

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	2
2.	Einleitung	3
3.	Bevölkerungsentwicklung	4
4.	Das Fördergebiet Haldensleben „Historischer Stadtkern“	6
5.	Einbindung in die Städtebauförderung	8
6.	Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	9
7.	Rahmenbedingungen	11
8.	Konzeptionelle Grundlagen	13
8.1	Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt	13
8,2	Kooperatives Handeln	16
9.	Entwicklungsstand des Fördergebietes	18
10.	Handel und Gewerbe im Gebiet „Historischer Stadtkern“	23
10.1	Das Rolandkaufhaus	25
11.	Probleme und Chancen	26
12.	Handlungsstrategien für den Stadtkern	27
12.1	Strategie mit 2 Handlungsfeldern	28
13.	Zusammenfassung	29
14.	Handlungsfelder unter Berücksichtigung der Förderstrategie	30
15.	Maßnahmenplanung	31
15.1	Beantragte Projekte im Programmjahr 2015	31
15.2	Projektvorschläge ab Programmjahr 2016	32
15.3	Erläuterungen zu den Projekten ab Programmjahr 2016	33
16.	Verfahrensablauf ISEK	45

Anhang

Vermerke:	Beratung mit Händlern am 15.09.2014
	Ämterkonferenz am 16.10.2014
	1. Bürgerforum am 17.11.2014
	Vorstellung im Bauausschuss am 26.08.2015
	Abstimmung Händlerstammtisch am 14.09.2015
	2. Bürgerforum am 15.10.2015

1. Vorbemerkung

Die Stadt Haldensleben hat die Landesentwicklungsgesellschaft SALEG im August 2014 mit der Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil „Historischer Stadtkern“ im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beauftragt. Das Gebiet „Historischer Stadtkern“ ist seit 1991 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und wird seither im Programm „Stadtsanierung“ und zusätzlich seit 2002 im Programm „Stadtumbau Ost“ sowie seit 2008 im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert. Die Förderung im Programm Stadtsanierung läuft 2015 aus.

Bisherige konzeptionelle Grundlagen sind der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet in der aktuellen Fassung vom Mai 2007 und das „Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt“ von 2010, das bisher als Handlungsgrundlage und zur Beantragung von Fördermitteln diente. Das letztgenannte Konzept baut einerseits auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 auf und integriert andererseits Leitbilder und Maßnahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan.

Das integrierte Handlungskonzept soll die in den genannten Konzepten enthaltenen Ziele und Leitbilder überprüfen und darauf aufbauend Handlungs- und Umsetzungsstrategien sowie einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan liefern als Voraussetzung für die weitere Durchführung der Gesamtmaßnahme des Städtebauförderprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Als Entwicklungshorizont wird der Zeitraum bis zum Jahr 2025 betrachtet.

In Übereinstimmung mit den aktuellen „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL), RdErl. des MLV vom 25.11.2014 – 21-21201“ wird gemäß Abschnitt 1 Pkt. 5 „Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen“ die dort unter g) festgelegte Bezeichnung

„Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“

nachfolgend verwendet.

2. Einleitung

Die Stadt Haldensleben mit knapp 19.900 Einwohnern liegt ca. 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg in der Niederung des Flusses Ohre. Die Stadt gehört raumstrukturell zur Planungsregion Magdeburg und ist Kreisstadt des ca. 174.000 Einwohner zählenden Landkreises Börde. Entsprechend der Einstufung als Mittelzentrum ist Haldensleben als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln. Mittelzentren sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Haldensleben ist über die B 71 (Magdeburg – Haldensleben – Gardelegen - Salzwedel) und die B 245 (Haldensleben – Eilsleben – Halberstadt) sowie über mehrere Landes- und Kreisstraßen in das übergeordnete Verkehrsnetz eingebunden. Die in einer Entfernung von 10 km bzw. 14 km gelegenen Bundesautobahnen A 2 und A 14 besitzen Ausfahrten nach Haldensleben. Die Stadt ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg – Haldensleben – Oebisfelde in das Schienennetz eingebunden.

Das Wirtschaftsprofil der Stadt wird von den Branchen Versandhandel, Logistik, Autozuliefererindustrie, Keramikindustrie, Glasindustrie, Bauwirtschaft und Handwerksbetriebe bestimmt. Insgesamt weist Haldensleben mit ca. 11.000 Arbeitsplätzen und ca. 3.000 Einpendlern eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf.

Neben dem Stadtzentrum von Haldensleben sind der Bereich des Schlosses Hundisburg, der Ziegelei Hundisburg und der Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg regional bedeutsame Standort für Kultur und Denkmalpflege.

Landschaftsräumlich grenzt das Gemeindegebiet nördlich an die Magdeburger Börde, östlich an den Flechtinger Höhenzug und südlich an die Colbitz-Letzlinger Heide. Es handelt sich dabei um Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (Magdeburger Börde) bzw. für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Flechtinger Höhenzug). Die Colbitz-Letzlinger Heide stellt in ihrem Kernbereich ein Vorranggebiet für die militärische Nutzung dar (Standortübungsplatz Altmark), während die im Südwesten bis an das Stadtgebiet (Ohre) heranreichenden Randzonen als Vorranggebiet für die Wassergewinnung klassifiziert sind.



Rathaus mit Marktbrunnen



Wochenmarkt

3. Bevölkerungsentwicklung

Auf der Grundlage der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060 (Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, April 2015) wird festgestellt, dass ein Bevölkerungsrückgang in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar ist. Die Zahl der Gestorbenen wird die Zahl der Geborenen immer stärker übersteigen, was auch durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden kann. Die Bevölkerungszahl von 80,8 Mio. im Jahr 2013 wird noch 5 bis 7 Jahre steigen und danach abnehmen. Im Jahr 2060 wird die Einwohnerzahl in Abhängigkeit von der Zuwanderung zwischen 67,6 und 73,1 Mio. liegen.

Im Ländervergleich wird deutlich, dass alle neuen Bundesländer (außer Berlin) sowie das Saarland am stärksten von Bevölkerungsverlusten betroffen sind (Rückgang auf Werte zwischen 65,6% und 80,1%), wobei der niedrigste Wert für das Land Sachsen-Anhalt gilt. Andererseits bleibt die Einwohnerzahl in Bayern und Baden-Württemberg praktisch konstant und in Hamburg und Berlin wird sogar ein Wachstum auf 108% bzw. 115% dargestellt.

Unter Zugrundelegung der Berechnungsvariante mit stärkerer Zuwanderung ist für das Land Sachsen-Anhalt eine Entwicklung von 2.245 TEW in 2013 über 2.037 TEW in 2025 auf 1.472 TEW in 2060 ausgewiesen.

Durch das Statistische Landesamt wird gegenwärtig die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt erstellt. Die Ergebnisse für das Land, die Kreise und kreisfreien Städte sollen voraussichtlich im 1. Halbjahr 2016 vorliegen, die Untersetzung auf Gemeinden bis Ende 2016.

Wenn auf die vorliegende 5. Bevölkerungsprognose (2008-2025) zurückgegriffen wird, so liegt der dort angegebene Landeswert für 2025 (1.939 TEW) um rd. 100 TEW unter dem entsprechenden Wert, den das Bundesamt in der aktuellen Berechnung von 2015 für das Jahr 2025 ermittelt hat. Es wird daher an dieser Stelle darauf verzichtet, weitere Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung auf Landes- und Kreisebene anzustellen. Zusammenfassend kann von folgenden generellen Tendenzen ausgegangen werden:

- Die Bevölkerung der Bundesrepublik insgesamt ist rückläufig
- Die Entwicklung in den Ländern, Regionen und Kommunen ist differenziert
- Es gibt große Städte und Ballungsräume mit Bevölkerungswachstum
- Ausgeprägte Bevölkerungsrückgänge in den ländlich geprägten Regionen
- Sachsen-Anhalt ist das Bundesland mit dem größten Bevölkerungsrückgang
- Wir werden weniger und älter

Die aktuelle Einwohnerzahl von Haldensleben (mit Ortsteilen) wird vom Einwohnermeldeamt der Stadt per 15.10.2015 mit insgesamt 19.868 EW angegeben. Dieser Wert beinhaltet die Eingemeindungen der Ortsteile Bodendorf und Süplingen zum 01.01.2014 mit gegenwärtig 913 EW. Ohne Berücksichtigung dieser beiden Ortsteile liegt die Einwohnerzahl von Haldensleben bei 18.955 und somit um 1.433 Einwohner über dem für 2015 vom Statistischen Landesamt in der 5. Bevölkerungsprognose ausgewiesenen Wert von 17.522 EW. Bei vergleichbarem Gebietsstatus ist für die Stadt Haldensleben gegenüber dem Basisjahr der Bevölkerungsprognose (19.101 EW in 2008) nur ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang um 146 EW, d.h. weniger als 1% zu verzeichnen.

In der Kernstadt Haldensleben (ohne Ortsteile) leben 16.623 Einwohner (Stand 15.10.2015), das entspricht 83,7 % der Gesamtstadt. Die Einwohnerzahl der Ortsteile liegt mit 3.245 EW bei einem Anteil von 16,3 % der Gesamtstadt.

Die Einbindung der Betrachtungsebenen Stadt und Landkreis in die Entwicklung der übergeordneten territorialen Ebenen des Landes und des Bundes verdeutlichen jedoch, dass bei langfristig rückläufigen Bevölkerungszahlen in Deutschland und sehr ausgeprägt in Sachsen-Anhalt keine Deckungsquellen für eine dauerhafte Stabilisierung oder gar ein Wachstum der Einwohnerzahlen auf Stadt- bzw. Kreisebene vorhanden sind.

Positive Impulse könnten prinzipiell nur aus Wanderungsgewinnen generiert werden, da die relativ ungünstige (und künftig noch ungünstiger werdende) Altersstruktur der Bevölkerung keine Voraussetzungen für ein natürliches Wachstum bietet. Wanderungsgewinne sind wiederum grundsätzlich abhängig von der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Attraktivität eines Ortes bzw. einer Region, und zwar im direkten Wettbewerb zu anderen Orten oder Regionen, die eingedenk zunehmender Mobilität und Flexibilität der Bürgerinnen und Bürger in wachsendem Maße als Alternativen in Betracht kommen.



Hagenstraße 43, repräsentative Stadtvilla



Hagenstraße 9, Kühn'sches Haus

4. Das Fördergebiet Haldensleben „Historischer Stadtkern“

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hatte in seiner Sitzung am 05.03.2009 die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes „Historischer Stadtkern“ im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beschlossen (Beschluss 322-25. (IV)/2009).

Das Fördergebiet ist identisch mit dem Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“. Es hat eine Gesamtgröße von rd. 39 ha und umfasst den Altstadt kern innerhalb des Stadtmauerringes, den umgebenden Grünring im Zuge der ehemaligen Wallanlagen sowie Bereiche im Umfeld der historischen Altstadt eingänge am Stendaler Tor, Magdeburger Tor, Hagentor und Bülstringer Tor sowie an der Bahnhofstraße. Die Liegenschaft „Hagenpassage“ ist zwischenzeitlich aus der Sanierung entlassen, gehört aber wegen der hohen funktionalen Bedeutung für das Stadtzentrum weiterhin zum Fördergebiet für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Im Fördergebiet leben rd. 1.750 Einwohner, das entspricht knapp 9 % der Einwohnerzahl der Gesamtstadt (mit Ortsteilen) und 10,5 % der Einwohnerzahl der Kernstadt Haldensleben ohne Ortsteile.

Das Bekenntnis zur Revitalisierung und Aufwertung des Gebietes Haldensleben „Historischer Stadtkern“ reicht bis in das Wendejahr 1989 zurück. 1990 wurden die erforderlichen Schritte zur Aufnahme in das Förderprogramm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet. Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm und der Rechtskraft der Sanierungssatzung konnte ab 1991 mit der praktischen Sanierungsdurchführung begonnen werden.

Auch wenn sich damals große Teile der Bausubstanz in einem schlechten baulichen Zustand mit mangelhafter haustechnischer Ausstattung befanden, waren insgesamt relativ gute Voraussetzungen für die Sanierungsfähigkeit gegeben. Außerdem war die historisch gewachsene Struktur der Altstadt, die auf eine planmäßige Anlage aus dem 12. Jahrhundert zurückgeht, in vielen Teilen noch ungestört vorhanden.

Folgerichtig wurde die Sanierungsstrategie auf eine Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Strukturen und auf eine behutsame Ergänzung vorhandener Fehlstellen ausgerichtet. Das Leitbild, das sich bis in die Gegenwart als stabil erwiesen hat, ist auf eine konsequente Wiederherstellung des Stadtgrundrisses mit geschlossenen Straßen- und Platzräumen sowie auf eine Stärkung der Funktion als Stadtzentrum ausgerichtet.

Der Altstadt kern wird von einer rd. 2,1 km langen und nahezu vollständig erhaltenen Stadtmauer umgeben, der wiederum ein Grünring im Zuge der ehemaligen Wallanlagen vorgelagert ist. Die 4 historischen Altstadt eingänge (Magdeburger Tor, Hagentor, Bülstringer Tor, Stendaler Tor) sind im 19. Jahrhundert im Zusammenhang mit der Anlage des Bahnhofes südlich der Altstadt um einen 5. Altstadt eingang an der Bahnhofstraße ergänzt worden. Der Stendaler und der Bülstringer Torturm sind noch erhalten, vom Hagentor existiert noch ein Teil der im 19. Jahrhundert erneuerten Toranlage.

Die Struktur der Altstadt ist durch ein regelmäßiges Straßenraster mit rechteckigen Bauquartieren sowie einer etwa parallel zur Stadtmauer verlaufenden Ringstraße gekennzeichnet. Die 4 Hauptstraßen (Magdeburger Straße, Stendaler Straße, Hagenstraße und Bülstringer Straße) treffen sich etwa in der Mitte des Stadtkerns an dem zentralen Ensemble, das aus dem Marktplatz mit dem Rathaus und dem angelegten Kirchplatz mit der Marienkirche besteht.

In den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Randbereichen dominieren zweigeschossige traufständige Gebäude. In den durch Geschäftsnutzungen charakterisierten zentralen Bereichen im Zuge der Hauptstraßen und am Markt sind vielfach neuere Bauten aus der Gründerzeit und dem beginnenden 20. Jahrhundert vorhanden, die teilweise drei- und viergeschossig sind. Darüber hinaus sind nach Gebäudeabbrüchen in Teilbereichen in den 1970er, 1980er und 1990er Jahren Ersatzneubauten realisiert worden.

Etwa bis Ende der 1990er Jahre ist die städtebauliche Erneuerung überwiegend von Entwicklungsdruck und ausgeprägter Nachfrage bestimmt worden. Neben der grundhaften Erneuerung von öffentlichen Straßen und der Sanierung bestehender Bausubstanz sind in dieser Zeit in nennenswertem Umfang Neubauten auf freien Grundstücken sowie Ersatzneubauten entstanden. Diese Maßnahmen trugen maßgebend zur Wiederherstellung und Abrundung historisch gewachsener Strukturen sowie zur Erhöhung der Nutzungsdichte bei. Dazu gehören insbesondere die Hagenpassage auf dem Gelände der alten Keramischen Werke sowie Blockrandbebauungen an der Magdeburger Straße, Kirchstraße, Holzmarktstraße am Schmalen Gang.

Angeichts des sich ab Ende der 1990er Jahre abzeichnenden Bevölkerungsrückganges und des demografischen Wandels sind im ersten Stadtentwicklungskonzept 2001 sowie in dessen Fortschreibungen gesamtstädtische Strategien für den Umgang mit dieser Situation herausgearbeitet worden. Durch Schrumpfung am Stadtrand soll eine Stabilisierung der inneren Bereiche, insbesondere des Stadtkerns gewährleistet werden.

Nach fast 15 Jahren Stadtsanierung ist ab 2005 ein aktualisierter Rahmenplan für das Sanierungsgebiet bearbeitet worden, der am 24.05.2007 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Neben einer Bilanz der bislang erreichten Ergebnisse der Stadtsanierung sind die Ziele und Konzepte der Sanierung überprüft und ggf. aktualisiert worden. Auf dieser Basis konnte die Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum bis zum Abschluss der Stadtsanierung als Gesamtmaßnahme erstellt werden, die seither als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage verwendet wird.

Im Jahr 2008 hatte die Stadt Haldensleben die Aufnahme in das vom Bund in diesem Jahr neu aufgelegte Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) beantragt. Die Programmaufnahme des Gebiets „Historischer Stadtkern“ erfolgte ab dem Programmjahr 2008. Zur Vorbereitung und Begleitung der Maßnahmen im Programm ASO wurde 2009 das Büro „conceptfabrik“ zur Wahrnehmung des Citymanagements vertraglich gebunden. Durch dieses Büro wurde das „Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt“ erarbeitet, das 2010 durch die Stadt als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage beschlossen wurde.

5. Einbindung in die Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist bundesweit seit 1991 schrittweise durch neue Förderprogramme mit speziellen inhaltlichen Ausrichtungen und Zielen ergänzt und erweitert worden. Nachdem bis 1990 nur das Förderprogramm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen existierte, sind seit 1991 schrittweise weitere Städtebauförderprogramme mit spezifischen inhaltlichen Ausrichtungen und Förderzielen aktiviert worden.

Die Programmfamilie der Städtebauförderung wurde im Laufe der Jahre durch die Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (Ost, ab 1991), „Soziale Stadt“ (Ost ab 1999, West ab 2004), „Stadtumbau“ (Ost ab 2002, West ab 2004), „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ab 2008) sowie „Kleine Städte und Gemeinden“ (seit 2010) mit jeweils spezifischen inhaltlichen Ausrichtungen und Förderzielen ergänzt und erweitert.

Im Fördergebiet Haldensleben „Historischer Stadtkern“ kommen zur Anwendung:

- **Stadtsanierung (seit 1991)**

Hauptziel ist die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes zur Behebung städtebaulicher Missstände, Förderung ab Programmjahr 2013 eingestellt, Mittelbewilligung reicht bis zum Haushaltsjahr 2015

- **Stadtumbau Ost (seit 2002)**

Bezieht sich auf Gebiete, die von erheblichen Funktionsverlusten betroffen sind. Hauptziel ist die frühzeitige Einstellung auf Strukturveränderungen in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen. Das Programm kommt außerdem im Gebiet „Süplinger Berg“ zur Anwendung.

- **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO, seit 2008)**

Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere durch gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

In der Stadt Haldensleben werden darüber hinaus die Gebiete „Süplinger Berg“ und „Rolandviertel“ im Förderprogramm Soziale Stadt gefördert. Das Programm ASO findet auch im Gebiet Althaldensleben Anwendung.

6. Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt die Städte und Gemeinden bei deren Bemühungen, den ökonomischen, baulichen und demografischen Herausforderungen zu begegnen. Dabei wird auf eine Politik gesetzt, die die Innenstädte und Stadtteilzentren stärkt. Zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche soll das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beitragen.

Ziel dieses Programms ist die **Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen**, die durch **Funktionsverluste**, insbesondere durch **gewerblichen Leerstand**, bedroht oder betroffen sind. Die Finanzhilfen werden zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben eingesetzt.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Leistungen Beauftragter

Um festzustellen, durch welche Maßnahmen das betreffende Stadt- oder Ortsteilzentrum am wirksamsten gestärkt werden kann, sind die Kommunen aufgefordert worden, „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ zu erarbeiten. Damit sollen die Entwicklungsziele für das betreffende Stadtgebiet bestimmt werden. Dafür sind die funktionalen und gestalterischen Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten, mit denen die Innenstädte und Ortsteilzentren im Zukunftswettbewerb bestehen können. Schwerpunkte dabei sind die Daseinsvorsorge, Planungen zur regionalen Infrastrukturanpassung sowie Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere.

Gleichermaßen wird mit dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ herausgearbeitet, mit welchen Formen des bürgerschaftlichen Engagements eine Beteiligung der Nutzungsberechtigten und örtlichen Akteure möglich ist und wie diese unterstützt werden kann.

Maßnahmen, die im Rahmen dieses Programms durchgeführt werden sollen, werden im Zusammenwirken mit den örtlichen Akteuren bestimmt. Grundlage dafür ist eine sorgfältige Gebietsanalyse in Form einer Probleme-Chancen-Bewertung. Die Einzelmaßnahmen werden dann in einem Maßnahme-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan (MKFZ-Plan) dargestellt.

Die Stadt Haldensleben hatte für den historischen Stadtkern von Haldensleben im Jahr 2008 erstmalig einen Antrag auf Programmaufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gestellt. Der Stadtteil wurde im Programmjahr 2008 in das Förderprogramm aufgenommen.

Mit dem Stadtgebiet Haldensleben „Historischer Stadtkern“ wurde ein Gebiet ausgewählt, das einerseits einem hohen Anforderungs- und Veränderungsdruck ausgesetzt ist, andererseits aber auch starke Potenziale besitzt, auch zukünftig seinen speziellen Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes von Haldensleben gerecht zu werden.

Wie bereits eingangs dargelegt, besteht das Ziel des Förderprogrammes in der Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere durch gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Es soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich hier um ein Städtebauförderprogramm handelt, mit dem in erster Linie investive städtebauliche Maßnahmen gefördert werden können.

Aus diesem Zusammenhang ergibt sich zwangsläufig, dass die Behebung von Funktionsverlusten und von gewerblichem Leerstand im Rahmen dieses Förderprogramms nur in den Bereichen und in dem Maße möglich ist, wie städtebauliche Ursachen für die genannten Probleme verantwortlich sind. Es ist bekannt, dass es neben städtebaulichen Gründen auch eine ganze Reihe von anderen Ursachen gibt, die Funktionsverluste und Leerstände bewirken können. Diese Rahmenbedingungen müssen bei der Profilierung der Handlungsstrategie zur weiteren Entwicklung und Stärkung der Innenstadt und der Zentrumsfunktion beachtet werden.



Der Bülstringer Torturm



Der Stendaler Torturm

11. Rahmenbedingungen

Die stetige Wandlung der Rahmenbedingungen stellt die Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilgebiete vor neue komplexe und vielschichtige Aufgaben. Diese neuen Herausforderungen resultieren aus folgenden Aspekten, die in der Arbeitshilfe des BM Bau für ISEK folgendermaßen zusammengefasst sind:

- Globalisierung der Märkte und Internationalisierung der Wirtschaft
- Wirtschaftlicher Strukturwandel und Konversion
- Geburtenrückgang und Alterung der Gesellschaft
- Zuwanderung und Internationalisierung
- Veränderte Sozialstrukturen („Singularisierung“)
- Soziale Polarisierung
- Funktionsverluste von urbanen Räumen
- Belastete städtebauliche Strukturen mit Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum
- Veränderte Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel und weiterer Infrastrukturen („Daseinsvorsorge“)
- Klimawandel („Klimaschutz und -anpassung“)
- Energetische Stadtsanierung
- Konsolidierung öffentlicher Aufgaben

Der „Historische Stadtkern“ erfüllt als Träger und Ort der Geschichte, der Identität, der Versorgung, des Arbeitens, des Wohnens sowie von Freizeit, Kultur und Bildung eine zentrale Funktion für die Gesamtstadt. Deshalb bedarf dieser Stadtteil einer besonderen Zuwendung und Förderung. Der Stadtkern ist Imageträger und Synonym für die Gesamtstadt.

Im Hinblick darauf ist innerhalb der Stadt eine Prioritätensetzung erforderlich. Die Steigerung der Attraktivität der Altstadt wird bei insgesamt rückläufiger Nachfrage möglicherweise mit der Schwächung anderer Stadtteile einhergehen müssen, da die Deckungsquellen für ein flächendeckendes Wachstum oder mindestens eine Stabilisierung in allen Stadtteilen nicht gegeben ist.

Aus der Wandlung der allgemeinen Rahmenbedingungen und speziell aus der Entwicklung und Veränderung des Kundenverhaltens und der Einkaufsgewohnheiten ergeben sich stetig neue Herausforderungen für den Handel. Diese Herausforderungen zeigen sich auf vielen unterschiedlichen Gebieten. Das städtebauliche Umfeld, in dem der Handel agiert, ist dabei nur ein Aspekt von vielen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG und das EHI Retail Institute haben 2012 eine Studie zum Thema „**Trends im Handel 2020**“ vorgestellt, aus der zusammenfassend folgende Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Handels entnommen worden sind:

- Abnehmende Gesamtbevölkerung
- Massiver Rückgang in ländlichen Gebieten
- Steigender Anteil älterer Menschen
- Trend zu kleinen Haushalten
- Rückläufige Zahl der potenziellen Einkommensbezieher
- Ungleich verteilte Einkommen
- Günstiger Einkauf für viele Bürger notwendig
- Anteil Einzelhandelsumsatz an privaten Konsumausgaben sinkt
- Verkaufsfläche pro EW ist in Deutschland hoch
- Entwicklung nicht durch Zuwachs sondern durch Verdrängung
- Konzentration des Handels in Wachstumszentren
- Wachstum Online-Handel
- Wachsende Rolle Ladengestaltung/Ladeneinrichtung
- Renovierungszyklen werden immer kürzer



Die Hagenstraße – Einkaufsmeile in der Innenstadt

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes STEK sind im Sommer 2014 durch das bearbeitende Büro für Siedlungserneuerung Dessau Experteninterviews durchgeführt worden. Zielstellung war die Konkretisierung von Leitbildern für die Stadtentwicklung. Die interviewten Personen waren in unterschiedlichen Funktionen und Rollen an verantwortlichen Stellen in Haldensleben tätig.

Nachfolgend sollen einige ausgewählte Tendenzen aus diesen Gesprächen zusammenfassend wiedergegeben werden, die im Hinblick auf die Entwicklung der Zentrumsfunktion des Historischen Stadtkerns von Bedeutung sind.

Kernaussagen der Experteninterviews 2014:

- Die Entwicklung der Stadt wird insgesamt als ausgesprochen positiv wahrgenommen
- Haldensleben ist ein starker Wirtschaftsstandort mit sicheren Arbeitsplätzen
- Die Stadt ist lebens- und liebenswert, Anerkennung für die Leistungen der Altstadtsanierung und die Entwicklung als Wirtschaftsstandort
- Als ein Hauptproblem wird die demografische Situation von Stadt und Region angesehen, qualifizierter junger Nachwuchs fehlt,
- zum Teil nur bescheidene Arbeitseinkommen sind nachteilig für künftige Rentnergenerationen
- Es fehlen einkommensstarke Milieus, die die Entwicklung entsprechender Konsum- und Dienstleistungsangebote wirtschaftlich tragfähig machen
- Es fehlt eine Gruppe von potentiellen Initiatoren für kulturelle und soziale Initiativen und Projekte, die das gesellschaftliche Leben bereichern und zur Belebung städtischer Räume beitragen
- Es fehlt der Stadt an Gastronomie und Hotellerie auf anspruchsvollem und urbanem Niveau
- Ingenieure und leitende Mitarbeiter in der Wirtschaft kommen häufig als Fernpendler aus den großen Städten Berlin, Hannover und Magdeburg
- Die Zahl höherwertiger Arbeitsplätze ist zu gering, für dauerhafte Ansiedlung von Arbeitskräften müsste sich das erzielbare Einkommen erhöhen

8. Konzeptionelle Grundlagen

Die städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Situation des Gebietes ist insbesondere in folgenden Dokumenten

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2004)

Rahmenplan für das Sanierungsgebiet (2007)

Konzept zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt (2010))

umfassend analysiert und beschrieben, sodass auf eine wiederholende Darstellung verzichtet werden kann. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes erfolgt eine punktuelle Überprüfung und Aktualisierung ausgewählter Fakten, die im Sinne der Förderziele und der Maßnahmenstruktur relevant sind.

Ein erstes Stadtentwicklungskonzept (STEK) für die Gesamtstadt ist im Jahr 2001 für die Stadt Haldensleben erarbeitet und durch den Stadtrat angenommen worden (STEK 2001). Nach vertiefenden Untersuchungen für Teilbereiche erfolgte 2005 die erste (STEK 2005) und 2009 die zweite Fortschreibung (STEK 2009). Gegenwärtig wird die 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet. Die Einstufung des historischen Stadtkerns als Gebiet mit herausragender gesamtstädtischer Bedeutung und vorrangiger Priorität im Rahmen der Stadterneuerung zieht sich wie ein roter Faden durch alle gesamtstädtischen Konzepte.

8.1 Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt

Das Konzept ist als erste Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen und Aktivitäten im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erarbeitet und im November 2010 fertig gestellt worden. Es basiert einerseits auf den Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplanes von 2007 für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ und nimmt andererseits Bezug auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept für Haldensleben aus dem Jahr 2004. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung des Fördergebietes werden überwiegend Maßnahmen dargestellt, die aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet sind.

Ausgehend davon beschreibt das Konzept folgende Handlungsfelder, in denen aus damaliger Sicht der höchste Handlungsbedarf bestand und unterbreitete folgende Vorschläge, die zur Optimierung beitragen sollten:

- Mehrgenerationenhaus
- Kooperatives Handeln
- Optimierung des Branchenmixes

- Entwicklung des Standortes Rolandkaufhaus
- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Marketing
- Tourismus
- Wochenmarkt
- Verfügungsfonds

8.2 Kooperatives Handeln

Die Erkenntnisse und Erfahrungen bei der Erarbeitung und Abstimmung des ISEK lassen es zum besseren Verständnis der veränderten Rahmenbedingungen sinnvoll erscheinen, auf das Handlungsfeld „Kooperatives Handeln“ näher einzugehen.

Es wird dort ausgeführt, dass die Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren vor Ort eine wichtige Voraussetzung für ein abgestimmtes Vorgehen bei der weiteren Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt ist. Anschließend wird auf die Aufgaben und Tätigkeitsfelder der 1996 gegründeten und seinerzeit aktiven „Initiative Haldensleben-dig e.V.“ eingegangen. Aufgabe des Vereins mit damals rd. 60 Mitgliedern war der Aufbau eines Stadtmarketingprozesses für die gesamte Stadt Haldensleben mit dem Schwerpunkt Innenstadt. Der Verein wurde von der Stadt bezuschusst und betrieb in ihrem Auftrag den Wochenmarkt, die Touristinformation und die Parkgebührenautomaten.

In dem Konzept wurde die Schlussfolgerung herausgearbeitet, dass trotz dieser Aktivitäten die Kommunikation zwischen den Akteuren unter folgenden Rahmenbedingungen litt (*Zitat aus dem Konzept von 2010*):

- *Die Initiative Haldensleben-dig wird nicht von allen Händlern als Sprachrohr und Austauschplattform akzeptiert*
- *Die Händlergemeinschaft tritt selten geschlossen auf*
- *Versuche seitens der Händler, gemeinsame Aktionen zu etablieren, stoßen oft auf internen Widerstand*
- *Es besteht eine kritische Grundhaltung zwischen Händlern und Stadtverwaltung. Viele Händler fühlen sich in ihren Bedürfnissen nicht von der Stadtverwaltung wahrgenommen*

Vor diesem Hintergrund hatte die Stadt Haldensleben im Januar 2009 das Berliner Stadtplanungsbüro conceptfabrik mit der Durchführung eines Innenstadtmanagements beauftragt. Dazu gehörten unter anderem folgende Aufgaben:

- Verbesserung der Kommunikation (Händler und Händler mit der Stadt)
- Händlerstammtische und Einzelgespräche mit Händlern
- Leerstände verringern
- Stärkung Branchenmix
- Aufwertung Wochenmarkt
- Vorschläge zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt
- Innenstadtmarketing
- Gestaltungsrichtlinie
- Maßnahmenkatalog zur Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches

Bei der Bearbeitung dieser Aufgaben war auf eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Innenstadtmanagement und der Initiative orientiert worden.

Eine Reihe dieser Aktivitäten sind umgesetzt worden. Es ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die Mitglieder der Initiative Haldensleben-dig im Dezember 2011 beschlossen hatten, zum 31.03.2012 den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb aus verschiedenen Gründen einzustellen. Das Vertragsverhältnis mit der Stadt war durch Stadtratsbeschluss vom März 2012 gekündigt worden. Ebenso ist die conceptfabrik seit Juli 2012 nicht mehr für die Stadt Haldensleben tätig.

In den im Rahmen der Erarbeitung des ISEK seit September 2014 durchgeführten Gesprächen mit Händlern ist deutlich geworden, dass durchaus der Wunsch nach Unterstützung bei der Organisation bestimmter Aktivitäten, bei der Vorbereitung von Veranstaltungen, bei der Koordination der Händler untereinander und mit der Stadt besteht. Durch Vertreter der Stadt ist die Bereitschaft erklärt worden, die Händler weiterhin zu unterstützen, unter der Voraussetzung, dass diese unterstützt werden wollen.



2. Bürgerforum zum ISEK in der Kulturfabrik am 15.10.2015

Entwicklungsstand des Fördergebietes

Im Gebiet „Historischer Stadtkern“ werden seit 1991 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und aus dem Bund-Länder-Programm Stadtsanierung gefördert. Seit 2004 werden in der Altstadt zusätzlich Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ und seit 2008 aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingesetzt.

Der im Konzept zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Haldenslebener Innenstadt aufgestellte Maßnahmen- und Kostenplan bezog sich auf einen Umsetzungszeitraum von 2011 bis 2015. Insgesamt war ein Kostenrahmen von 2.350 T€ vorgesehen.

Ab dem Programmjahr 2008 wurden im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 2.363.000,00 € für folgende Maßnahmen bewilligt:

PJ 2008	Kooperatives Handeln	15.000,00 €
PJ 2009	Kooperatives Handeln	31.950,00 €
	Kletterskulptur Alter Friedhof	20.000,00 €
	Außenanlagen Grundschule Otto Boye (Fallschutz bei Spielgeräten)	17.050,00 €
PJ 2010	Kooperatives Handeln	15.000,00 €
	MGH	375.000,00 €
PJ 2011	Kooperatives Handeln	46.437,49 €
	Außenanlagen Grundschule Otto Boye	
	Sportflächen, Schulhof	444.613,94 €
	Radstellanlagen	10.000,00 €
	Sitzbänke	9.300,00 €
	Spielgeräte, Parkplatz, Bahnhofstraße	21.063,00 €
	Beleuchtung und Lichtinstallationen	48.984,50 €
	Kinder in der Innenstadt	41.499,00 €
	Aufwertung des Wochenmarktes	20.427,00 €
	Verfügungsfonds	83.539,03 €
	Sanierung Villa Albrecht	1.000.000,00 €
	Anbindung Rundwanderweg-Gärhof	143.236,04 €
	Fortschreibung Integriertes Handlungskonzept	20.900,00 €

Im Programmjahr 2012 war kein Fortführungsantrag gestellt worden. Das Projekt „Instandsetzung und Umbau der ehemaligen Seifenfabrik“ wurde im Programmjahr 2013 nicht bewilligt. Nach erneuter Beantragung liegt nunmehr eine Bewilligung im Programmjahr 2014 vor.

Die bisher mit Bewilligungen unteretzten Maßnahmen sind weitestgehend realisiert. Dazu gehören 3 Schlüsselprojekte, denen bereits im Sanierungsrahmenplan von 2007 eine herausragende städtebauliche Bedeutung zugemessen wurde. Dabei handelt es sich um die Revitalisierung und Aufwertung der Quartierinnenbereiche zwischen der Bülstringer Straße und der Gröperstraße sowie zwischen der Holzmarktstraße und der Jacobstraße und schließlich um den Altstadteingang an der Bahnhofstraße.

Im Quartier Bülstringer Straße / Gröperstraße ist das Mehrgenerationenhaus EHFA (Abkürzung für „ein Haus für alle“) errichtet worden. Der 1. Bauabschnitt besteht aus 2 Neubauten und einem sanierten Altbau und wurde 2012 fertiggestellt. Neben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss werden in den Obergeschossen 19 barrierefreie Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten (Senioren, Familien mit Kindern, Wohngemeinschaften).



Bülstringer Straße, Zustand 2006



Bülstringer Straße 2015 mit Mehrgenerationenhaus 1. BA

Der 2. Teilabschnitt in der Gröperstraße wurde im Januar 2015 eröffnet und wird als Gemeinbedarfseinrichtung (Kita, Cafeteria mit Großküche, Räume für Vereinsarbeit, Beratungsstellen) genutzt.



Das Mehrgenerationenhaus, 2. Teilabschnitt in der Gröperstraße



Im Quartier Holzmarktstraße / Jacobstraße wird die Bausubstanz einer früheren Seifenfabrik unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke zu einem Wohn- und Gewerbekomplex entwickelt. Neben der Sanierung von Bestandsgebäuden ist auf 2 Grundstücken die Errichtung von Ersatzbauten erforderlich.



Projekt ehemalige Seifenfabrik Jacobstraße 3 in der Realisierung



Fabrikhalle der ehemaligen Seifenfabrik

Die Villa Albrecht als Hauptsitz der Stadtwerke Haldensleben ist denkmalgerecht saniert und baulich ergänzt worden und wird ab September 2015 genutzt.



Villa Albrecht Bahnhofstraße 1, Zustand 2006



Der neue Sitz der Stadtwerke ab September 2015

Der bislang erreichte Entwicklungsstand des Fördergebietes „Historischer Stadtkern“ soll zur Charakterisierung der Ausgangssituation und als Grundlage für künftige Handlungsstrategien zusammenfassend dargestellt werden.

In der Innenstadt von Haldensleben hat sich in den vergangenen 25 Jahren eine sehr positive städtebauliche Entwicklung vollzogen. Das ist in hohem Maße auf die Wirkungen der Städtebauförderung zurückzuführen.

Ausgaben im Fördergebiet „Historischer Stadtkern“ ab 1991 bis 2014

- | | |
|--|-----------------|
| • Ausgaben Stadtsanierung | rd. 41,9 Mio. € |
| • Ausgaben Stadtumbau Ost – Aufwertung | rd. 11,4 Mio. € |
| • Ausgaben Aktive Stadt- und Ortsteilzentren | rd. 2,4 Mio. € |

Gesamtausgaben Städtebauförderung	rd. 55,7 Mio. €
--	------------------------

darin enthaltene kommunale Eigenmittel	rd. 17,0 Mio. €
--	-----------------

Geschätzte Gesamtinvestition im Sanierungsgebiet

200-220 Mio. €

Fazit: **Jeder € kommunale Eigenmittel initiiert eine Investition von ca. 12 €**



Impressionen einer lebens- und liebenswerten Innenstadt

Durch den konzentrierten Einsatz von Finanzmitteln in Verbindung mit der erforderlichen konzeptionellen Steuerung der Maßnahmen konnten folgende Hauptergebnisse der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erreicht werden:

- Nahezu 90 % der Gebäude sind inzwischen saniert bzw. teilsaniert oder neu gebaut worden
- Die Zahl der Problemgrundstücke mit leer stehender und desolater Bausubstanz hat sich von 68 im Jahr 2006 auf 29 im Jahr 2015 mehr als halbiert, bei 8 dieser Grundstücke bestehen ernsthafte Kauf- und Sanierungsabsichten
- Durch die Realisierung von Baulückenschließungen bzw. Ersatzneubauten auf 20 Parzellen ist seit 2006 ein wirksamer Beitrag zur Ergänzung der historischen Stadtstruktur geleistet worden.
- Alle öffentlichen Straße, Wege und Plätze sind erneuert und mit einer dem Denkmalbereich Altstadt angemessenen Oberflächengestaltung versehen worden
- Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind durch Ausweisung der gesamten Altstadt als Tempo-30-Zone und als Fußgängerbereich in der Hagenstraße umgesetzt worden.
- An den Altstadteingängen Bahnhofstraße und Stendaler Tor / Bornsche Straße sind Auffangparkplätze hergestellt bzw. aufgewertet worden.
- Der Ausbau des Rundwanderweges um die Altstadt wurde fortgesetzt und ist nunmehr bis auf das letzte Teilstück zwischen Villa Albrecht und Magdeburger Tor komplettiert
- Die Grundinstandsetzungen des Einzeldenkmals Stadtmauer einschließlich der Tortürme wurde fortgesetzt
- Das Mehrgenerationenhaus EHFA (Ein Haus für alle) ist fertiggestellt, der 1. BA ist seit Februar 2012 und der 2. Teilabschnitt seit Anfang 2015 in Nutzung

- Die Stadtwerke Haldensleben haben die ehemalige Fabrikantenvilla Albrecht denkmalgerecht saniert und dort ab September 2015 ihren Geschäftssitz etabliert
- Die Umgestaltung des Quartierinnenbereiches Jacobstraße / Holzmarktstraße (Bereich der ehemaligen Seifenfabrik) befindet sich in der Realisierungsphase
- Der Landkreis Börde hat mit den Vorbereitungen zur Realisierung eines neuen Verwaltungsgebäudes für 350 Mitarbeiter am Standort vor dem Stendaler Tor begonnen



Blick durch die Stadtmauer



Baustelle des neuen Landratsamtes



Der Standort des neuen Landratsamtes vor dem Stendaler Tor – Impulse für die Innenstadt durch Mitarbeiter und Besucher

10. Handel und Gewerbe im Gebiet „Historischer Stadtkern“

Als ein Indikator für die Qualität der Wahrnehmung der Zentrumsfunktion durch die Innenstadt soll der Besatz und die Leerstandssituation bei Handel und Gewerbe dargestellt werden:

Fördergebiet, Einheiten insgesamt	100,0 %	232
davon:		
in Nutzung	86,6 %	201
Leerstand	13,4 %	31
Hagenstraße, Einheiten insgesamt	100,0 %	79
davon:		
in Nutzung	88,6 %	70
Leerstand	11,4 %	9
Magdeburger Straße, Einheiten insgesamt	100,0 %	37
davon:		
in Nutzung	75,7 %	28
Leerstand	24,3 %	9
Bülstringer Straße, Einheiten insgesamt	100,0 %	16
davon:		
in Nutzung	68,7 %	11
Leerstand	31,3 %	5

Die Ermittlung der Handels- und Gewerbenutzungen erfolgte auf der Grundlage einer Erfassungsliste des Sachgebietes Gewerbeangelegenheiten der Stadtverwaltung, in der die in Nutzung befindlichen Einrichtungen dargestellt sind. In dieser Liste sind Nutzungen durch freie Berufe nicht erfasst. Der Leerstand wurde durch eine örtliche Erfassung von nicht genutzten Ladenlokalen in den Erdgeschossen der Gebäude ermittelt und in die Gesamtzahl der angegebenen Einheiten eingerechnet. Wenn zusätzlich die Nutzungen durch freie Berufe berücksichtigt werden würden, hätte das eine entsprechende Erhöhung der Gesamtzahl der Einheiten und somit eine Verringerung der prozentualen Leerstandsanteile zur Folge.



Leerstände von Ladenlokalen sind sowohl in Altbauten als auch in Neubauten anzutreffen

Im Rahmen dieses Konzeptes ist in Bezug auf die Bewertung der Funktionsfähigkeit und der Leerstandssituation Folgendes von Bedeutung:

Leerstände von Ladenlokalen sind verstärkt in nach 1991 errichteten Gebäuden anzutreffen, wie in der Hagenpassage (Ladenlokale mit Orientierung zur Hagenstraße), in der Magdeburger Straße, in der Kirchpassage und im Schmalen Gang. Es ist nicht erkennbar, dass diese Leerstände durch städtebauliche Mängel oder Defizite im näheren oder weiteren Umfeld der Standorte verursacht sind. In Gesprächen mit Händlern und Bürgern ist wiederholt geäußert worden, dass die Eigentümer dieser Immobilien nicht in Haldensleben ansässig sind und möglicherweise deshalb nicht genügend Engagement für die Vermietung entwickeln.

Unabhängig von der zuvor geschilderten Situation sind Leerstände verstärkt in den Seitenstraßen anzutreffen, die vom Hauptgeschäftsbereich Hagenstraße / Markt abgehen. In diesen Bereichen wie z. B. Bülstringer Straße, Magdeburger Straße, Holzmarktstraße, Jacobstraße und Lange Straße hat der Besatz an Handel und Gewerbe ohnehin eine geringere Dichte, wodurch auch die Attraktivität als Einkaufsstraßen eingeschränkt ist. In einigen Fällen sind bei Gebäudesanierungen in diesen Straßen ursprüngliche gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss wegen einer besseren Vermietbarkeit in Wohnnutzungen umgewandelt worden.

Der Hauptgeschäftsbereich Hagenstraße, Markt und Marktpassage hat in den vergangenen Jahren eine relativ stabile Entwicklung genommen. Die Bausubstanz ist bis auf ganz wenige Einzelobjekte nahezu komplett saniert. Die noch vor 5 Jahren festgestellten Leerstandsprobleme im Nordteil der Hagenstraße und in der Marktpassage konnten größtenteils behoben werden. Die Straßenraumausstattung mit Stadtmöbeln, Beleuchtung, Hinweisschildern, Sonnenschirmen für Außengastonomie etc. ist ergänzt und aufgewertet worden. Diese Maßnahmen haben auch zur Verbesserung der Orientierbarkeit und der Übersichtlichkeit beigetragen.

Im Hinblick auf die erwähnten Leerstände in den Seitenstraßen kann festgestellt werden, dass eine Konzentration und hohe Nutzungsdichte von Handel und Gewerbe im Hauptgeschäftsbereich höher zu bewerten ist als eine gleichmäßige Verteilung von Leerständen im gesamten Innenstadtbereich.

Durch die Etablierung des Landkreises und der Stadtwerke unmittelbar vor den Toren der Altstadt ist durch die Mitarbeiter dieser Einrichtungen und vor allem durch den Besucherverkehr mit einer Belebung der Innenstadt zu rechnen. Darüber hinaus trägt jeder Neubau auf einem Lückengrundstück und jede Sanierung bzw. Ersatzbebauung bei Leerstandsobjekten zu einer Nutzungsintensivierung in der Innenstadt bei.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass seit Beginn der Förderung im Programm ASO vor 8 Jahren alle seinerzeit angestrebten städtebaulich bedeutsamen Projekte realisiert oder in Vorbereitung sind, mit Ausnahme der Entwicklung des Standortes Rolandkaufhaus.

10.1 Das Rolandkaufhaus

Die Immobilie auf einer Grundfläche von 5.620 m² südlich des Marktes besteht aus einem bis zu sechsgeschossigen Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, der momentan teilweise durch den Lebensmitteldiscountmarkt „NP“ und das „Rolandhotel“ genutzt wird, einige Etagen stehen leer. Ein gründerzeitliches Gebäude auf dem Grundstück ist saniert und wird durch Büros genutzt.

Seit der Schließung des Rolandkaufhauses besteht seit den 1990er Jahren die Absicht, an diesem Standort am Nordende der Hagenstraße einen „Magnetanbieter“ zu etablieren. Gleichsam als Gegenpol zur Hagenpassage im Süden soll die Hagenstraße im Sinne des „Knochenprinzips“ zwischen 2 Frequenzbringer eingespannt und somit weiter belebt werden. Die Stadt bemüht sich seither gemeinsam mit dem Eigentümer Konsum Optimal-Kauf eG intensiv um neue Nutzer für dieses Areal, allerdings bislang ohne Erfolg.

Im Konzept zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Innenstadt ist diese Maßnahme als eines der Schlüsselprojekte für das Stadtzentrum dargestellt. Die Stadt hat im Rahmen der Städtebauförderung immer wieder Finanzmittel für die Entwicklung des Standortes vorgesehen, etwa für die Freimachung des Standortes zur Realisierung eines Ersatzneubaus.

Aus verschiedenen Gründen ist für die bauliche Entwicklung des Standortes keine feste Vorgabe entwickelt worden. Wenn man als grundsätzliches städtebauliches Ziel eine harmonischere Einfügung des Baukörpers in die umgebende Situation anstrebt, kämen ein Teilrückbau der oberen Geschosse und eine bauliche Ergänzung zur Einfügung in die vorhandene Bauflucht als eine Grundsatzvariante in Betracht. Die Bindung an die baulichen Strukturen des verbleibenden Bestandsgebäudes könnte allerdings zu Problemen und Nutzungseinschränkungen führen. Als zweite Grundsatzvariante kommt ein kompletter Ersatzneubau nach Abriss des Bestandes in Betracht. Zu beiden Varianten sind in der Vergangenheit bereits Konzeptentwürfe entwickelt worden, allerdings haben sich weder auf dem Gebiet des Einzelhandels noch bei anderen Bedarfsträgern Nutzungsinteressenten gefunden.

Ohne Kenntnis eines konkreten Nutzers macht es keinen Sinn, eine konkrete Bauvorgabe zu entwickeln, wenn ein angestrebtes Ziel auch mit alternativen Lösungsmöglichkeiten erreicht werden kann. Ebenso wäre es nicht sinnvoll, das Bestandsgebäude auf Verdacht abzureißen in der Hoffnung, dass sich dann für einen freien Standort ggf. schneller ein geeigneter Investor findet, der ein angemessenes Gebäude mit einer adäquaten Nutzung realisiert. Das wäre mit dem Risiko verbunden, dass sich an einem prominenten Standort am Markt ggf. über viele Jahre eine beträchtliche Baulücke präsentiert.



Das Rolandkaufhaus Magdeburger Straße / Markt



Die Rückseite des Rolandkaufhauses an der Holzmarktstraße

11. Probleme und Chancen

Thesen:

- Die gegenwärtige Situation im Stadtkern ist (noch) nicht von Funktionsverlusten und massiven Leerständen geprägt
- Vorbeugen ist besser als Heilen - Sicherung und Stärkung der Zentrumsfunktion erfordern vorausschauende Strategien und Handlungen
- Die Bevölkerung in Stadt und Umland wird weniger und älter
- Dieser allgemeine Trend verschärft den Wettbewerb zwischen Städten und Regionen
- Stadt und Umland müssen sich im Wettbewerb durch Attraktivität und Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen profilieren
- Auch innerhalb des Stadtgebietes müssen Prioritäten gesetzt werden
- Dem historischen Stadtkern kommt als Stadtzentrum und Wohnstandort eine herausragende Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt zu
- Daher muss die Prioritätensetzung für den Stadtkern im Rahmen der Stadtentwicklung auch in Zukunft fortgesetzt werden
- Stärkung der Zentrumsfunktion bedeutet nicht nur attraktive Einkaufsbereiche **sondern einen attraktiven Stadtkern in seiner Gesamtheit**



Rathaus mit Marktbrunnen



Stendaler Tor



Stadt- und Kreismuseum



Hagentor



Rundwanderweg

12. Handlungsstrategien für den Stadtkern

- Die gegenwärtig erreichte städtebauliche Qualität im Fördergebiet kann im Rahmen des ASO-Programms weiterhin gezielt verbessert werden, um das Gebiet im Sinne der Programmziele als Standort für Wirtschaft und Kultur und als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu entwickeln.
- Angesichts der sich aus wirtschaftlichen und demografischen Gründen weiter verschärfenden Wettbewerbssituation zwischen den Städten und Regionen ist dabei zunehmendes Augenmerk auf die Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen mit einem hohen Qualitätsanspruch zu legen.
- Zur weiteren Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen auf dem Gebiet der städtebaulichen Qualität muss die Innenstadt in ihrer Gesamtheit stärker in den Blick genommen werden. Es geht dabei auch um Maßnahmen, die das Gesamtbild ergänzen und abrunden, auch in peripheren Bereichen, die nicht zwingend mit den Hauptgeschäftszonen in einem direkten örtlichen Zusammenhang stehen.
- Im Stadtkern von Haldensleben stehen nicht in erster Linie bestimmte Einzelgebäude oder Gebäudegruppen mit herausragender geschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung als Alleinstellungsmerkmale im Blickpunkt. Hier ist vielmehr die Ensemblewirkung des Stadtkerns mit seiner geschlossenen städtebaulich-räumlichen Struktur einschließlich der umgebenden Stadtmauer mit Tortürmen und Grünring von Bedeutung. Das Augenmerk muss daher auf die Pflege und Aufwertung der gesamten Anlage gerichtet sein, wobei natürlich besondere Einzelobjekte einer erhöhten Zuwendung bedürfen.
- Alleinstellungsmerkmale beziehen sich jedoch nicht nur auf die städtebauliche Situation sondern auch darauf, was innerhalb des städtebaulichen Rahmens passiert, welche Angebote dort vorgefunden werden, also Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur etc..
- Es ist nicht erkennbar, dass elementare städtebauliche Defizite „vor der Haustür“ die Funktion des Stadtzentrums unmittelbar beeinträchtigen (schlechte Straßen, desolate Bausubstanz, fehlende Parkplätze, mangelhafte Erreichbarkeit etc.). Die Potenziale zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftsbereiche liegen offensichtlich eher im Bereich von Organisation, Koordinierung und Kommunikation.



Hagenstraße, Hagenpassage



12.1 Strategie mit 2 Handlungsfeldern

Vor diesem Hintergrund wird es notwendig, eine Strategie mit 2 parallelen Handlungsfeldern aufzubauen:

- Das erste Handlungsfeld beinhaltet investive städtebauliche Maßnahmen, die innerhalb des gesamten Fördergebietes verortet sind und mit denen eine hohe städtebauliche Gesamtqualität des Ensembles einschließlich der Profilierung von Alleinstellungsmerkmalen erreicht werden soll.
- Das zweite Handlungsfeld bezieht sich auf die Optimierung von Aktivitäten, die innerhalb des städtebaulichen Rahmens der Innenstadt passieren. Die Innenstadt mit erneuerten Straßen und sanierten Gebäuden bietet zweifellos ein attraktives Umfeld. Das allein reicht jedoch nicht aus, um Kunden, Besucher, Touristen und Bewohner aus anderen Statteilen dauerhaft anzulocken. Ebenso reichen ein attraktives Warenangebot und guter Service allein auch nicht aus, wenn jeder Händler für sich agiert.

Wichtig ist die Gemeinschaft der Händler, konzertierte Aktionen, ein koordiniertes Auftreten nach außen. Diese Qualität entsteht offenbar nicht im Selbstlauf. Sie bedarf – mindestens in einer Anlaufphase – einer Unterstützung von außen. Daher wird im zweiten Handlungsfeld auf den (erneuten) Einsatz eines Citymanagers orientiert. Das setzt voraus, dass die positiven Wirkungen eines Unterstützers und Koordinators zwischen den Händlern, der gleichzeitig ein Bindeglied zur Stadt darstellt, seitens der Stadt für ein gut funktionierendes Zentrum als hilfreich erkannt und deshalb gewollt wird.

13. Zusammenfassung

- Der historische Stadtkern von Haldensleben hat im Rahmen der Stadterneuerung, insbesondere durch den Einsatz von Fördermitteln aus mehreren Städtebauförderprogrammen, eine positive Entwicklung genommen.
- Die städtebauliche Grundstruktur ist stabilisiert und aufgewertet worden, das Erschließungssystem und der öffentliche Raum sind weitgehend erneuert.
- Die Stadt hat sich zu einem stabilen Wirtschaftsstandort mit einem hohen Arbeitsplatzangebot entwickelt.
- Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt erweist sich entgegen dem allgemeinen Trend ebenfalls als relativ stabil. Ob sich dieser Trend angesichts des prognostizierten Einwohnerrückgangs auf Landes- und Kreisebene dauerhaft fortsetzt, kann gegenwärtig nicht sicher beurteilt werden. Hier werden die für 2016 angekündigten Ergebnisse der 6. Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik und die Verfolgung der tatsächlichen Einwohnerzahlen den erwünschten Aufschluss erbringen.
- Handel und Gewerbe können in einem bereits weitestgehend intakten städtebaulichen Umfeld agieren. Die Potenziale liegen darin, die Nutzung der vorhandenen Gegebenheiten weiter zu optimieren.
- Unter Berücksichtigung der sich verschärfenden Wettbewerbssituation zwischen den Regionen und Kommunen kommt es darauf an, das Stadtzentrum in seiner Gesamtheit städtebaulich weiter aufzuwerten und Alleinstellungsmerkmale deutlicher ausprägen.
- Die aktuellen Trends im Handel stellen neue Herausforderungen dar, auf die sich Händler und Gewerbetreibende durch koordiniertes Auftreten und kooperatives Handeln einstellen müssen.
- Die Handlungsschwerpunkte im Sinne des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ liegen mithin einerseits auf der weiteren städtebaulichen Erneuerung und andererseits auf der Stärkung der Funktionsfähigkeit durch ein Citymanagement.

14. Handlungsfelder unter Berücksichtigung der Förderstrategie

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gehört zur Familie der Städtebauförderprogramme und ist somit schwerpunktmäßig auf die Förderung von investiven städtebaulichen Maßnahmen ausgerichtet. Das betrifft folgende Handlungsfelder für förderfähige Maßnahmen:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung

Dabei handelt es sich um Maßnahmen bzw. Maßnahmenkomplexe, die entweder durch die Stadt selbst durchgeführt werden können (öffentlicher Raum, Bau- und Ordnungsmaßnahmen an kommunalen Grundstücken) oder bei denen die Stadt die privaten Eigentümer mit Fördermitteln unterstützen kann.

Grundlegendes Ziel des Förderprogramms ist die Sicherung und Stärkung der Zentrumsfunktion. Mit den genannten förderfähigen investiven städtebaulichen Maßnahmen ist es möglich, die städtebaulichen, baulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen des Fördergebietes zu verbessern. Dabei handelt es sich gewissermaßen um das „Umfeld“ bzw. um das „Gehäuse“, in dem Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben stattfinden.

Die städtebaulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sind nicht das alleinige Kriterium für ein funktionsfähiges Stadtzentrum. Es gibt eine ganze Reihe anderer Einflussfaktoren, die sich auf die Attraktivität und Akzeptanz innerstädtischer Bereiche auswirken. Ein gut funktionierendes Stadtzentrum braucht Menschen, die es nutzen. Damit Kunden, Besucher und Touristen das Zentrum in Anspruch nehmen



15. Maßnahmenplanung

15.1 Beantragte Projekte im Programmjahr 2015

Aufwertung Weißer Garten Bülstringer Str. 12	60 T€
Eingangs- und Dachsanierung Kulturfabrik	51 T€
Sanierung und Umgestaltung ehem. Musikclub zum Gasthaus „Löwenstein“, Bornsche Str. 1	107 T€
1050-jähriges Stadtjubiläum – Kunst im öffentlichen Raum	25 T€
<u>Verfügungsfonds</u>	<u>90 T€</u>
<u>Gesamtsumme</u>	<u>333 T€</u>



Kulturfabrik



Weißer Garten



Ehemaliger Musikclub



Altstadteingang Stendaler Tor mit ehem. Musikclub

15.2 Projektvorschläge ab Programmjahr 2016

• Entwicklung Standort Rolandkaufhaus	750 T€
• Anbindung Rundwanderweg - Burgstraße	300 T€
• Rundwanderweg Villa Albrecht - Magdeburger Tor	420 T€
• Aufwertung Altstadtteingang Stendaler Tor,	
• Einbindung Grundstück Landkreis	360 T€
• Aufwertung Parkplatz Stendaler Tor	240 T€
• Aufwertung Pfändegraben	360 T€
• Begrünung und Ausstattung öffentlicher Raum	120 T€
• Öffentlicher Spielplatz, Skateranlage	90 T€
• Vorbereitung Problemgrundstücke,	
• Zwischen- und Nachnutzungen	300 T€
• Innenstadtbedingter Mehraufwand zur Herrichtung	
• Handel, Dienstleitungen, Gewerbe	360 T€
• Verfügungsfonds	270 T€
• <u>Citymanagement</u>	<u>240 T€</u>

<u>Gesamtsumme</u>	<u>3.810 T€</u>
---------------------------	------------------------

15.3 Erläuterungen zu den Projekten ab Programmjahr 2016

Entwicklung Standort Rolandkaufhaus

	BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES		↗
	Anpassung an den demografischen Wandel		↗
	Stärkung der Funktionsvielfalt		↗
	Stärkung der Wohnfunktion		→
	Entwicklung der Baukultur		↗
	Aufwertung der öffentlichen Freiräume		→
	Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität		→
	Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit		↗
Realisierungszeitraum	Kosten		
Nach 2016	Private Eigenmittel	Noch nicht ermittelt	
	Förder- und Eigenmittel ASO	750.000,00 €	

Der Entwicklung des Standortes des ehemaligen Rolandkaufhauses kommt sowohl in Bezug auf das Bauvolumen als auch auf die funktionalen Auswirkungen eine herausragende städtebauliche Bedeutung zu. Die vorhandenen Baukörper fügen sich weder architektonisch noch städtebaulich-räumlich in die umgebende historisch gewachsene Bebauungsstruktur ein. Durch teilweisen Leerstand bzw. Mindernutzungen wird die Immobilie auch den funktionalen Anforderungen an dem prominenten Standort am Markt nicht gerecht. Insgesamt handelt es sich hier um einen städtebaulichen Missstand, dessen Behebung im Rahmen der Stadterneuerung angestrebt wird.

Das Grundstück steht nicht im Eigentum der Stadt. Eine Verbesserung der funktionalen und baulichen Situation kann nur durch und mit dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzer erfolgen. Die Stadt kann dabei im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten und im Rahmen der Städtebauförderung in Bezug auf förderfähige Kosten unterstützen. Um bei Eintreten entsprechender Voraussetzungen zeitnah handlungsfähig, wird eine entsprechende Einzelmaßnahme vorsorglich in den Finanzplan aufgenommen. Wenn konkrete Bau- und Nutzungsabsichten vorliegen, ist die Maßnahme inhaltlich und finanziell zu spezifizieren.



Marktplatz mit Rathaus und Rolandkaufhaus

Anbindung Rundwanderweg - Burgstraße

	BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES	
	Anpassung an den demografischen Wandel	↗
	Stärkung der Funktionsvielfalt	↗
	Stärkung der Wohnfunktion	→
	Entwicklung der Baukultur	↗
	Aufwertung der öffentlichen Freiräume	↗
	Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität	↗
	Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit	↗
Realisierungszeitraum	Kosten	
Nach 2016	Sonstige Finanzierung	
	Förder- und Eigenmittel ASO	300.000,00 €

Der Abschnitt des Rundwanderweges zwischen dem Stendaler Tor und dem Magdeburger Tor ist mit über 710 m das längste Teilstück. Innerhalb dieses Abschnitts gibt es bislang eine Querverbindung (Fußwegverbindung zum Gärhof). Vom verbleibenden Abschnitt mit einer Länge von ca. 625 m ist keine Querverbindung zur Burgstraße vorhanden. Bereits im Zusammenhang mit der Vorbereitung und dem Ausbau des Rundwanderweges ist die Herstellung einer Querverbindung vom Knickpunkt der Burgstraße (Grundstück Burgstraße 33) vorgesehen worden.

Mit dem Erwerb einer Teilfläche und der Vergabe eines Erbbaupachtvertrages sind erforderliche eigentumsrechtliche Voraussetzungen frühzeitig geschaffen worden. Neben dem eigentlichen Ausbau der Fußwegverbindung erfordert die Maßnahme bauliche Veränderungen an einem Bestandsgebäude an (auf) der Stadtmauer, einen Durchbruch durch die Stadtmauer und die Realisierung einer Treppenanlage zur Überwindung des bestehenden Höhenunterschiedes.

Mit der Herstellung dieser Querverbindung werden sowohl die Benutzbarkeit als auch die Vernetzung des Grünringes einschließlich des Rundwanderweges um die Altstadt mit dem Straßen- und Wegenetz innerhalb der Altstadt deutlich verbessert.



Stadtmauer östlich der Burgstraße, Anschluss Rundwanderweg



Beispiel für eine Treppenanlage (Magdeburg, Möllenvoigtegarten)

Anbindung Rundwanderweg – Villa Albrecht – Magdeburger Tor

	BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES		↗
	Anpassung an den demografischen Wandel		↗
	Stärkung der Funktionsvielfalt		↗
	Stärkung der Wohnfunktion		→
	Entwicklung der Baukultur		↗
	Aufwertung der öffentlichen Freiräume		↗
	Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität		↗
	Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit		↗
Realisierungszeitraum	Kosten		
Nach 2016	Private Eigenmittel	Öffentliche Maßnahme	
	Förder- und Eigenmittel ASO	420.000,00 €	

Der Rundwanderweg ist seit Mitte der 1990er Jahre schrittweise ausgebaut worden und reicht gegenwärtig von der Villa Albrecht (jetzt Sitz SWH, Bahnhofstraße 1) fast um die gesamte Altstadt herum bis zum Magdeburger Tor. Der letzte Realisierungsabschnitt ist im September 2015 fertig gestellt worden und tangiert das Grundstück der Villa Albrecht bis zum Anschluss Rähm.

Das letzte noch fehlende Teilstück von der Ostgrenze des Grundstücks SWH bis zum Magdeburger Tor ist ca. 140 lang und führt überwiegend über das Grundstück Magdeburger Straße 44 (Kanada-Bau). Auf diesem Grundstück ist ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt im Grundbuch gesichert. Für ein Teilstück von 25 m Länge wäre die Inanspruchnahme eines Randstreifens von privatem Gartenland nötig, wozu es gegenwärtig keine Verkaufsbereitschaft gibt.

Das Grundstück Magdeburger Straße 44 ist durch verschiedene Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie durch Stellplätze geprägt. Eine Durchführung des Rundwanderweges erfordert eine angemessene freiraumgestalterische Aufwertung, damit die Wegeführung akzentuiert und hinsichtlich der Aufenthalts- und Bewegungsqualität attraktiv gestaltet wird.



Anschluss Rundwanderweg am Magdeburger Tor



Beabsichtigte Führung Rundwanderweg zur Villa Albrecht

Aufwertung Altstadtteingang Stendaler Tor, Einbindung Grundstück Landkreis

BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES	
Anpassung an den demografischen Wandel	↗
Stärkung der Funktionsvielfalt	↗
Stärkung der Wohnfunktion	→
Entwicklung der Baukultur	↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume	↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität	↗
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit	↗

Realisierungszeitraum	Kosten
Nach 2016	Sonstige Finanzmittel keine Förder- und Eigenmittel ASO 360.000,00 €

Das Stendaler Tor ist der einzige und damit der wichtigste Eingang in die Altstadt aus Richtung Norden. Der Landkreis Börde hat im Jahr 2014 mit vorbereitenden Arbeiten zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes als Kreishaus für rd. 350 Mitarbeiter am Standort vor dem Stendaler Tor begonnen. Mit diesem Vorhaben ist eine enorme städtebauliche und funktionale Aufwertung des gesamten Areals nördlich des Stendaler Tores verbunden.

Das Vorhaben auf dem Grundstück des Landkreises umfasst die Errichtung des Verwaltungsgebäudes, die innere Erschließung des Geländes, die Realisierung von Stellplätzen für Mitarbeiter und für Besucher sowie die Begrünung. Es ist vorgesehen, dass Teile der inneren Erschließung des Grundstücks auch für die Öffentlichkeit nutzbar sind, etwa für eine Fußwegverbindung zwischen der Altstadt und dem EDEKA-Markt.



Im Rahmen des Förderprogramms ist eine Aufwertung des Altstadtteinganges am Stendaler Tor einschließlich der Einbindung des Grundstücks des Landkreises vorgesehen. Damit soll der gestiegenen funktionalen Bedeutung entsprochen werden. Insbesondere sollen Mitarbeiter und Besucher des Landkreises durch ansprechende städtebauliche Gestaltung zum Besuch der Altstadt eingeladen werden. Es geht dabei konkret um die Ergänzung der kommunalen Wege- und Grünverbindungen zur Herstellung der Anschlüsse an die internen Anlagen des Landkreises. Ferner sollen die im städtischen Eigentum befindlichen Randzonen gestaltet und aufgewertet werden, die das Areal des Landkreises umgeben aber außerhalb von dessen Grundstück liegen.

Aufwertung Parkplatz Stendaler Tor

	BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES	
	Anpassung an den demografischen Wandel	→
	Stärkung der Funktionsvielfalt	↗
	Stärkung der Wohnfunktion	→
	Entwicklung der Baukultur	↗
	Aufwertung der öffentlichen Freiräume	↗
	Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität	↗
	Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit	↗
Realisierungszeitraum	Kosten	
Nach 2016	Sonstige Finanzmittel	keine
	Förder- und Eigenmittel ASO	240.000,00 €

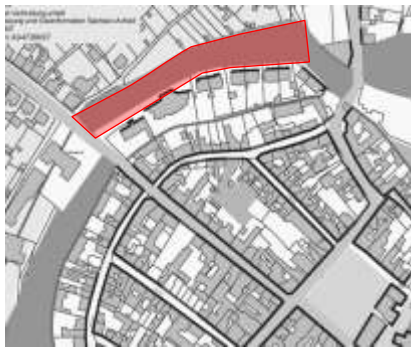
Der öffentliche Parkplatz am Stendaler Tor ist 2001 im Zusammenhang mit dem Sachsen-Anhalt-Tag in Haldensleben 2001 mit einfachen Mittel hergerichtet worden. Er stellt gemeinsam mit dem neu ausgebauten Parkplatz an der Bornsche Straße einen wichtigen Auffangparkplatz für die Altstadt dar. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufwertung des Altstadteinganges Stendaler Tor und der Einbindung des Kreishauses ist eine Aufwertung des Ausbaustandards des Parkplatzes beabsichtigt.



Parkplatz Stendaler Tor



Künftige Fußwegverbindung Richtung Markt

Aufwertung Pfändegraben

BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES		↗
Anpassung an den demografischen Wandel		↗
Stärkung der Funktionsvielfalt		↗
Stärkung der Wohnfunktion		→
Entwicklung der Baukultur		↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume		↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität		↗
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit		↗

Realisierungszeitraum	Kosten	
Nach 2016	Sonstige Finanzmittel Förder- und Eigenmittel ASO	Keine 360.000,00 €

Im Rahmen der Stadtsanierung ist in den zurückliegenden Jahren die Wegeführung am Pfändegraben ausgebaut und Ersatzpflanzungen für Bäume realisiert worden. Es ist beabsichtigt, die gegenwärtig als extensive Wiesenflächen genutzten Randbereiche einschließlich nicht genutzter Kleingartenflächen attraktiver zu gestalten.



Pfändegraben



Begrünung und Ausstattung im öffentlichen Raum



BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES		↗
Anpassung an den demografischen Wandel		→
Stärkung der Funktionsvielfalt		↗
Stärkung der Wohnfunktion		↗
Entwicklung der Baukultur		↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume		↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität		↗
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit		↗
Realisierungszeitraum	Kosten	
Nach 2016	Sonstige Finanzmittel	Keine
	Förder- und Eigenmittel ASO	90.000,00 €

Diese Maßnahme ist vorsorglich und bislang ohne konkrete standörtliche Untersetzung in die Maßnahmenliste aufgenommen worden. Es kommen sowohl öffentliche Straßen, Wege- und Plätze als auch Grünanlagen und Wasserläufe in Betracht, an denen im Rahmen vertiefender Untersuchungen punktuelle Aufwertungen der Begrünung / Bepflanzung als auch der Ausstattung mit Stadtmobiliar und Beleuchtung vorgesehen werden.

Öffentlicher Spielplatz, Skateranlage



BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES	
Anpassung an den demografischen Wandel	→
Stärkung der Funktionsvielfalt	↗
Stärkung der Wohnfunktion	↗
Entwicklung der Baukultur	↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume	↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität	↗
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit	↗

Realisierungszeitraum	Kosten
Nach 2016	Sonstige Finanzmittel Förder- und Eigenmittel ASO Keine 90.000,00 €

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist der Wunsch nach Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes ggf. in Verbindung mit einer Skateranlage geäußert worden. Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist eine konkrete standörtliche Untersetzung noch nicht möglich, dazu ist die Durchführung vertiefender Untersuchungen ggf. in Varianten erforderlich.



Vorbereitung von Problemgrundstücken für Zwischen-und Nachnutzungen



BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES		➔
Anpassung an den demografischen Wandel		➔
Stärkung der Funktionsvielfalt		➔
Stärkung der Wohnfunktion		➔
Entwicklung der Baukultur		➔
Aufwertung der öffentlichen Freiräume		➔
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität		➔
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit		➔

Realisierungszeitraum	Kosten
Nach 2016	Sonstige Mittel sind projektkonkret festzulegen Förder- und Eigenmittel ASO 300.000,00 €

In Bezug auf Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen bei Problemgrundstücken sind in den vergangenen Jahren sowohl im Förderprogramm Stadtsanierung als auch im Programm ASO zahlreiche positive Ergebnisse erreicht worden. Allein im Programm Stadtsanierung konnten seit 2006 bei 3 Dutzend Problemgrundstücken Sanierungen von Bestandsgebäuden bzw. Ersatzneubauten initiiert werden. Im Programm ASO ist auf die Projekte Villa Albrecht und Seifenfabrik zu verweisen. Nach Auslaufen des Sanierungsprogramms sollen Fördermittel im Programm ASO vorgehalten werden, um Eigentümer bzw. Erwerber solcher Grundstücke gezielt bei der Vorbereitung und Durchführung der für das Grundstück geeigneten Maßnahmen gezielt unterstützen zu können.



Problemgrundstücke mit desolater Bausubstanz, umfangreiche Sanierung oder Ersatzneubau ist erforderlich

Innenstadtbedingter Mehraufwand zur Herrichtung und Entwicklung von Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen


BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES	
Anpassung an den demografischen Wandel	→
Stärkung der Funktionsvielfalt	↗
Stärkung der Wohnfunktion	↗
Entwicklung der Baukultur	↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume	↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität	↗
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit	↗

Realisierungszeitraum	Kosten
Nach 2016	Sonstige Finanzmittel sind projektkonkret festzulegen Förder- und Eigenmittel ASO 360.000,00 €

Die Untersuchungen im Rahmen des ISEK belegen, dass der sich der Handel auf wachsende Anforderungen einstellen muss, die einerseits aus dem demografischen Wandel resultieren und andererseits auf das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden zurückzuführen sind. Das hat auch Auswirkungen auf die Gestaltung, Ausstattung und bauliche Situation der Läden sowie die Warenpräsentation und die Werbung etc..

Es ist beabsichtigt, zur Sicherung und Stärkung der Zentrumsfunktion über entsprechende Anreizförderungen im Rahmen der Förderfähigkeit entsprechende bauliche Maßnahmen an und in den Ladenlokalen zu unterstützen. Dazu gehören auch Maßnahmen zur barrierefreien bzw. barrierearmen Nutzung und Maßnahmen der Energieeinsparung.

Verfügungsfonds



BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES		↗
Anpassung an den demografischen Wandels		↗
Stärkung der Funktionsvielfalt		↗
Stärkung der Wohnfunktion		↗
Entwicklung der Baukultur		↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume		↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität		→
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit		↗
Realisierungszeitraum	Kosten	
2016 bis 2025	Privatpersonen, Gewerbetreibende	270.000,00 €
	Förder- und Eigenmittel ASO	270.000,00 €
	Gesamt	540.000,00 €

Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ räumt den Kommunen die Möglichkeit ein, Verfügungsfonds zu bilden, mit denen die Städtebaufördermittel des Bundes, des Landes und der Kommune um zusätzliche Mittel aufgestockt werden. Der Verfügungsfonds wird dabei jeweils zur Hälfte aus Städtebaufördermitteln und aus Mitteln der örtlichen Akteure erfüllt.

Die Mittel fließen auf ein gemeinsames Konto, das treuhänderisch verwaltet wird. Über die Verwendung der Mittel wird gemeinschaftlich entschieden. Die Verwendungsnachweisprüfung muss den Grundsätzen der Landeshaushaltsordnung standhalten.

Citymanagement



BEWERTUNG DES INTEGRATIVEN ANSATZES	
Anpassung an den demografischen Wandels	↗
Stärkung der Funktionsvielfalt	↗
Stärkung der Wohnfunktion	↗
Entwicklung der Baukultur	↗
Aufwertung der öffentlichen Freiräume	↗
Entwicklung der stadtverträglichen Mobilität	↗
Stärkung der partnerschaftliche Zusammenarbeit	↗

Realisierungszeitraum	Kosten
2016 bis 2025	Privatpersonen, Gewerbetreibende €
	Förder- und Eigenmittel ASO 240.000,00 €
	Gesamt

Projektvorschläge Bürger/Händler

- Barrierefreiheit
- Internetpräsenz – Webdesign und Vernetzen mit Stadtseite
- Einbahnstraßenringsystem
- Kino
- Tanzgaststätte
- Bänke
- Hol- und Bringedienst für Veranstaltungen in der Kulturfabrik
- Events und Attraktionen
- Kunst Im öffentlichen Raum
- Bushaltestellen überdachen
- Noch mehr Parkplätze schaffen
- Außengastronomie (Café, Eisdielen) Aufenthaltsqualität (Gemütlichkeit) verbessern, Außensitzplätze besser gestalten
- Hagenstraße in der Nacht – es ist zu wenig los
- Alte Ideen neu aufgreifen (Adventskalender, Rollitaler...)
- Innenstadtzeitung der Händler selbst auflegen
- Elektromobilität (E-Bike-Stationen, z.B. leerstehende Gebäude)
- Fahrradverleih mit festen Punkten (Sportboothafen, Innenstadt, Jugendherberge) incl. Radwanderkarte
- Infotafeln (Standorte siehe oben), mit Öffnungszeiten der Geschäfte, Gaststätten, Veranstaltungen, Freizeiteinrichtungen, Info Geschichte
- Herbstliches Lichterfest
- Einheitliche Ladenöffnungszeiten
- Weihnachtsbäume für Sternmarkt, von Kindergärten und Schulen geschmückt

16. Verfahrensablauf ISEK

Beratung mit Händlern/Gewerbetreibenden	15.09.2014
Ämterkonferenz Stadtverwaltung	16.10.2014
1. Bürgerforum Kulturfabrik	17.11.2014
Vorstellung Arbeitsstand im Bauausschuss	26.08.2015
Abstimmung Händlerstammtisch	14.09.2015
2. Bürgerforum Kulturfabrik	15.10.2015
Rückläufe Vorschläge und Anregungen	bis 23.10.2015
Entwurf ISEK	02.11.2015
Ortsrat Süplingen	16.11.2015
Bauausschuss	18.11.2015
Hauptausschuss	19.11.2015
Ortsrat Wedringen	23.11.2015
Ortsrat Hundisburg	25.11.2015
Ortsrat Uthmöden	26.11.2015
Ortsrat Satuelle	02.12.2015
ULFA	02.12.2015
Selbstbindungsbeschluss Stadtrat	03.12.2015
Bekanntmachung	Dezember 2015



2. Bürgerforum zum ISEK am 15.10.2015 in der Kulturfabrik