

Stadt Roßleben-Wiehe

Fortschreibung des Rahmenplans für das
„Sanierungsgebiet Altstadt Wiehe“



Auftraggeber: Stadt Roßleben-Wiehe
Schulplatz 6
06571 Roßleben-Wiehe

tel 034672 – 863410
fax 034672 – 863490
bauamt@rossleben-wiehe.info
www.rossleben-wiehe.de

Bearbeitung: quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar

tel 036 43 – 49 49 21
fax 036 43 – 49 49 31
buero@quaas-stadtplaner.de
www.quaas-stadtplaner.de

Fotonachweis: Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien liegen bei quaas-stadtplaner, Weimar

Stand Bestandserfassung: Juni/Juli 2020

Stand: Juni 2021

INHALT

1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Städtebaulicher Kontext	5
1.3	Sanierungs-/Bearbeitungsgebiet	5
1.4	Chronologie der Sanierung.....	6
1.5	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	6
1.6	Städtebauförderprogramme	6
2	Bestandsaufnahme	7
2.1	Methodik.....	7
2.2	Bevölkerung	7
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	7
2.2.2	Altersstruktur	9
2.3	Nutzung der Gebäude	10
2.3.1	Handel, Dienstleistungen und Gewerbe.....	11
2.3.2	Öffentliche Einrichtungen	11
2.3.3	Leerstand von Gebäuden.....	12
2.4	Sanierungsstand der Gebäude.....	13
2.4.1	Sanierungsbedarf an kommunalen Gebäuden.....	14
2.5	Städtebauliche Dichte.....	15
2.6	Stellplatzangebot und Bedarf	15
2.7	Sanierungsstand im öffentlichen Raum.....	16
3	Sanierungsziele – Evaluierung und Fortschreibung	17
3.1	Überprüfung der Sanierungsziele.....	17
3.2	Aktualisierte Sanierungsziele	18
4	Massnahmeplan, Kosten, Finanzierung	19
4.1	Überprüfung der Massnahmeumsetzung	19
4.2	Evaluierung der eingesetzten Mittel und Finanzierung.....	20
4.3	Massnahmeplan für die Fortführung.....	20
4.4	Kosten- und Finanzierungsplan für die Fortführung	21

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 ANLASS UND ZIEL

Die historische Altstadt Wiehe ist seit 1997 rechtswirksam als Sanierungsgebiet festgesetzt. Als Sanierungsziele wurden folgende Absichten formuliert:

- ein sparsamer Landverbrauch
- die Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung
- der Erhalt von Sanierungsbedürftigen Gebäuden zur Generierung von Wohnraum
- eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- die Schaffung einer besseren Umwelt
- die Sicherung von Arbeitsplätzen durch ein reges Wirtschaftsleben
- die Verschönerung des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalpflege
- eine neue Architektur schaffen
- das Lösen von Verkehrsproblemen
- durch Sanierungen das Baugewerbe stärken
- und eine Anstoß- und Vorbildwirkung fördern.

Seitdem wurden kontinuierlich Maßnahmen der Städtebauförderung zur Aufwertung des Stadtteils umgesetzt. Die Sanierungsdurchführung wirkte stabilisierend auf die Altstadt Wiehes. So konnten zahlreiche Gebäude und Freiräume aufgewertet werden, Straßen und Plätze wurden grundhaft saniert und eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht.

Allerdings konnten einige Probleme nicht gelöst bzw. Missstände nicht beseitigt werden, insbesondere der demographische- und der Strukturwandel. Zum Teil sind auch neue Problemlagen hinzugekommen.

Um die Arbeit zielgerichtet fortführen zu können und den aktuellen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll nun der Rahmenplan fortgeschrieben werden. Sowohl das Konzept als auch die Sanierungsziele sind hinsichtlich der geänderten Bedingungen und Erfordernissen in den Quartieren und im öffentlichen Raum zu überprüfen (Monitoring) und anzupassen, um einen fundierten Handlungsrahmen für die kommenden Jahre und eine Grundlage für objektkonkrete Einzelentscheidungen zu schaffen. Dafür sind die Handlungsbedarfe festzustellen und die Quartiere und öffentlichen Freiflächen entsprechend ihrer Problemlagen zu bewerten. Im Ergebnis sind künftige räumliche und inhaltliche Handlungsschwerpunkte, Maßnahmen und Entwicklungsstrategien herauszuarbeiten.

Darüber hinaus sieht die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB für Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekanntgemacht worden sind, die Pflicht der Gemeinden zur Aufhebung spätestens bis zum 31.12.2021 vor. Gleichzeitig wird der Gemeinde aber die Möglichkeit eingeräumt, eine Verlängerung der Durchführung gemäß §142 Abs. 3 Satz 4 BauGB zu beschließen.

Für die Fortführung des Sanierungsgebietes ist eine Begründung erforderlich, die Sanierungsziele sind zu prüfen und ggf. anzupassen bzw. sind neue Schwerpunkte zu setzen.

Auch hierfür dient der Rahmenplan als zusammenfassende Darstellung des Standes der Sanierung und für die Prüfung der Notwendigkeit der Verlängerung / Fortführung des Sanierungsgebietes sowie ggf. als Grundlage für die Begründung zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes.

Im Falle der Fortführung des Sanierungsgebietes ist der Rahmenplan die Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen, notwendige Investitionen und Fördermittel.

1.2 STÄDTEBAULICHER KONTEXT

Die Stadt Roßleben-Wiehe liegt im Tal der Unstrut und am Rücken des Höhenzugs der „Hohen Schrecke“, im nördlich gelegenen Kyffhäuserkreis in Thüringen. Das Sanierungsgebiet „Altstadt Wiehe“ befindet sich in der Mitte des Ortsteils Wiehe und zieht sich entlang der Hauptstraße (Leopold-von-Ranke-Straße). Im nördlichen und westlichen Bereich grenzt das Sanierungsgebiet an Wohnbebauung, im südöstlichen Bereich beginnt das Industriegebiet. Am südwestlichen Teil des Sanierungsgebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Stadt wird erschlossen über die Landstraßen L1217 und die L1215. Roßleben- Wiehe grenzt unmittelbar an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Durch den Zusammenschluss wurde die Stadt Roßleben-Wiehe am 01.01.2019 neu gebildet. Die Stadt besteht aus 11 Ortsteilen. Gesamtstädtische Konzeptionen und Analysen dazu liegen somit noch nicht vor. Für die meisten der kleinen Ortsteile liegen Gemeindliche Entwicklungskonzepte beziehungsweise Dorfentwicklungskonzepte vor.

Der Ortsteil Roßleben besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Für den Ortsteil Wiehe liegen keine übergeordneten Planungen vor.

1.3 SANIERUNGS-/BEARBEITUNGSGEBIET



Abbildung 1: Sanierungsgebiet Wiehe

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von 17,2 ha, die größte West- Ost- Ausdehnung beträgt ca. 600m, die größte Nord- Süd- Ausdehnung beträgt ca. 400m. Das Gebiet erstreckt sich innerhalb folgender Grenzen:

- Schloss Wiehe im Süden und Stadtgraben im Norden
- Friedhofsgelände im Osten
- Querfurter Straße beziehungsweise Brauhausstraße im Westen

Im Sanierungsgebiet leben 442 Einwohner*innen (Stand Mai 2020).

Im Jahr 2002 erfolgte die Festlegung des Ergänzungsgebietes „Stadtspark“ am östlichen Stadtrand mit 1,5 ha. Es kommen keine Einwohner dazu, da sich hier keine Wohngebäude befinden.

1.4 CHRONOLOGIE DER SANIERUNG

1992	Gestaltungssatzung „Altstadtsatzung Wiehe“
1993	Vorbereitende Untersuchung
1997	Sanierungssatzung „Altstadt Wiehe“
2002	Ergänzungsgebiet „Stadtspark“
2006	Blockkonzept

1.5 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Entsprechend der Sanierungssatzung wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von Absatz 2 Anwendung. Damit hatte die Stadt immer einen Überblick über alle Veränderungen und Vorgänge im Sanierungsgebiet. Für die Vorhaben privater Eigentümer musste eine sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Bei baulichen Maßnahmen erfolgte dazu eine Beratung vor Ort. Zahlreiche private Baumaßnahmen konnten finanziell unterstützt werden, was über Zuschüsse aus der Städtebauförderung erfolgte oder eine erhöhte Absetzung der Aufwendungen nach Einkommensteuergesetz.

1.6 STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMME

1992 - 1997	Thüringer Landesprogramm für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S)
1998 - 2012	Bund-Länder-Programm für Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (BL-SE)
2011 - 2013	Bund-Länderprogramm Stadtumbau Ost/ Sicherungen (BL-SU/A-Si)
2015 - 2019	Thüringer Landesprogramm „Anpassung an den demographischen Wandel“ (TL-AdW)
1999 – 2021	Thüringer Landesprogramm für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S)

Die gesamten Investitionen incl. privater Mittel sind nicht erfasst, aber können mit bis 18 Mio. € eingeschätzt werden. Das Gesamtvolumen der Städtebaufördermittel, die bis 2020 in das Sanierungsgebiet flossen, beträgt fast 12 Mio. €.

Die Mittel aus dem Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (BL-SE) betragen davon 7,5 Mio. € und aus Landesprogrammen 2,3 Mio. €. Für die Sanierung von Schloss und Stadtspark wurden auch EU-Mittel von 1,6 Mio. € eingesetzt. In die Sicherung von Bausubstanz gingen ca. 0,4 Mio. € aus Sicherungsprogrammen ein. Der Teil des gemeindlichen Miteleistungsanteils davon betrug 2,5 Mio.€.

Weitere Zuwendungsgeber wie das Arbeitsamt, das Landesdenkmalamt und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz investierten in das Sanierungsgebiet ca. 2 Mio. €.

2 BESTANDSAUFNAHME

2.1 METHODIK

Im Zeitraum Juni/Juli 2020 erfolgte eine Bestandserhebung mittels Begehung. Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein, ohne Kenntnis vom Zustand und tatsächlicher Nutzung im Inneren.

Dabei wurden folgende Daten für das Sanierungsgebiet erfasst:

- Gebäudenutzung
- Leerstand / Teilleerstand
- Gebäudezustand
- Zustand der öffentlichen Freiräume

Die Erhebung und Kategorisierung der Daten erfolgten in Anlehnung an die Vorbereitende Untersuchung aus dem Jahr 1993, um diese vergleichen und aktuell bewerten zu können. Die bestehenden Daten wurden digitalisiert und mit von der Stadtverwaltung bereitgestellten Daten abgeglichen und gegebenenfalls ergänzt.

Für die Darstellung des Gebäudezustandes wurden die Farben einheitlich nach Ampel Logik gewählt.

Die Angaben zu der Bevölkerungszahl, den vorhandenen Einrichtungen von Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie die Anzahl der gemeldeten PKW beruhen auf Angaben der Stadtverwaltung Roßleben-Wiehe.

Im Vergleich zum heutigen Sanierungsgebiet gehörten zum damaligen Untersuchungsgebiet von 1993 nur 5 Anwesen mehr dazu, was aber den Vergleich zur generellen Entwicklung nicht verfälscht.

2.2 BEVÖLKERUNG

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Entsprechend Rahmenplan 1993 lebten im Jahr 1991 im Untersuchungsgebiet 683 Einwohner*innen, davon waren 324 Männer und 359 Frauen.

Im Jahr 2020 lebten im Sanierungsgebiet 442 Einwohner*innen, davon waren 226 männliche und 216 weibliche Personen. Hier hat also eine Abnahme der Bevölkerung um 241 Personen stattgefunden, das ist eine Verringerung um 35%.

Die Zahlen wurden von der Stadtverwaltung für Mai 2020 erhoben.

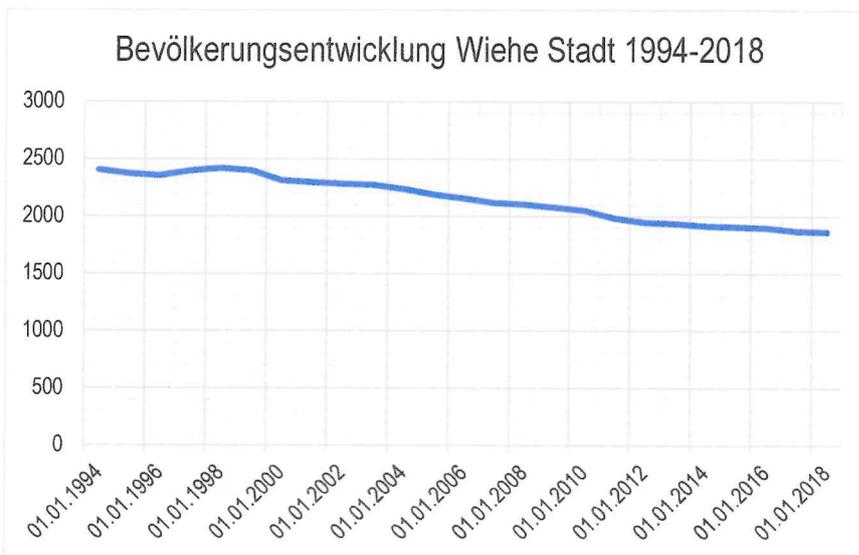
In der Altstadt leben heute 1/3 weniger Einwohner als 1991.

Straße	2020	1991	2020	1991
	♂		♀	
Förtschstraße	14	14	12	16
Leopold-v-R.-Straße	79	105	70	118
Am Friedhof	5	10	1	8
Gartenstraße	9	11	9	18
Dr.-Madlung-Straße	9	9	5	12
Stadtgraben	7	13	7	19
Brunnenstraße	10	14	10	14
Roßlebener Chaussee	3	15	6	17
Querfurter Straße		-		1
Markt	17	20	15	22
An der Stadtmauer	21	37	23	37
Brauhausstraße	10	12	12	18
Buttstädter Straße	25	25	28	26
Schlossstraße	5	10	8	7
Schulgasse	2	5	2	4
Kirchweg	3	16	3	14
Rathausplatz	6	8	4	8
Feldscheunenplan	1	0	1	0
Gesamt	226	324	216	358

2020	226		216		442
1991		324		358	682

Die Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet entspricht dem generellen Trend in der Stadt Wiehe bis 2018.

Im Jahr 1994 und 1998 kommt es zwar jeweils zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl, was jedoch im Zusammenhang mit der Eingemeindung von angrenzenden Orten steht. Von 1991 bis 2018 hat die ehemalige Stadt Wiehe mit ihren Ortsteilen 410 Einwohner verloren, trotz der Eingemeindungen.



1991 = 2.272 EW
 1994 = 2.403 EW
 1998 = 2.418 EW
 2018 = 1.862 EW
-410 EW

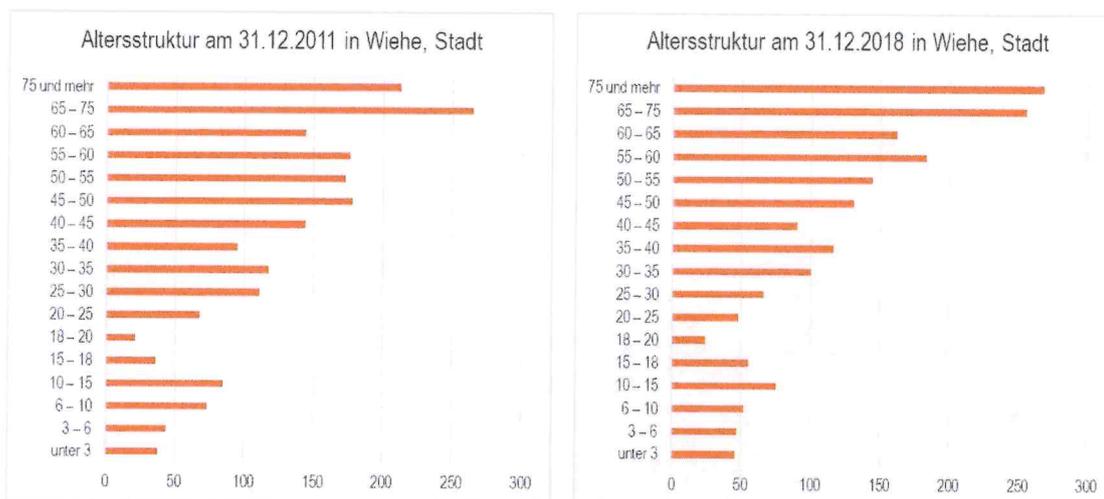
2.2.2 Altersstruktur

Im Rahmenplan von 1993 erfolgte auch die Betrachtung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet. Damals wohnten 113 Personen im Alter über 65 im Untersuchungsgebiet, das entspricht 16,5 % der Einwohner*innen.

Eine Erhebung der Altersstruktur für das Sanierungsgebiet erfolgte nicht. Man kann aber von den gesamtstädtischen Zahlen ausgehen und muss sogar einen höheren Anteil von Personen im Alter über 65 annehmen.

Im Jahr 2018 lag der Bevölkerungsanteil der Menschen ab 65 Jahre in der Stadt Wiehe mit 28 % über dem Landesdurchschnitt. In Thüringen lag im selben Jahr der Anteil der über 65-jährigen im Durchschnitt bei 25,7%.

Eine Auswirkung des demographischen Wandels seit den 1990er Jahren ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung auch in Wiehe.



Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt, erstellt am 31.03.2020

2.3 NUTZUNG DER GEBÄUDE

Die im Sanierungsgebiet liegenden Gebäude weisen eine breite Mischnutzung auf. Erhoben wurden die Kategorien Wohnen, Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel, Nebengebäude, öffentliche Einrichtungen und Landwirtschaft. Gebäude mit mehreren Nutzungen wurden in extra Kategorien erhoben.

Die meisten Hauptgebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Es gibt einen großen Anteil von Hauptgebäuden, deren Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und die in den oberen Geschossen dem Wohnen dienen.

Die Anwesen verfügen über ein bis mehrere Nebengebäude, die mehr oder weniger intensiv genutzt werden. Im geringeren Umfang gibt es Nebengebäude, die teilweise zur Wohnnutzung umgebaut wurden. Im östlichen Teil des Sanierungsgebiets befinden sich vereinzelt landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Unter der Kategorie öffentliche Einrichtungen wurden die alte Schule, das Rathaus, das Schloss, die Bibliothek, der Friedhof, die St. Bartholomäus Kirche und die St. Ursula Kirche erhoben.

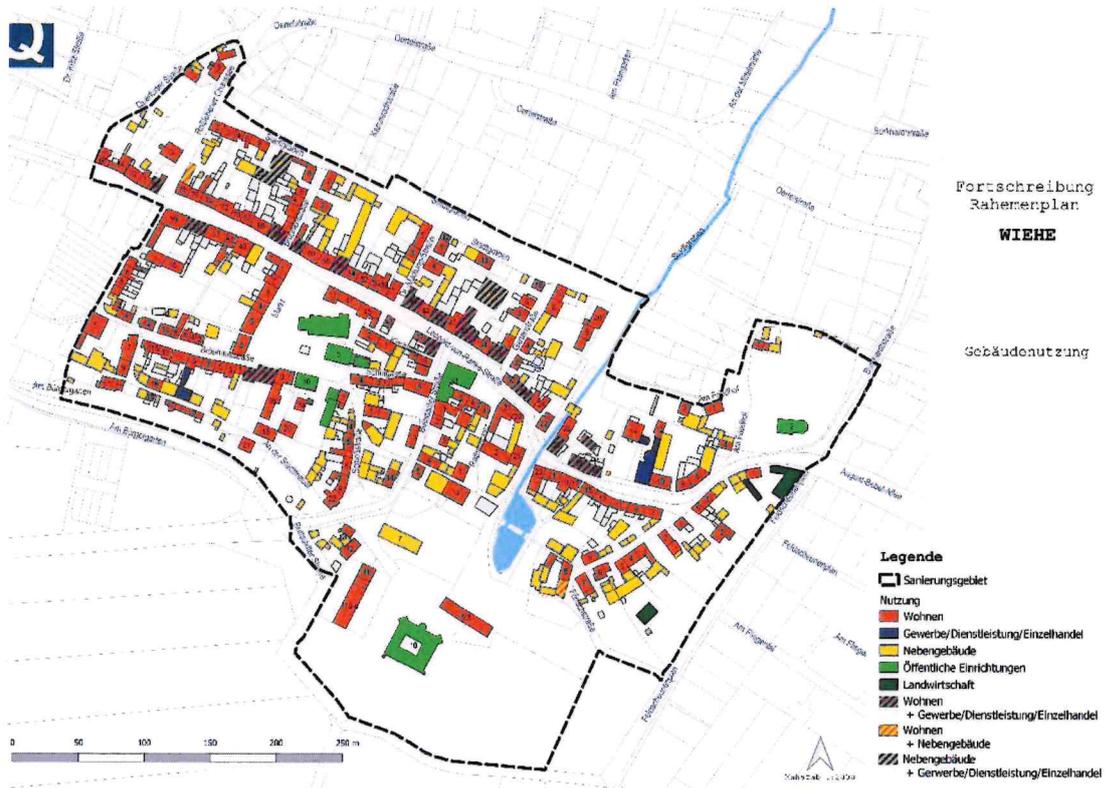


Abbildung 2: Nutzungen Gebäude 2020

2.3.1 Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Die Stadt Wiehe war 1993 von großer Bedeutung hinsichtlich der Versorgungsfunktion auch für mehrere Umlandgemeinden. So befanden sich im Untersuchungsgebiet 25 Handelseinrichtungen incl. Fachgeschäfte und 13 Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen. Dazu kamen 5 öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kirchen, Bibliothek und Schloss.

Mit den gravierenden Veränderungen in Handel und Gewerbe hat sich ein Nutzungs- und Funktionswandel in der Innenstadt vollzogen, der die Attraktivität der Innenstadt merklich gemindert hat, wie bereits im Rahmenplan von 1993 befürchtet wurde. Von ehemals insgesamt 43 Einrichtungen des Handels, Gastronomie, Versorgung, Dienstleistung und Gewerbe befinden sich heute immer noch 38 Einrichtungen im Sanierungsgebiet. Daneben kann positiv vermerkt werden, dass die Anzahl der Übernachtungsbetten in Pensionen, Fremdenzimmer und Ferienwohnungen im Sanierungsgebiet zugenommen haben.

In der Altstadt Wiehe gibt es immer noch eine große Zahl von Einrichtungen des Handels, Dienstleistung und Gewerbe. Der Strukturwandel ist dennoch sichtbar an der Veränderung des Branchenmix, von weniger Handelseinrichtungen zu mehr Dienstleistung und Beherbergung.

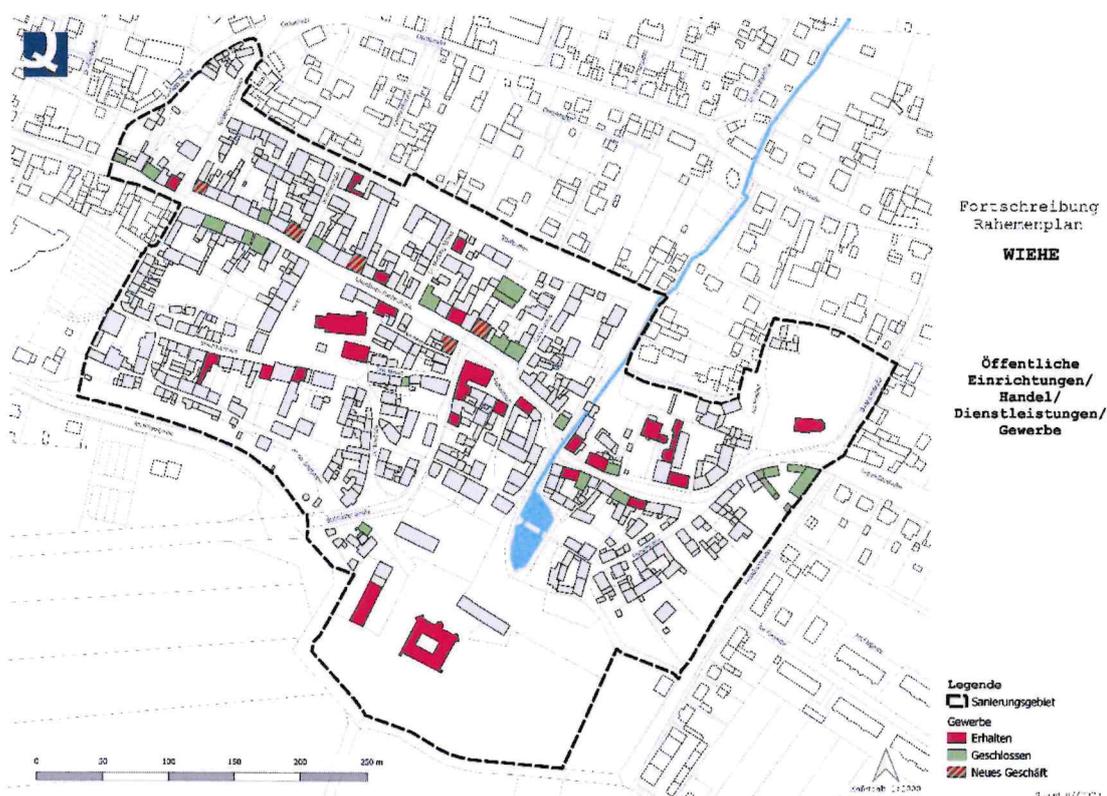


Abbildung 3: Bestand öffentlicher Einrichtungen/Handel/ Dienstleistung/Gewerbe 2020

2.3.2 Öffentliche Einrichtungen

In der Altstadt Wiehe befinden sich heute noch die gleichen öffentlichen Einrichtungen wie 1993. Mit der Sanierung der Alten Schule gibt es da ein Vereinshaus mit Museum und Bibliothek.

Mit seiner Bedeutung als ein Ortsteil der größeren Gemeinde Roßleben-Wiehe wird es einige Veränderungen geben, die sich bereits 2020 ankündigen. So ist das Rathaus als Zweigstelle nur an Öffnungszeiten besetzt und gegenwärtig nicht komplett genutzt.

Die Anzahl der öffentlichen Einrichtungen ist im Vergleich zu 1993 gleichgeblieben.

2.3.3 Leerstand von Gebäuden

Zahlreiche Gebäude aller erhobener Kategorien weisen Leerstände beziehungsweise Teilleerstände auf.

Der Strukturwandel und der demografische Wandel haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Veränderung der Nutzungsverhältnisse geführt. Zahlreiche Gewerbe, Dienstleister und Einzelhändler haben ihre Geschäfte aufgegeben. So stehen viele Läden und Räumlichkeiten leer. Der Großteil der Geschäfte befindet sich entlang der Leopold-von-Ranke-Straße. Zu den noch erhaltenen Geschäften gehören einzelne Gastronomie, Pensionen, kleineren Lebensmittelgeschäfte, Handwerksbetriebe, Arztpraxen, eine Drogerie, ein Optiker, ein Friseur und ein Elektrogeschäft sowie die Sparkassenfiliale.

Auffallend ist der zunehmende Leerstand ganzer Anwesen sowohl mit Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand als auch mit Gebäuden in gutem Bauzustand.

Im Jahr 1993 gab es nur 7 leerstehende Anwesen sowie ca. 5 leerstehende Nebengebäude in bewohnten Anwesen. Aktuell gibt es 27 Anwesen, die leer stehen und weitere 12 Hauptgebäude mit Teilleerstand.

Zu vermuten ist ein Zusammenhang mit der generellen wirtschaftlichen Situation im Kyffhäuserkreis. Dennoch sollten die Ursachen und Probleme für die einzelnen Leerstände im Sanierungsgebiet überprüft und ggf. behoben werden.

Hier liegen eine Problematik und städtebaulicher Misstand vor, der bei Fortführung der Sanierungsmaßnahme als neue Aufgabe steht. Der Abbau des Leerstandes ist ein neu zu formulierendes Sanierungsziel.

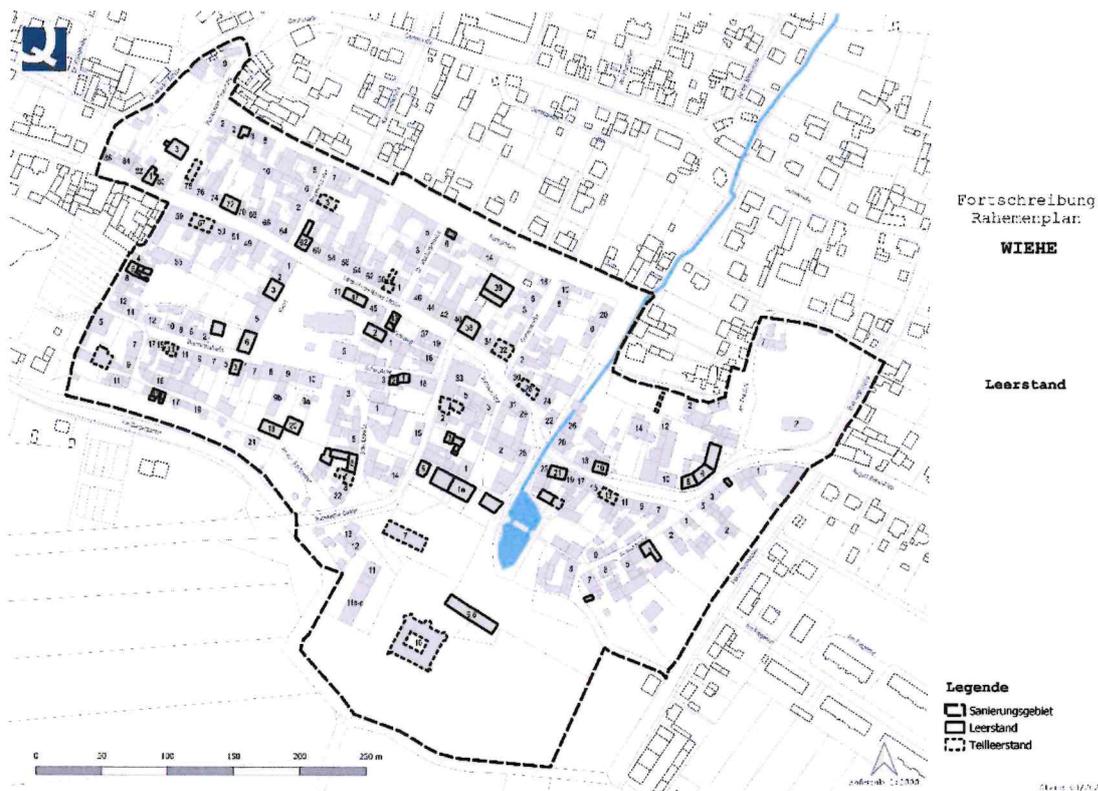


Abbildung 4: Leerstand 2020

2.4 SANIERUNGSSTAND DER GEBÄUDE

Im Folgenden wird der Bauzustand der Erhebung für die Voruntersuchung des Rahmenplans von 1993 mit der Bestandsaufnahme für die Fortschreibung des Rahmenplan 2020 abgeglichen. Im Jahre 1993 wurden 482 Gebäude erhoben, bei der Bestandsaufnahme 2020 wurden insgesamt 504 Bauwerke aufgenommen.

Der Bauzustand der Gebäude hat sich seit der Erhebung der Voruntersuchung für den Rahmenplan von 1993 deutlich verbessert.

In sehr gutem Bauzustand befinden sich heute 50 Gebäude (ca. 10 %). Bei der vorbereitenden Untersuchung von 1993 wurden keine Gebäude so bewertet. Gebäude dieser Kategorie verlangen keine baulichen Maßnahmen.

Mit gutem Bauzustand wurden aktuell 179 Gebäuden (ca. 36 %) erfasst, das sind mehr als 1/3. Im Vergleich zu 1993 sind das 48 Gebäude mehr. Die Gebäude weisen keine baulichen Mängel auf – hier stehen gegebenenfalls kleine Instandhaltungen an wie zum Beispiel ein Farbanstrich.

Zusammengefasst sind heute 229 Gebäude in gutem und sehr gutem Bauzustand, fast 50 % des erfassten Gebäudebestandes. Der Anteil betrug 1993 nur 27 % des Gebäudebestandes.

Bei den Kategorien „mangelhaft“ und „schlecht“ handelt es sich um Gebäude die unsaniert, beziehungsweise nur teilsaniert sind. Darunter sind zahlreiche Nebengebäude.

Heute sind 218 Gebäuden in mangelhaftem Bauzustand. Der Anteil von ca. 43 % ist zwar gleich wie im Jahr 1993, aber geringer als der heutige Gebäudebestand in gutem und sehr gutem Zustand. Hier sind bereits erhebliche Mängel festzustellen und eine Instandsetzung ganzer Bauteile ist erforderlich.



Abbildung 5: Bauzustand 2020

In schlechtem Bauzustand sind heute nur noch 46 Gebäude und damit knapp unter 10 %. Bei der Erhebung 1993 waren noch 122 Bauwerke in einem schlechten Zustand, das entsprach einem Anteil von ca. 25 %, also einem Viertel der Bausubstanz. Die Häuser weisen schwere Mängel in der Bausubstanz auf. Es ist eine umfangreiche Sanierung mehrerer Bauteile und Modernisierung erforderlich.

Bei der Bestandsaufnahme 2020 weisen lediglich 9 Gebäude (ca. 2 %) erhebliche Schäden auf und befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Der Anteil betrug 1993 noch ca. 5 % der Gebäude. Die Sanierung und der Erhalt sind hier nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand möglich und Substanzverlust ist zu befürchten.

Zusammengefasst sind heute nur noch 55 Gebäude in schlechtem und sehr schlechtem Bauzustand, das ist ein Anteil von 11 % der erfassten Bebauung. Der Anteil betrug 1993 noch 30 % des Gebäudebestandes.

Insgesamt hat sich der bauliche Zustand der Gebäude im Sanierungsgebiet deutlich verbessert. Dennoch ist ein Sanierungsbedarf zu verzeichnen und eine Fortführung der Sanierungsmaßnahme auf dem Gebiet erforderlich, um die Gebäude zu erhalten und nutzen zu können.

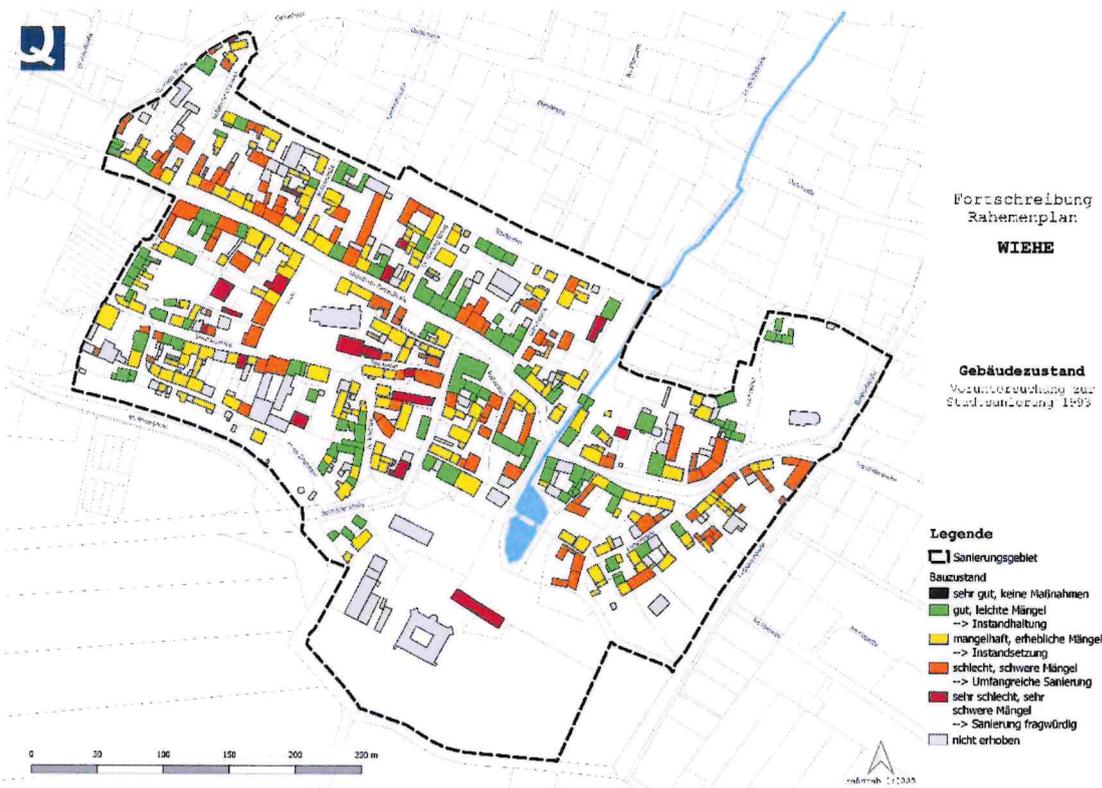


Abbildung 6: Bauzustand 1993

2.4.1 Sanierungsbedarf an kommunalen Gebäuden

Auch im kommunalen Gebäudebestand gibt es noch Sanierungsbedarf. Das Schloss Wiehe (Buttstädter Straße 10) befindet sich seit einigen Jahren im Bau und ein Großteil der Arbeiten am Gebäudeäußeren ist bereits abgeschlossen. Allerdings warten noch umfangreiche Sanierungsarbeiten im Schlossinneren auf eine Umsetzung, um die Räume der Obergeschosse nutzen zu können. Am ehemaligen Verwalterhaus des Schlosses (Buttstädter Straße 8/9) erfolgten Sicherungsmaßnahmen, hier stehen grundlegende Sanierungen für eine Nutzung ebenfalls an. Weitere Gesamtanierungen sind erforderlich an den Gebäuden Buttstädter Straße 7, Rathausplatz 1a, Roßlebener Chaussee 1 und Roßlebener Chaussee 3.

Da der kommunale Gebäudebestand in dem Ortsteil erheblich ist und öffentliche Nutzungen dafür fehlen, sollte ggf. für einige Gebäude die Suche nach privaten Bauherren erfolgen. Damit eine Sanierung entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt.

2.5 STÄDTEBAULICHE DICHTEN

In der Stadt Wiehe konnte die hohe bauliche Dichte in einigen Bereichen durch den Abbruch von nicht mehr benötigten und verfallenen Gebäuden verringert werden. Damit wurde eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht. Allerdings kam es auch zum Abbruch von einigen Gebäuden am Blockrand, so dass bauliche Raumkanten verloren gingen. Baulücken, die das Stadtbild beeinträchtigen befinden sich an der Leopold-von-Ranke-Straße 39 und 41, Am Stadtgraben 10 und 16 sowie An der Stadtmauer auf der Nordseite.

Die meisten Grundstücke verfügen über eine ausreichende Größe für Nebengebäude, Stellplätze und Freiflächen. Daneben gibt es weiterhin sehr kleine Grundstücke, die fast vollständig überbaut sind und z. T. keinen privaten Freiraum haben, denen eine Zufahrt und PKW-Abstellmöglichkeit fehlen.

Eine Aufgabe bei Fortführung der Sanierungsmaßnahme ist der Umgang mit den kleinen Grundstücken und Herstellung privater Freiräume für eine attraktive Wohnnutzung in der Altstadt.

2.6 STELLPLATZANGEBOT UND BEDARF

Die nachfolgende Gegenüberstellung der gemeldeten PKW im Sanierungsgebiet zeigt einen erheblichen Anstieg des PKW-Bestandes.

Im Rahmenplan von 1993 entsprach der PKW-Bestand einem Verhältnis von 3,1 EW/PKW. Die Prognose von damals mit 2,3 EW/PKW wurde inzwischen deutlich überholt. Im Jahr 2020 ist das Verhältnis 1,2 EW/PKW.

Straße	Anzahl Pkw 1993	Anzahl Pkw 2020
Förtischstraße	7	18
Leopold-v-R.-Straße	97	137
Am Friedhof	4	6
Gartenstraße	8	10
Dr.-Madlung-Straße	5	9
Stadtgraben	7	8
Brunnenstraße	8	10
Roßlebener Chaussee	8	5
Markt	10	22
An der Stadtmauer	15	27
Brauhausstraße	10	16
Buttstädter Straße	13	44
Schlossstraße	6	8
Schulgasse	2	5
Kirchweg	10	3
Rathausplatz	8	6
Feldscheunenplan	0	1
Gesamt	218	335

Dennoch ist der berechnete Stellplatzbedarf so nicht eingetroffen bzw. stellt keine Problemlage dar. Zum einen hat sich die Einwohnerzahl nicht wie gewünscht erhöht, sondern wurde erheblich weniger. Zum anderen ist

auch der Bedarf für Handel, Gewerbe und Dienstleistung nicht in dem Maße gestiegen wie kalkuliert. Der Stellplatzbedarf für Gaststätten, Schloss und Rathaus ist ebenfalls geringer, da die Einrichtungen so nicht mehr oder noch nicht mit neuer Nutzung bestehen. Außerdem entstand ein großer Bedarfs-Parkplatz neben der Feuerwehr, der für Stadtfeste und besonderen Bedarf zur Verfügung steht.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen scheint ausreichend zu sein und stellt kein Problem dar.

2.7 SANIERUNGSSTAND IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die Straßen, Gassen und Plätze im Sanierungsgebiet wurden fast alle saniert, grundhaft erneuert und gestalterisch aufgewertet.

Grundlage war die Neustrukturierung und Organisation des Verkehrsnetzes durch Einbahnstraßenregelungen und den Ausbau einer Verkehrsführung um die Altstadt. Damit konnte eine Reduzierung des und Entlastung vom Durchgangsverkehr erreicht werden. Für Stadtfeste wurde ein größerer Parkplatz am südlichen Rand des Sanierungsgebietes geschaffen.

Sanierungsbedarf besteht noch bei den Gassen an den Schlossteichen und einem kleinen Abschnitt der Leopold-von-Ranke-Straße, wo die Gestaltung der Gehwege zwischen Haus Nr. 15/16 und Nr. 30/31 nicht befriedigend ist. Von den Grün- und Freiräumen des Sanierungsgebietes wurde bisher nur der Freiraum am Stadtpark aufgewertet. **Bedarf der Sanierung und Aufwertung besteht bei den Schlossteichen und dem Schlosspark.**

Wichtige Aufgaben bei Fortführung der Sanierungsmaßnahme ist die Sanierung der öffentlichen Grün- und Freiräume „Schlosspark und Schlossteiche“ für die Bewohner und Besucher des Ortsteils.



Abbildung 7: Sanierungsstand im Öffentlichen Raum

3 SANIERUNGSZIELE – EVALUIERUNG UND FORTSCHREIBUNG

Mit dem Instrument der Stadtsanierung wollte man 1993 wichtige kommunalpolitische Ziele verwirklichen, die als Missstände die Qualität gewachsener Ortsstrukturen belasten.

- (1) Sparsamer Landverbrauch
- (2) Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung
- (3) Sanierung erhält und schafft Wohnungen
- (4) Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- (5) Schaffung einer besseren Umwelt
- (6) Sichere Arbeitsplätze durch ein reges Wirtschaftsleben
- (7) Verschönerung des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalpflege
- (8) Neue Architektur wird geschaffen
- (9) Lösung von Verkehrsproblemen
- (10) Sanierung hilft dem Baugewerbe
- (11) Anstoß- und Vorbildwirkung

Die Vision für die Gesamtsanierung der Altstadt Wiehe wurde im Rahmenplan von 1993 wie folgt zusammengefasst:

Die Altstadt in ihrem Gefüge zu erhalten, aber auch weiterzuentwickeln, in ihrer Vitalität zu stärken und als Wohn- und Arbeitsort lebenswert zu gestalten, ist eine Herausforderung, die viel Mut, Ausdauer und Phantasie erfordert und nur in einer gründlich vorbereiteten und gemeinschaftlichen Anstrengung über einen langen Zeitraum und unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel erreicht werden kann.

3.1 ÜBERPRÜFUNG DER SANIERUNGSZIELE

Nachfolgend sind die Sanierungsziele aus dem Rahmenplan von 1993 genannt und in Teilen kurz erläutert:

- ➔ *Konzentration des Mitteleinsatzes in die Altstadt*
- ➔ *Bevölkerungszunahme von heute 700 auf 900 Bewohner*
(Zuwachs von rund 200 Personen - das sind bei 15 Jahren Sanierungsarbeit rund 14 Personen jährlich)
- ➔ *die Förderung von jährlich 3-4 Gebäudesanierungen mit öffentlichen Mitteln*
(Sanierung des Gebäudebestandes und die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum)
- ➔ *Verbesserung des Wohnumfelds*
(Verkehrsberuhigung, Lösung von Parkproblemen, Altstadt aufwerten, Image als guter Wohnstandort)
- ➔ *ausreichende, selbstbewusste Repräsentation in den gemeinschaftlichen Einrichtungen und Angeboten*
(Einrichtungen für kulturelle Aktivitäten und der Daseinsvorsorge)
- ➔ *Verknüpfung von Bindungen und Beziehungen zwischen aufgewertetem Schloss und Schlosspark (über-regional bedeutsame Nutzung anzustreben)*
(verstärkter Fremdenverkehr)
- ➔ *Förderung der geschäftlichen Aktivitäten, der (kunst-) handwerklichen Arbeit und Gastronomie/ Beherbergung*
- ➔ *Bedarf an insgesamt ca. 400 Stellplätzen im öffentlichen Bereich*
(funktionalen und strukturellen Veränderungen im Sektor des Verkehrs)
- ➔ *Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes*

Von den Sanierungszielen wurde ein Großteil erreicht.

- So erfolgte eine Konzentration des Mitteleinsatzes in der Altstadt und für tangierende Bereiche zur Beseitigung der schwerwiegendsten Probleme.
- Es wurden zahlreiche Gebäude mit öffentlichen Mitteln saniert, siehe dazu Sanierungsstand Gebäude und Plandarstellung der umgesetzten Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln.
- Das Wohnumfeld konnte erheblich verbessert werden, in dem der Durchgangsverkehr umgelenkt und reduziert wurde, Autolärm und –abgase haben dadurch abgenommen. Die Parkplatzsituation konnte verbessert werden, auch wenn es noch für einige Grundstücke keine befriedigende Lösung gibt, da eine Zufahrt fehlt und die Grundstücksfläche zu klein ist.
- Die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Angeboten sind im Stadtbild präsent und zeugen von einem breiten kulturellen und gemeinschaftlichen Leben in der Altstadt Wiehe.
- Die Förderung der geschäftlichen Aktivitäten und Verbesserung der wirtschaftlichen Basis zeigt seine Früchte in einer immer noch großen Zahl von Einrichtungen des Handels, Dienstleistung und Gewerbe. Siehe dazu Bestandsaufnahme und Plandarstellung.
- Das Sanierungsziel, den Bedarf von 400 Stellplätzen im öffentlichen Raum zu denken, wurde so nicht verfolgt. Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und Veränderung in der Zahl von Einrichtungen des Handels, Dienstleistung und Gewerbe ist das Angebot an öffentlichen Stellplätzen ausreichend und stellt kein Problem dar.

Einige Sanierungsziele wurden noch nicht oder nur in Teilen erreicht.

- Das Sanierungsziel einer Bevölkerungszunahme auf 900 Einwohner wurde nicht erreicht. Es ist sogar ein erheblicher Rückgang und Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Hier sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um die Tendenz zu stoppen.
- Die Anbindung des Schlosses mit seinem Park an die Altstadt und Entwicklung zum kulturellen Impulsgeber ist noch nicht vollständig gelungen. Ursache dafür ist der langjährige Sanierungsprozess und die eingeschränkte Nutzung. Die Sanierung ist fortzusetzen und eine Nutzung mit Ausstrahlung auf den Ortsteil und die Gesamtstadt zu entwickeln.
- Die Erhaltung und Gestaltung des historisch geprägten Stadtbildes ist in großem Umfang erfolgt, aber noch nicht vollständig abgeschlossen. Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung kommunaler Gebäude und Freiflächen sowie privater Bausubstanz sind noch erforderlich.

Die Fortführung der Stadtsanierung in Wiehe ist notwendig, um den begonnenen Prozess zu Ende zu bringen, offene Sanierungsziele zu erreichen und neue entstandene Probleme zu beseitigen.

Zur Umsetzung ist die Verlängerung der Geltungsdauer des Sanierungsgebietes bis 31.12.2031 erforderlich.

3.2 AKTUALISIERTE SANIERUNGSZIELE

- **Konzentration des Mitteleinsatzes in die Altstadt**
- **Bevölkerungsstabilisierung**
- **Sanierung von Schloss und Park, Nutzung mit Ausstrahlung auf den Ortsteil und die Gesamtstadt**
- **Erhaltung und Gestaltung des historisch geprägten Stadtbildes**
- **Individuelle Lösungen für kleine Grundstücke zur Herstellung privater Freiräume für eine attraktive Wohnnutzung**
- **Abbau des Gebäudeleerstandes**

4 MASSNAHMEPLAN, KOSTEN, FINANZIERUNG

4.1 ÜBERPRÜFUNG DER MASSNAHMEUMSETZUNG

Von den 20 Einzelmaßnahmen aus dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet wurden nur wenige Maßnahmen nicht oder nicht vollständig umgesetzt.

(Nr. 2) Hierbei handelt es sich um die geplante Ausweisung des Altstadtbereiches mit dem Sanierungsgebiet als Besonderes Wohngebiet im Flächennutzungsplan. Die Stadt Roßleben-Wiehe besitzt als junge Gesamtgemeinde noch keinen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan (FNP) und auch für den Ortsteil Wiehe liegt kein FNP vor.

(Nr. 12) Die Sanierung und Revitalisierung des Stadtschlusses wurde begonnen aber ist noch fortzusetzen.

(Nr. 15) Nach Sicherungsmaßnahmen und einem Sanierungskonzept steht die Sanierung des Schlossnebengebäudes, Buttstädter Straße 8/ 9 noch aus.

(Nr. 16) Die Sanierung und Revitalisierung des Denkmalobjektes Markt 3 und seiner Nebengebäude erfolgte durch einen privaten Bauherrn. Leider ist das Baudenkmal durch einen Brand grundhaft zerstört worden, nur das Erdgeschoss ist noch erhalten geblieben.



Abbildung 8: Sanierungsumsetzung

Von 1992 bis 2020 wurden ca. 55 Maßnahmen an kommunalen und privaten Anwesen mit finanzieller Beteiligung der Stadt durchgeführt, die der Stadtsanierung dienen. Das sind dreimal so viele Maßnahmen wie vom Rahmenplan vorgeschlagen.

4.2 EVALUIERUNG DER EINGESETZTEN MITTEL UND FINANZIERUNG

Für die 20 vorgeschlagenen Maßnahmen, die von der Stadt durchgeführt werden sollten, um der Sanierung kräftige Impulse zu geben, war ein Volumen in der Größenordnung von (16,5 Mio. DM) 8,4 € kalkuliert. Die Investitionen für die 20 Maßnahmen betragen bisher ca. 10,2 Mio. €.

Darin nicht enthalten waren die Kosten für die Stellplätze, deren Flächenerwerb der Stadt empfohlen wurde und die nach der angestellten Prognose zentrumsnah für die Altstadt gebaut werden sollten.

Das Gesamtvolumen der Städtebaufördermittel die bis 2020 in das Sanierungsgebiet flossen, beträgt ca. 12 Mio. €. Hilfreich waren auch die Steuerrechtlichen Vergünstigungen zur erhöhten Absetzung der Investition privater Baumaßnahmen. Damit bestand ein Anreiz die historische Bausubstanz zu erhalten und zu sanieren auch ohne Zuschüsse der Städtebauförderung.

Die gesamten Investitionen incl. privater Mittel sind nicht erfasst, aber können mit bis 18 Mio. € eingeschätzt werden.

4.3 MASSNAHMEPLAN FÜR DIE FORTFÜHRUNG

Für die Umsetzung der Sanierungsziele sind kommunale Maßnahmen erforderlich, die im Maßnahmenplan dargestellt werden und deren Kosten und Umsetzungszeitraum im Kostenplan kalkuliert sind.

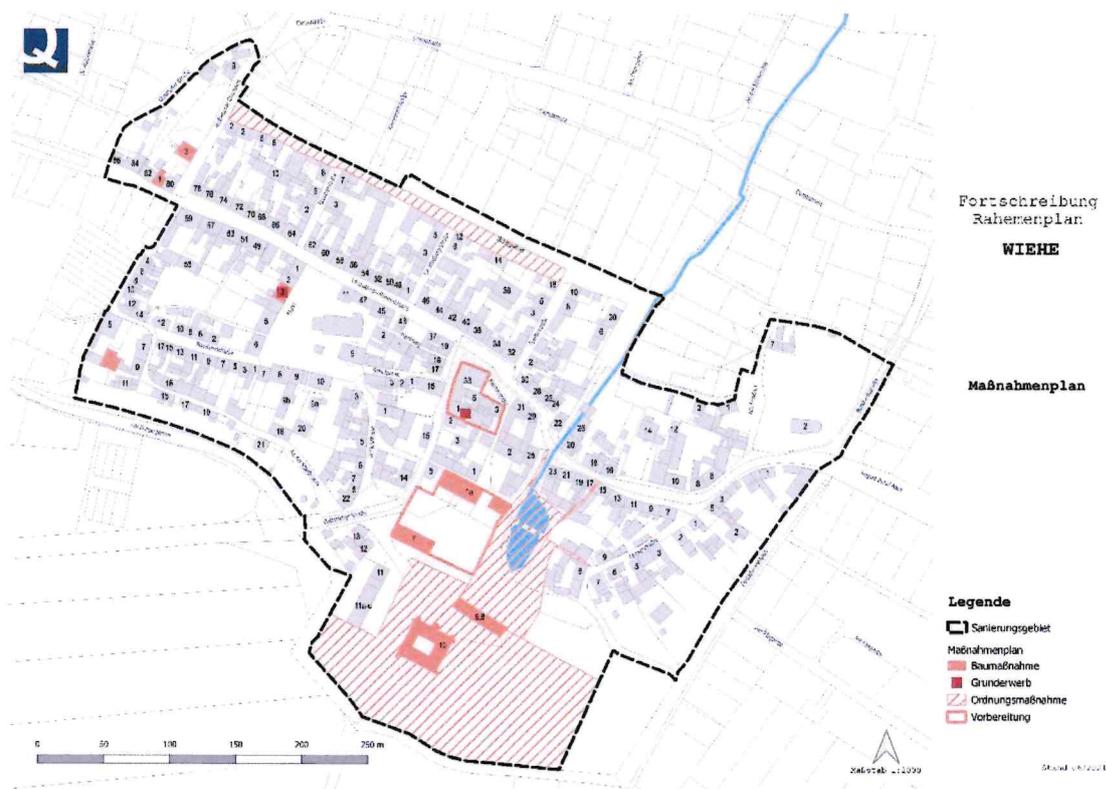


Abbildung 9: Maßnahmenplan

4.4 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSPLAN FÜR DIE FORTFÜHRUNG

Für die 19 Maßnahmen, die innerhalb der nächsten 10 Jahre von der Stadt durchgeführt werden sollen, sind Investitionen von 5,5 Mio. € kalkuliert.

Maßnahme	Träger	Kostenansatz				Realisierungszeitraum	Priorität
		Fläche	Einheit	Kostenansatz EP Baukosten in brutto	Kosten in € (brutto)		
Vorbereitung							
Gestaltungssatzung Änderung mit Gestaltungsfibel und Druck Broschüre	Roßleben-Wiehe			pauschal	12.000	2022-2023	hoch
Informationsheft zu 30 Jahre Stadtsanierung im OT Wiehe	Roßleben-Wiehe			pauschal	5.000	2022-2023	hoch
Quartiers- und Modernisierungskonzept Rathausplatz 1a	Roßleben-Wiehe			pauschal	8.000	2023-2024	mittel
Leerstandskataster	Roßleben-Wiehe			pauschal	9.000	2022	hoch
Vorbereitung gesamt					34.000		
Grunderwerb							
Ankauf Grundstück Markt 3 zum Zwischenerwerb nach Bodenrichtwert	Roßleben-Wiehe	1.000	m ²	24 €	24.000	2022	hoch
Ankauf Grundstück Buttstädter Straße 1 zum Zwischenerwerbnach Bodenrichtwert	Roßleben-Wiehe	600	m ²	24 €	14.400	2022	hoch
Grunderwerb gesamt					38.400		
Ordnungsmaßnahmen							
Erneuerung und Sanierung von Straßen							
Leopold-von-Ranke-Straße, Gehwege beidseitig je 170m Abschnitt Nr. 15/16 bis 30/31	Roßleben-Wiehe	350	m ²	280 €	98.000	2029 - 2030	niedrig
Stadtgraben, Sanierung Abschnitt Roßlebener Chaussee bis Gartenstraße	Roßleben-Wiehe	3.800	m ²	110 €	418.000	2030	niedrig
Gestaltung von Freianlagen							
Schlosspark und Umfeld Schloss	Roßleben-Wiehe	12.360	m ²	50 €	618.000	2028	hoch
Schlossteiche mit Wegen	Roßleben-Wiehe	4.500	m ²	100 €	450.000	2025	hoch
Ordnungsmaßnahmen gesamt					1.584.000		

Maßnahme	Träger	Kostenansatz				Realisierungszeitraum	Priorität
		Fläche	Einheit	Kostenansatz EP Baukosten in brutto	Kosten in € (brutto)		
Baumaßnahmen							
Fortführung Sanierung Schloss Wiehe, Buttstädter Straße 10	Roßleben-Wiehe				3.000.000	2022-2024	hoch
Sanierung Verwaltergebäude am Schloss Wiehe, Buttstädter Straße 8/9	Roßleben-Wiehe/ privater				k.A.	2027-2028	mittel
Rückbau Markt 3	Roßleben-Wiehe				60.000	2023	mittel
Sanierung Wirtschaftsgebäude Buttstädter Straße 7	Roßleben-Wiehe				k.A.	2029	mittel
Sanierung und Teilrückbau Rathausplatz 1a	Roßleben-Wiehe/ privater				k.A.	2029	niedrig
Sanierung, Teilrückbau Schlauchturm Brauhausgasse	Roßleben-Wiehe/ privater				k.A.		niedrig
Sanierung Roßlebener Chaussee 3	Privater	255	m ²	1.700 €	433.500		hoch
Sanierung Roßlebener Chaussee 1	Privater	190	m ²	1.800 €	342.000		hoch
Sanierung Leopold-von-Ranke-Straße 43	Privater	150	m ²	2.000 €	300.000		hoch
Baumaßnahmen gesamt					4.135.500		
Sonstige Maßnahmen							
Gebietsbetreuung / Sanierungsberater	Roßleben-Wiehe			pauschal	60.000	für 10 Jahre	hoch
Sonstige insgesamt					60.000		

Gesamtinvestition mit Beteiligung der Stadt 5.817.900