also erkennbar, dass mit zunehmendem Sanierungsgrad die Vermietungschancen steigen. Insgesamt ist jedoch der Leerstand mit 29% von 7.386 WE in diesem Segment sehr hoch. Um langfristig die Nachfrage zu stärken, sind besondere Anstrengungen erforderlich. Langfristig muss eine Stärkung und Förderung der Nachfrage in diesem Bestand angestrebt werden, um der Umsetzung des Leitbildes gerecht zu werden.

Unter den Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen der industriellen DDR-Bauweise (C) liegen in der Mietergunst die vollsanierten Gebäude vorn. Der Gesamtbestand ist mit 5.082 WE fast gleich groß wie der der traditionellen DDR-Bauweise (BII) mit 5.411 Wohnungen. Das bedeutet, die Basis, die diese Bauform bietet, ist mittelfristig ausbaufähig. Der Leerstand von 10% ist vergleichsweise gering.

Bei der Bauform (BII) ist deutlich erkennbar, dass diese in Merseburg unabhängig vom Sanierungszustand Probleme bei der Vermietung ergeben. In der Summe stehen 21% des Wohnungsbestandes dieser Bauform leer. Langfristig muss versucht werden, die Nachfrage durch Sanierung und unkonventionelle Angebote zu steigern, denn dieses Erbe der DDR gehört inzwischen zum Positiven und Identifikationsstiftenden.

### 3.3.2 Wohnungsbedarf nach Stadtteilen nach Bauformen

Für die Nachfrage an Wohnungen allgemein und für die nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser oder für Eigentumswohnungen und Mietwohnun-

gen im besonderen sind im wesentlichen drei Faktoren wichtig, die in der Stadt Merseburg zu folgenden Empfehlungen führen: Das Umfeld bzw. die Lage der Wohnung steht an erster Stelle der Bewertungskriterien, wobei sowohl der Makro- als auch der Mikrostandort zu betrachten sind. Als Makrostandort wird in diesem Zusammenhang der jeweilige Stadtteil in dem Stadtgefüge betrachtet. Um die Ziele des Stadumbaues Ost zu erreichen, ist wesentlich, dass die Qualität der Lage der drei umzustrukturierenden Standorte deutlich für Laien erkennbar erhöht wird. Dazu macht dieses Konzept Vorschläge bzw. beschreibt Handlungsansätze. Es ist darauf zu achten, dass die Verbundenheit der Mieter mit ihrer Umgebung nach wie vor erstaunlich groß ist, solange der Arbeitsplatz in der Region gesichert ist, und sie deshalb an der Planung beteiligt werden sollten.

Auf der Ebene des Mikrostandorts sind dies vor allem die Nahversorgungseinrichtungen, der nicht störende Personenkraftverkehr und das soziale Grün, das sind die Grünflächen, die nicht nur betrachtet, sondern auch betreten und bespielt werden dürfen, außerdem das Wohnumfeld mit z. B. den sozialen Kontakten und Umwelteinflüssen. Vorteile haben Objekte, die in einem Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnungsangebot, einer verträglichen Mischung mit Arbeitsplätzen, einer hochwertigen sozialen Infrastruktur und einem anspruchsvollen Umfeld liegen. Sie stellen so auch eine attraktive Alternative zum Wohnen im Umfeld dar. In Merseburg kann das an allen vier Standorten durch städtebauliche, wirtschaftspolitische und soziale Maßnahmen gut erreicht werden.

Die Wohnqualität ist ein weiterer Indikator bei der Miet- oder Kaufentscheidungen der Haushalte. Die qualitativen Unterschiede im gesamten Wohnungsbestand zwischen West- und Ostdeutschland sind nach wie vor auffällig, auch wenn sich dank massiver Investitionen, öffentlicher Förderungen und Eigeninitiativen das Niveau erheblich verbessert hat.

Die Wohnkosten als ökonomischer Faktor beeinflussen ebenfalls neben dem Umfeld und der Wohnqualität die Nachfrage nach Wohnungen. Dabei werden sowohl die Höhe der Mieten und der Nebenkosten als auch die Entwicklungen dieser Kosten berücksichtigt. Es ist auch zukünftig zu beachten, dass bei Sanierungsmaßnahmen eine Mietsteigerung in Folge der Modernisierung zu so erheblichen Belastungen in den Haushalten führen kann, dass die Einkommensstruktur dem nicht mehr gerecht wird. Daher ist nicht jeder Haushalt an höherwertiger Modernisierung interessiert, so dass zwischen den verschiedenen Interessen und Ansprüchen abzuwägen ist.

## 3.4 Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes

Zu Beginn der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ist die grundsätzliche Frage diskutiert worden, wie mit dem Leerstand überhaupt umgegangen werden soll. Es besteht ja nicht a priori eine Verpflichtung der Stadt oder der jeweiligen Wohnungseigentümer, dem vorhandenen Leerstand etwa durch Abriss oder Rückbau entgegen zu wirken.

Im Ergebnis der Diskussion war letztlich die Erkenntnis entscheidend, dass der Leerstand wegen seiner negativen Auswirkungen in engen Grenzen gehalten werden muss, nicht zuletzt durch Anpassung des Wohnungsbestandes an den tatsächlichen Wohnungsbedarf.

Als negative Auswirkungen sind sowohl die Beeinträchtigungen für Ordnung und Sicherheit und die Beeinträchtigung des Wohnumfelds in den betroffenen Quartieren zu nennen, als auch die rein wohnungswirtschaftlichen Folgen (Kosten des Leerstandes und latenter Mietpreisverfall auf Grund des Überangebotes von Wohnungen).

Grundlegende Zielstellung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist es daher, durch Reduzierung des Wohnungsbestandes auf ein dauerhaft benötigtes Maß den Leerstand zu vermindern. Die Größenordnung des dauerhaften Leerstandes soll auf einen Anteil von ca. 5 % des Bestandes begrenzt werden, der üblicherweise als „Regiebestand“ für wohnungspolitische Maßnahmen eingestellt wird (Sanierung, Umzug, Eigentümerwechsel etc.).

Derzeit stehen in Merseburg 4.019 Wohnungen leer bei einem Gesamtbestand von 22.527 WE. Das entspricht nach Abzug von Regiebestand (5% = 1.126 WE) und Ersatzbedarf (2% = 450 WE) einem dauerhaften Leerstand von 2.443 WE.

Abgeleitet aus der Entwicklung der letzten Jahre wird bis 2010 mit einem Wohnungsneubau von 900 Wohnungen gerechnet. Das ergibt eine Basis von 23.427 Wohnungen die bis 2010 dem Markt zur Verfügung stehen würden.

Vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen und sinkender Haushaltsgröße bis zum Jahr 2010 wird im Stadtentwicklungskonzept eingeschätzt, dass im Jahr 2010 bei einer Belegungsdichte von 1,85 Einwohner pro Wohnung ein Bedarf von 18.919 Wohnungen besteht.

Das allein ergäbe einen Wohnungsüberbestand von 4.508 Wohnungen. Es müssen jedoch bei dieser Berechnung auch 5 % Regiebestand und 2 % Ersatzbedarf berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die nicht dauerhaft leerstehen, sondern

wegen Renovierungen und Mieterwechsel etc. nicht belegt sind bzw. die vorgehalten werden. Das entspricht in der Summe 1.324 WE. Zieht man diese vom Überbestand ab, verbleiben 3.184 WE als dauerhafter Leerstand.

### 3.4.1 Wohnungsleerstand nach Bauformen

Bei den Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage gibt es im Unterschied zu den Aussagen aus wohnungswirtschaftlichen Fachkreisen weder in den untersuchten Städten noch im Land Sachsen-Anhalt eindeutige hierarchische Beziehungen auf dem Wohnungsmarkt. Hingegen ist es ein offensichtliches Phänomen der Neuen Länder, dass sich die Leerstände nicht auf die unattraktiven Wohnungen in schlechter Lage und einfachem Umfeld konzentrieren. Es gibt in dem untersuchten wohnungswirtschaftlichen Bestand keine eindeutige Beziehung zu Neubauten = belegt und unsanierten Plattenbauten = leerstehend. Die Erklärung dafür liegt in den unsicherer gewordenen wirtschaftlichen Verhältnissen eines großen Teils der Bevölkerung, vor allen Dingen aber in einer nach wie vor unterschiedlichen Bewertung über die Attraktivität der Wohnung und dem Stellenwert der Lebenskosten Wohnung im Vergleich zu dem in den alten Ländern.

Aufgrund von Erfahrungswerten und Prognosen für die neuen Bundesländer wird in Zukunft der Leerstand in den Plattenbaugebieten weiter zunehmen. Von dieser Entwicklung werden insbesondere Plattenbaugebiete in den Randbereichen der Städte betroffen sein.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass besonders in (unsanierten) Wohnkomplexen der 50er und 60er Jahre aufgrund des hohen Altersdurchschnitts mit einem Zuwachs des Leerstandes gerechnet werden muss. Einem weiteren Anwachsen des schon hohen Leerstandes in Gründerzeitgebäuden kann nur durch intensives Gegensteuern, das bedeutet praktisch Modernisierung des Bestandes in innerstädtischen Bereichen und durch ein unkonventionelles Marketing mit Blick auf eine junge, initiative Mieter- und/ oder Käuferschaft begegnet werden.

Mit wachsenden Leerständen im Ein- und Zweifamilienhaus ist weder im Altbau noch im Neubau zu rechnen.

Auch der Leerstand im Neubau der Mehrfamilienhäuser wird voraussichtlich nicht bzw. nur geringfügig weiter steigen, da hier i.d.R. ein relativ hoher Wohnkomfort geboten wird.

Die Entwicklung des Leerstandes in den einzelnen Bauformen hängt von vielen Einflussfaktoren sowie der städtischen Zielsetzung ab.

## 3.4.2 Wohnungsleerstand nach Stadtteilen

Der Gesamtleerstand im Jahr 2010 von 3.184 WE wurde ermittelt. Auf der Grundlage der Abstimmungen, insbesondere mit der Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH wird im Sinne des Sanierungskonzeptes der Gesellschaft ein konkretes Abrissvolumen von 2.628 Wohnungen festgelegt. Damit verbleiben 556 WE, die bis 2010 unter Berücksichtigung von Neubau vom Markt zu nehmen sind.

Vorrangig wird dieser Abriss den traditionellen DDR-Wohnungsbau von 1948 bis 1990 betreffen (456 WE), aber auch den Altbaubestand bis 1948 (100 WE). Damit ist es wahrscheinlich, dass im Jahr 2010 in Merseburg kein Wohnungsleerstand, über den Regiebestand hinaus mehr besteht. (siehe auch Punkt 3.5.2)

## 3.5 Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen

Ausgehend von der in den vorigen Kapiteln dargestellten Analyse des Ist-Zustandes und den im Vorfeld erläuterten Entwicklungsansätzen für den Zeitraum bis 2010 sollen nachfolgend die Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes aufgezeigt werden.

An dieser Stelle soll erneut darauf aufmerksam gemacht werden, dass Stadtentwicklung ein hochkomplexer Prozess ist, der von vielfältigen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängt.

Die aufgezeigte Entwicklung baut auf einer Reihe von Vorausberechnungen, Trendszenarien und Annahmen auf. Jede Veränderung eines Einflussfaktors hat Auswirkungen auf die Entwicklung des gesamten Systems.

Stadtentwicklung ist eingebunden in die gesellschaftliche Gesamtentwicklung. Vor diesem Hintergrund sind unter anderem auch folgende Ziele maßgebend:

- die Stärkung der Wirtschaft,
- Zukunftssicherung für die nächste Generation,
- die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit,
- den Schutz der Umwelt,

Die Entwicklung darf sich nicht selbst überlassen bleiben, sondern muss so gestaltet werden, dass die Menschen, ihrer Zukunft in der Stadt vertrauen. Es kommt darauf an, dass sich die Bürgerinnen und Bürger für die Entwicklung dieser Stadt interessieren.

Dafür müssen sie die vorgeschlagenen Maßnahmen verstehen.

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit benötigt Prognosedaten, um daraus die voraussichtliche Entwicklung ableiten zu können. Es wurde die in Kapitel 3.3 erläuterte Methode zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs anhand der Nachfragepotentiale zu Grunde gelegt. Diese Berechnungsmethode ist relativ einfach nachvollziehbar und vor allem kann damit auf die Veränderung von Einflussfaktoren und die Unwägbarkeiten des freien Marktes während des Prognosezeitraums jederzeit reagiert werden.

Ob die Zustände im Wohnungsbestand sich so entwickeln, ist gleichzeitig auch eine Frage der Akzeptanz durch die Bürgerinnen und Bürger sowie eine Folge der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Stadtentwicklung will einerseits der Gefahren und Fehleinschätzungen deutlich machen, andererseits will sie auch die Chancen aufzeigen, die eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung nutzen kann.

Stadtentwicklung ist kein einmaliger Vorgang mit einem dauerhaft gültigen Ergebnis, sondern ein fortwährender Prozess.

Die Ziele werden sich nur erreichen lassen, wenn die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt zu ihrer Verwirklichung beitragen. Das erfordert eine breite Diskussion der stadtpolitischen Ziele, die mit der Vorlage dieses Konzeptes eingeleitet werden kann.

Ein wichtiger Grundsatz für eine gesunde Stadtstruktur ist eine optimale Durchmischung in jeder Hinsicht, das bedeutet auch in Zukunft muss ein gewisser Anteil an Wohnungen mit bezahlbaren Mieten verfügbar sein, um allen Nachfragen nach Wohnungen gerecht zu werden.

Das dargestellte städtebauliche Leitbild basiert auf der Steigerung der Attraktivität und der Verdichtung der Innenstadt sowie der Aufwertung der am Stadtrand gelegenen Gebiete. Diese Aufwertung geht mit einer Entdichtung des Wohnungsbestandes einher, wobei aber historisch bedeutsame Grundstrukturen grundsätzlich zu respektieren sind.

In der nachfolgenden Abbildung wird der Wohnungsbestand dargestellt, für den derzeit kein Handlungsbedarf in Bezug auf Modernisierung besteht.

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	1.490
All	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	762
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	4.225
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	3.631
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	2.069
D	Geschoßwohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	1.459
		<b>13.636</b>

Abbildung 3.5-1-Saniertes Bestand

Für 60% des Wohnungsbestandes der Stadt Merseburg sind bis 2010 keine dringenden Maßnahmen als Resultat eines unzureichenden Sanierungsstandes erforderlich.

### 3.5.1 Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf nach Bauformen

Die im Ergebnis der Bestandserfassung erstellte Abbildung verdeutlicht den Sanierungszustand, hier insbesondere die Wohnungen untergliedert nach Bauformen, die noch nicht oder nur teilsaniert sind.

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Abriss	
AI	781	146	927	35	892
All	4	6	10		10
BI	1.032	2.129	3.161	636	2.525
BII	431	1.349	1.780	994	786
C	1.423	1.590	3.013	1.339	1.674
D	0	0	0		0
				3.004	<b>5.887</b>

Abbildung 3.5-2 Bestände mit Sanierungsbedarf

Aus dieser Übersicht kann zunächst abgeleitet werden, an wie viel Wohnungen grundsätzlich noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

In der Summe wären das für Merseburg ca. 5.887 WE. In der Mehrzahl betrifft dies Mehrfamilienhäuser des Altbaubestandes, aber auch 1- bis 2-Familienhäuser.

Um konkrete Maßnahmen für einen definierten Zeitraum (Entwicklung bis 2010) ableiten zu können, ist eine exakte Zieldefinition erforderlich. Welcher Zustand, welches Qualitätsniveau soll bis zu diesem Zeitpunkt erreicht werden? Erst aus dieser Vorgabe kann abgeleitet werden, mit welchen Maßnahmen das Ziel erreicht werden kann.

Eine diesbezügliche exakte Zieldefinition liegt nicht vor. Grundlegende Zielstellung – etwa bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden sollen und dass die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird.

Daraus lässt sich nicht zwingend ableiten, dass alle vorhandenen unsanierten und teilsanierten Wohnungen in den kommenden 10 Jahren komplett saniert werden sollen.

Es kommt hinzu, dass ein sehr sensibles Wechselverhältnis hinsichtlich Sanierungsgrad und Höhe des Mietpreises einerseits sowie der Nachfragepräferenzen andererseits besteht. Angesichts der wirtschaftlichen Situation in der Region, der Arbeitslosigkeit und der Kaufkraft müssen zur Zeit Wohnungsangebote mit mittlerem oder auch niedrigem Standard zu niedrigen bzw. moderaten Mieten angeboten werden.

Diese Situation wird zusätzlich durch das bestehende Überangebot an Wohnungen und den damit einhergehenden Druck auf die Mieten verschärft. Vor diesem Hintergrund kann nicht pauschal abgeleitet werden, dass der gesamte Wohnungsbestand bis 2010 komplett saniert sein muss.

Der tatsächlich zu erreichende Sanierungsstand muss in sorgfältiger Marktbeobachtung durch die Vermieter und unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten sowie der Nachfrageentwicklung schrittweise präzisiert werden. Von nicht zu unterschätzendem Einfluss wird die Realisierung der geplanten Wohnungsbestandsverminderung zur Anpassung an den Bedarf sein.

Mithin stellt der ermittelte Bestand an unsanierten und teilsanierten Wohnungen abzüglich der vorgesehenen Bestandsreduzierung in den einzelnen Bauformen eine maximale Zielgröße des Sanierungsbedarfs dar, die zu einem bestimmten Anteil im Zeitraum bis 2010 modernisiert und instand gesetzt werden soll. Die genaue Größenordnung wird unter Berücksichtigung der erläuterten Einflussfaktoren schrittweise zu präzisieren sein.

Der gesamte Sanierungsbedarf (ohne konkreten Realisierungsbezug für den Zeitraum bis 2010) errechnet sich aus den ermittelten Beständen in den Zuständen teilsaniert und unsaniert abzüglich den je Bauform ermittelten Wohnungsverminderungszahlen.

Wird darüber hinaus der Prozesscharakter der Reproduktion des Wohnungsbestandes berücksichtigt, ist ein zusätzlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf Grund der jeweiligen Zyklen hinzuzurechnen. Wird z.B. unterstellt, dass Modernisierungsmaßnahmen alle 20 bis 30 Jahre durchzuführen sind,

entsteht für einen Anteil von 30 % bis 40 % der heute als modernisiert eingestuften Bestände in den kommenden 10 Jahren ein erneuter Modernisierungsbedarf. Dieses Kriterium soll nur angemerkt werden, es kann bei der weiteren Darstellung nicht vertieft werden.

Der Schwerpunkt des Handelns im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes liegt in den Beständen der Bauform Geschosswohnungsbau vor 1948 (Bauform BI). Die Objekte liegen im dem gesamten Stadtgebiet verteilt.

### 3.5.2 Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung durch Abriss / Teilrückbau nach Bauformen

Die erforderliche Wohnraumverminderung ist im Kapitel 3.3 im Zusammenhang mit der Ermittlung des Wohnungsbedarfs hergeleitet und als Gesamtzahl dargestellt worden.

Eine Ausweisung nach Bauformen erfordert gleichzeitig Überlegungen zur städtebaulichen, d.h. standörtlichen Untersetzung bzw. zur Aufgliederung nach Stadtquartieren. Hier wiederum sind grundlegende strategische Positionen zur Stadtentwicklung voranzustellen.

In der Diskussion mit den Wohnungsunternehmen über die erforderliche Wohnraumverminderung ist die Brisanz dieser Thematik sehr deutlich geworden.

Zum einen hat sich gezeigt, dass eine paritätische Verteilung der Wohnraumverminderung auf die einzelnen Eigentümer im Rahmen der momentan erkennbaren rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen praktisch nicht möglich sein wird. Die Konsequenz ist, dass das kommunale Wohnungsunternehmen als großer Eigentümer voraussichtlich die Hauptlast zu tragen hat. Es bringt damit den Wohnungsmarkt für alle Eigentümer in Ordnung.

Zum anderen hat sich gezeigt, dass Wohnraumverminderung zwar auch nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien vorzubereiten ist, diese aber nicht die alleinigen Beurteilungskriterien sein können. Wenn Abriss und Teilrückbau einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität einer Stadt darstellen soll, müssen vorrangig gesamtstädtische und städtebauliche Kriterien bei den Entscheidungen Berücksichtigung finden.

Städtebauliche Faktoren müssen nicht zwangsläufig deckungsgleich mit wohnungswirtschaftlichen Kriterien sein. Daraus ergibt sich das schwierige Erfordernis, zwischen qualitativen (vorrangig städtebaulichen) und quantitativen (vorrangig wohnungswirtschaftlichen und finanziellen) Kriterien abzuwägen, ohne dabei die vermeintlich objektiveren (weil besser messbaren)

wohnungswirtschaftlichen von vornherein höher zu wichten.

Die „Schrumpfung“ der Stadt ist ein gesamtstädtisches Problem. Es gibt dafür verschiedene theoretische Ansätze, die im Kapitel 1 kurz beschrieben sind. Die Stadt Merseburg hat sich in den vergangenen Jahrhunderten durch stetigen Bedarfszuwachs von innen nach außen entwickelt, die Stadtfläche hat sich damit stetig vergrößert.

Die gegenwärtige Entwicklung ist von rückläufigem (Wohnungs-) Bedarf gekennzeichnet. Der städtebauliche Ansatz besteht darin, die Innenstadt zu stärken und die notwendige Auflockerung an den Rändern vorzunehmen. Andere Modelle wie „die perforierte Stadt“ oder „die Stärkung der Ränder“ würden zu einer Schwächung der Innenstadt mit ihrer traditionellen Zentrumsfunktion führen und über dies im deutlichen Gegensatz zur praktizierten Stadtentwicklung der vergangenen 10 Jahre stehen.

Bauform		Gesamtbestand	Abriss	Teilrückbau	Wohnraumverminderung	
					Summe	Anteil
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	2.417	35	0	35	1,4%
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	7.386	576	60	636	8,6%
BII	Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	5.411	1.014	160	1.174	21,7%
C	Wohnungsbau; industriell 1949-1990	5.082	1.219	120	1.339	26,3%
gesamt		17.879	2.844	340	3.184	17,8%

Abbildung 3.5-3 Anzahl der Wohnraumverminderung

Der Schwerpunkt der Wohnraumverminderung wird bis zum Jahr 2010 bei den Bauformen BII = DDR-Wohnungsbau traditionell und C = DDR-Wohnungsbau industriell liegen. Mit dem Eigentümer Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH wurde grundsätzlich abgestimmt, eine Anzahl von 2628 Wohneinheiten bis dahin vom Markt zu nehmen. Bis zum Geschäftsjahr 2006 werden es verbindlich 1672 WE sein.

In allen Abstimmungen ist stets deutlich gemacht worden, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechende finanzielle und auch rechtliche Rahmenbedingungen voraussetzt, unter anderem eine auskömmliche Förderung.

Bei einem insgesamt ermittelten Anzahl von 3.184 WE, um die bis 2010 der Merseburger Wohnungsbestand gemindert werden soll, verbleiben 556 WE von privaten Eigentümern. Hier gilt das Bemühen, durch Einzelverhandlungen aus der Bauform ruinöse Altbau-

ten (vor 1948) zu beseitigen, um das Stadtbild zu entlasten.

### 3.5.3 Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen

In der Summe wird für Merseburg mit einem Neubaubedarf von 900 WE bis zum Jahr 2010 gerechnet. Davon ca. 300 WE im Ein- und Zweifamilienhausbau und 600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die Attraktivität der Kernstadt kann durch Wohnumfeld- und Sanierungsmaßnahmen gesteigert werden. Die Entwicklung von Standorten für neue Wohn- und Eigentumsformen kann ebenfalls zu einer Belebung beitragen. In diesem Rahmen stellt die Ausweisung von Flächen für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern im innerstädtischen Bereich einen möglichen Beitrag zur Stabilisierung der bestehenden Wohnquartiere bzw. des Stadtteils dar. Mit der Entwicklung von Standorten für individuelles Wohnen in zentrumsnahen Quartieren sollen Familien mit Kindern in der Stadt gehalten oder wieder zurückgeholt werden.

Da die Bodenpreise im Verhältnis zu Randlagen oder zu kleineren Nachbargemeinden kontraproduktiv wirken, kann sich nur Erfolg einstellen, wenn die Preise für Haus und Grund auf ein moderates, mit dem Umland vergleichbares Niveau gebracht werden, um die Lagevorteile und die Preisvorteile der innerstädtischen Standorte deutlich herauszustellen.

Neubauten im Mehrfamilienhausbereich sollten im Innenstadtbereich zur Schließung von Baulücken beitragen.

### 3.6 Entwicklung des Wohnbauflächenpotentials / Fortschreibung

Zur Zukunftssicherung ist die Kommune gut beraten, wenn sie eine langfristige Planung zur Verfügbarkeit von Bauland betreibt. Dies ist im Entwurf des Flächennutzungsplans auch konsequent umgesetzt worden.

Die inzwischen unumstößlichen harten Fakten der negativen Bevölkerungsentwicklung, der Wirtschaftskennzahlen und nicht zuletzt der Baukonjunktur führen zu dem Umdenken, das mit der Vision des geplanten Schrumpfens Teil dieser Stadtentwicklungskonzeptes ist.

Die Entwicklung der Wohnungsbauflächen wird in der absehbaren Zukunft darin bestehen, kritisch die Flächen daraufhin zu bewerten, ob sie als baupolitische Immobilie vorsorglich im Bestand bleiben oder zur Entlastung des Haushalts nicht weiter entwickelt werden. Mit der Aussicht auf Förderung sollte darüber hinaus geprüft werden, welches Bauland in öffentliches Grün konvergiert werden kann.

Am Anfang der 90-er Jahre war der Optimismus groß und entsprechend auf Wachstum wurde die Stadt geplant und wurde unkonventionell gebaut. Der Flächennutzungsplan wurde auf Wachstum hin entworfen und das war konsequent geplant und entschieden.

Inzwischen wurde die Haltung nicht nur erschüttert, sie ist einer gewissen Enttäuschung gewichen. Das Vertrauen in die freien Kräfte des Marktes hat gelitten.

Mit diesem Konzept soll Mut gemacht werden, dass das notwendige Umdenken vor dem Stadtbau und das Bewerten vor dem Schrumpfen durch Substanzminderung eine Chance sein kann zu einer Orientierung auf neue Werte. Was den Flächennutzungsplan und die Standorte mit Planungsrecht anbetrifft, sollen auch dort die Erwartungen verträglicher, weil bescheidener formuliert werden.

Die städtebaulichen Gebote nach dem Baugesetzbuch sind ein zu selten genutztes Steuerungsinstrument der Kommunen zur Durchsetzung ihrer städtebaulichen Ziele. Diese Rechtsinstrumente wären vor dem Hintergrund gravierender Leerstände innerstädtischer Altbaugelände und für Rückbauvorhaben anwendbar. Neben dem Baugebot § 176, dem Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot § 177 sowie dem Pflanzgebot § 178 hat der Gesetzgeber auch ein Rückbau- und Entsiedlungsgebot § 179 als kommunales Steuerungsinstrument vorgesehen, mit dem die Gemeinde einen Eigentümer verpflichten kann, die Beseitigung einer baulichen Anlage zu dulden. Der Eigentümer kann Entschädigung verlangen, die aber angesichts unattraktiver, nicht mehr vermietbarer Bauten moderat ausfallen dürfte.

Das derzeitige Wohnungsbaupotential ist unter Punkt 2.5 beschrieben. Als planerische Zielvorstellung gilt weiterhin, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig im bebauten Stadtgebiet stattfinden soll. Um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und um möglicherweise vorhandene Versorgungsstrukturen weiter nutzen zu können, sollen bevorzugt auf vorhandene bzw. neu entstehende innerstädtische Brachflächen als Neubauland zurückgegriffen werden. Um die innerstädtischen Freiflächen für eine weitere Verdichtung nutzen zu können, sind weitere informelle, zum Teil auch formelle Planungen nötig.

## Nachverdichtungspotential

Wer von dem guten Namen dieser Stadt neugierig gemacht worden ist, wer aus beruflicher Veranlassung anreist, oder durch touristische Werbung angelockt in Merseburg ankommt, der wird sich ganz selbstverständlich an der Mitte der Stadt orientieren.

Merseburg hat ein Profil, das man nicht lange suchen muss. Dom- und Schlossensemble bilden auf dem Hügel am Ufer der Saale die Stadtkrone. Ihre Zacken sind aus der türmereichen Silhouette so einmalig geformt, dass der Schritt ganz unbewusst dorthin beschleunigt wird. Auf dem Weg werden jedem Fantasiebegabten die Augen überlaufen - angesichts der vielen Chancen zur Gestaltung.

Der Maßstab ist historisch, das noch Vorhandene, ihre Materialität und Größenordnungen zeugen an vielen Stellen von einer großen Vergangenheit und dem Selbstbewusstsein freier Bürger. Das war das Potential, was diesen Ort zur Stadt gemacht hat, und das wird es wieder, weil sich die freien Bürger, die hier leben oder hierher ziehen, von diesem Ort eine gute Zukunft versprechen können.

Wer so animiert ist oder animiert wird, wird ein großes Angebot zur Selbstverwirklichung entdecken: Für den Einzelnen, für Familien, für eigene Unternehmungen oder für Dritte, ob im Auftrag Privater oder der öffentlichen Hand. Dazu zählen das Bauland und Gebäude, ganz besonders aber die freien Grundstücke im Straßenbild der alten Stadt am Fuß des Pfalzberges.

Neue Wohnformen, neue Arbeitsformen, neue Mischformen von beidem und neuen Menschen mit neuen Einstellungen zum Leben entwickeln die Stadt von innen neu.

Die Mitte der Stadt heißt in Merseburg Zentrum. Es ist Teilgebiet des Stadtteils Mitte. Der Stadtteil Zentrum ist überwiegend als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Ein Teil des Gebietes Zentrum ist Erhaltungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet URBAN 21 umfasst das Erhaltungsgebiet zuzüglich das Gebiet südlich davon

bis zur Bundesstraße 181 (Naumburger Straße) und das Gebiet Neumarkt.

Für die Betrachtung des Stadtkerns zur Revitalisierung durch Nachverdichtung wird vorgeschlagen, innerhalb des Stadtteils Mitte, das Gebiet vom südlichen Rand (Brühl), südlich entlang des Flüsschens Klia, bis im Norden zum ältesten Kirchenbau von Merseburg, der Kirche Sankt Viti, und im Osten einschließlich des Neumarkt-Gebiets stadträumlich zu definieren.

Die Landesinitiative URBAN 21 zielt darauf ab, in innerstädtischen Gebieten die Rahmenbedingungen zur Förderung wirtschaftlicher und sozialräumlicher Aktivitäten, zur Schaffung und Sicherung dauerhafter, wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und durch ergänzende Investitionen in die Infrastruktur zu verändern. Die Analyse der Ausgangslage im URBAN 21-Gebiet hat ergeben, dass die Merseburger Innenstadt auch ein bedeutender Wohnstandort ist. Diese Funktion gilt es zu erhalten und auszubauen.

Im Rahmen der Fortschreibung des URBAN 21 Konzeptes hat die SALEG im Auftrag der Stadt im Jahr 2000 eine Reihe von Projekten zur Umsetzung der Entwicklungsziele der Merseburger Innenstadt vorgeschlagen.

## 3.7 Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

„Die Stadt Merseburg muss, will sie bestehende Arbeitsplatzverluste ausgleichen, mindestens 3.500 Arbeitsplätze gegenüber den gegenwärtig vorhandenen 10.000 (geschätzten) Arbeitsplätzen neu schaffen.“ Diese Aussage zum Wirtschaftsleitbild der Stadt Merseburg aus dem Jahr 1995 trifft tendenziell heute noch zu, da die wirtschaftliche Entwicklung in der Zwischenzeit nicht die seinerzeit erwartete Dynamik hatte. Nach dem heutigen Stand der Erkenntnis und der Auffassung von Flexibilität des Instrumentes Stadtentwicklung wurden die wesentlichen Aussagen des Instituts für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung hinterfragt und durch weiterführende Ideen präzisiert.

1. Der attraktive Wirtschaftsstandort Merseburg in der europäischen Wachstumsregion Halle-Leipzig kann durch Formen der interregionalen Zusammenarbeit gestärkt werden, indem die inzwischen erfolgreiche Arbeit der IBA - Internationale Bauausstellung Emscher-Park - im Ruhrgebiet als Modell zugrunde gelegt wird. Den Schädigungen der Region durch Suburbanisation kann nur durch konzertiertes Handeln begegnet werden, denn die Region und nicht die einzelne Kommune wird vorzugsweise im europäischen Standortwettbewerb bestehen. Dabei darf vor Landesgrenzen nicht Halt gemacht werden.

2. „Der international wettbewerbsfähige Chemiestandort“ in der Region wurde unter anderem mit einer Ost-West-Wirtschaftskooperation entwickelt. Mit Blick auf diese Erfahrung und die anstehende Osterweiterung der Europäischen Union sind diese neuen Märkte ein Standortvorteil für die Region und das Erfolgsmodell Mitteldeutsche Erdölraffinerie ein Fakt für die wirtschaftspolitische Argumentation.

3. „Der bevorzugte Standort für Klein- und Mittelbetriebe“ hatte nach der Analyse 1995 etwa 30% der Arbeitsplätze im produzierenden Sektor, etwa 70% im tertiären Sektor, aber davon nur 15% im Handel, Banken, Versicherungen, freie Berufe und 55% in der öffentlichen Verwaltung. Die Bereiche der privatwirtschaftlichen Produktion und die privaten Dienstleistung können dadurch gestärkt werden, dass in den Überlegungen des „Verschenkens von Immobilien“ zuerst die Gründungswilligen von Klein- und Mittelbetrieben bedacht werden und danach diejenigen, die als qualifizierte Arbeitskräfte zum Zuzug nach Merseburg auf Dauer bereit sind.

Neben der Ansiedlungsförderung sind gleichrangig eine achtsame Bestandpflege und das ständige Angebot zur Beratungsförderung junger Unternehmen Aufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung.

4. „Merseburg, der entwicklungssträchtige Standort für Wissenschaft und Innovation“ kann an Aufmerksamkeit dadurch gewinnen, dass im Zentrum der Stadt - möglichst durch Sanierung und Umnutzung - Wohnraum für Gastdozenten, Stipendiaten, Studenten und Vortrags- und Ausstellungsraum für die Öffentlichkeitsarbeit eingerichtet werden. Außerdem wäre es hilfreich, wenn Pendelbusse die Standorte der Hochschule und der Universität untereinander und mit der Innenstadt verbinden.

5. „Der zukunftsichere Standort für Arbeiten und Wohnen“ wird umso schneller Realität, je früher mit der Umsetzung der Stadtbau- Förderprogramme in die dritte Dimension begonnen wird. Bei der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ist besonders darauf zu achten, dass es mit der Innenstadtverdichtung zu einem belebendem Branchen- / Dienstleistungs- und Wohnform-Mix kommt.

6. „Der historisch geprägte Standort mit touristischen Reizen, attraktiver Innenstadt und urbaner Qualität“ wird in seinem Umfeld in den nächsten 15 Jahren deutliche Veränderungen erfahren. Die Teilergebnisse dieses großflächigen Prozesses von Flutungen und Aufforstungen von ehemaligen Tagebaugruben und die ebenfalls großflächige Wiedergeburt der Chemieindustrie bieten die Chance zur kulturpolitischen Auseinandersetzung zwischen Zivilisation mit fossilen und der mit postfossilen Grundstoffen. Das Thema weckt Emotionen, hat seinen Reiz in der praktischen Anschauung und kann wirtschaftlich und kulturell eng mit Merseburg verbunden werden.

7. „Bei dem potentiellen Standort für die Erschließung der Möglichkeiten von Kultur und Kunst als Wirtschaftsfaktor“ kommt es entscheidend auf die Qualität dieser „weichen Ware“ an. Die Wahrscheinlichkeit sie zu erreichen, erhöht sich mit dem Mut, die erforderlichen Leistungen in den Wettbewerb, in den Leistungswettbewerb zu stellen, genauso wie die Wirtschaft ständig im internationalen Preiswettbewerb steht. Das Thema „soziale Stadt“ meint mehr Aufmerksamkeit auch im Planerischen für Randgruppen unserer Gesellschaft zu finden. Deren Integration soll Gradmesser für die Leistungsfähigkeit dieses Konzeptes sein.

Praktische Hilfen kann vom Quartiersmanagement genauso wie von informeller Bürgerbeteiligung z. B. bei der Stadtentwicklungsplanung durch so genannte Planungszellen, dem so genannten runden Tisch für Verkehrsforen, für Nachhaltigkeit, für Kommunikation, für Baugemeinschaften und insgesamt für eine lernende Planung kommen.

### 3.8 Entwicklung der Infrastruktur

Im Zusammenhang mit den geplanten Rückbaumaßnahmen sind vertiefende Konzepte, die die Infrastruktur insgesamt betreffen zu erarbeiten, die nach wie vor eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung garantieren, aber auch eine wirtschaftliche Basis zur Unterhaltung der städtischen, und kreislichen Einrichtungen sowie wirtschaftliche Ver- und Entsorgungsnetze bilden. Bedingung hierfür ist immer, dass die Stadt oder einzelne Stadtteile ihre Attraktivität nicht verlieren dürfen.

#### 3.8.1 Verkehr

Mittelfristig wird die Entwicklung der urbanen Qualität der Stadt stark von der Reduzierung der Verkehrsbelastung abhängen. Vor allem gilt es, im innerstädtischen Bereich den Schwerlastverkehr zu minimieren. Im Interesse der Lagegunst von Merseburg und der Sicherung einer überregionalen Mobilität der Stadtbevölkerung sowie ortsansässiger Unternehmen gilt es, den Neubau der geplanten L178n als Autobahnzubringer zur BAB 38 auszubauen.

Weiterhin ist der Um- und Ausbau des städtischen Straßennetzes und die Verknüpfung mit dem regionalen Straßennetz erforderlich. Die in verschiedenen Stadtteilen noch unbefestigten Straßen sind vorrangig auszubauen und zu befestigen.

## 3.8.2 ÖPNV

Die Stadt mit ihren erweiterbaren und leistungsfähigen Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und mit den überregional bedeutenden Naturräumen muss ein Konzept der Reduzierung der privaten Pkws und des Lkw-Güterverkehrs entwickeln.

Dies kann nach Lage der Dinge und auf Grund der Voraussetzungen nur die Stärkung des Schienenverkehrs bedeuten.

Die Straßenbahnlinie Halle-Merseburg-Bad Dürrenberg ist ein umweltschonendes Verkehrsmittel und muss deshalb erhalten bleiben. Das öffentliche Personennahverkehrsnetz muss enger und leistungsfähiger, vor allen Dingen aber komfortabler werden.

Die Verknüpfung der historischen Innenstadt mit überörtlichen Radwanderwegen sowie der Neubau und Ausbau straßenbegleitender Radwege ist im Rahmen der Tourismusförderung und der Förderung des Radfahrens in der Stadt Merseburg ein vorrangiges Ziel.

## 3.8.3 Ver- und Entsorgung

Das Stadtgebiet von Merseburg ist erst zu 80 % abwasserseitig an die zentrale Kläranlage Buna SOW Leuna Olerfin Verbund GmbH angeschlossen.

Damit besteht in den nächsten Jahren, vorrangig im Zusammenhang mit der Instandsetzung von Straßen die Notwendigkeit, weitere Grundstücke an das zentrale Abwassernetz anzuschließen.

Bei konzentrierten Rückbaumaßnahmen, wie es das Sanierungskonzept der Gebäudewirtschaft GmbH insbesondere im Stadtteil West vorsieht, sind neue, angepasste Ver- und Entsorgungskonzepte zu entwickeln.

Zum Teil wird es vor allem in den Bereichen der Frischwasserversorgung aber auch im Abwassersystem bei jetzt schon zum Teil vorhandener Unterbelastung, künftig bei Abrissmaßnahmen zu Problemen kommen.

Die teilweise überdimensionierten Leitungen sind aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeiten durch geringe Abnehmerzahlen und geringen Verbrauch teilweise umzurüsten, was erhebliche finanzielle Mittel erfordert.

## 4 Prioritätenliste

### 4.1 Zuordnung der Stadtteile / Stadtteilkataloge

Für die weitere Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts ist es notwendig, Gebiete in der Stadt zu lokalisieren, in denen vorrangiger Handlungsbedarf besteht und die eine Umsetzung des Leitbildes, die Stadt zu rekonzentrieren, begünstigen.

Zur Differenzierung der Stadtteile wurden drei Kategorien nach den Richtlinien des MWV vorgegeben, denen die Stadtteile zugeordnet wurden. Die Kategorien werden im Folgenden näher erläutert.

#### I. Umzustrukturierende Stadtteile/ Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität

Hierbei handelt es sich um Stadtteile, in denen besondere Problemlagen anzutreffen sind. Diese können sich in Mängel der städtebaulichen Struktur (z.B. Brachen), in baulichen Mängeln bzw. einem überdurchschnittlich hohen Leerstand äußern. Ein weiterer Fakt ist die Auffälligkeit hinsichtlich sozialer Aspekte.

Des Weiteren sind Stadtteile der Kategorie I im Wesentlichen für die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes verantwortlich. Durch gezielten Fördermitteleinsatz in diesen Teilen der Stadt ist die Stabilisierung des gesamtstädtischen Raumes möglich.

Ein wesentliches Indiz für die Einordnung in diese Kategorie ist zudem eine erkennbare Nachfrage oder zumindest der Möglichkeit der Mobilisierung derselben.

In diesen Gebieten sind generell in folgenden Bereichen Maßnahmen denkbar bzw. erforderlich:  
Bei der Aufwertung des Stadtteils als Wohnstandort sollte besonders die Steigerung des Wohnwertes für junge Familien berücksichtigt werden, aber auch die Tatsache, dass der Anteil der älteren Bevölkerung ständig steigt.

Erreicht werden könnte dies z.B. durch das Gestalten und Entwickeln von sozialem Grün, durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, sowie das Anlegen von Fuß- und Radwege-Netzen.

Eine attraktivere Gestaltung des Wohnumfeldes kann auch durch den Rückbau von Wohnungen bzw. Gebäuden in städtebaulich zu stark verdichteten Bereichen erreicht werden.

Nachnutzung alter Bausubstanz durch innovative Lösungen (z.B. eine ökologisch-orientierte Bauweisen bis hin zur postfossilen Architektur).

Ergänzen von fehlenden Nutzungen (z.B. Nahversorgungseinrichtungen).

Die Qualitätsverbesserungen von Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergärten, Spielplätzen, Nahversorgungseinrichtungen.

Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Denkbar sind z.B. Integration von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, zum Beispiel durch Unternehmensgründungsinitiativen in Verbindung mit alternativen Wohnformen. Nicht zuletzt kann der Abriss von bestehenden Gebäuden auch ein Neubau von Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen im Einzelfall folgen.

#### II. Konsolidierte Stadtteile/ Stadtquartiere

Als konsolidiert gelten die Stadtteile, in denen der Modernisierungsprozess der Gebäude schon weitgehend abgeschlossen ist, die Nachfrage stabil und die Entwicklung durch die noch bestehenden Mängel nicht gefährdet ist.

Kurz- und mittelfristig besteht hier kein Handlungsbedarf. Die Entwicklung dieser Stadtteile sollte dennoch im Auge behalten werden. Punktuell könnten auch hier die unter I. aufgezählten Maßnahmen zu einer weiteren Stabilisierung beitragen. Die durch die Stadt zu leistenden Aufgaben bleiben davon unberührt.

#### III. Umzustrukturierende Stadtteile/Stadtquartiere ohne vorrangige Priorität

Stadtteile dieser Kategorie weisen auch Mängel und Mißstände auf, die aber nicht so gravierend sind, wie bei den Stadtteilen der Kategorie I. Es besteht somit auch Handlungsbedarf in diesen Gebieten, mit dem Unterschied, dass der derzeitige Zustand hier nicht auf eine vorrangige Dringlichkeit hinweist.

## 4.1.1 Bewertung der Stadtteile

Für die weitere Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts ist es notwendig, Gebiete in der Stadt zu lokalisieren, in denen ein Fördermitteleinsatz vorrangige Priorität haben sollte, da dadurch der gezielter Einsatz von Finanzmitteln sichergestellt werden kann.

Um eine Transparenz der Bewertung der Stadtteile zu gewährleisten und die daraus resultierende Einordnung in eine der drei Kategorien nachvollziehbar zu gestalten, wurde die Bewertung anhand eines Stadtteilkatalogs vorgenommen. Dieser basiert auf der Einschätzung unterschiedlicher Kriterien, welche aufbauend auf ein einfaches Punktesystem bewertet wurden.

Hierbei handelt es sich zum einem um „harte“ Kriterien:

- Demografische
- Soziale
- städtebaulich-wohnungswirtschaftliche
- infrastrukturelle
- stadtteilspezifische.

Und zum anderen um „weiche“:

- Identifikation
- Adresse / Image
- Geschichte
- Name

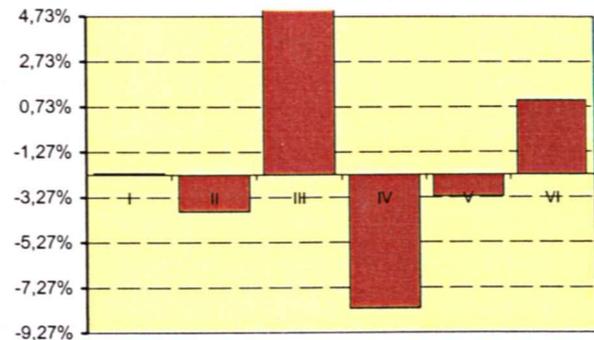
## 4.1.2 Erläuterung der Kriterien

Stadtteilbezeichnungen:

- I Zentrum
- II Mitte
- III Nord
- IV West
- V Süd
- VI Meuschau

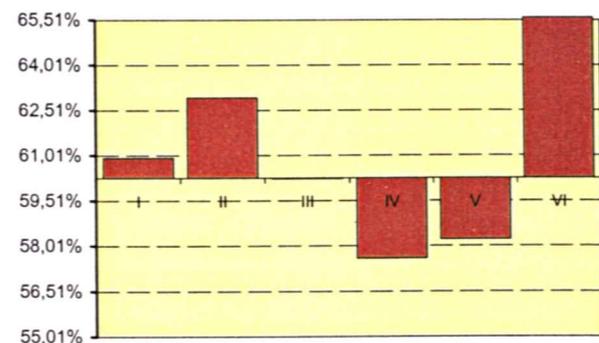
Im Folgenden werden in den Abbildungen nur noch die Stadtteilnummern verwendet.

Entwicklung der Einwohnerzahl:



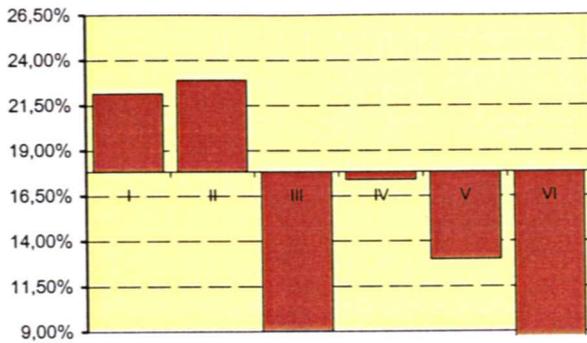
Der Bevölkerungsverlust betrug zwischen 1999 und 2000 durchschnittlich 2,27% (in der Abbildung die Schnittachse). Stadtteile mit höheren Verlusten wurden negativ bewertet, die mit geringeren bzw. Bevölkerungszuwachs entsprechend positiv.

Anteil der unter 50-jährigen:



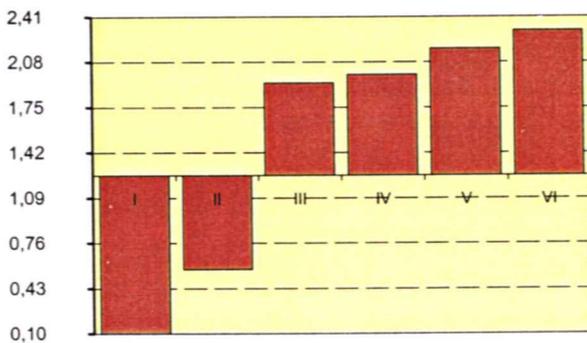
Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 60,26% in dieser Altersgruppe (in der Abbildung die Schnittachse). Stadtteile mit einem höheren Anteil wurden positiv bewertet, die mit geringerem Anteil entsprechend negativ, um eine Überalterung der Bevölkerung rechtzeitig zu erkennen und dem entgegen wirken zu können.

## Leerstandsgrad:



Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 17,84% (in der Abbildung die Schnittachse). Stadtteile mit einem geringeren Anteil wurden positiv bewertet, die mit höherem Anteil entsprechend negativ.

## Sanierungsgrad:



Der Sanierungsgrad wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{- 3 \times \% \text{-Anteil im unsaniert. Bestand} + 1 \times \% \text{-Anteil im teilsaniert. Bestand} + 3 \times \% \text{-Anteil im saniert. Bestand}}{\Sigma = \text{„Sanierungsgrad“}}$$

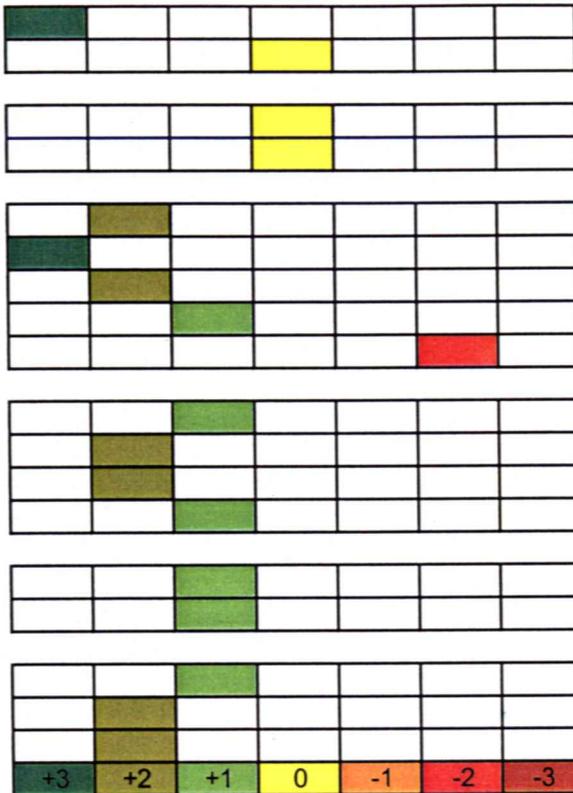
Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 1.255 (in Abbildung die Schnittachse). Stadtteile mit einem geringeren Sanierungsgrad (Bestand überwiegend unsaniert) wurden negativ bewertet, die mit einem höheren entsprechend positiv.





## 4.1.5 Stadtteilkatalog III

### III. Nord



#### HARTE BEWERTUNGSKRITERIEN

##### 1. demografisch

Entwicklung der Einwohnerzahl  
Anteil der unter 50-jährigen

##### 2. sozial

Sozialhilfeempfänger / Wohngeldempfänger  
Kriminalitätsrate

##### 3. städtebaulich / wohnungswirtschaftlich

Baustruktur (Funktionsfähigkeit)  
Leerstandsgrad  
Sanierungsgrad  
Situation entsprechend der stadtstrukturellen Bedeutung  
Verbindung zum Zentrum

##### 4. infrastrukturell

Technische Infrastruktur (ÖPNV)  
Technische Infrastruktur (Stellplätze)  
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)  
Soziale / kulturelle Infrastruktur

##### 5. stadtteilspezifisch

Architekturphysische Faktoren / Qualität des Stadtraumes  
Öffentliches Grün / physische Umwelt

#### WEICHE BEWERTUNGSKRITERIEN

Identifikation / Stadtteiltypus  
Image / Adresse  
Sicherheitsgefühl

#### Städtebauliches Leitbild - Situationsanalyse

Der Stadtteil ist strukturell in zwei funktionale Hauptbereiche untergliedert, dem nördlichen Eigenheimgebiet Freimfelde und dem Gewerbegebiet, das bis an die Wohnbebauung an den Stadtteil Mitte und an dessen Wohnbebauung heranreicht. Wesentliche städtebauliche Veränderungen sind in diesem konsolidierten Gebiet nicht erforderlich.

#### Handlungsansätze:

Im Nordosten des Stadtteils Hohndorfer Marke bestehen im neu erschlossenen Eigenheimgebiet noch Reserven für Bauwillige.

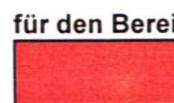
Im Gewerbegebiet sind weitere Flächenreserven für die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung vorhanden. Grundsätzlich sind auch hier die potentiellen Flächenreserven gemäß den aufgestellten B-Plänen der Stadt aufgrund ihres Umfangs daraufhin zu überprüfen, ob die Folgen im Interesse der Ziele des Stadtbbaus sind.

Der unmittelbare südliche Bereich, der von Wohnbebauung geprägt ist, wurde aufgrund seiner Entwicklungsmöglichkeiten in den umzustrukturierenden Stadtteil mit vorrangiger Priorität, dem Stadtteil Mitte, mit aufgenommen.

#### Ergebnis aus den Bewertungskriterien und den Handlungsansätzen:



konsolidierter Stadtteil



#### für den Bereich südlich der E.-M.-Arndt-Straße:

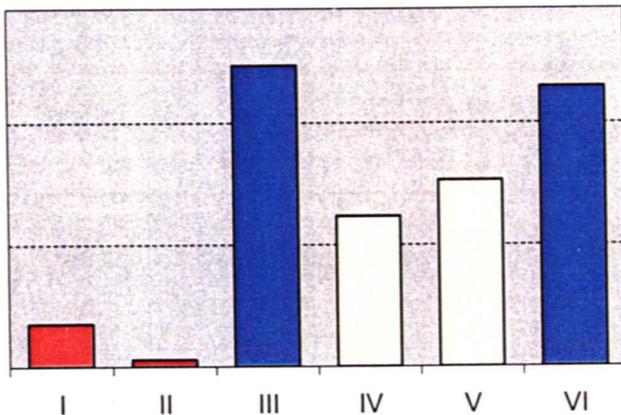
umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität







In Auswertung der zuvor dargestellten Stadtteilkataloge ergeben sich nach Berechnung auf der Grundlage eines einfachen Punkte Systems Einstufungen, die in der folgenden Abbildung zusammenfassend dargestellt wurden. Stadtteile mit einem sehr geringen Punktekonto wurden rot gekennzeichnet, mit einem durchschnittlichem gelb und die Gebiete, die aufgrund der positiven Einschätzung eine hohe Punktzahl erreichten, erhielten eine blaue Kennzeichnung.



In Anlehnung an diese Einstufung und unter Berücksichtigung der Handlungsansätze in den einzelnen Stadtteilen ergibt sich die folgende Zuordnung zu den drei Prioritäten:

- I. Umzustrukturierende Stadtteile/ Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität
  - I Zentrum
  - II Mitte (ohne den Südbereich der Weißenfelser Straße, zuzüglich des Bereichs südlich der E.-M.-Arndt-Straße)
  - IV West (ausschließlich nördlicher Bereich)
  
- II konsolidierte Stadtteile / Stadtquartiere
  - III Nord, ohne südlich der E.-M.-Arndt
  - VI Meuschau
  
- III Umzustrukturierende Stadtteile / Stadtquartiere ohne vorrangige Priorität
  - II Mitte, für den Südbereich an der Weißenfelser Straße
  - IV West, für den südlichen Bereich des Stadtteils
  - V Süd

Aufbauend auf diese Kategorisierung erfolgt die differenzierte Weiterbearbeitung der umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität.

## 4.2 Anzahl der AHG- Bestände je Stadtteil

Die Anzahl der AHG Bestände und deren Standorte wurden von den einzelnen Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften abgefordert. Im Ergebnis der Abfrage benannte nur die Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH Bestände nach dem Altschuldenhilfegesetz. Die insgesamt gemeldeten Wohnungseinheiten in Höhe von 1.672 WE werden folgenden Stadtteilen zugeordnet:

Stadtteil	AHG-Bestand
I Zentrum	194
II Mitte	813
III Nord	0
IV West	536
V Süd	129
VI Meuschau	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.672</b>

Abbildung 4.1-1 Anzahl der AHG- Bestände je Stadtteil

## 4.3 Benennung der Stadtteile mit förmlicher Festlegung als Sanierungs- und Erhaltungsgebiet

1. Das „Sanierungsgebiet Innenstadt/ Neumarkt“ mit insgesamt 70,98 ha Ausdehnung einschließlich der Erweiterungsfläche liegt mit der Hauptfläche im Stadtteil Zentrum. Die Teilbereiche an der Oberaltenburg und beidseitig der Siegfried-Berger-Straße sind dem Stadtteil Mitte zuzuordnen.
2. Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst eine Teilfläche von rund 15 ha und ist Bestandteil der Fläche des Sanierungsgebietes. Das Satzungsgebiet ist bis auf eine kleine Teilfläche zwischen Ober- und Unteraltenburg zu ca. 90% dem Stadtteil Zentrum zugeordnet.

## 5 Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität

Die drei Stadtteile, die wegen ihrer vorrangigen Priorität umstrukturiert werden sollen, wurden im Kapitel 4 bestimmt und sind im Plan ausgewiesen.

### 5.0 Benennung der Stadtteile

Die drei umzustrukturierenden Stadtteile sind:

**Merseburg-Zentrum** mit dem Schwerpunkt Zentrum und dem Neumarkt-Viertel

**Merseburg-Mitte** mit den Schwerpunkten Hallesche-, Leuna-, Naumburger-, Reinefarth-, Robert-Blum-, Sixti-, Abbe-Straße, Nulandplatz und GAGFAH-Siedlung

**Merseburg-West** mit den Schwerpunkten Ikarus- und Oeltzschnerstrasse

### 5.1 wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren (Angaben jeweils in Ist-Zustand sowie voraussichtlicher Entwicklung)

Die drei Stadtteile lassen sich nach ihre städtebaulichen Ausprägung grundsätzlich in zwei verschiedene Kategorien einteilen, in die historisch geprägte Kernstadt und in die neuzeitliche, überwiegend in Folge der Industrialisierung entstandene Wohnstadt. Die Stadtteile Zentrum/ Mitte sind die komplexeren und für das Stadtentwicklungskonzept wichtigen, der andere Stadtteil, Merseburg-West, ist wegen seiner fast einseitigen Funktion einfach zu untersuchen und zu behandeln. Deshalb wird zuerst über den Stadtteil Zentrum/ Mitte informiert.

#### 5.1.1 Bevölkerungswanderung (Zu- und Fortzüge über den jeweiligen Stadtteil hinaus in unsaldierte Zahlen)

Die Stadtteile Zentrum und Mitte sind mit einem Anteil von 40% an der Stadtbevölkerung am einwohnerstärksten; ihre Bevölkerung ging jedoch in den Jahren von 1995 bis 2000 von 20.905 auf 15.454 Einwohner zurück, das ist ein Rückgang von 26%. Da der Stadtteil Zentrum von der Stadtverwaltung als ein statistischer Bezirk in der räumlichen Einheit mit dem Stadtteil Mitte erfasst wurde, sind Aussagen allein auf das Zentrum leider nur teilweise möglich. Allein der Augenschein und danach die Ortskenntnis durch die Bestandserfassungen lassen den Schluss zu, dass die statistischen Daten bezogen auf die Wanderungsbewegung für die Gesamtheit Zentrum/ Mitte wegen ihrer im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen schlechtesten Ergebnisse für das Zentrum wiederum die schlechtesten sind.

Bevölkerungswanderung wird im Stadtkern aus Mangel an mobiler Wohnbevölkerung deshalb nicht unterproportional zu den anderen Stadtteilen stattgefunden haben, weil in den Restbeständen der Altbausubstanz vorwiegend ältere Bürger leben. In den ohne städtebaulichen Bezug „eingestreuten“ bzw. am südlichen Rand des Zentrums konzentrierten industriellen Wohnungsbeständen besteht noch das Phänomen der relativ befriedigenden Belegungsdichte trotz absolut unbefriedigender Wohnqualität.

#### 5.1.2 soziale Struktur (Bildungsstand, Beruf, Einkommen)

Bildungsstand, Beruf und Einkommen wurden flächendeckend nicht ermittelt.

Grundsätzlich soll der Strukturwandel so sozial verträglich verlaufen, dass sowohl die erforderlichen Wohnungsangebote für junge Familien als auch barrierefreies Wohnen für die älteren, hier seit langem sesshaften Bürgerinnen und Bürger realisiert werden.

Zum Beispiel wird vorgeschlagen, im Gebiet nördlich des Zentrums den städtebaulichen Bruch durch den 5-geschossigen, industriellen Wohnungsbau langfristig zu beseitigen. Andererseits ist es ein Ziel, die sozialen Kontakte zu erhalten und sie möglichst nicht durch Umsetzungen in andere Stadtteile zu stören.

## 5.1.3 Altersstruktur

Im Folgenden wird die Altersstruktur der drei umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität gemäß der Forderung aus der Richtlinie des MWV-LSA genauer untersucht.

Altersstruktur Merseburg in Stadtteil Zentrum

Wahlkreis	bis 6 Jahre	6-17 Jahre	18-64 Jahre	ab 65 Jahre
3	5,90%	14,20%	61,50%	18,40%
4	3,80%	9,80%	66,00%	20,40%
5	5,00%	14,40%	68,20%	12,40%

Altersstruktur Merseburg in Stadtteil Mitte

Wahlkreis	bis 6 Jahre	6-17 Jahre	18-64 Jahre	ab 65 Jahre
1	2,80%	7,80%	57,60%	31,80%
2	6,10%	13,50%	64,20%	16,20%
6	2,50%	10,00%	71,10%	16,40%
7	5,10%	11,80%	67,50%	15,60%
12	4,30%	12,90%	65,00%	17,80%
13	4,20%	16,20%	65,30%	14,30%
14	4,30%	12,70%	65,70%	17,30%
15	3,20%	13,00%	68,70%	15,10%

Altersstruktur Merseburg in Stadtteil West

Wahlkreis	bis 6 Jahre	6-17 Jahre	18-64 Jahre	ab 65 Jahre
16	3,30%	13,60%	64,80%	18,30%
17	4,10%	11,40%	63,70%	20,80%
18	3,10%	11,50%	54,80%	30,60%
19	3,40%	9,70%	68,00%	18,90%
20	2,10%	5,10%	77,80%	15,00%

### 5.1.4 Zahl der Einwohner absolut in 2000 und Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Merseburg betrug im Dezember 2000 38.244 Einwohner.

Der Stadtteil Zentrum hatte 4.093 Einwohner im Jahr 2000. Die Entwicklung der Einwohnerzahl wird wesentlich vom Erfolg der Umbaumaßnahme abhängen. Denn der Zustand des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes wird ohne den Maßnahmenvollzug besonders in diesem Stadtteil zu weiteren Wanderungsverlusten führen. Da dieser Effekt auch durch

die Kommerzialisierung der Innenstadt eintritt, wird sich in jedem Fall am Ende des Betrachtungszeitraumes die Gesamtzahl verringert haben.

Der zentrumsnahe Stadtteil Mitte mit 11.361 EW hat die Chance, durch den Umbau mittelfristig das Wachstum seiner Bewohnerzahlen zu erleben.

Der Stadtteil West mit 7.951 EW wird bedingt durch den geplanten großen Abbau und durch den geringen Neubau von Wohnungen in 2010 weniger Einwohner als heute zählen.

### 5.1.5 Zahl der Haushalte absolut in 2000 und Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung

Die Zahl der Haushalte war aus vorhandenem statistischen Material nicht zu erhalten. Sie wird vor der Realisierungsstufe dieses Stadtentwicklungskonzeptes ermittelt werden und dann Grundlage der Ausführungsplanung sein.

### 5.1.6 Soziale Problemlagen

Innerhalb dieses Kapitels sollen mögliche zwischenmenschliche Problemlagen innerhalb der Stadt Merseburg erläutert werden, die z.B. aus einer hohen Arbeitslosigkeit der Bevölkerung resultieren können. Weiterhin soll auf eventuelle Anzeichen von Segregation in der Stadt hingewiesen werden, welche meist einhergeht mit einer Konzentration von finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen. Kleineräumige Konflikte und überforderte Nachbarschaften in diesen Stadtteilen haben leicht eine soziale Desintegration zur Folge, die sich auf alle stadtrelevanten Bereiche auswirkt.

Einerseits wegen der Innenstadtlage, andererseits wegen des historischen Kontextes (Dom/ Schloss-Nähe) sind kleineräumige Konflikte, die zu sozialer Desintegration führen könnten, nicht latent vorhanden. Leider ist aber auch für den gutwilligen Besucher der Stadt die Strecke zur Stadtkrone von mindesten drei Himmelsrichtungen so gering entwickelt, dass weder die Wahrnehmung „Stadt“ noch der Reiz des Touristischen kaum bewusst werden. Daran muss zuerst mit Nachdruck auf Qualität gearbeitet werden, denn die zweifellos größte Kostbarkeit dieser Stadt, das Dom-Schloss-Ensemble braucht eine angemessene städtebauliche Fassung und vor allem Vitalität, die Merseburg zum Erlebnis macht.

Nur auf dieser Grundlage können die sozialen Problembereiche aus dem Stadtzentrum verdrängt werden.

## 5.1.7 Infrastruktureinrichtungen

(Kindergärten, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Polizeieinrichtungen, ÖPNV...)

Vordergründig sieht es so aus, als ob Infrastruktur ausreichend vorhanden ist. Bezogen auf die wenigen Einwohner im Zentrum und auf die absolute Zahl an Stadteinwohnern ist das rechnerisch auch nachweisbar.

Für das Attribut „attraktiv“ fehlt es dem Stadtkern an fast allem. Die kostbare Stadtkrone aus einem einmalig schönen Architekturensemble ist wie ein Edelstein ohne Fassung.

Am westlichen Fuß des Pfalzberges ist städtisch dichte Struktur noch nicht wieder vorhanden, Spezifisches, Atmosphärisches, das auch als ein menschenleeren Ort bestehen kann, ist nicht wahrnehmbar. Die Wunden im Stadtorganismus sind groß.

Es braucht eine Ordnung durch Grün, die durch Teilung zu besseren Proportionen führt.

Es braucht wenigstens einen exemplarischen Straßenraum, der das Städtische verspricht und hält.

Es braucht eine Mischung aus Angeboten, die Dichte erzeugt, Platz für große Verkaufsfläche ist an der Gotthardstraße vorhanden.

Es braucht professionelle, verantwortliche Entwicklungsführung über eine längere Zeit.

Im Rahmen der Auslastung der Kindertagesstätten geht die Stadt in den nächsten Jahren, trotz eines absehbaren Einwohnerrückgangs nicht von der Reduzierung kompletter Einrichtungen aus.

Der Schulentwicklungsplan des Landkreises sieht vor, einen Sekundarschulbereich im Stadtteil Nord und Mitte, am Rosental zu schließen. Diese Einrichtungen werden jedoch von anderen Schulbereichen weiter genutzt. Ein Abriss wird deshalb nicht in Erwägung gezogen.

## 5.1.8 Angaben, inwiefern weitere Mittel aus öffentlichen Haushalten vorgesehen sind

Städtebauförderung

EU-Förderung im Rahmen von URBAN 21

## 5.2 Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes, des Bestandes an Nichtwohngebäuden sowie der Infrastruktur mit objektscharfen Aussagen einschließlich zeichnerischer Darstellung

Die Aufgabe, die sich hinter der langen Überschrift verbirgt und an anderer Stelle mit „Stadtumbau Ost“ verschlagwortet wurde, kann nach der langen Phase des Factfinding und der intensiven Deutung auf die Frage gebracht werden: Welche Wertüberzeugungen sollen in der Stadtgesellschaft gelten? Die Frage drängt sich auf, weil der Gegenstand unserer Untersuchung, die schrumpfende Stadt, das Resultat von Einwirkungen geworden ist, die wir uns angewöhnt haben, Globalisierung zu nennen.

Dass die politischen Veränderungen in Deutschland 1989 mit der weltweiten Wirkung dieses Phänomens zusammenfielen, ist sicher kein Zufall. Globalisierung war anfangs absolut positiv besetzt, weil es die Befreiung von der Unbeweglichkeit und aus der schon fast vergessenen Erstarrung der 70-er und 80-er Jahre bedeutete. Anfang der 90-er Jahre kam das Erstaunen, dass die Parole für buchstäblich alles herhalten sollte, für die Öffnung der Märkte und die Konzentration des Geldes genauso wie die Schließung von ganzen Wirtschaftsregionen und die Übervorteilung der Ahnungslosen. „In der Freiheit weltweit und in allem ermunterte es zu gewinnorientierten Kapitalismus, dem langfristige Verantwortung und soziale Verpflichtungen geopfert wurden.“ (Ralf Dahrendorf).

Politik, in Sonderheit Stadtentwicklung, muss in dieser Stadt zu aller erst Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik sein. Beides muss im Ergebnis gleichwertig wieder zu erkennen sein, um die Kernfrage: „Wurde Konkurrenzfähigkeit erzielt (z. B. der Standortwettbewerb mit anderen Städten) ohne den sozialen Zusammenhalt zu zerstören (z. B. intakte Nachbarschaften)?“ mit Ja beantworten zu können.

Manche Beobachter haben bemerkt, dass der Prozess, den wir mit Globalisierung bezeichnen, tatsächlich ein doppelter ist. Während bestimmte wirtschaftliche Tätigkeiten immer weitere Räume zu ihrer Entfaltung brauchen und dabei jede Bodenhaftung verlieren, suchen Menschen immer kleinere Räume, in denen sie sich zu Hause fühlen und ein Gefühl der Zugehörigkeit entwickeln können. „Global denken, lokal handeln“ ist ein Spruch, der in der Werbung Eingang gefunden hat. Für den doppelten Prozess der sich um uns und vielleicht sogar in uns abspielt, gibt es einen Namen: Glokalisierung, also Globalisierung und Lokalisierung zugleich. Darin liegt die Chance des Umbau Ost.

## 5.2.1 nach Kategorien

### 5.2.1.1 ohne Modernisierungsbedarf

Stadtumbau ist eine die ganze Stadt behandelnde Feldarbeit für die Entwicklung der wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Verhältnisse.

Aus der Bestandsaufnahme vor Ort und der Analyse der harten und weichen Faktoren der einzelnen Stadtteile im Vergleich wurden nach der Vorgabe der Kategorien die Stadtteile in Umzustrukturierende mit vorrangiger Priorität, in Umzustrukturierende ohne vorrangige Priorität und in Konsolidierte zugeordnet. Die Einteilung in diese Kategorien ist eine staatliche Vorgabe für ein zukünftig einheitliches Verwaltungshandeln.

Dieses Stadtteil-Ranking wird für die Betroffenen in den Gebieten während der auf 10 Jahre geplanten Umsetzung Konsequenzen haben. Da sich die staatliche Förderung auf die Fördergebiete konzentriert und der Rat der Stadt Bernburg diese durch die Selbstbindung per Ratsbeschluss festlegt, werden danach die Fördermittel für einige Stadtteile in Aussicht stehen und andere werden außen vor bleiben.

Sollten sich im Verlauf der Stadtumbauzeitraums von 2002 bis 2010 die Notwendigkeiten ändern, müsste dem durch einen neuen Beschluss Rechnung getragen werden.

Für die Bürgerinnen und Bürger, die in Gebäuden ohne Modernisierungsbedarf wohnen oder arbeiten, macht es unmittelbar keinen Unterschied, ob sie sich dabei in oder außerhalb eines Fördergebietes befinden. Alle Dienstleistungen der öffentlichen Hand werden weiter so auf hohem Niveau erbracht, wie sie in den letzten 10 Jahren eingerichtet wurden.

Die Fortschritte durch die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes, die zuerst in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität sichtbar werden, werden auch allen anderen Stadtteilen Vorteile bringen. Wenn es zum Beispiel gelingt, durch wirtschaftliche Impulse mehr Arbeitskräfte im Stadtgebiet zu schaffen, durch städtebauliche Ordnungsmaßnahmen mehr Sicherheit zu bieten, durch mehr und besser nutzbare Grünräume die Lebensfreude zu steigern und das Kerngebiet der Stadt so nachhaltig durch bauliche Maßnahmen, durch Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsangebote, durch eine noch intensivere Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und durch populäre Kulturangebote anziehender zu machen, dann werden die ganze Stadt und damit jeder Einwohner „Gewinner“ sein. Dieser Prozess wird umso früher spürbar werden, je besser er von Anfang an vermittelt wird.

Der Planungsprozess sollte möglichst breit in der Öffentlichkeit diskutiert werden und in der Umsetzungsphase sollten nicht nur die Fördergebiete mit dem Instrument Stadtteilmanagement ausgestattet werden, sondern gleichzeitig und gleichberechtigt sollte in jedem Stadtteil durch Vor-Ort-Präsenz einem neuen „Kundenbewusstsein“ der Verwaltung und einer neuen Art der Bürgerbeteiligung Platz gegeben werden. Das öffentliche Lob für die bereits geleistete Umbauarbeit an die Bürger in den Gebieten, die keinen Modernisierungsbedarf haben, ist dazu ein guter Anfang.

### 5.2.1.2 noch zu modernisieren und instand zu setzen

Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2010 hat unter den Rahmenbedingungen der Berechnung, wie unter dem Gliederungspunkt 3.3 erfolgt, eine für die Stadt Merseburg spezifische Menge an Wohnungen aufgezeigt, die vom Markt genommen werden. Es sind 3.184 Wohneinheiten, das sind 14,1 % aller belegten Wohnungen des Jahres 2000.

Unter den Vorbehalten der Sozialverträglichkeit, der finanziell auskömmlichen Förderung und des politischen wie wohnungsunternehmerischen Willens blieben danach noch  $4.019 - 3.184 = 835$  leerstehende Wohnungen am Markt. Sie müssen modernisiert und instandgesetzt werden, um sie dem Wohnungsmarkt wieder zuführen zu können.

Dieser zum Teil seit langem leerstehende Wohnungsbestand erfordert ein besonderes Maß an Finanzierung, Innovation, Planungsleistung, Marketing und Bürgerbeteiligung, weil er den auffälligsten Beweis des Stadtumbaus darstellt.

Daneben gibt es den mengenmäßig größeren Wohnungsbestand, der zwar bewohnt, aber noch nicht saniert oder teilsaniert ist. Es sind 5.220 Wohneinheiten – 2.451 Leerstand = 2.769 unsanierte Wohneinheiten und 3.671 – 556 Leerstand = 3.115 teilsanierte Wohneinheiten. Das sind in der Summe  $2.769 + 3.115 = 5.884$  Wohneinheiten, die von 2002 bis 2010 modernisiert (saniert oder teilsaniert) werden müssen, wenn sie nicht zu "nachwachsendem" Leerstand werden sollen.

In jedem Fall ist sorgfältig abzuwägen, ob dieser Aufwand nach hergebrachten Methoden oder mit dem Vorsatz der nachhaltigen Verbesserung durch Einsatz von postfossilen Baustoffen und energiesparenden Bauweisen geschehen soll.

Der außerordentliche Mitteleinsatz macht volkswirtschaftlich mehr Sinn, wenn er einen Wertewandel in der Qualität auslöst. Die Anstrengungen würden sich in Form von öffentlicher Aufmerksamkeit und Image-

gewinn für die Stadt, vor allem aber durch langfristig bessere Marktchancen lohnen.

Da dieser Wertewandel nicht auf den Wohnungsbau beschränkt bleiben darf, sondern die ganze Stadt vor allem mit ihrer baulichen Infrastruktur einnehmen muss, wird ein zentrales Management als privatwirtschaftliche Dienstleistung für eine begrenzte Zeit sehr nützlich sein.



noch geringer sein als heute. Auch die Finanzierung wird nicht günstiger. Für eine möglichst hohe Abrissquote spricht, dass die Investitionstätigkeit und damit die Chance freigelegte Flächen noch einmal zu bebauen, weiter zurückgehen wird. Es ist kaum vorstellbar, dass nach etwa 2010 im größeren Umfang Neubau realisiert wird. Ein Stadtumbau, der nicht bis 2010 realisiert ist, dürfte mangels Masse daher erst recht nicht realisierbar sein. Merseburg kann sich nicht wie vergleichbare westdeutsche Städte 30 bis 40 Jahre Zeit lassen, um den historischen Wohnungsbestand an veränderte Bedürfnisse anzupassen und dabei auch Teilabriss vorzunehmen. Das Tempo der Schrumpfung und das Ausmaß der vorhandenen Leerstände zwingen zu einem hohen Tempo des Stadtumbaus.



### 5.2.1.3 Abriss (einschließlich Nachnutzung der beräumten Flächen)

Für einen erfolgreichen Stadtumbau Ost ist Abriss von leerstehendem Wohnungsbau Voraussetzung zum Erfolg. Art, Umfang und Bauform der Abrisse sind von Stadt zu Stadt verschieden. Zuerst schien es nur „die Platte“ zu betreffen. In Städten mit großem Altbauanteil, und dazu zählt Merseburg, muss auch Gründerzeit-Wohnungsbau vom Markt. Zum Teil sind Gebäude bereits so stark verfallen, dass Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr möglich und Erhaltung nur um den Preis vollständiger, aufwendiger und deshalb teurer Rekonstruktion zu haben ist. Anders als im Westen sind die Mieten im Osten Deutschlands niedrig. Die Erneuerung im Geschosswohnungsbau wird erschwert, weil die Preise für neue Eigenheime deutlich niedriger sind als in Westdeutschland. Wie der Umbau- und die Erneuerungsstrategie muss deshalb neben der absehbaren Nachfrage auch die Finanzierbarkeit und der Subventionsbedarf nüchtern geschätzt werden. In einigen Jahren wird die Nachfrage eher

Es wird viel baupraktische, organisatorische und gestalterische Phantasie benötigt, um mit den angekün- digten Mitteln das Ziel zu erreichen, das für die Stadt eine Verbesserung ihres Images bringt. Für den flä- chenhaften Abriss von Wohneinheiten müssen nicht nur die Rückbaukosten, sondern auch die Kosten für Verfahrenssteuerung und für die Planung sowie mög- licherweise auf Seiten der Kommune für den Grund- erwerb und für neue Infrastruktur-Maßnahmen be- rücksichtigt werden.

Die Nachnutzung der beräumten Flächen wird in ers- ter Linie als Chance für soziales Grün angesehen. Dabei wird unter sozialem Grün einerseits den Funkti- onswandel von Ziergrün zu einem robusten Außen- raum mit hohem Nutzwert und guter Erholungsmög- lichkeit verstanden und andererseits die Gestaltung dieses Außenraumes durch Grünplanung mit eindeu- tigem ästhetischen Reiz. Es wird angestrebt, dass die einzelnen Stadtteile und in ihnen die Schwerpunkte der Umstrukturierung durch parkähnliche „Grünfinger“ miteinander und mit dem Stadtzentrum verbunden werden. Dabei ist bewusst, dass der Begriff Park durch neuzeitliche Inhalte inzwischen beschädigt ist. War früher mit Park die Vorstellung von gepflegtem Garten, Blumenbeeten, Teichen und Lichtungen als Umgebung für einen herrschaftlichen Sitz verbunden, so wandelte er sich in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg durch die Volksparkbewegung zu einer volkshygienischen Funktionsfläche. Heute aber kann passieren, dass mit Park in erster Linie jenes Gelände am Stadtrand bezeichnet wird, wo es sich gut „parkt“ und eine geballte Ansammlung von Kaufhäusern so ziemlich alles anbietet, was der Markt hergibt. Außer- dem wird Park als beschönigender Begriff z. B. für eine Entsorgungsdeponie, für ein Industrie- und Ge- werbegelände oder für eine Freizeiteinrichtung, sogar für Containeransammlungen fremdbenutzt.

Mit einem neuen Verständnis von Stadtplanung im Rahmen der Geschichte der europäischen Stadt und dem Zeichen des Stadtbbaus soll auch eine neue Rolle der öffentlichen Grün- und Freiflächen erreicht werden. Die Chance bietet sich an, wenn tatsächlich das Zentrum verdichtet und die angrenzenden Stadt- teile verdünnt werden und wenn die freiwerdenden Baugrundstücke nicht als Abstellgrün, sondern für aktive Lebensformen im Freien gestaltet werden.

Zu den Abrissmaßnahmen wurden im Unterkapitel Entwicklung bis 2010 in Abschnitt 3.5.2 konkrete an- gaben und Ausführungen gemacht.

## 5.2.1.4 Teilabriss (Rückbau)

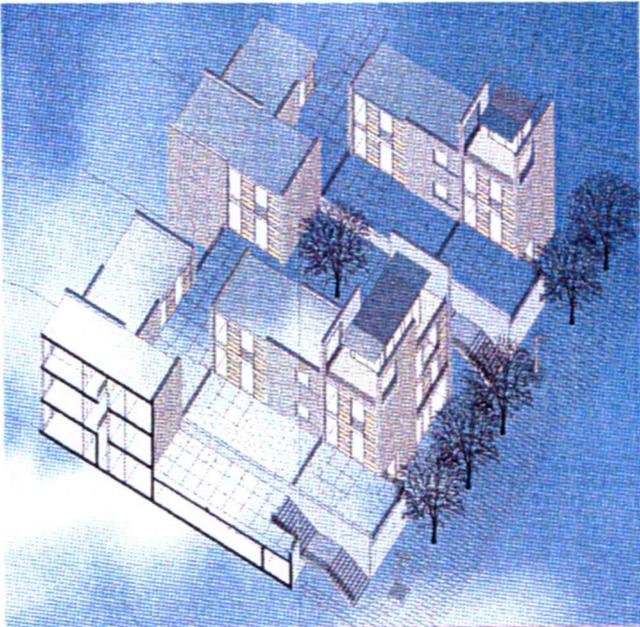
Die Variante zum Abriss besteht im sogenannten Rückbau, d. h. im teilweise Demontieren oder Abrei- ßen von Geschossen oder Teilen von Geschossen und im Umwandeln und Modernisieren der restlichen Bausubstanz. Für diesen Lösungsansatz steht die

Stadt Leinefelde in Thüringen beispielhaft dar, weil die realisierten Ergebnisse gezeigt haben, dass mit der Plattenbauweise sowohl eine Steigerung der städte- baulichen Situation als auch der Qualität der einzel- nen Wohneinheit durch phantasievolle Planung und Umbau erreicht werden kann. Das setzt langfristige Strategien voraus, im Unterschied zu den schnellen auf konstruktive Mängel hin ausgerichteten Einzelsa- nierungen, die unmittelbar nach der Wende, teilweise aber noch heute üblich sind.

Das Projekt in Leinefelde heißt „Zukunftswerkstadt“ und war ein externes Expo-Projekt im Jahr 2000. Städtebaulich ist bemerkenswert, dass ihr nach einem Rahmenplan für die Sanierung eine grüne Achse als durchgängiger Geländestreifen mit Fuß- und Radwe- gen zum Stadtkern angelegt wurde, dass internationa- le Ideen- und Realisierungswettbewerbe ausgeschrie- ben wurden und dass die Teilnehmer nach dem Bau- kastensystem typologische Lösungen erarbeiteten, diese exemplarisch auf die ausgewiesenen Ariele anwenden. Im einzelnen ist hervorzuheben, dass die Zeilen von sechs auf vier Geschosse zurückgebaut wurden, dass der grüne Außenraum optisch in die Wohnung hineingezogen wurde, indem die ehemali- gen Balkonflächen großzügig verglast, der Wohnflä- che zugeschlagen wurden und eine unabhängige Stahlkonstruktion für Balkonnutzung davor gesetzt wurde, dass durch Aufschüttung des Geländes alle Parterrewohnungen an der Eingangs- wie an der Rückseite einen direkten Zugang zu Grünflächen er- halten haben und dass diese sogenannten „grünen Zimmer“ direkt von der Erdgeschosswohnung aus betreten werden können. Im wesentlichen werden zwei unterschiedliche Umbaukonzepte eingesetzt: Zum einen eine mehr urban geprägte Konstruktion mit vorgesetzten Laubengängen und zum anderen eine mehr dem Idealbild Reihenhaus-orientierte Konzeption mit Balkonen und Vorgärten. Nachahmenswert sind beide Konzepte nicht nur für Plattensiedlungen im Osten, sondern auch für viele Siedlungen der 60er Jahre im Westen, nicht zuletzt wegen der Kosten, die sich hier auf unter 1.000 DM pro m<sup>2</sup> Wohnfläche be- laufen sollen.

## 5.2.1.5 Neubau

Bei Neubaumaßnahmen wird wegen der Nachfrage, aber auch aus städtebaulicher Überzeugung an das Einfamilienhaus als Gebäudetypus gedacht, der so kompakt angelegt wird, dass er attraktiv in die vor- handene, gründerzeitliche Blockstruktur eingebunden werden kann. Das eigene Haus ist nach wie vor eine gute Adresse als sogenanntes Stadthaus, nicht nur in der Stadtplanungs- und Architekturdiskussion, son- dern auch in der Realität. Hat es Erfolg, können damit die Bereiche, die sozial, wohnungspolitisch und städ- tebaulich überdurchschnittlich Defizite aufweisen, umstrukturiert werden.



Beispiel für eine attraktive Eigenheimstruktur

Gemeint sind die innerstädtischen Quartiere, die durch Revitalisierung vor allen Dingen mit jungen Menschen, d. h. mit Familien stabilisiert werden müssen, um die Attraktion der Stadt als Ganzes zu erhöhen. Für die weitere Durcharbeitung sind Standorte für individuelles Wohnen in zentrumsnahen Quartieren für Familien zu entwickeln, weil davon ausgegangen werden kann, dass dafür sowohl bei potenziellen Bauherren als auch bei Architekten eine große Bereitschaft für eine hohe Entwurfsqualität zu finden sein wird. Kritisch sind dagegen noch die höheren Bodenpreise gegenüber dem Umland. Hier muss es gelingen, die Preise von Haus- und Grundstück auf ein moderates Niveau möglicherweise durch Förderung oder Lastenausgleich zu bringen und die Lagevorteile der innerstädtischen Standorte deutlicher herauszustellen.

## 5.2.1.6 Abriss- und Modernisierungsobjekte der Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH

Die nachfolgend angeführten Objekte sind Bestandteil der stadtteilbezogenen Abriss- und Modernisierungszahlen.

In einem Sanierungskonzept hat sich die GEBÄUDEWIRTSCHAFT MERSEBURG GMBH für die Jahre 2002 bis 2006 zum Abriss an Gebäuden unter dem Vorbehalt entsprechender auskömmlicher Förderung entschieden:

Abrissmaßnahmen

Geschäftsjahr 2002

### Wohneinheiten im Stadtteil West (IV)

Ikarusstraße 12-20	40
Ikarusstraße 19-29	48
Ikarusstraße 2-10	40
Ikarusstraße 22-30	40
Ikarusstraße 31-41	48
Ikarusstraße 32-40	40
Oeltzschnersstraße 106-118	56
Oeltzschnersstraße 68-76	40
Oeltzschnersstraße 73-81	40
Oeltzschnersstraße 78-90	56
Oeltzschnersstraße 83-89	32
Oeltzschnersstraße 92-104	56

**Summe: 536 Wohneinheiten**  
mit **28.634 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einem geschätzten Aufwand von **3.436.000,00 DM**

Geschäftsjahr 2003

### Wohneinheiten im Stadtgebiet Mitte (II)

Hallesche Straße 35-39	18
Hallesche Straße 49 a-c	18
Hallesche Straße 58-64	32
Hallesche Straße 61-65	24
Leunaer Straße 13-21	10
Leunaer Straße 6-16	12
Naumburger Straße 1-5	129
Reinefarthstraße 28-42	48
Reinefarthstraße 72-78	32
Robert-Blum-Straße 9-15	32
Sixtistraße 10-12	10

**Summe 365 Wohneinheiten**  
mit **19.318 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einem geschätzten Aufwand von **2.319.000,00 DM**

Geschäftsjahr 2004

### Wohneinheiten im Stadtgebiet Mitte (II)

Abbestraße 12-18	8
Abbestraße 22-38	40
Abbestraße 30-36	8
Leunaer Straße 1	44
Leunaer Straße 2	46
Leunaer Straße 4	44
Sixtistraße 18-22	134

**Summe 324 Wohneinheiten**  
mit **18.862 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und geschätzten Gesamtkosten von **2.263.000,00 DM**.

Geschäftsjahr 2005

### Wohneinheiten im Stadtgebiet Mitte (II)

Nulandtplatz 31	45
Nulandtplatz 33-41	158

**Summe 203 Wohneinheiten**  
mit **12.116 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und geschätzten Gesamtkosten von **1.454.000,00 DM**.

Geschäftsjahr 2006

### Wohneinheiten im Stadtgebiet Mitte (II)

Nulandtplatz 1-11	60
Nulandtplatz 13-25	70
Nulandtplatz 27	32
Nulandtplatz 29	32

**Summe 194 Wohneinheiten**  
mit **7.535 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und geschätzte Gesamtkosten von **904.000,00 DM**.

Insgesamt führt das in den ersten fünf Jahren des Stadtumbauprojektes zu einer Reduzierung von 1.622 Wohneinheiten. Unter der Annahme des fortbestehenden Förderung sind bis 2010 noch einmal eine Summe von Wohneinheiten vorgesehen, was eine Gesamtminderung von 2.628 Wohneinheiten ergibt. Bei einer errechneten Sollzahl von 3.184 (siehe Gliederungspunkt 3.5.2) verbleiben noch 556 Wohneinheiten, die nach Lage der Dinge durch Abriss im Altbaubestand vom privaten Markt genommen werden.

# Maßnahmen

Die weiteren 1.006 Wohneinheiten, die in 2007-2010 vom Markt genommen werden sollen, stellen sich wie folgt dar:

A.-Bebel-Straße 18	5	Neumarkt 32	7
A.-Bebel-Straße 21-29/o. 23	37	Nulandtplatz 2-4	15
A.-Bebel-Straße 31-33	12	Nulandtstraße 1-3	10
A.-Bebel-Straße 35-37	7	Obere Burgstraße 9	2
A.-Bebel-Straße 42-46	12	Oeltz.-Straße 63-71	40
Bergmannseck 1	4	Oeltz.-Straße 66-66 d	50
Bergmannseck 2	4	R.-Harb.-Straße 7-13	36
Bergmannseck 3	4	Reinefarthstraße 26	6
Bergmannseck 4	4	Rossmarkt 1-11	60
Bergmannseck 5	5	Sixtistraße 2-8	10
Bergmannseck 6	4	Steinstraße 2	5
Bergmannseck 8	4	Steinstraße 4	3
Bluetenweg 10	4	Unteraltenburg 10	8
Bluetenweg 12	4	Unteraltenburg 41-49	50
Breite Straße 1-11	60	Unteraltenburg 8	5
Christianenstraße 5	13	W.-Liebknecht-Straße 15	9
Christianenstraße 8	4	W.-Liebknecht-Straße 16	5
Christianenstraße 16	3	W.-Liebknecht-Straße 18	4
Christianenstraße 18	6	W.-Liebknecht-Straße 30	8
Christianenstraße 19	7	W.-Liebknecht-Straße 8	4
Christianenstraße 20	6	Weissenf. Straße 4	45
Damaschkestraße 2, 4	4	Weissenf. Straße 29	5
Dammstraße 11	6	Weissenf. Straße 40	4
Dammstraße 5	4	Weissenf. Straße 43	4
Fasanerie 1	1	Weissenf. Straße 64 a	6
Gerichtsrain 24-32	30	Zwergstraße 4	5
Große Ritter Straße 3	5		
Hallesche Straße 13	3	<b>Summe</b>	<b>1.006 Wohneinheiten</b>
Hallesche Straße 23-27	21		
Hallesche Straße 29	6		
Hallesche Straße 31	4		
Hallesche Straße 33	6		
Hallesche Straße 34	8		
Hallesche Straße 47 a	6		
Hallesche Straße 47 b	6		
Hallesche Straße 49	6		
Hallesche Straße 49 d	4		
Hallesche Straße 49 e	4		
Hallesche Straße 51 a	6		
Herweghstraße 4	4		
Herweghstraße 8	8		
Herweghstraße 10	7		
Herweghstraße 11	6		
Herweghstraße 15	4		
Herweghstraße 23	3		
Ikarusstraße 1-17	90		
J.-Quantz-Straße 21-35	90		
Klobikauer Straße 50	4		
Koe.-Heinr.-Straße 21-23	15		
Lauchstaedter Straße 2	8		
Lessingstraße 1	4		
Lessingstraße 2	5		
Muehlberg 1	3		
Neumarkt 26	7		
Neumarkt 30	3		

## Modernisierungsmaßnahmen

### Geschäftsjahr 2002

Ölgrube 13-19	40
Ölgrube 21-27	40
Ölgrube 29-31	20
Markt 11-19	56
Leunaer Straße 3-11	75
Leunaer Straße 28-34	40

**Summe: 271 Wohneinheiten**  
mit **14.590,38 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einem  
geschätzten Aufwand von **14.590.380,00 DM**

### Geschäftsjahr 2006

Unteraltenburg 6	122
<b>Summe</b>	<b>122 Wohneinheiten</b>
mit <b>3.056,15 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche und geschätzte Gesamtkosten von <b>3.056.150,00 DM</b> .	

### Geschäftsjahr 2003

Unteraltenburg 48-52	45
Breite Straße 29-33	45
Brühl 9-11	20
Leunaer Straße 6-16	48
Leunaer Straße 13-21	40
Sixtistraße 2-8	40

**Summe 238 Wohneinheiten**  
mit **12.651,66 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einem  
geschätzten Aufwand von **12.651.663,33 DM**

### Geschäftsjahr 2004

Sixtistraße 24-30	40
An der Klia 10,11,12	30
An der Klia 5,6,7,8,9	50
Abbestraße 12-18	32
Abbestraße 30-36	32

**Summe 184 Wohneinheiten**  
mit **10.442,48 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und geschätzten  
Gesamtkosten von **10.442.480,00 DM**.

### Geschäftsjahr 2005

**Leunaer Straße 36 275**

**Summe 275 Wohneinheiten**  
mit **6.819,35 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und geschätzten  
Gesamtkosten von **4.773.545,00 DM**.

## 5.2.2 Umstrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

### 5.2.2.1 Stadtteil Zentrum

Obwohl sich bereits viel in Merseburg getan hat, ist die derzeitige Situation des Kernstadtbereiches durch deutliche Mängel in der Baustruktur infolge von jahrzehntelanger Vernachlässigung und Abrisspolitik, durch einen hohen Leerstand, durch einen besonders hohen Anteil an noch nicht saniertem Altbaubestand und insgesamt durch einen seiner stadt- und baugeschichtlichen Bedeutung unangemessenen Zustand gekennzeichnet.

#### 5.2.2.1.1 Stadteileitbild

Der unmittelbare Kernstadtbereich von Merseburg ist mit seiner teilweise vorhandenen historischen Raumstruktur und der identifikationsbildenden Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten. Nur in Einzelfällen, wo sich die Instandsetzung und Modernisierung als unzumutbare finanzielle Härte für die Eigentümer darstellt, kann es zum Abbruch von Altbausubstanz kommen.

Den Schwerpunkt für städtebauliche Aufwertungen soll der unmittelbare Dom- und Schlossbereich mit seiner umgebenden Bausubstanz bilden. Die Grünzüge entlang der Saale sind als Erholungs- und Erlebnisbereich aufzuwerten.

Die Funktion des Wohnens ist im Stadtteil Zentrum durch Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauten zu sichern und auszubauen.

Im unmittelbaren Innenbereich sind die vorhandenen städtischen Funktionen zu konsolidieren. Einrichtungen für den Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Tourismus sind im Sinne der Erfüllung des Stadtzentrums als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum gezielt zwischen Brühl und Bahnhofstraße-Schulstraße zu konzentrieren.

#### 5.2.2.1.2 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Nur 46,7 % des Wohnungsbestandes im Zentrum sind modernisiert oder neuwertig. Der Modernisierungsgrad im Zentrum liegt damit unter dem Durchschnitt der Stadt. Die Verteilung des sanierten Wohnungsbestandes auf die einzelnen Bauformen ist aus der nachfolgenden Tabelle zu erkennen.

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	35
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	19
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	427
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	147
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	134
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	555
		<b>1.317</b>

Abbildung 5.2-1 Bestände ohne Modernisierungsbedarf im Stadtzentrum

#### 5.2.2.1.3 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Bei der Ermittlung der Zahl des noch zu modernisierenden Bestandes wurde die vorgeschlagene Wohnraumverminderung berücksichtigt.

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Wohnraum-minderung	
AI	28	28	56	5	51
AII	0	6	6	0	6
BI	143	296	439	43	396
BII	40	252	292	20	272
C	0	709	709	204	505
D	0	0	0	0	0
				272	<b>1.230</b>

Abbildung 5.2-2 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Die in der Abbildung aufgeführten Daten zur Wohnraumverminderung beziehen sich ausschließlich auf den teil- und unsanierten Bestand.

Um quantitativ sofort handeln zu können, sind für jede Bauform die zu sanierenden Bestände aufgelistet. Hinter der Gesamtzahl von 1.230 Wohnungen steht im Stadtteil Zentrum entsprechend der Zielsetzung des Stadtumbaus die unbedingte Notwendigkeit zum Handeln, damit die Stadt von ihrem Kern aus eine erfolgreiche Entwicklung demonstrieren kann.

Auf der Grundlage des historischen Straßenplans soll durch Erhalt und Ergänzung der Blockrandbebauung und Entflechtung der Innenbereiche die stadtkerntypische Struktur wieder hergestellt werden. Dabei sollen die wichtigen Dominanten und die stadtbildprägende Gebäude aus den unterschiedlichen Bauepochen hervorgehoben werden.

## 5.2.2.1.4 Wohnraumminderung

Mit der Sanierung von 1.230 Wohnungen wird im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Struktur sicherlich viel erreicht werden. Da aber im Stadtteil gleichzeitig insgesamt 272 Wohneinheiten überwiegend durch Gebäudeabbruch vom Markt genommen werden sollen, sind Strategien erforderlich, um die Abbruchflächen städtebaulich sinnvoll weiterzunutzen.

Deshalb soll zusätzlich durch Neubaumaßnahmen, verstärkt auch im gewerblichen Bereich, durch Wohnumfeldmaßnahmen sowie durch Stadtgestaltungsmaßnahmen für ein neues Profil von Merseburg gesorgt werden.

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Teiltrückbau	Wohnraumminderung	
				Summe	Anteil
AI Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	91	5		5	5,5%
BI Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	866	33	10	43	5,0%
BII Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	439	20		20	4,6%
C Wohnungsbau; industriell 1949-1990	843	184	20	204	24,2%
gesamt	2.148	242	30	272	12,7%

Abbildung 5.2-3 Wohnraumminderung

## 5.2.2.1.5 Neubau

Aus stadtstruktureller Sicht kann der vorgesehene Neubau von 200 WE in mehrgeschossiger Bauweise und von 100 WE im Ein- und Zweifamilienhausbau den Verlust von 272 abzureißenden Wohneinheiten kaum ausgleichen. Dazu kommt noch der Bedarf zur Bebauung der bereits jetzt vorhandenen Baulücken.

Die tatsächliche Verdichtung des Kerns muss durch den gewerblichen Bau passieren. Durch besondere Architekturqualität und Konzentration der Baumaßnahmen an städtebaulich neuralgischen Stellen muss die bestmögliche Wahrnehmung erreicht werden.

## 5.2.2.1.6 Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen

Die im Rahmen der Städtebauförderung und der Landesinitiative URBAN 21 geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sollen parallel zum Stadtumbau realisiert werden.

Schwerpunktmäßig muss das Problem des ruhenden Verkehrs gelöst werden. Grünbereiche mit hohem Freizeit – und Erlebniswert sollen vorzugsweise entlang der Klia landschaftsgärtnerisch angelegt werden.

## 5.2.2.2 Stadtteil Mitte

Der Stadtteil Mitte hat von allen untersuchten Teilen den größten Wohnungsbestand und die größte Einwohnerzahl. Hier leben 30 % der Bevölkerung von Merseburg. 35 % des Wohnungsbestandes befindet sich in diesem Stadtteil.

### 5.2.2.2.1 Stadteilleitbild

Der Stadtteil Mitte ist durch die Schienentrasse der Deutschen Bahn AG strukturell getrennt. Insgesamt ergeben sich drei Bereiche des Stadtteils.

Die zwei bis viergeschossige gründerzeitliche Bebauung westlich der Bahntrasse Halle-Erfurt soll grundsätzlich in der Struktur erhalten bleiben. Es bedarf dabei einer Aufwertung der Bausubstanz und des Wohnumfelds. Über den Erhalt der unmittelbaren Wohnbausubstanz an der Bahntrasse soll mittel- und langfristig entschieden werden.

Das sich nördlich daran anschließende Gebiet ist durch die in den 30er Jahren entstandene geschlossene Bebauung der GAGFAH-Siedlung geprägt.

Der neue Eigentümer der „GAGFAH“-Siedlung soll in jeglicher Hinsicht im Sinne der Förderung des Stadtumbaus Unterstützung finden. Aus dem Bestand können attraktive neue Wohnformen entwickelt und dabei das Erscheinungsbild des wertvollen Ensembles aus den frühen 30er Jahren des 20. Jahrhunderts herausgearbeitet werden.

Nördlich des Stadtteils Zentrum ist die Struktur durch die fünfgeschossige Plattenbauweise gestört. In einer zweiten Phase nach dem Umbau des Stadtteils Zentrum soll dieses Gebiet städtebaulich-funktional aufgewertet und mittel- und langfristig in Fortführung des Zentrums entwickelt werden.

Der südliche Bereich des Stadtteils ist von Wohnbebauung unterhalb der B181 und dem sich weiter südlich anschließendem Mischgebiet geprägt.

Die Straßenunterführungen unter der Bahntrasse als Verbindungselement der Stadtteilbereiche soll attraktiver gestaltet werden.

Die unmittelbare Wohnbebauung an der B181 stellt ein Potential für den Rückbau und Abriss leerstehender Wohnbausubstanz dar und ist gleichzeitig als zentrumsnaher Wohnbereich aufzuwerten.

Der Mischgebietscharakter des südlichsten Bereiches des Stadtteils Mitte an der Weißenfelser Straße soll aufgrund der Lagegunst zum Leuna-Werks Gelände

weiter entwickelt werden. Dieses Mischgebiet wurde aufgrund der vorhandenen Wohnbaustrukturen in ein „umzustrukturierendes Gebiet ohne vorrangige Priorität“ eingeordnet.

### 5.2.2.2.2 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Ca. 41 % des Wohnungsbestandes sind saniert. Damit hat der Stadtteil Mitte den niedrigsten Modernisierungsgrad von Merseburg. Die Verteilung des sanierten Wohnungsbestandes stellt sich wie folgend dar:

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	383
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	44
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	1.728
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	188
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	716
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	242
		<b>3.301</b>

Abbildung 5.2-4 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Der Leerstand beträgt 1.825 WE, das sind 22,9% des Stadtteilwohnungsbestandes. 45,4% der leerstehenden Wohnungen von Merseburg befinden sich im Stadtteil Mitte.

### 5.2.2.2.3 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Bei der Ermittlung der Zahl des noch zu modernisierenden Bestandes wurde die vorgeschlagene Wohnraumverminderung berücksichtigt.

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Wohnraumverminderung	
AI	180	51	231	20	211
AII	3	0	3	0	3
BI	652	1.509	2.161	441	1.720
BII	191	291	482	207	275
C	1.137	647	1.784	967	817
D	0	0	0	0	0
				1.635	<b>3.026</b>

Abbildung 5.2-5 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Die in der Tabelle aufgeführten Daten zur Wohnraumverminderung beziehen sich ausschließlich auf den teil- und unsanierten Bestand.

Hinter der Gesamtzahl von 3.026 WE steht im Stadtteil Mitte entsprechend der Zielsetzung des Stadtbauens die unbedingte Notwendigkeit zum Handeln.



Abb.: Beispiel zur Modernisierung von Plattenbauten

## 5.2.2.2.6 Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen

Im Bereich der fünfgeschossigen Bebauung in der Sixtstraße und Breite Straße sollen durch Umgestaltung des Abstandsgrüns in Gartennutzung, Kinderspiel- und Mieter-Gemeinschaftsflächen vernetzte Grünräume entstehen.

Schwerpunktmäßig muss das Problem des ruhenden Verkehrs für die Wohnnutzungen gelöst werden. Die Radwegeverbindungen zu den anderen Stadtteilen und in die freie Landschaft sollen verbessert werden.

## 5.2.2.2.4 Wohnraumminderung

Eine Wohnraumminderung von 1.635 Wohnungen verlangt tiefgreifende Überlegungen zur Neuordnung der städtebaulichen Strukturen im Stadtteil, z.B. im Rahmen eines Stadtteilkonzeptes.

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Teilrückbau	Wohnraumminderung	
				Summe	Anteil
AI Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	614	20	0	20	3,3%
BI Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	3.889	401	40	441	11,3%
BII Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	670	162	45	207	30,9%
C Wohnungsbau; industriell 1949-1990	2.500	887	80	967	38,7%
gesamt	7.059	1.470	165	1.635	23,2%

Abbildung 5.2-6 Wohnraumminderung

## 5.2.2.2.5 Neubau

Der vorgesehene Neubau von 300 WE in mehrgeschossiger Bauweise kann den Verlust von 1.635 abgerissenen Wohneinheiten nicht ausgleichen. Durch besondere Architekturqualität und Konzentration der Baumaßnahmen an städtebaulich neuralgischen Stellen muss die bestmögliche Wahrnehmung erreicht werden.

## 5.2.2.3 Stadtteil West

Die derzeitige Situation ist vor allem durch die Großplattensiedlungen im Stadtbild geprägt.

Die Einwohnerzahl beträgt 7.951, das sind 20,8% der Gesamtbevölkerung.

### 5.2.2.3.1 Stadtteileitbild

Der Stadtteil West besteht aus dem fast vollständig saniertem „Fliegerstädtchen“ im Norden, aus der Großplattensiedlung der 70er und 80er Jahre des 20. Jahrhunderts in der Mitte an der Oeltzscherstraße, einer südlich angrenzenden Eigenheimsiedlung und dem Fachhochschulkomplex.

Der mittlere Bereich des Stadtteils ist ausschließlich von Block- und Großplattenbauten geprägt. Ein Teil der Bebauung ist modernisiert. Die Bausubstanz an der B91 nördlich des Hochhauses steht überwiegend leer und ist blockweise nicht saniert.

Der Umstrukturierungsschwerpunkt liegt in der Ikarusstraße.

Es ist eine langfristige, komplexe Aufgabe, die eine Vielzahl von Teilaufgaben umfasst: Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes, Stabilisierung, Ergänzung und Weiterentwicklung der sozialen Netze, Modernisierung der technischen Infrastruktur, Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung, Aufbau eines tragfähigen Gemeinwesens und Förderung der Bewohnermitwirkung, Verdichtung des Wohnquartiers durch Wohnfolgeeinrichtungen (Stichwort Stadtteil der kurzen Wege), Umbau der Wohnungsgrundrisse zu erschwinglichem Standard, den heutigen Wohnbedürfnissen angepassten Zuschnitt (jeder hat seine Privatsphäre), Bedürfnis nach Kommunikation und Kontakten (Gemeinschaftseinrichtungen, halböffentliche Räume), Initiative für abfallarmes und fossiles Bauen bzw. Umbauen, Grünflächengestaltung mit den Anwohnern, guter ÖPNV-Anschluss, Parken am Quartiersrand, Verbot der Stellplatzeinrichtung in den Wohnstraßen, Gestaltung der Wohnstraßen als Lebensräume, Nahwärmeversorgung, Regenwasserver-sickerung, Grundschulen und Kindergarten im Quartier, Initiative für Läden im Quartier.

Herausragende Bedeutung kommt dem Kontext der Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes zu. Dabei geht es um eine sozial- und nutzungsorientierte Umgestaltung der wohnungsnahen Freiräume, eine ökologisch zweckmäßige Gestaltung der gesamten Wohnumwelt und die Herausbildung einer differenzierten Gestaltqualität, die bessere Identifikationsmöglichkeiten schafft.

Im Sinne des notwendigen Rückbaus und Abrisses von leerstehender Wohnbausubstanz in Merseburg wurde in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern herausgearbeitet, in dieser Plattenbausiedlung den Strukturwandel zu konzentrieren.

Insbesondere sind die Plattenbauten wegen der von der B91 verursachten Schallemissionen, des geringen Modernisierungsgrades und wegen des sehr hohen Leerstandes langfristig kaum für Wohnzwecke geeignet.

Dieser Bereich sollte mittelfristig als Grünbereich für Erholung und Freizeit ausgebaut oder bei Bedarf und vorhandenen Investoren für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und für wohnergänzende Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen des Gebietes entwickelt werden.

Das sich südlich an die Großplattensiedlung anschließende Eigenheimgebiet hat im Einzelfall Reserveflächen zur Verdichtung.

Auch für das Gewerbegebiet, für die Fachhochschule und für die Universität Halle bestehen ebenfalls Reserveflächen für ergänzende Bauten. Weiterer kurzfristiger Handlungsbedarf besteht für diesen südlichen Bereich hier nicht. Daher stellt sich dieses Gebiet ohne vorrangige Priorität dar.

### 5.2.2.3.2 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Der Modernisierungsgrad in West liegt über dem der Stadt. Die Verteilung des sanierten Wohnungsbestandes stellt sich wie folgend dar:

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	120
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	114
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	578
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	1.290
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	683
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	574
		<b>3.359</b>

Abbildung 5.2-7 Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf

Von insgesamt 4.282 WE im Stadtteil sind bereits 3.359 WE, das sind 78,4%, saniert. Der Leerstand beträgt insgesamt 4.282 WE, das sind 18,5% des Gesamt leerstandes in der Stadt.

## 5.2.2.3.3 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Bei der Ermittlung der Zahl des noch zu modernisierenden Bestandes wurde die vorgeschlagene Wohnraumverminderung berücksichtigt.

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Wohnraum-minderung	
AI	78	19	97	10	87
All	1	0	1	0	1
BI	64	31	95	53	42
BII	160	540	700	675	25
C	0	30	30	30	0
D			0		0
				768	155

Abbildung 5.2-8 Wohnungen mit Sanierungsbedarf

Die in der Tabelle aufgeführten Daten zur Wohnraum-minderung beziehen sich ausschließlich auf den teil- und unsanierten Bestand und weichen demzufolge von der gesamten Wohnraum-minderung ab.

## 5.2.2.3.4 Wohnraum-minderung

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Teiltrückbau	Wohnraum-minderung	
				Summe	Anteil
AI Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	217	10		10	4,6%
BI Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	673	36	17	53	7,9%
BII Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	1.990	707	99	806	40,5%
C Wohnungsbau; industriell 1949-1990	713	30	30	60	8,4%
gesamt	3.376	783	146	929	27,5%

Abbildung 5.2-9 Wohnraum-minderung

675 WE in traditioneller Bauweise werden vorrangig im Bereich Oeltzschnerstraße abgerissen. Auf die geplanten Maßnahmen der Umstrukturierung ist in den Abschnitten zuvor eingegangen worden.

## 5.2.2.3.5 Neubau

Ein vorgesehener Neubau von 50 WE wird in erster Linie im ergänzenden Geschosswohnungsbau, ggf. im Zusammenhang mit der Fachhochschule, realisiert werden.

## 5.2.2.3.6 Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen

Auch mit der Reduzierung der Gebäudesubstanz um mehr als 700 Wohnungen im Stadtteil sind grundsätzlich infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten in der Gebäudesubstanz nicht gleichermaßen zu reduzieren. Eine Neuordnung der Schuleinzugsbereiche ist möglich, weitergehende Untersuchungen im Detail jedoch notwendig.

Kindertagesstätten sind ohnehin seit Jahren nicht mehr in der Form ausgelastet wie noch bis in 1995. Auch hier besteht gegenwärtig kaum Handlungsbedarf.

Mit dem Rückbau, beginnend in der Oeltzschnerstraße, können flächenhaft Sport- und Freizeiteinrichtungen oder Flächen für die Naherholung bzw. parkähnliche Grünanlagen entstehen.

## 5.3 Zeitliche Umsetzung bis 2010

Im nachfolgenden Kapitel ist eine mögliche Zeitschiene der baulichen Maßnahmen nach Umfang und Umsetzung bis 2010 in Jahresscheiben dargestellt. Dieses erfolgt in Tabellenform nach Vorgabe des MWV.

Aufgrund der Tatsache, dass noch keine bindenden Aussagen hinsichtlich der Förderung des Rückbaus möglich sind, können die nachfolgenden Tabellen als eine grobe Orientierung über die von der Stadt gewünschten Realisierungszeiträume verstanden werden.

Die zeitliche Umsetzung der in den Tabellen angegebenen Maßnahmen wurde für den jeweiligen Stadtteil eingeschätzt. Um eine Umsetzung herbeizuführen, sind insbesondere weitere Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Wohnungseigentümern (Wohnungsgesellschaften) zu führen und Umsetzungsmöglichkeiten (Finanzierung u.ä.) zu finden.

Der nachfolgende Vorschlag zur Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abbruch und Teilrückbau wurde unter der Voraussetzung erarbeitet, dass durch eine öffentliche Förderung eine wirtschaftliche Realisierung der Maßnahmen möglich ist.

In jedem Fall bedarf dieser Vorschlag einer weiteren sorgfältigen Bearbeitung unter städtebaulich architektonischen, bautechnischen, stadtökologischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten im Rahmen von Stadtteilplanungen.

Dort, wo Angaben zu Modernisierungen von Wohngebäuden im Detail nicht vorlagen, wurden Annahmen getroffen und die Anzahl der zu modernisierenden Wohneinheiten gleichmäßig über die Jahre verteilt.

Für die Wohnfläche pro Wohnung entsprechend der einzelnen Bauformen wurden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Wohnungsgrößen angesetzt. Für die Wohnungen der Bauformen BI, BII und C wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße aus den Angaben der Wohnungsbaugesellschaften und

der Wohnungsgenossenschaften abgeleitet. Die Angaben zu Wohnungsgrößen der übrigen Bauformen wurden geschätzt.

Bauform		durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	67
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	100
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3 WE)	48
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	60
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	57
D	Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3 WE)	75

Tabelle 5.3 Übersicht über die angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen

Die Darstellung der Daten unter dem Gesichtspunkt der Modernisierung, Neubau, Abriss und Teilabriss sind nicht für alle Bauformen sinnvoll. Es ist zum Beispiel kein Neubau in Bauformen möglich, die aufgrund ihrer Definition auf ein Entstehungsjahr bis 1990 beschränkt sind. Bei Einschränkungen dieser Art wurde grundsätzlich auf Aussagen verzichtet.

Die jahresbezogene Aufsplittung aller Maßnahmen in Bezug auf Wohnumfeld und Infrastruktur wurde für Merseburg nicht vorgenommen, da die zeitlichen Vorstellungen noch unbestimmt sind.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die ehemals von Wohnungsbausubstanz überbauten Flächen nach Abriss der Hochbauten und nach Bodenaustausch für eine Grünflächengestaltung zur Verfügung stehen.

Die technische Infrastruktur wird zum Teil an die neue Situation in den Stadtteilen angepasst werden. Genauere Angaben hierüber liegen derzeit noch nicht vor.

## 5.3.1 Zentrum

Im Stadtteil Zentrum sind umfangreiche Maßnahmen im Bereich des Stadtumbaus vorgesehen. Sie betreffen sowohl den Rückbau als auch die Modernisierung/ Instandsetzung und den Neubau von Wohneinheiten.

Genauso trifft das auf die daraus folgenden Änderungen an der technischen Infrastruktur sowie Wohnungsfeldmaßnahmen zu. Insgesamt werden 1.796 Wohneinheiten fachtechnisch-planerisch und bautechnisch-praktisch innerhalb von 9 Jahren intensiv bearbeitet, wenn das Projektziel des Stadtumbau Ost bis 2010 erreicht werden soll.

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise								
2002	156	8892						
2003	105	5985						
2004	40	2280			134	7638		
2005	40	2280					10	570
2006	40	2280					10	570
2007	40	2280			20	1140		
2008	40	2280			10	570		
2009	40	2280			10	570		
2010	4	228			10	570		
>2010								
DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise								
2002	30	1800						
2003	30	1800						
2004	80	1800						
2005	30	1800						
2006	20	1800						
2007	20	1800			5	300		
2008	20	1800			5	300		
2009	20	1800			5	300		
2010	22	1920			5	300		
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Ein-/ Zweifamilienhäuser bis 1990								
2002	6	402			1	67		
2003	6	402			1	67		
2004	6	402			1	67		
2005	6	402			1	67		
2006	6	402						
2007	6	402						
2008	6	402						
2009	6	402						
2010	3	201						
>2010								
Ein-/ Zweifamilienhäuser ab 1991								
2002			5	500				
2003			10	1000				
2004			15	1500				
2005			15	1500				
2006			15	1500				
2007			10	1000				
2008			10	1000				
2009			10	1000				
2010			10	1000				
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948								
2002	45	2160						
2003	45	2160					10	480
2004	45	2160						
2005	45	2160						
2006	45	2160						
2007	45	2160					11	528
2008	45	2160					11	528
2009	45	2160					11	528
2010	36	1728						
>2010								
Geschoßwohnungsneubau								
2002			25	1875				
2003			25	1875				
2004			25	1875				
2005			25	1875				
2006			25	1875				
2007			25	1875				
2008			25	1875				
2009			25	1875				
2010			25	1875				
>2010								

## 5.3.2 Mitte

In der erweiterten Kernstadt stehen Modernisierungen und Instandsetzungen, Abriss und Neubau in notwendigem großem Umfang in den nächsten 9 Jahren bevor.

Der Stadtteil Mitte ist nach dem Stadtteil Zentrum der nächst bedeutende. Er ist nach seiner Fläche und seiner Einwohnerzahl der viel größere. Demzufolge sind die Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen an insgesamt 4.958 Wohneinheiten sehr viel größer.

Der Rückbau von Wohnungen soll vorrangig im südlichen Bereich, südlich der B181 vorgenommen werden.

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
<b>DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise</b>								
2002	115	6555						
2003					219	12403	10	570
2004	80	4560			190	10830	10	570
2005	275	15675			203	11571	10	570
2006	122	6954			194	11058	10	570
2007	60	3420			20	1140	10	570
2008	60	3420			20	1140	10	570
2009	60	3420			20	1140	10	570
2010	45	2565			21	1197	10	570
>2010								
<b>DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise</b>								
2002								
2003	133	7980			54	3240	6	360
2004	64	3840			15	900	6	360
2005	13	780			15	900	6	360
2006	13	780			15	900	6	360
2007	13	780			15	900	6	360
2008	13	780			15	900	6	360
2009	13	780			15	900	6	360
2010	13	780			18	1080	3	180
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
<b>Ein-/ Zweifamilienhäuser bis 1990</b>								
2002	25	1675						
2003	25	1675						
2004	25	1675						
2005	25	1675						
2006	25	1675						
2007	25	1675			5	335		
2008	25	1675			5	335		
2009	25	1675			5	335		
2010	11	737			5	335		
>2010								
<b>Ein-/ Zweifamilienhäuser ab 1991</b>								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
<b>Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948</b>								
2002								
2003	215	10320			92	4416	5	240
2004	215	10320			45	2160	5	240
2005	215	10320			45	2160	5	240
2006	215	10320			45	2160	5	240
2007	215	10320			45	2160	5	240
2008	215	10320			45	2160	5	240
2009	215	10320			45	2160	5	240
2010	215	10320			39	1872	5	240
>2010								
<b>Geschoßwohnungsneubau</b>								
2002			10	750				
2003			20	1500				
2004			30	2250				
2005			40	3000				
2006			50	3750				
2007			60	4500				
2008			30	2250				
2009			30	2250				
2010			30	2250				
>2010								

## 5.3.3 West

im Stadtteil West wird der Schwerpunkt der Entwicklung in den nächsten 9 Jahren auf den Abriss von über 700 Wohneinheiten der Bauform „Mehrgeschossiger DDR Wohnungsbau, traditionell“ liegen.

Insgesamt werden an 1.208 Wohneinheiten Modernisierungs- Abriss- oder Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, um das hier gesteckte Ziel des Stadtumbaus zu erreichen.

Bei der nachfolgenden Maßnahmenübersicht wurde vorrangig das Sanierungskonzept der Merseburger Gebäudewirtschafts GmbH für die Abrissobjekte und die Modernisierungsmaßnahmen zugrunde gelegt.

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
<b>DDR-Wohnungsbau Industrielle Bauweise</b>								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007					8	456	8	456
2008					8	456	8	456
2009					8	456	8	456
2010					6	342	6	342
>2010								
<b>DDR-Wohnungsbau Traditionelle Bauweise</b>								
2002					536	32180	11	660
2003	5	300			20	1200	11	660
2004	5	300			20	1200	11	660
2005	5	300			20	1200	11	660
2006	5	300			20	1200	11	660
2007	5	300			20	1200	11	660
2008					20	1200	11	660
2009					20	1200	11	660
2010					31	1860	11	660
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
<b>Ein-/ Zweifamilienhäuser bis 1990</b>								
2002	10	670						
2003	10	670						
2004	10	670						
2005	10	670						
2006	10	670						
2007	10	670			3	201		
2008	10	670			3	201		
2009	10	670			4	268		
2010	7	469						
>2010								
<b>Ein-/ Zweifamilienhäuser ab 1991</b>								
2002								
2003			10	1000				
2004			10	1000				
2005			10	1000				
2006			10	1000				
2007			10	1000				
2008			10	1000				
2009			10	1000				
2010			5	500				
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
<b>Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948</b>								
2002								
2003	7	336						
2004	5	240						
2005	5	240						
2006	5	240						
2007	5	240			9	432	5	240
2008	5	240			9	432	4	192
2009	5	240			9	432	4	192
2010	5	240			9	432	4	192
>2010								
<b>Geschoßwohnungsneubau</b>								
2002								
2003			5	375				
2004			5	375				
2005			5	375				
2006			5	375				
2007			10	750				
2008			10	750				
2009			5	375				
2010			5	375				
>2010								