



Stadt Merseburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (1. Fortschreibung SEK 2001)

Auftraggeber: Stadt Merseburg
Lauchstädter Straße 10
06217 Merseburg

Auftragnehmer: Hyder Consulting GmbH Deutschland
Seebener Straße 22
06114 Halle/S.

in Zusammenarbeit mit
StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Tel. (0345) 239 772-13
Fax. (0345) 239 772-22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald
Projektleitung/Stadtplanung

Dipl.-Geogr.
Christine Freckmann
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

aktualisiert 2012/2013
durch:

Dipl.-Ing. f. Bauwesen
Annette Krüger
Stadtentwicklungsamt

Dipl.-Ing. f. Hochbau
Kerstin Marschal
Stadtentwicklungsamt



INHALT

TEIL A STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1	Einleitung.....	1
1.1	Veranlassung und Zielstellung für die Erarbeitung des SEK (2001)	1
1.2	Anlass der 1. Fortschreibung des SEK 2001.....	1
1.3	Organisation und Herangehensweise	2
1.4	Einbeziehung der Akteure, Öffentlichkeitsarbeit.....	5
2	Bestandsanalyse und Entwicklungstrends im Zeitraum (1995) 2001 bis 2016	
2.1	Allgemeiner Überblick zur Stadtentwicklung	6
2.2	Demografische Entwicklung	8
2.3	Bevölkerungsentwicklung (1995 – 2010).....	8
2.4	Altersstruktur (1995 – 2010)	11
2.5	Zahl und Größe der Haushalte	13
2.5.1	Haushaltsentwicklung (1995 bis 2010).....	13
2.5.2	Wohnraumkonsum und Wohnungsgrößen	14
2.5.3	Belegungsdichte	16
2.6	Bebauung und Wohnen (2010).....	16
2.6.1	Bebauungsstrukturen und baulicher Zustand (2010)	16
2.6.2	Wohnungsbestand.....	18
2.6.3	Nutzungsstruktur.....	20
2.6.4	Wohnungsmarktentwicklung (2000 bis 2010).....	21
2.7	Wirtschaft/ Beschäftigung	25
2.7.1	Allgemeine Darstellung.....	25
2.7.2	Wirtschaftsdaten und Standortfaktoren	25
2.7.3	Sozialdaten	30
2.8	Verkehrs- und technische Infrastruktur.....	31
2.8.1	Verkehr	31
2.8.2	Ver- und Entsorgung.....	34
2.9	Kulturelle und soziale Infrastruktur	36
2.10	Handel.....	42
2.11	Sportanlagen und Grünflächen.....	44
3	Aktualisierte Prognosen 2010 / 2030	46
3.1	Bevölkerungsprognose	46
3.2	Haushaltsentwicklung	50
3.3	Wohnungsmarktentwicklung.....	52
3.3.1	Referenz-Szenario.....	53
3.3.2	Fazit	54
3.3.3	Ableitung eines Entwicklungskonzeptes im Zusammenhang mit der Leerstandsentwicklung für die Stadt Merseburg	55



3.4	Entwicklung von Wirtschaft/Beschäftigung	58
3.5	Entwicklung Verkehrs- und technische Infrastruktur	63
3.5.1	Verkehrsinfrastruktur	63
3.5.2	Technische Infrastruktur auf Grundlage einer Studie des IÖR.....	65
3.6	Entwicklung soziale Infrastruktur	67
4	Bilanzierung der städtebaulichen Entwicklung / Umsetzung SEK 2001	74
4.1	Zuordnung der Stadtteile im SEK 2001	74
4.2	Realisierte Maßnahmen, verbliebene Defizite und Neueinstufung in Gebietskategorien	75
4.2.1	Zentrum.....	75
4.2.2	Mitte	79
4.2.3	West.....	81
4.2.4	Süd.....	82
4.2.5	Ost	84
4.2.6	Nord	85
4.2.7	Mitteinsatz 2002 bis 2012	86
4.3	Aktualisierte Kategoriezuordnung (2010)	87
5	Leitbild und Entwicklungsstrategien	88
5.1	Leitbild ISEK 2030.....	89
5.2	Leitziele und Handlungsfelder.....	90
5.2.1	Das städtebauliche Ziel: Konsolidierung statt Schrumpfung	90
5.2.2	Das wirtschaftliche Ziel: Lebensmitte Merseburg - die Wohn- und Arbeitsstadt	92
5.2.3	Das gesellschaftliche Ziel: Neue Milieus - Neue Chancen [2].....	92
5.2.4	Das energetische Ziel – Senkung des CO ₂ -Ausstoßes.....	93
5.2.5	Räumliche Entwicklungsachse	93
6	Handlungskonzepte und Umsetzungsstrategien ISEK 2030	95
6.1	Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Reduzierung des strukturellen Leerstandes und gleichzeitiger Schaffung neuer Wohnformen sowie Revitalisierung innerstädtischer Brachen	95
6.2	Stärkung der Bedeutung Merseburgs als Wirtschafts- und Arbeitsort.....	97
6.3	Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität	97
7	Teilräumliche Konzepte für die Schwerpunktgebiete.....	99
7.1	Teilraum 1 – Mitte/Zentrum – Konsolidierung.....	99
7.1.1	Lage / besondere städtebauliche Situation	99
7.1.2	Handlungsziele	100
7.1.3	Städtebauliches Konzept	101
7.1.3.1	Entwicklungskonzeption für den östlichen Bereich entlang der Klia (vgl. Plan 8).....	103
7.1.3.2	Entwicklungsschwerpunkte in weiteren Quartierbereichen im Teilgebiet	109
7.1.4	Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept.....	114
7.2	Teilraum 2 – Merseburg-West 1 – Auflockerung	115
7.2.1	Lage / besondere städtebauliche Situation	115



7.2.2	Handlungsziele	115
7.2.3	Städtebauliches Konzept	115
7.2.4	Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept.....	116
7.3	Teilraum 3 – Merseburg-West 2 – Entwicklung	116
7.3.1	Lage / besondere städtebauliche Situation	116
7.3.2	Handlungsziele	117
7.3.3	Städtebauliches Konzept	117
7.3.4	Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept.....	118
7.4	Teilraum 4 – Merseburg-Süd – Schrumpfung und Entwicklung Grünzug	119
7.4.1	Lage / besondere städtebauliche Situation	119
7.4.2	Handlungsziele	119
7.4.3	Städtebauliches Konzept	119
7.4.4	Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept.....	120
8	Verfahren des Stadtentwicklungsprozesses.....	121
8.1	Steuerung des Stadtumbauprozesses in der Gesamtstadt	121
9	Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender Planungen	122
9.1	Anpassung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der Ergebnisse des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030.....	122
9.2	Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilsräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte	123
10	Fazit/Ausblick.....	123
10.1	Ergebnisse der Untersuchungen (Zusammenfassung)	123
10.2	Weiteres Vorgehen	125
10.3	Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption	129
10.4	Ausblick	130
TEIL B	ENERGETISCHE BETRACHTUNGEN IM KONTEXT DER STADT- ENTWICKLUNG	
	Vorbemerkungen.....	132
11	Literaturverzeichnis	133
Tabellen- und Abbildungsverzeichnis		
Tab. 2.1:	Chronologie der Stadtsanierung	7
Tab. 2.2:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Merseburg von 1995 bis 2010	9
Tab. 2.3:	Immatrikulationen und Exmatrikulationen der Hochschule Merseburg (FH) in den Jahren 2002 bis 2008	9
Tab. 2.4:	Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene Stand Dez. 2006 und Dez. 2010 (mit Trebnitz, ohne Beuna, Geusa)	10
Tab. 2.5:	Bevölkerungsanteil nach Altersklassen im Vergleich (Stand 31.12.2011)	11
Tab. 2.6:	Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen in den Stadtgebieten (Stand Dez. 2010)	12
Tab. 2.7:	Struktur der Haushalte nach Haushaltsgröße, Ausgangsjahr 2005	13



Tab. 2.8: Anzahl der Haushalte in Merseburg	14
Tab. 2.9: Wohnraumkonsum in den Jahren 1995, 2000, 2008	15
Tab. 2.10: Wohnungsbestand nach Baualter (2010) in den Stadtgebieten	17
Tab. 2.11: Wohnungsbestand der Stadtgebiete nach Sanierungsstand (2010)	18
Tab. 2.12: Zusammenhang zwischen Baualter, Sanierungsgrad und Leerstand (2010)	19
Tab. 2.13: Sanierungsgrad und Leerstand nach Stadtumbaugebieten (2010)	20
Tab. 2.14: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2010	21
Tab. 2.15: WE-Reduzierung durch Abriss im Rahmen des Stadtumbau Ost sowie gemäß § 6a AHG bis 2010 in den Stadtumbaugebieten	22
Tab. 2.16: Innerstädtische Wohnbaustandorte und deren freien Kapazitäten, Stand 2011	23
Tab. 2.17: Freiflächen nach § 34 BauGB zu entwickeln	24
Tab. 2.18: Gewerbegebiete im Stadtgebiet und deren Auslastungsgrad, Stand 2013	26
Tab. 2.19: Gewerbetreibende 1995 bis 2007	27
Tab. 2.20: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Merseburg	27
Tab. 2.21: Anzahl und Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen	28
Tab. 2.22: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Merseburg (Arbeitslose nach Rechtskreisen SGB II und SGB III - Insgesamt (Jahresdurchschnitt)) im Vergleich zum Landkreis und Land Sachsen-Anhalt	29
Tab. 2.23: Entwicklung der Arbeitslosenquoten zwischen 2005-2010	30
Tab. 2.24: Eckwerte der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II (Daten nach einer Wartezeit von 3 Monaten) für den Landkreis (Gemeindegebietsreform 2007)	30
Tab. 2.25: Kindereinrichtungen	38
Tab. 2.26: Schulische Einrichtungen in Merseburg und Schülerzahlen im Schuljahr 2008/09	40
Tab. 2.27: Anzahl der stationären Altenpflegeeinrichtungen und entsprechende Bewohnerzahlen in Merseburg	41
Tab. 2.28: Grünflächenentwicklung der Stadt Merseburg, 1994 – 2006	45
Tab. 3.1: Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Merseburg bis 2025	48
Tab. 3.1.1: Bevölkerungsprognose Stadt Merseburg	49
Tab. 3.2: Struktur der Haushalte nach Haushaltsgröße Ausgangsjahr 2005 und Vorausberechnung 2020 (Trendszenario) innerhalb Deutschlands und Sachsen-Anhalt	50
Tab. 3.3: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 für Deutschland und die neuen Länder	51
Tab. 3.4: Wahrscheinliche Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Merseburg 2007 bis 2030 auf der Grundlage der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Bevölkerungsprognose	52
Tab. 3.5: Annahmen und Ergebnisse des Referenz-Szenarios zum Wohnungsbestand	53
Tab. 3.6: Trendszenarium, Wohnungsbedarf 2030 auf Basis der Entwicklung der Bevölkerungs-, Wohnungs- und Haushaltzahlen gemäß „Referenz“-Szenario sowie Einbeziehung eines angenommenen Rückbau- und Neubaugeschehens	57
Tab. 3.7: Veränderung Wohnungsbestand und Leerstand auf Grundlage des angenommenen Rückbaus unter Berücksichtigung des Neubaupotentials	58
Tab. 3.8: geplante Industrie- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet und potentielle Beschäftigtenzahlen	59



Tab. 3.9: Gegenüberstellung der Zahl der Kinder nach Stadtteilen 2011 und 2025 (geschätzt) und der in den Stadtteilen vorhandenen Kitaplätze	68
Tab. 3.10: Sanierungsstand und erforderlicher Sanierungsbedarf in den Kindertagesstätten (Stand: 09/2013)	69
Tab. 3.11: Sanierungsstand und erforderlicher Sanierungsbedarf in den Grundschulen (Stand: 09/2013)	72
Tab. 4.1: Kategorisierung der Stadtteile SEK 2001 und erforderliche Maßnahmen	74
Tab. 4.2: URBAN 21-Projekte und Umsetzungsstand	76
Tab. 4.3: Bewertung Zentrum 2010	77
Tab. 4.4: Bewertung Mitte 2010	80
Tab. 4.5: Bewertung West 2010	81
Tab. 4.6: Bewertung Süd 2010	83
Tab. 4.7: Bewertung Ost 2010	84
Tab. 4.8: Bewertung Nord 2010	85
Tab. 4.9: Aktualisierung der Stadtteilkategorien	87
Tab. 10.1: Überschlägiger Finanzbedarf für den Stadtumbau nach Stadtteilen (Schätzung)	128
Abb. 1.1: Abgrenzung der Merseburger Stadtgebiete und Gebietsbezeichnung entsprechend SEK 2001	4
Abb. 1.2: Handlungsebenen und Organisationseinheiten	5
Abb. 2.1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Merseburg 1981 bis 2011 (mit Trebnitz, ohne Beuna, Geusa)	8
Abb. 2.2: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Stadt Merseburg, Landkreis Saalekreis und Sachsen-Anhalt in den Jahren 1995 bis 2010 (1995 = 100 %)	10
Abb. 2.3: Altersstruktur der Gesamtbevölkerung Merseburgs (Stand 31.12.2010) einschließlich Ortsteil Beuna	11
Abb. 2.4: Verteilung der Einwohner nach Stadtgebieten	12
Abb. 2.5 Anzahl der Wohnungen mit ...-Räumen in Merseburg (2011)	15
Abb. 2.6: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Merseburg (Arbeitslose nach Rechtskreisen SGB II und SGB III - insgesamt (Jahresdurchschnitt)) im Vergleich zum Landkreis und Land Sachsen-Anhalt in den Jahren 1995 bis 2010 (1995 = 100%)	29
Abb. 2.7: Merseburger Innenstadt mit Verkehrsführung und Parkflächen (Ist-Zustand, 2010)	32
Abb. 2.8: Regionale und überregionale Radwege im Umfeld von Merseburg, Stand 2010	34
Abb. 2.9: Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes und Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Merseburg	43
Abb. 3.2: Vergleich Bevölkerungsprognose aus SEK 2001 und der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Merseburg bis 2010	49
Abb. 3.3: Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung der Stadt Merseburg insgesamt	50
Abb. 3.4: Entwicklung des Leerstandes für ein Referenz-Szenario jeweils mit und ohne Abgänge	54
Abb. 3.5 Nutzungs- und Strukturkonzept für das geplante Industriegebiet Merseburg-Süd-West	60
Abb. 3.6 Zukünftige Entwicklung des Campus der Hochschule Merseburg	61
Abb. 3.7 Projektion der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	62



Abb. 3.8:	Bevölkerungsvorausberechnung 2009 bis 2025 für die Altersgruppe Kinder im Alter von 0 bis unter 3 Jahren	67
Abb. 3.9:	Bevölkerungsvorausberechnung 2009 bis 2025 für die Altersgruppe Kinder im Alter von 3 bis unter 6 Jahren	67
Abb. 4.1:	Quartierentwicklung am Burgberg	77
Abb. 5.1:	Aktualisiertes Leitbild und Zielstellungen	89
Abb. 5.2:	Entwicklungssachse zwischen Innenstadt und Hochschule	95

Plandarstellungen

1	Baustrukturen und Baualtersklassen
2	Flächennutzung
3	Bestand – öffentliche Einrichtungen
4a	Analyseplan Stadtteil Zentrum
4b	Analyseplan Stadtteil Mitte
4c	Analyseplan Stadtteil Süd
4d	Analyseplan Stadtteil West
4e	Analyseplan Stadtteil Ost
4f	Analyseplan Stadtteil Nord
5	Übersichtsplan – Verteilung von Anlagen für Erneuerbare Energien
6	Kategorisierung der Stadtteile
7.1 u. 7.2	Entwicklungskonzept
8	Potentielle Umstrukturierungsmöglichkeiten in der Innenstadt östlich des Klialaufes
9	Stadtumbaugebiet mit Geltungsbereichen aller Städtebauförderungsprogramme



TEIL A STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Zielstellung für die Erarbeitung des SEK (2001)

Zu Beginn der 90er Jahre wurde in der Stadt Merseburg, wie in vielen ostdeutschen Städten auch, von einem wirtschaftlichen Wachstum und einer Zunahme der Bevölkerung ausgegangen. Dies erwies sich bei genauer Betrachtung der vergangenen 20 Jahre als sehr optimistisch. Besonders die gravierenden Einschnitte hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen der chemischen Industriestandorte Leuna und Schkopau wirkten sich auf die Stadtstruktur Merseburgs aus. Problematisch stellte sich neben dem Sanierungsbedarf vor allem der wachsende Wohnungsleerstand dar.

Der städtebaulichen Entwicklung Merseburgs wurde trotz alledem seit dem wirtschaftlichen Umschwung zu Beginn der 90er Jahre eine zentrale Bedeutung zugewiesen. Seit 1991 setzte die Stadt Merseburg, u.a. mittels umfangreicher Fördermittel aus städtebaulichen Programmen, zahlreiche Projekte zur Verbesserung der urbanen Lebensqualität und Aufwertung des Stadtbildes um. Im März 2001 wurde durch den Stadtrat die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) auf der Grundlage der vorgegebenen Aufgabenstellung des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Teilnahme der Stadt Merseburg am Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ beschlossen.

Das SEK stellte seitdem den Leit- und Orientierungsrahmen der mittelfristigen Entwicklung der Stadt Merseburg dar. Es bildete den Handlungsrahmen für die Kommunalpolitik, in dem Denk- und Handlungsprioritäten aufgezeigt sind, die sich aus den 2001 erkennbaren Rahmenbedingungen für die nächsten 10 Jahre ergaben [1]. Allerdings wurde schon bei der Erarbeitung des SEK im Jahr 2001 auf die Erfordernis der Fortschreibung hingewiesen, da sich aufgrund umgesetzter Projekte und sich anhaltend ändernder Rahmenbedingungen neue Blickwinkel und Voraussetzungen für den Stadtumbauprozess Merseburgs ergeben werden.

1.2 Anlass der 1. Fortschreibung des SEK 2001



Seit der Beschlussfassung zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes und der Teilnahme am Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2001 wurden zahlreiche städtebauliche Projekte umgesetzt.

So wurden das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet sowie das URBAN 21 Gebiet festgesetzt, welche die städtebauliche Entwicklung Merseburgs sehr stark und positiv beeinflussten und noch beeinflussen.

Das im Jahr 2005 durch den IBA-Lenkungsausschuss bestätigte Konzept „Neue Milieus - Neue Chancen“ [2], mit dem Merseburg als IBA-Stadt aufgenommen wurde, stellt einen wichtigen strategischen Ansatz für die Fortschreibung des SEK 2001 dar. Merseburg als IBA-Stadt bedeutet: Modellstadt für qualitatives, soziokulturelles Wachstum, d.h. in der Stadt sollten sich möglichst viele verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie soziale Milieus durchmischen, damit sich Urbanität entfalten kann [3].

Einen weiteren, für die Entwicklung Merseburgs sehr wichtigen Baustein stellt das erarbeitete Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept dar. Mittels dieses Konzeptes kann die zukünftige Einzelhandelsansiedlung im Stadtgebiet gesteuert werden.



Nunmehr, nach 12 Jahren Stadtentwicklungskonzeption, zeigt sich, dass die im Jahr 2001 prognostizierten Entwicklungstrends bezüglich der Bevölkerungs- und Leerstands-entwicklung eingetreten sind.

Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahlen auch innerhalb des Planungshorizontes weiter sinken werden (vgl. hierzu Pkt. 3.1). Für die organisierte Wohnungswirtschaft bestehen - beispielsweise durch die nach wie vor ungelöste Altschuldenproblematik - wirtschaftliche Zwänge, die Auswirkungen auf die Fortführung des Stadtumbauprozesses haben.

Des Weiteren erfährt der gesamte Stadtumbauprozess neue Komponenten und Sichtweisen, die ein Über- und Weiterdenken der im Jahr 2001 beschlossenen Maßnahmen erfordern. Zum Beispiel regte die Bundesregierung angesichts der globalen Herausforderung des Klimawandels sowie der langfristig steigenden Energiepreise Anfang des Jahres 2009 einen Wettbewerb an, um auch im Gebäudebereich durch geeignete Maßnahmen Energie einzusparen und den CO₂-Ausstoß zu senken. Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestands tragen den Belangen einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung, dienen aber auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und verbessern die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen. Dabei erfordern Investitionen der Eigentümer zur Steigerung der Energieeffizienz komplexe Abwägungs- und Entscheidungsprozesse.

Diese Entwicklungen und die Notwendigkeit, im Rahmen des Stadtumbauprozesses darauf zu reagieren, nahm die Stadt Merseburg zum Anlass, das im Jahr 2001 erstmals beschlossene Stadtentwicklungskonzept unter der Betrachtung der demographischen und (wohnungs-)wirtschaftlichen Entwicklung sowie unter der zusätzlichen Betrachtung von energetischen Gesichtspunkten fortzuschreiben.

1.3 Organisation und Herangehensweise

Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001 umfasste hinsichtlich der Prognosewerte einen Zeithorizont bis 2010. Der Planungshorizont der 1. Fortschreibung wurde bis 2030 erweitert. Im Folgenden wird die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 als integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) bezeichnet.

Analysegrundlage bildet das seit 2004 in der Stadt Merseburg aufgebaute kommunale statistische Erfassungssystem KOMSTAT. Mittels dieses Stadtmonitoringsystems können mit wenig Aufwand große Datenmengen zu Einwohnerzahlen, Wohnungsbe- und -leerständen gesammelt, analysiert und ausgewertet werden. Aufgrund der veränderten Erfassungsmethodik des KOMSTAT können Abweichungen zum verwendeten Datenmaterial der Konzeption SEK 2001 auftreten. Im Folgenden wird die Bezeichnung KOMSTAT für dieses Begleitforschungsinstrument verwendet.

Im Rahmen der Bestandsanalyse (Pkt. 2) wird der Zeitraum 1995 bis 2010 betrachtet. Liegen keine aktuellen Daten vor, wird auf die Jahre 2007/2008 zurückgegriffen.

Die Ergebnisse des Zensus 2011 können in diesem Konzept aufgrund des fortgeschrittenen Bearbeitungsstandes nicht berücksichtigt werden. Die Mitteilung der Ergebnisse erfolgte mit Bescheid vom 17. Juli 2013.

Die zwischenzeitlich erstellten oder überarbeiteten Fachplanungen werden ebenso berücksichtigt (Flächennutzungsplanentwurf, Bebauungspläne, städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet, URBAN 21-Konzept, IBA-Konzept, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept).

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde im Februar 2000 vom Stadtrat beschlossen und öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Mai 2004 durch den Stadtrat abgewo-



gen. Auf dieser Grundlage wurden 2008 ein 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes und ein Umweltbericht erarbeitet, die jedoch den politischen Gremien noch nicht vorgestellt werden konnten, da mit dem „Gesetz zur kommunalen Zusammenarbeit im Stadt-Umland-Bereich der kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Verbandsgebiet Halle an den Zweckverband übertragen wurde. Erst im Dezember 2010 wurde das Gesetz wieder aufgehoben, so dass nunmehr das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan wieder durch die Stadt Merseburg fortgeführt wird. Bei der künftigen Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sollen die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 berücksichtigt werden.

Mit der Fortschreibung des Leitbildes der Stadt Merseburg

LEITBILD

„Die Stadt modernisieren – Leerstand bekämpfen – Chancen nutzen“

geht der Abgleich bzw. die (Neu-) Darstellung von Handlungsfeldern sowie die Überprüfung und ggf. Neudefinition von Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus einher. Die Betrachtung erfolgt zunächst auf gesamtstädtischer Ebene sowie teilgebietsbezogen vertiefend für die Schwerpunktbereiche bis hin zur Darstellung von Maßnahmen- und Finanzierungskonzepten.

Räumlich begrenzt wird die Fortschreibung auf die sechs im SEK 2001 definierten Stadtumbaugebiete. Die Abgrenzung dieser Stadtumbaugebiete (vgl. Abb. 1.1) ist nicht identisch mit der Begrenzung der Stadtteile. Zur besseren Orientierung werden die Bezeichnungen Zentrum, Mitte, Nord, West, Ost und Süd für die Stadtumbaugebiete beibehalten. Beziehen sich Daten auf die Stadtteilabgrenzung, so werden diese als Stadtteil benannt.

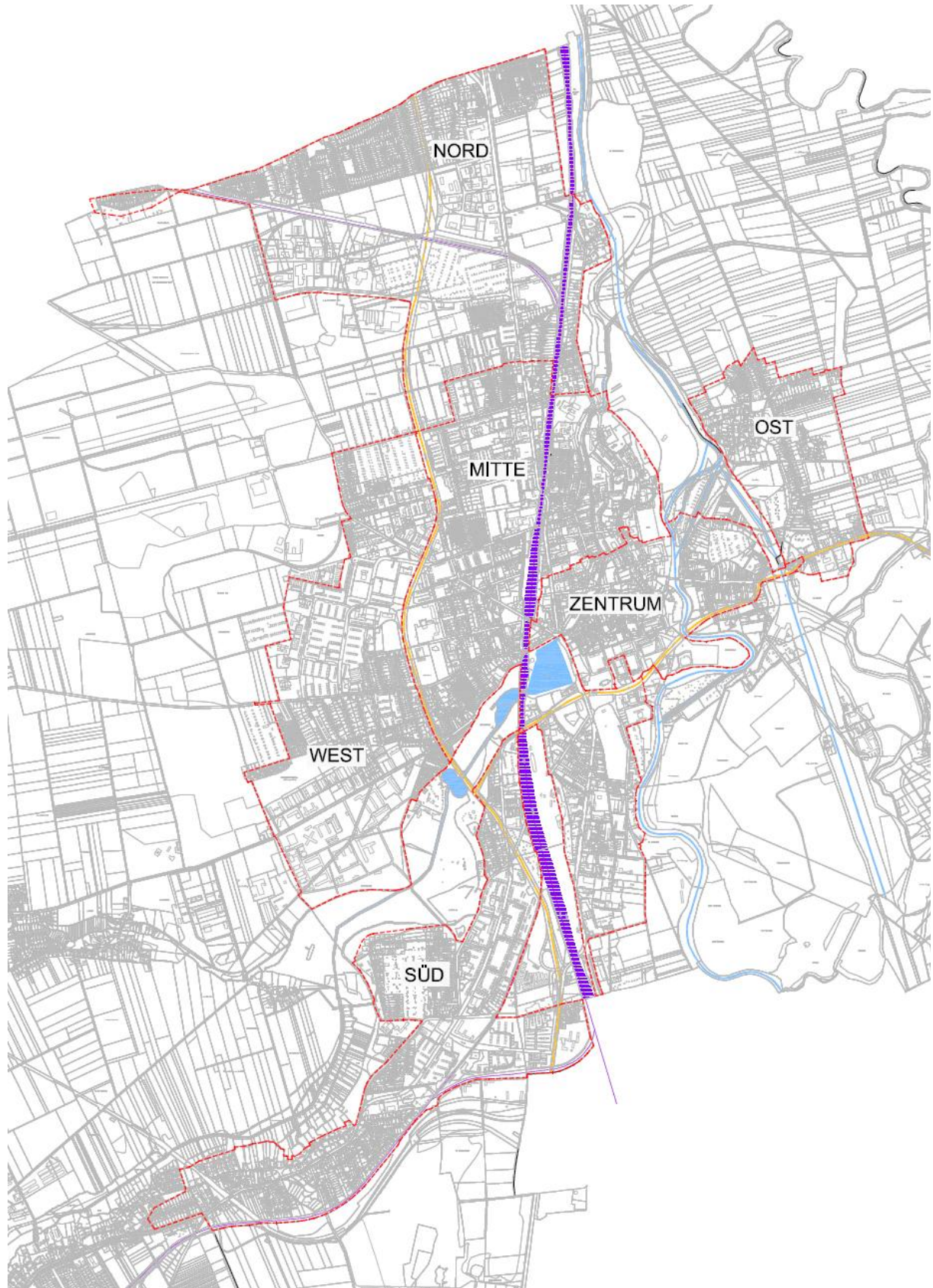
Mit der Fortschreibung des SEK 2001 wurde bereits im Jahr 2009 begonnen. Aufgrund der energiepolitischen Rahmenbedingungen bestand die Möglichkeit, die künftige Stadtentwicklung auch unter Berücksichtigung des Klimawandels zu betrachten. Daher erfolgte zunächst mit dem Entwurf der Fortschreibung des SEK 2001 eine Analyse der Potentiale für eine energetische Stadterneuerung auf dem Wissensstand und einer Datenbasis von 2008. Dazu wurde der Gebäudebestand der Stadt unter energetischen Gesichtspunkten erfasst. Dieser und die vorhandene städtische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wurden hinsichtlich der Optimierungsmöglichkeiten bzw. der energetischen Potentiale analysiert und bewertet. Auf Basis dieser Ergebnisse sollten frühzeitig erste Weichenstellungen für das gezielte Initiieren von strategischen städtebaulichen Maßnahmen erfolgen. Dementsprechend wurden ein **energetisches Leitbild formuliert** und notwendige **Handlungsfelder definiert**.

2011 erhielt die Stadt einen Zuwendungsbescheid über die Förderung eines umfassenden Klimaschutzkonzeptes/Energetischen Stadtentwicklungskonzeptes vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. **Das Klimaschutzkonzept 2012** der Stadt Merseburg (Fassung vom November 2012) wurde auf der Basis des energetischen Teils des Entwurfes der Fortschreibung des SEK 2001 erarbeitet und vom Stadtrat am 28.02.2013 als konzeptionelle **Grundlage für die weitere Stadtentwicklung** hinsichtlich zukünftiger Klimaschutzanstrengungen beschlossen. Es nutzt die Analysen der SEK-Fortschreibung, besonders zum Gebäudebestand, und enthält detailliertere und tiefer gehende Aussagen hinsichtlich der künftigen energetischen Entwicklung.

Im weiteren Verfahren zur Fortschreibung des SEK wurde daher entschieden, den mit dem Entwurf erarbeiteten energetischen Teil B nicht weiter zu bearbeiten bzw. auf der Grundlage des Klimaschutzkonzeptes zu aktualisieren, da dies zu aufwändig und fachlich nicht notwendig ist. Die Aufgabe der konzeptionellen Voraussetzungen einer klimagerechten Stadtentwicklung übernimmt und erfüllt nunmehr das Klimaschutzkonzept 2012. Daher ist der Teil B nicht mehr Bestandteil des ISEK 2030.



Abb. 1.1: Abgrenzung der Merseburger Stadtgebiete und Gebietsbezeichnung entsprechend SEK 2001



Quelle: Stadtentwicklungsamt

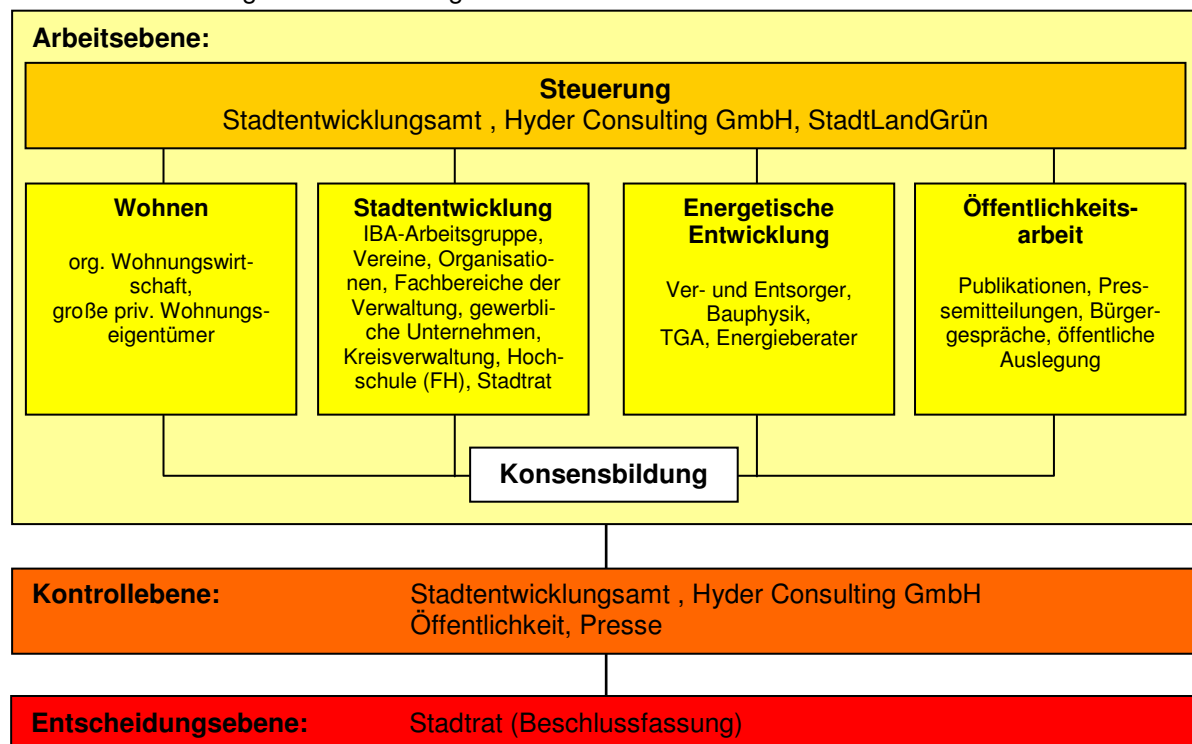


Der seit 1.1.2009 zur Stadt gehörende Ortsteil Beuna sowie der am 1.1.2010 eingemeindete Ortsteil Geusa finden nur im allgemeinen Zusammenhang Berücksichtigung. Diese zwei Ortsteile sowie der seit 2004 zur Stadt Merseburg gehörige Ortsteil Trebnitz gehören nicht dem Stadtumbaugebiet an. Somit werden diese städtischen Bereiche in einzelnen Themenkomplexen, z.B. Wohnen und Haushalte nicht einbezogen.

1.4 Einbeziehung der Akteure, Öffentlichkeitsarbeit

Einen wesentlichen Bestandteil der Fortschreibung des SEK bildeten die Einbeziehung der am Stadtbau beteiligten Akteure (z.B. Stadtentwicklungsamt, organisierte Wohnungswirtschaft, Ver-/ Entsorgungsunternehmen) und die Beteiligung der Öffentlichkeit, um eine feste Kommunikationsstruktur aufzubauen. Die Arbeitsebene umfasst verschiedene Plattformen (vgl. Abb. 1.2), in denen Gespräche geführt werden.

Abb. 1.2: Handlungsebenen und Organisationseinheiten



Das heißt, es fanden Termine zur Abstimmung und Konsensbildung zwischen Stadtentwicklungsamt und Vertretern der Wohnungswirtschaft, Vertretern von bestehenden Arbeitsgruppen zur Stadtentwicklung, Vertretern der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Veranstaltungen mit Bürgern statt.

Die Ergebnisse der Gespräche flossen in das fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept ein.

Der erste Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 wurde mit den größten Wohnungsunternehmen und den Versorgungsträgern diskutiert. Die Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beteiligt worden. Während dieser Auslegung sind von der Bevölkerung keine Hinweise zum Entwurf eingegangen. Die Wohnungsunternehmen und die Versorgungsträger haben im Abstimmungsprozess jedoch Hinweise und Anregungen gegeben, die in die Überarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 eingeflossen sind.



2 Bestandsanalyse und Entwicklungstrends im Zeitraum (1995) 2001 bis 2011

2.1 Allgemeiner Überblick zur Stadtentwicklung

Die Dom- und Hochschulstadt Merseburg an der Saale liegt im südlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt. Sie ist als Kreisstadt des Landkreises Saalekreis im Landesentwicklungsplan 2010 als Mittelzentrum eingestuft. Damit übernimmt die Stadt zahlreiche Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen für ein Umland, das auch mit den Umlandbereichen des 15 km nördlich gelegenen Oberzentrums Halle und des 30 km entfernten sächsischen Oberzentrums Leipzig im Osten verflochten ist. Dieses länderübergreifende mitteldeutsche Städtedreieck Halle-Leipzig-Merseburg bildet eine Wirtschaftsagglomeration von nationaler und internationaler Bedeutung [2].

Merseburg ist eine der ältesten Städte der neuen Bundesländer. Die Stadtentwicklung beginnt in der Mitte des 9. Jahrhunderts und erreicht 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. Durch Heinrich II. wird in dieser Zeit der Merseburger Dom erbaut. Dieses seitdem über Jahrhunderte gewachsene vieltürmige Dom- und Schlossensemble auf dem Steilufer der Saale prägt die Stadtsilhouette noch heute [1; 2].

Das 14. und 15. Jh. bringt den Höhepunkt der Entwicklung als Handelsstadt; ab 1426 ist Merseburg Hansestadt. Nach den Verwüstungen des 30jährigen Krieges kommt Merseburg als Residenzstadt einer kursächsischen Sekundogenitur von 1653 bis 1738 wieder zu bescheidenem Wohlstand. Musikpflege und bildende Kunst finden eine neue Heimstadt.

Mit dem Wiener Kongress wird ab 1815 dieses Gebiet preußisch und Merseburg Sitz eines Regierungspräsidiums, was der Stadt den Charakter einer Beamtenstadt gibt. Das 1895 eingeweihte neue Merseburger Ständehaus bleibt bis 1933 Sitz des Landtages der Provinz Sachsen [1; 2].

Ab Mitte des 19. Jh. dehnt sich Merseburg in Richtung Westen zunächst bis zur Eisenbahnlinie Halle-Erfurt (1846 Errichtung des Bahnhofes) aus, die bis heute die älteren Stadtviertel spürbar von der jüngeren Bebauung trennt. Die auf der Braunkohleförderung im nahe gelegenen Geiseltal basierende Industrialisierung der Stadt und ihres Umlandes erreicht ihren Höhepunkt mit der Gründung des Ammoniakwerkes Merseburg (später Leuna-Werke) 1916 und der Gründung des Buna-Werks in Schkopau 1935. Neben der chemischen Industrie sind vor allem der Maschinenbau und die Papierherstellung als industrielle Schwerpunkte in Merseburg zu nennen [2].

Für die Entwicklung als Wohnstandort wird der Baumeister, Planer und Architekt Zollinger bedeutsam. Zollinger ist von 1918 bis 1930 Stadtbaurat und lindert die Wohnungsnot durch Großsiedlungen zum Teil nach der Gartenstadtidee und dem Einsatz moderner Baufertigungen „am laufenden Band“. 1936 werden der Flugplatz und die Kaserne gebaut [1; 2].

Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg konzentriert sich die Wohnbebauung auf die Anlage neuer Wohnviertel südlich, nördlich und westlich der Innenstadt. Eine Schließung der Baulücken in der Altstadt unterbleibt. Durch den verfehlten städtebaulichen Ansatz einer „sozialistischen Rekonstruktion“ wird ab Ende der 1960er Jahre durch Flächenabriss vor allem der südliche Teil der Altstadt und damit wesentliche Teile des mittelalterlichen Stadtgrundrisses zerstört. Die so geschaffene Stadtbrache wird mit unproportionierten bis zu elfgeschossigen, industriell gefertigten Plattenbauten bebaut und der Flusslauf der Geisel innerhalb der Stadt verfüllt. Der Ausbau stark trennender Verkehrsstraßen (Straße, Schiene) führt zu erheblichen Veränderungen der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen. Erst mit der politischen Wende im Jahr 1989 wird dieser Prozess durch das Aufbegehren Merseburger Bürger gestoppt [2].



Im Zuge der politischen und sozialökonomischen Wende und der friedlichen Revolution 1989/90 wird mit der Stadtreparatur begonnen. Im Rahmen der bereits 1991 aufgenommenen Stadtsanierung werden vor allem durch Einsatz von Fördermitteln des städtebaulichen Denkmalschutzprogramms zahlreiche historische Gebäude in der Innenstadt restauriert.

Durch intensives privates Engagement und den konzentrierten Einsatz von Fördermitteln werden Gewerbeobjekte, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen errichtet. Außerdem wird begonnen, die Innenstadt zu einem lebenswerten und attraktiven Stadtzentrum zu entwickeln und deren Belebung herbeizuführen (vgl. Tab. 2.1) [2].

Tab. 2.1: Chronologie der Stadtsanierung

1991	Aufnahme in das Bund-Länder-Programm zur Förderung von Maßnahmen "Städtebaulicher Denkmalschutz – Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne" Förmliche Festlegung des Erhaltungsgebietes "Altstadt" (Erhaltungssatzung)
1993	Aufnahme in das Förderprogramm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen"
1994/1995	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt/Neumarkt" (Sanierungssatzung) - Beschluss über die Sanierungsziele
1998 bis heute	Städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung in großen Wohngebieten (Stadtteile Zentrum und West: Herrichtung von Parkplätzen, Wohnumfeldgestaltung und Begrünungsmaßnahmen; Stadtteil Süd: Sanierung der Fußwege)
2001	URBAN 21-Konzept "Innenstadt/Neumarkt" Aufnahme der Stadt Merseburg in die Landesinitiative "URBAN 21" Beschluss über das Stadtentwicklungskonzept Auslobung Bundeswettbewerb "Stadtumbau Ost" und Antrag auf Teilnahme der Stadt Merseburg
2002	"Zukunftskonferenz" zur Entwicklung des Dom-Schloss-Bereiches, Wettbewerbsbeitrag der Stadt Merseburg Aufnahme in das Förderprogramm "Stadtumbau Ost"
2003	2. Änderung der Erhaltungssatzung "Altstadt", Entwicklungskonzept "Stadt – Dom – Schloss", die Stadt belegt Platz 2 im landesweiten Wettbewerb "Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune"
2004	2. Zukunftskonferenz Beginn der Umsetzung des aktuellen Verkehrskonzeptes
2005	Billigung des fortgeschriebenen Rahmenplanes "Innenstadt/Neumarkt" und Beschluss über die konkretisierten Sanierungsziele Bestätigung als IBA-Stadt mit dem Konzept "Neue Milieus - Neue Chancen"
2007	Aufnahme in das Förderprogramm Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt
2008	3. Änderung der Sanierungssatzung "Innenstadt/Neumarkt"
2009	Beschluss des Stadtrates über das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg
2012	Beschluss über die aktualisierten Sanierungsziele und Billigung der aktualisierten Maßnahmebeschreibungen zum Rahmenprogramm "Innenstadt/Neumarkt" 4. Änderung der Sanierungssatzung "Innenstadt/Neumarkt" Beschluss des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Merseburg

Quelle: www.merseburg.de [5]

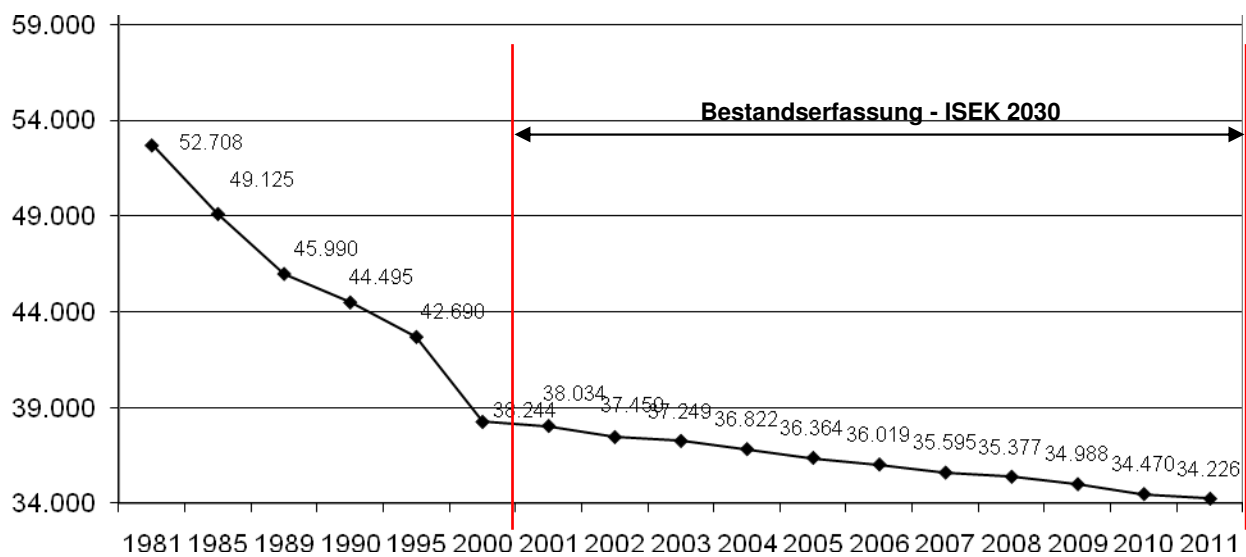
Durch die Aufnahme der Ortsteile Beuna und Geusa in die Dorferneuerung im Jahr 2000 haben diese Ortsteile einen Aufschwung genommen. Auch in der neuen Förderperiode bis 2013 besteht die Möglichkeit, Fördermittel im Rahmen der Dorferneuerung/ Dorfentwicklung zu beantragen.



2.2 Demografische Entwicklung

Merseburg stellt keine Ausnahme in der demografischen Gesamtentwicklung des Bundeslandes Sachsen-Anhalt dar. Der landesweite Rückgang der Bevölkerungszahl zeigt sich auch hier. Seit Ende der 60er Jahre verzeichnet Merseburg einen Bevölkerungsrückgang (vgl. Abb. 2.1). Ab 2000 ist ein leichter Rückgang des negativen Saldos zu verzeichnen. In der Tendenz wird sich dieser Trend voraussichtlich nicht umkehren (vgl. Pkt. 3.1).

Abb. 2.1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Merseburg 1981 bis 2011 (mit Trebnitz, ohne Beuna, Geusa)



Quelle: Stadtverwaltung Merseburg/SG Einwohnermeldewesen/SB Statistik

2.3 Bevölkerungsentwicklung (1995 – 2010)

Gesamtstadt

Der stetige, jedoch in seiner Höhe sehr schwankende Bevölkerungsrückgang resultiert im Zeitraum von 1995 bis 2005 überwiegend aus dem Migrationsverlust. Der natürliche Bevölkerungsverlust (Differenz aus Geburten und Sterbefälle) liegt zeitweise deutlich unter dem Migrationssaldo (Differenz aus Zu- und Wegzug) (vgl. Tab. 2.2). Seit 2006 sind die Wanderungsverluste geringer als das Geburtendefizit. Der natürliche Saldo der Jahre 2000 – 2010 liegt im Mittel bei -215 Personen und der Migrationssaldo bei ca. -171 Personen.

Im Betrachtungszeitraum schwanken die jährlichen Migrationsverluste sehr stark. Seit 2006 verringern sich die Zu- und Wegzüge, der Migrationssaldo liegt außer im Jahr 2007 gering über -100 Personen, der natürliche Saldo verläuft über Jahre relativ konstant.



Tab. 2.2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Merseburg von 1995 bis 2010

Jahr	Einwohner (Stand 31.12)	Ge- burten	Sterbefälle	nat. Saldo	Zuzug	Wegzug	Migr.- Saldo	Saldo gesamt
1995	42.690	223	497	-274	2.396	2.538	-142	-416
2000	38.244	244	480	-236	2.272	2.784	-512	-748
2001	38.034	272	483	-211	2.452	2.453	-1	-212
2002	37.450	222	491	-269	2.167	2.482	-315	-584
2003	37.249	228	462	-234	2.107	2.243	-136	-370
2004	36.822	244	413	-169	2.099	2.359	-260	-429
2005	36.364	251	432	-181	2.033	2.310	-277	-458
2006	36.019	263	457	-194	2.176	2.064	112	-306
2007	35.595	260	456	-196	2.066	2.232	-166	-362
2008	35.377	245	519	-274	2.077	2.183	-106	-380
2009	34.988 *	290	480	-190	1.948	2.062	-114	-304
2010	34.470 *	279	491	-212	1.561	1.674	-113	-325
2011	34.226 *			-2640			-2030	

Quelle: Stadtverwaltung Merseburg/SG Einwohnermeldewesen/SB Statistik

* ohne Beuna und Geusa

Auch die jährlich an der Hochschule Merseburg (FH) neu immatrikulierten Studenten, von denen sich ein Teil mit Hauptwohnsitz in Merseburg meldet, federn diese Verluste nicht ab. Ursache ist das gleichzeitige Verlassen der hauptwohnsitzlich gemeldeten Absolventen nach Beendigung ihres Studiums. Diese werden als Wegzüge erfasst (vgl. Tab. 2.3).

Tab. 2.3: Immatrikulationen und Exmatrikulationen der Hochschule Merseburg (FH) in den Jahren 2002 bis 2008

Jahr	Immatrikulationen*		Exmatrikulationen*		Saldo	
	gesamt	dav. Ausländer	gesamt	dav. Ausländer	gesamt	dav. Ausländer
2002	936	45	377	22	+559	+23
2003	999	38	358	13	+641	+25
2004	1.023	53	482	26	+541	+27
2005	949	42	494	14	+455	+28
2006	1.056	112	403	5	+653	+107
2007	818	93	431	14	+387	+79
2008	922	105	521	38	+401	+67

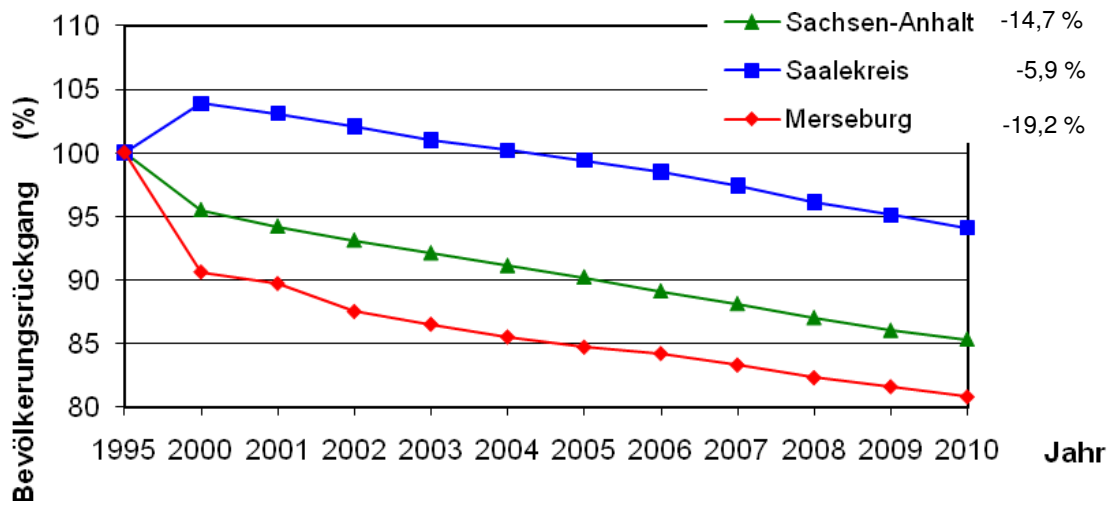
* nur ein Teil der Studenten meldet sich hauptwohnsitzlich in der Stadt, da auch Absolventen aus der Region stammen bzw. die nahe gelegenen größeren Städte (z.B. Halle, Leipzig) als Wohnort wählen

Quelle: Hochschule Merseburg (FH) [18]

Im Vergleich der Bevölkerungsentwicklung (1995 bis 2010) zwischen der Stadt Merseburg und dem Landkreis Saalekreis sowie dem Land Sachsen-Anhalt liegt der Bevölkerungsrückgang bei -19,2 %. Er liegt damit 4,5 % über der landesweiten Entwicklung (vgl. Abb. 2.2). Der geringe Bevölkerungsrückgang des Saalekreises von -6 % resultiert aus Zuzügen aus der Stadt Halle in das Stadtumland (ehemaliger Saalkreis) [12].



Abb. 2.2: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Stadt Merseburg, Landkreis Saalekreis und Sachsen-Anhalt in den Jahren 1995 bis 2010 (1995 = 100 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [8]

Stadtteile

Tab. 2.4: Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene Stand Dez. 2006 und Dez. 2010 (mit Trebnitz, ohne Beuna, Geusa)

	Gesamtstadt	Zentrum	Mitte	Nord	West	Ost	Süd
abs. 2006	35.999	3.353	12.429	4.037	8.500	1.276	6.404
abs. 2010	34.605	3.233	12.000	3.882	8.054	1.259	6.177
abs. 2006-10	-1.394	-120	-429	-155	-446	-17	-227
Anteil an Gesamtstadt in % 2006	100 %	9,3 %	34,7 %	11,3 %	23,7 %	3,1 %	17,9 %
Anteil an Gesamtstadt in % 2010	100 %	9,3 %	34,7 %	11,2 %	23,3 %	3,6 %	17,9 %
In % 2006-10	-3,9 %	-3,6 %	-3,5 %	-3,8 %	-5,2 %	-1,3 %	-3,5 %

Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, KOMSTAT Dez. 2006, Dez. 2010 [11]

Interessant sind die Veränderungen der Einwohnerzahl der Gesamtstadt im Vergleich zu den einzelnen Stadtteilen zwischen 2006 und 2010 (vgl. Tab. 2.4):

Die größten Verlierer im Zuge des gesamtstädtischen Einwohnerverlustes war in dem betrachteten Zeitraum der Stadtteil West. Der Stadtteil Ost weist die geringsten Einwohnerverluste auf, was möglicherweise auf die Entwicklung der neuen Baugebiete im Osten der Stadt zurückzuführen ist.

Die Stadtteile Zentrum, Mitte, Nord und Süd weisen jeweils Bevölkerungsverluste auf, die etwas unter dem städtischen Durchschnitt liegen.

Der Ortsteil Beuna, der am 1.1.2009 eingemeindet wurde, weist zum Stand Dezember 2010 1.004 Einwohner auf [16]. Der Ortsteil Geusa, am 1.1.2010 eingemeindet, weist zum Stand 31.12.2010 eine Einwohnerzahl von 1.423 auf [17].

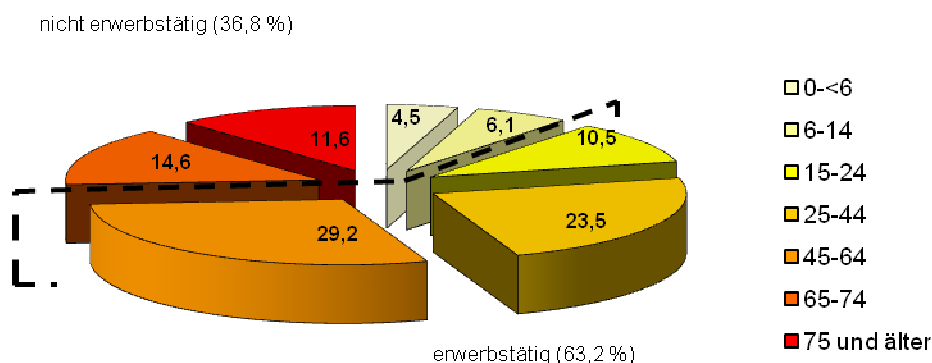


2.4 Altersstruktur (1995 – 2010)

Gesamtstadt

Das Verhältnis zwischen der erwerbsfähigen und nichterwerbstätigen Bevölkerung liegt in der Stadt bei ca. 2:1. Jedoch sind die „Rentner“ mit einem Anteil von 26 % stärker vertreten als die nachwachsende Generation (10 %). Eine Tendenz zur Überalterung ist zu beobachten (vgl. Abb. 2.3.).

Abb. 2.3: Altersstruktur der Gesamtbevölkerung Merseburgs (Stand 31.12.2010) einschließlich Ortsteil Beuna



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [8]

Der Vergleich der einzelnen Altersklassen mit dem Landkreis und dem Land Sachsen-Anhalt stellt die Überalterung deutlich heraus. Die Stadt Merseburg liegt leicht unter dem Kreis- und Landesdurchschnitt, die nachwachsende Generation (6 - 14 Jahre) betreffend. Demgegenüber liegen die Bevölkerungsanteile ab 65 Jahre über dem Durchschnitt (vgl. Tab. 2.5).

Tab. 2.5: Bevölkerungsanteil nach Altersklassen im Vergleich (Stand 31.12.2011)

Ebene	Alter	0 bis 6 Jahre	6 bis 14 Jahre	15 bis 24 Jahre	25 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter
		erwerbstätig			nicht erwerbstätig			
Stadt Merseburg		4,7%	6,1%	9,9%	23,3%	30,0%	14,0%	12,1%
Landkreis Saalekreis		4,6%	6,7%	8,4%	24,1%	33,5%	12,5%	10,2%
Land Sachsen-Anhalt		4,4%	6,5%	9,0%	23,7%	32,1%	13,3%	11,0%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [8]

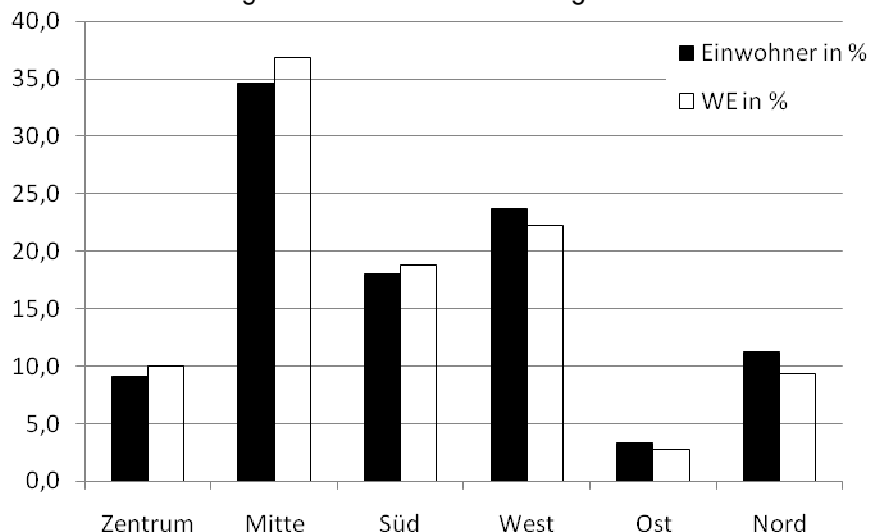
Der Anteil der 15 bis 24jährigen liegt leicht über dem Landkreis- und Landesdurchschnitt. Dies könnte die Folge der durch die Stadt initiierten jährlichen Wohnsitzprämie für Studenten der Hochschule Merseburg (FH) sein. Das SG Einwohnermeldewesen der Stadt Merseburg verzeichnet eine ansteigende Zahl von Hauptwohnsitzanmeldungen seit der Einführung dieser Prämie [19].



Stadtgebiete

Der Bevölkerungsanteil in den einzelnen Stadtgebieten richtet sich vorrangig nach dem Wohnungsangebot. Das Gebiet Mitte, in dem auch die meisten Wohneinheiten angeboten werden, hat mit 34,7 % die größte Bevölkerungskonzentration, gefolgt vom Gebiet West mit 23,3 % und Süd (17,9 %) (vgl. Abb. 2.4). Während das Gebiet Ost mit 3,6 % einen vergleichsweise geringen Bevölkerungsanteil aufweist, liegt dieser im Zentrum bei 9,3 % und in Nord bei 11,2 %.

Abb. 2.4: Verteilung der Einwohner nach Stadtgebieten



Quelle: KOMSTAT 2010 [11]

Bezüglich der Altersklassenverteilung in den einzelnen Stadtgebieten fällt auf, dass Zentrum, Süd und West in der Altersklasse 65 Jahre und älter jeweils über dem Gesamtdurchschnitt liegen und somit eine Tendenz zur Überalterung aufweisen. In den Gebieten Süd, West und Nord liegen die jüngeren Altersgruppen (0 bis 17 Jahre) unter dem Gesamtdurchschnitt.

Das Gebiet Ost wird aufgrund der Ausweisung von Bebauungsgebieten vor allem durch die eigentumsbildenden Altersgruppen 25-44 Jahre sowie deren Kinder bewohnt. Aber auch in Zentrum und Mitte sind verstärkt die Altersklassen 25-44 Jahre und deren Nachwuchs vertreten.

Tab. 2.6: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen in den Stadtgebieten (Stand Dez. 2010)

Stadtgeb.	Gesamt		0-5		6-17		18-24		25-44		45-64		65-älter	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Zentrum	3.233	9,3	139	4,3	311	9,6	272	8,4	827	25,6	797	24,7	887	27,4
Mitte	12.000	34,7	621	5,2	988	8,2	1.173	9,8	3.109	25,9	3.238	27,0	2.871	23,9
Süd	6.177	17,9	276	4,5	451	7,3	605	9,8	1.420	23,0	1.693	27,4	1.732	28,0
West	8.054	23,3	301	3,7	525	6,5	1.014	12,6	1.795	22,3	2.012	25,0	2.407	29,9
Ost	1.259	3,6	50	4,0	111	8,8	99	7,8	366	29,1	398	31,6	235	18,7
Nord	3.882	11,2	165	4,3	268	6,9	305	7,9	1.011	26,0	1.333	34,3	800	20,6
Gesamt	34.605	100,0	1.552	4,5	2.654	7,7	3.468	10,0	8.528	24,6	9.471	27,4	8.932	25,8

Quelle: KOMSTAT 2010 [11]



Somit zeigt sich eine relativ gute Altersdurchmischung in den Stadtgebieten, die allerdings eine Tendenz zur Überalterung aufweist. Süd und West müssten besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, d.h. unter 65 Jahre als Wohnstandort attraktiver werden.

2.5 Zahl und Größe der Haushalte

2.5.1 Haushaltsentwicklung (1995 bis 2010)

Haushaltsstrukturen sowie Tendenzen ihrer Entwicklung (1990 bis 2005)

Aus aktuellen Entwicklungen und Vorausberechnungen werden Szenarien zur Entwicklung von Anzahl und Struktur privater Haushalte erstellt. Dabei gilt, dass die sich abzeichnenden Veränderungen von zwei gegenläufigen Tendenzen bestimmt werden: einerseits der Schrumpfung der Bevölkerung und andererseits dem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Die aktuellen Entwicklungen und Vorausberechnungen zeigen, dass eine abnehmende Bevölkerung deshalb nicht unbedingt zu einer geringeren Haushaltszahl führen muss [9].

Generell gilt, dass Haushalte in Deutschland tendenziell immer kleiner werden. Die Einpersonenhaushalte dominieren nun alle anderen Haushaltsgrößen, wobei ihr Anteil beständig zunimmt. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen eine positive Dynamik auf. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen beständig [9].

Die Ursachen dieser Entwicklung sind vielfältig. Zum einen wird die Haushaltsgröße durch demografische Faktoren beeinflusst, wie den Rückgang der Geburtenhäufigkeit und die Zunahme der Lebenserwartung. Zum anderen beeinflussen das Heiratsverhalten und die Familiengründungsprozesse die Veränderung der Haushaltsgröße. Die Zahl der Eheschließungen sinkt, während die Zahl der Scheidungen im gleichen Zeitraum (1991 bis 2005) zunimmt. Einen weiteren Faktor stellt die Binnenwanderung, vor allem durch die Arbeitsplatzsuche, dar. Insbesondere in den neuen Bundesländern hat sich seit der Wiedervereinigung ein rascher Strukturwandel in den Haushaltsgrößen vollzogen, wobei sich viele Mehrpersonenhaushalte teilten und eine Vielzahl an Einpersonenhaushalten entstand [9].

Tab. 2.7: Struktur der Haushalte nach Haushaltsgröße, Ausgangsjahr 2005

HH-Größe	Deutschland	Sachsen-Anhalt
1-Personen-Haushalt	38 %	36 %
2-Personen-Haushalt	34 %	36 %
3-Personen-Haushalt	14 %	17 %
4- und mehr Personen-Haushalt	15 %	10 %

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1 [9]

Haushaltsstrukturen von Städten in der Größenordnung von Merseburg (2007)

Die vorgenannte Entwicklung trifft im Allgemeinen für die Städte der Größenordnung von Merseburg zu. Jedoch ist festzustellen, dass Entwicklung und Struktur der Bevölkerung wie auch der privaten Haushalte regional und in Abhängigkeit von der Siedlungsgröße unterschiedlich sind. Dabei zeigt sich vor allem, dass bei generell ähnlicher Grundverteilung der Anteil der Mehrpersonenhaushalte in kleineren, überwiegend ländlichen Gemeinden deutlich höher ausfällt als in städtischen und vor allem großstädtischen Siedlungen.

Da nur ungefähre Angaben zur Anzahl, jedoch keine zur Struktur privater Haushalte der Stadt Merseburg vorliegen, wurden den Berechnungen die Angaben des Mikrozensus (jährliche amtliche Haushaltsbefragung im April von 1% der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik) für Gemeinden mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern zugrunde gelegt.



In den Städten der Größenordnung von Merseburg (ca. 35.000 Einwohner) verkleinert sich die Durchschnittsgröße privater Haushalte von 2,18 Personen im Jahre 1995 auf 2,04 Personen im Jahre 2000 [1] und auf 1,93 Personen im Jahr 2007 [10].

Es dominieren in dieser Gemeindegrößenklasse die 1-Personen-Haushalte mit 40,3% sowie die 2-Personenhaushalte mit 37,5 %. Die Drei- und Mehrpersonenhaushalte haben einen Anteil von 22 % [10].

Haushaltsentwicklung in Merseburg zwischen 1995 und 2010

Die Entwicklung der Haushalte und deren genauer Bestand in der Stadt Merseburg kann aufgrund fehlender Daten nicht vollständig erfasst werden. Es wird auf die Daten aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 zurückgegriffen, die durch Daten aus der Kommunalen Statistik 2007 [11] sowie durch fortführende Berechnungen auf der Basis von KOMSTAT-Daten 2010 ergänzt werden (vgl. Tab. 2.8). Die Kommunale Statistik geht von einer Haushaltszahl von 2,00 für das Jahr 2010 aus.

Tab. 2.8: Anzahl der Haushalte in Merseburg

Jahr	Bevölkerung	Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte
1995*	42.690	2,18	19.583
2000*	38.244	2,04	18.747
2005**	36.364	1,98	18.365
2010**	34.462	2,00	17.231
1995-2000*	-4.446	-0,14	-836
2000-2005 **	-1.880	-0,06	-382
2005-2010 **	-1.902	0,02	-1.134
1995-2010	-8.228	-0,18	-2.352

Quelle: * [1], ** KOMSTAT und eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Haushalte verhält sich seit 1995 rückläufig. Im Jahr 1995 waren es noch 19.583 Haushalte [1]. Im Jahr 2010 dagegen sind es nur noch 17.231 Haushalte [11]. Diese Entwicklung resultiert aus den Bevölkerungsverlusten (Fortzüge, weniger Geburten) in den letzten Jahren. Es ergibt sich eine errechnete Differenz von -2.352 Haushalten zwischen 1995 und 2010.

Es ist allerdings festzustellen, dass zwischen 1995 bis 2010 die Zahl der Haushalte (um 12,0 %) in wesentlich geringerem Maße zurückgegangen ist als die Einwohnerzahlen (um 19,3 %), was auf die oben beschriebene Verringerung der Haushaltsgröße zurückzuführen ist.

Für die zukünftigen Prognosen in Bezug auf 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 beispielsweise reine Angaben über die Bevölkerungsentwicklung. Zu beachten ist, dass nicht alle gemeldeten Haushalte auch tatsächlich „Nachfrager“ auf dem Wohnungsmarkt sind.

2.5.2 Wohnraumkonsum und Wohnungsgrößen

Der Wohnraumkonsum beschreibt die Wohnfläche je Einwohner, bereinigt um die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten.

In den vergangenen Jahren stieg der Bedarf an Wohnfläche aufgrund der sich wandelnden Wohnbedürfnisse ständig. Detaillierte Angaben für die Stadt Merseburg sind leider nicht vorhanden. Im Stadtentwicklungskonzept 2001 wird der Nachweis erbracht, dass auch in der



Stadt Merseburg der Wohnraumkonsum bis zum Jahr 2001 anwächst. Pro Einwohner wurde im Jahr 2001 4,42 m² Wohnfläche mehr genutzt als im Jahr 1995 (31,50 m² je Einwohner) [1]. Bei einer Fortführung des Rechenmodells steigt bis zum Jahr 2008 der Wohnraumkonsum weiter um 5,13 auf 36,63 m² je Einwohner an (vgl. Tab. 2.9).

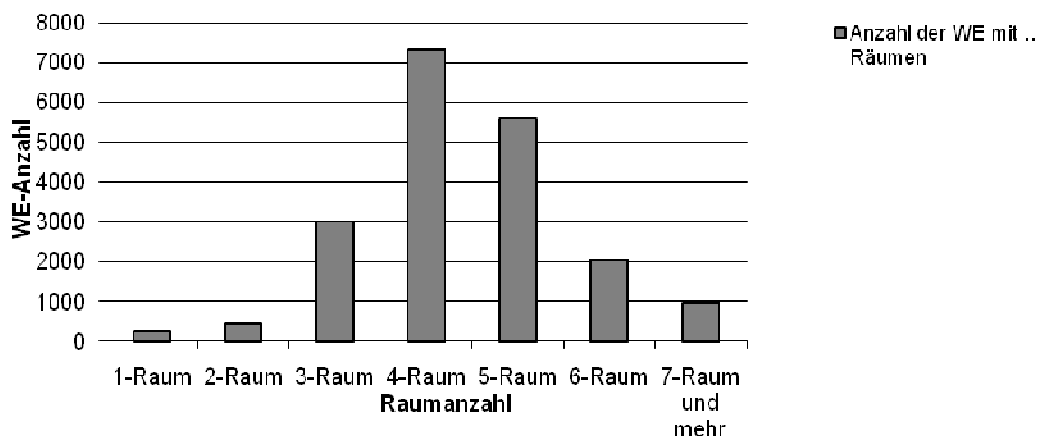
Tab. 2.9: Wohnraumkonsum in den Jahren 1995, 2000, 2008

	1995 ⁽¹⁾	2000 ⁽¹⁾	2008 ⁽²⁾
Wohnungsbestand [WE]	19.828	22.527	19.523
Leerstand [WE]	1.565	4.019	2.185
Genutzter Wohnraum [WE]	18.263	18.508	17.338
Wohnfläche [m ²]	1.156.048	1.204.871	1.285.100 ⁽³⁾
Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]	63,3	65,1	65,8
Bevölkerung	42.690	38.244	35.082
Haushaltsgröße	2,18	2,04	2,03
Anzahl der Haushalte	19.583	18.747	17.234
Belegungsdichte [Haushalte/WE]	1,07	1,01	0,99
Belegungsdichte [Personen/WE]	2,34	2,07	2,02
Wohnraumkonsum [m ² /EW]	27,08	31,50	36,63

Quellen: ⁽¹⁾ SEK 2001 [1]
⁽²⁾ KOMSTAT 2008 [11] und eigene Berechnungen
⁽³⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (da für 2010 nur Angaben für die Stadt Merseburg einschließlich Beuna und Geusa vorliegen und damit kein Vergleich mit den Jahren 1995 und 2000 möglich ist, wurden die Daten von 2008 verwendet)

Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße steigt bis 2008 auf 65,8 m² an. Dabei nehmen nach Aussage des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt die 3-, 4- und 5-Raumwohnungen den größten Anteil an zur Verfügung stehenden Wohneinheiten ein [8] (vgl. Abb. 2.5).

Abb. 2.5 Anzahl der Wohnungen mit ...-Räumen in Merseburg (2011)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [8]



2.5.3 Belegungsdichte

Die Belegungsdichte charakterisiert die Versorgung der Bevölkerung einer Stadt mit Wohnungen und wird durch die Anzahl der Einwohner je Wohneinheit gekennzeichnet.

Wie aus der Modellrechnung (siehe oben) ersichtlich, kann davon ausgegangen werden, dass in Städten mit der Größe Merseburgs die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen in den Jahren 1995 zu 2000 von 2,34 auf 2,07 Personen pro Wohnung abgenommen hat [1]. Diese Entwicklung hielt bis zum Jahr 2008 an, in dem 2,02 Personen pro Wohnung zu verzeichnen sind (Tab. 2.9). Der allgemeine Trend zur Singularisierung kann so auch für Merseburg belegt werden (vgl. Pkt. 3.2).

Die errechnete Belegungsdichte bezogen auf die Haushalte je Wohneinheit (Tab. 2.9) ist um 0,02 Haushalte je Wohneinheit (2000 bis 2008) leicht gesunken.

Spezifischere Daten konnten für die Stadt Merseburg nicht ermittelt werden.

2.6 Bebauung und Wohnen (2010)

2.6.1 Bebauungsstrukturen und baulicher Zustand (2010)

Bebauungsstruktur

Zur Beschreibung der Struktur wurden die Stadtgebiete bezüglich ihrer Bebauungsstruktur untersucht (vgl. Tab. 2.10). Dabei wird auf den Gebietsstand des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 abgestellt, da sich die Fortschreibung nur auf die eigentliche Kernstadt bezieht. Die eingemeindeten Ortsteile Trebnitz, Beuna und Geusa werden daher hinsichtlich der Bauungs- und Einwohnerstruktur nicht näher betrachtet. In diesen Ortsteilen sind überwiegend selbstgenutzte Immobilien vorhanden. Die künftige Entwicklung wird sich nur im Bereich der Eigentumbildung mit Selbstnutzung im Rahmen der Verdichtung bzw. in den ausgewiesenen Wohnbaugebieten vollziehen.

Die Kernstadt Merseburg weist eine recht kompakte Siedlungsstruktur auf. Die Bahnlinie trennt jedoch die Bebauung in einen West- und einen Ostteil. Ein Grünzug entlang des Geisel- und Klialaufes quert die Kernstadt von Südwest nach Nordost und ist sehr stadtbildprägend.

Im Vergleich der Stadtgebiete hinsichtlich absoluter Zahlen des Wohnungsbestandes liegt Mitte mit 6.991 WE deutlich vorn, das entspricht 36,3 % des gesamten Wohnungsbestandes. West folgt mit insgesamt 4.206 WE, das sind 21,8 % des Bestandes. Einen auffällig geringen Anteil am erfassten Bestand weist Ost mit nur 552 WE (2,9 %) auf.

Der ermittelte Wohnungsbestand innerhalb der Stadtgebiete Merseburgs ergibt eine gemischte, aber nicht untypische Bebauungsstruktur. In die vor 1948 vorwiegend errichteten 3- und Mehrfamilienhäuser fügen sich Mehrfamilienhäuser in Großblockbauweise und des industriellen Wohnungsbaus ein. In Merseburg gibt es 11.829 erfasste Wohneinheiten (61,4 %) in industrieller Platten- und Großblockbauweise mit drei und mehr Wohneinheiten. Sowohl aus Tabelle 2.10 als auch aus dem Plan 1 (Baustrukturen und Baualtersklassen) geht hervor, dass Wohneinheiten in Gebäuden, welche zwischen 1949 und 1989 erbaut wurden, vorherrschen (61,4 %). Auffällig ist, dass neben den Stadtgebieten Süd (87,8 %) und West (72,9 %) auch in Mitte mit 58,0 % und Zentrum mit 52,6 % diese Baualtersklasse dominiert, was aus der „sozialistischen Rekonstruktion der Stadtmitte zwischen 1960 und 1989“ (vgl. Pkt. 2.1) herrührt. Die wesentlichen Stadterweiterungen erfolgten vorrangig in Form der Großblockbauweise und durch industriellen Plattenbau.

Das Stadtbild Merseburgs wurde außerdem sehr nachhaltig vom 1918 berufenen Stadtbaurat Friedrich Zollinger geprägt. Er zielte auf eine Weiterentwicklung der Gartenstadtidee bei



Bewahrung handwerklicher Traditionen in Synthese mit Technologiefortschritt und Selbsthilfe ab. Im Jahr 1922 entwarf er einen Generalbebauungsplan für die Stadt Merseburg und gründete die Merseburger Baugesellschaft. In nur zehn Jahren (1919 bis 1929) konnten in Merseburg 1.086 Neubauten mit 2.523 Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Industriestandorte Leuna und Schkopau geschaffen werden. Es entstanden vorwiegend in sich geschlossene Wohnsiedlungen mit Gartenstadtcharakter (z. B Gagfah-Siedlung).

Nach 1990 wurden neue Wohnbauflächen über die verbindliche Bauleitplanung erschlossen. Vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden auf Abrundungsflächen bzw. als Siedlungserweiterungen.

Tab. 2.10: Wohnungsbestand nach Baualter (2010) in den Stadtgebieten

Stadt- gebiet	WE gesamt		bis 1948		1949 bis 1989				ab 1990	
	abs.	in %	abs.	in %	traditionell und Großblockbauw.		industrielle Bauw. „Platte“		abs.	in %
					abs.	in %	abs.	in %		
Zentrum	1.972	10,2	656	33,3	188	9,5	851	43,1	277	14,0
Mitte	6.991	36,3	2.671	38,2	2.698	38,6	1.354	19,4	268	3,8
Süd	3.689	19,2	344	9,3	3.197	86,7	42	1,1	106	2,9
West	4.206	21,8	652	15,5	1.319	31,4	1.747	41,5	488	11,6
Ost	552	2,9	85	15,4	217	39,3	0	0,0	250	45,3
Nord	1.847	9,6	1.079	58,4	216	11,7	0	0,0	552	29,9
Gesamt	19.257	100,0	5.487	28,5	7.835	40,7	3.994	20,7	1941	10,1

Quelle: KOMSTAT

Das Stadtgebiet Mitte fällt aus den oben genannten Gründen durch die hohe Präsenz des vor 1948 errichteten Wohnungsbaus auf. Hier befinden sich 2.671 WE dieses Bautyps. Diese Bauform dominiert mit 38,2 % neben den industriell sowie in Großblockbauweise errichteten Gebäuden (vgl. Tab. 2.10).

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand, der in den Stadtgebieten erfassten Wohneinheiten, stellt sich Ende 2010 folgendermaßen dar (vgl. Tab. 2.11):

- vollsanierte WE: 81,6 %
- teilsanierte WE: 12,6 %
- unsanierte WE: 5,7 %

Das heißt, ca. ein Fünftel des Wohnungsbestandes ist noch teil- oder unsaniert.



Tab. 2.11: Wohnungsbestand der Stadtgebiete nach Sanierungsstand (2010)

Stadtgebiet	Gesamt-WE	saniert		teilsaniert		unsaniert	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Zentrum	1.972	1.551	78,7	238	12,1	183	9,3
Mitte	6.991	5.263	75,3	1.231	17,6	497	7,1
Süd	3.689	3.317	89,9	300	8,1	72	2,0
West	4.206	3.707	88,1	224	5,3	275	6,5
Ost	552	376	68,1	141	25,5	35	6,3
Nord	1.847	1.509	81,7	299	16,2	39	2,1
Gesamt*	19.257	15.723	81,6	2.433	12,6	1101	5,7

Quelle: KOMSTAT

Der Zusammenhang zwischen Sanierungsgrad, Baualter und Leerstand wird unter Pkt. 2.7.2 betrachtet.

2.6.2 Wohnungsbestand

Im Jahr 2010 wurde ein Wohnungsbestand von 19.257 Wohneinheiten (WE) erfasst. Davon befinden sich 14.990 WE in Drei- und Mehrfamilienhäusern (78 %) und 4.267 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (22 %) [11].

In diesem Zusammenhang ist auf eine Besonderheit des erfassten Wohnungsbestandes der Stadt Merseburg im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe hinzuweisen - die Bebauung in industrieller Großblockbauweise ab den 60er Jahren [1]. Sie resultiert aus Kriegsschäden sowie aus dem Flächenabriss großer Teile des Innenstadtkerns.

Nur 28,5 % des Gebäudebestandes stammt aus der Zeit vor 1948, während 61,4 % zwischen 1949 und 1990 traditionell (40,7 %) oder in industrieller Großblock- und Plattenbauweise (20,7 %) errichtet wurden (vgl. Tab. 2.10 und Plan 1 Baustrukturen und Baualtersklassen).

Auffällig ist, dass nur 10,4 % der erfassten Wohneinheiten nicht bewohnt sind. Jedoch verteilt sich der Leerstand zu 51 % auf sanierte Wohneinheiten und 49 % auf teil- und unsanierte Wohneinheiten (Tab. 2.12).

Der Zusammenhang zwischen Baualter, Sanierungsgrad und Leerstand wird in Tabelle 2.12 dargestellt.

Die zwischen 1949 und 1989 in traditioneller und Großblockbauweise sowie nach 1990 errichteten Wohneinheiten sind größtenteils saniert und weisen einen Leerstand unter 10 % auf.

Den größten Leerstand weisen „Platten-WE“ mit ca. 15 % auf, während der Anteil leerstehender Wohnungen in den letzten Jahren reduziert werden konnte und jetzt ca. 10 % erreicht hat (2008 noch 11 %). Während sich jedoch der Leerstand in den bis 1948 errichteten WE auf alle Sanierungsgrade verteilt, dominiert in der „Platte“ der Leerstand in den unsanierten Einheiten. Auffällig ist bei den zwischen 1949 und 1989 in traditioneller Bauweise bzw. Großblockbauweise errichteten Gebäuden der große Anteil des Leerstandes von sanierten Wohnungen.



Tab. 2.12: Zusammenhang zwischen Baualter, Sanierungsgrad und Leerstand (2010)

Sanierungsgrad Baualter	erfasste WE	davon Leerstand							
		gesamt		dav. saniert		dav. teilsaniert		dav. unsaniert	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
bis 1948	5.487	654	11,9	242	12,1	157	7,9	255	12,8
1949-1989 (tradit. u. Großblock)	7.835	701	8,9	591	29,6	33	1,6	77	3,8
1949-1989 („Platte“)	3.994	590	14,8	133	6,7	74	3,7	383	19,2
ab 1990	1.941	53	2,7	53	2,6	0	0,0	0	0,0
Gesamt *	19.257	1.998	10,4	1.019	51,0	264	13,2	715	35,8

Quelle: KOMSTAT

Wie der folgenden Übersicht zu entnehmen ist, befinden sich von den insgesamt 19.257 erfassten Wohneinheiten 57,3 % im Bestand von sechs Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft sowie größeren privaten Wohnungsvermietern. Die übrigen gehören Privatpersonen.

Organisierte Wohnungswirtschaft

Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH	19,6 % /	3.781 WE
Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg e.G.	8,7 % /	1.675 WE
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G.	4,6 % /	890 WE
LEUWO Leuna Wohnungsgesellschaft mbH	3,5 % /	677 WE
Wohnungsgenossenschaft „Kohle Geiseltal“ e.G.	2,1 % /	407 WE
Bauverein Halle & Leuna e.G.	1,6 % /	312 WE

große private Wohnungsunternehmen

TLG Immobilien GmbH	7,5 % /	1.435 WE
Kristensen Real Estate	3,2 % /	620 WE
<u>weitere private Wohnungsunternehmen (Summe)</u>	<u>6,5 % /</u>	<u>1.245 WE</u>
Summe:	57,3 % /	11.042 WE

Stand: Dez. 2010

Dieser genannte Wohnungsbestand ist zu 88 % in den Jahren 1949 bis 1989 errichtet worden. Die verbleibenden 12 % stammen vornehmlich aus den 30er Jahren.

Stadtgebiete

Auf Ebene der Stadtgebiete zeigt sich, dass vorrangig Zentrum, Mitte, Süd und West einer genaueren Betrachtung bedürfen. Während in Ost der Ein- und Zweifamilienhausbau im Privateigentum dominiert, überwiegt in den verbleibenden Gebieten der Geschosswohnungsbau der Baualtersklasse 1949 bis 1989 (vgl. Tab. 2.10). Nord weist einen relativ großen Anteil an Geschosswohnungsbau, erbaut in der Zeit vor 1949, auf. Hier wurde in den vergangenen Jahren erheblich, sowohl in Sanierung als auch in Rückbau investiert. Die Wohneinheiten sind gut vermietet, der Leerstand liegt mit 4% weit unter dem Gesamt leerstand (10,4 %) (vgl. Tab. 2.13).



Tab. 2.13: Sanierungsgrad und Leerstand nach Stadtumbaugebieten (2010)

Stadtum- baugeb	Wohneinheiten			dav. saniert			dav. teilsaniert			dav. unsaniert		
	abs.	dav. leer		abs.	dav. leer		abs.	dav. leer		abs.	dav. leer	
		abs.	in %		abs.	in %		abs.	in %		abs.	in %
Zentrum	1.972	252	12,8	1.551	129	8,3	238	24	10,1	183	99	54,1
Mitte	6.991	785	11,2	5.263	286	5,4	1.231	203	16,5	497	296	59,6
Süd	3.689	466	12,6	3.317	425	12,8	300	11	3,7	72	30	41,7
West	4.206	393	9,3	3.707	112	3,0	224	16	7,1	275	265	96,4
Ost	552	29	5,3	376	11	2,9	141	3	2,1	35	15	42,9
Nord	1.847	73	4,0	1.509	56	3,7	299	7	2,3	39	10	25,6
Gesamt	19.257	1998	10,4	15.723	1.019	6,5	2.433	264	10,9	1.101	715	64,9

Quelle: KOMSTAT

Während Zentrum, Mitte und Süd Leerstände leicht über dem Mittelwert (10,4 %) aufweisen, liegen in den verbleibenden Gebieten die Leerstände unter dem Gesamtdurchschnitt (vgl. Tab. 2.13).

Besonders auffällig stellt sich der Leerstand (über 50 %) in den noch unsanierten Gebäuden in Zentrum, Mitte und West dar. Aber auch Süd und Ost weisen Leerstände in den unsanierten Beständen von ca. 42 % auf. In den teilsanierten Wohneinheiten liegt der Leerstand in allen Gebieten bei maximal 16,5 %. Bei sanierten Wohneinheiten sind überwiegend niedrige Leerstände zu verzeichnen (vgl. Tab. 2.13). Daraus lässt sich ableiten, dass die sanierten Wohneinheiten in allen Baualtersklassen gut angenommen werden.

Auffällig ist der hohe Anteil leerstehender sanierter Wohnungen in Süd, was auf den erforderlichen Umstrukturierungsbedarf schließen lässt.

2.6.3 Nutzungsstruktur

Vorrangig dienen die in den einzelnen Zeiträumen errichteten Gebäude der Wohnnutzung (vgl. Plan 1 Baustrukturen und Baualtersklassen).

Aufgrund der Funktion Merseburgs als Mittelzentrum verfügt die Stadt auch über eine hohe Anzahl an Gebäuden mit öffentlicher Nutzung. Eigentümer dieser Gebäude sind neben der Stadt Merseburg der Landkreis Saalekreis sowie Trägerorganisationen (z.B. aus dem Sozialwesen) (vgl. Plan 3 Bestand – öffentliche Einrichtungen).

Die öffentlich genutzten Gebäude befinden sich nicht nur in der Innenstadt, sondern sind im gesamten Stadtgebiet verteilt. Das größte öffentlich genutzte Areal ist der Campus der Hochschule im Südwesten des kompakten Stadtgebietes. Eine große Ausdehnung hat auch das Carl-von-Basedow-Klinikum mit den ihm angeschlossenen Einrichtungen im nördlichen Stadtgebiet.

Des Weiteren dominieren besonders in den Stadtrandgebieten Gewerbe- und Einkaufsflächen. An historisch gewachsenen Standorten im gesamten Stadtgebiet befinden ebenfalls Industrie- und Gewerbestandorte, die aber nicht so flächenintensiv sind, wie die neuen Gewerbegebiete am Stadtrand.

Das Stadtzentrum weist zahlreiche Gebäude mit Mischfunktionen auf, d.h. das Wohnen überlagert Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen (größtenteils kleinflächig strukturierter Handel), die überwiegend im Erdgeschoss angeordnet sind (vgl. Plan 1 Baustrukturen und Baualtersklassen und Plan 2 Flächennutzung). Daneben ist die Wohnfunktion in der Innenstadt stark ausgeprägt.



Größere Wohngebiete aus der DDR-Zeit befinden sich im Norden, Westen und Süden der Stadt, während die Ein- und Zweifamilienhausgebiete eher in Stadtrandlage und in den Ortsteilen zu finden sind.

In dem durch die Stadt Merseburg entwickelten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept [21] (vgl. Pkt. 2.11.1) werden neben dem Stadtzentrum städtische Räume für Handel und Gewerbe - sogenannte zentrale Versorgungsbereiche - ausgewiesen.

Flächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe sind in der Stadtrandlage ausgewiesen.

Die Bahntrasse zerschneidet die Stadt in einen Ost- und einen Westteil und bildet somit eine städtebauliche Zäsur.

Weiterhin ist der städtische Raum von Grünanlagen, Grünzügen und Freizeitflächen durchzogen. Besonders hervorzuheben sind der Gotthardeich, mit dem sich südwestlich anschließenden Südpark, und das Saaletal (vgl. Pkt. 2.8.5).

2.6.4 Wohnungsmarktentwicklung (2000 bis 2010)

In den Jahren 2000 bis 2008 verringerte sich der erfasste Wohnungsbestand um 3.004 Wohneinheiten und von 2008 bis 2010 nur noch um 266.

Tab. 2.14: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2010

WE-Bestand und Leerstand	2000 ¹⁾	2008 ²⁾	2010 ²⁾
WE-Bestand	22.527	19.523	19.257
<i>dav. Leerstand (abs.)</i>	<i>4.019</i>	<i>2.185</i>	<i>1.998</i>
<i>dav. Leerstand in %</i>	<i>17,8 %</i>	<i>11,2 %</i>	<i>10,4 %</i>

Quelle: ¹⁾ SEK 2001 [1]

²⁾ Stadtentwicklungsamt Merseburg

Seit Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2001 und der damit einhergehenden Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau Ost wurde noch aktiver in die Stadtentwicklung eingegriffen. Der Schwerpunkt lag dabei in der Wohnungsverminderung im traditionellen und industriellen Wohnungsbau der Jahre 1949 bis 1989 und bei Wohngebäuden der Errichtungszeit vor 1948 (Gagfah-Siedlung). Im SEK 2001 wurde ein konkreter Gebäuderückbau bis 2010 in Höhe von 3.184 Wohneinheiten definiert. Bis Ende des Jahres 2010 wurden tatsächlich insgesamt 3.662 Wohneinheiten im Segment traditioneller und industrieller Wohnungsbau durch Abriss vom Markt genommen. Damit wurde die Vorgabe des SEK 2001 um 478 Wohneinheiten überschritten. Der stärkste Eingriff erfolgte in Mitte mit 2.275 reduzierten WE, gefolgt von West (-1.020 WE) (vgl. Tab. 2.15).

Durch die erfolgte Wohnraumreduzierung konnte trotz des weiteren Bevölkerungsrückganges (vgl. Pkt. 2.3) eine Reduzierung des Leerstandes in den Jahren 2000 bis 2010 um 7,4 % erreicht werden (vgl. Tab. 2.14).



Tab. 2.15: WE-Reduzierung durch Abriss im Rahmen des Stadtumbau Ost sowie gemäß § 6a AHG bis 2010 in den Stadtumbaugebieten

Programmjahr	Gesamt:	Zentrum	Mitte	Süd	West
2002	731		195		536
2003	786	23	661	102	
2004	981	179	802		
2005	220		220		
2006	535	4	267		264
2007	99	59			40
2008	110		50		60
2009	200		80		120
Gesamt	3662	265	2275	102	1.020

Quelle: Stadtentwicklungsamt Merseburg

Die o.g. Abrissflächen wurden nach und nach als Grünflächen und z.T. als Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, aber auch für den Drei- und Mehrfamilienwohnungsbau und/oder Handel/Gewerbe revitalisiert. Somit wird dem Ziel der Stabilisierung der Wohnquartiere und der Entwicklung der Stadt von innen heraus entsprochen. Die Stadtentwicklung findet gemäß den Vorgaben des SEK 2001 und seit dessen Beschlussfassung vorrangig im bebauten Stadtgebiet statt.

Im Flächennutzungsplan 2008 (Entwurf) werden geplante Wohnbauflächen ausgewiesen, die den errechneten zukünftigen Wohnbauflächenbedarf decken sollen. Des Weiteren wird entsprechend den definierten städtebaulichen Zielstellungen hinsichtlich der Konzentration des Wohnens im Zentrum durch die Revitalisierung zentraler innerstädtischer Standorte (vor allem im Bereich der ehemaligen Gagfah-Siedlung, im Dom-Schloss-Bereich, im Quartier Markt-Brühl-Preußerstraße und am Neumarkt) die Nachfrage gedeckt [4]. Insbesondere in den neuen Einfamilienhausgebieten, die über B-Pläne oder § 34 BauGB entwickelt wurden, fanden in den letzten Jahren umfassende Bautätigkeiten statt (vgl. Tab. 2.16) (z.B. große Teile des Fliegerstädtchens, Freimfelde, Hohndorfer Marke, Bereiche zwischen Geusaer Straße und Rheinstraße oder westlich entlang der Halleschen Straße sowie Bereiche der Gagfah-Siedlung).



Tab. 2.16: Innerstädtische Wohnbaustandorte und deren freien Kapazitäten, Stand 2011

Nr.	Standort/ Bezeichnung	Planstand	Größe ha	Art der baul. Nutzung	realisiert	Freie Kapazität
1	Eingang Gotthard- straße	rechtsverbindlich seit 1993	1,5	MK	100%	0%
6.1.2	Fliegerstädtchen Horststraße	im Verfahren	2,4	WA	100%	0%
8	Gotthardstraße/ Preußerstraße	rechtsverbindlich seit 1993	1,0	MK	100%	0%
12	Freiimfelde	rechtsverbindlich seit 1992	2,44	WA	100%	0%
13	Freiimfelde	rechtsverbindlich seit 1992	3,01	WA	100%	0%
23	Hallesche Straße	rechtsverbindlich seit 1995	1,14	WA	95 %	5 % (570 m ²) +1 WE
24	Königsmühle	rechtsverbindlich seit 1995	29,00	WA	wird wegen Zweckbindung als Wohnbaufläche vorge- halten, jedoch ohne Einfluss auf Bedarfsberechnung	
25	Hohndorfer Marke	rechtsverbindlich seit 1995	3,8	WA	100 %	0 %
28	Spergauer Weg	im Verfahren	0,81	WA	100%	0%
31	W.-Seelenbinder- Straße	im Verfahren	6,5	WA	--	--
37	Geusaer Straße/ Gartenstrasse	im Verfahren	0,50	WA	100%	0%
38.1.1	Moselweg/ Rheinstraße	im Verfahren	1,24	WA	wird nach § 34 BauGB beurteilt, vollständig bebaut	
38.2	Geusaer Straße/ Rheinstraße	im Aufstellungs- verfahren	2,4	WA	wird nach § 34 BauGB beurteilt, vgl. Tab. 2.17	
41	Am Lippeweg	im Verfahren	3,77	WA	100%	0%
42	Fritz-Hofmann-Weg	Verfahren ruht	0,70	WA	wird nach § 34 BauGB beurteilt	
43	Rheinstraße	Verfahrensrecht (Fortsetzung Bauleitplanung erforderlich)	9,5	WA	25%	(70.000 m ²) +60 WE
53	Markwardstraße	im Verfahren (2. Entwurf)	5,3	WA/MI	0%	100% +55 WE
Meuschau						
3M	Am Kreuzweg (1. BA und 2. BA)	ohne Wiederauf- nahme des Ver- fahrens keine Bebauung möglich	5,9	WA	50%	50% (28.000m ²) +30 WE (2. BA)
4.1 M	Am Auenweg	im Verfahren	2,31	WA	90%	10% (3.000 m ²) +1 WE
4.2 M	Dorfstraße/ Kollenbeyer Weg	im Verfahren	2,5	WA	90%	0%
VE 8	Altenpflegeheim	rechtsverbindlich seit 1992	1,5	SO	100%	0%
VE 19	Wohnbebauung Ver- chow	im Verfahren	--	WA	--	0%



Nr.	Standort/ Bezeichnung	Planstand	Größe ha	Art der baul. Nutzung	realisiert	Freie Kapazität
Beuna						
3	An der Geisel (Beuna)		3,5	WA	90%	10% (3.500 m ²) +8 WE
Geusa						
01	Knapendorfer Weg	rechtsverbindlich seit 1997	10,6	WA	50%	(27.000 m ²) +30 WE
02	Goethestraße	im Verfahren	1,5	WA	100%	0%

Quelle: Stadt Merseburg, Bebauungsplan Nr. 51 [21] und Stadtentwicklungsamt Merseburg

Aus Tabelle 2.16 geht hervor, dass auf diesen innerstädtischen Bauflächen noch ein Potential von **147 WE** zur Verfügung steht. In Beuna und Geusa stehen noch ca. 38 WE in B-Plangebietem zur Verfügung.

Weitere Möglichkeiten zur Neuerrichtung von Wohnraum bieten innerstädtische Freiflächen sowie Freiflächen, die in Tabelle 2.16 nicht erfasst wurden. Diese Flächen, mit einem Potential von **ca. 240 WE**, können nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entwickelt werden (vgl. Tab. 2.17).

Tab. 2.17: Freiflächen nach § 34 BauGB zu entwickeln

Standort	Flächengröße	Errichtung von ... WE
Innenstadt		
Zum Schlossblick	0,5 ha	9 WE
Am Neumarkt	0,1 ha	3 WE
Leunaer Straße	0,3 ha	5 WE
Lauchstädter Straße	0,7 ha	14 WE
Brühl/Preußerstraße (altengerechtes Wohnen)	1,0 ha	50 WE
Siegfried-Berger-Straße (altengerechtes Wohnen)	0,7 ha	40 WE
erweiterte Innenstadt		
Hallesche Straße	1,0 ha	10 WE
Gerichtsrain	0,3 ha	5 WE
Rudolf-Harbig-Straße	0,4 ha	7 WE
Robert-Blum-Straße (Stadtvilla)	0,2 ha	8 WE
Geusaer Straße	0,6 ha	30 WE
Fritz-Haber-Straße (4 Stadtvillen)	0,6 ha	48 WE
naturnahe Stadtlage		
Knapendorfer Weg	0,7 ha	10 WE
Summe:		239 WE

Quelle: Stadtentwicklungsamt Merseburg

Im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept 2030 werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Leitbildes sowie der Entwicklungsziele mögliche Entwicklungsflächen zur Wohnbebauung dargestellt (vgl. Pkt. 6 ff). Dem Ziel der Innenentwicklung Merseburgs wird damit entsprochen (vgl. Pkt. 6 ff).



2.7 Wirtschaft/ Beschäftigung

2.7.1 Allgemeine Darstellung

Im Raumordnungskonzept des Bundesbauministeriums für den Aufbau in den neuen Ländern ist die Region Merseburg zusammen mit Halle/Leipzig als eine der 10 Entwicklungsregionen vorgesehen. Die herausragende geographische Lage des Mittelzentrums Merseburg (vgl. Punkt 2.1) zwischen den Oberzentren Halle und Leipzig wird maßgeblich von dem Vorhandensein der Großchemie in Schkopau, nördlich der Stadtgrenze und in Leuna/Spergau, südlich der Stadtgrenze bestimmt [4]. Es wird davon ausgegangen, dass sich Merseburg und sein Umland als Wirtschafts- und Industriestandort behaupten werden.

Neben den großen Industrieansiedlungen bestimmen Wissenschaft und Forschung die sozioökonomischen Strukturen der Stadt Merseburg. Die Hochschule Merseburg (FH) trägt mit ihren technischen und naturwissenschaftlichen Instituten zum wissenschaftlichen und geistigen Leben in der Stadt bei. Das Europäische Romanik Zentrum als An-Institut der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (MLU) wurde im Jahr 2008 mit seinem Sitz im Dom-Schloß-Ensemble eröffnet. Der kulturelle Niveauanspruch wird damit gehoben. Des Weiteren entstand mit dem Merseburger Innovations- und Technologiezentrum „mitz I“ ein modernes Zentrum mit und für kreative Menschen. Das Fraunhofer Institut für Polymerforschung (im „mitz II“) bringt, bedingt durch einen guten Branchenmix, interessante Synergieeffekte für die Stadt und die Region hervor. Derzeit sind im „mitz I“ 23 Firmen und im „mitz II“ 7 Firmen ansässig. Durch vielfältige Kontakte zur Hochschule Merseburg (FH) und zur Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg sowie zu den großen Chemie- und Handelsstandorten im Wirtschaftsraum Halle-Leipzig-Merseburg bietet das „mitz“ optimale Voraussetzungen für Existenzgründer und Neuansiedler [4].

2.7.2 Wirtschaftsdaten und Standortfaktoren

Mit der außerordentlich positiven Entwicklung der industriellen Großunternehmen im Umfeld der Stadt Merseburg und der damit verbundenen Sogwirkung auf weitere Unternehmensansiedlungen und -gründungen wurden deutliche Impulse im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Stadt Merseburg ausgelöst [4].

Der international wettbewerbsfähige Chemie-Standort Leuna/Spergau/Schkopau wird gegenwärtig durch die Ansiedlung von Zuliefer- und Weiterverarbeitungsbetrieben synergetisch optimiert. Andere wichtige Branchen in der Region sind Maschinen- und Anlagenbau, Baugewerbe, Umwelttechnik sowie Dienstleistungen. Aufgrund der Arbeitsplatzverteilung ist zu erkennen, dass im Wesentlichen mittelständische Betriebe die Wirtschaftsstruktur Merseburgs bestimmen und damit für den Arbeitsmarkt einen Gegenpol zur benachbarten Großindustrie darstellen.

Für die weitere Ansiedlung von Gewerbe und Industrie sind bereits jetzt sehr gute Bedingungen geschaffen. Im künftigen Flächennutzungsplanentwurf werden Gewerbe- und Industriestandorte im Bestand in der Stadt Merseburg mit einer noch zur Verfügung stehenden Fläche von 13,36 ha dargestellt. Des Weiteren stehen im Gewerbepark Geusa 4,40 ha Baufläche zur Verfügung (vgl. Tab. 2.18).

Darüber hinaus werden 290,11 ha zusätzliche gewerbliche Flächen als geplante Flächen im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt. Merseburg verfügt mit seinen Stadtteilen Beuna und Geusa somit über genügend Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Der Bestand an gewerblichen Betrieben im Stadtgebiet ist ab 2005 rückläufig. Es wurden in 2006 und 2007 weniger Gewerbe angemeldet als abgemeldet (vgl. Tab. 2.19). Jedoch trägt diese Zahl (Differenz Gewerbean-/abmeldung) keinen repräsentativen Charakter, da keine Pflicht zur Gewerbeabmeldung besteht.



Tab. 2.18: Gewerbegebiete im Stadtgebiet und deren Auslastungsgrad, Stand 2013

Standort(B-Plan-Bezeichnung)	Planung	Bestand	Auslastung	Bemerkung
Gewerbegebiet Merseburg-Nord	19,74 ha	46,57 ha		
Baufeld A (5.-1. Teil)		14,57 ha	100 %	
Baufeld B (5.-1. Teil)	(9,50 ha)	--	--	nicht erschließbar
Baufeld C (5.-1. Teil)		9,64 ha	80 %	2,01 ha verfügbar
Baufeld D (5.-1. Teil)		14,28 ha	86 %	2,61 ha verfügbar
Baufeld E (5.2.1)		3,36 ha	45 %	1,62 ha verfügbar
Baufeld F (5.3.2)	10,24 ha	--	--	
Baufeld G (5.3.1)		3,04 ha	100 %	
Merse-Center (49)		1,05 ha	81 %	0,20 ha verfügbar
Klotz Metallbau GmbH (020)		0,63 ha	100 %	
Gewerbegebiet Merseburg-West	80,39 ha	6 ha		
Ikarusstraße	3,00 ha			Planung erforderlich
Campus Merseburg	5,37 ha			Planung erforderlich
Merseburg-West 1.BA (6.3)		6 ha	53 %	2,80 ha verfügbar
Am Airpark (6.3)	33,65 ha	--	--	Erweiterungsflächen, noch keine Erschließung erfolgt
Am Gerichtsrain (6.2)	38,37 ha	--	--	
Industrie- und Gewerbegebiet Merseburg-Süd	190,53 ha	70,14 ha		
Industrie- und Gewerbegebiet (Altstandort)		22,77 ha	100 %	
Lager- und Recyclingplatz für Baustoffe		3,95 ha		
HMB-Infra Leuna		22,33 ha		
Erweiterungsfläche Nord	10,68 ha	--	--	Planung erforderlich
Erweiterungsfläche Süd-West (Machbarkeitsstudie)	179,85 ha	--	--	Planung erforderlich
MVV Umwelt Asset		3,74 ha		Industriestandort Leuna
Industriegebiet- und Gewerbegebiet Süd-Ost		17,35 ha	--	Industriestandort Leuna
Gewerbestandort Pastorfeld (1M)	3,46 ha	0,54 ha	14 %	2,90 ha verfügbar
Gewerbestandort Hohndorfer Marke		0,90 ha	100 %	
Gewerbestandorte im Stadtgebiet Merseburg		41,62 ha	97 %	1,22 ha verfügbar
Gewerbestandort Geusa	5,49 ha	20,30 ha		
Am Airpark (G 4)	3,19 ha			
Gewerbepark Geusa (G 5)	2,30 ha	17,40 ha	75 %	4,40 ha verfügbar
Gewerbegebiet Blösien		2,90 ha		
Industrie- und Gewerbestandort Beuna	--	27,94 ha	100 %	
Gesamt Bestand	--	214,01 ha	92 %	17,76 ha verfügbar
Gesamt Planung	290,11 ha	--		
Gesamt (Planung + Bestand)	504,12ha			

Quelle: Stadtentwicklungsamt



Tab. 2.19: Gewerbetreibende 1995 bis 2007

Jahr	Anzahl (kumulativ)	Differenz Anmeldungen – Abmeldungen
1995	1.934	269
1997	2.636	247
2000	2.335	11
2005	2.469	16
2006	2.404	-65
2007	2.392	-12

Quelle: Stadt Merseburg, Begründung zum 3. Entwurf des FNP [4] und Stadtentwicklungsamt Merseburg

Aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 2008 geht hervor, dass die einfache Zahl von An- bzw. Abmeldungen von Gewerbebetrieben nur wenig aussagt, da weder das Steueraufkommen für die Kommune noch die Anzahl der Arbeitsplätze daraus zu erkennen sind.

Der Zuwachs an industriellem Gewerbe war sehr gering, aber über die Jahre gesehen konstant. Die Zahl etablierter Handwerks- und Handelsbetriebe war seit 1995 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 Jahr 2000 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 [4]. Der Dienstleistungsbereich dominiert (vgl. Tab. 2.21) in den letzten Jahren. Daraus kann abgeleitet werden, dass die heute im Wesentlichen durch einen stabilen tertiären Sektor (Dienstleistungsbereich) gekennzeichnete Merseburger Wirtschaftsstruktur zukünftig durch die Ansiedlung weiterer Unternehmen vor allen Dingen im produzierenden Bereich ergänzt werden muss [4].

Aus Tabelle 2.20 geht hervor, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Merseburg arbeiten als in Merseburg wohnen. Darin drückt sich ein Angebot an Arbeitsplätzen in der Stadt aus. Weiterhin bedingen sowohl die Gewerbeansiedlungen als auch der Sitz der Kreisverwaltung in der Stadt einen Überschuss an Einpendlern im Vergleich zu Auspendlern.

Tab. 2.20: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Merseburg

Stichtag	Wohnort ¹	Arbeitsort ²
30.06.1998	13.111	15.144
30.06.2000	11.971	13.674
30.06.2001	11.253	13.392
30.06.2002	10.850	12.792
30.06.2003	10.430	12.585
30.06.2004	10.215	12.647
30.06.2005	9.879	12.674
30.06.2006	9.998	13.030
30.06.2007	10.170	12.804
30.06.2008	10.424	13.081
30.06.2009	10.828	13.439
30.06.2010	11.462	13.550
30.06.2011	11.665	13.930
30.06.2012	11.778	13.596

¹ Alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Merseburg wohnen, unabhängig davon, wo sie arbeiten.

² Alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Merseburg arbeiten, unabhängig davon, wo sie wohnen.



Quelle: Statistik der BA - Detaillierte Informationen

In Merseburg hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1999 bis 2005 um 9 % verringert (vgl. Tabelle 2.21). Diese Abnahme ist jedoch wesentlich geringer als im Land Sachsen-Anhalt. Zuwächse gegen den Landestrend verzeichneten der Bereich Energie – und Wasserversorgung (+557%), was durch die Ansiedlung des Unternehmenssitzes des Wasserversorgers MIDEWA in Merseburg zu erklären ist, und das Kredit- und Versicherungsgewerbe (+10%). Überdurchschnittlich ist auch die Beschäftigung im Grundstücks- und Wohnungswesen angestiegen (+21%). Im Vergleich zum Umland, das durch die Großindustrie der Chemiekomplexe in Leuna und Schkopau geprägt ist, weist die Stadt Merseburg im verarbeitenden Gewerbe geringere Beschäftigtenanteile auf. Als zentraler Ort und Kreissitz ist Merseburg Standort für Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung. Die Beschäftigung im Bereich der öffentlichen Verwaltung wirkt als wichtiger Wirtschaftszweig stabilisierend, wenngleich auch in diesem Bereich durch Einsparmaßnahmen die Beschäftigung langfristig möglicherweise zurückgehen wird. Die Hochschule ist ein weiterer wichtiger Arbeitgeber, der durch stärkere Orientierung auf Forschung und Entwicklung in Kooperation mit der Industrie der Region neue Wachstumsimpulse für die Stadt generieren könnte [14].

Tab. 2.21: Anzahl und Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen

Wirtschaftszweige (WZ Ein-Steller-Ebene)	SV- Beschäftigte Merseburg 2005	Entwicklung Merseburg 1999-2005 in %	Entwicklung Sachsen-Anhalt 1999-2005 in %
Land- und Forstwirtschaft	85	-60 %	-30 %
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	5	25 %	-20 %
Verarbeitendes Gewerbe	1.714	-9 %	-4 %
Energie- und Wasserversorgung	473	557 %	-18 %
Baugewerbe	526	-64 %	-52 %
Handel, Instandhaltung und Reparatur	1.505	-16 %	-17 %
Gastgewerbe	341	-13 %	-11 %
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	672	-22 %	-16 %
Kredit- und Versicherungsgewerbe	486	10 %	-12 %
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung	2.182	21 %	4 %
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung	1.758	-18 %	-24 %
Erziehung; Unterricht; gesundheits-, Vete- rinär- und Sozialwesen; Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen	2.925	4 %	-6 %
Insgesamt	12.674	-9 %	-17 %

Quelle: IÖR, Merseburg 2030 Kosten der technischen Infrastruktur [14]

Die Arbeitslosenzahlen in der Stadt Merseburg sind seit 2005 leicht rückläufig. Sie entsprechen damit in etwa der landesweiten Entwicklung (vgl. Tab. 2.22 und Abb. 2.6).



Tab. 2.22: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Merseburg (Arbeitslose nach Rechtskreisen SGB II und SGB III - Insgesamt (Jahresdurchschnitt)) im Vergleich zum Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

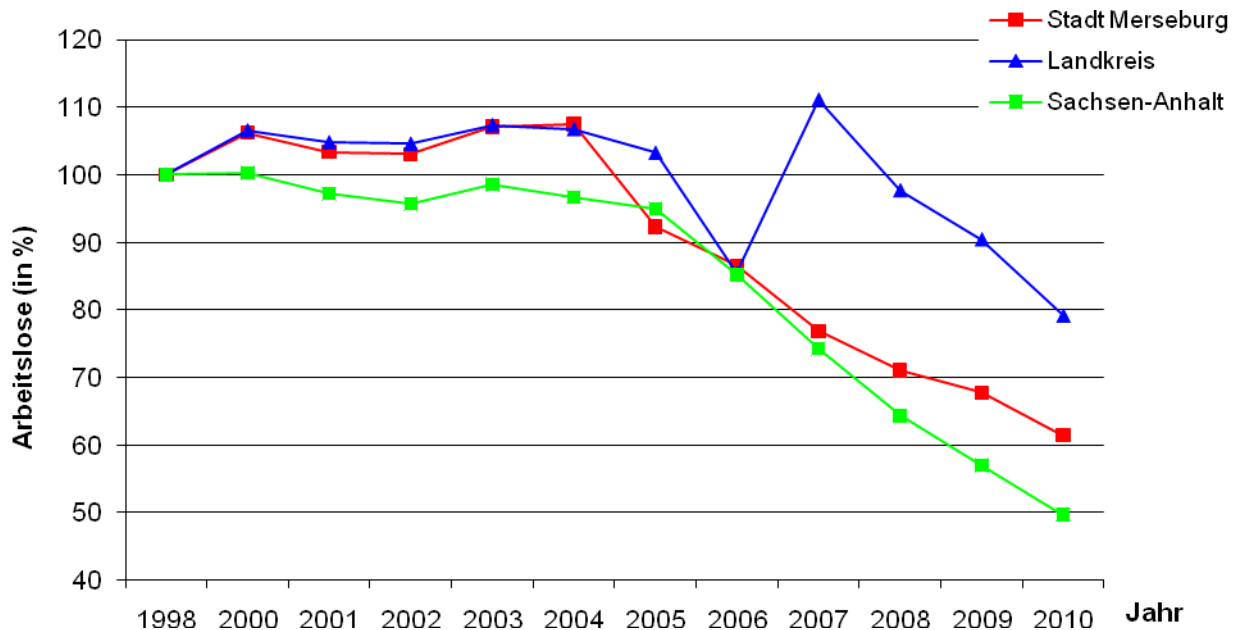
Jahr	1998 ¹⁾	2000 ¹⁾	2003 ¹⁾	2004 ¹⁾	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾	2007 ²⁾	2008 ²⁾	2009 ²⁾	2010 ²⁾
Stadt Merseburg und Beuna	4.136	4.394	4.431	4.445	3.816	3.579	3.180	2.940	2.803	2.542 ³⁾
Landkreis	14.107	15.028	15.138	15.054	14.562	12.051	15.670	13.779	12.758	11.166
Sachsen-Anhalt	272.209	272.867	268.293	263.266	258.524	231.897	202.098	175.081	155.273	135.297

¹⁾ Landkreis Merseburg-Querfurt ²⁾ Landkreis Saalekreis ³⁾ mit Geusa

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Detaillierte Informationen

Während sich die Arbeitslosenzahlen des Landes Sachsen-Anhalt seit 1998 rückläufig verhalten, steigen sowohl die Arbeitslosenzahlen der Stadt Merseburg als auch die des Landkreises bis 2004 an. Ab 2005 zeigen beide Erfassungsebenen eine Verringerung der Arbeitslosenzahlen. Aufgrund der Gemeindegebietsreform im Jahr 2007 steigen die Arbeitslosenzahlen im Landkreis wieder an (Addition der Zahlen der Altkreise Merseburg-Querfurt und Saalkreis) (vgl. Abb. 2.6). Die Arbeitslosenzahlen der Stadt Merseburg verhalten sich ähnlich der Landeszahlen weiterhin leicht rückläufig.

Abb. 2.6: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Merseburg (Arbeitslose nach Rechtskreisen SGB II und SGB III - insgesamt (Jahresdurchschnitt)) im Vergleich zum Landkreis und Land Sachsen-Anhalt in den Jahren 1995 bis 2010 (1995 = 100%)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Detaillierte Informationen

Im Vergleich der Arbeitslosenquoten ist auffällig, dass in allen Betrachtungsebenen (vgl. Tab. 2.23) die Quote eine rückläufige Tendenz aufweist. Auch die Gemeindegebietsreform hat keine Auswirkungen auf die tendenzielle Entwicklung der Quote. Dies weist jedoch nicht auf eine Entspannung des Arbeitsmarktes hin.



Tab. 2.23: Entwicklung der Arbeitslosenquoten zwischen 2005-2010

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arbeitslosen-Quote Geschäftsstelle Merseburg	22,3	18,6	17,9	15,9	14,1	12,8
Arbeitslosen-Quote Landkreis Saalekreis	21,5*	17,9*	xx	12,8	12,0	10,7
Arbeitslosen-Quote Sachsen-Anhalt	20,2	17,0	16,0	14,0	12,6	11,2
Arbeitslosen-Quote Deutschland	11,7	10,8	9,0	7,8	7,8	7,2

* Landkreis Merseburg-Querfurt, xx keine Angaben

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Detaillierte Informationen, Angaben 2009, 2010 – Hauptagentur Merseburg

2.7.3 Sozialdaten

Die Anzahl der durch die Agentur für Arbeit Merseburg/ARGE erfassten Bedarfsgemeinschaften zur Grundsicherung des Lebensunterhaltes ist seit Juni 2008 rückläufig. Mit Grundsicherung des Lebensunterhaltes ist die Sicherung des Existenzminimums, das zum Leben notwendig ist, gemeint. Diese Absicherung ist für alle gedacht, die dafür zu wenig oder keine finanziellen Mittel besitzen [7]. Daraus geht hervor, dass ca. drei Viertel der Hilfebedürftigen im erwerbsfähigen Alter (zwischen 15 und 65 Jahre) sind.

Tab. 2.24: Eckwerte der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II (Daten nach einer Wartezeit von 3 Monaten) für den Landkreis (Gemeindegebietsreform 2007)

Berichtsmonat	Zahl der Bedarfsgemeinschaften (BG)	Personen in BG (ALG II und Sozialgeld)	Personen pro BG	dav. abs.		dav. in %	
				Erwerbsfähige Hilfebedürftige (ALG II)	Nicht Erwerbsfähige Hilfebedürftige (Sozialgeld)	Erwerbsfähige Hilfebedürftige (ALG II)	Nicht Erwerbsfähige Hilfebedürftige (Sozialgeld)
Landkreis Merseburg-Querfurt							
Jun 05	12.321	21.409	1,7	16.924	4.485	79,1	20,9
Dez 05	13.095	22.198	1,7	17.558	4.640	79,1	20,9
Jun 06	13.788	23.188	1,7	18.383	4.805	79,3	20,7
Dez 06	11.172	19.770	1,8	15.432	4.338	78,1	21,9
Jun 07	11.820	21.186	1,8	17.060	4.126	80,5	19,5
Landkreis Saalekreis							
Dez 07	14.950	27.341	1,8	21.725	5.616	79,5	20,5
Jun 08	15.018	28.299	1,9	21.802	6.497	77,0	23,0
Dez 08	14.198	26.332	1,9	20.194	6.138	76,7	23,3
Dez 09	13.765	24.585	1,8	18.118	5.467	73,7	22,2
Dez 10	12.966	22.107	1,7	17.623	4.484	79,7	20,3
Dez 11	12.711	22.685	1,8	17.235	5.450	76,0	24,0

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit – Detaillierte Informationen



2.8 Verkehrs- und technische Infrastruktur

2.8.1 Verkehr

Überregionale Verkehrsanbindung

Merseburg profitiert bezüglich der Verkehrsanbindung von seiner zentralen Lage im Wirtschaftsraum Halle-Leipzig. Die infrastrukturelle Anbindung des Wirtschaftsraumes wurde und wird durch die Schaffung der ICE-Anbindung Nürnberg-Erfurt-Leipzig-Berlin, durch den Bau der Autobahn Halle-Magdeburg (BAB 14), vor allem aber durch den Bau der Autobahn Göttingen-Halle-Merseburg-Leipzig (BAB 38) und dem Ausbau der BAB 9 München-Leipzig-Berlin sowie den entsprechenden Neu- und Ausbau der Merseburg durchquerenden bzw. tangierenden Landes- und Bundesstraßen als Autobahnzubringer (L 172, L 178n, B 91, B 181) entscheidend verbessert [4]. Damit verfügt Merseburg generell über eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

MIV (Motorisierter Individualverkehr)

Merseburg ist durch Bundes- und Landesstraßen in das regionale und überregionale Verkehrsstraßennetz eingebunden. Der Anschluss an die Autobahn BAB 38 über die L172 (Merseburg-Querfurt), die L178 neu (Merseburg-Mücheln) und die Verbindung über die B 91 (Halle-Weißenfels - Anschlussstelle Leuna) ist für die Stadt Merseburg bedeutend. Die BAB 9 als wesentliche Nord-Süd-Verbindung für die Region wird über die Anschlussstelle B181 (Merseburg-Leipzig) und seit einigen Jahren auch über die BAB 38 erreicht. Damit wurden wesentliche Standortvorteile im Westen und Süden der Stadt Merseburg für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen [4].

Eine Entlastung der Bundesstraße B 91 vom Durchgangsverkehr infolge der Errichtung der BAB 38 konnte nicht festgestellt werden. Der Durchgangsverkehr konnte jedoch, trotz steigender Mobilität der Bevölkerung, auf gleichem Niveau gehalten werden.

Der innerstädtische Verkehr wird seit 2004 gezielt gesteuert. Ein Verkehrskonzept, das Schritt für Schritt umgesetzt wird, liegt in der Entwurfsfassung vor. Ziel ist, die Belastung der Innenstadt so gering wie möglich zu gestalten. Dies erfolgt u.a. durch Straßenausbauarbeiten und Ausstattung mit Verkehrsberuhigungselementen, den Ausbau attraktiver Fußwegverbindungen oder die Erweiterung der vorhandenen Fußgängerzonen sowie die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf das umliegende Hauptverkehrsstraßennetz. Im Innenstadtbereich besteht ein Durchfahrverbot für den LKW-Verkehr (Lieferverkehr ausgeschlossen).

In diesem Zusammenhang wurden der südliche Teil der Innenstadt von Merseburg (südlich von Gotthardstraße und Ölgrube) und der Bereich zwischen Klia im Westen und dem Dom-Schloss-Ensemble im Osten sowie zwischen Hälterstraße im Norden und Gotthardstraße im Süden als Tempo 30-Zonen ausgewiesen.

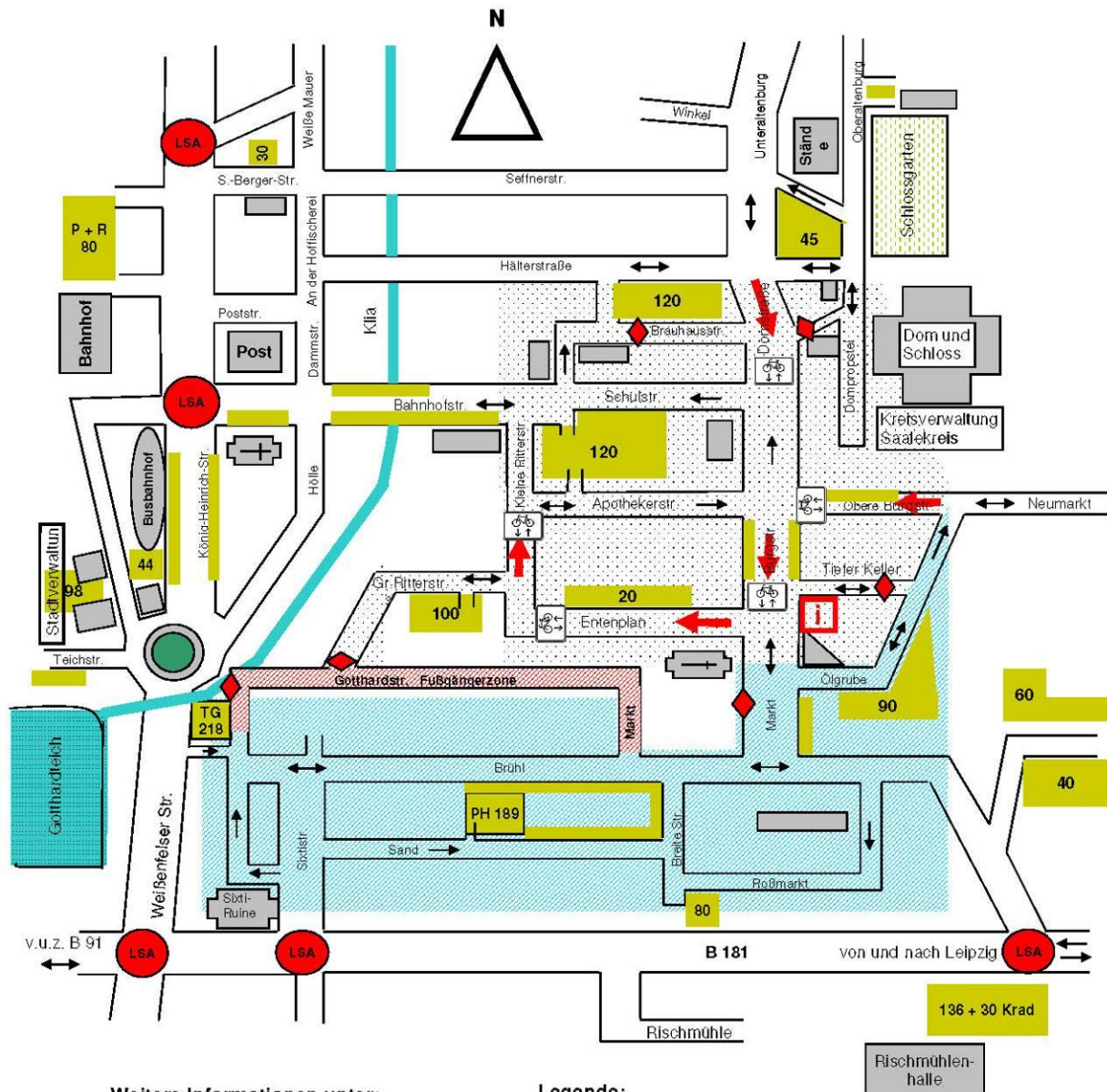
Nach Einführung der Tempo 30-Zone im November 2004 und der Tempo 20-Zone in den denkmalgeschützten Bereichen im Jahr 2005 (mittlerweile auch Tempo 30-Zone) sowie der Erweiterung von Parkflächen durch die Einrichtung von touristischen Parkplätzen wurde im Jahr 2006 eine neue Verkehrsführung eingeführt.

Dabei wurden verschiedene Straßenabschnitte als Einbahnstraßen neu eingerichtet, wobei Radfahrer die Einbahnstraßen teilweise in beiden Richtungen befahren dürfen.

Die öffentlichen Parkplätze können 2 Stunden lang kostenfrei genutzt werden.



Abb. 2.7: Merseburger Innenstadt mit Verkehrsführung und Parkflächen (Ist-Zustand, 2010)



Weitere Informationen unter:

www.merseburg.de

Planen & Bauen
Stadtentwicklung

Legende:

- Parkflächen mit Anzahl der Stellplätze
- Tempo 30-Zone
- Tempo 20-Zone
- Poller
- Öffentliche Gebäude u. Einrichtungen
- Einbahnstraßen, Radfahren in der Gegenrichtung zugel.

Bearbeitung: Stadtentwicklungsamt Dez.2008



ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Die Stadt ist über den MDV (Mitteldeutscher Verkehrsverbund) an den überregionalen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. ÖPNV-Leistungen auf Schiene und Straße sind vernetzt. So besteht die Möglichkeit, mit einem Ticket Bus, Bahn und Tram innerhalb eines überregional abgestimmten Tarif- und Vertriebssystems zu nutzen.

Träger des straßengebundenen ÖPNV ist der Landkreis Saalekreis mit der PNVG (Personennahverkehrsgesellschaft). Über vier Stadtlinien, deren Haltestellen fußläufig erreichbar sind, ist das gesamte Stadtgebiet erschlossen. Über die 15 zusätzlich befahrenen Regionallinien im Altkreis Merseburg-Querfurt sind die einzelnen Stadtteile Merseburgs ebenfalls erreichbar. Die PNVG übernimmt in Abstimmung mit dem Schulamt des Landkreises Saalekreis die Schülerbeförderung. Die Hallesche Verkehrs AG (HAVAG) ist Träger des straßengebundenen SPNV (Schienenpersonennahverkehr) und bedient die Stadt Merseburg mit zwei Linien regional (Linie 15 Merseburg-Zentrum-Merseburg-Süd) und überregional (Linie 5 Halle-Merseburg-Bad Dürrenberg).

SPNV (schienengebundener Personennahverkehr)

Träger des SPNV ist die Deutsche Bahn AG. Die Stadt Merseburg ist derzeit lediglich über den regionalen Zugverkehr an den Fernverkehr angeschlossen. Das heißt, Merseburg ist kein Haltepunkt für ICE oder IC. Der Status der Stadt als Mittelzentrum wird durch die fehlende Anbindung an Fernverkehrstrassen nicht reflektiert. Die zwischenzeitlich eingerichtete IC-Linie Düsseldorf-Berlin-Ostseebad Binz über Erfurt und Halle tangiert Merseburg ohne eigenständigen Verkehrshalt. Dieser erfolgt in Weißenfels und Halle (Saale) Hbf. Ohne Anbindung an den Fernverkehr wird die Stadt Merseburg in ihrer weiteren Entwicklung gehemmt. Insbesondere die Attraktivität der Stadt als Hochschulstandort und touristische Zieldestination hängt zu einem beträchtlichen Teil an der Möglichkeit, Merseburg mit Fernzügen der Deutschen Bahn AG schnell zu erreichen.

Radwegenetz und Fußgänger

Seit dem Jahr 2008 wurde ein touristisches Fußgängerleitsystem installiert. Des Weiteren wurde in den letzten Jahren sehr in den Ausbau des Radwegenetzes investiert. Hervorzuheben sind dabei der Saaleradwanderweg und die Salzstraße, die im Neumarkt den Jakobsweg kreuzen. Im Westen wurde u. a. über das Förderprogramm Ländlicher Wegebau die Verbindung zum Geiseltal hergestellt.



Abb. 2.8: Regionale und überregionale Radwege im Umfeld von Merseburg, Stand 2010



Quelle: www.merseburg.de

- 1 – Saale-Radwanderweg
- 2 - Radwanderweg "Salzstraße",
- 3 - Radweg "Tor zur Unstrut",
- 4 - Radweg "3-Städte-Tour"

2.8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für die Stadt Merseburg erfolgt seit 1993 ausschließlich durch die Fernwassereinspeisung aus der Region Elbaue-Ostharz über die Druckerhöhungsstation WW Werder mit einer Netzabgabe von ca. 7.000 m³/d in das Stadtzentrum und über die Druckerhöhungsstation Rössen mit einer Netzabgabe von ca. 1.000 m³/d für den südlichen Raum von Merseburg in ausreichender Menge und Qualität [4].

Die MIDEWA, NL Saale-Weiße Elster, ist für den Betrieb des Trinkwassernetzes zuständig. Die Gesamtlänge des Leitungsnetzes beträgt ca. 150 km [14].

Abwasser

Die Stadt Merseburg ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Merseburg (AZV Merseburg) und hat die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß Wassergesetz LSA § 151a an diesen übertragen [4].

Mitgliedsgemeinden des Verbandsgebietes des AZV Merseburg sind neben der Stadt Merseburg folgende Städte und Gemeinden: Bad Lauchstädt (OT Schafstädt, OT Klobikau u. Ortslage Bad Lauchstädt einschließlich Großgräfendorf und OT Milzau, Braunsbedra (OT Frankleben), Mücheln (OT Langeneichstädt u. OT Wünsch), Schkopau (OT Ermlitz, OT Knapendorf, OT Korbetha u. Ortslage Schkopau), Geusa, Oechlitz [20]. Das gesamte Abwassernetz im Stadtgebiet von Merseburg umfasst ca. 170 km Leitungslänge [14].



Das Stadtgebiet von Merseburg ist abwasserseitig zu ca. 90 % (Stand: Juni 2005) an die selbständige zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage in Schkopau (Kläranlage Dow Olefinverbund GmbH - Werk Schkopau) angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt überwiegend im Mischsystem mit entsprechenden Abschlagbauwerken. Darüber hinaus bestehen 252 Kleinkläranlagen und 70 Sammelgruben [4].

Aufgrund der Verschiebung der Umsetzung der Rahmenentwässerungskonzeption von 2005 auf 2011 wurde die Resterschließung des Stadtgebietes im Zeitraum 2007 bis 2011 durchgeführt. Die weitere Erschließung der gesamten Ortslage Merseburg ist im Trennsystem ausgeführt.

Der Ortsteil Trebnitz besitzt keine zentrale Abwasserbehandlung. Er ist nur mit Kleinkläranlagen ausgestattet [4]. Der Ausbau der zentralen Abwasserentsorgung ist zu fast 100 % fertig gestellt. [4].

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung der gesamten Stadt wird über das Großumspannwerk Bad Lauchstädt sichergestellt. Die Energie wird durch die TRANSMISSION 50 Hertz GmbH aus dem Kraftwerk Ragow über eine 380-kV-Zuführung bereitgestellt. Vom Umspannwerk Bad Lauchstädt wird die Haupteinspeisung für Merseburg über die 110-kV-Freileitung Lauchstädt-Merseburg/Kabel im Bereich Merseburg-West in der Otto-Lilienthal-Straße zum Umspannwerk Mitte in der Alberichstraße geführt [4].

Aktuell laufen die Planungen zur Verlegung des Umspannwerkes aus der Stadt in das Industrie- und Gewerbegebiet Beuna oder alternativ in das Industriegebiet Süd. Die Realisierung soll im Jahr 2012/13 erfolgen. Durch die Eingemeindung der umliegenden Ortsteile Geusa, Blösien und Beuna muss eine Netzentflechtung von der Mitnetz Strom z.T. durch zusätzliche Netzänderungen erfolgen.

Innerhalb des Stadtgebietes ist die Stadtwerke Merseburg GmbH für die Elektroenergieversorgung zuständig. Es verlaufen Mittel- und Niederspannungsleitungen durch das gesamte Stadtgebiet, welche bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen [4].

Wärmeversorgung

Seit 1991 wurde ein Großteil der Heizungsanlagen im Stadtgebiet auf Fernwärme bzw. Gas und Öl umgestellt. Damit ist die Emissionsbelastung der Luft abgebaut worden. Eine weitere Emissionsquelle in der Innenstadt wird durch den beabsichtigten Anschluss des Klinikums an das Fernwärmenetz beseitigt werden.

Die Stadtteile Mitte, Zentrum, West und Süd sind an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen und werden vom Heizwerk Merseburg-West versorgt. Derzeit sind in Mitte und Zentrum ca. 3.400 WE, in Merseburg-Süd ca. 2.300 WE und Merseburg-West ca. 1.900 WE angeschlossen [4].

Das Fernwärmenetz und das Heizwerk werden von den Stadtwerken Merseburg GmbH betrieben. Das Heizwerk hat eine Kapazität von 4 x 9,3 Megawatt (thermisch). Weiterhin besteht ein Blockheizkraftwerk mit einer Leistung von 8,0 MW (thermisch) und 6,5 MW (elektrisch), welches in der Nachbarschaft des Heizwerkes West errichtet wurde. Damit ist es möglich, das städtische Zentrum komplett zu versorgen und weitere Teile von Merseburg-West fernwärmetechnisch zu erschließen [4].

So wurde 2010 der Stadtteil Nord erschlossen und 53 Wohngebäude mit Fernwärme versorgt. Weitere Anschlüsse sind möglich. 2012 wurde auch die Versorgung des Klinikums Merseburg mit Fernwärme realisiert. Weiterhin sind im Jahr 2011 zwei weitere Blockheiz-



kraftwerke (BHKW) mit einer Leistung von 2 MW in der Ikarusstraße und der Markwardstraße errichtet worden.

Gasversorgung

Die Haupteinspeisung Merseburg-Nord und Ost im Bereich Kanalbrücke erfolgt durch die Mitgas Verteilnetz GmbH. Das Stadtgebiet Merseburg wird über ca. 30 Gasreglerstationen im Hochdruck-, Mitteldruck- und Niederdrucksystem versorgt.

Die Stadtwerke Merseburg GmbH hat bis 2009 als Betriebsführer der Tochtergesellschaft, der Gasversorgung Merseburg GmbH, (GVM) das Gasnetz innerhalb der Stadt bewirtschaftet. Im Jahre 2010 konnten die Stadtwerke die restlichen 49 % der Geschäftsanteile der GVM erwerben und eine rückwirkende Verschmelzung beider Unternehmen zum 1. Januar 2010 vornehmen.

Die Stadt Merseburg ist bis auf die Ortslagen Kötzschen, Beuna, Blösien und Trebnitz gas-technisch erschlossen. Eine Erweiterung des Gasnetzes ist derzeit unwirtschaftlich. Der Anschluss des Industrie- und Gewerbegebietes Süd ist realisiert. Der Weitere Ausbau ist möglich.

Das Hochdruckleitungssystem ist im Wesentlichen durch einem Nord-Süd-Strang und abgehende Ost-West-Stränge gekennzeichnet. Es wird mit einem Betriebsdruck von ca. 4 bar betrieben. Von den Strängen des Hochdrucksystems werden die Systeme des Mitteldruckes und des Niederdruckes versorgt.

Eine Mitteldruckversorgung liegt in den neueren Versorgungsgebieten: Hohndorfer Marke, Gewerbegebiet „Merseburg-Nord“, zum Teil im Gewerbegebiet „Am Airpark“, im Fliegerstädtchen, im Kerngebiet der Innenstadt, in Meuschau, in Geusa und im Industriegebiet „Merseburg-Süd“ vor.

Der größte Versorgungsbereich wird mit einer klassischen Niederdruckversorgung abgedeckt (vgl. auch energetischer Teil Pkt. 12.1.1).

Im Industrie- und Gewerbegebiet Beuna ist für 2013/14 eine Biogasanlage mit 700 Nm³/h geplant.

Im Jahr 2010 lag der Gasabsatz bei 381 GWh inkl. Eigenbedarf der BHKW. Zurzeit werden ca. 3400 Tarifkunden, ca. 3500 Kunden mit Sonderabkommen und ca. 60 Sondervertragskunden mit Erdgas versorgt. In Meuschau ist eine leistungsfähige Erdgastankstelle installiert.

Telekommunikation

Die Stadt Merseburg ist telekommunikationsseitig flächendeckend versorgt.

Zentrale Telekommunikationsknoten zur Versorgung des Ortsnetzes befinden sich

- in der Bahnhofstraße und
- im Ulmenweg.

Dank umfangreicher Investitionen aller großen Mobilfunkanbieter ist das gesamte Stadtgebiet seit Ende 2012 mit Internetanschlüssen von mindestens 2 Mbit/s grundversorgt. Darüber hinaus wird laufend an der Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten auch zu schnelleren Internetverbindungen gearbeitet.

2.9 Kulturelle und soziale Infrastruktur

In der Begründung des Flächennutzungsplanes der Stadt Merseburg 2008 (Entwurf) wird eingeschätzt, dass die Stadt Merseburg aufgrund der vorhandenen kulturellen und sozialen



Einrichtungen ausreichend und zum Teil sehr gut mit sozialer Infrastruktur und kulturellen Einrichtungen versorgt ist. Ein Nachholbedarf hinsichtlich bestimmter Einrichtungen, auch im Vergleich mit anderen Städten, besteht nicht [4].

Kulturelle Infrastruktur

Folgende Kultureinrichtungen haben sich in der Stadt Merseburg etabliert und erfahren eine gute Frequentierung [4] zum Einen durch Touristen und Besucher, aber auch durch die Bevölkerung der Stadt selbst:

- Schloss Merseburg mit kulturhistorischem Museum
- Dom St. Johannes baptistae et Laurentii
- Kreismusikschule „J.J. Quantz“
- Schlossgarten mit Schlossgartensalon
- Stadtbibliothek „Walter Bauer“
- Historisches Stadtarchiv
- Domstiftsarchiv
- Archiv der Kreisverwaltung
- Landesarchiv, Außenstelle Merseburg
- Bibliothek der Hochschule
- Kongress- und Kulturzentrum Ständehaus
- Luftfahrt- und Technikmuseum
- Deutsches Chemiemuseum
- Domgalerie (im Kunsthaus)
- Galerie ben zi bena
- Willi-Sitte-Galerie
- Domschatzgewölbe
- Kapitelhaus
- Domstadt-Kino
- Kirche St. Viti
- Neumarktkirche
- Altes Rathaus
- Kirchenruine St Sixti
- Skulpturenpark „Lebensträume“
- Steinerner Rabenkäfig
- Gotthardteich
- Planetarium

Sowohl die evangelische Stadtkirche St. Maximi (Entenplan) als auch die katholische Kirchen St. Norbert (Bahnhofstraße) und St. Ulrich (Naumburger Straße) werden neben der Kirchenarbeit auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Weitere Kirchen befinden sich auf dem Gemeindegebiet Merseburg (vgl. Plan 3 Bestand öffentliche Einrichtungen).



Soziale Infrastruktur

Einrichtungen zur Kinderbetreuung

In der Stadt Merseburg werden alle Einrichtungen als kombinierte Tageseinrichtungen geführt. Es werden Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren als Krippenkinder und Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintritt als Kindergartenkinder gemeinsam in den Kindereinrichtungen betreut. Die Hortbetreuung der Kinder nach dem Schuleintritt wird in den Grundschulen der Stadt gesichert.

In einigen Kindereinrichtungen werden auch noch zusätzlich Plätze für die Hortbetreuung angeboten.

Es werden zurzeit 14 Kindereinrichtungen und 6 Horte von insgesamt 7 freien Trägern betrieben. Eine Tagespflegestelle als Alternative zur Betreuung in Kindereinrichtungen wird ebenfalls von der Stadt Merseburg gefördert.

Im Jahr 2012 verfügen die Kinderbetreuungseinrichtungen über eine Gesamtkapazität von 2.142 Betreuungsplätzen für Vor- und Grundschulkindern (vgl. Plan 3 – öffentliche Einrichtungen und Tab. 2.25).

Tab. 2.25: Kindereinrichtungen

Nr.	Träger	Bezeichnung	Kapazität/Auslastung (02/2012)	
			Kita	Hort
1	SDA Soziale Dienste Arbeiterwohlfahrt gGmbH	Kita „Feldmäuse“ Freimfelde	42/42	
2		Kita Meuschau	45/54	25/14
3		Kita „Am Weinberg“	160/151	45/30
4		Kita „Buratino“	201/184	
5		Kita „Zwergenhäuschen“	76/70	
		Hort an GS Merseburg-West		115/117
6	Kinderland Merseburg gGmbH	Kita „Flax und Krümel“	160/141	
7		Kita „Anne Frank“	115/114	
8		Kita „5 Elemente“	72/67	
9		Kita „Unterm Regenbogen“	153/135	
		Hort an GS „Am Geiseltal“		110/97
		Hort an GS „Albrecht Dürer“		150/134
		Hort an GS „Im Rosental“		90/89
		Hort an GS „Joliot Curie“		90/76
10	Kirchenvorstand e.V.	Kita Josefsheim	42/44	
11	Verein zur Förderung der Kita „Spatzennest“ e.V.	Kita „Spatzennest“	90/89	
12	Lebenshilfe Merseburg gGmbH	Kita „Kinderland“	56/55	
	Trägerverein Johannesschule e.V.	Hort Johannes-Schule		90/85
13	Pro Kita e.V.	Kita „Rappelschloss“	87/66	25/16
14		Kita „Knirpsenland“	58/41	45/33
		Summe:	1.357/1.253	785/691

Quelle: Stadt Merseburg, Handlungskonzept Mittelfristige Planung der Kindertagesbetreuung (32)

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, hat die Stadt Merseburg die Kindertagesstätten ausnahmslos an freie Träger übergeben. Durch diese Trägervielfalt mit unterschiedlichen päd-



gogischen Ausrichtungen können die Eltern aus einem breiten Spektrum an Konzeptionen und Angeboten ihren Betreuungswunsch wählen (z. B. „Spatzennest“ – Natur-Kindergarten).

Die Eltern können die Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet nach dem pädagogischen Konzept und der vorhandenen Platzkapazität auswählen. Eine stadtgebietsbezogene Zuordnung der Kindertagesstätten existiert nicht mehr. Die Kindertagesstätten sind innerhalb der Stadtteile relativ zentral gelegen und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für die Eltern besteht ein Wunsch- und Wahlrecht zum Besuch einer Kindertagesstätte in oder außerhalb von Merseburg.

Laut Kinderförderungsgesetz besteht in Sachsen-Anhalt ein Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz. Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind derzeit zu 90 % bei den unter 3-jährigen und zu 93 % der 3 bis 6-jährigen ausgelastet. Die Hortplätze sind zu 88 % vergeben. Um den Betreuungsanspruch auch in den kommenden Jahren gewährleisten zu können, sind aufgrund der zunächst steigenden Kinderzahlen zusätzliche Betreuungsplätze und ErzieherInnen nötig.

In den meisten Kindereinrichtungen wird mit einer flexiblen Betriebserlaubnis gearbeitet. Es können beispielsweise freie Kindergartenplätze mit Krippenkindern belegt werden, so dass besser auf Bedarfsveränderungen und Wünsche der Eltern reagiert werden kann.

Im Kindergartenbereich müssen ständig Plätze für die übertretenden Krippenkinder vorgehalten werden, so dass die maximale Auslastung erst in den letzten Monaten des Kindergartenjahres von Mai bis Juli in den Kindereinrichtungen erreicht wird. Es ergab sich im Jahr 2011 eine Betreuungsquote von:

- 41 % in der Krippenbetreuung
- 90 % in der Kindergartenbetreuung
- 33 % in der Hortbetreuung.

Ergänzend wurden 2012 zusätzliche Betreuungsplätze in folgenden Einrichtungen eingerichtet

- 15 Krippenplätze für die Kindereinrichtung „Anne Frank“ in der Goethestraße 30a
- 23 Krippenplätze für die Kindereinrichtung „Anne Frank“ II in der Goethestraße 5 und
- 6 Krippenplätze sowie 4 Kindergartenplätze in der Kita „Feldmäuse“ in Freimfelde

In der Kindereinrichtung „Feldmäuse“ in Freimfelde wird durch einen zusätzlichen Sanitärtrakt die Kapazität von 12 auf 18 Krippenkinder und die Kindergartenkapazität von 30 auf 34 Kinder erhöht.

Um kurzfristig den erhöhten Bedarf an Krippenplätzen abdecken zu können, wurde im Herbst 2012 die bisher leerstehende Kindereinrichtung in der Goethestraße 5 wieder geöffnet. Hier können insgesamt 23 Krippenkinder bis zum Alter von 2 Jahren betreut werden.

Die Einrichtung soll als zeitlich befristete Nebenstelle von der nur ca. 40 m entfernten Kindereinrichtung „Anne Frank“ geführt werden.

Durch Auslagerung der Hortkinder aus der Kindereinrichtung „Am Weinberg“ kann die vorhandene Platzkapazität von 100 auf 150 Kindergartenkinder erhöht werden. Die Hortkinder werden in der benachbarten Grundschule „Im Rosental“ betreut, dort wird die Platzzahl von 90 auf 135 Kinder erhöht.

Die Einrichtung in der Lessingstraße soll weiterhin für die Betreuung von Kindergartenkindern genutzt werden, um den steigenden zeitlich begrenzten Bedarf an Betreuungsplätzen erfüllen zu können bzw. um übergangsweise Betreuungsplätze bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen in anderen Einrichtungen anbieten zu können.



In einigen Kindereinrichtungen sind bereits umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt, in anderen sind sie kurz- und mittelfristig geplant, um die Energieeffizienz und die Brandschutzauflagen an den Gebäuden sowie die baulichen Erweiterungen für die notwendigen Kapazitätserhöhungen zu erfüllen bzw. zu verbessern.

Für diese Maßnahmen werden vorwiegend Fördermittel eingesetzt, wodurch die sanierten Gebäude an eine langfristige Nutzung (25 Jahre) gebunden werden.

Schulen

Die Stadt Merseburg ist mit sieben Grundschulen ausgestattet. Fünf befinden sich in der Trägerschaft der Stadt Merseburg, die Johannes-Schule wird durch einen Freien Träger geführt. Merseburg verfügt weiterhin über zwei Sekundarschulen und zwei Gymnasien. Des Weiteren sind zwei Förderschulen vorhanden. Träger dieser Schulformen ist der Landkreis Saalekreis (vgl. Tab 2.26 und Plan 3 Bestand - öffentliche Einrichtungen) [4].

Auch für die Schulen wurden die Schuleinzugsbereiche aufgehoben. Es besteht die Möglichkeit der freien Schulwahl. Die Kinder aus dem Norden von Merseburg (Freimfelde, Hohndorfer Marke) besuchen größtenteils die Schule in Schkopau.

Tab. 2.26: Schulische Einrichtungen in Merseburg und Schülerzahlen im Schuljahr 2008/09

Einrichtung	Nr.	Name	Schülerzahl	Klassenanzahl
Grundschule	1	Albrecht Dürer	165	8
	2	Im Rosental	240	14
	3	Joliot Curie	104	6
	4	Am Geiseltaltor	176	9
	5	Otto-Lilienthal	143	8
	6	Johannes-Schule Merseburg	76	4
	7	Geusa	55	4
Sekundarschule	1	Albrecht-Dürer	259	14
	2	J. W. von Goethe	285	15
Gymnasium	1	Domgymnasium	608	27
	2	J. G. Herder	614	35
Förderschule	1	Schule des Lebens (geistig Behinderte)	57	8
	2	Schule am Südpark (Lernbehinderte)	216	21

Quelle: Landkreis Saalekreis, Schulentwicklungsplan [23]

Gemäß Schulentwicklungsplan wurden die Förderschulen Schule des Lebens und die Förderschule für geistig Behinderte „Am Südfeldsee“ am Standort Großkayna zum Schuljahr 2010/2011 zusammengeführt. Der Standort Merseburg bleibt als Außenstelle bestehen.

Die BbS „Carl Wentzel“ ist zum 01.08.2010 mit der BbS II fusioniert. Aufgrund von Erweiterungsmaßnahmen am Hauptstandort Leuna wurden daher die Außenstellen Merseburg-West und Lessingstraße der BbS „Carl Wentzel“ geschlossen.

Der Landkreis Saalekreis ist weiterhin Träger der Musikschule J. J. Quantz und der Volkshochschule, die in Merseburg angesiedelt sind.

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Sechs Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen eröffnen Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit der Freizeitgestaltung. Unter fachlicher Anleitung werden hier neben Präventionspro-



jekten und Hausaufgabenhilfe sinnvolle kreative und sportliche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten angeboten.

Allerdings ist auch festzustellen, dass sich die Angebote fast ausschließlich an die Altersgruppe der bis 16-Jährigen richten. Für ältere Jugendliche gibt es außer an der Hochschule und wenigen wechselnden Standorten kaum Angebote.

Senioren- und Behinderteneinrichtungen

In der Stadt wird das *betreute Wohnen* durch verschiedene Dienstleister angeboten (z.B. AWO Regionalverband Halle-Merseburg e.V., Soziales Betreuungswerk gGmbH, Kursana Residenzen GmbH, Curanum-Pflegezentrum). Die Anzahl der Bewohner in den in der Stadt Merseburg errichteten stationären Altenpflegeeinrichtungen ist seit 2005 ansteigend (vgl. Tab.2.27).

In stationären Pflegeeinrichtungen werden Pflegebedürftige unter ständiger Verantwortung von ausgebildeten Fachkräften gepflegt, ganztägig (vollstationär) untergebracht und gepflegt. Stationäre Pflege kommt in Frage, wenn eine angemessene Versorgung und Betreuung der pflegebedürftigen Person durch ambulante Pflege nicht mehr ausreichend gewährleistet werden kann.

Zurzeit stehen in Merseburg 370 stationäre Pflegeplätze in Altenpflegeheimen und privat geführten Einrichtungen zur Verfügung. Damit haben diese Einrichtungen einen Auslastungsgrad von 97 %. Statistisch soll der Anteil der Heimplätze 4,5 % (NRW) betragen. Danach würde sich für Merseburg ein statistischer Fehlbedarf von 53 Heimplätzen ergeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bedarf z.T. auch durch Einrichtungen in den Nachbargemeinden gedeckt wird.

Die außerhalb der stationären Altenpflegeeinrichtungen, z.B. in seniorenrechtlichen Einrichtungen oder betreutem Wohnen, lebenden Senioren werden durch die Statistik nicht erfasst. Hierzu können keine genauen Aussagen getroffen werden. Aufgrund der Altersstruktur und der weiteren demographischen Entwicklung wird der Bedarf an diesen Wohnformen zunehmen.

Tab. 2.27: Anzahl der stationären Altenpflegeeinrichtungen und entsprechende Bewohnerzahlen in Merseburg

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011
Anzahl der stationären Altenpflegeeinrichtungen	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
Bewohnerzahl stationäre Altenpflegeeinrichtung	211	211	209	189	197	200	237	302	326	337

Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Statistik und Wahlen

Des Weiteren gibt es nachfolgende Zentren, in denen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten speziell für Senioren angeboten werden:

- Stadtteilzentrum Merseburg-West
- Stadtteilzentrum Merseburg-Süd
- Seniorenbegegnungsstätte Neumarkt 5
- Seniorenbegegnungsstätte Otto-Lilienthal-Straße 83
- Mehrgenerationenhaus Roßmarkt
- Begegnungsstätte Merseburg

Für Behinderte wurden drei Einrichtungen zum betreuten Wohnen etabliert.



Medizinische Versorgung

Das Carl-von-Basedow-Klinikum-Saalekreis ist ein Krankenhaus der Schwerpunktversorgung und akademisches Lehrkrankenhaus der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Es unterhält ein Medizinisches Versorgungszentrum, eine Kurzzeitpflegeeinrichtung, einen Ambulanten Pflegedienst sowie eine Bildungsstätte mit internen und externen Aus- und Weiterbildungsangeboten.

Ein Gesundheitszentrum mit niedergelassenen Ärzten und Gesundheitsdienstleistern ist im Säulenhaus neben dem Carl-von-Basedow-Klinikum ansässig. In der Stadt haben sich weiterhin zahlreiche Fachärzte niedergelassen und decken die medizinische Versorgung ab.

2.10 Handel

Die Stadt Merseburg gehört zu jenen Mittelstädten in Ostdeutschland, die in der Vergangenheit durch eine unzureichende Ausstattung mit attraktiven Handelseinrichtungen charakterisiert war. Besonders schwerwiegende Auswirkungen auf den Handels- und Dienstleistungssektor hatte die Entstehung des Saaleparks (heute: nova eventis) in Günthersdorf mit einer Verkaufsfläche von 86.500 qm [4].

Um die daraus resultierenden wirtschaftlichen Nachteile für die Stadt Merseburg einzudämmen, beschloss die Stadt bereits 1991 die Erarbeitung einer Handelskonzeption, nach der zunächst mit der Errichtung zweier Einkaufszentren an der Querfurter Straße und eines Einkaufszentrums in Meuschau dem Abzug von Kaufkraft entgegengewirkt werden konnte. Diese Zentren befinden sich in Stadtrandlage und haben Anbindung an die Wohngebiete über regional bedeutsame Verkehrswege (vgl. Abb. 2.9) [4].

Im System der zentralen Orte hat Merseburg die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen. Daher ist die Stadt unter anderem für die Versorgung der im Umland wohnenden Bevölkerung zuständig. Dazu zählen in jedem Fall die unmittelbar an die Stadt angrenzenden Gemeinden [4].

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs wurden hauptsächlich an autoorientierten Standorten mehrere Discounter im Stadtgebiet errichtet. In den letzten Jahren entstanden solche Märkte zunehmend auch auf Flächen, auf denen im Rahmen des Stadtumbau-Ost Wohnhäuser zurückgebaut worden sind. Nach wie vor besteht an diesen Flächen ein großes Interesse von Investoren, um weitere Einzelhandelseinrichtungen zu errichten [21]. Diese Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Merseburg hat insbesondere die Versorgungsfunktion der Innenstadt erheblich geschwächt.

Um dem entgegenzusteuern, wurde am 29.05.2008 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses Konzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Merseburg sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Es wurden Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung definiert. Zentrale Versorgungsbereiche einschließlich deren Funktionszuweisung wurden abgegrenzt, durch Nahversorgungslagen zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung ergänzt und Sondergebiete des großflächigen, dezentralen Einzelhandels eingebunden [22].

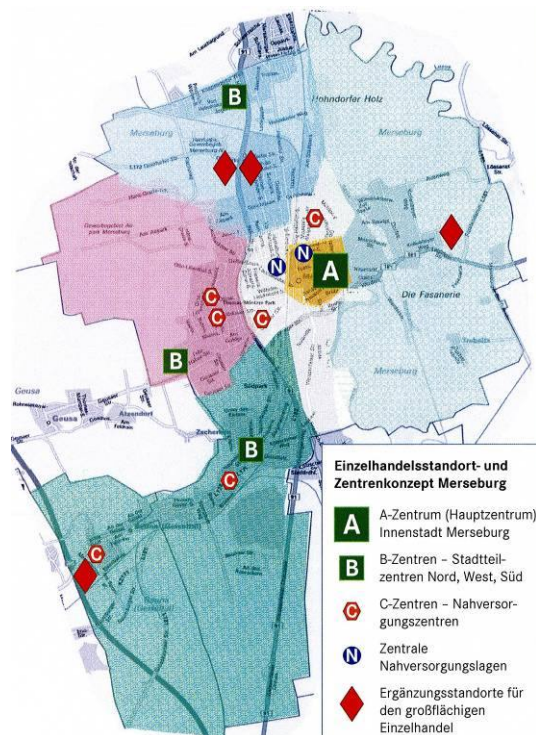
Dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept besitzt die Qualität eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuches (BauGB), welches geeignet ist, im Rahmen der Bebauungsplanung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen.

Die zielgerichtete und konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes soll eine nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität gewährleisten.



Abb. 2.9: Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes und Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Merseburg

Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Merseburg zuzuordnen



Quelle: Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg [22]

A-Zentrum - Hauptzentrum:
(Innenstadt)

- Umschließt die räumlichen Entwicklungspotentiale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- Umfassendes Branchenmixkonzept bis in den spezialisierten, höheren Bedarf

B-Zentren - Stadtteilzentren:

(Nord [EKZ Hohndorfer Marke], West [Geusaer Straße], Süd [Straße des Friedens/Naumburger Straße])

- Überwiegende Ausrichtung auf die Versorgung der Stadtteil-/ gebietsbevölkerung
- Städtebaulich integriertes Zentrum mit ergänzender öffentlicher Infrastruktur, soziale und medizinische Einrichtungen und ÖPNV-Anschluss
- Angebotsspektrum des Grundbedarfs, d.h. kurzfristiger und ergänzender mittelfristiger Bedarf, letzterer nur mit Fachgeschäftsstrukturen (bis 200 m²), sowie Dienstleistern, Gastronomie
- Anbieterstruktur mit mindestens 10 Betrieben (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie), darunter 1-2 großflächige Anbieter des kurzfristigen Bedarfes (Lebensmittelmärkte)
- Stadtgebiete mit eigenständigem Einzugsbereich (Mindesteinwohnerzahl ca. 5.000 Einwohner) – Verkaufsflächendimensionierung max. 2.500 m²

C-Zentren – Nahversorgungszentren:

(Am Teich; Oeltzschners Straße/ Klobikauer Straße; Oeltzschners Straße/ Otto-Lilienthal-Straße; Christianenstraße; Kötzschen/ Straße des Friedens; Einkaufszentrum Geiseltal)

- Zentrallage in einem Stadtquartier
- fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Lebensmittelmarkt als strukturprägender Betrieb, ergänzt durch 5 bis 10 Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf oder wohnortnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheit
- Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.000 m²
- Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortiment

Kernaussage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ist, dass die weitere Entwicklung des Einzelhandels einer gezielten Standortsteuerung bedarf, um zukünftig eine einseitige Ausschöpfung von Marktchancen und Entwicklungspotentialen an peripheren Standorten bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Innenstadt mit den damit verbundenen städtebaulichen Folgen (Leerstand, Entstehung von innerstädtischen Brachen usw.) zu vermeiden [21]. Die erforderliche Steuerung erfolgte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 51 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Merseburg“ nach § 9 Abs. 2a BauGB auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes [21] mit folgender Zielstellung:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Merseburg durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Erhalt und Entwicklung der kompakten Stadtstruktur
- Vermeidung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte außerhalb der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definierten Standorte
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges bestehend aus der Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungszentren (polyzentrische Versorgungsstruktur)
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf



- Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren - insbesondere in der Innenstadt - in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter
- Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“
- Erhalt und Schaffung von Recht-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

Mit der Aufstellung des B-Planes werden positive Impulse für die Stadt erwartet. Der Bebauungsplan ist seit 11.11.2011 rechtskräftig.

2.11 Sportanlagen und Grünflächen

Zu den Merseburger Sportflächen zählen Turn- und Sporthallen, Gymnastikräume, Sportplätze, ein Stadion, die Schwimmhalle, die Kegelhalle sowie Sondersportanlagen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Sportmöglichkeiten auf Anlagen oder Flächen, die für andere Zwecke geschaffen wurden, aber vom Sport mit genutzt werden können, z.B. für Radwandern, Wandern, Joggen, Angeln, Inlineskating usw. Diese werden durch ca. 48 Merseburger Sportvereine sowie andere Vereine oder Einrichtungen und Privatpersonen genutzt. Schulen und Fachhochschule verfügen über gesonderte Sporteinrichtungen, welche vorwiegend an den Standorten der Einrichtungen angegliedert sind [4].

Sportplätze

In Merseburg können Sportvereine auf insgesamt ca. 7 ha Sportflächen trainieren, die sich auf sechs große Sportplätze konzentrieren (Stadtstadion, Radrennbahn, Sportplätze „Ulmenweg“, „Meuschau“, „Kötzschen“, IMO-Sportplatz, Lok-Sportplatz). Dazu kommen diverse Sportflächen, die den Schulen angegliedert sind [4].

Schwimmhalle

Die Schwimmhalle Merseburg, im südlichen Bereich des Stadtteils Mitte gelegen, befindet sich in städtischer Trägerschaft. Sie ist mit 25m-Bahn, Nichtschwimmerbecken, Planschbecken, Fitness- und Gymnastikraum, Solarium sowie Trocken- und Dampfsauna ausgestattet. Um die Schwimmhalle auch weiterhin für die Öffentlichkeit und Sportvereine nutzen zu können, sind dringende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere muss das Gebäude vom Dach über die Fassade energetisch ertüchtigt werden. Noch im Jahr 2012 wurde mit der Fassadenverglasung und dem Sonnenschutz begonnen.

Freibad [4]

Das ehemalige Solebad an der Kegelhalle im Süden des Stadtteils Mitte wurde aufgegeben. Damit verfügt die Stadt Merseburg nicht mehr über ein Freibad. Natürliche Badegewässer und Freibäder gibt es nur im benachbarten Umland [4].

Kegelparadies

Das Kegelparadies Merseburg wird durch die Sportgruppen der 4 Kegelvereine der Stadt, die Freizeitkegler und für Schulprojekte genutzt. Die Bedeutung der Halle für regionale und überregionale Wettkämpfe nimmt zu. Deshalb muss unbedingt eine Sanierung des völlig veralteten Umkleide- und Sanitärtraktes umgesetzt werden.



Grünflächen

Die Grünflächen im Stadtgebiet von Merseburg haben sich zwischen 1994 und 2006 wie folgt entwickelt:

Tab. 2.28: Grünflächenentwicklung der Stadt Merseburg, 1994 – 2006

Nr.		1994	1996	1998	2000	2002	2003	2006
		in ha						
1.	siedlungsnahes Grün	33,4	33,3	37,2	31,0	33,6	34,0	34,8
2.	Straßenbegleitgrün	5,9	6,0	6,9	6,7	10,2	10,6	13,4
3.	Straßenbäume	1,9	5,2	6,0	6,5	7,4	7,7	8,7
4.	Parkanlagen	57,2	53,5	52,9	52,8	52,9	52,9	53,0
5.	Waldungen	15,8	7,3	9,2	7,3	7,3	28,4	28,3
6.	Biotope	-	24,0	39,0	42,4	47,1	44,0	43,4
7.	Landschaftsschutzgebiete	-	-	25,3	25,3	25,3	25,3	18,8
8.	Grün im Außenbereich	-	-	-	2,5	8,5	8,8	19,0
9.	kommunale Spielplätze	3,6	4,9	4,8	5,7	5,9	5,8	6,1
10.	Streuobstwiesen	-	3,8	3,8	3,9	3,9	4,6	4,7
11.	Grün an öffentl. Gebäuden	0,6	0,3	0,3	0,3	0,5	0,4	0,6

Quelle: Stadt Merseburg, Begründung zum 3. Entwurf des Flächennutzungsplans 2008 [4]



Die Schlossgartenanlage ist in das denkmalpflegerisch-touristische Netzwerk „Gartenträume“ integriert.

Der an die Geiselaue angrenzende Südpark mit einer Fläche von 23 ha, ist eine der größten zusammenhängenden Grünanlagen der Stadt Merseburg.

Der Stadtpark, mit einer Fläche von ca. 9 ha, ist ein weiterer stadtbildprägender Grünzug innerhalb der Stadt. Er zieht sich entlang der Saale und der Geisel/Klia und präsentiert sich in seinem nördlichen Bereich als denkmalgeschützter Landschaftspark. Mit dem Saalehang und durch naturnahen Waldbestand besteht eine Verbindung mit der Saaleaue.

Die Anlagen um den Gotthardteich, unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum, sind Teil einer der reizvollsten Grünzüge der Stadt Merseburg. Seinen Ursprung nahm er in einem Steinbruch, aus dem das Material zu mancherlei Bauten in Merseburg entnommen wurde.

Spielplätze

Die Stadt Merseburg betreut 34 öffentliche Spielplätze in der Kernstadt, 3 Spielplätze in Beuna und 2 in Geusa (Stand 2013), die hauptsächlich 1992/93 umfassend saniert wurden. In den kommenden Jahren ist weiterer Sanierungsbedarf zu erwarten [4].



3 Aktualisierte Prognosen 2010 / 2030

3.1 Bevölkerungsprognose

Ausgangsbasis [8]

Die Ergebnisse der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wurden mit Kabinettsbeschluss vom 30. Januar 2007 zur einheitlichen Planungsgrundlagen für alle Landesbehörden erklärt. Sie basiert auf dem Bevölkerungsstand 2005 und wurde bis 2025 berechnet.

Ausgehend von der Entwicklung in den vorangegangenen Jahren wurden folgende Annahmen für das Land Sachsen-Anhalt getroffen:

- die Geburtenhäufigkeit steigt bis 2018 von 1,27 auf 1,40 Kinder je Frau und verharrt auf diesem Niveau
- die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt bis 2025 für einen neugeborenen Knaben um 5,0 Jahre auf 79,5 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 3,4 Jahre auf 84,6 Jahre
- die Wanderungsverluste sinken, ausgehend von 12.610 Personen, bis 2010 um ein Drittel, danach stärker; ab dem Jahr 2025 wird von ausgeglichenen Wanderungsbewegungen (Zuzüge = Fortzüge) ausgegangen

Danach wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2025 um 20,0 % oder 493,5 Tausend Personen abnehmen. Das erwartete Geburtendefizit (Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen) liegt bei 84 % und die Wanderungsverluste (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen) liegen bei 16 %.

Die Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung beruhen auf der Fortschreibung der Bevölkerungszahl des Ausgangsbestandes am 31.12.2008. Die Trendannahmen und Vorausberechnungen für das Land wurden auf die kreisfreien Städte und Landkreise umgesetzt. Mit Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 wird die **5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung** zur Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt.

Ausgehend von der zurückliegenden Entwicklung wird unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen auf die zukünftige Bevölkerung geschlossen. Dabei ist zu beachten, dass die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit vor allem in den neuen Ländern und hier differenziert von Kreis zu Kreis im Ergebnis des politischen Wandels äußerst diskontinuierlich verlaufen ist. Damit alle Ebenen von einer einheitlichen Planungsgrundlage ausgehen, wurde das wahrscheinlichste Szenario als Annahme gewählt. Für die Stadt-Umland-Wanderungen zwischen den drei kreisfreien Städten und den angrenzenden Landkreisen mussten keine gesonderten Annahmen getroffen werden, da sich das Wanderungsverhalten normalisiert hat.

Nachdem die Geburtenziffer seit dem Jahr 2003 stetig von 1,21 auf 1,38 Kinder je Frau gestiegen ist und im Jahr 2008 erstmalig über dem Durchschnitt der alten Länder lag, wurde von einem weiteren gedämpften Anstieg auf knapp 1,5 bis zum Jahr 2025 ausgegangen. Das entspräche der zusammengefassten Geburtenziffer des Jahres 1990 und kann daher als realistisch angenommen werden.

Die Lebenserwartung für Neugeborene stieg von 1991 bis 2007 rasch und stetig von 76,8 auf 81,7 Jahre für Mädchen und von 69,4 auf 75,3 Jahre für Knaben. Bis 2025 wird, orientiert am Bundestrend, ein weiterer gedämpfter Anstieg auf 84,5 bzw. 79,3 Jahre angenommen.

Seit dem Jahr 2005 stiegen die Wanderungsverluste von 12.610 auf 18.566 Personen wieder an. Für das Jahr 2009 deutet sich eine erste Erholung an. In der Vergangenheit konzentrierten sich die Fortzüge vor allem auf junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren. Ab 2009 gelangt jährlich einer der geburtenschwachen Jahrgänge in diese Altersgruppe, so dass die Zahl der Abwanderungen zurückgehen könnte.



Prognose für das Land Sachsen-Anhalt und den Landkreis Saalekreis nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose [8]

Land Sachsen-Anhalt

Unter den getroffenen Annahmen wird nach den Ergebnissen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose das Land Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2025 18,6 Prozent seiner Einwohner verlieren. Das ist ein prognostizierter Rückgang von 442.530 Personen. Im Jahr 2023 wird voraussichtlich erstmals die Zwei-Millionen-Einwohnergrenze in Sachsen-Anhalt unterschritten.

Hauptanteil an dieser Entwicklung hat das anhaltende Geburtendefizit, da die älteren Jahrgänge erheblich stärker besetzt sind als die jungen Jahrgänge. Durch geburtenschwache Jahrgänge nach der Wende und durch die überproportionale Abwanderung junger Frauen in den letzten Jahren sind die Frauenjahrgänge zunehmend schwächer besetzt. Obwohl sich die Geburtenzahlen stabilisiert haben und die Geburtenziffer in Sachsen-Anhalt Ende 2008 sogar bei 1,38 Kindern je Frau lag, wurden nur halb so viele Geburten wie in den 1980er Jahren gezählt. Auch bei steigender Geburtenziffer wird die Zahl der Lebendgeborenen von 17.697 im Jahr 2008 auf 12.790 im Jahr 2020 und auf 9.300 im Jahr 2025 sinken.

Trotz des angenommenen Geburtenanstiegs je Frau wird sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren bis zum Jahr 2025 um 17,5 Prozent verringern. Die Zahl der 65jährigen und Älteren steigt um 6,9 Prozent an, nicht zuletzt durch die steigende Lebenserwartung und die starke Besetzung der nachrückenden Jahrgänge.

Der Anteil der unter 15jährigen und unter 20jährigen an der Gesamtbevölkerung bleibt relativ konstant und erhöht sich um 0,1 bzw. 0,2 Prozentpunkte bis zum Jahre 2025. Geht man bei der erwerbsfähigen Bevölkerung von den Altersgruppen der 20 bis 65jährigen aus, so wird sich der Anteil dieser Altersgruppe um 7,6 Prozentpunkte verringern. Der Anteil der über 65jährigen wird von 23,7 Prozent auf 31,2 Prozent steigen, eine Zunahme von 7,5 Prozentpunkten.

Saalekreis

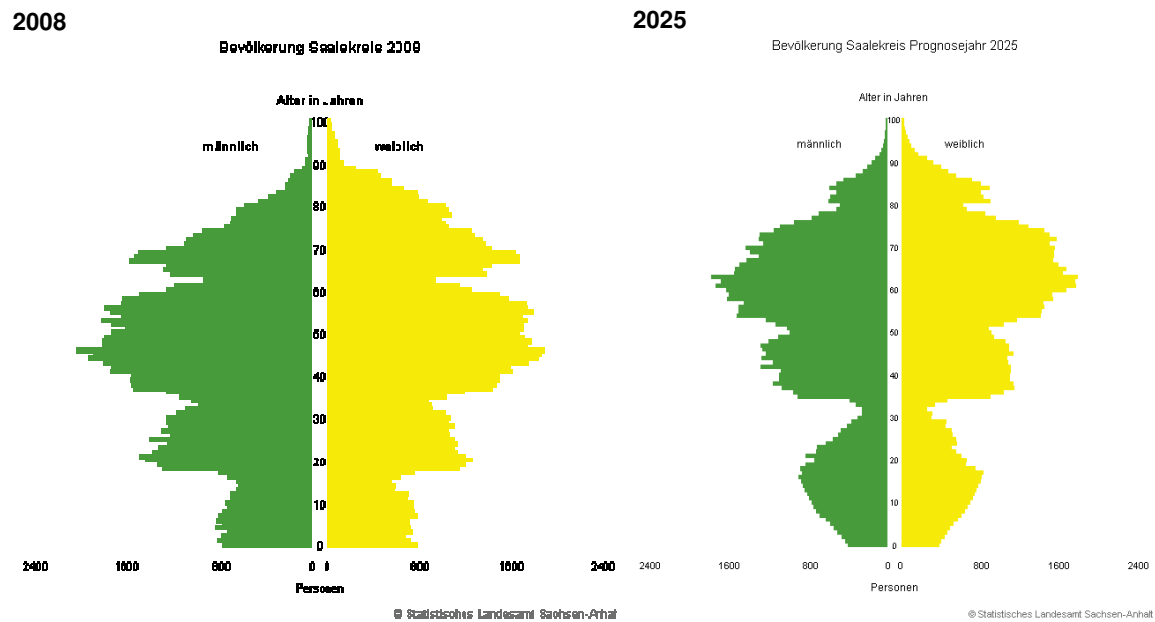
Der Saalekreis wird einen Bevölkerungsrückgang um ca. 17,9 % (35.939 Personen) bis zum Jahr 2025 hinnehmen müssen. In beiden Betrachtungsebenen wird sowohl der natürliche als auch der Wanderungssaldo negativ ausfallen. Daran hat jedoch das zu erwartende Geburtendefizit mit ca. 62 % einen höheren Anteil als die Wanderungsverluste mit nur ca. 38 %. Die Überalterung der Bevölkerung wird weiterhin zunehmen, was aus dem Lebensbaum des Landkreises im Jahr 2025 sehr deutlich ablesbar ist (vgl. Abb. 3.1) [8].

Die Bevölkerungsentwicklung des Saalekreises mit einem prognostizierten Verlust von 17,9 % verläuft verglichen mit anderen Kreisen „positiv“ und weicht nur unwesentlich vom prognostizierten Bevölkerungsrückgang auf Landesebene ab. Während die Landeshauptstadt Magdeburg wahrscheinlich nur einen Bevölkerungsrückgang von 1,9 % zu verzeichnen haben wird (sie profitiert auch von der Zuwanderung Studierender), könnten z.B. der Landkreis Mansfeld-Südharz einen Rückgang von 27,7 %, Wittenberg und der Salzlandkreis von über 23 % aufweisen [8].

Der Anteil der unter 20jährigen wird auf Kreisebene gar um 0,8 Prozentpunkte steigen, der Anteil der über 65jährigen steigt um 8 Prozentpunkte, was wiederum der Landesentwicklung entspricht. Bei der erwerbsfähigen Bevölkerung in den Altersgruppen der 20-65jährigen wird eine Verringerung um 8,8 Prozentpunkte erwartet [8].



Abb. 3.1: Bevölkerung Landkreis Saalekreis im Jahr 2008 und im Prognosejahr 2025



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Prognose für die Stadt Merseburg

Auf der Grundlage der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wurde für das Jahr 2025 die Bevölkerungszahl für die Stadt Merseburg prognostiziert. Unter Zugrundelegen der Annahmen des Statistischen Landesamtes wird von einer Bevölkerungszahl von 29.742 Einwohnern mit Hauptwohnsitz ausgegangen. Im Ortsteil Beuna werden voraussichtlich 890 und im Ortsteil Geusa 1.294 Einwohner leben. Dabei wurde als Basisjahr 2008 angenommen. Dies entspricht einer Bevölkerungsveränderung von ca. -12 %. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass der ausgangs leicht erhöhte Frauenanteil (Basisjahr 52 % Frauen) auch im Jahr 2025 zu verzeichnen sein wird. Des Weiteren wird von einem verlangsamten Bevölkerungsrückgang bis 2025 aufgrund eines veränderten Wanderungsverhaltens im Ergebnis einer Reihe politischer Maßnahmen ausgegangen [13, 33].

Die Bevölkerungsvorausberechnung entsprechend der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bezieht die ehemaligen Gemeinden Beuna und Geusa nicht mit ein. Hier wird für die Stadt eine Bevölkerungszahl für 2025 von 28.704 Einwohnern ermittelt (Tab. 3.1).

Tab. 3.1: Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Merseburg bis 2025

Bevölkerung am 31.12. des Jahres	Bevölkerung (gesamt)	davon	
		männlich	weiblich
Basisjahr 2008	36.075	17.309	18.766
Prognosejahr			
2008	35.583	17.046	18.491
2010	35.045	16.803	18.242
2015	32.902	15.739	17.163
2020	30.846	14.754	16.092
2025	28.704	13.749	14.955

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (ohne Beuna und Geusa)



Da Beuna zum 01.01.2009 und Geusa zum 01.01.2010 zur Stadt Merseburg eingegliedert wurden, musste eine entsprechende Korrektur in Abstimmung mit dem Statistischen Landesamt vorgenommen werden.

Die Bevölkerung des Landkreises Saalekreis verringert sich nach der Prognose von 2008 bis 2025 um 35.939 Einwohner. Das sind 17,85 % weniger Einwohner für den Saalekreis. Im Vergleich dazu sieht die Prognose für die Stadt Merseburg einen Einwohnerschwund von 17,25% (6.586 Einwohner) vor.

Die Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Merseburg einschließlich ihrer Ortsteile sind Tabelle 3.1.1 zu entnehmen.

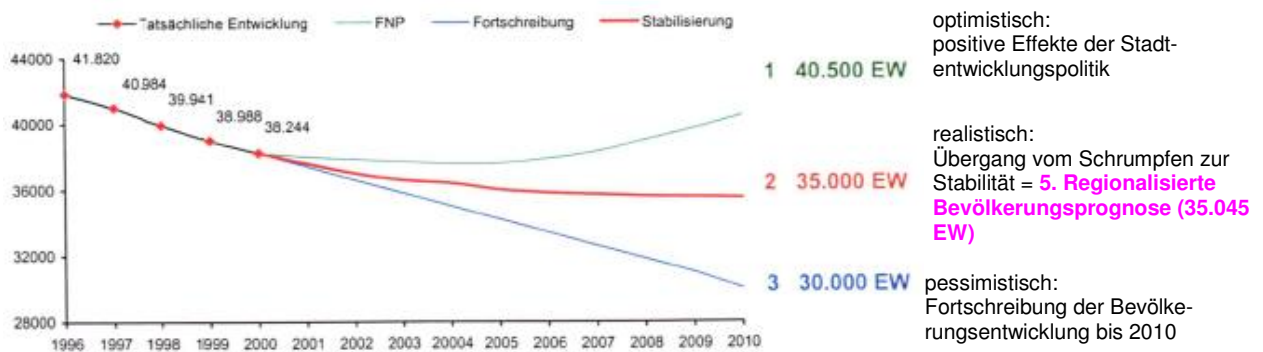
Tab. 3.1.1: Bevölkerungsprognose Stadt Merseburg

Bevölkerung am 31.12. des Jahres	Bevölkerung (Hauptwohnsitz)
2009	38.177
2010	37.687
2015	35.632
2020	33.674
2025	31.591

Quelle: Stadtverwaltung Merseburg – Sachbereich Statistik (Stand: 25.09.2012)

Das im SEK 2001 bis 2010 prognostizierte Szenario wird bestätigt. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich tendenziell stabilisiert (vgl. Abb. 3.2). Das im SEK 2001 angestrebte Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahl wird bei Betrachtung der Einwohnerentwicklung bis 2010 erreicht. Allerdings sind – wie vorstehend dargelegt – bis zum Jahr 2025 weitere Einwohnerverluste zu erwarten.

Abb. 3.2: Vergleich Bevölkerungsprognose aus SEK 2001 und der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Merseburg bis 2010



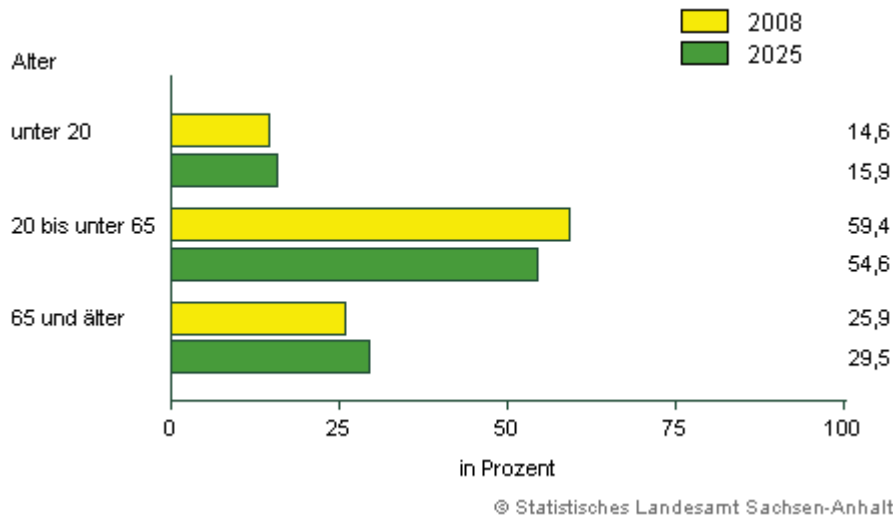
* prognostizierte Bevölkerungszahl aus der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

Quelle: Stadt Merseburg, SEK 2001 [1]

Die Altersklassenverteilung wird sich bis 2025 im Vergleich zum Basisjahr zugunsten der älteren Bevölkerungsgruppe verschieben. Der Anteil der unter 20-jährigen Personen nimmt um 1,3 % zu, der Anteil der 20- bis unter 65-Jährigen um 4,8 % ab, während der Anteil über 65-Jährigen um 3,6 % ansteigt (vgl. Abb. 3.3) [33]



Abb. 3.3: Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung der Stadt Merseburg insgesamt



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Der Lebensbaum 2025 (vgl. Abb. 3.1) bekräftigt diese Feststellung.

3.2 Haushaltsentwicklung

Gemäß Mikrozensus des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt liegt die Haushaltsgröße im Jahr 2007 bei 1,93 für die Gemeindegrößenklasse der Stadt Merseburg (20.000 bis 50.000 Einwohner) [10]. Im Rahmen der Begleitforschung Kommunale Statistik wurde durch die Stadt Merseburg eine Haushaltszahl von 1,92 Einwohner je Wohneinheit für die Berechnungen zugrunde gelegt (vgl. Tab. 2.8).

Das SEK 2001 geht aufgrund einer weiteren Singularisierung von einer Verringerung der Haushaltsgrößen aus. Bis 2010 sollen sich laut Angabe SEK 2001 die Haushalte der Stadt Merseburg auf eine durchschnittliche Größe von 1,85 verringern [1].

Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder erwarten künftig ebenfalls eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten (vgl. Tab. 3.2). Dafür sprechen folgende Indizien:

- weiter sinkende Alterssterblichkeit führt künftig zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter
- niedrige Geburtenhäufigkeit
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung und hohe berufliche Mobilität (spricht für kleinere Haushalte der Bevölkerung im jüngeren/ mittleren Alter)

Tab. 3.2: Struktur der Haushalte nach Haushaltsgröße Ausgangsjahr 2005 und Vorausberechnung 2020 (Trendszenario) innerhalb Deutschlands und Sachsen-Anhalt

HH-Größe	Deutschland		Sachsen-Anhalt	
	2005	2020	2005	2020
1-Personen-Haushalt	38 %	41 %	36 %	39 %
2-Personen-Haushalt	34 %	36 %	36 %	40 %
3-Personen-Haushalt	14 %	12 %	17 %	14 %
4- und mehr Personen-Haushalt	14 %	11 %	11 %	7 %

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2007



Die durch das statistische Bundesamt im Jahr 2007 erstellte Haushaltsvorausberechnung für Gesamtdeutschland, die alten und neuen Länder sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft die Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 auf. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjähriger Ergebnisse des Mikrozensus (vgl. Tab. 3.3). Es wird eingeschätzt, dass sich die Größen der Privathaushalte auf eine Zahl zwischen 1,87 und 1,93 Einwohner pro Haushalt entwickeln werden.

Tab. 3.3: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 für Deutschland und die neuen Länder

Jahr	Deutschland		Neue Länder	
	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾
2007 (Basis)	2,08	2,09	2,00	2,01
2010	2,05	2,07	1,95	1,98
2015	2,01	2,05	1,92	1,97
2020	1,98	2,03	1,90	1,96
2025	1,95	2,01	≥1,87	≥1,93

- ¹⁾ Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten der Vergangenheit, Grundlage bilden Mikrozensusdaten für das frühere Bundesgebiet ab 1972 und für die neuen Bundesländer ab 1991
²⁾ Status Quo: es wurden die Haushaltsmitgliederquoten des Basiszeitraums für den gesamten Schätzzeitraum konstant gehalten

Quelle: Statistisches Bundesamt 2007

Durch diese Vorausberechnung für die Länder wird die im SEK 2001 prognostizierte Verkleinerung der Haushalte generell untermauert. Allerdings wurde im SEK 2001 eine drastischere Entwicklung für die Stadt Merseburg mit 1,85 Einwohner je Haushalt (für das Jahr 2010) prognostiziert.

Auf dieser Grundlage wird für die weitere Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und somit für weiterführende Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und Leerstandes die Berechnung der tendenziellen Haushaltsentwicklung des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegt. Das bedeutet eine Reduzierung der Haushaltsgröße aller 10 Jahre um 0,05 Personen pro Wohneinheit. Die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes sowie die Prognose des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) weisen ähnliche Entwicklungstendenzen auf. Da die IÖR-Prognose bis zum Jahr 2030 ausgelegt ist, bildet diese Prognose die Berechnungsgrundlage für die wahrscheinliche Anzahl der Haushalte im Jahr 2030. Die Haushaltszahl der Stadt Merseburg wird sich im Jahr 2030 bei ca. 1,90 Personen pro Wohneinheit bewegen und die Anzahl der Haushalte im Jahr 2030 ca. 15.600 betragen (vgl. Tab. 3.4).



Tab. 3.4: Wahrscheinliche Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Merseburg 2007 bis 2030 auf der Grundlage der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Bevölkerungsprognose

	(1) ermittelte HH-Zahl	(2) Reale Bevöl- kerungs- entwicklung ⁽¹⁾	(3) Bevölkerungs- zahl ⁽²⁾ (5. Reg.Bev.Prog.)	(4) Bevölkerungs- zahl ⁽³⁾ (Prognose IÖR)	=(4) / (1) wahrscheinliche Anzahl der Haushalte ⁽⁴⁾
2005 (Basisjahr ⁽⁴⁾)		35.610	--	38.202	
2007 (Basisjahr ⁽³⁾)		35.045	35.045	--	
2008	2,02 ⁽⁵⁾	34.623	34.748	--	17.140
2010	2,00 ⁽⁴⁾	--	35.045	34.150	17.075
2020	1,95 ⁽⁴⁾	--	30.846	31.302	16.052
2030	1,90 ⁽⁴⁾	--	--	29.742	15.654

- Quelle: ⁽¹⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
⁽²⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose
⁽³⁾ IÖR, Merseburg 2030 Kosten der technischen Infrastruktur [14]
⁽⁴⁾ eigene Berechnungen und Annahmen
⁽⁵⁾ KOMSTAT 2008
⁽⁶⁾ Stadt Merseburg, SEK 2001 [1]

Fazit

Gerade für die Kommunen und den Wohnungsmarkt werden die oben aufgezeigten absehbaren künftigen Entwicklungen Herausforderungen darstellen. So benötigt eine zu erwartende ältere Bevölkerung eine entsprechend auf sie zugeschnittene Infrastruktur. Dabei geht voraussichtlich das Schrumpfen der Bevölkerungsanzahl nicht mit einer entsprechenden Verringerung der Anzahl der Privathaushalte einher. Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich weiter fortsetzen, was wiederum unmittelbaren Einfluss auf Anzahl und Größe der benötigten Wohnungen hat [9].

3.3 Wohnungsmarktentwicklung

Durch die IÖR-Studie [14] wurde eine Vorausschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung für die Stadt Merseburg bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Annahmen zur Bestandsentwicklung von 2006 bis 2030 wurden für ein „Referenz“-Szenario und ein „Stadtumbau“-Szenario getroffen. Das „Referenz“-Szenario berücksichtigt dabei den Trend der bisherigen Entwicklungen und spiegelt die für Merseburg wahrscheinlichste Entwicklung wider. Im Folgenden werden die Hauptaussagen dieses Szenarios wiedergegeben.

Die Annahmen für das „Stadtumbau“-Szenario sind im Sinne von „der Stadtumbau ist gelungen“ gedacht. Sie orientieren auf eine stärkere Bestandsreduzierung sowie auf eine Erhöhung der Neubautätigkeit. Beide Szenarien gehen davon aus, dass das Programm „Stadtumbau Ost“ bis zum Jahr 2030 weitergeführt wird.



3.3.1 Referenz-Szenario

Aufgrund der statistischen Auswertung wurden folgende Aussagen getroffen [14]:

„Referenz“-Szenario (wahrscheinlichste Entwicklung für Merseburg)

Veränderung von Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Entsprechend den getroffenen Annahmen zur Bautätigkeit und zu den Abgängen wird der Wohnungsbestand in Merseburg in den Jahren 2005 bis 2030 auf 87 % (etwa -0,5 % pro Jahr) reduziert. Der Rückgang des Bestandes erfolgt fast ausschließlich im Mehrfamilienhausbestand. In diesem Marktsegment wird sich der Wohnungsbestand um etwa 20 % verringern. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich hingegen der Bestand bis zum Jahr 2030 noch um fast 20 % erhöhen. Diese Veränderungen haben auch Auswirkungen auf die Gebäudestruktur, also das Verhältnis von Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich um 5 % auf einen Anteil von etwas mehr als ein Viertel des Bestandes erhöhen. Im Wesentlichen ist dafür der hohe Abgang im Mehrfamilienhausbestand verantwortlich, die Struktur der Neubautätigkeit wirkt sich hingegen geringer aus [14].

Tab. 3.5: Annahmen und Ergebnisse des Referenz-Szenarios zum Wohnungsbestand

	2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Zugänge Anzahl WE		300	225	200	175	150
Abgänge Anzahl WE		900	750	750	650	400
Bestand Anzahl* WE	19 041	18 441	17 916	17 366	16 891	16 641
Bevölkerung Anzahl*	38 202	34 150	32 542	31 302	30 374	29 742
Veränderung HH-Zahl		- 446	- 431	- 471	- 422	- 260
Leerstand absolut*	2 589	2 435	2 341	2 262	2 209	2 219
Leerstandsquote in %*	13,6	13,2	13,1	13,0	13,1	13,3

* am Ende des Zeitraumes

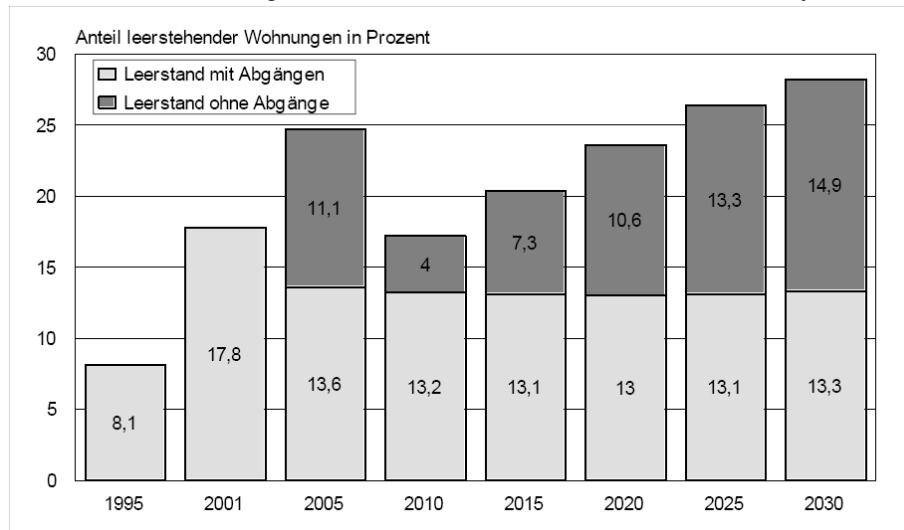
Quelle: IÖR, Merseburg 2030 Kosten der technischen Infrastruktur [14]

Der Wohnungsleerstand wird sich entsprechend den getroffenen Annahmen um 13 % bis zum Jahr 2030 verringern. Da sich der Wohnungsbestand ebenfalls in dieser Größenordnung reduziert, bleibt die Leerstandsquote bei etwa 13 % konstant. Ein höherer Rückgang der Zahl der Wohnungsleerstände erscheint in Anbetracht der demographischen Entwicklungen nicht realistisch.

Gebäude können nur abgerissen werden, wenn sie vollständig leer gezogen sind. Das erforderliche Umzugsmanagement bei einer zunehmenden flächenhaften Verteilung der Leerstände wird komplizierter und die Abrisskosten unter Einbeziehung der Kapitalkosten werden höher. In den nächsten Jahren könnten zudem bereits sanierte bzw. teilsanierte Bestände zur Disposition stehen. Wird allerdings der Rückbau leer stehender Gebäude nicht fortgesetzt, dann würde der Wohnungsleerstand jährlich weiter anwachsen. Im Jahr 2025 hätte sich der Leerstand bereits verdoppelt und im Jahr 2030 würde er fast 30 % betragen (Abb. 3.4) [14].



Abb. 3.4: Entwicklung des Leerstandes für ein Referenz-Szenario jeweils mit und ohne Abgänge



Quelle: IÖR, Merseburg 2030 Kosten der technischen Infrastruktur [14]

3.3.2 Fazit

Die zweite Hälfte der 1990er Jahre war geprägt von einer hohen Bautätigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen und hohen Leerstandszuwächsen. Bis zum Jahr 2001 war der Wohnungsleerstand in Merseburg auf 17,8 % angestiegen. Seit dem Jahr 2002 wird dieser Entwicklung gegengesteuert. Durch hohe Abrisszahlen und gleichzeitig nur geringe Bautätigkeit konnte der Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2005 auf 13,6 % reduziert werden. Zukünftige Entwicklungen sind schwierig einzuschätzen. Wichtige Einflussfaktoren sind die Bevölkerungsentwicklung, die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte, die Bautätigkeit und der Abriss von Gebäuden sowie dessen Finanzierung [14].

Die Stadt Merseburg wird einen Rückgang der Bevölkerungszahl zu erwarten haben, der so hoch sein wird, dass trotz fortschreitender Haushaltsverkleinerung die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 um etwa 2 000 Haushalte abnimmt. Das führt insgesamt zu einer geringeren Nachfrage nach Wohnungen. Bei den Wohnungszugängen wird dauerhaft von einer niedrigen Bautätigkeit ausgegangen. Bezogen auf den Bestand des Jahres 2005 beträgt der durchschnittliche Zugang an Wohnungen nur etwa 0,22 % pro Jahr. Bei einem Rückgang der Haushaltszahl verursacht allerdings jede neu errichtete Wohnung einen neuen Leerstand, der an anderen Orten durch einen Wohnungsabgang kompensiert werden müsste. Die Zahl der Wohnungsabgänge wird zukünftig sehr stark von der Förderung durch Bund und Land abhängen. Um den Wohnungsleerstand auf einem erträglichen Niveau zu halten, sind auch zukünftig hohe Abgangsquoten notwendig. Im Referenz-Szenario der IÖR-Studie wird mit einem Abgang von **2.400 Wohnungen im Zeitraum von 2005 bis 2030** gerechnet [14].



3.3.3 **Ableitung eines Entwicklungskonzeptes im Zusammenhang mit der Leerstandsentwicklung für die Stadt Merseburg**

Aufgrund der getroffenen Annahmen zur Bautätigkeit und zum Abriss wird der Wohnungsbestand im „Referenz“-Szenario der IÖR-Studie in den Jahren 2006 bis 2030 **von 19.041 Wohnungen auf 16.641** reduziert. Das entspricht einer Absenkung des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2030 auf 87 % [14].

Von der Bestandsreduzierung besonders betroffen wird der Mehrfamilienhausbestand sein. Die Wohnungsleerstandsquote bleibt im „Referenz“-Szenario etwa auf dem heutigen Stand von 13 %. Sollten zukünftig keine Wohnungen mehr vom Markt genommen werden, dann würde der Wohnungsleerstand in Merseburg auf fast 30 % ansteigen [14].

Auf dieser Grundlage wurde vom Stadtentwicklungsamt ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das in mehreren Beratungen mit der organisierten Wohnungswirtschaft diskutiert wurde (vgl. Tab. 3.7). Die Notwendigkeit des weiteren Rückbaus von Wohnungen wird von den Beteiligten mehrheitlich gesehen. Eine Zustimmung zu den **Vorschlägen** zum Rückbau konnte jedoch noch nicht erreicht werden.

Für die Prognoseberechnung wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Verschiebung der Einwohnerverteilung bis zum Jahr 2030 zugunsten der zentrumsnahen Stadtgebiete
- durchschnittliche Haushaltsgröße 2030: 1,90
- Es wurden keine Annahmen hinsichtlich Sanierung bisher unbewohnbarer Gebäude bzw. Neubautätigkeit in den gewachsenen Standorten außerhalb der B-Plan-Gebiete getroffen.
Durch Sanierung derzeit leer stehender Gebäude bzw. Lückenschluss durch Neubau könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Das **vorgeschlagene** Rückbauvolumen bewegt sich oberhalb der Zahlen des „Referenz“-Szenarios, d.h. zum **Rückbau** werden **ca. 3.000 WE** vorgeschlagen. Dabei werden für das Stadtumbaugebiet Süd die stärksten Rückbautätigkeiten vorgeschlagen. Gemäß **unverbindlicher Konzeption** sollen die Stadt von außen nach innen schrumpfen und Grünzüge erweitert werden. Neben einer generellen Auflockerung der Wohnquartiere sind vor allem in Mitte die Flächen für eine Neubebauung in Form von Mehrfamilienhäusern, die sich in die umgebende Bebauung einfügen, vorgesehen. Ziel ist, die Bevölkerung verstärkt vom Stadtrand in Richtung Zentrum und Mitte zu ziehen.

Im Rahmen des weiteren Stadtumbaus soll ein Zusammenspiel von Rückbau, Modernisierung und Neubau mit Orientierung auf Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen erfolgen, wie:

- **familienfreundliche Wohnungen** (Erreichbarkeit von Schule und Kindertagesstätten, private Freiflächen, Sicherheit für kleine Kinder im Wohnumfeld), um Haushaltsgründer zu halten bzw. Familien zu gewinnen, insbesondere für den Eigentumserwerb,
- Schaffung von Voraussetzungen für **Wohnen im Alter** durch bauliche Verbesserung der Wohnungen und des Wohnumfeldes (multifunktionale, generationsübergreifende Nutzungsmöglichkeiten).

Die Weiterentwicklung von bestehenden Wohnquartieren soll so erfolgen, dass sich stabile Sozialstrukturen entwickeln und das Zusammenleben von mehreren Generationen gefördert wird (vgl. hierzu auch Pkt. 5 Leitbild und Entwicklungsstrategien).

Aus der Tabelle 3.6 ist abzulesen, dass trotz Rückbau in Höhe der **vorgeschlagenen 3.000 WE** keine Entspannung bezüglich des Leerstandes zu erkennen ist (Anmerkung: In der Tabelle nicht berücksichtigt ist der geplante Neubau von ca. 30 WE innerhalb 2. Bauab-



schnitts des B-Plans „Knapendorfer Weg“ in Geusa). Der Leerstand würde sich nur geringfügig verringern (vgl. Tabellen 2.12 und 3.6). Begründung findet dies in der demographischen Entwicklung. Wird eine Dispositionsreserve von 2% beachtet, dann würde sich der Leerstandsanteil 2010 bis 2030 deutlicher verringern.

Somit würde **der Leerstand bis 2030 bei Reduzierung der** oben genannten **Wohneinheiten** lediglich auf dem **jetzigen Niveau** gehalten (vgl. Tab. 3.7).

Zum Vergleich: durch die Wohnraumreduzierung in den Jahren 2000 bis 2008 konnte trotz des weiteren Bevölkerungsrückganges (vgl. Pkt. 2.3) eine Reduzierung des Leerstandes um **6,65 %** erreicht werden (vgl. Tab. 3.7 und 2.14).



Tab. 3.6: Trendszenarium, Wohnungsbedarf 2030 auf Basis der Entwicklung der Bevölkerungs-, Wohnungs- und Haushaltszahlen gemäß „Referenz“-Szenario sowie Einbeziehung eines angenommenen Rückbau- und Neubaugeschehens

Stadtumbaugebiet	Anzahl WE 2010	unter städtebaul. Aspekten mögl. Rückbau		Neubau (ohne Planungsrecht= §34)		Neubau (mit Planungsrecht)		Anzahl WE (ohne Neubaubau)		Anzahl WE (mit Neubaubau)		Anzahl Einwohner	Anzahl WE bewohnt + 2%		vor. WE-Überschuss (Leerstand)		vor. WE-Überschuss (Leerstand) (2%)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		2030	2030	2030		
Stand	19.257	3029	239	145	16.228	16.612	29.742	14.704	14.998	1.908	1.614						
Zentrum	1.972	296	62	0	1.676	1.738	4.164	1.581	1.613	157	125						
Mitte	6.991	941	89	55	6.050	6.194	10.112	5.430	5.538	764	656						
Süd	3.689	1064	0	0	2.625	2.625	4.164	2.217	2.261	408	364						
West	4.206	517	78	60	3.689	3.827	5.651	3.368	3.435	459	392						
Ost	552	0	0	30	552	582	1.190	561	572	21	10						
Nord	1.847	211	10	0	1.636	1.646	4.461	1.548	1.579	98	67						
Gesamt	19.257	3029	239	145	16.228	16.612	29.742	14.704	14.998	1.908	1.614						

Rechenweg:

Spalte 5 = Spalte 1 – Spalte 2, Spalte 6 = Spalte 1 – Spalte 2 + Spalte 3 + Spalte 4

Für Spalte 7 und 8 wurden ausgehend von der Bevölkerungsprognose Annahmen getroffen (Verschiebung der Einwohnerverteilung zugunsten der zentrumsnahen Stadtgebiete)

Spalte 10 = Spalte 6 – Spalte 8, Spalte 11 = Spalte 6 – Spalte 9

Grundannahmen hinsichtlich der Entwicklung der Stadtumbaugebiete als Berechnungsbasis für das Trendszenario:

Gebiet	Bevölkerung		bewohnte Wohnungen		Leerstand	
	2008	2030	2008	2030	2008	2030
Zentrum	10,3	14,0	10,1	10,8	9,6	8,2
Mitte	24,2	34,0	36,2	36,9	42,0	40,1
Süd	18,0	14,0	18,7	15,1	19,6	21,4
West	23,2	19,0	22,4	22,9	20,9	24,1
Ost	4,9	4,0	3,0	3,8	1,2	1,1
Nord	19,4	15,0	9,7	10,5	6,7	5,2
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
absolut	35.610	29.742	17.338	14.704	2.185	1.908



Tab. 3.7: Veränderung Wohnungsbestand und Leerstand auf Grundlage des angenommenen Rückbaus unter Berücksichtigung des Neubaupotentials

Jahr	WE	davon Leerstand	Leerstand in %	Leerstands-entwicklung
2001	22.527	4.019	17,8 %	--
2008	19.523	2.185	11,2 %	- 6,7 %
2010	19.257	1.998	10,4 %	- 0,8 %
2030 (ohne Dispositionsreserve)	16.698	1.908	11,5 %	+ 1,1 %
2030 (mit Dispositionsreserve)	16.698	1.614	9,7 %	- 0,7 %

Quelle: eigene Berechnungen

Daraus wird deutlich, dass der Umbauprozess in Merseburg nicht in dieser und auch nicht in der nächsten Dekade abgeschlossen sein wird.

Der Rückbau, Umbau und der Neubau (Ersatz) des Bestandes werden die entscheidenden Handlungsfelder für die langfristige Bestandsentwicklung bis 2030 sein. Der Stadtbau muss als dauerhafter, langfristiger Prozess begriffen werden.

Wichtig bleibt - neben der Reduzierung von leer stehenden Wohneinheiten - das Thema sozialer Wohnungsbau. Besonders unter Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlich angespannten Situation sowie der ohnehin schon hohen Zahl an Transfergeldempfängern muss ein gesundes Maß von Rückbau und (energetischer) Sanierung gefunden werden, um perspektivisch sozial schwache Bevölkerungsschichten mit Wohnraum versorgen zu können.

Studien³ belegen auch, dass sozialer Wohnungsneubau teilweise kostensparender als eine Sanierung von bestehenden Wohngebäuden (besonders der vor 1948 errichtete Gebäude) sein könnte. In jedem Fall muss auch zukünftig preiswerter Wohnraum angeboten werden.

3.4 Entwicklung von Wirtschaft/Beschäftigung

Die Wirtschaftsregion Leipzig-Halle, in der sich Merseburg befindet, ist ein Standort mit sehr guten Zukunftsperspektiven. Mit ihrer günstigen Verkehrslage (Schkeuditzer Kreuz A9/A14/A38, Flughafen Halle-Leipzig) ist sie ein wichtiger Bestandteil des dynamischen mitteldeutschen Wirtschaftsraumes. Zahlreiche internationale Unternehmen der chemischen Industrie an den Standorten Leuna und Schkopau, sowie Verarbeiter und Zulieferer von Rang und Namen haben, nicht zuletzt wegen der günstigen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Städten Leipzig und Halle und der hervorragenden Anbindung an nationale und europäische Verkehrsnetze, ihren Sitz in Merseburg.

Merseburg ist ein wirtschaftlich, kulturell und wissenschaftlich pulsierendes Zentrum.

Als Wissenschaftsstandort bietet die Stadt Merseburg eine Konzentration wissenschaftlicher Potentiale, wie man sie in vergleichbaren Mittelstädten nicht vorfindet (Hochschule Merseburg (FH); Merseburger Innovations- und Technologiezentrum „mitz I und II“; Fraunhofer Institut für Polymerforschung im mitz II, Kunststoff-Kompetenzzentrum Halle-Merseburg, Europäisches Romanikzentrum als An-Institut der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (MLU), ...) (vgl. Pkt 2.7.1).

Weiterhin bietet Merseburg durch den Sitz der Kreisverwaltung im Dienstleistungssektor Potentiale, die sich auf weitere Wirtschaftsbereiche auswirken (z.B. Belegung der Innenstadt sowie der Versorgungszentren - Arbeitspendler erledigen z.B. ihre täglichen Einkäufe in Merseburg).

³ Dr. Bernd Hunger, Vortrag zum 42/10 Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Bauen und Wohnen in der Stadt“, 11/2010 Berlin



Die Stadt Merseburg hat in den letzten Jahren eine aktive Wirtschaftsförderung betrieben. Außerdem gehört sie zu den A-Fördergebieten des Landes Sachsen-Anhalt. Das bedeutet, dass Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft gefördert werden, durch die die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen bzw. vorhandene Arbeitsplätze gesichert werden.

Die im Stadtgebiet Merseburg geplanten Gewerbegebiete bieten Potential für weitere Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf einer Fläche von ca. 95 ha (vgl. Tab. 3.8, Tab. 2.18 und Pkt. 2.7.2).

Sollte es gelingen, diese freien Gewerbeflächen zu besiedeln, könnten unter Berücksichtigung der auch im Flächennutzungsplanentwurf 2008 [4] angenommenen Flächenkennziffer von 250 m²/Beschäftigten ca. 3.800 neue Arbeitsplätze in Merseburg entstehen. Damit könnte die Arbeitslosigkeit im Raum Merseburg spürbar reduziert werden. Eine Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung wäre durch Zuwanderung von Arbeitskräften denkbar.

Tab. 3.8: geplante Industrie- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet und potentielle Beschäftigtenzahlen

Standort/Bezeichnung	Planung	mögliche Anzahl der Beschäftigten
Gewerbegebiet Merseburg-Nord	ca. 10 ha	400
Gewerbegebiet Merseburg-West	ca. 75 ha	3.000
Industrie- und Gewerbegebiet Merseburg-Süd	ca. 10 ha	400
Gesamt Planung	ca. 95 ha	3.800

Quelle: Stadtentwicklungsamt, eigene Berechnungen (Berechnung nach Flächenkennziffer 250 m²/Beschäftigten = 40 Beschäftigte/ha)

Für das *Industriegebiet Merseburg-Süd-West* liegt eine aktuelle Machbarkeitsstudie vom Mai 2011 vor [31].

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Industriegebietes Süd-West sehr sinnvoll für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und des Chemiestandorts Leuna-Merseburg ist. Das Entwicklungsvorhaben wird im Ergebnis aller Analysen eindeutig als durchführbar betrachtet.

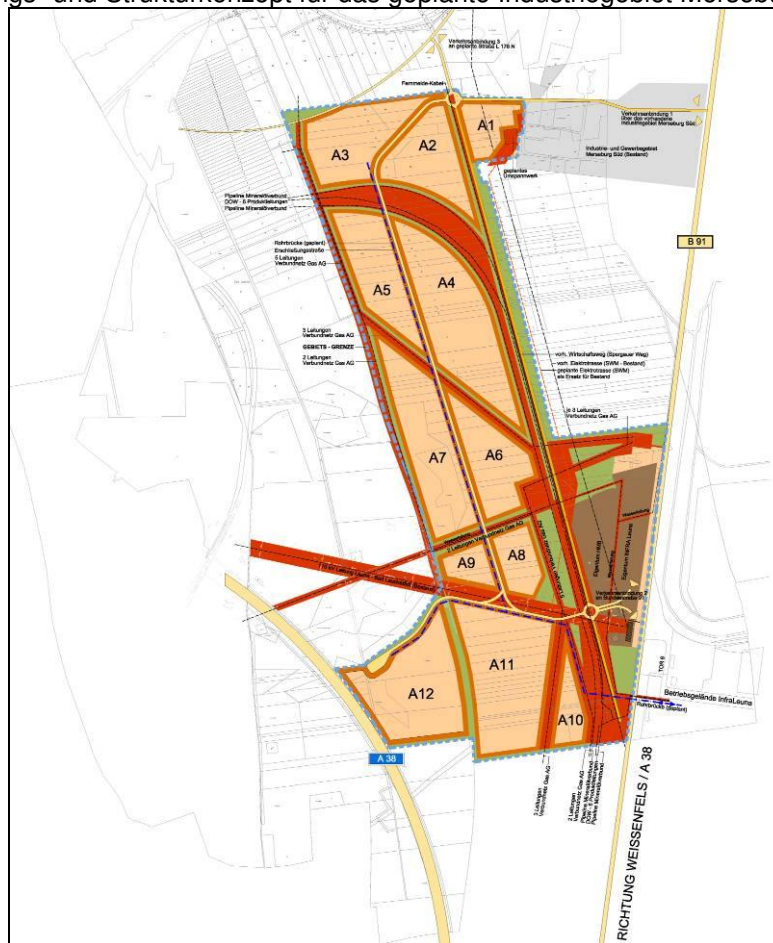
Mit der geplanten Standortentwicklung ergibt sich einerseits die Chance zur Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze am Ort, andererseits dient die Stärkung dieses industriellen Kerns im südlichen Sachsen-Anhalt zugleich der Stärkung des Innovationspotentials durch positive Wirkungen auf die Forschungs- und Hochschullandschaft in der Region. Darüber hinaus gewinnt die Stadt langfristig Zuwächse aus Ertrags- und Einkommenssteuern, mit denen die Stadtentwicklung zusätzlich positiv gestaltet werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für die beabsichtigte Entwicklung aufgrund ihrer engen infrastrukturellen Anbindung an den Chemiestandort Leuna sehr gut geeignet. Insofern besteht mit dem Industriegebiet Merseburg-Süd-West die Chance, einer Erweiterung des Chemiestandorts Leuna. Damit sollte zugleich das Landesinteresse an der Durchführung dieser Maßnahme gesichert werden können.

In dem geplanten Areal können Industrieflächen mit einer Größe von ca. 120 ha entstehen, was einer möglichen Beschäftigtenzahl von 4.800 Personen entsprechen würde (Annahme wie Tab. 3.8). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um einen Vorrangstandort für großflächige, landesbedeutsame Industrieanlagen handelt. Das potentielle Arbeitsplatzangebot ist demzufolge nicht nur der Stadt Merseburg zuzurechnen, sondern der gesamten Region.



Abb. 3.5 Nutzungs- und Strukturkonzept für das geplante Industriegebiet Merseburg-Süd-West



Quelle: Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merseburg-Süd-West

Ein Nachteil ist der erforderliche Aufwand zur Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit. Ein großer Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich im Privatbesitz. Die Kosten des Grunderwerbs einschließlich der dazu gehörigen Nebenkosten sowie finanzielle Aufwendungen für Pachtentschädigungen und den Erwerb von Ausgleichs- oder Tauschflächen bestimmen maßgeblich den zukünftigen Preis der erschlossenen Industrieauflähen.

Ausgehend von den zu erwartenden Grundstückskosten, kann das Projekt nur mit einer hohen Förderung durch das Land wirtschaftlich umgesetzt werden.

Eine schnelle Umsetzung der geplanten Standortentwicklung scheidet momentan an der Mitwirkung finanzkräftiger Partner, da die Kommune die erforderliche Vorfinanzierung des Grunderwerbs allein nicht bewältigen kann.

Des Weiteren ist vorgesehen, einen Gewerbepark am Campus der Hochschule Merseburg (FH) zu entwickeln. Dabei soll der südlich der Geusaer Straße gelegene Gebäudebestand auf einen Kernbereich des jetzigen Campus konzentriert werden, der weiter durch die Hochschule genutzt wird. Westlich des Kernbereichs soll ein ca. 5,4 ha großer *Gewerbepark „Campus Merseburg“* für wissenschaftsnahe, nicht störende Gewerbe entstehen.

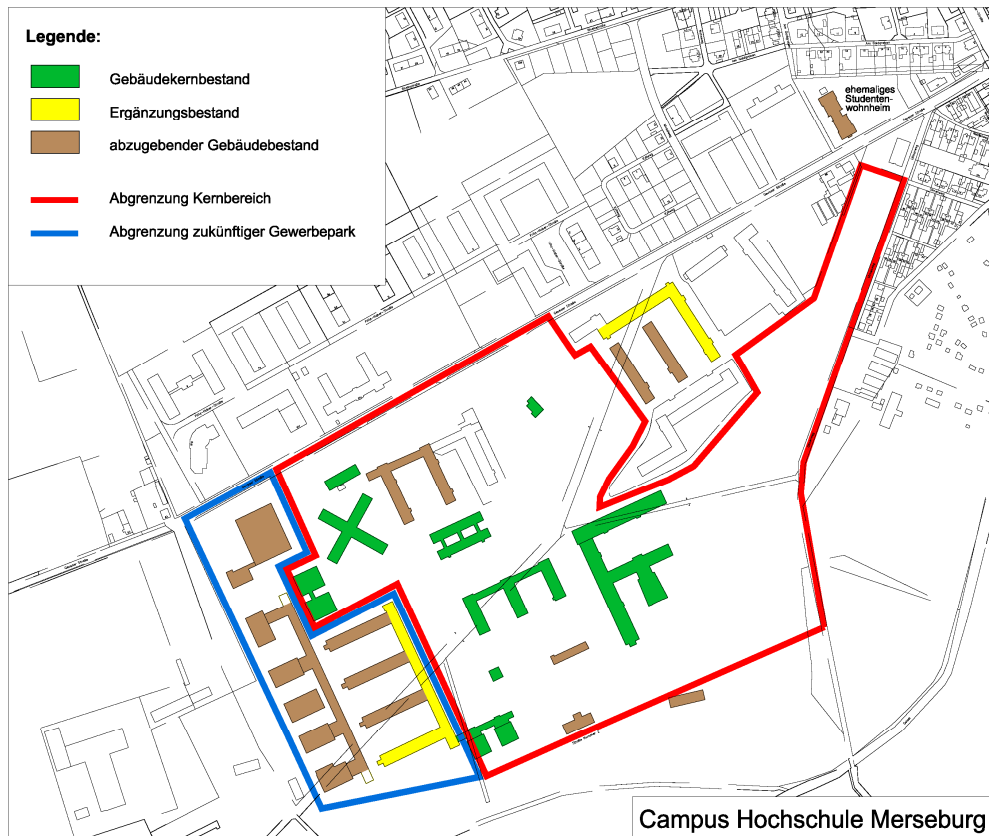
In Vorgesprächen wurde die Möglichkeit der Entwicklung und Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes für den geplanten Gewerbepark erörtert. Dazu ist als nächster Schritt erforderlich, das Gelände planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens als Gewerbegebiet für vorrangig technologieorientierte und wissenschaftsnahe Unternehmen auszuweisen.



Eine weitere Möglichkeit wäre, gründungsorientierten Studenten und Wissenschaftlern mit günstigen Startbedingungen, wie z.B. niedrigen Mieten, die Möglichkeit zu bieten, sich gezielt ihrer Geschäftsidee zu widmen.

Die Realisierung des Gewerbeparks „Campus Merseburg“ bietet die große Chance, ca. 200 hochwertige Arbeitsplätze für gut ausgebildete junge Leute zu schaffen und diese so stärker an die Stadt bzw. die Region Merseburg zu binden (Annahme wie Tab. 3.8).

Abb. 3.6 Zukünftige Entwicklung des Campus der Hochschule Merseburg



Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Stadtentwicklungsamt

Die Hochschule Merseburg (FH) trägt mit ihren technischen und naturwissenschaftlichen Instituten zum wissenschaftlichen und geistigen Leben in der Stadt bei. Sie stellt deshalb einen Schwerpunkt der städtischen Entwicklung ergänzend zur Innenstadt dar.

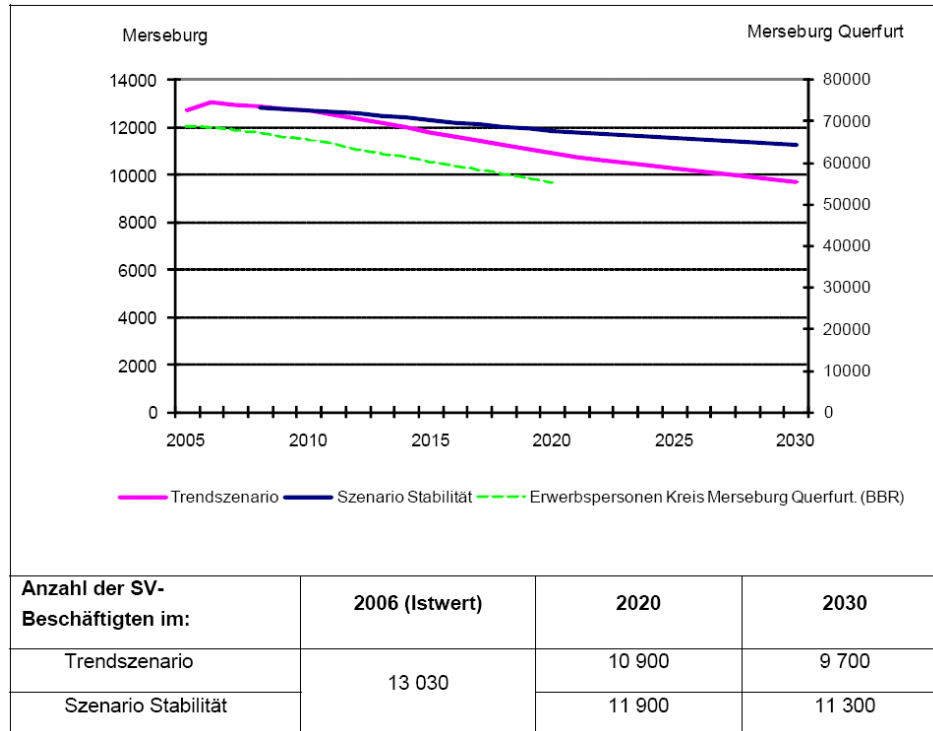
Da der Campus der Hochschule etwa 2 km westlich des Stadtzentrums liegt, ist vorgesehen, die Verbindung zwischen dem Hochschulstandort in der Geusaer Straße und dem Stadtzentrum durch eine Entwicklungsachse zu stärken. Von der Entwicklung und Vernetzung dieser beiden Kerne werden wichtige Impulse für die Stadtentwicklung erwartet (vgl. hierzu auch Pkt. 5.2.5).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Merseburg im Rahmen ihrer zentralörtlichen Funktion über ein ausreichendes Flächenpotential in vorhandenen bzw. für noch zu entwickelnde Industrie- und Gewerbegebiete verfügt.



In der durch das IÖR im Jahr 2008 erstellten Studie [14] wurde der Versuch unternommen, anhand von Szenarien eine mögliche Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2030 darzustellen (vgl. Abb. 3.5).

Abb. 3.7 Projektion der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: IÖR, Merseburg 2030 Kosten der technischen Infrastruktur [14]

Der Pfad, der sich aus dem **Trendszenario** für die Wirtschaft ergibt, zeigt auf, dass in der Zukunft weitere Anpassungsprozesse ablaufen müssen, da das in der Region verfügbare Humankapital rapide sinken wird. Dies wird aller Voraussicht nach zu einer weiter abnehmenden Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten führen, da die Unternehmen durch veränderte Technologien oder durch Abwanderung ihre Produktion sichern. Beschäftigungsabbau wird es mit abnehmender Bevölkerung auch im Einzelhandel, bei persönlichen Dienstleistungen und im öffentlichen Dienst geben. Zunehmend wird ein Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in die Selbstständigkeit bzw. andere Arbeitsverhältnisse wechseln. Mit dem Rückgang der Beschäftigung wird ein Anstieg der Arbeitslosigkeit nicht in gleichem Maße verbunden sein, da ein höherer Anteil der Bevölkerung das Rentenalter erreicht. Insgesamt wird jedoch der reale absolute Ertrag der Merseburger Wirtschaft eher abnehmen als zunehmen [14].

Dieses Trendszenario wird durch ein **Szenario Stabilität** ergänzt, das von einer verlangsamten Reduzierung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wirtschaftsstandort Merseburg ausgeht. Ursachen für die vergleichsweise positive Entwicklung in diesem Szenario sind einerseits die weitere Expansion der ansässigen Unternehmen sowie erfolgreiche Neuansiedlungen und Gründungen in den Gewerbegebieten der Stadt.

Eine positive Entwicklung technologieorientierter Unternehmensgründungen ergibt sich aus Spillover-Effekten des Zusammenspiels von Hochschule und regionaler Wirtschaft. Eine Verlängerung der durchschnittlichen Lebensarbeitszeit könnte die Erosion des Arbeitskräftepools für das verarbeitende Gewerbe bremsen. Weiterhin rekrutieren die Arbeitgeber in Merseburg ihre Mitarbeiter noch stärker aus dem Umland. Der seit Jahren ansteigende Einpendlerüberschuss wird sich durch diese Entwicklung weiter erhöhen. Wenn viele dieser



Pendler ihren Wohnsitz nach Merseburg verlegen würden, könnte im Szenario Stabilität auch der Bevölkerungsverlust in Merseburg leicht eingedämmt werden [14].

Welches der Szenarien das Wahrscheinlichere ist, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht vorausgesagt werden. In der wirtschaftspolitischen Gestaltung kommt es darauf an, weiterhin gute Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen [14].

3.5 Entwicklung Verkehrs- und technische Infrastruktur

3.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Straßengebundener Verkehr

Hauptanliegen der Verkehrsentwicklung der Stadt ist es, den Verkehr auf das übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) zu verlagern. Das gelingt durch die Verbesserung der Durchlässigkeit der Verkehrsströme und des Verkehrsflusses, z.B. durch die Schaffung von separaten Abbiegespuren und attraktiven Spuraufteilungen in Maß und Länge sowie der weiteren Qualifizierung der Signalregelung (grüne Welle). Durch die geplante südliche Umgehungsstraße L 178n (direkte Anbindung des Autobahnzubringers an die B 91) soll der Durchgangsverkehr über die Naumburger Straße/Straße des Friedens reduziert werden. Eine Voraussetzung dafür bildet jedoch der vierspurige Ausbau der B 91 von der Auffahrt der L 182 auf die B 91 (Bereich Leunaweg) bis zur Werkseinfahrt des TREA-Geländes⁴.

Weitere innerstädtische Straßenbaumaßnahmen hängen von der jeweiligen städtebaulichen Entwicklung ab.

So haben z.B. die Stadt Merseburg, die HAVAG und verschiedene Versorgungsunternehmen 2013 mit dem grundhaften Ausbau des Straßenzugs Weiße Mauer (bestehend aus den Straßen Dammstraße, An der Hoffischerei, Weiße Mauer und Vor dem Klausentor) begonnen, der mit Fördermitteln des Landes unterstützt wird.

Im Straßenzug Weiße Mauer (gebaut 1905) verläuft Straßenbahnlinie 5 von Halle über Schkopau, Merseburg, Leuna bis nach Bad Dürrenberg. Die Gleisanlage entspricht baulich und verkehrsrechtlich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Unterirdisch verläuft ein ehemaliger Hauptsammler (DN 1.500), der einsturzgefährdet und demzufolge dringend sanierungsbedürftig ist.

An der Straße Weiße Mauer liegt die Hauptzufahrt des Carl-von-Basedow-Klinikums, für das mit der Sanierung eine funktionsgerechte Anbindung hergestellt werden soll.

Mit dem Ausbau wird zur langfristigen Erhaltung der für die Stadt wichtigen Straßenbahnlinie 5 beigetragen, die eine günstige Anbindung an das Oberzentrum Halle mit seinen hochspezialisierten Einrichtungen herstellt.

Insgesamt wird mit der Maßnahme eine qualitative Verbesserung der für den städtischen Verkehr wichtigen Nord-Süd-Verbindung (Gliederung, Zustand, Gestaltung) erreicht.

Zur direkten Anbindung des Klinikums für den Notfall- und Rettungsverkehr aus Richtung Westen trägt auch die geplante Sanierung des Bahntunnels Gerichtsrain bei, die momentan durch die fehlende Eisenbahnunterführung unterbrochen ist (Umweg von 1,5 km).

Dabei soll der östliche Gerichtsrain einschließlich Kreuzungsbauwerk mit der Bahnstrecke (Eisenbahnunterführung) für den Kfz-Verkehr, sowie Fußgänger und Radfahrer im Zweirichtungsverkehr ausgebaut werden.

⁴ TREA = Thermische Restabfallbehandlung und Verwertungsanlage



Infolge des Ende 2009 begonnenen Umbaus des Busbahnhofs mit Errichtung einer Kiss-and-Ride-Zone (Kurzzeitparkplatz) in unmittelbarer Nähe der Bahn- und Bussteige erfährt der Öffentliche Personennahverkehr aber auch der schienengebundene Personenverkehr eine Attraktivitätssteigerung.

Rad- und Fußwege

Der Radverkehr hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Diese Tendenz wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Demzufolge ist eine Anpassung der Radverkehrsinfrastruktur erforderlich.

Das Radwegenetz soll weiterhin kontinuierlich ausgebaut werden, insbesondere das touristische Netz, aber auch die innerörtlichen Radwegeverbindungen. Die Komplettierung der Radwegenanlagen im Zuge der B 181 (Gewerbepark Meuschau bis Neumarkt) und B 91 (Lückenschluss zwischen Querfurter Straße und Am Airpark) sind von großer Bedeutung, zum einen für den Individualverkehr, zum anderen für den touristischen Verkehr (Salzstraße).

Nach ersten Ermittlungen sollen zunächst der Kliaweg zwischen Hölle und Weinberg und ein Teilstück des überregionalen Radwanderweges „Salzstraße“ im Ortsteil Beuna saniert werden. Für die weiteren Sanierungsmaßnahmen an innerstädtischen Radwegen, straßenbegleitenden Radwegeführungen und den Ausbau der Anbindungen an die überörtlichen Radwegeverbindungen soll eine Radwegekonzeption erarbeitet werden, die ausgehend von Zustand und Bedeutung der Radwegeverbindung die Dringlichkeit und den Sanierungsbedarf feststellt. Daraus wird dann abzuleiten sein, inwieweit und in welchem Umfang aufgrund der Situation des städtischen Haushaltes – auch in Verbindung mit der Inanspruchnahme möglicher Fördermittel - oder der Einbeziehung von Maßnahmen weiterer Baulast- und Leitungsträger Radwegeerneuerungen vorgenommen werden müssen.

Ähnlich verhält es sich mit dem Ausbau und der Sanierung der Fußwegeverbindungen.

Schienengebundener Verkehr

Die Stadt Merseburg ist bemüht, zukünftig aufgrund ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort, wieder an den überregionalen Schienenverkehr angebunden zu werden. Für den Geschäfts- und Dienstleistungsverkehr spielt der direkte Zugang zum Schienenpersonenfernverkehr eine wesentliche Rolle. Des Weiteren ist eine direkte Anbindung an den überregionalen Schienenverkehr auch bedeutend hinsichtlich der Attraktivität der Stadt als Hochschulstandort sowie als touristische Zieldestination.

Die Deutsche Bahn erneuert seit 2011 die Eisenbahnbrücken Teichstraße, Gotthardteich und Kötzschener Straße sowie große Teile der gesamten Bahnanlagen, die die Stadt in Nord-Süd-Richtung quert. Dabei werden auch mehrere Kilometer Schallschutzwände errichtet und es ist geplant, die Fußgängerunterführung an der Lauchstädter Straße abzudichten und die Fußgängerunterführung in der August-Bebel-Straße instand zu setzen.

Auch der Bahnhof wurde modernisiert (DB Projekt „Umbau Merseburg – neue Infrastruktur im Bahnhofsbereich“). Die Modernisierung erfolgte teilweise im Rahmen des sog. Schnittstellenprogramms, da der Bahnhof ein zentraler Umsteigepunkt zwischen verschiedenen Verkehrsarten ist.

Die Bahnsteige wurden erneuert und bekamen neue Dächer. Des Weiteren wurden die Fußgängerunterführung erneuert und der Zugang zu den Bahnsteigen barrierefrei gestaltet [27].

Da die Bahnanlagen eine erhebliche städtebauliche Barriere bilden, die die Stadt in zwei Teile trennt, wird im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofs die Fußgängerunterführung zu einem Westausgang des Bahnhofs verlängert und durch einen P&R-Parkplatz ergänzt.



Durch den neuen Westausgang werden die westlichen Stadtgebiete besser an die Innenstadt angebunden. Sie werden somit städtebaulich aufgewertet. Zusätzlich wird die Innenstadt vom Parkverkehr entlastet.

3.5.2 Technische Infrastruktur auf Grundlage einer Studie des IÖR

Die folgenden Aussagen zur Prognose der Entwicklung der technischen Infrastruktur basieren auf den Ergebnissen der Studie des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) „Merseburg 2030, Kosten der technischen Infrastruktur“ aus dem Jahr 2008 [14]:

In dieser Studie wurden u.a. die Effekte des Bevölkerungsrückganges und der Stadt-Umbau-Entwicklung auf die Kosten der Infrastrukturdienstleistung bis 2030 untersucht. Im Ergebnis müssen immer weniger Bürger das gleichbleibende oder wachsende Netz der technischen Infrastruktur finanziell schultern. Das heißt, die sinkenden Bevölkerungszahlen bedingen einen Rückgang der Abnahmemengen und damit rückläufige Einnahmen für die Ver- und Entsorger. Diese legen Kostensteigerungen auf die Verbraucher um.

Erneuerungsbedarf Trinkwasser:

Der Anteil der seit 1990 neu verlegten bzw. erneuerten Leitungen beträgt ca. 25%, was einer durchschnittlichen jährlichen Erneuerungsrate von 1,67 % in dieser Zeit entspricht. Diese Investitionen in das Trinkwassernetz haben bisher maßgeblich zu einer Substanzsteigerung beigetragen. Ein im Jahr 1990 vorhandener Rückstau in der Erneuerung dürfte bereits in erheblichem Maße abgebaut worden sein. Das zeigt sich auch in den aktuellen Ergebnissen der Erneuerungsbedarfsprognose.

Die prognostizierte Erneuerungsrate für das Trinkwassernetz steigt von knapp unter 1 % zu Beginn auf etwa 1,35 % im den Jahren zwischen 2020 und 2025 an und sinkt dann bis 2030 wieder auf ca. 1,3 %. Ein Wert von 1,3 % pro Jahr entspricht einer mittleren Nutzungsdauer im Netz von etwa 77 Jahren. Hauptschwerpunkte der Erneuerung liegen bei den vorherrschenden Rohrtypen Grauguss (GG) und Asbestzement (AZ), welche zu den älteren Rohrtypen zählen. Duktillguss und PE/PVC werden erst in der jüngeren Vergangenheit verstärkt eingesetzt.

Erneuerungsbedarf Abwassernetz:

Entsprechend den verlegten Abwasserkanälen zugeordneten Baujahren wurden seit 1990 etwa 34,5 % des Kanalnetzes neu gebaut bzw. erneuert. Das entspricht einer durchschnittlichen Rate von ca. 2,3 % pro Jahr. Einen nicht unerheblichen Anteil davon nimmt hier die Neuerschließung ein, so dass von einer weitaus geringeren Rehabilitationsrate ausgegangen werden kann. Die dem Baujahr 1910 zugeordnete hohe Leitungslänge von mehr als 16 km besteht wahrscheinlich aus Kanälen, deren genaues Baujahr nicht mehr bekannt ist und deshalb einheitlich mit denen aus dem Jahr 1910 festgelegt worden ist.

Gemäß den in der Studie getroffenen Nutzungsdauerannahmen ergeben sich die nachfolgenden Prognoseergebnisse für das Abwassernetz. Die erforderliche Erneuerungsrate sinkt von etwa 1,7 % auf etwas mehr als 1 % in 2030 ab. Die höheren Raten zu Beginn ergeben sich vorrangig aus einem Rückstau von noch im Bestand befindlichen alten Kanalhaltungen, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts verlegt worden sind. Der Substanzwert liegt im gesamten Zeitraum bis 2030 bei Werten über 50 % bis ca. 55 %, was einer guten Substanzerhaltungsstrategie entspricht. Der hohe Ausgangswert resultiert überwiegend aus den erheblichen Neubau- und Reha-Maßnahmen seit 1990.



Fazit zum Trink- und Abwassersystem

Die vorgeschlagenen Rückbauszenarien (vgl. hierzu Pkt. 7) haben Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Netze der technischen Infrastruktur.

Bei einem teilweisen Rückbau der Wohnbebauung (Auflockerung) ist ein vollständiger Erhalt des Straßennetzes erforderlich. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können nur in geringem Umfang zurückgebaut werden (nicht mehr benötigte Nebenstränge); d. h. die Netze lassen sich nicht in dem Umfang wie die Wohnungsbestände reduzieren, was zu den bereits genannten höheren Nebenkosten für die Bewohner führen kann (2. Miete).

Für die Ver- und Entsorgung günstiger ist ein vollständiger Rückbau von Wohnquartieren am Stadtrand/Ende der Netze. Dabei müssen zwar auch die Haupterschließungssysteme aufrecht erhalten werden, aber die innere Erschließung (Anliegerstraßen/-wege) einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen können stillgelegt bzw. zurückgebaut werden. Straßen können ggf. entwidmet und als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die vom Stadtumbau direkt betroffenen Netzgebiete in einem kürzeren Zeitraum angepasst werden müssen und somit temporär ein erheblicher Mehraufwand an Investitionen in die Netze erforderlich wird. Dieser Mehraufwand muss durch geeignete Förderprogramme für die Infrastruktur teilweise aufgefangen werden, da sich diese Sonderkosten nicht ohne weiteres auf die Einwohner bzw. Kunden umlegen lassen.

Weiterhin muss erwähnt werden, dass infolge des demografischen Wandels mit überwiegend abnehmenden Bevölkerungszahlen die indirekten Auswirkungen auf die Infrastruktur erheblich größer sein können, als es in der Studie durch das IÖR dargestellt werden konnte.

Das bezieht sich auch auf die Gebiete, in denen gemäß den Stadtumbauszenarien eine relative Einwohnerdichteänderung zugrunde gelegt wird, denen aber keine betroffenen Netzteile objektkonkret zugeordnet werden konnten. Für die Trinkwasser- und Abwassernetze können sich die hydraulischen Verhältnisse im übergeordneten Netz verschlechtern, so dass hier Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden. Dieses kann z.B. durch betriebliche Maßnahmen wie häufigeres Spülen, intensivierete Wasseraufbereitung zur Sicherstellung der geforderten Wasserqualität oder vermehrten Einsatz von Pumpen in den Netzen geschehen, aber auch verstärkte investive Maßnahmen sind ab einem bestimmten Anpassungsaufwand erforderlich. Geeignete Anpassungsmaßnahmen in den übergeordneten Netzen können durch eine Netzberechnung überprüft und bewertet werden.

Insgesamt kommt die IÖR-Studie jedoch zu dem Ergebnis, dass vergleichsweise geringe Auswirkungen der Anpassung der technischen Netzinfrastruktur auf die Durchschnittskosten der Infrastrukturbereiche Wasser, Abwasser und Gemeindestraßen zu erwarten sind. Allerdings konnten die Kosten des Netzbbaus (wegen konkreter Stadtumbaumaßnahmen oder durch Unterauslastung wegen Bevölkerungsrückgang) nicht in die Berechnungen einbezogen werden.

Festzuhalten ist auch, dass die Fixkosten pro Kubikmeter Trink- und Abwasser um 13,5 % bis 17,6% bis zum Jahr 2030 steigen werden, allein infolge des Einwohner- und Verbrauchsrückgangs.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen geführten Abstimmungen haben ergeben, dass seitens der Versorger Bemühungen unternommen werden, um die Preise für die Medienversorgung möglichst stabil zu halten, z. B. wird versucht durch eine veränderte Erzeugerstruktur Primärenergie einzusparen bzw. kostengünstige Primärenergie einzusetzen.

Allerdings wurde besonders von den Stadtwerken auch darauf hingewiesen, dass es bei Vorhaben zum Einsatz von Wasserkraft und Biogas als Primärenergie einer langen Vorbereitungsphase bedarf.



Preissteigerungen werden bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht immer zu vermeiden sein. Bei einem möglichen „worst-case“-Szenario (ohne abgestimmtes Vorgehen im Stadtumbau, vgl. auch Pkt. 10.2) ist zu erwarten, dass die Preise für die Wohnnebenkosten erheblich steigen würden, weil dann Fehlinvestitionen nicht zu vermeiden wären.

3.6 Entwicklung soziale Infrastruktur

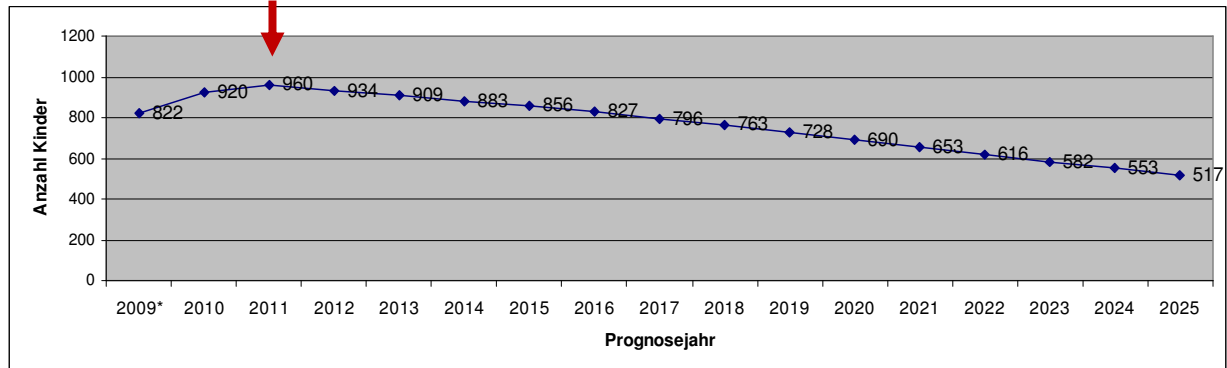
Kindertagesstätten

Vom Sachbereich Statistik der Stadt Merseburg liegt eine Bevölkerungsprognose auf Grundlage der 5. Bevölkerungsvorausberechnung 2009 bis 2025 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für die Stadt Merseburg nach ausgewählten Altersgruppen vor.

Nach dieser Prognose hat die Gesamtbevölkerung von Merseburg im Jahr 2010 einen Anstieg zu verzeichnen (Korrektur der Zahlen um die Einwohner der ehemaligen Gemeinden Beuna/Geiseltal und Geusa durch die Eingemeindungen); danach wird die Bevölkerung bis 2025, also in den nächsten 15 Jahren auf 31.591 Einwohner stetig sinken.

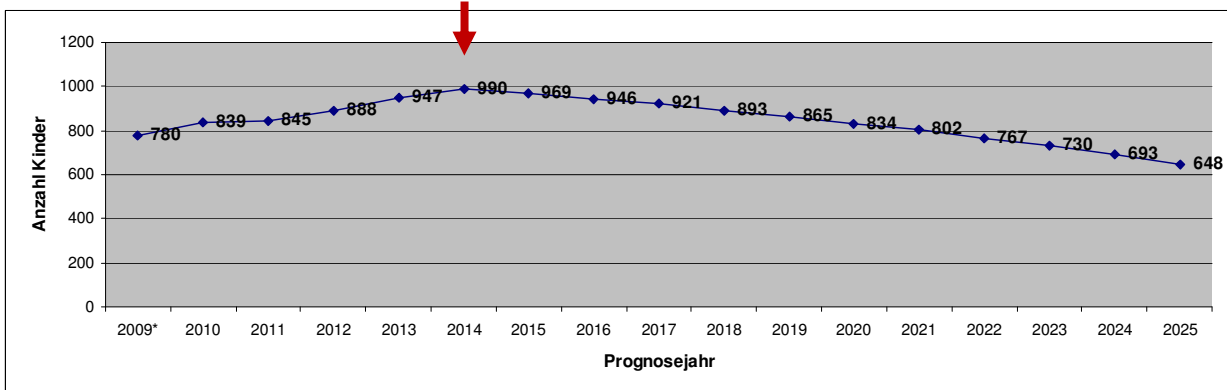
In der Altersgruppe 0 bis unter 3 Jahre erfolgte bis 2011 eine Erhöhung der Anzahl der Kinder auf 960, danach wird auch hier ein stetiges Absinken der Kinder in den nächsten 15 Jahren auf 517 prognostiziert. Die Altersgruppe 3 bis unter 6 Jahren weist einen Anstieg auf 990 Kinder bis zum 2014 auf, danach erfolgt ein Absinken auf 648 Kinder im Jahr 2025, wobei die Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 und 6 Jahren erst im Jahr 2021 wieder auf das Niveau von 2009 sinkt.

Abb. 3.8: Bevölkerungsvorausberechnung 2009 bis 2025 für die Altersgruppe Kinder im Alter von 0 bis unter 3 Jahren



Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Sachbereich Statistik, Oktober 2010

Abb. 3.9: Bevölkerungsvorausberechnung 2009 bis 2025 für die Altersgruppe Kinder im Alter von 3 bis unter 6 Jahren



Quelle: Stadtverwaltung Merseburg, Sachbereich Statistik, Oktober 2010



Für die Verteilung der Kinder im Alter von 0 bis unter 6 Jahre auf die Stadtteile liegen Angaben aus den Jahren 2005 bis 2011 vor. Die Verteilung war in den betrachteten Jahren relativ konstant. Sie entspricht den in der nachfolgenden Tabelle für 2011 angegebenen Anteilen. Für die Abschätzung der zukünftigen Verteilung der Kinder dieser Altersgruppe im Stadtgebiet wurde angenommen, dass ihr Anteil im Prognosezeitraum konstant bleibt und nur die Gesamtsumme abnimmt.

Tab. 3.9: Gegenüberstellung der Zahl der Kinder nach Stadtteilen 2011 und 2025 (geschätzt) und der in den Stadtteilen vorhandenen Kitaplätze

Stand	Bevölkerung unter 6 Jahre		Bevölkerung unter 6 Jahre	Kita-Plätze
	2011	2011	2025 ⁵	2013
Gebiet	abs.	in %	abs.	abs.
Zentrum	144	8,8	117	42
Mitte	619	37,9	454	783
Süd	273	16,7	210	246
West	295	18,1	221	203
Ost	45	2,8	47	45
Nord	169	10,3	116	52
Trebnitz	3	0,2	0	0
Beuna	33	2,0	33	87
Geusa	52	3,2	52	58
Gesamt	1.633	100,0	1250	1516

Quellen: Stadtverwaltung Merseburg, Jugend- und Sportamt, Mittelfristige Planung der Kinderbetreuung der Stadt Merseburg 2012 bis 2025, Stand April 2012, eigene Berechnungen

Die einzelnen Kindereinrichtungen sind stadtteilübergreifend erreichbar, d.h. die Kinder aus dem Stadtteil Nord besuchen auch die Kindereinrichtung, die sich entsprechend der Gebietseinordnung des SEK im Stadtteil Mitte befindet (Kita „Anne Frank“). Da die Kindertagesstätten in der Regel nach dem pädagogischen Konzept ausgewählt werden (vgl. Pkt. 2.9), ist die Lage im Stadtgebiet von untergeordneter Bedeutung.

Die Betreuungsquote soll in den nächsten Jahren durch die geplante, zeitlich befristete Kapazitätserweiterung in der Kindereinrichtung „Anne Frank“ kurzfristig bis auf 52 % erhöht werden und kann dann mittelfristig bis 2019, falls erforderlich, auf 57 % ansteigen. Ab 2020 kann dann, unter Beibehaltung einer Betreuungsquote von 57 %, die bis dahin aufgebaute Betreuungskapazität wieder auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Die Kinderzahlen im Kindergartenalter von 3 – 6 Jahren wurden durch eine Hilfsrechnung für Kinder im Alter von 3 – 7 Jahren bis zur Einschulung ermittelt, da nicht alle Kinder im Alter von 6 Jahren eingeschult werden. Die Zahlen im Kindergarten steigen bis zum Jahr 2014 auf 1.155 Kinder an und sinken dann stetig bis zum Jahr 2025 auf 756 ab.

Durch die Auslagerung der Hortkinder der Kita „Am Weinberg“ in die Grundschule „Im Rosental“ wird die Platzkapazität um 50 Kinder erhöht. Eine weitere Kapazitätserhöhung um 150 Plätze wird durch die zeitlich befristete Anmietung der Kindereinrichtung Lessingstraße erreicht. Mit den beschriebenen Möglichkeiten der Kapazitätserweiterungen wird bis zum Jahr 2015 die Betreuungsquote von 92 % erreicht.

Ab dem Jahr 2017 kann dann, unter weiterer Beibehaltung der Betreuungsquote von 92%, die bis dahin aufgebaute Betreuungskapazität bis zum Jahr 2025 wieder reduziert werden.

⁵ Annahme: Die Kinder im Kita-Alter verteilen sich im gleichen Verhältnis wie jetzt auf die Stadtteile.



Aufgrund der momentan prognostizierten Geburtenrückgänge ab 2012 wird sich ab 2017 und in den Folgejahren die zu erwartende Betreuungskapazität wieder rückläufig entwickeln. Die hierdurch in den Kindereinrichtungen frei werdenden Raumkapazitäten können dann z. B. als Funktionsräume umfunktioniert werden, damit können mehr Bewegungs-, Musik- und Kreativräume in den Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Die Einrichtungen können multifunktional genutzt werden. Es könnten Eltern-Kind-Zentren oder Mehrgenerationenhäuser entstehen.

Nur wenn Einrichtungen aufgrund weiter sinkenden Bedarfes nicht mehr von den Eltern angenommen werden, muss über weitergehende Maßnahmen bis hin zu mögliche Nutzungsänderungen der Gebäude durch den Stadtrat befunden werden.

Um den Anforderungen an eine regelkonforme Ausstattung der Kindertagesstätten zu entsprechen, wurden die Einrichtungen in den vergangenen Jahren sukzessive saniert und modernisiert. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln wurden zunächst die wichtigsten Maßnahmen durchgeführt, jedoch sind noch nicht alle Einrichtungen auf dem erforderlichen Sanierungsstand.

Tab. 3.10: Sanierungsstand und erforderlicher Sanierungsbedarf in den Kindertagesstätten (Stand: 09/2013)

Nr.	Stadtteil im ISEK 2030	Bezeichnung Kita	Sanierung	
			Stand	Bedarf
1	Nord	„Feldmäuse“ Freifeldde	Umbau von Schule zu KITA (2001) Sanitäranlagen erweitert (Kapazitätserhöhung)	energetische Modernisierung (Dach, Fassade) Anbau TH- Abbruch oder Sanierung
2	Mitte/Zentrum	„Am Weinberg“	Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert Erneuerung Heizkörper, Fenster, Außentüren baulicher Brandschutz Dämmung obere Dachdecke Dachabdichtung, Blitzschutz	energetische Modernisierung (Fassade, Elt, Beleuchtung) (2013) grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)
3	Mitte/Zentrum	„Anne Frank“	Teilerneuerung Sanitär-, Heizungs- und Elt-anlagen Erneuerung Fenster und Dachdeckung Teilsanierung Entwässerungsanlage und Kellergeschoss	Umfassende Modernisierung ab 2013 – 1,67 Mio. € (STARK III)
	Mitte/Zentrum	Krippe Goethestraße 5	Erneuerung Fenster, Heizung Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)	energetische Modernisierung Sanierung Einfriedung
4	Mitte/Zentrum	„Flax und Krümel“	Erneuerung Fenster, Außentüren Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert energetische Modernisierung (Fassade, Dach, Sonnenschutz, PV-Anlage) Erneuerung Außenanlagen baulicher Brandschutz	Erneuerung Elt, Beleuchtung grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)
5	Mitte/Zentrum	Josefsheim	kirchliche Trägerschaft	



Nr.	Stadtteil im ISEK 2030	Bezeichnung Kita	Sanierung	Bedarf
			Stand	
6	Mitte/Zentrum	„Kinderland“	Sanierung und Neubau	
7	Mitte/Zentrum	„Unterm Regenbogen“	Erneuerung Fenster, Außentüren Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert Erneuerung Heizkörper	energetische Modernisierung (Dach, Fassade) baulicher Brandschutz Instandsetzung Sanitär- und Heizungsinstallation Erneuerung Elt, Beleuchtung Instandsetzung Flachdach grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche) Erneuerung Außenanlagen
8	Ost	Meuschau	Erneuerung Elt, Beleuchtung Erneuerung Fenster, Außentüren baulicher Brandschutz Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert energetische Modernisierung (WDVS, Brennwert-Gasgerät/ Schornstein) Erneuerung Außenanlagen	Kellersanierung
9	Süd	„5 Elemente“ (ehem. Sputnik)	baulicher Brandschutz energetische Modernisierung Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert Teilerneuerung Elt, Beleuchtung	Erneuerung/Sanierung RW- und SW-Kanäle Erneuerung Dachabdichtung Sanierung Kellergeschoss
10	Süd	„Zwergenhäuschen“	Modernisierung Sanitärräume Erneuerung Fenster, Außentüren Balkonanlage saniert	energetische Modernisierung baulicher Brandschutz grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)
11	Süd	„Spatzennest“	Sanitärinstallation/ Sanitärräume erneuert baulicher Brandschutz Teilerneuerung Elt, Beleuchtung Teilerneuerung Heizungsanlage Erneuerung Fenster, Außentüren energetische Modernisierung	Erneuerung Dachabdichtung grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)
12	West	„Buratino“	Erneuerung Fenster, Außentüren umfassend modernisiert einschließlich Außenanlagen	Instandsetzung Dachabdichtung
13	Geusa	„Knirpsenland“	Sanitärraum saniert (Kapazitätserhöhung)	energetische Modernisierung (Fassade, Dach, Heizung) Sanierung Innenbereiche (Fußböden, Elt, Sanitär) grundhafte Renovierung (Türen, Fußböden/ Anstriche)
14	Beuna	„Rappelschloss“	Energetische Modernisierung (Stand 90er Jahre) (Fenster, Außentüren, Wärmedämmung) baulicher Brandschutz	Wärmedämmung Dach/ Kellerdecke Bauwerksabdichtung KG/ Eingangstreppe Modernisierung Heizungsanlage grundhafte Renovierung (Türen, Fußböden/ Anstriche)



Horte

Bei einer konstanten Beibehaltung der Betreuungsquote von 32 % ab 2013 bis 2025 macht sich ab 2016 eine bis 2021 ansteigende Kapazitätserhöhung um 100 Plätze erforderlich. Damit wird der bis 2023 steigenden Kinderzahl entsprochen.

Die Stadt Merseburg hat für die Grundschulen keine Schuleinzugsgebiete festgelegt, so dass die Eltern die Grundschule und somit auch den Hortplatz frei wählen können. Diese Tatsache erschwert die Bedarfsplanung für Hortplätze. Die Raumkapazität ist aber in den Grundschulen vorhanden, um ggf. die jeweils benötigten Plätze kurzfristig schaffen zu können.

Darüber hinaus könnten, falls erforderlich, ab dem Jahr 2017 wieder mehr zusätzliche Hortplätze in den Kindereinrichtungen angeboten werden, da die sich die Kinderzahlen nach der Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung im Kindergartenbereich rückläufig entwickeln werden.

Mit Änderung des Gesetzes zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt (Kinderförderungsgesetz - KiFöG) vom 5. März 2003 hat seit 1. August 2013 jedes Kind mit gewöhnlichem Aufenthalt im Land Sachsen-Anhalt bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung. Diesem Anspruch kann mit der vorhandenen und möglichen kurzfristigen Schaffung von Platzkapazitäten in der Stadt und deren Ortsteilen entsprochen werden.

Schulen

Zur Entwicklung der Schülerzahlen liegen keine Angaben vor. Laut 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose wird die Zahl der unter 20-Jährigen im Jahr 2025 bei ca. 4.560 Personen (15,9 % der Bevölkerung) liegen. Subtrahiert man von dieser Zahl die vorliegende Zahl der unter 6-Jährigen (1.165), ergeben sich für die Altersgruppe von 6 bis unter 20 Jahre 3.395 Kinder und Jugendliche. Da die Geburtenzahlen in Merseburg relativ stabil sind, kann für grobe Überschläge von ca. 242 Personen/Jahrgang ausgegangen werden. Das entspricht etwa 970 Kindern im Grundschulalter (6 Jahre bis < 10 Jahre) und 2.425 im Sekundar- bzw. Gymnasialschulalter.

Ein Vergleich mit den aktuellen Schülerzahlen (955 Grundschüler und 1.766 Sekundarschüler/Gymnasiasten im Schuljahr 2008/09) ist nicht möglich, da nicht alle Kinder/Jugendlichen einer Altersgruppe diese Schulformen besuchen, die Übergangsquoten nicht bekannt sind und Schüler aus benachbarten Gemeinden Schulen in Merseburg besuchen (vgl. Tab. 2.26).

Die Schulen in Trägerschaft des Landkreises (Gymnasium, Sekundarschulen) haben laut langfristiger Prognose des Schulentwicklungsplans für den Zeitraum 2009/10 – 2013/14 bis zum Schuljahr 2018/2019 Bestand. Längerfristige Aussagen zum Bestand der Schulen können erst mit Vorliegen des nächsten Schulentwicklungsplans getroffen werden. Auch hier spielt die Funktion Merseburgs als Mittelzentrum eine Rolle. Es ist jedoch erklärtes Ziel der Stadt Merseburg, alle bisherigen Schulstandorte zu erhalten.

Seitens des Sport- und Jugendamtes ist es erklärtes Ziel, die Grundschulstandorte in Merseburg zu erhalten und die Schulen ggf. nur noch einzügig zu betreiben. Die Mindestschülerzahl/Schule beträgt 60 Schüler.

Die Schulen könnten aufgrund der frei werdenden Räume mehr Fachkabinette und Räume für die Zirkelarbeit anbieten bzw. für die Stadtteile als Begegnungsstätten und für die Vereinstätigkeit geöffnet werden. Denkbar ist auch, die Spielplätze außerhalb der Unterrichtszeiten zu öffnen. Es ist wichtig die Schulstandorte in den Wohngebieten zu erhalten und sie zu sozio-kulturellen Zentren weiter zu entwickeln.



Die Grundschule Geusa ist bis 2014 gesichert, obwohl die Mindestschülerzahl nicht erreicht wird (40 Schüler). Nach 2014 ist zu prüfen, ob die erforderlichen Schülerzahlen erreicht werden.

In Beuna gibt es lediglich einen Hort, der bestehen bleiben soll.

Ebenso wie bin den Kindertageseinrichtungen wurden an den Grundschulen bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die aber noch längst nicht vollständig abgeschlossen sind. Die Übersicht zeigt den erreichten Stand und den Bedarf weiterer Maßnahmen.

Tab. 3.11: Sanierungsstand und erforderlicher Sanierungsbedarf in den Grundschulen (Stand: 09/2013)

Nr.	Stadtteil im ISEK 2030	Bezeichnung Schule	Sanierung	
			Stand	Bedarf
1	Mitte/Zentrum	„Albrecht Dürer“	GS teilweise Fenster erneuert Heizungsanlage modernisiert GLT mit Raumtemperaturregelung baulicher Brandschutz Turnhalle Erneuerung Fenster, Heizungs- und Lüftungsanlage Wärmedämmung Außenwände (in Teilbereichen) Dachabdichtung erneuert erneuerter Prallschutz neue Beleuchtungsanlage grundhafte Renovierung im Innenbereich	GS Erneuerung Elt, Beleuchtung Fenster hofseitig erneuern Dachabdichtung Flachdächer Außenputz/ Korrosionsschutz Stürze, Gesimsverwahrungen Sanitäranlagen in Teilbereichen grundhaft erneuern grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche) Turnhalle Dachdeckung/ Wärmedämmung
2	Mitte/Zentrum	GS „Im Rosental“	GS energetisch modernisiert Elt., Beleuchtungsanlage zu ca. 95% erneuert baulicher Brandschutz fehlende Einfriedung errichtet Turnhalle weitestgehend modernisiert Sanitäranlagen modernisiert Schulgarten errichtet	GS grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche) Dachabdichtung/ -entwässerung überarbeiten/ erneuern
3	Mitte/Zentrum	GS „Joliot Curie“	Fenster modernisiert Sanitäranlagen modernisiert Spielplatz saniert	energetische Modernisierung (Wärmeschutz Dach, Außenwände, Decken, Heizungs/ Lüftungsanlagen) Brandschutzmaßnahmen Erneuerung Elt, Beleuchtung Außenanlagen grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)
4	Mitte/Zentrum	Johannes-Schule		
5	Süd	GS „Am Geiseltalor“	energetisch modernisiert Elt., Beleuchtungsanlage zu 50% erneuert baulicher Brandschutz	Fertigstellung Elt/ Beleuchtung grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/ Anstriche)



Nr.	Stadtteil im ISEK 2030	Bezeichnung Schule	Sanierung	
			Stand	Bedarf
6	West	GS „Otto-Lilienthal“	GS energetisch modernisiert einschließlich Turnhalle Teilbereiche mit GLT mit Raumtemperaturregelung Dachabdichtung/Blitzschutz erneuert baulicher Brandschutz	Erneuerung Eit.-/ Beleuchtungsanlage grundhafte Renovierung (Türen, teilw. Fußböden/Anstriche)
7	Geusa	GS Geusa	Sanitäranlage modernisiert	Brandschutzmaßnahmen energetische Modernisierung (Fassade)

Kinder und Jugendliche

Ein herausragendes Ziel der künftigen Stadtentwicklung ist die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsbedingungen für Kinder und Jugendliche in der Stadt. Neben der Sicherung zukunftsfähiger Schulen und Bildungseinrichtungen werden die Förderung der Vereinstätigkeiten, des sozialen Miteinanders, der Integration und der wirtschaftlichen, kulturellen und sportlichen Initiativen eine wichtige Rolle spielen. Insofern haben die stärkere Vernetzung der Hochschule und der ortsansässigen Unternehmen mit den Schulen und der Stadt eine wichtige Bedeutung. Einerseits ermöglicht der Austausch der Angebote der verschiedenen Bildungsstätten eine bessere Qualifizierung, andererseits können potentielle künftige Arbeitnehmer frühzeitig auf Erwerbsmöglichkeiten in der Stadt und im unmittelbaren Nahbereich hingewiesen werden. Ein wichtiges Projekt dabei ist die jährlich stattfindende Messe für Ausbildung und Studium „Perspektive“, die unbedingt weiterzuführen ist. Nur so wird es möglich, auch den (Fachkräfte) Nachwuchs in Merseburg zu halten. Des Weiteren sind verstärkt alternative, individuelle Wohnformen zu entwickeln, die Anreize bieten, allein oder in der Gemeinschaft selbstbestimmend und eigenverantwortlich zu wohnen.

Merseburg verfügt über eine Vielzahl von Freizeiteinrichtungen, Einrichtungen der Jugendsozialarbeit, Sport- und Spielplätze, Vereine und Kultureinrichtungen. Es gilt, diese Angebote künftig stärker durch Aktionen oder Events in das Blickfeld des Einzelnen zu rücken, um von den Jugendlichen wahrgenommen zu werden. Es sind Konzepte zu entwickeln, die bspw. eine multifunktionale Nutzung der Sportanlagen an Schulen auch außerhalb des Schulbetriebes für verschiedene Nutzergruppen ermöglichen. Parallel dazu sollten auch die Rahmenbedingungen für eine stärkere Entfaltung der Kreativwirtschaft sowie junger, urbaner und kreativer Milieus verbessert werden.

Möglichkeiten der Einbeziehung Jugendlicher und der Integration von Migranten in das Stadtleben werden durch Angebotserweiterungen in Mehrgenerationenzentren gesehen. Vor allem die kulturellen und kulturhistorischen Alleinstellungsmerkmale der Stadt (z.B. Merseburger Zaubersprüche) müssen für Kinder und Jugendliche erlebbar gemacht werden. Auch im Rahmen der Herausbildung der Entwicklungsachse Hochschule – Innenstadt werden Ansätze für eine aktive Einbeziehung und Mitwirkung der jungen Bevölkerung gesehen.

Seniorenbetreuung

Gemäß 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose wird zwar der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung Merseburgs von 25,9% im Jahr 2008 auf 29,5 % im Jahr 2025 steigen, jedoch bedeutet das in absoluten Zahlen eine Abnahme von ca. 9.340 Personen (2008) auf ca. 8.470 Personen.

Trotzdem ist mit einem zunehmenden Bedarf an Seniorenbetreuungseinrichtungen z. B. durch Zunahme von altersbedingten Krankheiten wie Demenz zu rechnen.



Es zeichnet sich ab, dass ältere Menschen einen Umzug aus ihrem privaten Wohnumfeld in ein Heim zunehmend zurückhaltender realisieren. In erster Linie kommt der Wunsch nach einem Verbleib in der vertrauten Wohnumgebung auch im Pflegefall zum Ausdruck.

Ziel der Bundesregierung ist, die Strukturen der Pflege und Betreuung im Bereich Altenhilfe weiter zu modernisieren und bedarfsgerecht auszugestalten. In diesem Rahmen ist die Pflege und Betreuung im Heim ein Baustein unter mehreren.

Um dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ bessere Geltung zu verschaffen, gilt es, die Angebotspalette selbstbestimmten Wohnens mit bedarfsgerechtem Dienstleistungsangebot zu erweitern und neue Wohn- und Hilfeformen zu erproben. Die Nachfrage nach so genannten „**neuen Wohnformen**“ steigt. In Zukunft wird es mehr Mischformen von ambulanter und stationärer Betreuung und fließende Übergänge geben. Der Slogan „Nicht allein und nicht ins Heim“ ist für viele attraktiv, die ihre Lebenswelt im Alter gemeinsam mit anderen gestalten und die entsprechenden Vorkehrungen für den Fall der Pflegebedürftigkeit selbst organisieren wollen. Dies ist Ausdruck gelebter Eigenverantwortung und -vorsorge und erfordert verlässliche Entscheidungsgrundlagen, Mut und Engagement. Gleichzeitig ist auch die traditionelle Organisationsform des Heims zeitgemäß weiterzuentwickeln. Viele positive Beispiele zeigen, dass bereits heute Heime ihre Abläufe dem Leitbild privaten Wohnens anpassen.

4 Bilanzierung der städtebaulichen Entwicklung / Umsetzung SEK 2001

4.1 Zuordnung der Stadtteile im SEK 2001

Im Jahr 2001 wurden die jeweiligen Stadtteile bzw. Stadtquartiere folgenden vorgegebenen Kategorien gemäß den Richtlinien des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr zugeordnet.

Tab. 4.1: Kategorisierung der Stadtteile SEK 2001 und erforderliche Maßnahmen

I Umzustrukturierender Stadtteil/ Stadtquartier <u>mit</u> vorrangiger Priorität	II Konsolidierter Stadtteil/ Stadtquartier	III Unzustrukturierender Stadtteil/ Stadtquartier <u>ohne</u> vorrangige Priorität
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum • Mitte • Einschließlich südlich der E.-M.-Arndt-Straße • West (ausschließlich südlicher Bereich) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nord (ohne südlich der E.-M.-Arndt-Straße) • Meuschau 	<ul style="list-style-type: none"> • Mitte (Bereich Weißenfelser Straße) • West (Südlicher Bereich) • Süd
erforderliche Maßnahmen		
Aufwertung als Wohnstandort mit Steigerung des Wohnwertes, besonders für junge Familien sowie Berücksichtigung der älteren Bevölkerungsgruppe durch: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gestalten und Entwickeln von sozialem Grün ○ Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ○ Anlage von Fuß- und Radwegenetzen ○ Rückbau ○ Nachnutzung alter Bausubstanz durch innovative Lösungen ○ Nutzungsergänzung ○ Qualitative Verbesserung von Wohnumfeldeinrichtungen ○ Funktionsmischung Wohnen/Arbeiten/ Freizeit 	Es besteht kein Handlungsbedarf, da der Modernisierungsprozess im Gebiet weitgehend abgeschlossen ist sowie eine stabile Nachfrage nach Wohnfläche besteht. Die weitere Entwicklung wird durch die dennoch bestehenden Mängel nicht gefährdet.	Mängel und Missstände sind vorhanden. Sie sind jedoch nicht so gravierend wie in der Kategorie I. Handlungsbedarf ist gegeben, jedoch nicht vordringlich.

Quelle: Stadt Merseburg, SEK 2001 [1]



Später wurden durch den Stadtrat per Beschluss ein Teilgebiet in Süd als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität ausgewiesen und die Bereiche Mitte (Weißenfelser Straße) und West erweitert. Des Weiteren wurde der Beschluss gefasst, die prioritären Gebiete Mitte und Zentrum zu einem prioritären Fördergebiet Merseburg-Mitte/Zentrum zusammenzufassen.

Im Folgenden werden die Gebiete Mitte und Zentrum jedoch separat betrachtet, da sich beide Gebiete in ihrer Struktur unterscheiden.

4.2 Realisierte Maßnahmen, verbliebene Defizite und Neueinstufung in Gebietskategorien

Im Folgenden wird für alle Stadtumbaugebiete eine Zwischenbilanz hinsichtlich der erreichten Entwicklung im Vergleich zum Stadtentwicklungskonzept 2001 gezogen.

Dabei erfolgte eine verbale Beschreibung der bisherigen Ergebnisse des Stadtumbauprozesses. Außerdem wurde für jeden Stadtteil eine Matrix erarbeitet, mittels derer anhand von demographischen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen und infrastrukturellen Indikatoren eine Bewertung vorgenommen wurde. Einbezogen wurde – neben den genannten „harten“ Standortkriterien – das Image als „weiches“ Standortkriterium (vgl. Tab. 4.3 bis 4.8). Die Bewertungsmatrix orientiert sich an der Matrix aus den Stadtteilkatalogen des SEK 2001. Da zum Teil genauere Indikatoren vorliegen (z. B. zur Demografie), andere aber aktuell nicht bewertet werden konnten, sind die Tabellen nicht unmittelbar zu vergleichen. Auf eine Gegenüberstellung der Bewertungen 2001 und 2010 wird deshalb verzichtet.

Aufbauend auf der Zwischenbilanz wurden die Zuordnung des Stadtgebietes zu den Gebietskategorien geprüft und künftige Handlungsansätze formuliert.

4.2.1 Zentrum

Definierter Handlungsansatz SEK 2001:

- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Konsolidierung der städtischen Funktionen im unmittelbaren Zentrum (zwischen Brühl und Bahnhofsstraße-Schulstraße) und Konzentration der Reserven für Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Tourismus
- Mittel- und **langfristige** Aufhebung des vorhandenen Bruchs der Baustrukturen

Die im SEK 2001 definierten Maßnahmen bezüglich des Modernisierungsbedarfs (1.230 WE), Wohnraumminderung (242 WE) und Neubau (300 WE) wurden teilweise erreicht. So erfolgte der Rückbau in Höhe von 265 WE (vgl. Tab. 2.15). Modernisierungs- bzw. Sanierungsdaten liegen für den Zeitraum ab 2001 nicht vor.

Weitere konkrete Projekte wurden im Rahmen des URBAN 21 umgesetzt und trugen zur positiven Entwicklung des Zentrums bei.

Das Merseburger URBAN 21-Gebiet umfasste ca. 90 ha und beinhaltete das Sanierungsgebiet „Innenstadt/Neumarkt“ (71,22 ha), das Erhaltungsgebiet Altstadt (24 ha) sowie die südlich angrenzenden Wohnquartiere bis zur B 181.

Das URBAN 21-Konzept „Innenstadt/Neumarkt“ wurde am 31.12.2006 abgeschlossen. Von den im Konzept erarbeiteten 31 Projekten konnten 24 Vorhaben realisiert werden (vgl. Tab. 4.2).



Tab. 4.2: URBAN 21-Projekte und Umsetzungsstand

Nr.	Projekt	Umsetzung bis 2010
1	Kongress- und Kulturzentrum Ständehaus	Eröffnung im Oktober 2003
2	Einkaufscenter Gotthardstraße (Thietmar-Forum)	Eröffnung 28.10.2003
6	„Neues Leben am Markt“ (Vertiefendes Quartierskonzept zur nachhaltigen Revitalisierung des Marktbereiches)	konkrete Projektideen im Rahmen einer Charette (2004) entwickelt (Richtungswechsel – Verbindung Innenstadt-Hochschule herstellen) Grundlage der erfolgreichen Bewerbung als IBA-Stadt 2010
7	Gründerzentrum am Roßmarkt	Installierung des Zentrums im bestehenden Bildungszentrum am Rossmarkt 2003-2004, danach Ansiedlung im Bürgerhaus am Neumarkt und Realisierung durch mitz in Zusammenarbeit mit der EGO-Pilotin (Existenzgründeroffensive)
8	Zentraler Kommunikationsplatz Entenplan	abgeschlossen i.V. mit Errichtung der Brunnenanlage am Entenplan und grundhaftem Straßenausbau, Übergabe Mai 2004
9	Zentraler touristischer Parkplatz Hälterstraße	Errichtung von 125 PKW-Stellplätzen und 2 Busplätzen, Eröffnung im August 2004
10	Verbesserung der touristischen Haupterschließungsstraßen im Dom-Schloss-Komplex	Umfassende Bau- und Sanierungsarbeiten 2003 bis 2007
11	Aufwertung des Schlossgartensalons/der Orangeirie/des Schlossgartens und des Burggrabens	Sanierung und Revitalisierung des Schlossgartensalons 2003-2008, Planungen und Arbeiten an Orangeirie sind noch nicht abgeschlossen Aufnahme des Schlossgartens in die Landesinitiative Gartenträume 2001
12	Revitalisierung des Kinos „Völkerfreundschaft“	Eröffnung 29.09.2005
13	Dompropstei 3	Arbeiten sind abgeschlossen, 3 WE wurden errichtet und inzwischen vermietet
14	Domstraße 15, Willi-Sitte-Galerie	Eröffnung 28.02.2006
16	Barrierefreiheit in Merseburg	Bauliche Anpassungsmaßnahmen in 2003 realisiert; 2. Platz im landesweiten Wettbewerb, Gründung Arbeitskreis „BarriereFrei“
18	Beratungszentrum für nachhaltige Regionalentwicklung und soziale Dienste	Eröffnung am 03.02.2004 in der Burgstraße 5
19	Domstraße 8 - Erlebnisastronomie Domkurie	Eröffnung 2006
20	Aussichtstürme Dom	Öffnung für Besichtigungen am 10.08.2004
21	Panoramaweg	z.T. realisiert, weitere Planung in Abschnitten
22	Kapitelhaus	Eröffnung 17.08.2006
24	Bürgerhaus am Neumarkt	Sanierung 2003 abgeschlossen
25	Aufwertung des kommunalen Wohnumfeldes in den innerstädtischen Plattenbausiedlungen	2003 und 2004 drei Teilmaßnahmen umgesetzt
26	Kulturkeller Oelgrube	Umgestaltung/Sanierung, Eröffnung im März 2004
28	Aufbau eines wirkungsvollen City-Marketings	01.10.2002 bis 30.06.2006, derzeit wird das Citymarketing als Honorarleistung erbracht
29	Entwicklung des Alten Rathauses zum Bürgerhaus	noch in Umsetzung
30	Aufbau eines Quartiersmanagements im Rahmen von URBAN 21	2002 bis 2006 Büro Quartiersmanagement im Alten Rathaus
31	Errichtung eines Schiffsanlegers für touristische Nutzung sowie Zuwegung und Umfeldgestaltung	Eröffnung am 04.06.2004

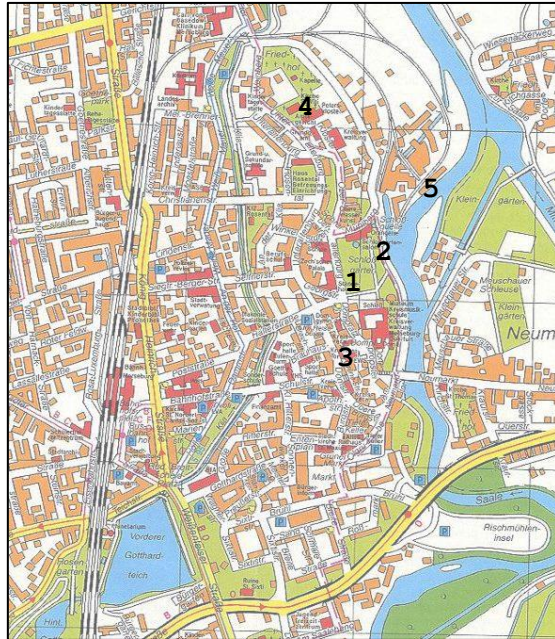
Quelle: Fortschreibung des URBAN 21-Konzeptes für das Gebiet Innenstadt/Neumarkt [25]

Es gibt noch eine Vielzahl von parallel zur Landesinitiative laufenden Projekten oder Folgeprojekten, die deren Leitziele und das spezielle Anliegen Merseburgs, seine Innenstadt attraktiv und lebendig zu gestalten, fortsetzen. So wurde die Stadt im Jahr 2005 als IBA-



Stadt bestätigt und hat sich bei der Bearbeitung ihres Themas: „Neue Milieus - Neue Chancen“ u.a. baulich-räumlich auf die Quartiersentwicklung am Burgberg konzentriert (vgl. Abb. 4.1).

Abb. 4.1: Quartiersentwicklung am Burgberg



Teilprojekte:

- 1 Quartiersentwicklung Domviertel
- 2 Europäisches Romanik Zentrum
(Eröffnung 18.09.2008)
Ein An-Institut der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, ein international agierendes Forschungsinstitut für die Epoche des Mittelalters
- 3 Quartiersentwicklung „Tiefer Keller“
geplantes Quartier für Kunst und Wohnen wird mit Quartiergarage, Kunstterrassen, Lichtinstallationen, Baumpflanzungen und Nutzung der Kelleranlagen aufgewertet
- 4 Buchfabrik „Petrikloster“ (nicht verwirklicht)
Ansiedlung einer Buchfabrik und interdisziplinäre Nutzung der Klosterräume
- 5 Mühleninsel
Sanierung der Gebäude für Wohnen und Gewerbe, u.a. Hostel mit Bettenhaus; Errichtung einer Kanustrecke, Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Wegebau und Reisemobilstellplätze)

Quelle: IBA-Konzept der Stadt Merseburg [2]

Bewertung

Im Vergleich zum Bewertungsjahr 2001 ist eine leicht positive Tendenz erkennbar. Der Leerstand konnte auch infolge der Rückbaumaßnahmen reduziert werden; der Anteil sanierter Wohnungen ist gestiegen. Infrastrukturell konnte insbesondere hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Stellplätze eine bessere Bewertung erzielt werden. Diese ist jedoch noch nicht ausreichend, um das Gebiet in eine andere Kategorie zu überführen. Festzustellen ist auch nach wie vor ein hoher Altersdurchschnitt der Bevölkerung.

Tab. 4.3: Bewertung Zentrum 2010

+2	+1	0	-1	-2	Harte Bewertungskriterien
					demografisch
					Einwohnerentwicklung 2000-2005
					Einwohnerentwicklung 2005-2008
					Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 64 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (unter 18 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter)
					sozial
					Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
					wohnungswirtschaftlich
					Sanierungsgrad – WE-Bestand
					Leerstand – WE-Bestand
					Nähe zum Zentrum
					infrastrukturell
					ÖPNV
					Stellplätze
					Ver- und Entsorgung
					Sozial/kulturell
					Weiche Bewertungskriterien
					Image

Legende: (-2) = sehr schlecht, (-1) = schlecht, (0) = durchschnittlich, (+) = gut, (+2) = sehr gut

Zukünftige Handlungsansätze und Gebietseinstufung

Auch zukünftig ist die städtebauliche Entwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren. Die Erhaltung, Aufwertung und Pflege der schützenswerten historischen Bausubstanz stehen



dabei im Mittelpunkt. Kurz- und mittelfristig ist die Funktion des Wohnens im Zentrum durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen besonders an den denkmalgeschützten Gebäuden zu sichern und auszubauen. Der energetischen Sanierung der vorhandenen Bausubstanz kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Gleichzeitig sind Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung erforderlich, um insbesondere kindgerechte, ungefährdete Freiräume zu schaffen. Die Erhaltung und Aufwertung der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen und die Bereitstellung sozialer und kultureller Angebote für alle Altersgruppen tragen maßgeblich dazu bei, vor allem jungen Familien ein attraktives und lebenswertes Umfeld zu schaffen.

Auch die qualitative und quantitative Verbesserung des Einzelhandelsangebotes und die Belebung leer stehender Handelsflächen in den innerstädtischen Lagen sind wichtige Voraussetzungen für die Gewinnung eines Zuzuges von Bewohnern aus den Randbereichen der Stadtteile West und Süd und den umliegenden Gemeinden. Des Weiteren sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um leer stehende Gewerbeflächen und –brachen neuen Nutzungen zuzuführen.

Ebenso sind die touristischen Angebote weiter zu verbessern, um die Innenstadt für Besucher interessant und erlebbar zu machen. Zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteils Zentrum als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten sollen Städtebaufördermittel vorrangig auf das Stadtzentrum konzentriert und durch Bündelung der einzelnen Förderprogramme optimal für die verschiedenen Maßnahmen eingesetzt werden.

Die Vision des Stadtteils liegt in der Erhaltung des Erhaltenswerten und im Hinzufügen neuer Bauformen und Nutzungsangebote, insbesondere für junge Familien aber auch für „junge Senioren“. Die das städtebauliche Bild störenden Plattenbauten (Bereich südlich und östlich des Brühls) sind nach Möglichkeit zu reduzieren und die Flächen neu zu strukturieren. Die städtebauliche und funktionale Zielstellung der Entwicklung der Innenstadt ist im Plan 8 (Potentielle Umstrukturierungsmöglichkeiten in der Innenstadt östlich des Klia-Grünzuges) dargestellt.

Im unmittelbaren **Zentrumsbereich zwischen Brühl und Bahnhofsstraße-Schulstraße** sind die vorhandenen städtischen Funktionen zu konsolidieren und die Reserven für Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Tourismus im Sinne der Erfüllung der Funktion als Zentrum eines Mittelzentrums solide und gezielt zu konzentrieren und auszubauen. Der Bereich östlich der Saale erfuhr durch die im November 2009 fertiggestellte Straße Neumarkt bereits eine wesentliche Aufwertung. Erforderlich ist aber neben einer Modernisierung der größtenteils im Privateigentum befindlichen Gebäude auch die städtebauliche Entwicklung mehrerer Quartiere, z.B. das Wohnquartier „Schlossblick“, der Bereich Krautstraße und der Bereich Neumarkt 16-22.

Mit der Schaffung einer funktionalen, baulichen, sozialen und kulturellen Vielfalt in der Innenstadt werden die Chancen der Ansiedlung unterschiedlicher sozialräumlicher Milieus mit unterschiedlicher Altersstruktur verbessert, was weiterhin zur Belebung der Innenstadt beiträgt und zu mehr Urbanität verhilft.

Gebietseinstufung

- × **Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität (einschließlich der Bebauung nördlich und südlich der Straße Neumarkt)**
- × **Umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität (nördlich der Bebauung an der Straße Neumarkt)**



4.2.2 *Mitte*

Definierter Handlungsansatz SEK 2001:

- Erhalt und Aufwertung der Bausubstanz westlich der Bahnstrecke als zentrumsnahes Wohngebiet,
- Entwicklung attraktiver neuer Wohnformen aus dem Bestand der Gagfah-Siedlung und Herausarbeitung des Erscheinungsbildes des Ensembles aus den frühen 1930er Jahren durch Umbau und Modernisierung,
- Erhöhung der Attraktivität der Bahnunterführung (König-Heinrich-Straße/Hallesche Straße) als Verbindungselement,
- die unmittelbare Wohnbebauung an der B 181 stellt Potential für Rückbau und Abriss leerstehender Wohnsubstanz dar und ist gleichzeitig als zentrumsnaher Wohnbereich aufzuwerten,
- der Mischgebietscharakter im Süden (Weißenfelser Straße) sollte aufgrund der günstigen Lage zum Leuna-Werksgelände weiter entwickelt werden.

Nach Auswertung der Bestandsanalyse zeigt sich, dass sich das Stadtumbaugebiet Mitte teilweise in eine andere Richtung entwickelt hat, als 2001 durch die Handlungsansätze beschrieben. So wurde der Wohnungsbestand der Gagfah-Siedlung fast komplett entfernt. An der Bahnunterführung wurden keine Maßnahmen durchgeführt. Im südlichen Bereich entlang der Weißenfelser Straße erfolgten keine nennenswerten Entwicklungsimpulse. Lediglich an der B 181 wurden Wohnbauten rückgebaut und die Flächen durch Rasenansaat begrünt.

Die für das Gebiet im SEK 2001 definierten Maßnahmen bezüglich des Modernisierungsbedarfs (3.026 WE), der Wohnraumminderung (1.635 WE) und des Neubaus (300 WE) wurden hinsichtlich der Wohnraumminderung übererfüllt. In den Jahren 2001 bis 2010 wurden 2.275 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen (vgl. Tab. 2.15).

Modernisierungs- bzw. Sanierungsdaten liegen für den Zeitraum ab 2001 nicht vor.



Durch den Neubau der integrativen Kindertagesstätte (Lauchstädter Straße 11) in Niedrigenergiebauweise erfährt das Gebiet westlich der Bahnstrecke eine Aufwertung als Wohnstandort.

Bewertung

Das Gebiet Mitte zeichnet sich durch die strukturelle Trennung der Schienentrasse der Deutschen Bahn AG aus. Daraus ergeben sich drei in sich fast geschlossene Teilbereiche. In der Bewertungsmatrix wird der Stadtteil jedoch als komplexe Einheit betrachtet.

Im Vergleich zu 2001 ist eine leicht positive Tendenz hinsichtlich demografischer Kriterien sowie bezüglich der technischen und der Verkehrsinfrastruktur zu erkennen. Der Anteil sanierter Wohnungen ist gestiegen. Allerdings sinken die Einwohnerzahlen stärker als in der Gesamtstadt; auch ist der Anteil von sozial schwachen Bevölkerungsschichten relativ groß.



Tab. 4.4: Bewertung Mitte 2010

+2	+1	0	-1	-2	
					Harte Bewertungskriterien
					demografisch
					Einwohnerentwicklung 2000-2005
					Einwohnerentwicklung 2005-2008
					Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 64 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (unter 18 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter)
					sozial
					Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
					wohnungswirtschaftlich
					Sanierungsgrad – WE-Bestand
					Leerstand – WE-Bestand
					Nähe zum Zentrum
					infrastrukturell
					ÖPNV
					Stellplätze
					Ver- und Entsorgung
					Sozial/kulturell
					Weiche Bewertungskriterien
					Image

Legende: (-2) = sehr schlecht, (-1) = schlecht, (0) = durchschnittlich, (+) = gut, (+2) = sehr gut

Zukünftige Handlungsansätze und Gebietseinstufung

Der westlich der Bahnstrecke gelegene Bereich soll auch weiterhin als zentrumsnahes Wohngebiet grundsätzlich erhalten bleiben und entwickelt werden. Er bedarf in seiner Bau-substanz und im Wohnumfeld einer weiteren Aufwertung.

Aufgrund der Einwohnerstruktur wird im Bereich südlich der E.-M.-Arndt-Straße der Alterungsgrad zunehmen und Leerstand entstehen. Dieses Geschosswohnungsbaugelände könnte eine Auflockerung durch Rückbau erfahren. Die Flächen werden als innerstädtischer Grünzug entwickelt und mit den bestehenden Grünflächen verknüpft.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gagfah-Siedlung sollen **neue Wohnformen**, welche sich an die umgebende Bebauung anlehnen, favorisiert werden. Aufgrund der Größe des Gagfah-Geländes soll die Entwicklung der Fläche über einen B-Plan gem. BauGB (§§ 8 bis 10) erfolgen.

Die Ost-West-Verbindung in Form der Straßentunnel (K.-Heinrich-Str./Hallesche Str. und Klobikauer Str./Teichstr.) sowie die Fußgängerunterführungen (A.-Bebel-Str./Lindenstr.; Lauchstädter Str.) sind als wichtige Verbindungselemente zu erhalten bzw. zu erneuern. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofs ist die Schaffung eines Westausgangs geplant.

Das nördlich des Zentrums gelegene Gebiet entlang der Weißen Mauer ist in seinem Gebäudebestand zu erhalten und durch Sanierungsmaßnahmen aufzuwerten. Im Bereich westlich der Klia bis zur Oberaltenburg sind die das Stadtbild störenden Plattenbauten durch die Raumkanten schließenden **Stadhäuser (MFH) mit Garten** und entsprechend **angepasster Geschosshöhe** abzulösen. Die Klia wird als verbindendes Element zwischen Gotthardteich und Saaleaue über einen entstehenden Grünzug herausgestellt.

Der südlich gelegene Bereich entlang der Weißenfelser Straße stellt sich als besonders problematisch dar. Dem dauerhaften Leerstand, sowohl der stadtauswärtigen Blockbebauung als auch der ruinösen Gewerbeflächen des ehemaligen Schlachthofes, sollte durch Rückbau entgegengewirkt werden. Auch die ehemalige Kaserne und das frühere Haus des Handwerks stehen seit vielen Jahren leer und weisen einen schlechten Bauzustand auf. Mit einer Auflockerung der Bebauungsstrukturen könnte eine Zäsur zu den südlich anschließenden Gewerbeflächen sowie zur Bahnlinie entstehen. Auf der entstehenden Freifläche zwischen Weißenfelser Straße und Bahntrasse könnte der die Stadt umgebende Grüngürtel erweitert werden.



Dagegen ist die Bebauung entlang der Leunaer Straße überwiegend saniert. Insbesondere die Lage in Saalenähe weist die Leunaer Straße als potentiellen Entwicklungsbereich aus.

Gebietseinstufung

× **Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität**

4.2.3 West

Definierter Handlungsansatz SEK 2001:

- Konzentration des Strukturwandels im Plattenbau (Rückbau und Abriss),
- Entwicklung als Grünbereich für Erholung und Freizeit oder bei Bedarf und vorhandenen Investoren für Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe oder wohnergänzenden Versorgungseinrichtungen,
- das Eigenheimgebiet südlich der Klobikauer Straße hat im Einzelfall Reserveflächen zur Verdichtung,
- für das Gewerbegebiet (F.-Haber-Str.), die Fachhochschule und die Universität bestehen Reserveflächen für langfristig mögliche ergänzende Bauten.

Die im SEK 2001 definierten Maßnahmen bezüglich des Modernisierungsbedarfs (155 WE), Wohnraumminderung (929 WE) und Neubau (50 WE) wurden erreicht. Es erfolgte ein Rückbau von 1.020 Wohneinheiten (vgl. Tab. 2.15). Modernisierungs- bzw. Sanierungsdaten liegen für den Zeitraum ab 2001 jedoch nicht vor.

Die Konzentration des Strukturwandels in Form von Abrissmaßnahmen wurde vorrangig im Bereich der Ikarusstraße/Oeltzschnerstraße umgesetzt. Auf den Rückbauflächen sind der Neubau der Feuerwache und eines Discounters erfolgt. Auf den verbliebenen Freiflächen ist eine Rasenansaat erfolgt.

Bewertung

Das Gebiet West weist trotz erfolgter Rückbaumaßnahmen eine gleichbleibende Tendenz der meisten Indikatoren im Vergleich zu 2001 auf. In den nächsten Jahren wird jedoch aufgrund des hohen Anteils von Einwohnern im Rentenalter und des geringen Anteils von Kindern und Jugendlichen, der Leerstand besonders in den Großplattenbauten zunehmen.

Tab. 4.5: **Bewertung West 2010**

+2	+1	0	-1	-2	Harte Bewertungskriterien
					demografisch
					Einwohnerentwicklung 2000-2005
					Einwohnerentwicklung 2005-2008
					Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 64 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (unter 18 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter)
					sozial
					Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
					wohnungswirtschaftlich
					Sanierungsgrad – WE-Bestand
					Leerstand – WE-Bestand
					Nähe zum Zentrum
					infrastrukturell
					ÖPNV
					Stellplätze
					Ver- und Entsorgung
					Sozial/kulturell
					Weiche Bewertungskriterien
					Image

Legende: (-2) = sehr schlecht, (-1) = schlecht, (0) = durchschnittlich, (+) = gut, (+2) = sehr gut



Zukünftige Handlungsansätze und Gebietseinstufung

West 1

Der in traditioneller Großblockbauweise errichtete Standort entlang der Oeltzschnerstraße ist aufzulockern und das wohnungsnah Grün aufzuwerten. Der die Stadt umgebende Grünzug kann so in das Wohngebiet gezogen und mit den schon entstandenen Grünflächen an der Otto-Lilienthal-Straße sowie der bestehenden Sportanlage (IMO-Sportplatz) vernetzt werden.

Die bestehenden sozialen Einrichtungen an der Otto-Lilienthal-Straße sollen erhalten bleiben, da diese zur Stabilisierung des Wohngebietes beitragen. Die nördlich (Fliegerstädtchen) und südlich (zwischen Klobikauer Str. und Geusaer Str.) angrenzende Bebauung ist entsprechend den noch vorhandenen Kapazitäten mit neuen Wohnformen zu füllen. Die sich auf diesen Flächen ansiedelnde Bevölkerung wird u.a. auch die Kindertagesstätte in der Otto-Lilienthal-Straße nutzen.

Die 2001 vorgeschlagene Ansiedlung nicht störenden Gewerbes oder wohnergänzender Versorgungseinrichtungen wurde mit der Ansiedlung eines Discountmarktes begonnen. Die weitere Einzelhandelsentwicklung wird durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept gesteuert.

West 2

Der Wohn- und Gewerbestandort an der Fritz-Haber-Straße sowie der Standort der Hochschule (FH) sind weiterhin zu stabilisieren. Westlich der Hochschule ist ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung wissenschaftsnaher Unternehmen zu entwickeln. Die verstärkte Einbindung der Kapazitäten der Hochschule für Forschung und Entwicklung sowie die Einbeziehung studentischer Projekte und Aktivitäten für die künftige Stadtentwicklung lassen wichtige Impulse für die innerstädtische Entwicklung erwarten.

Ergänzt wird die Entwicklung durch die beabsichtigte Bebauung im Bereich Rheinstraße. Geplant ist die Erweiterung des Wohnstandortes an der Rheinstraße mit dem Ziel, vor allem Beschäftigten der Hochschule und deren Familien Baugrundstücke in Hochschulnähe zur Verfügung zu stellen. Zusammen mit der Hochschule bieten diese Flächen Potential für die Ergänzung der Bewohnerstruktur.

Gebietseinstufung

- × **West 1 - Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität (ohne Bereich zwischen Ottoweg/Klobikauer Straße und Rheinstraße/Am Goldgraben)**
- × **Umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität (zwischen Klobikauer Straße/Ottoweg und Rheinstraße/Am Goldgraben sowie südlich des Hochschulcampus)**
- × **West 2 - Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität (südlich Rheinstraße/Am Goldgraben einschließlich Hochschulcampus)**
- × **Konsolidierter Stadtteil (nördlich Oeltzschnerstraße bzw. deren westlicher Verlängerung)**

4.2.4 Süd

Definierter Handlungsansatz SEK 2001:

- weitgehende Modernisierung der Großplattenbauten in der Hauptachse, geringe Leerstände (voraussichtliche Zunahme der Leerstände aufgrund zunehmender Alterung der Einwohner),
- kein Bedeutungsverlust aufgrund der Nähe des Naherholungsbereiches Geiseltalsee,



- für Großplattenbauten muss durch Veränderungen der Wohnungszuschnitte ein breiteres Angebot entstehen und das Umfeld der Großplatten langfristig im Sinne der Attraktivitätserhöhung funktionell entflochten werden.

Im SEK 2001 wurde das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität definiert. Demzufolge wurden keine Maßnahmen bezüglich Modernisierung, Wohnraumminde- rung und Neubau festgelegt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27. Februar 2003 (Beschluss-Nr. 10/28 SR/03) wurde das Gebiet gegenüber dem Friedhof als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität ausgewiesen. In den Jahren 2001 bis 2009 erfolgte hier ein Rückbau von 102 Wohneinhei- ten.

Bewertung

Das Gebiet Süd mit seiner vorrangigen fünfgeschossigen Großplattenbebauung entlang der Straße des Friedens und entlang des nördlichen Bereiches Naumberger Straße geht im Süden in die kleinstädtisch-dörfliche Bebauung „Kötzschen“ und „Beuna“ über.

Das Gebiet weist mittlerweile eine unbestimmte Entwicklung auf. Besonders ist dabei auf den hohen Anteil der älteren Wohnbevölkerung und den relativ geringen Anteil von Kindern und Jugendlichen hinzuweisen. Im Jahr 2010 lag der Leerstand zwei Prozentpunkte über dem städtischen Mittelwert; aufgrund der demografischen Situation ist eine Zunahme des Leerstands zu erwarten. Im Vergleich zu 2001 sind damit leicht negative Tendenzen erkenn- bar.

Tab. 4.6: Bewertung Süd 2010

+2	+1	0	-1	-2	Harte Bewertungskriterien
					demografisch
					Einwohnerentwicklung 2000-2005
					Einwohnerentwicklung 2005-2008
					Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 64 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (unter 18 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter)
					sozial
					Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
					wohnungswirtschaftlich
					Sanierungsgrad – WE-Bestand
					Leerstand – WE-Bestand
					Nähe zum Zentrum
					infrastrukturell
					ÖPNV
					Stellplätze
					Ver- und Entsorgung
					Sozial/kulturell
					Weiche Bewertungskriterien
					Image

Legende: (-2) = sehr schlecht, (-1) = schlecht, (0) = durchschnittlich, (+) = gut, (+2) = sehr gut

Zukünftige Handlungsansätze und Gebietseinstufung

Die Großplattenbauten in der Hauptachse entlang der Straße des Friedens sind überwie- gend modernisiert. Das Quartier entlang der Straße des Friedens nördlich Kötzschener Weg ist erhaltungswürdig. Als Problemfaktor wird sich der zukünftig wachsende Leerstand auf- grund des hohen Altersdurchschnitts der Einwohner darstellen. Diesem ist entgegenzuwir- ken. Eine Möglichkeit bietet die generelle Reduzierung von Wohnraum.

Süd bietet die Chance des Rückbaus kompletter stadtauswärts gelegener Großplattenbau- quartiere zugunsten der Gebäudeauslastung entlang der Straße des Friedens (nördlich Kötzschener Weg) sowie der näher zur Innenstadt gelegenen Wohnstandorte. Die Größe der Wohneinheiten im Quartier entlang der Straße des Friedens sollte aufgrund der tendenziel- len Verkleinerung der Haushaltsgrößen mittel- und langfristig an den Bedarf angepasst wer- den.



Die durch den Rückbau entstehenden Freiflächen (vorrangig entlang der Straße des Friedens) können einerseits als Standorte für alternative Wohnformen freigehalten werden oder als „Grüne Zäsur“ die städtische Bebauung etwas von der eher ländlichen Bebauung im Süden trennen.

Gebietseinstufung	
×	Umzustrukturierender Stadtteil <u>mit</u> vorrangiger Priorität (Bereich südlich Kötzscher Weg bis zur Bahnlinie/A.-Scheibner-Straße im Süden und Drosselweg/Naumburger Straße im Westen)
×	Umzustrukturierender Stadtteil <u>ohne</u> vorrangige Priorität (nördlich Kötzscher Weg und südlich der Bahnlinie)
×	Konsolidierter Stadtteil (westlich Drosselweg und südlich A.-Scheibner-Straße)

4.2.5 Ost

Definierter Handlungsansatz SEK 2001:

- konsolidierter Stadtteil, in dem eine Vielzahl von Gebäuden modernisiert wurden und die Erschließung gesichert ist,
- unbedingter Erhalt der Grünbereiche zum Mittelkanal und zur Saale,
- keine wesentlichen lenkenden Maßnahmen in baulicher und funktioneller Sicht erforderlich.

Bewertung

Das Gebiet Ost trägt einen eher dörflichen Charakter. Mit seiner Lage östlich der Saale und des Mittelkanals sowie der fußläufigen Verbindung zum Zentrum und dem Versorgungszentrum Meuschau bestehen gute Bedingungen für seine weitere Entwicklung.

Auch das großflächige B-Plan-Gebiet „Am Kreuzweg“ fügt sich in die dörflich geprägte Struktur ein. Es entwickelte sich seit den 90er Jahren zu einem bevorzugten Wohnstandort für Eigenheimbauer.

Der Stadtteil Ost kann über die Jahre als konsolidiert betrachtet werden, was aus Tabelle 4.7 ersichtlich ist.

Tab. 4.7: Bewertung Ost 2010

+2	+1	0	-1	-2	Harte Bewertungskriterien
					demografisch
					Einwohnerentwicklung 2000-2005
					Einwohnerentwicklung 2005-2008
					Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 64 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (unter 18 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter)
					sozial
					Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
					wohnungswirtschaftlich
					Sanierungsgrad – WE-Bestand
					Leerstand – WE-Bestand
					Nähe zum Zentrum
					infrastrukturell
					ÖPNV
					Stellplätze
					Ver- und Entsorgung
					Sozial/kulturell
					Weiche Bewertungskriterien
					Image

Legende: (-2) = sehr schlecht, (-1) = schlecht, (0) = durchschnittlich, (+) = gut, (+2) = sehr gut



Handlungsansätze

Eine Vielzahl von Gebäuden wurde modernisiert. Auf ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden Einfamilienhäuser errichtet. Aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers wurde nur der 1. Bauabschnitt (BA) im B-Plangebiet „Am Kreuzweg“ bebaut. Für den 2. BA müsste über eine städtebauliche Planung Baurecht geschaffen werden.

Der Grünbereich zum Mittelkanal und zur Saale sollte unbedingt erhalten bleiben und im Sinne der fußläufigen Verbindung an das Stadtzentrum weiter ausgebaut werden.

Gebietseinstufung

× **Konsolidiert**

4.2.6 Nord

Definierter Handlungsansatz SEK 2001:

- in der Hohndorfer Marke bestehen noch Reserveflächen für Bauwillige,
- im Gewerbegebiet sind Flächenreserven für Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen vorhanden,
- der südliche Bereich der E.-M.-Arndt-Straße wurde aufgrund seiner Entwicklungsmöglichkeiten in den umzustrukturierenden Stadtteil mit vorrangiger Priorität aufgenommen.

Bewertung

Der Stadtteil ist strukturell in drei funktionale Hauptbereiche untergliedert: dem nördlichen Eigenheimgebiet Freimfelde/Hohndorfer Marke, dem Gewerbegebiet (Merseburg-Nord) und dem Bereich mit Geschosswohnungsbau nördlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

Der Stadtteil ist weiterhin als konsolidiert zu betrachten. Die an die ehemalige Gagfah-Siedlung angrenzende und bis zur Ernst-Moritz-Arndt-Straße reichende Bebauung (besonders die in Großblockbauweise errichteten Gebäude) ist im Zusammenhang mit dem Umstrukturierungsgebiet Mitte zu betrachten und als Entwicklungsbereich mit hoher Priorität auszuweisen.

Tab. 4.8: Bewertung Nord 2010

+2	+1	0	-1	-2	Harte Bewertungskriterien
					demografisch
					Einwohnerentwicklung 2000-2005
					Einwohnerentwicklung 2005-2008
					Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 64 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (unter 18 Jahre)
					Anteil an Personen im nichterwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter)
					sozial
					Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
					wohnungswirtschaftlich
					Sanierungsgrad – WE-Bestand
					Leerstand – WE-Bestand
					Nähe zum Zentrum
					infrastrukturell
					ÖPNV
					Stellplätze
					Ver- und Entsorgung
					Sozial/kulturell
					Weiche Bewertungskriterien
					Image

Legende: (-2) = sehr schlecht, (-1) = schlecht, (0) = durchschnittlich, (+) = gut, (+2) = sehr gut



Zukünftige Handlungsansätze und Gebietseinstufung

Im Gewerbegebiet Merseburg-Nord sind Flächenreserven für die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung westlich der B 91 vorhanden. Im Wohngebiet Freiimfelde besteht noch Nachverdichtungspotential.

Der Stadtteil Nord stellt sich überwiegend als unproblematisch dar und wird somit weiterhin als konsolidiert eingeschätzt.

Im Bereich westlich der Halleschen Straße zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Fritz-Reuter-Straße ist eine weitere Aufwertung des mit viel Großgrün durchzogenen Wohngebietes möglich.

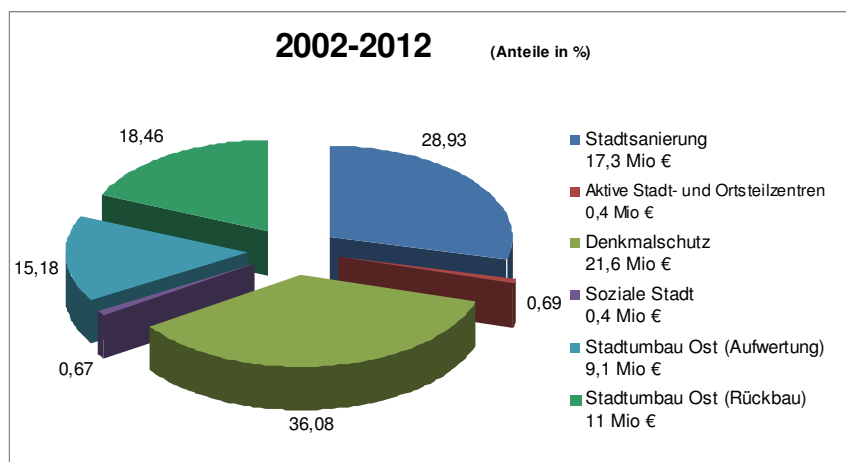
Gebietseinstufung

- × **Konsolidiert (ohne Bereich zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Fritz-Reuter-Straße)**
- × **Umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität (Bereich zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Fritz-Reuter-Straße)**

4.2.7 Mitteleinsatz 2002 bis 2012

Im Zeitraum von 2002 bis 2012 wurden in der Stadt insgesamt 355 Maßnahmen durch den Einsatz von Fördermitteln aus verschiedenen Förderprogrammen des Bundes, des Landes und der EU unterstützt. Das bewilligte Fördervolumen betrug dabei ca. 59,75 Mio. Euro und wurde in nachfolgenden Programmen umgesetzt:

○	Stadtumbau Ost (Rückbau)	11.026.545,29 €	15,18 %	(58 Maßnahmen)
○	Stadtumbau Ost (Aufwertung)	9.069.538,84 €	18,46 %	(136 Maßnahmen)
○	Stadtsanierung	17.284.594,64 €	28,93 %	(89 Maßnahmen)
○	Soziale Stadt	399.750,00 €	0,67 %	(2 Maßnahmen)
○	Denkmalschutz	21.557.046,70 €	36,08 %	(59 Maßnahmen)
○	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	410.516,49 €	0,69 %	(11 Maßnahmen)





4.3 Aktualisierte Kategoriezuordnung (2010)

Aus der vorangegangenen Bestandsanalyse (Pkt. 2), dem Abgleich mit definierten Handlungsansätzen aus dem SEK 2001 sowie den verbliebenen Defiziten wird deutlich, dass durch die schon erfolgten Stadtumbaumaßnahmen Einzelerfolge in städtischen Teilbereichen erzielt wurden. Allerdings bedarf die Entwicklung der städtischen Teilräume auch in Zukunft der Einwirkung.

Im Vergleich zur Gebietszuordnung des SEK 2001 werden aufgrund der o.g. Analysen Veränderungen bezüglich der Zuordnung der Stadtteile zu den einzelnen Gebietskategorien vorgenommen (vgl. Plan 6 Stadtteilkategorien und Tab. 4.9).

Tab. 4.9: Aktualisierung der Stadtteilkategorien

I Umzustrukturierender Stadtteil/Stadtquartier <u>mit</u> vorrangiger Priorität	II Konsolidierter Stadtteil/Stadtquartier	III Umzustrukturierender Stadtteil/Stadtquartier <u>ohne</u> vorrangige Priorität
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum (ohne nördliche Bebauung der Straße Neumarkt) • Mitte • West 1 (südlich Oeltzschnersstraße bzw. deren westlicher Verlängerung und ohne südlich Ottoweg bzw. zwischen Klobikauer Straße und Rheinstraße bzw. Am Goldgraben) • West 2 (südlich Rheinstraße bzw. der Bebauung Am Goldgraben, einschließlich Hochschulgelände und Wohnbebauung am Ulmenweg) • Süd (südlich Kötzschener Weg bis zur Bahnlinie/A.-Scheibner-Str. im Süden und Drosselweg/Naumburger Straße im Westen) 	<ul style="list-style-type: none"> • West (nördlich Oeltzschnersstr. bzw. deren westlicher Verlängerung) • Nord (ohne Bereich zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Fritz-Reuter-Straße) • Süd (westlich Drosselweg und südlich A.-Scheibner-Straße) • Ost (Ortsteil Meuschau) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum (nördlich der Bebauung an der Straße Neumarkt) • Süd (nördlich Kötzschener Weg) • West (südlich Ottoweg bzw. Klobikauer Straße bis Rheinstraße bzw. Bebauung Am Goldgraben sowie südlich des Hochschulcampus) • Nord (Bereich zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Fritz-Reuter-Straße)

Quelle: Hyder Consulting GmbH in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklungsamt



5 Leitbild und Entwicklungsstrategien

In Umsetzung des mit dem SEK 2001 formulierten Leitbildes für die Stadtentwicklung bis 2010 „Die Dom- und Hochschulstadt modernisieren – Leerstände bekämpfen – Chancen nutzen“ wurden in den letzten Jahren beachtliche Erfolge erzielt.

Mit Fokussierung auf die Situation und die Perspektiven des Wohnungsmarktes wurden zunächst drei, später durch Fortschreibung des Konzeptes vier potentielle Stadtumbaugebiete mit vorrangiger Priorität festgelegt. Auf dieser Grundlage wurden im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost Fördermittel sowohl für den erforderlichen Rückbau als auch die damit notwendigerweise einhergehende Aufwertung der Stadtquartiere durch Bund, Land und Stadt bereitgestellt.

Infolge der Reduzierung von Wohnungsbeständen seit 2001 konnte die Leerstandsquote um 6,65 % gesenkt werden (vgl. Tab. 3.7), was insbesondere das Verdienst des kommunalen Wohnungsunternehmens und eines privaten Wohnungseigentümers ist.

Gleichzeitig wurden Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung, der Wohnraum- und Gebäudesanierung, der Verbesserung des kulturellen Angebots und der Sanierung der Kulturlandschaft, des Ausbaus der touristischen und Verkehrsinfrastruktur sowie zur Integration und Kommunikation (vgl. Tab. 4.2) usw. durchgeführt.

Mit Bestätigung der Stadt als IBA-Stadt im Jahr 2005 wird das Quartier am Burgberg unter dem IBA-Thema „Neue Milieus - neue Chancen“ entwickelt. Die verschiedenen Teilprojekte befinden sich gerade in der Umsetzung oder sind bereits realisiert worden.

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes wird eine Zunahme des Leerstandes erwartet. Ohne weiteren Eingriff in den Wohnungsbestand wird sich das Überangebot von Wohneinheiten bis 2030 allein durch die voraussichtliche negative Bevölkerungsentwicklung auf ca. 30 % erhöhen (vgl. Pkt. 3.3.3).

Das erfordert sowohl einen weiteren Rückbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum als auch die Sanierung und Umgestaltung von vorhandenen Wohnungsbeständen auch in direktem Zusammenhang mit dem Neubau attraktiver, an das veränderte Nachfrageverhalten angepasster Wohnformen.

Ziel muss es sein, mit einem differenzierten Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen zu reagieren und das Wohnen sowohl zurück in die Stadt zu holen als auch für die Merseburger zu attraktivieren. Insbesondere sind dabei die wirtschaftlichen Komponenten der Wohnungseigentümer und der Bürger zu berücksichtigen.

Auch in Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen auch Flächenbedarf für das Wohnen geben, der aufgrund der differenzierten Nachfrage an naturnahen Standorten befriedigt werden soll.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels verbunden mit der Marktanpassung im Wohnungssektor stellen auch die Versorgungsträger vor große Herausforderungen. Weiter abnehmende Kundenzahlen und geringere spezifische Absatzmengen machen erhebliche investive Maßnahmen in den Erhalt und den vorausschauenden Um- und Rückbau der bestehenden Netzstrukturen erforderlich. Nicht zuletzt sollen die Kunden auch künftig zu vernünftigen Preisen versorgt werden können.

Besonderes Augenmerk ist auf den Ausbau der sozialen Infrastruktur zu legen. Zum einen sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Folgen der Überalterung der Bevölkerung zu bewältigen, zum anderen sind weiter Betreuungs- und Bildungsangebote für die junge Generation bereit zu stellen. Die Rahmenbedingungen für Integration, Kommunikation und Kooperation sind weiter zu verbessern. Ein familienfreundliches Umfeld verbunden mit der Schaffung von wohnungsnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen und damit die Verbesserung der Mobilität durch Funktionsmischung (Wohnen-Arbeiten → Stadt der kurzen Wege) können die prog-



nostizierten Einwohnerverluste verringern, indem Ortsansässige gehalten und Zuwanderer aus dem strukturschwächeren Umland gewonnen werden.

Der Stadtumbau und die Stadtentwicklung sollen sich am Prinzip der Nachhaltigkeit orientieren. Nachhaltigkeit betrifft alle Lebensbereiche und alle kommunalen Aufgabenfelder und Ressorts. Das bedeutet, nachhaltige Stadtentwicklung ist auf die Gleichzeitigkeit und das Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen auszurichten. Die Reaktion auf den demografischen Wandel erfordert neben der städtebaulichen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Anpassung der Stadt an die sich wandelnden Bedürfnisse ihrer Bewohner auch die gleichzeitige Berücksichtigung des Klimaschutzes. Der sparsame Umgang mit Ressourcen, der Einsatz erneuerbarer Energien, eine umweltverträgliche Verkehrsentwicklung und die energetische Sanierung von Gebäudebeständen sind Maßnahmen der Stadterneuerung unter energetischen Gesichtspunkten und leisten einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität.

5.1 Leitbild ISEK 2030

Das Leitbild des SEK 2001

„Die Dom- und Hochschulstadt modernisieren – Leerstände bekämpfen – Chancen nutzen“

wird um den energetischen Ansatz ergänzt. Das neue aktualisierte Leitbild beschreibt die Ziele und Aufgaben sowie Prioritäten und Umsetzungsstrategien der Entwicklung der Stadt Merseburg bis in das Jahr 2030. Dabei werden die unterschiedlichsten Ansätze und Planungen miteinander verbunden. Dieser integrative Ansatz bildet die Grundlage zur weiteren Entwicklung von Stadtumbau-Strategien.

Abb. 5.1: Aktualisiertes Leitbild und Zielstellungen



Quelle: Stadtentwicklungsamt, eigene Darstellung



Abgeleitet aus dem Leitbild SEK 2001 und dem darauf aufbauenden IBA-Prozess soll das IBA 2010-Thema als Motto auch für den künftigen Stadtumbau gelten. Den räumlichen Schwerpunkt bildet dabei die Einbeziehung der Hochschule Merseburg in den Umgestaltungs- und Anpassungsprozess. Der Campus, die angrenzenden Wohnstandorte und die Innenstadt sollen stärker miteinander vernetzt werden, sowohl in städtebaulicher und gesellschaftlicher, als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Das gesamtstädtische Leitbild motiviert und strukturiert das städtebauliche Handeln und wird durch Zielstellungen und Handlungsfelder untersetzt. In der Gesamtheit bilden diese den zukünftigen Handlungsrahmen für Entscheidungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Merseburg und ihrer Teilräume.

5.2 Leitziele und Handlungsfelder

Aus dem gesamtstädtischen Leitbild ergeben sich Entwicklungsschwerpunkte, deren Grundlage die Prognoseergebnisse aus Punkt 3 sowie die Bilanzierung der städtebaulichen Entwicklung Merseburgs von 2001 bis 2030 (vgl. Pkt. 4) bilden.

Für die Gesamtstadt ergeben sich daraus städtebauliche, wirtschaftliche, gesellschaftliche aber auch energetische Entwicklungspotentiale. Diese wirken im Zusammenspiel und in ihrer Gesamtheit positiv auf die Stadt. Der Schrumpfungsprozess wird aufgehalten und eine Konsolidierung der Stadt auf allen Ebenen herbeigeführt.

5.2.1 *Das städtebauliche Ziel: Konsolidierung statt Schrumpfung*

Merseburg steht seit langem in Konkurrenz zu seinem Umland. Dabei stellen nicht nur die dörflich geprägten Umlandgemeinden, sondern auch die nahegelegenen Städte direkte Konkurrenten dar.

Der Stadt muss es gelingen, durch Schaffung neuer städtebaulicher Qualitäten im Rahmen einer erhaltenden Umstrukturierung des Bestands und Schaffung äquivalenter Angebote in Verbindung mit den soziokulturellen Vorteilen der städtischen Struktur sowohl die **Bevölkerung zu halten**, als auch **neue Bewohner anzuziehen**.

In kleinen Mittelstädten wie Merseburg verbinden sich urbanes Umfeld mit sozialer Geborgenheit und intaktem Gemeinschaftsgefühl. Das ist ein Vorteil, den weder größere Städte noch ländliche Gemeinden bieten.

Aus städtebaulicher Sicht wird sich Merseburg zukünftig zwischen Konzentration und Perforation bewegen. Im Zuge der Freilegung von Flächen werden andere städtische Bereiche gefüllt. Dabei setzt sich Merseburg zum Ziel, verstärkt vom Stadtrand aus zu schrumpfen und sich innerhalb des Stadtgebietes zu konsolidieren.

Rückbaupotential wird auch in Wohngebieten an Haupterschließungsstraßen (B 91/ B 181/ Straße des Friedens) gesehen, die aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Lärmbelastung für die Anwohner an Attraktivität als Wohnstandort verlieren.

In der Innenstadt werden die Anstrengungen zur Reduzierung des Leerstandes, zur Erhöhung des Sanierungsgrades und zur Wiedernutzung von Brachflächen fortgesetzt. Im Zentrum bzw. zentrumsnah können neue Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen entstehen. Um zukünftig stärker nachgefragte Wohnformen in bedarfsgerechtem Maße anbieten zu können, ist ein Zusammenspiel von Modernisierung und Neubau erforderlich.

Bedarf besteht an **familienfreundlichen Wohnungen**, um Haushaltsgründer zu halten bzw. Familien zu gewinnen, insbesondere für den Eigentumserwerb. Diese Wohnungen sollten die nachfolgenden Kriterien weitgehend erfüllen:



- gute Erreichbarkeit von Schule und Kita,
- private Freiflächen bzw. Freibereiche für jede Wohnung (großzügige Balkone bzw. Terrassen),
- Sicherheit für kleine Kinder im Wohnumfeld,
- hausnahe Abstellmöglichkeiten (z. B. für Fahrräder und Kinderwagen) und
- hausnahe Anfahrtsmöglichkeit (Ein- und Ausladen z.B. der Einkäufe).

Durch bauliche Verbesserung der Wohnungen und des Wohnumfeldes können die Voraussetzungen geschaffen werden für das **Wohnen im Alter** im vertrauten Wohnumfeld.

Für die bestehenden Wohnquartiere soll eine Entwicklung angestrebt werden, die die Quartiere sowohl für jüngere als auch für ältere Bewohner attraktiv macht. Als Beispiele sind zu nennen:

- Umbau des Bestandes mit **zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen** für unterschiedliche Bewohnergruppen, barrierefrei oder mindestens barrierearm
- **nutzerorientierte Freiflächengestaltung** mit multifunktionalen Angeboten, die von allen Generationen genutzt werden können
- **sichere und barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume**
- **Zusatzeinrichtungen**/Räume für das Zusammenleben von Jung und Alt (z. B. Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen, Mittagstisch in der Schule und Öffnung für die Nachbarschaft)
- Sicherung zukunftsfähiger Schulen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Integration von „Pflegekernen“ für die Versorgung aller Älteren im Quartier
- **Kooperation mit sozialen Trägern** zur Schaffung generationsübergreifender Angebote

Vorhandene Wohnbaupotentiale in der Kernstadt und in den Ortsteilen werden genutzt, um Flächenangebote insbesondere für junge Familien und Hochschulangehörige bereitzustellen. Ein weiteres Zuzugspotential wird durch die Ansiedlung von Unternehmen aus Wissenschaft und Forschung in der Nähe des Campus und chemiestandortorientierter Unternehmen im Süden der Stadt erwartet.

Die Infrastruktur- und Versorgungsangebote sind an die neue städtische Struktur anzupassen. Dabei ist insbesondere Wert auf die Senkung des Energiebedarfs für die Wärmebereitstellung in den Gebäuden, die Senkung der Transmissions- und Lüftungsverluste der Gebäude (Dämmung) und auf die Senkung des Energiebedarfs für Mobilität zu legen.

Der Schrumpfungsprozess geht vorerst weiter; das Ziel der Konsolidierung wird kurzfristig nicht erreicht. Die Schere zwischen negativer Bevölkerungsentwicklung und Erhöhung des Leerstandes wird sich ohne Eingriffe in den Wohnungsmarkt bis 2030 weiter öffnen. Gemäß den Berechnungen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung einer **vorgeschlagenen Reduzierung** von weiteren ca. **3.000 WE** (entspricht ca. 16 % des 2010 erfassten Wohnungsbestandes) sowie eines **angenommenen Neubauvolumens** in Höhe von ca. **400 WE** (vgl. Tab. 3.6) wird die Scherenöffnung lediglich konstant gehalten (vgl. Tab. 3.7).

Die Eigentümer eines Großteils des Merseburger Wohnungsbestandes sind die **Wohnungsunternehmen** (vgl. hierzu Pkt. 2.6.2). Nur mit ihnen als **Partner** kann die Stadt Merseburg den Stadtumbau bewältigen. Jedoch stellen die unterschiedlichen Sanierungsgrade und Leerstände sowie die auch innerhalb eines Quartiers gemischten Eigentumsverhältnisse die Umsetzung der Stadtumbaustrategie vor Probleme. Aus den Aussagen des vorliegenden SEK sind deshalb in Abstimmung zwischen der Stadt, der Wohnungswirtschaft und den Ver-



sorgungs- und Entsorgungsträgern quartiersbezogene Konzepte zu entwickeln, die eine für alle Seiten akzeptable wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahmen gewährleisten können.

5.2.2 Das wirtschaftliche Ziel: Lebensmittel Merseburg - die Wohn- und Arbeitsstadt

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 Wirtschaftsraumes und muss ihren Nutzen daraus ziehen.

Die Stadt Merseburg war selbst nie eine Industriestadt, sondern die Industrie war und ist überwiegend im Umfeld ansässig. Im Stadtgebiet ist mit Kreisverwaltung, Hochschule und kulturellen Einrichtungen der tertiäre Sektor stark ausgeprägt.

Die Stadt darf auch zukünftig nicht nur vorrangig Wohnstätte werden, sondern muss gleichwertig Arbeitsstandort bleiben. In jüngster Vergangenheit hat der Anteil der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor zugenommen.

Wichtige Potentiale für die wirtschaftliche Entwicklung, die es zu nutzen gilt, bilden die Nähe zu den Industriestandorten Schkopau und Leuna sowie die zwischenzeitlich durch die Stadt entwickelten Gewerbeflächen.

Es sind verstärkt Anstrengungen zu unternehmen, die vorhandenen Gewerbestandorte auszulasten und darüber hinaus ergänzende neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Wissenschaftsnahe gewerbliche Unternehmen bzw. gründungsorientierte Studenten und Wissenschaftler können perspektivisch optimale Standortbedingungen westlich des Campus finden.

In Verbindung mit der Bereitstellung individuell nutzbarer Wohnbauflächen werden Chancen für den Zuzug breiter Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher gesellschaftlicher oder ethnischer Herkunft und Altersgruppen eröffnet.

Die stärkere Verzahnung von Arbeit und Wohnen wirkt sich zudem nachhaltig auf die energetische Entwicklung der Stadt in Bezug auf den Individualverkehr aus (Stadt der kurzen Wege). Aber auch wirtschaftlich können die öffentlichen Verkehrsträger von einer veränderten Verkehrsmittelwahl der Einwohner profitieren und durch attraktive Angebote neue Fahrgäste gewinnen.

5.2.3 Das gesellschaftliche Ziel: Neue Milieus - Neue Chancen [2]

Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Stadt Merseburg ist die Schaffung eines eigenen, unverwechselbaren Profils, insbesondere im Spannungsfeld der Oberzentren Halle und Leipzig. Derzeit fehlt der Stadt dieses „unverwechselbare Gesicht“. Das IBA 2010 Thema „Neue Milieus – Neue Chancen“ soll zukünftig nicht nur für den Burgberg, sondern für die gesamte Stadt gelten.

Die Stadt setzt sich zum Ziel, insbesondere im Einklang mit der städtebaulichen, soziokulturellen als auch wirtschaftlichen Entwicklungen, die unterschiedlichsten Milieus innerhalb der Stadt anzusiedeln. Dabei werden besonders folgende Bevölkerungsgruppen angesprochen:

- Bürger der Stadt Merseburg selbst (Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren)
- Bevölkerung, die bereits in Merseburg arbeitet aber außerhalb ihren Wohnsitz hat (wie Studenten, Angestellte, Beamte, Ärzte, Hochschullehrer, Manager, Selbstständige)
- Migranten, die bisher gesellschaftlich nicht integriert sind
- Menschen, die weder in Merseburg arbeiten noch leben, dies aber zukünftig tun sollen (wie Mitarbeiter, Angestellte, Selbstständige regional ansässiger Unternehmen, „Rückkehrer in die Heimat“)



All diese Bevölkerungsgruppen agieren und leben zukünftig mit- und nebeneinander in Merseburg. Die Stadt entwickelt dadurch ein besonderes Flair und zieht so weitere Menschen an. Merseburg soll zukünftig für die Mitglieder der heterogener werdenden Gesellschaft attraktiv sein. Das Potential an Lebensqualität ist auf allen Ebenen des gesellschaftlichen Lebens auszubauen. Hierzu gehören insbesondere die

- Anpassung baulicher Anlagen, ihre Lage und Erreichbarkeit an die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen, um ihre gesellschaftliche Teilhabe zu sichern
- Schaffung von Mehrgenerationenzentren mit gemeinsamen Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen (z.B. Bürgerzentren, Stadtteilzentren)
- Berücksichtigung der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund
- Erhaltung kulturhistorischer und die Erweiterung künstlerischer und kultureller Angebote
- Sicherung und Erweiterung der Freizeit-, Erholungs- und Sportangebote, der Vereinstätigkeit und der sozialen Infrastruktur
- Anpassung der Wohnformen an die demographische Entwicklung sowie die Umfeldgestaltung in den Quartieren
- Erhaltung und Verbesserung der Bildungs- und Betreuungsangebote für eine familien- und kinderfreundlichere Stadt.

5.2.4 Das energetische Ziel – Senkung des CO₂-Ausstoßes

Einen weiteren hohen Stellenwert nimmt der Klimaschutz in der Stadt ein. Städte sind große Ressourcenverbraucher und verursachen einen hohen Anteil am CO₂-Ausstoß. In verschiedenen Handlungsfeldern hat die Stadt Möglichkeiten, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und Strategien zur Anpassung an den Klimawandel zu entwickeln. Dazu wurde ein Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet. Im Mittelpunkt steht dabei die Verringerung der Treibhausgasemissionen.

Neben der energetischen Sanierung der Gebäude im privaten, gewerblichen und öffentlichen Bereich zur Effizienzsteigerung, der Nutzung regenerativer Energien und des Ausbaus der Kraft-Wärme-Kopplung, dem effizienten und umweltfreundlichen Ausbau der Infrastruktureinrichtungen und der Reduzierung der Luft- und Lärmbelastung durch Verbesserung der Mobilitätsangebote gehören auch der Schutz der klimatisch wichtigen Landschaftsräume (Freiflächen, Kaltluftschneisen) oder die Verdichtung der Bebauung zu den Maßnahmen der Abmilderung der Folgen des Klimawandels.

Auch der einzelne Bürger ist für das Thema zu sensibilisieren und zu motivieren, den Energieverbrauch auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Klimaschutz ist eine umfassende, integrative Aufgabe, die sich auf die verschiedensten Bereiche der Stadtentwicklung (Siedlungsstruktur, Flächenmanagement, Versorgung, Bau, Mobilität usw.) auswirkt. Diese Aufgabe kann nur erfolgreich sein, wenn Stadtentwicklungsplanung, Verkehrsplanung, Versorgungswirtschaft und Wohnungswirtschaft abgestimmte und auf die künftige demographische Entwicklung angepasste Lösungen entwickeln. In diesem Zusammenhang wird auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Merseburg verwiesen.

5.2.5 Räumliche Entwicklungssachse

Die Hochschule Merseburg (FH) trägt mit ihren vier Fachbereichen zum wissenschaftlichen und geistigen Leben in der Stadt bei. Als Arbeits- und Aufenthaltsort von ca. 3.000 Hoch-



schulangehörigen übernimmt sie zudem zahlreiche städtische Funktionen. Sie stellt deshalb einen Schwerpunkt der städtischen Entwicklung ergänzend zur Innenstadt dar.

Erklärtes Ziel ist es, Hochschule und Innenstadt stärker als bisher miteinander zu verknüpfen und eine räumliche Entwicklungsachse auszubilden.

Die Hochschule bietet Potential für die Ergänzung der Bewohnerstruktur in Merseburg, da sie Zuzüge aus dem gesamten Bundesgebiet und aus dem Ausland bewirkt.

Des Weiteren trägt sie zur Deckung des Fachkräftebedarfs in der Region bei, da sie Studiengänge anbietet, die mit der Region stark verbunden sind (z.B. Chemie- und Umwelttechnik, Kunststofftechnik). Die aus der Hochschule und deren Forschungseinrichtungen erwachsenden Potentiale sollen genutzt und gezielt für die Stadt anwendbar gemacht werden.

Denkbar sind dabei auch gewerbliche Nutzungen, die in funktionellem Zusammenhang mit der Hochschule stehen (z. B. Dienstleister). Anliegen der Stadt ist die verstärkte Einbindung der Kapazitäten der Hochschule für Forschung und Entwicklung in den ansässigen Unternehmen sowie die Einbeziehung studentischer Projekte und Aktivitäten für die künftige Stadtentwicklung (z. B. Nutzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude, praktische Erprobung von Projekten in der Stadt hinsichtlich des Klimaschutzes).

Ergänzt wird die Entwicklungsachse durch die beabsichtigte weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich Rheinstraße. Geplant ist die Weiterentwicklung des 1998 begonnenen Wohnstandortes (Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnungsbau an der Rheinstraße“) mit dem Ziel, vor allem Beschäftigten der Hochschule und deren Familien Baugrundstücke in Hochschulnähe zur Verfügung zu stellen.

Aber auch die Wohnangebote in Zentrumsnähe eignen sich für den Eigentumserwerb oder zum Mietwohnen. Dies hat den Vorteil, dass sich intellektuelle und kreative Milieus in das urbane Stadtleben einbringen können. Nicht zuletzt sind kulturelle, kunsthistorische und gastronomische Angebote sowie Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen fußläufig erreichbar, was sich positiv auf das Mobilitäts- und Freizeitverhalten auswirkt.

Insbesondere sind die Wegebeziehungen zwischen Hochschule und Innenstadt weiter zu verbessern und im Rahmen der Sanierung der Verkehrsinfrastruktur aufzuwerten. Gleiches gilt für die Gestaltung der Grünflächen. Dabei sind Gestaltungselemente zu wählen, die die Aufenthaltsqualität verbessern.

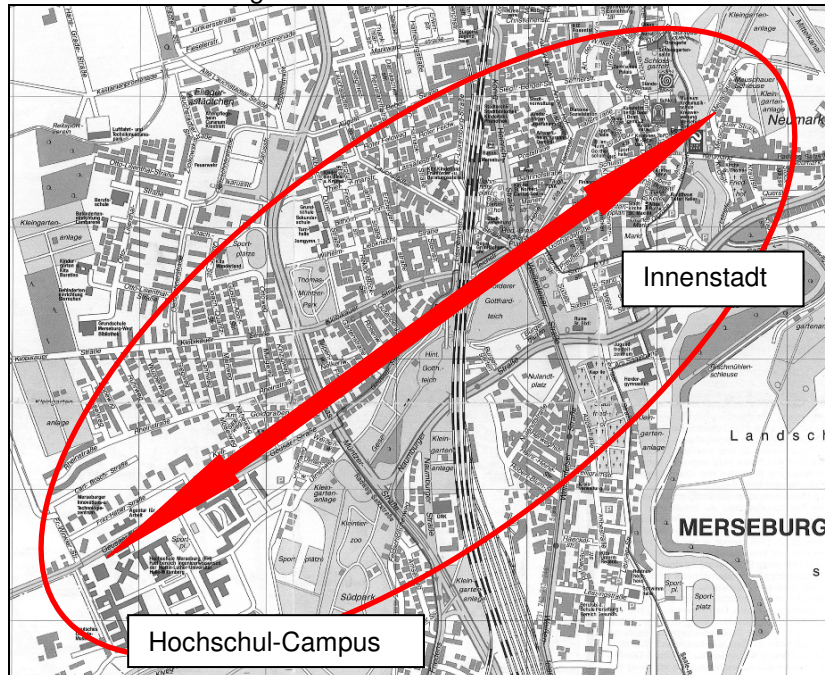
Für die Radverkehrsinfrastruktur ergibt sich Anpassungsbedarf. Es sind sowohl die Radwegverbindungen Hochschule-Innenstadt als auch zu den Wohngebieten auszubauen und mit den überörtlichen Radwegverbindungen zu vernetzen. Dadurch können nicht nur die touristischen Ziele in Merseburg, sondern auch die der näheren und weiteren Umgebung verkehrssicher und klimaneutral erreicht werden. Die Nutzung ressourcenschonender und klimaverträglicher Verkehrsmittel ist ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Mobilität in der Stadt und trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei.

Positive Resonanz auf die Ausbildung der Entwicklungsachse Hochschule-Innenstadt wird von der Verbesserung der Einbeziehung der Studenten und wissenschaftlichen Mitarbeiter der Hochschule in das gesellschaftliche, Vereins- und Sportleben erwartet. Die Bereitstellung von Betreuungsplätzen und Bildungsangeboten in Arbeits- oder Wohnortnähe ist in der Kernstadt und auch in den Ortsteilen möglich und besonders für junge Familien interessant. Auch die Möglichkeiten der aktiven und passiven Erholung verbunden mit Kinderspielangeboten sind über diese Achse vernetzt.

Die entlang der Geusaer Straße vorhandenen gewerblichen und Einzelhandelsangebote sind zu erhalten und funktional zu ergänzen.



Abb. 5.2: Entwicklungsachse zwischen Innenstadt und Hochschule



Quelle: Stadtentwicklungsamt, eigene Darstellung

6 Handlungskonzepte und Umsetzungsstrategien ISEK 2030

Aus dem gesamtstädtischen Leitbild in Verbindung mit den Zielstellungen sowie der Definition der städtischen Entwicklungsbereiche hoher Priorität kristallisieren sich Handlungsschwerpunkte heraus. Es gilt nun, Konzepte und Strategien im Sinne eines nachhaltigen Stadtbbaus auch unter Berücksichtigung des energetischen Ansatzes zu erarbeiten (vgl. hierzu Pkt. 11ff).

6.1 Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Reduzierung des strukturellen Leerstandes und gleichzeitiger Schaffung neuer Wohnformen sowie Revitalisierung innerstädtischer Brachen

Aufgrund der prognostizierten weiterhin negativen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Pkt. 3.1) der Stadt Merseburg wird sich ohne den Eingriff das Überangebot an Wohnraum drastisch erhöhen (vgl. Pkt. 3.3). Somit wird in einem gesamtstädtischen Rückbaukonzept der Rückbau von vorerst ca. 3.000 Wohneinheiten des Geschosswohnungsbaus der Baujahre 1949 bis 1989 vorgeschlagen. Es werden dabei die verschiedensten Ziele in Ansatz gebracht. Im Zentrum wird vorgeschlagen, die unmaßstäblichen Gebäude teilrückzubauen oder durch eine maßstäbliche Bebauung zu ersetzen.

Die freiwerdenden Flächen, aber auch die bestehende Gebäudesubstanz, bieten besonders in Zentrumsnähe das Potential zur Schaffung **neuer Wohnformen**, z. B. die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Stadthäusern (MFH) mit Garten und Nutzung als Wohn- und Geschäftshäuser. Außerdem können Mehrgenerationenwohnformen, Senioren- und Studenten-WG entstehen.

Gerade in schrumpfenden Städten ist die Stärkung des innerstädtischen Wohnens einschließlich der Vorhaltung und Aufwertung von Bildungs-, Kultur-, und sonstiger Infrastruktur von besonderer Bedeutung. Die verschiedenen Bevölkerungsgruppen (Junge, Ältere, Famili-



en, Zuwanderer) stellen jeweils spezifische Ansprüche an das Wohnen in der Innenstadt. Stadtentwicklungspolitik muss mögliche Konflikte aufzeigen und ausgewogene Angebote für alle Gruppen schaffen [28].

Neubauvorhaben sollten auch unter sozialen Aspekten (Barrierefreiheit, sozialverträgliches Mietniveau, Inklusion) umgesetzt werden, um jeder Mieterklientel der Stadt gerecht zu werden.



Der Burgberg soll auch über die IBA-2010-Phase hinaus städtebaulich sowie soziokulturell und touristisch entwickelt und aufgewertet werden. Im Jahr 2008 wurde eine Selbstnutzerinitiative [24] eingeleitet, die eine Plattform bot, auf der sich Angebot und Nachfrage nach verschiedensten innerstädtischen Wohnformen treffen konnten. Nach zweijähriger Erfahrung kann geschlussfolgert werden, dass das Projekt Selbstnutzerinitiative durchaus ein probates Mittel ist, um innerstädtische Aufwertung durchzuführen. Jedoch müssen die Nachfrage sowie die

anzusprechende Klientel systematisch stimuliert werden. Dieser Prozess vollzieht sich nicht in zwei Jahren, sondern die Akteure müssen Ausdauer besitzen. Auch, wenn das Projekt Selbstnutzerinitiative als solches im Jahr 2010 ausgelaufen ist, wird das Stadtentwicklungsamt das Konzept in Eigenregie fortführen (Koordination Eigentümer, Interessenten und zukünftige Nutzer).

Besondere Priorität hat dabei die Revitalisierung von bisher leerstehenden städtebaulich bedeutenden Gebäuden, deren neue Nutzungen erheblich zur Belebung der Innenstadt beitragen können.

Auch die Revitalisierung und Nachnutzung innerstädtischer Abbruchflächen soll weitergeführt werden. Diese Flächen können sowohl über § 34 BauGB als auch über eine B-Planung gemäß §§ 8 bis 10 BauGB entwickelt werden.

Potential bietet dabei die ehemalige Gagfah-Siedlung [26]. Hier sind jedoch noch einige Probleme aus dem Weg zu räumen, da nach dem Komplettrückbau die Versorgungsleitungen gekappt wurden. Somit muss das Baugebiet neu erschlossen werden. Die Entwicklung der Flächen erfolgt durch den Grundstückseigentümer BGAG. Das Planungsrecht wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Wohnbebauung Markwardstraße“ geschaffen.

In Merseburg-Süd bestehen Potentiale für einen allmählichen flächenhaften Rückbau von außen nach innen.

Merseburg-West als ein beliebter Wohnstandort bietet Möglichkeiten einer Entdichtung durch vereinzelte, bedarfsgerechte Reduzierung der Gebäude zugunsten von mehr Grün im Quartier. Auch eine Reduzierung der Bauhöhen oder der Einbau von Aufzügen sind Alternativen, da sich durch zunehmendes Alter der Mieter die Akzeptanz der oberen Etagen verringert. Ebenso sind Möglichkeiten der Schaffung veränderter Wohngrundrisse zu prüfen. Bei der Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes sind besonders die Bedürfnisse älterer und mobilitätsbeeinträchtigter Menschen und von Kindern zu berücksichtigen.

Insbesondere für junge Familien, Angehörige der Hochschule und Beschäftigte gewerblicher Unternehmen können attraktive Wohnbauflächen durch Ergänzung des Wohnstandortes an der Rheinstraße erschlossen werden.

Im Osten der Stadt bietet der Wohnstandort am Kreuzweg Potential zur Wohnbebauung. Hier finden Interessenten eine dörflich geprägte Wohngegend mit Anschluss an die Vorzüge der Stadt.



6.2 Stärkung der Bedeutung Merseburgs als Wirtschafts- und Arbeitsort

Vorhandene und geplante Gewerbestandorte bieten optimale Ansiedlungsbedingungen für Unternehmen aller Branchen. Insbesondere wissenschaftsnahen Unternehmen und Unternehmen der chemischen Zulieferindustrie und Logistikbranche können von den Standortvorteilen Merseburgs im mitteldeutschen Ballungsraum profitieren. Eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes macht die Stadt gleichzeitig als Wohnstandort interessant. Neben der planungsrechtlichen Vorbereitung der Flächen ist eine gezielte Wirtschaftsförderung unumgänglich.

Doch auch die innerhalb der Wohngebiete geplanten Maßnahmen und Projekte tragen zur Belebung des Arbeitsmarktes bei. Hier werden sich vor allem Chancen im Dienstleistungs- und Pflegesektor, aber auch im Bereich von Handel und Kultur eröffnen. Des Weiteren gilt es, die Funktion der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum weiter auszubauen. Es ist dafür zu sorgen, dass der kleinteilige Einzelhandel sowie gastronomische Angebote vor Ort gehalten und gefördert werden, da diese die Identität und das Image der Innenstadt wesentlich beeinflussen. Hierfür bedarf es eines aktiven handlungsfähigen Citymanagements. Ein Immobilien- und Flächenmanagement im Stadtkern ist im öffentlichen Interesse konsequent zu verfolgen.

6.3 Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität

Der Aspekt der Lebensqualität spielt für die Bewohner einer Stadt eine entscheidende Rolle. Wichtige Indikatoren für das Lebensgefühl der Menschen sind dabei neben Wirtschaft, Arbeitsplätzen, Bildungs- und Kulturangeboten auch Infrastruktur, Umwelt, Freizeit, Gesundheit und Erholung.

Grundanliegen ist es, die städtische Infrastruktur nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Dazu gehören sowohl der Ausbau und die Sanierung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze als auch die Sicherung der Nahverkehrsfunktionen. Steigendes Mobilitätsverhalten erfordert eine nachhaltige Verkehrsoptimierung. Dabei sind Belange des Umweltschutzes und der Gesundheitsvorsorge besonders zu berücksichtigen. Dem durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr verursachten Lärm ist mit wirksamen **Lärmminderungsmaßnahmen** zu begegnen. Dazu gehören Geschwindigkeitsreduzierung, Verbesserung des Fahrbahnbelages, Herstellung von Umgehungsstraßen, Einrichtung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und passive Schallschutzmaßnahmen. Auch Maßnahmen der Anpassung der Stadtstruktur eignen sich zur Minderung der Lärmbelastung von Anwohnern.

Im Rahmen der verpflichtenden Aufstellung von Lärmaktionsplänen (LAP) auf der Grundlage von Lärmkartierungen wurde in der Stadt Merseburg mit der Lärmkartierung Stufe 1 begonnen, die jedoch wegen fehlender Daten für die nördliche Bahnstrecke nicht fortgeführt werden konnte. Eine Weiterbearbeitung ist erst nach Vorlage der Daten des Eisenbahnbundesamtes möglich. Es ist jedoch Ziel der Stadt, hauptsächlich an stark frequentierten und lärm-belasteten Straßen und Schienenwegen (z.B. B 91, B 181, Straße des Friedens) einen Rückbau von Wohnungen bzw. eine Nutzungsänderung vorzunehmen.

Zur Förderung des Umweltverbundes sollen die **Radwegverbindungen** und deren Anschluss an das überregionale Radwegenetz sowie sichere Radabstellanlagen weiter ausgebaut und verbessert werden. Um auch die Teilhabe mobilitätsbeeinträchtigter Menschen zu gewährleisten, muss auf eine entsprechenden **barrierefreie Gestaltung, Organisation und Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs** sowie der Verkehrswege besonderer Wert gelegt werden.

Einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung der Lebensqualität nimmt auch die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ein. Entsprechend der Mittelfristigen Planung der



Kindertagesbetreuung [33] und der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Saalekreis sollen die **Kindertagesstätten und Schulen in ihrem Bestand gesichert** werden. Hier gilt es in den nächsten Jahren den Investitionsstau gezielt abzubauen und mit Blick auf eine Reduzierung des CO₂- Ausstoßes energetisch zu sanieren. Diese Maßnahmen sollen mit STARK III umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen weiterhin bedarfsorientierte Angebote für Kinder- und Jugendliche vorgehalten werden, die eine bestmögliche Förderung, Unterstützung und soziale Betreuung gewährleisten.

Für ältere und auch pflegebedürftige Einwohner sind die notwendigen Strukturen weiterzuentwickeln. Dabei sollte insbesondere dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ Rechnung getragen werden. Neben **barrierefreien und barrierearmen Wohnungen** sind ambulante und alternative Pflegeangebote vorzusehen.

Die Profilierung der Innenstadt als multifunktionaler und verdichteter Standort mit besonderer Aufenthaltsqualität ist ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung. Der Erhaltung und Entwicklung zentraler und multifunktional ausgestatteter Versorgungsbereiche, die auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar sind, kommt ein besonderes Gewicht zu. Dabei hat die Stärkung des Stadtzentrums besondere Priorität.

Im Rahmen des **Klima- und Umweltschutzes** spielt neben der energieökologischen Gebäudeoptimierung, dem Einsatz umweltfreundlicher Energieerzeugung, der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Nahverkehrs und des Ausbaus der Verkehrsbeziehungen die Entwicklung von Natur und Landschaft eine zentrale Rolle. Der Erhalt und die Aufwertung hochwertiger Natur- und Erlebnisräume sind für die Bewohner der Stadt besonders wichtig, um die Lebensqualität und die vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung weiter zu sichern.

Die Idee ist eine Verzahnung der schon vorhandenen Grünflächen im Stadtgebiet sowie die Schaffung von Verbindungen zu den die Stadt umgebenden grünen Freiräumen. Ziel soll dabei die Stärkung der „**Grünen Lunge**“ im Stadtgebiet sein, um somit eine Verbesserung des Stadtklimas herbeizuführen.

Über die Nutzung wohnungsnaher Freiflächen als Mietergärten kann der innerstädtische Grünzug optisch erweitert werden. Nach erfolgtem Abriss können z.B. im Rahmen der Neubebauung die Flächen zu Wohnhöfen parzelliert oder als Mietergärten den Wohneinheiten zugeordnet werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre, die als Grünzug zu entwickelnden Abrissflächen als Patenflächen zu vergeben. In der Umsetzung würden sich Vereine, Organisationen oder sogar einzelne Privatpersonen oder –gruppen für die Gestaltung und Pflege der Flächen (z.B. als Wildblumenwiese, Obstgehölze o.ä.) verantwortlich fühlen. In nichtstörenden Bereichen könnte evtl. eine Mountainbikestrecke durch Jugendliche angelegt und betreut werden.

„Wo Häuser fallen, wachsen Bäume und Sträucher“ wäre eine weitere Form der Ausweitung der Grünzüge. Zum Beispiel könnten über ein langjähriges Ökologieprojekt einer ortsansässigen Schule geplante Abrissflächen mittels schnellwachsender Gehölze bepflanzt werden. In Anlehnung an Kurzumtriebsplantagen könnte mit den nahe gelegenen Biogasanlagen in der Umgebung (z. B. Beuna) ein Abnahmevertrag geschlossen werden.

Die in diesem Zusammenhang umzusetzenden zahlreichen Maßnahmen und Projekte werden bei den folgenden teilräumlichen Konzepten mit Nummern versehen und sind ergänzend im Plan 9 dargestellt.



7 Teilräumliche Konzepte für die Schwerpunktgebiete

7.1 Teilraum 1 – Mitte/Zentrum – Konsolidierung

7.1.1 Lage / besondere städtebauliche Situation

In Übereinstimmung mit dem Leitbild bleibt der Teilraum Mitte/Zentrum mit seinem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt dauerhaft ein Umstrukturierungsgebiet mit hoher Priorität. Er soll als identitätstiftender Ort und Aushängeschild in besonderem Maße weiterentwickelt werden. Die künftigen Ziele, Maßnahmen und Projekte sind in diesem Bereich zu konzentrieren, um die mittelzentralen Funktionen der Stadt Merseburg zu stärken. Insbesondere sind dabei gemischte und zeitgemäße Wohn-, Angebots- und Freiraumstrukturen sowie entsprechende Kultur- und Freizeitangebote zu entwickeln, die den sich verändernden Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Das Teilgebiet wird begrenzt im Westen durch die B 91 und die Bahnanlagen, im Norden durch den Gerichtsrain bzw. die Ernst-Moritz-Arndt-Straße, im Osten durch die Saale und die historische Bebauung Neumarkt und im Süden durch den Leunaweg bzw. die Gemarkungsgrenze an der Weißenfelser Straße.

Innerhalb des Teilraumes befindet sich das „Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt“ mit einer Größe von ca. 70,34 ha. Das Erhaltungsgebiet „Altstadt“ ist Teil des Sanierungsgebietes (vgl. Plan 9). Der Altstadt kern erstreckt sich zwischen Mühlberg im Norden, Hölle im Westen, Preußerstraße/Markt im Süden und Ölgrube/westliches Saaleufer im Osten.

Zum Beispiel wurde der Bereich rings um die Gotthardstraße durch Sanierung und Grundstücksneuordnung umfassend aufgewertet, das „Thietmarforum“ als innerstädtischer Einkaufs- und Dienstleistungskomplex entstand, die Plattenbauten am Entenplan 1-11 wurden saniert und in ihrer Gestaltung dem Stadtbild angepasst. Im nördlich anschließenden Bereich wurde die historische Gebäudesubstanz saniert.

Im Folgenden wird der Bereich zwischen Bahnhofstraße, König-Heinrich-Straße und Brühl/Ölgrube - im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als A-Zentrum bezeichnet – als innerstädtisches Geschäftszentrum charakterisiert.

Brachflächen, wie z. B. zwischen Preußerstraße und Brühl, stellen sich weiterhin als problematisch dar. Fehlende Raumkanten, z.B. östlich und südlich des Marktplatzes, sollten geschlossen werden.

An die gemischte Bebauung zwischen Brühl und Schulstraße schließt sich nördlich vorwiegend Wohnbebauung an. Zwischen der historischen Unteraltenburg und dem Straßenzug Dammstraße/ An der Hoffischerei/ Weiße Mauer sind vorwiegend mehrgeschossige Gebäude der Gründerzeit anzutreffen, der Bereich zwischen Klia-Grünzug und der Straße Unteraltenburg wird durch mehrgeschossige Plattenbauten und soziale Einrichtungen des komplexen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahren geprägt. Diese grob unmaßstäblichen, jedoch freiräumlich großzügig eingefügten Baukörper stören das städtebauliche Erscheinungsbild der gewachsenen historischen Bebauung. Sie besitzen zwar eine attraktive Zentrumsnähe und sind gegenwärtig noch wenig leerstandsbelastet, ihre nachhaltige Vermarktungsfähigkeit wird aber im Zuge der sich grundlegend verändernden Rahmenbedingungen und der sich wandelnden Ansprüche an Grundriss-, Gebäude und Umfeldgestaltung kritisch zu hinterfragen sein.

Der Quartierbereich östlich der Unteraltenburg umfasst die Bebauung des Burghügels. Diese als „Stadtkrone“ in Erscheinung tretende Erhebung trägt einen historischen Entwicklungskern der Stadt Merseburg mit ehemaliger Burg, Pfalz und Kloster. Am südlichen Ende des Bergsporns sind noch Reste der Burg- und Stadtbefestigungsanlagen erhalten.

Die städtebauliche Struktur wird im Wesentlichen vom Dom-Schloss-Ensemble mit seiner markanten Silhouette dominiert, das die obere Plateaufläche belegt und an das sich nach Süden und Westen eine Reihe von solitären Gebäuden der inneren und äußeren Domfreiheit



an- und vorlagert. Der Domplatz bildet dabei den zentralen Mittelpunkt der kultur-historischen Anlage von herausragender Qualität.

Nach Norden schließt sich als enger Bestandteil der Schlossanlage der Schlossgarten an, flankiert von weiteren repräsentativen Gebäuden unterschiedlichen Baualters.

Im weiteren Verlauf der Straße Oberaltenburg leitet offene Bebauung bis zum nördlichen Schwerpunkt, dem ehemaligen Kloster mit Kirche und Altenburger Friedhof über.

Der Neumarkt stellte historisch den Vorhof der Stadt Merseburg als Umschlagplatz für Waren, Unterkunft, Pferd und Wagen dar und hat sein typisches Erscheinungsbild bis heute bewahrt. An die breite Hauptstraße ist beidseitig die Masse des dörflich oder höchstens kleinstädtisch wirkenden Baubestandes angelagert; in den hinteren Grundstücksbereichen schließen sich erst Nebengebäude, dann Gartenland an. Entlang der Stichstraßen (Meuschauer Straße, Krautstraße, Stockgasse) sind Erweiterungsansätze der historischen Bebauung zu erkennen.

Neben der Sanierung der Gebäudesubstanz und dem grundhaften Ausbau der wichtigsten Straßen wurden einzelne Baulücken wieder geschlossen. Zwischen der Meuschauer Straße und der Straße Neumarkt wurden Grundstücke freigelegt, neu geordnet und zur Festigung und Stärkung der Wohnnutzung erschlossen. Bis auf wenige unsanierte, zum Teil ruinöse Häuser vermittelt die Bebauung entlang der Straße Neumarkt ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild.

Die zentrale Position der Neumarktkirche (Station an der Straße der Romanik!) an der denkmalgeschützten Steinfeilerbrücke stellt ein außerordentlich fremdenverkehrswirksames Pendant zur Silhouette des Dom-Schloss-Ensembles auf dem Burghügel dar [34].

Südlich von Sixtistraße/Brühl wurde die ehemalige historische Bebauung mehr oder weniger durch stadtbildstörende Plattenbauten ersetzt. Seit 2001 wurde mit dem Rückbau einzelner Plattenbauten begonnen; diese Flächen wurden inzwischen durch Rasenansaat begrünt. Weiterhin erfolgten Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowohl an Gebäuden als auch an Straßen, Wegen und Plätzen.

Die 10geschossigen Plattenbauten südlich des Gotthardteiches und der B 181 wurden im Rahmen der Städtebauförderung Stadtumbau-Ost abgerissen und die freigelegten Flächen durch Rasenansaat begrünt. Am Nulandtplatz wurde ein Discountmarkt errichtet, der der Nahversorgung der Wohngebiete entlang der Weißenfelser Straße, der Abbéstraße, Leunaer Straße und südlich des Stadtzentrums dient. Die Verlagerung dieses Lebensmittelanbieters vom Brühl zum Nulandtplatz hat im Stadtzentrum zu erheblichen Problemen hinsichtlich der wohnungsnahen Versorgung und zum Verlust der wirtschaftlichen Stabilität des Brühl-Centers (erheblicher Leerstand an Verkaufsfläche) geführt.

Im südlichen Bereich der Weißenfelser Straße stellen sich zum einen die Flächen des ehemaligen Schlachthofes, deren Beräumung 2013 begonnen wurde, und die leerstehenden Wohngebäude in der Nähe der Bahnlinie als besonders problematisch dar.

7.1.2 Handlungsziele

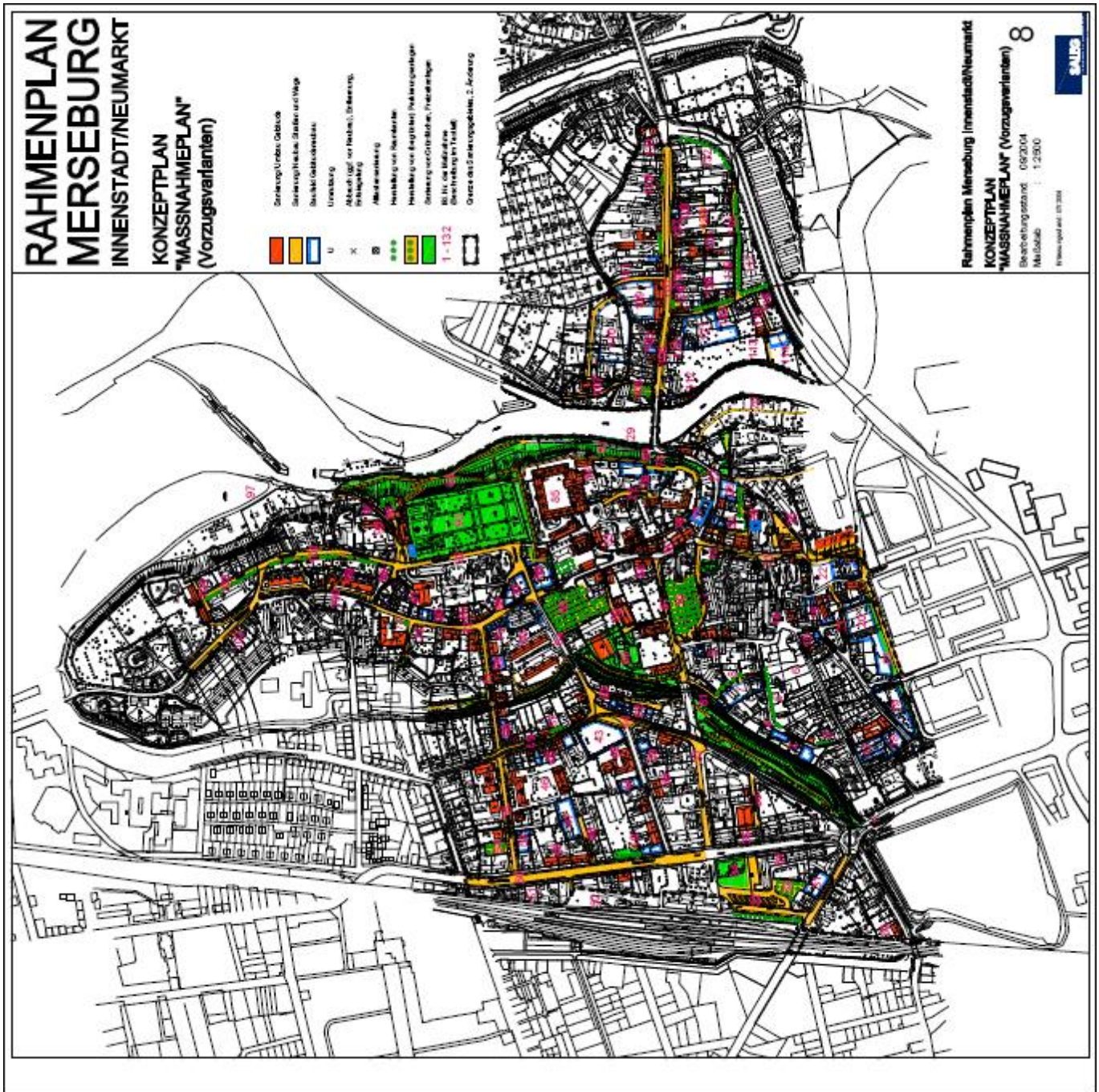
- Erhalt und Revitalisierung der erhaltungsfähigen Altbausubstanz mit einhergehender Sanierung privater und öffentlicher Gebäude auch unter energetischen Gesichtspunkten
- Wiederherstellung und Aufwertung der Bereiche und Strukturen, die im engen Zusammenhang zur historischen Bausubstanz stehen (insbesondere Dom-Schloss-Ensemble / Burgberg)
- Weiterführung der begonnenen Projekte im Rahmen der IBA 2010 als Grundsteinlegung für die Entwicklung weiterer zukunftsorientierter Vorhaben



- Beseitigung von Baulücken durch Neubau oder andere raumschließende Maßnahmen; Ersatz von funktionell und gestalterisch unbefriedigender Bausubstanz
- Umstrukturierung der Plattenbauquartiere (Grundrissänderung, Wohnungszusammenlegung, Rückbau, Teilrückbau, maßstäbliche Neubebauung) im Hinblick auf zukünftige Nutzungsanforderungen und unter Berücksichtigung von energetischen Aspekten
- Steigerung der urbanen Qualitäten der Innenstadt durch ausgewogene Ansiedlung und standortgerechte Mischung der Funktionen Handel, Gewerbe, Kultur, Tourismus, Freizeit, Wohnen und soziale Betreuung
- Ergänzung neuer Wohnformen für barrierearmes, altersgerechtes, Mehrgenerationenwohnen
- Stärkung des Handels- und Dienstleistungssektors im unmittelbaren Innenstadtbereich; Citymanagement
- Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Einrichtungen, des Verkehrsraumes und des Wohnens
- Sanierung der innerstädtischen Verkehrswege und Optimierung der Verkehrsorganisation
- Verbesserung der Radverkehrs- und stadtechnischen Infrastruktur
- Schaffung von Voraussetzungen für die bequeme fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums und der Naherholungsbereiche
- Aufwertung und Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Grünverbindungen und Wasserläufen; Grünes Band: Zentrum, Klia-Grünzug, Schlossgarten, Saaleaue

7.1.3 Städtebauliches Konzept

Die innerstädtischen Bereiche bilden den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung Merseburgs. Ziel ist es, die Bindungs- und Anziehungskraft zu erhalten und für kommende Generationen bzw. einen Generationswechsel weiter zu entwickeln. Dabei geht es neben der Umsetzung von Einzelmaßnahmen auch um eine Bündelung von Aktivitäten und die Integration von Projekten aus verschiedenen Programmen. Hinsichtlich der verschiedenen Vorhaben im Sanierungsgebiet wird ergänzend auf den Rahmenplan „Innenstadt/Neumarkt“ verwiesen [34].



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Merseburg Innenstadt-Neumarkt (SALEG),04/2005



7.1.3.1 Entwicklungskonzeption für den östlichen Bereich entlang der Klia (vgl. Plan 8)

Für den östlichen Bereich entlang der Klia wurde eine beispielhafte kartografische Darstellung einer möglichen stadtteilübergreifenden Entwicklung (vgl. Plan 8 Potentielle Umstrukturierungsmöglichkeiten in der Innenstadt östlich des Klia-Grünzuges) mit folgenden wesentlichen Vorschlägen erarbeitet:

- Rückbau der Plattenbauten entlang der B 181
- Rückbau bzw. Teilrückbau der nördlich der Hälterstraße befindlichen, die städtebauliche Struktur störenden, Fünfgeschosser in Plattenbauweise
- Schaffung alternativer Wohnformen in Anlehnung an die umgebende historische Bebauung (Stadhäuser, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Junges Wohnen, Angebote für Künstler, Freischaffende, Akademiker, ...)
- Nutzung der Abrissflächen zur Bebauung und Schließung fehlender Raumkanten
- allmähliche Entwicklung und Weiterführung des innerstädtischen Grünzuges ausgehend vom Gotthardteich in östliche Richtung bis zur Saaleaue und nördlich entlang der Klia
- Weiterentwicklung und Strukturierung bestehender Freiflächen

Entwicklung im Bereich nördlich der Hälterstraße



Das vorgeschlagene, unverbindliche Konzept sieht eine Wohnungsreduzierung im industriellen Plattenbau im gesamten Teilkonzeptgebiet vor. Städtebaulich wünschenswert wäre es, dass ein Teil der



Wohnungen im Geschosswohnungsbau (vorwiegend **Plattenbauten**) (Nr. 1) komplett abgerissen wird. Denkbar ist beispielsweise auch, dass die Plattenbauten über Abzonung und Herausnahme von Aufgängen nur teilweise zurückgebaut werden. Dadurch könnten Stadthäuser mit Mietergärten und den notwendigen Funktionsflächen entstehen. Aufgrund der attraktiven innerstädtischen Wohnlage und der Nähe zu kulturellen und touristischen Angeboten könnten in diesem Bereich sog. „neue Wohnformen“ entstehen. Dabei sind Angebote des Mehrgenerationen- oder selbstbestimmten Seniorenwohnens Möglichkeiten für alternative Wohnangebote. Diese sollten barrierefrei, mindestens aber barrierearm sein.

Generell wird angeregt, die infolge Abriss fehlenden Raumkanten durch Neubau von Mehrfamilienhäusern mit geringer Bebauungsdichte wieder zu schließen. Während Dreigeschosser im südlichen Bereich der Unteraltenburg dominieren, werden für den nördlichen Teil der Unteraltenburg zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen.

Das mehrgeschossige, leer stehende Fabrikgebäude der **ehemaligen Druckerei** (Nr. 2) in der Unteraltenburg soll saniert und für Wohn- und Geschäftszwecke nachgenutzt werden. Vorzugsweise bietet sich der Umbau zu alternativen Wohnformen (Lofts, WGs) für jüngere Nutzergruppen (Hochschule!) und großzügigen Büro- und Ateliergrundrissen für Existenzgründer u. ä. an.

Ebenso ist es denkbar, die vorhandene freizeitorientierte Nutzung durch Kombination mit ähnlich strukturierten Gewerbe- und Vereinsnutzungen (Bowling, Kreativwerkstätten, Tanzstudio, Gastronomie u. a.) auszuweiten und weitere leer stehende Gebäudeteile zu integrieren. Aber auch die Errichtung eines begrünten Quartierparkplatzes ist möglich.



Weiterführung des IBA-Projektes Burgberg

Die Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (IBA) verstand sich als „Labor“, in dem verschiedene „Werkzeuge“ des Stadtumbaus exemplarisch erprobt und angewendet wurden. Vorhaben, die dabei eine Vorreiterrolle einnahmen, haben als IBA-Projekte eine besondere Förderung und Unterstützung durch die Landesregierung erfahren. Im Abschlussjahr 2010 konnten die verwirklichten Projekte überall in Sachsen-Anhalt besichtigt werden, so auch der **Burgberg** in Merseburg.

Jedoch sind mit der Beendigung des IBA-Prozesses 2010 die Anstrengungen zur Revitalisierung des Burgberges und die Initiierung damit im Zusammenhang stehender Vorhaben nicht abgeschlossen. Bezogen auf die städtebauliche und touristische Bedeutung des kulturhistorischen Ensembles um den Burgberg sollen nachfolgende Projekte prioritär umgesetzt werden:

Panoramaweg (Nr. 3) und Weinbergterrassen (Nr. 4)

Mit der Einrichtung eines Panorama-Rundweges zwischen Grüner Straße, den Domstufen und dem Schlossgarten/Klia-Grünzug ist es möglich, den Süd- und Osthang des Domberges mit Weinberg, Schlossterrasse und Dickem Heinrich touristisch zu erschließen und wirkungsvoll in die Präsentation der „Stadtkrone“ einzubinden. Der geplante Panoramaweg erhöht erheblich die Standortvorteile und erlaubt eine direkte Anbindung an die geplante Freilegung der ehemaligen Weinbergterrassen. Dort ist neben der Wiederaufhebung die öffentliche Zugänglichkeit und Einrichtung eines Aussichtspunktes vorgesehen. Im Rahmen einer geförderten Arbeitsmaßnahme konnte mit der Freilegung des Terrassenweinbergs bereits begonnen werden (Beseitigung des Wildbewuchses). Auch der Panoramaweg wurde zumindest in Teilabschnitten im Rahmen von Einzelprojekten (z.B. *Wohnen am Schlossgarten*) hergestellt und soll zukünftig abschnittsweise ergänzt werden.

Dompropstei 7 (Nr. 5)

Die Domkurie (*Martini*) ist ein zweigeschossiger unsanierter, aber bauhistorisch ungemein wertvoller Barockbau mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss, der derzeit noch als Wohnhaus genutzt wird. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein durch langen Leerstand stark in Mitleidenschaft gezogenes Nebengebäude. Auf Grund der einzigartigen Lage dieser Kurie an der Südspitze des Burgberges nahe den Weinbergterrassen und mit Blick auf Dom und Schloss soll sie instandgesetzt und ggf. durch ergänzende Neubebauung für hochwertiges (altersgerechtes) Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Denkbar ist auch eine Hotelnutzung bzw. Gastronomie. Mit dem Erhalt des Nebengebäudes und der Herrichtung der großzügigen Hof- und Gartenanlagen erfährt das Grundstück in idyllischer Lage eine wesentliche Aufwertung.

Revitalisierung Petrikloster (Nr. 6)

Das Vorhaben war Bestandteil des URBAN 21-Konzeptes der Stadt Merseburg und wurde mit dem Ziel der Umnutzung zur Buchfabrik auch als IBA-Projekt konzipiert. Leider haben sich potentielle Investoren aus verschiedenen Gründen von diesem Vorhaben immer wieder verabschiedet.

Die von der ehemaligen Klosteranlage noch erhaltenen, jetzt leerstehenden Klausurgebäude (vormals Heimatmuseum) sind im Eigentum der Stadt und werden zur Nachnutzung angeboten. Es wird angestrebt, die Gebäudesubstanz nachhaltig instand zu setzen und die großflächigen Außenanlagen mit noch sichtbaren Fundamentresten der ehemaligen Klosterkirche aufzuwerten und ggf. öffentlich zugänglich zu machen. Denkbar sind Nutzungen, wie z. B.



betreutes/altersgerechtes Wohnen, kulturelles bzw. touristisches Gewerbe, schulischer Gemeinbedarf u.ä.

Bereits stattgefundene Sicherungsmaßnahmen durch die Stadt erlauben eine Zwischen- bzw. Teilnutzung des Klostergebäudes durch einen Interessenverein, der sich für die Rettung des Petriklosters einsetzt. Dieser Verein wird sich darum bemühen, dass durch weitere geeignete Maßnahmen in Eigenleistung und mit Hilfe von Spenden Teile des Gebäudes und die Außenanlagen wieder genutzt und vor dem weiteren Verfall bewahrt werden. Langfristig wird jedoch an einer nachhaltigen Gesamtlösung für das Objekt, ggf. unter Einbeziehung der Aktivitäten des Vereins festgehalten.

Nachnutzung der Domkurien (Nr. 7)

Mehrere leerstehende, unsanierte Domkurien in der Domstraße sollen durch Umbau und Sanierung wieder einer (Wohn-) Nutzung zugeführt werden. Die Revitalisierung dieser wertvollen historischen Gebäude wird die touristische Anziehungskraft des Dom-Schloss-Quartiers bereichern. Dazu gehören z.B. die Domstraße Nr. 3 (*vicariae Philippi et Jacobi*) und Nr. 5 (*Vikariatskurie, vermutlich Dreikönigsvicarii*).

Neben der Aufwertung der Domkurie auf dem Grundstück Dompropstei 7 (siehe oben) soll auch das Gelände der kriegszerstörten *Kurie Philippi et Jacobi* durch Neubau eines Wohnhauses und Aufwertung des Gartens in Hanglage zur Saale hin entwickelt werden.

Schlossgartensalon (Nr. 8)

Die den Schlossgarten nördlich begrenzenden städtischen Gebäude Schlossgartensalon und Orangerie wurden zum Teil saniert. Das Erdgeschoss des Schlossgartensalons und das Orangeriegebäude bedürfen noch eines individuellen Um- und Ausbaus, um dafür neue Nutzungen an diesem attraktiven Standort anbieten zu können (Ausstellungsflächen, Gastronomie, kulturelle und touristische Angebote u.ä.)

Altenburger Friedhof (Nr. 9)

Allgemein verfügen die Merseburger Friedhöfe über erhebliche Überkapazitäten an Friedhofsfläche, die aus der veränderten städtebaulichen und demografischen Entwicklung und dem gewandelten Bestattungsverhalten entstanden ist. Dies führt bei den Friedhofsträgern zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei der Unterhaltung der Friedhöfe. In den kommenden Jahren soll ein zwischen den Friedhofsträgern abgestimmtes Friedhofsentwicklungskonzept erarbeitet werden, um eine nachhaltige bedarfsgerechte Entwicklung der Friedhofsflächen festzulegen. Der Zugang an der Südseite des Friedhofs soll aufgewertet werden.

Erhaltung und Sanierung der historischen Mauern (Nr. 10)

Die historischen Mauern fungieren als Stützmauern, Grundstücksbegrenzungen, Brückenaufleger oder sind Teile der Stadtbefestigung. Die Sanierung dieser Mauern im Zusammenhang mit privaten und öffentlichen Einzelmaßnahmen liegt der Stadt besonders am Herzen, um die Zeugnisse der Stadtgeschichte für die Nachwelt zu bewahren.



Entwicklung im Bereich des Stadtzentrums und der südlichen Innenstadt

Am Fuß des Burgbergs schließt sich in südwestlicher Richtung der innerstädtische Geschäftsbereich an. In diesem Stadtquartier, aber auch im südlich an den innerstädtischen Einkaufsbereich angrenzenden Plattenbaugebiet bis hin zur B 181 sollen im Hinblick auf die Stadtumbauziele z.B. die folgenden Vorhaben vorrangig umgesetzt werden:

Quartierentwicklung Tiefer Keller (Nr. 11)

Für den Bereich zwischen Obere Burgstraße, Burgstraße und Ölgrube wurde 2009 im Rahmen einer öffentlichen Planungswerkstatt ein Masterplan für die „Quartierentwicklung Tiefer Keller“ erarbeitet, der Lösungsansätze für die Revitalisierung dieses innerstädtischen Areals zum Inhalt hat. Mit der Sanierung der leerstehenden und das Quartier umgrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser Burgstraße 9-11 und 15-17, Obere Burgstraße 1-3 und 9, der Schließung der Baulücken Obere Burgstraße 5 und Tiefer Keller 1, der Sanierung der Straße Tiefer Keller mit Stichstraße, des Umbaus des Werkstattgebäudes Tiefer Keller 3 zum Eingangsbereich der historischen Kelleranlagen, der Vorbereitung der Kelleranlagen für die öffentliche Nutzung und der Herstellung der Quartiergarage mit Stützbauwerk wurden die wichtigsten Maßnahmen bereits umgesetzt. Offen sind noch die Herrichtung der Außenanlagen, wie z.B. das grüne Dach der Quartiergarage, private und öffentliche Hofbereiche und die Kunstterrassen.

Die Quartierentwicklung ist ein Ergebnis des ehrgeizigen Zusammenwirkens aller Beteiligten (Stadt, Wohnungsgesellschaft, private Eigentümer, Interessengemeinschaft GeWoLe, Kunstverein, Inhaber des Kunsthauses Tiefer Keller/Domgalerie). Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen werden Konzepte zur öffentlichen Nutzung der freigelegten Kellergewölbe und zur Erweiterung der kulturellen und künstlerischen Angebote dazu beitragen, dass das Quartier für Kunst und Wohnen auch über die Grenzen Merseburgs hinaus bekannt und interessant gemacht wird.

Studentisches Wohnen Domstraße 2 (Nr. 12)

Die ehemalige *Domapotheke zum Rautenkrantz* ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches einige Zeit leer stand. Der private Eigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Beheizung im Winter) zur Erhaltung des relativ guten Gebäudezustandes beigetragen. Für eine nachhaltige Umnutzung zum Wohnen entsprechend zeitgemäßem Standard wäre jedoch eine umfassende Sanierung erforderlich. Auf Grund einer Projektarbeit von Studierenden der Hochschule Merseburg ist die Idee entstanden, dieses Haus im Einvernehmen mit dem Eigentümer für studentisches Wohnen in Form eines Wächterhauses zu nutzen. Mit viel Engagement der Studenten, weiteren Eigenleistungen des Eigentümers und Unterstützung eines Bürgervereins konnten erste Voraussetzungen für den Einzug von Studenten/-WG geschaffen werden. Hier sind zukünftig noch zahlreiche bauliche Eingriffe erforderlich, um einerseits die Wohnbereiche weiter aufzuwerten und andererseits den früher als Apotheke genutzten Erdgeschossbereich für gemeinnützige, öffentliche, kulturelle und sonstige von den Studenten initiierte Nutzungen herzurichten.

Neugestaltung der Grundstücke des ehemaligen AZV-Betriebshofes (Nr. 13)

Das innerstädtische Gelände zwischen Bahnhofstraße und Große Ritterstraße soll komplett freigelegt und neu geordnet werden. Es ist inzwischen im Eigentum der Stadt und wird derzeit zum Verkauf angeboten - mit dem Ziel, dieses Areal städtebaulich aufzuwerten. Entlang des am Klia-Grünzug gelegenen Quartiers ist eine Wohnbebauung vorgesehen.



Auf dem östlichen Grundstücksteil ist eine Stellplatzanlage für Anwohner im Quartier geplant. Voraussetzung für die Entwicklung dieses Quartiers ist die Gewinnung eines finanzkräftigen Bauträgers für das Gesamtvorhaben oder aber interessierter Eigentümer, die auf der Grundlage einer gemeinsamen Bauplanung entsprechende Einzelvorhaben realisieren. [34].

Aufwertung des Klia-Grünzuges (Nr. 14)



Der Klia-Grünzug besitzt bereits jetzt eine herausragende Bedeutung für die klimatischen Verhältnisse und als wichtiger Freizeit- und Erholungsbereich. Er sorgt für eine bessere Lebensqualität in der Innenstadt. Über Wegebeziehungen ist die Vernetzung dieses grünen Bandes vom Gotthardteich bis zum Stadtpark gegeben. Diese Grünverbindung soll weiter aufgewertet und der Klialauf in der Innenstadt erlebbar gemacht werden. Neben seinem positiven Einfluss auf das kleinräumige Stadtklima trägt er auch erheblich zur Aufwertung der angrenzenden Quartiere bei, die sich auch als Standort für neue Wohnformen anbieten. Das innerhalb des Grünzuges vorhandene **Jugendzentrum KIZ Rosental** (Nr. 15) soll ebenfalls als Jugendfreizeiteinrichtung erhalten und saniert werden.

Markt und südliche Innenstadt

Die **Südseite des Marktes** (Nr. 16) war ehemals bebaut. Im zweiten Weltkrieg wurde das Neue Rathaus bis auf den Ostflügel (heute Markt 1) durch Bomben zerstört. Die Lücke wurde nicht wieder gefüllt.

Im Jahr 2009 beriet der Stadtrat über ein eingereichtes Bebauungskonzept. Es kam jedoch nicht zur Umsetzung des Projektes, da sich der Investor zurückgezogen hat. Es besteht weiterhin die städtebauliche Zielstellung, die südliche und ggf. auch die östliche Raumkante des Marktplatzes aufzuwerten. Die derzeitige Sanierung und der Umbau des Denkmals Markt 1 zum Bürgerhaus (Eigentum Stadt) ist der erste Schritt zur Aufwertung der Südseite des Marktplatzes.

Einen weiteren besonderen Schwerpunkt bilden die Neuordnung und Bebauung der Brachfläche zwischen **Brühl und Preußerstraße** (Nr. 17). Hier ist eine quartierschließende Blockrandbebauung geplant, die die aufzuwertenden Funktionsbeziehungen zwischen dem innerstädtischen Einkaufsbereich Gotthardstraße/Entenplan und Brühl-Center unterstützt. Gleichzeitig müssen Aktivitäten zur Revitalisierung des südlich daran angrenzenden Brühl-Centers unternommen werden, um diesen Standort für die Nahversorgung des Quartiers zu erhalten.

Freiflächengestaltung entlang der B 181

Es wird vorgeschlagen, den Gebäuderückbau entlang der stark frequentierten B 181 über Roßmarkt, Brühl und Ölgrube fortzusetzen. Zur Reduzierung der Lärmbelastigung durch den Straßenverkehr der B181 wird ein „**grüner Wall**“ (Nr. 18) errichtet. Dieser zieht sich von der Sixti-Ruine über den Brühl bis zur Ölgrube und wertet somit das Wohnumfeld auf. In diesem Zusammenhang ist auch die Sicherung der **Sixti-Ruine** (Nr. 19) und deren Umfeldgestaltung beabsichtigt.



Konzentration der Verwaltungsstandorte der Stadtverwaltung

Zur funktionalen Stärkung der Innenstadt und zur Verbesserung des Bürgerservice werden die im Stadtgebiet verteilten Standorte der Verwaltung hauptsächlich in der Innenstadt konzentriert. Insbesondere ist dabei der Standort Siegfried-Berger-Straße angesprochen. Dessen dezentrale Lage erschwert die fachliche Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung als auch den Kontakt zu den Bürgern und Bürgerinnen. Die Konzentration und dadurch bessere Erreichbarkeit der Standorte bieten mehr Bürgerfreundlichkeit und Serviceorientierung. Darüber hinaus wird dies zu Einsparungen bei Miet- und Bewirtschaftungskosten sowie beim Flächenbedarf führen. Der derzeitige Umbau und die **Sanierung des Alten Rathauses** (Burgstraße 1) zum Bürgerservice und die geplante Entwicklung des Grundstückes **Burgstraße 3** (Nr. 20) sind die wichtigsten Projekte, die zur Konzentration der Verwaltungsstandorte beitragen.

Sanierung von Schulen, der Kindertagesstätte „Am Weinberg“ und Freiflächengestaltung



Die Sanierung der **Goetheschule** (Nr. 21) steht kurz vor ihrer Vollendung. Unter Einbeziehung des Eulenturms, der bestehenden Sandsteinmauer und des Klia-Grünzuges soll die Freifläche (Schulhof) u.a. zur Nutzung für den Schulsport neugestaltet werden. Dabei wird die umgebende Bebauung beachtet und in die Gestaltung einbezogen. Eine geplante Rotunde bildet das Gegengewicht zur bestehenden Rotunde mit dem König Heinrich

IV. Denkmal in der Bahnhofstraße. Die Sandsteinmauer sowie der Eulenturm werden in die Flächenbegrenzung eingebunden. Auf der Freifläche selbst werden neben Pausenflächen, eine Laufbahn, eine Weitsprung- sowie eine Kugelstoßanlage und ein Kleinspielfeld gebaut. Die neue Außensportanlage dieses innerstädtischen Schulstandortes soll durch geeignete organisatorische und Sicherungsmaßnahmen auch für Spiel und Sport außerhalb der Schulzeiten für die Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Die Sanierung der **Grundschule „Im Rosental“** (Nr. 22) ist ebenfalls weit fortgeschritten. Neben Dachabdichtungsarbeiten und der Erneuerung der Entwässerung ist eine grundhafte Renovierung erforderlich. Die **Kindertagesstätte „Am Weinberg“** (Nr. 23) soll energetisch modernisiert und grundhaft renoviert werden, um nachhaltig deren Bestand im Gebiet zu sichern.

Citymanagement (Nr. 24)

Erhebliche Anstrengungen sind zu unternehmen, um Handel und Gewerbe in der Innenstadt zu beleben und nachhaltig zu stabilisieren. Wichtigste Aufgaben sind die (Re-)Aktivierung von Verkaufsflächen, die Unterstützung von Bestand und Ansiedlung im Facheinzelhandel, die Organisation eines gemeinsamen Marktauftritts und die Vernetzung aller Potentiale. Parallel dazu ist es zur Stabilisierung des Innenstadtzentrums unerlässlich, die weitere Ansiedlung von Discountern und Fachmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Auch die Repräsentation und Vermarktung der touristischen Potentiale der Stadt Merseburg sind zu verstärken, um das Image der Stadt weiter zu verbessern. Insgesamt soll das Citymanagement ein effektives Stadtmarketing unterstützen. Des Weiteren soll das bürgerschaftliche Engagement gefördert und unterstützt werden.

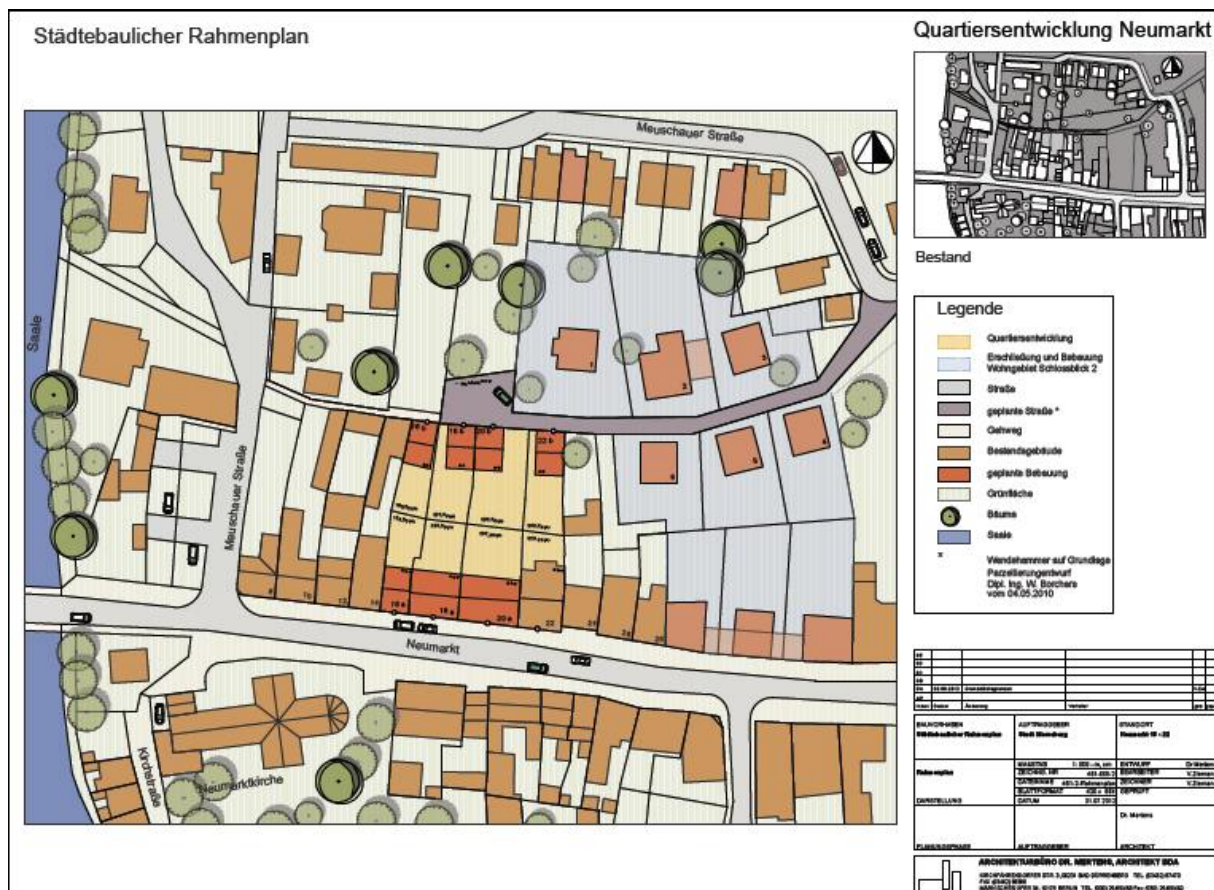


7.1.3.2 Entwicklungsschwerpunkte in weiteren Quartierbereichen im Teilgebiet

Gebiet Neumarkt

Sanierungs-, Ersatz- und Abrundungsmaßnahmen im Stadtteil Neumarkt sollen bevorzugt für Wohnzwecke konzipiert werden, um hier ein innenstadtnahes Wohngebiet für junge Familien zu attraktivieren. Im Bereich der Meuschauer Straße (parallel zur Straße Neumarkt) wird gegenwärtig ein Einfamilienhausstandort erschlossen. Der denkmalgeschützte Straßenraum wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert.

Die Bebauung entlang der Straße Neumarkt soll unter Berücksichtigung erhaltenswerter denkmalgeschützter Bausubstanz weiter saniert werden. Vorhandene Baulücken sollen durch Wohn- und Geschäftshäuser oder andere raumschließende Maßnahmen geschlossen werden. Der Abriss nicht mehr benötigter Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen verbessert die Nutzungsbedingungen der schmalen Grundstücke. Ruinöse denkmalgeschützte Bausubstanz (z.B. **Neumarkt 16 und 18**) (Nr. 25) soll dokumentiert und ggf. abgerissen werden, um auch solche Bereiche für eine neue Entwicklung zur Verfügung zu stellen.



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Neumarkt 16-22 (Architekturbüro Dr. Mertens), 07/2012

Auch das Gelände der **ehemaligen Buntpapierfabrik** (Nr. 26) Neumarkt 36 soll in die Umstrukturierungsmaßnahmen einbezogen werden. Leerstehende und störende Nebengebäude und Garagen wurden inzwischen abgebrochen. Für die Nachnutzung des Vorderhauses wird eine Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen angestrebt. Bauliche Erweiterungen in den Hofbereich des Fabrikgebäudes sind denkbar. Wünschenswert ist an diesem Standort die Ansiedlung kleinerer Nahversorgungs- und Dienstleistungsanbieter, um die Siedlungsentwicklung als bevorzugten Wohnstandort für junge Familien mit Kindern auch infrastrukturell zu stützen.



Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ist über die vorhandene Hausdurchfahrt oder eine neue seitliche Grundstückseinfahrt möglich. Funktionsflächen stehen auf dem großräumigen Grundstück ausreichend zur Verfügung.

Gebiet zwischen Bahnanlagen und westlich der Klia

Das Gebiet wird im Westen durch die Bahnanlagen, im Norden durch den Gerichtsrain, im Osten durch den Klia-Grünzug und die Weißenfelser Straße und im Süden durch die B 181 begrenzt. Die Hauptverkehrsachse bildet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende König-Heinrich-Straße, von der aus die östlich gelegenen Quartiere erschlossen werden.

Auch in diesem Gebiet sind aufbauend auf den Handlungszielen verschiedene Projekte mittelfristig vorgesehen, die an dieser Stelle nur beispielhaft aufgezählt werden können:

Untertunnelung Gerichtsrain (Nr. 27)

Zur direkten Anbindung des Klinikums für den Notfall- und Rettungsverkehr aus Richtung Westen trägt die geplante Sanierung bzw. Verbreiterung des Bahntunnels Gerichtsrain bei. Dabei soll der östliche Gerichtsrain einschließlich Kreuzungsbauwerk mit der Bahnstrecke (Eisenbahnunterführung) für den Kfz-Verkehr ausgebaut werden. Fußgänger und Radfahrer werden separat durch den vorhandenen Tunnel geführt. Gleichzeitig wird damit eine wichtige Wegebeziehung zwischen den westlich und östlich der Gleisanlagen gelegenen Wohngebieten sowie Freizeit- und Erholungsflächen verbessert. Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist als wichtigster Partner die Deutsche Bahn AG einzubeziehen.

Westausgang Bahnhof Merseburg (Nr. 28)

Der Bahnhof soll bis Mitte 2013 modernisiert werden (DB Projekt „Umbau Merseburg – neue Infrastruktur im Bahnhofsbereich“). Die Bahnsteige werden erneuert und bekommen neue Dächer. Des Weiteren ist vorgesehen, die Fußgängerführung zu erneuern und den Zugang zu den Bahnsteigen barrierefrei zu gestalten. Da die Bahnanlagen eine erhebliche städtebauliche Barriere bilden, ist im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofs die Herstellung einer Westanbindung des Bahnhofs mit P&R-Parkplatz vorgesehen. Dadurch können die westlichen Stadtgebiete besser an die Innenstadt angebunden und städtebaulich aufgewertet werden.

Wohnanlage „Rabennest“ (Nr. 29)

Im Rahmen der Konzentration der Verwaltungsstandorte der Stadtverwaltung soll das Gebäude **Siegfried-Berger-Straße 5-7** freigezogen und verkauft werden. An diesem zentrumsnahen und infrastrukturell gut ausgestatteten Standort möchte eine Wohnungsgenossenschaft das Wohnprojekt „Rabennest“ entwickeln. Durch Umbau und Sanierung des bestehenden straßenseitigen Gebäudekomplexes sollen auf 3 Etagen barrierefreie Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss sowie Angeboten für Pflegedienstleistungen entstehen. Im Bereich der großräumigen Freianlagen hinter dem Altbau sind ein moderner Neubau mit Wohnungen für junge Familien/Paare, eine Tiefgarage sowie eine allen Einwohnern zugängliche Grünanlage für Spiel und Freizeit geplant. Mit diesem Projekt sollen neue Angebote für die Lebensbedürfnisse aller Altersstufen geschaffen werden. Es soll in öffentlich-privater Partnerschaft unter Einbeziehung von Interessengruppen, Vereinen und den zukünftigen Bewohnern selbst umgesetzt werden. Das „Rabennest“ schafft Potentiale für ein generationenübergreifendes Miteinander und wirkt als städtebauliches und sozial-funktionales Bindeglied zu den gewachsenen Wohnstrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.



Umnutzung leerstehender Verwaltungsgebäude

Das Gebäude **Poststraße 16** (Nr. 30), welches ursprünglich als Arbeitsamt genutzt wurde, steht seit längerer Zeit leer. Die repräsentative Bausubstanz bietet sich hinsichtlich Lage, Größe und Grundriss für eine Nachnutzung für Verwaltungszwecke an. Alternativ sollte auch eine Nutzung für seniorengerechtes Wohnen geprüft werden. Dabei wird die Möglichkeit gesehen, Wohnformen anzubieten, bei denen sich die Bewohner selbstbestimmt und gemeinsam mit anderen – auch unter Zuhilfenahme von Betreuungsangeboten – ihre Lebenswelt gestalten können.

Das ehemalige Gebäude des Polizeireviere (derzeitiger Standort in der Halleschen Straße) in der **Siegfried-Berger-Straße 12** (Nr. 31) könnte ebenfalls auch zukünftig als Verwaltungsstandort genutzt werden.

Neben dem ehemaligen und bereits lange leerstehenden Verwaltungsgebäude **König-Heinrich-Straße 25** (Nr. 32) wurde ein studentisches Wohnprojekt in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg entwickelt („Bankhaus“). Es ist vorgesehen, auch das Verwaltungsgebäude mit seinem Anbau nach Übernahme durch die Gebäudewirtschaft und unter Mitwirkung von Studenten als Wohngebäude umzunutzen.

Im Rahmen der Modernisierung der Verwaltungsgebäude und zum Zwecke der dauerhaften Energieeinsparung ist die Fortsetzung der energetischen Modernisierung der Gebäude in der **Lauchstädter Straße** (Nr. 33) erforderlich.

Gebiet zwischen Leunaer, Weißenfelser und Naumburger Straße

Eines der wichtigsten Projekte zur Verbesserung der Jugendarbeit ist die Sanierung der **Jugendfreizeiteinrichtung „Am Saalehang“** (Nr. 34). Nachdem bereits die Außenanlagen hergerichtet wurden, wird nun auch das Gebäude selbst umfassend energetisch modernisiert. Die Mampfe ist ein beliebter Treffpunkt der Jugend und soll am Standort gesichert werden, weil diese wichtige ergänzende Funktionen für die Innenstadt gewährleistet. Im Rahmen der Betreuung, Förderung und Einbeziehung der Jugendlichen in das öffentliche Leben kommt dieser Einrichtung eine besondere Bedeutung an diesem Standort zu. Ihre Nähe zur Innenstadt, zum Schulstandort des Herder-Gymnasiums und ihr Abstand zu Wohngebieten sind Voraussetzungen, um von Jugendlichen weiter intensiv angenommen zu werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, angrenzende vorhandene ungenutzte Gebäude alternativen Jugendgruppen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und die Freizeitangebote zu erweitern. Der zentrale und gut zu erreichende Standort lässt sowohl für die Innenstadt als auch für die Jugendlichen Ausstrahlungseffekte erwarten.

Der südlich gelegene Bereich an der Weißenfelser Straße stellt sich als besonders problematisch dar. Dem dauerhaften Leerstand der stadtauswärtigen Blockbebauung als auch der ruinösen Gewerbeflächen des **ehemaligen Schlachthofes** (Nr. 35) muss durch Sanierung, Umnutzung oder Rückbau entgegengewirkt werden. 2013 wurde mit dem Abriss der Gebäude des ehemaligen Schlachthofes und des Haus des Handwerks begonnen. Das Gelände soll in die Entwicklung des Gewerbestandes an der Weißenfelser Straße einbezogen werden.

Für die westlich der Weißenfelser Straße gelegenen **leer stehenden Wohngebäude** (Nr. 36) wird ein flächenhafter Abriss favorisiert, da ihre Lage an der Bahnlinie in der Nähe des Rangierbahnhofes für eine Wohnnutzung nicht geeignet ist. Hier könnten Gewerbeflächen oder Folgeeinrichtungen (Sport, Freizeit) entstehen. Auch der die Stadt umgebende Grüngürtel könnte erweitert werden. Hierfür sind private Initiativen und die Mitwirkung potentieller Investoren erforderlich.

Im **Quartier** an der **Abbéstraße** (Nr. 37) wird neben der energetischen Sanierung der vorhandenen Wohngebäude Potential für einen möglichen Rückbau gesehen. Grundsätzlich soll dieser Wohnstandort jedoch erhalten und aufgewertet werden. In der Vergangenheit wurde



ein 10geschossiges Wohngebäude durch die Gebäudewirtschaft GmbH aufwändig saniert. Hier werden Kleinwohnungen angeboten und gleichzeitig Betreuungsangebote vorgehalten.

Ziel ist es, an diesem Standort in der **Leunaer Straße 36** (Nr. 38) eine Begegnungsstätte zu etablieren, die sowohl den Bewohnern des Hochhauses als auch den Bewohnern der angrenzenden Wohngebäude offen stehen soll. Weitere Freizeiteinrichtungen, wie die sanierte und energetisch ertüchtigte Schwimmhalle mit Sport- und Saunabereich sowie die Sportflächen an der Saale werten das Wohngebiet in seiner Qualität auf.

Entlang der Leunaer Straße wurden im Rahmen des Stadtumbaus bereits Wohngebäude abgerissen. Die Flächen werden für die Errichtung von Einfamilienhäusern, ein Teilbereich als Gewerbestandort genutzt.

Um den Pflichtaufgaben der Gemeinde im Rahmen der sozialen Unterbringung und Betreuung wohnungsloser Bürger weiterhin gerecht zu werden, muss auch das „**Haus der Wohnhilfe**“ (Nr. 39) in der Nulandstraße 5 saniert und modernisiert werden.

Zur Absicherung des Schul-, Vereins-, Behinderten- und Breitensports sind sowohl die **Schwimmhalle** (Nr. 40) als auch das **Kegelparadies** (Nr. 41) von immenser Bedeutung. Neben der energetischen Sanierung sämtlicher Außenbauteile sind auch im Inneren der Gebäude zahlreiche Maßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung sowie zur Behebung von Mängeln der Gebäudetechnik erforderlich. Zunächst wurde mit der Sanierung der Schwimmhalle begonnen. In naher Zukunft soll auch die Kegelhalle instand gesetzt werden.

Neben Instandsetzungsmaßnahmen an Sanitär- und Heizungsinstallation, Maßnahmen der Erneuerung der Elektroanlage und der Beleuchtung sind die energetische Modernisierung und der bauliche Brandschutz wichtigste Aufgaben im Rahmen der Sanierung der **Kindertagesstätte „Unterm Regenbogen“** (Nr. 42)

Gebiet zwischen Bahnlinie und östlich B 91

Die südlich Begrenzung dieses Gebietes bildet die Geusaer Straße, die nördliche Begrenzung die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Hier soll neben den Maßnahmen der Sanierung der städtischen Verkehrswege und der Gebäudesanierung, sowie dem nachfrageorientierten Wohnungsrückbau insbesondere die Entwicklung des Wohnungsbaustandortes auf dem Gelände der **ehemaligen GAGFAH-Siedlung** (Nr. 43) erwähnt werden. Auf einer Rückbaufläche werden hier innenstadtnah Flächen zur individuellen Wohnbebauung zur Verfügung gestellt. Die Erschließung wird durch einen Investor übernommen.

Am Standort Hallesche Straße soll auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik ein modernes **Gesundheits- und Betreuungszentrum Denkmalhof** (Nr. 44) mit barrierefreien Angeboten für Wohngemeinschaften alter Menschen, für intensiv betreutes Wohnen besonders behinderter oder dementer Menschen und eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Von dieser Einrichtung aus soll auch Pflege und Unterstützung für Bewohner der umgebenden Quartiere angeboten werden.

Ziel ist es, zusammen mit der **Wohnanlage „Rabennest“** und dem **Carl-von-Basedow-Klinikum** auf einer Stadtgebietsfläche von ca. 1 ha ein Stadtteilzentrum zu entwickeln, in dem Junge und Alte, Gesunde und Kranke, Behinderte und nicht Behinderte einen Lebensraum gemeinsam gestalten und in ihm gemeinsam leben – miteinander, füreinander oder auch ganz für sich – quer durch alle Lebensbereiche, wie Wohnen und Bildung, Arbeit und Teilhabe, Gesundheit und Pflege. Auch die Eigentümer der in diesem Stadtgebiet vorhandenen Wohnbebauung sollen animiert werden, diesen altengerecht und barrierearm umzubauen. Es soll ein Stadtteil des Generationen übergreifenden Miteinanders entstehen, in dem Alte den Jungen und Junge den Alten helfen. Rüstige Rentner, die ein Auge auf die Kinder werfen, mit ihnen lesen, Schularbeiten machen, junge Menschen, die die Einkäufe für Ältere erledigen oder schwere Arbeiten übernehmen. Hierbei wächst Verständnis füreinander, werden nicht nur materielle, sondern auch geistige Barrieren überwunden.



Besonders an den lärmbelasteten Bereichen an der B 91 sind langfristig Maßnahmen der Gebäudereduzierung zu prüfen. Alternativen bieten passive Schallschutzmaßnahmen, denkbar sind auch Nachnutzungsmöglichkeiten für Folgeeinrichtungen oder Grünanlagen.

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle – Merseburg e.G. (BWG) beabsichtigt, unter Berücksichtigung des Entwurfes des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 und des Klimaschutzkonzeptes ein **integriertes Quartierskonzept** (Nr. 45) für energetische Sanierungsmaßnahmen ihrer Wohnungsbestände zu erarbeiten. Das Quartierskonzept soll unter Beachtung aller relevanten baulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte aufzeigen, welche technischen und wirtschaftlichen Energiesparpotentiale im Quartier bestehen. Ziel ist die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur zur Wärmeversorgung.

Des Weiteren soll die **Brachfläche Lauchstädter Straße/ Wilhelm -Liebknecht-Straße** (Nr. 46) wieder in die Gestaltung des Quartiers einbezogen werden. Neben einer der Umgebung angepassten Blockrandbebauung würde sich die Fläche auch zur Herstellung einer Grünfläche eignen.

Im Rahmen der Konzentration der Verwaltungsstandorte wird die **Außenstelle des Bau- und Grünflächenamtes** (Nr. 47) im Thomas-Müntzer-Park aufgegeben und in den zentralen Betriebshof an der Geusaer Straße verlagert. Die Gebäude der Außenstelle werden abgerissen und in die Parkgestaltung einbezogen.

Die **Grundschulen „Albrecht-Dürer“** (Nr. 48) und **„Joliot Curie“** (Nr. 49) sollen als Schulstandorte gesichert und aufgewertet werden. Dabei werden auch die Außenanlagen und Sporthallen einbezogen. In der Dürer-Grundschule sind die Erneuerung der Elektroanlage und der Beleuchtung sowie die Erneuerung der hofseitigen Fenster vordringende Aufgabe. Auch die grundhafte Erneuerung der sanitären Anlagen und die Flachdachabdichtung sind erforderlich. Die am Standort der Dürer-Grundschule vorhandene, bisher unsanierte **Turnhalle** (Nr. 50) soll ebenfalls modernisiert werden und dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Auch an der Curie-Grundschule ist noch ein Bündel von Maßnahmen notwendig, um die Schule an die geforderten Standards anzupassen. In diesem Rahmen werden insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz berücksichtigt. Neben baulichen Brandschutzmaßnahmen ist die Erneuerung der Elektroanlage erforderlich.

Die **Kindertageseinrichtung „Anne Frank“** (Nr. 51) muss umfassend modernisiert werden. Dafür wurden im Innovations- und Investitionsprogramm zur Sanierung von Kindertagesstätten und Schulen (STARK III) Fördermittel beantragt. In der die Nebenstelle in der **Goethestraße 5** (Nr. 52) ist nicht nur die energetische Modernisierung sondern auch die Sanierung der Einfriedung erforderlich.

Ausbau und Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen

Im gesamten Teilraum ist die Fortführung der Maßnahmen der Straßensanierung und des Straßenausbaus vordringliche Aufgabe. Die Maßnahmen schließen dabei auch die Verbesserung und barrierefreie Gestaltung der Fußgängerverbindungen und der Radverkehrsinfrastruktur ein. Der Zustand und die Gestaltung der Straßen, Wege und Platzräume beeinflussen die touristische Attraktivität der städtischen Quartiere entscheidend. Daher sollen die innerstädtischen Haupteinzelstraßen im Dom-Schloss-Bereich, wie z. B. **Unteraltenburg** (Nr. 53), **Oberaltenburg** (Nr. 54) und **Kloster** (Nr. 55) denkmalgerecht instandgesetzt werden. Die Fortführung der Straßenerneuerung wird auch in den kommenden Jahren die Grundlage für die Weiterführung der Sanierung am Gebäudebestand sein.

Oberste Priorität hat der stadtteilübergreifende Straßenzug **Weißer Mauer** (Nr. 56) - bestehend aus den Straßen Dammstraße, An der Hoffischerei, Weißer Mauer und Vor dem Klausentor, auf dem auch eine der längsten Überlandstraßenbahnstrecken Deutschlands (Halle-Merseburg-Bad-Dürrenberg) verläuft. Mit dem grundhaften Ausbau und der Erneue-



Die Sanierung der unterirdischen Leitungen wurde 2013 begonnen. Auch die HAVAG (Hallesche Verkehrs-AG), als Träger des Straßenbahnverkehrs, wird im Zuge dieser Maßnahme die Gleisanlagen erneuern. An der Straße Weiße Mauer liegt die Hauptzufahrt des Carl-von-Basedow-Klinikums, für das mit der Sanierung eine funktionsgerechte Anbindung hergestellt werden soll.

Auch für die Straßen außerhalb des Sanierungsgebietes ergibt sich dringender Erneuerungsbedarf. Der bedarfsgerechte Umbau von Straßen und Plätzen sowie die Organisation des fließenden Verkehrs sollen in allen Stadtquartieren zu einer Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

Der Fußgängerverkehr belebt die Innenstädte. Die Verknüpfung der Wegeverbindungen der kulturhistorischen und touristischen Ziele der Merseburger Innenstadt erfordert deshalb eine besondere Berücksichtigung der Belange der Fußgänger. Dazu zählt u.a. die Schaffung sicherer, komfortabler und direkter Verbindungen zwischen den Quell- und Zielgebieten der Fußgänger. Neben ausgebauten Gehwegen sind hierbei auch Querungshilfen für stark befahrene Straßen in angemessenen Abständen zu berücksichtigen.

Wichtige Verbindungen zwischen dem West- und Ostteil des Teilraumes bilden die **Klobiakauer Straße** (Nr. 57), **August-Bebel-Straße** (Nr. 58) und **Wilhelm-Liebknecht-Straße** (Nr. 59) mit ihrem Anschluss an die Fußgängertunnel. Aber auch innerhalb der Wohngebiete ist eine Sanierung der vorhandenen Straßen mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung, Lärmminde- rung und Verbesserung des Stadtklimas erforderlich. Dabei sind auch Stellplatzangebote für Bewohner und Besucher zu berücksichtigen.

Der angestrebte Ausbau der Radverkehrsanlagen erfordert insbesondere eine gleichberechtigte Behandlung auf den Fahrbahnen in der Innenstadt. Weiter entfernte Ziele müssen über sichere Radwege angebunden werden. Mit dem Ausbau und der Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur ist es möglich, auf das Verkehrsverhalten Einfluss zu nehmen und den bestehenden motorisierten Individualverkehr zu reduzieren sowie zusätzlichen Verkehr zu begrenzen. Neben baulichen Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer und der Verknüpfung des städtischen mit dem ortsübergreifenden Radwegenetz können auch die Bereitstellung von ausreichenden Abstellmöglichkeiten in der Stadt, die Errichtung von Radstationen z.B. im Bahnhofsumfeld oder die Ernennung eines Radverkehrsbeauftragten die Attraktivität des Verkehrsmittels erhöhen.

7.1.4 Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept

Von den vorgeschlagenen Umstrukturierungsmaßnahmen in der Innenstadt sind verschiedene Eigentümer betroffen.

Im Falle von Rückbaumaßnahmen werden die frei werdenden Grundstücke gegebenenfalls zum Verkauf stehen und aufgrund ihrer innerstädtischen Lage voraussichtlich neu bebaut werden. Dadurch kommen neue Eigentümer hinzu und der Anteil der „großen“ Unternehmen am Wohnungsbestand des Stadtteiles wird sich voraussichtlich reduzieren.

In der zeichnerischen Darstellung des Teilkonzeptes wurden neben Vorschlägen für den Rückbau auch Vorschläge für eine Neubebauung unterbreitet, falls eine Wiederbebauung der Flächen erfolgt, was im innerstädtischen Bereich unbedingt wünschenswert ist.

Die im Plan 8 (Potentielle Umstrukturierungsmöglichkeiten in der Innenstadt östlich des Klia-Grünzuges) dargestellten Maßnahmen tragen beispielhaften Charakter. Aussagen zum beabsichtigten Realisierungszeitraum können deshalb nicht getroffen werden. Der überschlägige Finanzbedarf für den weiteren Stadtumbau wurde für die Gesamtstadt ermittelt (vgl. hierzu Pkt. 10.2).

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die einzelnen Vorhaben häufig nur realisiert werden können, wenn sie durch den Einsatz von Fördermitteln unterstützt werden.



7.2 Teilraum 2 – Merseburg-West 1 – Auflockerung

7.2.1 Lage / besondere städtebauliche Situation

Das Teilgebiet befindet sich im Umstrukturierungsgebiet mit besonderer Priorität. Es umfasst die in industrieller Großblockbauweise errichteten Gebäude entlang der Oeltzschnerstraße, Otto-Lilienthal-Straße und Ziolkowskistraße. Die Gebäude mit insgesamt 2.185 Wohneinheiten befinden sich im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft sowie größerer privater Wohnungsunternehmen (Stand 12/2008):

Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH	1.105 WE	50,6 %
LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH	600 WE	27,5 %
Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg e.G.	160 WE	7,3 %
große private Wohnungsunternehmen	320 WE	14,6 %

Trotz schon erfolgter erheblicher Rückbaumaßnahmen entlang der Ikarusstraße bietet der Stadtteil weitere Ansatzpunkte für weitere Entwicklungsmaßnahmen, die den demographischen Wandel berücksichtigen und die unter Pkt. 5 genannten Ziele umsetzen.

Gemäß Erhebung wurde der Gebäudebestand (bis auf 3 Gebäude) als saniert beschrieben. Die in den 1990er Jahren und zu Beginn des neuen Jahrtausends durchgeführte Sanierung erfüllt die Aspekte einer energetischen Sanierung (moderne Heizungssteuerung, Wärmedämmverbundsystem, Isolierverglasung etc.). Allerdings wurde ein niedrigerer energetischer Standard als der der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 eingebaut. Die Wohnungsunternehmen werden mittel- bis langfristig in den Gebäudebestand investieren und ihn nach aktuellen energetischen Standards sanieren bzw. ihn anteilig auch zurück bauen müssen.

7.2.2 Handlungsziele

- Auflockerung der Bebauung
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Verbesserung der Wohnqualität durch Schaffung differenzierter Freiräume (z. B. Mietergärten, Aufenthaltsbereiche/Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen)
- Verbesserung der Wohnqualität durch ergänzende Angebote (z. B. Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen, barrierefreie Wohnungen)
- grundlegende Modernisierung als Anlass zur Veränderung des Wohnungsgefüges und zur Erhöhung der gestalterischen Attraktivität mit dem Ziel, breitere Bevölkerungsgruppen anzusprechen unter Berücksichtigung von energetischen Aspekten
- Herstellung von Verbindungen zwischen den innerstädtischen Grünstrukturen und dem angrenzenden Landschaftsraum

7.2.3 Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet Merseburg-West bietet seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld mit den zugehörigen Einrichtungen der wohnungsnahen Infrastruktur (Nahversorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen, Seniorenbetreuung).

Anliegen ist es, mit der schrittweisen Auflockerung der Bebauungsstrukturen in Merseburg-West dazu beizutragen, den Wohnungsleerstand in der Stadt Merseburg insgesamt zu reduzieren.



Das städtebauliche Konzept sieht vor, innerhalb der vorherrschenden Zeilenbebauung eine Auflockerung vorzunehmen. Somit wird die städtebauliche Grundstruktur gewahrt und die neu entstehenden Freiräume stehen wohnungsnah zur Wohnumfeldgestaltung zur Verfügung.

Sofern im Rahmen der erforderlichen Umstrukturierung größere zusammenhängende Flächen entstehen, würden sie für eine Neubebauung mit Gebäuden für andere Nutzungen zur Verfügung stehen (z. B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einrichtungen der Seniorenbetreuung).

Neben der Verbesserung des Straßenzustandes [z.B. **Otto-Lilienthal-Straße** (Nr. 60), **Ikarusstraße** (Nr. 61), **Ziolkowskistraße** (Nr. 62), **Oeltzschnerstraße** (Nr. 63)] ist auch die **Grundschule „Otto-Lilienthal“** (Nr. 64) an die neuesten Standards anzupassen, z.B. ist die Erneuerung der Elektro- und Beleuchtungsanlage erforderlich.

Nach der umfassenden Modernisierung der Kindereinrichtung „Buratino“ (Nr. 65) muss noch die Dachabdichtung der Flachdächer instand gesetzt werden.

Als Nachnutzung leer stehender Gebäude wäre ein Bürgerbegegnungszentrum denkbar. Solche Begegnungszentren fördern die Zusammengehörigkeit und das gemeinsame Miteinander im Quartier, was das Lebensgefühl verbessert.

Im Bereich der Ikarusstraße ist beabsichtigt, eine **Rückbaufläche** (Nr. 66) für gewerbliche Ansiedlungen planungsrechtlich vorzubereiten.

7.2.4 Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden Abstimmungen mit Wohnungsunternehmen geführt. In diesem Zusammenhang wurde versucht, die Lasten des Wohnungsrückbaus in Merseburg-West möglichst auf mehrere Wohnungsunternehmen zu verteilen und dabei auch den Anteil des jeweiligen Wohnungsunternehmens am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Merseburg zu berücksichtigen.

Eine „gerechte“ Verteilung der Lasten ist jedoch nur annähernd möglich. Zum überschlägigen Finanzbedarf wird auf Pkt. 10.2 verwiesen.

7.3 Teilraum 3 – Merseburg-West 2 – Entwicklung

7.3.1 Lage / besondere städtebauliche Situation

Das Teilgebiet befindet sich im Umstrukturierungsgebiet mit besonderer Priorität. Mit der Weiterentwicklung dieses Gebietes werden wichtige Entwicklungsimpulse für die Gesamtstadt, aber auch insbesondere für die Innenstadt erwartet. Es umfasst die kleinstrukturierte Bebauung entlang des Ulmenweges, das Campusgelände der Hochschule Merseburg (FH) und die Wohn- und Gewerbeflächen sowie Freiflächen zwischen der Geusaer Straße und der Rheinstraße.

Die Gebäude der ehemaligen Kaserne der GUS-Streitkräfte wurden zu Wohngebäuden umgebaut und sind zu einem großen Teil bereits saniert. Östlich des Kasernengeländes wurde eine Einfamilienhaussiedlung erschlossen. Zur Versorgung des Wohngebietes und der auf dem Campus bzw. der im ehemaligen Studentenwohnheim wohnenden Studenten wurde ein Einkaufszentrum errichtet. Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept übernimmt dieser Einzelhandelsstandort die Funktion eines Stadtteilzentrums und soll als zentraler Versorgungsbereich erhalten und weiterentwickelt werden. Des Weiteren befinden sich nördlich der Geusaer Straße Gebäude mit öffentlicher und gewerblicher Nutzung (z.B. die Arbeitsagentur, das Merseburger Innovations- und Technologiezentrum).



An das ehemalige Kasernengelände schließt sich nördlich eine Freifläche an, die bis zur Rheinstraße reicht. An ihrem westlichen Ende wurde die Rheinstraße verschwenkt und erweitert. Die ersten Wohngebäude wurden straßenseitig bereits während der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnungsbau an der Rheinstraße“ errichtet.

Südlich der Geusaer Straße befinden sich das Campusgelände der Hochschule, Wohnheime sowie öffentliche Einrichtungen (Amtsgericht). Die Veränderungen im Hochschulsystem, die Verlagerung universitärer Einrichtungen der MLU nach Halle und geringere Studentenzahlen haben zu großflächigem Gebäudeleerstand geführt. Daher sollen die weiterhin vorhandenen Funktionsbereiche konzentriert und die Campus-Fläche adäquat angepasst werden. In diesem Zusammenhang wurde 2007 ein Masterplan für die weitere Entwicklung des Hochschulstandortes erarbeitet. Daraus geht hervor, dass sich die Entwicklung der Hochschule auf einen Gebäudekernbestand konzentrieren soll. Heute befinden sich auf dem 44 Hektar großen Gelände der Hochschule Merseburg neben Sportanlagen und weitläufigen Grünflächen 28 Gebäude bzw. Gebäudeteile, die umfangreich saniert wurden.

Nördlich der Geusaer Straße, östlich des Einkaufszentrums befindet sich ein ehemaliges 10geschossiges Studentenwohnheim, das leer gezogen und nicht mehr genutzt wird. Eine Umnutzung des Gebäudes zum Wohnen (z.B. betreutes Wohnen) kommt aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwandes nicht in Betracht. Zudem fügt sich die Bebauung in die Umgebung nicht ein. Das Gebäude soll abgerissen und die Flächen für eine Nachnutzung veräußert werden.

7.3.2 Handlungsziele

- Rückbau des ehemaligen Studentenwohnheimes Geusaer Straße 88 (WH 12)
- weitere Sanierung des Gebäudebestandes der ehemaligen Kaserne und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Potential für Ein-/Zweifamilienhausbebauung östlich und nördlich des Kasernengeländes nutzen
- Sanierung und Aufwertung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze
- Anpassung der Radverkehrsinfrastruktur, Vernetzung mit der Innenstadt und den Wohngebieten
- Erhaltung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, Sicherung und Verbesserung der Standortbedingungen der gewerblichen Unternehmen
- Erhalt des Hochschulstandortes und Verzahnung von Hochschule und Innenstadt hinsichtlich der kulturellen, sozialen und touristischen Angebote
- Entwicklung eines Gewerbeparks westlich des Hochschulgeländes für wissenschaftsnahes Gewerbe bzw. für die Ansiedlung gründungsorientierter Studenten und Wissenschaftler
- Herstellung von Grünverbindungen zwischen den bebauten Bereichen der Hochschule und dem angrenzenden Landschaftsraum

7.3.3 Städtebauliches Konzept

Das Teilgebiet in Merseburg-West stellt seit den 1990er Jahren einen bedeutenden Entwicklungsschwerpunkt dar. Mit der umfassenden Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestandes der ehemaligen GUS-Streitkräfte ist ein beliebter Wohnstandort entstanden, der individuelle Wohnungsgrundrisse bietet, die sich von den fast einheitlichen Grundrissen der Plattenbausiedlungen unterscheiden. Die nachfrageorientierte Sanierung der verbliebenen Gebäude ist für die kommenden Jahre vorgesehen.



Zudem bietet es seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld mit den zugehörigen Einrichtungen der Nahversorgung und der Möglichkeit der Nutzung von Bildungsangeboten und kulturellen Angeboten der Hochschule. Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Seniorenbetreuung und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden (Wohngebiet Merseburg-West) und fußläufig zu erreichen.

Städtebauliches Ziel ist es weiterhin, nördlich der Geusaer Straße ein **ehemaliges Studentenwohnheim** (Hochhaus, Gebäude 114) (Nr. 67) zurückzubauen. Hierfür wurden bereits mehrmals Fördermittel beantragt, aber noch nicht bewilligt.

Das städtebauliche Konzept (Masterplan) sieht vor, die Entwicklung der Hochschule auf einen Gebäudekernbereich zu konzentrieren, in dem die Funktionsbereiche untergebracht werden. Der ergänzende Gebäudebestand verbleibt weiterhin in Fremdnutzung.

Westlich des Campus sollen die Flächen für die Entwicklung eines **Gewerbeparks** (Nr. 68) vorgesehen werden. Die vorhandenen Bürogebäude mit Forschungslabors und Werkhallen könnten ggf. für wissenschaftsnahes Gewerbe in Anlehnung an das Profil der Hochschule und für sonstiges Gewerbe im Einklang mit der Nachbarschaft genutzt werden. Darüber hinaus können sich hier gründungsorientierte Studenten und Wissenschaftler aufgrund günstiger Startbedingungen, z.B. geringe Mieten, gezielt ihrer Geschäftsidee widmen.

Die Realisierung des Gewerbeparks „Campus Merseburg“ bietet die große Chance, ca. 120 hochwertige Arbeitsplätze für gut ausgebildete junge Leute zu schaffen und diese so stärker an die Stadt bzw. die Region Merseburg zu binden.

Hochschule und Gewerbepark bieten somit Potential für die Ergänzung der Bewohnerstruktur in Merseburg, da sie Zuzüge aus dem gesamten Bundesgebiet und aus dem Ausland bewirken.

Zur Ergänzung dieser Entwicklung soll das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 „**Wohnungsbau an der Rheinstraße**“ (Nr. 69) wieder aufgenommen werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des begonnen Ein-/Zweifamilienhausstandortes an der Rheinstraße zu schaffen. Die Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke in Hochschulnähe ermöglicht eine Bindung der Beschäftigten an die Stadt Merseburg als Wohnort und bietet den Vorteil, dass sich intellektuelle und kreative Milieus in das urbane Stadtleben einbringen können.

Insbesondere für die Radverkehrsinfrastruktur ergibt sich ein erhöhter Anpassungsbedarf. So sind die Radwegverbindungen Hochschule-Innenstadt und zu den Wohngebieten auszubauen und mit den überörtlichen **Radwegverbindungen** zu vernetzen (Nr. 70).

7.3.4 Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept

Die Entwicklungen in diesem Teilgebiet können bis auf den Rückbau des Studentenwohnheimes nicht mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Hier ist das private Engagement bzw. das Engagement von Investoren mit Unterstützung der Stadt erforderlich. Straßen- und Wegebau werden über sonstige Förderprogramme realisiert werden müssen.

Zum überschlägigen Finanzbedarf wird auf Pkt. 10.2 verwiesen.



7.4 Teilraum 4 – Merseburg-Süd – Schrumpfung und Entwicklung Grünzug

7.4.1 Lage / besondere städtebauliche Situation

Der Stadtteil Süd ist vorrangig durch Wohnen und Freizeitnutzung (Südpark und dessen grüne Ausläufer) geprägt.

Das betrachtete Teilgebiet ist als Umstrukturierungsgebiet mit besonderer Priorität eingestuft. Es umfasst die in industrieller Großblockbauweise errichteten Gebäude nördlich und südlich der Geiseltalstraße. Die Gebäude mit insgesamt 2.185 Wohneinheiten befinden sich im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft sowie größerer privater Wohnungsunternehmen (Stand 12/2008):

Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH	832 WE	68,8 %
Bauverein Halle & Leuna e. G.	312 WE	25,8 %
Wohnungsgenossenschaft „Kohle Geiseltal“ e.G.	24 WE	1,9 %
große private Wohnungsunternehmen	42 WE	3,5 %

In dem Teilbereich sind bisher noch keine Stadtumbaumaßnahmen erfolgt. Es wird die Möglichkeit des Schrumpfens der Stadt Merseburg „von außen nach innen“ gesehen.

Gemäß Erhebung ist der Gebäudebestand komplett saniert. Die in den 1990er Jahren und zu Beginn des neuen Jahrtausends durchgeführte Sanierung erfüllt die Aspekte einer energetischen Sanierung (moderne Heizungssteuerung, Wärmedämmverbundsystem, Isolierverglasung etc.). Allerdings wurde ein niedrigerer energetischer Standard als der der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 eingebaut.

7.4.2 Handlungsziele

Der Übergangsbereich zur dörflichen Bebauung Beuna sollte durch Entwicklung eines Grünzuges klarer abgegrenzt werden. Für die westlich der B 91 gelegenen Wohnquartiere wäre im Rahmen einer schrittweisen Umstrukturierung über den gesamten Planungshorizont und darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, eine Pufferzone zwischen dem kompakt bebauten Stadtgebiet und den südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln.

- allmähliche Reduzierung von Wohneinheiten
- Potential für Ein-/Zweifamilienhausbebauung im Übergangsbereich von städtischer zur dörflichen Bebauung
- Entwicklung eines Grünzuges für die östlich der Bahnstrecke nach Mücheln gelegenen Flächen und/oder Nutzung der neu entstehenden Freiflächen z. B. als Kurzumtriebsplantage
- Abgrenzung zwischen Merseburg-Süd und Kötzschen durch einen Grünzug
- Herstellung von Verbindungen zwischen den innerstädtischen Grünstrukturen und dem angrenzenden Landschaftsraum

7.4.3 Städtebauliches Konzept (Nr. 71)

Das betrachtete Teilgebiet Merseburg-Süd wird von mehreren Hauptverkehrsstrassen (Bahnstrecken nach Naumburg und Querfurt, B 91 und L 181) gequert bzw. tangiert, was zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führt.



Aus stadtplanerischer Sicht ist der schrittweise Stadtbau in diesem Randbereich der Stadt sinnvoll, zum einen, weil die Wohnqualität geringer ist als beispielsweise in Merseburg-West, zum anderen ist aus energetischer Sicht ein Schrumpfen von außen nach innen geboten, weil damit ggf. Versorgungsstränge zurückgebaut werden können.

Die neu entstehenden Freiräume können naturnah gestaltet werden, um die Stadt in die umgebende Landschaft einzubinden. Aus energetischer Sicht bietet sich bei zusammenhängenden Flächen auch der Anbau nachwachsender Rohstoffe an.

Angrenzend an die kleinteiligen Bebauungsstrukturen von Kötzschen ist eine ergänzende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern denkbar.

Da die erfolgte Sanierung den aktuellen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht und die Bevölkerung zum Teil stark überaltert ist (in der Glückaufstraße ist zum Teil mehr als die Hälfte der Bewohner älter als 65 Jahre), wäre ein anteiliger Rückbau der Wohnungen innerhalb des Planungshorizontes trotz erfolgter Sanierung angemessen.

7.4.4 Handlungs-, Maßnahme-, Finanzierungskonzept

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden auch für den Teilbereich Süd Abstimmungen mit Wohnungsunternehmen geführt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse lässt es sich nicht vermeiden, dass im Falle eines im Rahmen der Umstrukturierung erfolgenden Rückbaus der überwiegende Teil auf die Wohnungsbestände der Gebäudewirtschaft Merseburg entfallen würde.

Zum überschlägigen Finanzbedarf wird auf Pkt. 10.2 verwiesen.



8 Verfahren des Stadtentwicklungsprozesses

8.1 Steuerung des Stadtumbauprozesses in der Gesamtstadt

Die **Steuerung des Stadtumbauprozesses** soll auch künftig unter Einbeziehung der Wohnungsunternehmen und der Versorger erfolgen. Bauausschuss und Stadtrat werden regelmäßig über den erreichten Arbeitsstand informiert. Dadurch wird gewährleistet, dass sowohl die Wohnungsunternehmen und die Stadtverwaltung als auch die politischen Gremien in den Prozess einbezogen werden.

Auf Grundlage des vorliegenden gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes beabsichtigt die Stadt Merseburg, gemeinsam mit den Wohnungseigentümern in einem 2. Schritt, **gebietsbezogene Konzepte** zu erarbeiten. Dazu ist vorgesehen, die Arbeit auf Quartiers-ebene in Arbeitsgruppen mit den jeweils betroffenen Wohnungsunternehmen fortzusetzen. In diesen kleinräumigen Konzepten können auch die Aspekte der energetischen Stadterneuerung vertiefend betrachtet werden.

Auf der Grundlage dieser konsensual zu erarbeitenden Quartierskonzepte soll gleichzeitig versucht werden, Regelungen zum Lastenausgleich zwischen den am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen zu erzielen.

Die Einbeziehung von **privaten Eigentümern** von einzelnen, vom Leerstand betroffenen Wohnhäusern gestaltet sich sehr schwierig, da sich diese Wohnungsbestände einerseits über das gesamte Stadtgebiet verteilen und andererseits Gründe für den Leerstand oft auch schwierige Eigentumsverhältnisse sind (Erbengemeinschaften etc.). Ein Rückbau leerstehender Gebäude wird in der Regel nur bei entsprechender Förderung erfolgen. Das ist in der Stadt Merseburg bisher nur in einem Fall gelungen.

Mit der **Altbauförderung** stehen ab dem Programmjahr 2010 erweiterte Möglichkeiten, gezielte Entwicklungsimpulse an innerstädtischen Standorten zu setzen, zur Verfügung. Städte können - über die bisherigen Möglichkeiten hinaus - die Sanierung und Sicherung von Altbauten bis einschließlich Baujahr 1948 fördern. Erleichtert wird die Altbauförderung durch einen Verzicht auf den kommunalen Eigenanteil. Kommunen können im Rahmen des Stadtumbaus nun auch selbst Gebäude zur Sanierung erwerben.

Damit eröffnet sich die Möglichkeit - auch in Kumulation mit anderen Fördermitteln - einige wichtige stadtbildprägende Gebäude mit hohem Investitionsvolumen gezielt anzugehen bzw. mit relativ kleinen Förderbeträgen mehrere Gebäudeeigentümer bei wichtigen Maßnahmen zu unterstützen.

Die Stadt Merseburg beabsichtigt, die Erfahrungen vergleichbarer Städte bei der Bildung von **Eigentümerstandortgemeinschaften, Selbstnutzerinitiativen** u. ä. (z. B. Wächterhäuser) besonders für die Konsolidierung der innerstädtischen Bereiche zu nutzen.

Zur Aufwertung von Stadtquartieren im Kontext des Stadtumbaus erfolgt derzeit im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsfeldes die Erprobung der Möglichkeiten zur Einbeziehung privater Eigentümer durch Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften. Sie sind ein Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten die Qualität des Quartiers und die Verwertungschancen der Immobilien zu verbessern. Damit sollen Stagnation und Koordinationsdefizite im Quartier überwunden werden. Erste Erfolge mit der Initiierung einer Eigentümerstandortgemeinschaft konnten beispielsweise in Halle-Glauchau erzielt werden.

Das **Umzugs- und Leerstandsmanagement** soll wie bisher durch die Wohnungsgesellschaften erfolgen. Dabei findet eine regelmäßige Information der Stadtverwaltung als Zuarbeit für die indikatorengestützte Erfolgskontrolle (KOMSTAT) statt.

Das **Brachenmanagement** erfolgt durch die Stadtverwaltung. Die Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten bzw. Planungen für die Revitalisierung von Standorten erfolgt entsprechend



dem sich abzeichnenden Bedarf. Dabei kann es sich um Rahmen- bzw. Masterpläne, Teilgebietskonzepte bzw. ggf. um Bebauungspläne handeln (z.B. für den Ersatz von Geschosswohnungsbau durch Stadthäuser).

Die **Finanzierungsbeiträge** von Wohnungseigentümern, Kommunen und Fördermittelgebern sind im Land Sachsen-Anhalt durch die Förderprogramme zum Stadtumbau geregelt.

9 Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender Planungen

9.1 Anpassung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der Ergebnisse des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplans [4] wird als Zielstellung für die Stadt Merseburg formuliert, dass sich die städtebauliche Entwicklung auf den Zentrumsbereich konzentrieren soll. Das soll durch die **Revitalisierung innerstädtischer Standorte** erfolgen (Nachverdichtung, Aufwertung zu Freiflächen usw.) (vgl. hierzu Aussagen unter Pkt. 2.6.4).

Wohnungspolitisch werden im Flächennutzungsplan die folgenden Zielstellungen formuliert:

1. *„Neue Wohnungen sollen vorrangig in Ein- und Zweifamilienhäusern auf attraktiven Wohnbauflächen in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Damit sollen die Bildung von Wohneigentum gefördert und die Suburbanisierung in das stadtnahe Umland eingedämmt werden.*
2. *Neue Miet- oder Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau sollen städtebauliche Strukturen abrunden, nachverdichten oder auch neue Akzente setzen.*
3. *Der Bestand an Mietwohnungen soll vor allem qualitativ verbessert werden, um den Leerstand zu verringern und attraktive Angebote auch im Mietwohnungssektor zu gewährleisten.*

Mit der kontinuierlichen Sanierung des Wohnungsbestandes kann auch dem hohen gesundheitlichen Stellenwert entsprochen werden, dem der Verbesserung wohn- und bauhygienischer Verhältnisse besonders bei Altbauten beizumessen ist.

Nicht zuletzt sollen die Pflege und Aufwertung des Mietwohnungsbestandes auch der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes dienen, um dessen charakteristische Elemente zu bewahren und die Wohnfunktion in allen Stadtteilen zu stärken.“

Ein weiterer Strategieansatz sieht eine stärkere Orientierung der Hochschule auf Forschung und Entwicklung in Kooperation mit der Industrie der Region zur Generierung neuer Wachstumsimpulse für die Stadt vor.

Diese Ziele entsprechen inhaltlich den im Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielen. Eine Neuausrichtung der planerischen Ansätze des Flächennutzungsplans ist daher nicht geboten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg befindet sich in der Entwurfsphase. Die derzeit durch Beschluss des Stadtrates vom Februar 2000 gültige Fassung stellt den 2. Entwurf dar.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Merseburg konnte nicht abgeschlossen werden, da im Jahr 2007 das „Gesetz zur kommunalen Zusammenarbeit im Stadt-Umland-Bereich der kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften“ in Kraft getreten ist. Wesentliche Aufgabe des Zweckverbandes sollte die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das Verbandsgebiet sein, zu dem auch Merseburg gehört.



Da mit der Bildung der Stadt-Umland-Verbände nicht die gewünschten Ergebnisse erzielt werden konnten, wurde das Gesetz im Dezember 2010 vom Landtag wieder aufgehoben. Daraus ergibt sich für die Stadt Merseburg die Möglichkeit, das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des erreichten Arbeitsstandes des 3. Entwurfs [4] wieder aufzunehmen.

Dabei sind generell die Ergebnisse der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Speziell ist bei der Ausweisung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen, dass ein Teil der Rückbauflächen zukünftig nicht wieder bebaut werden soll (vgl. u. a. Teilkonzept Merseburg-Süd). Das betrifft auch den Bereich Königsmühle, der zukünftig nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

9.2 Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilträumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

Im Ergebnis der intensiven Gespräche, die mit den Wohnungsunternehmen zum Stadtumbau geführt wurden, werden seitens der Wohnungsunternehmen bestehende Planungen mit dem Ziel geprüft, **Fehlinvestitionen zu vermeiden**. Für Gebäude, die möglicherweise längerfristig abgerissen werden sollen, sind Investitionen in die Sanierung zu vermeiden.

Weiterhin sind die Weiterführung der im Rahmen der IBA 2010 begonnenen Projekte und die Entwicklung weiterer zukunftsorientierter Projekte von großer Bedeutung. Darauf aufbauend können weitere Handlungsschritte für die Entwicklung der Innenstadt abgeleitet werden.

10 Fazit/Ausblick

10.1 Ergebnisse der Untersuchungen (Zusammenfassung)

Mit der Fortschreibung ist die Stadt Merseburg zu dem Ergebnis gekommen, dass das Leitbild des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 „*Die Dom- und Hochschulstadt modernisieren – Leerstände bekämpfen – Chancen nutzen*“ als Grundlage auch für die zukünftige Entwicklung gelten soll, aber fortgeschrieben wird. In Merseburg sollen wieder mehr Menschen unterschiedlicher Milieus leben. Vor allem die sozialen und kulturellen Potentiale einer modernen Hochschule werden ein vielfältiges und öffentliches, urbanes Stadtleben prägen.

Das heutige Erscheinungsbild der Stadt Merseburg wird wesentlich mitbestimmt durch den **Wiederaufbau der während des II. Weltkrieges zerstörten Stadt** mit neuen Wohnvierteln südlich, nördlich und westlich der Innenstadt, an denen sich die verschiedenen Etappen des Städtebaus und der Architektur der DDR ablesen lassen.

Da eine Schließung der Baulücken in der Altstadt nach dem II. WK unterblieben ist und ab Ende der 1960er Jahre durch Flächenabriss vor allem der südliche Teil der Altstadt und damit wesentliche Teile des mittelalterlichen Stadtgrundrisses zerstört wurden, hat das Stadtzentrum von Merseburg viel von seiner ursprünglichen Identität verloren. Die großen, von der Technologie des industriellen Wohnungsbaus bestimmten Bebauungsstrukturen mit bis zu elfgeschossigen Gebäuden sprengen den Rahmen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses.

Der **Anteil der vor 1948 errichteten Bausubstanz** ist in Merseburg wesentlich **geringer** als in anderen Städten (nur 28,5 %). Demzufolge liegt ein besonderes Augenmerk auf der Erhaltung der verbliebenen historischen Bausubstanz vor allem in der Innenstadt.

Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen, nehmen die Wohnungsleerstände zu. Im Vergleich zur Leerstandsquote der Stadt (10,4 % im Jahr 2010) sind mit ca. **12,8 bzw. 12,6 % überdurchschnittliche Leerstände** in den Stadtumbaugebieten Zentrum und Süd



zu verzeichnen. Auch das Stadtgebiet Mitte weist mit 11,2 % über dem Stadtdurchschnitt liegende Leerstände auf. Ursache für die Konzentration des Leerstandes in diesen Bereichen ist einerseits der noch relativ große Sanierungsbedarf, andererseits die abnehmende Akzeptanz des industriell errichteten Wohnungsbaus bei alternativen Angeboten des Merseburger Wohnungsmarktes.

Die Stadt Merseburg will die sich aus dem weiter steigenden Wohnungsleerstand ergebende Notwendigkeit des Rückbaus **als Chance nutzen** und der Stadt wieder einen **Teil ihrer ursprünglichen Identität zurückgeben**. Dabei geht es nicht darum, die Zeit zurückzudrehen und das alte Merseburg historisierend wieder aufzubauen, sondern darum, allmählich eine den zukünftigen Anforderungen entsprechende Stadt mit zeitgemäßer Architektur unter Bezug auf die historische Stadtstruktur zu entwickeln. Das ist ein Prozess, der keinesfalls bis zum Jahr 2030 abgeschlossen sein wird. Dazu werden für die **städtebauliche Entwicklung** folgende **Handlungsfelder** formuliert:

1. Die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt wird Konzentration und Perforation miteinander verbinden, mit der Zielstellung einer Schrumpfung am Stadtrand und einer Konsolidierung innerhalb des Stadtgebietes.
2. Die Innenstadt ist funktionell, gestalterisch und strukturell weiter aufzuwerten. Dabei sind nach und nach Strukturen zu entwickeln, die bezüglich Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Straßenführung auf das historische Stadtbild von Merseburg Bezug nehmen.
3. Es sind Marketingstrategien zu entwickeln, um potentielle Eigenheimbauer für Standorte im gewachsenen Stadtgebiet zu gewinnen, da sonst die Gefahr der Entleerung der Stadtmitte besteht („Auseinanderfallen“ der Stadt).
4. Der Bau von Mehrfamilienhäusern sollte sich weitgehend auf begonnene Standorte, Lückenschließungen und Ersatzbauten in aufgelockerten Strukturen beschränken.
5. Die Eigenheim- und vorstädtischen Siedlungen entwickeln sich überwiegend aus sich heraus. Sie weisen zudem ein Nachverdichtungspotential auf.

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes der Innenstadt ist im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Damit bestehen grundsätzlich gute Voraussetzungen zur Abstimmung von Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses. Eine Zustimmung zu den konzeptionellen Rückbauvorschlägen konnte jedoch nicht erreicht werden, da die Wohnungsunternehmen nach wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten entscheiden müssen. Die Notwendigkeit des weiteren Umbaus wird von den Beteiligten mehrheitlich gesehen.

Für die **wirtschaftliche Entwicklung** ist die Lage Merseburgs in einem Verdichtungsraum, nämlich der Stadt-Umland-Region Halle von Bedeutung. Dieser ist laut Landesentwicklungsplan „*durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet*“.

Als Stärken bzw. Chancen der Region Merseburg, welche Teil des engeren Verflechtungsraumes der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland ist, sind u. a. die hervorragende Verkehrsinfrastruktur, die starken und stabilen Wirtschaftsstrukturen mit vielfältiger Branchenstruktur und großem Unternehmensbestand sowie hohem Qualifikationsgrad der Beschäftigten herauszustellen.

Die Stadt ist unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen als Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. In den vergangenen 20 Jahren entstanden Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor, während in der Industrie und im produzierenden Gewerbe ein Arbeitsplatzabbau zu verzeichnen war. Das Wachstum im Dienstleistungssektor wird sich nicht im gleichen Maße fortsetzen. Deshalb sollte das Potential, das sich einerseits aus der Nähe zu den Industriestandorten Schkopau und Leuna und andererseits aus den zwischenzeitlich



durch die Stadt entwickelten Gewerbeflächen ergibt, für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt genutzt werden.

Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang auch die geplante Entwicklung am Standort der Hochschule Merseburg. Im geplanten *Gewerbepark „Campus Merseburg“* soll wissenschaftsnahes, nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Damit bietet sich die Chance, hochwertige Arbeitsplätze für gut ausgebildete junge Leute anbieten zu können und diese so stärker an die Stadt bzw. die Region Merseburg zu binden.

Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Stadt Merseburg ist die Schaffung eines **eigenen, unverwechselbaren Profils**, insbesondere im Spannungsfeld der Oberzentren Halle und Leipzig. Dieses beginnt sich momentan – insbesondere durch die Entwicklung im Bereich um das Dom-Schloss-Ensemble – in der Außenwahrnehmung der Stadt zu entwickeln.

Das IBA 2010 Thema „**Neue Milieus – Neue Chancen**“ soll zukünftig nicht nur für den Burgberg, sondern für die gesamte Stadt gelten. Die Stadt setzt sich zum Ziel, das urbane Potential zu erhöhen, mehr Gründe und Anlässe für die Nutzung des öffentlichen Raumes zu schaffen und neue Bevölkerungsgruppen für ein Leben in Merseburg zu interessieren.

10.2 Weiteres Vorgehen

Die Förderrichtlinien zum Stadtumbauprogramm des Landes Sachsen-Anhalt sind am 22. Februar 2002 in Kraft getreten. Die VV Städtebauförderung 2010 sieht die Förderung nachfolgender Maßnahmen des Stadtumbaus in umzustrukturierenden Stadtteilen/Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität vor:

- die Aufwertung von langfristig zu erhaltenden Stadtquartieren,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile, die Freimachung von Wohnungen sowie eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung,
- die Sanierung und Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten) sowie den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung,
- die stadtumbaubedingte Rückführung und Anpassung der städtischen Infrastruktur,
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
- die Leistungen von Beauftragten.

Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ist ein von der Kommune aufgestelltes und auf Fortschreibung angelegtes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus in den Fördergebieten dargestellt werden [29].

Seit 2003 wurden der Stadt Merseburg aus dem Programm Stadtumbau-Ost Fördermittel für den Abriss von 3.688 Wohnungen bewilligt. Obwohl die Summe der bisher abgerissenen Wohnungen den im Stadtentwicklungskonzept 2001 ermittelten Rückbaubedarf deutlich übersteigt, beträgt die Leerstandsquote in der Stadt immer noch 11,7 %, was jedoch einer Verringerung gegenüber dem Jahr 2001 von 6 % entspricht. Hauptakteur der Bewältigung des Rückbaus war das städtische Wohnungsunternehmen mit 2.536 Wohnungen. Um 708 Wohnungen wurde der Wohnungsbestand durch private Eigentümer reduziert. Die Bestände der Wohnungsgenossenschaften wurden lediglich um 24 Wohnungen verringert.

Im Ergebnis des bisherigen Stadtumbaus in Merseburg und der aktuellen Analysen ist festzustellen, dass der Stadtumbauprozess unbedingt fortgesetzt werden muss. Hierzu soll zukünftig noch enger mit den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsträgern zusam-



mengearbeitet und im Rahmen der Konkretisierung der Teilkonzepte bei Bedarf weitere Beteiligte hinzugezogen werden (vgl. hierzu Pkt. 8.1).

Ohne die Unterstützung der Wohnungsunternehmen durch Fördermittel – für den Rückbau der Stadt Merseburg wurden bisher ca. 11,1 Mio. € bewilligt (Stand 08/2010) – wäre der bisherige Stadtumbauprozess nicht möglich gewesen. Zudem war es durch die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden möglich, Investitionen im Innenstadtbereich zu tätigen und den Wohnungsbestand des kommunalen Wohnungsunternehmens zu sanieren sowie das Wohnumfeld aufzuwerten.

Der **Stadtumbau** kann **nur erfolgreich** fortgesetzt werden, **wenn die Förderung wie bisher und bis weit über das Jahr 2016 hinaus fortgesetzt wird. Ohne** eine weitere **Unterstützung** der Wohnungseigentümer mit Fördermitteln **ist der** notwendig werdende **weitere Rückbau nicht zu stemmen** und nicht zu vermitteln.

In diesem Zusammenhang ist nochmals zu bekräftigen, dass auch für die **Anschlussregelung der Altschuldenentlastung** der Zeitrahmen nach 2013 erfasst werden muss, **wobei Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Leerstandsquote** für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen **von den Altschulden befreit werden sollten**.

Verstärkt sind Anstrengungen zur Einbeziehung weiterer Akteure in den Stadtumbau zu unternehmen. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes hat die Stadt Merseburg Gespräche mit den Wohnungsgesellschaften und weiteren Wohnungseigentümern geführt und sie um aktive Mitwirkung im zukünftigen Stadtumbauprozess gebeten. Auch **private Hauseigentümer sollen und müssen verstärkt einbezogen werden**. Hier hat die Stadt noch erhebliches Potential im unsanierten mehrgeschossigen Gebäudebestand. Erste Ansätze einer Beteiligung sind bereits zu verzeichnen. Zukünftig wird jedoch auch teilsanierter Wohnungsbestand zur Disposition stehen.

Für die Stadt Merseburg ist es wichtig, dass auch die **Förderung des Rückbaus von Altbausubstanz** wieder in die Richtlinien aufgenommen wird. Damit wäre es möglich, Gebäude an Hauptverkehrsachsen und in Randlagen, die vor 1919 errichtet wurden, abzurechen. Aufgrund ihrer Lage sind diese Häuser kaum vermietbar und die Eigentümer scheuen die Aufwendungen für eine Sanierung. Die Gebäude verfallen zunehmend und beeinträchtigen die weitere städtebauliche Entwicklung. Eine Förderung des Abrisses würde dazu beitragen, neue Entwicklungsperspektiven zu schaffen und auf Veränderungen am Wohnungsmarkt zu reagieren.

Ebenso ist eine **Unterstützung der Unternehmen, die sich in der Innenstadt engagieren, durch Fördermittel nötig**. Diese Meinung wurde auch von Dr. Hunger (GdW) beim Auftaktkongress "Weißbuch Innenstadt" am 20. Oktober 2010 in Berlin vertreten [28].

Wenn zukünftig keine (oder nur in geringem Umfang) Fördermittel für den Stadtumbau zur Verfügung gestellt werden würden, könnte ein „**worst case**“-**Szenario** eintreten: Dem aufgrund der demographischen Entwicklung wieder zunehmenden Leerstand könnte dann nicht im erforderlichen Umfang begegnet werden. Das Ergebnis wäre ein **dauerhafter Leerstand** und **Verfall der Bausubstanz**, der letztendlich zu **Zwangsabriss oder Zwangsversteigerungen** führen würde. Damit verbunden wären **gravierende stadtstrukturelle Auswirkungen**, da die Stadt nicht die Möglichkeit hätte, steuernd in diesen Prozess einzugreifen. Der Abriss würde vermutlich dann überwiegend in der Innenstadt erfolgen und mit tiefgreifenden Folgen für das Stadtbild verbunden sein (fehlende Raumkanten, „perforierte“ Innenstadt).

Diese Entwicklung wäre verbunden mit einer **zunehmenden sozialen Segregation**, da im Umfeld von ruinösen Gebäuden nur sozial schwache Bewohner bleiben würden, während Bevölkerungsgruppen mit höherem Einkommen aus diesen Teilen der Innenstadt wegziehen würden. Das Gegenteil ist die planerische Absicht der Stadt. Sie will unbedingt einen Zuzug in die Innenstadt erreichen und dort verschiedene soziale Milieus ansiedeln (vgl. Pkt. 10.1).



Verbunden mit dem dann zu befürchtenden Auseinanderfallen der Stadt wären **gravierende Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur**. Die Stadt würde nicht, wie im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes vorgesehen, von außen nach innen schrumpfen. Damit bestünde auch nicht die Möglichkeit, die technische Infrastruktur in den Randbereichen zurückzubauen, sondern das gesamte Netz müsste, mit allerdings wesentlich weniger versorgten Haushalten, aufrecht erhalten werden. Die Folge wären wesentlich **höhere Kosten für die Betreiber, die auf die Verbraucher umgelegt werden**.

Analoge Auswirkungen wären für die soziale Infrastruktur zu erwarten.

Damit verbunden wäre wiederum ein erheblicher **Imageschaden für die Stadt**, der es in den vergangenen 20 Jahren mit großer Anstrengung gelungen ist, ihr negatives Image zu überwinden und als kunst- und kulturgeschichtlich bedeutende Dom- und Hochschulstadt wahrgenommen zu werden.

In der nachfolgenden Tabelle 10.1 wurde der Finanzbedarf der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend dem jeweiligen Förderprogramm für die einzelnen Stadtumbaugebiete ermittelt, die bis 2030 notwendig sind, um die Gebiete lebenswert zu erhalten und energetisch zu sanieren. Die bis zum Programmjahr 2012 bewilligten Mittel blieben unberücksichtigt. In diese Ermittlung ist die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Innenstadt/Neumarkt“ (Stand: 20.09.2012) eingeflossen. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht orientiert sich an einem Zeithorizont bis 2024. Auch der Maßnahmen-, Kosten- und Zeitplan aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Merseburg (Stand: 13.03.2013) fand Berücksichtigung.

Im Rahmen des Stadtumbaus können neben der Städtebauförderung auch weitere Förderprogramme von Bund, Land und EU genutzt werden. So wurde z.B. das Innovations- und Investitionsprogramm zur Sanierung von Kindertagesstätten und Schulen – STARK III beschlossen. Im Rahmen des Programms sollen bis 2019 alle Kindertagesstätten und Schulen Sachsen-Anhalts, deren nachhaltige Bestandsfähigkeit unter Beachtung der demografischen Entwicklung nachgewiesen wurde, energetisch saniert, modernisiert und innovativ mit IT ausgestattet werden. Finanziert wird das Programm aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie aus Mitteln des Landes Sachsen-Anhalt.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Treibhausgasreduzierung unterstützt. Dafür wurde die Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative erlassen. Diese Förderrichtlinie hat vier Schwerpunkte: die Erstellung von Klimaschutzkonzepten und Klimaschutzteilkonzepten; die Förderung einer Stelle für Klimaschutzmanagement; Beratungsleistungen für Kommunen, die am Beginn ihrer Klimaschutzaktivitäten stehen; investive Maßnahmen, die zu einer CO₂-Emissionsminderung führen.

Weiter werden vielfältige Maßnahmen des Klimaschutzes und der Gebäudesanierung über Zuschussprogramme und zinsverbilligte Darlehen der KfW gefördert.

Der kommunale Straßenbau und –ausbau kann über ein Zuschussprogramm nach den Verwaltungsvorschriften zum Entflechtungsgesetz gefördert werden. Die Förderung dient der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden und Landkreise. Gefördert werden der Bau und der Ausbau verkehrswichtiger Straßen und Kostenanteile der Gemeinden, die sie bei Kreuzungsmaßnahmen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz oder dem Bundeswasserstraßengesetz als Baulastträger der kreuzenden Straße zu tragen haben.

Die vorgenannten Fördermöglichkeiten wurden in Tabelle 10.1 unter „sonstige Förderprogramme“ zusammengefasst. Die in den einzelnen Förderprogrammen erforderlichen Summen sind einschließlich der einzusetzenden Eigenmittel der Stadt ausgewiesen. Ziel der Stadt Merseburg ist es, die Städtebaufördermittel und sonstige Fördermittel und Zuschüsse prioritär für die Sanierung und energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen, zur Sanierung und Aufwertung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie für den Rückbau nicht mehr benötigter Wohngebäude einzusetzen.



Tab. 10.1: **Überschlägiger Finanzbedarf für den Stadtumbau nach Stadtteilen (Schätzung)**

Maßnahme-, Kosten- und Finanzierungsplan zum integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030									
Fördergebiet	Gliederung	Maßnahme	Kosten in Euro	sonstige Einnahmen	Fördermittel im Programm*				
					Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadt-sanierung	Stadtumbau-Ost	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Sonstige Förderprogramme
Mitte/ Zentrum	1.	Maßnahmen der Vorbereitung	1.397.500	0	210.000	412.500	442.000	225.000	87.750
	1.1.	Fortschreibung SEK u. Teilkonzepte	40.000				40.000		
	1.2.	Städtebauliche Planungen	487.500			232.500	147.000		87.750
	1.3.	Erörterung der Maßnahmen, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	340.000		0	65.000	50.000	225.000	0
	1.4.	Untersuchungen und Gutachten	530.000		210.000	115.000	205.000	0	0
	2.	Ordnungsmaßnahmen	52.816.276	0	1.823.600	7.480.400	14.033.783	1.066.000	26.525.343
	2.1.	Bodenordnung, Grunderwerb	330.000			230.000	100.000		
	2.2.	Freilegung bzw. Sicherung von Grundstücken	4.280.000			2.180.000	1.000.000		
	2.3.	Herstellung Erschließungsanlagen	43.444.026		1.823.600	5.070.400	8.851.683	1.066.000	26.525.343
	2.4.	Rückbau von Wohnungen	4.762.250				4.082.100		
	3.	Baumaßnahmen	83.615.000	0	5.500.000	750.000	17.713.000	6.715.000	3.584.000
	3.1.	Modernisierung/Instandsetzung	59.585.000		5.500.000	0	8.161.000	6.715.000	3.584.000
	3.2.	Neubaumaßnahmen	24.030.000		0	750.000	9.552.000		
	4.	Sonstige Maßnahmen	100.000	12.396.876	0	100.000	0	0	0
	4.1.	Vergütung Leistung von Beauftragten	100.000			100.000			
		Erlöse aus Grundstücksverkäufen		450.000					
		Straßenausbaubeiträge		10.546.876					
		Ausgleichsbeträge		1.400.000					
		Zwischensumme	137.928.776	12.396.876	7.533.600	8.742.900	32.188.783	8.006.000	30.197.093
	West I und West II	1.	Maßnahmen der Vorbereitung	136.000	0	0	0	86.000	0
1.1.		Fortschreibung SEK u. Teilkonzepte	20.000				20.000		
1.2.		Städtebauliche Planungen	100.000				50.000		50.000
1.3.		Erörterung der Maßnahmen, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	6.000				6.000		
1.4.		Untersuchungen und Gutachten	10.000				10.000		
2.		Ordnungsmaßnahmen	11.600.800	0	0	0	5.835.800	0	5.000.000
2.1.		Bodenordnung, Grunderwerb und Verkauf	150.000				150.000		
2.2.		Freilegung bzw. Sicherung von Grundstücken	20.000				20.000		
2.3.		Herstellung Erschließungsanlagen	9.284.700				3.519.700		5.000.000
2.4.		Rückbau von Wohnungen	2.146.100				2.146.100		
3.		Baumaßnahmen	5.600.000	0	0	0	2.100.000	0	500.000
3.1.		Modernisierung/Instandsetzung	5.600.000				2.100.000		500.000
4.		Sonstige Maßnahmen	0	1.800.040	0	0	0	0	0
		Erlöse aus Grundstücksverkäufen		389.100					
	Straßenausbaubeiträge		1.410.940						
	Zwischensumme	17.336.800	1.800.040	0	0	8.021.800	0	5.550.000	
Süd	1.	Maßnahmen der Vorbereitung	59.000	0	0	0	59.000	0	0
	1.1.	Fortschreibung SEK u. Teilkonzepte	20.000				20.000		
	1.2.	Städtebauliche Planungen	30.000				30.000		
	1.3.	Erörterung der Maßnahmen, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	3.000				3.000		
	1.4.	Untersuchungen und Gutachten	6.000				6.000		
	2.	Ordnungsmaßnahmen	8.476.200	0	0	0	4.925.200	0	2.946.000
	2.2.	Freilegung bzw. Sicherung von Grundstücken	40.000				40.000		
	2.3.	Herstellung Erschließungsanlagen	5.156.000				1.605.000		2.946.000
	2.4.	Rückbau von Wohnungen	3.280.200				3.280.200		
	3.	Baumaßnahmen	550.000	0	0	0	0	0	550.000
	3.1.	Modernisierung/Instandsetzung	550.000						550.000
	4.	Sonstige Maßnahmen	0	789.200	0	0	0	0	0
		Straßenausbaubeiträge		789.200					
		Zwischensumme	9.085.200	789.200	0	0	4.984.200	0	3.496.000
	Gesamtsumme	164.350.776	14.986.116	7.533.600	8.742.900	45.194.783	8.006.000	39.243.093	

* einschließlich kofinanzierender Eigenmittel



Die Voraussetzungen für eine **indikatorengestützte Erfolgskontrolle** sind aktuell wesentlich günstiger als im Jahr 2001, da auf Basis des Programms KOMSTAT die für den Stadtumbauprozess relevanten Daten wie Einwohner, Haushalte und Wohnungsbestand genau erfasst und bewertet werden können. Die so erfassten Daten bildeten eine aktuelle und umfassende Grundlage für die vorliegende Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und das zukünftige Monitoring.

Die **Flächennutzungsstruktur** wird im Rahmen der geplanten Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2012 aktualisiert werden, da diese Daten im diesem Rahmen erfasst werden. Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand werden ebenfalls durch das Stadtentwicklungsamt auf der Grundlage von regelmäßigen Abfragen der Wohnungseigentümer fortgeschrieben. Differenzierte Angaben zu vorhandenen Wohnflächen sind nicht möglich.

10.3 Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption

Stadtumbau ist eine nur **langfristig zu lösende Aufgabe**. Das wird beispielsweise daran deutlich, dass städtebaulich wünschenswerte Stadtreparaturen kurzfristig nicht umsetzbar sind, wenn die finanziellen Möglichkeiten nicht gegeben bzw. keine adäquaten Nutzungen möglich sind (z. B. qualitätvolle Bebauung an der Marktsüdseite).

Mit dem vorliegenden Konzept werden langfristige Perspektiven für die Entwicklung der Stadt Merseburg aufgezeigt. Allerdings wirken sich verschiedene **Einflussfaktoren**, insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, auch auf den Wohnungsmarkt aus und bedürfen daher einer **genauen Beobachtung (Monitoring)**.

Die vorliegende Stadtentwicklungskonzeption für Merseburg ist somit kein abgeschlossenes „Rezeptbuch“, sondern sie soll die Fortsetzung des Stadtumbaus konzeptionell vorbereiten und begleiten. Sie stellt ein **wesentliches Steuerinstrument** für die künftige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Kommune dar und dient als **Arbeitsgrundlage** für Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer, Investoren, Banken etc. zum Einstieg in diesen komplexen Prozess.

Deshalb stellt die **Fortschreibung des Konzeptes** und die **Detaillierung der Ziele und Maßnahmen** unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen Verhältnisse in den einzelnen Bereichen (Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf, Wirtschaft usw.) und unter Einbeziehung absehbarer Entwicklungstendenzen auch in den nächsten Jahren eine vordringliche und verantwortungsvolle Steuerungs- und Planungsaufgabe dar. Sie kann nur unter Mitwirkung aller Beteiligten erfolgreich gemeistert werden. Die Anpassung in regelmäßigen Abständen ist unerlässlich. Nur so kann die stadtstrukturelle Entwicklung effektiv und ergebnisorientiert auf der Basis des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgen.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, stetig die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, aber auch die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Merseburg und der Region Halle-Merseburg zu beobachten und entsprechend der eintretenden Veränderungen schnellstmöglich zu reagieren (Monitoring).

Da die Durchführung des Stadtumbaus ein **langfristig angelegter** Prozess ist, sind die in den Plänen 7 und 8 dargestellten Maßnahmen **unverbindlich und nicht abschließend**. Insbesondere im Plan 8 wurde eine städtebauliche Vision dargestellt, die u.a. die Eigentumsverhältnisse unberücksichtigt lässt. Es handelt sich dabei um prinzipielle Überlegungen zur **allmählichen** Ergänzung neuer Wohnformen in der Innenstadt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes können sich neue Aspekte ergeben, die zur Aufnahme weiterer Maßnahmen führen. Andererseits kann sich ergeben, dass bestimmte dargestellte Maßnahmen sich als nicht umsetzbar erweisen.



10.4 Ausblick

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 verfolgt das Ziel, die Folgen des demographischen Wandels, der vor allem durch sinkende Einwohnerzahlen und einem größeren Anteil älterer Bewohner an der Gesamtbevölkerung gekennzeichnet ist, im Rahmen des Stadtumbaus zu bewältigen.

Aufbauend auf umfangreichen Analysen und Prognosen mit den Schwerpunkten Bevölkerung, Haushalte und Wohnungen erfolgte eine Bilanzierung der städtebaulichen Entwicklung in den vergangenen Jahren. In diesem Zusammenhang wurden die 2001 definierten Fördergebiete überprüft; teilweise ist eine Neuordnung zu den Gebietskategorien konsolidiertes Gebiet, Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität und Umstrukturierungsgebiet mit besonderer Priorität erfolgt.

Die Prognose zum Wohnungsmarkt hat ergeben, dass bis zum Jahr 2030 weitere ca. 3.000 Wohnungen vom Markt genommen werden müssten, um einen dramatischen Wiederanstieg des Leerstandes zu vermeiden.

Bei dem vorgeschlagenen Entwicklungskonzept handelt es sich um ein langfristiges Konzept, d. h. der Abriss ist über einen längeren Zeitraum vorgesehen. Der zeitliche Ablauf soll auch in der Vergangenheit getätigte Investitionen in die Bausubstanz berücksichtigen.

Den Entwicklungsvorschlägen liegen stadtstrukturelle Überlegungen zu Grunde, auf die nachfolgend eingegangen wird. Da das Konzept stark in vorhandene Strukturen eingreift, ist seine Umsetzung nur unter Einbeziehung aller Beteiligten möglich, wobei die wichtigsten Akteure die Wohnungseigentümer und die Versorgungsträger sind.

Im bisherigen Stadtumbauprozess wurden die Lasten fast ausschließlich von der Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH getragen. Anzustreben ist nun ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Wohnungsunternehmen. Dafür sind Vereinbarungen zwischen den an einem Standort agierenden Unternehmen und der Stadt erforderlich (z. B. Quartiersvereinbarungen).

Generell wird mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept das Ziel verfolgt, die weniger werdende Bevölkerung zu Ungunsten der Stadtrandbereiche in stärkerem Maße an die inner-städtischen und innenstadtnahen Bereiche zu binden.

Einen Schwerpunkt des Stadtumbaus bildet der *Stadtteil Süd*. Hier soll der Stadtkörper allmählich von außen nach innen schrumpfen. Zum Rückbau würden sich vor allem die Bereiche anbieten, die ungünstig zwischen Verkehrsstrassen und in der Nähe des Industriestandortes Leuna (TREA, Halde, Werk) liegen. Ein Teil der Flächen, die sich an die vorhandene Einfamilienhausbebauung anschließen, könnte gegebenenfalls wieder bebaut werden (Abrundung der Einfamilienhaussiedlung, aber keine verdichtete Bebauung).

Die Wohnungen im *Stadtteil West* weisen durch die starke Durchgrünung und die gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im westlichen Randbereich eine hohe Wohnqualität auf. Positiv ist auch, dass die Wohnquartiere nicht von übergeordneten Straßen gequert werden.

Das unverbindliche Konzept sieht deshalb für den Stadtteil eine Auflockerung vor, bei der Grünverbindungen in die Stadt entwickelt werden, in die ggf. auch eine **ergänzende Bebauung** für fehlende Einrichtungen integriert werden kann (z. B. soziale Betreuungseinrichtungen, **neue Wohnformen**, Sport- und Freizeitanlagen u. ä.).

Der Hochschulstandort soll stärker mit der Innenstadt vernetzt werden. Daher sind verschiedene Maßnahmen zur Entwicklung dieser Verbindungsachse vorgesehen.



Für den *Bereich Innenstadt/Mitte* soll eine Konsolidierung vor allem durch die Weiterentwicklung des Wohnens erreicht werden. Das soll durch eine Vernetzung verschiedenster Maßnahmen (Sanierung, Rückbau, Teilrückbau, Neubau) erfolgen.

Um die Wohnfunktion der Innenstadt zu stärken und diese außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben, ist die **Entwicklung alternativer Wohnformen** mit zeitgemäßer Architektur unter Berücksichtigung der umgebenden historischen Bebauung beabsichtigt (Stadthäuser, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Junges Wohnen, Angebote für Künstler, Freischaffende, Akademiker, ...).

Dabei sollen Abrissflächen neu bebaut werden, um fehlende Raumkanten zu ergänzen und sich der historischen städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit wieder anzunähern.

In den Randbereichen der Innenstadt sind die Nutzung frei werdender Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entlang der B 181) und die Entwicklung eines innerstädtischen Grünzuges ausgehend vom Kliaufer vorgesehen. Diese Grünbereiche sollen mit angrenzenden individuell nutzbaren, wohnungsnahen Freiräumen verzahnt werden.

Eine Vertiefung und Vernetzung der teilräumlichen Konzepte soll in stadtteilbezogenen Arbeitsgruppen unter Einbeziehung der jeweiligen Eigentümer erfolgen. Die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure (Wohnungsunternehmen, Stadt, Privateigentümer, Planer, ...) und die Fortsetzung der Städtebauförderung sind in den nächsten Jahren die entscheidenden Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen und damit für das Gelingen des Stadtumbaus. Hierbei ist vor allem ein sensibler Umgang mit den Privateigentümern und den Wohnungsunternehmen notwendig, denn diese Akteure beteiligen sich freiwillig am Stadtumbau, speziell im Bereich Wohnen.

Die Stadt Merseburg bedankt sich an dieser Stelle bei allen Beteiligten, besonders aber bei den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft, den eingebundenen privaten Wohnungsvermietern und den Versorgern, für ihre aktive Mitarbeit an der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und für die offenen Diskussionen in den Arbeitsgruppengesprächen.

Ein Steuerungsinstrument für die Fortsetzung des Prozesses ist der gezielte Einsatz der kommunalen und staatlichen Fördermittel aus der Städtebau- und Wohnungsbauförderung auf der Grundlage der kommunalen Neuordnungskonzepte.



TEIL B ENERGETISCHE BETRACHTUNGEN IM KONTEXT DER STADTENTWICKLUNG

Vorbemerkungen

Das SEK 2001 der Stadt Merseburg wurde am 13.12.2001 durch den Stadtrat beschlossen. Entsprechend den aktuellen städtebaurechtlichen, wirtschaftlichen und energiepolitischen Rahmenbedingungen wurde es erforderlich, das SEK 2001 nach 10 Jahren Stadtbau fortzuschreiben.

Mit der Fortschreibung des SEK bestand außerdem die Möglichkeit, die Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des Klimawandels zu betrachten.

Im Februar 2009 wurde die Hyder Acerplan GmbH (heute StadtLandGrün) mit der 1. Fortschreibung des SEK unter Berücksichtigung der Belange der energetischen Stadterneuerung beauftragt.

Die Analyse der Potentiale für eine energetische Stadterneuerung erfolgte auf dem Wissensstand und einer Datenbasis von 2008.

In Vorbereitung der Analyse wurde der Gebäudebestand der Stadt unter energetischen Gesichtspunkten erfasst. Dieser und die vorhandene städtische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wurden hinsichtlich der Optimierungsmöglichkeiten bzw. der energetischen Potentiale analysiert und bewertet. Der Fokus lag insbesondere auf der Passfähigkeit mit der weiterhin notwendigen Rückbaustrategie.

Im Rahmen der Fortschreibung des SEK sollten auf Basis dieser Ergebnisse frühzeitig erste Weichenstellungen für das gezielte Initiieren von strategischen städtebaulichen Maßnahmen erfolgen. Dementsprechend wurden ein **energetisches Leitbild formuliert** und notwendige **Handlungsfelder definiert**.

Die Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen zu den Inhalten des SEK nahmen einen langen Zeitraum in Anspruch, ebenso die redaktionellen Änderungen und Anpassungen der aktuellen Bevölkerungsprognosen und weiterer Entwicklungskonzepte der Stadt.

2011 erhielt die Stadt einen Zuwendungsbescheid über die Förderung eines umfassenden Klimaschutzkonzeptes/Energetischen Stadtentwicklungskonzeptes vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Das Klimaschutzkonzept 2012 der Stadt Merseburg (Fassung vom November 2012) wurde auf der Basis des energetischen Teils des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet und vom Stadtrat am 28.02.2013 als konzeptionelle **Grundlage für die weitere Stadtentwicklung** hinsichtlich zukünftiger Klimaschutzanstrengungen beschlossen. Es nutzt die Analysen des Stadtentwicklungskonzeptes, besonders zum Gebäudebestand, und enthält detailliertere und tiefer gehende Aussagen hinsichtlich der künftigen energetischen Entwicklung. Es wurden Einsparmöglichkeiten und Potentiale für den Wechsel zu erneuerbaren Energien, Handlungsfelder und Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten dargelegt.

Auf Grundlage dieses Konzeptes soll ein Klimaschutz-Controllingsystem aufgebaut werden und es wurde ein Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan zur Umsetzung konkreter Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept erstellt.

Es wäre daher zu aufwändig und fachlich nicht notwendig, den energetischen Teil des Stadtentwicklungskonzeptes zu aktualisieren. Dieser wird nunmehr durch das Klimaschutzkonzept 2012 ersetzt.



11 Literaturverzeichnis

- [1] **SALEG:**
Merseburg Stadtentwicklungskonzept, Die Stadt modernisieren - Leerstände bekämpfen - Chancen nutzen, Abschlussbericht, Dezember 2001
- [2] **Stadt Merseburg:**
IBA – Konzept der Stadt Merseburg „Neue Milieus – Neue Chancen“, November 2006
- [3] **Stadt Merseburg:**
Presseinformation „Merseburg wurde als IBA-Stadt bestätigt“, April 2005
- [4] **Stadt Merseburg:**
Begründung zum 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Merseburg, November 2008
- [5] [www.merseburg.de/Planen und Bauen](http://www.merseburg.de/Planen%20und%20Bauen)
- [6] **Mitteldeutsche Zeitung:**
„Belebung vor dem Anstieg“, 29.05.2009
- [7] **Bundesagentur für Arbeit:**
Merkblatt Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld Grundsicherung für Arbeitssuchende, Februar 2009
- [8] www.statistik.sachsen-anhalt.de
- [9] **Statistische Ämter des Bundes und der Länder:**
Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Ausgabe 2007
- [10] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Statistische Berichte AI, A VI j/07 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Ergebnisse des Mikrozensus 2007 Haushalt und Familie, Juli 2008
- [11] PolyGIS KOMSTAT (Kommunale Statistik) Merseburg
- [12] **Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Institut für Soziologie:**
Der Hallesche Graureiher 2008: Halle im Spiegel der Statistik, im Urteil der Bürger und in der Außenwahrnehmung (Städteranking); Ausgewählte Daten aus dem Fachbereich Bürgerservice, Ressort Statistik und Wahlen der Stadt Halle und aus den Bürgerumfragen 1993 bis 2007 des Instituts für Soziologie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, 2008
- [13] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Statistisches Monatsheft 2/2007
- [14] **Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.:**
Merseburg 2030 Kosten der technischen Infrastruktur, Bestandteil des Projektes: Demographischer Wandel und technische Infrastruktur: Wer soll die Kosten tragen? - Eine Untersuchung am Beispiel ostdeutscher Mittelstädte, Ein Forschungscooperationsprojekt von IÖR Dresden und IWH Halle unter Mitwirkung des Ingenieurbüros Baur + Kropp Dresden, Juni 2008
- [15] **Stadtverwaltung Merseburg, Amt für Wirtschaftsförderung, IBA-Koordination, Tourist- und Tagungsservice:**
Analyse zur Situation auf dem regionalen Arbeitsmarkt und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Merseburg, IV. Quartal 2007, Februar 2008
- [16] Stadtverwaltung Merseburg, Amt für Statistik und Wahlen
- [17] www.wikipedia.de



- [18] Hochschule Merseburg (FH)
- [19] Stadtverwaltung Merseburg, SG Einwohnermeldewesen
- [20] www.azv-merseburg.de
- [21] **Stadt Merseburg:**
Bebauungsplan Nr. 51 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbe-
reiche, 2. Entwurf, Januar 2011
- [22] **BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG:**
Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept Stadt Merseburg, April 2008
Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg -Aufnahme des
Ortsteiles Beuna in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept-, Juni 2009
- [23] **Landkreis Saalekreis:**
Schulentwicklungsplan für die Schulen im Landkreis Saalekreis für den Zeitraum der
Schuljahre 2009/2010 bis 2013/2014
- [24] **immothek Immobilien-Marketing-Service GmbH:**
Das Merseburger Selbstnutzer-Programm Vorstudie zur Umsetzung in der Stadt
Merseburg, Auftrag der Stadtverwaltung Merseburg, Stadtplanungsamt, April 2008
- [25] **SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH:**
Stadt Merseburg, Fortschreibung des URBAN 21-Konzeptes für das Gebiet Innen-
stadt/Neumarkt, Mai 2004

Die erfolgreiche Realisierung des URBAN 21-Konzeptes der Stadt Merseburg (2000
– 2006), Juli 2007
- [26] **Stadtverwaltung Merseburg, Stadtentwicklungsamt:**
Protokoll zur Beratung der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung am 11.06.2009
- [27] **Mitteldeutsche Zeitung**
Artikel vom 09.07.2010 „Bahn erneuert Brücken und Bahnhof wird modern“
- [28] **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:**
Weißbuch Innenstadt (Entwurf), Berlin/Bonn Oktober 2010
- [29] **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:**
Stadtumbau vor neuen Herausforderungen, 4. Statusbericht der Bundestransfer-
stelle, Dezember 2010
- [30] **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für
Bauwesen und Raumentwicklung (Hrsg.):**
Nutzung städtischer Freiflächen für erneuerbare Energien, , Bonn 2009
- [31] **IPRO Leipzig:**
Stadt Merseburg, Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merseburg-Süd-West,
Mai 2011
- [32] **Handlungskonzept Mittelfristige Planung der Kindertagesbetreuung**
Stadt Merseburg, Stand April 2012
- [33] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose
- [34] **SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH:**
Stadt Merseburg, Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungs-
gebiet Merseburg – Innenstadt-Neumarkt, April 2005
- [35] SozialKulturProjekte e.V., Merseburg, FH Merseburg:
Entwicklung eines diskursiven Planungsprozesses für das Stadtmarketing von Mer-
seburg