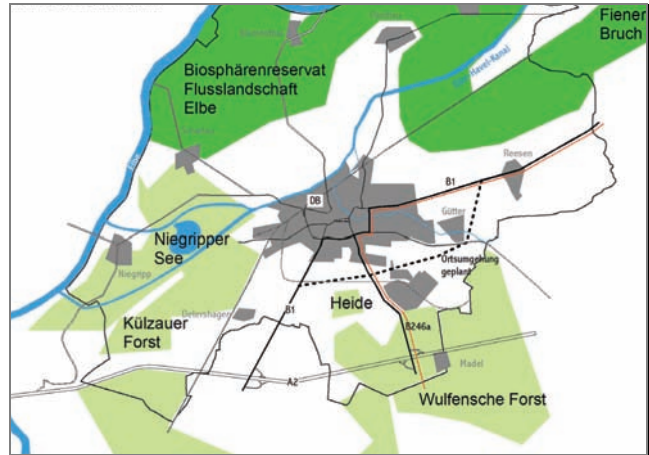


Stadt Burg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt

Fortschreibung 2010



Büro Stephan Westermann

Stadt- und Landschaftsplaner

Auftraggeber

Stadt Burg

Amt für Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2, D-39288 Burg



Auftragnehmer

Stephan Westermann

Stadt- und Landschaftsplaner
Levetzowstraße D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70
Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg
FON 0391 - 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100
www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	1
1. Stadt und Region	3
1.1 Räumliche Einordnung.....	3
1.2 Regionale Einwohnerentwicklung	5
1.3 Raumordnung und Flächennutzungsplan.....	6
1.4 Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen	9
2. Regionale und lokale Wirtschaftsentwicklung.....	11
2.1 Gewerbegebiete und Auslastung.....	11
2.2 Gewerbean- und -abmeldungen	14
2.3 Beschäftigtenstruktur	14
2.4 Entwicklung am Arbeitsmarkt	16
2.5 Einkommen und Kaufkraft	17
2.6 Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen.....	18
3. Stadtgestalt und Leitbilder der Entwicklung	19
3.1 Stadtgeschichte.....	19
3.2 Prägende Elemente der Stadtgestalt	20
3.3 Stadtwahrnehmung aus Bewohnersicht	21
Thema Baulücken.....	24
3.4 Zusammenfassende Empfehlungen Kernstadt	25
3.5 Gesamtstädtische Vielfalt.....	25
3.6 Leitbilder der Stadtentwicklung	27
4. Bevölkerung	29
4.1 Einwohnerentwicklung der Stadt Burg.....	29
4.2 Szenarien der zukünftigen Entwicklung	30
4.3 Altersstruktur.....	34
4.4 Haushaltsentwicklung	35
4.5 Zusammenfassende Befunde	37

5. Wohnungsmarkt 39

5.1	Wohnungsbestand	39
	Städtebauliche Strukturtypen	40
	Wohnraumstruktur und Wohnungsbelegung	42
	Eigentum, Sanierungsstand, Leerstand	43
	Mietbelastung und Einkommen	44
	Wohndauer und Wohnzufriedenheit	46
5.2	Wohnungsnachfrage	49
	Nachgefragte Wohnraumstruktur	49
	Umzugsbereitschaft und -motive	49
	Umzugsziele und aktuelle Nachfrage	51
	Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum	52
5.3	Angebotsentwicklung	53
	Baugeschehen und Neubaupotentiale	53
	Bestandsprognose 2025	53
5.4	Wohnungsbedarfs- und Wohnungsüberhangprognose	54
5.5	Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen	56

6. Infrastruktur 57

6.1	Handel.....	57
	Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches	59
6.2	Gemeinbedarf.....	61
	Angebotsstruktur in der Kernstadt	61
	Leer stehende Gebäude des Gemeinwesens	63
	Fokus: Nutzungsoptionen für die ehemalige Clara-Schwab-Schule	64
	Bewertung des Angebotes aus Bürgersicht	65
	Künftige Nachfrageentwicklung	66
	Auswirkungen des demografischen Wandels	67
6.3	Grünflächen, Spiel und Sport.....	69
	Grünflächensystem	69
	Grünraumentwicklung in der Kernstadt	70
	Öffentliche Spiel- und Sportplätze	71
6.4	Stadttechnik und Erschließung.....	73
	Versorgungssysteme	73
	Verkehr	76
6.5	Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen	77

7.	Umzustrukturierende Stadtquartiere	79
	Wohnquartiere ohne Handlungspriorität	80
7.1	Nord	80
	Städtebauliches Portrait	80
	Sozialstruktur	80
	Quartier aus Bewohnersicht	81
	Wohnungswirtschaftliche Situation	81
	Strategien und Entwicklungsziele	82
7.2	Ihletal.....	84
	Städtebauliches Portrait	84
	Sozialstruktur	84
	Wohnungswirtschaftliche Situation	84
	Strategien und Entwicklungsziele	84
	Umbaugebiete oberster Priorität	87
7.3	Innenstadt / West / Süd.....	87
	Sanierungsgebiet / Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt.....	88
	Städtebauliches Portrait	88
	Sanierungsstand	88
	Sozialstruktur	95
	Sanierungsgebiet aus Bewohnersicht	96
	Wohnungswirtschaftliche Situation	97
	Strategien und Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet	98
	Städtebauliches Konzept	102
	Fokus Klosterstraße	105
	Fokus Grünzug Ihle	107
	Fokus Baulücken in der Altstadt	108
	Teilgebiet Innenstadtring.....	111
	Städtebauliches Portrait	111
	Sozialstruktur	111
	Wohnungswirtschaftliche Situation	111
	Strategien und Entwicklungsziele für den Innenstadtring	112
	Stadtumbaumaßnahmen Innenstadt (Sanierungsgebiet und Innenstadtring)	113
	Teilgebiet West	114
	Städtebauliches Portrait	114
	Sozialstruktur	114
	Quartier aus Bewohnersicht	115
	Wohnungswirtschaftliche Situation	116
	Strategien und Entwicklungsziele	117
	Stadtumbaumaßnahmen West	117
	Teilraumkonzept West	118
	Teilgebiet Alte Kaserne / August-Bebel-Straße	120
	Strategien und Entwicklungsziele	120
	Stadtumbaumaßnahmen Alte Kaserne	120

Teilgebiet Süd	122
Städtebauliches Portrait	122
Sozialstruktur	122
Quartier aus Bewohnersicht	124
Wohnungswirtschaftliche Situation	125
Strategien und Entwicklungsziele	126
Stadtumbaumaßnahmen Süd	127
7.4 Nordwest.....	129
Städtebauliches Portrait	129
Sozialstruktur	129
Wohnungswirtschaftliche Situation	129
Strategien und Entwicklungsziele	130
Stadtumbaumaßnahmen Nordwest	130
7.5 Zusammenfassende Strategie- und Maßnahmebilanz	133
Förderstrategien für die Umbaugebiete	133
Differenzierung für die wichtigsten öffentlichen Räume der Stadt	133

8. Umsetzung 135

8.1 Prioritätensetzung bei Fördermitelanträgen.....	135
8.2 Laufende Aktualisierung und Monitoring	137

Anhang 138

Repräsentativität der Haushaltsbefragung	
Maßnahmen- und Kostenbilanz (separater Anhang)	

Vorbemerkung

Die Stadt Burg hat sich im Jahr 2001 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, in dem Strategien und Maßnahmen der Stadtentwicklung unter dem Eindruck eines massiven Schrumpfungsprozesses diskutiert und beschlossen wurden.

2002 beteiligte sich die Stadt Burg am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost, in dessen Rahmen das Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben und für die Großsiedlung Süd konkretisiert wurde.

2003 erfolgte die Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet der historischen Altstadt. Die bis dato gültige Rahmenplanung aus dem Jahr 1994 stand noch unter dem Eindruck einer gänzlich anderen, nämlich wachstumsorientierten Stadtentwicklung. In der Fortschreibung wurde die Zukunftsstrategie für die Altstadt unter dem gesamtstädtischen Schrumpfungstrend neu austariert.

2005/2006 wurde das Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung und zur Wohnungsnachfrage wurden auf eine neue Datenbasis gestellt, die Wirksamkeit der bisher verfolgten Strategien überprüft und im Ergebnis neu justiert. West wurde neues Fördergebiet im Programm Stadtumbau Ost. Parallel fand eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit statt mit Pressearbeit, Flyern, Bürgerversammlungen und Quartiersspaziergängen.

Seit 2006 tagt regelmäßig eine Lenkungsrunde, in der unter Leitung des Bürgermeisters die lokalen Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft, die Versorgungsunternehmen, Vertreter der Fraktionen und der Stadtverwaltung die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes koordinieren und Änderungsbedarfe in den Zielsetzungen abwägen. Die Befunde fließen seitdem ein in Jahresberichte, die wiederum als Ergänzung des Stadtentwicklungskonzeptes dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt wurden.

Ebenfalls 2006 hat die Stadt Burg ein Zentrenkonzept aufgestellt - und in dessen Ergebnis 2007 einen gesamtstädtischen Bebauungsplan - der den zentralen Versorgungsbereichen Vorrang bei neuen Handelsansiedlungen einräumt.

2009 wurden für 8 Ortsteile- bzw. Ortschaften der Stadt Siedlungsportraits mit Rahmendaten der Siedlungsentwicklung, einem Stärken-Schwächen-Profil sowie Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfen erarbeitet.

2010 entstand die Überlegung, das Stadtumbaufördergebiet Innenstadt / West / Süd zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ zu beantragen.

Nun liegt der Entwurf eines neuen Stadtentwicklungskonzeptes vor. Zentrales Anliegen für die aktuelle Fortschreibung war die Zusammenführung obiger Bausteine bei gleichzeitiger Aktualisierung der Rahmenplanung Altstadt sowie der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Altbaubereiche des Stadtteils West.

Der vorliegende Entwurf spiegelt die Arbeit vieler Akteure der letzten Monate wieder:

- 16 Abiturienten des Burger Roland-Gymnasiums führten eine Befragung von 517 Haushalten der Stadt zu ihren Wohn- und Lebensbedingungen, ihrer Stadtnutzung und Stadtwahrnehmung durch.
- In sechs Lenkungsunden unter Leitung des Bürgermeisters diskutierten die Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft, die Stadtwerke, der Wasserverband, die politischen Fraktionen und Vertreter der Verwaltung Befunde, Ziele und Strategien der Stadtentwicklung.
- In zahlreichen Einzelgesprächen wurde mit privaten und öffentlichen Verantwortungsträgern Handlungsoptionen zu sektoralen Themen erarbeitet.

- Auf einem Stadtspaziergang in West wurde das entsprechende Teilraumkonzept mit Anwohnern vor Ort diskutiert.

Der vorliegende Entwurf der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurde bereits ausgewählten Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Deren Anmerkungen gingen entweder in das Stadtentwicklungskonzept ein, oder wurden in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Wie geht es weiter?

Voraussichtlich im Juni 2011 wird der Entwurf dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Parallel soll die Öffentlichkeitsarbeit zum neuen Stadtentwicklungskonzept starten sowie die Diskussion der gemeinsamen Rahmenbedingungen und möglicher gemeinsamer Strategien mit den Nachbargemeinden gesucht werden.

Auch 2011 setzt die Lenkungsrunde ihre Arbeit fort. Das übergeordnete Ziel der Weiterarbeit des Gremiums ist, den mit der Konzeptarbeit erreichten Grad an Abstimmung, gegenseitiger Information und Konsensbildung für einen effektiven und ökonomisch sinnvollen Stadtbau zu nutzen. Arbeitsinhalte werden das Monitoring, das Controlling sowie die Fortsetzung der Öffentlichkeitsarbeit sein.

Dank für die bisherige Zusammenarbeit gebührt dem Amt für Stadtentwicklung, hier insbesondere Frau Hildebrand und Herrn May, für die Koordination des Arbeitsprozesses, die Beschaffung und Aufbereitung wesentlicher Grundlagen sowie die inhaltliche und fachliche Begleitung.

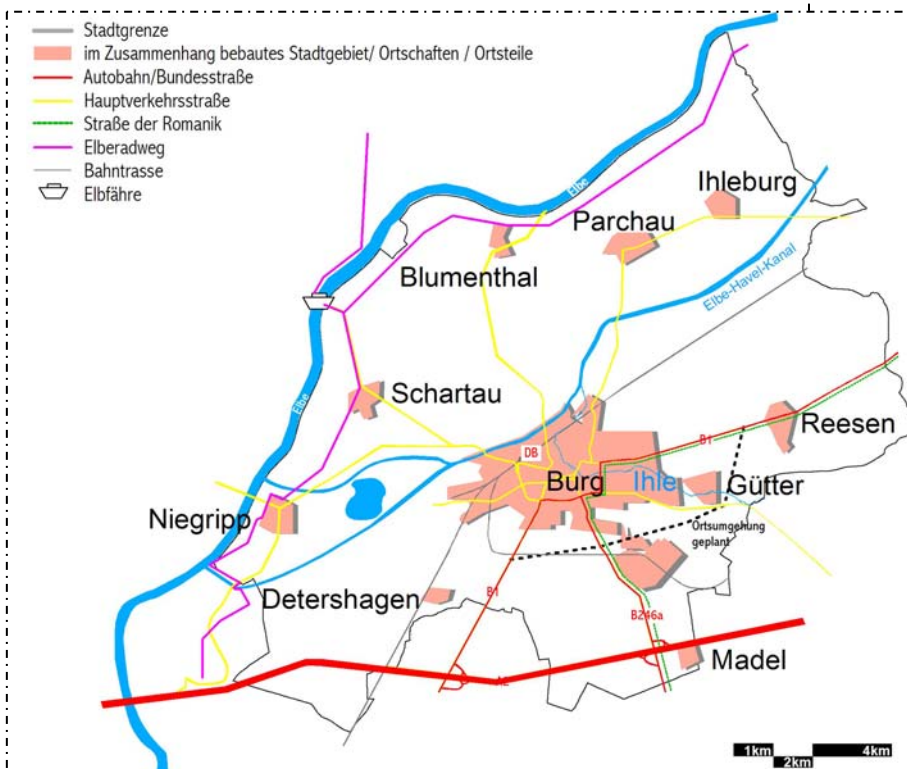
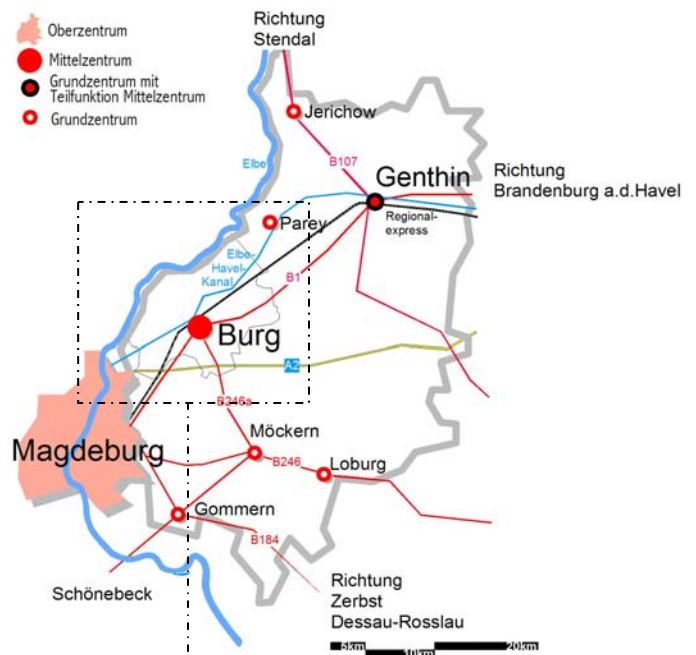
1. Stadt und Region

1.1 Räumliche Einordnung

Burg, rund 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt gelegen, ist die Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Neben der Altmark zählt das Jerichower Land bei rund 98.000 Einwohnern mit einer Bevölkerungsdichte von 62 Einwohnern pro km² zu einer der am dünnsten besiedelten Kreise des Landes. (Zum Vergleich LSA 116EW / km², jeweils 31.12.2008).

Über die Bundesautobahn 2 / Europastraße 30 sowie die Bundesstraßen 1 und 246a (Straße der Romanik) ist Burg unmittelbar an das Fernstraßennetz Richtung Magdeburg und Berlin angeschlossen. Per Regional-express und Regionalbahn bestehen halbstündlich Verbindungen nach Magdeburg sowie stündlich nach Potsdam und Berlin. Darüber hinaus quert der Elbe-Havel-Kanal das Stadtgebiet.

Die Stadt Burg umfasst neben der Kernstadt die Ortsteile Blumenthal, Gütter und Madel sowie seit 2002 die Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau. Seit 2009 zählt auch die Ortschaft Reesen zur Stadt Burg.



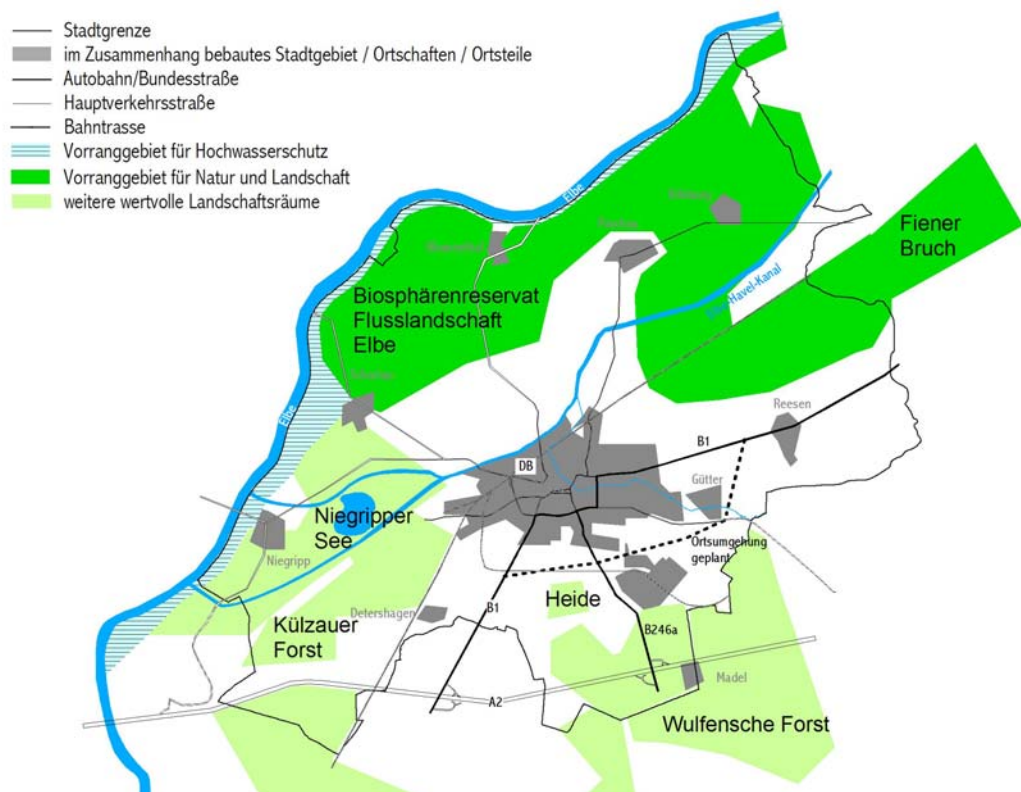
Naturräumliche Einordnung

Das Stadtgebiet von Burg, das zu einem Viertel aus Waldfläche besteht, liegt am Elbe-Urstromtal und am Rand des Höhenrückens des Niederen Flämings. Dadurch finden sich in unmittelbarer Umgebung der Stadt hochwertige Landschaftsräume. Hervorzuheben sind das Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe sowie das Landschaftsschutzgebiet Kützauer Forst mit dem Naherholungsgebiet Niegripper See. Beide Landschaftsräume sind durch ein umfangreiches regionales Radwegenetz erschlossen.

Im Verordnungsentwurf zum Landesentwicklungsplan 2010¹ sind Bereiche des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe im nördlichen Stadtgebiet von Burg als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. In den Vorranggebieten sind Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potentials vorzusehen und ist auf die nachhaltige Sicherung der ökologischen Funktionen hinzuwirken. Dazu gehört die Erhaltung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt. Östlich der Elbe befinden sich Vorranggebiete für den Hochwasserschutz.

Innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, in Burg-Blumenthal, liegt das NABU-Umweltzentrum. Das Umweltzentrum ist ein Modellprojekt in Sachsen-Anhalt für die Umweltbildung und die Vermittlung des Nachhaltigkeitsgedankens im Sinne der Agenda 21. Durch Umnutzung einer früheren Schweinemastanlage wurde ein naturtouristisches Kleinod in unmittelbarer Anknüpfung an den Elbe-Fernwanderradweg und an die Straße der Romanik geschaffen.

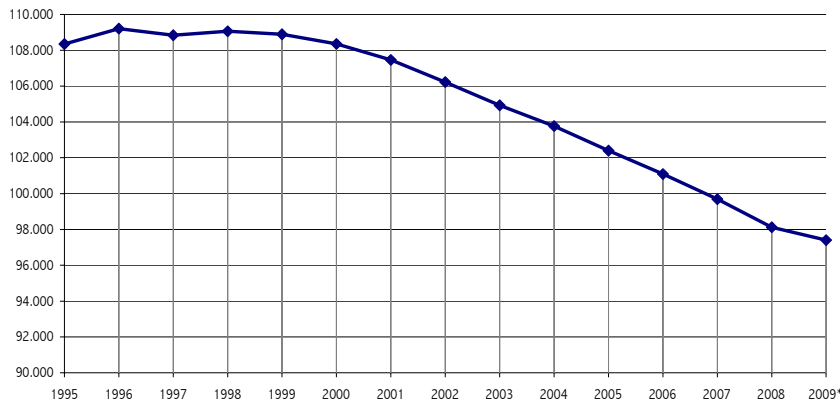
Wertvolle Landschaftsräume und Vorranggebiete für Hochwasserschutz sowie Natur und Landschaft des LEP



¹ Stand 20. Juli 2010.

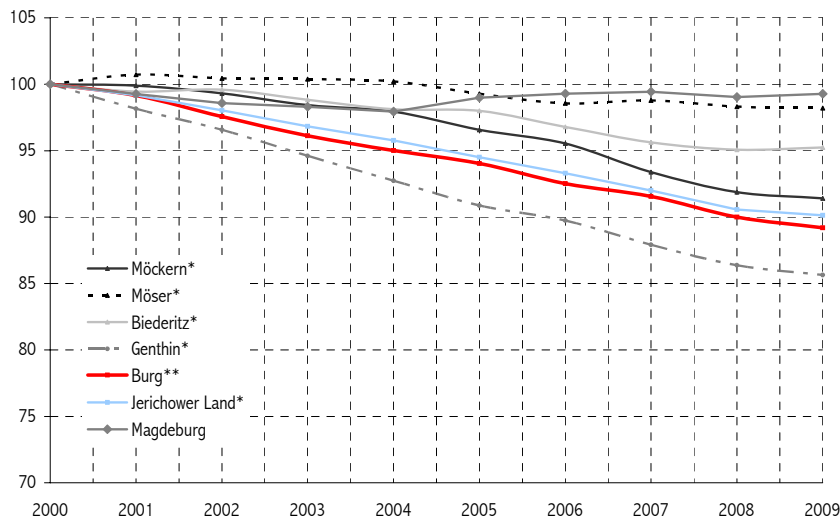
1.2 Regionale Einwohnerentwicklung

Zum 30.11.2009 wohnten 97.406 Menschen im Jerichower Land. Die Einwohnerentwicklung des Landkreises ist stark rückläufig. Profitierte der Landkreis in den 1990er Jahren noch von der Suburbanisierung Magdeburgs, haben sich die Wanderungsverhältnisse in den letzten Jahren umgekehrt. Die Landeshauptstadt weist eine stabile bis leicht positive Einwohnerentwicklung auf, maßgeblich gespeist durch Zuzieher aus dem Umland.



Einwohnerentwicklung Jerichower Land seit 1995 bezogen auf den aktuellen Gebietsstand.
* zum 30.11.2009
(Quelle: Statistisches Landesamt)

Vom „Krafftfeld“ Großstadt profitieren noch am ehesten die Gemeinden mit engen räumlichen Bezügen zu Magdeburg; je näher die Gemeinde an Magdeburg liegt, desto geringer sind ihre Einwohnerverluste. Burg weist in der Zusammensetzung aus Kernstadt und Ortschaften eine Schrumpfdynamik ähnlich der des Landkreises auf, während Genthin mit der größten Distanz zur Landeshauptstadt auch den stärksten Rückgang an Einwohnern verzeichnen muss.



Relative Einwohnerentwicklung Magdeburg, Landkreis Jerichower Land und ausgewählter Gemeinden seit 1990.
* zum 30.11.2009,
** ohne JVA Madel.
(Quelle: Statistisches Landesamt)

Prognose der weiteren Entwicklung

Nach der 5. regionalisierten Prognose des Landesamtes für Statistik wird der Landkreis in seinen heute aktuellen Grenzen im Jahr 2025 noch 76.762 Einwohner umfassen. Das Statistische Landesamt geht davon aus, dass 1/3 des Rückgangs von über 21.000 Einwohnern auf Wanderungsverluste und 2/3 auf das Geburtendefizit zurückgehen werden.

1.3 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Im Verordnungsentwurf zum Landesentwicklungsprogramm 2010 sind Grundsätze der Raumordnung und regionalplanerische Zielstellungen mit Relevanz für die Stadtentwicklung von Burg vorgegeben. Burg ist „Mittelzentrum im ländlichen Raum“ und gehört gleichzeitig zum „Ordnungsraum Magdeburg“ mit engen Verflechtungen zum Verdichtungsraum. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation soll auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden:

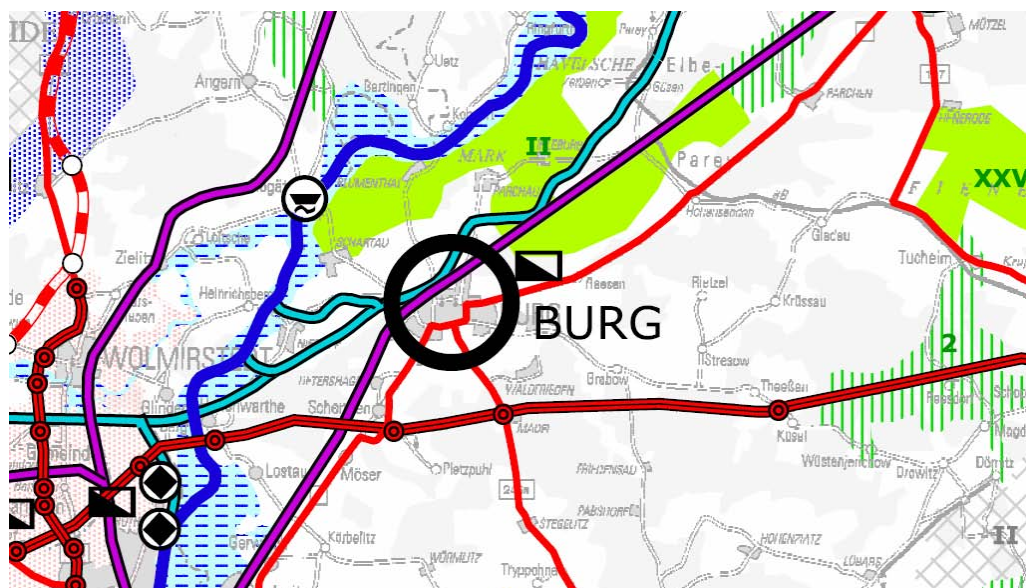
- Stärkung der Zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Magdeburg von 2005 ist weiterhin festgeschrieben:

- Flächenrecycling hat Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen. Eine weitere Zersiedlung des ländlichen Raums ist nicht gewollt.
- Das Netzwerk der sozialen Infrastruktur soll mit Vorrang in den zentralen Orten entwickelt werden.
- Zwischen den Gemeinden, zentralen Orten und Teilräumen werden Arbeitsteilungen und Kooperationsverträge in Folge des Einwohnerrückgangs als erforderlich angesehen.

Auszug aus dem Verordnungsentwurf zum Landesentwicklungsprogramm 2010

Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Im 2. Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK 2006) für die Region Magdeburg, noch in den alten Kreisgrenzen Bördekreis, Jerichower Land, Ohrekreis und Schönebeck, wird auf eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raums rund um den Verdichtungsraum der Landeshauptstadt abgezielt. Für die Stadtentwicklung Burgs relevante Stichworte des Leitbildes der Regionalentwicklung sind:

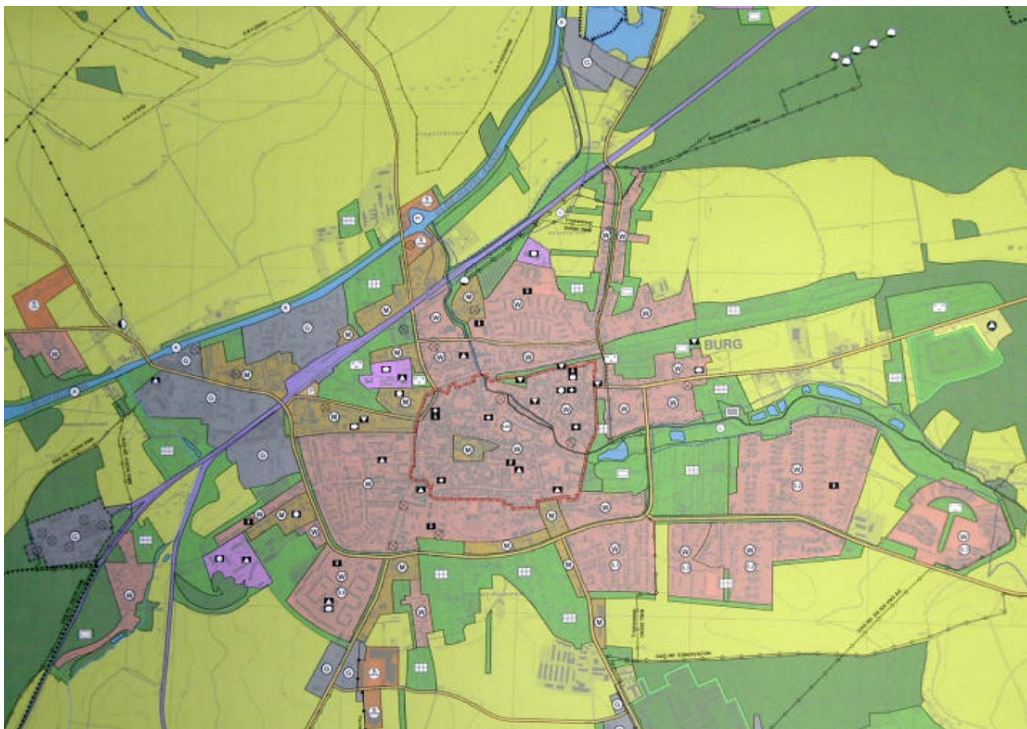
- Die Forderung nach einer intensiven Stadt-Land-Kooperation.
- Die Förderung einer Landwirtschaft mit regionalen Produktkreisläufen und einer Direktvermarktung regionaler Produkte.
- Die Schaffung eines Verbundsystems der Landschaftsräume.
- Die Entwicklung einer Kulturlandschaft für Umweltbildung, Naherholung und Tourismus mit den Kernbausteinen Elbe-Tourismus, Straße der Romanik, Wassertourismus (Elbe-Havel-Kanal, Elbe), Randwanderweg, NABU-Umweltzentrum Blumenthal.
- Die Förderung einer Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion mit guter Verkehrsverbindung.

Flächennutzungsplan 2020²

Aufgrund der Veränderungen der Gebietskulisse der Stadt Burg in Folge von Eingemeindungen, zu korrigierender Prognosen der Einwohnerentwicklung und des zu erwartenden Baugeschehens sowie der auch flächenrelevanten Auswirkungen des Stadtumbaus schrieb die Stadt 2006 ihren Flächennutzungsplan von 1999 fort. Die Prognosen und Szenarien der wesentlichen Eckparameter wie Einwohner, Haushaltsgrößen und zu erwartendes Baugeschehen wurden zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungskonzept 2006 abgestimmt.

Die zu Grunde gelegten Leitlinien der Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan sind u.a.:

- Stärkung der Innenstadt Burg als identitätsstiftender, zentralörtlicher Kernbereich u.a. durch die Sanierung historischer Bausubstanz, den Ausbau der Zentrumsfunktion und die weitere Entwicklung des Wohnens.
- Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Brachen durch die Rückwidmung nicht erschlossener Wohnbauflächen, die Erschließung innerörtlicher Brachen und die Beschränkung der Entwicklung bereits erschlossener Wohnbauflächen auf den Einfamilienhausbau.
- Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Burg u.a. durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks Burg und die Nachnutzung innerörtlicher Gewerbebrachen.
- Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger, u.a. durch die Stärkung einer "Stadt der kurzen Wege" und die Förderung des Radverkehrs.



² Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Irxleben

1.4 Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen

Die Stadt Burg ist Mittelzentrum eines äußerst dünn besiedelten ländlichen Raums mit einer deutlich negativen Bevölkerungsentwicklung. Mit dieser Entwicklung sind folgende Gefahren verbunden:

- die Schwellenwerte einer Bevölkerungsdichte, die eine hochwertige Grundversorgung im Gemeinwesen erfordert, könnten mittel- bis langfristig unterschritten werden. Als Mindesteinwohnerdichte zur Aufrechterhaltung allgemeiner Infrastruktur wird von ca. 40 Einwohnern pro qkm ausgegangen.³
- Entstehende Überkapazitäten in der Stadttechnik, der Wohnraumversorgung, der Handelsangebote etc. werden Investoren aus der Region fern halten. Dadurch droht die Region relativ zu anderen den Anschluss in Erneuerung und Innovation zu verlieren.
- Ein Übermaß an Flächenangeboten und die wachsende Konkurrenz benachbarter Gemeinden um die schwindende Zahl wirtschaftlicher Leistungsträger kann zum Verlust jeglicher Handhabe zur Umsetzung einer regionalplanerischen Zielstellung führen (Zentralität, Arbeitsteilung, etc).

Eine Folge obiger Gefahren könnte die Potenzierung der Einwohnerverluste durch sich verschlechternde Lebens- und Arbeitsbedingungen sein. Zur Vermeidung solch einer Entwicklung verfolgt die Stadt Burg folgende strategische Ansätze der Stadt- und Regionalentwicklung:

- Die Stadt Burg profiliert sich als Alternative zum großstädtischen Wohnen in der Landeshauptstadt: gute Wohnangebote, ein positives Image, vielseitige Infrastruktur, hochwertige Landschaft und das Flair einer attraktiven historischen Innenstadt mit fußläufigen Wegedistanzen.
- Innerhalb der Stadtgrenzen betreibt Burg eine restriktive und konsequente Raumordnung, die zentralörtliche Einrichtungen und neue Flächeninanspruchnahme auf die Kernstadt als Mittelzentrum konzentriert und die Ortschaften in ihrer bestandsorientierten Entwicklung stärkt.
- Burg strebt eine regionale Kooperation der Gemeinden an, um über Arbeits- und Kostenteilung gemeinsam eine hochwertige Infrastruktur vorzuhalten.⁴

Für eine effektivere Infrastrukturnutzung im ländlichen Raum innerhalb der Stadtgrenzen sowie regional über die Stadtgrenzen hinaus als interkommunale Kooperation plädiert die Stadt Burg für die Teilnahme des Landes Sachsen-Anhalt am Städtebauförderprogramm „Starke Klein- und Mittelstädte“.

³ „Lässt sich der demographische Wandel räumlich gestalten?“, Redemanuskript Dr. Michel. Institut für angewandte Demographie, Berlin; zum Kurs „Demographischer Wandel“ des Instituts für Städtebau Berlin, November 2005.

⁴ Die Stadt lädt ihre Nachbargemeinden bereits einmal jährlich zu einem stadt- und regionalentwicklungspolitischen Themenabend ein. Bisher fanden Abende zu den Themen „Einwohnerückgang und technische Infrastruktur“, „Demografischer Wandel“ und „Klimawandel und Stadtentwicklung“ statt, zu denen jeweils namhafte Referenten Einführungsvorträge hielten.

2. Regionale und lokale Wirtschaftsentwicklung

Durch den Zusammenbruch eines Großteils der lokalen Wirtschaft im Zuge der Deutsch-Deutschen-Vereinigung 1989, begann für die Industriestadt Burg ein grundlegender struktureller Wandel. Über 80 % der industriellen Arbeitsplätze der Stadt gingen verloren. Die Arbeitslosenquote stieg auf über 20 %. Traditionelle Industrie- und Gewerbestandorte, wie Marienränke oder die Kanalschienen, fielen in weiten Teilen brach.

Die Wirtschaft der Kreisstadt hat sich mittlerweile erholt. Die günstige verkehrliche Lage an der A2 führte zur Ansiedlung neuer Unternehmen. Darüber hinaus haben viele der ortsansässigen Unternehmen ihre Standorte und Produktionsstätten ausgebaut und neue Arbeitsplätze geschaffen.¹ Heute verfügt die Stadt über mehr Industrie- und Gewerbeflächen als 1989. Allerdings konnten die Beschäftigtenzahlen der 1980er Jahre in der Industrie und im Gewerbe nicht mehr erreicht werden.

2.1 Gewerbegebiete und Auslastung

Burg ist der größte Gewerbestandort im Landkreis, dessen zentrale Bedeutung im Jerichower Land durch den in den 1990er Jahren neu geschaffenen Industrie- und Gewerbepark noch weiter gestärkt wurde.

Gemeinde	Fläche in ha	Fläche noch verfügbar	Auslastung in %
Burg	228,7	40,3	82 %
Genthin	144,2	29,2	80 %
Möckern	132,7	50,7	62 %
Gommern	64,3	19,0	70 %
Biederitz	45,0	4,9	89 %
Jerichow	42,8	26,2	39 %
Möser	7,4	2,7	64 %
Landkreis gesamt ²	665,1	173,0	74 %

Gewerbegebiete im Landkreis und deren Auslastung
(Quelle: Stadt Burg, Landkreis Jerichower Land, Stand: Frühjahr 2010)

Die Stadt Burg zählte 2009 einen Gewerbebestand (inklusive Handwerk) von 1.462 Betrieben. Etwa 15 % der Gewerbebetriebe hatten ihren Sitz in den Ortschaften. Allerdings ist keiner der hauptsächlich durch Handwerk und Landwirtschaft geprägten Gewerbestandorte in den Ortschaften strukturprägend.

Zu den bedeutendsten in Burg vertretenen Branchen zählen die Edelstahlverarbeitung, die Papierproduktion, die Möbelherstellung und die Lebensmittelindustrie. Die vielfältige Branchenstruktur der Stadt sorgt dafür, dass die Burger Wirtschaft weniger krisenanfällig ist.

¹ So stieg die Zahl der Arbeitsplätze seit 2005 in den Burger Gewerbegebieten um 15 %.

² Keine Garantie auf Vollständigkeit.

Die Auslastung der kernstädtischen Gewerbegebiete ist gut. Der bereits hohe Gewerbebesatz beschränkt allerdings großflächige Neuansiedlungen sowie Erweiterungsvorhaben bestehender Unternehmen.

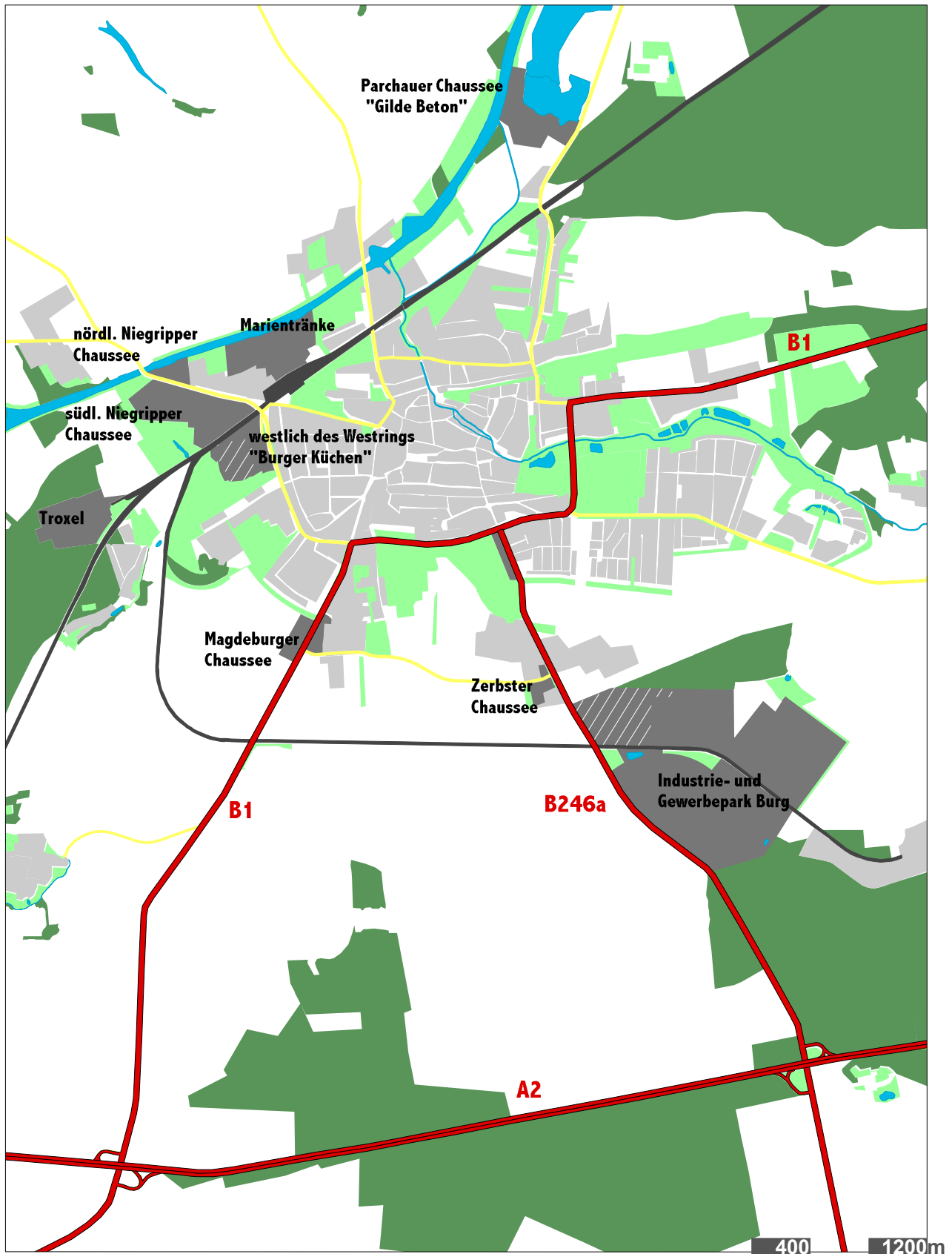
Gewerbegebiete in Burg, Auslastung / Arbeitsplätze 2009
(Quelle: Wirtschaftsförderung Burg)

	Fläche in ha	Auslastung in %	Arbeitsplätze
Industrie- und Gewerbepark Burg	135,0	88 %	1.809
Gewerbegebiet Marienränke	17,5	70 %	300
gewerbliche Bauflächen nördliche Niegripper Chaussee	19,7	45 %	140
gewerbliche Bauflächen südliche Niegripper Chaussee	3,7	90 %	130
gewerbliche Baufläche westlich des Westrings (Burger Küchen)	11,8	100 %	420
gewerbliche Baufläche Troxel	15,1	98 %	400
gewerbliche Baufläche Magdeburger Chaussee	5,8	64 %	55
gewerbliche Baufläche Zerbster Straße	4,9	70 %	15
gewerbliche Baufläche Parchauer Chaussee (Gilde Beton)	15,2	75 %	50
Gesamt	228,7	82 %	3.319

Um den Ausbau bestehender Unternehmen zu ermöglichen und Flächen für künftige Neuansiedlungen zu bevorraten, erweitert die Stadt Burg ihr Gewerbeflächenangebot um 31 ha: 26 ha im Industrie- und Gewerbepark sowie 5 ha im Bereich westlich des Westrings (Martin-Luther-Straße) für die Expansion der „Burger Küchen“³.







In Madel wurde im Jahr 2009 eine neue Justizvollzugsanstalt in Betrieb genommen. Inwiefern lokale Unternehmen durch Aufträge von der JVA profitieren, kann auf Grund der erst kurzen Betriebslaufzeit der Einrichtung nicht eingeschätzt werden. Die Besetzung der Arbeitsplätze erfolgte im Bereich des Vollzugs überwiegend durch Umsetzungen von Landesbediensteten aus anderen Justizvollzugsanstalten. Die Aufgaben der Versorgung und medizinischen Dienstleistungen werden von privaten Unternehmen wahrgenommen. Hier hat es Neueinstellungen gegeben.

³ Das Traditionsunternehmen „Burger Küchen“, größter Arbeitgeber im Bereich produzierendes Gewerbe, investiert 7,5 Mio. € in die Erweiterung seines Standortes. Dadurch entstehen bis 2018 ca. 100 Arbeitsplätze. Quelle: Wirtschaftsförderung Burg



Burg Gewerbegebiete, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Burg
 ohne Maßstab, Stand Dezember 2010

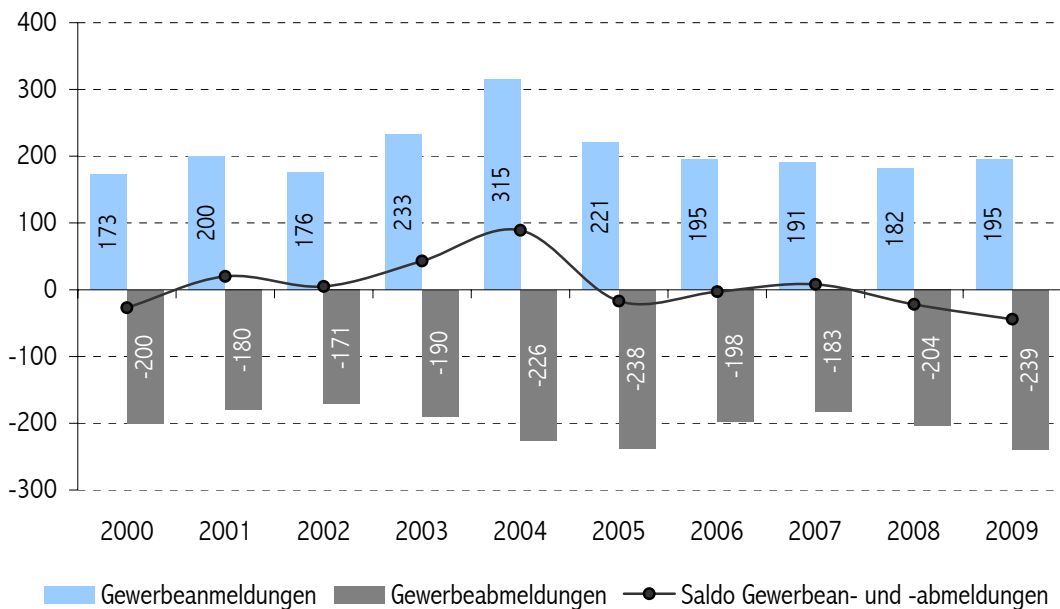
www.stephan-westermann.de

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Gewerbegebiete /
Gewerbeflächenerweiterung |  | Bundesstraßen, Autobahn /
Hauptstraßen |  | privates und öffentliches Grün /
Wald |
|  | Wohn- und sonstige Gebiete |  | Bahnanlagen |  | Gewässer |

2.2 Gewerbean- und -abmeldungen

Die Zahl der Gewerbean- und -abmeldungen bewegte sich in den letzten zehn Jahren, klammert man das Hoch bei den Anmeldungen 2004 im Zuge der Ich-AG Gründungen aus, relativ stabil bei jeweils rund 200. 2008 und 2009 lag die Zahl der Abmeldungen erstmals in den letzten zehn Jahren zweimal in Folge über denen der Anmeldungen.

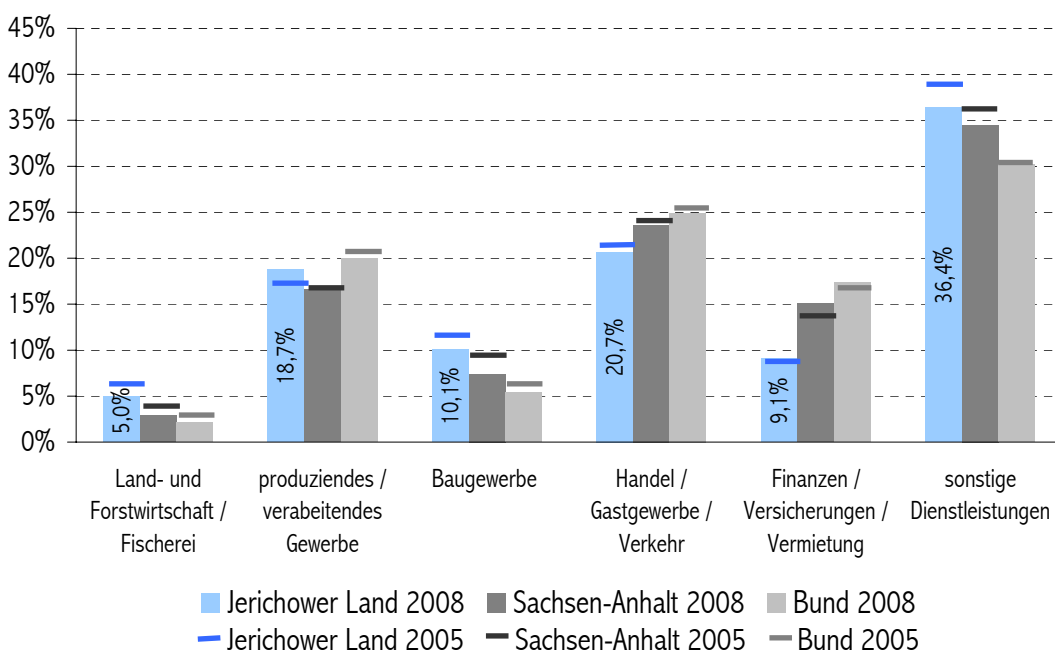
Gewerbean- und -abmeldungen in der Stadt Burg 2000-2009
(Quelle: Wirtschaftsförderung Burg)



2.3 Beschäftigtenstruktur

Im Jerichower Land lag der Anteil der Beschäftigten 2008 in den Wirtschaftszweigen Baugewerbe und sonstige Dienstleistungen über dem Durchschnitt von Land und Bund. Der Anteil der Beschäftigten im Baugewerbe blieb in den letzten Jahren relativ stabil und weiterhin deutlich über dem Wert des Landes- und des Bundes. Bei einer Anpassung an das bundesdeutsche Niveau besteht künftig die Gefahr rückläufiger Arbeitsplatzzahlen im Baugewerbe.

Anteil Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen 2007/2008 und vgl. 2005
(Quellen: für JL und LSA Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, für BRD Statistisches Bundesamt)



Als einziger Wirtschaftszweig konnte das produzierende/verarbeitende Gewerbe den Beschäftigtenanteil gegenüber 2005 steigern. Geht man davon aus, dass ein Arbeitsplatz im verarbeitenden Gewerbe vier Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sichert, liegt hier auch künftig eine Stärke der wirtschaftlichen Basis der Region.⁴

Die Bereiche Handel/Gastgewerbe/Verkehr sowie Kreditwesen/Versicherung/Vermietung wiesen, wie bereits 2005, im Vergleich zu Land und Bund unterdurchschnittliche Beschäftigtenanteile auf. Dies entspricht der zu erwartenden Struktur eines ländlichen Kreises, ebenso wie der gegenüber dem Landesdurchschnitt höhere Anteil Beschäftigter in der Land- und Forstwirtschaft.

Auch künftig strebt die Stadt Burg die Ansiedlung produzierender Unternehmen an und schafft die erforderlichen Rahmenbedingungen. Der Fokus der künftigen Entwicklung liegt jedoch in der Sicherung und dem Ausbau bestehender Gewerbebetriebe. Dementsprechend setzt die Stadt Burg auf folgende strategische Ansätze:

- Gewerbe- und Brachflächenmanagement – Umsetzung der in Planung befindlichen Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes, Reaktivierung bestehender Brachflächen.
- Kundenorientierte Wirtschaftsförderung – Ständiger Dialog zwischen Wirtschaftsförderung und Wirtschaft; Service und Beratung für bestehende Unternehmen und potentielle Investoren.
- Fachkräftebedarfsdeckung – Unterstützung der Wirtschaft durch eine stärkere Vernetzung von Schule und Wirtschaft, um einen erwarteten Personal- und Fachkräftemangel entgegen zu wirken.

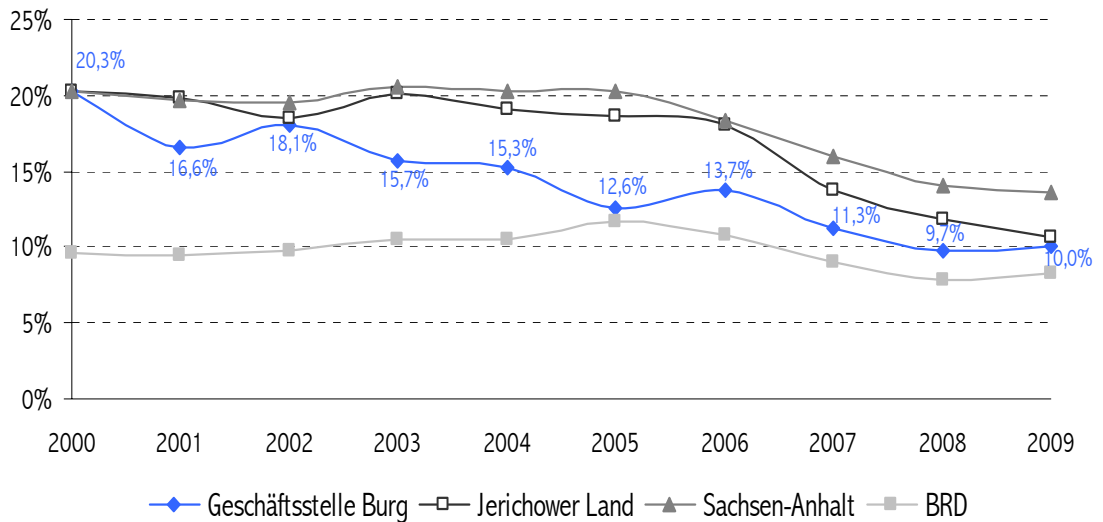
Der demografische Wandel in der Stadt wird sich bis 2025 auch auf dem Burger Arbeitsmarkt bemerkbar machen. So droht in den Burger Betrieben in den nächsten 15 Jahren ein zunehmender Personalmangel, da künftig durch Berufsaussteiger (4.800 heute 45-60 Jährige) frei fallende Arbeitsplätze nicht ausreichend durch Berufseinsteiger (2.400 heute 5-19 Jährige) neu besetzt werden können. Wie sich diese zunehmende Schere auswirken wird ist offen: Einerseits könnte dies Unternehmen veranlassen den Standort Burg zu verlassen; andererseits besteht die Chance, wenn Burg sich im regionalen Standortwettbewerb durchzusetzen vermag, durch frei fallende Arbeitsplätze Zuwanderung zu generieren.

⁴ Einschätzung der Wirtschaftsförderung Burg.

2.4 Entwicklung am Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote im Bereich der Geschäftsstelle Burg (Altkreis Burg) lag 2009 bei 10 % und damit unter dem Durchschnitt des Landes sowie des Landkreises. Die Quote hat sich gegenüber 2000 halbiert. Die Entwicklung im Landkreis konnte in den letzten drei Jahren zunehmend zur Kreisstadt aufschließen.

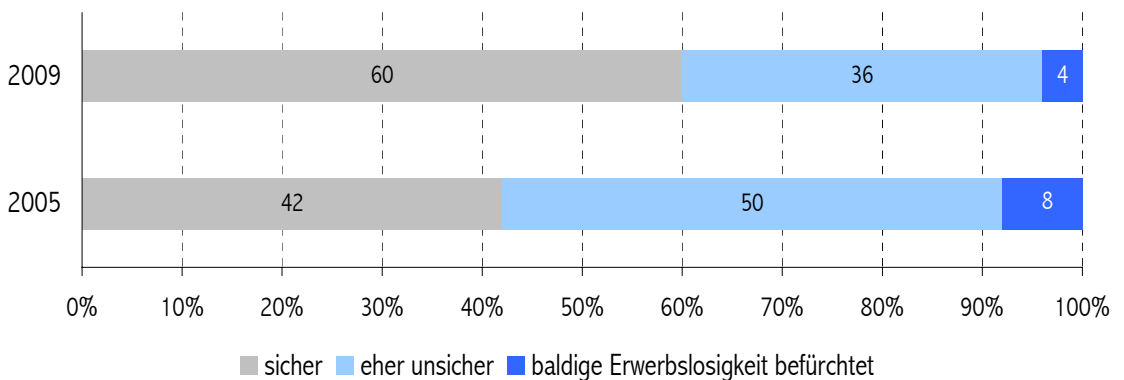
Arbeitslosenquoten, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Durchschnitt 2000-2009
(Quelle: Agentur für Arbeit Magdeburg, Statistisches Bundesamt)



Täglich fahren 37 %⁵ der erwerbstätigen Bürger ins Umland oder weiter weg, um an ihren Arbeitsplatz zu gelangen. Aus dem gesamten Landkreis Jerichower Land pendeln täglich etwa 41 %.⁶

Die Erwerbsfähigen in Burg bewerten die Sicherheit ihres Arbeitsplatzes positiver als 2005. Insgesamt gehen 60 % der Befragten davon aus, dass ihr Arbeitsplatz sicher ist. Dies entspricht einer Steigerung um 12 %. Der Anteil der Erwerbstätigen, welche eine baldige Entlassung befürchten, hat sich gegenüber 2005 halbiert (von 8 auf 4 %).

„Sehen Sie Ihre jetzige Erwerbstätigkeit als sicher an?“
2005/2009
(Angaben in %; n 2009 = 270, 2005 = 230)



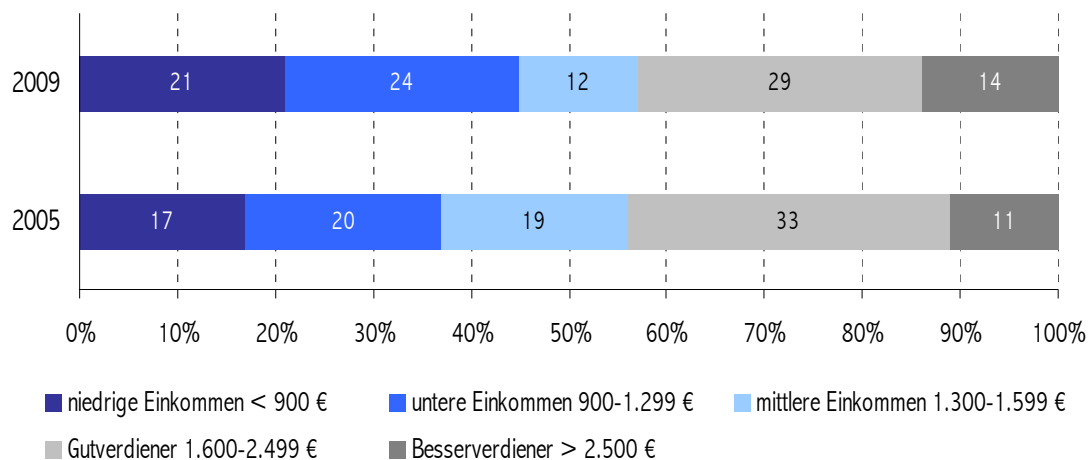
⁵ Ergebnis der Haushaltsbefragung Burg 2009.

⁶ Quelle: IHK Magdeburg

2.5 Einkommen und Kaufkraft

Das durchschnittliche, monatlich verfügbare Haushaltseinkommen in Burg lag 2009 bei 1.202 €. Die Haushalte im Jerichower Land verfügten 2007 landesweit über die höchsten monatlichen Einkommen (1.283 €).⁸ Dazu trägt auch der hohe Anteil von gut verdienenden Suburbanisierern am östlichen Stadtrand von Magdeburg bei.

Das gesamtgesellschaftlich zu beobachtende Auseinanderdriften der Einkommen spiegelt sich auch lokal wider. Jeder fünfte Bürger Haushalte muss monatlich mit weniger als 900 € Netto wirtschaften. Jedem vierten Haushalt standen zwischen 900 € und 1.299 € zur Verfügung. 43 % der befragten Haushalte mit mindestens 1.600 € monatlichem Nettoeinkommen können als Gut- oder Besserverdiener bezeichnet werden. Im Vergleich zu 2005 hat sich der Anteil von niedrigen und unteren Einkommen zu Lasten mittlerer Einkommen erhöht. Auch der Anteil der besser verdienenden Haushalte legte leicht zu.



Gegenüber 2005 erwirtschafteten mehr Haushalte eigenes Einkommen (Anstieg von 46 auf 54 %) und waren dadurch weniger von öffentlichen und privaten Transfereinkommen abhängig. Dabei hat sich der Anteil von Haushalten mit Einkommen aus selbständiger Arbeit mehr als verdoppelt.

Die durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner, welche auch regionale Preisunterschiede berücksichtigt, lag 2009 bei 15.461 € und damit unter dem Schnitt von Land und Landkreis. Gegenüber 2005 hat die Kaufkraft um etwa 2.200 € zugelegt und damit stärker als im Landesdurchschnitt.

	Gesamtkaufkraft pro Einwohner	Kaufkraftindex
BRD	18.904 €	100
Land Sachsen-Anhalt	15.693 €	83,0
Landeshauptstadt Magdeburg	16.318 €	86,3
Jerichower Land	16.229 €	85,8
Stadt Burg	15.461 €	81,7

Kaufkraft 2009
(Quelle: IHK Magdeburg)

⁷ Ergebnis der Haushaltsbefragung Burg 2009 unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Miete von 460 €.

⁸ Quelle: Mikrozensus 2007. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Jüngere Daten lagen nicht vor.

2.6 Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen

Bezogen auf die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft steht die Stadt Burg relativ gut da. Allerdings stagniert die gewerbliche Entwicklung in den letzten Jahren. Zudem stellen nationale soziale und wirtschaftliche Trends die Burger Wirtschaft vor einige Herausforderungen. Folgende Eckpunkte lassen sich aus der Analyse der Wirtschaftsdaten zusammenfassend bilanzieren:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Verkehrsanbindung (A2, B1, B246a, Elbe-Havel-Kanal, Bahn) 	<ul style="list-style-type: none"> • trotz Kreisstadtstatus aufgrund der guten Anbindung hoher Anteil an Auspendlern
<ul style="list-style-type: none"> • Halbierung der Arbeitslosenquote seit 2000 unter das Niveau von Land und Landkreis 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitslosenquote stagniert seit 2008
<ul style="list-style-type: none"> • vielfältige und damit weniger krisenanfällige Wirtschaftsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Burg verfügt über keinen zentralen produzierenden Anker
<ul style="list-style-type: none"> • größter Gewerbestandort im Landkreis, gute Auslastung der Gewerbeflächen, bestehende Unternehmen bauen ihre Standorte aus 	<ul style="list-style-type: none"> • keine große Neuansiedlung seit 2005, Zahl der Gewerbebetriebe seit 2008 leicht rückläufig
<ul style="list-style-type: none"> • relativ hoher Beschäftigtenanteil im verarbeitendem Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> • durch überdurchschnittliche Beschäftigtenanteile im Baugewerbe besteht die Gefahr weiterer Abschmelzungsprozesse
<ul style="list-style-type: none"> • frei fallende Jobs im Zuge der wachsenden Schere zwischen Berufsein- und -aussteigern könnte zu Zuwanderung führen 	<ul style="list-style-type: none"> • künftiger möglicher Personal- und Fachkräftemangel könnte zu Abwanderung von Unternehmen führen
<ul style="list-style-type: none"> • Bürger empfinden ihren Job als sicher 	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme von Haushalten mit geringen und sehr geringen Einkommen, im Vergleich geringe Kaufkraft

Ziele der Wirtschaftsförderung der Stadt Burg in den nächsten Jahren sind die Sicherung und der Ausbau bestehender Gewerbebetriebe sowie die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen ist in diesem Zusammenhang die zentrale Aufgabe. Dabei setzt die Stadt Burg auf folgende strategischen Ansätze:

- Kundenorientierte Wirtschaftsförderung,
- Gewerbeflächenmanagement (Erweiterung der Ansiedlungsflächen sowohl in peripheren als auch in Stadtlagen, Brachflächenmanagement),
- Fachkräftebedarfsdeckung durch Vernetzung von Schule und Wirtschaft

3. Stadtgestalt und Leitbild der Entwicklung

3.1 Stadtgeschichte¹

Das über tausendjährige Burg begann seine Geschichte im 10. Jahrhundert als Grenzfestung und Handelsplatz. Im 12. Jahrhundert wuchsen sächsische Oberstadt und flämische Unterstadt an der Ihle zusammen. Tuchmacher und Gerber siedelten sich an. Mit Unser Lieben Frauen und Nicolaikirche entstanden zwei städtebauliche Dominanten, die auch das gegenwärtige Stadtbild von Burg prägen. Im 13. Jahrhundert wurde die Stadtbefestigung errichtet, deren Überreste in Form von Türmen, Mauersegmenten und Promenaden noch heute an drei Seiten die Umgrenzung der Altstadt markieren.

Im 30-jährigen Krieg und durch Feuersbrünste stark zerstört, begann für Burg nach dem Wechsel zu Brandenburg-Preußen im 18. Jahrhundert ein neuer Aufschwung als klassische Industriestadt sowie Garnisonsstandort. Die erste Welle der Industrialisierung verräumt sich größtenteils in der Altstadt, in deren mittelalterlichen Grundriss die Fabriken hineingezwängt werden. Es entsteht das industrielle Band an der Ihle.

Mit dem Bau der Eisenbahn und dem Ausbau des Elbe-Havel-Kanals wächst die Stadt nach Norden und Westen. Die ab Ende des 19. Jahrhunderts einsetzende zweite Welle der Industrialisierung (Metallurgie, Schuhfabrikation, Nahrungsgüterherstellung, Bekleidung) konzentrierte sich nördlich der Altstadt an der „Kanalschiene“ sowie in Troxel. In der Zwischenkriegszeit wird der Wohnungsbau westlich der Altstadt und im Osten entlang der Grabower Landstraße vorangetrieben. Damit verdoppelt sich die Ost-West-Ausdehnung der Stadt. An der Zerbster Chaussee werden eine neue Kaserne und ein Fliegerhorst gebaut.

Von den Bombardements des Zweiten Weltkrieges bleibt Burg weitgehend verschont. Im Jahr 1945 wird die Stadt kampfflos und ohne größere Schäden den alliierten (sowjetischen) Streitkräften übergeben. Die Altstadt blieb als einzigartiges Flächendenkmal erhalten.

In der DDR bleibt Burg ein wichtiger Wirtschaftsstandort, speziell in der Nahrungsgüterherstellung und der Zulieferindustrie für den Maschinen- und Anlagenbau. Mit dem Wachstum der Industrie breitet sich die Stadt weiter aus (Burg Nord, Wohnkomplex Süd). Parallel zum industriellen Wohnungsbau verfällt die Altstadt. Der einsetzende Flächenabriss und Ersatz durch Plattenbauten wird durch die politische Wende gestoppt.

Nach 1990 wird Burg von einem tiefgreifenden Strukturwandel erfasst, der sich auch im Stadtgefüge sichtbar niederschlägt. Es kommt zu erheblichen räumlichen Nutzungsverlagerungen, wobei der Stadtkörper bei abnehmender Nutzungsdichte der Innenstadt nach Süden und Osten extensiv weiter wächst. Zwischen 1990 und 2002 sinkt die Einwohnerzahl der Stadt um etwa 4.000 Personen (-18 %). Zugleich wächst der Gewerbeflächenbestand der Stadt um 140 ha (+160 %). Auf der grünen Wiese entstehen großflächige Handelseinrichtungen, deren Verkaufsfläche deutlich größer ist als die in der restlichen Stadt. An den Rändern der Stadt werden neue Wohnbauflächen im Umfang von etwa 85 ha erschlossen bzw. planerisch vorbereitet. Zu Beginn der 1990er Jahre wird eine umfassende Altstadtsanierung eingeleitet.

¹ Der Text zur Stadtgeschichte wurde entnommen aus „Städtebaulicher Rahmenplan Burg – Altstadt. Fortschreibung 2004“, S. 29. StadtBüro Hunger.

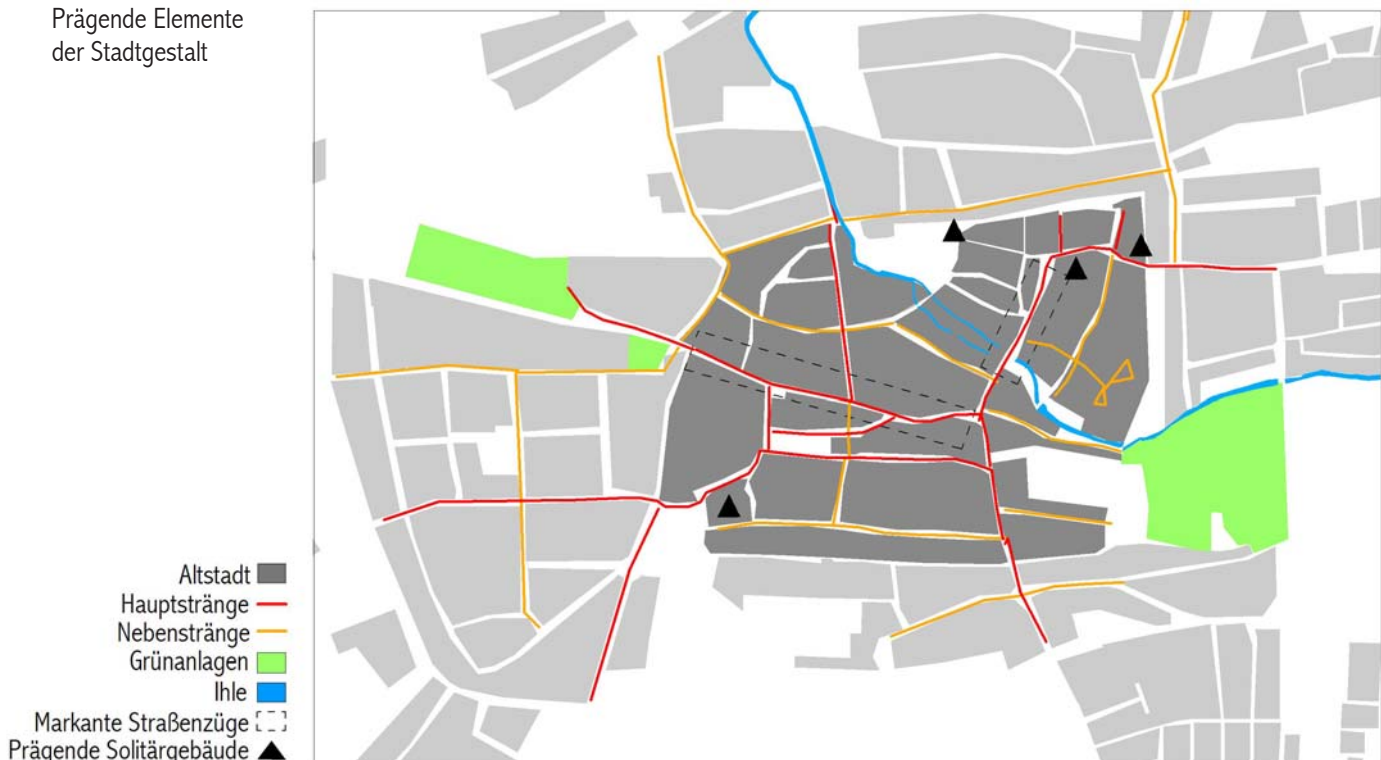
3.2 Prägende Elemente der Stadtgestalt

Die historische Burger Altstadt als Gesamtensemble prägt in unverwechselbarer Art und Weise das Gesicht der Stadt Burg. „Sie stellt im regionalen Vergleich das stärkste Alleinstellungsmerkmal und größte Potential der Stadt für die zukünftige Entwicklung dar.“² Innerhalb der vielfältigen altstädtischen Quartiere herausragende Bedeutung haben die Türme der Kirchen „Unser Lieben Frauen“ sowie Nicolai, der Wasserturm, die Türme der Stadtbefestigung - hier vor allem der Berliner Turm – sowie die Straßenzüge Breiter Weg und Schartauer Straße.

Die historischen Strukturen der Stadt dürfen auch im Stadtumbauprozess in Folge des Schrumpfungsprozesses nicht verloren gehen. In der Städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt wurden die wichtigsten weil prägenden Straßenzüge als so genannte Hauptstränge definiert. Diese Hauptstränge definieren sich über ihre Bedeutung für die Stadtentstehung und dem Erhalt der historischen Bebauung, über die aktuelle Verkehrsbedeutung, die Konzentration des Einzelhandels sowie die Anbindung öffentlicher Räume und Plätze. Über die Grenzen des Sanierungsgebietes hinaus wurden diese Hauptstränge in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2006 in den gewachsenen Quartieren rund um die Altstadt weiter definiert. Dieses städtebauliche Grundgerüst wird durch ein Netz von Nebensträngen ergänzt.

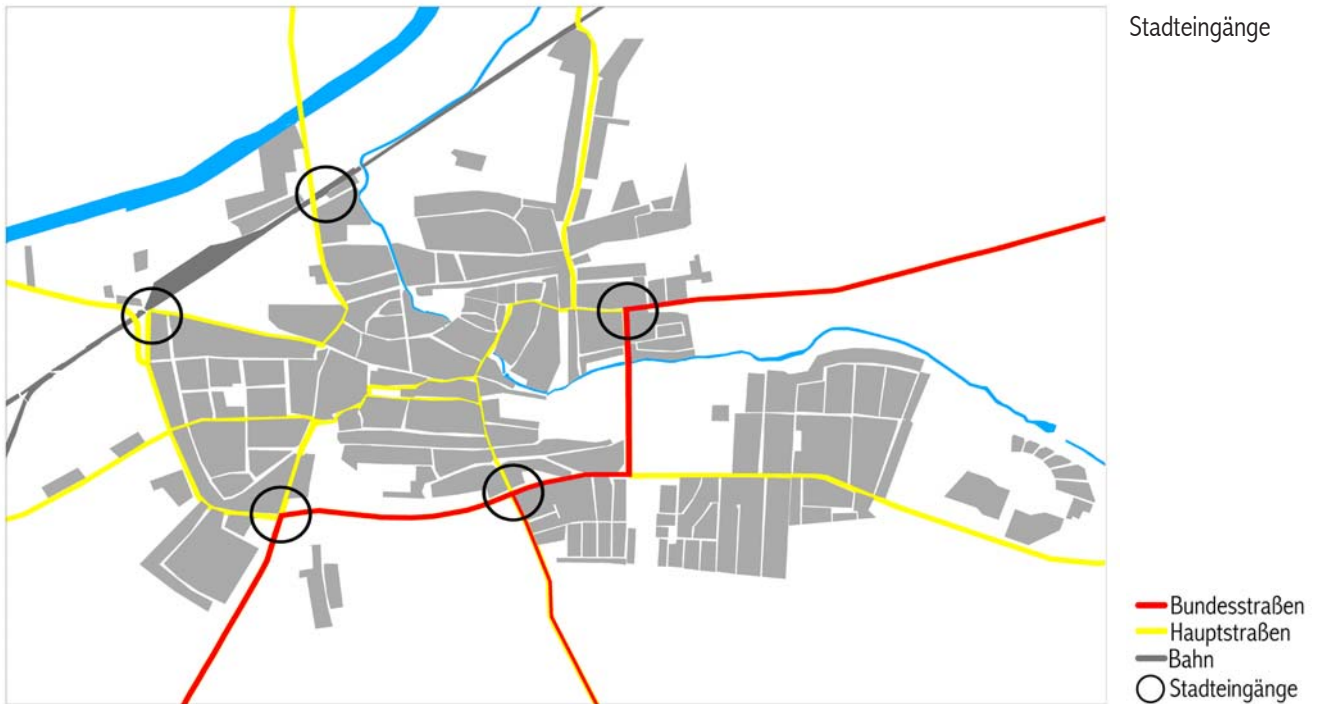
Auf einer zweiten Ebene prägen Landschafts- und Freiräume das Gesicht der Stadt: Die Ihle und der Elbe-Havel-Kanal als Wasserläufe sowie Flickschu- und Goethepark als Grünanlagen.

Prägende Elemente der Stadtgestalt



² Städtebauliche Rahmenplanung Burg Altstadt, StadtBüro Hunger März 2004, S.60.

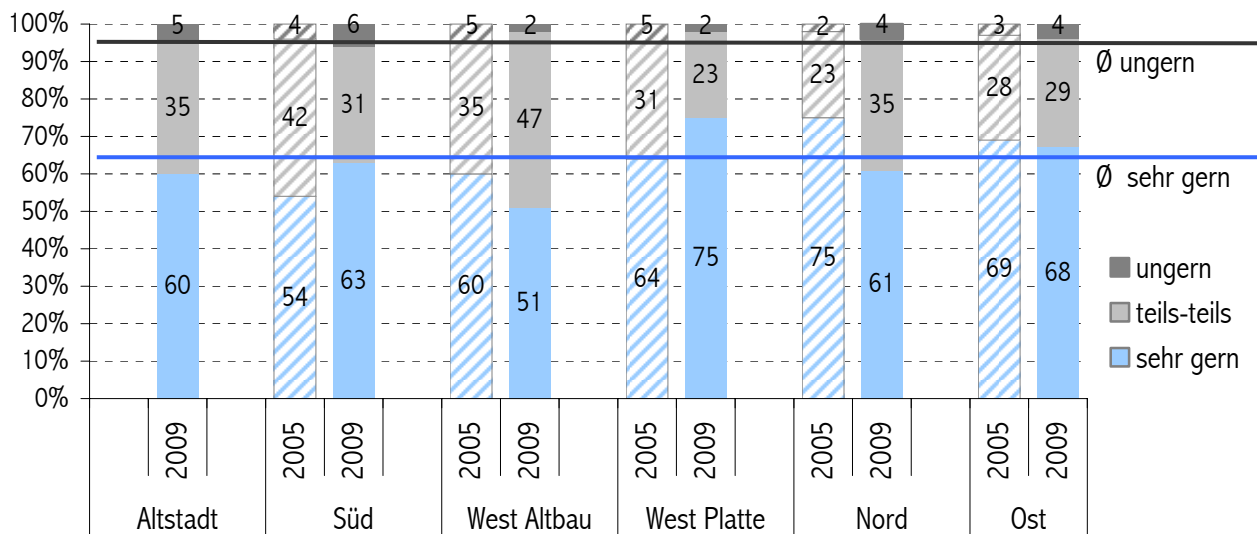
Der Zugang zur Stadt wird für Durchgangsreisende wie für Reisende mit Ziel Burg an fünf Stadt-
eingangsbereichen entscheidend geprägt. Diese Orte sind prädestiniert für besondere Gestaltset-
zungen, insbesondere bei Handlungsbedarf im Stadtumbau.



3.3 Stadtwahrnehmung aus Bewohnersicht

64% der befragten Bürger Haushalte³ leben grundsätzlich gerne in Burg, während 4% der Be-
fragten ungern in der Stadt leben. Dieser Befund entspricht exakt den Ergebnissen der Befragung
von 2005, auch wenn in einzelnen Quartieren durchaus relevante Abweichungen zu verzeichnen
sind.

„Wohnen Sie insge-
samt gern in Burg?“
(n = 508, Angaben in
%).



³ Befragung von 517 Haushalten in fünf Wohnquartieren der Stadt im November 2009.

Unabhängig des Quartiers, in dem die Befragten wohnen: Fußgängerzone, Breiter Weg, Türme, Magdalenenplatz, Rolandplatz ... die Altstadt beherbergt oder ist in Gänze der Lieblingsort aller Bürger. Dies war schon 2005 so und wird heute wie damals ergänzt von den beiden großen Parkanlagen der Stadt, dem Flickschupark und dem Goethepark.

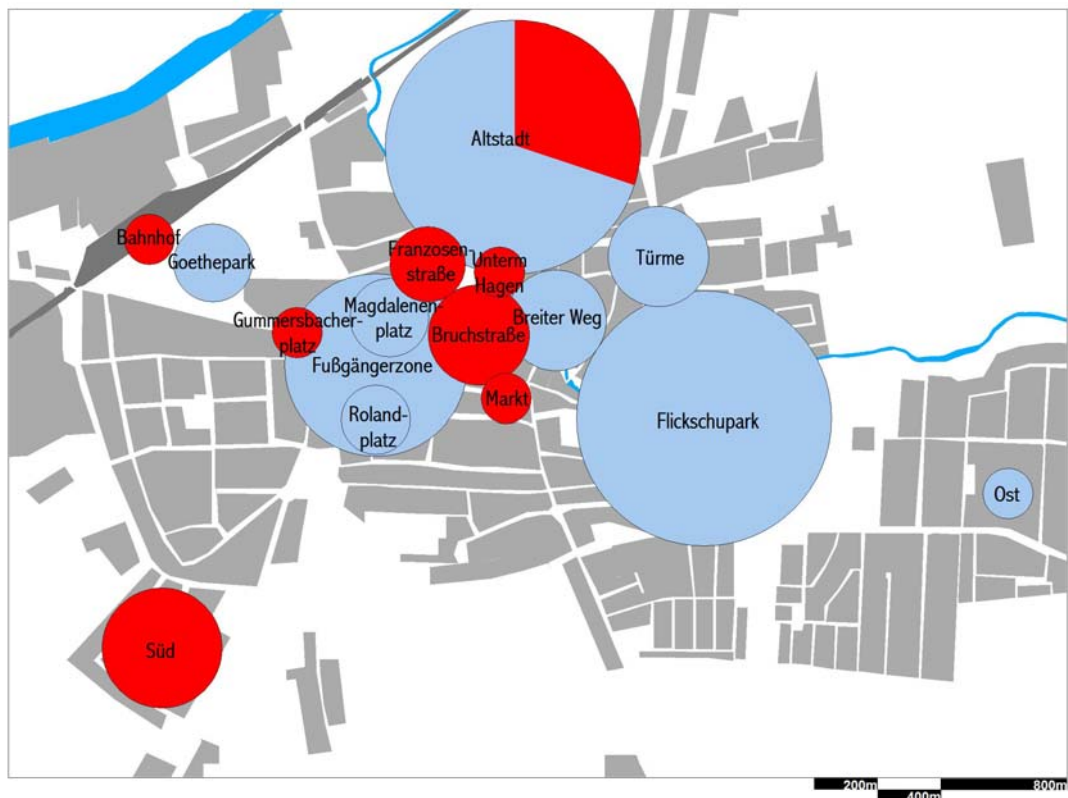
Auch bei den als unangenehm bezeichneten Orten der Stadt dominiert die Altstadt – hier vor allem an Stellen mit markantem Sanierungsbedarf. Unbeliebtester Ort aber 2005 wie 2009: das Plattenbaugelände Süd.

„Welche Orte in Burg haben Sie besonders gern?“

blau =
angenehme Orte,

„Welche Orte empfinden Sie als unangenehm?“

rot =
unangenehme Orte



Rang Altstadt 2005:
Ergebnisse der Befragung von 500 Haushalten in 2005.
(Angaben in absoluten Nennungen)

	Liebingsorte	n	Rang 2005	Unangenehme Orte	n	Rang 2005
1.	Flickschupark	81	3.	Burg Süd	52	1.
2.	Altstadt	62	2.	Bruchstraße	32	-
3.	Fußgängerzone	58	1.	Gebäudeverfall / Brachen	32	2.
4.	Breiter Weg	32	4.	Franzosenstraße	25	6.
5.	Türme	32	-	Markt	19	4.
6.	Grünanlagen	27	6.	Altstadt	19	10.
7.	Goethepark	25	5.	Gumpersbacher Platz	18	3.
8.	Rolandplatz	22	8.	Schlachthofgelände	17	-
9.	Magdalenenplatz	22	9.	Bahnhof	16	-
10.	Ost	19	-	Unterm Hagen	16	-

Rund die Hälfte der befragten Bürger (52%) stimmte der Aussage zu, dass sich das Stadtbild durch den Stadtumbau verbessert. Gut ein Drittel (36%) bewertet den Stadtumbau eher ambivalent, während 6% keine Verbesserungen sahen und 6% dazu keine Meinung hatten. In dieser Einschätzung waren keine Unterschiede ablesbar zwischen Bürgern, für die der Stadtumbau erlebte Praxis ist (Süd) und Bürgern aus Quartieren, in denen kein Stadtumbau stattfindet (z.B. Ost).

Im Querschnitt der Wohngebiete wurde auf die Frage, was die vordringlichste Aufgabe des Bürgermeisters sein sollte, die Verbesserung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit am häufigsten genannt. An zweiter Stelle stand die Verbesserung der Angebote für Jugendliche.

		Nord	Süd	Ost	West	Gesamt	Rang 2005
1.	Ordnung, Sauberkeit, Sicherheit verbessern	19	12	12	16	75	1.
2.	Angebote für Jugendliche verbessern	1	12	15	9	44	2.
3.	Straßen reparieren	15	3	-	6	34	3.
4.	Mehr/bessere Freizeit- / Kulturangebote	5	5	7	6	29	-
5.	Angebote für Kinder verbessern	7	8	5	3	25	5.
6.	Fuß- und Radwege sanieren / bauen	5	4	5	5	23	8.
7.	Arbeitsplätze schaffen	3	-	3	5	18	4.
8.	Stadtumbau: Abriss vorantreiben	5	1	1	3	12	6.
9.	Freibad bauen	2	1	4	2	12	10.
10.	Bürger mehr einbeziehen	1	2	1	4	12	-

„Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet oder allgemein in Burg zuerst tun?“ (n = 311, Angaben in absoluten Nennungen, offene Frage ohne Antwortvorgaben)

Fasst man die 10 am häufigsten genannten Themenfelder zusammen, bezogen sich rund 2/3 der Handlungsvorschläge auf so genannte weiche Standortfaktoren der Gemeinweseninfrastruktur sowie Sicherheit und Ordnung. 1/3 der Antworten umfasste Bauliches oder die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Thema Baulücken

Der anhaltende Schrumpfungsprozess der Stadt macht die Frage der Gestaltung und Zwischennutzung von Baulücken zu einem Dauerthema. Der Eindruck von Verfall und Verwahrlosung, zentrales Thema der Haushaltsbefragung, wird vielfach durch die Selbstüberlassung von Abrissgrundstücken geprägt. Die Stadt Burg stellt sich diesem Thema in mehrfacher Hinsicht:

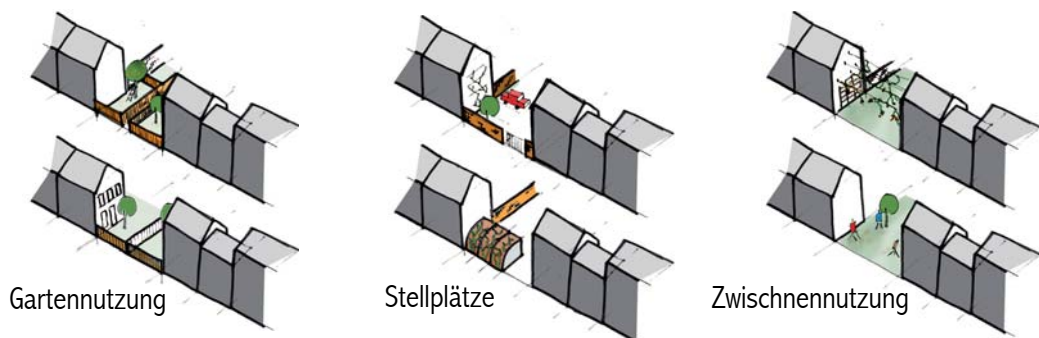


Sofortmaßnahme Kübel: In mehreren Baulücken der Altstadt ließ die Stadt im Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer großformatige Pflanzkübel aufstellen.

Großgrün als Zwischengrün: 2009 wurde die bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt empfohlene Baumpflanzung in der westlichen Bauflucht der Gartenstraße umgesetzt. Per Gestattungsvereinbarung mit den Wohnungsunternehmen als Flächeneigentümer wurden die Bäume durch die Stadt gepflanzt. Aufgrund einer Änderung der Baumschutzsatzung der Stadt sind Bäume, die in Baulücken als Interimgestaltung gepflanzt werden, auch ersatzlos wegnehmbar.



Nachbarschaftsansprache Gartennutzung: Für den gründerzeitlich geprägten Bereich des Stadtteils West ließ die Stadt 2010 per individueller Gesprächseinladung sowie mittels eines öffentlichen Stadtteilspaziergangs moderierte Nachbarschaftsgespräche zur Zukunft leer stehender Gebäude und brachliegender Grundstücke durchführen. Für die Brachen wurden möglichen Interessenten prinzipielle Nutzungsvarianten vorgestellt.⁴



⁴ Büro für Siedlungserneuerung, Dessau-Roßlau

3.4 Zusammenfassende Empfehlungen Kernstadt

Die Verbesserung des Stadtbildes zur Erhöhung der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt aber auch als Standortfaktor in der interkommunalen Konkurrenz sollte an drei zentralen Punkten angesetzt werden:

1. Die Konzentration auf die Altstadt: Unabhängig des Wohnortes, auf die Altstadt können sich alle Bürger als zentralen Ort der Identifikation einigen. Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen finden hier die größte Aufmerksamkeit und sind wichtige Signale einer positiven Entwicklung der Stadt. Die Altstadt stellt aber auch für Neubürger das entscheidende Aushängeschild der Stadt Burg dar.
2. Die Erhöhung von Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung. Wesentliches Motiv für diese Handlungsforderung der Bürger sind die zahlreichen Ruinen und Brachen, die das Stadtbild seit Jahren oder Jahrzehnten beeinträchtigen. Diese, aus Sicht der Bürger wichtigste Aufgabe des Bürgermeisters muss dabei aber nicht nur auf einer tatsächlichen Verwahrlosung fußen, sondern kann auch Ausdruck einer grundsätzlichen Verunsicherung über das soziale Gefüge sein.
3. Die Gestaltung der „neuralgischen“ Punkte der Stadtwahrnehmung: Dazu zählen, neben der einprägsamen Silhouette der Stadt, fünf Eingangsbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen und der Bahn. Im Zuge des Stadtumbaus sollten sich hier ergebende Chancen des gestalterischen Eingriffes, wie beim Magdeburger Hof (Bahnhofstraße 12), genutzt werden.

3.5 Gesamtstädtische Vielfalt

Der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche der Kernstadt von ca. 10 km² stehen ländliche und landschaftliche Bereiche mit rund 165 km², sieben Dörfer und zwei Weiler gegenüber. Insofern wird die Gestalt der Stadt nicht zuletzt auch über landschaftspflegerische Maßnahmen und Dorfentwicklung geprägt.

Die ehemals autarken Gebietskörperschaften, die früher nicht selten um Bürger und Investoren konkurrierten, tragen heute eine gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung der Gesamtstadt Burg, aber auch für die jeweils anderen Orts- und Stadtteile. Dabei gilt es, die Stadt für den Standortwettbewerb der Kommunen und Regionen gut aufzustellen und gleichzeitig den jeweiligen Dorflagen eine nachhaltige und ihrer Prägung angemessene Entwicklungsperspektive einzuräumen. Für diesen Spagat werden im Folgenden grundsätzliche Empfehlungen ausgesprochen.

I. Die Stadt nachhaltig entwickeln

Burg ist von den demografischen Rahmenbedingungen her eine schrumpfende Stadt. Das gilt für die Kernstadt wie für die einzelnen Ortsteile und Nachbargemeinden. Weil immer weniger Bürger ein bestenfalls gleich bleibendes Netz an Infrastruktur finanzieren müssen, *sollte* neue Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich vermieden werden. Konkurrierende Flächen und Infrastrukturangebote *müssen* schon aus wirtschaftlichen Gründen vermieden werden. Hier ist auch die enge Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich. Zentrale Angebote gehören in die Kernstadt, wo Synergien zu anderen gewerblichen oder gemeinnützigen Angeboten entstehen können, was Kosten spart und Wirtschaftseffekte erhöht.

Die Stadt muss sich vielmehr auf die Entwicklung ihrer Zentren (Kernstadt und Ortsteile) konzentrieren und das bestehende Investoreninteresse auf die Innenentwicklung lenken. In Zukunft wird es vor allem darum gehen, den Bestand in Ordnung zu halten und das erreichte Niveau zu stabilisieren. Von der Stabilisierung der Ortskerne hängen die Identität und die langfristige Überlebensfähigkeit der Ortschaften ab.

Jeder Ortsteil soll sich aber auch in seinem Bestand weiter entwickeln können. Für den Neubau stehen verkehrlich und stadttechnisch erschlossene Flächen in ausreichender Dimension zur Verfügung. Neuerschließungen sollten auch aufgrund der Folgekosten auf absehbare Zeit ausgeschlossen sein.

II. Touristisches Netzwerk entwickeln

Die Stadt Burg verfügt in ihrer Vielfalt über ein erhebliches Potential für den Ausbau des Tourismus als Wirtschaftszweig. Die westlichen und nördlichen Ortsteile grenzen unmittelbar an das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, Blumenthal ist Bestandteil des Reservates. Die Elbauen sind eine einzigartige, durch den Strom geprägte Naturlandschaft. Altarme, Feuchtgebiete und extensiv beweidete Überflutungsbereiche stellen eine hochattraktive Landschaft dar, in der menschliches Schaffen und Siedeln jahrhunderte alte Tradition ist.

Der ostelbische Verlauf des Elberadwegs sowie dessen Verlängerung als Alternativroute ist Bestandteil eines regionalen Radwanderwegenetzes, das auf wachsendes touristisches Interesse stößt. Niegripper See und Parchauer See als Badegewässer, die Station des Naturschutzbundes NABU in Blumenthal und nicht zuletzt die attraktive Burger Altstadt als Station an der Straße der Romanik, stellen im Verbund eine vielfältige Erholungslandschaft dar - weniger in singulären Attraktionen, als vielmehr in seiner lokalen und regionalen Gesamtheit.⁵ Insofern sollte der Vernetzung der kleinteiligen Angebote (Stadtbesichtigung, Wandern, Radwandern, Baden, Reitsport etc.), dem gemeinsamen Werbeauftritt z.B. in Magdeburg und der regionalen Kooperation, Priorität eingeräumt werden.

III. Das Gemeinwesen Dorf stärken

In Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen weisen die Ortschaften traditionell ein starkes Gemeinwesen mit den Bausteinen Vereinsleben, Ehrenamt und Nachbarschaft auf. Die Förderung der dörflichen Gemeinschaften kann zur Kompensation infrastruktureller Mängel und zur Milderung der Auswirkungen des demografischen Wandels beitragen. So werden Dorfgemeinschaftshäuser oder zentrale Freiflächen als Treffpunkte für örtliche Aktivitäten in Selbsthilfe mit viel Idealismus betrieben und unterhalten. Die Betreuung wenig mobiler und älterer Bürger, bei nahezu komplettem Verlust von Infrastruktur (Nahversorgung, ärztliche Betreuung), wird vielerorts ganz im Kleinen über die Nachbarschaft geleistet.⁶

Die Unterstützung der Gemeinwesen kann sich letztendlich wirtschaftlicher darstellen als die Einsparung entsprechender Kostenstellen. Andererseits trägt auch jeder Ortsteil Verantwortung für die finanzielle Konsolidierung des kommunalen Haushaltes der Gesamtstadt.

Der Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche wird angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen in den Ortschaften nicht durch raumplanerische Instrumente revidierbar sein. Ansätze zur Schaffung einer grundhaften Nahversorgung ergeben sich aber in Kombination mit sozialen und/oder kulturellen Initiativen. Von zentraler Bedeutung für die Selbsthilfe ist aber mindestens der Erhalt der jetzigen Angebote.

⁵ Entsprechend des ILEK Leitprojektes „Ausbau der kommunalen Infrastruktur und Förderung privater Investitionen an den überregionalen Radwanderwegen sowie Anbindung an die touristischen Angebote in der Umgebung“. ILEK für die Region Magdeburg, S. 42.

⁶ Vergleiche „Handlungslinie G“ des ILEK für die Region Magdeburg: „Kompetenzentwicklung und Motivation der Bevölkerung durch nicht-investive Maßnahmen.“ S. 36.

IV. Profile ausbauen, Stärken stärken!

Burg kann seine vielfältige Struktur dann zu einer Stärke entwickeln, wenn sich diese Vielfalt weiter profiliert und eine Nivellierung der Ortsteilstrukturen und Siedlungscharaktere vermieden wird. Dazu bieten sich folgende Kriterien an:

- Besondere räumliche und landschaftliche Lagegunst stellen die Elbauenlandschaft rund um Niegripp, Schartau, Parchau und Ihleburg sowie die Seenlage von Niegripp und Parchau dar. Die kurze Fahrtzeit in die Landeshauptstadt ist ein besonderes Lagemerkmale von Detershagen und Niegripp.
- Infrastrukturangebote. Die Dorfschule in Niegripp ist eine infrastrukturelle Besonderheit mit Relevanz für die Gesamtstadt ebenso wie der Campingplatz in Parchau, die Lage am Elberadwanderweg von Niegripp und Schartau, die NABU-Station in Blumenthal und der Mühlenladen in Gütter.
- Die städtebaulichen Ensembles der historischen Ortsmitte von Ihleburg, Parchau und Reesen stehen für besondere dörfliche Ortsbilder, deren Erhaltung und Profilierung sowohl touristisch wie auch als Wohnambiente Stärken darstellen. Die romanischen Dorfkirchen von Detershagen, Reesen und Schartau oder auch die Barockkirche von Niegripp sind als Einzelbauwerke von Interesse.

3.6 Leitbilder der Stadtentwicklung

Im Wesentlichen stimmen die in den unterschiedlichen Grenzen der jeweiligen Plangebiete formulierten Leit- und Zielbildformulierungen der „Stadtentwicklungskonzepte“ 2001 und 2006, der „Städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt“ aus dem Jahr 2003, des Flächennutzungsplans 2020 sowie der „Ortsteilportraits Burg“ 2009 überein. In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2010 festgehalten wird an den Leitbildern:

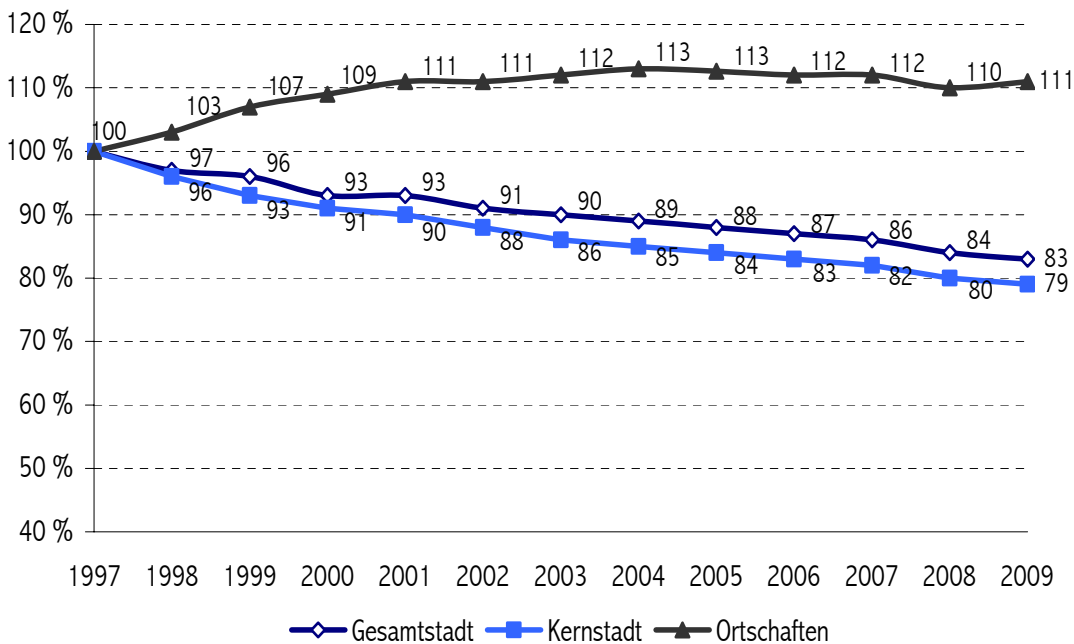
- **Historische Stadt:** In ihrer historischen Struktur entwickelte Innenstadt und Ortsteile als lebendige Merkmale einer regionalen Unverwechselbarkeit sowie als Identifikations- und Imagefaktoren.
- **Kompakte Siedlungskerne:** Konzentration auf die Stabilisierung und Entwicklung von Wohnquartieren im Bestand. In der Kernstadt werden die Altstadt und Quartiere mit einer günstigen Lage zu ihr vorrangig entwickelt. In den Ortsteilen hat die Flächenentwicklung im Siedlungszusammenhang Vorrang vor Flächenexpansion.
- **Wirtschaftsstarke Stadt:** Aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Burg u.a. durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks Burg und die Nachnutzung innerörtlicher Gewerbebrachen.
- **Regional verankerte Stadt:** Erhalt eines hochwertigen Angebotes an Gemeinweseneinrichtungen auch mittels interkommunaler Kooperation, die den demographischen Wandel reflektiert und Burg als Zentrum im ländlichen Raum qualifiziert.
- **Vielfältige Stadt:** Bewahrung und Ausbau der vielfältigen Profile der Stadt von der historischen Altstadt, über vielgestaltige Ortschaften und Landschaften bis zum Biosphärenreservat.
- **Ökologische Stadt:** Schutz der wertvollen Landschaftselemente der Stadt, Entsiegelung, Begrünung und Bewahrung von Kaltluftentstehungsgebieten und Klimaschneisen zur Kompensation der Folgen des Klimawandels, Ausbau der Rad- und Fußverbindungen.

4. Bevölkerung

Zum 31.12.2009 lebten in Burg 25.287 Bürger mit Haupt- und Nebenwohnsitz¹, davon 20.615 in der Kernstadt.

4.1 Einwohnerentwicklung der Stadt Burg²

Seit 1997 verlor die Stadt Burg insgesamt 17 % ihrer Einwohnerstärke. Dabei entfallen die Einwohnerverluste ausschließlich auf die Kernstadt (-21 %), da die Ortschaften ihre Einwohnerzahlen im gleichen Zeitraum im Schnitt um 11 % steigerten. Seit 2002 sind aber auch die Einwohnerzahlen in den Ortschaften wieder leicht rückläufig. Nur Niegripp und Detershagen verzeichneten in den letzten Jahren Gewinne.



Relative Entwicklung der Einwohner Burg Haupt- und Nebenwohnsitz seit 1997 (Angaben in %, 2009 ohne JVA und Reesen)

Ein Grund für die anhaltenden Einwohnerverluste ist das beständige Geburtendefizit. So verlor die Stadt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten fünf Jahren jährlich etwa 190 Einwohner. Dieser Faktor wird in naher Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen, da der so genannte Echoeffekt einsetzt: Die geburtenschwachen Jahrgänge seit 1990 kommen ins Alter der Familiengründungsphase, die Geburtenzahlen brechen erneut ein.

Neben dem Geburtendefizit trägt das seit Jahren negative Wanderungssaldo der Stadt zu den Einwohnerverlusten bei. Vor allem die Fernwanderung spielt eine tragende Rolle. So zogen 2009 38 % aller Fortzügler in andere Bundesländer.

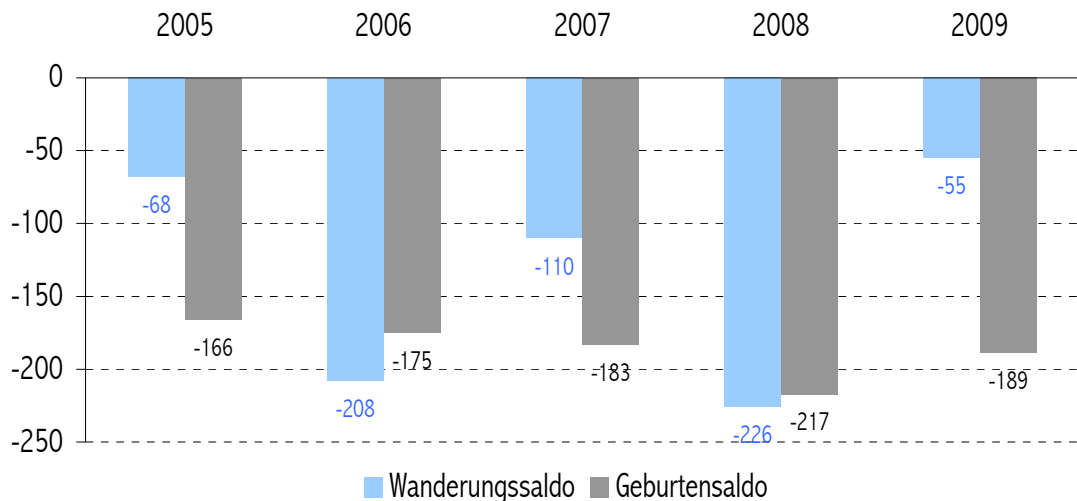
Ins Gewicht fällt auch das seit Jahren negative Wanderungssaldo gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg. 2009 verlor Burg im Saldo 93 Einwohner (20 % aller Fortzüge) nach Magdeburg. Ohne Zu- und Fortzüge aus und in die Landeshauptstadt hätte Burg 2009 sogar einen Wanderungsgewinn von 10 Personen verzeichnet.³

¹ Einschließlich der 2009 eingemeindeten Ortschaft Reesen sowie 337 Häftling in der neu errichteten JVA Madel.

² Um die reale Einwohnerentwicklung der letzten Jahre aufzuzeigen, werden die Bevölkerungsgewinne durch die Eingemeindung Reesens und die Häftling der JVA im Jahr 2009 nicht berücksichtigt.

³ Wanderungssaldo ohne Magdeburg und ohne Einwohnergewinn durch die Häftlinge der JVA-Madel (344 Personen).

Natürliche und wanderungsbedingte Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) Burg Gesamtstadt 2005-2009



4.2 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

Für die Szenarien der zukünftigen Einwohnerentwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze der Kernstadt werden folgende Annahmen festgelegt:

- Für die Ermittlung des oberen Grenzwertes der Entwicklung („Positivszenario“) werden die Annahmen genutzt, die das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2025 verwendet.
- Der Grenzwert der unteren Entwicklung („Negativszenario“) wird durch eine Fortberechnung der Faktoren ermittelt, die die Einwohnerentwicklung der Kernstadt von 2004 bis 2009 prägen.
- Bei beiden Szenarien werden die Insassen der JVA Madel nicht berücksichtigt, denn sie sind für den lokalen Wohnungsmarkt sowie die Nutzung öffentlicher Infrastrukturen nicht relevant.

„Positivszenario“

Die bis 2025 reichende 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes geht von folgenden landesweiten Veränderungen aus, die sich auf die Einwohnerentwicklung niederschlagen:⁴

- Die altersspezifische Geburtenziffer je Frau zwischen 15 und 49 Jahren wird bis 2025 von 1,38 (Stand 2008) auf 1,49 Kinder steigen,
- die durchschnittliche Lebenserwartung Neugeborener steigt bis 2025 um 4,2 Jahre bei Männern und 3,1 Jahre bei Frauen,
- das negative Wanderungssaldo wird sich bis 2025 ausgleichen.

Verläuft die Einwohnerentwicklung entsprechend der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, würden im Jahr 2025 in der Kernstadt rund 15.200 Menschen mit Haupt- und Nebenwohnsitz leben. Dies entspricht einem weiteren Einwohnerverlust von 25 %.

⁴ Gegenüber der 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose hat das statistische Landesamt die Einwohnerentwicklung für Burg um 5 % nach unten korrigiert.

	2009	2015	2020	2025
Kernstadt	20.276 ⁵	18.324	16.808	15.192

„Negativszenario“

Das Negativszenario soll verdeutlichen, wie sich die Einwohnerzahl der Kernstadt entwickeln würde, sollte sich an den Rahmenbedingungen der letzten fünf Jahre nichts ändern. Das bedeutet:

- Pro 1.000 Frauen zwischen 15 und 45 Jahren werden konstant 45 Geburten pro Jahr angesetzt. Dies entspricht dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
- Die negativen Wanderungssalden sowie die Sterbequoten der letzten fünf Jahre werden unverändert fortgeschrieben.

Alter	2004	2009	rel. VÄ in %	2015	2020	2025
unter 5	945	802		508	429	364
5 bis 9	704	726	76,83	501	422	361
10 bis 14	925	681	96,73	612	401	338
15 bis 19	1.447	990	107,03	712	604	396
20 bis 24	1.477	1.340	92,61	718	741	628
25 bis 29	1.259	1.214	82,19	884	651	671
30 bis 34	1.265	1.028	81,65	1.061	726	534
35 bis 39	1.595	1.160	91,70	975	884	605
40 bis 44	1.831	1.528	95,80	935	901	818
45 bis 49	1.647	1.786	97,54	1.106	899	867
50 bis 54	1.468	1.575	95,63	1.477	1.074	873
55 bis 59	1.157	1.405	95,71	1.693	1.413	1.028
60 bis 64	1.707	1.082	93,52	1.488	1.613	1.346
65 bis 69	1.612	1.569	91,92	1.293	1.387	1.504
70 bis 74	1.082	1.439	89,27	973	1.182	1.268
75 bis 79	812	904	83,55	1.355	859	1.043
80 bis 84	554	604	74,38	1.141	1.110	704
über 85	329	443	79,96	645	858	836
Gesamt	21.816	20.276		18.077	16.155	14.183

Tritt das Negativszenario ein, wird die Kernstadt Burg 2025 etwa 14.200 Einwohner zählen. Dies entspricht einem relativen Verlust von 30 %.

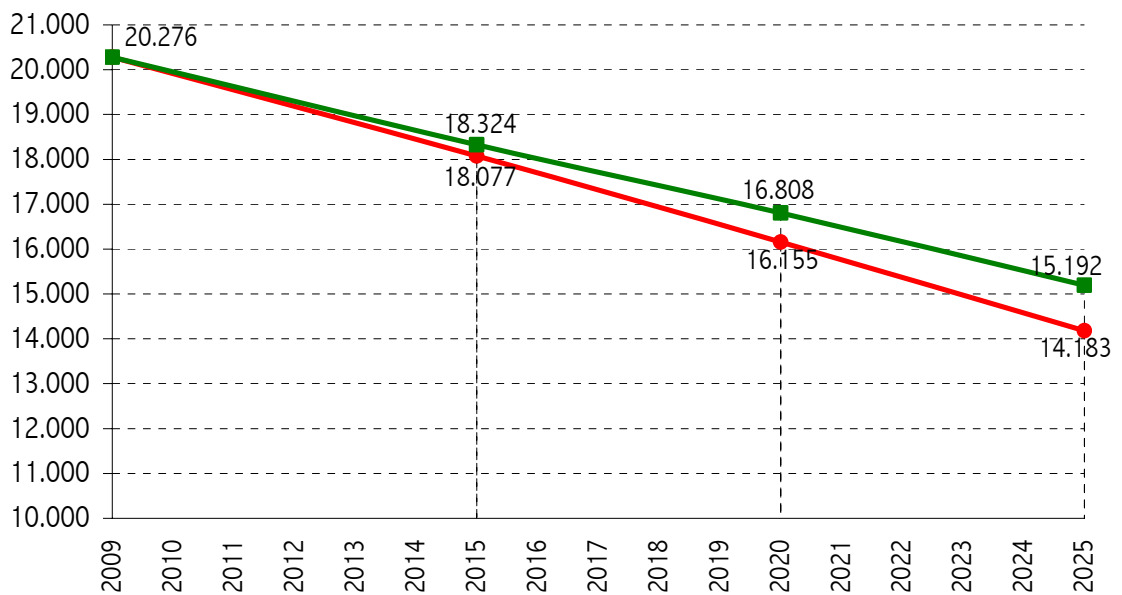
⁵ Ohne die Häftlinge in der JVA-Madel. Diese sind für den lokalen Wohnungsmarkt sowie die Nutzung öffentlicher Infrastrukturen nicht relevant.

Spannbreite der Bevölkerungsentwicklung

Beide Szenarien zeigen die Spannbreite der möglichen künftigen Entwicklung. Es wird angenommen, dass die künftige Einwohnerentwicklung der Kernstadt innerhalb der Spannweite beider Szenarien verläuft.

	2009	2015	2020	2025	rel. VÄ in % 2009-2025
Positivszenario	20.276	18.324	16.808	15.192	-25 %
Negativszenario	20.276	18.077	16.155	14.183	-30 %

Spannbreite der künftigen Einwohnerentwicklung Kernstadt Burg 2009-2025



Beide Szenarien orientieren sich an Annahmen und bisherigen Entwicklungen, dessen Trends sich in den nächsten Jahren negativ verschärfen oder positiv entspannen können. Beispielhaft verdeutlichen lässt sich dies an der künftig wachsenden Schere zwischen Berufsein- und -aussteigern. So könnte einerseits durch den Anstieg unbesetzter Stellen Zuzug generiert werden, ein Arbeitskräftemangel andererseits aber auch zum Rückzug von Unternehmen führen und somit arbeits- und ausbildungsbedingte Abwanderung verstärken. Daher sind eine fortlaufende Reflektion der tatsächlichen Einwohnerentwicklung sowie eine regelmäßige Fortberechnung der Szenarien wichtig.

Entwicklung in den Ortschaften⁶

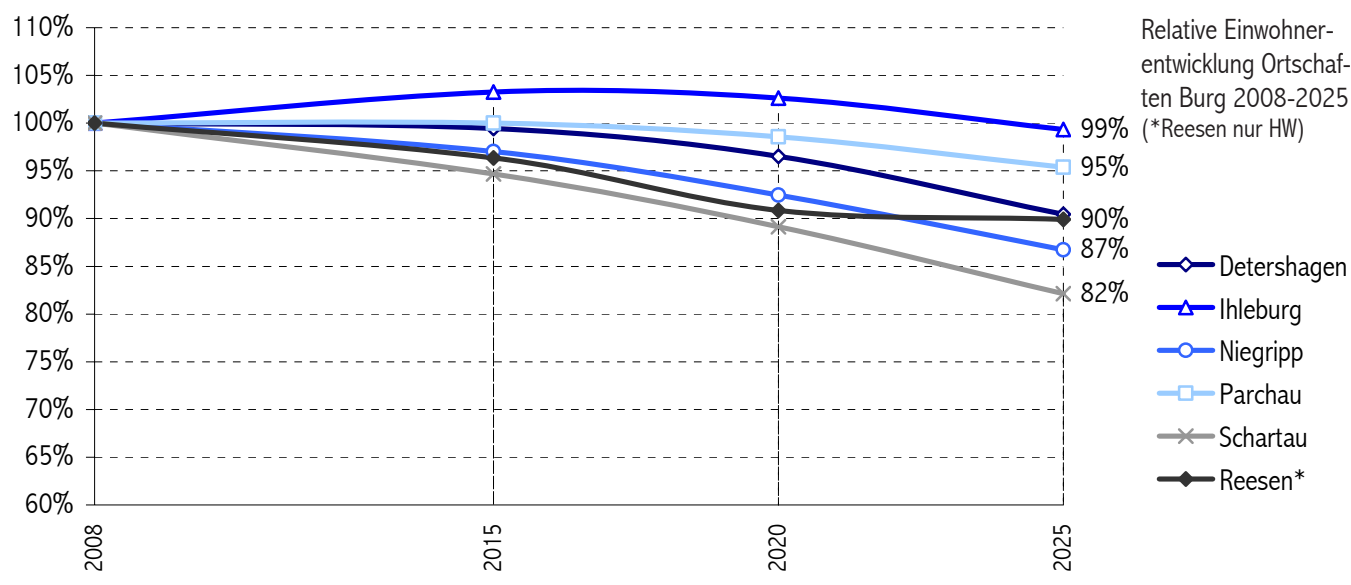
Auch die Burger Ortschaften werden künftig schrumpfen. Durch den Zuzug vor allem junger Familien in den 1990er Jahren fallen die Bevölkerungsverluste bis 2025 jedoch niedriger aus als in der Kernstadt.

Im Rahmen des Prognosehorizonts wird in den Ortschaften eine zunehmende Überalterung einsetzen, die bei ausbleibendem Zuzug nach 2025 zu einem verstärkten Einwohnerverlust führen wird.

⁶ Als Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes wurden im Jahr 2009 Porträts der Burger Ortschaften und Ortsteile erarbeitet, in denen die Einwohnerentwicklung gemäß dem Trend der Jahre 2003-2008 fortberechnet wurde. - Ortsteilporträts Burg. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept. Büro Stephan Westermann. Berlin/Magdeburg, 2009.

	2008	2015	2020	2025	rel. VÄ in % 2009-2025
Detershagen	692	688	668	626	-10 %
Ihleburg	460	475	472	457	-1 %
Niegripp	1.046	1.015	967	907	-13 %
Parchau	1.105	1.105	1.089	1.054	-5 %
Reesen (nur HW)	546	526	496	491	-10 %
Schartau	828	784	738	680	-18 %

Einwohnerentwicklung
Ortschaften Burg
2008-2025

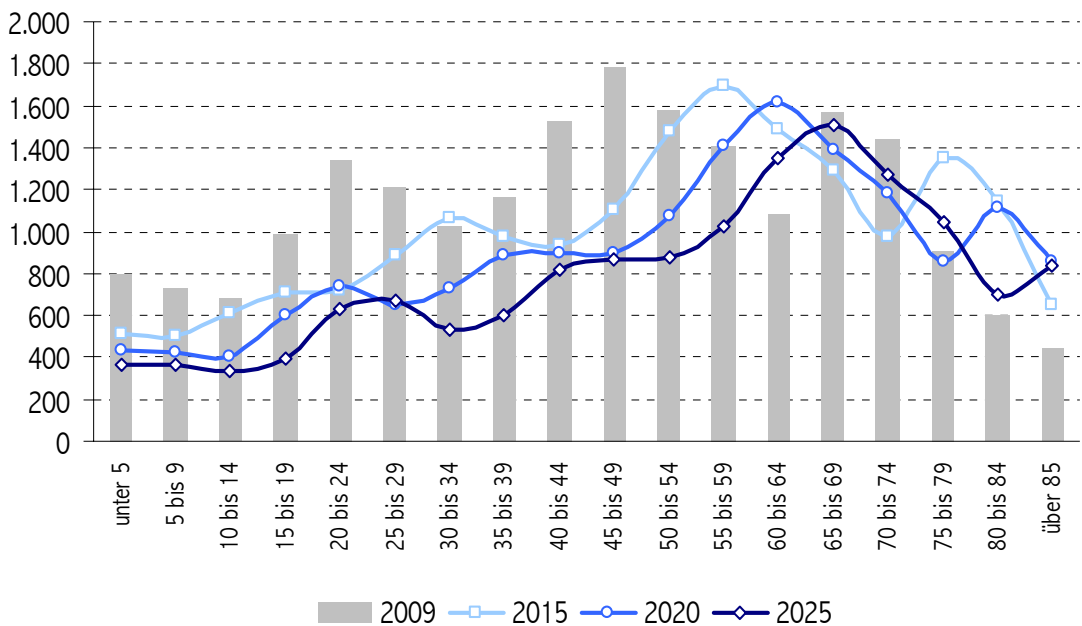


4.3 Altersstruktur

Folgt die Einwohnerentwicklung dem Trend der letzten fünf Jahre, wird sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz) in der Kernstadt Burg in den nächsten Jahren deutlich erhöhen. Folgende Änderungen in der Altersstruktur sind zu erwarten:

- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird sich voraussichtlich mehr als halbieren und ihr Anteil von 16 auf 10 % abnehmen.
- Die Zahl der Erwerbsfähigen wird sich um 39 % reduzieren und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 60 auf 52 % sinken. Innerhalb der Gruppe der Erwerbsfähigen wiederum werden die 60-64 Jährigen bis 2020 als einzige Gruppe zählbar zulegen.
- Trotz eines nur leichten Anstiegs der Seniorenzahlen um 8 % wird sich ihr relativer Anteil, bei insgesamt deutlich weniger Einwohnern, von 24 auf 38 % erhöhen.

Entwicklung der Altersstruktur Kernstadt Burg 2009-2025



In den spezifischen Alters- bzw. Nachfragergruppen sind folgende Veränderungen und Verschiebungen zu erwarten.

Entwicklung spezifischer Alters- und Nachfragergruppen Kernstadt Burg 2009-2025

Alter	mögliche Nachfrage	2009	2015	2020	2025
0-9	Kindereinrichtungen und Grundschulen	1.528	1.009	851	725
10-20	weiterführende Schulen	1.671	1.324	1.005	733
16-20	Ausbildungsplätze	990	712	604	396
20-30	Haushaltsgründer	2.554	1.602	1.391	1.300
30-45	Wohneigentumsbilder	3.716	2.971	2.512	1.957
20-65	Erwerbsfähige, Steuerzahler	12.118	10.337	8.903	7.371
über 65	altengerechtes Wohnen	4.959	5.407	5.396	5.354
über 75	betreutes Wohnen	1.951	3.141	2.827	2.582

4.4 Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur

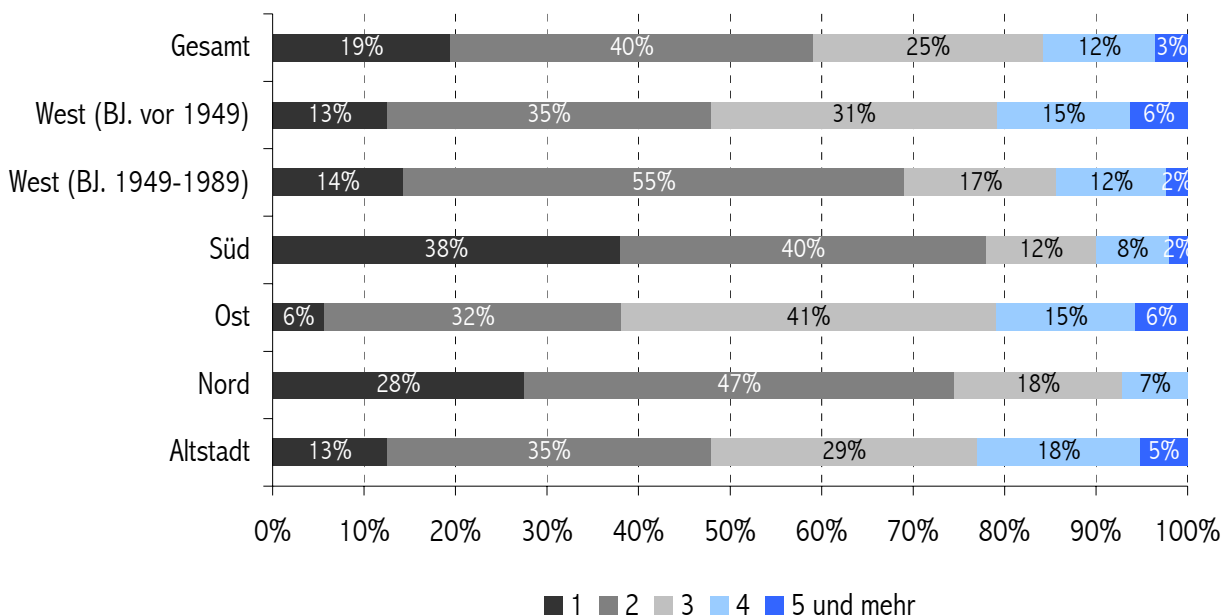
Zum 31.12.2009 zählte die Kernstadt Burg 9.910 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,05. Die Stadtteile Nord und West wiesen die durchschnittlich kleinsten Haushalte auf. Die Haushaltsgrößen in der Altstadt sowie das Eigenheimgebiet Ost lagen dagegen deutlich über dem kernstädtischen Schnitt.

	West	Süd	Nord	Ost	Altstadt	Gesamt
Ø Haushaltsgröße	1,74	1,82	1,72	2,41	2,23	2,05

Mit einem Anteil von 40 % waren Zweipersonenhaushalte der dominierende Strukturtyp in der Stadt. In jedem vierten Haushalt wohnten drei Personen, in knapp jedem fünften Haushalt nur eine Person. Haushalte mit vier oder mehr Mitgliedern waren eher selten.

In der Altstadt und in Ost lebten, auch aufgrund des hohen Eigenheimanteils, überwiegend Familien mit drei oder mehr Mitgliedern. In den durch industriellen Wohnungsbau geprägten Stadtteilen Nord und Süd dominierten dagegen Ein- und Zweipersonenhaushalte. Mit einem Anteil von 38 % lebten in Süd die meisten Singlehaushalte.

Eine getrennte Betrachtung der Altbaubestände und Bestände des DDR-Geschosswohnungsbaus in West zeigt ein differenziertes Bild. In den zwischen 1949 und 1989 errichteten Beständen lebten in mehr als der Hälfte der Wohnungen zwei Personen (54 %), in den größeren Altbauwohnungen dagegen mehrheitlich Haushalte mit mindestens drei Personen (52 %).



„Wie viele Personen zählen zu Ihrem Haushalt?“
(Angaben in %, n=489)

⁷ Durchschnittliche Haushaltsgrößen zum 31.12.2009 auf Basis Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz) und Zahl der belegten Wohnungen. Quelle: Stadt Burg.

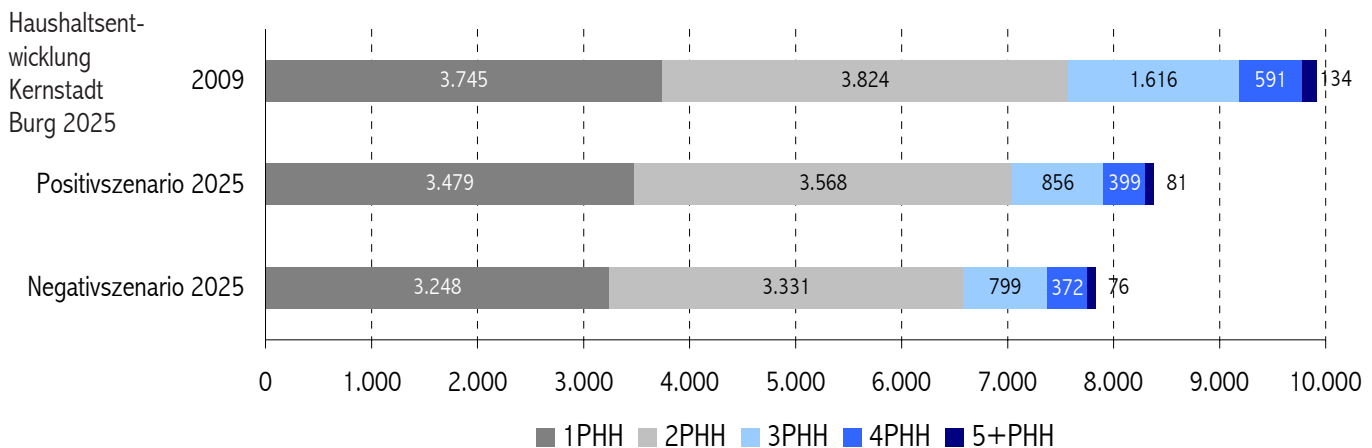
Haushaltsstrukturprognose⁸

Analog zum erwarteten Einwohnerrückgang wird sich voraussichtlich auch die Haushaltsstruktur der Stadt Burg ändern. Ungeachtet welches Einwohner szenario näher betrachtet wird (Positiv- oder Negativszenario), zeichnet sich folgender Trend ab:

- in absoluten Zahlen werden alle Haushaltsgrößen in den nächsten 15 Jahren sinken,
- der relative Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird sich von 76 auf 84 % erhöhen,
- der Anteil von Haushalten mit mehr als drei Personen wird von 24 auf 16 % abnehmen,
- die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,8.

Entspricht die künftige Einwohnerentwicklung dem Negativszenario, wird die Zahl der Haushalte bis 2025 von 9.900 auf etwa 7.800 sinken (-21 %). Tritt das Positivszenario ein, wird eine Haushaltszahl von rund 8.400 erwartet (-15 %).

	2009	2015	2020	2025	VÄ 2009-2025
Negativszenario	9.910	9.613	8.755	7.826	-2.084 (-21 %)
Positivszenario	9.910	9.744	9.109	8.383	-1.527 (-15 %)
Ø Haushaltsgröße	2,05	1,88	1,85	1,81	-0,24



⁸ Basis der Haushaltsstrukturprognose für die Kernstadt Burg bilden die beiden Bevölkerungsszenarien (Trend- und Positivszenario; vgl. Kapitel 4.2) sowie die Trendvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zur „Entwicklung der Privathaushalte bis 2025“ für die neuen Bundesländer. In der Berechnung des statistischen Bundesamtes wurden bereits demographische und soziale Veränderungen sowie Änderungen der Lebensmodelle einbezogen.

4.5 Zusammenfassende Befunde

Seit 1997 hat die Stadt Burg 17 % der Einwohner verloren (Haupt- und Nebenwohnsitze in der Gesamtstadt). Die Bevölkerungsverluste entfielen exklusiv auf die Kernstadt (-21 %). Die Ortschaften konnten ihre Einwohnerzahl im Durchschnitt um 11 % erhöhen.

Sollte sich in den nächsten Jahren die Rahmenbedingungen nicht grundsätzlich ändern, wird der demografische Wandel, überlagert vom Wegzug vor allem junger Menschen, die Einwohnerzahl und -struktur der Stadt bis zum Jahr 2025 spürbar prägen.

Einwohnerückgang: Nach der Analyse bisheriger Trends wird für die Kernstadt Burg ein Rückgang der Einwohnerzahl auf einen Wert zwischen 14.200 (-30 %) und 15.200 (-25 %) erwartet. Die obere Grenze der Spannweite gibt die mögliche Einwohnerzahl an, auf deren Bedarfe sich Politik, Wirtschaft und Gemeinwesen einstellen sollten. Die untere Grenze der Spannweite gibt die Investitionssicherheit für entsprechende Vorhaben an.

Die kleineren Ortschaften der Stadt werden ebenfalls Einwohner verlieren, wenn auch in einem geringeren Ausmaß (-1 % bis -18 %).

Wichtig ist die laufende Reflektion der tatsächlichen Einwohnerentwicklung und die Fortberechnung der Szenarien auf einen immer wieder neu verlängerten 15 Jahre Horizont.

Zunahme des Altersdurchschnitts: Folgt die künftige Entwicklung dem Trend der letzten Jahre, wird sich die Zahl der Kinder halbieren. Nur noch etwa die Hälfte (52 %) der Bürger wäre 2025 im erwerbsfähigen Alter. Durch das Aufrücken der heute starken Gruppe der 45 bis 55 Jährigen in höhere Altersgruppen, droht die Zahl der Erwerbsfähigen über das Jahr 2025 hinaus noch stärker zu sinken. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird von 24 auf 38 % steigen.

Durch das Aufrücken der in den 1990er Jahren zugezogenen Eigenheimbauer in höhere Altersgruppen droht auch den Bürger Ortschaften eine zunehmende Überalterung.

Veränderung der Haushaltsstruktur: Die Zahl der Haushalte wird um 1.500 bis 2.100 sinken. Der relative Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird auf 84 % steigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,8.

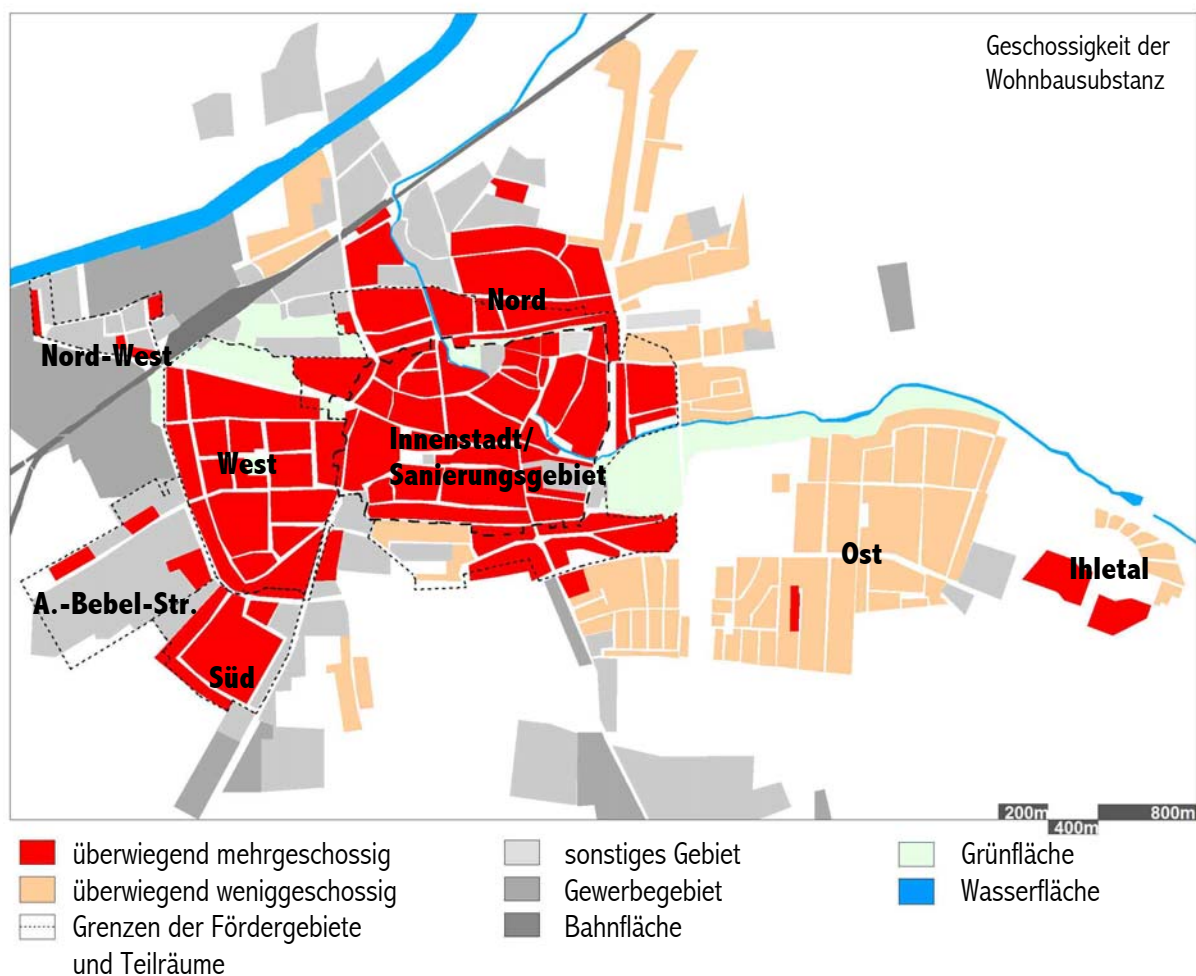
5. Wohnungsmarkt

Die Stadt Burg zählte zum 31.12.2009 etwa 13.800 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, davon 12.100 Wohnungen in der Kernstadt¹. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich, falls nicht anders angegeben, immer auf den Bestand in der Kernstadt.

	Wohnungsbestand
Kernstadt	12.092
Ortschaften	1.721 ²
Summe Gesamtstadt	13.813

5.1 Wohnungsbestand

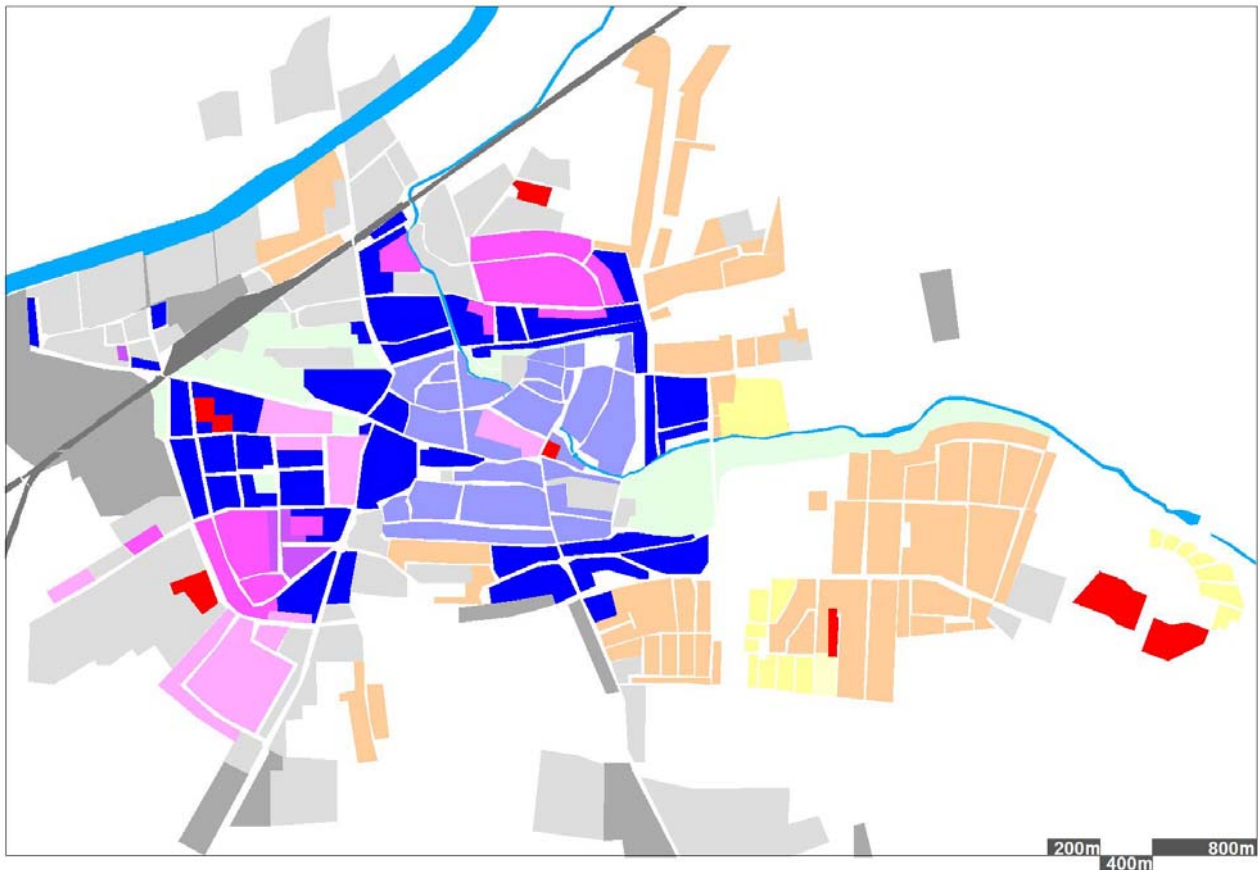
71 % (8.619 Wohnungen) des Wohnungsangebotes der Kernstadt befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Neben der Innenstadt dominiert vor allem im Norden und Westen der Stadt mehrgeschossige Mietwohnungsbebauung. Der Osten ist dagegen, mit Ausnahme des Wohngebietes Ihletal, überwiegend weniggeschossig bebaut. Hier liegt das Gros der 3.473 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.



¹ Stadt Burg ohne Ortsteile, vergleiche Kapitel 1 „Stadt und Region“.

² Niegripp (473 WE), Parchau (378 WE), Schartau (287 WE), Detershagen (221 WE), Ihleburg (196 WE), Reesen (rund 170 WE)

Städtebauliche Strukturtypen



Strukturtyp ³	ca. WE	Anteil in %
Altstädtische Bebauung	2.000	17
Geschosswohnungsbau ... der Gründerzeit	1.800	15
... der 1920er bis 1930er Jahre	300	3
... der 1950er bis 1960er Jahre in traditioneller Bauweise	1.500	12
... der 1970er bis 1980er Jahre in industrieller Bauweise	2.700	22
... ab 1990	700	6
Eigenheimbau ... bis 1990	2.600	21
... ab 1990	500	4
Summe Kernstadt	12.100	100
Sonstige, überwiegend Nichtwohngebiete		
Gewerbegebiete		
Bahnfläche		
Grünfläche		
Wasserfläche		

³ Bei der Abschätzung der Strukturtypen geht es nicht um eine genaue Gebäudezuordnung, sondern um das prägende Milieu des Quartiers. Diese Auszählung ersetzt kein Baukataster.

Mit einem Anteil von 23 % wurde gut jede 4. Wohnung der Kernstadt in den 1970er und 1980er Jahren industriell errichtet. Trotz dieses hohen Anteils weist Burg, verglichen zu anderen Industriestandorten der DDR, eine relativ breite Mischung an Strukturtypen der Wohnbausubstanz auf. Mit 17 % den zweitgrößten Anteil macht die überwiegend vorindustrielle historische Bebauung der Altstadt aus, inklusive gründerzeitlicher Einlagerungen. Rund um die Altstadt sowie im Stadtteil West liegen die gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die heute insgesamt rund 15 % der Wohnbausubstanz ausmachen. Im Stadtteil Nord sowie im Südwesten des Stadtteils West dominiert eine offene Zeilenbauweise der 1950er bis 1960er Jahre. Diese Bestände machen 12 % des aktuellen Angebotes aus. Geschosswohnungsbau der Nachwendezeit sowie der Zwischenkriegszeit bilden eher marginale Anteile.

Rund 25 % des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Eigenheimgebiete sind von Wohnungsleerstand nicht betroffen und stellen überwiegend selbst genutztes Eigentum dar. Insbesondere die in den 1920er bis 1930er Jahren errichteten Einfamilienhäuser in Ost entwickeln sich allerdings mit dem Generationenwechsel zu einem Mietsegment mit wachsender Bedeutung. Von den Haushalten in Ost wohnen - hochgerechnet aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung 2009 - 16 % zur Miete, das entspricht etwa 150 Wohnungen.

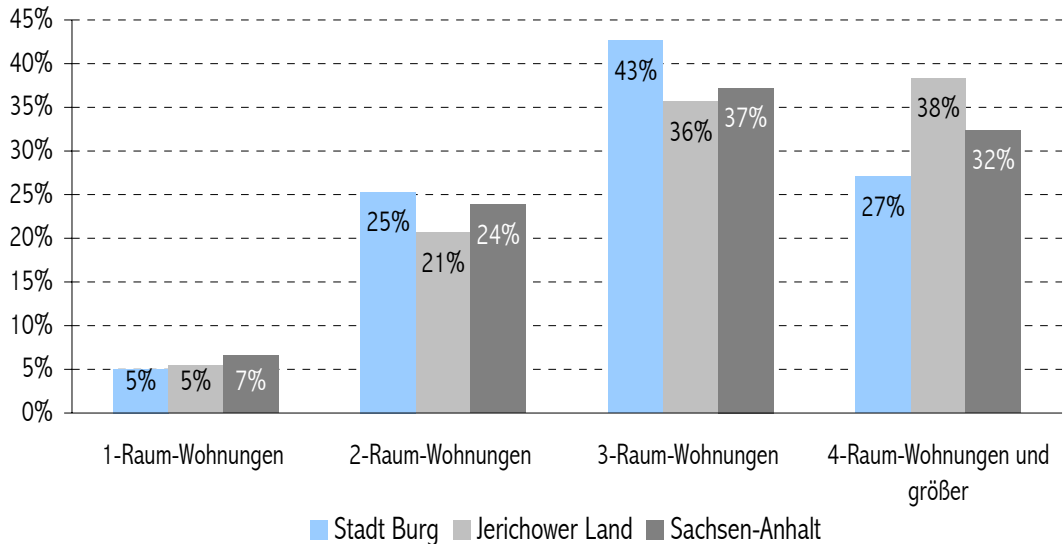
Perspektivisch werden die Wohnungsangebote in Ost entweder noch wesentlich deutlicher als heute in Konkurrenz zu den Mietwohnbeständen treten, oder es ist mit einem neuen Phänomen des Leerstandes in Einfamilienhäusern zu rechnen.

Wohnraumstruktur und Wohnungsbelegung

30 % des Wohnungsbestandes in der Kernstadt entfielen auf Ein- und Zweiraumwohnungen. 43 % der Wohnungen verfügten über drei Wohnräume. Etwa jede vierte Wohnung besaß mehr als drei Wohnräume.

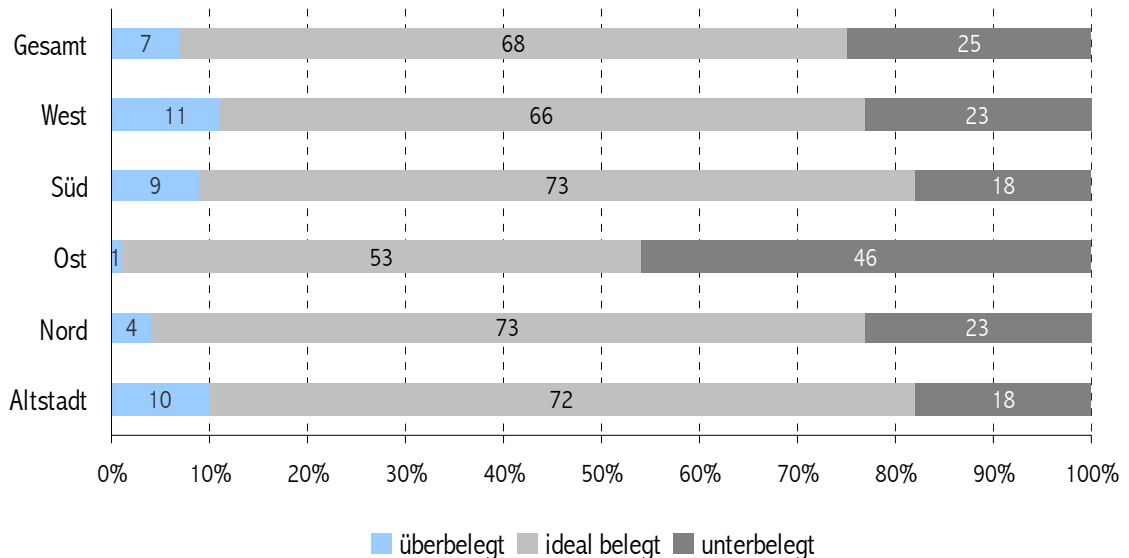
Im Vergleich zum Landkreis Jerichower Land und dem Land Sachsen-Anhalt lag der Anteil von Zwei- und Dreiraumwohnungen in Burg über dem Durchschnitt. Einraumwohnungen und Wohnungen mit mindestens vier Zimmern waren dagegen nur unterproportional vertreten.

Wohnraumschlüssel 2009
im Vergleich
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)



7 % der Wohnungen in Burg konnten 2009 als überbelegt bezeichnet werden.⁴ In Süd, West und in der Altstadt war etwa jede zehnte bewohnte Wohnung überbelegt. Betroffen waren mehrheitlich Haushalte mit vier und mehr Mitgliedern. Dem gegenüber lebten in jeder vierten Wohnung Haushalte die mindestens zwei Wohnräume mehr als Mitglieder zählten.⁵ Gegenüber 2005 blieben die Quoten nahezu stabil.

Anteile überbelegter und entspannt belegter Wohnungen
(Ergebnis der Befragung von 472 Haushalten)



⁴ Als überbelegt gelten Wohnungen, in der die Zahl der Haushaltsmitglieder die Zahl der Wohnräume übersteigt.

⁵ Als unterbelegt gelten Wohnungen, wenn die Zahl der Wohnräume die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen um mehr als eins übersteigt.

Eigentum, Sanierungsstand, Leerstand

Mit etwa 4.200 Wohnungen besaßen die beiden großen Wohnungsunternehmen, die kommunale „Wohnungsbaugesellschaft Burg GmbH“ (Wobau) und die „Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG“ (BWG) 35 % des kernstädtischen Wohnungsbestands bzw. 49 % des Bestandes in Mehrfamilienhäusern.

Bedingt durch die Veräußerungen im Rahmen der Altschuldenhilfe in den 1990er Jahren befand sich Ende 2009 jede 5. Wohnung des industriell errichteten Wohnungsbestandes im Eigentum privater Vermieter. Vom Gesamtbestand der Wohnungen der Kernstadt sind 5 % industriell gefertigt, gehören aber nicht zur organisierten Wohnungswirtschaft.

Ende 2009 galten 63 % der Wohnungen in der Kernstadt Burg als saniert (61 % in Mehrfamilienhäusern). Die Sanierungsquote der Bestände im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft lag mit 43 % unter dem Durchschnitt.

	Wohnungsbestand	Wohnungen saniert	Wohnungen teil saniert	Wohnungen unsaniert	Sanierungsquote	Sanierungsstand nach Stadtteilen Burg 2009
Innenstadt (inkl. Sanierungsgebiet)	3.520	2.236	516	768	63%	
West (inkl. Erweiterung A.-Bebel-Str.)	2.435	1.484	190	761	61%	
Nord	1.319	969	99	251	73%	
Nordwest	160	113	27	20	71%	
Nordost	386	284	80	22	74%	
Ost	1.010	829	130	51	82%	
Süd	1.500	502	226	772	33%	
Ihletal (Neubau nach 1995)	575	575	-	-	100%	
Sonstiges	1.187	678	k.A.	k.A.	57%	
Gesamt	12.092	7.670	1.268	2.645	63%	

Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Eigenheimanteils wiesen die Stadtteile Ost (82 %) und Nordost (74 %) die höchsten Sanierungsquoten auf. Auch im durch Mehrfamilienhausbebauung geprägten Stadtteil Nord war der Anteil der sanierten Wohnungen mit 73 % hoch.

In Süd war jede dritte Wohnung saniert. Seit 2006 gilt, geregelt durch eine Stadtumbausatzung, ein Modernisierungsstopp in Süd. Dadurch hat sich die Zahl der sanierten Wohnungen in Süd nicht erhöht.

Zum Jahresende 2009 standen 18 % (2.200 Wohnungen) aller Wohnungen in der Kernstadt leer, inklusive bereits für den Abriss vorbereiteter Objekte. Damit hat sich die Leerstandsquote gegenüber 2005, trotz Abriss und Rückbau von 683 Wohnungen⁶, um einen Prozentpunkt erhöht.

Der Anteil maroder Altbauten in der Innenstadt und in West trägt dazu bei, dass die Leerstandsquoten in diesen Stadtteilen mit jeweils 23 % am höchsten lagen. Die niedrigsten Quoten wiesen Ost (3 %) und Nordost (8 %) auf. In Nord stand jede zehnte Wohnung leer, der Leerstand hat sich hier gegenüber 2005 verdoppelt.

⁶ Auskunft: Stadt Burg – Amt für Stadtentwicklung (8.12.2010)

Durch Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus konnte die Leerstandsquote in Nordwest (19 %) gegenüber 2005 deutlich gesenkt werden. Dies gilt jedoch nicht für Süd, wo die Quote mit 22 % trotz Bestandsreduzierung annähernd stabil blieb.

Leerstand nach Stadtteilen
Burg 2009

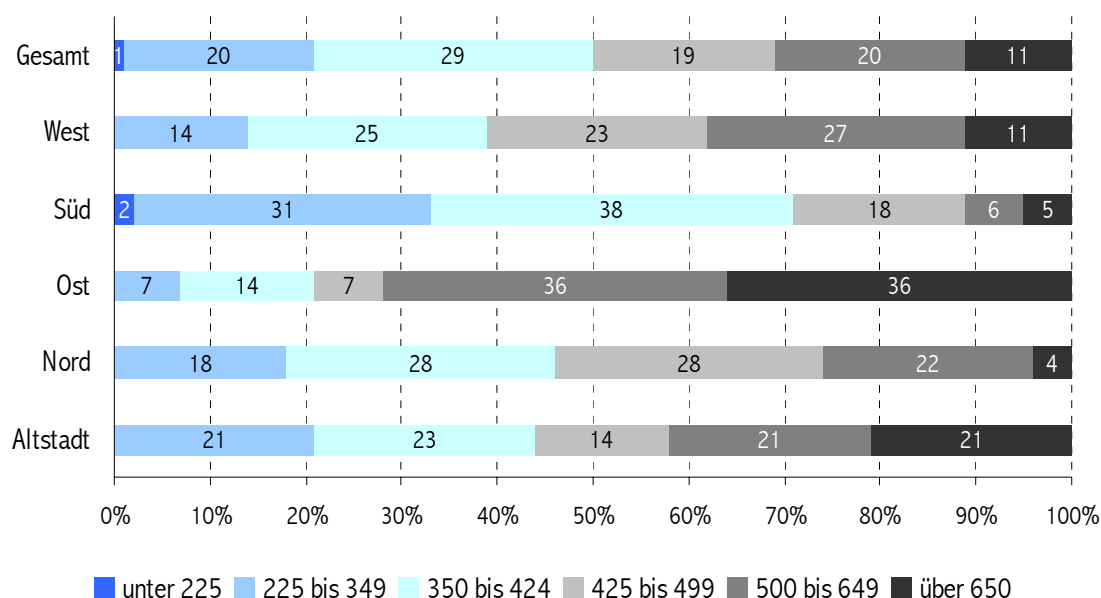
Quartier	Wohnungsbestand	Wohnungen leer	Leerstandsquote
Innenstadt (inkl. Sanierungsgebiet)	3.520	819	23 %
West (inkl. Erweiterung A.-Bebel-Str.)	2.435	570	23 %
Nord	1.319	131	10 %
Nordwest	160	30	19 %
Nordost	386	29	8 %
Ost	1.010	30	3 %
Süd	1.500	330	22 %
Ihletal (Neubau nach 1995)	575	58	10 %
Sonstiges	1.187	185	16 %
Summe Kernstadt	12.092	2.182	18 %

Die Leerstandsquoten der organisierten Wohnungswirtschaft, inklusive für den Abriss vorbereiteter und leer gelenkter Bestände, lagen bis auf Nord in allen Stadtteilen deutlich über dem Durchschnitt. Zwischen beiden Wohnungsunternehmen gibt es allerdings deutliche Unterschiede.

Mietbelastung und Einkommen

Die niedrigsten Bruttowarmmieten zahlen weiterhin Mieter in Süd. 71 % aller Haushalte zahlen hier gemäß der Selbstausskunft im Rahmen der Haushaltsbefragung 2009 monatlich weniger als 425 € für ihre Wohnung, jeder Dritte sogar weniger als 350 €. Die höchsten Mieten erzielt dagegen das Eigenheimgebiet Ost. Für die wachsende Zahl zur Vermietung stehender Häuser bzw. Wohnungen zahlt mehr als jeder dritte Mieter mehr als 650 €. Auch die Altbaubestände in West und in der Altstadt erzielen relativ hohe Mieten. Der hohe Sanierungsstand in Nord sorgt dafür, dass jeder vierte Haushalt mindestens 500 € für die Miete aufbringen muss.

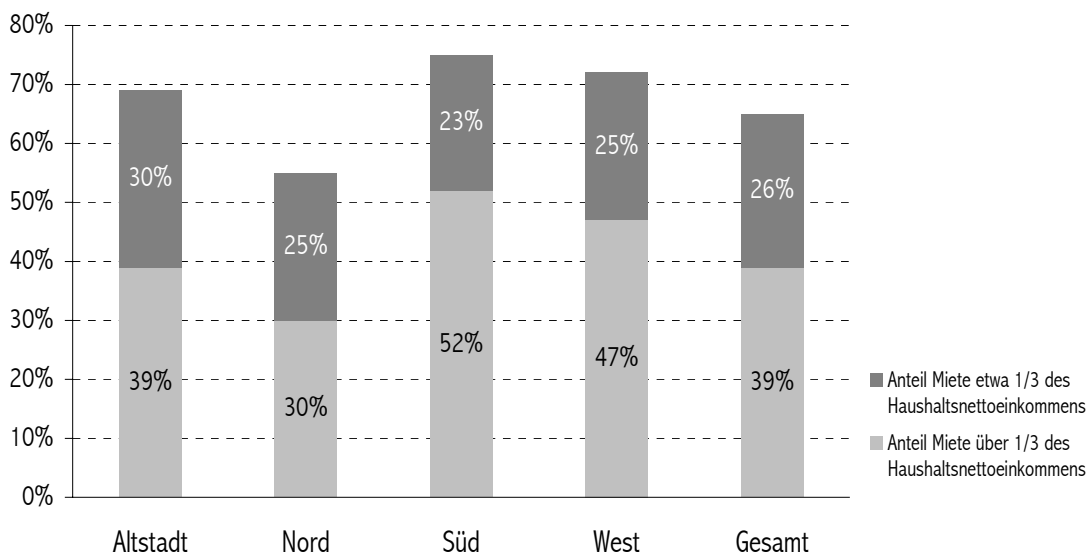
Bruttowarmmieten 2009
(Ergebnis der Haushaltsbefragung n=248)



Insgesamt sind die Bruttowarmmieten in allen Quartieren gegenüber 2005 leicht gestiegen. Dagegen hat die Mietbelastung der Bürger Haushalte deutlich zugenommen. Mussten 2005 noch 16 % der Haushalte mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufbringen, waren es 2009 bereits 39 %. Ausschlaggebend dafür ist die wachsende Zahl von Haushalten mit geringen Einkommen (vgl. Kap. 2).

Trotz des geringen Mietniveaus tragen die Haushalte in Süd die höchste Mietbelastung. Etwa jeder zweite Haushalt gibt hier mindestens ein Drittel seines Nettoeinkommens für die Miete aus. Auch in West und in der Altstadt ist die Mietbelastung hoch.

Die niedrigste Mietbelastung weisen die Haushalte in Nord auf. Dennoch gibt auch hier mehr als jeder zweite Haushalt 1/3 oder mehr seines Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus.



Aufgrund des niedrigen Mietniveaus stellt Süd einen wertvollen Anteil am Wohnungsmarkt dar. Süd bietet Haushalten mit sehr geringem Einkommen eine preiswerte Mietoption und hilft öffentliche Mietsubventionen für diese Haushalte niedrig zu halten. Zudem wirkt das mit 1.500 Wohnungen nach wie vor große „Billigsegment“ in Süd regulierend auf die Mietpreise anderer Bestände in Burg. Bei aktuell 2.200 leer stehenden Wohnungen in der Kernstadt ist dieser Effekt derzeit jedoch wenig marktrelevant.

Diese positiven Auswirkungen des Wohnungssegmentes in Süd können allerdings nur zeitlich begrenzt wirksam sein. Mit fortschreitendem Verschleiß der Wohnbausubstanz wächst das Investitionserfordernis. Eine Modernisierung der Wohnungsbestände mit Mietumlage würde das Mietniveau in Süd anheben, während bereits frühzeitig sanierte Bestände wie in Nord mit laufender Investitionsabschreibung langfristig günstiger angeboten werden können.

Rund 1.000 Wohnungen in Süd sollen aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus mittelfristig am Markt verbleiben. Diese Wohnungssubstanz soll nicht weiter modernisiert, sondern möglichst mietneutral instand gehalten werden.

Wohndauer und Wohnzufriedenheit

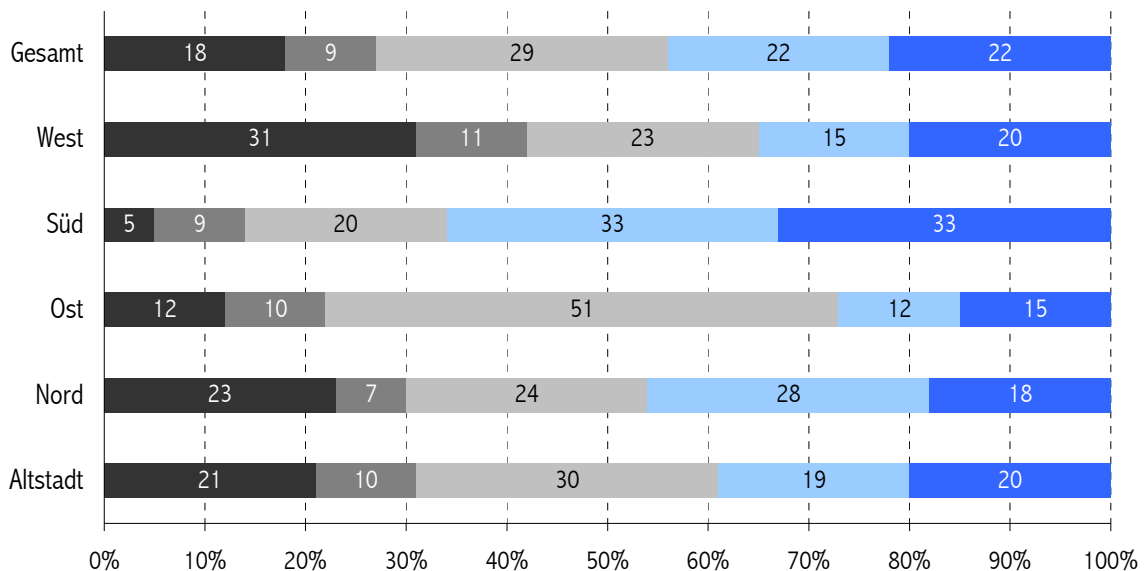
Den höchsten Anteil langjähriger Stammmieter weisen Haushalte in West auf, vor allem in Gebäuden die 1950-1970 entstanden. Rund ein Drittel der Haushalte dort wohnt bereits seit mehr als 30 Jahren in der aktuellen Wohnung, in Nord ist es etwa jeder Vierte und in der Altstadt jeder Fünfte. Durch die Sanierung setzte in diesen Stadtteilen in der 2. Hälfte der 1990er eine hohe Fluktuation ein. Der Anteil der Haushalte, die in den letzten zehn Jahren zuzogen, liegt in allen drei Quartieren deutlich über einem Drittel.

In Nord findet derzeit ein Generationenwechsel statt. Etwa jeder fünfte Haushalt bezog seine Wohnung in dem Stadtteil erst in den letzten fünf Jahren.

In Süd herrscht eine hohe Fluktuation. Nur 24 % der Mieter lebten hier bereits vor 1990, 2005 waren es noch 38 %. Etwa jeder zweite Mieter in Süd zog erst in den letzten 10 Jahren in das Quartier. Niedrige Mieten führen dazu, dass vor allem Haushalte mit geringem Einkommen und Arbeitslose nach Süd ziehen. Jeder zweite seit 2005 ins Gebiet gezogene Haushalt ist oder war von Arbeitslosigkeit betroffen.

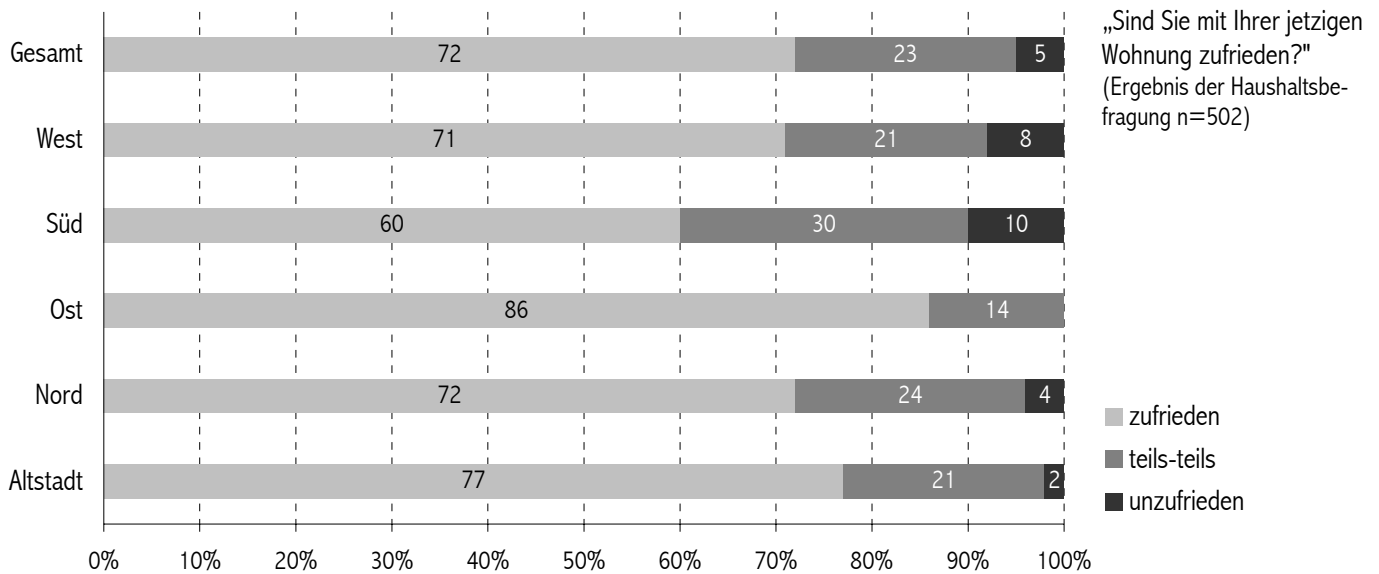
Seit wann wohnen Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung?
(Ergebnis der Haushaltsbefragung n=398)

- seit vor 1980
- seit 1980 bis 1990
- seit 1990 bis 2000
- seit 2000 bis 2005
- seit 2005

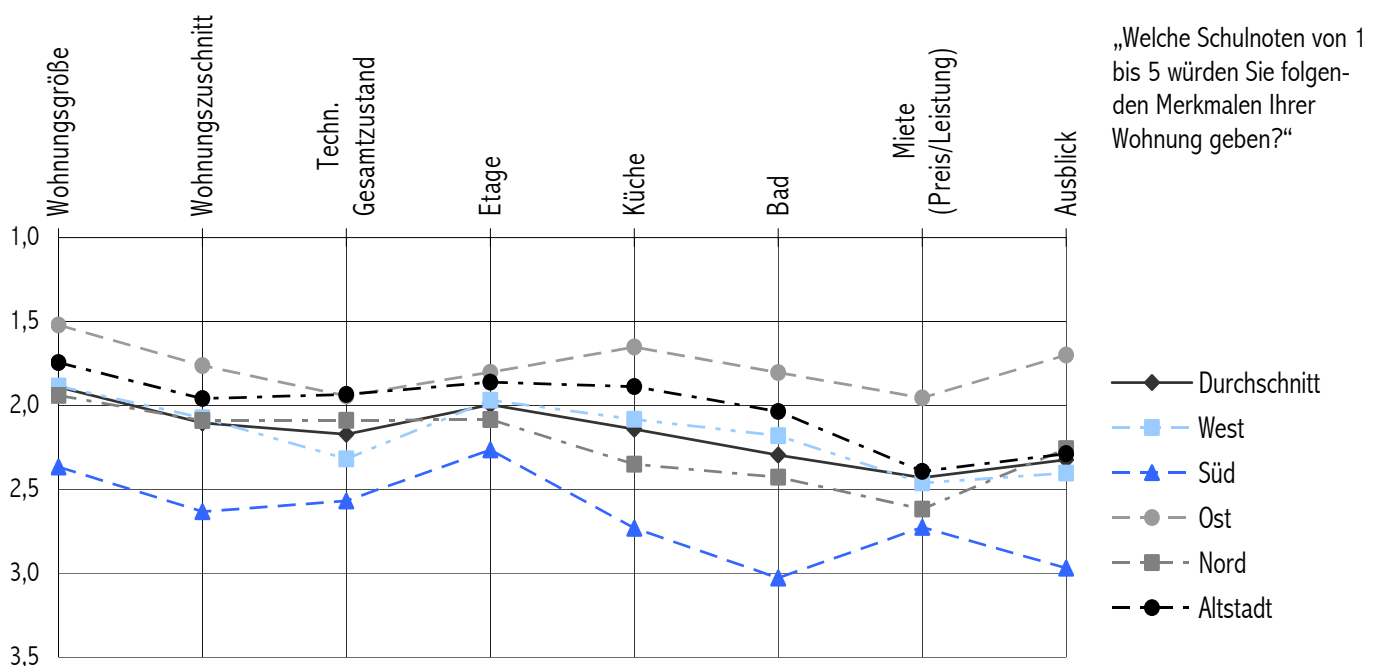


Im Durchschnitt sind $\frac{3}{4}$ aller Haushalte in Burg mit ihrer Wohnung zufrieden (2005 79%). Am wenigsten zufrieden sind die Haushalte in Süd. Hier bewerten nur 62 % der Mieter ihre Wohnung rundum positiv. Rund ein Viertel der Haushalte äußerte sich ambivalent während gut jeder zehnte Haushalt in Süd angab, mit seiner Wohnung explizit unzufrieden zu sein. Dieser Anteil hat sich gegenüber 2005 verdoppelt.

Bedingt durch den hohen Eigenheimanteil, weisen Haushalte in Ost (86 %) und der Altstadt (77 %) die höchste Zufriedenheit mit ihrer Wohnung auf. In den Stadtteilen Nord und West liegt die Zufriedenheit der Mieter im Durchschnitt der Befragung. Allerdings hat sich die Stimmung in Nord gegenüber 2005 deutlich verschlechtert. Nur noch 72 % (2005 - 85 %) gaben an, mit der aktuellen Wohnung völlig zufrieden zu sein.



Das Stimmungsbild in den Stadtteilen entspricht auch der Benotung einzelner Kriterien der Wohnung. Die vergebenen Noten der Mieter in Süd liegen deutlich unter dem Durchschnitt. Kritisiert werden vor allem Bad und Küche, die Aussicht sowie der Grundriss der Plattenbauwohnungen. Mieter in Nord bewerten die Küche und das Bad unterdurchschnittlich. Auch das PreisLeistungsverhältnis der Wohnung beurteilen die Haushalte gegenüber 2005 als weniger angemessen. Aufgrund des hohen Eigenheimanteils in der Altstadt und in Ost fällt die Bewertung der Wohnung hier überdurchschnittlich gut aus.



Sieben der zehn meist genannten Punkte, welcher Mangel die Mieter in Burg an ihrer aktuellen Wohnung am meisten stört, beziehen sich auf den Sanierungsstand. Die weiteren Antworten betreffen grundsätzliche Kritik am Wohnungstyp (Größe, Hellhörigkeit, fehlender Balkon).

Bad, Fenster und die Isolierung der Wohnungen sorgen, wie 2005, weiterhin für den größten Unmut bei den Bewohnern.

„Welcher Mangel an Ihrer Wohnung stört Sie am meisten?“

(Angaben in absoluten Nennungen, n=268)

		Altstadt	Süd	West	Nord	Ost	Gesamt
1.	Fenster	4	30	8	4	1	47
2.	Bad	4	13	4	12		33
3.	Größe (Wohnung/Räume)	0	6	5	16	1	28
4.	Isolierung (Wärme/Feuchtigkeit)	5	8	8	3	2	26
5.	Hellhörigkeit	1	6	5	2	2	16
6.	Hausumfeldgestaltung / Parkraumangel	3	1	5	5	1	15
7.	Küche	0	6	1	7		14
8.	Fassade	3	2	3	6		14
9.	Flur, Treppenhaus	1	7	4	1		13
10.	Balkon (fehlend/zu klein/Zustand)	2	5	1	2		10

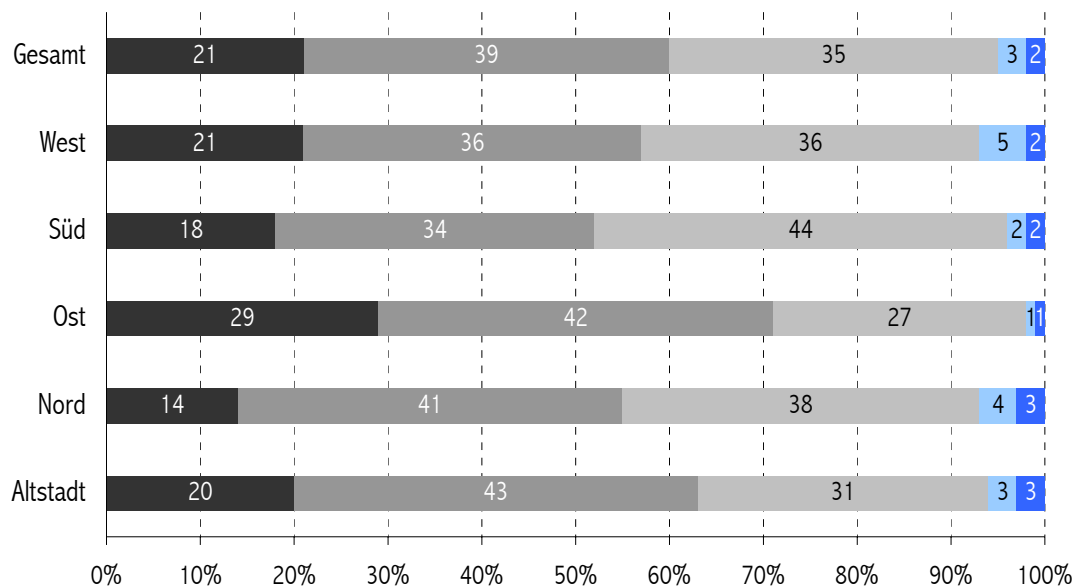
Die besten Nachbarschaftsverhältnisse bestehen im Einfamilienhausgebiet Ost. Hier zählen 29 % der Haushalte ihre Nachbarn zum Freundeskreis. In West, der Altstadt und in Süd ist es etwa jeder Fünfte. Am schlechtesten bewerten die Nachbarschaftsbeziehungen Bewohner in Nord. Insbesondere freundschaftliche Beziehungen sind dort eher die Ausnahme. Auch in den Stadtteilen Süd und West suchen die Bewohner weniger stark den Kontakt zu ihren Nachbarn.

In West und Nord bemängelt die Mehrzahl der Haushalte, dass sich die nachbarschaftlichen Verhältnisse in den letzten Jahren verschlechtert haben. Dagegen gab die Mehrheit der Befragten in Süd an, dass sich das Verhältnis (trotz hoher Fluktuation) im Quartier verbessert hat.

„Wie ist das Verhältnis zu Ihren Nachbarn?“

(Ergebnis der Haushaltsbefragung, n=678)

- miteinander befreundet
- unterstützen uns gegenseitig
- grüßen uns
- ohne Kontakt
- kommen nicht miteinander aus



5.2 Wohnungsnachfrage

Nachgefragte Wohnraumstruktur

Setzen sich die Alterung der Bevölkerung sowie Einwohnerverluste bis 2025 fort, wird sich die Zahl der Haushalte in der Stadt Burg von heute 9.900 auf 8.400 bis 7.800 reduzieren.⁷

Von diesem rückläufigen Trend sind alle Haushaltsgrößen betroffen. Relativ werden Haushalte mit mehr als zwei Personen am stärksten verlieren (-47 %). Im Gegenzug wird der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten deutlich zulegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße reduziert sich von heute 2,1 auf 1,8.

Stellt man die prognostizierten Anteile der Haushaltsgrößen dem aktuellem Wohnungsangebot gegenüber, ergibt sich folgende überschlägige Einschätzung:

- Die prognostizierten Singlehaushalte werden nahezu komplett das aktuelle Angebot der rund 3.250 Ein- und Zweiraumwohnungen in Anspruch nehmen.
- Die ähnlich große Gruppe der Zweipersonenhaushalte belegt rund zwei Drittel der Dreiraumwohnungen.
- Etwa 1.200 Haushalten mit mehr als zwei Mitgliedern steht ein verbleibendes Angebot von rund 5.500 Wohnungen mit mehr als drei Räumen gegenüber.

	Prognose 2025	Angebot 2009			
		in 1-RW	in 2-RW	in 3-RW	in ≥ 4-RW
1-PHH	3.248	609	2.639		
2-PHH	3.331		420	2.911	
3-PHH	799			399	400
≥ 4-PHH	448				448
Überhang		-	-	1.844	2.422

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die perspektivische Veränderung der Haushaltsstruktur und Haushaltszahl - abhängig von Lage, Zustand und Preis - wird insbesondere im Segment der Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen einen Überhang entstehen lassen. Etwa 4.300 Wohnungen in dieser Größenklasse würden auf dem Markt unter den heute relevanten Nachfragergruppen keine Abnehmer mehr finden, bilden aber gleichzeitig ein Angebot für neue oder wachsende Nachfragergruppen, wie Seniorenwohngemeinschaften oder Freischaffende mit Heimarbeitsplatz.

Umzugsbereitschaft und -motive

Die Umzugsbereitschaft der Bürger ist gegenüber 2005 gesunken. Gemäß der Haushaltsbefragung 2009 plant oder erwägt jeder fünfte Haushalt einen Umzug. Hochgerechnet auf alle Haushalte der Kernstadt entspricht dies etwa 1.900 Haushalten (2005: 27 % bzw. 2.600 Haushalte).

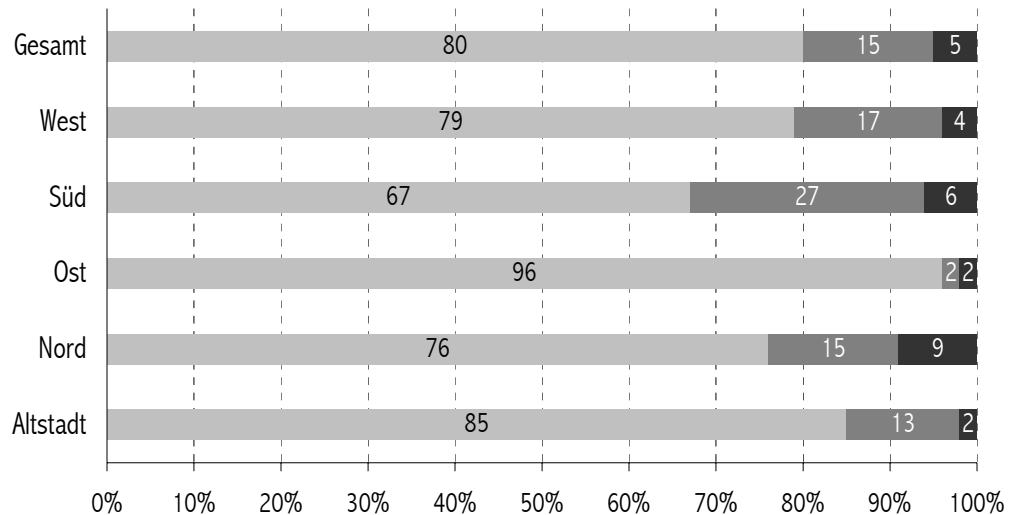
⁷ Haushaltsstrukturprognose auf Basis der Einwohnerszenarien (vgl. Kap. 4.2) sowie der Trendprognose des Statistischen Bundesamtes zur „Entwicklung privater Haushalte bis 2025“ für die Neuen Bundesländer.

In Süd besteht, analog zur stärksten Unzufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet, die höchste Umzugsbereitschaft. Hier spielt jeder dritte Haushalt mit dem Gedanken, die derzeitige Wohnung zu verlassen oder hat dies bereits beschlossen. Besonders hoch ist der Umzugswunsch bei Familien (etwa jede Zweite). Mit rund einem Viertel der Haushalte ist die Umzugsbereitschaft in Nord ebenfalls hoch. Bereits etwa jeder zehnte Haushalt dort hat einen Umzug beschlossen.

Haushalte in Ost aber auch in der Altstadt zeigen aufgrund des hohen Anteils an Wohneigentum die geringste Umzugsbereitschaft.

„Haben Sie vor in absehbarer Zeit aus der Wohnung ausziehen?“
(Ergebnis der Haushaltsbefragung, n = 495)

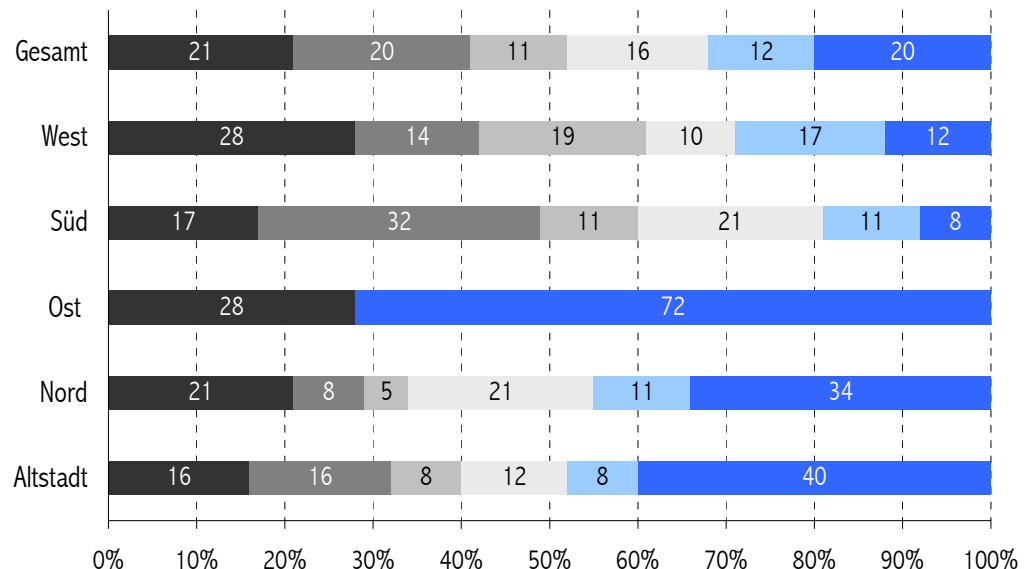
- nein
- möglicherweise
- ja, bereits beschlossen



Die Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnung ist für etwa jeden fünften der umzugswilligen Bürger Haushalte Motiv für einen Umzug. Etwa 60 % der befragten Haushalte wollen die aktuelle Wohnung verlassen, weil ihnen der Stadtteil (Ruf- und Sicherheit) bzw. das Wohnumfeld (Milieu, Sauberkeit) nicht gefällt. 20 % erwägen einen Umzug aus beruflichen und familiären Gründen.

Umzugsmotive
(Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich, n=222)

- Wohnung (gefällt nicht, zu teuer)
- Stadtteil (Ruf, Sicherheit)
- Wohnumfeld im Haus
- Lärm
- ungepflegtes Wohnumfeld
- familiäre/berufliche Gründe



Berufliche und familiäre Gründe sind die dominierenden Umzugsmotive in der Altstadt und in Ost. Angaben, dass die Wohnung nicht gefällt oder zu teuer sei, betreffen ausschließlich Mieterhaushalte.

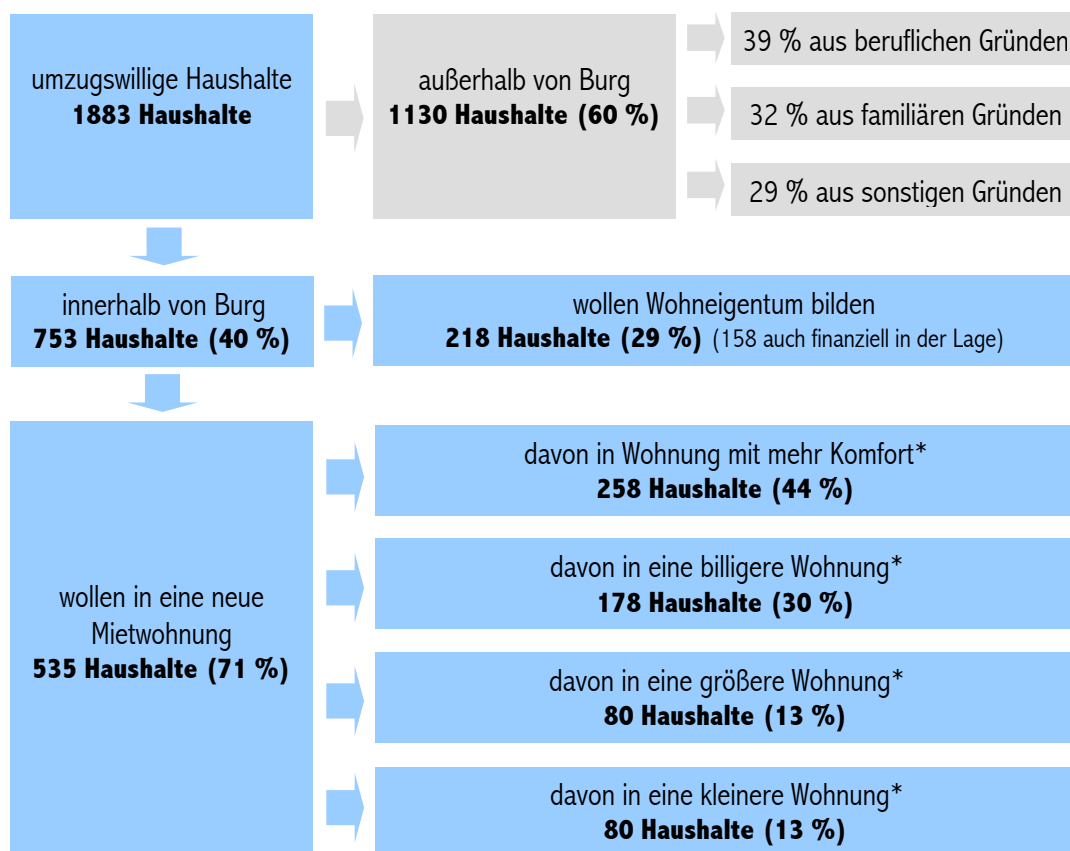
Für etwa ein Drittel der befragten Haushalte in Nord sind familiäre und berufliche Gründe ein Umzugsmotiv. Jeder fünfte Umzugsgrund bezieht sich auf Lärmbelästigung.

Das schlechte Image des Stadtteils prägt die Umzugsmotive der Mieter in Süd. Ein Drittel der Nennungen entfiel auf den schlechten Ruf bzw. die subjektiv wahrgenommene Sicherheit des Stadtteils. Auch Lärmbelästigung wurde überdurchschnittlich oft von den Befragten genannt.

In West sind das schlechte Wohnmilieu und das ungepflegte Wohnumfeld die Hauptmotive für den bereits beschlossenen oder erwogenen Umzug. In keinem anderen Stadtteil wurden diese beiden Kriterien so oft genannt.

Umzugsziele und aktuelle Nachfrage

Rechnet man die Ergebnisse der Befragung von 500 Haushalten auf alle Haushalte der Kernstadt um, ist von etwa 1.900 umzugswilligen Haushalten auszugehen. Von diesen möchten 1.130 (60 %) die Stadt verlassen. Magdeburg sowie direkt an die Landeshauptstadt grenzende Gemeinden werden dabei als Umzugsziele (60 %) favorisiert. Der attraktive Arbeitsmarkt sowie das kulturelle und infrastrukturelle Angebot bewegt bereits seit Jahren Bürger dazu, ins nahe gelegene Magdeburg zu ziehen und ist einer der ausschlaggebenden Gründe für die Wanderungsverluste. Auch bei Fernumzügen sind zumeist Großstädte wie Hamburg und Berlin das Ziel.



Umzugsziele und Nachfrage Burg (Hochrechnung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009)

* Mehrfachnennungen pro Haushalt möglich

Etwa 750 Haushalte planen oder erwägen einen Umzug innerhalb der Stadt. Favorisierte Wohnlagen sind die Altstadt und das Eigenheimgebiet Ost. Jeder zehnte Umzugswillige plant einen Umzug in die Bürger Ortschaften.

Zwischen den künftigen Wohnwünschen und der Kaufkraft der Haushalte in der Stadt besteht eine Diskrepanz. So wollen hochgerechnet 218 Haushalte (29 %) in den nächsten Jahren in Burg Wohneigentum bilden. Finanziell in der Lage dazu sind tatsächlich aber nur 158.⁸ 258 Haushalte suchen eine neue Mietwohnung mit mehr Komfort. Faktisch können davon aber nur 60 Haushalte auch eine Miete über 400 € zahlen.

Neben größeren und kleineren Wohnungen (jeweils etwa 80 Haushalte) sucht jeder dritte Haushalt (178 Haushalte), der in Burg bleiben will, eine preiswertere Wohnung. Dabei handelt es sich ausschließlich um Haushalte mit Haushaltsnettoeinkommen unter 900 €.

Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum

Als einzige Nachfragergruppe auf dem kernstädtischen Wohnungsmarkt werden ältere Menschen in den nächsten Jahren zunehmen.⁹ Folgt die Einwohnerentwicklung dem Negativszenario werden im Jahr 2025 etwa 3.900 Bürger im Alter über 70 Jahren in der Kernstadt leben, davon etwa 220 betreut in Heimen.¹⁰ Die übrigen 3.700 Personen werden auf Wohnungen angewiesen sein, die ihnen möglichst lange ein selbständiges Leben ermöglichen.

Es ist weder nötig, noch wirtschaftlich sinnvoll und leistbar für 3.700 Personen durch Neubau und Umbau bestehender Wohnungen geeigneten Wohnraum zu schaffen. Bei Modernisierung und Neubau von Wohnungen sollte aber ein barrierearmer Ausbau Standard sein. Auch muss das Wohnumfeld den Anforderungen älterer Menschen entsprechen.

Schon heute achten viele der 50-64 Jährigen auf dem Wohnungsmarkt auf Ausstattungsqualität und interessieren sich bereits stärker für Barrierefreiheit und Wohnen im Alter. Zudem werden familiäre, soziale und nachbarschaftliche Netzwerke mit zunehmender Kinderlosigkeit in Zukunft so nicht mehr verfügbar sein und müssten durch professionelle Hilfe ersetzt werden. Eine Möglichkeit wäre, nichtfamiliäre Hilfenetze auszubauen, die den Unterstützungsbedarf zumindest teilweise auffangen können. Aber auch neue Wohnformen wie organisierte Hausgemeinschaften oder Wohngemeinschaften, als Alternative zu familiären Netzwerken, werden bei älteren Bürgern zunehmend beliebt.¹¹

Derzeit verfügt die Stadt über ein Angebot von 174 barrierefreien und altengerechten Wohnungen (inkl. alternativer Wohnformen).¹²

⁸ Als Voraussetzung wird ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 1.600 € unterstellt.

⁹ Real wird die Zahl der über 70 Jährigen in der Kernstadt lediglich bis 2020 steigen und anschließend wieder leicht sinken. Entsprechend wird auch zu diesem Zeitpunkt die Spitze der Nachfrage nach speziellen Altenwohnangeboten erreicht werden.

¹⁰ Weitere 480 pflegebedürftige Personen über 70 Jahre werden in der eigenen Wohnung auf Hilfe durch professionelle Dienstleister oder Familienangehörige angewiesen sein (Basis: durchschnittliche Betreuungsquote Pflegebedürftiger im Alter über 70 Jahre - „Demografischer Wandel in Deutschland“ – Heft 2: Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistisches Bundesamt, 2008).

¹¹ Emnid Befragung 2004 im Altenbericht der Bundesregierung. Forum Seniorenarbeit NRW.

¹² Quelle: Stadt Burg - Kultur- und Bürgeramt

5.3 Angebotsentwicklung

Baugeschehen und Neubaupotentiale

Entsprechend des landesweiten Trends hat sich das Baugeschehen in Burg in den letzten Jahren deutlich reduziert. 2009 entstanden durch Neubau 17 neue Wohnungen, alle in Ein- und Zweifamilienhäusern. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden in den letzten fünf Jahren nicht mehr errichtet.¹³

	Kernstadt EFH/ZFH	Ortsteile EFH/ZFH	Kernstadt MFH	Ortsteile MFH	Gesamt
2005	12	8	0	0	20
2006	15	14	0	0	29
2007	16	16	0	0	32
2008	8	5	0	0	13
2009	9	8	0	0	17

Wohnungsneubau nach "Einvernehmenserklärungen" und MFH-Anträgen 2005-2009
(Quelle: Stadt Burg)

Angesichts des weiter rückläufigen Bedarfes hat die Stadt Burg in den letzten Jahren bereits etwa 13 ha Wohnbaufläche in bestehenden Bebauungsplänen reduziert. Die Reduzierung um weitere 1,4 ha im Bebauungsplan „Am Deich“ in der Ortschaft Schartau wird derzeit vorbereitet.

Bestandsprognose 2025

Folgende Annahmen und Thesen zur Entwicklung des Wohnungsangebotes der Kernstadt Burg bis zum Jahr 2025 liegen der Bestandsprognose zu Grunde:

- Neue Geschoßwohnungen werden nur als Ersatz abgerissener Objekte in städtebaulich wichtigen Lagen entstehen, z.B. zur städtebaulichen Arrondierung in der Altstadt.
- Wohnungsneubau im kleinteiligen, eigentumsfähigen Segment wird durch weitestgehend gedeckte Bedarfe, zunehmende Marktangebote im Altbaubereich und die ausgelaufene Eigenheimzulage ebenfalls nur noch sehr begrenzt stattfinden.
- Besondere Angebote aufgrund z.B. der Lage (Niegripper See), der Bauform oder des Preises können das Baugeschehen beleben.
- Potentester Neubausektor ist das altengerechte Wohnen.
- Analog zum FNP 2020 wird ein jährliches Neubaugeschehen von 15 Wohnungen angenommen.
- Der jährliche konventionelle Abgang, ohne Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost, wird mit 24 Wohnungen¹⁴ veranschlagt.

Aktueller Wohnungsbestand Kernstadt (31.12.2009)	12.092
Neubaugeschehen bei 15 Einheiten pro Jahr	+240
Konventioneller Abgang bei 24 Einheiten pro Jahr	-384
Wohnungsbestand 2025	11.948

Wohnungsbestandsprognose 2025 ohne Stadtumbau

¹³ In diese Bilanz noch nicht eingeflossen sind der 2010 errichtete Ersatzneubau Breiter Weg 1-4 mit 22 Wohnungen und die Ersatzneubauten des DRK mit 25 altengerechten Wohnungen in der Berliner Straße und in der Turmstraße.

¹⁴ Entsprechend den durchschnittliche Abgangszahlen 2005-2009 (Quelle: Stadt Burg – Amt für Stadtentwicklung).

5.4 Wohnungsbedarfs- und Wohnungsüberhangprognose

Die Spannweite des künftigen Wohnungsbedarfs wird gemäß der Szenarien der Einwohnerentwicklung (vgl. Kapitel 4.2) ermittelt. Dabei werden folgende Annahmen getroffen.

- Die Einwohnerzahl für die Kernstadt wird 2025 zwischen 14.200 und 15.200 liegen.
- Die Haushaltsgröße wird sich auf durchschnittlich 1,8 Personen reduzieren.
- Wohnungspolitisch wünschenswert ist ein Leerstand von 5% (Fluktuationsreserve) des Bestandes für Zuzieher, Umzieher und Sanierungsmaßnahmen.

Wohnungsüberhangprognose 2025

	Positivszenario	Negativszenario
Einwohner 2025	15.192	14.183
Haushalte bei 1,8 Personen / Haushalt	8.383	7.826
Zzgl. 5% Fluktuationsreserve	419	391
Wohnungsbedarf 2025	8.802	8.217
Wohnungsbestand 2025	11.948	11.948
Wohnungsüberhang 2025	3.146	3.731

2025 wird ein struktureller Wohnungsüberhang von 3.200 bzw. 3.700 Wohnungen erwartet.

Daraus ergibt sich folgende strategische Differenzierung des Wohnungsbestandes:

- Aus heutiger Sicht können bis zum Jahr 2025 rund 8.200 Wohnungen (Mindestbedarf) als zukunftsfähig bezeichnet werden. Dies entspricht der Annahme von 2005.
- Für mindestens 3.200 Wohnungen würde es keinen Bedarf mehr geben.
- Für weitere rund 500 Wohnungen kann aus heutiger Sicht keine Bedarfsaussage getroffen werden. Für dieses Volumen kann weder eine Abriss- noch eine Modernisierungsempfehlung ausgesprochen werden.

Angesichts der Realitäten einer schrumpfenden Stadt ist auch im günstigsten Fall ein Wohnungsleerstand von etwa 10 % hinzunehmen (1.200 Wohnungen, davon gut 400 Fluktuationsreserve), der sich über alle Wohnquartiere verteilt und städtebaulich sowie wohnungswirtschaftlich verkraftbar ist. Die Rückbauplanung sollte sich demnach auf gut 2.000 Wohnungen konzentrieren.

Der Stadtumbau von Burg ist in einer ausgesprochen schwierigen Phase - und das nicht nur hier. Anders als zu Beginn des Stadtumbaus lässt sich derzeit kein der Problemsituation angemessener und zwischen der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand konsensfähiger Umgang mit den perspektivischen Wohnungsüberhängen herleiten.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist ein Schrumpfungsszenario obiger Dimension unter den heutigen Prämissen des Stadtumbaus planerisch nicht untersetzbar und mit dem bisherigen auf Konsens ausgerichteten Verfahren nicht zu bewältigen. Aktuell gibt es Übereinstimmung zum mittelfristigen Abriss von rund 400 Wohnungen. Umso wichtiger wird eine klare Positionierung der öffentlichen Hand, wo Quartiere weiter mit eigenen Investitionen oder der Subventionierung privater Investitionen für die Zukunft fit gemacht werden und wo angesichts der Bedarfsszenarien vorerst nur noch Instand gehalten werden sollte. Das offen halten von Handlungsspielraum ist die Voraussetzung für die stadträumlich konkrete Untersetzung des Schrumpfungsszenarios bis 2025 als Planungsaufgabe der kommenden Jahre.

Weiterhin gibt es, werden die Einwohnerszenarien Realität, keine Alternative zur Fortsetzung des Stadtumbaus. Gelingt es nicht, die Stadt physisch an die geringere Einwohnerzahl anzupassen, drohen Burg erhebliche Entwicklungsnachteile.

- Jeder Quadratmeter nicht genutzten Wohnraums kostet dem Eigentümer pro Jahr 30€¹⁵, solange das Gebäude nicht komplett still gelegt ist. Diese Betriebskosten summieren sich jährlich auf Millionensummen - Geld, das für die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen in der Altstadt und anderswo verloren ist.
- Der dauerhaft hohe Wohnungsüberhang bedroht grundsätzlich die Kreditwürdigkeit der Haus- und Grundstückseigentümer in Burg. Gleichzeitig wird Burg für externe Investoren im Wohnungsbereich aufgrund fehlender Investitionssicherheit unattraktiv bleiben. Durch die ausbleibende Erneuerung des Wohnungsangebotes droht der Wohnstandort Burg für gut verdienende, junge und/oder kreative Menschen gegenüber Konkurrenzbeständen zurück zu bleiben.

¹⁵ Für die Bewirtschaftung, Verwaltung, Kreditbedienug, Altschuldendienst, Grundsteuer, Versicherungen etc. Angabe des GdW pro Jahr. Eine Wohnung in Burg hat durchschnittlich 70,3qm.

5.5 Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen

Zum Jahresende 2009 befanden sich in der Kernstadt von Burg 12.092 Wohnungen davon 8.619 in Mehrfamilienhäusern. Trotz eines im Vergleich zum Landkreis und zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich hohen Anteils von Zwei- und Dreiraumwohnungen ist künftig im Zuge sinkender Haushaltsgrößen von einer zunehmenden Angebotsknappheit bei kleinen Wohnungen auszugehen. Wohnungsüberhänge werden vor allem bei größeren Wohnungen entstehen.

Trotz Abriss und Rückbau von 683 Wohnungen hat sich seit 2005 die Leerstandsquote in der Kernstadt leicht auf 18 % erhöht. In den Stadtumbaugebieten lag die Quote weiter deutlich über 20 %. Eine Ausnahme stellt das Gebiet Nordwest dar, in dem der Umbau kurz vor dem Abschluss steht.

Die Mietbelastung der Bürger Haushalte ist hoch. Nahezu 2/3 der befragten Mieterhaushalte geben bereits 1/3 oder mehr ihres Nettoeinkommens für die Miete aus. Weitere Mietsteigerungen sind für viele dieser Haushalte nicht zu finanzieren.

Etwa 3/4 der interviewten Haushalte in Burg sind mit ihrer Wohnung rundum zufrieden. Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist gegenüber 2005 gesunken, besonders stark in Nord. Sieben der zehn meistgenannten Gründe für die Unzufriedenheit beziehen sich auf den Sanierungsstand. Insbesondere die Plattenbauwohnungen werden von ihren Nutzern häufiger kritisiert.

Jeder fünfte der rund 500 befragten Haushalte erwägt einen Umzug oder hat ihn bereits beschlossen. Hochgerechnet auf alle Haushalte der Kernstadt entspricht das 1.900 potenziellen Umzieherhaushalten, von denen die Mehrheit eine neue Wohnung außerhalb der Stadt sucht. Etwa 750 Haushalte suchen eine neue Wohnung in Burg. Davon wollen 21 % Wohneigentum bilden und verfügen auch über das nötige Kapital. Jeder dritte Haushalt sucht vorrangig eine preisgünstigere Wohnung.

Als einzige Nachfragergruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt werden bis 2020 die ‚Alten‘ zulegen. Insgesamt werden etwa 3.700 Bürger im Alter über 70 Jahren auf Wohnungen angewiesen sein, die ihnen möglichst lange ein selbstständiges Leben ermöglichen. Darüber hinaus müssen alle Wohnquartiere der Stadt auf die Anforderungen älterer Menschen ausgerichtet werden.

Entsprechend der Spannweite der Bevölkerungsentwicklung muss davon ausgegangen werden, dass ohne zusätzliche Maßnahmen im Stadtumbau im Jahr 2025 mindestens 3.200 Wohnungen dauerhaft leer stehen werden. Für zusätzliche rund 500 Wohnungen kann aus heutiger Sicht noch nicht gesagt werden, ob sie auch als Überhang zu bezeichnen sind oder nachhaltig modernisiert werden können.

Angesichts der Realitäten einer schrumpfenden Stadt ist auch im günstigsten Fall ein Wohnungsleerstand von etwa 10 % hinzunehmen (1.200 Wohnungen, davon gut 400 Fluktuationsreserve), der sich über alle Wohnquartiere verteilt und städtebaulich sowie wohnungswirtschaftlich verkräftbar ist. Die Rückbauplanung sollte sich demnach auf gut 2.000 Wohnungen konzentrieren.

Daraus lassen sich folgende strategischen Handlungsempfehlungen ableiten:

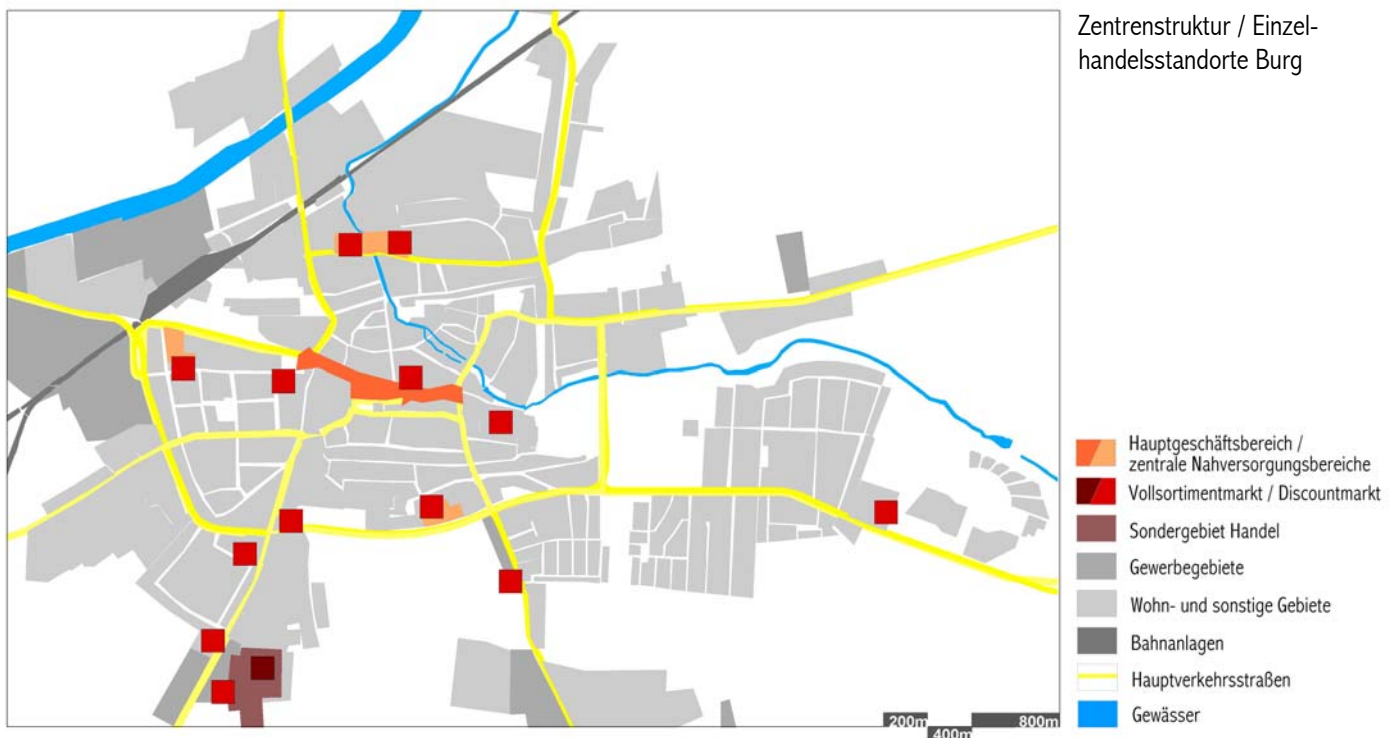
- preiswerte Mietwohnbestände für finanzschwache Haushalte vorhalten,
- konsequente Beachtung von Barrierefreiheit bzw. -armut bei Modernisierung oder Neubau,
- beim Abbau des Wohnungsüberhangs eher den Anteil größerer Wohnungen reduzieren,
- Handlungsspielraum für den zukünftigen Stadtumbau offen halten.

6. Infrastruktur

6.1 Handel

Neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung übernimmt die Stadt Burg als Mittelzentrum und Kreisstadt auch Versorgungsfunktionen für die Umlandgemeinden, insbesondere im aperiodischen Bedarf. Die Rolle der Stadt als regionales Handelszentrum ist jedoch mit zunehmendem Konkurrenzdruck durch die Landeshauptstadt Magdeburg nicht gesichert.

Die Fußgängerzone Schartauer Straße sowie der Markt in der Altstadt bilden den Hauptgeschäftsbereich der Stadt. Abseits der Altstadt hat die Stadt mit den Standorten „Bahnhofstraße“, „Fruchtstraße“ und „Bürgermarkt-Zentrum“ (Conrad-Tack-Ring) drei zentrale Nahversorgungsbereiche definiert, welche die Versorgung der weniger mobilen Bevölkerung in den Stadtteilen West und Nord sowie des südöstlichen Stadtgebietes sichern sollen.¹ Darüber hinaus finden sich in Burg Einzel- und Sonderlagen, von denen vor allem der Standort „Marktkauf“ an der Zibbeklebener Straße von Bedeutung ist.



Unter den Ortschaften verfügt nur Niegripp über einen kleineren Nahversorger. Sonst decken mobile Verkaufswagen, kleinere Fachbetriebe und Hofläden in den Ortschaften den Grundbedarf an Waren des täglichen Bedarfs.

¹ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 – „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg“, 2007.

Insgesamt verfügt Burg über rund 63.000 m² Einzelhandelsfläche.² Lediglich 12 % der Gesamteinzelhandelsfläche befinden sich in der Innenstadt. Rund 2/3 der Verkaufsfläche entfallen dagegen auf die neu entstandenen Sonderlagen am Stadtrand.

Verkaufsflächenanteile
(Quelle: „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg“, Junker und Kruse, 2006)

	Verkaufsfläche in m ²	Relativer Anteil in %
Innenstadt	7.270	12
integrierte Lagen	16.500	26
nicht integrierte Lagen	39.290	62
gesamt	63.060*	100

* ohne Leerstände

Die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Burg pro Einwohner liegt mit einem Wert von 2,6 m² über dem Durchschnitt anderer Mittelzentren und der Landeshauptstadt Magdeburg (2,4 m²). Aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen hat sich der Wert gegenüber 2006 leicht erhöht. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Selbst wenn die künftige Bevölkerungsentwicklung dem Positivszenario folgt, würde sich die Verkaufsfläche pro Einwohner - bei gleich bleibendem Einzelhandelsbestand - bis 2025 auf 3,4 m² erhöhen.

Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung bis 2025

	EW Gesamtstadt (HW Positivszenario)	Verkaufsfläche pro Einwohner (ohne Angebotsveränderung)
2009	24.255	2,6 m ²
2015	21.999	2,9 m ²
2025	18.641	3,4 m ²

Parallel steht den Burgern weniger Einkommen zur Verfügung. Ein Vergleich der Ergebnisse der Haushaltsbefragungen 2005 und 2009 zeigt einen deutlichen Anstieg von Haushalten mit geringen Einkommen (vgl. Kapitel 2.7), zusätzlich zur im Vergleich ohnehin schon geringen Kaufkraft der Bürger (vgl. Kapitel 2). Der Handel in Burg muss sich entsprechend auf eine rückläufige Nachfrage einstellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 und der damit verbundenen Festlegung zentraler Versorgungsbereiche hat die Stadt die gewollte Konzentration des Einzelhandels in der Altstadt planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan verhindert außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches die Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit einer Fläche über 150 m². Darüber hinaus wurde durch die Änderung des Bebauungsplans SAN-1 die Regelungsdichte für die Nutzung von Gebäuden in der Altstadt reduziert.

Bei Geschäftsaufgaben in nicht integrierten Lagen wird eine planungsrechtliche Korrektur bzw. Rücknahme von Einzelhandelsflächen am Stadtrand und damit der Stabilisierung zentraler Standorte geprüft.

² Einzelhandelskonzept Burg, Junker Kruse, 2006. Aktuellere Daten lagen nicht vor. Für 2011 ist eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vorgesehen.

Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches

152 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe hatten im Frühjahr 2010 ihren Sitz im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Burg. Rund um die Schartauer Straße konzentrieren sich insbesondere Dienstleistungen sowie Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Gegenüber 2001 ist die Zahl der Geschäfte mit Waren für den überwiegend mittel- und langfristigen Bedarf gesunken. Die Nähe zur Landeshauptstadt lässt Burg vor allem im Bereich hochwertiger Güter wenig Entwicklungspotential. Die Zahl der Dienstleistungen hat seit 2001 deutlich zugelegt.³

Warengruppe	2001	2006	2010
überwiegend kurzfristiger Bedarf (Lebensmittel, Blumen, Gesundheitsartikel, Papier- und Schreibwaren)	37	33	38
überwiegend mittelfristiger Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Geschenkartikel, Spielwaren, Freizeit- und Sportartikel)	44	40 (davon 8 „Billiganbieter“)	36 (davon 9 „Billiganbieter“)
überwiegend langfristiger Bedarf (Möbel, Unterhaltungselektronik, Uhren, Schmuck, medizinische und orthopädische Artikel)	27	19	22
Dienstleistungen (Banken, Versicherungen, Kosmetik, Reisebüros etc.)	22	k.A.	42
Gastronomie (Gaststätten, Cafes)	13	k.A.	14 (davon 7 Imbisse)
leer stehende Ladenlokale	k.A.	19	22

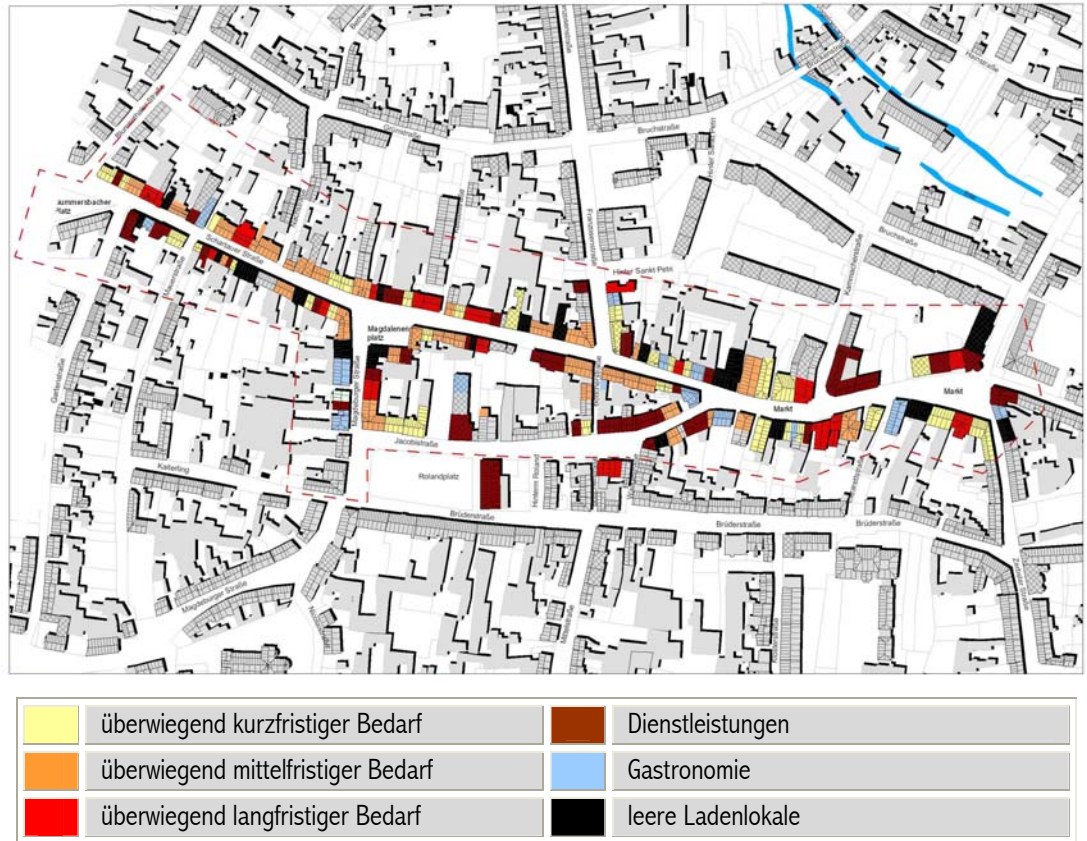
Einzelhandelsbestand
Hauptgeschäftsbereich
2001/2006/2010

Der Geschäftsleerstand ist gegenüber 2006 leicht gestiegen. 22 der insgesamt 174 Ladenlokale standen im Frühjahr 2010 leer, davon einige bereits seit mehreren Jahren. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 13 %.

Der Marktauftritt des Einzelhandels in der Altstadt hat sich in den letzten zehn Jahren nicht profiliert. Jedes vierte Geschäft mit Sortimenten im mittelfristigen Bedarf war ein so genannter „Billiganbieter“. Das 2004 unter dem Leitbild „Kaufhaus Altstadt“ angestrebte Ziel, das Angebot und den Marktauftritt in der Altstadt zu verbessern, scheiterte bislang vor allem am Fehlen einer starken Händlergemeinde. Darüber hinaus fehlt nach wie vor ein zentraler Kundenmagnet.

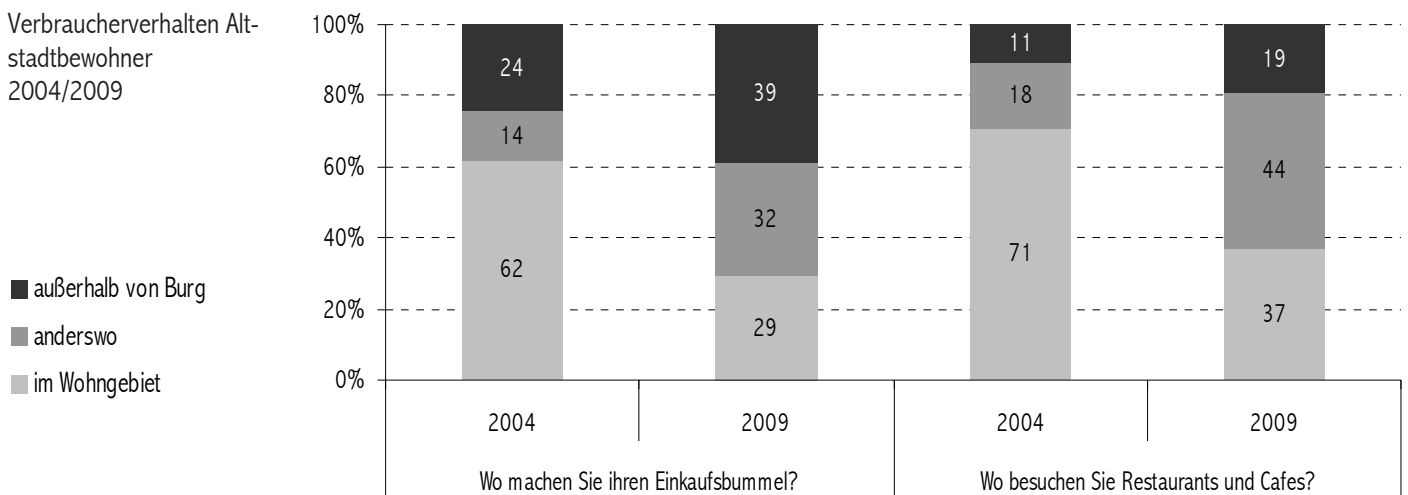
³ Dies ist möglicherweise auf unterschiedliche Kriterien bei der Erhebung zurückzuführen.

Einzelhandelsbestand im Hauptgeschäftsbereich (Erhebung Frühjahr 2010)



Die stagnierende Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches macht sich auch im Konsumverhalten der Altstadtbewohner bemerkbar. Während sich bei den Haushaltsbefragungen 2003 und 2009 auf die Frage, wo die Einkäufe des täglichen Bedarfs eingeholt werden, keine Änderungen zeigten (61 % Altstadt), hat die Burger Innenstadt als Ort für den Einkaufsbummel bei den Altstadtbewohnern deutlich verloren. 2003 gaben 24 % der Befragten an, zum bummeln die Stadt zu verlassen, 2009 äußerten sich 39 % so. Gleiches gilt für den Besuch von Restaurants oder Cafés.

Verbraucherverhalten Altstadtbewohner 2004/2009



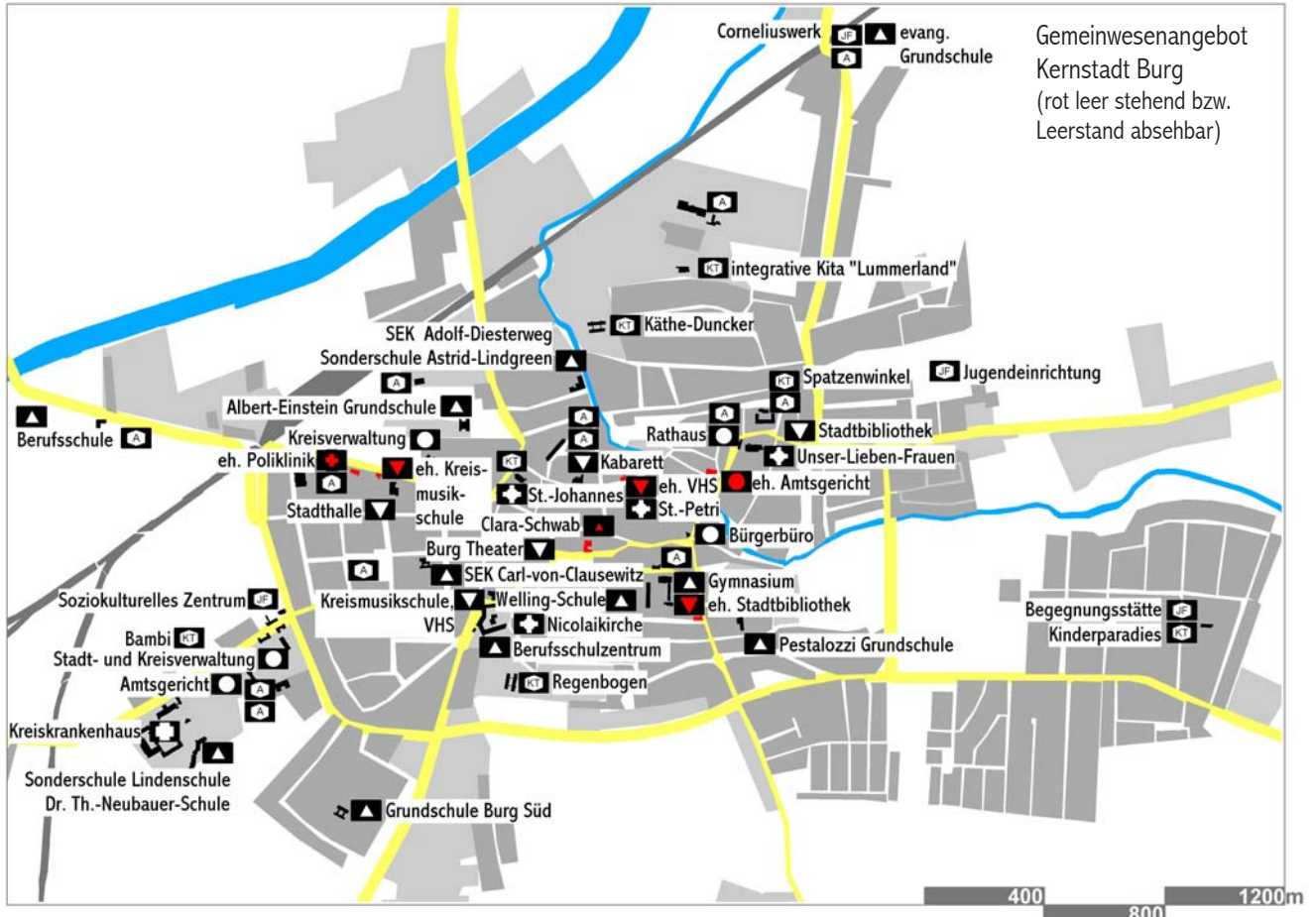
Die qualitative und quantitative Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches bleibt auch in den nächsten Jahren zentrales Ziel. Die Stärkung der Altstadt als Wohnstandort und Standort für Dienstleistung und Kultur ist die erfolgversprechendste Maßnahme zur Stabilisierung des Handels. Dabei wird an den im „Rahmenplan Altstadt 2004“ und im Einzelhandelskonzept Burg vorgeschlagenen Maßnahmen im Wesentlichen festgehalten. Drei zentrale Ansatzpunkte sind dabei hervorzuheben:

- Stärkeres Engagement der Händlergemeinschaft – Durch eine gemeinsame Initiative von Stadträten und Stadtverwaltung sollen Händler in der Altstadt durch Einzelgespräche zu einem stärkerem Engagement als Gemeinschaft bewegt werden.
- Mehr Aufmerksamkeit durch Kunst und Kultur – Die Bespielung und Zwischennutzung leer stehender Ladenlokale soll dazu dienen, neue Aufmerksamkeit auf die Einkaufszone zu lenken und das Erscheinungsbild der Schartauer Straße und am Markt aufzuwerten.
- Entwicklung der ehemaligen Clara-Schwab-Schule – Durch eine Neunutzung der schon länger leer stehenden Schule in der Schartauer Straße soll die Funktion der Altstadt als Wohnstandort und Hauptgeschäftsbereich gestärkt werden. (Vgl. Kapitel 7)

6.2 Gemeinbedarf

Angebotsstruktur in der Kernstadt

Stadt, Landkreis und private Träger unterhalten in der Kernstadt ein umfangreiches Angebot im Gemeinwesen. Mit dem Kreiskrankenhaus, sieben Kinderbetreuungseinrichtungen, vier Jugendeinrichtungen, vier Grundschulen, ein Gymnasium und zwei Sekundarschulen sowie drei Sonderschulen ist das Angebot vielseitig. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch die Kreismusikschule, die Volkshochschule, das Berufsschulzentrum und die Welling-Schule.



Bildungs- und Kultureinrichtungen der Kernstadt (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Einrichtungen	Adresse	Träger	Platzzahl	Bemerkung
Kindereinrichtungen				
Kita „Regenbogen“	Feldstraße 1	Stadt	2-6 Jahre: 240	Bestand
Kita „Kinderparadies“	Leo-Tolstoi-Straße 34a	Stadt	2-6 Jahre: 36	Bestand
Kita „Spatzenwinkel“	Berliner Straße 35	Stadt	2-6 Jahre: 58	Bestand
Kita „Käthe-Duncker“	Blumenstraße 13	Stadt	0-6 Jahre: 240	Bestand
Kita „St. Johannes“	Blumenthaler Straße 6a	Kath. Kirche	0-6 Jahre: 66	Bestand
Kita „Bambi“	August-Bebel-Straße 41	DRK	0-6 Jahre: 112	Bestand
integrative Kita „Lummerland“	Wilhelm-Kuhr-Straße 11	Lebenshilfe e.V.	0-6 Jahre: 45	Bestand
Hort im Soziokulturellen Zentrum	August-Bebel-Straße 30	Rolandmühle gGmbH	20	Bestand
Grundschulen				
Burg Süd (+Hort,+Vorschulgruppe)	Yorckstraße 4	Stadt	1-2-zügig Hort: 70 Kita: 25	Bestand, Ganztagsschule
Pestalozzi (+ Hort)	Kapellenstraße 8-10	Stadt	3-zügig Hort: 140	Bestand, Ganztagsschule
Albert-Einstein (+Hort)	Kirchhofstraße 3	Stadt	3-zügig Hort: 175	Bestand, Ganztagsschule
evangelische Grundschule (+Hort)	Parchauer Chaussee 1a	St. Johannes Schulstiftung	1-zügig Hort: 9	seit August 2010
Gymnasien und Sekundarschulen				
Roland-Gymnasium	Brüderstraße 46	Landkreis		Bestand
Carl-von-Clausewitz	Straße der Einheit 35a	Landkreis		Bestand
Adolf-Diesterweg	Karl-Marx-Straße 37	Landkreis		Bestand
Sonderschulen				
Lindenschule	In der Alten Kaserne 15a	Landkreis		Schule für geistig Behinderte
Dr. Th.-Neubauer-Schule	In der Alten Kaserne 15a	Landkreis		Schule für Lernbehinderte
Astrid-Lindgren	Karl-Marx-Straße 37	Landkreis		Schule mit Ausgleichsklassen
sonstige Schulen				
Berufsschulzentrum	Magdeburger Chaussee 1	Landkreis		
Welling-Schule	Brüderstraße 35	Bildungswerk Ruth Welling gGmbH		
Volkshochschule	Bruchstraße 21	Landkreis		Gebäude steht zum Verkauf, Umzug in Magdeburger Straße 25/26 in Vorbereitung
Kreismusikschule	Bahnhofstraße 23	Landkreis		Umzug in neues Gebäude Magdeburger Straße 25/26 in Vorbereitung

Einrichtungen	Adresse	Träger	Platzzahl	Bemerkung
Jugendeinrichtungen				
Soziokulturelles Zentrum	August-Bebel-Straße	Rolandmühle gGmbH		
Begegnungsstätte Siedlung Ost	Leo-Tolstoi-Straße 34b	Kreis Kinder- und Jugendring KKJR		
Jugendeinrichtung	Neuenzinnen			
Corneliuswerk	Waldstraße	Corneliuswerk		
Kultureinrichtungen				
Burg Theater	Magdeburger Straße 4	Weitblick e.V.		Kino
Kabarett „CAT-stairs“	Grünstraße 2			
Kleinkunsthöhne	Grünstraße 2			

Jeweils eine Kindertagesstätte in den Ortschaften Niegripp, Ihleburg, Schartau und Parchau ergänzen das kernstädtische Angebot. Einziger Schulstandort außerhalb der Kernstadt ist die Grundschule in Niegripp.

Leer stehende Gebäude des Gemeinwesens

2010 standen vier ehemalige Gemeinwesengebäude in der Stadt leer. Durch den anstehenden Umzug der Kreismusikschule und der Volkshochschule in die alte Berufsschule in der Magdeburger Straße kann ein leer stehendes Gebäude in der Altstadt reaktiviert werden. Dafür stehen zwei neue Gebäude leer. Alle benannten Objekte sind Einzeldenkmäler.

Gebäude	Adresse	Eigentümer	Bemerkung / Planung
Ehem. Clara-Schwab-Schule	Schartauer Straße	Stadt Burg	Standortentwicklung auch unabhängig des Gebäudes bedeutsam für die Altstadtentwicklung
Ehem. Poliklinik	In der Alten Kaserne 6a-b	Stadt Burg	Abriss, Begrünung zur Bahnhofstraße und Parkplatz für benachbartes Ärztehaus angestrebt.
Ehem. Amtsgericht	Johannestraße 18	Land Sachsen-Anhalt	
Ehem. Bibliothek	Zerbster Str. 14	Stadt Burg	steht zum Verkauf
Ehem. Kreismusikschule	Bahnhofstr. 23	Landkreis	
Ehem. Volkshochschule	Bruchstr. 20/21	Landkreis	steht zum Verkauf

Leer stehende Gemeinwesengebäude Burg

Nutzungsoptionen für die ehemalige Clara-Schwab-Schule

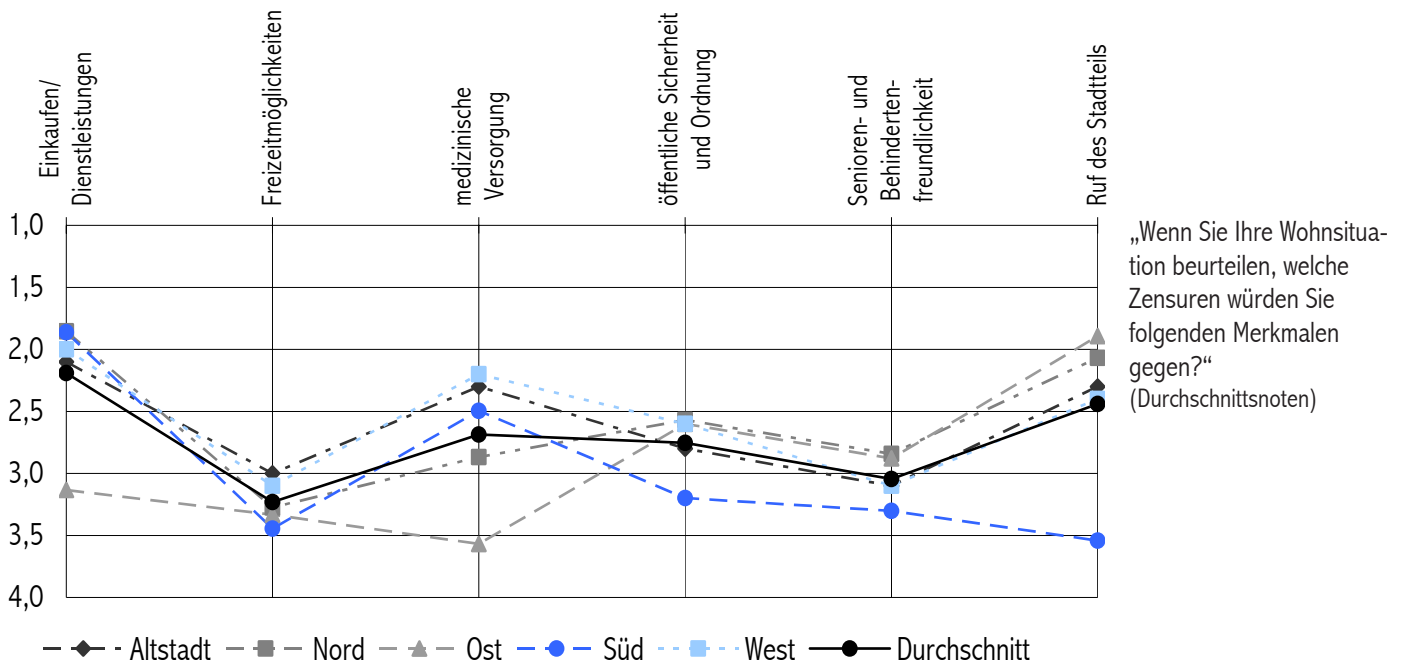
Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<p>Multifunktionales Bürgerhaus (Vereinsräume, offene Treffs, sozialwirtschaftliche Beratung, ggf. Bürgerbüro Verwaltung, ...) Vorschlag aus der städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt 2003</p> <p>Verwaltungsstandort</p>	<p>Hoher Entwicklungsbetreuungsaufwand.</p> <p>Schwieriges Raumprogramm bei gleichzeitiger Reduzierung des Verwaltungsstandortes Alte Kaserne?</p>	<p>Ggf. neue Finanzierungsoption über Programm „Soziale Stadt“ (2/3 der investiven Kosten sowie der Projektbetreuung) Integration der „Burginfo“.</p> <p>Integration der „Burginfo“.</p>	<p>Dauerhafter Unterstützungbedarf der öffentlichen Hand.</p> <p>Kosten ohne Refinanzierungschance.</p>
<p>Altenwohnprojekt "Wir haben das ehemalige Schulgebäude mit einem Architektenbüro näher unter die Lupe genommen und konnten feststellen, dass sich die Clara-Schwab-Schule für ein Mehrgenerationenhaus oder für behindertengerechtes Wohnen eignen würde". (Dr. Martina von Witten, Diakonie 2007)</p>	<p>Erhebliche Eingriffe in Denkmäler zur Optimierung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit wahrscheinlich. Kaum Investoreninteresse.</p>	<p>Kombinierbar mit Begegnungs- und Beratungsstätte im Erdschloss. Städtebauförderung in Kombination mit Experimentierklausel reduziert kommunalen Finanzierungsanteil auf bis zu 10%.</p>	<p>Bei einer Ausrichtung auf weniger mobile ältere Bürger ergeben sich kaum noch Belegungseffekte für die Altstadt und das Hauptgeschäftszentrum.</p>
<p>Hochwertiger Einzelhandel / Kaufhaus</p>	<p>Konkurrenz zu bestehenden Anbietern.</p>	<p>Stärkt die Rolle Burgs als Einkaufsstadt in der Nahregion wie die der Altstadt in Konkurrenz zu Sonderlagen. Als „Anker“ positive Synergien für Innenstadthandel.</p>	<p>Wenig Einflussnahmemöglichkeit der öffentlichen Hand auf letztendliche Angebotsstruktur und deren Wandel.</p>
<p>Einkaufsmarkt</p>	<p>Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt durch bessere Nahversorgung?</p>	<p>s.o.</p>	<p>Kaum Synergien zur Scharntauer Straße. Architektur- und Stellplatzansprüche i.d.R. nicht Altstadtkompatibel.</p>

Bewertung des Angebotes aus Bürgersicht

Die Teilnehmer der Haushaltsbefragung 2009 bewerten das Infrastrukturangebot in ihren Stadtteilen sehr unterschiedlich. Generell blieb die Benotung gegenüber 2005 nahezu unverändert. Die Noten für den Zugang zu Handel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung wurden, mit Ausnahme des Eigenheimgebiets Ost, in allen Quartieren weiterhin positiv bewertet. Dennoch halten die Bewohner in allen Stadtteilen den weiteren Ausbau des Handels- und Dienstleistungsangebots für sehr wichtig.

Für das Angebot an Freizeitmöglichkeiten und speziell die Senioren- und Behindertenfreundlichkeit wurden, wie 2005, in allen Stadtteilen negative Noten verteilt.

Die eher schlechte Bewertung der Freizeitangebote entspricht auch der Einschätzung der Befragten, was die vorrangige Aufgabe des Bürgermeisters sein sollte. Die Verbesserung der Angebote für Jugendliche steht hier auf Platz zwei, die Schaffung neuer Angebote für Kinder auf Rang fünf. Grundsätzlich bewerten die Bewohner den Ausbau der Angebote für Freizeit, Sport und Spiel als sehr wichtig.



Künftige Nachfrageentwicklung

Kita- und Grundschulplätze

Nach der Schließung der Kita Burattino ist die aktuelle Auslastung der Kinderbetreuungseinrichtungen sehr gut.⁴ Angesichts sinkender Geburtenzahlen werden sich Kita- und Grundschulstandorte in den nächsten Jahren aber auf einen weiteren Nachfragerückgang einstellen müssen.

Folgt die künftige Entwicklung dem Trend der letzten Jahre, ist in den relevanten Nachfragegruppen bis 10 Jahre von folgender Entwicklung auszugehen:

- Die Zahl der bis 3 Jährigen (heute 523) würde bis 2025 kontinuierlich auf etwa 260 sinken. Bei gleich bleibender Betreuungsquote der unter 3 Jährigen (2010 - 58 %) würden langfristig rund 150 Krippenplätze ausreichen.
- Die Zahl der 3-5 Jährigen sinkt voraussichtlich von heute 517 bis 2025 auf 280. Bei konstant beliebiger Betreuungsquote (2009: rund 90 %) würden 2025 nur noch etwa 250 Betreuungsplätze in dieser Altersgruppe nachgefragt werden.
- Die Zahl der 6-10 Jährigen würde sich von heute 830 mindestens auf rund 700 bis 2015 und 430 bis 2025 reduzieren. Damit würde sich die Zahl der Grundschüler bis 2025 nahezu halbieren.

Jahr	0-2 Jahre	3-5 Jahre	6-10 Jahre	Summe
2009	523	517	829	1.869
2015	350	380	692	1.422
2020	301	322	510	1.132
2025	258	282	433	972

Vorausberechnung der
Kinderzahlen Gesamtstadt
Burg (Hauptwohnsitz)

Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Die Zahl der Bürger im Alter über 70 Jahren wird bis zum Jahr 2015 voraussichtlich auf 4.890 (4.110 Kernstadt) steigen und anschließend bis 2025 wieder auf 4.770 (3.850 Kernstadt) sinken.

Aufgrund der mit dem Alter steigenden Pflegequote wird die Zahl der Pflegebedürftigen erst leicht verzögert im Jahr 2020 ihren Höhepunkt erreichen. Legt man die aktuelle bundesdeutsche Pflegequote zugrunde, wären zu diesem Zeitpunkt etwa 910 Bürger im Alter über 70 Jahre pflegebedürftig bzw. auf familiäre und professionelle Unterstützung angewiesen (760 in der Kernstadt).

Rund 1/3 der Pflegebedürftigen sind heute aufgrund der hohen Pflegestufe auf eine dauerhafte Betreuung in Senioren- und Pflegeeinrichtungen angewiesen.⁵ Bei gleich bleibender Quote wären demnach 2020 etwa 290 Personen auf stationäre Betreuung in Heimen angewiesen. Zudem muss

⁴ Auskunft Kultur- und Bürgeramt Burg. Bundesweit belegte der Landkreis Jerichower Land 2009 bei der Betreuung unter 3-Jähriger mit einer Quote von 61,8 % die Spitzenposition (Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2010).

⁵ Basierend auf der durchschnittlichen Betreuungsquote Pflegebedürftiger im Alter über 70 Jahre. Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Heft 2: Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. Statistisches Bundesamt, 2008.

mit einer erhöhten Nachfrage aus dem Umland gerechnet werden.⁶ Derzeit verfügt die Stadt Burg über rund 490 Plätze in Altenheimen und Pflegeeinrichtungen (exklusive Tagespflege).⁷

	Pflegebedürftige gesamt	davon in Heimen betreut	davon in der eigenen Wohnung betreut
2009*	552	177	375
2015	843	270	573
2020	910	291	618
2025	844	270	574

Entwicklung Pflegebedürftiger über 70 Jahre bis 2025 Burg Gesamtstadt

* Hochrechnung

Etwa 2/3 der Pflegebedürftigen im Alter über 70 Jahren werden in der eigenen Wohnung durch Familienangehörige und mobile Pflegedienste betreut. Rückläufige Kinderzahlen und der Fortzug von Familienangehörigen wird voraussichtlich sowohl den Anteil der Heimunterbringung erhöhen, wie auch der Nachfrage nach professioneller Betreuung in der eigenen Wohnung Zuwächse bringen (vgl. Kapitel 5.2).

Auswirkungen des demografischen Wandels

Durch den anhaltenden Einwohnerrückgang muss sich das Gemeinwesen der Stadt Burg insgesamt auf weniger Nutzer und Abnehmer einstellen, ohne das sich die zu versorgende Fläche reduziert. Dies betrifft insbesondere Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, deren effizienter Betrieb durch das Wegbrechen der Zielgruppen zunehmend gefährdet ist. Gleichzeitig steigt mit wachsender Zahl älterer Bürger die Nachfrage nach seniorenorientierten Angeboten sowie einem barrierearmen Wohnumfeld. Auch die wachsende Gruppe wirtschaftlich schwacher, von Transfereinkommen abhängiger Haushalte werden Beratungs-, Schulungs-, Versorgungs- und Betreuungsbedarfe anmelden.

Der Erhalt des Angebotes auf bisherigem Niveau wird mit sinkender kommunaler Finanzkraft zunehmend schwieriger. Zudem wandelt sich ab einem bestimmten Punkt die Frage der Schließung von Gemeinweseneinrichtungen in Folge des Einwohnerrückgangs von einer quantitativen zu einer qualitativen Frage (räumliche Nähe von Einrichtungen als Qualitätskriterium von Wohngebieten, Vielfalt der räumlichen und pädagogischen Konzepte etc.).

Überalterung und Einwohnerverluste stellen insbesondere für die Bürger Ortschaften ein ernsthaftes Risiko dar, wenn bestehende soziale Netzwerke weg brechen, die das zumeist begrenzte Gemeinwesenangebot tragen oder fehlende Angebote kompensieren.

⁶ Basierend auf der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und der Betreuungsquote gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes wird die Zahl pflegebedürftiger Personen über 70 Jahren im Jerichower Land bis 2025 auf von heute 2.630 auf 2.950 steigen, davon etwa 940 in professionellen Pflegeeinrichtungen.

⁷ Quelle: Kultur- und Bürgeramt Burg.

Handlungsempfehlungen:

- Standortperspektiven frühzeitig klären: Trotz des hohen Sanierungsstandes und eines bereits erheblichen Angebotabbaus müssen weiterhin sichere Standorte im Kontext ganzheitlicher Stadtentwicklung differenziert werden.
- Standorte in der Altstadt haben Vorrang: Bei Ergänzung bzw. Ausbau des Gemeinwesenangebotes sollte die Nachnutzung leer stehender Objekte in der Altstadt Vorrang haben, wo Synergien zu anderen gewerblichen oder gemeinnützigen Angeboten entstehen können.
- Multifunktionalität von Einrichtungen ausbauen: Durch die Bündelung zielgruppen- und themenübergreifender Angebote an zentralen Standorten können diese langfristig gesichert werden. Je breiter die Zielgruppe einer Einrichtung ist, desto geringer wird sich der demografische Wandel auswirken.
- Gemeinwesen in den Ortschaften stärken: Starke dörfliche Gemeinschaften können den Mangel an professionellen Angeboten kompensieren und so zur Milderung der Auswirkungen des demografischen Wandels beitragen.

6.3 Grünflächen, Spiel und Sport

Grünflächensystem

Das Grünflächensystem der Stadt setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

- Mit dem Naturpark „Hoher Fläming“ östlich der Stadt, dem „Bürgerholz“ im Nordosten, dem Naherholungsgebiet „Parchauer See“ im Norden, sowie dem Naherholungsgebiet „Niegripper See“ im Landschaftsschutzgebiet „Külzauer Forst“ im Westen umgeben hochwertige Landschaftsräume die Kernstadt.
- Über die „Kolonie“ bzw. den Ihlegrünzug östlich der Altstadt sind die nordöstlich und östlich gelegenen Naherholungsräume auch für den nicht motorisierten Verkehr attraktiv zu erreichen. Über „Troxel“ und die Niegripper Chaussee bzw. den Radweg entlang des Elbe-Havel-Kanals gelangt man zum Naherholungsgebiet „Niegripper See“.
- Die Stadt verfügt über ein großes Angebot an siedlungsnahen Kleingärten, die stadtklimatisch und ökologisch von Bedeutung sind.
- Innerhalb des Stadtkörpers sind „Goethepark“ und „Flickschupark“ die wichtigsten Parkanlagen. Mit der Entwicklung einer Grünverbindung entlang der Ihle und der Entwicklung des Weinbergs als innerstädtische Grünanlage entsteht künftig ein dritter innerstädtischer Grünbereich von stadtteilübergreifender Bedeutung.
- Der Höhenversprung südlich Unterm Hagen, die auf den geschliffenen Stadtbefestigungen entstandenen Magdeburger, Zerbster und Berliner Promenaden sowie der Anger der Kolonie bilden mit ihrem Großgrün ein Stadtgestalt prägendes „inneres“ Grünsystem.
- Innerhalb der Quartiere bilden das Siedlungsgrün (Ihletal, Süd und Nord) oder kleinere Grünbereiche (Grünanlage Gummersbacher Platz, Platz der Jugend in West, Grün- und Spielbereich in der Ossietzkystraße in Ost) eine weitere Ebene der Freiraumangebote.



Grünstruktur / Grünachsen
in die Landschaft

Grünflächenentwicklung in der Kernstadt

Das wichtigste Einzelprojekt der Grünflächenentwicklung in Burg bleibt die Komplettierung des Grünzuges entlang der Ihle, in dessen Kontext auch der Weinberg sowie Teilflächen der Schusterinsel in der Altstadt als Grünanlage gestaltet werden sollen. (vgl. Kapitel 7)

Darüber hinaus werden die Verknüpfung des städtischen Grünflächensystems sowie die Schaffung attraktiver und sicherer Wege in die stadtnahen Erholungsräume weiter vorangetrieben. In Kombination mit dem Flair der historischen Altstadt stellt der Landschaftsbezug einen Standortvorteil kleinstädtischen Wohnens dar.

- Entlang der Trasse Bahnhofstraße - Niegripper Chaussee wurde mit Abrissen am Gummersbacher Platz und in Nordwest die 2005 definierte intensivere Grünprägung dieser Achse vorangetrieben. Bestehende Grünelemente, wie der Goethepark und der Bereich rund um die Bahnbrücke, werden so durch neue Grünelemente ergänzt.
- Im Rahmen der Grünverbindung zwischen der Innenstadt und dem Naherholungsgebiet Niegripper See werden frei fallende Flächen im Bereich der Alten Kaserne renaturiert und Lücken im bestehenden Alleestreifen entlang der August-Bebel-Straße durch Neupflanzungen geschlossen.

Stadtumbaubrachen sind ebenfalls Bestandteil des Grünflächensystems, so sie nicht uneinsehbar hinter Mauern liegen. Folgende Aspekte im Umgang mit temporären Grünflächen in Folge von Gebäudeabrissen sind Thema der Stadtentwicklung:

- Die Gestaltqualität und Pflegeintensität der Flächen muss genügen, die Areale nicht als Brachen sondern tatsächlich als Grünflächen wirken zu lassen. Dies gilt insbesondere innerhalb von Wohnquartieren.
- Gleichzeitig müssen Gestaltungen gefunden werden, die minimale Pflegekosten produzieren. Hier bieten Blumenwiesen- und Kräutermischungen (Schotterrasen, Böschungswiesen etc.), die mit einem Schnitt pro Jahr oder auch ganz ohne Pflegeschnitt auskommen, mögliche attraktive Alternativen.
- An ausgewählten exponierten Stellen (Stadteingänge, Innenstadtbrachen) könnten besondere Gestaltungen für die begrenzte Zeit ihrer Existenz das Stadtbild aufwerten. Neben Kunst oder Stadtwerbungsansätzen sind auch Baumpflanzungen denkbar.⁸
- Innerhalb von Wohnquartieren können mit Anwohnergruppen geschaffene Nutzungsangebote für eine aktive Annahme der Flächenpotentiale durch die Bevölkerung werben.

Angesichts zunehmender Überalterung und rückläufiger Mitgliedszahlen ist die Zukunft einzelner Kleingartenanlagen gefährdet.⁹ Überkapazitäten im Bereich der Kleingartenanlagen sind unkompliziert, sofern Standorte am Stadtrand betroffen sind und deren Nutzungsaufgabe stadträumlich unproblematisch ist. Bei Anlagen im bestehenden Siedlungsgefüge stellt sich die Situation deutlich schwieriger dar.

2010 wurde mit der Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes begonnen, das Flächenangebote kritisch bilanziert und vorhandene Standorte bewertet um neue Pachtverhältnisse räumlich steuern zu können und Vorschläge einer Nachnutzung aufzugebender Flächen zu unterbreiten.

⁸ Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Burg ist die ersatzlose Entfernung eines Großbaumes im Zuge der Wiedernutzung einer Stadtumbaufläche möglich.

⁹ Auskunft Stadt Burg, Bereich Liegenschaften.

Öffentliche Spiel- und Sportplätze

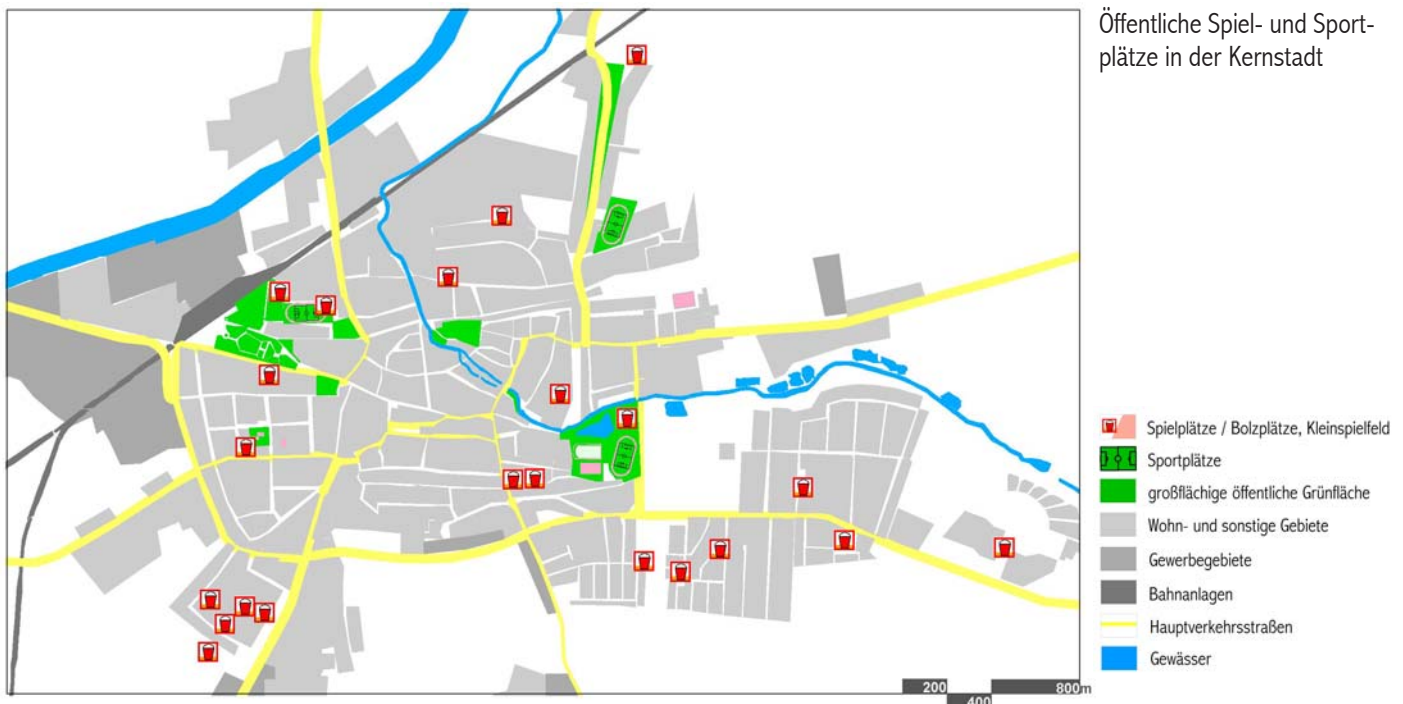
Innerhalb oben benannter Grünflächen sowie auf Arealen der Gemeinweseneinrichtungen unterhält die Stadt Burg 29 öffentliche Spielplätze - davon 24 in der Kernstadt - sowie drei öffentliche Sportplätze¹⁰. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Schwimmhalle und die Sporthalle Mitte sowie Flächen der Kindertageseinrichtungen in der Stadt.

Mit einer Bruttoversorgung von 3 m² Spielfläche pro Einwohner liegt die Burger Kernstadt innerhalb des Mustererlasses der Bauministerkonferenz von 1987 (2-4 m²). Die Stadtteile Süd und Ost sowie die östlich und nordwestlich an die Altstadt grenzenden Wohngebieten sind sehr gut versorgt. Die Altstadt verfügt dagegen über vergleichsweise wenig Flächen für Spiel und Sport. Allerdings grenzen Flächenangebote im Goethe- und Flickschupark unmittelbar an diese an.

Alle sechs größeren Ortschaften besitzen einen Sportplatz, vier mindestens einen öffentlich zugänglichen Spielplatz. Die Sportanlagen werden zumeist durch Vereine genutzt und betrieben. Durch die Turnhalle in Niegripp und die Mehrzweckhalle in Parchau ist in diesen beiden Ortschaften auch Vereinssport in den Wintermonaten möglich.

Die Grund- und Sekundarschulen im Stadtgebiet nutzen folgende Sportplätze:

- Grundschule Albert Einsteinschule - eigene, größere Sportanlage
- Grundschule Burg-Süd - eigene, kleinere Sportanlage
- Sekundarschule Carl-von-Clausewitz - eigene, kleinere Sportanlage
- Grundschule Johann-Heinrich Pestalozzi - kein eigener Sportplatz (nur Kunstrasenkleinspielfeld), die Sportanlage Flickschupark wird mitgenutzt.
- Grundschule in Niegripp - eigene, größere Sportanlage



¹⁰ Sportanlage Flickschupark, Sportanlage Kolonie, Sportplatz am Fläming

Ort	Bruttofläche in m ²	Bau / letzte Sanierung
Bürger Holz	1.500	1993
Forststraße/Waldhalle	100	1994
Holzstraße	1.900	2008
Großer Hof	150	1994
Clara Zetkin Straße	600	1994
Tschaikowskistraße	1.500	1995
Heckenbreite	1.150	2001
Lilienweg	1.400	1998
Ossietzkistraße	600	1995
Gütter	1.100	2000
Platz der Jugend	9.500	2009
Schützenstraße	750	2001
Spiel- und Freizeitanlage Süd	1.200	2002
Abenteuerspielplatz Süd	3.400	1993
Innenhof Süd	500	1994
Schulhof Süd	5.000	2002
Spielplatz Schule Süd	3.800	1999
Ihletal	5.000	2003/2004
Bolzplatz Holländer	3.000	2004
Hof Einsteinschule	5.550	2007
Sportplatz Einsteinschule	11.950	2008
Pestalozzischule I	280	2006
Pestalozzischule II	750	2006
Flickschupark	1.000	2001
Zwischensumme Kernstadt	61.680	
Grundschule Niegripp	1.000	1998
Gemeindezentrum Niegripp	250	2009
Kirche Schartau	400	1998
Weidervier Detershagen	540	1998
Hinter-Stagens-Garten Detershagen	580	1998
Gemeindezentrum Reesen	625	2010
Gesamt	66.075	

Angesichts der erwarteten demografischen Entwicklung der Stadt Burg kann davon ausgegangen werden, dass das derzeitige Gesamtangebot an Spiel- und Freizeitflächen in der Kernstadt künftig quantitativ ausreicht.

Folgende Punkte sind für die künftige Planung und Unterhaltung des öffentlichen Spiel- und Sportflächenangebotes von Bedeutung:

- Multifunktional nutzbare Sport- und Bewegungsräume gewinnen im Zuge gewandelter Sportbedürfnisse (mehr Freizeitsport) und dem steigenden Anteil älterer Einwohner an Nachfrage und Bedeutung.
- Angesichts rückläufiger Einnahmen zur Finanzierung des öffentlichen Haushalts wird künftig eine Diskussion zum Pflege- und Instandhaltungsniveau der öffentlichen Freizeitflächen geführt werden müssen.

Empfohlen wird ein Sport- und Spielplatzkonzept aufzulegen, welches das Flächenangebot unter dem Eindruck des demografischen Wandels und Veränderungen im Freizeitverhalten kritisch bilanziert, die vorhandenen Flächen nach Lage, Ausstattung und Zielgruppe bewertet und Vorschläge zu einer möglichen Neustrukturierung unterbreitet.

6.4 Stadttechnik und Erschließung

Versorgungssysteme¹¹

Fortgesetzte Einwohnerverluste sowie wachsender Flächenverbrauch führen zu einem wirtschaftlich ungünstigeren Verhältnis von Infrastrukturausstattung und Nutzern. Steigende „kalte“ Betriebskosten werden sich zu einem Standortnachteil aus Sicht interessierter Investoren wie Wohnungssuchender entwickeln. Insofern muss ein Ziel des Stadtumbaus sein, die technische Erschließung als Umbaufaktor mit dem Ziel der Kostensenkung zu berücksichtigen.

Von Interesse ist, neben dem Straßen und Wegenetz, die Fernwärme sowie die Wasserver- und -entsorgung. Gas und Strom stellen im Schrumpfungsprozess keine besonders problematischen Systeme dar. Kostensteigerungen sind hier weder lokal beeinflussbar noch Folge der Einwohnerverluste.

Fernwärme

Die Wohngebiete Süd und Nord sowie die industriell errichteten Wohnungsbestände in West und der Altstadt sind fernwärmeversorgt. Gegenüber 1995 ist der Wärmeabsatz im Versorgungsgebiet der Kernstadt Burg von 58 Mio. kWh auf 30 Mio. kWh in 2009 um ca. 48 % gesunken. Die Absatzminderung resultiert im Wesentlichen aus dem in den letzten Jahren vorangetriebenen Abriss fernwärmeversorgter Wohngebäude in Burg-Süd.

Die spezifischen fixen Kosten für die Produktion von Strom und Wärme dagegen steigen infolge der konstant bleibenden Kosten für den Betrieb der technischen Ausrüstung (Kapitalkosten) und des Personalbestandes.

Wirtschaftlich bedeutet das unter der Voraussetzung, dass die Wärmeverkaufspreise weiterhin stabil bleiben, letztendlich eine Verringerung der ökonomischen Ergebnisse. Das Interesse der Stadtwerke Burg GmbH liegt demnach darin, Bausubstanz insbesondere in fernwärmeversorgten Gebieten zu erhalten und Neubauten möglichst mit Fernwärme zu versorgen.

¹¹ Die nachfolgenden Ausführungen sind im Wesentlichen, bezogen auf die Fernwärme vom Geschäftsführer der Stadtwerke Burg GmbH sowie, bezogen auf Trink-, Schmutz- und Abwasser vom Verbandsgeschäftsführer des Wasserverbandes Burg beigesteuert.

Geringere Absatzgrößen Wärme bedeuten aber auch Effektivitätseinbußen:

- eingespeistes Heißwasser ist länger unterwegs, wenn die Wärmeabnahme sinkt,
- Wärmeverluste steigen und
- das Wärmeniveau beim Kunden nimmt ab.

Das wiederum macht die Regelung der Anlagen zum Problem und führt zu spezifisch höheren Wärmeverlusten.

Das Ende der 90er Jahre gebaute Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Burg GmbH mit 4 Modulen lässt sich zwar trotz stark geschrumpfter Absatzmengen immer noch flexibel und wärmegeführt fahren, aber eine elektrische und thermische Optimierung ist nur noch im geringen Maße möglich. Die drei Spitzenlastkessel werden aufgrund der Minderung des Wärmebedarfs kaum noch genutzt. Dank sinkender Abschreibungen und verbesserter Energiebeschaffungskosten bleibt das BHKW trotzdem weiterhin wirtschaftlich.

Die Stadtwerke orientieren sich bei der Erneuerung, Erweiterung und Modernisierung der Versorgungssysteme u. a. an der demografischen und städtebaulichen Entwicklung im Versorgungsgebiet.

Da Wohnungsbauunternehmen und Energieversorger beim Gebäudeabriss unterschiedliche Interessen haben, konnte die Stadtwerke Burg GmbH ihre Intention bisher nur wenig in den örtlichen Stadtumbauprozess einbringen. Weiterhin gilt aber:

- der Abriss nicht mehr benötigter Wohngebäude sollte nach Möglichkeit auf zusammenhängende Flächen und vom Leitungsende her erfolgen.
- die Reihenfolge der Abrisse sollte so gewählt werden, dass Versorgungsleitungen möglichst nicht bzw. mit nur geringem Aufwand umverlegt werden müssen, um stehen bleibende Blöcke weiter zu versorgen.

Trinkwasser

In Burg liegen 220km Trinkwasserleitungen. Das Trinkwasser als Lebensmittel Nr. 1 unterliegt den strengen Qualitätskriterien nach europäischem Recht, welches auf nationaler Ebene über die Trinkwasserverordnung durchgesetzt wird.

Auch ohne Berücksichtigung des Einwohnerrückgangs ist der Wasserverbrauch in den östlichen Bundesländern durch eine verbesserte Haustechnik und ein sparsamer Umgang mit Wasser aufgrund höherer Gebühren drastisch gesunken. Mit dem zusätzlichen Einwohnerrückgang dürfte sich der Verbrauch mindestens halbiert haben.

Der reduzierte Wasserdurchfluss, mangels Abnehmer bzw. aufgrund des allgemeinen Wassersparens, erfordert umfangreichere Spülungen der Frischwasserleitungen und aufwendige Desinfektionsmaßnahmen. Die normative Nutzungsdauer von Trinkwasserleitungen, die je nach Materialart zwischen 40 und 80 Jahren liegt, ist vielfach erreicht bzw. überschritten. Der prozentuale Wasserverlustanteil liegt dementsprechend hoch. Eine wirtschaftliche Anpassung und Sanierung der Wasserverteilungsanlagen an sich verändernde Rahmenbedingungen ist nur im Zuge abgestimmter Infrastrukturmaßnahmen, wie zum Beispiel bei Straßenbau oder Stadtumbau, gegeben.

Schmutzwasser

Gleiches gilt für die 340km Abwasserleitungen. Durch die mittlerweile entstandene Überdimensionierung der Leitungen reduziert sich die Fließgeschwindigkeit, was Ablagerungen in den Rohren begünstigt. Um dies zu vermeiden, sind auch hier wiederholte Spülungen erforderlich. Der Verlust der Systemeffektivität aufgrund der Unterauslastung, z.B. durch die erforderlichen Spülungen von Leitungen, haben zu einem Kostenzuwachs von 50% geführt.¹²

Ein weiterer Aspekt bei Betrachtung des bestehenden Schmutzwasserkanalnetzes in Burg ist die Tatsache, dass zwischen 30% und 50% der Abwasserleitungen deutliche Schäden aufweisen. Dieser Sachverhalt ist in zweifacher Hinsicht von Nachteil. Zum einen tritt über undichte Leitungen Abwasser und die darin gelösten Stoffe aus und gelangt in das Grundwasser. Hierbei spielen vor allem Haushaltchemikalien und im wachsenden Maße Arzneimittel eine große Rolle. Dies gilt für das gesamte Stadtgebiet.

Auf der anderen Seite wird aufgrund der relativ stark schwankenden Grundwasserpegel in das schadhafte Kanalnetz auch Niederschlagswasser eingetragen. Das führt zu erhöhten Aufwendungen beim Förderbetrieb von Schmutzwasser und zu einer schlechteren Abwasserreinigungsleistung in der Kläranlage. Bezahlbare Investitionsstrategien für die Abwassersysteme kann es nur dann geben, wenn neben dem schon angesprochenen koordinierten Leitungs- und Kanalbau, auch eine Kofinanzierung über entsprechende Umwelt -Förderprogramme ermöglicht wird.

Niederschlagswasser

Die zunehmenden Überschwemmungen und Hochwasserereignisse der letzten Jahren zeigen, dass die Ökologie des Wasserkreislaufes gestört ist. Diese zunehmenden Risiken müssen bei der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes Burg verringert werden. Eine Entwicklung hin zur natürlichen Regenwasserbewirtschaftung und Regenwasserableitung muß gemeinsam mit den Verantwortungsträgern der Stadt, des Wasserverbandes und den Grundstückseigentümern diskutiert und hinterfragt werden. Entsiegeln und Versickern, wo immer es möglich und sinnvoll ist, könnte eine Devise sein.

Das bestehende Regenwasserkanalsystem ist historisch gewachsen und in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit begrenzt und unausgewogen. Die Entscheidungsspielräume, die laut Satzung jedem Grundstückseigentümer hinsichtlich eines Anschlusses an den „Regenwasserkanal“ eingeräumt werden, machen eine schlüssige Dimensionierung de facto unmöglich. Der Hauptanteil der abzuleitenden Niederschlagsmengen kommt von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Das heißt, dass die Straßenbaulastträger (Stadt Burg; LBB, Firmen) stärker als bislang gefordert sind, in eine nachhaltige und konzeptionelle Straßenentwässerung zu investieren.

Die Struktur der Stadt Burg sowie die aus städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Erwägungen vereinbarten Umbaumaßnahmen und Ziele bieten kaum Chancen eines relevanten Rückbaus von Versorgungsleitungen. Auch in den Gebieten mit größeren, räumlich zusammen hängenden Abrissvorhaben ist keine Flächenaufgabe bzw. dauerhafte Renaturierung geplant.

Trotzdem ergeben sich im Zuge des Stadtumbaus drei Handlungsfelder, die eine möglichst ökonomisch sinnvolle Ausrichtung der technischen Versorgung und Erschließung der Burger Wohnquartiere gewähren soll. Die stadtechnische Seite sollte beim Stadtumbau nicht die entscheidende, aber *ein* wichtiges Kriterium der Entscheidungsfindung sein.

¹² Auskunft Wasserverband Burg GmbH

Kurzfristig dient die frühzeitige Beteiligung der Träger der technischen Infrastruktur bei den Planungen des Stadtumbaus bei einem ökonomisch sinnvollen Vorgehen. Neben einer Objektbetrachtung besprochen werden sollten die

- Reihenfolge von Maßnahmen, um aufwendige Interimsumschlüsse auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.
- Entwicklungsperspektive der Nachbargebäude, um über die Dauerhaftigkeit von Umschlüssen zu entscheiden.
- Optionen der Flächennachnutzung, um Möglichkeiten (und Grenzen) einer Wiedernutzung von Leitungen, Straßen etc. zu prüfen

Mittelfristig Kleinere Reduzierungen des Erschließungsnetzes können in Nordwest und Süd vorgenommen werden. Diese sind aber nicht relevant genug, um an oben dargestellter Problemlage grundhaft etwas zu ändern. Auch aus stadttechnischer Sicht ist daher das Flächenrecycling oberstes Gebot.

Langfristig Der bisherige ökonomische Vorteil zentraler Versorgungssysteme wird durch starre Fixkosten und Unflexibilität gegenüber Bedarfsschwankungen relativiert. Ihre Ausrichtung sollte sich daher am Negativ-Szenario der zukünftigen Einwohnerentwicklung orientieren. Darüber hinaus gehende Bedarfe sollten durch kleinteilige, dezentrale und flexible Versorgungssystemen gedeckt werden.

Verkehr

Burg ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Bundesautobahn 2 sowie die Bundesstraßen 1 und 246a ist Burg an das Fernstraßennetz angeschlossen. Per Regionalexpress und Regionalbahn bestehen halbstündlich Verbindungen nach Magdeburg sowie stündlich nach Potsdam und Berlin. Derzeit wird die Stadt mit 15 Buslinien erschlossen, die in der Regel zwar als Überlandbusse ausgelegt sind, aber auch diverse Haltestellen in den Burger Stadtteilen haben. Darüber hinaus quert der Elbe-Havel-Kanal das Stadtgebiet.

Für den öffentlichen Nahverkehr des Landkreises wird sich angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen die Frage stellen, ob das derzeitige Netz in der aktuellen Form auch langfristig bedienbar bleibt. Insbesondere mit dem Einbruch der Schülerzahlen könnten Entscheidungen anstehen, ob Strecken abgekoppelt werden müssen oder neue Bedienformen eingeführt werden, die speziell die Problemlage dünn besiedelter Räume berücksichtigt. Die „Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH“ unterhält bereits am Wochenende und an Feiertagen sowie Haltestellen mit geringem Fahrgastaufkommen einen Rufbusverkehr auf mehreren Linien.

Zudem wird die wachsende Zahl älterer Verkehrsteilnehmer mit eingeschränktem Sichtfeld, verzögerter Reaktionszeit und einer grundsätzlich reduzierten Bewegungsgeschwindigkeit zu einem barrierefreien und „entschleunigten“ Verkehr führen müssen.

Jede investive Verkehrsmaßnahme sollte an der Frage gemessen werden, ob durch das Vorhaben die Teilhabe älterer Menschen am Verkehr erleichtert und die zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens reflektiert wird. Die flächenhafte Ausweisung der Burger Wohnquartiere zu Tempo-30-Zonen wäre als erster Schritt zu der geforderten „Entschleunigung“ zu begrüßen.

Über die bereits in den letzten Jahren erfolgten Maßnahmen der Straßensanierung bzw. des Straßenausbaus hinaus bleibt der grundhafte Ausbau der wichtigen und stark frequentierten Verkehrswege in der Altstadt eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung.¹³

¹³ In den nächsten Jahren zur Sanierung vorgesehen sind Oberstraße, Magdeburger Straße, Brückenstraße, Hainstraße und Johannesstraße.

6.5 Zusammenfassende Befunde und strategische Empfehlungen

Handel

Die qualitative und quantitative Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches bleibt auch in den nächsten Jahren zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Dabei wird an den im Rahmenplan Altstadt 2004 und im Einzelhandelskonzept Burg vorgeschlagenen Maßnahmen im Wesentlichen festgehalten. Drei zentrale Ansatzpunkte sind dabei hervorzuheben:

- Stärkeres Engagement der Händlergemeinschaft
- Mehr Aufmerksamkeit durch Kunst und Kultur
- Entwicklung des Standortes der ehemaligen Clara-Schwab-Schule

Gemeinwesenangebote

Wachsende Bedarfe im Gemeinwesenbereich sind in den nächsten 10 Jahren nur in der Pflege- und Altenarbeit zu erwarten. Künftig ist von einer weiter rückläufigen Nachfrage bei Kinderbetreuungs- und Bildungsangeboten auszugehen. Zu beachten ist, dass die Zentralität der Kreisstadt in einem sehr dünn besiedelten Raum zunehmend auch über die Angebotslandschaft an Gemeinweseneinrichtungen definiert wird. Der demografische Wandel erfordert von Gemeinweseneinrichtungen folgende Konsequenzen:

- Bedarfe und Standortperspektiven frühzeitig klären
- leer stehende Objekte vorrangig in der Altstadt nutzen
- Multifunktionalität von Einrichtungen ausbauen
- Gemeinwesen in den Ortschaften stärken

Grünraumentwicklung

Burg verfügt mit dem Flair einer historischen Altstadt und einem landschaftlich hochwertiges Umland über zwei wesentliche Potentiale, um als hochwertiger Wohnstandort in der interkommunalen Konkurrenz bestehen zu können. Die Qualifizierung grüner Achsen (August-Bebel-Straße, Bahnhofstraße/Niegripper Chaussee) zur Verbindung der Altstadt mit der angrenzender Landschaft bekommt angesichts der steigenden thermischen Belastung der Innenstädte beim Klimawandel eine neue Gewichtung.

Brachflächen können bestenfalls als temporäre Grünflächen ein positives Image des Stadtumbaus transportieren und Quartiere wie das Stadtbild aufwerten. Dazu muss ein Mindestmaß an Gestaltung und Pflege mit den Flächeneigentümern vereinbart werden. Durch die erfolgte Änderung der Baumschutzsatzung bieten sich verstärkt temporäre Baumpflanzungen auf Stadtumbauflächen an.

Aufgrund des erwarteten quantitativen Überangebotes, sich ändernder Nutzungsanforderungen im Zuge des demografischen Wandels und eines angespannten kommunalen Haushaltes wird empfohlen, die Entwicklung von Kleingarten-, Spiel- und Sportanlagen mittels langfristig angelegter Entwicklungskonzepte auf deren Zukunftsfähigkeit zu prüfen.

Stadttechnische Erschließung und Verkehr

Da in Burg im Zuge des Stadtumbaus keine Renaturierungen von Siedlungsflächen vorgesehen sind, gibt es auch nur sehr begrenzte Möglichkeiten einer relevanten Verkürzung der Leitungsnetze oder Erschließungswege. Um trotzdem einem beständigen Wachsen der Fixkosten der technischen Erschließung entgegen zu wirken, sollte

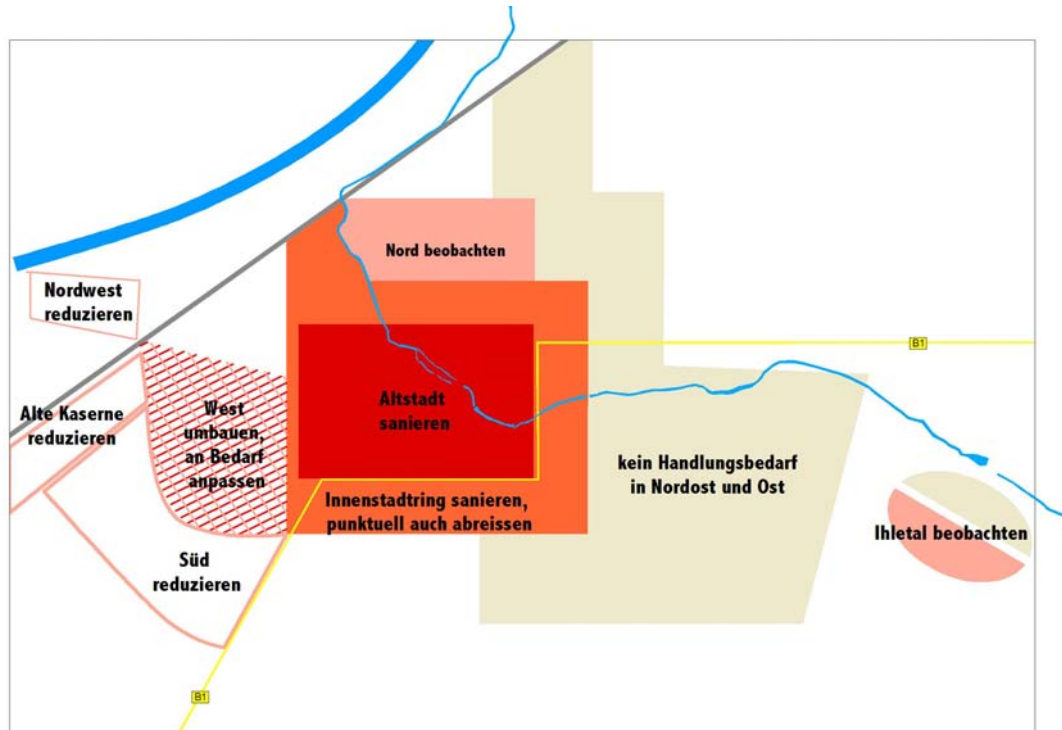
- eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der Versorgungsträger bei der Planung von Stadtumbaumaßnahmen erfolgen,
- konsequent auf Flächenrecycling zugunsten eines Verzichtes neuer Flächenerschließungen gesetzt werden,
- eine Ausrichtung der zentralen Versorgungssysteme am prognostizierten Mindestbedarf erfolgen (Investitionssicherheit) und darüber hinaus gehende Bedarfe mit kleinteiligen und dezentralen Systemen abgedeckt werden.

Jede investive Verkehrsmaßnahme sollte zukünftig an der Frage gemessen werden, ob durch das Vorhaben die Teilhabe älterer Menschen am Verkehr erleichtert wird und ob das Vorhaben die zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens reflektiert.

7. Umzustrukturierende Stadtquartiere

Folgende Rahmenbedingungen sind Basis der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaus in den Burger Wohngebieten:

1. Nach den vorgestellten Prognosen muss bis 2025 von einem Wohnungsüberhang von 3.200 bis 3.700 Wohnungen ausgegangen werden. Das ist jede 4. bis jede 3. Wohnung der Stadt! Für die zukünftige Stadtentwicklung von Burg ist es von entscheidender Bedeutung diesen Überhang deutlich zu reduzieren.
2. Die Reduzierung kann ganz überwiegend nur durch Abrisse nicht mehr benötigter Wohngebäude gelingen. Stilllegungen, Etagenrückbau oder Wohnungszusammenlegungen helfen ebenso den Wohnungsüberhang zu reduzieren, sind aber angesichts der Dimension der Aufgabe weniger zielführend.
3. Theoretische Abrissmöglichkeiten ergeben sich in der Regel nur in Quartieren mit Mehrfamilienhausbestand: die Innenstadt sowie die Stadtteile Nord, West, Süd, Ihletal und die Standorte Nordwest und Alte Kaserne / August-Bebel-Straße mit einzelnen Mietshäusern.
4. Eine Streuung des erforderlichen Abbaus der Wohnungsüberhänge über diese Mehrfamilienhausbestände der Stadt würde zu einer stadtgestalterisch wie ökonomisch nicht wünschenswerten Perforierung der Stadt führen. Aus dem gleichen Grund sind Flächenabrisse in der Innenstadt ausgeschlossen. Ihletal und Nord bieten aufgrund des geringen Leerstandes aktuell keine Handlungsoption. Demnach bleiben für einen konzentrierten Abbau des Wohnungsüberhangs nur West und Süd sowie die beiden Einzellagen Nordwest und Alte Kaserne.



Wohnquartiere und Handlungsprinzipien

Wohnquartiere ohne Handlungspriorität

7.1 Nord

Städtebauliches Portrait

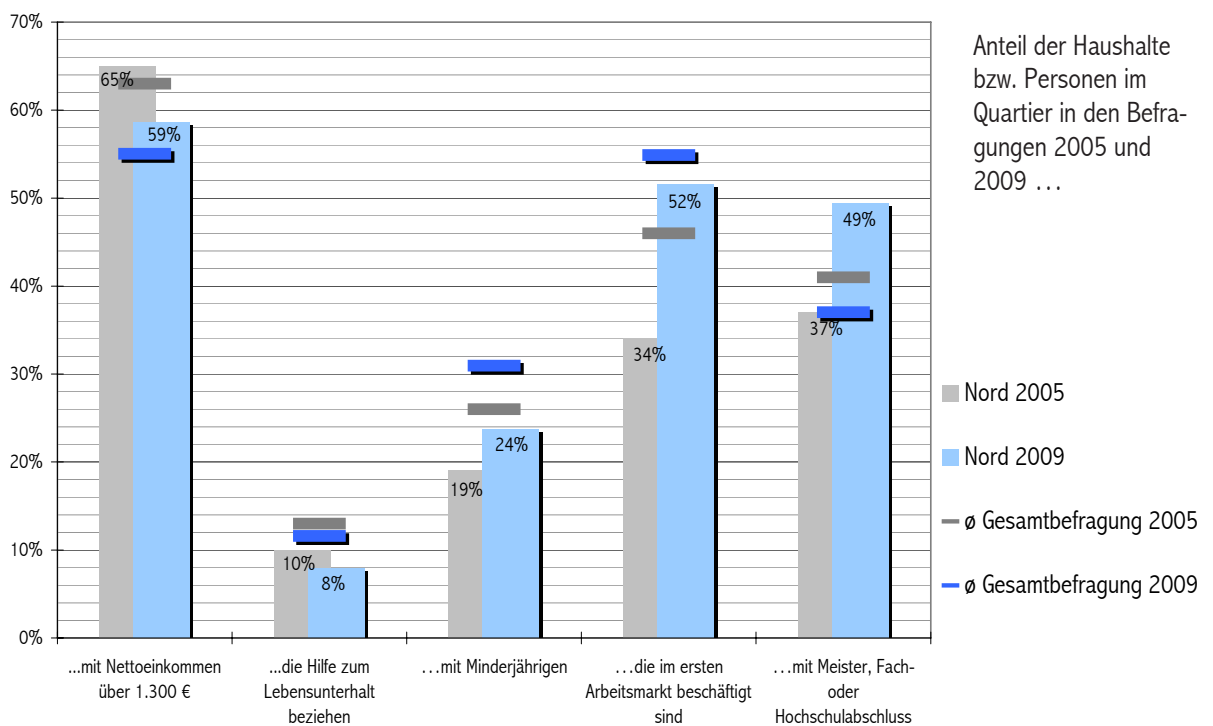
Die knapp 1.300 Wohnungen in Nord befinden sich überwiegend in viergeschossigen Gebäuden aus den 1960er Jahren. Gut 10 % der Wohnungen gehören zu einem Wohnbauprojekt der 1990er Jahre. Der Siedlungskomplex in offener Zeilenbauweise weist zwar kein eigenes Zentrum auf, gilt aber durch die Nähe zur Altstadt sowie die westlich gelegene Kaufhalle und Kindereinrichtung als gut versorgt.

Sozialstruktur

In Nord mit einer relativ stabilen Einwohnerzahl wohnen vor allem ältere Mieter. 40 % der Bewohner sind über 65 Jahre alt. Der Seniorenanteil ist gegenüber 2005 noch einmal deutlich gestiegen. Nord ist zwar Zuzugsgebiet – 40 % der Mieter sind erst nach 2000 ins Quartier gezogen - aber nicht für junge Mieter. Gleichzeitig ist Nord ein Stammmieterquartier. Der Anteil der Mieter, die mehr als 30 Jahre im Quartier wohnen, ist mit knapp 30 % überdurchschnittlich hoch.

Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich

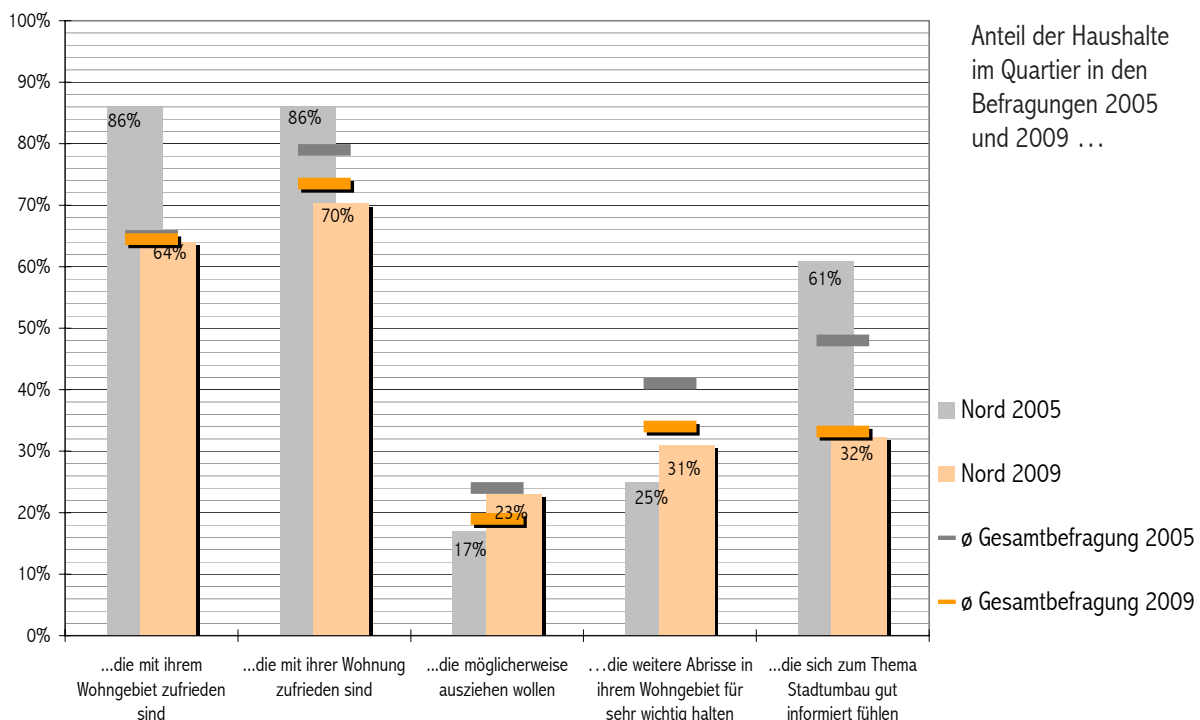
Alter	Einwohner zum 31.12.2009	Anteil 2009 in %	Anteil 2005 in %	Anteil der Gesamtstadt in %
0-10 Jahre	97	5	4	7
11-20 Jahre	100	5	7	8
20-65 Jahre	1.018	50	53	60
>65 Jahre	837	40	35	24
Gesamt	2.052	100	100	100



Nord weist, nach dem Eigenheimgebiet Ost, das zweithöchste Pro-Kopf-Einkommen auf. Die Erwerbsbiografien der überdurchschnittlich qualifizierten Mieter bedingt für viele der in Nord lebenden Senioren ein gutes Rentenauskommen.

Quartier aus Bewohnersicht

Die Bewohner von Nord empfinden ihr Wohngebiet als ruhig, idyllisch und grün. Die Wohnzufriedenheit und damit die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Wohngebiet hat seit der letzten Haushaltsbefragung aber deutlich abgenommen und liegt heute „nur noch“ im Durchschnitt aller Befragungsgebiete. Vor allem 40-60 jährige bemängeln den Zustand des Wohnumfeldes, den noch relativ hohen Anteil unsanierter Fassaden und die Konzentration alter Menschen im Quartier.



Der Anteil der Haushalte, die einen Umzug planen oder erwägen, hat sich gegenüber 2005 deutlich erhöht. Fast jeder Vierte, mehr als im Durchschnitt der Gesamtbefragung, äußert sich entsprechend. Mehr als ein Drittel der potentiellen Umzieher gibt berufliche oder familiäre Gründe an, jeder fünfte aber auch Lärmbelästigungen.

Wohnungswirtschaftliche Situation

In Nord befinden sich 1.319 Wohnungen, zu 98 % im mehrgeschossigen Wohnungsbau. 30 % der Wohnungen in Nord gehören zur Wohnungsbaugesellschaft Burg, 40 % zur Bürger Wohnungsbaugenossenschaft. Die BWG hat ihre Bestände komplett modernisiert. Der Wohnungsleerstand liegt bei lediglich 10 %, hat sich aber gegenüber 2005 (6 %) deutlich erhöht.

Immerhin ein Viertel der Wohnungen gelten als un- oder teilsaniert. Gut jede zweite der leer stehenden Wohnungen befindet sich in diesen Beständen.

Wohnungszahl, Eigentum und Leerstand

	WBG	BWG	Dritte	Summe	davon leer
Wohnungen	387	524	407	1.319	131
Anteil	29 %	40 %	31 %	100 %	10 %

Parallel zur schlechteren Bewertung des Quartiers durch die Bewohner wird gegenüber 2005 auch die eigene Wohnung deutlich kritischer bewertet. Waren 2005 noch 86 % aller damals Befragten mit der eigenen Wohnung rundum zufrieden, waren es 2009 nur noch 70 %.

Strategien und Entwicklungsziele

Derzeit besteht in Nord kein akuter Handlungsbedarf. Bei ohnehin anstehenden Aufgaben im öffentlichen Raum wie in den Wohngebäuden ist es notwendig, aufgrund der auch bei Nachziehern dominierenden älteren Bürger, auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten.

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Nord sollte im laufenden Generationenwechsel der Mieter kontinuierlich beobachtet werden, um bei wachsendem Leerstand Nord zum Fördergebiet zu erklären und Eigentümern eine Abrissunterstützung anbieten zu können. In diesem Fall gibt es für die Reduzierung überzähliger Wohnungen keine städtebaulichen Restriktionen: Abrisse von Gebäuden sind in der kammartigen Zeilenbebauung an jeder Stelle denkbar.

Aufgrund der frühzeitigen Modernisierung der meisten Gebäude und der perspektivisch auslaufenden Kapitalbelastung bieten sich Teilbestände von Nord mittelfristig als preiswerter Wohnstandort, ergänzend zu Süd an.

Modernisierungsvorhaben sollten aufgrund des erheblichen Wohnungsüberhangs in Burg und des großen Segmentanteils der 1960er Jahre Angebote nicht öffentlich gefördert werden.



Burg Nord, Gebäudebestand und geplante Maßnahmen
 Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

www.stephan-westermann.de

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Gebäude |  | abgerissen |  | Straßen, Erschließungsflächen |
|  | saniert / Baujahr 1990 oder jünger
(nur mehrgeschossige Wohngebäude) |  | |  | Gewässer |
|  | Eigentum der Wobau / der BWG |  | |  | Quartiersgrenze |
|  | Wobau und Einzeleigentum | | | | |

7.2 Ihletal

Städtebauliches Portrait

Das Wohngebiet Ihletal ist Ergebnis einer noch Mitte der 1990er Jahre prognostizierten Wachstumsphase der Stadt. In landschaftlich reizvoller Lage östlich der Stadt sollte ein neues Wohnquartier mit 3-geschossigen Mietwohnungsbeständen und Eigenheimen in anspruchsvoller städtebaulicher Form entstehen.

Die geplante Ausbaustufe des Neubaugebietes wurde nur zum Teil umgesetzt. Große Bereiche blieben aufgrund der eingebrochenen Nachfrage brach, der Städtebau wurde in seiner Zielstellung nur fragmentarisch umgesetzt. Von den geplanten 30ha wurden rund 20ha entwickelt. Das Gebiet verfügt über keine eigene Gemeinweseninfrastruktur. Am Gebietsrand hat sich ein Verbrauchermarkt angesiedelt.

Sozialstruktur

Im Wohngebiet Ihletal wohnen 1.000 Menschen. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber 2005 unwesentlich erhöht. Ins Ihletal zogen vor allem junge Familien, dementsprechend ist der ohnehin hohe Anteil der Kinder unter den Bewohnern noch zunehmend und der Anteil der Senioren niedrig.

Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich

Alter	Einwohner zum 31.12.2009	Anteil 2009 in %	Anteil 2005 in %	Anteil der Gesamtstadt in %
0-10 Jahre	158	16	14	7
11-20 Jahre	89	9	12	10
20-65 Jahre	679	68	67	62
>65 Jahre	74	7	7	20
Gesamt	1.000	100	100	100

Wohnungswirtschaftliche Situation

575 Wohnungen wurden im Ihletal errichtet, zu 78 % im mehrgeschossigen Wohnungsbau, die sich alle im Besitz dritter Eigentümer befinden. Die Leerstandsquote liegt bei 10 %.

Strategien und Entwicklungsziele








Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Stadt die ursprünglich geplanten Entwicklungsziele bereits aufgegeben. Dazu wurde die Bebauungsdichte durch Ersatz des baurechtlich möglichen Mehrfamilienhausbaus durch freistehende Eigenheime reduziert sowie die baurechtlich nicht festgesetzten Erweiterungen aufgegeben. Trotz dieser Flächenreduzierungen verbleiben rund 6,5ha bereits erschlossenes Bauland an diesem Standort.

Empfohlen wird, soweit möglich, auch eventuelle zukünftige Baubehörden zu unterbinden, die über die Dichte freistehender Eigenheimgebiete hinaus reicht. Die relativ große Distanz zur Innenstadt sowie der Mangel an Infrastruktur sollte nur noch zu einer „Mindestbebauung“ führen.



Burg Ihletal, Gebäudebestand und geplante Maßnahmen
 Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

25 50 100m
www.stephan-westermann.de

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Gebäude |  | Wohnbaupotential |  | bedeutende öffentliche Grünfläche |
|  | saniert / Baujahr 1990 oder jünger
(nur mehrgeschossige Wohngebäude) | | |  | Straßen, Erschließungsflächen |
| | | | |  | Gewässer |
| | | | |  | Quartiersgrenze |

Umbaugebiete oberster Priorität

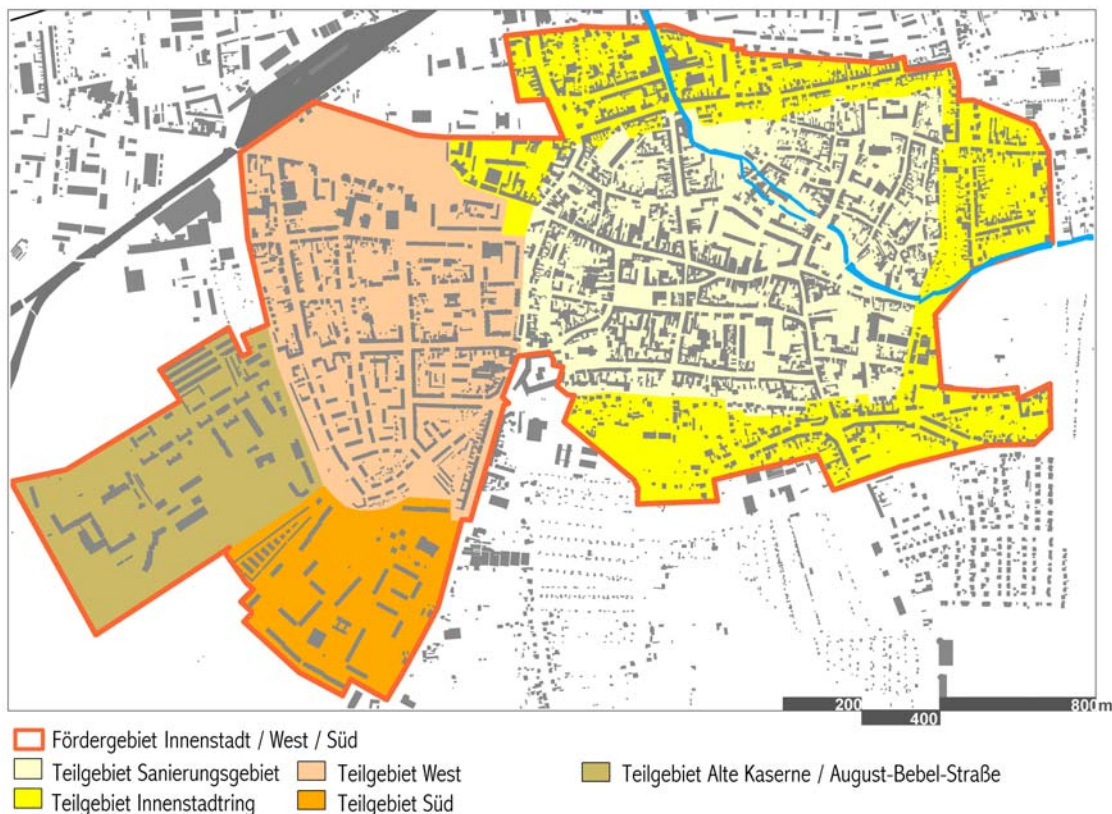
Der Stadtumbau in den Gebieten ist sehr unterschiedlich vorangeschritten. Während Nordwest kurz vor dem Abschluss des Umbaus steht, werden in West erste Maßnahmen umgesetzt. Das Teilgebiet West wurde 2009 um den Bereich „Alte Kaserne / August-Bebel-Straße“ erweitert. Abgeschlossen ist aber noch keines der Gebiete. Von daher werden die bestehenden Stadtumbaugebiete Innenstadt / West / Süd sowie Nordwest auch in der zweiten Förderperiode des Programms Stadtumbau Ost fortgeführt.

7.3 Innenstadt / West / Süd

Das Stadtumbaugebiet Innenstadt / West / Süd ist in fünf Teilräume gliederbar: dem „Sanierungsgebiet Altstadt“, dem die Altstadt umschließenden gründerzeitlich geprägten „Innenstadtring“, dem westlich an die Altstadt angrenzenden Stadtteil „West“, dem Standort „Alte Kaserne / August-Bebel-Straße“ sowie dem südwestlich anschließenden Standort des industriellen Wohnungsbaus „Süd“.

Durch die 2006 erfolgte Zusammenlegung der Fördergebiete wurde der engen inhaltlichen Verflechtung in diesem Stadtraum durch die Möglichkeit eines flexibleren Fördermitteleinsatzes entsprochen. Im Jahr 2010 beschloss der Stadtrat die Beantragung der Aufnahme des Fördergebietes in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Mit Hilfe des Programms soll der Stadtumbau begleitet und Tendenzen der sozialen Segregation begegnet werden.

Als Monitoringgebiete bleiben die Teilräume aber entsprechend ihrer historischen, städtebaulichen und zum Teil auch funktionalen Strukturunterschiede separiert.



Teilraum Sanierungsgebiet / Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt

Die Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung Burg-Altstadt ist integrierter Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes und vertieft die Diskussion des Stadtumbaugebietes Altstadt, parallel zu den anderen Stadtumbaugebieten von Burg.

Städtebauliches Portrait

Das Sanierungsgebiet umfasst die historische Altstadt von Burg, in der die verschiedenen geschichtlichen Phasen der Stadtentwicklung unterschiedliche städtebauliche Strukturen und Milieus bilden (s. Kapitel 3). Die kleinteilige mittelalterliche Oberstadt, die durch Handwerker- und Ackerbürgerhäuser geprägte Unterstadt oder die achsiale Siedlungsstruktur der Franzosenstraße: die Burger Altstadt ist reich an ablesbarer Geschichte und stellt das herausragende Potential der regionalen Profilierung dar. Dabei ist die Altstadt nicht nur historisch die Mitte der Stadt, sondern bildet mit der Fußgängerzone Schartauer Straße auch ihr Handelszentrum und birgt aus Sicht aller Bürger die wichtigsten Orte einer emotionalen Bindung.

In der Fortschreibung der „Städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt“ im Jahr 2004 wurden die öffentlichen Räume und Straßenzüge der Altstadt differenziert nach ihrer Wertigkeit für die Stadtwahrnehmung und Stadtfunktion. Das städtebauliche Grundgerüst der Altstadt wird gebildet aus den so genannten Hauptsträngen (Schartauer Straße / Am Markt, Madgeburger Straße / Brüderstraße, Jakobstraße, Zerbster Straße / Breiter Weg / Berliner Straße sowie Franzosenstraße) die sich im Wesentlichen an den historischen Handelsstraßen orientieren. Die wichtigsten Gelenke der Altstadt sind der Rolandplatz und der Markt. „Die Hauptstränge verknüpfen exponierte Bereiche und Einzelgebäude, sie verbinden wichtige Ecksituationen und Blickachsen. Sie prägen für viele Bürger wie Auswärtige die Wahrnehmung der Stadt und haben somit eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt. Es geht um Fragen wie: Will ich hier wohnen? Will ich hier einkaufen? Will ich hier meine Freizeit verbringen? Will ich hier investieren?“¹

Das städtebauliche Grundgerüst wird durch ein Netz von Nebensträngen ergänzt, die sich durch ihre Verbindungsfunktion für motorisierte oder auch nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer hervortun (z.B. Blumenthaler Straße, Grünstraße, Bruchstraße, Böttcherstraße) oder eine besondere Bedeutung als historische städtebauliche Ensemble besitzen (z.B. Oberstraße, Schulstraße, Großer Hof, Kleiner Hof). Alle weiteren Straßen sind untergeordnete Maschen.

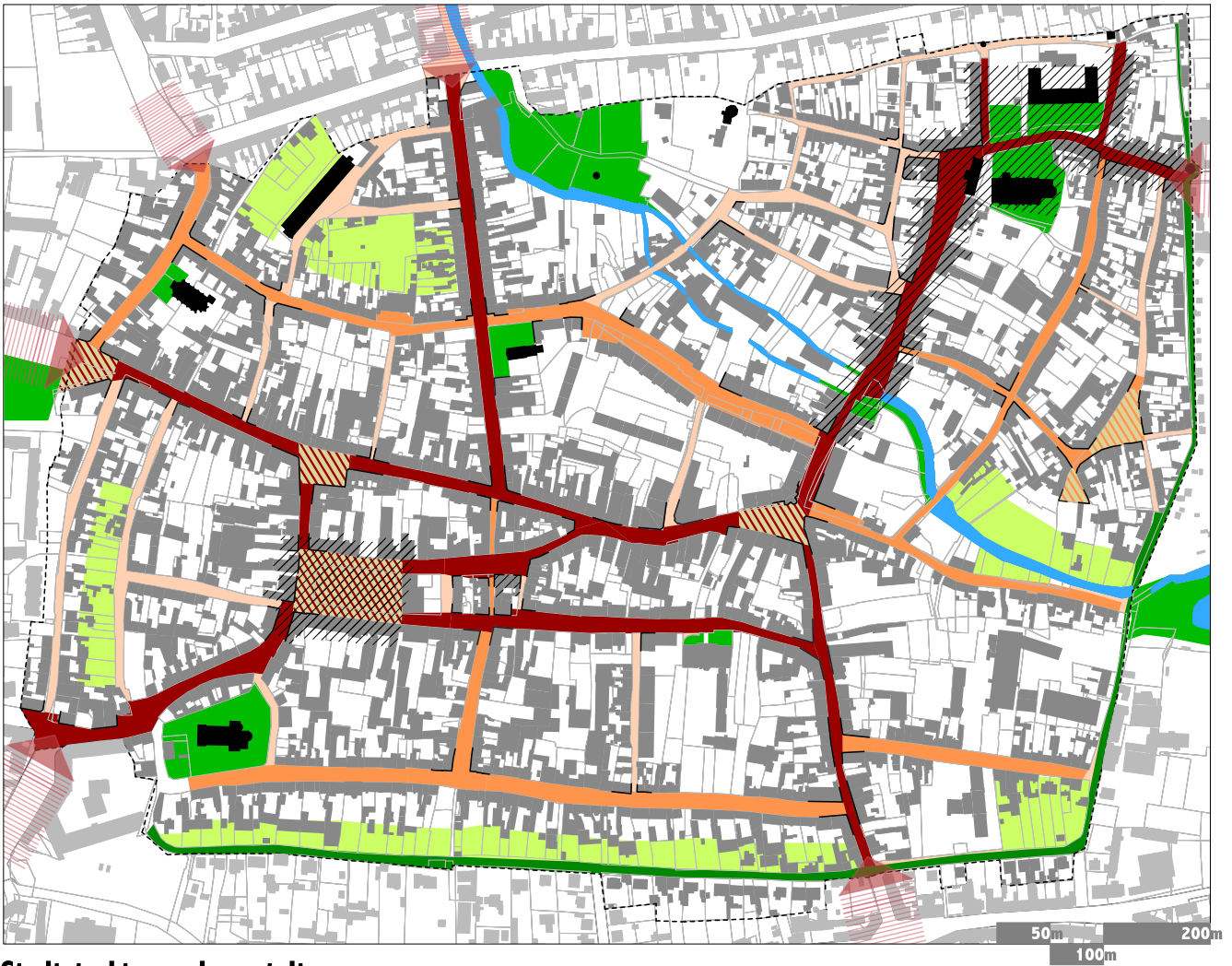
Sanierungsstand

1991 wurde die Burger Altstadt als Sanierungsgebiet in das Programm Stadtsanierung aufgenommen. Knapp 200 Einzeldenkmäler, 3 als Denkmal geschützte Ensemblebereiche und die Ausweisung als flächendeckendes Bodendenkmal zeugen vom kulturhistorischen Wert der Burger Altstadt.

Von den 987 Hauptgebäuden² im Sanierungsgebiet wurden 25 nach 1990 neu gebaut. 27 Adressen gehören zu den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus zwischen Markt und Bruchstraße. Von den 935 Altbauten galten zum Jahresende 2009 593 Gebäude als vollsaniert, 184 als teilsaniert und 185 Gebäude waren noch unsaniert. Demnach sind noch 20 % der straßenbegleitenden Altbauten unsaniert. Für Sanierung und Neubau in der Altstadt mit visuellem Bezug zum öffentlichen Raum gilt die Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“ mit Stand vom 15. September 2009.

¹ Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt, S. 105.














² Gezählt nach Hausnummer auf Basis der KOMSTAT-Statistik. Zuzüglich Unser Lieben Frauen, St. Johannes, Berliner Torturm, Hexenturm, Wasserturm.



Stadtstruktur und -gestalt

Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

www.stephan-westermann.de

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | Hauptstränge |  | Solitärgebäude |  | strukturprägende private Gärten |
|  | Nebenstränge |  | Denkmalensemble |  | öffentliches Grün |
|  | Maschen |  | wichtige städtebauliche Raumkanten |  | Promenaden |
|  | Plätze |  | Grenze Sanierungsgebiet |  | Gewässer |
|  | Stadteingänge | | | | |

29 Gebäude in der Altstadt unterliegen einer öffentlichen ‚Nichtwohnnutzung‘. Diese Gebäude sind überwiegend saniert.

Teil- und vollsanierte
Gebäude in öffentlicher
Nutzung

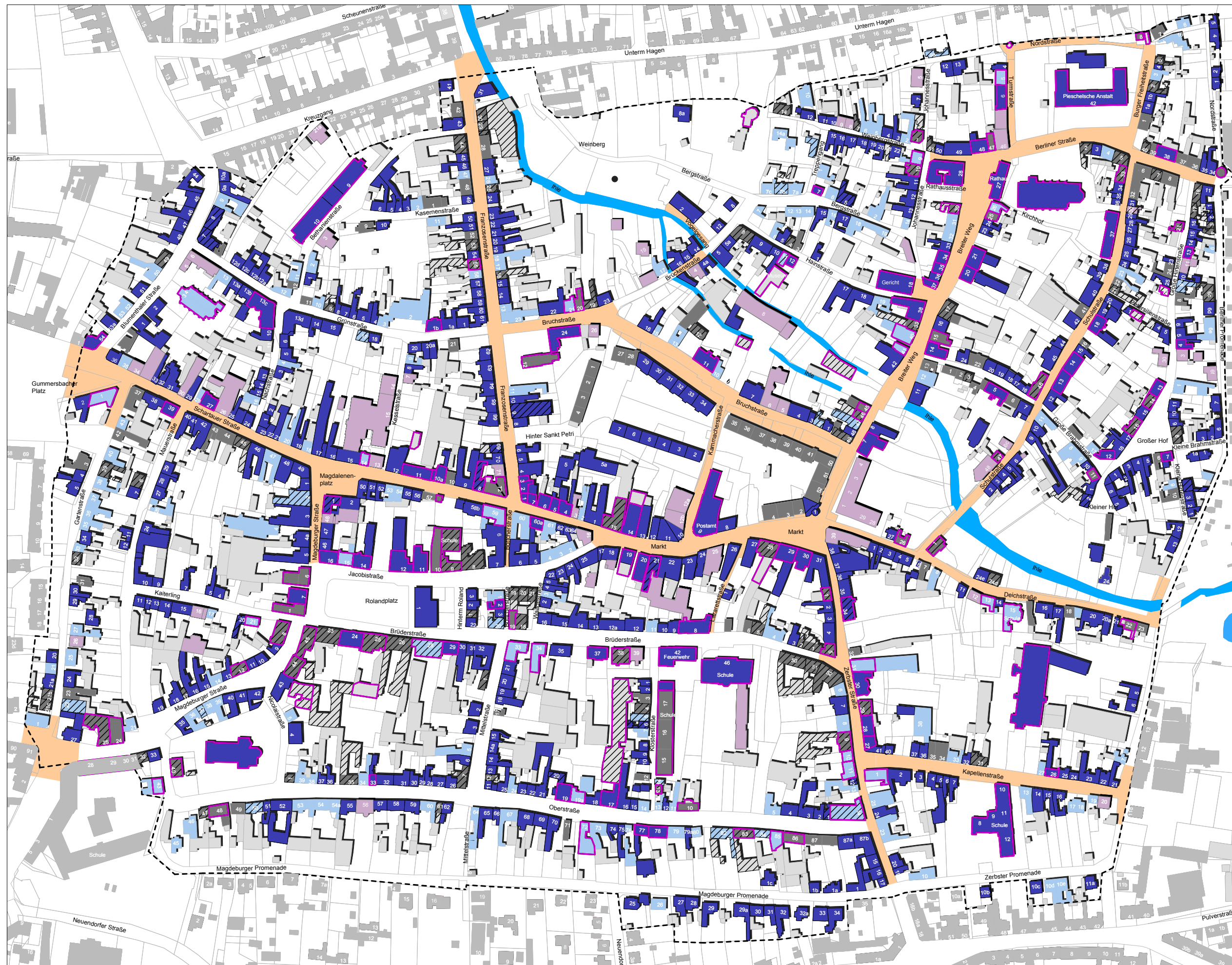
Gebäude	Adresse	Sanierungsstand
Bibliothek	Berliner Straße 38	teilsaniert
Rathaus	Breiter Weg 27	teilsaniert
„Kleines Rathaus“	Breiter Weg 28	teilsaniert
Gymnasium	Brüderstraße 42-47	teilsaniert
Pestalozzischule	Kapellenstraße 8	teilsaniert
Evangelisches Gemeindehaus	Grünstraße 2	teilsaniert
Kirche „Unser Lieben Frauen“	Berliner Straße 1	teilsaniert
Nicolaikirche	Oberstraße 41	teilsaniert
Katholische Kirche St. Johannes	Blumenthaler Str. 3	teilsaniert
Kirchliches Verwaltungsamt	Oberstraße 72	teilsaniert
ehemaliges Amtsgericht	Johannestraße 18	teilsaniert
Wasserturm		teilsaniert
Neuapostolische Kirche	Große Brahmstraße 14	saniert
Gemeindehaus der kath. Kirche St. Johannes	Blumenthaler Str. 3	saniert
Bürgerbüro	Markt 1	Neubau nach 1990
Kita Spatzenwinkel	Berliner Straße 42	saniert
Feuerwehr	Brüderstraße 41	saniert
Welling-Schule	Brüderstraße 35	saniert
Berliner Torturm	Berliner Straße 34a	saniert
Hexenturm	Nordstraße	saniert
Kuhturm	Nordstraße	saniert
„Clausewitz-Haus“	Schulstraße 12	saniert
Post	Markt 9	saniert

Aktuell in Sanierung
befindliche öffentliche
Gebäude

Gebäude	Adresse	Sanierungsstand
Museum Alte Gerberei	Hainstraße 12	in Sanierung
ehemalige Berufsschule, zukünftige VHS und Musikschule	Magdeburger Straße 25	in Sanierung

Unsanierete Gebäude in
öffentlicher Nutzung

Gebäude	Adresse	Sanierungsstand
Ehemalige Clara-Schwab-Schule	Jacobistraße 9 und 10	unsaniert
Ehemalige Stadtbibliothek	Zerbster Straße 14	unsaniert
Ehemalige Volkshochschule	Bruchstraße 20-21	unsaniert
St. Petrikirche	Franzosenstraße 12	unsaniert



- vollsanierte Gebäude
(nur Hauptgebäude)
- teilsanierte Gebäude
(nur Hauptgebäude)
- unsanierte Gebäude
(nur Hauptgebäude)
- Neubauten seit 1990
- Neben- und Hofgebäude
- Einzeldenkmal
- kompletter Leerstand
- sanierte Straßen
- Gewässer
- Sanierungsgebietgrenze

Sanierungsstand Altstadt
(Stand 31.12.2009)

www.stephan-westermann.de



Die wichtigsten abgeschlossenen Sanierungsvorhaben im öffentlichen Raum umfassen die Neugestaltung

- des Straßenzuges Schartauer Straße/Markt mit dem Gummersbacher Platz, dem Magdalenenplatz und dem Markt,
- des Breiten Weges,
- der Schulstraße,
- der Bruchstraße und Kammacherstraße,
- der Deichstraße inklusive Parkplatz,
- des Vogelgesang,
- der Franzosenstraße,
- der Katzentreppe,
- der Brückestraße zwischen den Brücken,
- der Kapellenstraße mit Teilstück Zerbster Promenade,
- der Zerbster Straße und
- der Berliner Straße, Turmstraße, Bürger Freiheitsstraße und Nordstraße zwischen Kuh- und Hexenturm,
- des Ihleufers zwischen Breiter Weg und Berliner Promenade sowie zwischen Brückenstraße und dem Straßenende Vogelgesang.

Im Wesentlichen gilt die Bewertung des Sanierungsstandes in der Rahmenplanung von 2004 auch heute noch:

Erhalt der historischen Stadtstruktur ...

„Die hervorstechendste städtebauliche Stärke der Altstadt liegt im weitgehenden Erhalt der historischen Stadtstruktur, (...) mit einem geschlossenen städtebaulichen Ensemble vielfältiger Wohnmilieus, unterschiedlicher Stadtquartiere sowie attraktiver Straßenräume und Platzsituationen (...).“

... aber Erosion stadtbildprägender Raumkanten

In Teilbereichen weist die straßenrandbegleitende Bebauung als stadtbildprägende Raumkanten durch Abrisse entstandene Lücken³ auf, die in Kombination mit maroden Nachbargebäuden mittelfristig den Verlust historischer Raumgefüge befürchten lassen. Insbesondere zu nennen ist hier der Mittelabschnitt des Breiten Weges, die Südseite der Berliner Straße, der Einmündungsbereich der Brüderstraße in die Zerbster Straße sowie die Südseite des Rolandplatzes.

Fortschritte bei der Sanierung ...

80 % der heute noch existierenden Altbauten wurden seit Beginn der Sanierung voll- oder teilmodernisiert. Damit ist der Löwenanteil geschafft.

... aber noch erheblicher Bedarf bei geringem Marktinteresse

Jeder fünfte der bestehenden Altbauten in der Altstadt ist unsaniert. Ein großer Teil dieser nun schon seit Jahrzehnten leer stehenden Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Der

³ Die KOMSTAT-Statistik weist 103 Baulücken aus, zuzüglich 13 ehemaliger Baugrundstücke in der Straßenrandbebauung, die heute als Parkplatz genutzt werden.

hohe Wohnungs- und Geschäftsleerstand in Burg mit der Folge eines niedrigen Mietpreisniveaus lässt privatwirtschaftliche Interessenten zur Sanierung der wertvollen Altbausubstanz kaum in Erscheinung treten. Gleichzeitig ist eine drastische Kürzung der Städtebauförderung angekündigt. Die Perspektive für die heute noch unsanierten Altbauten verschlechtert sich.

Konzentrierter, aufgewerteter Einkaufsbereich ...

Der Einkaufsbereich in der Burger Altstadt ist kompakt, gut saniert, verkehrsberuhigt und gleichzeitig gut zu erreichen. Burg hat eine Innenstadt der kurzen Wege! Die Schartauer Straße gehört zu den beliebtesten Orten in der Stadt. Die Neuanlage einer Grünfläche am Gummersbacher Platz wird den Auftakt der Einkaufszone noch mal deutlich aufwerten.

... aber dauerhafter Unterstützungsbedarf für die Altstadt in der Konkurrenz zu anderen Lagen

Laden- und Gebäudeleerstand sowie viele Niedrigpreisangebote zeigen, dass die Rolle der Altstadt als regionales Handelszentrum nicht gesichert ist. Der Marktauftritt hat sich in den letzten zehn Jahren nicht profiliert. Es fehlt vor allem an einer starken und aktiven Händlergemeinde.

Vielfältige städtebauliche und architektonische Strukturen ...

Die Burger Altstadt ist reich an bis heute ablesbarer Geschichte unterschiedlicher Stadtentwicklungsperioden. Von den im Stadtgrundriss erkennbaren Erweiterungsphasen über die in der Architektur sichtbar werdenden Wirtschaftsphasen bis zur Industrialisierung innerhalb der Stadtmauern.

... aber wenig Revitalisierungserfolge bei den Gewerbeobjekten und -brachen

Insbesondere die Potentiale der historischen Industriegebäude oder deren zwischenzeitlich bräuräumten Flächen konnten bis heute kaum zur Profilierung einer vielfältigen Altstadt genutzt werden. Das industrielle Erbe der Stadt zeigt sich ganz überwiegend in großflächigen Brachen oder maroden Produktionsstätten.

Zahlreiche Grünbezüge und Potentiale ...

Obwohl es in der Altstadt in Übereinstimmung mit dem mittelalterlichen Stadtbild wenig öffentliche Grünflächen und Straßenraumbegrünung gibt, mangelt es nicht an Grün bzw. Grünraumpotentialen. Flickschupark, Goethepark und die neue Grünfläche am Gummersbacher Platz liegen direkt vor den Toren der Altstadt. Der Ihlelauf bietet das Potential einer durchgehenden Grünverbindung vom Flickschupark zum Weinberg.

... aber komplizierte und langwierige Umsetzung

Die Entwicklung der Grünraumpotentiale entlang der Ihle bis zum Weinberg konnten bislang nur teilweise umgesetzt werden.

Erfolge bei der Verkehrsberuhigung und Straßensanierung ...

Mit dem Verkehrskonzept für die Innenstadt ist es gelungen, den Durchgangsverkehr teilweise an der Altstadt vorbei zu führen und insgesamt gesehen die Verkehrsbelastung zu dämpfen. Die Erneuerung der Straßen in einer altstadtgerechten Ausbauprofilierung wird fortgesetzt.

... aber punktuelle Belastungen

In den Einfallstraßen Zerbster Straße und Magdeburger Straße belastet der Durchgangsverkehr die Wohnqualität. Ein Teil der Altstadtstraßen (z.B. Magdeburger Straße, Oberstraße, Bergstraße etc.) weist noch erhebliche Defizite auf und hemmt privatwirtschaftliches Engagement in der Straßenrandbebauung.

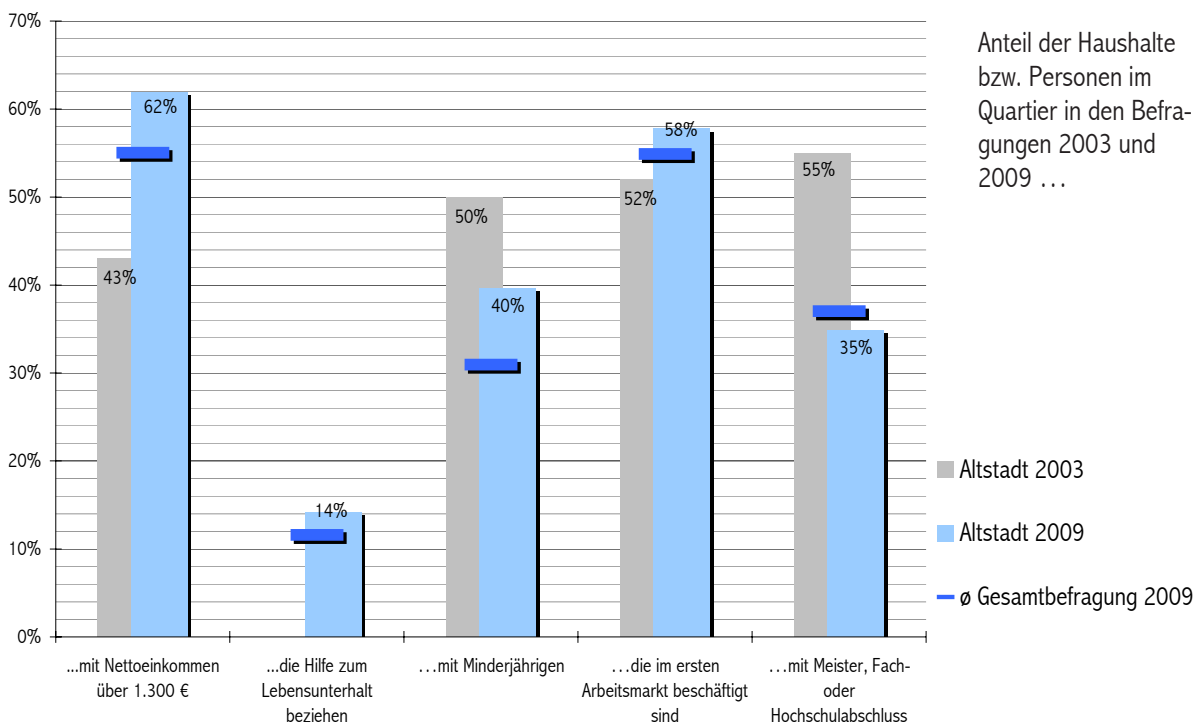
Sozialstruktur

Zum Jahresende 2009 wohnten fast 3.900 Menschen in der Burger Altstadt. Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet der historischen Altstadt weist eine leicht steigende Tendenz auf. Stellt man die Einwohnerentwicklung der Altstadt in Relation zur gesamtstädtischen, wird der Erfolg der Altstadtsanierung noch deutlicher: heute wohnen wieder gut 19 % aller Bürger in der historischen Mitte der Stadt. Mitte der 1990er Jahre war der Anteil auf unter 15 % gesunken.

Der Kinder und Jugendanteil in der Altstadt von Burg liegt stabil leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Unterdurchschnittlich ist dafür der Anteil der Bürger über 65 Jahre.

Alter	Einwohner zum 31.12.2009	Anteil 2009 in %	Anteil 2005 in %	Anteil der Gesamtstadt in %
0-10 Jahre	377	10	9	7
11-20 Jahre	405	10	11	8
20-65 Jahre	2.313	60	62	60
>65 Jahre	782	20	18	24
Gesamt	3.877	100	100	100

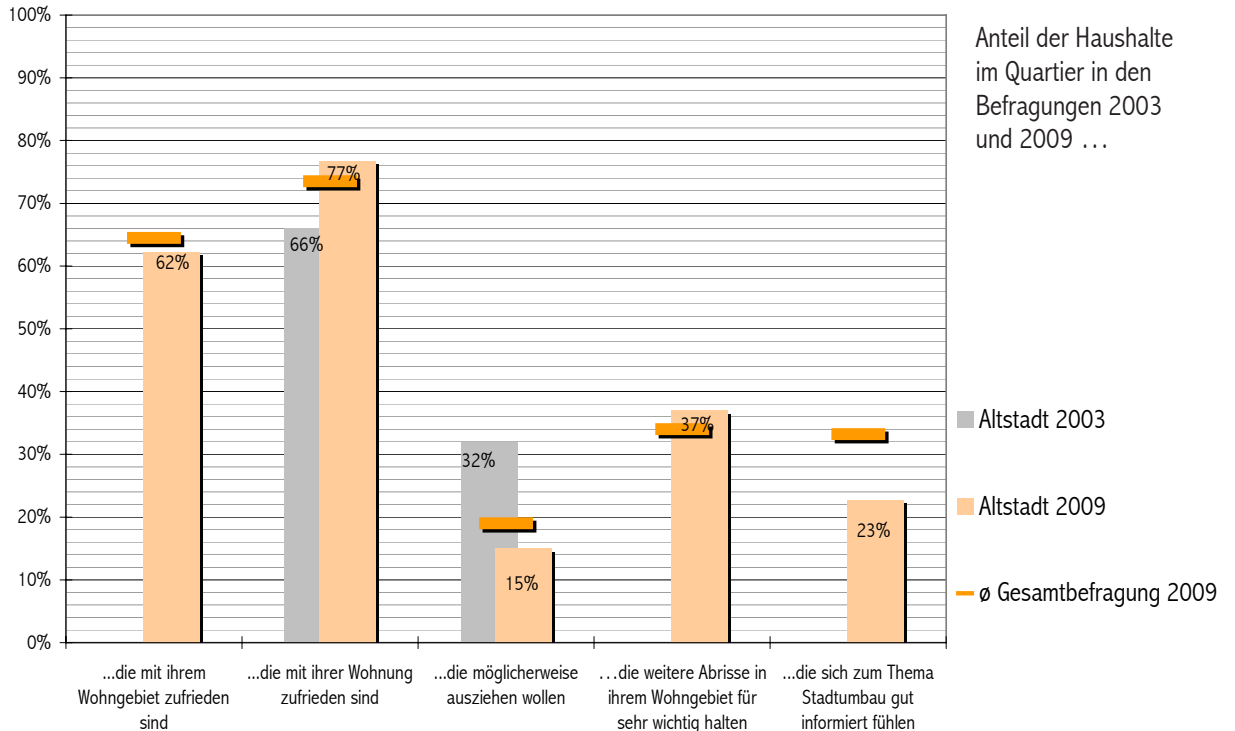
Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich



Relativ zu den anderen Befragungsquartieren leben in der Altstadt mit 13 % doppelt so viel Selbstständige. Die Haushaltseinkommen in der Altstadt liegen über dem Durchschnitt aller Wohnquartiere. Dieser Trend verstärkt sich: 55 % der seit 2005 in die Altstadt gezogenen Haushalte verfügt über eine Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 1.600€. Gesamtstädtisch haben 43 % der Bürger ein Nettoeinkommen in mindestens dieser Höhe. Allerdings müssen von den höheren Einkommen auch durchschnittlich mehr Menschen leben als in anderen Quartieren. Ein Durchschnittshaushalt in der Altstadt umfasst 2,2 Personen, während es im Durchschnitt der Kernstadt 2 Personen sind.

Sanierungsgebiet aus Bewohnersicht

Die Bewohner der Altstadt bewerten ihr Wohnumfeld ambivalent. In keinem anderen Wohngebiet wird auf die Frage nach den Besonderheiten des eigenen gegenüber anderen Wohnquartieren der Stadt zuerst kritisches geäußert: Verkehrsprobleme (Straßenzustand, fehlende Stellplätze, Verkehrslärm). Auf den Plätzen 2-4 folgt aber Positives: zentral mit kurzen Wegen, ruhig und idyllisch, gut saniert.



Der Anteil der Haushalte die einen Umzug erwägen, ist mit 15 % nur noch halb so groß wie 2003. Allerdings liegt die Eigentumsquote bei den befragten Altstadtbewohnern auch bei 60 %. Vorrangig werden von den Umzugswilligen berufliche oder familiäre Gründe angegeben. Im Gegenzug würden viele Bürger gerne in der Altstadt leben. Nach dem Eigenheimgebiet Ost liegt die Altstadt in der Haushaltsbefragung auf dem zweiten Platz innerstädtischer Umzugsziele.

Der Stadtbau wird nirgendwo so kritisch gesehen wie in der Altstadt. Nur 23 % der Befragten fühlen sich zum Stadtbau gut informiert (gesamt 33 %) und „lediglich“ 56 % stimmen der Aussage zu, das der Stadtbau unverzichtbar ist, weil zu viele Wohnungen leer stehen (gesamt 62 %). Trotzdem liegt die Einschätzung, dass weitere Abrisse im Wohngelände wichtig sind, mit 37 % im Durchschnitt aller Befragungsgebiete.

Wohnungswirtschaftliche Situation

Von den 2.315 Wohnungen im Sanierungsgebiet befinden sich fast 2/3 (65 %) in Mehrfamilienhäusern. 311 dieser Wohnungen entstanden zu DDR-Zeiten, industriell gefertigt zwischen Markt und Bruchstraße.

Die Wohnungen in der Altstadt gehören überwiegend privaten und selbstnutzenden Einzeleigentümern. Die Wohnungsbaugesellschaft Burg hat ihren Bestand in der Altstadt seit 2005 durch Verkäufe und Abrisse von 479 auf 282 Wohnungen reduziert. Zur Genossenschaft gehört einer der Plattenbauegebäude an der Kammacher Straße.

Zum 31.12.2009 stand jede vierte Wohnung in der Altstadt leer (573 WE). In keinem anderen Wohnquartier war die Leerstandsquote entsprechend hoch. Rund 400 dieser leeren Wohnungen befanden sich allerdings in unsanierten Altbauten, die in der Regel ohne grundlegende Sanierung auch nicht vermietet werden könnten. Der Leerstand in der Altstadt ist ein Sanierungsproblem. 62 % des Wohnungsbestandes des Sanierungsgebietes gelten als modernisiert.

	WBG	BWG	Dritte	Summe	davon leer
Wohnungen	282	60	1.973	2.315	573
Anteil	12 %	3 %	85 %	100 %	25 %

Wohnungszahl, Eigentum und Leerstand zum 31.12.2009

Strategien und Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet

An den 2003 formulierten und durch den Stadtrat bestätigten Zielen der Altstadtentwicklung wird grundsätzlich festgehalten. Die Altstadtsanierung bleibt das wichtigste Vorhaben der Stadtentwicklung. Auch zukünftig sollte jedes Projekt mit stadtweiter Ausstrahlung an der Frage gemessen werden: „Stärkt oder schwächt das die Altstadtentwicklung?“. Um entsprechende Konsequenzen aus der Beantwortung der Frage zu ziehen, bedarf es eines gesellschaftlichen Konsens über die zentrale Bedeutung der Altstadt für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Burg. Die Sanierung der Altstadt bleibt eine gemeinschaftliche Herausforderung, die Sanierung und Modernisierung der historischen Bausubstanz ihr grundsätzliches Ziel.

I. Das geschlossene historische Stadtbild stärken

Zum Stadtbau im Sanierungsgebiet

Hauptstränge: Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen haben höchste Priorität. Abrisse werden prinzipiell nicht gefördert.

Nebenstränge: Eckgebäude haben höchste Priorität bei Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen. Abrisse bleiben Einzelmaßnahmen und werden in den politischen Gremien der Stadt individuell bewertet.

Maschen: Auch in allen anderen Bereichen werden Abrisse nur in Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen sowie in Hoflagen unterstützt.

- a. Städtebauliches Grundgerüst (Hauptstränge) mit Priorität sanieren und Perforierungen verhindern. (zur Kategorisierung der Räume siehe Seite 89)

Die Perforierung des städtebaulichen Grundgerüsts nimmt zu. Die kommunale Statistik zählt 31 Baulücken in Hauptsträngen und 18 Baulücken in Nebensträngen. Gerade bei nur noch wenig privatwirtschaftlichem Interesse an Sanierung und Neubau kommt es darauf an, die rückläufigen Investitionen in die Räume zu lenken, von denen die Altstadt am meisten profitiert.

- b. Brachen mit Blick auf räumliche Wirkung zum Straßenraum gestalten.

Verfallende Gebäude und Brachen sind aus Sicht der Altstadtbewohner die „unangenehmsten bzw. veränderungswürdigsten“ Orte der Stadt. Diesbezügliche Maßnahmen können mit einer hohen öffentlichen Wirkung rechnen. Eine breite öffentliche Beteiligung bei der Konzeption von Zwischennutzungen und Gestaltungen „verdoppeln“ den Effekt. Die Stadt Burg hat 2009 eine Initiative zur Gestaltung von Brachen gestartet (Vgl. „Thema Baulücken“).

- c. Raumqualität geschlossener Quartiere mit Öffentlichkeit zur Straße und Privatheit in Höfen ausprägen.

Insbesondere bei drohendem Wegbruch der Straßenrandbebauung kann die konsensorientierte Überplanung der Innenhöfe - ggf. bis zur Grundstücksneuordnung – neue Verwertungsperspektiven schaffen. Empfohlen wird, dieses Ziel aufgrund der Vielzahl beteiligter Eigentümer und Akteure in den altstädtischen Quartieren über dialogorientierte Blockkonzepte zu untersetzen. Die großen Quartiere südlich der Brüderstraße bieten sich als Pilotprojekte für die Neuentwicklung der altstadttypischen Blockbereiche an, in denen sich die Nutzungs-, Bau- und Eigentumsstrukturen kleinteilig mischen. (s. „Fokus Klosterstraße“)

- d. Abrisse sind nur in Blockinnenbereichen sowie als Bestandteile von Entwicklungsplanungen Sanierungsziel.

Die Festsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes schließen die öffentliche Unterstützung von Abrissen in der Straßenrandbebauung aus, wenn dies nicht im Zusammenhang mit einer Entwicklungsmaßnahme steht.

- e. Bei Neuentwicklung Maßstäblichkeit der Altstadt wahren.

Die Parzellenstruktur, Gebäudekubatur und gestalterische Bandbreite der historischen Altstadt sind Maßstab für neue funktionale und bauliche Entwicklungen. Die Verknüpfung mit den aktuellen funktionalen Anforderungen ist eine anspruchsvolle Herausforderung für die Entwicklung neuer Qualitäten.

II. Stabilitätsfaktor Wohnen aktivieren

Die Einwohnerzahl in der Altstadt ist, entgegen dem Gesamtstadttrend, in den letzten Jahren relativ stabil bzw. leicht wachsend. Die Altstadtbewohner sind grundsätzlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation und viele potentielle Umzieher aus anderen Quartieren nennen die Innenstadt ihr favorisiertes Umzugsziel. Wohnen in der Altstadt ist populär und der beste Garant für eine Bewahrung des historischen Erbes, der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des innerstädtischen Einzelhandels und eines für Besucher und Investoren positiven Stadtbildes. Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes Altstadt:

- a. Altbausanierung und Neubau in den stadtbildprägenden Räumen genießen Vorrang vor anderen Lagen.

Die größte Übereinstimmung bei den Altstadtbewohnern auf die Frage, was ihnen zum Thema Stadtbau einfällt, betrifft die Sanierung und Nutzung leerer Altbauten. Mehr Abriss findet wenig Fürsprecher, dafür aber der Wunsch nach Wiederbebauung von Lücken.

Für die Revitalisierung von Altbauten und die Neubebauung von Lücken wird vorgeschlagen, jährlich eine „Messe“ auf dem Rolandplatz: „bauen, kaufen, mieten, leben ... in der Bürger Altstadt“ durchzuführen. Die Messe kann als Grundstücks- und Gebäudebörse fungieren, für die Nutzung und Gestaltung von Brachen werben, bezüglich Kauf, Sanierung, Neubau beraten und Know-How für eine hohe funktionale und Gestaltqualität privater Modernisierungen vermitteln. Partner der Messeausrichtung können die Stadtverwaltung, der Sanierungsträger, die Untere Denkmalschutzbehörde, der Verband Haus und Grund, die Wobau und die Sparkasse u.a. sein.

Über ein Punktesystem bei der Prioritätensetzung von Förderprojekten ist sichergestellt, dass der Standort Altstadt gegenüber anderen Lagen grundsätzlich höher bewertet wird. Gleichzeitig ist die Förderung von Wohnraummodernisierung außerhalb der Altstadt nur noch in Ausnahmefällen möglich.

- b. Preiswerte Mietwohnangebote durch kostengünstige Instandsetzung erhalten

Die Sanierung von Altbauten führt i.d.R. zu Kostenmieten, die sich viele Bürger nicht leisten können. Durch die Abrisse am Markt und am Gummersbacher Platz sind in den letzten Jahren über 140 preiswerte Nachkriegswohnungen aus der Innenstadt entfernt wurden. Die am Markt entstehenden Neubauten bieten preislich nur in den ersten beiden Jahren einen Ersatz. Um auch zukünftig weniger wirtschaftsstarken Haushalten das Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen bietet sich an, die verbliebenen Plattenbauten zwischen Markt und Bruchstraße dauerhaft als preiswerten Wohnraum vorzuhalten.

Dies schließt eine Gestaltung der Außenhülle sowie eine Steuerung der Mieterschaft zur Vermeidung sozial schwieriger Milieus nicht aus.

III. Innerstädtischen Handel, Dienstleistungen und Gewerbe sichern. Kultur- und Gemeinwesenangebote ausbauen.

- a. Neuan siedlungen innenstadtrelevanter Handels- und Dienstleistungseinrichtungen nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Altstadt.

Der Hauptgeschäftsbereich in der Altstadt steht unter starkem Konkurrenzdruck. 2006 lagen nur ca. 12 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots im Hauptgeschäftsbereich der Stadt. Mit der Aufstellung des „Bebauungsplans 79“ über die komplette Kernstadt unterbindet die Stadt neue zentrenrelevante Handelsentwicklungen mit mehr als 150 qm Verkaufsfläche außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches Altstadt.

- b. Handel und Dienstleistungen auf Schartauer Straße, Jakobistraße, Markt und Rolandplatz konzentrieren

Durch die Änderung des Bebauungsplans SAN-1 wurde die Regelungsdichte in der Altstadt zwischenzeitlich reduziert. Die bisher geltende Ausschließlichkeit des Wohnens ab dem 1. Obergeschoss in bestimmten Bereichen wurde aufgehoben, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unter bestimmten Auflagen zugelassen. Gleichzeitig ist durch die enge Festlegung des „zentralen Versorgungsbereiches“ die gewollte Konzentration planungsrechtlich gesichert.

- c. Beratungs- und serviceintensiven, erlebnisorientierten Einkauf im Hauptgeschäftsbereich ausweiten. Leitbild "Kaufhaus Altstadt"

Der qualitative Auftritt des Hauptgeschäftsbereiches hat sich seit 2003 nicht verbessert. Vielmehr scheinen Billiganbieter und Leerstand zuzunehmen. Die Haushaltsbefragungen 2003 und 2009 haben gezeigt, dass die Bürger Innenstadt als Ort für den Einkaufsbummel bei den Altstadtbewohnern deutlich verloren hat. Gleiches gilt für den Besuch von Restaurants oder Cafés. Mehr als jeder 2. Altstadtbewohner hält die Entwicklung eines attraktiveren Handels- und Dienstleistungsangebotes für sehr wichtig.

Eine Initiative von Stadträten und Verwaltung zu Einzelgesprächen mit Händlern soll deren Engagement als Gemeinschaft neu befördern. Kunst und Kulturprojekte, z.B. in leer stehenden Ladenlokalen, sollen helfen, mehr Aufmerksamkeit auf den Geschäftsbereich zu lenken.

- d. Bei Ausbau, Ergänzung oder Verlagerung von Kultur- und Gemeinweseneinrichtungen genießt der Standort Altstadt Priorität.

Die Mitte der Stadt lebt auch davon, dass sich neben Handel und Wohnen auch das gesellschaftliche Leben ihrer Bürger hier abspielt. Je mehr Nutzungen verschiedenster Art sich in der Mitte konzentrieren, desto größer sind die Chancen auf Synergieeffekte zum gegenseitigen Nutzen.

Die diesbezügliche Entwicklung der letzten Jahre ist ambivalent. Der Sanierung der ehemaligen Berufsschule Magdeburger Straße durch den Landkreis für die Nutzung als Volkshochschule und Musikschule als diesen Ansatz unterstützendes Projekt steht der Wegzug des Gerichtes vom Breiten Weg in das Verwaltungszentrum Alte Kaserne kontraproduktiv gegenüber.

- e. Nichtstörendes Gewerbe in den Blockinnenbereichen zulassen.

Die traditionell gewerblich genutzten großen Höfe der Bürger Altstadt bieten auch heute noch vielfältige baulich-räumliche Potentiale für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.⁴ Eine gewerbliche Nutzung der Blockinnenbereiche muss nicht sein, sollte aber unter dem Zielbild der Stadt der kurzen Wege zugelassen bleiben.

⁴ Zu den baurechtlichen Festsetzungen siehe B-Plan SAN 01 "Burg Altstadt", zuletzt geändert 2008.

IV. Mehr Grünraumqualität in die Altstadt bringen

a. Weinberg und Ihle als Grünbereiche entwickeln.

Der Weinberg mit seiner südlich angrenzenden, ehemals industriell genutzten Erweiterung sowie der Verlauf der Ihle sollen sich zu Grünbereichen entwickeln. Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans SAN-1 wurde der Weinberg als Grünfläche festgesetzt. Am potentiellen Grünzug Ihle entsteht derzeit der 2. Bauabschnitt im Einmündungsbereich Schulstraße in die Deichstraße. Ein dritter Bauabschnitt auf der Schusterinsel ist in Planung.

b. Mehr Grünraumqualität in den Innenhöfen schaffen

Der Aufwertung von Wohnlagen in der Straßenrandbebauung und der thermischen Entlastung im Zuge des Klimawandels dient die Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe der Altstadt. In keinem anderen Bürger Wohnquartier wünschen sich auch so viele Bewohner einen Garten direkt am Haus.

c. Großgrün zur Reparatur der Stadtstruktur nutzen

Ob als Zwischennutzung oder, an den geeigneten Standorten, auch dauerhaft - Baumpflanzungen können helfen, Perforierungen in ihrer für das Stadtbild abträglichen Wirkung zu mildern. Die Stadt hat durch die Änderung der Baumschutzsatzung die erforderliche Voraussetzung für Baumpflanzungen als Zwischengestaltung geschaffen.

d. Promenaden als Grünverbindungen erhalten

Die Promenaden sollen als prägendes Element der Stadtstruktur sowie als Zeugen der historischen Stadtbegrenzung in ihrem Charakter erhalten bleiben. Sie sind eher Grünverbindungen als Verkehrsstraßen. Ein verstärkter Ausbau für den motorisierten Verkehr wird nicht angestrebt.

Im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind Maßnahmen, die einer Stabilisierung des Quartiers dienen. Dies betrifft vorrangig Aufwertungsmaßnahmen. Die Förderung von Abrissen beschränkt sich auf Hoflagen sowie auf die Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen.

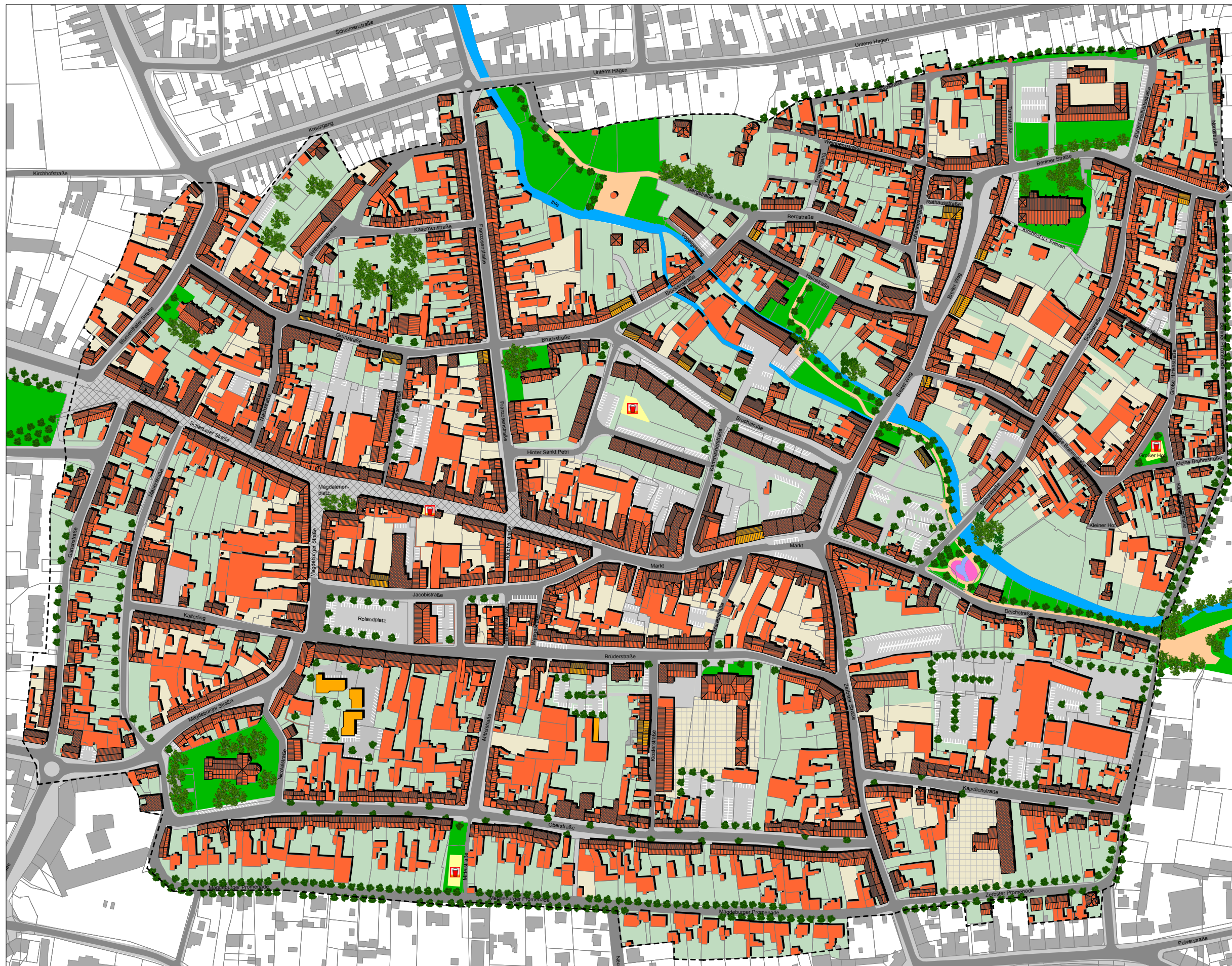
Prinzipien zur Förderwürdigkeit von Vorhaben

Städtebauliches Konzept⁵

Das städtebauliche Konzept ist eine Plandarstellung ohne Rechtsverbindlichkeit. Dargestellt sind gewünschte oder beabsichtigte langfristige Entwicklungen. Ablesbare Einzelmaßnahmen verstehen sich als exemplarische Entwicklungsoption, die jeweilige Ausführung kann sich im Rahmen der hier dargelegten Ziele auch anders darstellen. Anspruch auf eine finanzielle Förderung zur Umsetzung der dargestellten Entwicklungen besteht nicht.

1. Ziel des öffentlichen Handelns ist die strukturelle Stärkung und gestalterische Aufwertung der historischen Altstadt als Gestaltensemble.
2. Abrisse in der straßenrandbegleitenden Bebauung im städtebaulichen Grundgerüst (Magdeburger Straße, Brüderstraße, Jacobistraße, Schartauer Straße, Markt, Breiter Weg, Zerbster Straße, Berliner Straße, Franzosenstraße) sind kein Sanierungsziel mit Ausnahme der Vorbereitung einer Entwicklungsmaßnahme. Auch in den untergeordneten Straßen sind deren Charakter und das Bild einer geschlossenen Randbebauung im Grundsatz zu erhalten.
3. Jede, durch Gebäudeabgang entstandene und entstehende Baulücke in der Straßenrandbebauung bleibt weiter potentiell Bauland und *darf* wieder bebaut werden. Langfristig wieder bebaut *müssen* dagegen insbesondere Baulücken im städtebaulichen Grundgerüst der Altstadt sowie Baulücken, die für eine Wohnnutzung besonders geeignet sind (Süd- und/oder westexponierte Grundstücke mit einer Größe von 500qm und mehr). (s. auch S. 108)
4. Einer nichtbaulichen Nutzung zugeführt werden können Baulücken abseits des städtebaulichen Grundgerüsts, deren Wiederbebauung keine hochwertige Wohnqualität erzielen würde und die das Raumgefüge nicht negativ prägt. (z.B. Baulücken unter 6m Breite).
5. Bei einer dauerhaften oder zeitweisen nichtbaulichen Nutzung einer Brache kommt der Abgrenzung und Einfriedung der Grundstücke vom Straßenraum entscheidende Bedeutung zu. Der in der Altstadt von Burg in der Regel historisch geschlossene Straßenraum sollte bei Baulücken als Gestaltungsziel durch Abgrenzungen (raumbildende Mauern und Zaunwerk) nachempfunden werden.
6. Die Entwicklung der Nebengebäude (Sanierung, Umnutzung, Ersatzbau oder ersatzloser Abriss) bleibt variabel und ist situationsbedingt und in Abwägung der Denkmalschutzbelange, der Nutzungsoptionen, der Wirtschaftlichkeit und des städtebaulichen Kontext zu entscheiden. Abrissanträgen sind, auch in Hoflagen, Gestaltungskonzepte beizufügen. Eine Abrissförderung ist, in Abhängigkeit der jeweiligen Programmaussagen, möglich.
7. Bei der Innenhofentwicklung hat die Schaffung von Grünraumqualitäten oberste Priorität. Dies schließt die Schaffung von Stellplätzen nicht aus.
8. Die begonnene Gestaltung des Ihleverlaufes als Grünzug wird in westlicher Richtung bis Unterm Hagen und in östlicher Richtung bis zum Flickschupark fortgesetzt.
9. Neue Bäume in der Altstadt sind vor allem an Stelle verloren gegangener Baufluchten (z.B. Mauerstraße, Kesselstraße) sowie in Verdichtung bestehender Grünstrukturen (Promenaden) vorgesehen. Die Promenaden werden in Ihrem Charakter als Grünzüge gestärkt, ihre Bedeutung als Wege für den motorisierten Verkehr wird nicht ausgebaut.

⁵ Überarbeitung der Festsetzung von 2003.



-  Hauptgebäude Bestand
-  Nebengebäude / Hofgebäude Bestand
-  Neubaupotential Hauptgebäude
-  Neubaupotential Hofgebäude
-  öffentliches Grün
-  Hofgrün, private Gärten / versiegelte Hoffläche
-  Ihlegrünzug
-  Spielplatz / neuer Spielplatz Deichstraße
-  bestehendes / geplantes Großgrün
-  Fußgängerbereich / Schulhof
-  Straße / Nebenflächen, Stellplätze
-  Ihle
-  Sanierungsgebietsgrenze

Rahmenplan Altstadt Burg
Januar 2011

Plandarstellung ohne Rechtsverbindlichkeit. Dargestellt sind gewünschte oder beabsichtigte langfristige Entwicklungen. Ablesbare Einzelmaßnahmen verstehen sich als exemplarische Entwicklungsoption, die jeweilige Ausführung kann sich auch anders darstellen. Anspruch auf eine finanzielle Förderung zur Umsetzung der dargestellten Entwicklungen besteht nicht.

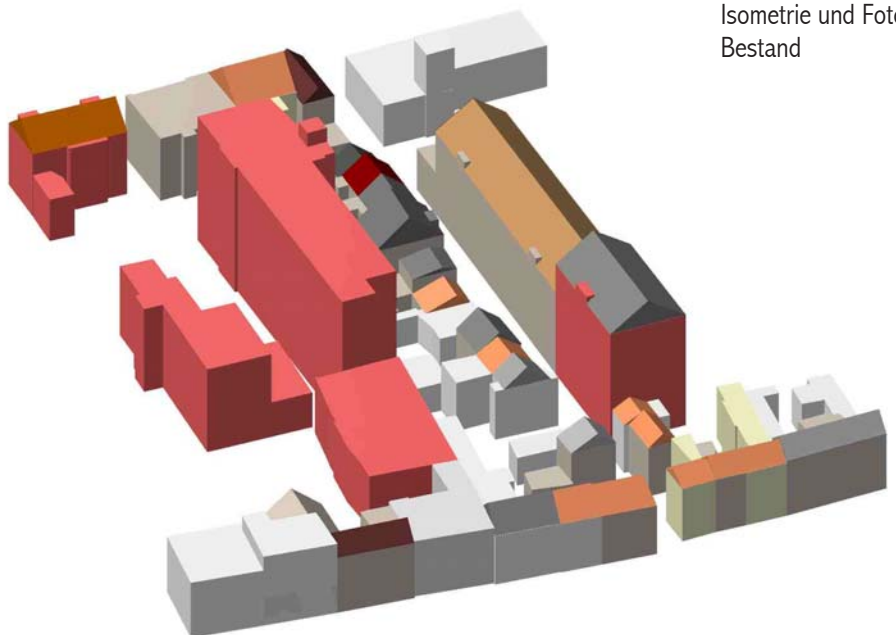
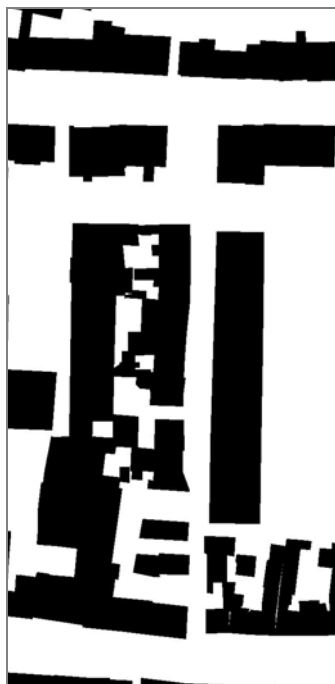
www.stephan-westermann.de



Fokus Klosterstraße

Die westliche Straßenrandbebauung der Klosterstraße besteht überwiegend aus kleinteiligen ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in privatem Einzeleigentum. Drei dieser Gebäude in Mittelteil der Straße stehen leer und befinden sich in einem schlechten Bauszustand, fünf Gebäude wurden durch die Eigentümer modernisiert während drei Gebäude genutzt, aber noch unsaniert sind. Die Baureihe ist eingespannt zwischen einem 2-3-geschossigen denkmalgeschützten Schulgebäude auf der Ostseite der nur 8m breiten Klosterstraße und der dreigeschossigen, ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Tischfabrik in einer Distanz von rund 6m der rückwärtigen Fassaden der Haupthäuser.

Die räumliche beengte Lage der Wohnbebauung zwischen den massiven Gebäuden der Schule und der Fabrik lassen eine nachhaltige Entwicklung der kompletten Baustruktur als unwahrscheinlich erscheinen. Es ist davon auszugehen, dass entweder die straßenrandbegleitende Wohnbebauung – nach Abriss der Fabrik, oder die Fabrik entwickelt werden kann – nach Abriss der Wohnbebauung. Sanierungsgrad und Eigentumsverhältnisse der Wohnbebauung sowie die seit 20 Jahren erfolglose Suche einer Verwertung für das Fabrikgebäude durch die Eigentümer lassen die zweite Variante als nicht realistisch erscheinen.



Schwarzplan,
Isometrie und Fotos
Bestand



Vorgeschlagen werden der Abriss der Tischfabrik und die Zuordnung des Grundstücks an die jeweilig angrenzenden Wohngrundstücke der Klosterstraße und Brüderstraße. Die drei maroden Wohngebäude der Klosterstraße könnten ersetzt werden durch zwei Reihenhausneubauten mit rückwärtiger Erschließung. Die Reaktivierung der leer stehenden Fabrikantenvilla Brüderstraße 38 mit lediglich rund 4m Grundstückstiefe ab Hauskante könnte durch eine Verdreifachung der Freiflächentiefe ebenso leichter gelingen, wie die städtebaulich festgelegte Neubebauung der Baulücke Brüderstraße 36, deren Grundstückstiefe von derzeit lediglich 16m Tiefe verdoppelt werden kann. Letzteres kann durch eine Grundstücksneuordnung der Sprachenschule R. Welling erzielt werden, deren Hofstellplätze von heute 17 auf 33 erweitert werden könnten.

Zielplan Klosterstraße



Verfahrensvorschlag:

- I. Vorbereitung des Verfahrens in Abstimmung mit Stadtverwaltung, Sanierungsträger, MLWV, Landkreis (Themen Altlasten, Denkmalschutz): Klärung der Zielstellung in Varianten sowie der Rahmenbedingungen, Restriktionen, Unterstützungsmöglichkeiten etc.

Beauftragung eines Verfahrensmoderators⁶ durch die Stadt (förderwürdig) getrennt nach Verfahrensstufen II-IV.

- II. Kostenermittlung Abriss Tischfabrik, ggf. Altlastenbeseitigung. Grundstückspreisermittlung⁷.

Klärung / Abstimmung mit Eigentümer(n) Tischfabrik. Handlungsoptionen, Preisvorstellungen.

- III. Einladung der Eigentümer der Immobilien Brüderstraße 35-40 und Klosterstraße 1-7 zur gemeinsamen Diskussion einer Zielsetzung - gemeinsame Vor-Ort Begehung.

Angebot zu Einzelgesprächen

- IV. Abwicklung der Maßnahme Umlegung / Grundstückneuordnung⁸

⁶ Aufgrund der Vor-Ort und Verfahrenkenntnis z.B. der Sanierungsträger. Nach jeder Stufe kann entschieden werden, ob eine Weiterführung des Verfahrens sinnvoll erscheint.

⁷ Der Anfangswert und damit Höchstpreis für Grundstücksgeschäfte in der Klosterstraße liegt bei 55€/qm.

⁸ Durch vereinfachte Umlegung (§§ 80 - 84 BauGB) können unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke untereinander getauscht oder Grundstücksteile einseitig zugeteilt werden.

Fokus Grünzug Ihle

Mit dem Wegfall der innerstädtischen Industriebetriebe entstanden im Verlauf der Ihle zahlreiche Brachen und untergenutzte Stadtareale. Dies ermöglicht die Schaffung einer Grünverbindung vom Flickschupark zum Weinberg entlang der Grenze zwischen Ober- und Unterstadt.

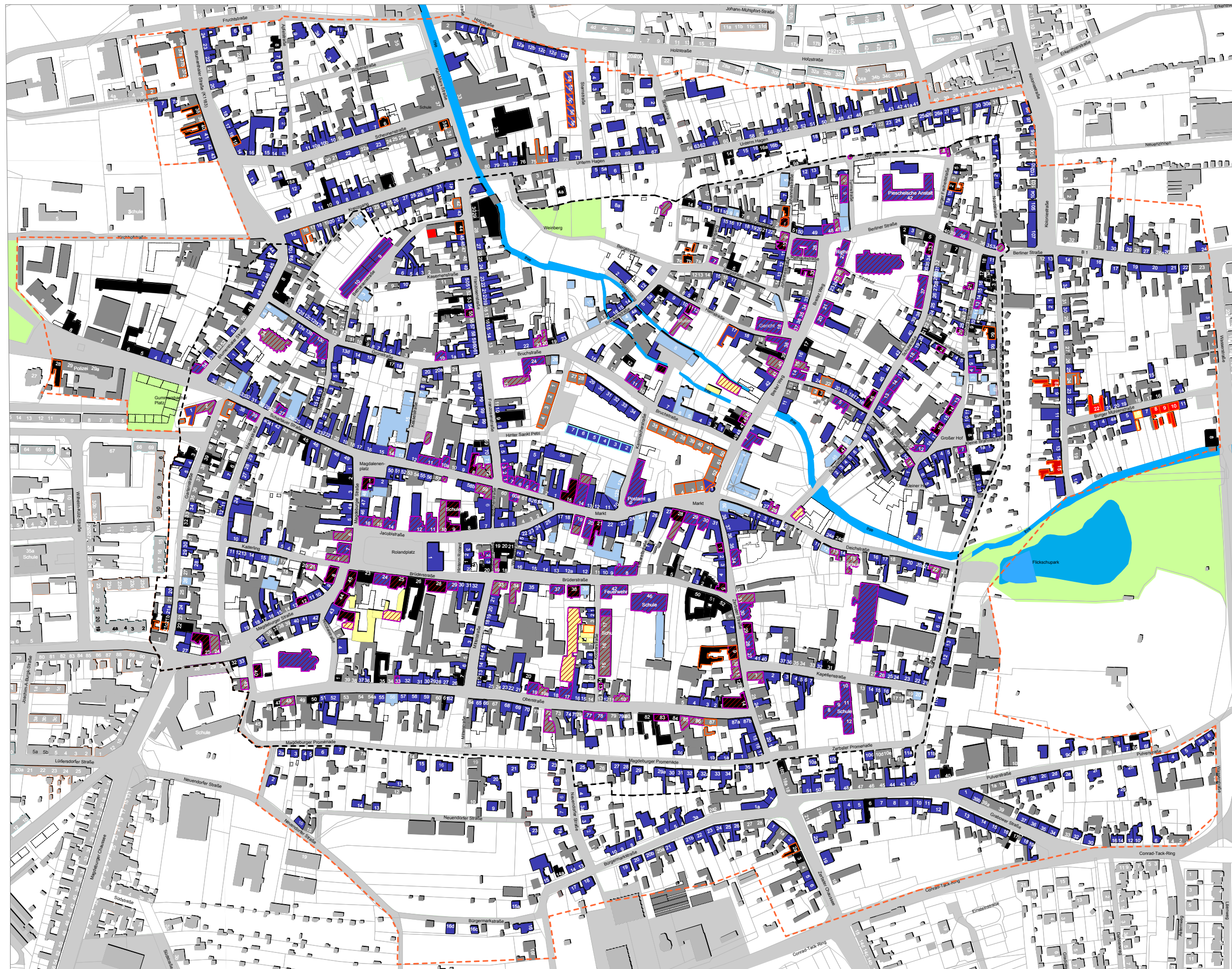
Wegeabschnitt	Wegecharakter	Vorhabenstand, Maßnahmen
Parallel Deichstraße	Straßenbegleitender Weg mit Baumreihe. Offene Grünfläche zur Ihle.	Die Privatgärten zwischen Deichstraße und Ihle sind aktuell nur noch zum Teil genutzt. Brachfallende Gärten können durch die Kommune erworben und zum Bestandteil des Grünzuges werden.
Westlich Deichstraße 24e bis Schulstraße	Kleine Grünanlage mit generationenübergreifenden Spielplatz.	Das ehemalige Schulgebäude an dieser Stelle ist bereits abgerissen. Die denkmalgeschützte Schulstraße 1 befindet sich in einem ruinösen Zustand. Auch hier wird der Abriss befürwortet.
Schulstraße bis Breiter Weg	Uferweg. Einfach gestaltet Grünfläche im Einmündungsbereich Breiter Weg	Der Abschnitt der Grünverbindung ist fertig gestellt. Mittig des Weges befindet sich ein Neubaugrundstück mit Erschließung von Süden.
Breiter Weg bis Ihlequerung	Weg durch Grünfläche „Schusterinsel“ mittig der Ihlegabelung	Vorgeschlagen wird der Abriss der noch auf der Insel befindlichen Hintergebäude, die Freilegung der Ihle und die Erstellung einer einfachen Grünfläche mit wegebegleitender Baumreihe.
Ihlequerung bis Hainstraße	Weg durch Grünfläche „Museum Alte Gerberei“	Vor dem Ostgiebel der Bruchstraße 8 Bau einer Ihlebrücke. Wegebau mit Baumreihe bis Hainstraße auf öffentlichem Grundstück.
Hainstraße bis Weinberg	Straßenbegleitender Weg, ab Brückenstraße mit Baumreihe	Bestand
Weinberg bis Unterm Hagen	Weg durch Grünfläche „Weinberg“ mit Platz um Schornstein „Storchennest“	Entsiegelungsmaßnahmen und Gestaltung Bereich Schornstein. Wegebegleitende Baumreihe bis Hainstraße. Naturnahe Gestaltung des Grünzuges.



Fokus Baulücken in der Altstadt

Zu den aktuellen Baulücken in den Hauptsträngen werden, ergänzend zu den Grundsätzen auf Seite 102, folgende konkrete Entwicklungsperspektiven vorgeschlagen. Die perspektivische Wiederbebauung auch derzeit genutzter Baulücken setzt ein entsprechendes wirtschaftliches Interesse des Eigentümers voraus.

Adresse	Bebauung zwingend	Prioritäre Zwischen-gestaltung	Öffentliche Neunutzung möglich	Private Neunutzung möglich	Grundstücks-aufteilung möglich	Abschirmung wünschenswert	Bemerkung
Berliner Str. 9	X				X		Zwischennutzung P
Berliner Str. 41				X	X	X	Begrünung
Breiter Weg 9			X		X		Ihlegrünzug
Breiter Weg 10			X		X		Ihlegrünzug
Breiter Weg 13	X					X	
Breiter Weg 18	X						
Breiter Weg 19	X						
Breiter Weg 23	X						
Breiter Weg 29	X						
Breiter Weg 43			X				Ihlegrünzug
Breiter Weg 44			X				Ihlegrünzug
Brüderstr. 7				X		X	Begrünung
Brüderstr. 17				X	X	X	Begrünung
Brüderstr. 21				X		X	
Brüderstr. 36	X						Zwischennutzung P
Brüderstr. 40			X				Stellplatz Feuerwehr
Brüderstr. 47			X				Begrünung
Brüderstr. 48			X				Begrünung
Brüderstr. 49			X				Begrünung
Franzosenstr. 67						X	
Franzosenstr. 68						X	
Jacobistr. 13	X					X	Zwischennutzung P
Magdeburger Str. 20				X		X	
Magdeburger Str. 26			X				P VHS
Magdeburger Str. 34				X		X	Zwischennutzung P
Markt 5	X	X					
Markt 6	X	X					
Markt 7	X	X					
Oberstr. 63				X			Begrünung
Oberstr. 81				X		X	
Zerbster Str. 21				X		X	
Zerbster Str. 22				X		X	
Zerbster Str. 33			X			X	Begrünung



- Gebäude
- Einzeldenkmal
- voll saniert seit 1990 /
davon Neubauten (nur Altstadt)
- kompletter Leerstand
- Eigentum der Wobau /
z.T. Eigentumswohnungen
- Eigentum der BWG
- abgerissen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)
- Abriss geplant / vorgeschlagen
- Straßen, Erschließungsflächen
- bedeutende öffentliche Grünfläche
- Gewässer
- Grenze Sanierungsgebiet /
Teilgebiet Innenstadt im Fördergebiet
Stadtbau Innenstadt / West / Süd

Altstadt / Innenstadt
Gebäudebestand und geplante
Maßnahmen

Stadtentwicklungskonzept Burg
ohne Maßstab, Januar 2011

www.stephan-westermann.de



Teilgebiet Innenstadtring

Städtebauliches Portrait

Das Teilgebiet Innenstadtring stellt die historischen Stadterweiterungen außerhalb der Befestigungsanlagen der Stadt dar. Der Ring umschließt vor allem nördlich, östlich und südlich das Sanierungsgebiet.

Nördlich gehören die Straßenzüge Kreuzgang, Unterm Hagen oder auch Scheunenstraße zum Teilgebiet Innenstadtring. Östlich der Altstadt zählt der Bereich rund um die Ihlestraße und Bürger Mühlenstraße zum Ring, während südlich die Vorstadtbereiche Bürgermarkstraße, Grabower Straße und Pulverstraße dazu zählen.

Zwischen Bahnhofstraße und Kirchhofstraße, westlich des Sanierungsgebietes, erweitert sich das Gebiet um einen leer stehenden Fabrikkomplex in Rücklage der repräsentativen Bebauung Bahnhofstraße.

Ansonsten stehen entlang der in der Regel parallel zur Stadtbefestigung verlaufenden Straßenzüge überwiegend 2-geschossige Altbauten in geschlossener Bauweise. Bisweilen finden sich gründerzeitliche Überformungen oder Ergänzungen in höherer Bauweise, aber auch frei stehende Einzelhäuser.

Sozialstruktur

Im Innenstadtring wohnten zum 31.12.2009 gut 1.800 Menschen. Die Einwohnerzahl ist stark rückläufig. Gegenüber 2005 hat der Bereich im Saldo gut 10 % seiner Einwohnerzahl eingebüßt, gegenüber dem Jahr 2000 20 %.

Alter	Einwohner zum 31.12.2009	Anteil 2009 in %	Anteil 2005 in %	Anteil der Gesamtstadt in %
0-10 Jahre	130	7	7	7
11-20 Jahre	130	7	10	10
20-65 Jahre	1.155	63	63	62
>65 Jahre	427	23	19	20
Gesamt	1.842	100	100	100

Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich

Altersstrukturell liegt der Innenstadtring im gesamtstädtischen Durchschnitt, bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil von Anwohner im Rentenalter.

Wohnungswirtschaftliche Situation

Der Innenstadtring umfasst gut 1.200 Wohnungen, fasst ausschließlich in Altbauten. Industrieller Wohnungsbau findet sich im Innenstadtring lediglich in der Sternstraße. Ein Teil der Wohnungen in dem entsprechenden Objekt ist einzelprivatisiert. Der zweite Standort des DDR-Wohnungsbaus am Gummersbacher Platz wurde abgerissen. Derzeit entsteht dort eine Grünanlage.

Die Gebäude im Innenstadtring sind ganz überwiegend privat. Lediglich 10 % der Wohnungen im Gebiet gehören der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Wohnungszahl, Eigentum und Leerstand

	WBG	BWG	Dritte	Summe	davon leer
Wohnungen	117	-	1.088	1.205	246
Anteil	10 %	-	90 %	100 %	20 %

Der Wohnungsleerstand lag zum 31.12.2009 bei 20 %. 1/3 der leer stehenden Wohnungen (84) finden sich in den unsanierten Beständen der Wohnungsbaugesellschaft.

Strategien und Entwicklungsziele für den Innenstadtring

Prinzipiell soll der Innenstadtring als Wohnstandort erhalten, gestärkt und ausgebaut werden. Gebäudeabriss zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs sind aber – im Gegensatz zum Sanierungsgebiet - prinzipiell möglich. Der Innenstadtring wird in Abhängigkeit der Lage und stadtgestalterischen Bedeutung differenziert in (Vgl. Abb. S 134):

1. stadtgestalterisch wichtige Lagen (Hauptstränge), in denen Abrisse zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs auszuschließen sind. Dies betrifft die Zugangsstraßen zur Altstadt (Zerbster Straße, Berliner Straße, Karl-Marx-Straße, Bahnhofstraße).
2. stadtgestalterisch zweitrangige Lagen (Nebenstränge), in denen Abrissentscheidungen einer Einzelfallprüfung bedürfen. Zu dieser Kategorie gehören die Verbindungsstraßen Kreuzgang, Unterm Hagen, Bürgermarkstraße und Grabower Straße (bis Promenade).
3. stadtgestalterisch nachrangige Lagen, in denen Abrissmaßnahmen möglich sind und nach Möglichkeit unterstützt werden. Dies betrifft alle in 1 und 2 nicht benannten Straßenräume sowie die Quartiers- und Hofinnenbereiche.

Prinzipien zur Förderwürdigkeit von Vorhaben

Grundsätzlich sind alle Maßnahmen förderfähig, die einer Stabilisierung der Wohngebietsfunktion dienen.

In den „**Hauptsträngen**“ haben Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen höchste Priorität. Abrisse werden prinzipiell nicht gefördert oder anderweitig öffentlich unterstützt. Bestehende Baulücken müssen wieder bebaut werden.

In den „**Nebensträngen**“ haben Eckgebäude höchste Priorität für Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen. Abrisse bleiben Einzelmaßnahmen und werden bei der Frage einer öffentlichen Unterstützung oder Förderung in den politischen Gremien der Stadt individuell bewertet. Größere Baulücken sollten durch freiraumplanerische Maßnahmen in ihrer Wirkung relativiert werden.

In den „**Maschen**“ sind sowohl Aufwertungs- wie Abrissmaßnahmen förderwürdig, so die Maßnahmen der jeweiligen Programmatik des Förderprogramms entsprechen, wenn auch gegenüber den vorgenannten Lagen mit nachgeordneter Priorität.

Stadtumbaumaßnahmen Innenstadt (Sanierungsgebiet und Innenstadtring)

Kurzfristig Im Sanierungsgebiet beschränken sich Stadtumbaumaßnahmen auf die Aufwertung. Dies schließt allerdings auch Abbrüche ein – entweder Nichtwohngebäude in Vorbereitung einer neuen Entwicklung (Bsp. Fabrik Franzosenstraße 30) oder Wohngebäude im Zuge der Gefahrenabwehr. Insgesamt stehen derzeit 11 Objekte auf Abriss gesetzt.

Weiter vorgesehen ist die Fortsetzung der Museumssanierung Alte Geberei, weitere Bauabschnitte im Ihlegrünzug sowie in Reihenfolge der Priorität die Sanierung der Magdeburger Straße, der Brückenstraße, der Hainstraße und der Oberstraße.

Im gründerzeitlichen Innenstadtring sind, unabhängig der Frage der Förderwürdigkeit aufgrund des Baujahres, Gebäude mit insgesamt 32 Wohnungen zum Abriss vorgesehen. Die entstehenden Baulücken können den Anliegern zur Freiraumnutzung angeboten werden oder neu bebaut werden. Darüber hinaus steht der Abriss der Fabrik Kirchhofstraße an.

Mittelfristig bis Langfristig sind im Sanierungsgebiet 17 Ersatzneubauten in aktuell bestehenden Baulücken der Straßenrandbebauung vorgeschlagen. Ein neuer Spielplatz an der Magdeburger Promenade und die Fertigstellung des Grünzuges entlang der Ihle sind die wesentlichen Freiraummaßnahmen. Straßensanierungen stehen in der Klosterstraße, der Großen Hirtenstraße, der Bergstraße, der Nordstraße (3. Bauabschnitt), Große Brahmstraße, Weinbergstraße und in den Promenaden an.

Im Innenstadtring sind weitere punktuelle Gebäudeabriss in den Nebenstraßen möglich. Grundsätzlich dominieren aber auch hier die Aufwertungsmaßnahmen sowie kleinteilige neue Wohnbauvorhaben (Kirchhofstraße).

Teilgebiet West

Städtebauliches Portrait

Der Stadtteil West ist mit seinen rund 2.000 Wohnungen neben der Innenstadt der einzige „gewachsene“ Burger Stadtteil mit städtischem Gepräge. Die Baustruktur weist eine kleinteilige Mischung offener und geschlossener Gründerzeitbebauung, Siedlungsbau der 1920er und 1930er Jahre sowie Plattenbauten der 1970 und 1980er Jahre auf. West bildet die stadträumliche Verbindung der Altstadt zum Bahnhof sowie zum Kasernenkomplex mit Stadtverwaltung, Kreisverwaltung und Kreiskrankenhaus. Mit der Sekundarschule, der Musikschule, der Stadthalle und der Sporthalle am Platz des Friedens sind in West gesamtstädtisch relevante Infrastruktureinrichtungen verortet.

Im Nordwesten des Stadtteils finden sich zahlreiche marode Wohngebäude, z.T. repräsentative Bauten aus der Gründerzeit. Exponierte Einzelgebäude wie die Poliklinik in der Bahnhofstraße oder das Eckgebäude Bahnhofstraße / Westring vermitteln den Eindruck von Verfall und Verwahrlosung.

Sozialstruktur

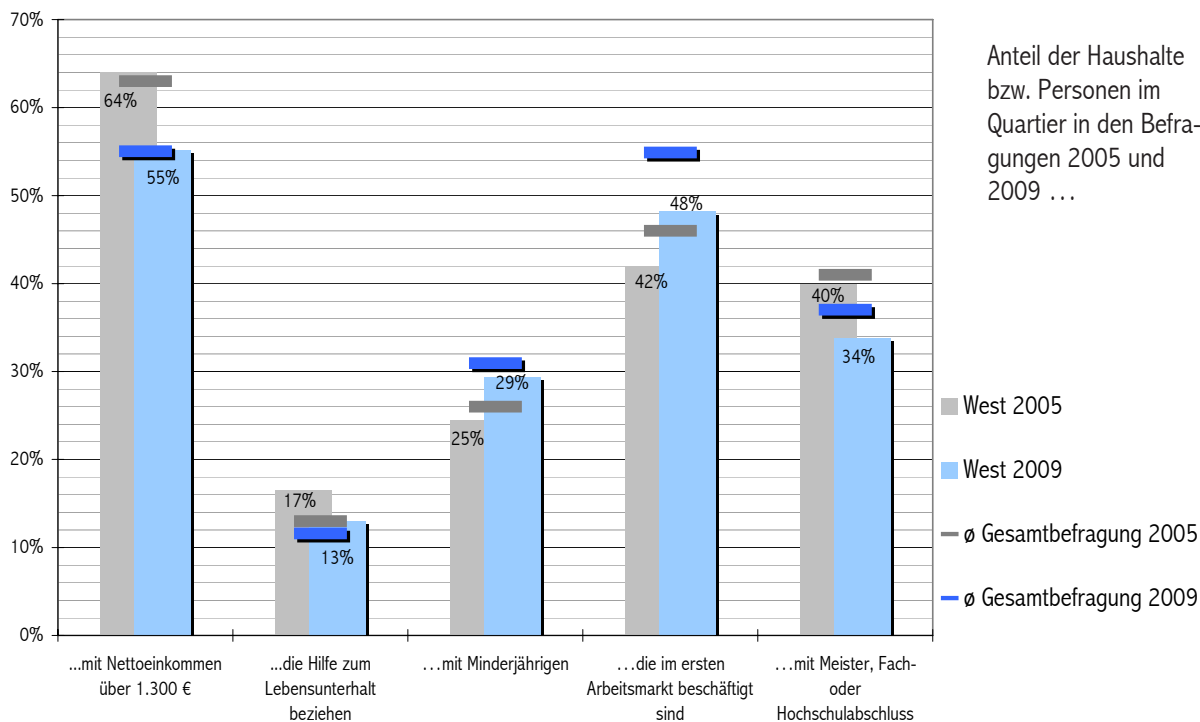
In West wohnten zum Jahresende 2009 knapp 3.000 Menschen. Der Bevölkerungsrückgang seit dem Jahr 2005 liegt mit 10 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gegenüber 2000 beträgt der Einwohnerverlust 16 %.

Altersstrukturell liegt West im Durchschnitt der Stadt, bei einem leicht höheren Anteil von Einwohnern im Rentenalter. Innerhalb des Stadtteils gibt es aber erhebliche altersstrukturelle Ausdifferenzierungen. Im durch gründerzeitlichen Altbau und Plattenbauten geprägten Norden des Stadtteils leben überdurchschnittlich viele jüngere Familien mit Kindern, während der durch den Siedlungsbau der 1930er Jahre geprägte Süden stark überaltert ist.

Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich

Alter	Personen zum 31.12.2009	% Anteil 2009	% Anteil 2005	% Anteil in der Gesamtstadt
0-10 Jahre	196	7	7	7
11-20 Jahre	254	9	9	10
20-65 Jahre	1.698	57	58	62
>65 Jahre	839	28	26	20
Gesamt	2.987	100	100	100

Im Vergleich ausgewählter Sozialdaten des Stadtteils mit den Gesamtbefragungen liegt der Stadtteil West wie 2005 auch 2009 wieder im städtischen Durchschnitt.

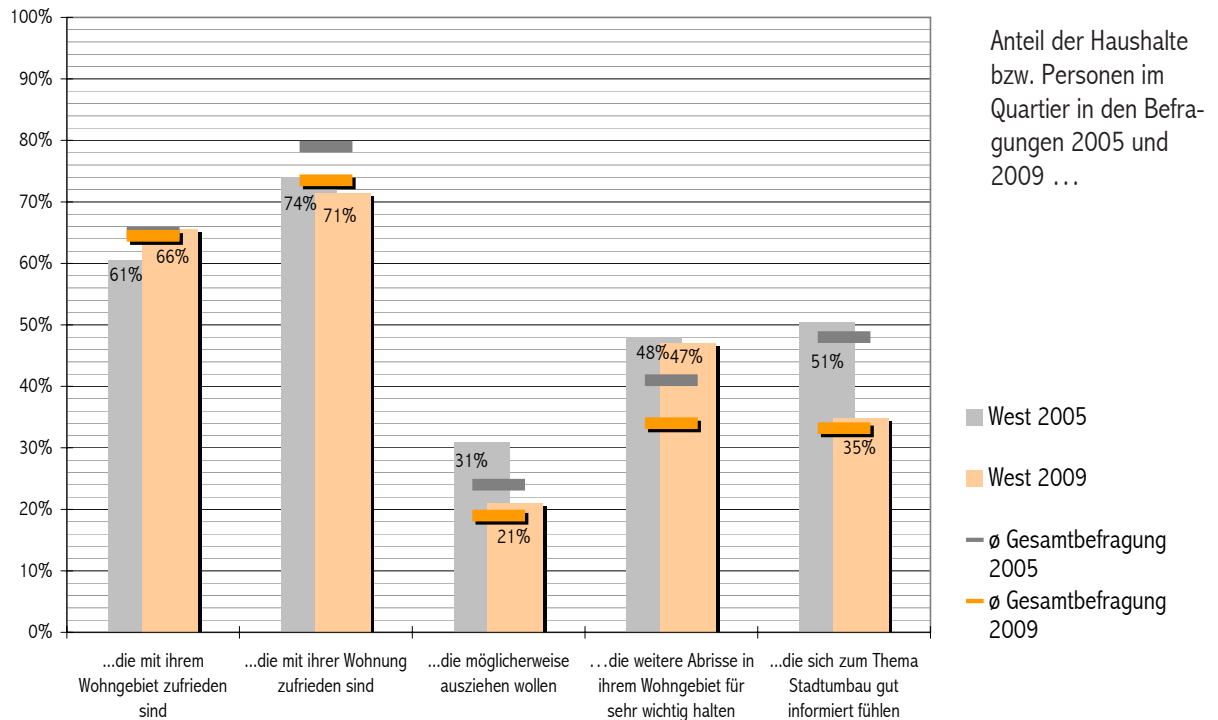


Aber auch hier zeigen sich, wie schon 2005, kleinräumig erhebliche Milieunterschiede in Abhängigkeit der Baustrukturen:

- In der Altbausubstanz wohnen relativ viele Familien mit eher gutem Einkommen und höherem Bildungsstand.
- Im Siedlungsbau der 1930er Jahre wohnen viele Stammmieter, die das Rentenalter erreicht haben. Dementsprechend dominieren kleine Haushalte mit einem relativ guten (und stabilen) Einkommen.
- In den Plattenbauten verfügen die Mieter im Schnitt über ein relativ geringes Einkommen, viele sind abhängig von Transfereinkommen.

Quartier aus Bewohnersicht

Die Bewohner des Stadtteils West charakterisieren ihr Wohngebiet, verglichen zu anderen Quartieren der Stadt, als ruhig, idyllisch oder grün, aber gleichermaßen auch als unordentlich. Gegenüber 2005 hat die Zahl der positiven Assoziationen zum Quartier deutlich abgenommen: während 2005 noch 100 positive Begriffe genannt wurden waren es 2009 nur noch 44.



In seiner Gesamtheit weichen die Quartiersbewertungen in West nur in einem Punkt deutlich vom Rest der Stadt ab: fast jeder Zweite hält weitere Abrisse im Wohngebiet für sehr wichtig. Diese Antworten kommen sowohl aus den Altbauquartieren wie aus den Plattenbaubeständen. Während das Motiv der Altbaubewohner im jahrzehntelangen Leerstand und der daraus resultierenden Verwahrlosung von Häusern in ihren Wohnstraßen zu suchen sein dürfte, erhoffen sich die Bewohner der relativ dicht bebauten Plattenbaubereiche von Einzelabbrissen eine entspanntere Wohnsituation.

Wohnungswirtschaftliche Situation

In West befinden sich 2.150 Wohnungen. 60 % dieser Wohnungen gehören der organisierten Wohnungswirtschaft, 40 % sind privates Einzeleigentum oder gehören anderen Unternehmen.

Die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Burg verteilen sich auf die komplett sanierten und gut nachgefragten Siedlungsgebäude der 1930er Jahre südlich der August-Bebel-Straße sowie auf die z.T. erst nach 1990 fertig gestellten Plattenbaugeschäfte im Bereich Wilhelm-Külz-Straße / Martin-Luther-Straße.

Wohnungszahl, Eigentum und Leerstand

7	WBG	BWG	Dritte	Summe	davon leer
Wohnungen	590	701	859	2.150	434
Anteil	27 %	33 %	40 %	100 %	20 %

Der Wohnungsbaugesellschaft Burg gehören neben den oben erwähnten Plattenbaubeständen vor allem Altbauten im Nordwesten des Stadtteils, die zum Grossteil unsaniert sind und leer stehen.

Der Wohnungsleerstand, quer durch alle Bestände, beträgt 20 % und liegt damit über dem Durchschnitt der Stadt. 271 leer stehende Wohnungen bzw. 62 % des Leerstandes im Stadtteil liegen in Altbauten, zum Großteil unsanierte Bestände der Wohnungsbaugesellschaft. Der restliche Leerstand findet sich in den Plattenbaubeständen, sowohl im sanierten wie im unsanierten Zustand. Im Siedlungsgebiet der 1930er Jahre gibt es keinen nennenswerten Leerstand.

Strategien und Entwicklungsziele

Der Stadtteil West soll im ureigensten Sinne des Förderprogramms Stadtumbau Ost durch Abriss nicht mehr nachgefragter Wohn- und Nichtwohngebäude bei gleichzeitigen Aufwertungsmaßnahmen langfristig als Wohn- und Arbeitsort stabilisiert und weiter entwickelt werden.

Entstehende Baulücken abseits des Hauptstrangs August-Bebel-Straße stellen in der auch heute schon nur partiell geschlossenen Straßenrandbebauung keinen Missstand dar. Von der dauerhaften oder temporären gärtnerischen Nutzung, auch in Kombination mit Garagen, bis zur Neubebauung der Baulücken, ist aufgrund der Vielfalt der Bebauungsstruktur des Bestandes eine große Spannbreite der Nachnutzung denkbar.

Im „**Hauptstrang**“ August-Bebel-Straße haben Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen höchste Priorität. Abrisse sollen prinzipiell nicht gefördert oder anderweitig öffentlich unterstützt werden. Bestehende Baulücken müssen wieder bebaut werden.

In den „**Nebensträngen**“ Martin-Luther-Straße und Gorkistraße haben Eckgebäude höchste Priorität für Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen. Abrisse bleiben Einzelmaßnahmen und werden bei der Frage einer öffentlichen Unterstützung oder Förderung in den politischen Gremien der Stadt individuell bewertet. Größere Baulücken sollten durch freiraumplanerische Maßnahmen in ihrer Wirkung relativiert werden.

In den „**Maschen**“ sind alle Maßnahmen förderfähig, die einer Stabilisierung der Wohngebietsfunktion dienen. Dies betrifft gleichermaßen Aufwertungs- und Abrissmaßnahmen.

Prinzipien zur Förderwürdigkeit von Vorhaben

Stadtumbaumaßnahmen West

Kurzfristig sind Sofortsicherungs- und Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden in der August-Bebel-Straße mit insgesamt 47 Wohnungen vorgesehen.

103 Wohnungen werden kurzfristig vom Markt genommen: Der Abriss des Gebäudes August-Bebel-Straße 24 dient der Entwicklung des Eckgebäudes August-Bebel-Straße 65. An den Objekten des industriellen Wohnungsbaus, August-Bebel-Straße Ecke Wilhelm-Külz-Straße werden die oberen Etagen rückgebaut. Das Plattenbaugeschäft Gartenstraße 6-10 wird abgerissen und so die Wiederherstellung der Straßenrandbebauung der Gartenstraße mit eigentumsfähigen Kleinhäusern ermöglicht.

Der Abriss der Poliklinik und des Magdeburger Hofes (Bahnhofstraße 12) sollen der Aufwertung der Stadeingangssituation dienen. Der Platz der Jugend wird als grüne Quartiersmitte saniert bzw. teilweise neu gestaltet.

Mittelfristig können bis zu 8 weitere Wohngebäude mit insgesamt ca. 62 Wohnungen abgerissen werden. Abseits des Hauptstranges August-Bebel-Straße sollen 8 derzeit leer stehende Gebäude durch Sanierung wieder in Nutzung gebracht werden.

Zu den sonstigen Plattenbauten in West sind Bestandsentwicklungen zu diskutieren. Städtebaulich denkbar sind sowohl die Bestandssanierung (Balkonanbau etc.) wie der Etagenrückbau oder der Abriss. Bei Abrissen in Straßenrandlage der Hauptstränge ist eine Neubebauung mit geringerer Wohndichte zwingend.

Teilraumkonzept West⁹

Für die Altbaubereiche wurde 2009 im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts ein eigenes Konzept erstellt. Vorrangiges Ziel des Teilraumkonzeptes war die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für die leer stehenden Objekte der Wohnungsbaugesellschaft unter Einbeziehung der privaten Hauseigentümer in direkter Nachbarschaft zu den Objekten.

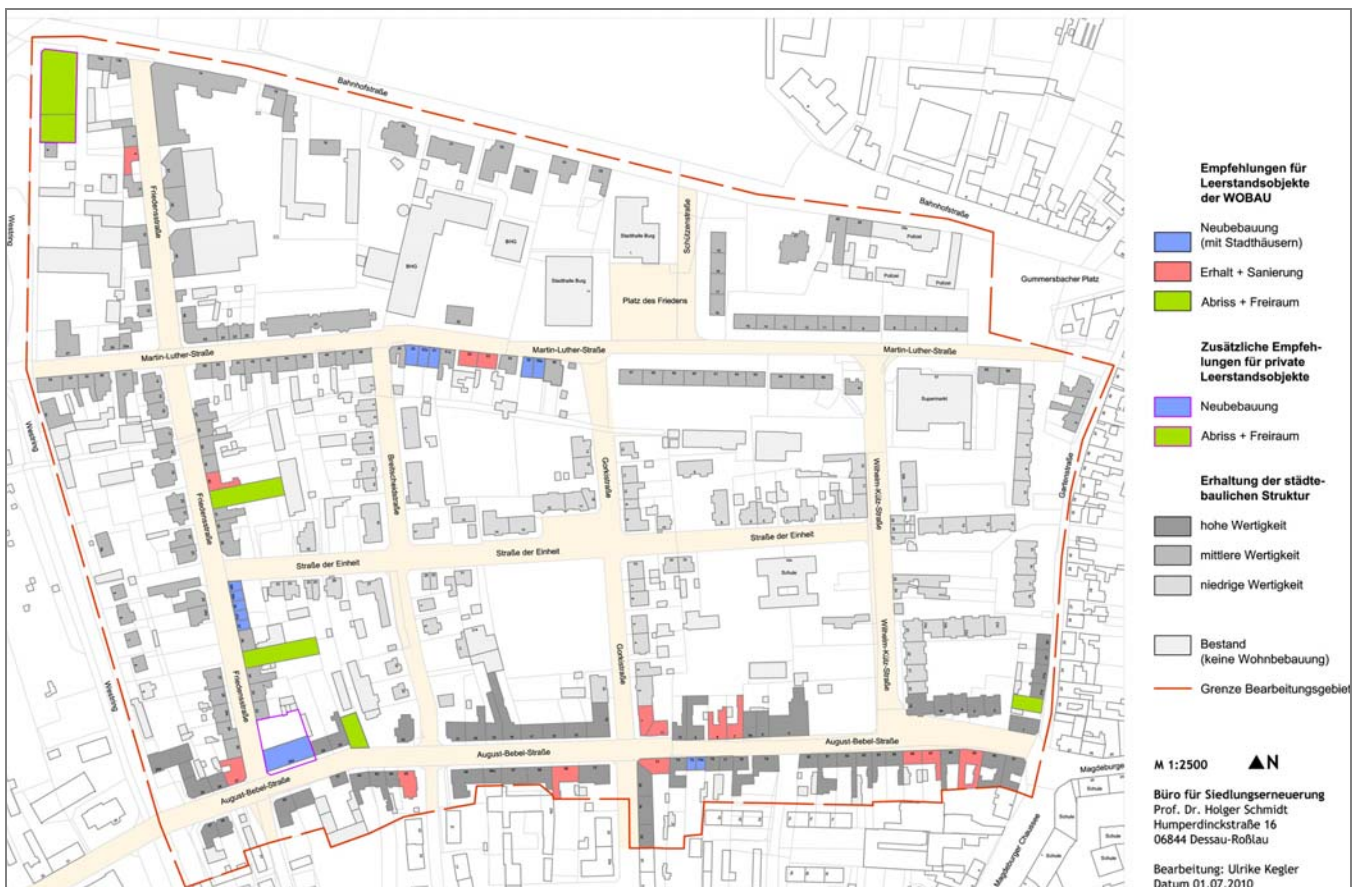
Im Ergebnis entstand auf Basis einzelner Objektsteckbriefe und in Abstimmung mit der Eigentümerin ein differenzierter Vorschlag für jedes Gebäude aus den theoretischen Handlungsmöglichkeiten sichern, sanieren, verkaufen oder abreißen. Bei Abrissvorschlägen wurden mögliche Nachnutzungen thematisiert wie Neubau, Stellplätze oder gärtnerische Nutzung.

Die Gebäude in der August-Bebel-Straße sollen erhalten bleiben und saniert werden mit Ausnahme eines Objektes, das zugunsten der Entwicklung eines anderen Leerstandes abgerissen werden soll, um Raum für Stellplätze zu gewinnen.

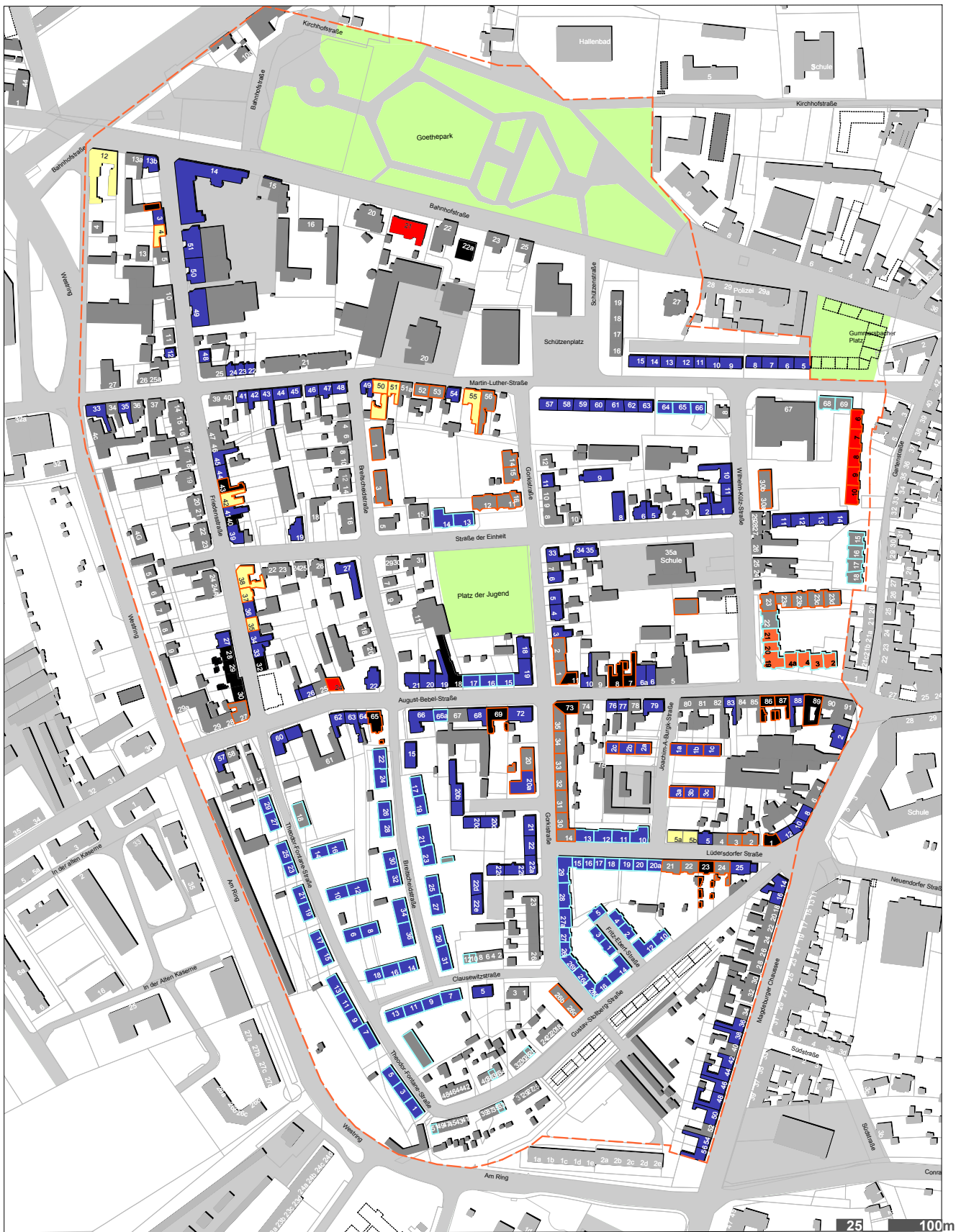
Die leeren Objekte in der Friedensstraße können, wenn sich keine Vermarktungsmöglichkeit ergibt, überwiegend abgerissen werden. Als Nachnutzungen sind sowohl neue Stadthäuser oder auch gärtnerische Nutzungen durch die Nachbarn denkbar. Die bereits durch Abriss entstandene Brache auf der Ecke August-Bebel-Straße und Friedensstraße soll Baugrundstück bleiben.

Städtebaulicher
Zielplan, Variante
maximaler Abriss

Für die leerstehenden Gebäude in der Martin-Luther-Straße gibt es ebenfalls differenzierte Vorschläge von der Bestandsentwicklung bis zum Ersatzneubau.



⁹ Büro für Siedlungserneuerung, Dessau-Roßlau.



Burg West, Gebäudebestand und geplante Maßnahmen
 Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

www.stephan-westermann.de

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Gebäude | abgerissen | bedeutende öffentliche Grünfläche |
| saniert / Baujahr 1990 oder jünger
(nur mehrgeschossige Wohngebäude) | Abriss geplant / vorgeschlagen | Straßen, Erschließungsflächen |
| kompletter Leerstand | Etagenrückbau geplant | Teilgebiet West im Fördergebiet
Stadtumbau Innenstadt / West / Süd |
| Eigentum der Wobau / der BWG | Wohnbaupotential | |

Teilgebiet Alte Kaserne / August-Bebel-Straße

Mit zahlreichen Einrichtungen und Dienstleistungen stellen die Alte Kaserne und das benachbarte Kreiskrankenhaus das Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der Stadt wie des Landkreises dar. Relikte aus der jüngsten Phase der militärischen Nutzung des Geländes sind wenige, mehrgeschossige Mietshäuser. Insgesamt befinden sich 285 Wohnungen in diesem Teilgebiet.

Im Stadtquartier stehen Leerstände und Flächenbrachen in einem zunehmenden Widerspruch zur fortgeschrittenen Entwicklung und Modernisierung des Verwaltungs- und Dienstleistungsstandortes. 2009 wurde der randstädtische Bereich Alte Kaserne / August-Bebel-Straße in das angrenzende Fördergebiet Stadtumbau Ost einbezogen.

Ein Wohnhaus an der östlichen August-Bebel-Straße mit 27 Wohnungen wurde bereits abgerissen.

Strategien und Entwicklungsziele

Für das Quartier werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

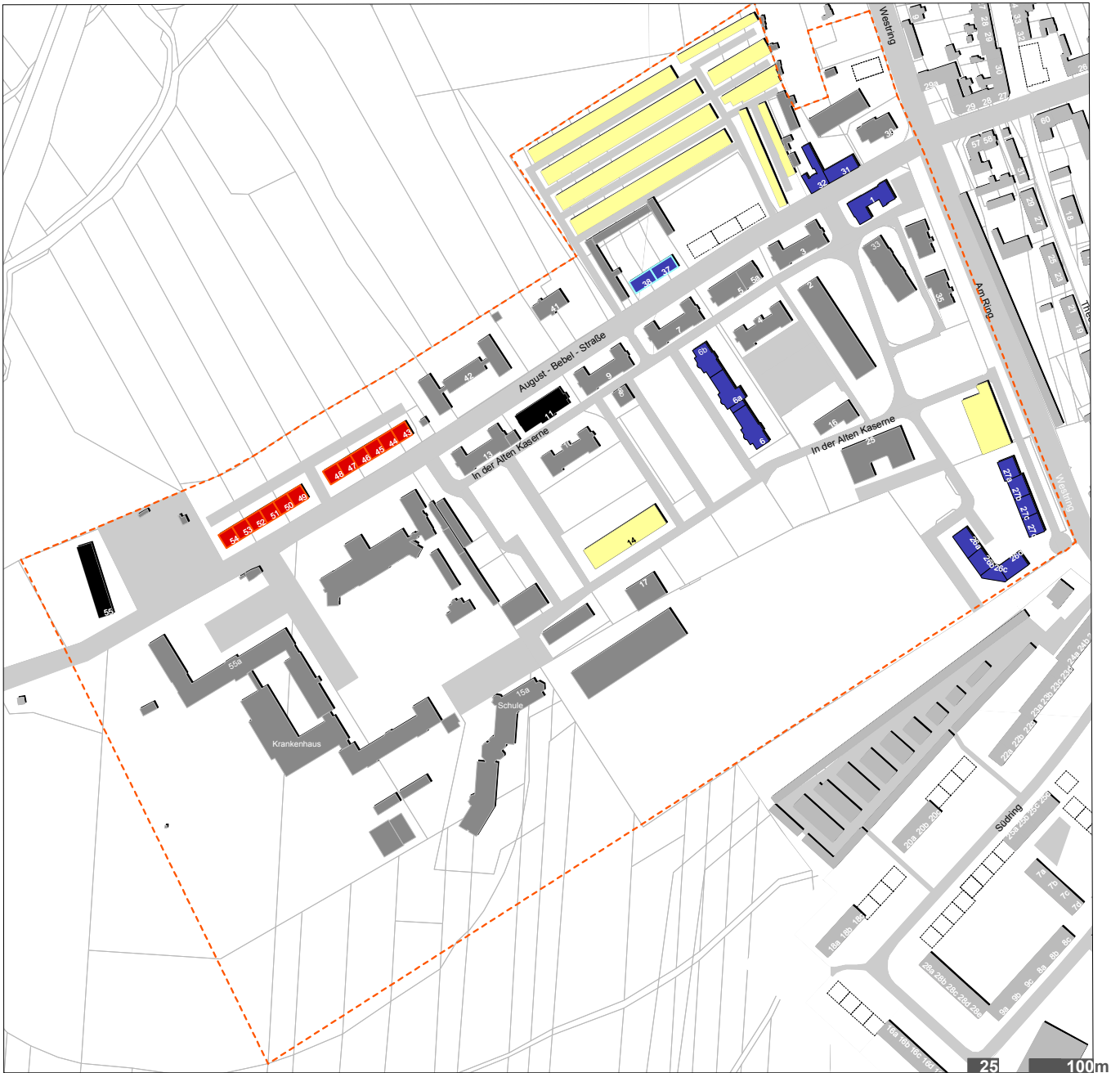
- Maximale Reduzierung des Wohnungsangebotes.
- Kein weiterer Ausbau als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort in Konkurrenz zur Innenstadt.
- Gestalterische Aufwertung des Standortes als Imageräger der Stadt aufgrund der Bündelung regional bedeutsamer Einrichtungen.
- Bessere Einbindung in die umgebende Landschaft durch Erhöhung des Grünanteils durch Renaturierung.
- Abbruch der Ruinen „In der alten Kaserne“ 14 sowie der Halle „Am Ring“.

Stadtumbaumaßnahmen Alte Kaserne

Kurzfristig: sind der Abriss von 120 Wohnungen und die Einfachbegründung der Brachen entlang der August-Bebel-Straße sowie der Abriss des Flachbaus des Soziokulturellen Zentrums vorgesehen.

Mittelfristig: soll die Alleebepflanzung der August-Bebel-Straße komplettiert werden. Die Baracke am Westring sowie das marode Kasernengebäude „In der Alten Kaserne 14“ werden abgerissen.









Langfristig: steht der Abriss des Garagenhofes am Nordrand an.



Burg Alte Kaserne/August-Bebel-Straße, Gebäudebestand und geplante Maßnahmen

www.stephan-westermann.de

Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gebäude |  Abriss geplant / vorgeschlagen |  Straßen, Erschließungsflächen |
|  saniert / Baujahr 1990 oder jünger
(nur mehrgeschossige Wohngebäude) |  abgerissen |  Grenze Fördergebiet
Stadtumbau |
|  kompletter Leerstand | | |
|  Eigentum der Wobau / der BWG | | |

Teilgebiet Süd

Städtebauliches Portrait

Das Wohngebiet Süd wurde als Standort des komplexen Wohnungsbaus in den 1970er und 1980er Jahren erbaut. Ursprünglich 2.073 Wohnungen, eine Kindereinrichtung, eine Schule und ein Versorgungszentrum machten Süd zu einem begehrten Wohnstandort.

Die städtebauliche Struktur des Gebietes wird im Wesentlichen durch zwei Hofbänder und eine zweiseitig umfassende Zeilenbebauung geprägt. Eine mittlere Zeilenbebauung trennt die Hofbänder.

Motiviert durch den in den 1990er Jahren drastischen Wegzug aus Süd sowie die „moralische“ Entwertung/Stigmatisierung dieses Wohnstandortes sah das Stadtentwicklungskonzept 2001 eine umfassende Reduzierung des Wohnungsangebotes vor, kombiniert mit einer grundlegenden Aufwertung der Restbestände, u.a. durch den Rückbau auf 3 Etagen.

Bis 2005 wurde der Abriss von 240 Wohnungen realisiert, größere Aufwertungen aber nicht in Angriff genommen. Weitere 315 Wohnungen wurden als kurzfristiger Abriss definiert, 550 Wohnungen als mittelfristiger Abriss. In Abkehr vom Stadtentwicklungskonzept 2001 wurden 2005 öffentliche wie private Aufwertungsmaßnahmen, die über eine Instandhaltung hinausgingen, ausgeschlossen. Die fortgesetzten Einwohnerverluste sowie der negative Ruf des Stadtteils ließen die Wertschöpfung umfangreicher Modernisierungen fraglich erscheinen. Lediglich die Grundschule wurde aufgrund akuten Handlungsbedarfes aufgewertet.

Strategische
Festlegung 2007



2007 wurde festgelegt, weitere Abrisse in Süd auf den Bereich nordwestlich der Yorkstraße zu konzentrieren. Im Bereich zwischen Yorckstraße und B1 konzentrieren sich die Bestände des mittelfristigen Erhaltes. Entstehende Stadtumbaubereiche in Süd sollen nicht wieder baulich genutzt, sondern einfach begrünt werden. Eine wirtschaftliche Vermarktung der Grundstücke soll erst bei entsprechendem Bedarf sowie bei der Verfügbarkeit größerer zusammenhängender Areale geprüft werden.

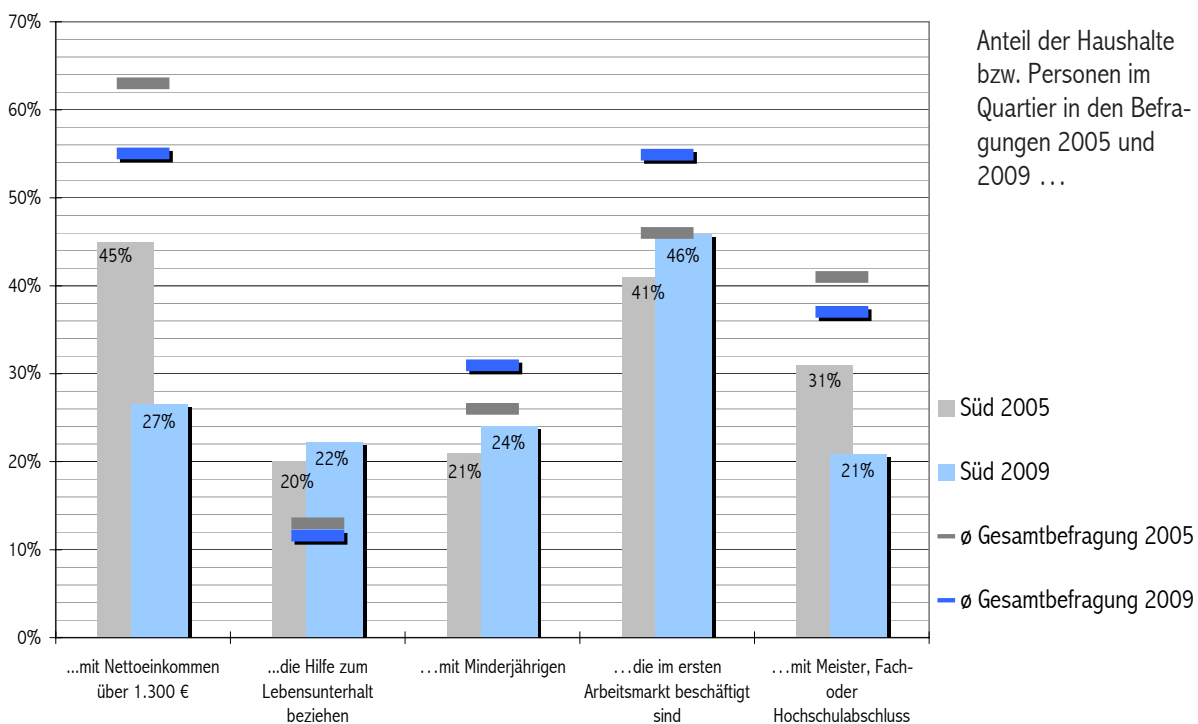
Sozialstruktur

Die Einwohnerzahl ist von 4.051 im Jahr 1989 auf 2.140 im Jahr 2009 gesunken. Die Altersstruktur von Süd hat sich der gesamtstädtischen angepasst, insbesondere was den Anteil der Bewohner im Alter von 65 und mehr Jahren angeht. Das Gebiet ist heute kein klassisches Familienwohngebiet mehr. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,8 Personen und damit deutlich unter dem Wert der Kernstadt (2,0). Nur in jedem 4. Haushalt wohnen Kinder. Dafür überproportional ist der Anteil der allein Lebenden. Dieser Trend verstärkt sich: 56 % der seit 2005 zugezogenen Haushalte sind Singles, während jeder 2. Wegzugswunsch aus Süd von Haushalten mit Kindern geäußert wird.

Alter	Einwohner zum 31.12.2009	Anteil 2009 in %	Anteil 2005 in %	Anteil der Gesamtstadt in %
0-10 Jahre	145	7	6	7
11-20 Jahre	163	8	10	8
20-65 Jahre	1.361	64	65	60
>65 Jahre	471	22	18	24
Gesamt	2.140	100	100	100

Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich

Die Fluktuation in Süd ist hoch. Jeder fünfte Haushalt (21 %) hat erst nach 2005 seine aktuelle Wohnung bezogen. Ein Drittel dieser Umzieher wechselte die Wohnung innerhalb des Stadtteils - auch eine Folge des Stadtumbaus - während zwei Drittel der Umzieher neu nach Süd gezogen sind.



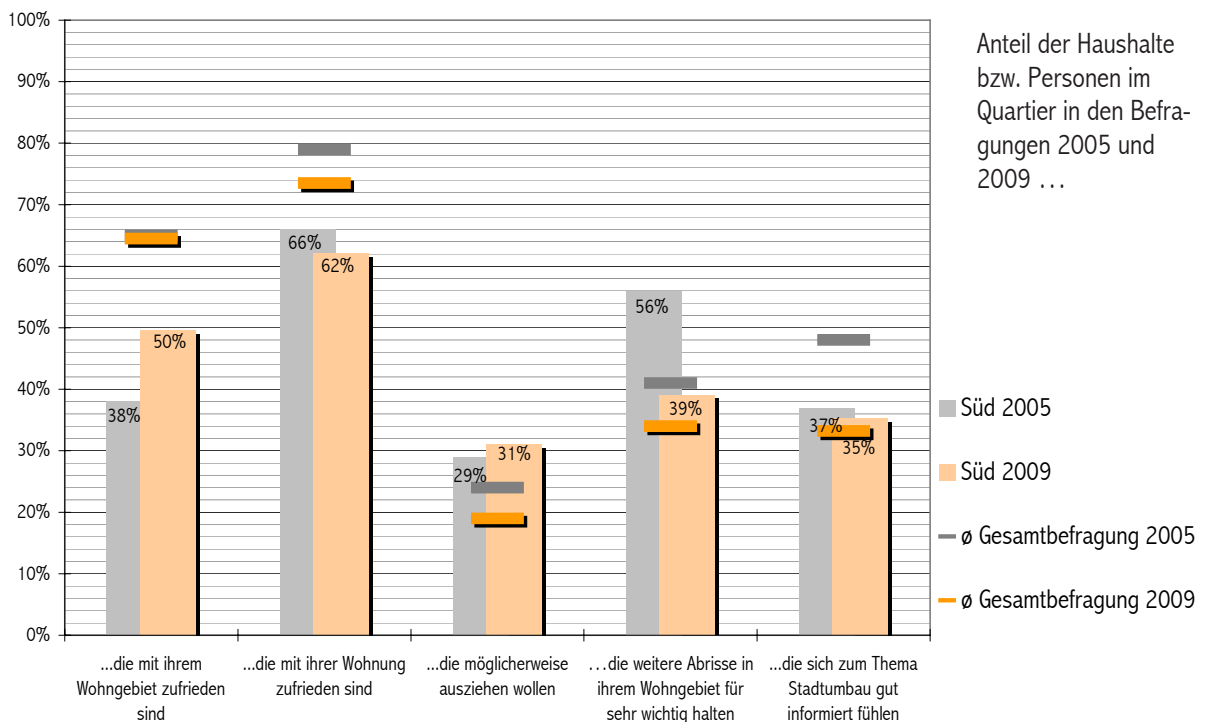
Durch die niedrigen Mieten ziehen vor allem Haushalte mit geringem Einkommen nach Süd. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Süd (1.144€) ist das niedrigste der Stadt (Ø 1.635€). Umgerechnet auf Pro-Kopf-Einkommen liegt Süd mit 632€ netto aufgrund der durchschnittlich kleinen Haushalte aber nur unwesentlich unter West 636€ oder der Altstadt 642€.

Das segregierte Zugangsgeschehen hat zur Konsequenz, dass mit 44 % nur eine Minderheit der Bewohner ein eigenes Einkommen erwirtschaftet. Das ist zwar eine Steigerung gegenüber 2005 (+3 %), liegt aber weiterhin unter dem Durchschnitt aller befragten Haushalte der Stadt (54 %). Der Anteil der Arbeitslosen und in Qualifizierungsmaßnahmen gebundene Befragten in Süd lag mit 18 % doppelt so hoch wie im Schnitt der Gesamtbefragung.

Quartier aus Bewohnersicht

Gegenüber 2005 ist die Zufriedenheit der Bewohner von Süd mit ihrem Wohngebiet gestiegen. Jeder Zweite wohnt gern hier. Das liegt zwar weiterhin deutlich unter den Bewertungen anderer Quartiere durch ihre jeweiligen Bewohner (Ø 64 % Zufriedenheit), ist aber deutlich mehr als 2005 (38 %). Als Besonderheiten ihres Quartiers fallen den Bewohnern die guten Einkaufsmöglichkeiten und das viele Grün auf.

Leicht gesunken gegenüber 2005 ist allerdings die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung. Der Zustand der Fenster und der Zuschnitt des Bades sind die Hauptkritikpunkte an der Wohnung. Parallel gestiegen ist der Anteil der Haushalte, die einen Umzug erwägen oder bereits beschlossen haben - im Gegensatz zum gesamtstädtischen Befund. 22 % der genannten Umzugsmotive beziehen sich auf den schlechten Ruf des Stadtteils, 21 % auf zuviel Lärm. Lediglich 17 % der genannten Gründe haben einen Bezug zur Wohnung.



Kritisch bleibt auch die Bewertung des Gesamtstandortes Süd. Wie bereits 2005 besetzt Süd auch 2009 den ersten Platz nach Zahl der Nennungen auf die Frage, welche Orte in der Stadt als besonders unangenehm oder veränderungswürdig empfunden werden. Und wie 2005 antworten die Bewohner von Süd nicht anders als die anderer Quartiere.

Der Stadtumbau in Süd ist weitestgehend akzeptiert. Die Einschätzung der Bewohner zum Sinn und Effekt der Stadtumbaumaßnahmen liegen in Süd im Durchschnitt der Gesamtbefragung. Mit 30 % deutlich höher als in anderen Quartieren (Ø 16 %) und höher als 2005 (24 %) ist die Bewertung, dass der Stadtumbau die Situation im Wohngebiet verbessert hat. Nur 10 % der Bewohner von Süd sehen dies anders.

Wohnungswirtschaftliche Situation

Zum 31.12.2009 umfasst Burg-Süd 1.500 Wohnungen. Gut $\frac{1}{4}$ des Ursprungsbestandes an Wohnungen wurden im Zuge des Stadtumbaus der letzten Jahre abgerissen. Die Hälfte der Wohnungsbestände in Süd befindet sich im Eigentum der Burger Wohnungsbaugenossenschaft. Mit 35 % zählt gut $\frac{1}{3}$ aller Wohnungen zur Wohnungsbaugesellschaft. Durch Verkäufe nach 1990 gehören 15 % der Wohnungen Eigentümern, die nicht am Stadtumbau beteiligt sind bzw. sich nicht beteiligen wollen.

	WBG	BWG	Dritte	Summe	davon leer
Wohnungen	536	746	218	1.500	330
Anteil	35 %	50 %	15 %	100 %	22 %

Wohnungszahl, Eigentum und Leerstand

Der Wohnungsleerstand lag, trotz konkurrenzlos günstigen Mieten, Ende 2009 bei 22 %. In der Schermener Reihe wurden aufgrund der fehlenden Nachfrage die beiden oberen Etagen aus der Vermietung genommen.



Leerstandskartierung zum 31.12.2009

Strategien und Entwicklungsziele

Bisher wurden am Standort Süd 441 Wohnungen per Abriss vom Markt genommen. Kontrovers wird die Frage des Umgangs mit dem Wohnstandort Süd in Gänze diskutiert. In seiner heutigen Form sind der preiswerte Wohnraum - der mit fortschreitendem Alter nur mittelfristig preiswert bleiben kann - der große Anteil kleiner Wohnungen sowie die gute Infrastruktur Stärken des Gebietes. Schwächen stellen die soziale Segregation dar, die Perforierung der städtebaulichen Struktur durch den bisherigen Stadtumbau sowie das schlechte Image des Stadtteils.

Prinzipiell stehen bei dieser ambivalenten Bewertung zwei Entwicklungsrichtungen offen:

- a. **Der langfristige Erhalt eines zu definierenden Kernbestandes.** Diese Entwicklungsrichtung war Gegenstand des Stadtentwicklungskonzeptes 2001. Für eine langfristige Vermietbarkeit erforderlich wäre eine umfassende Modernisierung der zu haltenden Bestände. Problematisch bei dieser Variante ist, dass der Vorteil des preiswerten Wohnraums bei einer Modernisierung verloren ginge und eine Versteigerung der Wohnungen in Süd diffuse Wohnungsleerstände in entsprechender Größenordnung in anderen Lagen der Stadt zur Folge hat.
- b. **Der Flächenabriss der Wohnungsbestände.** Das Bekenntnis zu einer solchen Strategie könnte eine zügige Umsetzung ermöglichen durch eine Verstärkung des Wegzugstrends und die Chance einer bevorzugten Fördermittelzuweisung aus Magdeburg. Dies würde wiederum eine mittelfristige Flächennachnutzung ermöglichen, zum Beispiel durch eigentumsfähige, kleinteilige Bauvorhaben der aktuellen Flächeneigentümer. Gegen solch eine Strategie stehen der doch noch hohe Vermietungsgrad, die wohnungswirtschaftlichen Sachzwänge sowie die geleistete Investitionen, z.B. in die technische Infrastruktur.

Teilerhalt als Kompromiss: Die Wohnungsbestände in Süd werden um rund ein weiteres Drittel reduziert, das restliche Angebot bleibt mittelfristig erhalten. Für die verbleibenden Bestände hat die Stabilität der niedrigen Mieten oberste Priorität. Dazu sind laut Stadtumbausatzung von 2008 lediglich Instandhaltungsmaßnahmen zulässig. Eine Modernisierung der Wohnungen liegt aufgrund der unweigerlichen Folge einer Mietsteigerung nicht im öffentlichen Interesse. Durch eine Beschränkung auf instand setzende Maßnahmen bleibt die langfristige Entscheidung einer verstetigenden Modernisierung oder einer weiteren Reduzierung der Wohnungsangebote in Süd weiter offen. Dieses Vorgehen entspricht der Unwägbarkeit der langfristigen Bedarfsprognosen und sichert den Haushalten in Burg eine angemessene Miete, die nur über sehr wenig Einkommen verfügen.

Prinzipien zur Förderwürdigkeit von Vorhaben

In Süd sind nur Abrissmaßnahmen förderfähig, sowie unter Umständen Maßnahmen einer Nachnutzung der Flächen. Öffentliche und private Investitionen im Kontext einer Wohnfunktion beschränken sich auf für den Betrieb erforderliche Instandsetzungen.

In Folge des Stadtumbaus in Süd frei werdende Grundstücke werden einfach begrünt. Bei einem fortgesetzten Abriss von Gebäuden können allerdings Flächendimensionen entstehen, deren geordnete Entwicklung per Bauleitplanung erforderlich wird. Eine Verwertungsoption der frei werdenden Grundstücke ist eine wesentliche Voraussetzung für den Fortgang des Stadtumbaus in Süd.

Langfristig könnten die Rückbauflächen in Süd für kleinteiliges, eigentumsfähiges Wohnen entwickelt werden.

Beiden Flächeneigentümern würden sich dadurch Verwertungsoptionen ihrer Grundstücke oder Bauland für die Erweiterung der eigenen Angebotspalette bieten, z.B. durch Mietobjekte im Reihenhausesegment.

Für einen gewerblich genutzten Streifen entlang der B1 reichen die Sammelparkplatzflächen zwischen der Bundesstraße und den Siedlungsgebäuden.

Stadtumbaumaßnahmen Süd

Kurzfristig (bis 2015) sind in Süd keine weiteren Abrisse vorgesehen.










Mittelfristig ist der Abriss von 108 Wohnungen nordwestlich der Yorkstraße geplant.

Langfristig (ab 2020) sind 138 Wohnungen als Minimalvariante des weiteren Stadtumbaus in Süd mit den Eigentümern im Gespräch. Nimmt die Einwohnerentwicklung den heute prognostizierten negativen Verlauf, wird der Abriss weiterer Bestände erforderlich. Im vorrangigen Bereich nordwestlich der Yorkstraße ständen weitere 351 Wohnungen zur Disposition.



Burg Süd, Gebäudebestand und geplante Maßnahmen
 Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

www.stephan-westermann.de

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gebäude |  abgerissen |  Abriss geplant / vorgeschlagen |  Straßen, Erschließungsflächen |
|  saniert / Baujahr 1990 oder jünger
(nur mehrgeschossige Wohngebäude) |  Wohnbaupotential |  Teilgebiet Süd im Fördergebiet
Stadtumbau Innenstadt / West / Süd | |
|  kompletter Leerstand
(bei Gebäuden ohne Abrissziel) | | | |
|  Eigentum der Wobau / der BWG | | | |

7.4 Nordwest

Städtebauliches Portrait

Der Stadtteil Nordwest mit seinen ursprünglich 420 Wohnungen, überwiegend aus der Vorkriegszeit mit kleineren Ergänzungen der 1950er Jahre, liegt zwischen den Bahntrassen und dem Elbe-Havel-Kanal separiert vom übrigen Stadtzusammenhang. Das Gebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene kleinteilige Mischung von Gewerbe und Wohnen.

Sozialstruktur

Zum Jahresende 2009 wohnten knapp 283 Menschen in Nordwest, deren altersstrukturelle Zusammensetzung in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprach. Aufgrund einer nicht ausreichenden Gesamtmenge wurde auf eine Befragung der Mieter in Nordwest verzichtet.

Alter	Einwohner zum 31.12.2009	Anteil 2009 in %	Anteil 2005 in %	Anteil der Gesamtstadt in %
0-10 Jahre	20	7	7	7
11-20 Jahre	27	10	11	8
20-65 Jahre	176	62	66	60
>65 Jahre	60	21	15	24
Gesamt	283	100	100	100

Einwohnerzahl und relative Altersverteilung im Vergleich

Wohnungswirtschaftliche Situation

Zu Nordwest zählten zum 31.12.2006 160 Wohnungen, davon 132 in Mehrfamilienhäusern. Bis Ende 2009 wurden 231 Wohnungen abgerissen. Die Wohnungsbaugesellschaft besitzt noch ein größeres Mietshaus in Nordwest. Das einzige Gebäude der Genossenschaft wurde im Rahmen der Privatisierungsaufgabe zu Beginn der 1990er Jahre in ein Objekt mit Eigentumswohnungen umgewandelt, in dem heute nur noch 6 Wohnungen zur Genossenschaft gehören.

	WBG	BWG	Dritte	Summe	davon leer
Wohnungen	37	6	117	160	30
Anteil	23 %	4 %	73 %	100 %	19 %

Wohnungszahl, Eigentum und Leerstand

Strategien und Entwicklungsziele

Bereits im Stadtentwicklungskonzept von 2001 sowie in seiner Fortschreibung 2005 wurde empfohlen, die Wohnfunktion im Stadtteil Nordwest soweit wie möglich zurückzuführen. Die damaligen Argumente gelten nach wie vor:

- Das Gebiet befindet sich in einer städtischen Randlage, die durch die Bahnanlage vom restlichen Stadtkörper abgeschnürt ist.
- Im Gebiet gibt es keine nennenswerte wohngebietsbezogene Infrastruktur.
- Die kleinmaschige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe verhindert eine perspektivische Aufwertung der Wohnlage.

Der Abriss von Wohngebäuden sollte, soweit Einflussmöglichkeiten bestehen, konsequent fortgesetzt werden. Dies gilt auch für den noch letzten Mietwohnungsblock im Quartier – auch wenn dessen derzeitiger Vermietungsstand gerade aufgrund der umfangreichen Abrisse im direkten Umfeld gut ist. Grundsätzlich sollten Abrissbegehren privater Eigentümer unterstützt werden.

Lediglich im Bereich Kantstraße am westlichen Gebietsrand ist auf Abrissflächen wieder eine Wohnnutzung in Form von Eigenheimen möglich. Die derzeit begrünten Brachen entlang der Nethestraße sollen wohnverträglichem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Prinzipien zur Förderwürdigkeit von Vorhaben

Förderfähig sind nur Abrissmaßnahmen sowie unter Umständen Maßnahmen einer nicht dem Wohnen dienenden Nachnutzung der Flächen. Öffentliche und private Investitionen im Kontext einer Wohnfunktion beschränken sich auf notwendige Instandhaltungen.

Stadtumbaumaßnahmen Nordwest

Kurzfristig ist der Abriss der Fabrikrüine Kanalstraße Ecke Nethestraße vorgesehen. Die Flächen werden extensiv begrünt und als Entwicklungsflächen für gewerbliche Interessenten vorgehalten.












An der Kantstraße und der Kanalstraße können die leer stehenden Gebäude abgerissen oder auch saniert werden, je nach Interessenlage der Eigentümer. Die Wohnungsbaugesellschaft möchte die Objekte Kantstraße 1 und 20 mit insgesamt 10 Wohnungen abreißen.

Mittel- bis langfristig können weitere 27 Wohnungen durch Abriss in Nordwest reduziert werden. Damit wären alle aus heutiger Sicht möglichen Reduzierungspotentiale ausgereizt.



Burg Nordwest, Gebäudebestand und geplante Maßnahmen
 Stadtentwicklungskonzept Burg - ohne Maßstab, Januar 2011

www.stephan-westermann.de

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Gebäude |  | abgerissen |  | Straßen, Erschließungsflächen |
|  | saniert / Baujahr 1990 oder jünger
(nur mehrgeschossige Wohngebäude) |  | Abriss geplant / vorgeschlagen |  | Gewässer |
|  | kompletter Leerstand |  | Wohnbaupotential |  | Fördergebiet Stadtumbau |
|  | Eigentum der Wobau |  | Brachfläche | | |

7.5 Zusammenfassende Strategie- und Maßnahmebilanz

Förderstrategien für die Umbaugebiete

Sanierungsgebiet (Blau):

Förderfähig sind Maßnahmen, die einer Stabilisierung des Quartiers dienen. Dies betrifft vorrangig Aufwertungsmaßnahmen. Die Förderung von Abrissen beschränkt sich auf Hoflagen sowie auf die Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen.

Innenstadt ohne Sanierungsgebiet, West (Blau-rot):

Grundsätzlich sind Maßnahmen förderfähig, die einer Stabilisierung des Quartiers dienen. Dies betrifft gleichermaßen Aufwertungs- und Abrissmaßnahmen. Die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden ist nur in Haupt- und Nebensträngen förderwürdig.

Nordwest, Süd (rot):

Förderfähig sind nur Abrissmaßnahmen sowie unter Umständen Maßnahmen einer nicht dem Wohnen dienenden Nachnutzung der Flächen. Öffentliche und private Investitionen im Kontext einer Wohnfunktion beschränken sich auf notwendige Instandhaltungen.

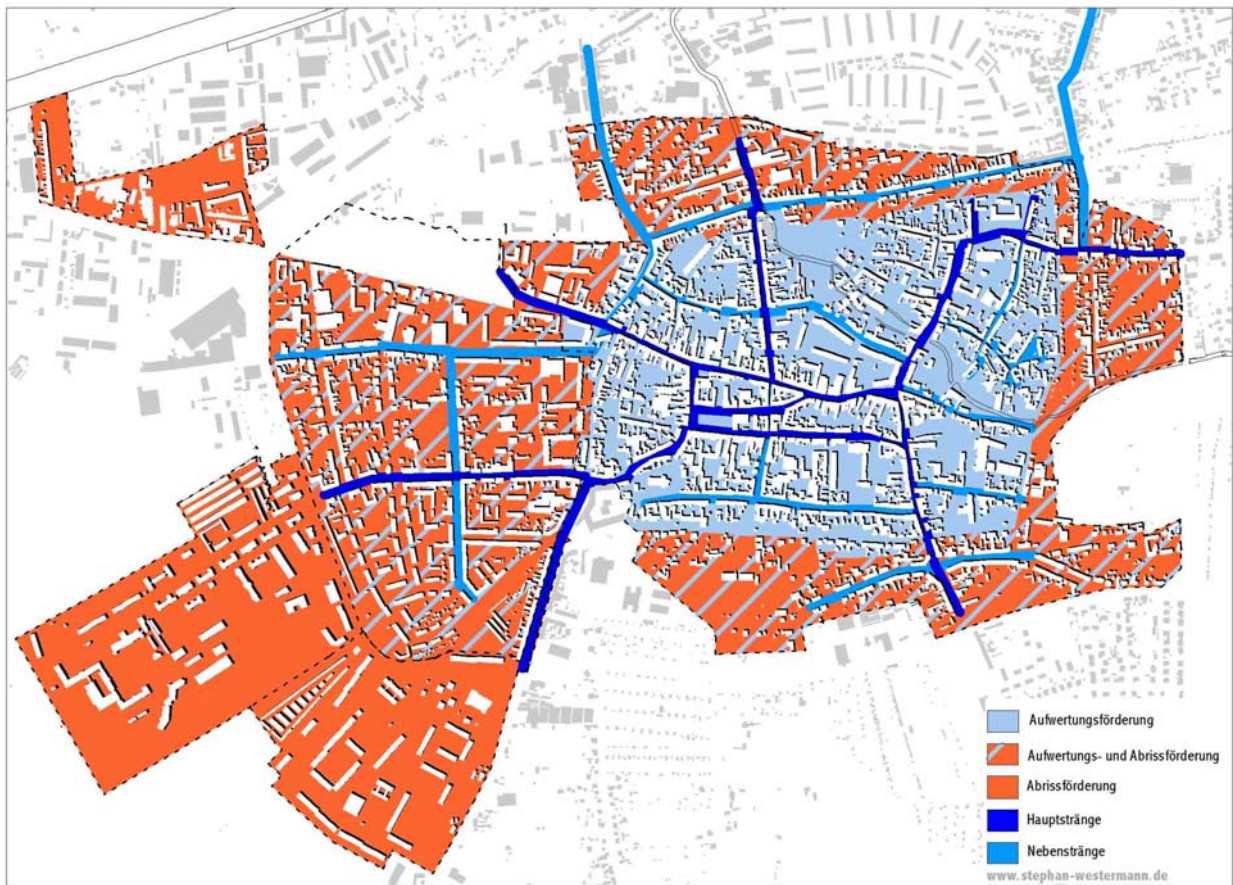
Differenzierung für die wichtigsten öffentlichen Räume der Stadt

Hauptstränge (Dunkelblau): Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen haben höchste Priorität. Abrisse werden prinzipiell nicht gefördert oder anderweitig öffentlich unterstützt. Bestehende Baulücken müssen wieder bebaut werden.

Nebenstränge (Hellblau): Höchste Priorität für Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen haben Eckgebäude. Abrisse bleiben Einzelmaßnahmen und werden bei der Frage einer öffentlichen Unterstützung oder Förderung in den politischen Gremien der Stadt individuell bewertet. Größere Baulücken sollten durch freiraumplanerische Maßnahmen in ihrer Wirkung relativiert werden.

In allen anderen Bereichen unterliegen Abrissvorhaben der Eigentümer grundsätzlich keinen Restriktionen. Förderanträge werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel durch die Verwaltung nach öffentlichem Interesse gewertet.

Plan Förderstrategien



In diesen Gebietskulissen lässt sich ein langfristiges Abrissvolumen von aus heutiger Sicht maximal 1.500 Wohnungen verorten. In den Angaben enthalten sind Wohngebäude mit Baujahren früher als 1919, deren Abriss im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost nicht förderfähig ist.

Abrissvolumen	Wohnungszahl	Bemerkung
... bis 2015	265	Mögliche Abrisse in Übereinstimmung mit den Eigentümern
... 2015-2020	197	Städtebaulich und wohnungswirtschaftlich denkbare Abrisse
... nach 2020	489 – 1.029	Städtebaulich denkbare Abrisse

Das im Rahmen der Konzepterstellung mit der begleitenden Lenkungsrunde identifizierte langfristige Reduzierungspotential liegt unter dem definierten Ziel von 2.200 Wohnungen, das sich aus der Mindestüberhangprognose im Jahr 2025 und einem in schrumpfenden Städten schwer zu unterschreitenden Leerstand von 10% ergab. (Vgl. Kapitel 5.5. Seite 60)

Die Definition weiterer Wohnbereiche, die im Falle der fortgesetzten Schrumpfung vom Markt genommen werden sollten bzw. mindestens bei öffentlichen Maßnahmen und der Förderung privater Vorhaben restriktiv gehandhabt werden sollte, bleibt eine Aufgabe der weiteren Arbeit. Die Lenkungsrunde hat bereits beschlossen, ihre Arbeit 2011 fortzusetzen.

8. Umsetzung

8.1 Prioritätensetzung bei Fördermittelanträgen

Ziel: Objektivierung und für alle Stadtumbaupartner transparente Diskussion zur Verwendung der Fördermittel im Programm Stadtbau Ost.

Weg: Bewertung und Gewichtung der Maßnahmenanträge nach Punktesystem in vier Themengruppen:

1. Priorität der Gebietsentwicklung aus gesamtstädtischer Sicht;
2. Lage des Objekts innerhalb des Gebietes;
3. Synergien zu anderen Maßnahmen und Vorhaben bzw. im Gesamtkontext der beabsichtigten Gebietsentwicklung;
4. Relation von Mitteleinsatz und Wirkung bzw. Kostenansatz.

Einschränkung: Die Festlegung von Förderprioritäten auf Grundlage eines Punktesystems muss im Ergebnis eine hohe Verbindlichkeit haben, um überhaupt sinnvoll zu sein. Sie darf aber kein Dogma werden. Möglicherweise ergeben sich einzelfallbezogene stadtentwicklungspolitisch motivierte Gründe anders zu entscheiden. Dies muss, bei entsprechender Begründung und Erläuterung, möglich bleiben.

Ebenso bleiben die Aussagen gültig:

- In allen Fördergebieten ist eine Abrissförderung in Hauptsträngen ausgeschlossen.
- Im Sanierungsgebiet beschränkt sich darüber hinaus eine Abrissförderung auf Hoflagen und die Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen.
- In allen anderen Fördergebieten sind Abrisse in Nebensträngen nur ausnahmsweise förderfähig.
- Eine Aufwertungsförderung in Nordwest und Süd beschränkt sich auf eine nicht dem Wohnen dienende Nachnutzung von Flächen.

1. Gebietspriorität

Stadtteil	Punktvergabe Abriss	Punktvergabe Aufwertung
Süd	●●●	-
Nordwest (Abschluss der Maßnahmen)	●●	●●
Innenstadt	●	●●●
West	-	●

2. Objektpriorität

Objektlage	Punktvergabe Abriss	Punktvergabe Auf- wertung
Hauptstraße, Hauptstrang	●●●*	●●●
Wichtige Straße, Nebenstrang	●●*	●●
sonstige Straßenlage, Masche	●	●
Hofflage/ keine öffentliche Wahrnehmung	-	-

* = Voraussetzung ist die Feststellung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit laut STEK

3. Synergien und Zielführung

Synergien	Punktvergabe Abriss	Punktvergabe Auf- wertung
Entwicklungsmaßnahmen <i>(die Durchführung dieser Maßnahme ist Voraussetzung einer im öffentlichen Interesse stehenden Folgeinvestition, Bsp. Abriss zur Vorbereitung einer Neubaumaßnahme)</i>	●●●	●●●
Maßnahmeabschluss <i>(Die Durchführung dieser Maßnahme führt zum Abschluss eines Maßnahmekomplexes - Bsp. Letzter Bauabschnitt einer Straßenraumsanierung oder nach Durchführung dieser -auch einzigen- Maßnahme kann der Stadtumbau in einem kompletten Straßenzug/Quartier als abgeschlossen dargestellt werden.)</i>	●●	●●
Zielorientierung STEK <i>(Die Durchführung dieser Maßnahme ist unmittelbar aus dem STEK ableitbar. Bsp. Abrisse von Wohngebäuden in Nordwest dienen unmittelbar dem Ziel der weitestgehenden Aufgabe dieses Stadtbereiches als Wohnquartier. Ein Abriss in der Innenstadt kann zwar der Gesamtstrategie der dienen, die Reduzierung von Wohnfläche in der Innenstadt ist aber keine Zielstellung des STEK)</i>	●	●

4. Ökonomie

Ökonomie	Punktvergabe Abriss	Punktvergabe Auf- wertung
-perspektivische- Reduzierung laufender öffentlicher Kosten <i>(z.B. Abriss ermöglicht perspektivisch einen Straßen- und Leitungsrückbau oder energetische Sanierung öffentlicher Gebäude senkt Betriebskosten)</i>	●●●	●●●
Erschließung anderer Finanzierungsquellen <i>(Die vorrangige Durchführung dieser Maßnahme ermöglicht die Kombination von Stadtumbau z.B. mit EFRE-Mitteln)</i>	●●	●●
Maßnahmenkombination <i>(Die vorrangige Durchführung dieser Maßnahme senkt den Durchführungsaufwand / die Kosten durch die mögliche zeitgleiche Durchführung mit einer Anderen)</i>	●●	●●

8.2 Laufende Aktualisierung und Monitoring

Die seit 2005 tagende Lenkungsrunde setzt ihre Arbeit fort. Inhalte der Gremiensitzung sind:

1. Monitoring und Evaluation

Wesentliche Eckwerte wie Leerstandsentwicklung, Einwohnerentwicklung, Fluktuation und Maßnahmenumsetzung zum 31.12. des vorhergehenden Jahres wurden aufbereitet und gemeinsam ausgewertet. Auf Basis dieses Zahlenspiegels wurden die wesentlichen Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes auf ihre weitere Tragfähigkeit überprüft und der Umsetzungsstand vereinbarter Maßnahmen reflektiert.

2. Schaffung von Information und Transparenz

Der Stadtumbau kann nur dann effektiv sein, wenn Vermieter, Versorgungsträger, Verwaltung und politische Akteure frühzeitig über Informationen aus den Geschäftsfeldern der Partner verfügen. (Bsp. Perspektive der umgebenden Bebauung bei Umschlüssen technischer Erschließungen von Abrissobjekten, Nachnutzung von Abrissflächen) Neben der reinen Information ebenso wichtig für einen kooperativen Stadtumbau ist der Einblick in die Hintergründe und (vermeintlichen) Sachzwänge, die jeden Partner des Stadtumbaus bewegt.

3. Mediation im Konfliktfall

Auch mit Abschluss der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes bleibt der Stadtumbau ein potentielles Konfliktfeld. Fragen der Fördermittelverteilung zwischen den Wohnungsunternehmen, die unterschiedliche Bewertungen eines Vorhabens, strategische Ansätze versus kurzfristige Wirtschaftsinteressen etc. sind beständige Themen des Stadtumbaus. Hier kann die extern moderierte Lenkungsrunde als Mediator fungieren.

4. Frühzeitige Meinungsbildung

Durch die frühzeitige Präsentation von Projekten, Fördermittelanträgen oder strategischen Vorschlägen können die Partner ihre Vorhaben auf eine Mehrheitsfähigkeit überprüfen und auf Bedenken reagieren. Gleiches gilt für Änderungsbedarfe am Stadtentwicklungskonzept. Darüber hinaus eröffnet die frühzeitige Vorstellung in der Lenkungsrunde die Chance einer Qualifizierung von Projekten durch Anregungen der Partner.

5. Abstimmung zur Öffentlichkeitsarbeit

Die Lenkungsrunde ist das geeignete Gremium um über Inhalt und Form der stadumbaurelevanten Öffentlichkeitsarbeit zu beraten bzw. selber als Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben.

Anhang: Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung 2009 wurden 517 Haushalte befragt. Damit liegen für 5 % der Haushalte in der Burger Kernstadt detaillierte Informationen zu ihrer Struktur und ihrem Meinungsbild zum Wohnen in Burg vor.

Befragungsgebiete	Haushalte	davon befragt	%-Anteil
Süd	1.238	108	9
Ost	532	115	22
Nord	1.193	101	8
West	1.582	92	6
Altstadt / Sanierungsgebiet	1.713	106	6
Kernstadt	9.468	517	5

Die Vertreter der befragten Haushalte entsprachen in ihrer altersstrukturellen Zusammensetzung im Wesentlichen der gesamtstädtischen Bevölkerung. Über 65 Jährige waren leicht unterdurchschnittlich, 40-44 Jährige leicht überproportional vertreten.

Altergruppe	% zum 31.12.2008	% Haushaltsbefragung 2009
18-24	7	7
25-29	7	7
30-34	6	5
35-39	7	8
40-44	9	13
45-49	11	11
50-54	9	11
55-59	8	8
60-64	6	6
65+	29	24
Gesamt	100	100

Ein überproportionaler Frauenanteil an den Befragten verzerrt die Repräsentativität der Stichprobe leicht.

	Weiblich	Männlich
Burg 31.12.2008 (Gesamtstadt)	52 %	48 %
Befragung 2009	60 %	40 %

