



Prognose

Durchschnitt

- laut statistischen Jahrbuch 2008
- Annahmen das alle Bezirke sich gleich entwickeln
- 2020 ca. 31.550 Einwohner

Trend

- Fortschreibung der aktuellen Entwicklung von 2001 bis 2008
- Verlust von ca. 550 EW pro Jahr
- Leerstand wächst weiter um ca. 290 WE pro Jahr an
- 2020 ca. 29.200 Einwohner

Szenario

„Kollaps - Stillstand ist Rückschritt?“

- 2020 ca. 35% Leerstand
- 20% weniger Einwohner auf einer vergrößerten Siedlungsfläche
- unrentable Versorgungsnetze
- Schwächung der Innenstadt mit negativen Auswirkungen auf Gesamtstadt
- Stadtplanung kann nur reagieren und läuft der realen Entwicklung hinterher
- Zersiedlung wird durch Ausweisung von Neubaustandorten verstärkt
- Bedeutungsverlust der Stadt Altenburg

„Stabilisierung - das Niveau halten“

- Stabilisierung der heutigen Leerstandsquote von 19%
- Schwerpunktsetzung erforderlich
- Definition von parallelen Wachstums- bzw. Schrumpfsstrategien
- unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Bezirken
- aktive Lenkung durch Stadtplanung erforderlich
- Neubaustandorte nur im Innenstadtbereich sinnvoll
- gemeinsamer Konsens mit dem Arbeitskreis über das verfolgen dieses Szenarios

Doppelstrategie

Strategie

Aufwertung : "Innenstadt stärken"

- Sanierung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und Gestaltung der Blockinnenbereiche
- Stärkung des städtebaulichen Gefüges durch temporäre bzw. langfristige Gestaltung und Nutzung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen
- Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Wohnangebotes um neue Wohnformen, insbesondere für junge Familien und Senioren
- Stärkung vorhandener bzw. Schaffung neuer Angebote der sozialen Infrastruktur in der Innenstadt

Rückbau : "Eine Nummer kleiner - Gesund schrumpfen"

- Räumliche Konzentration des Gebäuderückbaus auf die Stadtbezirke Nord und Südost sowie auf Kauerdorf und einzelne Splitterstandorte
- Minimierung weiterer Abrissmaßnahmen in der Altstadt und den angrenzenden historischen Stadtvierteln (nur nach Einzelfallprüfung oder im Zuge von Blockentkernungen)
- Reduzierung der gesamtstädtischen Neubaustandorte und Konzentration auf die Innenstadt (Lückenschließung)
- Aktive Unterstützung der Bevölkerung in den Rückbaugebieten bei der Suche nach adäquatem Wohnraum (Umlenken in die Innenstadt)

Entwicklungsziele / Schlüsselmaßnahmen

Der baukulturellen Wertigkeit und der hohen Bedeutung der Innenstadt für alle Altenburger angemessen, wird der Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf die Stärkung der Innenstadt im Sinne eines Gesamtensembles bestehend aus Altstadtkern und gründerzeitlichen Vorstädten.

- Erhalt des baukulturellen Erbe - Weiterführung der Sanierung erhaltenswerter historischer Bausubstanz sowie Erhalt des historischen Innenstadtgrundrisses
- Wohnen für Jedermann - Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Wohnangebotes um neue Wohnformen, insbesondere für junge Familien und Senioren
 - Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen im Altbau
 - Mein Eigentum im Zentrum
 - Wohnen im Zentrum für den schmalen Geldbeutel
 - Single-Wohnungen
- Attraktives Wohnumfeld - baumstarke Stadt
 - Erhöhung des Anteils öffentlicher Frei- und Grünflächen
 - Qualifizierung der Blockinnenbereiche durch Entkernung
 - Angebot temporärer Zwischennutzungen schaffen
 - Verbesserung der Straßen und Platzgestaltung - baumstarke Stadt
- Lärmreduzierte Innenstadt - Verkehrsberuhigung und Verkehrswegeoptimierung
 - Optimierung der derzeitigen Verkehrsführung
 - Ruhender Verkehr - Quartiersparkplätze
- Die Altenburger Altstadt - das lebenswerte, städtische Versorgungszentrum mit reichhaltigen kulturellen und sozialen Angeboten für die Gesamtstadt und die Umgebung
 - Stabiler Funktionsmix
 - Innenstadt-Bonus
 - Reichhaltiges kulturelles Angebot - Reizvoll für Altenburger, Touristen und Gäste

Um dem zukünftigen Wohnungsüberschuß entgegenwirken zu können ist bis zum Jahr 2020 ein Rückbau von 5.000 Wohneinheiten notwendig. Damit ist ein Erreichen des Ziels, die 19% Leerstand zu halten, möglich.

- Rückbau von Außen nach Innen
 - Schrumpfen der Siedlung mit dem Ziel des Landschaftsgewinns
 - Koordinierter Gebäudeabbruch von Außen und Vergrößerung der grünen Ränder
 - Öffnen des Stadtteils zur Landschaft/Definieren neuer Stadtgrenzen
 - Räumliche Konzentration der Gebäudeabbrüche zur Vermeidung hoher Kosten im Bereich der Versorgung und der technischen Infrastruktur
 - Anpassung der Verkehrsinfrastruktur auf die schrumpfenden Bedarfe
- Entdichtung, Qualifizierung und Stärkung von zu erhaltenden urbanen Kernen
 - Gewährleistung eines sozial und wirtschaftlich verträglichen Rückbaus differenzierter Rückbau/Teilrückbau problematischer Gebäude und Gebäudeeinheiten
 - Auflösen eventueller Spannungsfelder aufgrund zu geringer Gebäudeabstände
 - bedarfsorientierter Erhalt wichtiger sozialer und kultureller Einrichtungen und Treffpunkte
- Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten
 - Schaffung von wohngebäudebezogenen, halbprivaten oder gemeinschaftlichen Freiflächen
 - Ausbildung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freianlagen, die Anwohnern zur Naherholung dienen/ggf. Ausweitung von öffentlichen Freiflächen im Außenring
 - Schaffung von Grünverbindungen zur Gliederung und Verzahnung von Stadt und Landschaftsraum
- Verbesserung der Imagebildung
 - Förderung eines positiven Images des Stadtteils/Verbesserung der Außenwirkung
 - Förderung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil
 - Verbesserung der Nachbarschaften/Hinlenken von Mietern aus anderen Bereichen der Siedlung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wohnen für Altenburg Fortschreibung 2009

Kurzfassung

1. Anlass der Fortschreibung des InSek Wohnen 2003

Verschiedene Entwicklungen haben die Stadt Altenburg dazu veranlasst, das vorliegende InSek Wohnen 2003 fortzuschreiben. Rückblickend auf die vergangenen sechs Jahre begründen insbesondere die folgenden beiden Aspekte die bestehende Notwendigkeit der Konzeptfortschreibung:

- Der Einwohnerrückgang in Altenburg stellt sich noch dramatischer dar, als im pessimistischsten Trendszenario im InSek Wohnen 2003 angenommen.
- Die Altenburger werden zunehmend älter – besonders hohe Bevölkerungsverluste sind in der Altersgruppe < 45 Jahre zu verzeichnen - und formulieren dadurch perspektivisch deutlich veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt, die Stadtentwicklung und die Stadtstruktur.

Daneben wirken sich weitere Einflussfaktoren auf die Altenburger Stadtentwicklung aus, die eine Fortschreibung des bisherigen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erfordern:

- Die regelmäßige Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist eine zwingende Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln.
- Die rückläufige Einwohnerentwicklung wird sich demografischen Prognosen zufolge vermutlich weiter verschärfen.
- Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Arbeitslosigkeit, stagnierende lokale Ökonomie) gestalten sich weiterhin schwierig und tragen nicht zu einer signifikanten Trendwende in der Stadtentwicklung bei.

Vor diesem Hintergrund liegt das Hauptaugenmerk der Fortschreibung des InSek Wohnen 2009 auf der Überarbeitung und Anpassung der aktuellen Handlungsstrategie sowie der Entwicklungsprognosen bis 2020.

Grundlegende Veränderungen in Hinblick auf die räumlichen Handlungsschwerpunkte zeichnen sich derzeit nicht ab. Auch zukünftig werden sich die stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen Altenburgs einerseits auf Aufwertungsmaßnahmen in der historischen Altstadt und den gründerzeitlichen Vorstädten konzentrieren. Andererseits sind, um einer weiteren Zunahme des bereits vorhandenen, zu hohen Leerstandes (gesamstädtisch z. Zeit ca. 19%) erfolgreich entgegenwirken zu können, aufgrund von bereits vorhandenem Leerstand und den demografischen Entwicklungsprognosen insbesondere in den Plattenbaugebieten Nord und Südost verstärkte Rückbaumaßnahmen der Wohnungsbestände unvermeidbar.

Ziel ist es, neben einer attraktiven Altstadt, individuelle urbane Kerne auf Stadtteilebene dauerhaft zu erhalten und zu konsolidieren. Das InSek Wohnen 2009 zeichnet die dafür erforderlichen Leitlinien der Umsetzungsstrategie vor, die als zentrale Handlungsgrundlage für zukünftige Entscheidungen in der Altenburger Stadtentwicklung dient.

2. Arbeitsweise

Bei der Erarbeitung des InSek Wohnen 2009 konnte auf bereits erprobte Kooperationsformen aufgebaut werden. Der Arbeitskreis InSek Wohnen, dem alle wichtigen Akteure des Stadtbbaus angehören, bestand bereits bei der Erarbeitung des InSek Wohnen 2003. Die Mitglieder des Arbeitskreises, insbesondere die großen Wohnungseigentümer, die Versorgungsunternehmen, die verschiedenen Bürgervereine und die Vertreter der Stadtverwaltung haben den Diskussions- und Abstimmungsprozess entscheidend geprägt und gestaltet.

Am 08.12.2008 hatte die Stadt Altenburg zu einer Auftaktveranstaltung eingeladen, um wichtige lokale Akteure des Altenburger Stadtentwicklungsprozesses frühzeitig über die Fortschreibung des InSek zu informieren und in die anstehende Erarbeitung aktiv mit einzubeziehen. Am 08.04.2009 erfolgte im Rahmen des 2. Arbeitskreises InSek Wohnen die Zwischenpräsentation der Ergebnisse. Bilaterale Abstimmungsgespräche und die Schlusspräsentation am 13.05.2009 haben den Beteiligungsprozess während der Konzepterarbeitung abgeschlossen.

3. Wohnen in Altenburg heute – Die Entwicklung seit 2003

3.1 Einwohnerentwicklung

Insbesondere die ablesbaren Trends der Einwohner- und Haushaltsentwicklung sind in Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung sowie die damit verbundenen Handlungs- und Umsetzungsstrategien von besonderer Bedeutung.

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Altenburg erreichte ihren höchsten Stand in den 1980er Jahren mit ca. 55.000 Personen. Mit der Wiedervereinigung setzte – wie in vielen ostdeutschen Städten - auch in Altenburg ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ein, der bisher nicht gestoppt werden konnte. Alleine im aktuellen Betrachtungszeitraum von Ende 2000 bis Ende 2007 reduzierte sich die Einwohnerzahl von 41.290 auf nunmehr 36.472 Personen. Das entspricht einem Rückgang der Gesamtbevölkerung von rund 11,7%.

Der bisherige Bevölkerungsverlust lässt sich insbesondere durch folgende Aspekte begründen:

- rückläufige Geburtenzahlen/Überhang an Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung)
- Abwanderung in das Stadtumland (wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung)
- Abwanderung, vorwiegend in die alten Bundesländer, aufgrund von schwacher lokaler Ökonomie, fehlenden Ausbildungsplätzen und anhaltend hohen Arbeitslosenzahlen (wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung)

Die Stadt Altenburg verlor in den Jahren 2000 bis 2007 unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren rund 4.800 Einwohner. Aufgrund der derzeitigen Gesamtsituation ist zeitnah nicht mit einer Trendwende zu rechnen, so dass sich die Stadtentwicklung auch zukünftig mit einem Verlust von ca. 550 bis 600 Einwohnern pro Jahr auseinandersetzen muss.

3.2 Wohnungsbestand, soziale und wirtschaftliche Situation

Altenburg hat in den letzten Jahren seinen Wohnungsbestand von ca. 25.000 WE im Jahr 2000 auf ca. 24.000 WE in Jahr 2007 reduzieren können. Bei einem aktuellen Leerstand von derzeit 4.600 WE ergibt sich daraus eine Summe von ca. 19.400 bewohnten Haushalten (Quelle: InSek Wohnen 2003 und Monitoringbericht 2007 der Stadt Altenburg). Mit aktuell 36.472 Einwohnern die in 19.400 Haushalten leben, hat die Stadt Altenburg eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Einwohner je Haushalt (EW/HH).

Unter Berücksichtigung/Abzug einer üblichen Umzugsreserve von ca. 7% des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes, besteht in Altenburg aktuell ein Wohnungsüberangebot von etwa 3.000 Wohneinheiten. Aktuell liegt die Leerstandquote von Altenburg bei etwa 19%. Im Laufe des Betrachtungszeitraums verschlechterte sich der Leerstand geringfügig von 18,4% auf 19,0%.

Altenburg hat trotz einer positiven Gesamtentwicklung weiterhin mit einer vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit (17,9% in 2007) und einem signifikanten Anteil an Transferleistungsempfängern zu kämpfen. Beide Entwicklungen sind Folgen des weitgehenden Zusammenbruchs der Industrie, der weder quantitativ noch qualitativ durch

neue Arbeitsplatzangebote kompensiert werden konnte. Dies betrifft insbesondere auch das Angebot attraktiver Ausbildungsstätten, so dass die Abwanderung der jungen Bevölkerungsgruppe weiterhin hoch ist.

Darüber hinaus hat diese Entwicklung merkliche Auswirkungen auf das Wohnungsangebot, das insbesondere im preiswerten Segment nachgefragt wird, sowie die verfügbare Kaufkraft und die damit verbundenen Auswirkungen auf die lokale Ökonomie.

Die Altenburger Innenstadt weist in Bezug auf Versorgung und lokale Ökonomie eine heterogene, kleinteilige Mischung unterschiedlicher Angebote auf. Sie fungiert in Ihrer Gesamtheit auf städtischer Ebene als Hauptzentrum. Großflächige Handelsbetriebe decken in verkehrsgünstiger Lage die Fachmarktsegmente (z.B. Baustoffe, Lebensmittel und Möbel) ab. Die vier vorhandenen Nebenzentren, die sich in den Bezirken Nord, Nordvorstadt, Südvorstadt und West befinden, sind sorgfältig zu beobachten und in Abhängigkeit zukünftiger Entwicklungsschwerpunkte entsprechend anzupassen.

3.3 Kennziffernüberblick Altenburg heute

	2000	2007
Einwohnerzahl	41.290 EW	36.472 EW
WE-Gesamtbestand	25.300 WE	24.112 WE
davon in Altenburg-Nord und Südost	9.300 WE	8.722 WE
davon Wohneinheiten in 1- 2 Familienhäusern	3.053 WE	3.245 WE
bewohnte Wohnungen	20.645 WE	19.444 WE
leerstehende Wohnungen	4.655 WE	4.667 WE
sanierte Wohneinheiten	15.900 WE	20.355 WE
unsanierte Wohneinheiten	9.100 WE	3.540 WE

(Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008, Monitoringbericht Stadt Altenburg)

4. Fortschreibung des InSek Wohnen 2003 – Das InSek Wohnen 2009

4.1 Grundlagen

4.1.1 Einwohnerprognosen

Prognose »Durchschnitt«

Grundlage bildet die Einwohnerzahl gemäß dem statistischen Jahrbuch 2008. Die Prognose »Durchschnitt« nimmt an, dass sich der prozentuale Rückgang, der bis 2020 auf die Gesamtstadt prognostiziert wurde, gleichmäßig auf alle Bezirke der Stadt Altenburg verteilt. Nach dieser Prognose hätte Altenburg im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von ca. 31.550. Aufgrund der Entwicklungstendenzen sowie der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt in den vergangenen Jahren, ist die Annahme einer gleichverteilten Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene jedoch nicht als realistisch einzustufen.

Prognose »Trend«

Die Bestandaufnahme der letzten sechs Jahre lässt eine differenzierte Analyse der Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene zu. Darin hat sich die Vermutung, dass sich die Bezirke nicht gleichmäßig entwickeln, eindeutig bestätigt. Die Prognose »Trend« nimmt die Erkenntnisse der vergangenen Jahre auf und geht von einer ähnlichen Weiterentwicklung aus.

Einwohnerprognose bis 2020 (Prognose »Trend«)

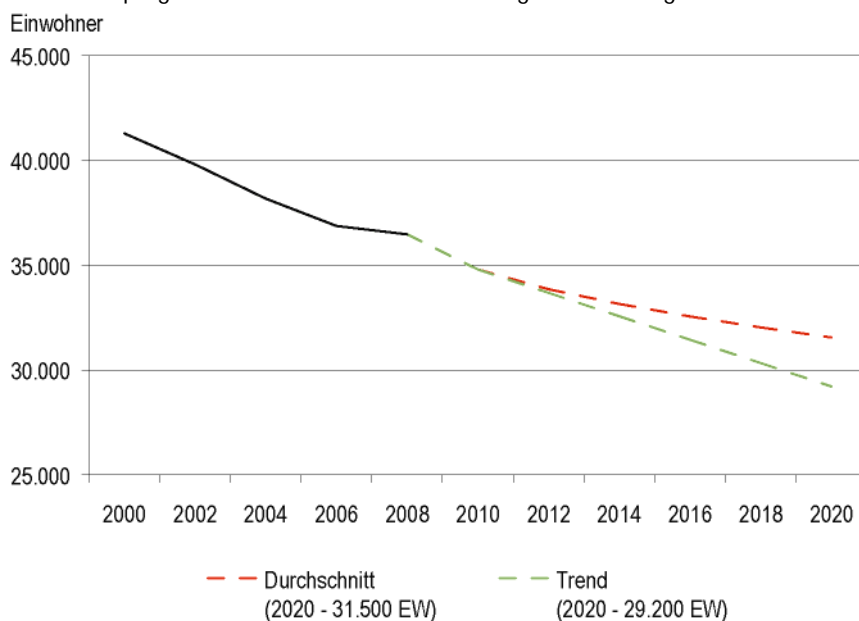
Bezirk	2001	2008	Zunahme/ Abnahme 2001 - 08	Zunahme/ Abnahme pro Jahr	2010	2015	2020
01 Zentrum	3.771 EW	3.833 EW	1,6%	8,9 EW	3.860 EW	3.904 EW	3.948 EW
02 Nordvorstadt	5.047 EW	5.100 EW	1,1%	7,6 EW	5.123 EW	5.161 EW	5.198 EW
03 Nord	10.892 EW	8.368 EW	-23,2%	-360,6EW	7.286 EW	5.483 EW	3.681 EW
04 Ost	4.251 EW	3.847 EW	-9,5%	-57,7 EW	3.674 EW	3.385 EW	3.097 EW
05 Südost	5.450 EW	4.839 EW	-11,2%	-87,3 EW	4.577 EW	4.141 EW	3.704 EW
06 Südvorstadt	5.215 EW	5.012 EW	-3,9%	-29,0 EW	4.925 EW	4.780 EW	4.635 EW
07 West	3.441 EW	3.315 EW	-3,7%	-18,0 EW	3.261 EW	3.171 EW	3.081 EW
11 Ehrenberg	1.268 EW	1.169 EW	-7,8%	-14,1 EW	1.127 EW	1.565 EW	985 EW
21 Zetzscha	648 EW	612 EW	-5,6%	-5,1 EW	597 EW	571 EW	545 EW
31 Kosma	397 EW	377 EW	-5,0%	-2,9 EW	368 EW	354 EW	340 EW
Gesamt	40.380 EW	36.472 EW	-9,7%	-558,3 EW	34.797 EW	32.006 EW	29.214 EW

(Quelle: Stat. Jahrbuch 2008 und InSek Wohnen 2003)

Aus der Tabelle wird deutlich, dass bei einer gleichbleibenden Einwohnerentwicklung allein die Bezirke Zentrum und Nordvorstadt einen kleinen Zuwachs verzeichnen würden. Alle anderen Bezirke, insbesondere die Bezirke Nord und Südost, hätten mit weiteren Einwohnerverlusten zu rechnen.

Die Tabelle beruht auf einer Berechnung, die eine unveränderte Fortsetzung der bisherigen Bezirksentwicklungen voraussetzt. Aufgrund von Prognoserisiken und Ungenauigkeiten in der Vorhersage ist es nicht möglich, gesicherte Zukunftsaussagen auf teilräumlicher Ebene zu treffen.

Einwohnerprognose für 2020 nach den zwei vorgestellten Prognosen



Bewertung der Prognosen

Nach intensiver Erörterung und Diskussion der beiden Prognosen mit dem Referat Stadtplanung wird für das InSek Wohnen 2009 festgelegt, dass alle weiteren Szenarien, Strategien und Maßnahmen auf Grundlage der differenzierten Prognose »Trend« basieren. Diese geht im Jahr 2020 von etwa 29.200 Einwohnern aus. Ob sich die jeweiligen Bezirke tatsächlich entsprechend der tabellarischen Annahme entwickeln, bleibt abzuwarten.

4.1.2 Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose

Heute liegt die Leerstandsquote bei 19%. Etwa 4.700 Wohnungen der insgesamt 24.100 Wohnungen in Altenburg stehen derzeit leer. Reduziert sich die Bevölkerung bis 2020 auf 29.200 Einwohner, würde die Anzahl leer stehender Wohnungen – ohne Berücksichtigung von Rückbau- bzw. Neubautätigkeiten - noch einmal um ca. 4.000 Wohnungen zunehmen. Rund 8.700 Wohneinheiten der derzeit 24.100 Wohnungen würden damit leer stehen, so dass die gesamtstädtische Leerstandsquote auf 35% anwachsen würde.

Bei einer gesunden aber dennoch rein idealistischen Leerstandsquote von 7% hätte die Stadt im Jahr 2020 bei einem Bestand von 24.100 Wohnungen und 29.200 Einwohnern einen Wohnungsüberschuss von rund 7.500 Wohnungen, die zurückgebaut werden müssten, um die Leerstandsquote von 19% auf 7% zu verringern.

Eine Leerstandsquote von 7% spiegelt eine ideale Immobilienmarktsituation wieder und ist für Altenburg aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erreichen. Die Darstellung verdeutlicht die Dramatik der derzeitigen Situation und den damit verbundenen dringenden Handlungsbedarf eines konzentrierten Gebäuderückbaus, um den bereits vorhandenen Leerstand zu stabilisieren und schrittweise zu verringern.

Die aktuelle Leerstandsituation und der zu erwartende Anstieg der Leerstandsquote aufgrund des Bevölkerungsrückgangs wurde ausführlich in der Arbeitsgruppe InSek 2009 diskutiert. Bereits heute wird der gesamtstädtische Leerstand mit 19% als deutlich zu hoch empfunden.

In der Arbeitsgruppe InSek wurde daher einvernehmlich festgelegt, einer weiteren Zunahme des Leerstandes entgegenzuwirken. Das erklärte Ziel der Altenburger Stadtentwicklung ist es, den Leerstand perspektivisch zu verringern, um im Ergebnis eine gesamtstädtische Leerstandsquote von „19% minus X“ zu erreichen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssten aufgrund der Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2020 rund 5.000 Wohnungen zurückgebaut werden.

4.1.3 Kennziffernüberblick Altenburg 2020

	2008	2020
Einwohnerzahl	36.472 EW	29.200 EW
WE-Gesamtbestand	24.112 WE	bei 19% Leerst. 18.300 WE
davon in Altenburg-Nord und Südost	8.722 WE	3.250 WE
davon Wohneinheiten in 1 bis 2 Familienhäusern	3.245 WE	
bewohnte Wohnungen	19.445 WE	bei 1,9 EW/HH 15.380 WE
leerstehende Wohnungen	4.667 WE	bei 19% Leerst. 2.900 WE
sanierte Wohneinheiten	20.355 WE	
unsanierte Wohneinheiten	3.540 WE	

4.2 Integriertes Leitbild/Entwicklungsszenarien

4.2.1 Entwicklungsszenarien

Mit der Ausarbeitung zweier Szenarien soll versucht werden, Kausalzusammenhänge besser darzustellen und Schlussfolgerungen zur Ableitung von Planungszielen und Handlungsempfehlungen für Altenburg und die Teilräume zu ermöglichen. Beide Szenarien basieren auf der Annahme einer Einwohnerzahl von 29.200 Einwohnern im Jahr 2020.

SZENARIO »KOLLAPS - STILLSTAND IST RÜCKSCHRITT!«

Dieses Szenario geht davon aus, dass die Stadtentwicklung in Altenburg nur reagiert statt zu agieren. Der Bevölkerungsrückgang und die Leerstandsentwicklung in Altenburg setzen sich in allen Stadtbezirken gleichermaßen mit der heutigen Dynamik fort.

Veränderung der Leerstandsquote bis 2020

	2007	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020
Einwohner	36.472 EW	32.005 EW	29.214 EW
Bestand	24.112 WE		
Bedarf (bei 1,9 EW/HH)		16.845 WE	15.376 WE
Leerstand	4.667 WE	7.018 WE	8.487 WE
Leerstandsquote	19%	29%	35%

Die Stadt verliert jährlich ca. 550 Einwohner, der Leerstand wächst im gleichen Zeitraum um etwa 290 Wohneinheiten an. Neubaustandorte werden weiterhin im gesamten Stadtgebiet ausgewiesen.

Die Folgen für Altenburg wären im Jahr 2020 katastrophal. Auf einer gegenüber heute vergrößerten Siedlungsfläche würden 20% weniger Einwohner leben. Das Stadtgefüge würde bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 35% menschenleer und unattraktiv wirken. Die Unterhaltung der vorhandenen Versorgungsnetze wäre in hohem Maße unrentabel. Die historische Altstadt und die gründerzeitlichen Stadtquartiere wären aufgrund der ausbleibenden, notwendigen Sanierungsmaßnahmen massiv in ihrer Gesamtheit bedroht.

Die städtebaulichen, aber vor allem auch ökonomischen Auswirkungen einer desolaten Altstadt auf die Gesamtstadt sowie auf das Stadtumland wären in hohem Maße negativ. Altenburg würde signifikant an Bedeutung verlieren.

SZENARIO »STABILISIERUNG - DAS NIVEAU HALTEN!«

Hierbei wird das Ziel verfolgt, die Leerstandsquote zumindest auf dem heutigen Niveau zu stabilisieren. Trotz der weiteren, unumgänglichen Einwohnerverluste soll der heute in Altenburg vorhandene Leerstand von 19% bis zum Jahr 2020 nicht weiter ansteigen. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer aktiven Stadtentwicklungspolitik, die Wachstums- bzw. Schrumpfungstrategien für die einzelnen Stadtbezirke definiert. Dies würde in den besonders nachgefragten Stadtteilen zu einer Entwicklungsdynamik und Einwohnerzuwächsen führen. In den Stadtbezirken, die in den letzten Jahren bereits Einwohnerverluste verzeichneten, würde es teilweise zu einem drastischen Einbruch der Einwohnerzahlen kommen.

Nötiger Rückbau zum Erhalt der derzeitigen Leerstandsquote von 19%

	2007	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020	gesamt
Einwohner	36.472 EW	32.005 EW	29.214 EW	
Bestand	24.112 WE			
Bedarf (bei 1,9 EW/HH)		16.845 WE	15.376 WE	
Leerstand	4.667 WE	4.043 WE	3.690 WE	
Leerstandsquote	19%	19%	19%	
nötiger Rückbau		3.224 WE	1.822 WE	5.046 WE

Die historischen Stadtteile, und hier besonders die Altstadt, würden durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum stabilisiert und attraktiver gestaltet werden.

Der notwendige Rückbau von bis zu 5.000 Wohneinheiten müsste vor allem in den Randlagen der Stadt und hier insbesondere in den Großwohnsiedlungen erfolgen. Die Ausweisung von Neubaustandorten würde künftig vor allem der Festigung wertvoller Stadtstrukturen in der Altstadt dienen.

Bewertung der Szenarien

Die beiden Szenarien wurden in der Arbeitsgruppe InSek 2009 ausführlich diskutiert. Es bestand bei allen Beteiligten die einhellige Meinung, dass einer weiteren Erhöhung der Leerstandsquote aktiv entgegenzuwirken ist.

In der weiteren Betrachtung werden basierend auf dem Szenario »Stabilisierung - das Niveau halten« Vorschläge zur Strategieentwicklung und den daraus resultierenden Handlungsempfehlungen dargestellt.

Dem gegenüber zeigt das Szenario »Kollaps - Stillstand ist Rückschritt!?!« ein Extrem auf. Dies würde eintreten wenn die Stadt und die Beteiligten keine Aufwendung betreiben würden, um der zukünftigen Entwicklung entgegen zu wirken. Da dieses Szenario aber nicht im Sinne der Beteiligten ist, soll es nur die Notwendigkeit der Handlungserfordernisse verdeutlichen und nicht aktiv weiterverfolgt werden.

4.2.2 Stadtumbaukategorien - Stadtumbaugebiete

Das InSek Wohnen 2009 baut auf dem generellen Planungsziel des InSek 2003 auf. Dieses sieht eine konsolidierende Stadtentwicklung von innen und einen Rückbau vom Rand aus vor, welcher durch eine großräumige Grünstruktur begleitet wird. Aufgrund der veränderten demografischen Rahmenbedingungen (massiver Einwohnerrückgang und weitere Überalterung der Bevölkerung) konkretisiert das InSek Wohnen 2009 die Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung und die räumlichen Handlungsschwerpunkte des Stadtumbauprozesses bis zum Jahr 2020.

Zur räumlichen Verortung und Umsetzung wurden für die Stadtbezirke Stadtumbaukategorien definiert. Diese sind als Entwicklungsrichtung zu verstehen. Sie zeigen, wie sich die jeweiligen Gebiete im Selbstlauf bzw. unterstützt durch öffentliche Förderung gemäß InSek Wohnen entwickeln sollen. Aus der Ausweisung der Stadtumbaugebiete im dazugehörigen Plan „Stadtumbaugebiete“ ergibt sich letztlich die Lenkung der Förderung in die einzelnen Bereiche der Stadt.

Die Stadtumbaukategorien orientieren sich an den Thüringer Städtebauförderrichtlinien (ThStBauFR)/Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Medien. Als zusätzliche Gebietskategorie wurden, wie schon im InSek Wohnen 2003, die sogenannten „Beobachtungsgebiete“ hinzugenommen. Diese Zusatzkategorie ermöglicht der Stadt einerseits eine klare Schwerpunktlegung ihrer Stadtumbaumaßnahmen, andererseits Entwicklungen zu beobachten und diese bei Bedarf mit öffentlicher Förderung zu steuern. Die Stadtumbaukategorien in Altenburg sind:

Konsolidierte Gebiete

(Selbstläufergebiete) - Gebiete ohne öffentlichen Handlungsdruck.

Hierbei handelt es sich um strukturell gute und lagegünstige Bereiche mit überwiegend geringem Leerstand und vergleichsweise gutem Sanierungsfortschritt (gut nachgefragte Ein- und Zweifamilienhausbestände und Mietshausquartiere, die sich zum größten Teil selbsttragend entwickelt haben/weiterentwickeln werden).

Aufwertungsgebiete

(Stadtumbau/Aufwertung) - Gebiete mit öffentlichem Handlungsdruck.

In diesen Stadtgebieten sollten die Stadtumbaumaßnahmen mit dem Ziel der Aufwertung konzentriert werden. Der Grund hierfür ist ihre stadtstrukturelle Bedeutung und die festgestellte Gefährdung der Bausubstanz (historische Stadtgebiete mit erhaltenswerter städtebaulicher Struktur und Nutzungsmischung). Durch den gezielten Einsatz von Stadtbaumitteln soll die Wohnfunktion innerhalb dieser Quartiere langfristig gesichert und ausgebaut werden. Zur besseren Darstellung der notwendigen Aufwertungsmaßnahmen erfolgt eine Untergliederung der Stadtumbaukategorie in:

- Gebiete, in denen der vorhandene Bestand im Sinne der Sanierung weiterentwickelt werden soll und
- Gebiete in denen eine Aufwertung auch durch Bestandsum- und Rückbau erfolgen kann.

Als Aufwertungsgebiete werden dargestellt: Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt, Untere Stadt, Neue Sorge, Rote Spitzen, Teichvorstadt, Schmöllnsche Vorstadt, Johannisvorstadt.

Rückbauggebiete

(Stadtumbau/Rückbau) - Gebiete mit öffentlichem Handlungsdruck.

Diese Kategorie umfasst all jene Stadtgebiete, in denen mangels Entwicklungsperspektiven neben ausgewählten Stabilisierungsmaßnahmen vorrangig Rückbaumaßnahmen des Stadtumbauprogramms eingesetzt werden sollten (bau- und nutzungsstrukturell gestörte Gebiete ohne Entwicklungsperspektiven für Wohnen, vor allem Randlagen der Großwohnsiedlungen). Hier soll angesichts fortschreitender Leerstände und aufgrund ihrer Randlage innerhalb des städtischen Kontextes die notwendige Reduzierung der Wohnnutzung durch flächenhaften Abriss erfolgen. Ein Einsatz von öffentlichen Fördermitteln für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und zur Aufwertung der Wohngebäude sollte nicht erfolgen.

Als Rückbauggebiete werden dargestellt: Altenburg-Nord, Südost, Kauerndorf, sowie Splitterstandorte entlang der Leipziger Straße und der Brauhausstraße.

Beobachtungsgebiete

(Beobachtung/Aufwertung und Beobachtung/Rückbau) - Gebiete ohne akuten Handlungsdruck.

In diesen Gebieten wird langfristig eine problematische Entwicklung erwartet. Im gesamtstädtischen Vergleich wird Ihnen zur Zeit jedoch nur die 2. Priorität beigemessen. Daher bedarf es ihrer kontinuierlichen Beobachtung. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sollten in diesen Gebieten nur zurückhaltend erfolgen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Eine Überprüfung dieser Quartiere sollte im jährlichen Turnus erfolgen. Auch hier wird zur besseren Darstellung der sich schon heute abzeichnenden Entwicklungstendenzen eine Untergliederung der Stadtumbaukategorie vorgenommen:

- Gebiete, die langfristig weiter aufgewertet werden sollen und
- Gebiete, in denen langfristig ein Rückbau erfolgen soll.

Als Beobachtungsgebiete mit Tendenz Aufwertung werden dargestellt: Teile der Südvorstadt entlang der Thümmelstraße/Wielandstraße; der Kreuzstraße/Paditzer Straße und der Südstraße sowie an der Brauhausstraße.

Als Beobachtungsgebiet mit Tendenz Rückbau wird dargestellt: Lerchenberg.

4.3 Umsetzungskonzept – Die Altenburger Doppelstrategie

Aus den bisherigen Arbeitsschritten und dem Dialog mit der Arbeitsgruppe InSek 2009 kristallisieren sich für den Zeitraum bis 2020 zwei Handlungsstränge der zukünftigen Stadtentwicklung heraus:

Auf der einen Seite ist es nach wie vor erforderlich, die Innenstadt mit der historischen Altstadt und den gründerzeitlichen Vorstädten zu stärken und die Stadterneuerung in diesen Stadtbereichen zu intensivieren. Darüber hinaus besteht die Herausforderung, den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang durch ein »Gesundshrumpfen« in den Plattenbaugebieten zu kompensieren, welches sowohl zeitlich abgestimmt und als auch quantitativ angemessen sein muss. Bereits heute ist erkennbar, dass die Dimension des erforderlichen Um- und Rückbaus erhebliche stadtstrukturelle Veränderungen für

Altenburg-Nord und Südost sowie für Kauerndorf und einzelne Splitterstandorte mit sich bringen wird.

Da beide Entwicklungslinien »Innenstadt stärken und „Eine Nummer kleiner – Gesundheitschumpfen« gleichzeitig durchgeführt werden müssen und unmittelbar voneinander abhängig sind, werden Sie als Doppelstrategie betrachtet. Das InSek Wohnen für die Stadt Altenburg verfolgt die dargestellte Doppelstrategie und basiert vor diesem Hintergrund auf den Kernteilen:

- ° Teil Aufwertungsmaßnahmen -
»Innenstadt stärken«
- ° Teil Rückbaumaßnahmen –
»Eine Nummer kleiner – Gesundheitschumpfen«

4.3.1 »Innenstadt stärken«

Altenburg braucht eine starke Innenstadt. Die Ausrichtung des InSek Wohnen 2009 bezieht sich auf eine konsolidierende Stadtentwicklung von innen und einen Rückbau vom Rand aus. Dabei wird durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik angestrebt, die aus den Rückbaugebieten abwandernde Bevölkerung zielgerichtet in die Aufwertungsgebiete und hier vor allem in die Altstadt zu lenken. Der baukulturellen Wertigkeit und der hohen Bedeutung der Innenstadt für alle Altenburger angemessen, wird der Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf die Stärkung der Innenstadt im Sinne eines Gesamtensembles bestehend aus Altstadtkern und gründerzeitlichen Vorstädten gelegt. Der Großteil der künftigen Aufwertungsmaßnahmen konzentriert sich demnach auf das Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt sowie auf die angrenzenden Gebiete »Schmöllnsche Vorstadt/Johannisvorstadt«, »Rote Spitzen/Teichvorstadt« und »Untere Stadt/Neue Sorge«.

Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt aufgrund der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung der Altstadt auf dem Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt, welches im Februar 1992 mit Stadtratsbeschluss festgelegt wurde. Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes entspricht in etwa dem Verlauf der früheren Stadtmauer. In den Aufwertungsgebieten »Schmöllnsche Vorstadt/Johannisvorstadt«, »Teil Untere Stadt« und »Rote Spitzen/Teil Teichvorstadt« werden Ergänzungsräume erfasst, die als historische Vorstadtgebiete oder gründerzeitliche Stadterweiterungen noch heute in einer unmittelbaren räumlich-funktionalen Beziehung zur Altstadt stehen und im Wesentlichen als unverzichtbare Bestandteile des Altstadtensembles gesehen werden. Dazu gehören im Westen die Schmöllnsche und Johannisvorstadt zwischen den Grenzen des Sanierungsgebietes Altstadt und des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung; im Norden die Bereiche zwischen der Grenze des Sanierungsgebiets und der Lindenastraße sowie alle Blöcke im Erhaltungsgebiet bis zur Gabelentzstraße und zur Wettinerstraße und im Süden die Teichvorstadt.

Bei den Aufwertungsgebieten »Rote Spitzen/Teichvorstadt«, »Teil Rote Spitzen/Untere Stadt« und »Neue Sorge/Teil Neue Sorge« handelt es sich ebenfalls um historische Vorstadtbereiche, welche durch den kleinteiligen, zum Teil aufgelockerten Gebäudebestand in einer bewegten Topografie, einer hohen Zahl von Baulücken sowie durch die Lage in Innenstadtnähe einen besonderen Reiz und einen hohen Rang als Potenzialfläche für das Wohnen besitzen. Ihre räumliche Abgrenzung erfolgt entlang der Mauerstraße, der Neugasse und des Stiftsgrabens sowie der Neuen Sorge.

4.3.2 »Eine Nummer kleiner – Gesundheitschumpfen«

Bereits das InSek Wohnen 2003 hat herausgestellt, dass sich die Um- und Rückbaugebiete schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen Altenburg-Nord und Südost befinden. Hinzu kamen Kauerndorf sowie vereinzelt Splitterstandorte in der Nordvorstadt, im Stadtbezirk Ost und in der Südvorstadt.

Durch das InSek Wohnen 2009 werden diese Aussagen im Kern bestätigt und Stadtumbaugebiete räumlich verortet. Das Um- und Rückbaugelände Südost wird flächenmäßig in südöstlicher Richtung erweitert, um einen größeren Suchraum für die erforderlichen Um- und Rückbaumaßnahmen zur Verfügung zu haben.

Die vorliegende gesamtstädtische Strategie für einen sozial und wirtschaftlich vertretbaren Um- und Rückbau basiert auf den Erkenntnissen der erarbeiteten Analysen, der aktiven Beteiligung der Arbeitskreise InSek Wohnen 2009, den Ergebnissen der bilateralen Gespräche mit der SWG, der AWG und der WAG und den Versorgungsunternehmen EWA und ASA.

Im Rahmen der Erarbeitung des InSek Wohnen 2009 wurde unter dem Stichwort »das Niveau halten« die Stabilisierung der heutigen Leerstandsquote von 19% minus X als Ziel fokussiert. Wie dargestellt, ist bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bis zum Jahr 2020 ein Rückbau in der Größenordnung von bis zu 5.000 Wohneinheiten erforderlich, um dem wachsenden Wohnungsüberschuss entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt auf heutigem Niveau stabilisieren zu können.

Wohneinheiten in Um- und Rückbaugeländen

Altenburg-Nord	4.866 WE
Südost/Südvorstadt	2.760 WE
Kauerndorf	305 WE
Splitterstandorte_Ost/Südvorstadt	209 WE
Rückbaupotential	8.140 WE

Die in der gesamtstädtischen Strategie räumlich verorteten Stadtumbaugebiete bieten nach städtebaulichen und stadträumlichen Gesichtspunkten ca. 8.100 Wohneinheiten an, die zurückgebaut werden können. Die Leerstandsquote würde in diesem Fall von 19% auf 4% sinken. Damit kann Altenburg zumindest quantitativ auf einen ausreichenden Gebäudebestand zugreifen, um den erforderlichen Rückbau unter Berücksichtigung sozialer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Rahmenbedingungen zu bewerkstelligen.

Wenngleich das InSek Wohnen 2009 den für den Um- und Rückbau zur Verfügung stehenden Gebäudebestand größer fasst, als rechnerisch erforderlich, stellt der Rückbau von 5.000 Wohneinheiten für Altenburg eine enorme Herausforderung dar.

5. Ausblick/weitere Arbeitsschritte

Mit dem vorliegenden InSek Wohnen 2009, das auf dem bisherigen Weg aufbaut, ist die Stadt Altenburg in der Lage den schwierigen Prozess des Stadtumbaus weiter fortzusetzen und so die nötige Anpassung der Stadtstrukturen durchzuführen.

Um dies zu erreichen sind vor allem folgende Maßnahmen und Schritte erforderlich:

1. Fortsetzung des Monitorings als System der Raubeobachtung und Erfolgskontrolle des Stadtumbaus,
2. Fortsetzung des Dialogs mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, den Ver- und Entsorgungsunternehmen und den weiteren am Stadtumbauprozess beteiligten,
3. Erstellung von Rahmenplanungen für die Um- und Rückbaugelände Altenburg-Nord, Südost und Kauerndorf,
4. Fortschreibung der Rahmenplanung für das Aufwertungsgebiet Innenstadt.