



ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt

1. Bürgerforum am 24.03.2022, um 18 Uhr im Salzlandtheater

Protokoll

<u>Programm:</u>	
18:00 Uhr	Begrüßung durch OB Sven Wagner
18:15 Uhr	Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt Wohnen und Bauen
gegen 18:45 Uhr	Pause
ab 19:00 Uhr	Gesprächsrunden
1. Mut zur Lücke: Bauland entdecken	
Moderation:	Birgit Schmidt
Im Gespräch mit	Petra Albrecht (Kordinatorin Stadtplanung, Stadt Staßfurt) Kevin Klausnitzer (Salzlandsparkasse)
2. Traumhaus gesucht: Bauherren beraten	
Moderation:	Regina Sonnabend
Im Gespräch mit	Marion Grapow (Bauberatung, Stadt Staßfurt) Peter Schmiedel (Bauherr)
3. Chance im Bestand: Leerstand aktivieren	
Moderation:	Prof. Dr.-Ing Holger Schmidt
Im Gespräch mit	Gernot Lindemann (Eigentümmoderator, Leipzig) Peter Rotter (Stadtratsvorsitzender und Ortsbürgermeister)
gegen 20:00 Uhr	Resümee der Gesprächsrunden im Forum und Ausblick
gegen 20:30 Uhr	Ende

Begrüßung durch OB Sven Wagner

- ISEK: beschreibt als Strategiepapier Ziele und Handlungsfelder (wie beim Leitbild) und leitet konkrete Projekte für die Entwicklung der Kernstadt Staßfurt und der einzelnen Ortsteile aus der Gesamtstrategie ab → wichtig: Bürgerbeteiligung
- Anschluss an den erfolgreich abgeschlossenen Leitbildprozess aus den Jahren 2017 und 2018
- Wie soll Staßfurt in 10 Jahren aussehen? Wie können bestehende Planungen und Projekte aufeinander abgestimmt werden? Wo geht es hin?



- einige Entwicklungen zeichnen sich bereits heute ab, wie zum Beispiel die Entwicklung von Mobilität, Digitalisierung oder erneuerbare Energien - äußere Bedingungen können sich spontan ändern (Krieg, Neuansiedlungen, etc.), auf die ebenso spontan reagiert werden muss
- Ziel: bezahlbaren Wohnraum und Infrastruktur schaffen → Grundlage bildet neben der umfangreichen Bestandsaufnahme die neu erarbeitete Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die bereits auf der Lenkungsrunde vorgestellt wurde

Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt Wohnen und Bauen (Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt)

- Integrierte Stadtentwicklung ist Gemeinschaftsaufgabe verschiedener Akteure
- Steuerungsmöglichkeiten der Stadtentwicklung sind u.a.: Satzungen, Fördergebiete, eigene Förderungen der Stadt
- das ISEK ist kein statisches Werk, sondern ein Konzept, welches regelmäßig fortgeschrieben wird und werden muss
- Staßfurt als schrumpfende Stadt hat Aufgabe, den Bestand zu sichern; es bedeutet aber auch, dass nichts Neues gebaut werden muss
- Bevölkerungsprognose für 2035 ermittelt nur noch 20.574 Einwohner → Veränderung der Altersstruktur, d.h. die Anzahl der älteren Menschen wird zunehmen, der Erwerbsfähigen wird abnehmen, auch der Kinder
- Staßfurt hat viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und viel historische Bebauung
- die Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft liegt bei 22,8 % !
- **in Staßfurt und den Ortsteilen viele leerstehende Gebäude → mit abnehmender Bevölkerungszahl erhöht sich der Leerstand**
- im Schnitt entstehen in Staßfurt pro Jahr zwischen 14 und 19 Neubauten, hauptsächlich Einfamilienhäuser → verhältnismäßig geringe Bautätigkeit
- Blick auf Grundstücksmarkt: Erwerbsvorgänge zeigen einen höheren Erwerb von Bestandsgebäuden als von unbebauten Grundstücken → Erwerber für unbebaute Grundstücke kommen oft direkt aus eigenem Umkreis (ziehen an anderer Stelle Wohnung leer!), Erwerber für Bestandsgebäude kommen zu 50 % aus eigener Stadt, aber auch ca. 30 % von außerhalb (Potential)
- bei den geführten Experteninterviews wurde abgefragt, wie die Stadt wahrgenommen wird: mehr Bauland benötigt, mehr altengerechte Wohnungen, Leerstand beseitigen
- **Prognose: neue Eigenheime bauen (maßvoll), aber auch Bestandsgebäude aktivieren (Leerstand beseitigen)**
- Baulandkataster: 24 Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten - 47 Baugrundstücke in der Kernstadt und 61 Baugrundstücke in den Ortsteilen
- Prognose für Neubau bis 2035: 112 bis 156 Baugrundstücke (entspricht ca. 10 bis 15 Baugrundstücke pro Jahr)
- **Zusammenfassung:**
 - **Stadt weist Überhangangebot an Wohnungen aus → hoher Leerstand**
 - **viele Problemimmobilien**
 - **für neue Eigenheime werden Wohnungen im Stadtgebiet leergezogen**
 - **verhältnismäßig geringe Bautätigkeit**
 - **es gibt eigentlich genügend Bauplätze**
 - **Potential: Bestandsgebäude aktivieren**
 - **Baulandkataster noch besser nutzbar machen**



Ergebnis der 1. Themengruppe „Mut zur Lücke: Bauland entdecken“:

- Nachfrage nach Bauland ist vorhanden, besonders in den Ortsteilen
- oft geht der Bestand „unter der Hand weg“
- aber: um Baulücken zu nutzen, müssen neben dem Angebot des Baulandkatasters (ca. 75 bis 100 Baugrundstücke) weitere Angebote zur Unterstützung der potentiellen Bauherren erfolgen (Beratungsangebote – was und wie darf an Ort und Stelle gebaut werden; wenn Restbebauung vorhanden ist, entstehen höhere Kosten, für die eine finanzielle Unterstützung gefordert wird)
- ggf. Fach-Know-How in Anspruch nehmen – Wettbewerbe z.B. „Mut zur Lücke“ der Architektenkammer
- Appell: schnell Bauland ausweisen (Abrundungsflächen), aber auch Dorfkerne entwickeln

Ergebnis der 2. Themengruppe „Traumhaus gesucht: Bauherren beraten“:

- kontroverse Frage in dieser Gruppe: Was hat Vorrang? Neubaugebiete für EFH oder neu und umbauen im Bestand? Man muss sich um beides kümmern und dabei ein gutes Maß finden!
- neue Baugebiete sind oft nicht integriert, so dass kommunale Angebote (z.B. Spielplatz, Schwimmbad) oft auf eigenem Grundstück selbst umgesetzt werden, dazu werden Garagen/Stellflächen für ein bis zwei Kfz je EFH gewünscht → schwierig: hoher Ressourcenverbrauch pro Kopf und Haushalt!
- Vermarktung von Bestandsgebäuden an Hauptverkehrsstraßen (Lärm und Staub) ist schwierig bis unmöglich – aber auch in ruhigeren Gebieten gibt es Problemimmobilien
- wichtige Aufgabe und Alternative: im Bestand (um)bauen/entwickeln! Dort kann i.d.R. attraktiver, sehr individueller Wohnraum geschaffen werden! Gute Beispiele und Erfahrungen mit Umbau in Staßfurt wurden in der Gruppe vorgestellt.
- im Planungsamt der Stadt Staßfurt kann man sich zu Bebauungsmöglichkeiten (Neubau und Umbau/Sanierung) in Staßfurt beraten lassen und ggf. Vermittlung zu Eigentümern erhalten (Ansprechpartnerin: Marion Grapow, Sachbearbeiterin Bauakten, FD Planung, Umwelt und Liegenschaften)

Ergebnis der 3. Themengruppe „Chance im Bestand: Leerstand aktivieren“:

- Eigentümermoderator Gernot Lindemann berät zu Problemimmobilien und deren Aktivierung. Als Moderator (1) baut er Kontakt zu Eigentümern von Problemimmobilien auf, (2) entwickelt zusammen mit den Eigentümern und/oder Nachfolgern eine Perspektive für das Objekt (meist Verkauf an neue Eigentümer mit Konzept) und (3) organisiert Unterstützung (bspw. Städtebauförderung).
- Stadtentwicklung ist eine öffentliche Aufgabe und kann nicht dem Markt alleine überlassen werden. Dafür braucht es gute Konzepte zur Bestandsentwicklung und Mut zur Entscheidung der Umsetzung dieser Konzepte, auch über längere Zeiträume hinweg.
- Problemimmobilien in Staßfurt brauchen ebenfalls einen (zeit)aufwendigen Moderationsprozess. Darum sollten befristete Schwerpunktsetzungen (bspw. 3-5 Jahre) in der Stadtentwicklung und Städtebauförderung (bspw. in Bereiche der Kernstadt oder in einzelnen Ortsteilen) erfolgen.



- Strukturell unterscheidet sich das Wohnen in Kernstadt und Ortsteilen. In den Ortsteilen sind die Problemimmobilien oft große, leerstehende landwirtschaftliche Gehöfte. Diese brauchen neue Konzepte: (a) Ausbau sollte an Wohnbedürfnisse angepasst werden um einen Mehrwert in der Wohnqualität zu schaffen, (b) Mut zur Lücke, d.h. einzelne Bereiche (EG und DG) nicht sanieren sowie Nebengelasse nur sichern um Kosten zu sparen, (c) Reparieren und Basteln, statt teurer Komplettsanierung. Neue Konzepte brauchen eine gute Beratung der Eigentümer. Grundsätzlich zeichnet sich schon jetzt ein Trend ab, nämlich dass ein Neubau in Zukunft deutlich teurer werden wird und eher in den Bestand investiert wird. Hier geht es generell darum qualitativ, attraktiven Wohnraum zu schaffen und ressourcenschonend (nachhaltig und günstig) zu sanieren. Auch hier gilt: gute Konzepte brauchen gute Beratung.

Es braucht handlungsfähige Akteure (bspw. Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Sanierungsträger), die neue Konzepte umsetzen können und darum gestärkt werden müssen. Daneben muss es aber auch gute (Beratungs-)Angebote für die vielen Einzeleigentümer geben.

Das nächste Bürgerforum im Rahmen der Erarbeitung des ISEK findet am 15. September 2022 statt. Zuvor werden sowohl in den Stadtteilen der Kernstadt als auch in den Ortsteilen Rundgänge gemeinsam mit dem Büro durchgeführt. Genaue Termine stehen noch nicht fest.

aufgestellt: Albrecht



Teilnehmer:

lfd.	Organisation	Name
1	Oberbürgermeister	Wagner
2	FD 61	Michaelis-Knakowski
3	FD 61	Albrecht
4	FD 61	Grapow
5	FD 61	Trautwein
6	FD 60	Epperlein
7	FD 60	Dorow
8	Büro für Siedlungserneuerung	Prof. Dr. Schmidt
9	Büro für Siedlungserneuerung	Schmidt
10	Büro für Siedlungserneuerung	Essig
11	Büro für Siedlungserneuerung	Kegler
12	kooperativ planen	Sonnabend
13	Wenzel & Drehmann Planungs-Entwicklungs-Management GmbH	Siewert
14	Salzlandsparkasse	Klausnitzer
15	Salzlandsparkasse	Weise
16	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	Böhme
17	Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG	Ringström
18	EMS	Brenner
19	AWO Kreisverband Salzland e.V.	Grimm-Hübner
20	AWO Kreisverband Salzland e.V.	Schwenzfeier
21	AWO Kreisverband Salzland e.V.	Jeromin
22	Örtliches Teilhabemanagement	Beckmann
23	Bergmannsverein Staßfurt e.V. „Wiege des Kali- bergbaus“	Meyer
24	1. Schützengilde Löderburg von 1922 e.V.	Zok
25	ZLG Zentrale Landsport Gemeinschaft Atzendorf e.V.	Döbbel
26	Stadtrat	Czuratis
27	Ortsbürgermeister Athensleben	Kinzel
28	Vorsitzender Stadtrat und Ortsbürgermeister För- derstedt	Rotter
29	Ortsbürgermeister Löderburg	Hempel
30	Ortschaftsrat Löderburg	Becker
31	Ortsbürgermeister Neundorf	Riemann
32	Stadtrat	Iser
33	Stadtrat	Lärz
34	Stadtrat	Pecher
35	Stadtrat	Döbbel
36	Stadtrat	Hänsel
37	Stadtrat	Wiest
38	Stadtrat	Pilz
39	Stadtrat	Magenheimer
40	Bürger	Wiest
41	Bürger	Schmiedel
42	Bürger	Alberter



lfd.	Organisation	Name
43	Bürger	Gaßmann
44	Bürger	Gennerten
45	Kaiserhof	Vongries
46	Tag der Regionen	Nimmich
47	SALEG	Riel
48	SALEG	Stumpe
49	Volksstimme	Joo
50	Eigentümerge Moderator	Lindemann