

I INTEGRIERTES  
S STADT  
E ENTWICKLUNGS  
K KONZEPT

Hohenmölsen 2020



# Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Hohenmölsen



## **Zielhorizont 2020/ 2025**

Fassung: August 2010

### **Impressum**

August 2010

### **Auftraggeber**

Stadt Hohenmölsen  
Markt 1  
06679 Hohenmölsen

[www.stadt-hohenmoelsen.de](http://www.stadt-hohenmoelsen.de)

fon 034441 - 42-0

### **Konzeptionelle Redaktion und Begleitung**

WENZEL & DREHMANN Architektenpartnerschaft  
Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels  
fon 03443 - 28 43 90  
fax: 03443 -28 43 99

[www.wenzel-drehmann.de](http://www.wenzel-drehmann.de)

[info@wenzel-drehmann.de](mailto:info@wenzel-drehmann.de)

# INHALT

	SEITE
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1. Anlass der Fortschreibung	1
1.2. Aufgabe	2
1.3. Grundsätze und Ziele	3
<b>2. Verfahrensweise</b>	<b>4</b>
2.1. Integrativer Ansatz	4
2.1.1. Fachliche Abstimmung	5
2.1.2. Räumliche Abstimmung	5
2.1.3. Akteursbeteiligung	5
2.2. Konzeptstruktur	9
2.2.1. Gesamtstadtebene	9
2.2.2. Stadtteilebene	10
<b>3. Situations- und Schwachstellenanalyse</b>	<b>11</b>
3.1. Stadtregion	11
3.2. Stadt- und Baustruktur	15
3.3. Bevölkerung	20
3.4. Wirtschafts- und Sozialstruktur	27
3.5. Wohnungsbestand - Wohnungsnachfrage	32
3.6. Leerstand	35
3.7. Soziale Infrastruktur	38
3.8. Verkehrs- und Technische Infrastruktur	43
3.9. Vorhandene Planungen	46

<b>4. Prognosen</b>	<b>56</b>
4.1. Zukünftige demographische Entwicklung	56
4.2. Wohnungsmarkt (Wohnungsnachfrage, Wohnungsüberhang, Auswirkungen)	64
4.2.1. Wohnungsnachfrage – Szenarien zur Einwohnerentwicklung	66
4.2.2. Wohnungsüberhang – Leerstandsprognosen	68
4.2.3. Reduzierung des Wohnungsbestandes – Szenarien	71
4.2.4. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	72
4.2.5. Anpassungsbedarf	72
4.2.6. Wohnbaulandpotential	73
4.3. Infrastruktur	74
4.4. Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die wirtschaftliche Entwicklung	76
4.5. Auswirkungen von Bevölkerungsrückgang/ Überalterung auf die öffentl. Finanzen	76
<b>5. Städtebauliche Entwicklung – Bilanz und Perspektiven</b>	<b>77</b>
5.1. Stadtumbau-Bilanz: gesetzte Ziele 2001 – erreichte Ergebnisse 2008	77
5.2. Stärken –Schwächen ....	79
5.2.1. Stärken–Schwächen–Bilanz _____ Städtebau und Wohnen	80
5.2.2. Stärken–Schwächen–Bilanz _____ Bildung und Gemeinbedarf	81
5.2.3. Stärken–Schwächen–Bilanz _____ Wirtschaft und Techn. Inftrastruktur	82
5.3. Chancen – Risiken	83
5.3.1. Chancen–Risiken _____ Städtebau und Wohnen	83
5.3.2. Chancen–Risiken _____ Bildung und Gemeinbedarf	84
5.3.3. Chancen–Risiken _____ Wirtschaft und Technische Infrastruktur	85
<b>6. Integrierte Entwicklungsstrategie</b>	<b>86</b>
6.1. Leitbild der Stadtentwicklung	86
6.2. Ziele integrierter Stadtentwicklung	89
6.3. Prioritäten und Schlüsselbereiche	93
6.4. Handlungsfelder	98
6.4.1. Handlungsfeld STÄDTEBAU – STADTUMBAU	98
6.4.2. Handlungsfeld WOHNEN	102

6.4.3. Handlungsfeld WIRTSCHAFTSWACHSTUM + ARBEITSPLÄTZE	106
6.4.4. Handlungsfeld BILDUNG + SOZIALES	108
6.4.5. Handlungsfeld MARKETING + SERVICE	111
6.4.6. Handlungsfeld KULTUR + IDENTITÄT	114
6.4.7. Handlungsfeld TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	116

## **7. Stadtteilebene - Stadtumbaugebiete** **119**

7.1. Stadtumbaugebiet „Siedlungskern - Stadt“ (Innenstadt)	119
7.2. Stadtumbaugebiet Hohenmölsen-Nord	121

## **8. Konzeptumsetzung** **128**

8.1. Umsetzungsstrategie	128
8.2. Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen	131
8.3. Strukturelle Hindernisse bei der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen	132
8.4. Hinweise von Versorgungsträgern und anderer Betroffener	132
8.5. Förderung des Stadtumbaus	133
8.6. Zusätzliche Fördermöglichkeiten	134
8.7. Kommunikationsstrategie	136

## **9. Anhang**

9.1. ANLAGE 1 ___ Maßnahmenkatalog („Pool der Möglichkeiten“)
9.2. ANLAGE 2 ___ Initialprojekte (Projekt-Vorschläge)
9.3. ANLAGE 3 ___ Literaturverzeichnis
9.4. ANLAGE 4 ___ Ergebnisse der TÖB-Beteiligung

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1. Anlass der Fortschreibung

Das aus dem Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ hervorgegangene Stadtentwicklungskonzept ist seit fast 8 Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau in Hohenmölsen. Der Anlass zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) in den Jahren 2000/ 2001 bestand insbesondere darin, eine Handlungsstrategie festzulegen, um den strukturellen Wohnungsleerstand abzubauen. Grundlage stellten die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognosen dar, die die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hohenmölsen bis zum Jahr 2020 prognostizierten. In Folge dieser Prognosen und unter Berücksichtigung der Leitziele wurden städtebauliche Entwicklungsziele für die Gesamtstadt sowie für Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Eine Fortschreibung ist mittlerweile jedoch erforderlich geworden, da das SEK 2001 aufgrund aktueller Entwicklungen und wegen vielfältiger Veränderungen der Datenlage der Überprüfung bedarf. Lässt man die Bevölkerungszuwächse durch Eingemeindungen unberücksichtigt, verlief die in 2001 prognostizierte Einwohnerentwicklung während der letzten 8 Jahre im Worst-case-Szenario und wirft neue Fragestellungen zur Anpassung der Umbaustrategie auf. Mit der Fortschreibung und Verfestigung des Stadtumbauprozesses können evtl. vorhandene „Vorwarnzeiten“ genutzt und Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegen gewirkt werden. Das hier vorliegende Stadtentwicklungskonzept mit Zielhorizont 2020/ 2025 soll die Grundlage für die notwendige Anpassung der Stadtumbaukulisse bilden.

Rückläufige Bevölkerungsentwicklung und eine geänderte Nachfrage mit der Folge eines anhaltend hohen Wohnungsleerstandes (vor allem Mietwohnungen) sowie einer nicht ausreichend ausgelasteten Infrastruktur belasten die Stadtstrukturen.

Diese Entwicklungen stellen immer wieder neue Herausforderungen für die Stadtplanung dar. Es geht nicht mehr ausschließlich um „gesteuertes Wachstum“, wo der Stadtplanung mit einem erprobten Instrumentarium die Rolle zufiel, Entwicklungsdynamiken zu steuern und zu regulieren. Vielmehr handelt es sich heute um einen Paradigmenwechsel hin zum „gestalteten Schrumpfen“ von Stadt. Zukunftsorientierte Stadtentwicklung bedeutet in diesem Sinne, durch Strategien, Maßnahmen und Projekte den Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels wirksam zu begegnen, sie abzufedern und zu meistern, ohne dass der bestehende Lebensraum Stadt an Qualität verliert.

Die in diesem Prozess notwendigen langfristigen Sichtweisen müssen noch entwickelt werden, denn die konkreten Folgen und Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Städte und Gemeinden werden immer noch von vielen Betroffenen wenig anerkannt oder falsch eingeschätzt. So besteht immer noch die Hoffnung vieler Akteure, auf eine mittelfristige Verbesserung der Entwicklungstrends, was in einem gegenseitigen „Wartespiel“ mündet. Dabei müssten heute schon die Weichen gestellt werden, um die zeitlich versetzt wirkenden Folgen des demographischen Wandels abzumildern, bzw. sich generell

**SEK 2001 als Grundlage**

**worst-case-Verlauf der  
Einwohnerentwicklung**

**kleinere Nachfrage**

**„gestaltetes Schrumpfen“**

**langfristige Sichtweise**

eine Handlungsfähigkeit zu erhalten. Denn nahezu jeder städtische Bereich wird davon betroffen sein: die technische Infrastruktur, Gesundheit und Altenhilfe ebenso wie Wohnen, Bildung und Erziehung.

Ein wirksames Gegensteuern zu diesem Schrumpfungsprozess erfordert einen neuen integrierten Ansatz. Die Reduzierung des Wohnungsbestandes als alleinige Antwort reicht dabei nicht aus. Vielmehr muss es Ziel sein, die prognostizierten Bevölkerungsverluste durch gezieltes Gegensteuern abzuschwächen. Aus diesem Anspruch ergeben sich aufgrund rechtlicher und wirtschaftlicher Interessenslagen neue Spannungsfelder zwischen den betroffenen Akteuren. Hilfe im Umgang mit dieser Situation bieten neue Formen der Abstimmung und Zusammenarbeit für die das integrierte Handlungskonzept die Grundlage bilden soll.

**wirksames Gegensteuern  
durch integrierten Ansatz**

**neue Formen der Abstimmung  
und Zusammenarbeit**

Integrierte – d.h. von allen Fachbereichen getragene Stadtentwicklungskonzepte – sollen die einzelnen Maßnahmen des Stadtbbaus aufeinander abstimmen und zu einem zukunftsfähigen, sinnvollen Ganzen verbinden. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept wurde für die gesamte Stadt einschließlich der 2002 und 2003 eingemeindeten Ortschaften Webau, Werschen und Zembschen sowie unter Mitbetrachtung der Umlandgemeinden aufgestellt. Es umfasst neben einer fundierten Situationsanalyse eine aktualisierte Abschätzung des künftigen Bedarfs der einzelnen Fachbereiche, insbesondere der künftigen Wohnungsmarktentwicklung.

In die Entscheidung über die erforderliche Stadtbaustrategie und die Erarbeitung eines Maßnahmenkataloges wurde ein breiter Kreis an Beteiligten aus Stadtplanung, Wohnungswirtschaft, Industrie und Gewerbe sowie interessierter bzw. engagierter Einwohnerschaft einbezogen. Die umfassende Überarbeitung des Hohenmölsener Stadtentwicklungskonzeptes stellt deshalb nicht nur vom Inhalt, sondern auch vom Verfahren her einen äußerst komplexen Prozess dar.

**breiter Kreis an Beteiligten**

**komplexer Prozess**

## **1.2. Aufgabe**

Das Stadtbaukonzept ist eine informelle Planung und umfasst insbesondere:

- die Überprüfung und Neubestimmung der Stadtentwicklungsziele,
- die Überprüfung und Konkretisierung des vorhandenen Leitbildes für die Stadtentwicklung unter Einbeziehung der neuen Ortsteile,
- die Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten,
- die Sammlung konkreter Handlungs-/ Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung der strategischen Stadtentwicklungsziele;
- Ideen zur Ausgestaltung der öffentlich-privaten Partnerschaft, insbesondere Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung betreffend.

**informelle Planung**

Das Stadtbaukonzept ist informelle Grundlage für die im weiteren erforderlichen formellen Planungsverfahren der Bauleitplanung sowie für die Planung und Durchführung konkreter Stadtbaumaßnahmen. Damit wird deutlich, dass es sich beim „Stadtbau“ um einen strategisch angelegten Prozess zur dauerhaft tragfähigen Anpassung der bisherigen Stadtentwicklungspolitik an qualitativ veränderte Rahmenbedingungen handelt.

**Grundlage für spätere,  
formelle Planungsverfahren**

### 1.3. Grundsätze und Ziele

Das fortgeschriebene und optimierte Stadtentwicklungskonzept wurde als strategischer Handlungsleitfaden mit einem Zielhorizont bis zum Jahr 2020 / 2025 angelegt. Die mittel- bis langfristige demografische Entwicklung wird entscheidend die Rahmenbedingungen für den Stadtbau prägen. Als Planungshorizont wurde deshalb ein ausreichend langer Zeitraum gewählt, der die wesentlichen Entwicklungstrends frühzeitig erfasst.

Im Jahr 2004 wurde im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) das Stadtentwicklungskonzept als informelles Planungsinstrument rechtlich verankert.

Hierzu wurde im Besonderen Städtebaurecht ein eigener dritter Teil zum Stadtbau mit den §§ 171 a-d eingefügt.

Die Beschlussfassung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept und den darin verankerten Stadtumbaugebieten erfolgt auf der Grundlage des § 171 b Abs. 1 u. 2 BauGB.

Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ist eine Beteiligung und Mitwirkung vorgesehen (§ 171 Abs.3 BauGB). Dazu wird auf die §§ 137 und 139 BauGB verwiesen, in denen die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlicher Aufgabenträger geregelt ist. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am ISEK 2020 erfolgte im Januar/ Februar 2010 entsprechend § 4 Abs. 2 bis 4 und 6 BauGB.

Kennzeichnend für das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ist eine ganzheitliche Strategie und Querschnittsorientierung. Mit der Berücksichtigung und Bündelung bestehender Konzepte bietet es für anstehende Planungsaufgaben der Stadt Hohenmölsen einen abgestimmten Orientierungsrahmen.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ist somit nicht als gänzlich neues Konzept zu verstehen. Vor dem Hintergrund von Bevölkerungsrückgang und anhaltend hohem Wohnungsleerstand wurde das 2001 erstellte Stadtentwicklungskonzept überarbeitet.

Ziel ist es, einem drohenden baustrukturellen und sozialen „Auseinanderentwickeln“ der Stadtteile in der Folge ungesteuerter problematischer Entwicklungen, mit einem handlungs- und aufgabenorientierten Zukunftsentwurf entgegenzuwirken.

Darüber hinaus soll die Stadt Hohenmölsen in die Lage versetzt werden, öffentliche Förderung und private Investitionen zu bündeln, und gezielt zur gestalterischen Aufwertung und funktionellen Stärkung zu stabilisierender bzw. problematischer Stadtquartiere einzusetzen. Gemeint sind Gebiete, in denen z. B. erheblicher Wohnungsleerstand besteht oder wo Maßnahmewirkungen für die Stadtentwicklung insgesamt besonders hoch eingeschätzt werden.

Ein weiteres Ziel ist, die notwendige Anpassung bestehender städtebaulicher oder sektoraler Planungen und Konzepte an die durch Schrumpfung gekennzeichneten Entwicklungsbedingungen zu unterstützen. Nicht zuletzt sollen die unabwendbaren Reduzierungen des Wohnungsbestandes mit den gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen (stadtökonomisch, wohnungswirtschaftlich und wohnungspolitisch) abgeglichen werden.

In der Beziehung zwischen der Stadt Hohenmölsen und seinem Umland erfordern die erheblichen Bevölkerungsverluste eine an verstärkter Lebensqualität und nachhaltiger Entwicklung orientierte Strategie. Um angesichts der geringen institutionellen und finanziellen Ressourcen dennoch aktiv gestalten zu können,

**Planungshorizont**  
**2020 / 2025**

**Rechtliche Verankerung**

**ganzheitliche Strategie- u.**  
**Querschnittsorientierung**

**handlungs- und aufgaben-**  
**orientierter Zukunftsentwurf**

**Bündelung öffentlicher**  
**Förderung und privater**  
**Investitionen**

**Anpassung bestehender**  
**Planungen**

erscheint eine arbeitsteilige Vorgehensweise unumgänglich.

Voraussetzung dafür ist die, im Rahmen dieser Stadtentwicklungskonzeption, abgestimmte Ziel- und Prioritätensetzung, um einen nachhaltigen Einsatz mit größtmöglichem Erfolg bzw. „Ertrag“ der eingesetzten Mittel zu erreichen.

Die an der Konzeptfortschreibung beteiligten Akteure haben sich zu Beginn der Konzeptphase (Auftakt-Workshop) zu einer gemeinsamen Erwartungshaltung mit folgenden Inhalten verständigt:

- Fortschreibung des ISEK 2020/ 25 als Strategiepapier mit praktischem Bezug;
- entsprechende Präzisierung bzw. Neuformulierung von Entwicklungszielen, Leitbild und Maßnahmen / Profil der Stadt Hohenmölsen zur Stärkung als zentraler Ort im ländlichen Raum,
- Gliederung des Stadtgebietes nach stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen (Konsolidierungsbedarf / -chance),
- Überprüfung / Anpassung der ausgewiesenen Stadtumbaugebiete,
- Anpassung der Stadtstruktur (insbesondere des Wohnungsbestandes) an prognostizierte Nachfrage unter der Voraussetzung der Wahrung und Stärkung der städtischen Identität ,
- Strategie zur besseren Integration der neuen Ortsteile,
- Stärkung einer familienorientierten Entwicklung bei Erhaltung vorhandener Kinder- und Bildungseinrichtungen,
- Fortschritte in Richtung „Behindertengerechte Stadt“;
- Strategie zur Anpassung der städtischen Infrastruktur ..... frühzeitige Einbindung der Versorgungsunternehmen in Planungsprozesse,
- Anpassung der Steuerungsformen und Prozesse,
- Planungssicherheit für die Wohnungsbestandsentwicklung der organisierten Wohnungswirtschaft,
- Orientierungssicherheit für die Akteure im Wohnungsmarkt (Eigentümer, Mieter, Versorger) und
- gezielte Verknüpfung von Stadtentwicklungskonzept mit energetischer Stadterneuerung.

**Erwartungshaltung  
beteiligter Akteure**

## **2. Verfahrensweise**

### **2.1. Integrativer Ansatz**

Mit der Konzeptfortschreibung für einen ganzheitlichen Stadtumbau ist nach wie vor ein schwieriger Strukturanpassungsprozess der Kommune angesprochen, der in seiner Vorbereitung und Umsetzung auf ein kooperatives Wirken aller Betroffenen angewiesen ist.

Aus diesem Grund ist der integrative Ansatz der wesentliche Aspekt des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes. Stärker als bei der erstmaligen Erstellung wird bei der Fortschreibung des Hohenmölsener Stadtentwicklungskonzeptes die geforderte integrative Herangehensweise als ein mehrdimensionaler Abstimmungsprozess verstanden, der sowohl in fachlicher als auch in räumlicher Hinsicht erfolgt. Sozioökonomische, soziale, bildungsbezogene, kulturelle und ökologische Strategien der Regenerierung wurden noch stärker berücksichtigt und integriert.

**kooperatives Wirken aller  
Betroffenen**

**mehrdimensionaler  
Abstimmungsprozess**

### 2.1.1. Fachliche Abstimmung

Zur Sicherung der integrierten Zielbestimmung des Stadtumbaus fanden Abstimmungen mit den kommunalen Fachressorts statt, die sich nicht nur auf die Phase der Konzepterarbeitung beschränken, sondern sich auch während des Umsetzungsprozesses fortsetzen sollen. Im wesentlichen geht es um die Konzentration kommunaler Aktivitäten auf die zentralen Aufgaben des Stadtumbaus vor dem Hintergrund weiter massiv schrumpfender Bevölkerungszahlen und den damit verbundenen erheblichen infrastrukturellen Konsequenzen (z.Bsp. Schulen, Kindertagesstätten, Sport-, Freizeit und sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen, Nahverkehr, Flächenmanagement).

Diese interdisziplinäre Zusammenarbeit umfasst auch die Abstimmung relevanter Fachplanungen (z. Bsp. Schulplanung) mit den Inhalten des Stadtentwicklungskonzeptes und deren Neubewertung vor dem Hintergrund aktueller Bestandsanalysen und Prognosedaten. Bestehende (Fach-)Konzepte wurden in der Phase der Konzepterarbeitung berücksichtigt und integriert (ressort-übergreifende Abstimmung).

Wichtige externe Akteure waren im Rahmen der Workshoparbeit in den Planungsprozess eingebunden. Die Zusammenarbeit beinhaltete auch die Berücksichtigung vorhandener Planungen von Wohnungsunternehmen, Trägern sozialer Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Vereinen, Verbänden bzw. Privateigentümern.

Vor dem Hintergrund neuester Analyse- und Prognosedaten wurden der Anpassungsbedarf dieser Planungen sowie betriebswirtschaftliche Fragestellungen thematisiert. Die notwendige stärkere Einbindung dieser ökonomischen Aspekte in die Stadtentwicklungskonzeption hatte weitere wichtige Fragestellungen mit entsprechendem Diskussionsbedarf zur Folge. Dies betraf u.a. das Problem des Interessenausgleichs zwischen unterschiedlich intensiv betroffenen Marktteilnehmern.

### 2.1.2. Räumliche Abstimmung

In räumlicher Hinsicht ist wesentlich, dass teilträumliche Konzepte in den Rahmen einer gesamtstädtischen Planung eingebunden werden. Dies betrifft in Hohenmölsen vor allem Planungen (z.Bsp. Dorferneuerungsplanungen, Bauleitplanungen) der eingemeindeten Ortschaften, wobei mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes bereits ein wesentlicher Beitrag zur integrativen Planung geleistet wurde. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden auch regionale Planungen und Entwicklungen, wie LEADER-Konzept, ILEK, etc. berücksichtigt und in die gesamtstädtische Perspektive eingebunden. (Siehe Kap. 3.9. „Vorhandene Planungen“)

### 2.1.3. Akteursbeteiligung

im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden die Formen von Beteiligung und Mitwirkung präzisiert und deren Wirkungsgrad weiter gestärkt. So wurde die bewährte Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure im Stadtumbau mit Konzeptfortschreibung weiter vertieft. Mit der Integration wohnungswirtschaftlicher Akteure betritt die Kommune kein Neuland. Allerdings ergänzen Vertreter aus dem ökonomischen, sozialen und privaten Sektor den bisherigen Arbeitskreis aus Kommunalvertretern, Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Planern.

**Integration kommunaler  
Fachressorts**

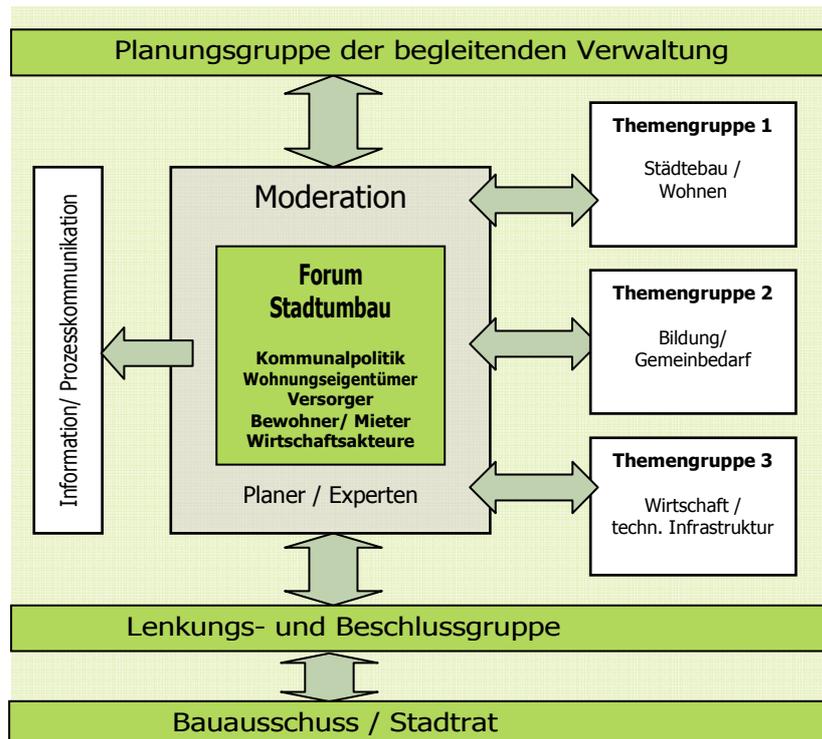
**Integration / Anpassung  
vorhandener (Fach-) Konzepte**

**Berücksichtigung von  
Planungen externer Akteure**

**Einbindung teilträumlicher  
Konzepte**

**Dialogorientierung**

Das vorliegende Ergebnis ist eine Gemeinschaftsarbeit der Fachressorts der kommunalen Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaft, Soziales, Kultur, Bildung), privater Akteure (Wohnungsunternehmen/-genossenschaften, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Träger der sozialen Infrastruktur, Einzeleigentümer, Interessenverbände, Vereine, Bürger, etc.) und Vertretern der Kommunalpolitik. Im Rahmen mehrerer Workshops fand eine breite interdisziplinäre Diskussion statt. Die gemeinsame Arbeit umfasste neben der intensiven Problemanalyse mit Blick auf künftige Entwicklungsszenarien das gemeinsame Bestimmen vorrangiger Ziele und Handlungsfelder und mündete in die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges mit Vorschlägen zur Umsetzung strategischer Stadtentwicklungsziele. Weiterhin wurden Vorschläge für eine wirksame Umsetzungsstrategie diskutiert.



Mitwirkungsstruktur



2. Workshop, 30.6.2009  
Themengruppe 1

Die Konzepterarbeitung erfolgte in den drei Themengruppen „Städtebau/ Wohnen“, „Bildung/ Gemeinbedarf“ sowie „Wirtschaft/ technische Infrastruktur“. Die Mitgliederstruktur setzte sich gemäß nachfolgender Übersicht zusammen. Allen Themengruppen gehörten Vertreter des Bauamtes sowie der Bürgermeister als politischer Vertreter an. Die Betrachtung der zukünftigen Stadtentwicklung aus unterschiedlichen Blickwinkeln ließ ein Querschnittsbild entstehen, das in seiner Vielschichtigkeit und Interdisziplinarität eine besondere Belastbarkeit des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes erhoffen lässt.

Personelle Zusammensetzung der Themengruppen:

### **Themengruppe 1: „Städtebau/ Wohnen“**

- Herr von Fintel: Bürgermeister der Stadt Hohenmölsen
- Herr Karger: Bauamt Stadt Hohenmölsen, Amtsleiter
- Frau Lorenz: Bauamt Stadt Hohenmölsen (Bauverwaltung)
- Herr Reichelt: Stadtrat, Vorsitzender Bauausschuss (Stand 04/ 2009)
- Frau Doering: KEM Jena, Sanierungsträger
  
- Herr Luckanus: WOBAU Hohenmölsen GmbH
- Frau Timme: WG „Frohe Zukunft“ Hohenmölsen eG
- Herr Stützer: Wohnbau Theißen eG
- Frau Schmidt: Verwaltungsfirma für Immobilien H.-S. Schmidt
- Herr Reichelt / Herr Jablonowski: Deutscher Mieterbund, Mieterverein im Burgenland

**Vertreter „Städtebau“**

**Vertreter „Wohnen“**



### **Themengruppe 2: „Gemeinbedarf/ Bildung“**

- Herr von Fintel: Bürgermeister der Stadt Hohenmölsen
- Herr Karger: Bauamt Stadt Hohenmölsen, Amtsleiter
- Frau Lorenz: Bauamt Stadt Hohenmölsen (Bauverwaltung)
  
- Frau Rutkowski: Sozialamt Stadt Hohenmölsen, Amtsleiterin
- Frau Ungewiß: Sozialamt Stadt Hohenmölsen, SKZ „Lindenhof“
- Herr Strohschein: CJD, Jugendfreizeiteinrichtung „Am Wasserturm“
- Frau Schenk: CJD, Jugendfreizeiteinrichtung „Am Wasserturm“
- Herr Knorr : Arbeiterwohlfahrt HHM e.V./ Kreisverband Burgenland e.V.
- Frau Simon: DRK Kreisverband Weißenfels e.V.
- Frau Prassler: Behindertenbeauftragte Burgenlandkreis;
- Frau Busch: Gleichstellungsbeauftragte Stadt Hohenmölsen,
- Frau Wagner: Schulsozialarbeiterin (Sekundarschule Hohenmölsen)
- Herr Haugk, Drei Türme e.V.

**Vertreter „Kommune“**

**Vertreter  
„Gemeinbedarf/ Bildung“**



### **Themengruppe 3: „Wirtschaft/ technische Infrastruktur“**

- Herr von Fintel: Bürgermeister der Stadt Hohenmölsen
- Herr Karger: Bauamt Stadt Hohenmölsen, Amtsleiter
- Frau Lorenz: Bauamt Stadt Hohenmölsen (Bauverwaltung)
  
- Herr Brauer: Ordnungs-/ Gewerbeamt Stadt HHM, Amtsleiter
- Herr Persich: Handwerker- und Gewerbeverein
- Herr Griesbach: Handwerker- und Gewerbeverein
- Herr Grün: Zweckverband Freizeitpark Pirkau
- Herr Günther: MIBRAG
- Herr Schneider: Mitteldeutsches Bitumenwerk GmbH
- Frau Kopp: Mitteldeutsches Bitumenwerk GmbH

**Vertreter „Kommune“**

**Vertreter „Wirtschaft“**

**Vertreter „Technische  
Infrastruktur“**

- Herr Drexler/ Herr Kutzt: Midewa, Niederlassung Saale-Weiße Elster
- Herr Habelmann/ Frau Poczatek: AZV „Saale-Rippachtal“
- Herr Mirschwa/ Herr Sachse: Fernwärme GmbH HHM-Webau
- Herr Braun: Antennenverein Hohenmölsen
- Herr Kasebaum/ Herr Goryl: envia Verteilnetz GmbH
- Herr Günther/ Herr Lisker: Regionalverkehrsgesellschaft Weißenfels



In die Workshoparbeit floss auch die Diskussion um eine bessere Integration der eingemeindeten Ortsteile Webau, Werschen und Zembschen ein. Dazu wurden die jeweiligen Ortsteilbürgermeister themenbezogen an den Arbeitskreistreffen beteiligt. Die jüngsten Ortsteile Hohenmölsens Granschütz und Taucha wurden im vorliegenden Konzept noch nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Eingemeindung (1.1.2010) die Erarbeitung des ISEK schon weit fortgeschritten war (Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung am Entwurf). Die Berücksichtigung beider Ortsteile im ISEK 2020 soll in einem gesonderten Arbeitsschritt erfolgen.

**Beteiligung der Ortsteile**

Um die Arbeitsfähigkeit der Themengruppen gewährleisten zu können, blieb deren Mitgliederzahl auf ca. 15 Teilnehmer begrenzt. Vertreter von Vereinen, Kirchen und örtlichen Bildungseinrichtungen wurden im Rahmen separater Veranstaltungen im August 2009 über die Fortschreibung des Hohenmölsener Stadtentwicklungskonzeptes informiert und an der Konzepterarbeitung beteiligt.

**Beteiligung  
Bildungseinrichtungen  
und Vereine**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 139 Abs. (2) BauGB sowie entsprechend § 4 Abs. 2 bis 4 und 6 BauGB im Januar und Februar 2010. Nach Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des ISEK gingen mehrere Hinweise und Anmerkungen ein, die weitgehend in die abschließende Konzeptfassung aufgenommen wurden. (siehe dazu auch Anlage4)

**Beteiligung Träger  
öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit wurde in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12. Januar 2010 im Hohenmölsener Bürgerhaus über den Entwurf des ISEK 2020 informiert.

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Stadtrat wurde im Rahmen mehrerer Veranstaltungen (Juli und Oktober 2009, April 2010) am Fortschreibungsprozess des ISEK beteiligt. Abschließend wurden die im ISEK formulierten strategischen Ziele durch Stadtratsbeschluss als Handlungsleitfaden für die künftige Stadtentwicklung gebilligt. Von dieser Beschlussfassung sollte eine selbstbindende Wirkung für alle Prozessbeteiligten ausgehen.

**Beschlussfassung und  
Bindungswirkung**

## 2.2. Konzeptstruktur

Entgegen der ursprünglichen Stadtentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2001 liegt der Schwerpunkt der vorliegenden Fortschreibung auf einer gesamtstädtischen Betrachtung und auf der Festlegung bzw. Anpassung der strategischen Stadtentwicklungsziele vor dem Hintergrund der neuen integrativen Herangehensweise. Betrachtungen auf Stadtteilebene konzentrieren sich vorwiegend auf die beiden bestätigten Umbaugebiete „Innenstadt“ und „Hohenmölsen-Nord“. Ergänzend werden die in den Jahren 2002 und 2003 eingemeindeten Ortsteile betrachtet, wobei deren ländlich geprägte Baustruktur mit hohem Eigentumsanteil an Gebäuden und Wohnungen nicht zu den Problemschwerpunkten der zukünftigen Stadtentwicklung gehört.

### 2.2.1. Gesamtstadt

Mit der Fortschreibung des ursprünglichen Stadtentwicklungskonzeptes wurden die bereits erarbeiteten Inhalte aufgegriffen, überprüft und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Dazu wurde die bestehende Bestandsanalyse aktualisiert. Der gesamtstädtische Wohnungsbestand wurde differenziert nach Alter, Bauzustand, Lage, Größe, Leerstand etc. untersucht und hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungschancen bewertet. Dabei wurde auf der Grundlage der abschätzbaren Einwohnerstruktur der zukünftige Wohnungsbedarf ermittelt.

Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt betrifft die städtische Infrastruktur: Analysiert wurden Zustand, Ausnutzung und weitergehende Nutzungsfähigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen. Die zukünftigen Anforderungen an die Daseinsvorsorge sowie an Netze und Anlagen der technischen Infrastruktur wurden thematisiert und erforderliche Maßnahmen mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Nach Aktualisierung der Bestandsanalyse zu den Themenfeldern Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Leerstand, Infrastruktur, Sozialstruktur ... wurde eine Bilanz der städtebaulichen Entwicklung gezogen. Hierzu bedurfte es einer Evaluation der seit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes (2001) im Rahmen des Stadtumbaus erfolgten Maßnahmen und Erfolge, wobei die bisher erreichten Ergebnisse mit den 2001 gesetzten Zielen abgeglichen wurden. Diese Zwischenbilanz dient der eigenen Überprüfung und stellt eine Erfolgskontrolle zum Stadtumbau dar. .

Auf der Grundlage einer umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse wurden vorhandene gesamtstädtische Entwicklungsleitbilder hinterfragt, ergänzt und präzisiert. Dabei wurde eine weitgehende Kontinuität, insbesondere der als richtig angesehenen Entwicklungsziele, gewahrt.

Es ging vor allem darum, die in den vergangenen Jahren zu optimistisch gewählten Zielwerte, z.Bsp. hinsichtlich der Einwohner- bzw. Leerstandsentwicklung anzupassen, und die darauf aufbauenden Ziele und Strategien zu überarbeiten.

Auf der Grundlage neuer Analyseergebnisse und angepasster gesamtstädtischer Zielsetzungen soll eine Überprüfung bestehender gesamtstädtischer Planungen, Konzepte und Projekte erfolgen. Dort, wo dies fachlich geboten und vom Verfahren her möglich ist, ist ein Umsteuern vorgesehener Entwicklungen anzuregen (z.Bsp. Aufhebung nicht mehr bedarfsgerechter B-Pläne zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen .

### Strategie

### Differenzierte Erfassung und Prognose des Wohnungsbestandes

### Bestandsanalyse Infrastruktur und Gewerbe

### Evaluation bisheriger Maßnahmen und Erfolge

### Erfolgskontrolle

### Zieldefinition für die gesamtstädtische Entwicklung

### Anpassung vorhandener gesamtstädtischer Planungen

Vorhandene Defizite und Problemsituationen verteilen sich nicht gleichmäßig im Stadtgebiet, sondern konzentrieren sich auf bestimmte Stadtgebiete. Diese Erkenntnis stammt bereits aus dem ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept, wo eine entsprechende Einteilung der Gesamtstadt in 7 Stadtgebiete erfolgte.

Die Festlegung dieser 7 Gebiete erfolgte unter Berücksichtigung der historischen Stadtstruktur, vorrangig vorherrschender Bauformen und –strukturen, funktionierender Nachbarschaften und vorhandener Planungen verbunden.

Mit der Konzeptüberarbeitung wurde die Sinnfälligkeit dieser Gebietsstruktur bestätigt. Diese bildete – auch unter der Voraussetzung einer gewachsenen Stadt mit neu eingemeindeten Ortsteilen - weiterhin die Grundlage für die Gliederung der Gesamtstadt.

Die ebenfalls aus dem Jahr 2001 stammende Kategorisierung der einzelnen Stadtgebiete wurde entsprechend neuer Analyseergebnisse angepasst. Als mögliche Gebietskategorien kamen insbesondere in Betracht.

- Gebiete mit Strukturfortschreibung bzw. geringem Handlungsbedarf zur Strukturverbesserung, jedoch ohne Förderpriorität;
- Stadtgebiete, in denen mangels Entwicklungsperspektiven neben Stabilisierungsmaßnahmen vorrangig Um- und Rückbaumaßnahmen des Stadtumbauprogramms eingesetzt werden,
- Stadtgebiete, in denen auf Grund ihrer stadtstrukturellen Bedeutung und der festgestellten Gefährdung die Stadtumbaumaßnahmen/ Aufwertung konzentriert werden. Das sind vor allem die Gebiete, in denen einerseits private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die städtische Konsolidierung erwarten lassen und in denen sich andererseits die Auswirkungen des Strukturwandels besonders zeigen.

Im Ergebnis des gesamtstädtischen Konzeptes ist ein zusammenfassender Bericht zu den o.g. Aspekten, den sich daraus ergebenden Handlungserfordernissen und eine kartographische Darstellung der zukünftigen Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus erarbeitet worden, der vom Stadtrat beschlossen wird.

Angesichts des Prozesscharakters des Stadtumbaus und sich ständig verändernder Voraussetzungen ist eine turnusmäßige Anpassung des Stadtentwicklungskonzeptes geboten.

## 2.2.2. Stadtteilebene

Die Festlegung bzw. Bestätigung der Schwerpunktgebiete (gemäß SEK 2001) erfolgte in Abhängigkeit vom Umstrukturierungsbedarf in Folge von Leerstandskonzentration.

Neben dem gesamtstädtischen Schwerpunkt erfolgte eine nähere Betrachtung des Stadtumbaugebietes „Hohenmölsen-Nord“, da hier aufgrund von Gebäudebestand und Eigentümerstruktur das größte Potential für notwendige Rückbaumaßnahmen vorhanden ist.

Neben der Darstellung der Bestandsentwicklung im Stadtteil seit 2000/ 2001 werden Beispiele für mögliche Rück-, Teilrückbau und Umbaumaßnahmen aufgezeigt. Als mögliche Handlungsoptionen sollen beispielhaft auf die Darstellung städtebaulicher Lösungen für den Stadtumbau in den Schwerpunktgebieten mit konkreter Verortung notwendiger Rückbaumaßnahmen wurde in Abstimmung mit Bürgermeister, Bauamtsvertretern und Stadtrat verzichtet.

## Gebietstypologie

## Kategorisierung der Stadtgebiete

## Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes

## Aufwertung von Schwerpunktgebieten

### 3. Situations- und Schwachstellenanalyse

#### 3.1. Stadtregion

Zwischen 23.12.1991 und 1.1.2003 bildete Hohenmölsen gemeinsam mit den Gemeinden Webau, Werschen und Zembschen sowie der 1997 umgesiedelten Gemeinde Großgrimma die Verwaltungsgemeinschaft Hohenmölsen-Land. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft war Hohenmölsen. Die Eingemeindung der heutigen Ortsteile Webau, Werschen und Zembschen erfolgte in den Jahren 2002/ 2003. Seit dem 1.1. 2003 überdeckt die Stadt Hohenmölsen mit ihren neuen Ortsteilen eine Fläche von 63,52 qkm (erweitertes Stadtgebiet). Etwa 9 100 Menschen (Stand 01/ 2009) leben in diesem Raum, wovon mit 1 915 Einwohnern etwa ein Fünftel der Bevölkerung den Ortsteilen Webau, Werschen und Zembschen zuzuordnen ist. Im ursprünglichen Stadtgebiet (Abgrenzung entsprechend SEK 2001) leben derzeit etwa 7 185 Menschen (Stand 01/ 2009).

Mit dem 1.1.2010 werden die Gemeinden Granschütz und Taucha eingemeindet, die allerdings noch nicht Bestandteil der vorliegenden Stadtentwicklungskonzeption sind.

Das zentrale Verwaltungsamt ist das Rathaus mit Sitz des Bürgermeisters im Zentrum der Stadt.

Im Verhältnis zur kleinen Einwohnerzahl der Kernstadt verfügt Hohenmölsen über eine relativ große Flächenausdehnung von 44,40 qkm (ohne Ortsteile Webau, Werschen und Zembschen), was auf die frühere Angliederung mehrerer bergbaubedingt umgesiedelter Gemeinden zurückzuführen ist.

Die Betrachtungen des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes konzentrieren sich mehrheitlich auf das bebaute Stadtgebiet mit einer Ausdehnung von ca. 16 660 ha (im Weiteren als „**KERNSTADT**“ bezeichnet) sowie die neuen Ortsteile (Kernstadt u. Ortsteile werden im vorliegenden ISEK als „**GESAMTSTADT**“) bezeichnet).

Einwohner und  
Flächenausdehnung

Die Stadt Hohenmölsen liegt im äußersten Süden Sachsen-Anhalts, nur ca. 5 km von der Landesgrenze zu Sachsen entfernt. Die Entfernung zum Oberzentrum Halle beträgt ca. 35 km. Darüber hinaus befindet sich Hohenmölsen in räumlicher Nähe zu den Großstädten Leipzig (Entfernung ca. 40 km) und Gera (Entfernung ca. 45 km). Benachbarte Städte sind Zeitz (ca. 12 km süd-östlich) und Weißenfels (ca. 10 km nord-westlich) mit Einwohnerzahlen zwischen 20.000 und 30.000.

Eine Lagebesonderheit Hohenmölsens stellt die Nachbarschaft zum Tagebau „Profen“ dar, wobei zu erwarten ist, dass dieser aus östlicher Richtung weiter an das Stadtgebiet heranwachsen wird.

Lageeinordnung

Hohenmölsen war bis 1994 Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Mit der Kreisgebietsreform vom 1.7.1994 erfolgte der Anschluss an den benachbarten Landkreis Weißenfels. Die Stadt verlor den Kreisstadt-Status und wurde kreisangehörige Stadt im gemeinsamen Landkreis Weißenfels. Hohenmölsen übernimmt heute die Funktion eines Grundzentrums.

Die Entscheidung für eine weitere Kreisgebietsreform führte am 1.7.2007 zur Zusammenlegung des Landkreises Weißenfels mit dem Burgenlandkreis. Die Stadt Hohenmölsen gehört seither dem neuen Burgenlandkreis an. Die Entfernung zur Kreisstadt Naumburg beträgt ca. 30 km.

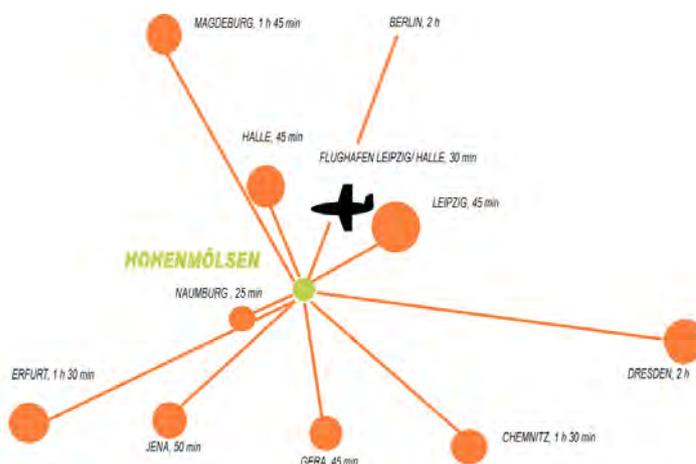
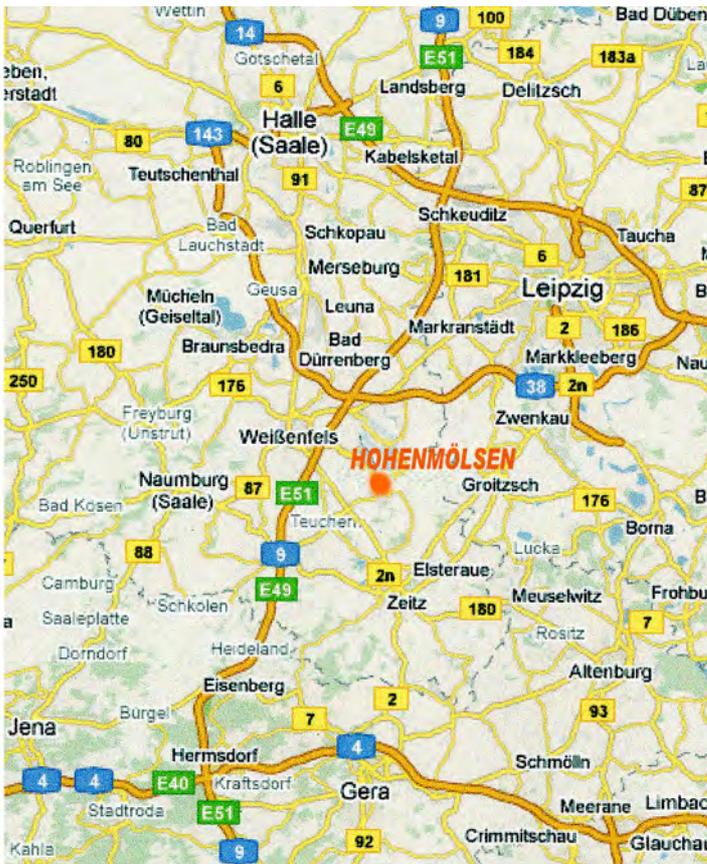
Verwaltungszuordnung

Der Burgenlandkreis umfasst eine Fläche von 1 413,36 km<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte ist mit 143 Einwohnern/ km<sup>2</sup> vergleichsweise hoch. In insgesamt 120 Städten und Gemeinden leben 201 932 Menschen (Stand: 31.12.2007). Das Verwaltungsgebiet des Burgenlandkreises gliedert sich in 4 Einheitsgemeinden (u.a. Hohenmölsen) und 9 Verwaltungsgemeinschaften.

## Burgenlandkreis

Von Hohenmölsen gut zu erreichen sind die reizvollen Landschaften von Saale- und Unstruttal, welche Naturfreunden, Geschichtsinteressierten und vor allem Wasser- und Radsportlern abwechslungsreiche und interessante Ziele bieten. Naherholung in der näheren Umgebung der Stadt bietet der Freizeitpark Pirkau, der auch überregional bekannt und beliebt ist.

## Lageeinordnung und Verkehrsanbindung



Entfernungen zwischen Hohenmölsen und ....  
 ... Kreisstadt Naumburg,  
 ... nächstem Flughafen sowie  
 ... bedeutenden mittel-deutschen Oberzentren,

Hohenmölsen ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Ein verzweigtes Bundes- und Landesstraßennetz verbindet die Stadt mit benachbarten Städten und der ca. 7 km westlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 9 Nürnberg/ München – Berlin. Über die Autobahn ist der Flughafen Halle/ Leipzig in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Im Norden durchquert die Landesstraße L 190/ L191 (kürzlich umgewidmete ehemalige Bundesstraße B176) das Stadtgebiet, die von Weißenfels über die neuen Ortsteile Webau und Wähnitz nach Hohenmölsen führt. Die Verbindung zur nördlich verlaufenden A38 und in den Ballungsraum Leipzig ist noch nicht zufrieden stellend. In nord-östlicher Richtung führt eine Straße durch die ausgedehnte Tagebaulandschaft, die derzeit u.a. als Verbindung nach Pegau, Zwenkau und Leipzig dient. Spätestens mit der Verlagerung und weiteren Ausdehnung des Tagebaues müssen neue Lösungen zur Erschließung des Leipziger Ballungsraumes gefunden werden.

Im Süden wird das erweiterte Stadtgebiet nahe des Ortsteils Werschen von der Bundesstraße B 91 tangiert. Sie verbindet die Städte Weißenfels und Zeitz und ist Zubringer zur ca. 7 km westlich gelegenen Anschlussstelle Weißenfels der BAB 9.

Die nördlich verlaufende Autobahn A 38 ermöglicht schnellere Verbindungen nach Leipzig und Dresden.

Seit 1897 verfügt Hohenmölsen über einen Bahnanschluss, dessen Bedeutung für den Personenverkehr seit 1990 immer mehr zurückging. Ungünstig wirkte sich diesbezüglich auch die Lage des Bahnhofs aus, der aufgrund der topographischen Situation etwa 1 km süd-westlich des bebauten Stadtgebietes errichtet wurde.

Nach Einstellung des Personenverkehrs vor einigen Jahren wird die Nebenstrecke Deuben-Korbetha ausschließlich für den Güterverkehr genutzt.

Hohenmölsen liegt geographisch im Südwesten der Leipziger Tieflandsbucht . Dabei handelt es sich um ein weites flaches Senkungsbecken, das im Tertiär mit Sedimenten aus Kies, Sand und Ton aufgefüllt wurde. Landabsenkung und Grundwasseranstieg waren die Voraussetzungen für die Bildung großflächiger Sumpfe und Moore und schließlich für die Entstehung von Braunkohleflözen in der Region. Alle diese tertiären Schichten wurden im Quartär von den Ablagerungen der Eiszeit wie Geschiebelehm und Löß überdeckt.

Hohenmölsen liegt am westlichen Rand des Altenburg-Zeitzer-Lößgebietes, das zum sächsischen Hügelland gehört. Die Landschaft wird bestimmt durch weite, teilweise leicht gewellte Ebenen, etwa 160 bis 180 m ü.NN gelegen und reliefarm.

Die Stadt selbst erstreckt sich auf einer Hochfläche am Rande des Rippachtales. Das ansonsten leicht modellierte Gelände fällt am süd-westlichen Stadtrand steil zum Tal der Rippach (Zufluss der Saale) ab Dieser Geländesprung zwischen Hochfläche und Rippachtal ist landschafts- und stadtbildprägend und stellt(e) gleichzeitig eine natürliche Grenze für bauliche Stadterweiterungen dar.

Nord-östlich des Stadtgebietes fiel die ursprüngliche Landschaft dem Tagebau zum Opfer, der laut aktueller Planung noch näher an Hohenmölsen heranrücken wird.

Die vor etwa 200 Jahren entdeckten Braunkohlevorkommen im Raum Hohenmölsen sind bis heute die wichtigste Grundlage der regionalen Wirtschaft. Der Bergbau mit seinen ausgedehnten und landschaftsverändernden Tagebauen sowie die daran anknüpfende braunkohleverarbeitende und –veredelnde Industrie

sind bis heute strukturbestimmend. Jedoch blieben der Bergbau und seine Folgeindustrien von den erheblichen wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 nicht unberührt. Zahlreiche Betriebe, wie Brikettfabrik, Kraftwerke sowie Betriebe der Braunkohleveredlungs- und -verwertungsindustrie wurden geschlossen bzw. durch moderne Betriebe mit einem wesentlich geringeren Bedarf an Arbeitskräften ersetzt.

Der 1990 einsetzende Verlust von Arbeitsplätzen in der Region beschränkte sich nicht nur auf den Bergbau und seine Folgeindustrien, sondern betraf nahezu alle vorhandenen Wirtschaftszweige (Schuhindustrie, chemische Industrie, Landwirtschaft). Neue, zukunftsweisende Wirtschaftsstrukturen entwickeln sich nur sehr zurückhaltend, was eine anhaltend hohe Arbeitslosenquote bzw. die Abwanderung vieler Menschen aus der Region zur Folge hat. Betroffen sind vor allem Jugendliche, denen in den überwiegend kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kaum Ausbildungsplätze angeboten werden.

An Bedeutung für den Arbeitsmarkt zugenommen hat der Dienstleistungssektor.

## Landwirtschaft

Westlich und südwestlich des Stadtgebietes dominieren große Ackerflächen und landwirtschaftliche Strukturen. Wald gibt es aufgrund der guten Bodenverhältnisse kaum. Die bestimmende Bodenart ist der Löß. Die Bodengüte ist gut bis sehr gut. Die agrarischen Ertragswerte erreichen im Raum Hohenmölsen Richtwerte von 85. Klimatisch handelt es sich um ein wärmebegünstigtes Gebiet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9°C. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt weniger als 550 mm. Diese günstigen Klima- und Bodenvoraussetzungen bilden seit Jahrhunderten unverzichtbare Voraussetzung für eine ertragreiche Landwirtschaft und machen diese bis heute zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige im städtischen Umland. Allerdings hat sich mit Einführung der Marktwirtschaft auch hier die Anzahl der Arbeitsplätze drastisch reduziert.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 wurden regional und überregional bedeutende Standortfaktoren herausgearbeitet.

## Standortfaktoren

Für Hohenmölsen und das weitere Umland nach wie vor von großer Bedeutung ist der nord-östlich gelegene Braunkohlentagebau, wobei dessen Bedeutung nicht nur auf den wirtschaftlichen Aspekt (Erhaltung von Arbeitsplätzen im Bergbau und dessen Folgeindustrien) begrenzt bleibt. Längst haben geflutete Tagebaurestlöcher und renaturierte Flächen wichtige Freizeit- und Erholungsfunktionen übernommen.

Der Bundeswehrstandort mit General Heinrich August von Helldorff-Kaserne wurde zum Jahresende 2007 geschlossen. Der Standort nördlich des bebauten Stadtgebietes soll gewerblich-industriell nachgenutzt werden. Entsprechende Verfahren zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen wurden bereits durchgeführt.

Mit der Schließung von Krankenhaus und dort angesiedeltem Diabeteszentrum ging für die Kleinstadt eine weitere Einrichtung von regionaler Bedeutung verloren. Derzeit werden Anstrengungen unternommen, um neue Nutzungen für den leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäudekomplex zu finden. Eine diabetologische Praxis wurde mittlerweile im Stadtzentrum neu eröffnet.

Überörtliche Funktionen können derzeit vor allem den Hohenmölsener Schulen - und hier vor allem dem Agricola-Gymnasium - sowie den Sport- und Kulturstätten zugeordnet werden.

## 3.2. Stadt- und Baustruktur

### Siedlungsgeschichte und Siedlungsentwicklung

Ein genaues Gründungsjahr der Stadt Hohenmölsen bzw. ihrer Vorgängersiedlung ist nicht überliefert, jedoch gehen erste urkundliche Erwähnungen im Zusammenhang mit der „Schlacht bei Milzin“ auf das späte 11. Jahrhundert zurück. Eine erste Blütezeit erlebte die Stadt nach der Verleihung des Marktrechtes im Jahr 1284. Das damalige „Melsin villa“ wurde weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Handwerker, Gesellen und Händler wurden hier sesshaft.

15., 16. und 17. Jahrhundert waren in der Region Mitteldeutschland geprägt von Hussitenkriegen (1429/30), Frühbürgerlicher Revolution und Bauernkrieg (1525) sowie beginnender Reformation. Für Hohenmölsen war diese unruhige Zeit mit Zerstörungen, Verwüstungen und mehreren großen Stadtbränden verbunden. Während des 30-jährigen Krieges wurde die Stadt bis auf ein Haus Opfer der Flammen.

Um 1680 zählt Hohenmölsen ca. 300 Einwohner. Noch bis zu Anfang des 19. Jahrhunderts bestand die Stadt aus nur ca. 80 Wohnhäusern bei ca. 320 Einwohnern (im Jahr 1824).

Die zweite Blütezeit der Stadt begann um 1850. Die beginnende Entwicklung des Bergbaus zog Arbeiter aus allen Teilen Deutschlands in das kleine Städtchen. Die Einwohnerzahl stieg innerhalb weniger Jahre auf 1687 (im Jahr 1854) an. Es entstanden die Werschener-Weißenfelder-Braunkohlen AG, die Sächsisch-Thüringische AG für die Braunkohlenverwertung (STAG) und die Riebeck'schen Montanwerke mit hunderten neuen Arbeitsplätzen.

Zunächst erfolgte der Kohleabbau in vielen einzelnen Gruben, wie z.Bsp. Grube „Neu Zetzsch“ unter Tage. 1925 begann man die Kohle in Großtagebauen abzubauen. So wurde bis 1942 auch der Tagebau Wähliitz I und II betrieben, der sich nördlich von Zetzsch erstreckte und bis an die Ortslage heranreichte.

1897 erhält Hohenmölsen mit der Linie Deuben-Korbetha Anschluss an das Eisenbahnnetz.

Mit Beginn der industriellen Nutzung der Braunkohle, der Öffnung neuer Abbaufächen und der Ansiedlung zahlreicher Folgeindustrien verband sich eine rasante Siedlungsentwicklung der Stadt Hohenmölsen. Zwischen 1848 und 1875 wurden vor allem zahlreiche Wohnhäuser für Bergleute errichtet (Anzahl Wohngebäude im Jahr 1875: ca. 230 bei einer Einwohnerzahl von ca. 2557). Die bauliche Entwicklung vollzog sich zunächst nordöstlich des historischen Stadtkerns im Bereich von heutiger Clara-Zetkin-Strasse, Oststrasse und Bauvereinsweg. Mit der Gründung des „Spar- und Bauvereins“ im Jahre 1903 verband sich die Errichtung weiterer Wohngebäude, insbesondere entlang von heutiger Ernst-Thälmann-Strasse und Lindenstrasse.

1905 zählte die Stadt ca. 3140 Einwohner. Die Lebensbedingungen in Hohenmölsen verbesserten sich u.a. durch die Versorgung mit elektrischem Strom (1912) sowie die Einweihung des Knappschaftskrankenhauses (1914).

In den 1930-er Jahren vollzog sich die bauliche Entwicklung mit der Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden entlang der oberen Bahnhofstrasse auch in Richtung Westen. Etwa zur gleichen Zeit wurde mit der baulichen Erschließung einer größeren Fläche begonnen: das Areal zwischen Ost- und Goethestrasse wurde mit zahlreichen Siedlungs- und Einfamilienhäusern bebaut.

### Stadtgeschichte

### Anfänge des Bergbaus in der Region

### 19. Jahrhundert

Seit Mitte des 20. Jahrhunderts stellt die Eingemeindung kleinerer Orte einen wesentlichen Aspekt der Stadtgeschichte und der Siedlungsentwicklung Hohenmölsens dar. Das rasante Wachstum der Stadt hatte bereits im Jahre 1931 die Angliederung der nord-östlich gelegenen Gemeinde Zetzsch zur Folge. 1950 wurde der süd-östlich an Hohenmölsen grenzende Ort Jaucha eingemeindet. Der Dorfcharakter beider Ortsteile, ihre historischen Siedlungskerne sowie eine stadtunabhängige Entwicklung sind trotz baulichem Anschluss an Hohenmölsen und teilweise städtisch geprägten Siedlungserweiterungen (Einfamilienhäuser, Wohnsiedlungen, Gewerbebauten) bis heute ablesbar.

Grund für weitere Eingemeindungen war der fortschreitende Abbau von Braunkohle in riesigen Tagebauen der Region. Dieser Entwicklung fielen zahlreiche Orte zum Opfer. Die betroffenen Einwohner wurden nach Hohenmölsen umgesiedelt. Mit dem Anstieg des Wohnungsbedarfs (erste Umsiedlung 1954/56: Gemeinde Mutschau) setzte in den 1950-er Jahren der Geschosswohnungsbau in der Stadt ein.

Zunächst vollzog sich die Bautätigkeit auf einem ca. 50 ha großen Areal östlich des historischen Stadtzentrums. Hier entstanden bis in die 1970-er Jahre zahlreiche, meist dreigeschossige Bauten in traditioneller Bauweise. Eine Verdichtung und Erweiterung des Stadtgebietes erfolgte Ende der 1970-er Jahre in industrieller Geschossbauweise mit größeren Geschosshöhen und Gebäudehöhen.

Den sprunghaften Anstieg des Wohnungsbedarfs in Folge der bergbaubedingten Umsiedlung der Gemeinden Steingrimma und Queisau 1978/79 konnte das vorhandene Wohngebiet jedoch nicht auffangen. Im Jahr 1978 wurde nördlich der Altstadt auf einer Fläche von ca. 30 ha mit dem Bau eines weiteren Wohngebietes begonnen. In mehreren Bauetappen entstanden über 1000 neue Wohnungen, die durch öffentliche Einrichtungen, wie Schule, Kindertagesstätte, Sporthalle ergänzt wurden. Die durchgängig 5-geschossige Bebauung bei gleichzeitig großen Blocklängen in Verbindung mit der industriellen Bauweise unterscheidet Hohenmölsen Nord vom Charakter des älteren Wohngebietes im Süd-Osten. Ein weiteres Defizit des jüngeren Wohnquartiers ist die geringere Grün- und Freifläche bei gleichzeitig größerer Anwohnerzahl.

1983/ 1984 wurde das Wohngebiet Nord erweitert. Wieder war der Bergbau (Umsiedlung des Dorfes Dobergast) Grund für den erhöhten Wohnraumbedarf in der Kreisstadt Hohenmölsen. Mit dem 2. Bauabschnitt erfolgte auch die Errichtung des Alten- und Pflegeheimes im Stadtquartier. Eine letzte Erweiterung erfolgte noch 1989 mit dem Bau des Wohnquartiers „Am Hirtenberg“ am nördlichen Stadtrand. Aufgrund von städtischer Topographie und Lage des Quartiers am Rande einer Anhöhe prägen die hohen Wohnblöcke von Hohenmölsen-Nord die in süd-westlicher Richtung weithin sichtbare Stadtsilhouette. Die ursprünglich markanten „drei Türme“ – Rathauerturm, Kirchturm und Wasserturm – wirken weniger dominierend.

Neben der Entstehung großer Wohnquartiere konzentrierte sich die private Bautätigkeit zwischen 1950 und 1990 auf die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Genutzt wurden zumeist Grundstücke in Stadtrandlage („Am Burgstädtel“), entlang der Ortszufahrten (Weißenfels Straße), aber auch innerörtliche Freiflächen (Nachverdichtung). Nördlich und Südlich von Jaucha wurden Einfamilien- und Doppelhäuser in größerer Anzahl, d.h. mit Siedlungscharakter, errichtet.

Geschosswohnungsbau,  
traditionell

Geschosswohnungsbau,  
industriell

Seit 1990 konzentrierte sich das Hohenmölsener Wohnungsbaugeschehen neben der Erschließung des Wohngebietes „Am Südhang“ vornehmlich auf die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbauten am Hirtenberg (südlich der Weißenfelder Straße). Dort wurden im März 1995 die letzten von insgesamt 205 Sozialmietwohnungen fertig gestellt. Südlich der Stadt wurde ein etwa 60 ha großes hängiges Gelände vorzugsweise für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erschlossen. Der Bedarf für eine derartige Flächenausweisung ergab sich im wesentlichen aus der bergbaubedingten Umsiedlung der benachbarten Gemeinde Großgrimma (ca. 800 Einwohner). Als wichtigster Umsiedlungsstandort wurde das neue Wohngebiet „Hohenmölsen-Südhang“ durch Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätte, Sporthalle und Sportplatz, Sportvereinsheim und Motorsportclub sowie neuer Trauerhalle zu einem eigenen Stadtteil vervollständigt. Mit der Übergabe des Bürgerhauses im Jahr 1998 war die Umsiedlung Großgrimmas abgeschlossen.

## Bauliche Entwicklung seit 1990

Seither bleibt der Wohnungsbau – dem Bedarf angepasst - auf die Umsetzung einzelner Vorhaben (vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser privater Bauherren) reduziert.

Der seit 1999 anhaltende Bevölkerungsschwund und seine Folgeerscheinungen, wie ansteigender Wohnungsleerstand führten 2001 zunächst zur Erarbeitung eines ersten Stadtentwicklungskonzeptes und auf dieser Grundlage schließlich zu einem neuen Aspekt der Siedlungsentwicklung: dem bedarfsgerechten Rück- und Teilrückbau von Wohngebäuden. Entsprechende Rückbaumaßnahmen konzentrieren sich seither auf die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus: die „Innenstadt“ sowie das Wohnquartier „Hohenmölsen-Nord“.

## Rückbau als neuer Aspekt der Siedlungsentwicklung

Schwerpunkt baulicher Aktivitäten der vergangenen 10 Jahre waren vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur. Dazu zählen u.a. zahlreiche Straßenausbaumaßnahmen, die Sanierung des Friedhofs, Rathausrenovierung und Marktplatzsanierung, die Erweiterung des AWO Alten- und Pflegeheimes sowie Maßnahmen zur Verbesserung der technischen Infrastruktur (Siehe Kapitel 3.8. Verkehrs- und Technische Infrastruktur).

Sehr schnell nach der politischen Wende 1990 reagierte die Stadt auf den wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen. Bereits 1992 erhielt der Bebauungsplan für die Ausweisung des „Gewerbegebietes Einheit“ Rechtskraft. In dem süd-östlich von Hohenmölsen, in direkter Nachbarschaft zum Ortsteil Jaucha gelegenen Gewerbegebiet siedelten sich in den folgenden Jahren zahlreiche Handwerks-, kleine Industrie- und Dienstleistungsbetriebe an. Der Auslastungsgrad der Fläche liegt derzeit bei 90%.

## Gewerbe

In den Jahren 2002/ 2003 erfolgte ein Wachstum der Stadt Hohenmölsen mit der Eingemeindung der ehemaligen Gemeinden Webau, Werschen und Zembschen im Zuge der Gemeindegebietsreform. Das erweiterte Stadtgebiet bildet Untersuchungsraum und Aktionsfeld des vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Schwerpunkt von Maßnahmen zur Strukturanpassung wird allerdings die „**KERNSTADT**“ (Geltungsbereich des SEK 2001) bleiben.

## Gemeindegebietsreform

Für alle eingemeindeten Orte einschließlich Ortsteile wurden in den 1990-er Jahren unabhängig voneinander Dorferneuerungskonzepte erarbeitet. Während des anschließenden Förderzeitraumes wurden entsprechend der aufgestellten Maßnahmenkataloge Bau – und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

## Dorferneuerung

Die Siedlungsentwicklung von Hohenmölsen hat im Laufe ihrer Geschichte eine Struktur entstehen lassen, die das Stadtgebiet in ablesbare Gebietstypen mit jeweils prägenden Wohnbauformen gliedert.

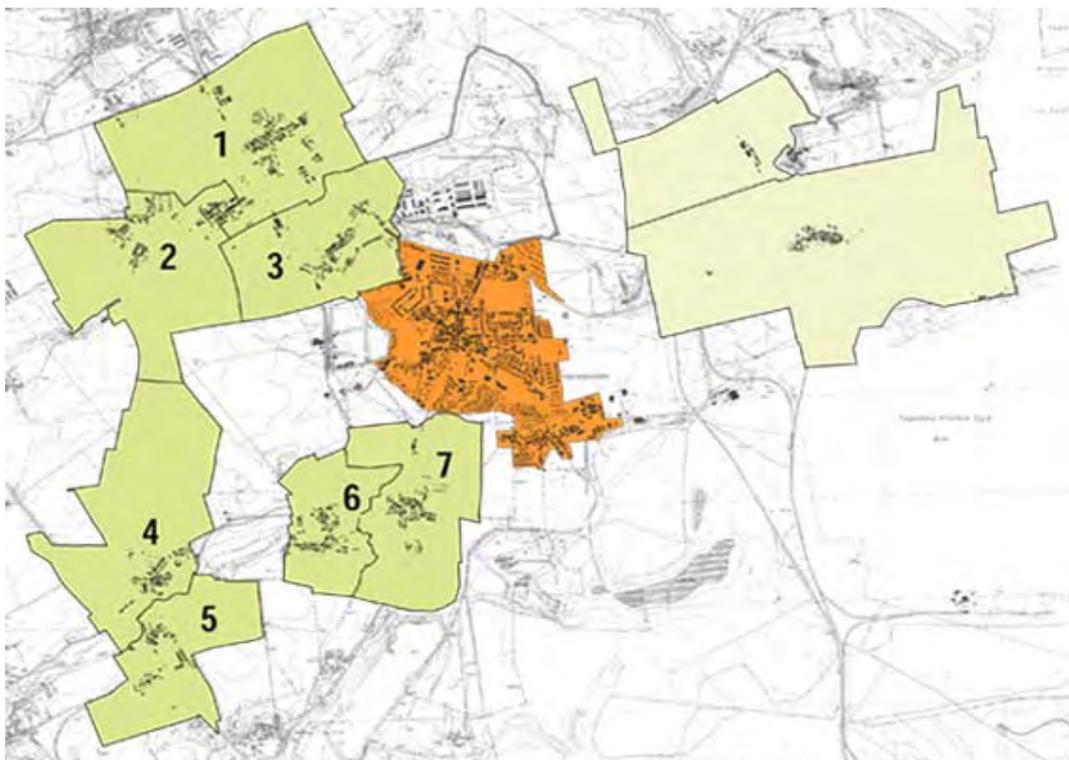
Auf dieser Grundlage wurde für das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept 2001 die stadträumliche Gliederung in 7 Gebietstypen vorgenommen. Definition und Zuordnung dieser 7 Stadtgebietstypen bildeten auch die Basis für die vorliegende Aktualisierung der Stadtentwicklungskonzeption und diesbezügliche gebietsorientierte Untersuchungen.

Die eingemeindeten Ortsteile Webau, Werschen und Zembschen wurden als „neue Ortsteile“ in die Betrachtungen integriert. Ihrem Charakter nach entsprechen sie insbesondere im Bereich der historischen Dorfkern dem bisherigen Gebietstyp 2 „Siedlungskern Dorf“. Jüngere Ortserweiterungen mit Siedlungscharakter entsprechen strukturell den Gebietstypen 6 „Wohnsiedlungen Ein-/Zweifamilienhäuser vor 1990“ bzw. 7 „Wohnsiedlungen Ein-/Zweifamilienhäuser nach 1990“. Nicht innerhalb der 7 Wohngebietstypen erfasst wurden Gewerbe- und Industriegebiete sowie größere Grünflächen, wie z. Bsp. ausgedehnte Kleingartenanlagen.

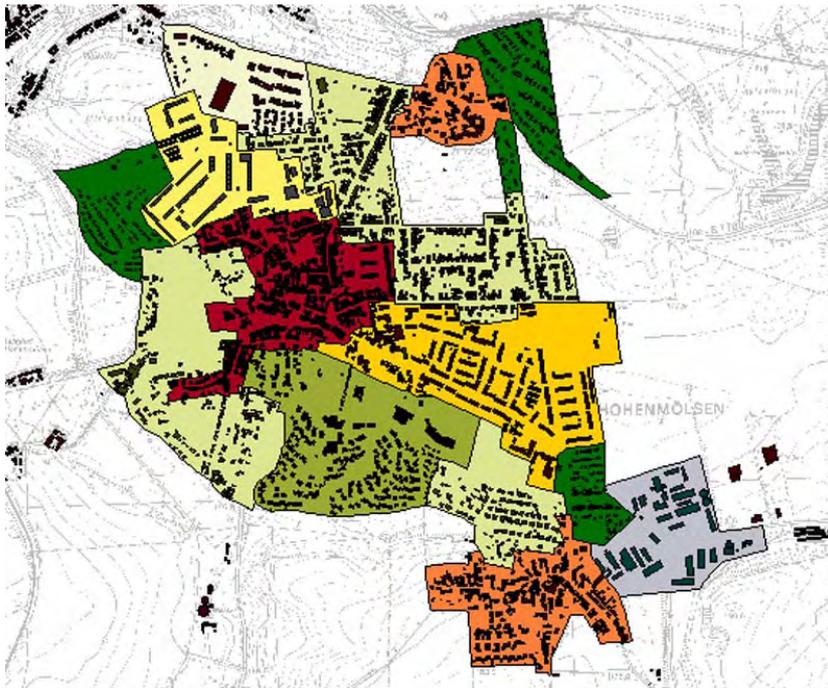
#### Gebietskulisse ISEK 2020 (ohne Berücksichtigung von Granschütz u. Taucha)

	Kernstadt (entspricht dem Untersuchungsgebiet des Stadtentwicklungskonzeptes 2001)
	ehemalige Ortsteile, die in Vorbereitung der Tagebauerweiterung umgesiedelt wurden
	Ortsteile seit 2002/ 2003:
	1 – OT Webau (ehem. Gemeinde Webau)
	2 – OT Rössuln (ehem. Gemeinde Webau)
	3 – OT Wähilitz (ehem. Gemeinde Webau)
	4 – OT Unterwerschen (ehem. Gemeinde Werschen)
	5 – OT Oberwerschen (ehem. Gemeinde Werschen)
	6 – OT Keutschchen (ehem. Gemeinde Zembschen)
	7 – OT Zembschen (ehem. Gemeinde Zembschen)

Hohenmölsen:  
Stadtgebiet, Stand 2009  
„GESAMTSTADT“ mit  
„KERNSTADT“ und  
eingemeindeten  
Ortsteilen



Gebietstypen in der  
**„KERNSTADT“**  
von Hohenmölsen



Gebietstyp	Lage	Bautypen	Bauzeiten
<b>Siedlungskern-Stadt</b>	Innenstadt Hohenmölsen (gleichzeitig Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes)	Wohn- und Geschäftshäuser mit Solitärbauten, wie Rathaus und Kirche	spätes 19. bis frühes 20. Jhd.; Solitärgebäude auch 17. Jhd.
<b>Siedlungskern- Dorf</b>	Ortskerne eingemeindeter Dörfer mit räumlichem Bezug zu Hohenmölsen , wie Zetzsch, Jaucha, Wähilitz, Webau, Zembschen, Keutschen	Bauernhöfe mit Wohn- und Nebengebäuden, Einfamilien- u. Siedlungshäuser	18./ 19. Jhd. 20. Jhd. bis heute
<b>Geschosswohnungsbau bis 1975</b>	Wohngebiet im östlichen Hohenmölsen zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Wilhelm-Pieck-Straße und Erich-Weinert-Straße	Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise, 3-geschossig	zwischen 1950 und 1975
<b>Geschosswohnungsbau 1975 bis 1990</b>	Stadterweiterung Hohenmölsen-Nord, Bereich nördliche August-Bebel-Straße, Am Hirtenberg	Industrieller Geschosswohnungsbau, 5-geschossig	zwischen 1975 und 1990
<b>Geschosswohnungsbau nach 1990</b>	Stadterweiterung am nördlichen Siedlungsrand entlang der Weißenfelser Straße (Bereich Freiherr v. Reichenbach Straße)	Geschosswohnungsbau	1995
<b>Kleinteilige Wohnsiedlungen vor 1990</b>	randstädtische Siedlungserweiterungen Bereich Lindenstraße, Gartenstraße, Goethestraße, Bereich Teichweg, Bereich Mühlstraße	Ein- und Zweifamilienhäuser, kleine Siedlungshäuser	20. Jhd
<b>Kleinteilige Wohnsiedlungen nach 1990</b>	Stadtteil Hohenmölsen-Süd (Umsiedlung Großgrimma)	vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser, einzelne Mehrfamilienhäuser und Solitärbauten der Infrastruktur	1995 bis 1998, vereinzelt jünger

### 3.3. Bevölkerung / Haushalte

Die Bevölkerungsentwicklung Hohenmölsens ist weitgehend abhängig vom örtlichen und regionalen Potenzial. Positive Effekte durch die Nähe zu Halle, Leipzig bzw. zum Industriestandort Leuna konnten bisher nicht verzeichnet werden und sind zukünftig nicht zu erwarten, da Hohenmölsen nicht unmittelbar zum Ballungsraum der Großstädte gehört.

Am 31.3. 2009 lag die Einwohnerzahl der Stadt Hohenmölsen bei 9.046 und damit höher als im Jahr 1990. Diese Entwicklung ist auf mehrere Eingemeindungen in den Jahren 1998 (Großgrimma), 2002 (Zembschen) und 2003 (Webau, Werschen) zurückzuführen und täuscht über die tatsächlichen Bevölkerungsverluste hinweg.

Für eine objektive Analyse der Bevölkerungsentwicklung, einen Vergleich mit den Daten der ursprünglichen Stadtentwicklungskonzeption (Stand 2001) und eine optimale Verwertung zur Verfügung stehender Bestandsdaten erfolgt die Betrachtung der Einwohnerentwicklung in zwei verschiedenen Ebenen.

#### Ebene 1 - GESAMTSTADT

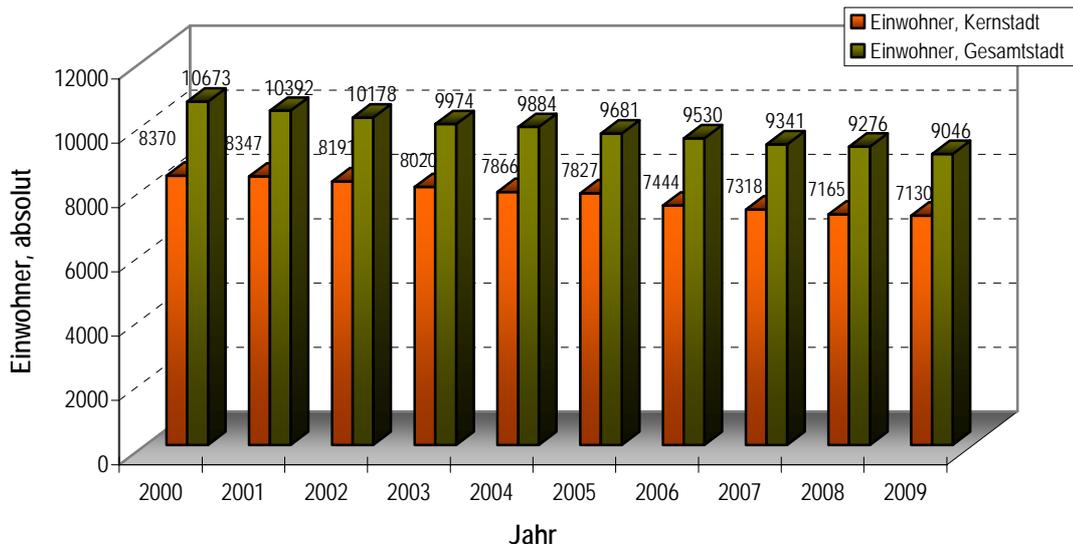
...heutiges Stadtgebiet inklusive aller eingemeindeten Ortsteile, Bezugsgröße für zahlreiche Bestandsdatenerfassungen und Prognosen (u.a. Statistisches Landesamt);

Betrachtungsebenen

#### Ebene 2 – KERNSTADT

...Stadtgebiet in den Grenzen von 2001 (ohne Ortsteile), Bezugsgröße für Vergleiche mit Daten/Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 und Grundlage für KomStat-Daten;

Demographie:  
Bevölkerungsentwicklung  
in Hohenmölsen im  
Zeitraum 2000 - 2009



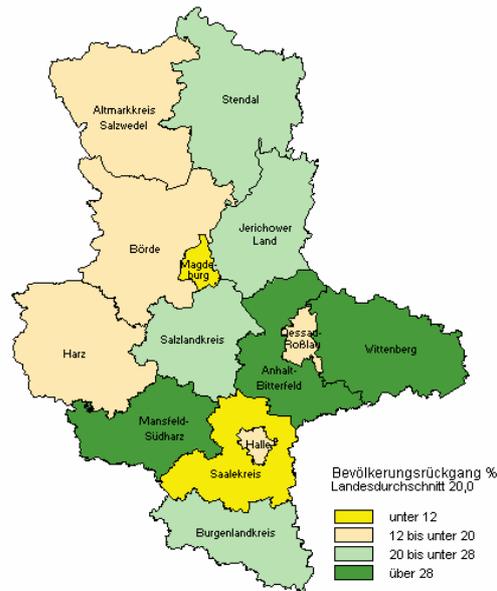
Die Diagrammdarstellung lässt erkennen, dass die Einwohnerentwicklung in beiden Betrachtungsebenen seit dem Jahr 2000 nahezu parallel verläuft. Ausgehend von der Einwohnerzahl 8370 (Stand 2000) sank die Bevölkerung in der „KERNSTADT“

kontinuierlich bis auf ca. 7130 (Stand 31.3..2009) – das entspricht einem Bevölkerungsverlust von 14,8 %. Bezieht man die eingemeindeten Ortsteile in die Betrachtungen ein („GESAMTSTADT-EBENE“) liegt der Bevölkerungsverlust sogar bei 15,2 %. Die Einwohnerzahl innerhalb der aktuellen Gemeindegrenze sank von 10673 im Jahr 2000 auf 9046 (Stand: 31.3.2009).

Blickt man zurück bis auf das Jahr 1989 wird der enorme Bevölkerungsverlust noch deutlicher. Seit der politischen Wende verloren Stadt und Region Hohenmölsen („GESAMTSTADT-EBENE“) mit 24,6 % ein Viertel ihrer Einwohnerschaft. Das entspricht bei einer ursprünglichen Zahl von 12 001 Einwohnern im Jahr 1989 einem Verlust von ca. 3000 Menschen.

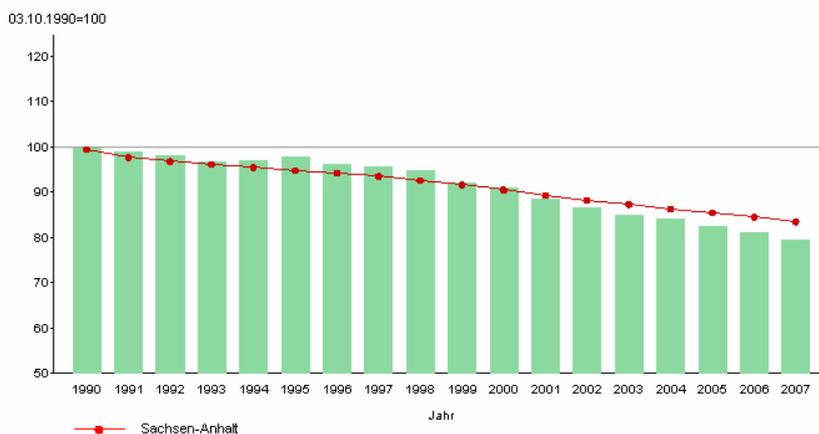
Mit ihren seit 1990 anhaltend rückläufigen Einwohnerzahlen folgt Hohenmölsen dem allgemeinen Trend im Burgenlandkreis (- 20,2 % seit 1989), im Land Sachsen-Anhalt (- 19,3 % seit 1989) sowie in den neuen Bundesländern. Bleiben die Eingemeindungen unberücksichtigt, stellt sich für Hohenmölsen die Bevölkerungsabnahme bezogen auf das Jahr 1989 mit – 24,6 % allerdings dramatischer dar als für Landkreis und Bundesland.

Die Dynamik der Bevölkerungsverluste lässt keine deutlichen Schwankungen erkennen und verläuft relativ stetig bergab.



Prozentualer Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt zwischen 1990 und 2007

Quelle: Statistisches Landesamt



Bevölkerungsentwicklung in Hohenmölsen im Vergleich zum Land Sachsen-Anhalt

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

### Alterstruktur der Bevölkerung

Innerhalb der Stadtstruktur gibt es deutliche Unterschiede im Durchschnittsalter der Bewohner. Wie bereits im ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept festgestellt, gehört die Innenstadt zu den Gebieten mit der größten Überalterung der Bewohner. Hier konnte seit 2001 keine Trendwende erreicht werden. Mittlerweile haben ca. 60% der Einwohner das 45. Lebensjahr überschritten. Etwa die Hälfte dieser Bevölkerungsgruppe ist sogar älter als 65 Jahre.

Typisch für die großen Wohngebiete „Hohenmölsen-Nord“ und „Hohenmölsen-Ost“ (E.-Weinert-Straße – E.-Thälmann-Straße – W.-Pieck-Straße) ist der Zusammenhang zwischen Durchschnittsalter der Bewohnerschaft und Alter des Stadtgebietes. Vor allem im Wohngebiet „Hohenmölsen-Ost“ findet man noch viele Erstmieter, die im Alter zwischen 20 und 30 Jahren die neuen Wohnungen bezogen und mittlerweile das Rentenalter erreicht haben. Das Durchschnittsalter der Bewohnerschaft liegt heute bei 50 Jahren. Der Jugendquotient liegt mit 7,6 % weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Entsprechend hoch ist mit 28,7 % der Altenquotient.

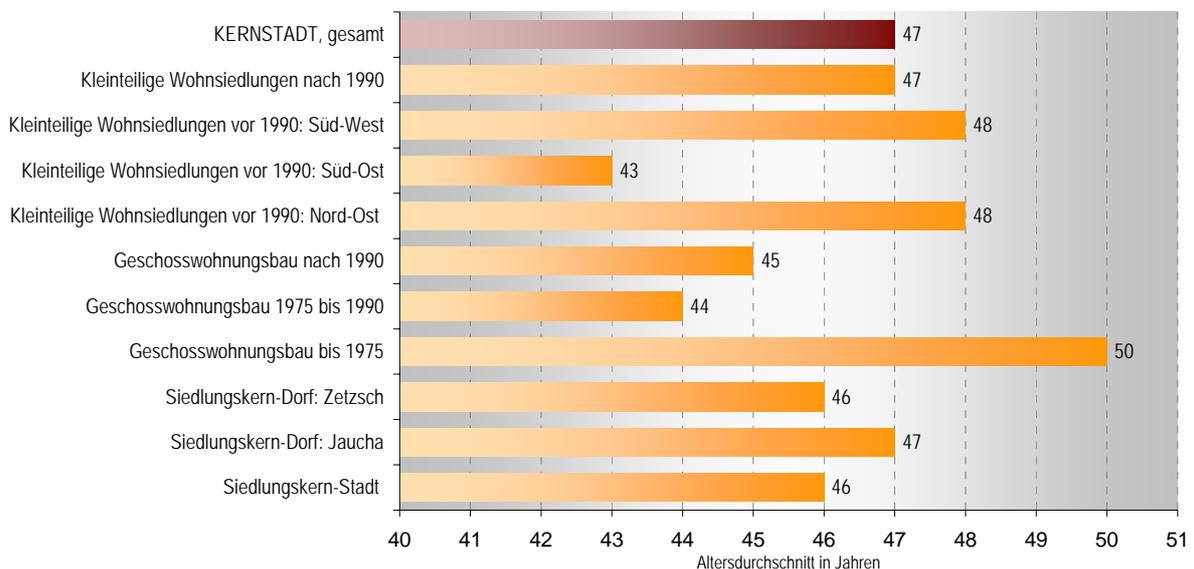
Das Durchschnittsalter im Stadtgebiet „Hohenmölsen-Südhang“ ist mit 47 Jahren nicht so niedrig, wie für solche neuen Eigenheimgebiete üblich, da viele ältere Einwohner Großgrimmas hierher umgesiedelt sind.

Zu den jüngsten Wohngebieten im Stadtraum gehören das nach 1990 erbaute Quartier entlang der Freiherr-von-Reichenbach-Straße (Sozialwohnungsbau), Hohenmölsen-Nord sowie die Ein- und Zweifamilienhäuser im Süd-Osten der Kernstadt.

Den höchsten Kinderanteil findet man in Hohenmölsen-Nord (Jugendquote: 15,3 %).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit fortschreitendem demographischen Wandel die Bedeutung der Alterskennziffer als Indikator der Quartiersstabilität zunimmt.

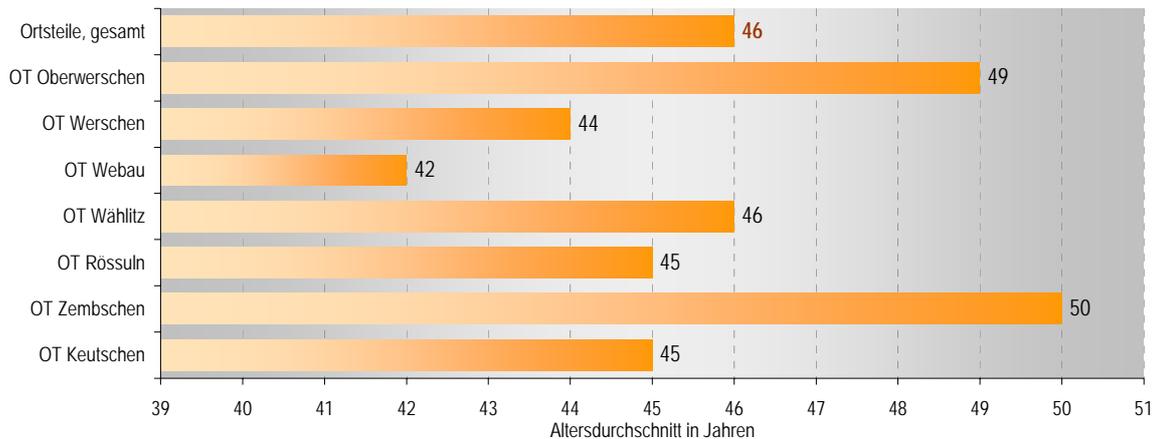
### Altersdurchschnitt in den Stadtgebieten der Kernstadt



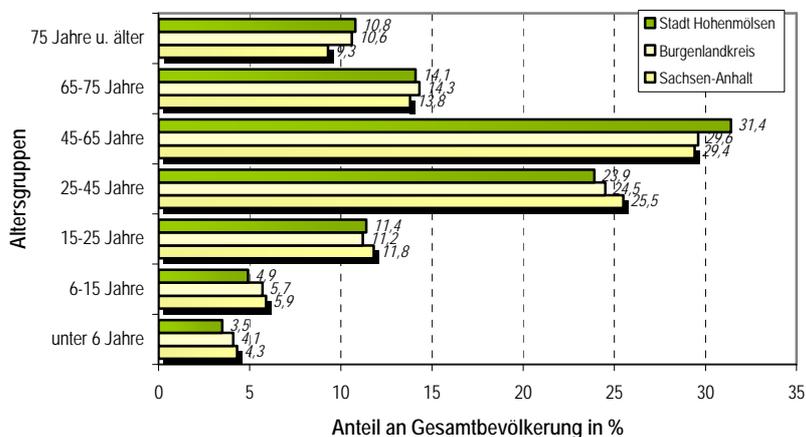
Der Altersdurchschnitt in den eingemeindeten Ortsteilen bewegt sich zwischen 42 und 50 Jahren. Deutlich „älteste“ Ortsteile sind Zembschen mit einer Jugendquote < 10% und Oberwerschen mit einem Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen (Jugendquote) von ca. 11%. Demgegenüber stehen Bevölkerungsanteile von 33% (Zembschen) und 37% (Oberwerschen) der Menschen, die das 65. Lebensjahr überschritten haben (Altenquote). Vergleichsweise „jung“ ist dagegen Webau, wo Jugendquote (21%) und Altenquote (23%) noch nah beieinander liegen.

### Altersstruktur der ehemaligen Dörfer (Stand 2007)

## Altersdurchschnitt in den Ortsteilen



Die nachstehende Graphik macht deutlich, dass die Hohenmölsener Bevölkerung durchschnittlich älter ist, als in Sachsen-Anhalt bzw. im Burgenlandkreis. Dabei liegt vor allem der Anteil der 45 bis 65-Jährigen - also der nächsten Rentnergeneration - über dem Land bzw. Landkreisdurchschnitt. Die Bevölkerungsanteile im Kindes- und Jugendalter bleiben deutlich hinter den entsprechenden Zahlen für Land und Landkreis zurück. Dies ist in Zusammenhang mit dem ebenfalls unterdurchschnittlich geringem Anteil an 25 bis 45-Jährigen (Elterngeneration) zu sehen. Viele Hohenmölsener dieser Altersgruppe sind nach 1990 aus beruflichen Gründen bzw. zur Absolvierung einer Ausbildung in die alten Bundesländer abgewandert und gründeten dort eine Familie.



Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen (Stand: 31.12.2007)

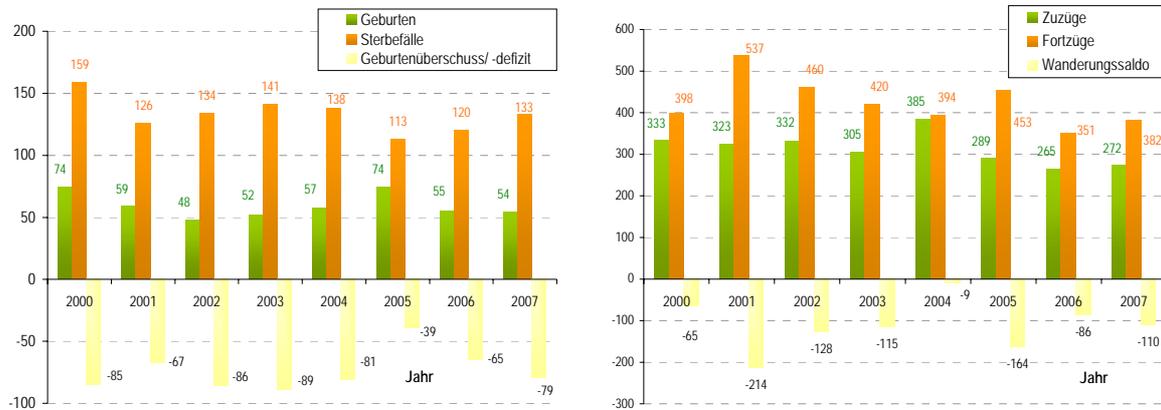
Quelle: Statistisches Landesamt

Hinsichtlich natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung setzt sich der im ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept beschriebene Trend eines deutlichen Negativsaldos fort. Die Zahl der Geborenen lag durchschnittlich um die Hälfte bis 2/3 niedriger als die Zahl der Gestorbenen. Eine deutliche Abnahme der Geburtenzahlen gegenüber den 1990-er Jahren ist jedoch noch nicht zu verzeichnen.

Das mittlere Wanderungssaldo („GESAMTSTADT-EBENE“) für den Zeitraum 2000 bis 2007 lag bei -111,4. Eine Trendwende lässt sich bisher nicht erkennen.

## Natürliche / Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die nachstehenden Diagramme verdeutlichen natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung in Hohenmölsen zwischen 2000 und 2007 (Datenquelle: Statistisches Landesamt).



Vergleich der Verluste aus Natürlicher und Räumlicher Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt, im Burgenlandkreis und in Hohenmölsen für das Jahr 2007:

	Einwohnerverlust aufgrund von Geburtendefizit	Einwohnerverlust aufgrund von negativem Wanderungssaldo
Stadt Hohenmölsen	- 8,5 / je 1000 Einwohner	-11,8 / je 1000 Einwohner
Burgenlandkreis	-6,2 / je 1000 Einwohner	-9,4 / je 1000 Einwohner
Sachsen-Anhalt	-5,0 / je 1000 Einwohner	-7,2 / je 1000 Einwohner

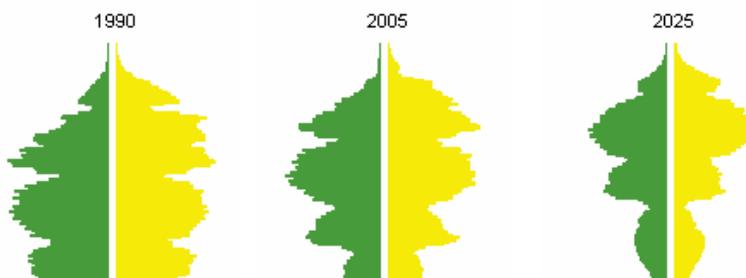
**Geburtendefizit /  
Wanderungssaldo  
für das Jahr 2007**

Quelle: Statistisches Landesamt

Die Übersicht zeigt eindringlich, dass die Stadt Hohenmölsen mit deutlich höheren Bevölkerungsverlusten konfrontiert ist, als Land und Landkreis.

Dabei steht das Jahr 2007 für den durchschnittlichen Bevölkerungsverlust der vergangenen 8 Jahre (ca. -185 Einwohner / Jahr). In den Jahren 2001 (-281), 2002 (-214), 2003 (-204) und 2005 (-203) verlor die Stadt noch mal deutlich mehr Einwohner. Die Wanderungsverluste konzentrieren sich besonders auf die mobilitätsbereite Altersgruppe zwischen 15 und 45 Jahren. Diese Altersgruppe ist in den letzten Jahren auf einen Anteil von ca. 35 % an der Gesamtbevölkerung geschrumpft (Stand 2007, gleiche Altersgruppe im Landesdurchschnitt: ca. 37,5 %). Die anhaltend starke Abwanderung junger Menschen ist nach wie vor ein deutlicher Indikator für nicht ausreichende Qualitäten des regionalen Wirtschaftsraumes sowie örtlicher Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote.

**anhaltendes Schrumpfen  
junger Bevölkerungs-  
gruppen**



**Vergleich der  
Lebensbäume von 1990,  
2005 und 2025**

Der sogenannte Lebensbaum der Hohenmölsener Bevölkerung verdeutlicht die allgemein prekäre Situation der demographischen Entwicklung und den deutlichen Rückgang der Geburtenzahlen, was zu einer klaren „Kopflastigkeit“ geführt hat. Als besonders dramatisch für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist der geringe Anteil der unter 25-Jährigen einzustufen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu wissen, dass selbst bei einer erwarteten Steigerung der Geburtenhäufigkeit von 1,27 auf 1,4 Kinder je Frau, die nachfolgende Generation um ca. ein Drittel kleiner sein wird, als die vorhergehende (Quelle: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Stat. Landesamtes ).

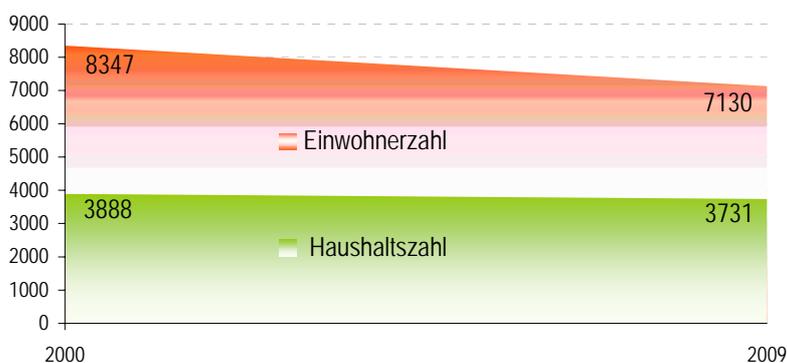
## Haushalte

Unmittelbare Grundlage für Aussagen zum langfristig erforderlichen Wohnungsbestand in Hohenmölsen bildet die Anzahl der Haushalte, deren Größenstruktur und zu erwartende Entwicklung.

Im Jahr 2001 lag die Anzahl der Haushalte im damaligen Stadtgebiet („KERNSTADT“) bei 3 888, wovon der größte Anteil (35,2 %) 2-Pers.-Haushalte waren. Die zweitgrößte Gruppe bildeten mit 33,3 % die 1-Pers.-Haushalte. Zwischen 2001 und 2009 sank die Zahl der Haushalte auf 3731 um lediglich 4,0 %. Trotz anhaltend sinkender Bevölkerungszahlen stieg sie zwischenzeitlich sogar auf über 4000 an. Der relativ große Bevölkerungsverlust ( - 15 % zwischen 2001 und 2009) bei vergleichsweise geringfügigem Rückgang der kernstädtischen Haushaltszahl lässt erkennen, dass sich die Größenstruktur der Haushalte zugunsten kleinerer Einheiten verändert hat (Anteil 1-Pers.-HH 2009: 40,4 %), was vor allem auf das Anwachsen der älteren Bevölkerungsgruppe mit vielen Alleinstehenden, oft überlebenden Ehepartnern zurückzuführen ist. Dem gegenüber steht nur ein relativ kleiner und stetig abnehmender Anteil an Haushalten in denen Kinder leben. Dieser liegt mittlerweile bei einem alarmierenden Wert von ca. 17 % aller Haushalte der „GESAMTSTADT“, was einer absoluten Zahl von ca. 800 Haushalten mit Kindern entspricht.

Die Graphik „Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße“ auf der folgenden Seite lässt erkennen, dass Familien mit Kindern eher das ruhige, ländliche Wohnumfeld bevorzugen. Ihr prozentualer Anteil liegt in den eingemeindeten Ortsteilen deutlich höher als in der „KERNSTADT“ .

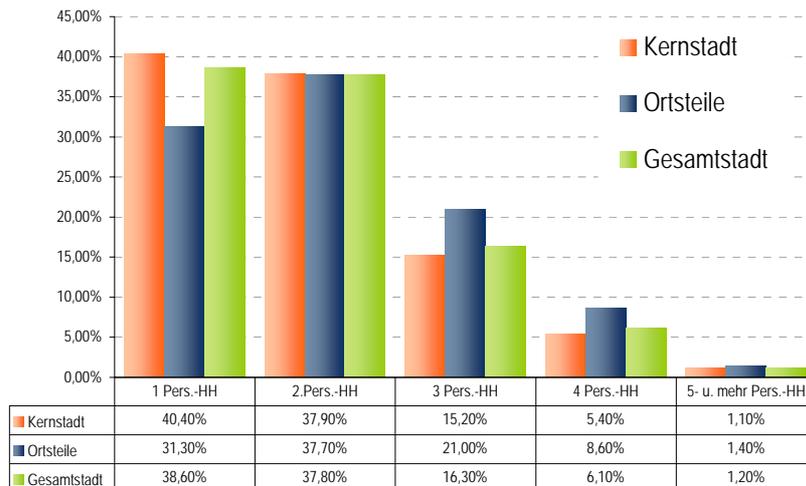
## Haushaltsstruktur



Einwohner – Haushalt -  
Entwicklung 2000 bis 2009

Gesamtstädtisch (inklusive der Ortsteile) liegt der Anteil der 1-Pers.-HH bei ca. 38,6 % und ist damit etwas geringer als in der Kernstadt. Grund dafür ist der geringere Anteil kleinerer Haushalte in den Ortsteilen (31,3 % 1-Pers.-HH). Der Anteil der Haushalte ausländischer Familien liegt in Hohenmölsen („GESAMTSTADT“) weit unter 1 % und ist damit zu vernachlässigen. Knapp 1 % der Haushalte entfällt auf Jugendliche unter 21 Jahren.

Anhand der nachstehenden Graphik wird die Größenstruktur der Haushalte nach Anzahl der im Haushalt lebenden Personen deutlich.



Haushaltsstruktur nach  
Haushaltsgröße ,  
Stand 05/ 2009

Quelle: Stadtverwaltung Hohenmölsen,  
Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd

Für die Gesamtstadt lag die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt im März 2009 bei ca. 1,95.Pers./ HH. Für die Kernstadt ist dieser Wert mit ca. 1,91 Pers./ HH sogar noch geringer. Ausgehend von 2,15 Personen/ Haushalt bei Erstellung des ursprünglichen SEK im Jahr 2001, sagten damalige Prognosen ein wesentlich langsames Schrumpfen der durchschnittlichen Haushaltsgröße voraus, wonach der heutige Wert von 1,95 Pers./ HH erst im Jahr 2020 erreicht werden sollte.

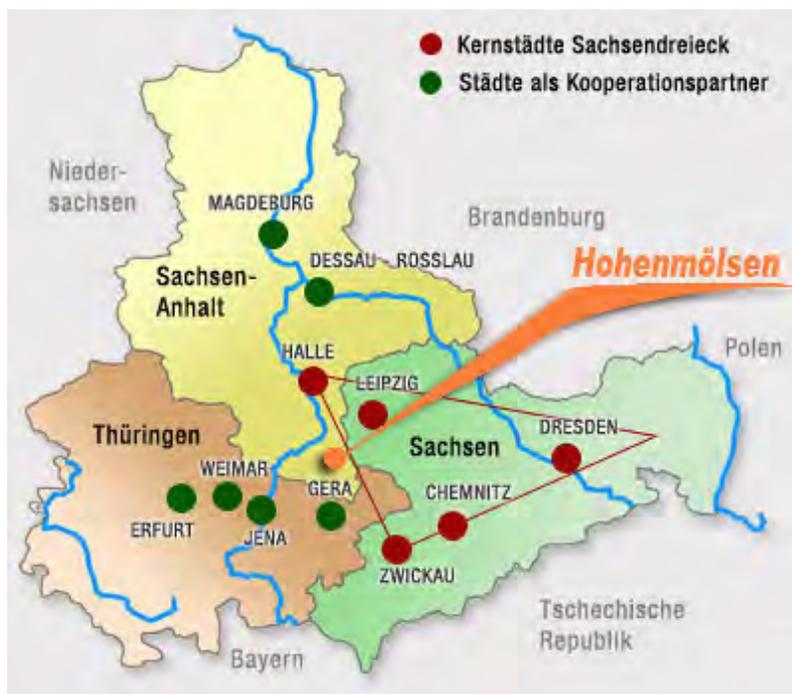
Aus den Entwicklungen von Haushaltszahl und Einwohnerzahl lässt sich schließen, dass der zukünftige Wohnungsbedarf nicht zwangsläufig dem dramatischen Bevölkerungsverlust folgen muss. Gegenwärtig wird die Wohnungsmarktwirkung der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung noch durch Verkleinerung der Haushalte abgedeckt – dieser Puffer ist jedoch nahezu ausgeschöpft.

### 3.4. Wirtschafts- und Sozialstruktur

Aufgrund der zentralen Lage im Zeitz-Weißenfelser-Braunkohlenrevier ist die Wirtschafts- und Sozialstruktur Hohenmönsens seit fast 200 Jahren eng mit der Entwicklung des Bergbaus verbunden. Gegen Mitte des 18. Jahrhunderts begann in der Region zwischen Weißenfels und Zeitz die Gewinnung von Braunkohle im Tagebau – und Tiefbauverfahren, in dessen Folge dieser Raum einen grundlegenden Wandel der Naturraum-, Wirtschafts-, Infra- und Siedlungsstruktur erfahren hat. Westlich der Linie Taucha-Hohenmösen-Theißen wirkte sich dieser Strukturwandel weniger gravierend aus, als im Ostteil des Braunkohlereviers.

Die MIBRAG (Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH) betreibt derzeit den Tagebau Profen östlich von Hohenmösen. Nach 2010 ist eine Ausweitung des Tagebaus in nördlicher Richtung (Baufeld Domsen) vorgesehen. In Vorbereitung dazu wurde die Ortslage Großgrimma mit ca. 800 Einwohnern Mitte der 1990-er Jahre umgesiedelt.

Der Bergbau und die MIBRAG stellen einen der bedeutendsten Wirtschaftsfaktoren in der Region dar. Süd-östlich von Hohenmösen ist in naher Zukunft der Bau eines neuen Kraftwerkes geplant. Die MIBRAG pflegt derzeit Kontakte zu vier Bildungseinrichtungen der Region, darunter auch Hohenmönsener Realschule, Grundschule sowie Agricolagymnasium.



Mitteldeutscher Wirtschaftsraum – Metropolregion Mitteldeutschland

Hohenmösen liegt im Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland konnte diesen Lagevorteil aber wirtschaftlich bisher kaum nutzen (siehe u.s. Graphik zu Gewerbesteuererinnahmen). Wesentlicher Grund für die unterdurchschnittliche Entwicklung der lokalen Wirtschaft ist die relativ große Entfernung zu überregional bedeutenden Verkehrsachsen, wie A 9 und A 38 und teilweise fehlende, gut ausgebaute Anbindungen.

Konkurrierende Gewerbestandorte, wie zum Beispiel in Zorbau mit Direktanbindung an A 9 und B 91 verfügen noch über ausreichende Kapazitäten und weisen derzeit gegenüber Hohenmösen Standortvorteile auf.

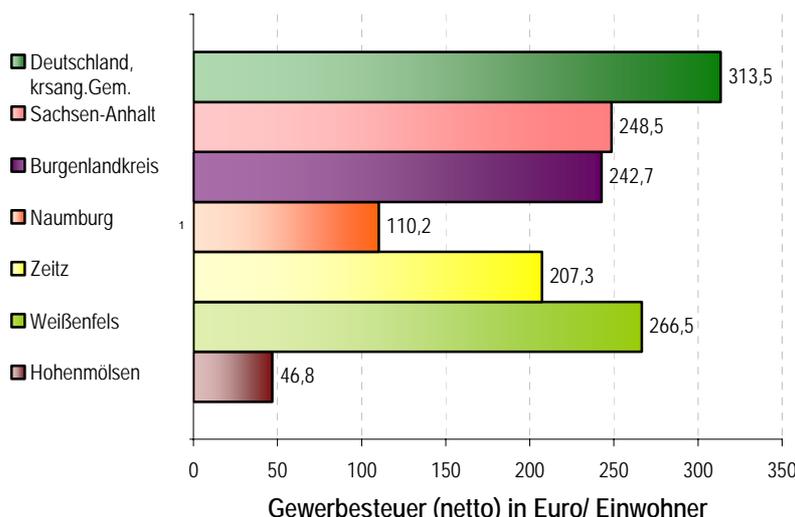
Die Wirtschaftsstruktur Hohenmölsens setzt sich überwiegend aus Handwerk, Dienstleistungsbereich und Gesundheitswesen zusammen. Größere Industriebetriebe bzw. Betriebe der verarbeitenden Industrie sind noch Ausnahmen in der lokalen Wirtschaftslandschaft.

Der Zweig der Land- und Nahrungsgüterwirtschaft hat in der Region Hohenmölsen seit 1990 an Bedeutung verloren. Dennoch sind nach Eingemeindung umliegender Gemeinden derzeit fünf landwirtschaftliche Unternehmen (im Haupterwerb) in Hohenmölsen ansässig.

Einen wirtschaftlichen Schwerpunkt konnte Hohenmölsen in Bezug auf die Landmaschinenteknik entwickeln. Dieser wird nun durch die Ansiedlung der Firma AGCO im neuen Gewerbegebiet (ehemaliger Bundeswehrstandort) weiterentwickelt und gestärkt. Die Stadtverwaltung unternimmt große Anstrengungen, um weitere Betriebe auf dem gut erschlossenen Gelände nördlich der Stadt anzusiedeln. Sollte sich die Firma AGCO entscheiden, ihre Entwicklungsabteilung in Hohenmölsen anzusiedeln, könnte das neben positiven Effekten für die wirtschaftliche Situation auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Neben dem neu ausgewiesenen Wirtschaftsstandort nördlich von Hohenmölsen bildet der Industriestandort Webau einen wirtschaftlichen Schwerpunkt in Stadt und Region. Bisher bedeutendste Ansiedlungen sind das Anfang der 1990-er Jahre in Betrieb genommene Industriekraftwerk Wühlitz sowie das Mitteldeutsche Bitumenwerk. Letzteres will den Standort Hohenmölsen weiter ausbauen. Im Werk sind ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt. Jährlich werden über 200.000 Tonnen Bitumenprodukte erzeugt. Abnehmer sind chemische Baustoff- und Straßenbaubetriebe in Deutschland und den Nachbarländern. Da die Größenordnung der industriellen/ gewerblichen Nutzung über den örtlichen Bedarf hinaus reicht, erfolgt im REP-E die Ausweisung des Gebietes als regional bedeutsamer Standort für Industrie/ Gewerbe.

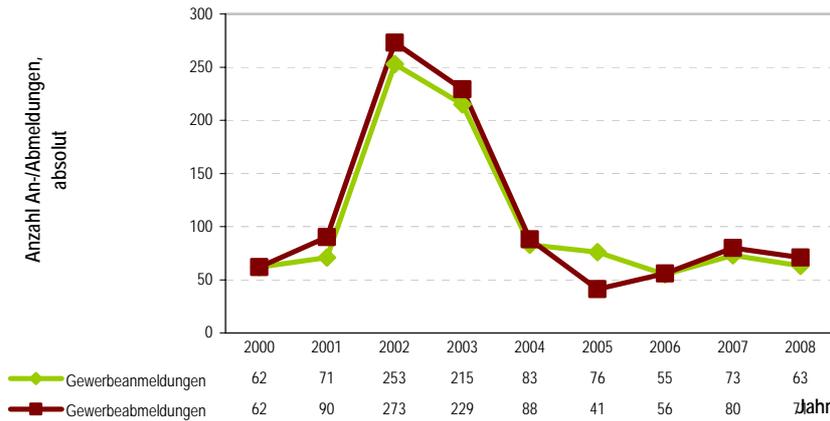
### wirtschaftlicher Schwerpunkt



### Vergleich: Gewerbesteuereinnahmen 2007

Quelle: Bertelsmann „Wegweiser Kommune“

Wie im Diagramm verdeutlicht, sind die Gewerbesteuereinnahmen Hohenmölsens mit ca. 47 Euro pro Einwohner vergleichsweise niedrig. Die Stadt hat einen hohen Bedarf an zusätzlicher Industrie- und Gewerbeansiedlung. Momentan sind die Hohenmölsener Einwohner mehrheitlich auf das Arbeitsplatzangebot in umliegenden Mittel- und Oberzentren angewiesen.



### Verlust wichtiger Standortfaktoren

Die wirtschaftliche Situation Hohenmölsens hat sich während der vergangenen Jahre nicht verbessert. Der Stadt gingen seit 2001 wichtige Standortfaktoren und damit zahlreiche Arbeitsplätze verloren.

Am nördlichen Stadtrand Hohenmölsens bestand seit 1979 ein Kasernenstandort mit benachbartem Truppenübungsplatz. Der Standort wurde zum 31.12.2007 von der Bundeswehr aufgegeben. Mit der General-Heinrich-August-von-Helldorff-Kaserne verlor Hohenmölsen einen wichtigen Arbeitgeber (600 Soldaten + ca. 60 zivile Mitarbeiter) und Wirtschaftsfaktor.

Seit Schließung des Bundeswehrstandortes gibt es erfolgreiche Bestrebungen zur zivilen Umnutzung der etwa 40,0 ha großen Fläche.

Zur Sicherung einer geordneten gewerblich-industriellen Nachnutzung wurden von der Stadt Hohenmölsen bereits die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 „Industrie- und Gewerbepark Hohenmölsen“ sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Stadt Hohenmölsen liegt in einem Raum mit überdurchschnittlich hohem Bedarf zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Mit der Planung des Industrie- und Gewerbegebietes werden wichtige Ziele der Stadtentwicklung verfolgt und Grundlagen für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur bzw. Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes gelegt.

Wie bereits oben erwähnt konnte in einem ersten wichtigen Schritt zur Entwicklung des Areals der AGCO Konzern für den Aufbau einer Produktionsstätte in Hohenmölsen gewonnen werden. Die AGCO Hohenmölsen GmbH produziert seit Oktober Komponenten für Traktoren des Tochterunternehmens Fendt und setzt damit die Tradition des Landmaschinenbaus am Standort Hohenmölsen sowie der bisher hier tätigen, insolventen Landtechnik Hohenmölsen GmbH fort. Mit Aufnahme der Produktion wurden zwischen 50 und 70 neue Arbeitsplätze geschaffen. Wenn das Projekt planmäßig verläuft, sollen langfristig etwa 150 Mitarbeiter am Standort tätig sein.

### Schließung des Bundeswehrstandortes

### Planung eines Industrie- und Gewerbegebiet



Vorhandene Industriehallen und Wirtschaftsgebäude standen auf dem ehemaligen Militärgelände sofort zur Verfügung. Von Seiten des Landes Sachsen-Anhalt, des Burgenlandkreises und der Stadt Hohenmölsen wurde die Firmenansiedlung aktiv und vorausschauend unterstützt und gefördert, so unter anderem durch den Ausbau einer verkürzten Anbindung an die A9.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber am Standort Hohenmölsen war das Asklepios- Kreiskrankenhaus. Im Gebäudekomplex am süd-westlichen Ortsrand war u.a. eine Spezialabteilung Diabetologie untergebracht. Gemeinsam mit ergänzenden ambulanten Angeboten (Diabetes-Schulungszentrum für Patienten, überregionales Fortbildungszentrum für Ärzte bzw. Diabetes-Assistenten) machte diese Hohenmölsen zum Zentrum der Diabetes-Versorgung im südlichen Sachsen-Anhalt. Dieser Standortvorteil ging mit Schließung des Krankenhauses im April 2008 verloren.

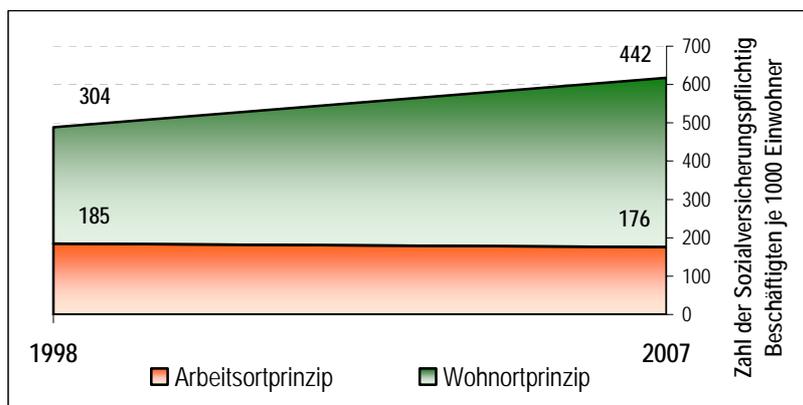
Neuer Arbeitsort für den größten Teil des Personals, Fortbildungs- und Schulungsstandort sowie nächstgelegenes Krankenhaus für die Hohenmölsener Bevölkerung ist heute die Asklepios-Klinik in Weißenfels.

Im Gebäudekomplex des Hohenmölsener Krankenhauses wurde noch einige Zeit nach Schließung der Asklepios-Klinik eine diabetologische Schwerpunktpraxis betrieben, die mittlerweile in einen kürzlich fertig gestellten Neubau nord-westlich des Altmarktes umgezogen ist.

Die zwischenzeitlich diskutierten Abrisspläne des vor wenigen Jahren mit Fördermitteln sanierten Gebäudes sind mittlerweile vom Tisch. Die Kommune versucht derzeit intensiv eine geeignete Nachnutzung für das ehemalige, teilweise noch eingerichtete Krankenhaus zu finden. Teil eines möglichen Umnutzungsprojektes könnte auch der ehemalige Krankenhauspark werden, der sich zwischen Gebäudekomplex und Stadtzentrum erstreckt .

Der Indikator Sozialstruktur wird deutlich von der wirtschaftlichen Lage in der Region geprägt.

### Schließung Asklepios-Krankenhaus



### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Entwicklung 1998 - 2007

Quelle: ISEK 2001, KomStat-Daten

## Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote in der Region Weißenfels/ Hohenmölsen liegt mit derzeit 16,3 % (Stand März 09, Geschäftsstelle Weißenfels) nicht mehr auf dem hohen Niveau von 2000/ 2001. Sie ist sogar geringer als im gesamten Arge-Bezirk Merseburg mit einer aktuellen Arbeitslosenquote von 16,6 % (März 09).

Die Stadt Hohenmölsen kann diesem leichten Aufwärtstrend nicht folgen. Hier bleiben die Arbeitslosenquoten regelmäßig hinter dem Landkreisdurchschnitt zurück. Für 2007 lag die Arbeitslosenquote 2007 auf dem hohen Niveau von 21,7 %

6,3 % der Jugendlichen sind in Hohenmölsen bereits von Arbeitslosigkeit betroffen. Bezogen auf die Bevölkerungsgruppe der unter 25-Jährigen betrifft dies sogar einen Anteil von 18,1% (Stand 2007).

Der Anteil der Langzeitarbeitslosen liegt mit 10,3 % geringfügig unter dem regionalem Durchschnittswert (

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass Hohenmölsen als Arbeitsort nur eine geringe Bedeutung zukommt., die mit Schließung von Bundeswehrstandort und Krankenhaus noch weiter geschrumpft ist. Zwischen 2002 und 2007 ist die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt um 2,1 % zurückgegangen. (Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung). Die vergleichsweise hohe Erwerbstätigenquote von 54,1 % (Stand: Demographiebericht 2007) ist demnach auf einen hohen Auspendleranteil zurückzuführen, was durch oben gezeigte Graphik „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort-/ Arbeitsortprinzip“ bestätigt wird.

Die SGB II –Quote liegt bei 19,6 % und damit unter dem Durchschnitt benachbarter Mittelzentren.

Der Anteil der Schulabgänger mit Hochschulreife liegt in Hohenmölsen mit 57,9 % (Stand 2007) über dem regionalem Durchschnitt. Mit dem neuen Agricola-Gymnasium wurde in den 1990-er Jahren die Basis geschaffen, die Hohenmölsener Schülern heute wohnortnahes Lernen bis zum Abitur ermöglicht und lange Wege erspart.

Der Ausländeranteil in Hohenmölsen liegt bei 1,0 % und bleibt deshalb im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ohne besondere Berücksichtigung.

## Bildungs- und Sozialstruktur

### 3.5. Wohnungsbestand – Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsbestand in Hohenmölsen umfasst derzeit ca. 5170 Wohnungen (Stand 2008), wovon sich 4 190 in der „KERNSTADT“ (Untersuchungsgebiet des SEK 2001) befinden. Die restlichen 9 Wohnungen befinden sich in den seit 2001 eingemeindeten Ortsteilen. Bei Überlagerung der Wohnungsanzahl mit der in „KERNSTADT“ bzw. Ortsteilen lebenden Bevölkerung lassen sich folgende fiktive Belegungsdichten ermitteln:

„KERNSTADT“ ..... ca. 1,75 Personen / Wohnung  
 Ortsteile.....ca. 1,96 Personen / Wohnung.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt in Hohenmölsen („GESAMTSTADT“) bei 39,1 m<sup>2</sup>. Sie hat sich seit 2001 von 33,7 m<sup>2</sup>/ Einwohner um 16% vergrößert. Gründe sind neben der schwindenden Einwohnerzahl und dem dadurch bedingten größeren Leerstand die Eingemeindung zahlreicher Ortsteile mit dörflichen Strukturen.

Kleinstadtypisch ist der hohe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (38,7% im Gegensatz zu Weißenfels: 17%, Zeitz: 12,8%), der in Hohenmölsen ebenfalls auf die Eingemeindungen umliegender Dörfer zurückzuführen ist.

Zwischen „KERNSTADT“ und den eingemeindeten Ortsteilen zeichnen sich hinsichtlich des Wohnungsbestandes erhebliche Unterschiede ab. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die städtebauliche Struktur mit unterschiedlichen Bautypen sowie auf die Eigentumsverhältnisse.

In der „KERNSTADT“ befinden sich über 70% der WE in Mehrfamilienhäusern. Mit 41 % wurden die meisten Wohnungen in industrieller Plattenbauweise errichtet. 26 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden. Der mit 17 % relativ hohe Anteil an Wohnungen aus der Zeit nach 1990 ist auf die Umsiedlung Großgrimmas und der damit verbundenen hohen Bautätigkeit zurückzuführen. Der Sanierungsgrad des innerstädtischen Wohnungsbestandes hat sich seit 2001 zugunsten von mehr vollsanierten Wohnungen verbessert, wie der folgende Vergleich zeigt:

	Stand 2001	Stand 2007
WE vollsaniert	42 %	58 %
WE teilsaniert	54 %	38 %
WE unsaniert	4%	4 %

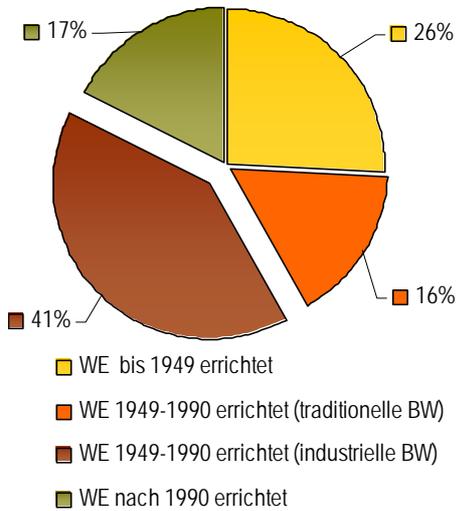
Wohnungsbestand,  
gesamt

Wohnungsbestand  
„KERNSTADT“

Sanierungsgrad des  
innerstädtischen  
Wohnungsbestandes  
2001 und 2007

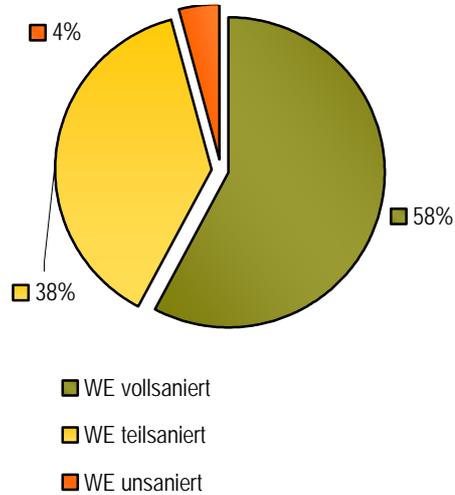
**„KERNSTADT“**

Wohnungsbestand nach Baualter (2007)



**„KERNSTADT“**

Wohnungsbestand nach Bauzustand (2007)

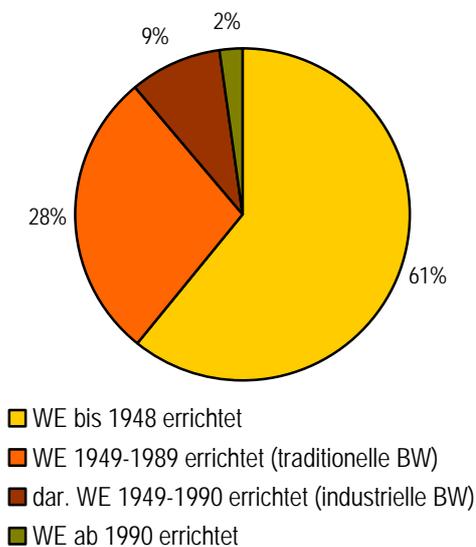


Die 2002 und 2003 eingemeindeten Ortsteile weisen eine typische Dorfstruktur mit großen Anteilen traditionell errichteter Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 70%), meist Bauernhöfe und Siedlungshäuser, auf. Wie zu erwarten, stammt der größte Anteil der Gebäude/ Wohnungen aus der Zeit vor 1948 (ca. 61%). Der Anteil von 9 % industriellem Wohnungsbau ist für Dörfer in den neuen Bundesländern nicht untypisch. In Hohenmölsen betrifft er Gebäude im Ortsteil Wähllitz. Zwischen 1949 und 1989 wurden die Dörfer meist in Form von Einfamilienhäusern erweitert. Nach 1990 ist der Wohnungsbestand der Hohenmölsener Ortsteile um 2 % gewachsen. Schwerpunkt dieser jungen Bauentwicklung liegt in Werschen. Mit 52 % ist die Mehrheit der Wohnungen in einem teilsanierten Zustand. Der Anteil der unsanierten Wohnungen liegt bei 8 %.

**Wohnungsbestand Ortsteile**

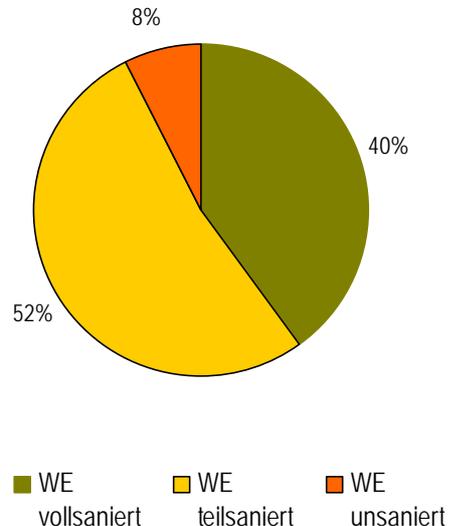
**Ortsteile:**

Wohnungsbestand nach Baualter (2007)

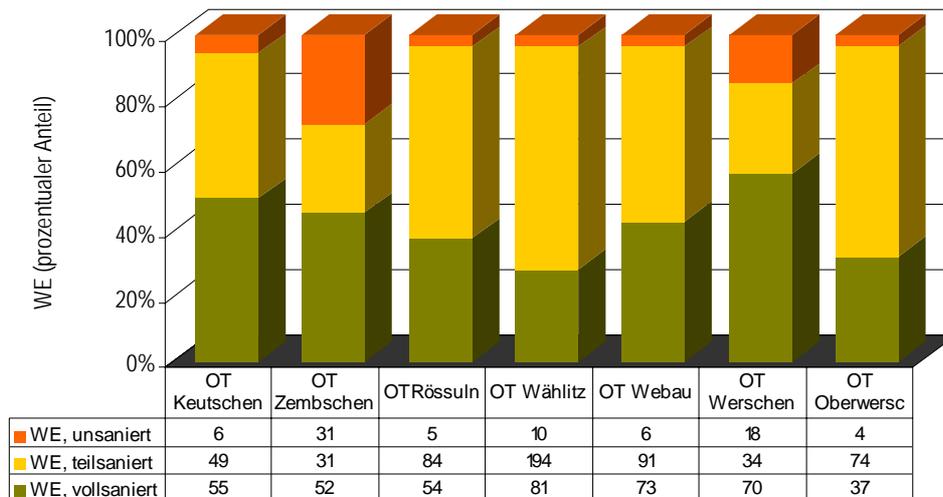


**Ortsteile:**

Wohnungsbestand nach Bauzustand (2007)



## Wohnungsbestand in den einzelnen eingemeindeten Ortsteilen nach Sanierungsgrad



Der Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft liegt in der „KERNSTADT“ bei ca. 43 %. Das sind derzeit 1836 von insgesamt 4190 Wohnungen. Berücksichtigt man zusätzlich den durch Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungsbestand, so liegt der Anteil bei ca. 55 % und damit über der Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes in der Kernstadt.

Wie zu erwarten konzentrieren sich die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft vor allem auf die großen Wohngebiete der 1960-er bis 1980-er Jahre. Etwa 50 %, das sind derzeit 938 WE (Stand 2010, Quelle: Wobau) befinden sich in Hohenmölsen-Nord. Im älteren Wohngebiet Hohenmölsen-Ost gibt es eine hohe Quote an Eigentumswohnungen. Der Anteil von Wohneinheiten im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft liegt hier nur bei etwa 25 % (ca. 260 WE). Zahlreiche Eigentumswohnungen werden allerdings von Wohnungsunternehmen verwaltet. In der kleinteilig strukturierten Innenstadt dominiert das private Wohnungseigentum. Lediglich ca. 8 % des Wohngebäudebestandes ist der organisierten Wohnungswirtschaft zuzuordnen. Betrachtet man das Quartier einschließlich dem Bereich „Am Wendehammer“ erhöht sich der Anteil der Wohnungsunternehmen am Wohnungsbestand auf ca. 23 %. Der „Wendehammer“ wird dominiert von Geschosswohnungsbau und stellt innerhalb des „Innenstadt“-Quartiers einen Sonderfall dar. Mit 205 WE und einem Anteil von ca. 11 % entfällt ein Teil des Gesamtbestandes der organisierten Wohnungsbestand auf den Sozialwohnungsbau am nördlichen Rand der „KERNSTADT“ (Stadtgebiet: „Geschossbau nach 1990“).

Die neuen Ortsteile Hohenmölsens (ehemalige Gemeinden Webau, Werschen und Zemschen) sind gekennzeichnet durch einen hohen Anteil privater Gebäude- bzw. Wohnungsbesitzer. Der Anteil des Wohnungsbestandes der organisierten Wohnungswirtschaft liegt bei knapp 10 %, was derzeit etwa 110 von insgesamt 1059 WE entspricht. Der Schwerpunkt liegt mit etwa 60 WE im OT Webau. Die 106 WE des Wohnquartiers Hirtenberg, die laut Verlauf der Flurgrenze dem Ortsteil Wähliitz zuzuordnen sind, werden (wie im SEK 2001) beim Wohnungsbestand der Kernstadt berücksichtigt und gehören zum Umbaugebiet „Nord“.

Die wichtigsten in Hohenmölsen ansässigen Wohnungsunternehmen sind:

- WObAU Hohenmölsen GmbH mit einem Gesamtbestand von **1227 WE**;
- WG „Frohe Zukunft“ Hohenmölsen eG mit **184 WE** vor allem in HHM-Ost;
- Wohnbau Theißen eG mit **220 WE** im Stadtgebiet von Hohenmölsen;
- Benkel & Schmidt Immobiliengesellschaft, mit ca. **205 WE** (Sozialwohnungsbau) nach 1990;

Für den vergleichsweise kleinen Wohnungsmarkt Hohenmölsens wurde kein Mietspiegel erstellt. Angaben zum aktuellen Mietniveau erhält man bei den ansässigen Wohnungsunternehmen.

## Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft

## Eigentumsverhältnisse in den Ortsteilen

## Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestand in Hohenmölsen

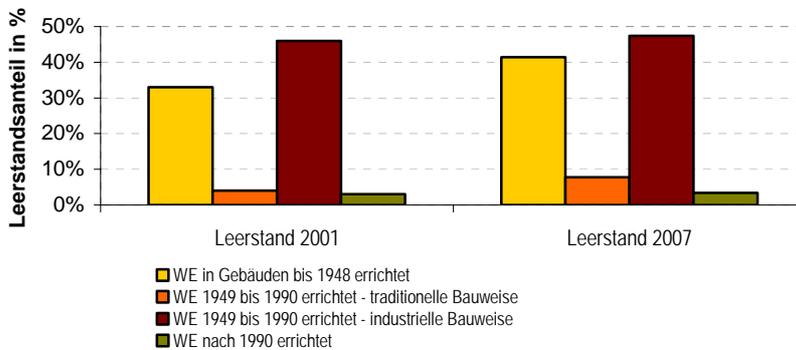
(Stand 06/2009)

## Mietspiegel

### 3.6. Leerstand

Die im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung besonders zu betrachtende Leerstandsproblematik stellt sich für „KERNSTADT“ und eingemeindete Ortsteile gegenwärtig wie folgt dar. Der leer stehende Wohnungsbestand in der „KERNSTADT“ umfasst zur Zeit ca. 443 Wohnungen (Stand 2008, KomStat). Das entspricht 10,6 % des Gesamtwohnungsbestandes im Gebiet. Der Leerstand hat sich damit von 5,5% im Jahr 2001 nahezu verdoppelt. Die Zunahme des Leerstandes trotz Rückbautätigkeit (-103 WE zwischen 2005 und 2008) signalisiert eine hohe Dynamik, die in engem Zusammenhang zur rückläufigen Bevölkerung steht. Aus der grafischen Darstellung wird deutlich, dass sich die Leerstandsschwerpunkte seit 2001 nicht wesentlich verändert haben. Besonders hohe Anteile des Wohnungsleerstandes in der Hohenmölsener „KERNSTADT“ entfallen nach wie vor auf Gebäude in industrieller Bauweise aus der Zeit vor 1990 (47,4%) und historische Gebäude aus der Zeit vor 1948 (41,4%).

#### Wohnungsleerstand



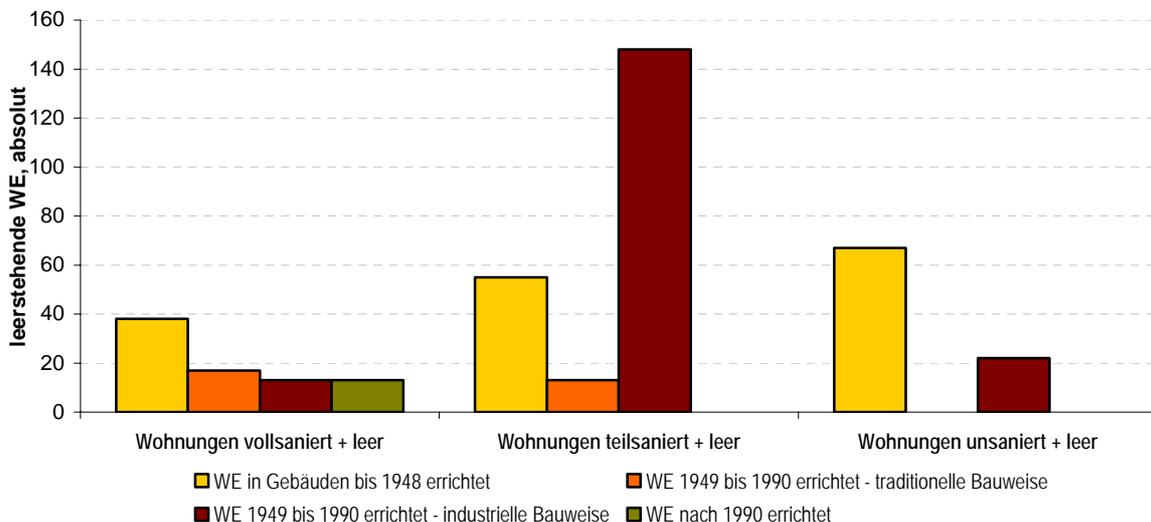
Leerstandsverteilung nach Bauformen 2001 und 2007

Analysiert man den vorhandenen Leerstand nach dem Sanierungsgrad der Wohnungen, fällt auf, dass sowohl aktuell als auch 2001 ein relativ hoher Anteil der vollsanierten Wohnungen betroffen ist. 2001 betraf der Leerstand 22 % der vollsanierten Wohnungen. 2007 lag dieser Anteil mit 21 % nur unwesentlich darunter. Der größte Leerstandsanteil entfällt jedoch nach wie vor auf die Gruppe der teilsanierten Wohnungen (2007 = 56 % und 2001 = 62%).

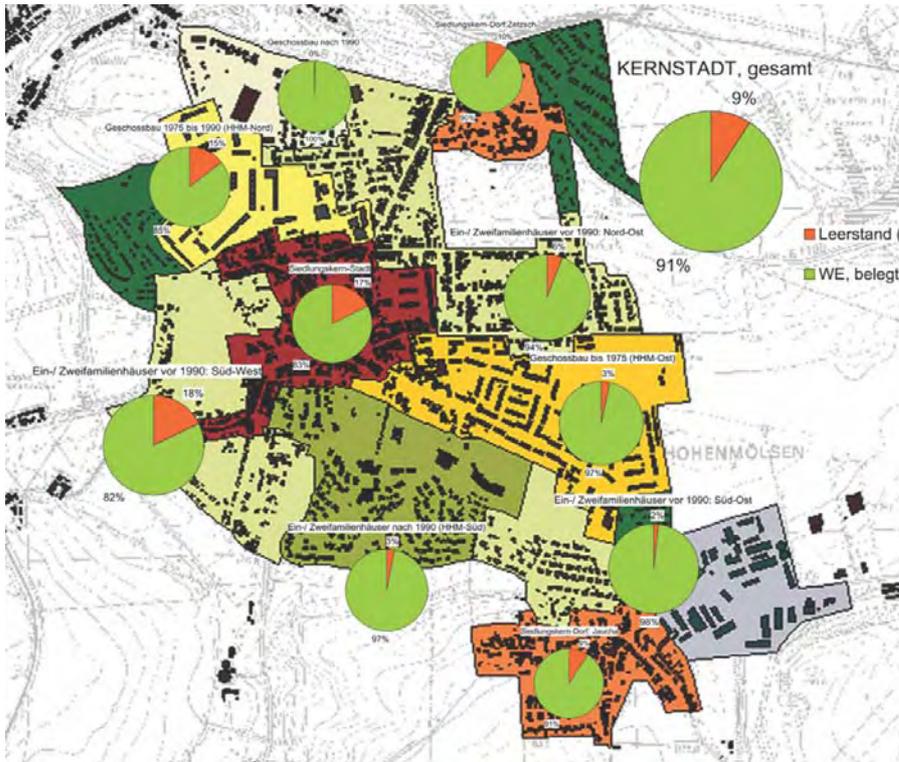
#### Leerstandsverteilung nach Sanierungsgrad

Das folgende Diagramm zeigt den aktuellen Leerstand nach Bauformen in Überlagerung mit den jeweiligen Sanierungsständen (Stand 2008):

Quelle: KomStat-Daten 2007



### Leerstandsverteilung in der „KERNSTADT“

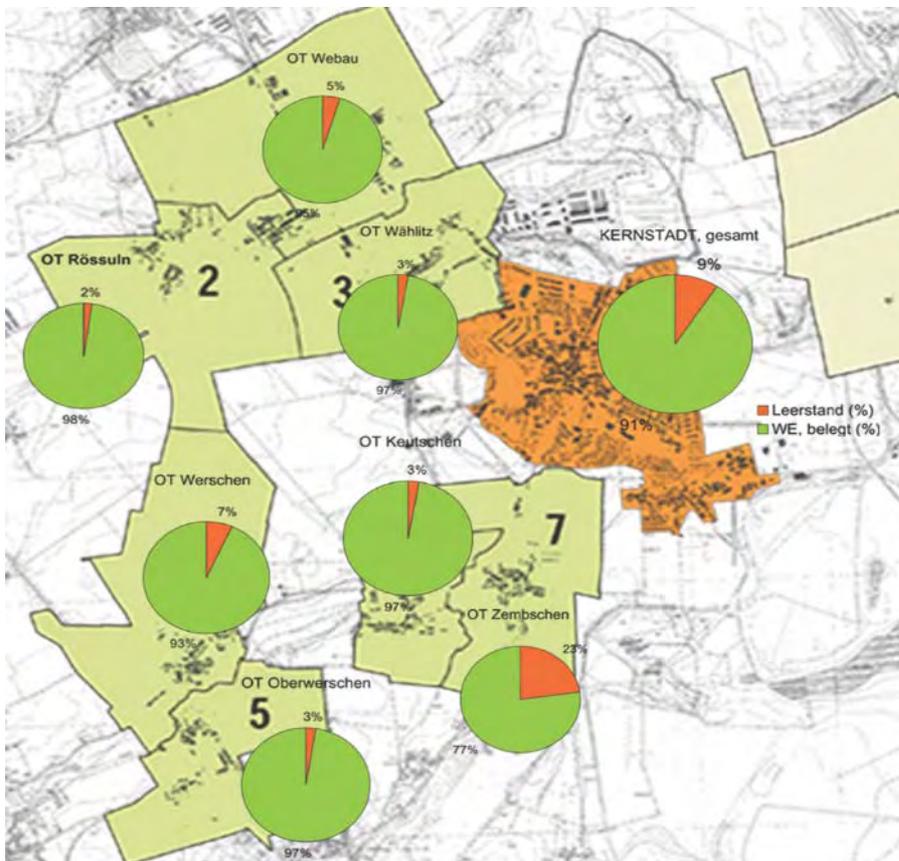


### Leerstandsanteil 2007:

Siedlungskern-Stadt	17 %
Hohenmölsen-Nord	15 %
Hohenmölsen-Ost	3 %
Hohenmölsen-Süd	3 %
OT Jaucha	9 %
OT Zetzsch	10 %

Geschossbau n. 1990	0 %
Ein-/Zweifam.h. S/W	18 %
Ein-/Zweifam.h. S/O	3 %
Ein-/Zweifam.h. N/O	6 %

### Leerstandsverteilung in den Ortsteilen:



### Leerstandsanteil 2007:

OT Webau	5 %
OT Rössuln	2 %
OT Wählitz	3 %

OT Werschen	7 %
OT Oberwerschen	3 %

OT Keutschien	3 %
OT Zembschen	23 %

## Leerstand in den Ortsteilen

Der durchschnittliche Leerstand in den neuen Ortsteilen liegt bei 5,4 % (Stand 2007), wobei die Unterschiede zwischen den einzelnen Ortslagen erheblich sind. Den geringsten Leerstand findet man derzeit mit 2,1 % in Rössuln. Die größten Leerstandsprobleme hat Zembschen, wo die Leerstandsquote bei 22,8 % liegt. Die betroffenen Wohnungen sind mehrheitlich unsaniert. Dies gilt auch für den durchschnittlichen Leerstand aller eingemeindeten Ortsteile. Er betrifft etwa zur Hälfte unsanierte, zu 36 % teilsanierte und zu 14 % vollsanierte Wohnungen.

	„KERNSTADT“ Stand 2001	„KERNSTADT“ Stand 2008	Ortsteile Stand 2008	„GESAMTSTADT“ Stand 2008
<b>WE, gesamt</b>	4 205 WE	4190 WE	980 WE	<b>5170 WE</b>
<b>WE, leer</b>	230 WE	443 WE	53 WE	<b>496 WE</b>
<b>Quote Leerstand</b>	5,5 %	10,6 %	5,4 %	<b>9,6 %</b>

## Überblick Leerstand

Quelle: KomStat 2008, eigene Erhebungen  
Kommune

Von den derzeit 443 leer stehenden Wohnungen in der „KERNSTADT“ gehören 240 zum Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft. Das entspricht einem prozentualen Anteil von 54 %. 173 dieser 240 Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Hohenmölsen-Nord. In der Innenstadt stehen 28 WE der Wohnungsunternehmen leer. Insgesamt hat sich die Wohnungsmarktsituation in beiden Stadtumbaugebieten seit 2000 wie folgt entwickelt:

In Hohenmölsen-Nord hat sich die Gesamtzahl der Wohnungen vor allem durch den Rückbau eines gesamten Wohnblockes von 1060 WE auf 986 WE reduziert. Trotzdem ist der Leerstand von 115 WE im Jahre 2000 auf 174 leere WE im Jahre 2008 angestiegen. Das entspricht einer Erhöhung der Leerstandsquote von 10,8 % auf 17,6 %.

Im Umbaugebiet „Siedlungskern-Stadt“, hat der Leerstand ebenfalls merklich zugenommen. Zwischen 2000 und 2008 erfolgte ein Anstieg der Leerstandsquote von 12,2 % (mit Bereich „Am Wendehammer“) auf 20,1 %. Das entspricht einer absoluten Zahl von derzeit 128 leeren Wohnungen.

Aufgrund des hohen Anteils an selbst genutztem Privateigentum betrifft der Leerstand in den neuen Ortsteilen mit 78 % vor allem die Bestände der Wohnungsunternehmen.

„GESAMTSTÄDTISCH“ betrachtet liegt die Leerstandsquote aktuell bei 9,6 %. Von insgesamt 5 170 Wohnungen ( „KERNSTADT“ + neue Ortsteile) werden derzeit 496 nicht bewohnt (Stand 2008, KomStat).

Mit 9,6 % liegt die aktuelle Leerstandsquote Hohenmölsens an der Grenze zur marktverträglichen Obergrenze von 10 %. Ohne die seit 2001 entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept durchgeführten Maßnahmen zur Bestandsreduzierung läge die Leerstandsquote heute bei ca. 12 % (in der „KERNSTADT“ sogar bei 13 %).

Aufgrund der anhaltend schwindenden Bevölkerung und ohne gleichzeitige Bemühungen zur weiteren Strukturanpassung des Wohnungsbestandes ist in den kommenden Jahren mit einer rasanten Erhöhung der Leerstandsquote zu rechnen (... Siehe Prognoseteil!)

## Leerstand und Bestände der org. Wohnungswirtschaft

## Leerstand in den Stadtumbaugebieten

### 3.7. Soziale Infrastruktur

Mit dem ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept 2001 wurde bereits auf die quantitativ überdurchschnittlich gute Ausstattung der Stadt Hohenmölsen an sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen hingewiesen. Die dort enthaltene Aufzählung und Beschreibung einzelner Einrichtungen soll sich hier nicht wiederholen. Schwerpunkte der Konzeptfortschreibung liegen auf Veränderungen im Bereich der sozialen Infrastruktur, wie der Schließung, Zusammenlegung bzw. Neueröffnung von Einrichtungen sowie auf noch vorhandenen qualitativen Mängeln und sich daraus ergebendem Handlungsbedarf. Darüber hinaus wird die aktuelle Auslastung insbesondere der Kindertagesstätten und Schulen sowie deren Veränderung gegenüber der Situation im Jahr 2001 geprüft.

Die gute infrastrukturelle Ausstattung Hohenmölsens ist nicht nur auf den ehemaligen Kreisstadt-Status der Kleinstadt zurückzuführen. Ein Großteil der Gebäude und Einrichtungen wurde in den Jahren 1995 bis 2000 im Rahmen der bergbaubedingten Umsiedlung Großgrimmas neu errichtet. Dazu gehören u.a. das Bürgerhaus, das Agricolagymnasium mit Sporthalle, die Kindertagesstätte „Anne Frank“ sowie die neue Trauerhalle am „Südhang“.

Die Verwaltungsämter der Stadt Hohenmölsen (bis 1.1. 2003 noch Verwaltungsgemeinschaft Hohenmölsen) verteilen sich auf das zentral gelegene Rathaus und zwei weitere Standorte am Platz des Bergmanns und in der Großgrimmaer Straße. Die Gebäude wurden in jüngster Vergangenheit saniert bzw. erst Mitte der 1990-er Jahre errichtet. Sie sind also in gutem baulichen Zustand.

Die ehemaligen Gemeindebüros in den Ortsteilen Webau, Werschen und Zembtschen werden seit deren Eingemeindung stundenweise durch die jeweiligen Ortsbürgermeister unterhalten.

Demographischer Wandel und anhaltend fallende Einwohnerentwicklung werden am deutlichsten im Bereich der Kinder- und Bildungseinrichtungen spürbar. Von den im Jahr 2001 dokumentierten 6 örtlichen Schulen werden im kommenden Schuljahr (2009/ 2010) nur noch 4 weiter betrieben. Dazu gehören die:

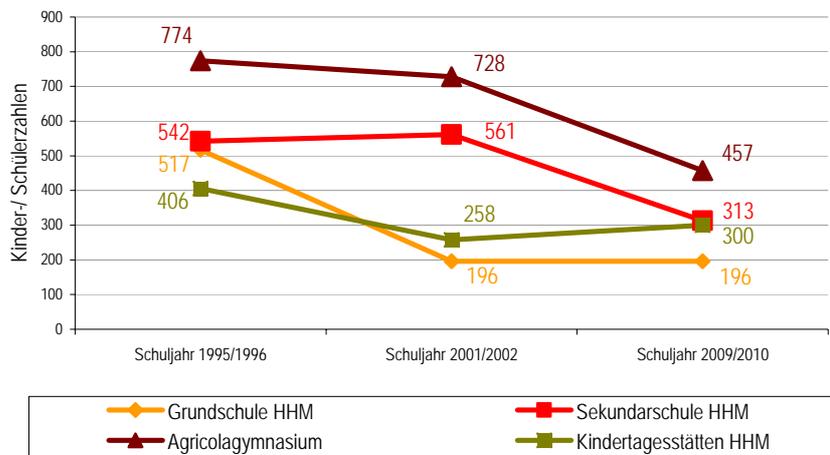
überdurchschnittlich gute  
Infrastrukturausstattung

Verwaltung

Kinder- und Bildungs-  
einrichtungen

Schulart	Träger	Standort/ Gebäude/ Bauzustand	aktuelle Schülerzahl / Entwicklung seit 1995 / Entwicklung seit 2001 /
<b>Grundschule Hohenmölsen</b> (Fusion von Grundschule I u Grund- schule Nord zum Schuljahr 2009/10)	Stadt Hohenmölsen	06679 Hohenmölsen, Werkstraße 23 / Baujahr 1978/ 1979 / Umbau und Komplettsanierung ab 07/ 2009	196 (Schuljahr 2009/ 2010) - 62 % (517 .....196) + 0 % (196 .....196)
<b>Sekundarschule Hohenmölsen</b>	Burgenlandkreis	06667 Hohenmölsen, Erich-Weinert-Straße 18 / Baujahr 1961 / sanierungsbedürftig	313 (Schuljahr 2009/ 2010) - 42 % (542 .....313) - 44 % (561 .....313)
<b>Agricolagymnasium</b>	Burgenlandkreis	06679 Hohenmölsen, Agricolaweg 1 / Neubau, Baujahr 1994	457 (Schuljahr 2009/ 2010) - 40 % (774 .....457) - 35 % (728 .....457)
<b>Förderschule</b> (Sonderschule für Lernbehinderte)	Burgenlandkreis	06679 Hohenmölsen, Clara-Zetkin-Straße 29/ Bauj.: 1901 Hauptgebäude, 1962 Nebengebäude, Teilsanierung 2008/ 2009, geplante Maßnahmen	90 (Schuljahr 2009/ 2010)

Die Gesamtzahl der Hohenmölsener Schüler hat sich seit der Wiedervereinigung 1990 nahezu halbiert. Wie das folgende Diagramm zeigt, waren in den 1990-er Jahren vor allem Kindertagesstätten und Grundschulen von den Auswirkungen einer drastisch gesunkenen Geburtenrate und der Abwanderung insbesondere junger Familien betroffen. Gleichzeitig profitierten Sekundarschule und Gymnasium noch von den geburtenstarken Jahrgängen der letzten Vorwendejahre und von der Schließung von Dorfschulen im Hohenmölsener Umland. Während sich die Nutzerzahlen in Kindergärten und Grundschulen nach 2001 auf niedrigem Niveau stabilisierten, erreichte der Geburtenknick Sekundarschule und Agricola-gymnasium. Deren Schülerzahlen gingen in den letzten 8 Jahren um ca. 40 % zurück.



Entwicklung der Schüler- bzw. Kinderzahlen in Hohenmölsener Bildungseinrichtungen seit 1995

Die zentrumsnah in der Clara-Zetkin-Straße gelegene Pestalozzi-Förderschule ergänzt das Bildungsangebot Hohenmölsens und ermöglicht aktuell 90 lernbehinderten Schülern aus Hohenmölsen und Umgebung einen wohnortnahen Schulbesuch (nächste Pestalozzischule befindet sich in Weißenfels). Aufgrund der geänderten Bildungsstruktur ist die Schülerzahl seit einigen Jahren rückläufig. Es fehlen vor allem jüngere Schüler und Erstklässler, denen es zunächst ermöglicht werden soll, die normale Grundschule bzw. Schulen anderer Bildungsträger zu besuchen. So erklärt sich auch die leicht ansteigende Zahl der Hohenmölsener Grundschulkinder.

### Förderschule

Im gemäß Planung zu Schuljahresbeginn 2010/ 2011 fertiggestellten Grundschulzentrum Hohenmölsen-Nord wird ein selbstständiger Hort eröffnet. Die geschaffenen Plätze (ca. 120) sollen den Betreuungsbedarf für die Hortkinder der Stadt Hohenmölsen abdecken. Träger der Einrichtung ist die Stadt Hohenmölsen. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, anerkannt behinderte Hortkinder integrativ betreuen zu können.

### Hortbetreuung

Der Burgenlandkreis betreibt nach wie vor Außenstellen der Musikschule „Heinrich Schütz“ sowie der Kreisvolkshochschule „Dr. Wilhelm Harnisch“ in Hohenmölsen. Beide Einrichtungen bereichern maßgeblich das Bildungsangebot der Kleinstadt und tragen zur Verbesserung der Lebensqualität bei, indem sie vor allem nicht selbstständig mobilen Bevölkerungsgruppen, wie Kindern, Jugendlichen und Senioren lange Wege nach Weißenfels bzw. Zeitz ersparen.

### ergänzende Bildungsangebote

Die Anzahl der Kindertagesstätten im Stadtgebiet ist seit 2001 von 4 auf 3 gesunken, wobei sich die Gesamtzahl der zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze nicht wesentlich verringert hat (Kapazität 2001: 348 Plätze, Kapazität 2009: 339 Plätze). Darüber hinaus stehen in der Kindertagesstätte in Keutschchen weitere 18 Betreuungsplätze zur Verfügung, die derzeit vollständig ausgelastet sind. Die Auslastung der Kindertagesstätten im Stadtgebiet liegt aktuell bei ca. 90 %. Grund hierfür ist zum einen die rechtzeitig erfolgte Anpassung des Betreuungsangebotes an sinkende Geburtenraten und zum anderen die Schließung von Kitas in Webau und Unterwerschen, von der die Einrichtungen in Stadtlage profitieren. Träger aller Kindertagesstätten ist die Stadt Hohenmölsen. Die Einrichtungen sind wegenah den großen Wohngebieten Hohenmölsen-Nord (Integrative Kindertagesstätte „Kinderland-Sonnenschein“) und Hohenmölsen-Ost (Kindertagesstätte „Spatzennest“) zugeordnet. Die jüngste Kindertagesstätte befindet sich im Bereich des „Südhanges“ und wurde 1998 zur infrastrukturellen Ergänzung der neuen Wohnbebauung errichtet.

Vor dem Hintergrund anhaltend niedriger Geburtenraten plant die Stadt Hohenmölsen eine weitere Reduzierung der Kindergartenplätze von derzeit 339 (ohne Keutschchen) auf 291 im Jahr 2010/ 2011.

Gesamtsanierungsbedarf besteht am Gebäude des Keutschener Kindergartens (ursprünglich Wohngebäude, gebaut: 1909, Eigentum der WObAU Hohenmölsen).

Die Versorgung der Kleinstadt Hohenmölsen mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie deren Zustand kann als sehr gut bezeichnet werden. Viele der Einrichtungen sind in den 1990-er Jahren in Ergänzung zur Umsiedlung Großgrimmas entstanden und befinden sich im neuen Wohngebiet „Hohenmölsen-Südhang“. Im Vergleich mit anderen Städten fällt auf, dass sich kaum Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der Altstadt befinden, was zur Abschwächung der Zentrumsfunktion dieses Stadtteiles beiträgt. Ähnliches gilt auch für die bevölkerungsstärksten Wohnquartiere Hohenmölsen-Nord und Hohenmölsen-Ost.. Hier fehlen maßstäblich angepasste Quartierszentren mit wohnungsnahen Kultur- und Freizeitangeboten.

Die überdurchschnittlich gute Ausstattung Hohenmölsens mit Freizeiteinrichtungen lässt sich besonders gut am Beispiel der Sportstätten verdeutlichen. Den derzeit 9100 Einwohnern stehen 8 Sportplätze, 2 Bolzplätze, 3 Sporthallen sowie 4 Kegel- bzw. Bowlingbahnen zur Verfügung.

Die Stadt Hohenmölsen betreibt 2 Freizeiteinrichtungen (Soziokulturelles Zentrum Lindenhof und Freizeiteinrichtung Am Stadion). Träger der Freizeiteinrichtung „Am Wasserturm“ mit Schwerpunkt in der Kinder- und Jugendarbeit ist das CJD Weißenfels.

Volkshaus und neues Bürgerhaus bieten ein vielfältiges, überregional angenommenes Kulturprogramm und stehen darüber hinaus für Vereinsfeste, Ausstellungen etc. zur Verfügung.

In Hohenmölsen gibt es ein reges – nicht unbedingt stadttypisches – Vereinsleben, welches sich auch durch die zahlreichen Eingemeindungen umliegender Dörfer entwickelt hat. Inklusiv aller Ortsteile bieten in der Stadt 55 Vereine ein umfangreiches Freizeitangebot. Das Vereinsspektrum reicht von Sportvereinen (13) über Kleintiervereine (6) bis hin zu Musik- und Kulturvereinen (9) und Fördervereinen, die vor allem die Bildungseinrichtungen der Stadt unterstützen (4).

## Kindertagesstätten



## Kultur- und Freizeiteinrichtungen



Darüber hinaus sind mehrere Freiwillige Feuerwehren, Jugendclubs, Kleingartenvereine sowie Handwerker- und Gewerbeverein und „Seniorenclub“ in Hohenmölsen ansässig. Zu den überregional tätigen Vereinen zählen: Arbeiterwohlfahrt, DRK, DLRG und Naturschutzbund Deutschland e.V..

Eine besondere, weil überregional bedeutende Stellung kommt dem „Freizeitpark Pirkau“ am östlichen Rand des Stadtgebietes zu. Die Stadt Hohenmölsen ist Mitglied im gleichnamigen Zweckverband.

Umfangreiche Ausführungen zu Hohenmölsener Gemeinbedarfseinrichtungen können auch dem ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept von 2001 entnommen werden und sollen hier nicht wiederholt werden.

Die Einwohner Hohenmölsens können bei Bedarf auf eine gute, wohnortnahe medizinische Versorgung zurückgreifen. Im Stadtgebiet und den neuen Ortsteilen gibt es 18 Arztpraxen, darunter 7 Fachärzte und 5 Zahnärzte. Das medizinische Angebot wird durch eine Hebammenpraxis sowie Pflegedienste ergänzt.

Wie bereits beschrieben verbinden sich mit der Schließung des Hohenmölsener Krankenhauses für die Stadt und ihre Einwohner zahlreiche Nachteile. Zum einen ist der Weg zum nächstgelegenen Krankenhaus im Notfall erheblich weiter, des weiteren sind Besuche im Krankenhaus mit mehr Aufwand und längerem Anfahrtsweg (nach Zeitz oder Weißenfels) verbunden und nicht zuletzt gehen der Stadt zahlreiche Arbeitsplätze verloren (ehemalige Krankenhausmitarbeiter müssen heute nach Weißenfels pendeln).

Ein noch nicht abschließend geklärtes Problem stellt der leerstehende Gebäudebestand des ehemaligen Krankenhauses dar. Für die jüngeren Gebäude sowie Nebengebäude liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor. Die Zukunft des fast 100-jährigen ortsbildprägenden Hauptgebäudes ist noch nicht abschließend geklärt.

Demographischer Wandel und Zunahme der Bevölkerungsgruppen über 65 bzw. über 80 Jahre lassen die Bedeutung von Alten- und Pflegeeinrichtungen steigen. Die derzeit 2 Pflegeheime der Stadt befinden sich in Hohenmölsen-Nord und in der Clara-Zetkin-Straße. Letzteres befindet sich in Trägerschaft der AWO und wurde vor wenigen Jahren erweitert und modernisiert.

Mittlerweile wird das typische Alten- und Pflegeheim durch offenere Pflegeangebote ergänzt. So betreibt das DRK in der Hohenmölsener Werkstraße das Haus der sozialen Dienste, wo seit 1999 eine Tagespflegeeinrichtung genutzt werden kann. Es stehen 12 Tagespflegeplätze zur Verfügung. Die Auslastung liegt bei ca. 50 %.

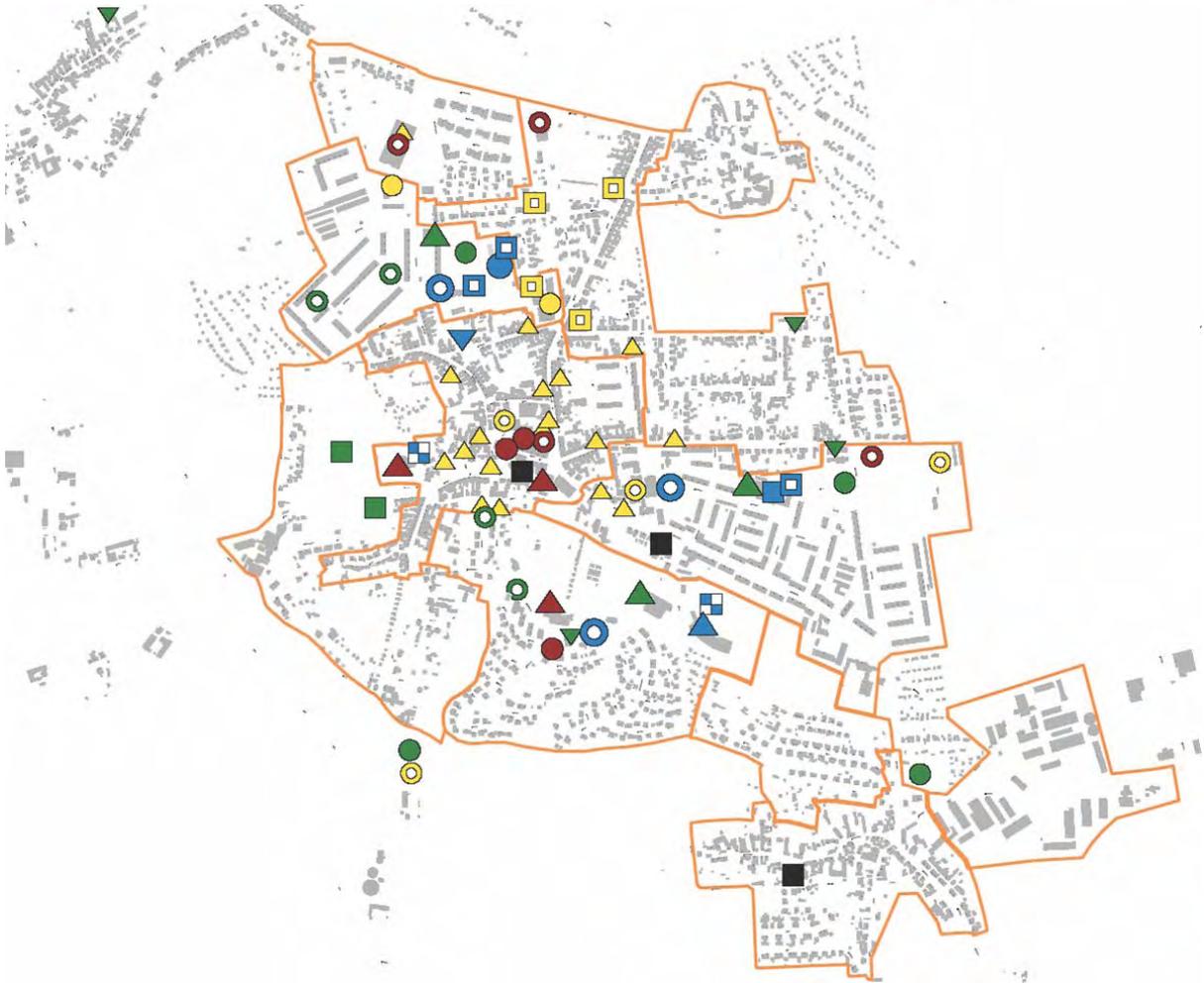
Generationenübergreifende Wohnprojekte oder andere Angebote des gemeinschaftlichen Wohnens, wie zum Beispiel Senioren-Wohngemeinschaften, wurden in Hohenmölsen bisher nicht umgesetzt. Es ist anzunehmen, dass der Bedarf an solchen Angeboten mit dem nächsten Generationenwechsel ansteigen wird. Für Hohenmölsen könnte die Nachfrageentwicklung durch eine Umfrage bei der zukünftigen „Senioren-Generation“ sondiert werden.

## Standortfaktor Freizeitpark

## Medizinische Versorgung

## Altenbetreuung und Pflege





-  Kindertagesstätte
-  Grundschule
-  Sekundarschule
-  Gymnasium
-  Förderschule
-  Hort
-  Ergänzende Bildungsangebote
-  Öffentliche Verwaltung
-  Kultur
-  Grundversorgung
-  Kirchen / Kirchliche Einrichtungen
-  Soziale Dienstleistungsangebote
-  Pflegedienste/ Pflegeheime
-  Freizeittreff/ Jugendtreff
-  Ärzte/ Apotheken
-  Sportplatz
-  Sporthalle
-  Spielplatz
-  Park/ Grünanlage
-  Kegelbahn/ Bowlingbahn

Räumliche Verteilung der  
Gemeinbedarfseinrichtungen  
in der Kernstadt

### 3.8. Verkehrs- und Technische Infrastruktur

Die Ursprungsfassung des Stadtentwicklungskonzeptes (Stand 2001) enthält umfassende Aussagen zur technischen Infrastruktur, weshalb das Thema im Rahmen der Fortschreibung nur in komprimierter Form und mit Hauptaugenmerk auf Änderungen bzw. Aktualisierungen Berücksichtigung findet.

#### Verkehrsinfrastruktur

Verkehrstechnisch war Hohenmölsen über zwei Bundesstraßen an das überörtliche Straßennetz sowie benachbarte Mittel- und nächste Oberzentren angebunden. Die ehemalige B 176, welche zur Landesstraße L 190 und L 191 umgewidmet wurde, führt von Weißenfels kommend über Hohenmölsen in östlicher Richtung zum Tagebau Profen. Sie quert das Stadtgebiet am östlichen Rand und übernimmt eine wichtige Rolle für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes am ehemaligen Bundeswehrstandort. Des weiteren übernimmt sie den größten Teil des motorisierten Zielverkehrs zum Freizeitpark Pirkau und bietet Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Pegau, Zwenkau und Leipzig. Die Verbindung nach Sachsen führt zur Zeit über die Tagebaustraße „Grüne Magistrale“, welche in Profen auf die B 2 (Leipzig – Zeitz) mündet.

Die verkehrstechnische Anbindung von Hohenmölsen in Richtung Sachsen und insbesondere nach Leipzig ist derzeit noch nicht optimal. Neue Verkehrsverbindungen sind nur unter Berücksichtigung und in Abstimmung mit der Tagebauentwicklung planbar.

Ganz im Süden des durch Eingemeindungen deutlich vergrößerten Stadtgebietes tangiert die B 91 den neuen Ortsteil Werschen. Sie führt über Weißenfels nach Halle bzw. in entgegengesetzter Richtung nach Zeitz und erschließt die Autobahnanschlussstelle der BAB 9 (Nürnberg – Berlin).

In nördlicher Richtung ist über die Autobahn BAB 9 der Internationale Flughafen Leipzig-Halle in ca. 30 Minuten erreichbar.

Mobilität zählt heute zu den wichtigsten Kriterien für Lebensqualität. Nach 1990 sind in Kleinstädten und Dörfern viele wichtige Infrastruktureinrichtungen geschlossen bzw. in zentraleren Orten zusammengefasst worden. Um Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs- und medizinische Einrichtungen auch heute gut erreichen zu können, ist eine gut organisierte Anbindung an benachbarte Mittel- und Oberzentren notwendig. Besonders nicht selbstständig mobile Bevölkerungsgruppen, wie Kinder, Jugendliche und ältere Menschen sind diesbezüglich auf die Angebote des ÖPNV angewiesen.

Die Beförderungsbedürfnisse werden nach wie vor durch mehrere Überlandbuslinien der Weißenfeler Regionalverkehrsgesellschaft abgedeckt. Zentraler Haltepunkt ist der neue Busbahnhof. Weitere Haltepunkte der Überlandlinien im Stadtgebiet und in den neuen Ortsteilen (Webau, Werschen, Zemschen, etc..) ersetzen - wenn auch mit Einschränkungen - ein nicht vorhandenes Stadtliniennetz (für das Hohenmölsen zu klein ist).

An den Wochentagen gibt es stündliche Verbindungen zwischen Hohenmölsen und dem benachbarten Mittelzentrum Weißenfels mit Anbindung an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn AG und Verbindungen nach Halle, Leipzig und in die Kreisstadt Naumburg. Weitere allerdings weit weniger gut ausgebaute Busverbindungen gibt es zwischen Hohenmölsen und Zeitz, Hohenmölsen und Lützen (mit Anschlussmöglichkeiten nach Leipzig) sowie Hohenmölsen und Teuchern. Werktags und am Wochenende bestehen je 2 stündliche Verbindungen von/ nach Profen (Linie 800). Der Ortsteil Jaucha und der Freizeitpark Pirkau

#### ÖPNV

sind ab Frühjahr 2010 an die neuen Linienbusverbindungen angeschlossen. Die Beförderungsqualität für die Bevölkerung sollte mindestens dauerhaft erhalten bleiben. Für Verbindungen zwischen Hohenmölsen und den Umlandgemeinden stehen zusätzlich zahlreiche Schulbuslinien zur Verfügung, die jedoch an feste Zeiten in den frühen Morgen- und Nachmittagsstunden geknüpft sind.

Die Busbedienung ist stark geprägt von Schul- und Arbeitszeiten. Fast alle Linien enden zwischen 15.00 und 17.00 Uhr. ÖPNV-Angebote an den Wochenenden gibt es – neben den Verbindungen in Richtung Profen - nur sehr eingeschränkt. Sie bestehen fast ausschließlich aus Rufbusverbindungen.

Bis vor einigen Jahren war Hohenmölsen über die Zugverbindung Großkorbetha-Deuben an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Nachteile für die Bevölkerung Hohenmölsens durch die Streckenstilllegung sollten allerdings nicht überbewertet werden, denn die Nebenstrecke der Bahn wurde seit 1990 immer weniger bedient. Aufgrund ungünstiger An- und Abfahrtszeiten waren Besuchs- und Einkaufsverkehre in Richtung Halle/ Leipzig (über Großkorbetha) starken Einschränkungen unterworfen. Ein weiteres Defizit stellte die Lage des Bahnhofs weit außerhalb vom Ortszentrum und größeren Wohngebieten - bei zusätzlich schlechter Busanbindung - dar.

Heute ist eine Bahnanbindung über die Bahnhöfe Weißenfels, Zeitz und Profen möglich, die von Hohenmölsen aus über Busverbindungen erreichbar sind. Seit Dezember 2009 ist Hohenmölsen im Rahmen des ÖPNV-Landesnetzes qualitativ besser mit dem SPNV (Schiene Personen Nahverkehr) in Weißenfels (Richtung Halle) und in Profen (Richtungen Leipzig, Gera-Zeitz) verknüpft. Der Bahnhof Profen soll sogar landesseitig als ÖPNV-Schnittstelle ausgebaut und damit aufgewertet werden.

Anbindungen an das IC bzw. ICE-Netz bestehen in Naumburg bzw. Halle oder Leipzig.

Vor allem die Lage am Rande eines Braunkohle-Abbaugebietes und die damit verbundene eingeschränkte Erreichbarkeit von Osten erklären den geringen Anteil an Durchfahrtsverkehr sowie den vergleichsweise kleinen Nutzfahrzeuganteil im Stadtgebiet .

Die Ausbaustandards und Straßenzustände sind im Stadtgebiet sehr differenziert ausgeprägt. Neben Stadtgebieten mit hohem Anteil sanierter öffentlicher Flächen existieren Quartiere mit Sanierungsstau. Ein Schwerpunkt der Infrastrukturverbesserung lag in den letzten Jahren im Bereich der Innenstadtsanierung.

Viele Straßen der eingemeindeten Dörfer konnten im Rahmen der Dorferneuerung ausgebaut werden.

Wichtige Bauabschnitte zur Verbesserung der kommunalen Verkehrsinfrastruktur seit 1995:

Zeitraum	Straßenbaumaßnahmen / Freiflächengestaltung
1995-1996	- Erschließung des neuen Wohngebietes Hohenmölsen-Südhang und Anbindung des Agricola-Gymnasiums;
1999-2000	- grundhafter Ausbau von Dobergaster und Mittelstraße; - Marktplatzsanierung im Rahmen der Innenstadtsanierung;
2001-2002	- Neugestaltung von Blumen- und Nordstraße ; - grundlegende Sanierung Mauerstraße ; - Ausbau Paul-Singer-Straße; - Sanierung Kreuzungsbereich Teichweg im Rahmen der DE Jaucha;

## Bahnanbindung

## Kommunales Straßennetz

## Straßenbaumaßnahmen seit 1995

## wichtigste Straßenbau- Maßnahmen seit 1995 - Fortsetzung

2003-2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgestaltung/ Sanierung Bahnhofstraße/ Altmarkt im Rahmen der Innenstadtsanierung ;</li> <li>- Kreiselsneubau für den Bereich Altmarkt, Stadtkirche, Herrenstraße ;</li> </ul>
2005-2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grundhafter Ausbau von Werkstraße sowie Kreuzungsbereich W.-Külz-Str. – Otto-Nuschke-Str. (Hohenmölsen-Nord)</li> <li>- Ausbau des Rad- und Wanderweges vom Ortsteil Jaucha zum Mondsee (Freizeitpark-Pirkau);</li> </ul>
2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grundhafter Ausbau der Wilhelm-Pieck-Straße;</li> <li>- Rekonstruktion der Friedensstraße (mit Ausbildung eines Kreisels im Kreuzungsbereich Friedensstr. – Thälmann-Str. – Herrenstr. – Goethestr.);</li> </ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschluss der Innenstadtsanierung mit dem Ausbau des Kreuzungsbereiches am AWO Alten- und Pflegeheim (Clara-Zelkin-Straße / Friedensstraße / Oststraße);</li> <li>- Baubeginn des „Schwarzen Weges“</li> </ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigstellung des „Schwarzen Weges“ und damit Verbesserung der Anbindung Richtung Weißenfels und zur Autobahn A 9</li> </ul>

## Ver- und Entsorgung

Die Voraussetzungen für eine umfassende Fernwärmeversorgung im Versorgungsgebiet Hohenmölsen-Webau wurden Anfang der 1990-er Jahre mit dem Bau des neuen Industriekraftwerkes Wühlitz (Basis: Kraft-Wärme-Kopplung, zirkulierende Wirbelschichtfeuerung, Energieträger: einheimische Braunkohle) ) sowie der Gründung der Fernwärme GmbH Hohenmölsen-Webau geschaffen.

Im Jahr 1993 beginnend entwickelte sich das Hohenmölsener Fernwärmenetz zu einem umfangreichen Wärmeversorgungsnetz. Das Fernwärmenetz ist als Ringleitungssystem aufgebaut ( z. Z. 150 Km Rohrleitung entspr. 75 Km Trasse) und besitzt durch ein integriertes Überwachungssystem eine hohe Versorgungssicherheit. Die Anschlussquote in Hohenmölsen und Webau stieg seit 1995 stetig an und liegt heute bei 99 %.

## Technische Infrastruktur

### Fernwärmeversorgung

Jahr:	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Kunden- anschlüsse:	885	926	1070	1115	1133	1157	1180	1190	1200	1210	1221	1240	1256	1274

Nach Fusion von MEAG und *envia* erfolgt die Stromversorgung der Stadt Hohenmölsen in Trägerschaft der *envia* Mitteldeutsche Energie AG. Zuständig für die Erschließung von Baugebieten, Beantragung/ Abmeldung von Hausanschlüssen sowie Fragestellungen zu Netzanschlüssen ist die *envia* Verteilnetz GmbH, Steinkreuzweg 9 in 06618 Naumburg.

### Elektroenergie

Die Stadt Hohenmölsen wird einschließlich aller neuen Ortsteile durch die MIDEWA GmbH (NL Saale- Weiße Elster) mit Trinkwasser versorgt. Die zuständige Niederlassung des Unternehmens befindet sich in Zeitz. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Fernwassereinspeisung aus den Regionen Elbaue und Ostharz. Alle Trinkwasseranlagen und Leitungen im Stadtgebiet befinden sich in Rechtsträgerschaft der MIDEWA GmbH.

### Wasser

Aufgrund erfolgter Eingemeindungen liegt die Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung inzwischen bei zwei Unternehmen. Die KERNSTADT von Hohenmölsen gehört dem

### Abwasser

Abwasserzweckverband „Saale-Rippachtal“ an. Desweiteren ist der AZV „Saale-Rippachtal“ für die Schmutzwasserentsorgung in den Ortsteilen Webau, Wühlitz und Rösseln zuständig. Die Ortsteile Zembschen, Keutschen, Werschen und Oberwerschen liegen im Verbandsgebiet des ZWA „Bad Dürrenberg“.

Seit Fertigstellung des Leitungsnetzes ist das ursprüngliche Stadtgebiet sowie die Ortsteile Webau und Wühlitz an die zentrale Kläranlage in Wengelsdorf angeschlossen. Das Stadtgebiet wird teilweise im Mischsystem und teilweise im Trennsystem erschlossen. Die Bewirtschaftung des Mischwassersystems erfolgt gemeinsam mit der Stadt Hohenmölsen auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem AZV „Saale-Rippachtal“. Im Stadtgebiet von Hohenmölsen sind derzeit etwa 96 % der Einwohner an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Etwa 4% der Bevölkerung werden noch dezentral über Kleinkläranlagen entsorgt.

Der vorhandene Kanalbestand umfasst ein Abwassersystem von 10,3 km Mischwasserkanäle (zu 65 % nach 1990 erneuert) und 15,2 km Schmutzwasserkanäle (zu 100 % nach 1990 errichtet). Mit der Fertigstellung von Regenrückhalte- und Regenüberlaufbecken im Mischwassersystem entspricht die Niederschlagswasserbeseitigung den a.a.R.T..

Das Telekommunikationsnetz befindet sich in Rechtsträgerschaft der Deutschen Telekom. Es wurde in den Jahren 1993 bis 1996 flächendeckend grundhaft ausgebaut. Dabei wurde in der Regel die unterirdische Bauweise ausgeführt. Im Gebäude Werkstraße 42 in Hohenmölsen befindet sich ein regional und überregional bedeutender Telekommunikationsknoten.

## Telekommunikation

### 3.9. Vorhandene Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Für Hohenmölsen sind folgende territoriale Funktionen relevant. Sie haben den Charakter von Raumordnungszielen.

Die Stadt Hohenmölsen ist aufgrund ihrer ehemaligen Kreisstadtfunktion zur Sicherung der dadurch vorhandenen Versorgungsinfrastruktur als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt, und übernimmt damit wirtschaftliche, soziale und kulturelle Aufgaben über den eigenen Bedarf hinaus für die Bevölkerung des Umlandes.

Als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung ist der Braunkohlentagebau Domsen/ Profen östlich der Stadt gekennzeichnet.

Die Bergbaufolgelandschaft süd-östlich von Jaucha dient zum einen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (westlicher Teilbereich, sog. Nordfeld Jaucha, Hochkippe Pirkau) sowie als Vorranggebiet für Erholung (östlicher Bereich, Flächen am Mondsee). Darüber hinaus wurde die Bergbaufolgelandschaft in Nachbarschaft zu Hohenmölsen partiell als Vorsorgegebiet für Aufforstung ausgewiesen. Der Freizeitpark Pirkau selbst wird im Regionalen Entwicklungsprogramm als regional bedeutsamer Standort für großflächige Feizeitanlagen geführt.

Der ehemalige Bundeswehrstandort nördlich von Hohenmölsen wurde ebenfalls als regional bedeutsam eingestuft. Trotzdem schloss die Bundeswehr den Standort zum Jahresende 2007.

Im Hauptverkehrsstraßennetz ist ein Lückenschluss der B 176 zwischen Sachsen-Anhalt und Sachsen im Raum Hohenmölsen (derzeit Tagebaulandschaft) zur Wiederherstellung der länderübergreifenden Funktion dieser Bundesstrasse herzustellen.

## Raumordnungsziele

### Bergbaufolgelandschaft: Vorranggebiet für Erholung

## Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP-E) (Entwurf vom 26.5.2009)

Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle (REP-E, Stand: Entwurfsbeschluss vom 26.05.2009) wurden die für Hohenmölsen und Umgebung festgelegten Ziele überprüft, angepasst bzw. neu formuliert.

Der REP-E stellt für die Planungsregion Halle (mit Burgenlandkreis, Saalekreis, kreisfreier Stadt Halle sowie Landkreis Mansfeld-Südharz) die aktuellste Planung auf regionaler Ebene dar. Die regionalplanerischen Festsetzungen des REP-E sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Für Hohenmölsen relevante Inhalte betreffen:

- Erhaltung des Status „Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“;
- laut Raumstruktur ist Hohenmölsen dem „den Verdichtungsraum umgebenden Raum“ zugeordnet;
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung: Braunkohlentagebau Profen
- Geopotenziale tiefliegender Energierohstoffe: Braunkohlenlagerstätte Domsen-Großgrimma (östlich der Kernstadt) + Braunkohlenlagerstätte Lützen nördlich des Gemeindegebietes
- VRG XXIX Hohenmölsen: Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie westlich der Kernstadt; *(Anmerkung: Die Stadt Hohenmölsen stimmt der Ausweisung eines Vorranggebietes für die Windenergienutzung nicht zu!)*
- Vorsorgegebiete aus LEP bzw. TEP sind im REP-E als Vorbehaltsgebiete bezeichnet, dies betrifft: das Rippachtal als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sowie das Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung;
- Ausweisungen zum ehem. Bundeswehrstandort sowie zum Lückenschluss der B176 zwischen Sachsen-Anhalt u. Sachsen sind im REP-E nicht mehr enthalten;
- Ausweisung des Industriestandortes Webau als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe

Mit dem Regionalen Entwicklungsplan sollen auch großräumig planerische Grundlagen geschaffen werden, die den Rückgang der Bevölkerungszahl und die Veränderungen in der Altersstruktur bei räumlichen Entwicklungen (z.Bsp. Infrastruktur) berücksichtigen.

Die Umsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes wird durch informelle Planungsinstrumente, wie z.Bsp. Regionale Entwicklungskonzepte (ISEK) unterstützt. Der verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit und der Förderung von Vernetzungen in den verschiedensten Bereichen wird eine zunehmende Bedeutung beigemessen.

### Regionales Teilentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Profen

Das Regionale Teilentwicklungsprogramm konkretisiert und ergänzt die in LEP und REP festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung für den festgelegten Planungsraum wie folgt:

- regional bedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgungsanlagen: Energieerzeugungsanlage Wähilitz (Kraftwerk);
- Präzisierung Vorranggebiete für Natur und Landschaft: „Teilflächen nördlich Hohenmölsen“, westlicher Bereich ehemaliger Tagebau Wähilitz;
- intensive Maßnahmen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion,
- Vorsorgegebiet für Aufforstungen: „Altkippenflächen nörd- u. südlich Hohenmölsen“;

- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ergänzend zum REP: „Tagebaurestloch Domsen mit Randbereichen“, Rippachtal im Raum zwischen Granschütz, Poserna, Starsiedel, Muschwitz, Hohenmölsen, Teuchern;
- stufenweiser Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes;
- Altlastensanierung insbesondere Hausmüllablagerungen, bergbauliche Deponien (z.Bsp. Wähltitz II) vorrangig im Bereich bebauter Ortslagen und Verkehrsstrassen in den Räumen Werschen-Zembschen sowie Webau–Hohenmölsen;
- Anlage neuer betrieblicher Verkehrsstrassen/–anlagen am Übergabebahnhof Wähltitz;

### **Agrarstrukturelle Vorplanung „Profen“, Dez. 1996**

- Neuordnung ländlichen Grundbesitzes
- Berücksichtigung und Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zwischen Gewerbeansiedlungen, Ausbau der Infrastruktur, Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Bodennutzung und anderen Nutzungsarten;

### **Integriertes ländliches Entwicklungskonzept – ILEK**

Das ILEK für die Region Burgenland-Weißenfels wurde im März 2006 von den Kreistagen Weißenfels und Burgenlandkreis beschlossen. Das Entwicklungsziel für den Bereich Weißenfels- Zeit- Hohenmölsen wird im Konzept wie folgt zusammengefasst:

- aktive, beschäftigungsrelevante Landschaftsgestaltung in der Bergbaulandschaft um Zeit und Hohenmölsen, Vernetzung mit Umwelt- und Biotechnologie, Ableitung von Wissens- und Kompetenzpotenzialen

Der Schwerpunkt regionaler Entwicklung wird bis 2013 im möglichst umfänglichen Ausbau der bestehenden Stärken liegen.

Besondere Unterstützung sollen Projekte zur Existenzgründung bzw. –sicherung junger Erwachsener innerhalb der formulierten Entwicklungsziele finden.

### **Thematische Leitprojekte des ILEK sind:**

#### **... zum Handlungsfeld Tourismus:**

- Vorhabenbündel zur thematischen und räumlichen Vernetzung der touristischen Schwerpunkte und nachhaltigen Inwertsetzung der regional und landesbedeutsamen Routen (u.a. auch „Straße der Braunkohle“) ...

... durch Einzelvorhaben zur Stärkung und Ergänzung tourismusrelevanter regionaler Infrastruktur, Verbesserung und Ausbau der Serviceangebote sowie zur Entwicklung/ Neugründung von Unternehmen der Tourismusbranche .....

#### **... zum Handlungsfeld Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen:**

- Vorhabenbündel zur dezentralen, vernetzten Förderung und Unterstützung von Kleinstunternehmen ..... insbesondere im Umfeld der etablierten Industrie und Gewerbestandorte ländlicher Gemeinden im Burgenlandkreis

#### **..... zum Handlungsfeld Daseinsvorsorge und demographische Entwicklung::**

- Vorhabenbündel zur aktiven Begleitung der ablaufenden demographischen Prozesse für die Aufrechterhaltung möglichst vielgestaltiger Einrichtungen der Daseinsvorsorge;  
- zur Reduzierung von Abwanderung, für die Sicherung der Lebensqualität im ländlichen Raum und zur Stärkung von neuen Beschäftigungsfeldern .....

**Regionale Zielsetzung  
Bergbaulandschaft**

**Leitprojekte /  
Projektbündelung**

**Tourismus**

**Wirtschaft**

**Daseinsvorsorge**

... durch Sicherung, Anpassung und Flexibilisierung von Dienstleistungsangeboten, Regionalisierung von Bildung und aktives Vereinsleben

... mit Schwerpunktsetzung auf junge Familien insbes. für Kinderbetreuung und Bildung ....

... in Verbindung mit neuen Wohnformen, Erweiterung der ambulanten Pflege und Gesundheitsdienstleistungen, seniorengerechten Kommunikations- und Freizeitangeboten sowie Sicherung von Mobilität im ländlichen Raum

#### .... zum Handlungsfeld Landwirtschaft, Umwelt und Bergbau

- Vorhabenbündel zur thematischen und räumlichen Entwicklung und Vernetzung innerhalb der regional differenziert ausgeprägten Teilräume Naturpark Saale-Unstrut-Triasland ... und der Bergbaulandschaft zwischen Weißenfels und Zeitz

..... zu modellhaften Aktionsräumen für innovative Landwirtschaft und Zukunftstechnologien in einer großräumigen Vorbildlandschaft „Natur, Umwelt, Mensch“ .... zur Stärkung von Entwicklungsimpulsen in den Bereichen Natur, Umwelt, Naherholung, Tourismus, Industrie- und Kulturgeschichte sowie der Landwirtschaft ...

.... durch geeignete Maßnahmen im Sinne der teilräumlichen Entwicklungsziele (Aktionskonzepte) unter Wahrung landwirtschaftlich verträglicher Ressourcennutzung;

Landwirtschaft, Umwelt,  
Bergbau

Mit dem ILEK wird aufgezeigt, dass sich die Entwicklung im östlichen und westlichen Teil des heutigen Burgenlandkreises gravierend voneinander unterscheidet. Während der westliche, landschaftlich vielfältigere Teil von Tourismus, Weinbau und Nahrungsmittelindustrie geprägt ist, dominieren im Osten Alt- und aktiver Bergbau, Rekultivierung, aber auch die Landwirtschaft. Dem Tourismus wird hier nur sehr geringe Bedeutung beigemessen.

Die östliche Teilregion des Burgenlandkreises wird im ILEK wie folgt charakterisiert:

- gewachsene Kulturlandschaft mit Wirtschafts- und Landwirtschaftstraditionen;
- Altbergbau und aktiver Bergbau;
- alte, aufgelassene Industriestandorte;
- ohne eigenes touristisches Regionalprofil;
- Nähe zu Bevölkerungszentren im mitteldeutschen Wirtschaftsraum, insbesondere Leipzig, Halle;

Charakteristik der  
Teilräume

Vor dem Hintergrund dieser ungleichen Entwicklung der ILE-Region erfolgte die Zielsetzung, Maßnahmen zu treffen, welche besonders die Entwicklung der Bergbauregion fördern.

#### LEADER-Konzept - LAG Zeitz-Weißenfelser-Braunkohlenrevier

Die Gemeinschaftsinitiative LEADER wurde von der EU zur Entwicklung ländlicher Räume mit wirtschaftlichen Defiziten ins Leben gerufen. Die neue Förderperiode erstreckt sich über den Zeitraum 2007 bis 2013.

Auf der Grundlage des ILEK (Region Burgenland-Weißenfels) erfolgte 2007 die Erarbeitung des LEADER-Konzeptes als gebietsbezogenes Entwicklungskonzept für den östlichen BLK.

Als Entscheidungsgremium bzw. zur Schaffung zusätzlicher Entwicklungsimpulse wurde im August 2007 die lokale LEADER-Aktionsgruppe „Zeitz-Weißenfelser- Braunkohlenrevier“ gegründet, die folgendes Leitbild für die LEADER-Region entwickelte:

„Entwicklung der Bergbaulandschaft und des ländlichen Raumes um Weißenfels-Hohenmölsen- Zeitz zu einer Zukunftsregion Mitteldeutschlands“:

- **Handlungsfeld 1:** Gestaltung neuer wirtschaftlicher und innovativer Prozesse der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft unter Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Schaffung neuer Wertschöpfungsquellen

LEADER-Konzeption,  
2007

LEADER - Leitbild

Handlungsfelder

- **Handlungsfeld 2:** Innovative Projekte zur Entwicklung lebensfähiger Kommunen unter der Beachtung demografischer Entwicklungen für junge Familien und Bürger im 3. Lebensabschnitt mit ausreichender Infrastruktur zur Sicherung einer tragfähigen Daseinsvorsorge in einer nachhaltig genutzten Kultur- und Naturlandschaft

Die Handlungsfelder sind mit folgenden Leitprojekten unteretzt, die darauf zielen, vorhandene Defizite abzubauen und den Ausbau von Stärken zu forcieren:

1. Netzwerk zur Entwicklung neuer landwirtschaftlicher Produkte und Direktvermarktung der regionalen Produktvielfalt
2. Erhaltung und Gestaltung der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft als wichtigste Grundlage für Leben, Wohnen und Arbeiten unter Wahrung der kulturellen und handwerklichen Traditionen

## Leitprojekte

Im Leader-Konzept wurden Maßnahmen gebündelt, die u.a. auch Projekte im Stadtgebiet von Hohenmölsen betreffen. Dazu gehören:

- die qualitative und quantitative Verbesserung des touristischen Angebotes im Freizeitpark Pirkau, durch Kapazitätserweiterung und Qualitätssteigerung des Campingplatzes sowie durch Erschließung von Ressourcen zur ganzjährigen Nutzbarmachung;
- die Biotopentwicklung und der Ausbau von für die Erholungsnutzung wirksamen Feldwegen;
- Institutionalisierung/ Etablierung der Akademie zur Förderung von Bergbauregionen durch transnationale und interdisziplinäre Kooperation;
- Erarbeitung und Umsetzung eines Bildungs- und Freizeitangebotes entlang des Jauchabaches;

## Maßnahmen

Für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten im Stadtgebiet von Hohenmölsen ist ein enges Zusammenwirken mit den Arbeitsebenen der LEADER Aktionsgruppe und des ILEK wünschenswert.

Die Förderung von Maßnahmen (wie z. Bsp. der Dorferneuerung/ Dorfentwicklung) erfolgt in Abhängigkeit von der Übereinstimmung mit den zertifizierten Leitprojekten des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes Burgenlandkreis sowie mit den Handlungsfeldern und Leitprojekten des Leader-Konzeptes.

## Flächennutzungsplan

Für die Stadt Hohenmölsen und die Mitgliedsgemeinden der ehemaligen VWG Hohenmölsen-Land wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der erstmalig am 1.6.1998 in Kraft trat. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft (gleichzeitig Stadtgebiet bis zum 31.12.2009).

Seit der erstmaligen Aufstellung zwischen den Jahren 2000 und 2003 wurden drei Planänderungsverfahren durchgeführt. Die erste Änderung umfasste die Schaffung planungsrechtlicher Sicherheit für die Entwicklung des Freizeitparks Pirkau (u.a. Ausweisung einer Sonderbaufläche „Freizeitpark“) sowie die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Handel“ (Aldi) am nördlichen Stadtrand (ursprünglich Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz). Eine weitere Sonderbaufläche Handel am östlichen Stadtrand (Netto) war Inhalt der zweiten Änderung. Das Verfahren zur 3. Änderung des FNP wurde Anfang 2010 abgeschlossen. Anlass der Planänderung war die Schließung des Bundeswehrstandortes zum Jahresende

2007, mit dem Ziel, Planungssicherheit für eine gewerblich-industrielle Nachnutzung des Geländes zu schaffen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde der BBP 4 „Industrie- und Gewerbepark Hohenmölsen“ für einen 30 ha großen Teilbereich des ehemaligen Sondergebietes Bund aufgestellt (rechtskräftig seit 15.01.2010).

Ausgewiesene bzw. geplante Wohnbauflächen wurden von den Änderungen nicht berührt. In der aktuellen Fassung des Hohenmölsener Flächennutzungsplanes sind folgende Flächen für mögliche Erweiterungen der vorhandenen Wohnbauflächen ausgewiesen:

Geplante Bauflächen (Bezeichnung im FNP)	Titel / Lage	Größe
W 1	Jaucha – Südwest	ca. 4,4 ha (entspricht ca. 80 EFH)
W 2	Jaucha – Bergstraße	ca. 2,9 ha (entspricht ca. 50 EFH)
W 3	An der Aue	ca. 1,6 ha (entspricht ca. 30 EFH)
W 4	Keutschen – Südwest	ca. 0,2 ha (entspricht ca. 4 EFH)
M 1	Jaucha – Köttichauer Straße	ca. 3,1 ha

### Geplante Wohnbauflächen

Die geplanten gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Webau (13,1 ha vor allem für Industriegebiet Webau-Wähltitz). Kleinere Flächen für zukünftige Gewerbeentwicklung wurden im Ortsteil Werschen entlang der B 91 ausgewiesen (4,4 ha).

### gewerbliche Bauflächen

## Gesamtverkehrskonzeption Hohenmölsen vom Mai 1994

Grundlage für Verkehrskonzeption und spätere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung in der Stadt bildete eine umfassende Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1993. Die Erhebung von Verkehrsstärken und Verkehrsbeziehungen im Individualverkehr sowie im öffentlichen Nahverkehr ergab für Hohenmölsen – im Verhältnis zu anderen Städten ähnlicher Größe und Struktur – vergleichsweise geringe Verkehrsmengen.

Im Vordergrund der Untersuchungen und Überlegungen des Verkehrskonzeptes stand das Ziel einer integrierten Verkehrsplanung für alle Verkehrsteilnehmer mit einer Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner der Stadt und der Schaffung bester Voraussetzungen für Wirtschaft und Gewerbe.

Anlass für die Konzepterarbeitung war u.a. die notwendige verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Wohngebietes „Hohenmölsen Südhang“ mit regional bedeutendem Schulstandort. Die Stadt Hohenmölsen konnte in den vergangenen 15 Jahren seit Konzepterstellung einen großen Teil der geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Verkehrsabläufe sowie der Parksituation realisieren.

## Bauleitplanung der Stadt Hohenmölsen

Zur Vorbereitung der baulichen Entwicklung in Hohenmölsen wurden seit 1990 zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt. Diese dienten in den 1990-er Jahren noch vorwiegend der Entwicklung neuer Wohngebiete. Im Jahr 1999 ist die bergbaubedingte Umsiedlung der

Bevölkerung aus umliegenden Orten nahezu abgeschlossen und Hohenmölsen verzeichnet erstmals wieder einen Bevölkerungsrückgang. Dieser spiegelt sich ab dem Jahr 2000 auch in der Bauleitplanung wieder. Jüngere Bebauungspläne wurden fast ausschließlich zum Zwecke der Entwicklung von Gewerbegebieten sowie Sondergebieten für Handel bzw. Erholung aufgestellt. Die Bebauungspläne der eingemeindeten Ortsteile Webau und Werschen sowie die Gründe für ihre Aufstellung folgen einem ähnlichen Trend.

## Übersicht: Bauleitpläne in Hohenmölsen und eingemeindeten Ortsteilen

### Bauleitplanung Hohenmölsen

Nr	Bezeichnung	Gebietstyp	Status:	Auslastung in %
1	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einheit“	GE	rechtskräftig seit: 1.9.1992	90
2	Bebauungsplan „Wohnungsbaustandort Am Hirtenberg“	WA	rechtskräftig seit: 1.4.1993	100
3	Bebauungsplan „Schulzentrum“	SO	rechtskräftig seit: 10.2.1993	50
4	Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark HHM“	MI, GE, GI	rechtskräftig seit: 15.1.2010	
5	Bebauungsplan „Teichweg“	WA	rechtskräftig seit: 1.8.1994	100
6	Bebauungsplan „An der Aue“	MI	rechtskräftig seit: 1.2.1996	100
7	BBP „Landtechnik Hohenmölsen, Grube Einheit“	GE	rechtskräftig seit: 29.6.2004	100
10	Bebauungsplan „Wohngebiet Weinberge“	WR	rechtskräftig seit: 1.3.1994	100
11	Bebauungsplan „Wohngebiet Hohenmölsen Süd“	WA, WR	rechtskräftig seit: 1.7.1996	90
13	Bebauungsplan „Freizeitpark Pirkau“	SO Erholung	rechtskräftig seit: 1.12.1996	50
14	Bebauungsplan Kreiskrankenhaus Hohenmölsen	SO Krankenhaus	rechtskräftig seit: 1.4.1995	100
16	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnhaus Hoffmann“		rechtskräftig seit: 1.2.1995	100
19	Vorhabenbezogener BBP Einkaufsmarkt „Am Stadion“	SO Handel	rechtskräftig seit: 30.9.2004	100
20	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALDI-Markt“	SO Handel	rechtskräftig seit: 15.4.2003	100
21	Überplanung Lindenstraße		kein Planungsstand	
22	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnhaus Scheffler“		rechtskräftig seit 1.3.2003:	100
23	„Hinter den Gärten“		aufgehoben	

### Bauleitplanung OT Wähilitz

Nr	Bezeichnung	Gebietstyp	Status:	Auslastung in %
1	VE – Plan „SB-Markt“		rechtskräftig seit 19.12.1992	
2	Vorhaben- und Erschließungsplan „Schulstraße Webau“	WA	rechtskräftig seit: 1.6.1995	100
3	Bebauungsplan „Wohngebiet Neue Siedlung“, Webau	WA	rechtskräftig seit: 1.6.1995	50
4	Bebauungsplan „Industriegebiet Webau-Wähilitz“	GE, GI	rechtskräftig seit: 1.7.2000	0
6	Bebauungsplan „Wohngebiet am Nelkenrain“	WA	rechtskräftig seit 1.2.1997	0
24	„Umweltpark Wähilitz“	GE	rechtskräftig seit: 1.7.2006	0

### Bauleitplanung OT Werschen

Nr	Bezeichnung	Gebietstyp	Status:	Auslastung:
2	Bebauungsplan „Am Hölzchen“	WA	rechtskräftig seit: 1.7.1995	20

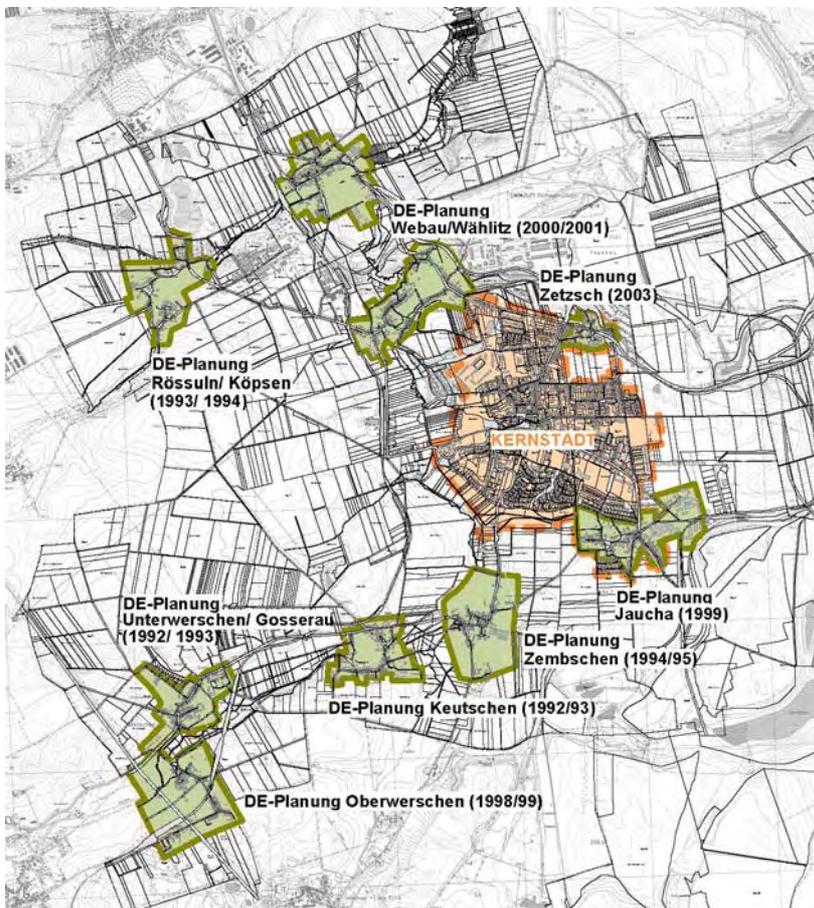
## Dorfentwicklungspläne eingemeindeter Ortschaften

Zwischen 1990 und 2003 wurden sowohl die eingemeindeten Orte Zetzsch und Jaucha als auch die eigenständigen Gemeinden der damaligen Verwaltungsgemeinschaft „Hohenmölsen Land“ in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Dieses Förderprogramm zur Entwicklung des ländlichen Raumes wurde seit 1990 unter der Regie

der Ämter für Landwirtschaft und Flurneuordnung durchgeführt und dient der umfassenden Verbesserung der Agrarstruktur. Vorrangige Priorität erhielten Maßnahmen zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Verbesserung der Lebensverhältnisse bäuerlicher Familienbetriebe.

Zu Beginn des Förderzeitraums wurde für jede Ortschaft die Dorferneuerungsplanung als Fördergrundlage erstellt. Diese besitzt keine rechtliche Verbindlichkeit, ist allerdings nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als selbstbindender, gemeindlicher Handlungsrahmen für das weitere Vorgehen anzusehen. Die Bürger der Ortsteile wurden im Rahmen von Arbeitskreistreffen und Einwohnerversammlungen an der Erstellung der Konzepte beteiligt.

Auf der Grundlage der Dorferneuerungsplanung konnten je Ortslage 4 Jahre lang öffentliche und private Maßnahmen beantragt und durchgeführt werden. Auf kommunaler Ebene wurden Fördergelder vorrangig für dringend notwendige infrastrukturelle Maßnahmen, insbesondere für den Straßenbau eingesetzt.



Übersicht :  
heutige Ortsteile Hohenmölsens mit DE-Planungen (und Erarbeitungszeitraum)

Mit dem Ziel, Lebensgrundlagen im ländlichen Raum zu sichern und die Dörfer noch attraktiver werden zu lassen, wurde das Dorferneuerungsprogramm in Sachsen-Anhalt im Jahr 2009 fortgesetzt. Die derzeitige Förderperiode endet im Jahr 2013. Dies könnte auch für die mittlerweile eingemeindeten Ortsteile Webau, Werschen, Zembschen, Granschütz und Taucha neue Perspektiven eröffnen, um vorhandene Probleme (die u.a. auch auf Bevölkerungsrückgang und wachsenden Leerstand zurückzuführen sind) anzugehen.

Trotz Zugehörigkeit zur Stadt Hohenmölsen sollen die Ortsteile auch zukünftig die Vielfalt der dörflichen Lebensformen ermöglichen, sichere soziale und wirtschaftliche Grundlagen bieten.

Wiederaufnahme des  
Dorferneuerungsprogramms  
2009

Voraussetzung für die erneute Aufnahme der Orte ins Dorferneuerungsprogramm ist die Aktualisierung bzw. Ergänzung der vorhandenen Dorfentwicklungspläne (Anpassung entscheidender Zielsetzungen und Vorgaben für nachfolgende Planungsebenen sowie Evaluierung und Anpassung des Maßnahmenkataloges an den aktuellen Bedarf. Darüber hinaus besagt eine Stichtagsregelung, dass eingemeindete Ortschaften nur noch dann im Rahmen der Dorferneuerung gefördert werden, wenn ihre Eingemeindung nach 2005 erfolgte. Für die Stadt Hohenmölsen würde dies nur auf Granschütz und Taucha zutreffen. Wie zahlreiche Städte/ Einheitsgemeinden kämpft auch Hohenmölsen darum, dennoch Fördermöglichkeiten für ältere Ortsteile (Eingemeindung vor 2006) erschließen zu können. Aktueller Sachstand bzw. neue Entscheidungen zu Fördermöglichkeiten können im Bauamt der Stadtverwaltung nachgefragt werden.

### Übersicht: Dorfentwicklungsplanung der einzelnen Ortsteile und Umsetzungsstand im Jahre 2009

Planung	Planungsphase / Förderphase	Aussagen / Besonderheiten / Maßnahmen	Resümee 2009
Dorferneuerungsplanung OT Zetzsch	2003 2003 - 2008	ausschließlich: Ausbau von Verkehrsflächen und Gestaltung der Straßenräume; mehrere leer stehende Bauerngehöfte bzw. Stallgebäude und Scheunen bilden Potential für zukünftige Umnutzungen zu Wohn- bzw. Gewerberäumen	seit 2003 realisierte Maßnahmen: Ausbau/ Sanierung Nebenanlagen entlang der B176 (2003); Ausbau/ Sanierung Pegauer Straße 9 -22 (2007); Bestandssicherung und Ortsbildverbesserung durch private Sanierungsmaßnahmen;
Dorferneuerungsplanung OT Jaucha		Maßnahmenschwerpunkte: Straßenausbau und Platzgestaltung;	Durchführung von Straßenbaumaßnahmen und Platzgestaltung (z.Bsp. Dorfplatz) Bestandssicherung/ Ortsbildverbesserung durch private Maßnahmen im Ortskern; Rückgang der Anzahl ortsansässiger Betriebe (u.a. aufgrund Umzugs in größere Gewerbegebiete), Durchführung von Straßenbaumaßnahmen (z.Bsp. „Zum Friedhof“, Schaffung von PKW-Stellplätzen am Friedhof, Eingrünung), Platzgestaltung; Bestandssicherung/ Ortsbildverbesserung durch private Maßnahmen im Ortskern; Sanierung der Trauerhalle;
Dorfentwicklungsplanung Oberwerschen	1998 -1999 / 1998 - 2003	aufgrund der Lage an der B 91 Ansiedlung einiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe (7 Betriebe mit 22 Arbeitsplätzen) denkmalgeschützter Wasserturm, altes Bahnhofsgebäude (Leerstand); Drei- und Vierseit-Höfe im Ortskern strukturell gut erkennbar, Nebengebäude stark sanierungsbedürftig; Maßnahmenschwerpunkte: Straßenbau und Freiraumgestaltung;	Durchführung von Straßenbaumaßnahmen (z.Bsp. „Zum Friedhof“, Schaffung von PKW-Stellplätzen am Friedhof, Eingrünung), Platzgestaltung; Bestandssicherung/ Ortsbildverbesserung durch private Maßnahmen im Ortskern; Sanierung der Trauerhalle;
Dorfentwicklungsplanung Gosserau/ Unterwerschen	1992 -1993 / 1992 -1997	Unterwerschen: gut erhaltene Siedlungsstruktur (Rundling) mit zahlreichen großen Bauernhöfen; Gosserau: kleines Haufendorf mit zwei Dreiseithöfen Maßnahmenschwerpunkte: Platz- und Freiraumgestaltung, Sanierung öffentlicher Gebäude; Kindergarten Unterwerschen (Sanierung geplant) Sanierungsbedarf an der Kirche, Flächennutzungskonzept: geplantes Wohngebiet am Ortsrand von Unterwerschen .... (3,4 ha) ?...laut DE-Konzept besser Nachverdichtung im OT Gosserau; Wiedereinrichter, Gewerbegebiet „Gröben – Werschen“ ist südlich der B91 geplant; Planungsabsichten für die Ansiedlung von Gewerbe im Bereich der ehemaligen Ställe an der L 190;	Teilsanierung Dorfstrasse Unterwerschen Umgestaltung folgender Plätze: Platz an der Feuerwehr, Dorfplatz Gosserau, Umfeld Kirche; Sanierung des Dorfteiches mit Umfeldgestaltung; Denkmalsanierung Gosserau und Gestaltung des Denkmalumfeldes; Sanierung/ Erneuerung der Friedhofseinfriedung (teilweise); Planung für BBP „Gewerbegebiet Gröben-Werschen“ wurde aufgegeben; Schließung des Kindergartens (Nutzung des Gebäudes durch Sportverein) ;

Planung	Planungsphase / Förderphase	Aussagen / Besonderheiten / Maßnahmen	Resümee 2009
Dorfentwicklungsplanung Webau/ Wähltitz	2000 – 2001 / 2000 – 2005	<p>Webau: ortsbildprägende ehemalige Güter mit sehr schlechter Bausubstanz, Bauerngehöfte, ehemalige Mühle;</p> <p>Wähltitz: ortsbildprägende Dreiseithöfe, erhaltenswert: ehemalige „Mühle“, ehemaliges Schulgebäude;</p> <p>Alllasten in Form leer stehender Stallanlagen der ehemaligen LPG;</p> <p>langfristiger Erhalt und Erweiterung des Webauer Kindergartens;</p> <p>Schwerpunkt: Straßenbau und Freiflächengestaltung;</p>	<p><b>OT Webau:</b> Großteil der geplanten Maßnahmen konnte realisiert werden, vor allem im Bereich Straßenbau: Dorfstraße (Hamsterberg + Mittelstraße), Postplatz;</p> <p>Brücke; Sanierung Stützmauer Kirche; Einfriedung Friedhof (Maßnahme Kirche) Schließung und Verkauf des Kindergartens; Erneuerung/ Sanierung Trauerhalle Webau; Abriss großer ortsbildprägender Gutshöfe (Webau), (Teil-)Sanierung einiger privater Höfe (z.Bsp. Gehöft Fabriksr. 16, Dorfstr.57, Mittelstr.11); Sanierung „Alte Schule“;</p> <p><b>OT Wähltitz:</b> Aufforstung Weißenfelser Str., Gestaltung Platz am Wiesengrund, Gebäudesanierung (Dorfstr. 24, Weißenfelser Str. 5/6); Sanierung/ Umnutzung der Dorfkirche Wähltitz; Sanierung Pfarrhaus Wähltitz (privat. Wohnen);</p>
Doorentwicklungsplanung Rössuln/ Köpsen	1993 – 1994 1993 – 1998	<p>Rössuln: Tagelöhner bzw. Kätnerdorf mit geringem Anteil an ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz;</p> <p>Köpsen: Bauerndorf mit typischen Hofanlagen;</p> <p>Maßnahmenschwerpunkte neben Straßenausbau: Verbesserung von Freiraum und Grünstruktur, Kirchensanierung Rössuln, Erwerb des ehemaligen Gutsparks und Sanierung,</p> <p>sehr hoher privater Maßnahmenbedarf;</p>	<p>Durchführung dringender Straßenbaumaßnahmen (z.Bsp. Straßenraum in Rössuln);</p> <p>Platz- bzw. Umfeldgestaltung an der Kirche sowie am Friedhof Köpsen; Neubau Friedhofskapelle Köpsen;</p> <p>Teichsanierung 2003, jedoch bereits erneuter Sanierungsbedarf;</p> <p>Anlage Streuobstwiese (private Maßnahme)</p> <p>Bestandssicherung und Ortsbildverbesserung durch private Sanierungsmaßnahmen (z.Bsp. Sanierung/ Umnutzung ehem. Schule Köpsen);</p>
Dorfentwicklungsplanung Zembschen	1994 – 1995 / 1994 - 1999	<p>Wahrzeichen: denkmalgeschützter Wasserturm, sehr alter Ortskern (Rundling);</p> <p>hoher Sanierungsbedarf im Bereich der privaten Bausubstanz;</p> <p>hohes Durchschnittsalter der Bevölkerung;#</p> <p>mehrere große Stallgebäude der LPG- Tierproduktion (teilweise gewerblich umgenutzt);</p> <p>Freizeitzentrum im Gebäude der ehemaligen Schule;</p> <p>aktive FFW; zwei Gaststätten;</p> <p>Schwerpunkt: Grün-, Freiraum- und Wohnumfeldgestaltung, Private Maßnahmen insbesondere geplante Um- bzw. Wiedernutzung;</p>	<p>vereinzelt Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen;</p> <p>aktuell jedoch hoher Leerstandsanteil und damit fortschreitender Verfall, u.a. kleiner Gehöfte;</p>
Dorferneuerungsplanung Keutschen	1992 -1993 / 1992 -1997	<p>Ortskern: gut erhaltene Rundlingsanlage;</p> <p>Kirche stark bestandsgefährdet (Rekonstruktion geplant);</p> <p>2 Wiedereinrichter im Ort, Nutzung der ehem. LPG- Stallanlagen;</p> <p>Kindergarten im Ort;</p> <p>strukturbestimmend und ortsbildprägend:</p> <p>weiträumige Grünfläche im Ortsmittelpunkt (Dorfanger)</p> <p>Maßnahmenschwerpunkte: Rekonstruktion Kirche, Platz- und Freiraumgestaltung, private Sanierungsmaßnahmen, Sanierung Ringstraße;</p> <p>Erhaltung und Sanierung ortsbildprägender Gebäude: Kirchplatz 25,26,27,28, 29, 30 und 31 sowie Ringstraße 6,7,14,23,34</p>	<p>im Rahmen der Dorferneuerung realisierte Maßnahmen: Ausbau der Wildschützer Straße, Ausbau Ringstraße; Ausbau Radweg hinter den Gärten + wegebegleitende Bepflanzung Kirchengumfeldgestaltung, Platzgestaltung unterhalb und oberhalb der Kirche, Sanierung/ Teilsanierung einiger privater Gebäude;</p> <p>Abriss folgender ortsbildprägender Gebäude: Kirchplatz 30, Kirchplatz 31;</p> <p>dringender Sanierungsbedarf am Gebäude der Kindertagesstätte (Gebäude: WOB AU HHM)</p>

## 4. Prognosen - Perspektiven

### 4.1. Zukünftige demographische Entwicklung

Bisherige Einwohnerentwicklung und demographische Veränderung bilden die Grundlagen, um die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hohenmölsen voraussagen zu können. Unmittelbar nach der politischen Wende lebten in Hohenmölsen und den heute eingemeindeten Ortsteilen 12.001 Menschen (Stand Dez. 1989), 8384 davon entfielen auf das damalige Stadtgebiet. Während der 1990-er Jahre hat die Einwohnerzahl der Stadt Hohenmölsen ( „KERNSTADT“ ) nicht wesentlich abgenommen. Zu verzeichnende Bevölkerungsverluste bis 1993 sowie nach 1998 konnten durch ein erhebliches Anwachsen der Einwohnerzahlen in den dazwischen liegenden Jahren ausgeglichen werden. Gründe für diese zwischenzeitlich positive Entwicklung waren bergbaubedingte Eingemeindungen bzw. Umsiedlungen, während die Geburtenraten weiter auf niedrigem Niveau stagnierten. Eine ähnliche Entwicklung gab es noch mal 2001/ 2002 mit der Eingemeindung der bis dato zur VWG Hohenmölsen gehörenden Gemeinden.

Verfolgt man die Entwicklung des heutigen Gebietsstandes ( „GESAMTSTADT“ ) seit der Wendezeit wird deutlich, dass Hohenmölsen – gemeinsam mit zahlreichen anderen ostdeutschen Städten - dem Trend einer anhaltend schrumpfenden Bevölkerung folgt. Während der letzten 20 Jahre sank die Einwohnerzahl in Hohenmölsen und seinen heutigen Ortsteilen um 24,6 %, von 12.001 im Jahr 1989 auf 9046 im Jahr 2009. Die Gründe hierfür bilden neben den anhaltend hohen Negativsalden aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung besonders die überproportional hohen Wanderungsverluste seit 1990.

anhaltender  
Bevölkerungsrückgang

Die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) bewegen sich seit Anfang der 1990-er Jahre relativ konstant zwischen -70 und -90 pro Jahr. Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt prognostizierte in seiner 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Burgenlandkreis die weitere Zunahme des Geburtendefizits auf über 20,1 %, was einem Geburtendefizit von durchschnittlich - 2084 pro Jahr entspricht.

Natürliche Bevölkerungs-  
entwicklung

Die Ursachen dieser Entwicklung relativ kurzfristig positiver zu gestalten, ist für Betroffene Kommunen allein nicht möglich. Hier sind generell klare Bekenntnisse und neue Strategien von Bund und Land notwendig, wie das Lebensbild „Kinder und Familienleben“ wieder positiver besetzt und leichter mit Beruf und Karriere verbunden werden kann.

Vor dem derzeitigen Prognosehintergrund wäre eine Stabilisierung des Geburtendefizits bereits als Erfolg zu verbuchen, zumal die nächste Elterngeneration bereits selbst zu den Geburtenschwachen Jahrgängen der 1990-er Jahre gehört. Schrumpfende ostdeutsche Kommunen können es sich vor allem nicht mehr leisten, junge Frauen in die neuen Bundesländer oder ins Ausland abwandern zu lassen.

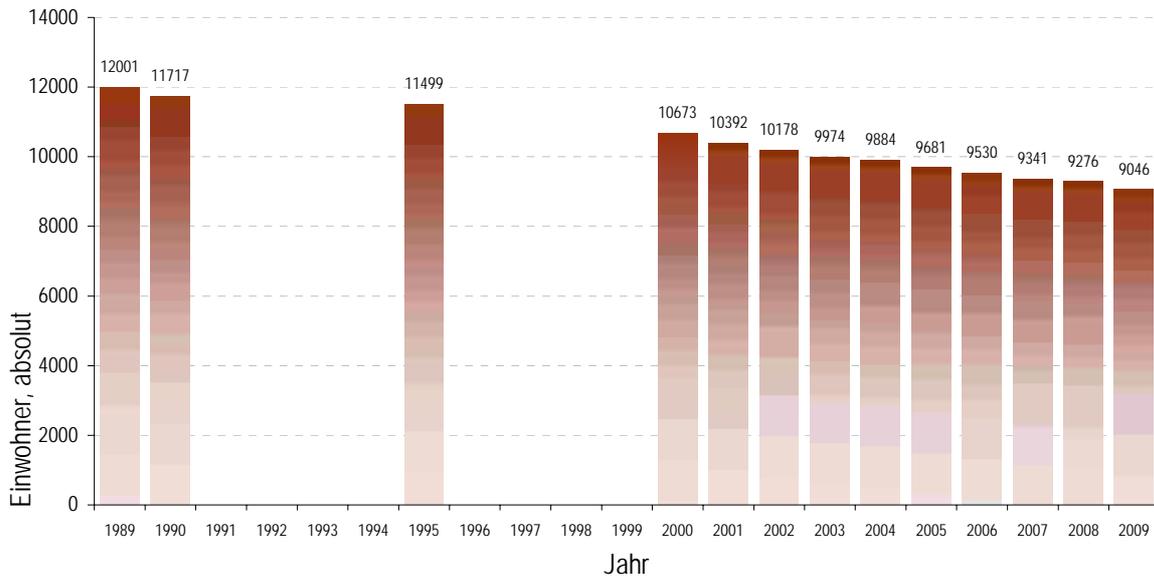
Diesem Ziel ist nur näher zu kommen, wenn Kommune und Region neben der Sicherung und Verbesserung der Sozialen Infrastruktur Handlungsansätze entwickeln, die zur Sicherung einer beruflichen Zukunft in der Heimatregion beitragen.

#### Einwohnerentwicklung in Hohenmölsen zwischen 1989 und 2009

Grundlage für nachfolgende Diagrammdarstellung bildet der heutige Gebietsstand (d.h. Stadt Hohenmölsen inklusive aller Ortsteile), um kein durch Eingemeindungen geschöntes Bild zu

erhalten. Betrachtet man den gleichen Zeitraum für das Stadtgebiet von 2001 ist eine parallele Entwicklung zu verzeichnen.

Quelle: Statistisches Landesamt



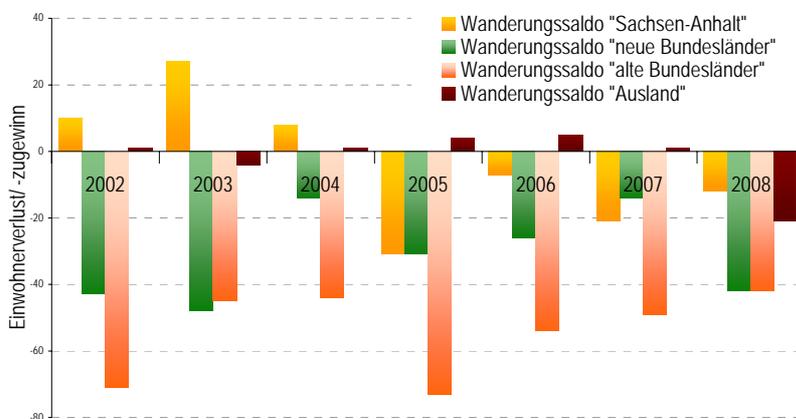
Rückblickend auf das Jahr 1989 wies die räumliche Bevölkerungsentwicklung Hohenmölsens nicht nur negative Salden auf. Mit Blick auf das ursprüngliche Stadtgebiet (**KERNSTADT**) sind vor allem zwischen 1994 und 1998 weit mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen. Allerdings handelt es sich dabei nicht um wirkliche Einwohnergewinne für die Region Hohenmölsens. Ursache der starken Wanderungsbewegungen sind oft nur Umzüge aufgrund bergbaubedingter Umsiedlungen.

### Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt verbucht auch die räumliche Bevölkerungsentwicklung seit 1990 erhebliche Verluste für Hohenmölsens. Die Prognose des Statistischen Landesamtes sagt für den Zeitraum bis 2020/ 2025 eine Fortsetzung und Verstärkung dieses Trends voraus. Die Wanderungsverluste werden stagnieren bzw. noch weiter ansteigen. Die Mehrzahl der Abwandernden werden Jugendliche sein.

### Abwanderungstrend

Um die prognostizierten Bevölkerungsverluste für Hohenmölsens möglichst gering zu halten, gilt es in den nächsten Jahren, diesem Trend wirksame Strategien und gezielte Maßnahmen entgegenzusetzen. Wichtigste Zielgruppe dieser Anstrengungen sollten junge Familien und Jugendliche sein.



### Vergleich von Wanderungsbewegungen im Zeitraum 2002-2008

Die Wanderungsverluste seit 1989 resultieren vor allem aus der Abwanderung junger Menschen im Alter von etwa 16 bis 24 Jahren zum Zwecke der Berufsausbildung, des Studiums, des Berufseinstiegs nach absolvierter Lehre oder Studium. Das Phänomen der

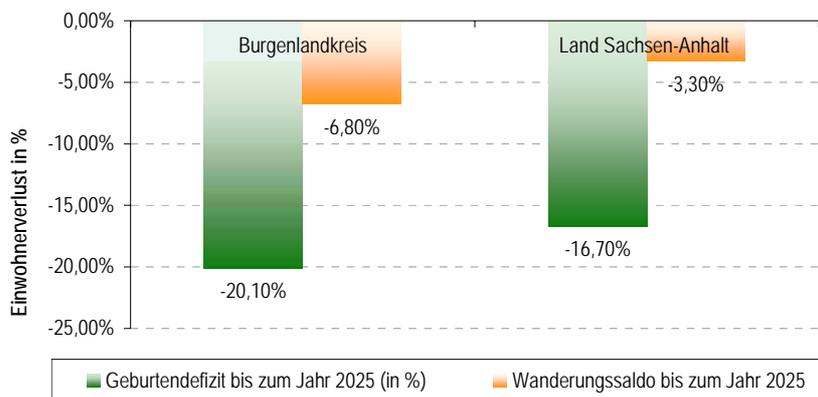
### Bildungswanderung

„Bildungswanderung“ wurde im Rahmen einer Studie der Bertelsmannstiftung untersucht. Der regionale Vergleich zeigt, dass Hohenmölsen stark von Einwohnerverlusten aufgrund von Bildungswanderung betroffen ist. Jährlich verlassen ca. 50 Jugendliche ihre Heimatstadt. Um diese wichtige zukunftssichernde Bevölkerungsgruppe in der Region zu halten, müssen für Schulabgänger ausreichend viele und attraktive Ausbildungsplätze angeboten werden. Gleichzeitig müssen die Berufseinstiegschancen in der Region steigen und Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, die im deutschlandweiten Vergleich mithalten können.

## Abwanderung der Jugend

Allgemein können Wanderungsbewegungen die Einwohnerzahl einer Stadt/ Region relativ kurzfristig verändern. Ursachen sind häufig in den Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Situation, wie sie auch in den 1990-er Jahren stattfanden und teilweise bis heute andauern, zu suchen. Hier bestehen direkte Einflussmöglichkeiten für betroffene Städte und Regionen.

Allerdings ist Hohenmölsen – als relativ kleine Kommune mit geringem Wirtschafts-/ Gewerbeaufkommen kaum in der Lage durch Senkung der Abwanderungsrate zur Stabilisierung der Bevölkerung beizutragen. Die Stadt ist diesbezüglich auf die Unterstützung benachbarter Mittelzentren und ein gemeinsames Engagement zur positiven Entwicklung der gesamten Region angewiesen.

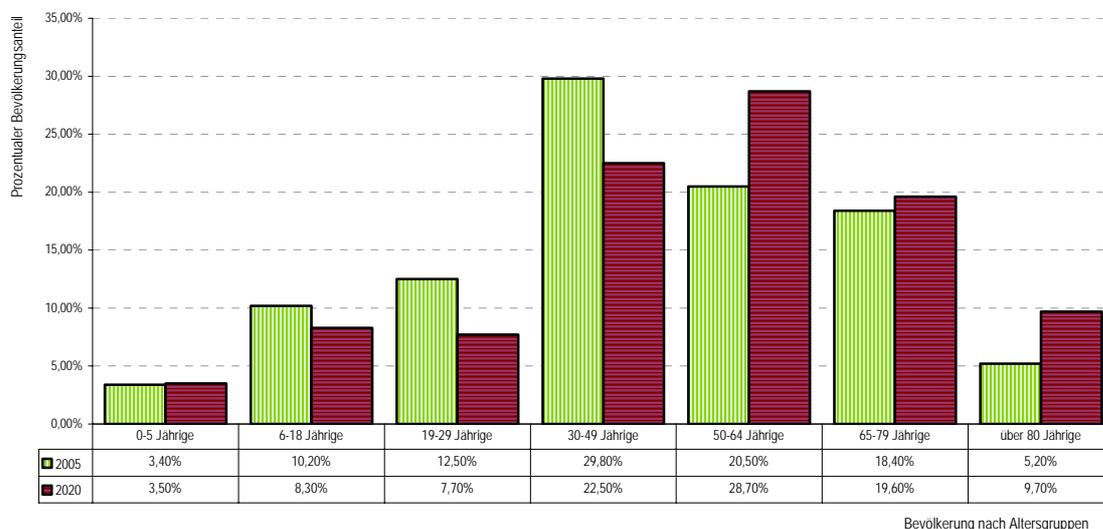


## Prognose Geburtendefizit und Wanderungssaldo für Burgenlandkreis und Land Sachsen-Anhalt bis 2025 (Basisjahr 2005)

Quelle: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Statistisches Landesamt

Folge von Jugendabwanderung und anhaltend niedrigen Geburtenraten ist zwangsläufig die zunehmende Alterung der Bevölkerung.

## Überblick über die aktuelle Altersstruktur in der Stadt Hohenmölsen:



Bevölkerung nach Altersgruppen

## Veränderung der Altersstruktur

Sachsen-Anhalt entwickelt sich bis 2025 zum „ältesten“ Bundesland in Deutschland. Das Medianalter, das die Bevölkerung nach ihrem Alter in zwei gleich große Gruppen teilt, wird deutlich zunehmen. Das heißt, 2025 wird die Hälfte der Einwohner in Sachsen-Anhalt älter als 53,6 Jahre sein (Medianalter in Hohenmölsen 2007: 47,1 Jahre). Die über 80-jährige Bevölkerung ist die bundesweit am stärksten wachsende Altersgruppe. Sachsen-Anhalt liegt mit einem Zuwachs von 66 % fast genau im Bundestrend. Im Land wird 2025 jeder zehnte Einwohner 80 Jahre und älter sein.

Dem gegenüber wird in allen Landkreisen Sachsens-Anhalts die Anzahl der Kinder im Alter von unter 3 Jahren bis 2025 rückläufig sein. Mit Ausnahme der kreisfreien Städte ist mit einem Rückgang zwischen 33 und 47 % zu rechnen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für die 3- bis 5-jährigen Kinder, wobei die zu erwartenden Bevölkerungsrückgänge in dieser Altersgruppe etwas geringer ausfallen werden. Prognostiziert werden Rückgänge zwischen 25 und 42 %.

Für die Schulkinder im Alter von 6 bis 9 Jahren liegen die erwarteten Bevölkerungsrückgänge bis 2025 zwischen 16 und 34 %.

Weniger stark schrumpfen wird die Altersgruppe der 10-15 Jährigen (prognostizierte Verluste zwischen 12 und 19 %).

Die Zahl der jüngeren potenziellen Erwerbstätigen im Alter von 25 bis 44 Jahren ist ebenfalls rückläufig (sachsen-anhalt-weit um 32 bis 44 % bis 2025).

Die älteren potenziellen Erwerbstätigen werden bundesweit für die Betriebe immer wichtiger. Dennoch nimmt auch diese Bevölkerungsgruppe der 45 bis 64 Jährigen in Sachsen-Anhalt um rund 16 % ab. (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

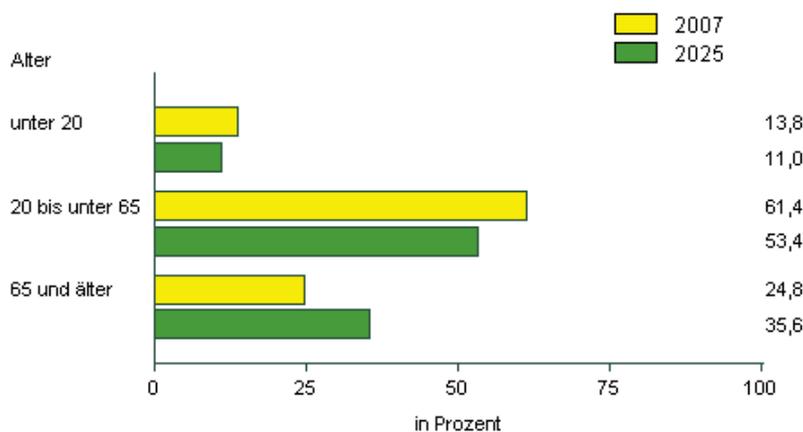
Das Durchschnittsalter in Hohenmölsen liegt heute bei 47 Jahren. Bis zum Jahr 2025 wird es auf weit über 50 Jahre angestiegen sein.

Dabei wird die Gruppe der unter 20-Jährigen um 2,8 % schrumpfen. Die mittleren Altersgruppen (20- bis 64-Jährige) werden in Hohenmölsen um ca. 8. % abnehmen. Demgegenüber wird die Zahl der über 65- Jährigen stark ansteigen (um + 11 % bis zum Jahr 2025).

Dabei werden die über 80-Jährigen (wie im Landesdurchschnitt) den größten Zuwachs verzeichnen.

## Prognostizierte Alterung der Hohenmölsener Bevölkerung

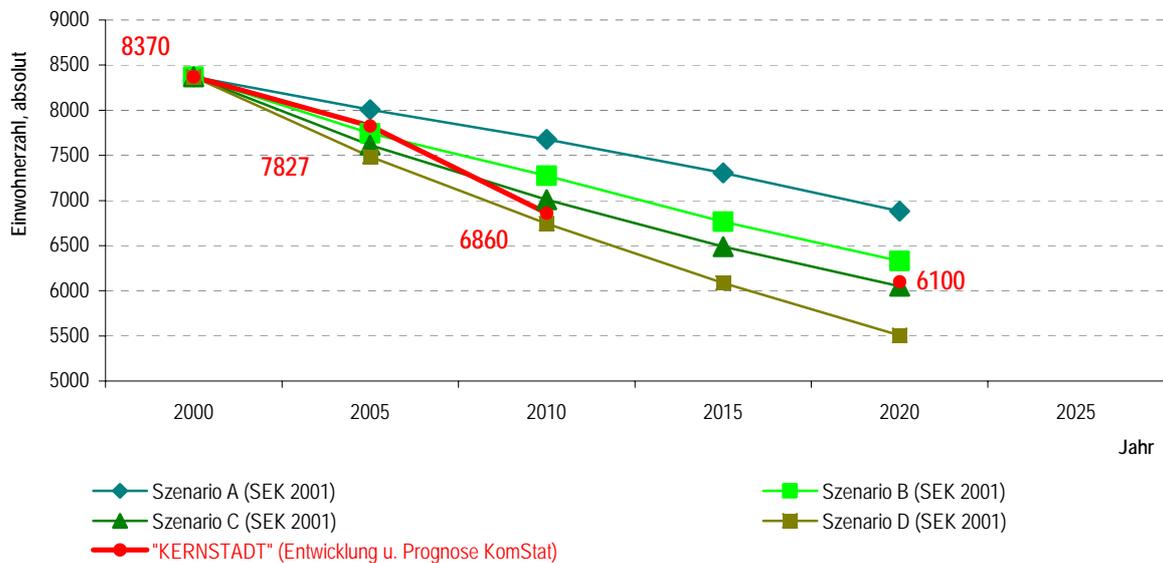
## Veränderung der Altersstruktur in Hohenmölsen



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die nachfolgende Graphik bezieht sich auf Aussagen des Stadtentwicklungs-konzeptes von 2001. Sie zeigt, dass sich die reale Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2009 nahe dem damals prognostizierten „Worst-Case-Szenario“ vollzog. Wie nachfolgend aktuelle Prognosen zeigen, wird dieser Trend weiter anhalten

## Reale Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu Szenarien 2001 (SEK 2001)

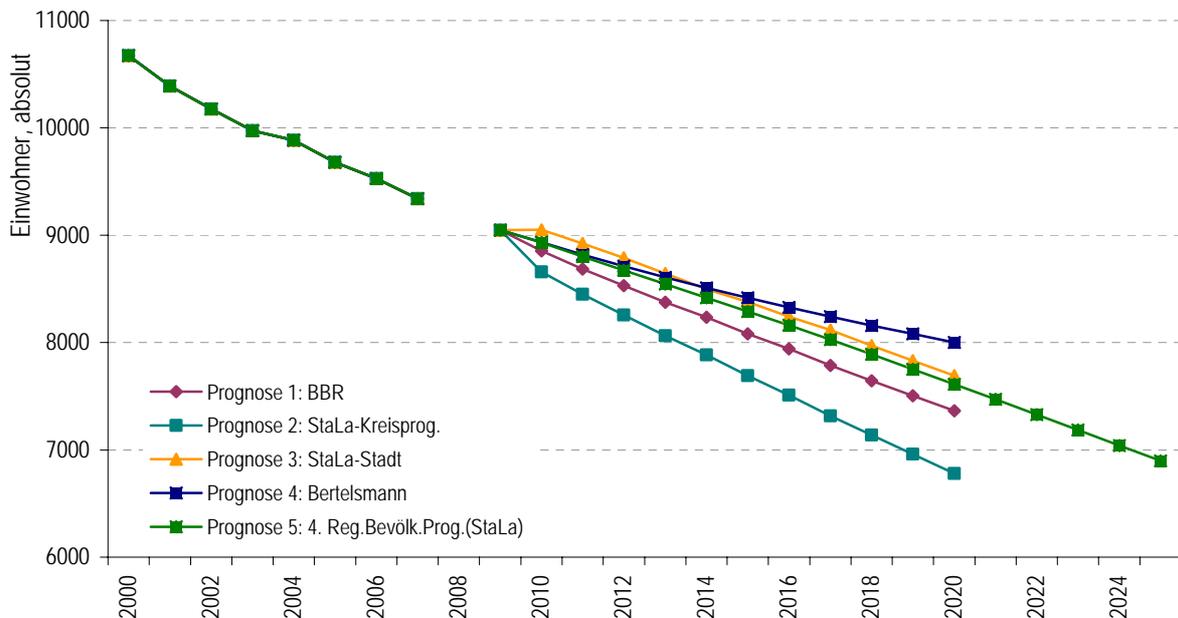


Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hohenmölsen wurden Szenarien verschiedener Institutionen entworfen. Diese betrachten mehrheitlich den Zeitraum bis 2020. Die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes prognostiziert Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2025. Wie das folgende Diagramm zeigt, weichen die prognostizierten Werte teilweise erheblich voneinander ab.

### Bevölkerungsprognose

### Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009 und Prognose bis 2020 (2025)

Quelle: IFS, Datengrundlagen: Stat. Landesamt, BBR, Bertelsmann, Angaben der Städte, eigene Berechnungen



Aufgrund der unterschiedlichen Annahmen bzw. Herleitungen haben die oben gezeigten Prognosen unterschiedliche Funktionen. Die Prognosen 1 und 2 zeigen die Entwicklung, die sich aus der bisherigen Entwicklung der Städte unter Berücksichtigung der sich

### Prognosehintergründe

abzeichnenden künftigen Trends des gesamten Landkreises ergibt. Beide Varianten prognostizieren der Stadt Hohenmölsen die größten Bevölkerungsverluste (für den Zeitraum 2009 bis 2020 -18,6% bzw. -25,1%), wobei die Kreis-Prognose des Statistischen Landesamtes (-25,1%) sehr weit in negativer Richtung abweicht und deshalb für weitere Untersuchungen/Berechnungen unberücksichtigt bleibt. Grundlage für die Prognosen 3 und 5 bilden Berechnungen des Statistischen Landesamtes für die Städte. Variante 3 stellt ein Szenario der Angleichung der Stadt an den Gesamttrend des Kreises dar. Bei Variante 4 (Bertelsmann) handelt es sich um eine Prognose, die direkt für einzelne Städte erstellt und nicht (indirekt) aus Kreisergebnissen abgeleitet wurde. Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2007 geht von der günstigsten Entwicklung aus. Der prognostizierte Einwohnerrückgang für den Zeitraum 2009 bis 2020 liegt demnach bei nur - 11,5 %. Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und neuer Voraussetzungen (z.Bsp. Schrumpfung der Elterngeneration aufgrund geburtenschwacher Jahrgänge der 1990-er Jahre + Abwanderung) erscheint diese Betrachtung zu positiv.

Zur Ableitung einer grundlegenden Prognoseaussage für die Stadt Hohenmölsen wurde der Mittelwert aus allen Prognosen (mit Ausnahme der stark abweichenden Prognose 2) gebildet, welcher von einem weiteren Bevölkerungsverlust von - 15,2 % bis 2020 ausgeht. Diesem „EWO-Trend“-Szenario würde eine Reduzierung der Hohenmölsener Einwohnerzahl („GESAMTSTADT“) auf etwa 7667 entsprechen.

## Trend-Szenario

Eine Aussage ähnlicher Größenordnung macht die 2007 vom Kabinett beschlossene 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, die als derzeit einzige Prognose auch Daten bis 2025 liefert. Hohenmölsen muss demnach weiter mit erheblichen Bevölkerungsverlusten rechnen. Für 2025 wird eine Einwohnerzahl von 6898 vorausgesagt.

Die Bevölkerungsentwicklung in Klein- und Mittelstädten, wie Hohenmölsen, unterliegt stärkeren Schwankungen als die der Landkreise bzw. des Landes. Diese resultieren meist aus Ereignissen (z.Bsp. Eingemeindungen, Realisierung größerer Bauvorhaben, Verlagerung/Schließung eines größeren Betriebes o.ä.), die sich in Einzeljahren in einer höheren Zunahme bzw. Abnahme der Bevölkerung niederschlagen. Es kann daher durchaus sein, dass in den ersten Jahren die tatsächliche Bevölkerungszahl leicht außerhalb des abgebildeten Entwicklungskorridors liegt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die kommunale Entwicklung wieder entsprechend dem langfristigen Trend in den Korridor einfädelt. Von einem einmaligen oder kurzfristigen Ausscheren der Bevölkerungsentwicklung aus dem Prognosekorridor sollte nicht sofort auf eine völlig andere weitere Entwicklung geschlossen werden. erst bei längerer starker Abweichung, die aufgrund unvorhersehbarer Entwicklungen bei keiner Prognose grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sollte über eine Neujustierung des Prognosekorridors nachgedacht werden.

## Abweichungen

In den vergangenen Jahren konnte Hohenmölsen sinkende Bevölkerungszahlen durch die Eingemeindungen umliegender Gemeinden ausgleichen. Sollten weitere Eingemeindungen folgen, würden sich die prognostizierten Einwohnerverluste für die Stadt reduzieren. Allerdings kann dies nicht über den regionalen Trend zur anhaltenden Schrumpfung der Bevölkerung hinwegtäuschen.

## Stabilisierung durch Eingemeindungen

Auf der Grundlage der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose lässt sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Hohenmölsens mit erwarteten Entwicklungen in Land und Landkreis vergleichen.

Stadt/ Land/ Landkreis	Basisjahr 2007	Prognosejahr 2025	Bevölkerungsveränderung
Stadt Hohenmölsen	9 341 Einwohner	6 898 Einwohner	- 26,2 %
WVG Weißenfeler Land	33 893 Einwohner	25 330 Einwohner	- 25,1 %
Burgenlandkreis	202 081 Einwohner	152 032 Einwohner	- 24,8 %
Sachsen-Anhalt	2 421 464 Einwohner	1 976 237 Einwohner	- 18,4 %

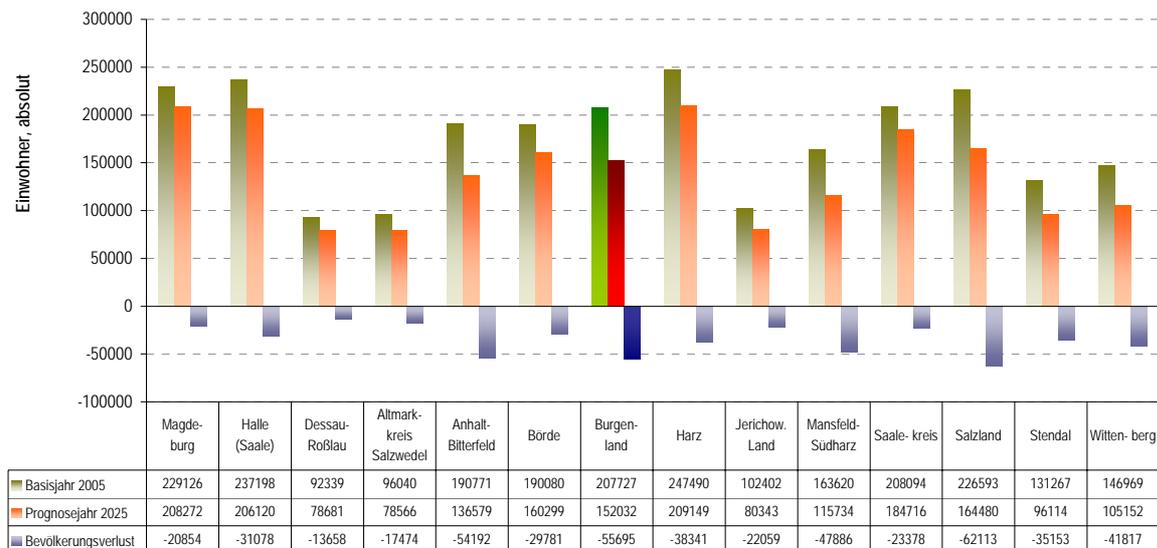
### Regionalvergleich

Der Vergleich zeigt, dass Hohenmölsen überdurchschnittlich von Bevölkerungsverlust und dessen Folgeproblemen betroffen ist und damit dringender Handlungsbedarf zur Reduzierung der Einwohnerverluste besteht. Ziel sollte zumindest eine Begrenzung der Verluste auf den regionalen Durchschnitt sein.

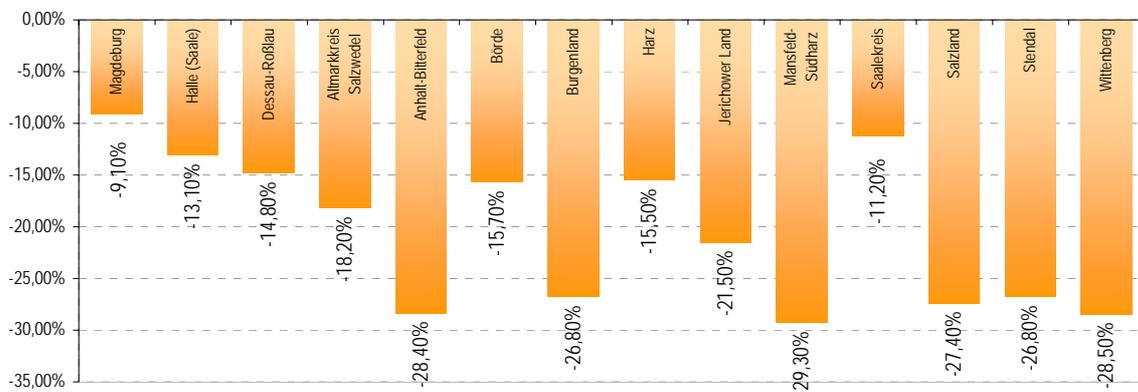
### Handlungsbedarf zur Begrenzung der Einwohnerverluste

### Vergleich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 für Landkreise/ kreisfreie Städte in Sachsen-Anhalt:

Quelle: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Stat.Landesamtes (2007)



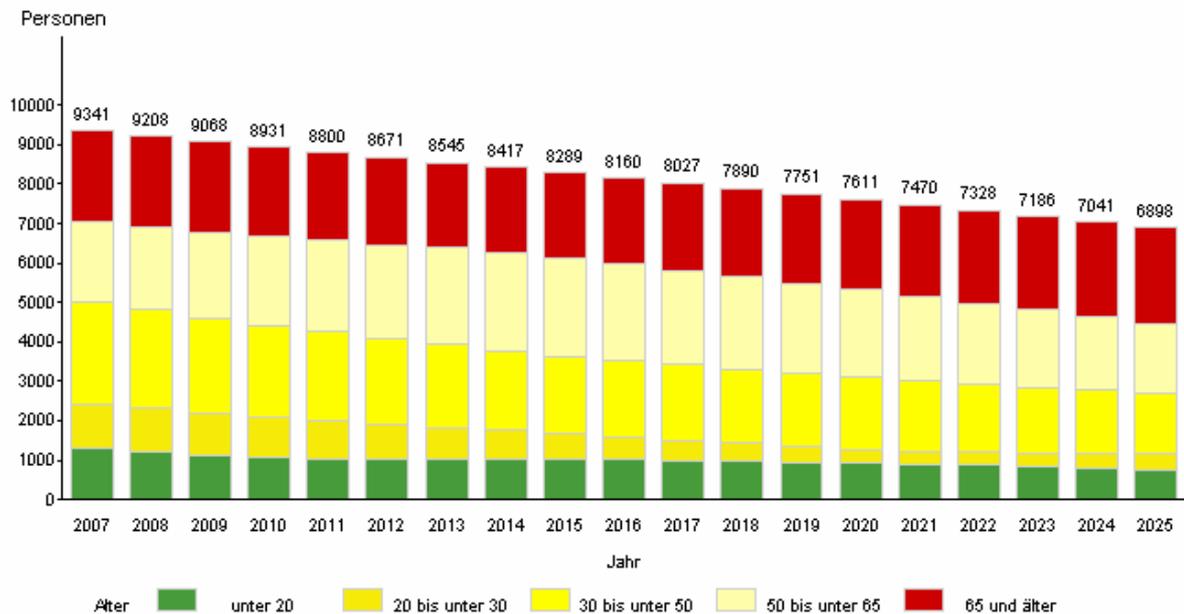
Kreisfreie Stadt/ Landkreis in Sachsen-Anhalt



Städte/ Landkreise in Sachsen-Anhalt

Wie oben bereits erwähnt schrumpft die Bevölkerung Sachsen-Anhalts im Ländervergleich bundesweit am stärksten (bis zum Jahr 2025 um gut 400 000 auf dann 2,02 Mio. Einwohner). Die demographische Entwicklung bis 2025 weist innerhalb unseres Bundeslandes große Unterschiede auf. Während die großen Städte mit moderateren Einwohnerrückgängen um etwa -10 % rechnen, liegt die Spanne bei den Landkreisen zwischen - 11 % (Saalekreis) und - 29 % (Mansfeld-Südharz). Der Burgenlandkreis ist zu den Landkreisen zu zählen, die zwischen 2005 und 2025 mehr als ein Viertel ihrer Bevölkerung verlieren werden (-26,8 %). Noch dramatischer stellt sich die Situation für Hohenmölsen dar. Die Kleinstadt wird laut Prognoseergebnissen im gleichen Zeitraum 28,7 % ihrer Einwohner verlieren, und sich mit erheblichen Aufgaben der notwendigen Strukturanpassung konfrontiert. sehen.

Das folgende Diagramm zeigt nochmals die für Hohenmölsen prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre. Die Darstellung lässt weiterhin die Veränderung der Altersstruktur erkennen. Bereits im Jahre 2020 wird weit über die Hälfte der Bevölkerung älter als 50 Jahre sein. Die wichtige Bevölkerungsgruppe der 20- bis 50-Jährigen wird sich zwischen 2007 und 2025 nahezu halbieren. Diese, im Grundsatz nicht abwendbaren Entwicklungen verlangen nach umfassenden strukturellen Veränderungen im Rahmen integrativer Lösungen – angefangen vom Umgang mit Wohnungsleerstand, über die barrierefreie Realisierung zukünftiger Bauprojekte bis hin zur Entwicklung neuer bedarfs- bzw. nutzergerechter Serviceangebote.



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

## 4.2. Wohnungsmarkt (Wohnungsnachfrage, Wohnungsüberhang)

### 4.2.1. Wohnungsnachfrage – Szenarien zur Einwohnerentwicklung

Das aus mehreren Prognosen abgeleitete „Einwohner-Trend-Szenario“ (siehe oben) entspricht einem Schrumpfen der Hohenmölsener Einwohnerzahl („GESAMTSTADT“) auf 7667 im Jahr 2020. Für das Jahr 2025 ist laut 4. Regionalisierter Bevölkerungsprognose (Stat. Landesamt) sogar mit einem Bevölkerungsrückgang um 26,2 % auf 6898 Einwohner zu rechnen (Basisjahr 2007).

prognostizierter  
Bevölkerungsrückgang

Maßgeblicher Grund für die unverändert sinkende Bevölkerungsentwicklung sind anhaltend negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl der Kinder unter 3 Jahren ist in allen Landkreisen Sachsen-Anhalts rückläufig. Mehrheitlich ist sogar mit Rückgängen von über einem Drittel zu rechnen (Ausnahmen bilden Halle und Magdeburg mit geringeren Verlusten). Grund dafür ist u.a., dass die relativ schwach besetzten Geburtsjahrgänge aus den 1990-er Jahren nun vermehrt ins „Elteralter“ kommen.

anhaltendes  
Geburtendefizit

Einen wesentlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung übt die räumliche Bevölkerungsentwicklung aus. Diese beeinflussbare Größe bildet eine aktive Gestaltungsmöglichkeit für weitere Überlegungen im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept. Hohenmölsen ordnet sich in eine Region ein, die von starken Wanderungsverlusten gekennzeichnet ist. Das heißt, möchte man die prognostizierten Werte des Bevölkerungsverlustes nicht in dieser Höhe eintreten lassen, sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, Abwanderungen zu reduzieren und zusätzlichen Zuzug zu erzeugen.

negative  
Wanderungssalden

In einem „Einwohner-Aktiv+-Szenario“ könnte dabei das Ziel verfolgt werden, keine höheren Einwohnerverluste eintreten zu lassen, als im regionalen Kontext. Das würde bedeuten ca. – 17 % bis zum Jahr 2020 bzw. – 24 % bis zum Jahr 2025 ... wie für den Burgenlandkreis prognostiziert. Dies würde Einwohnerzahlen von ca. 7 750 im Jahr 2020 und ca. 7100 im Jahr 2025 entsprechen.

„Einwohner-Aktiv+-  
Szenario

Weit größere Anstrengungen würden für das Erreichen des „Einwohner-Aktiv++-Szenarios“ aufgebracht werden müssen. Dieses Szenario geht davon aus, dass es gelingt, bis zum Jahr 2020 bzw. 2025 die Einwohnerverluste in etwa den Verlusten des Landesdurchschnitts anzupassen. Demnach dürfte die Einwohnerzahl bis 2020 um nur etwa 13 % auf ca. 8120 sinken. Für das Jahr 2025 würde das „Einwohner-Aktiv++-Szenario“ ein Schrumpfen der Bevölkerung um ca. 19% auf 7560 bedeuten. Abgeschwächte Einwohnerverluste in Richtung „Einwohner-Aktiv++“ Szenario sind vor allem davon abhängig, ob es gelingt, die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation in Stadt und Region zu verbessern und jungen Schulabgängern und Berufseinsteigern eine Perspektive in der Heimat zu bieten. Zusätzlich müsste es gelingen, Menschen aus anderen Orten, für Hohenmölsen als Wohn- und Lebensmittelpunkt zu begeistern.

„Einwohner-Aktiv++-  
Szenario

Für Hohenmölsen sind letztendlich alle drei Szenarien mit weiteren, nicht unerheblichen Bevölkerungsverlusten und damit mit einem zusätzlichen Überhang von Wohnungen verbunden. Wie viele Wohnungen von zusätzlichem Leerstand betroffen sein werden, hängt aber vor allem auch von der Entwicklung der Haushaltszahlen bzw. Haushaltsgrößen zusammen.

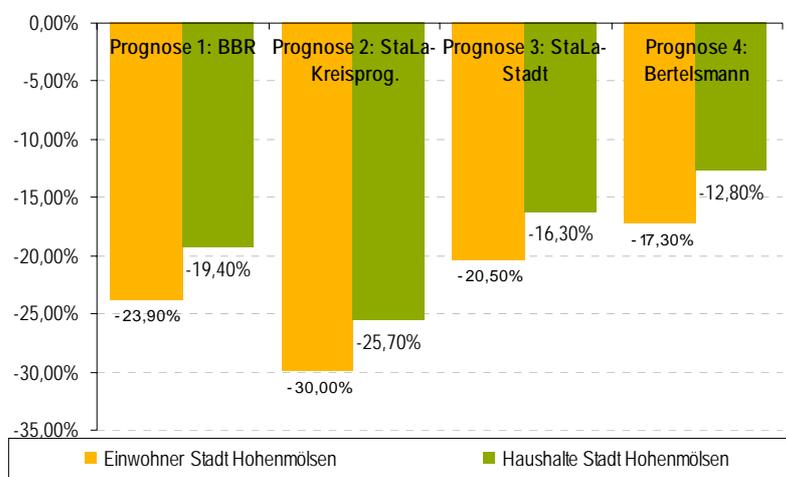
Haushaltsstruktur

Die Haushaltstruktur wird dem Trend der letzten Jahrzehnte folgen und sich weiter in Richtung kleinerer Haushalte entwickeln. Diese Entwicklung wird sich aber weiter verlangsamen. Der Anteil der 1- und 2-Pers.-Haushalte liegt bereits heute bei über 75 % (1Pers.-HH: 39 %; 2 Pers.-HH: 38 %). Damit vollzog sich die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

schneller als im SEK 2001 angenommen. Auf gesamtstädtischer Ebene ist mit 1,95 Personen/HH bereits heute eine Größenordnung erreicht, die für das Jahr 2020 prognostiziert war (2001 auf der Grundlage der „Regionalisierten Prognose für den Landkreis Weißenfels erstellt“). Im Bereich der Kernstadt ist die Zahl der kleinen Haushalte noch höher, so dass sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,91 Personen/ HH ergibt, ein Wert der erst 2025 erreicht werden sollte.

Ursachen dieser Entwicklung sind vor allem die weitere Abnahme der Neubildung von Mehrpersonenhaushalten sowie die wachsende Zahl der 1-Personen-Haushalte im Ergebnis zunehmender Überalterung der Bevölkerung. Die Bedeutung der Verringerung der Zahl der größeren Haushalte nimmt mit sinkender Anzahl dieser Haushaltsgruppe ab.

Die folgende Übersicht zeigt 4 Prognosevarianten zur Entwicklung der Haushaltszahl in Hohenmölsen bis zum Jahr 2020 im Vergleich.



Quelle: IFS, Datengrundlagen: Stat.Landesamt, BBR, Bertelsmann, Angaben der Städte, eigene Berechnungen

Grundlage für die Ermittlung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte im Jahr 2020 bilden die Haushaltsprognosen verschiedener Ämter und Institute (siehe Graphik). Während die prognostizierten Einwohner- und Haushaltsverluste schwanken, ergibt sich aus allen Prognosen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,87 Personen/ HH für das Jahr 2020. Die Haushaltsstruktur würde sich also weiter wie angenommen zugunsten kleinerer Haushalte verändern. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt infolge anhaltend sinkender Bevölkerungszahlen konnten bisher durch die Verkleinerung der Haushalte abgepuffert werden. Dieser Trend wird sich nicht fortsetzen. Die Reduzierung der Einwohnerzahl wird zukünftig mit höherer Dynamik 1:1 in Wohnungsleerstand übergehen. Negative Trends von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung werden zunehmend in Wohnungsleerstand umschlagen. Verknüpft man die für 2020 berechnete durchschnittliche Haushaltsgröße mit der prognostizierten Einwohnerzahl des „Einwohner-Trend“-Szenarios, so ergibt sich für Hohenmölsen eine Anzahl von 4100 Haushalten im Jahr 2020 (**GESAMTSTADT**). „Einwohner-Aktiv+“- und „Einwohner-Aktiv++“-Szenario prognostizieren geringere Bevölkerungsverluste, woraus sich größere gesamtstädtische Haushaltszahlen für das Jahr 2020 ableiten lassen.

Erste Prognosen für das Jahr 2025 stützen sich auf die These, dass sich der Trend in Richtung kleinerer Haushalte nach 2020 abgeschwächt fortsetzt. Auf der Grundlage einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,85 Pers./ HH ergibt sich für das „Einwohner-Trend“-Szenario eine gesamtstädtische Haushaltszahl von 3709.

## Voraussichtliche Haushaltsgröße 2020

Die Entwicklung seit 2001 hat gezeigt, dass sich die Verkleinerung der Haushalte in der „KERNSTADT“ weit schneller und intensiver vollzieht, als in den ländlich geprägten Ortsteilen. Wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadtentwicklungskonzept 2001 noch mit 2,15 Pers./ HH angegeben, so liegt sie heute in der „KERNSTADT“ bei 1,91 Pers./ HH, während in den Ortsteilen durchschnittlich 2,13 Personen in einem Haushalt leben.

Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Erkenntnisse müssen die von KomStat für das Gebiet der Hohenmölsener „KERNSTADT“ prognostizierten Daten in Frage gestellt werden, denn sie gehen von einer Vergrößerung der durchschnittlichen Haushaltszahl aus. Bei einer prognostizierten Bevölkerungszahl von ca. 6100 für das Jahr 2020 wird eine Haushaltszahl von 3130 vorausgesagt. Daraus ergibt sich für das Untersuchungsgebiet des SEK 2001 eine voraussichtliche durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 Personen/ Haushalt im Jahr 2020. Eine solche Entwicklung ist mit dem aktuellen demographischen Hintergrund nicht nachvollziehbar.

In der Übersicht stellt sich die zukünftige Wohnungsnachfrage in Hohenmölsen „GESAMTSTADT“ wie folgt dar:

	<u>Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte</u>	
	im Jahr 2020	im Jahr 2025
„EWO-Trend“-Szenario	ca. 4 100 HH	ca. 3 709 HH
„EWO-Aktiv+“-Szenario	ca. 4 145 HH	ca. 3 838 HH
„EWO-Aktiv++“-Szenario	ca. 4 342 HH	ca. 4 086 HH

Prognose:  
wohnungsnachfragende  
Haushalte

Der für 2020 bzw. 2025 zu erwartende Wohnungsbedarf wird auf die Annahme gestützt, dass jeder der oben angesprochenen Haushalte eine Wohnung nutzt. Menschen, die in Pflegeeinrichtungen oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen leben, werden mit einem Anteil von 2 bis 3 % (ca. 200 Einwohner) berücksichtigt.

Aus dieser Annahme ergeben sich aus den einzelnen Einwohnerszenarien folgende Wohnungsbedarfszahlen („GESAMTSTADT“):

	<u>voraussichtlicher Wohnungsbedarf</u>	
	im Jahr 2020	im Jahr 2025
„EWO-Trend“-Szenario	ca. 3 977 WE	ca. 3 598 WE
„EWO-Aktiv+“-Szenario	ca. 4 021 WE	ca. 3 723 WE
„EWO-Aktiv++“-Szenario	ca. 4 212 WE	ca. 3 963 WE

Prognose:  
Wohnungsbedarf

#### 4.2.2. Wohnungsüberhang – Leerstandsprognosen

Der derzeitige Wohnungsleerstand ( Stand: 2008 ) beträgt ca. 500 Wohnungen („GESAMTSTADT“), was etwa 9,6 % des Gesamtbestandes entspricht. Für den Bereich der „KERNSTADT“ (Untersuchungsraum SEK 2001, aktueller Leerstand = 443 WE) ergibt sich eine etwas höhere Leerstandsquote von 10,6 %. Unter den angenommenen Einwohnerentwicklungen würde sich der gesamtstädtische Leerstand bei gleich bleibendem

zu erwartender Leerstand

Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 für das „**Einwohner-Trend**“-Szenario auf etwa **1 200 Wohnungen** erhöhen. Damit würde knapp ein Viertel (ca. 24 %) der Hohenmölsener Wohnungen nicht bewohnt sein.

Für das „**Einwohner-Aktiv+**“-Szenario würde sich ein gesamtstädtischer Wohnungsleerstand von **ca. 1 150 Wohnungen oder 22 %** ergeben.

Auch das „**Einwohner-Aktiv++**“-Szenario für 2020 wäre immer noch von **etwa 960 leeren Wohnungen, bzw. 19 %** Leerstand (**„GESAMTSTADT“**) betroffen.

## Leerstandsprognose 2020

Für 2025 wäre ohne entsprechende Rückbaumaßnahmen mit noch dramatischeren Wohnungsleerständen von

**1 572 Wohnungen oder 30,4 % („EWO-Trend“-Szenario),**

**1 450 Wohnungen oder 28 % (EWO-Aktiv+“-Szenario) bzw.**

**1 210 Wohnungen oder 23 % (EWO-Aktiv++“-Szenario) zu rechnen.**

## Leerstandsprognose 2025

Würde man den Wohnungsbestand gemäß der Rückbauzielstellung des ursprünglichen Stadtentwicklungskonzeptes aus 2001 (- 850 Wohnungen bis 2020) reduzieren, bedeutet das:

**für das „EWO-Trend“-Szenario immer noch eine Leerstandsquote von ca. 8 %,**

**für das „EWO-Aktiv+“-Szenario eine Leerstandsquote von ca. 7 % und**

**für das „EWO-Aktiv++“-Szenario ca. 3 % Leerstand.**

## Berücksichtigung der Rückbauzielstellung 2020

Bei Verzicht auf weitere Stadtumbau-Maßnahmen würden sich diese relativ moderaten Leerstandsquoten (von 8 % und darunter) bis zum Jahr 2025 sofort wieder erhöhen:

**für das „EWO-Trend“-Szenario auf eine Leerstandsquote von ca. 17 %,**

**für das „EWO-Aktiv+“-Szenario auf eine Leerstandsquote von ca. 14 % und**

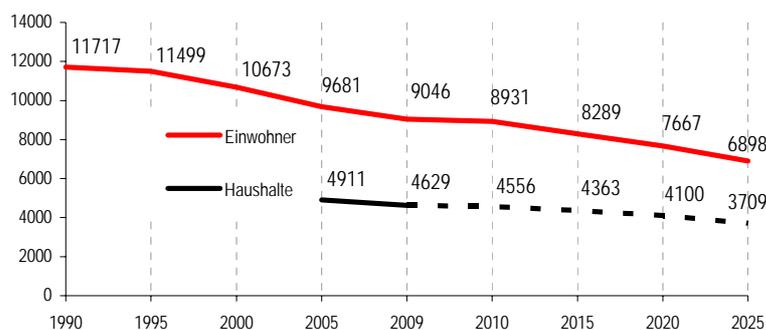
**für das „EWO-Aktiv++“-Szenario wieder auf ca. 8,3 % Leerstand.**

Aus der Gegenüberstellung des prognostizierten Wohnungsbedarfs und des zu erwartenden Wohnungsbestandes wurde eine Mengenkulisse für den Wohnungsüberhang ermittelt, der sich am Wohnungsmarkt nicht platzieren lässt.

Daraus resultiert:

Die 2001 im Rahmen des SEK formulierte Rückbauzielstellung für das Jahr 2020 reicht langfristig nicht aus, um den Wohnungsbestand Hohenmölsens der schrumpfenden Bevölkerung anzupassen (insbesondere dann nicht, wenn die Schrumpfung der Bevölkerung nicht durch geeignete Maßnahmen gebremst werden kann). Mit der organisierten Wohnungswirtschaft und Wohnungseigentümern sollten neue bzw. ergänzende Zielstellungen bis zum Jahr 2020 / 2025 verabredet werden.

Trotz massiver Anstrengungen, die prognostizierten Wanderungsverluste zu begrenzen, würde die Leerstandsquote in Hohenmölsen noch weiter ansteigen.



## Mengenkulisse Stadtumbau



Leerstandsprognose im „EWO-Trend“-Szenario-

Es bleibt zu bedenken, dass hohe Leerstandsquoten auch negative Auswirkungen auf das Image der Stadt und besonders betroffener Wohnquartiere haben können. Damit Bemühungen, eine positive Stadtentwicklung zu generieren nicht erschwert bzw. wirkungslos werden, sollte einem aufkommenden Negativ-Image schon frühzeitig entgegengewirkt werden.

Ziel muss es sein, neben den Aktivitäten, die den prognostizierten Bevölkerungsverlust reduzieren, gleichzeitig auch den mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr vermarktbaren Wohnraum so weit zurückzunehmen, dass der Leerstand in einem verträglichen Rahmen bleibt.

Die nachstehenden Wohnungsszenarien zeigen dazu Wege in verschiedener Intensität auf.

#### 4.2.3. Reduzierung des Wohnungsbestandes - Szenarien

Laut Rückbauzielstellung des ursprünglichen Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2001 sollte der Hohenmösender Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 um insgesamt 850 WE reduziert werden. Mit dem Wissen um neue Bestands- und Prognosedaten sowie ersten Erfahrungen mit der Realisierung von Rückbaumaßnahmen (realisierte Reduzierung des Wohnungsbestandes liegt bisher weit hinter der Zielstellung zurück ..... siehe dazu auch Kapitel 5) erfolgt mit den nachfolgend dargestellten Szenarien eine Anpassung der Rückbauzielstellung für Hohenmölsen. Diese ist verbunden mit der Notwendigkeit, langfristig eine entsprechende Leerstandsquote in der Stadt akzeptieren zu müssen.

#### Anpassung Rückbauzielstellung

Das „Wohnen+“ – Schwellen – Szenario stellt ein Minimalziel dar. Es gilt, den gesamtstädtischen Leerstand langfristig nicht über 15 % anwachsen zu lassen. Für die jeweiligen Einwohner-Szenarien bedeutet das bis zum Jahr 2020:

#### Langfristige Leerstandsquote < 15 %

„EWO-Trend“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um mind. **491 WE**

„EWO-Aktiv+“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um mind. **439 WE**

„EWO-Aktiv++“ Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **215 WE**.

Soll der gesamtstädtische Leerstand auch bis zum Jahr 2025 nicht über die Schwelle von 15 % hinauswachsen, müssten laut „Wohnen+“ – Schwellen – Szenario für die unterschiedlichen Einwohner-Szenarien folgende Wohnungsbestandsreduzierungen erfolgen:

#### „Wohnen+“ – Schwellen – Szenario

„EWO-Trend“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um mind. **935 WE**

„EWO-Aktiv+“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um mind. **790 WE**

„EWO-Aktiv++“ Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **508 WE**.

Das „Wohnen+“- Aktiv - Szenario zielt auf die Vermeidung einer Leerstandszunahme , d.h. auf das Erreichen eines gesamtstädtischen Leerstands im Jahr 2020 auf heutigem Niveau (ca. 10 %) und damit knapp an der Grenze zur marktverträglichen Obergrenze.

Betrachtet man das „Wohnen+“- Aktiv - Szenario näher (gleich bleibende Leerstandsquote von ca. 10 % im Jahr 2020), so müssten:

bei der „EWO-Trend“-Entwicklung (-18 % Bevölkerungsverlust bis 2020) **752 WE**;  
 bei der „EWO-Aktiv+“-Entwicklung (-17 % Bevölkerungsverlust bis 2020) **702 WE** und  
 bei der „EWO-Aktiv++“-Entwicklung (-13 % Bevölkerungsverlust bis 2020) **490 WE**  
 vom Markt genommen werden.

**Leerstandsquote 10 % im  
Jahr 2020**

Bis zum Jahr 2020 werden die Zielvorgaben des „Wohnen+“- Aktiv - Szenarios auch durch die Rückbauzielstellung des SEK 2001 erfüllt. Soll der Leerstandsanteil auch nach 2020, d.h. bis zum Jahr 2025 nicht über 10 % ansteigen, würde dies bedeuten:

für das „EWO-Trend“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **1 173 WE** bis zum Jahr 2025;  
 für das „EWO-Aktiv+“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **1 033 WE** bis 2025 und  
 für das „EWO-Aktiv++“ Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **767 WE** bis 2025.

**Leerstandsquote 10 % im  
Jahr 2025**

Das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept setzte sich zum Ziel, langfristig lediglich einen gesamtstädtischen wohnungsmarktverträglichen Leerstand von ca. 4 % (als Marktreserve für Mobilität, Angebotsvielfalt) zu erreichen. Dieses Ziel erscheint vor dem Hintergrund neuester demographischer Voraussetzungen und aktueller Prognosedaten eher unrealistisch. Seit 2001 konnte der Bevölkerungsverlust nicht verlangsamt werden. Durch die schrumpfende Elterngeneration ist – wie prognostiziert – eher mit noch höheren Einwohnereinbußen und demzufolge mit einer noch geringeren Wohnungsnachfrage zu rechnen. Wollte man dennoch die Zielstellung des SEK 2001 für die Entwicklung am Hohenmölsener Wohnungsmarkt zugrunde legen, würde das für die jeweiligen Einwohner-Szenarien bis 2020 folgendes bedeuten:

**Leerstandsquote 4% im  
Jahr 2020**

für das „EWO-Trend“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **1 027 WE**  
 für das „EWO-Aktiv+“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **982 WE**  
 für das „EWO-Aktiv++“ Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **783 WE**.

Um bis 2025 eine Leerstandsquote von ca. 4 % zu erreichen, müsste der Hohenmölsener Wohnungsbestand wie folgt reduziert werden:

„EWO-Trend“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **1422 WE**  
 „EWO-Aktiv+“-Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **1292 WE**  
 „EWO-Aktiv++“ Szenario: Reduktion des Wohnungsbestandes um **1042 WE**.

**Leerstandsquote 4% im  
Jahre 2025**

Das heißt: Gelingt es nicht, dem Bevölkerungsschwund aktiv entgegen zu wirken („EWO-Aktiv“-Szenarien), müsste bis 2025 mehr als ein Viertel des derzeitigen Wohnungsbestandes vom Markt genommen werden (zum Vergleich: entspricht in etwa der Größenordnung von HHM-Nord + Zetzsch + Jaucha) – eine Zielstellung, die nicht zu verwirklichen ist.

## Wohnungsnachfrage 2020/ 2025, Szenarien zum Rückbau-/ Anpassungsbedarf des Wohnungsbestandes im Überblick Bestand (Szenarien)

	Szenarien zur Einwohnerentwicklung					
	<u>„EWO-Trend“-Szenario</u> (für HHM prognostizierte Einwohnerverluste)		<u>„EWO-Aktiv+“-Szenario</u> (keine höheren Einwohnerverluste, als im regionalen Kontext (BLK))		<u>„EWO-Aktiv++“-Szenario</u> (keine höheren Einwohnerverluste, als im Landesdurchschnitt (LSA))	
<u>Prognosejahr</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>
Bevölkerungsprognose prognost. Einwohnerzahl Verlust in %: (Basis 2007)	7667 - 18 %	6898 - 26 %	7750 -17 %	7100 -24 %	8120 -13 %	7560 -19 %
Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte	4100 HH	3709 HH	4145 HH	3838 HH	4342 HH	4086 HH
Wohnungsbedarfszahlen vorauss. Wohnungsbedarf	3977 WE	3598 WE	4021 WE	3723 WE	4212 WE	3963 WE
<b>„Worst-Case-Szenario“:</b> Wohnungsleerstand ohne Stadtumbaumaßnahmen vorauss. Leerstand, absolut Leerstandsquote	1193 WE 23,1 %	1572 WE 30,4 %	1149 WE 22,2 %	1447 WE 28 %	958 WE 18,5 %	1207 WE 23 %
	<b>Szenarien ..... Anpassungs-/ Rückbaubedarf</b>					
<u>Prognosejahr</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>
<b>„Wohnen+“ - Schwellen - Szenario</b>	- 491 WE	- 935 WE	- 439 WE	- 790 WE	- 215 WE	- 508 WE
<b>Minimalziel</b> : gesamtstädtisches Leerstands-niveau von maximal 15 %	Leerstand 15 %	Leerstand 15 %	Leerstand 15 %	Leerstand 15 %	Leerstand 15 %	Leerstand 15 %
<b>„Wohnen+“ - Aktiv - Szenario:</b>	- 752 WE	-1173 WE	-702 WE	-1033 WE	-490 WE	-767 WE
<b>Aktivziel</b> : Erreichen eines gesamtstädtischen Leerstands auf heutigem Niveau (ca. 10 %) ..... an der Grenze zur marktverträglichen Obergrenze	Leerstand 10 %	Leerstand 10 %	Leerstand 10 %	Leerstand 10 %	Leerstand 10 %	Leerstand 10 %
<b>Zielstellung aus ISEK 2001</b> Ziel: Bestandsreduzierung gemäß der Rückbauziele des SEK 2001; ..... und sich daraus ergebende Leerstandsquoten	-850 WE  Leerstand 8 %		- 850 WE  Leerstand 7 %		- 850 WE  Leerstand 3 %	

Die Annahmen über künftige Zugänge im Wohnungsbestand werden vergleichsweise moderat angesetzt. Als Orientierung dient die Entwicklung der letzten Jahre (ohne Berücksichtigung der Umsiedlungen/ Eingemeindungen). Es wird angenommen, dass durchschnittlich ca. 5 WE (davon 90 % in Ein- und Zweifamilienhäusern) neu errichtet werden. Bei einer Annahme in dieser Größenordnung werden in Hohenmölsen zwischen 2009 und 2020 ca. 55 WE zusätzlich auf den Markt kommen. Dabei wird es sich größtenteils um Ein- und Zweifamilienhausbestände handeln. (Siehe auch Graphik S.68 sowie Kap. 4.2.6. auf der folgenden Seite).

Die (bedarfsabhängige) Neubausumme übt zusätzlichen Druck auf den bereits existierenden Wohnungsbestand aus. Es wird immer deutlicher, dass eine Wohnungsrückbauzielstellung von 500 WE bis zum Jahr 2020 als Minimalziel angesehen werden muss. Den Leerstand auf etwa 10% begrenzen zu wollen, würde eine Rückbausumme von etwa 750 WE bis zum Jahr 2020 erforderlich machen. Allerdings kann das Erreichen dieser Zielstellungen nur ein Zwischenschritt sein. Die Übersicht auf der Seite zuvor zeigt den darüber hinaus gehenden Rückbaubedarf bis zum Jahr 2025.

#### 4.2.4. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die im letzten Abschnitt dargestellten Prognosen zur Entwicklung des strukturellen Wohnungsleerstandes verkörpern absolute Größenordnungen, die genauer auf die Situation des konkreten Wohnungsbestandes, seine Bau- und Eigentumsstrukturen, den Sanierungsgrad, die räumliche Verteilung und die Perspektiven im Kontext von Stadt und Region bezogen werden müssen

Neben der Innenstadt, deren weitere Stärkung und Revitalisierung weiterhin ein prioritäres Ziel im Stadtumbau sein wird, kristallisiert sich wie SEK 2001 das Wohngebiet Hohenmölsen-Nord mit seinem Plattenbaubestand als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf heraus.

Die Identifizierung der vorrangigen Handlungsschwerpunkte erfolgte durch Überlagerung von Analyseergebnissen verschiedener Themenbereiche (Bewohnerstruktur, Eigentümerstruktur, Gebäude- und Nutzungsstruktur, Leerstand, Ausstattungsqualitäten etc.)

Die Analyse hat gezeigt, dass es darüber hinaus Gebiete gibt, die bisher keine Probleme aufzeigen, wo allerdings die Bestandsstruktur und deren absehbare Entwicklung (wie z. Bsp. hohes Durchschnittsalter der Bewohnerschaft .... Überalterung) einen zukünftigen Umstrukturierungsbedarf erwarten lässt. Dazu ist in erster Linie das Gebiet Hohenmölsen-Ost zu zählen. Das größte Problem hier wird in der drastischen Überalterung gesehen. Hier treffen die niedrigste Jugendquote und die höchste Altenquote der Stadt aufeinander. Das Durchschnittsalter der Einwohner liegt bereits heute bei 50 Jahren und damit deutlich über dem lokalen Durchschnitt. Leerstand ist in Hohenmölsen-Ost derzeit noch kein Problem, da kaum vorhanden. Dennoch droht diesem Gebiet in 10 bis 15 Jahren ein erheblicher natürlicher Bevölkerungsverlust, worauf rechtzeitig reagiert werden muss, wenn man sicherstellen möchte, dass das Gebiet auch langfristig als qualitätvolle Wohnadresse gilt.

Neben der Kernstadt gibt es auch in den Ortsteilen Gebiete/ Orte mit besonderem Handlungsbedarf aufgrund erhöhter Problemkonzentration. Dazu zählt in erster Linie Zemschen mit seinem überdurchschnittlichem Wohnungsleerstand. Begründet in der ländlichen Baustruktur sind meist ganze Wohngebäude und auch Höfe von Leerstand und damit auch von Verfall und Wertverlust betroffen.

#### 4.2.5. Anpassungsbedarf

Der Anteil der älteren Bevölkerung wird ansteigen und damit werden sich die Ansprüche an die vorhandenen Wohnungsbestände für das Seniorenwohnen ändern. Mit einem angepassten Wohnungs- und einem breit gefächerten Leistungsangebot kann die Verlagerung der Alterswohnsitze von älteren Menschen innerhalb der Stadt bedarfsgerecht gesteuert werden. Es könnten sogar Zuzüge aus den kleineren Gemeinden im Umland oder Umverteilungen der Wohnbevölkerung innerhalb der Stadt einsetzen. Dazu ist ein breit gefächertes Angebot vorstellbar. Es reicht von barrierearmen oder -freien Wohnungsgrundrissen und Erschließungssystemen, über Serviceangebote für Senioren (Seniorentreffs, Anruf- und Bringendienste) bis hin zu hoch ausgestatteten Pflegestationen und Pflegeheimplätzen. In Bezug auf die aktuelle Ausstattung mit solchen Angeboten sind in Hohenmölsen bei weitem nicht alle Potenziale ausgeschöpft und die Breite des absehbaren Bedarfs ist noch nicht vollständig bedient.

„Senioren-Wohnen“

#### 4.2.6. Wohnbaulandpotential

Bereits mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 erfolgte vor dem Hintergrund anhaltend sinkender Einwohnerzahlen und steigender Wohnungsleerstände eine Neubewertung der Frage nach Ausweisung und Entwicklung neuen Baulandes im Stadtgebiet von Hohenmölsen.

Wohnungsneubaubedarf

Trotz der großen Zahl bereits leer stehender und in den nächsten 10 bis 15 Jahren leer fallender Wohnungen, wird es auch in Zukunft immer einen gewissen Anteil von Wohnungsneubaubedarf geben. Dieser wird sich zukünftig noch stärker auf die Bauformen der Ein- und Zweifamilienhäuser fokussieren. (siehe dazu auch: Kap. 4.2.3. Abschnitt „Wohnungsneubau im Prognosezeitraum“, S.71)

Zwar wäre es wünschenswert, die meiste Wohnungsnachfrage im Bestand zu realisieren, dennoch werden dort nicht alle Vorstellungen abgedeckt werden können. Das „klassische Eigenheim“ wird von einem gewissen Bevölkerungsanteil im mittleren Alter und vor allem von jungen Familien nach wie vor nachgefragt.

Bedienung der  
Eigenheim- Nachfrage

Hier kann ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen/ Baugrundstücken zukünftig helfen, dem Abwandern wohneigentumsbildender Haushalte entgegenzutreten. Dabei sollte die Mobilisierung innerstädtischer Flächen dem Angebot auf neu erschlossenen Wohnbaustandorten vorgezogen werden.

Des Weiteren wird es auch immer wieder Nutzungen geben, die im bestehenden Wohnungsangebot keine geeigneten Bedingungen vorfinden bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand zu realisieren sind. Davon betroffen sein könnten vor allem neue Formen des Zusammenlebens im Alter sowie Mehrgenerationen-Strukturen, die die weggefallenen familiären Beziehungen und Unterstützungen (teilweise) kompensieren möchten.

neue Wohnformen

### 4.3. Infrastruktur

Genauso bedeutsam, wie die strukturelle Wohnungsbestandsanpassung, die den Leerstand senken, Image und Wohnwert der Stadt erhöhen und den Wohnungsmarkt weitgehend gesunden lassen soll, ist die gleichzeitige Anpassung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur an die veränderte Nutzungssituation.

Da, je nach Erfolgen bei der Reduzierung der prognostizierten Wanderungsverluste, bis zum Jahr 2020 immer noch mit einem Bevölkerungsrückgang zwischen 13 und 18 % gerechnet werden muss, werden zukünftig die Infrastrukturkosten auf entsprechend weniger „Köpfe“ verteilt werden müssen. Durch den Rückbau von Plattenbauten und die geringer werdende Nachfrage in Hohenmölsen Ost müssen Versorgungsunternehmen Einbußen gerade in den Gebieten hinnehmen, die sie aufgrund der großen Bebauungsdichte besonders kostengünstig bedienen kann. Zudem müssen die investiven Mittel für die schrittweise Anpassung, die Stilllegung, den Rückbau und die Neustrukturierung der Systeme im Rahmen des Stadtbbaus aufgebracht werden.

Bei technischen Medien, wie der Wasserver- und Entsorgung, haben die Bevölkerungsverluste sogar noch weitere (technische) Konsequenzen, die die Kosten überproportional steigen lassen, wenn es nicht gelingt, auch gleichzeitig diese Infrastruktur zu reduzieren.

Mit den im Konzept verankerten Zielen zur Wohnungsbestandsanpassung wird zur Sicherung wichtiger stadtökonomischer Standortqualitäten eine zumindest teilweise Infrastrukturanpassung angestrebt. Gemessen an den Beständen der leitungsgebundenen Infrastruktur und des kommunalen Verkehrsnetzes sollten mindestens prozentuale Netzreduzierungen im Verhältnis von 1 / 5 zum Umfang der prozentualen Wohnungsbestandsreduzierung realisiert werden.

#### Technische Infrastruktur – Prognosen / Entwicklung

Das Telekommunikationsnetz ist in seinen Netzteilen laufenden Änderungen/ Anpassungen unterworfen. Neben den laufenden zyklischen Instandhaltungen und Instandsetzungen am Telekommunikationsnetz werden auch Maßnahmen des Netzbauwes mit moderner Übertragungs- und Linientechnik infolge des technischen Fortschritts erfolgen. Diese werden auch zukünftig Bautätigkeit in offener Bauweise erfordern.

Von Seiten der MIDEWA GmbH als Träger der Wasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder die Errichtung neuer wasserwirtschaftlicher Anlagen noch die Durchführung anderer Maßnahmen in Hohenmölsen vorgesehen.

Entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes des AZV „Saale-Rippachtal“ sollen bis 2016 alle Grundstücke der Stadt Hohenmölsen an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden.

Neben dem weiteren Anschluss der noch dezentral entsorgten Grundstücke gibt es zwei Schwerpunkte hinsichtlich der Erneuerung vorhandener Kanalabschnitte:

1. Erneuerung der Mischwasserkanäle in der Ernst-Thälmann-Strasse aufgrund baulich mangelhaften Zustands und
2. Verlegung eines Schmutzwasserkanals im Wählitzer Weg.

#### Infrastrukturanpassung

#### Telekommunikation

#### Wasserversorgung

#### Abwasserentsorgung

Die Fernwärme GmbH verfolgt eine Energiepolitik, die eine sichere und preiswerte Fernwärmeversorgung gewährleistet und durch Nutzung einheimischer Ressourcen die Umwelt schont. Die Fernwärme GmbH plant gemeinsam mit der MIBRAG, das vorhandene Fernwärmeversorgungsnetz Deuben, Wildschütz und Naundorf zukünftig vom Fernwärmenetz Hohenmölsen über eine neu zu bauende ca. 4.5 km lange Fernwärmetrasse zu versorgen. Der Bau der Fernwärmetrasse ist für 2010 vorgesehen. Sollte das Planungskonzept zum Tragen kommen, so ist beabsichtigt auch den Ortsteil Zemschen an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

### Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die soziale Infrastruktur

Durch den Bevölkerungsrückgang und die dadurch bedingte Veränderung im Altersaufbau der Bevölkerung kommt es zu quantitativen und qualitativen Änderungen im Infrastrukturbedarf. Es wird in Zukunft nicht darum gehen, neue Bestände aufzubauen, sondern vorhandene Bestände an den neuen Bedarf anzupassen sowie eine Mindestversorgung an Infrastruktur aufrechtzuerhalten.

Durch den Bevölkerungsrückgang gehen die Einnahmen der Infrastruktureinrichtungen bei fast konstanter Kostenbelastung, aufgrund des hohen Fixkostenanteils an den Gesamtkosten zurück. In Konsequenz dazu müsste ein höherer Beitrag pro Nutzer erhoben werden, um kostendeckend zu arbeiten. Dies kann einen weiteren Rückgang an Nutzern bedingen. Infrastruktureinrichtungen, die nur über Steuermittel finanziert werden, stehen vor ähnlichen Problemen, da es durch den Rückgang der Bevölkerung sowie der Veränderung der Altersstruktur zur Verringerung an Steuereinnahmen kommt. Der finanzielle Handlungsspielraum der Kommune wird weiter eingeschränkt.

Viele Infrastrukturbereiche sind altersspezifisch ausgelastet. Ändert sich die Zusammensetzung im Altersaufbau der Bevölkerung, kommt es zu Bedarfsänderungen.

### 4.4. Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die wirtschaftliche Entwicklung

Die Konsequenzen des Bevölkerungsrückgangs für einzelne Bereiche, wie den Städtebau, die Wohnungswirtschaft sowie die soziale und technische Infrastruktur sind bereits umfassend untersucht und hinlänglich bekannt. Weitgehend offen ist demgegenüber die Frage nach Veränderungen in der Wirtschaftsentwicklung, die aufgrund der rückläufigen Einwohnerzahlen zu erwarten sind. Im heutigen Status Quo besteht eine wirtschaftliche Dominanz der großen Zentren und Metropolregionen, die sich durch ein besonders hohes Maß an Ballung von Menschen und unternehmerischen Aktivitäten auszeichnen. Wenn diese Ballungen im Kontext mit dem Bevölkerungswachstum entstanden sind, ist dann in Verbindung mit der schrumpfenden und alternden Bevölkerung mit einer Dispersion von Wirtschaftskraft und Bevölkerung zu rechnen? Haben die peripheren Regionen bei rückläufigen Bevölkerungszahlen steigende oder eher weiter sinkende Chancen für ökonomisches Wachstum?

Untersuchungen der Thematik zeigten, dass gleichartige Tendenzen der demographischen Entwicklung infolge von unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in räumlicher Hinsicht selektive Wirkungen haben. Diese räumlich-selektiven Wirkungen kommen in einer relativen

Veränderungen in der  
Wirtschaftsentwicklung

Wirtschaftschancen für  
Ballungszentren oder  
periphere Regionen ?

Verschlechterung der Position ländlich-peripherer Räume zum Ausdruck. Das heißt, der an Intensität zunehmende Bevölkerungsrückgang wird die wirtschaftliche Vormachtstellung der Metropolregionen weiter stärken. Immerhin wird auf einzelne Faktoren verwiesen, die für die weitere Entwicklung peripherer Räume positive Anstöße geben können. Dazu zählt die Möglichkeit für die Spezialisierung einer extrem flächenintensiven Produktion. Weiterhin kann jeder Teilraum seine Zukunftschancen verbessern, wenn es ihm gelingt, die Präferenzen seiner Bewohner für den jeweiligen Ort/ die Region (z.Bsp. durch Maßnahmen der Imageverbesserung) zu erhöhen.

**Nachteile für ländlich-periphere Räume**

Es bleibt also zu erwarten, dass die wirtschaftliche Situation Hohenmölsens vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung nicht automatisch einfacher wird. Allerdings wird die Stadt auch langfristig vom Bergbau profitieren. Aufgabe sollte sein, Folgeindustrien stärker an den Ort zu binden bzw. neu anzusiedeln und der Wirtschaft vor Ort qualifizierte Arbeitskräfte zur Verfügung zu stellen.

**bessere Chancen durch Imageverbesserung**

Da durch die geringen Geburtenzahlen der letzten Jahrzehnte bereits ab kommendem Jahr deutschlandweit jährlich fast eine Viertel Million Menschen weniger in den Arbeitsmarkt eintreten, wird es zu einem erheblichen Fachkräftemangel kommen. Um dem entgegen zu steuern, sollte eine stärkere Ausrichtung der regionalen Bildung auf regionale Wirtschaftssektoren erfolgen. Positiver Nebeneffekt ist eine festere Bindung der Menschen an die Heimatregion und eine schlechtere Ausgangslage für Bestrebungen aus anderen Regionen Arbeitskräfte und damit Einwohner abzuwerben.

**stärkere Ausrichtung der regionalen Bildung auf regionale Wirtschaftssektoren**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Hohenmölsen und Umgebung haben sich in den letzten Jahren leider noch nicht so weit gebessert, dass die Abwanderung der jungen Generation aus diesem strukturschwachen Umfeld gestoppt werden konnte. Hier sind noch weitere (auch wirtschaftspolitische Antworten) notwendig.

Dennoch wird die allgemeine demografische Entwicklung die Hohenmölsener Bewohnerschaft stark verändern. Der Anteil körperlich und geistig leistungsfähiger alter Menschen wird stark zunehmen. Sie werden bei der Gestaltung aller Lebensbereiche eine wesentliche Rolle spielen. Auch für die Wirtschaft wird diese wachsende Zielgruppe eine zunehmend größere Bedeutung entwickeln. Zum einen wird man lernen müssen, die „Silver-“ und „Golden-Ager“ auch als Berater, Unterstützer und „Erfahrungslieferanten“ zu schätzen, und ihr Engagement diesbezüglich auch noch bis weit ins Rentenalter hinein zu fördern. Zum anderen werden diese Altersklassen auch ein immer stärkeres Gewicht als Konsumenten erhalten. Produkt- und Serviceangebote, Marketing- und Vertriebsmethoden werden zunehmend speziell auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

**wachsende Rolle älterer Menschen bei der Gestaltung aller Lebensverhältnisse**

In der Vergangenheit konnte sich in Hohenmölsen ein kleines Cluster des Landmaschinenbaus herausbilden, welches trotz Rückschlägen weiter ausgebaut und gestärkt werden soll.

**Standortfaktor Landmaschinenbau**

Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren zur Erschließung des neuen „Industrie- und Gewerbeparks Hohenmölsen“ auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände nördlich der Kernstadt. Seit Anfang Oktober läuft die Produktion von Traktorenkomponenten im neu angesiedelten AGCO-Standort. Zunächst wurden ca. 50 bis 70 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Firma beabsichtigt, die Erntetechnikentwicklung für Europa in Hohenmölsen anzusiedeln. Darüber hinaus ist geplant, die neue Feldhäckslerproduktion am Standort Hohenmölsen anlaufen zu lassen. Mit diesem Vorhaben würde das Unternehmen die Tradition der Region, in der viele Jahre Landmaschinen gebaut wurden, weiterführen. Die Zahl der Arbeitsplätze soll perspektivisch auf ca. 150 erhöht werden.

Der Ansiedlung des Traktorenherstellers AGCO sollen weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen folgen, um Hohenmölsen in seiner Funktion als Arbeitsstandort zu stärken und

den während der letzten Jahre stark angewachsenen Auspendleranteil zu verringern. Da die Arbeitsanforderungen ( nicht nur in Industrie- und Gewerbe) immer spezifischer werden, und deshalb zusätzliche Arbeitskraft-Bedarfe nur teilweise aus dem Stadtgebiet abgedeckt werden können, ist bei wachsender Auslastung des neuen Industrie- und Gewerbeparks mit einem wachsendem Einpendlerstrom und eventuell Zuzug für den Raum Hohenmölsen zu rechnen.

Die Wirtschaft wird zukünftig vermutlich viel stärker durch Wissensentwicklung, Handel und unterstützende Dienstleistungen geprägt sein. Die schnellste Entwicklung wird mutmaßlich auf dem Sektor der personalisierten Dienstleistungen mit einer hohen persönlichen Kontaktdichte (wie z.Bsp. in der Krankenpflege) und der Informationsverarbeitung stattfinden.

Wachstum im Bereich  
personalisierter  
Dienstleistungen

Der Burgenlandkreis hat im Vergleich der Landkreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt die wenigsten Arbeitslosen (Quelle: Pressemitteilung .... MZ vom 02.09.2009), wobei die Region Zeitz mit einer Arbeitslosenquote von 15,9% (Stand: August 09) hinter Weißenfels und Naumburg mit jeweils 13,6 % zurückbleibt.

Arbeitslosigkeit

Der Raum Hohenmölsen konnte dem allgemeinen Entwicklungstrend im Landkreis nicht folgen. Hier liegen die Arbeitslosenquoten andauernd über dem regionalem Durchschnitt bei etwa 18 %.

Die Mehrheit der Arbeitslosen zählen zur Gruppe der sog. Langzeitarbeitslosen. Da für diese Gruppe die Vermittlungschancen sehr gering sind, werden hier voraussichtlich auch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen und Erfolge der Wirtschaftsförderung nur zu einer bedingten Entspannung führen.

#### 4.5. Auswirkungen von Bevölkerungsrückgang und Überalterung auf die öffentlichen Finanzen

Grundsätzlich lässt sich die Aussage treffen, dass rückläufige Einwohnerzahlen und Überalterung Einnahmeverluste für die Kommune bewirken. Da sich die kommunalen Leistungen überwiegend nicht entsprechend den sinkenden Einwohnerzahlen reduzieren lassen, führt eine derartige Entwicklung letztendlich grundsätzlich zu Nachteilen für die kommunale Finanzsituation. Entlastungen sind nur sehr begrenzt möglich. Zudem sprechen die wachsende Überalterung sowie tangierende weitere Einflüsse für steigende Ausgaben, insbesondere der Soziallasten.

Zu erwarten sind Einnahmeverluste für die kommunalen Einnahmen von:

- Lohn- und Einkommenssteuern
- Umsatzsteuern
- Gebühren
- Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich

Die demographischen Veränderungen werden darüber hinaus auch Auswirkungen auf Ausgabenfelder der Kommunen haben. Dazu gehören in der Hauptsache:

- Aufwendungen für Wohnfolgeinfrastruktur
- Aufwendungen für Technische Infrastruktur
- Soziale Leistungen

## 5. Städtebauliche Entwicklung – Bilanz und Perspektiven

### 5.1. Stadtumbau-Bilanz: gesetzte Ziele 2001 – Ergebnisse 2008

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Rückbaumaßnahmen, die im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost in einer Größenordnung von 103 WE seit 2001 realisiert wurden, keine Reduzierung der Leerstandsquote erreicht wurde. Aufgrund anhaltend hoher Bevölkerungsverluste hat sich der Leerstand in der „KERNSTADT“ sogar von 5,5 % im Jahr 2000 auf 10,6 % (Stand 2008) verdoppelt.

Die Veränderung der Haushaltsstruktur mit einer schnelleren Entwicklung zugunsten kleinerer Haushalte als 2001 vorausgesagt, konnte höhere Leerstandsquoten abfangen. Während die Einwohnerzahl in der „KERNSTADT“ seit 2001 um 15 % zurückging, sank die Zahl der Haushalte nur um 4 %. Die Größenordnung der erfolgten Rückbaumaßnahmen machen ca. 2,4 % des gesamten Wohnungsbestandes aus und bleiben weit hinter der im Stadtentwicklungskonzept von 2001 formulierten Mengenkulisse (Zielstellung) zurück.

#### 5.2.1. Wohnungsstruktur - Umwandlung, Umbau und Reduzierung

Auf der Grundlage umfassender Bestandsanalysen und Prognosen ging das SEK 2001 von einem langfristig zu erwartenden Wohnungsüberschuss von ca. 500 WE bis zum Jahr 2010 und 960 WE bis 2020 aus. Gemeinsam mit betroffenen Wohnungsunternehmen wurden Strategien für die Anpassung des Wohnungsbestandes diskutiert und mit Zahlen untersetzt.

Im Ergebnis wurden mit dem Stadtentwicklungskonzept 2001 folgende Quantitätsziele für Hohenmölsen (heutiges Gebiet der „KERNSTADT“) definiert:

	Modernisierung einschließlich Grundrissumbau	Bestandsreduzierung durch:		
		Vollrückbau	Teilrückbau	Umbau
Ziel bis 2010	800 WE	195 WE	210 WE	60 WE
Ziel bis 2020	1200 WE	230 WE	470 WE	150 WE

Anpassung  
Wohnungsbestand

Quantitätsziele SEK 2001

#### Umsetzung Stadtumbau - Zwischenbilanz

Bilanz 2010	ca. 700 WE	126 WE	0 WE	23 WE
Bilanz in % (2010)	88 %	65 %	0 %	38 %

Zwischenbilanz 2008

Durchgeführte Vollrückbau-Maßnahmen konzentrierten sich in erster Linie auf das Stadtgebiet „Hohenmölsen-Nord“. Hier ging die WObAU mit dem Abriss von 2 fünfgeschossigen Wohnblöcken mit gutem Beispiel voran. Andere Wohnungsunternehmen mit Beständen im Stadtgebiet sind diesem Beispiel bisher nicht gefolgt.

Der konzentrierte Rückbau weiterer Wohnungsbestände betraf ein Quartier in der Innenstadt (Bereich Altmarkt/ Bahnhofstrasse). An den Rückbau anschließende Aufwertungsmaßnahmen (Freiflächengestaltung) sind in beiden Stadtgebieten bisher nicht erfolgt.

In Hohenmölsen-Nord ist der Abriss weiterer 40 Wohnungen für das kommende Jahr angedacht. Die gesetzten Ziele des SEK 2001 hinsichtlich geplanter Vollrückbau-Maßnahmen (195 WE bis 2010) wären dann zu ca. 85 % erfüllt.

Darüber hinaus war Zielstellung des SEK 2001, den leerstehenden Wohnungsbestand vor allem durch Teilrückbau von Gebäuden zu reduzieren. Konkrete Maßnahmen sind dieser Zielstellung bisher nicht gefolgt. Grund dafür könnte u.a. der erhöhte Planungs- und Kostenaufwand sein. Für Bewohner und Stadtquartiere ist Teilrückbau jedoch unter Umständen die bessere, weil schonendere Lösung.

Aufgabe im Rahmen der weiteren Konzeptumsetzung ist es deshalb, die Möglichkeit der Bestandsreduzierung durch Teilrückbau von Gebäuden erneut mit allen Verantwortlichen, Betroffenen und Planenden zu diskutieren.

Nach Einteilung des Stadtgebietes in 7 Teilgebiete und entsprechenden Gebietsanalysen wurden die „Innenstadt“ sowie „Hohenmölsen-Nord“ als Stadtumbaugebiete definiert. Wesentliches Kennzeichen für den hohen Umstrukturierungsbedarf war die erhöhte Konzentration der Leerstandsproblematik. Etwa 75 % des gesamtstädtischen Leerstandes betrafen das innerstädtische Sanierungsgebiet sowie Wohngebäude in industrieller Bauweise. In der Innenstadt lag die Leerstandsquote bei ca. 13 % (ohne Berücksichtigung des Bereiches „Am Wendehammer“ sogar bei knapp 18 %).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Rückbauziele des SEK 2001. Eine erste Bilanz lässt erkennen, dass die bis 2010 geplante Bestandsreduzierung für das Stadtzentrum bereits zu zwei Dritteln realisiert werden konnte. Trotzdem hat sich der Leerstand in der Innenstadt weiter erhöht. Die Leerstandsquote liegt heute sogar bei über 20 %.

#### „Innenstadt“

#### SEK 2001: Umbauziele Innenstadt

	Sanierung/ Modernisierung einschließlich Grundrissveränderungen	Bestandsreduzierung durch Vollrückbau
Ziel bis 2010	210 WE	40 WE
Ziel bis 2020	300 WE	60 WE

#### Strukturanpassung Innenstadt - Zwischenbilanz

Bilanz 2010	25 WE	29 WE
Bilanz in % (2010)	12 %	72 %

Eine ähnliche Entwicklung ist im Gebiet „Hohenmölsen-Nord“ zu beobachten. Laut Umbauzielsetzung des SEK 2001 sollten bis 2010 403 Wohnungen durch Voll- und Teilrückbau bzw. Umbau vom Markt genommen werden. Trotz begonnener Rückbauaktivitäten hat sich die Leerstandsquote von ca. 10 % im Jahre 2001 auf ca. 16 % weiter erhöht. Der Schwerpunkt lag im Bereich des Vollrückbaus. Teilrückbaumaßnahmen, die laut SEK 2001 den größten Teil der geplanten Bestandsreduzierung ausmachen sollten, wurden bisher nicht realisiert.

#### „Hohenmölsen-Nord“

	Modernisierung einschließlich Grundrissumbau	Bestandsreduzierung durch:		
		Vollrückbau	Teilrückbau	Umbau
Ziel bis 2010	360 WE	133 WE	210 WE	60 WE
Ziel bis 2020	500 WE	133 WE	350 WE	150 WE

#### Umbau Hohenmölsen-Nord - Zwischenbilanz

Bilanz 2010	ca. 100 WE	99 WE	0 WE	23 WE
Realisierungsgrad bzgl. der Ziele 2010 (%)	40 %	74 %	0 %	38 %

#### Auswirkungen des geplanten Rückbaus : Infrastrukturanpassung

Der Aspekt Stadttechnik ist bisher nicht ausreichend in die Erarbeitung der Stadtumbaukonzepte eingeflossen.

In den letzten Jahren haben sich in der Praxis des Stadtumbaus erhebliche Unsicherheiten im Umgang mit technischen Infrastrukturen gezeigt. Diese reichen von Fragen der technischen und ökonomischen Auswirkungen von Rückbaukonzepten, der Abgrenzung von stadtumbaubedingten und Schrumpfungsfolgekosten, über die rechtliche Bewertung der Anpassung und des Rückbaus von Leitungen und Anlagen bis hin zu Fragen der Kostenübernahmepflicht, der steuerrechtlichen Berücksichtigung der finanziellen Belastungen der Ver- und Versorgungsunternehmen und Fragen der Förderfähigkeit:

- Der durch Stadtumbau erforderliche Rückbau stadttechnischer Netze ist konzeptionell und technisch anspruchsvoll und kann nicht ohne gravierende technische und finanzielle Auswirkungen an beliebigen Stellen und in beliebiger Intensität erfolgen. Nicht selten ist sogar durch Leerstand und Abriss die Funktionsfähigkeit der Netze insgesamt gefährdet.
- Technische und finanzielle Machbarkeit sind daher wichtige eingrenzende Rahmenbedingungen für die städtebauliche/ wohnungswirtschaftliche Planung die im Rahmen der Fortschreibung des ISEK stärker beachtet werden soll.

#### Technische Infrastruktur

## 5.2. Stärken – Schwächen

Stärken und Schwächen einer Stadt sind relative Größen und bekommen erst im Vergleich mit anderen Städten und allgemeinen Tendenzen Aussagekraft:

Im Stärken – Schwächen – Profil erfolgt eine Bewertung der eigenen Ressourcen in Bezug zu Vergleichsorten ähnlicher Größe (wie z.Bsp. Lützen, Freyburg, Bad Kösen, Querfurt, Markranstädt, Pegau ...), Vergleichswerten und Trends.

#### Begriffsdefinition

Die folgende umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Stärken und Schwächen mit anschließender Chancen-/ Risikoreanalyse bildet die Grundlage für eine an die veränderten Bedingungen angepasste Stadtentwicklungsstrategie. Auf der Grundlage aktueller Analyseergebnisse wurden folgende Stärken und Schwächen für die Stadt Hohenmölsen herausgearbeitet, im Rahmen von Themenworkshops vorgestellt, diskutiert und nach dem Bottom-up-Prinzip durch die Mitglieder der Themengruppen ergänzt.

### 5.2.1. Stärken-Schwächen- Bilanz \_\_\_\_\_ Wohnen / Städtebau

- überschaubare Stadtlandschaft mit kurzen Wegen – Ziele innerhalb der Kernstadt sind mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß gut erreichbar;
- „Vorteile der Kleinstadt“: Überschaubarkeit, kleinstädtischer/ intimer Wohncharakter;
- intakte, übersichtliche Stadtstruktur mit deutlich differenzierten und attraktiven Wohngebieten;
- sichtbare Erfolge in der Sanierungstätigkeit;
- kompaktes, deutlich ablesbares Stadtzentrum;
- Aufwertung der Innenstadt durch Sanierungsmaßnahmen, Platzgestaltung, Wohnumfeldverbesserung, Angebotserweiterung;
- hoher Grünanteil in der Stadt;
- bezahlbarer Wohnraum: Mietniveau folgt regionalem Durchschnitt;
- abgestimmte städtebauliche bzw. kommunale Entwicklung durch Einheitsgemeinde;
- Wohnlagen ohne störende Einflüsse aufgrund von (überregionalem) Durchgangsverkehr;

## STÄRKEN

Wohnen  
Städtebau

- wachsender Leerstand, hohe Leerstandsbeeinträchtigung einzelner Stadtgebiete;
- Sanierungen beschränken sich noch zu stark auf Einzelobjekte – flächenhafte Lösungen fehlen noch;
- Wohnumfeld teilweise unzureichend gestaltet / zu wenig Aneignungsmöglichkeiten für Kinder und generationsgemischte Gruppen;
- unterdurchschnittliche Einkommens- und Einnahmensituation und zunehmende Kosten für Ver- und Entsorgung macht das Wohnen „teurer“ und senkt die Sanierungsmöglichkeiten der Eigentümer;
- zu einseitig ausgerichtetes Wohnungsangebot (hinsichtlich Wohnungszuschnitt, Wohnungsgröße, ...) – suboptimale Abstimmung zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot;
- fehlende Rentierlichkeit von Wohnraumprojekten;
- noch zu negative, wenig einladende Wirkung des „Ortseingangsbildes“ (geprägt von leerstehendem/ sanierungsbedürftigem Gebäudebestand);
- viele der eingemeindeten Ortsteile sind heute reine „Wohnorte“ ohne bzw. mit Minimalausstattung an Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, dadurch stärkere Anbindung/ Abhängigkeit von der „KERNSTADT“
- zunehmend Verfall/ Rückbau ortsbildprägender Gebäude in den neuen Ortsteilen, dadurch drohender Identitätsverlust;
- kaum Handlungsspielraum der Kommune bei privatem Grundstücks-/ Gebäudeeigentum;
- noch zu wenig realisiert: „neue Wohnformen“, z.Bsp. für die wachsende Gruppe der Senioren, steigerungsfähige Typologienvielfalt;
- fehlende bzw. zu schwache Inszenierung von „Orten mit Identitätskraft“ im Stadtbild;
- fehlende Verknüpfung von Stadtbau und kreativen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt (z.Bsp. Wohnen auf Probe);

## SCHWÄCHEN

Wohnen  
Städtebau

## 5.2.2. Stärken-Schwächen- Bilanz \_\_\_\_\_ Bildung / Gemeinbedarf

- breites und überdurchschnittlich gutes, wohnortnahes Kultur- und Freizeitangebot;
- Freiflächenqualitäten - hoher Grünanteil in der Stadt;
- breites, vorläufig gesichertes Bildungsangebot von der Förderschule bis zur gymnasialen Oberstufe ..... damit geringer Weegaufwand für Hohenmölsener Schüler;
- breite Vereinslandschaft mit großer Angebotsvielfalt / lebendiges Vereinsleben;
- sehr gute Qualität und Quantität der Gemeinbedarfseinrichtungen;
- ergänzendes Bildungs-/ Weiterbildungsangebot durch Außenstellen von Musikschule und Volkshochschule;
- abgesichertes, bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot einschließlich integrativem Angebot;
- abgesicherte Ganztagesbetreuung von Schulkindern (Hortbetreuung);
- regional bedeutendes Naherholungsgebiet „Freizeitpark Pirkau“ in unmittelbarer Nähe zur Stadt und mit guter Radwegeanbindung;
- sehr gute medizinische Betreuung im ambulanten Bereich (gute Fachärzteversorgung);
- gute Pflegeversorgung durch Pflegedienste und 2 Betreuungs- bzw. Pflegeeinrichtungen;
- beginnende Kooperation zwischen Schulen und regionaler Wirtschaft;
- umfangreiches und flächendeckendes Netz von Sporteinrichtungen;
- 

- unzureichendes bzw. fehlendes Angebot an dezentralen/ quartiersbezogenen Treff- und Kommunikationspunkten;
- Schließung des Hohenmölsener Krankenhausstandortes, damit kein stationäres medizinisches Betreuungsangebot mehr in der Stadt;
- drohende Verluste im Bereich der ambulanten Gesundheitsversorgung aufgrund des hohen Durchschnittsalters ortsansässiger Ärzte;
- unbefriedigende/ fehlende Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten) in den eingemeindeten Ortsteilen - Minimalausstattung an Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, dadurch stärkere Anbindung/ Abhängigkeit von der „KERNSTADT“;
- fehlende Treffpunktmöglichkeiten für verschiedene soziale Gruppen, v.a. in den neuen Ortsteilen;
- stadtgeschichtliche/ regionale Traditionen sind zu wenig bekannt/ werden kaum gepflegt;
- unbefriedigende Quantität/ Qualität vorhandener Spiel- und Aufenthaltsbereiche – kaum dezentrale Angebote, Aneignungsmöglichkeiten und generationsgemischte Bereiche;
- fehlende Trägermischung im Bereich örtlicher Kindereinrichtungen;
- fehlendes bzw. zu wenig ausgeprägtes/ kommuniziertes Profil der Hohenmölsener Schulen;
- fehlende Angebote freier Schulträger zur Angebotsbereicherung/ - ergänzung;
- fehlende Integration (lern-)behinderter Kinder mit Beginn der Sekundarschulstufe;
- „illegale“ bzw. „spontane“ Jugendtreffs sind für Kommune oft mit Schäden/ Kosten verbunden;
- Mängel hinsichtlich öffentlicher Ordnung und Sicherheit seit Schließung des Hohenmölsener Polizeireviere;
- unzureichende Verankerung der Hohenmölsener Kulturlandschaft im Burgenlandkreis – fehlendes regionales Image;;
- schwache/ fehlende Kooperation und Öffentlichkeitsarbeit Hohenmölsener Vereine;
- Mängel bezüglich der Anbindung an regionale/ überregionale Rad-/ Wanderwege;
- schwacher Gemeinschaftssinn – wenig ausgeprägtes „Wir“-Gefühl;

## STÄRKEN

Bildung  
Gemeinbedarf

## SCHWÄCHEN

Bildung  
Gemeinbedarf

### 5.2.3. Stärken-Schwächen- Bilanz \_\_Wirtschaft/ Technische Infrastruktur

- 2 Gewerbestandorte, u.a. Gewerbegebiet „Einheit“ mit 90 %-iger Auslastung;
- Erschließung eines neuen Industrie- und Gewerbegebietes am ehemaligen Bundeswehrstandort;
- Lagevorteil als Auspendlerort: zentrale Lage zwischen den Oberzentren Halle, Leipzig, Gera sowie dem Industriestandort Leuna, damit sind mehrere Orte mit Arbeitsplatzkonzentration gut zu erreichen ... Variabilität Arbeitsplatzstandort;
- gute Verkehrsanbindung in Richtung BAB 9 / schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Leipzig-Halle;
- regionales Arbeitsplatzangebot in benachbarten Mittelzentren Weißenfels, Zeitz, Naumburg, im Bereich des Bergbaus (Tagebau, Kraftwerke, Folgeindustrien) sowie am Industriestandort Leuna;
- Bergbautradition – klares „Bekenntnis“ der Stadt zur Braunkohle;
- enge Verbindung der Stadt mit der MIBRAG (großer Arbeitgeber, Umsiedlungen, Schulprojekte, Renaturierung, ...)....., Identifikation mit der Lage in einer historischen Bergbauregion;
- sichere, bezahlbare, umweltverträgliche Fernwärmeversorgung aus dem Industriekraftwerk Wähltitz;
- kontinuierliche Sanierung und Verbesserung der Straßeninfrastruktur, insbes. in der Innenstadt;
- vorhandene Netze der technischen Infrastruktur;
- wachsende Bedeutung von Tourismus/ Naherholung durch den Tagebau selbst sowie renaturierte Flächen und geflutete Tagebaurestlöcher, z.Bsp. „Mondsee“ mit Entwicklungspotential, Industrietourismus;
- Planung einer Anbindung an A 38 im Norden als kürzere Verkehrsverbindung Richtung Leipzig/ Dresden;
- Aufbau eines neuen Diabeteszentrums im Ortszentrum;
- gutes Parkflächenangebot in der Innenstadt;
- Verkehrsanbindung der neuen Ortsteile;
- neuer, zentral gelegener Busbahnhof mit intaktem Umfeld;
- nicht kommerzielle Versorgung mit TV-/ Hörrundfunkprogrammen durch vorhandenes Kabelnetz auf aktuell technischem Niveau;

## STÄRKEN

Wirtschaft  
Technische Infrastruktur

- zu hohe Arbeitslosigkeit;
- Abwanderung vieler gut ausgebildeter junger Leute aufgrund fehlender Ausbildungsmöglichkeiten, Arbeitsplätze und beruflicher Entwicklungschancen;
- geringe Bedeutung als Arbeitsort .... zu wenig wohnortnahe Arbeitsplatzangebote, Überschuss an Auspendlern;
- örtliches Arbeitsplatzangebot hauptsächlich auf Handwerksbetriebe/ Dienstleistungssektor beschränkt ;
- weit unterdurchschnittliche Gewerbesteuereinnahmen;
- Mobilitätsnachteile für nicht mobile/ nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche/ Senioren;
- Verlust mehrerer großer Arbeitgeber mit überregionaler Bedeutung (Bundeswehrstandort, Asklepios-Krankenhaus mit Diabeteszentrum, LTH, Außenstelle des Landratsamtes);
- hinsichtlich der Ansiedlung überregional bedeutender größerer Wirtschaftsunternehmen ist Hohenmölsen (ohne direkte Autobahnbindung / mit Erschließungsnachteilen durch Tagebau) kaum konkurrenzfähig;
- steigende Energiekosten auf der Verbraucherseite (Strom);
- Angebote des kleinteiligen Gewerbes (kleine Geschäfte, Stadtcafe, etc.) in Innenstadt noch unbefriedigend - zu viele leer stehende Geschäfte Stadtzentrum, zu viele Discounter im Stadtgebiet;
- Handlungsbedarf hinsichtlich Barrierefreiheit: vor allem ältere Straßen/ Wege erfüllen weder seniorenfreundliche noch behindertengerechte Ausbaustandards;
- nicht vorhandene bzw. nicht sanierte Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Kernstadt und neuen Ortsteilen;
- fehlende Direktanbindung an die nördlich verlaufende A 38;
- lückenhaftes/ ausbaufähiges ÖPNV-Netz: z.Bsp. hinsichtlich der Anbindung des Freizeit-parks Pirkau, der Erreichbarkeit von Landratsamt, Finanzamt, Berufsschulen bzw. hinsichtlich punktueller Angebote im Rahmen von Kulturveranstaltungen, Festen, etc.;
- bisher lückenhaftes Infrastrukturangebot hinsichtlich „neuer Medien“, wie z. Bsp. DSL;
- fehlende Einbindung der Region Hohenmölsen in die Thematik „Landessäulen des Tourismus“;
- bisher fehlende Verknüpfung von Wohnungsrückbau mit entsprechender Reduzierung der technischen Infrastruktur (aufwendig und kostenintensiv: Infrastrukturanpassung in Folge punktueller Rückbaumaßnahmen);

## SCHWÄCHEN

Wirtschaft  
Technische Infrastruktur

### 5.3. Chancen – Risiken

Aus den vorgenannten Stärken und Schwächen und unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Entwicklungen kristallisierten sich folgende themenbezogenen Chancen bzw. Risiken zukünftiger Stadtentwicklung in Hohenmölsen heraus:

#### 5.3.1. Chancen - Risiken \_\_\_\_\_ Wohnen / Städtebau

- **Entwicklung unterschiedlicher Stadtquartiere** mit einem, an die Ansprüche angepassten, Charakter (z.Bsp. generationenübergreifende Wohnformen, grünere Quartiere, ...) durch Rückbau/ Umbau von leerstehendem Gebäudebestand;
- **Belebung und Stärkung der Innenstadt** als Wohnstandort durch neues Bewohnerklientel, Offenheit gegenüber kreativen Ansätzen und neuen Wohnungstypologien;
- **stärkere Funktionsmischung** durch Revitalisierung von Brachen in integrierter städtischer Lage bzw. Nutzung von Rückbauflächen ..... wohnungsnahes Arbeiten, lebendige Innenstadt;
- initiatorische und katalysatorische Wirkungen von kommunalen Maßnahmen im Stadtumbau fördern private Investitionen;
- **leerstehende Bausubstanz bietet Experimentierraum**, z.Bsp. zur Befriedigung eines wachsenden Bedürfnisses an alternativen (gemeinschaftlichen) Wohnformen;
- durch breites Bildungsangebot bis zum Abitur ..... stärkere Identifikation der Kinder und Jugendlichen mit ihrem Heimatort möglich (wohnotbezogene Projekte);

## CHANCEN

Wohnen  
Städtebau

- „**Leerstandsspirale**“ beeinflusst die Wohn- und Lebensqualität nicht nur von Problemlagen, sondern erfasst auch benachbarte Bereiche und erschwert/ bremst zunehmend Investitionen in Einzellagen/ -objekte - Folge: wachsender Aufwand im Revitalisierungsbestreben
- **wachsender Investitionsstau** in Folge steigender Wohnneben- und Lebenshaltungskosten ..... finanzielle Spielräume der Eigentümer für Sanierungsmaßnahmen sinken;
- **Eigentumsrechtliche Fragen** verhindern notwendige ganzheitliche Quartierslösungen und fördern indirekt eine „schleichende Ausdehnung“ von Verfallslagen;
- **Sanierungsmaßnahmen ohne nachhaltigen Erfolg**: bei unterschiedlicher Entwicklung von Gebäuden und Wohnumfeld oder engen Nachbarschaften von sanierten und ruinösen Gebäuden bleiben Anstrengungen meist erfolglos – sanierte Bausubstanz lässt sich in diesen Lagen nur sehr schwer vermarkten;
- **Segregation und Monostrukturen in den Wohnquartieren**: durch einseitiges Abstimmen des Wohnungsangebotes auf einzelne Bevölkerungsgruppen (z. Bsp. Senioren, sozial schwache Bevölkerungsteile);

## RISIKEN

Wohnen  
Städtebau

### 5.3.2. Chancen - Risiken \_\_\_\_\_ Bildung / Gemeinbedarf

- **Zuwanderung** vor allem älterer Menschen aus einem strukturschwachen Umland mit wachsenden Versorgungsgaps in die Kernstadt;
- Profilierung als „Stadt zum Wohnfühlen“ durch Erhaltung und Abstimmung medizinischer und sozialer Angebote auf die Bedürfnisse der Bewohner;
- **sehr gutes Angebot für Bildung** (bis zur gymnasialen Oberstufe) und Allgemeinbedarf wird zunehmend zum Standortfaktor bei der Wohnungssuche;
- **ehrenamtliches u./o. gesellschaftliches Engagement** kann dem sozialen Bereich neue Qualitäten verleihen;
- **„bedarfsgerechte“ Bildung:** neue Wege bei der Wissensvermittlung in Schule und Weiterbildung sind besser auf die Bedürfnisse von Wirtschaft und Gesellschaft (kompetentes Bürgertum) abgestimmt und bilden Basis für ein engagiertes Bürgertum;
- frühzeitiges „Binden“ von gut ausgebildetem Arbeitskräftenachwuchs durch Werben (Patenschaften, Bildungsinitiativen, ...) lokal / regional ansässiger Unternehmen – **Regionalisierung von Schul- und Berufsausbildung;**
- (Weiter-)Bildung und (Sozial-)Betreuung wirken zunehmend als Wirtschaftssektor;

## CHANCEN

Bildung  
Gemeinbedarf

- **Wegbrechen sozialer Infrastruktur und Sporteinrichtungen** aufgrund fehlender Auslastung infolge des Bevölkerungsrückgangs und zu hoher Kosten;
- **wachsende Abwanderung junger Leute:** Disharmonie zwischen vielfältiger Schulbildung und örtlicher/ regionaler Berufsausbildung;
- weiter **zunehmender Fachkräftemangel:** Bildung, die an den Bedürfnissen der ortsansässigen Unternehmen vorbei geht;
- **Ausdünnung der Vereinsstruktur** aufgrund rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und wachsender finanzieller Belastungen;
- drohender **Qualitätsverlust im Gesundheitswesen;**
- **Generationenkonflikte** bei ständig steigendem Einfluss der Gruppe „Rentner“ aufgrund demographischer Entwicklung – zunehmende räumliche Segregation;
- **Segregation** bei Inanspruchnahme sozialer Infrastruktur aufgrund wachsender Einkommensunterschiede;
- **Verlust von sozialer Kompetenz und Engagement** verschiedener sozialer Gruppen aufgrund schwindender Teilhabe an gesellschaftlichen Prozessen
- **Bildungsrückstand in der arbeitenden Bevölkerung:** die Bereitschaft zu einer ständigen und lebenslangen Weiterbildung wird nur langsam erkannt, was die Region im Vergleich zu anderen zurückwerfen kann;

## RISIKEN

Bildung  
Gemeinbedarf

### 5.3.3. Chancen – Risiken \_\_\_\_\_Wirtschaft/ Technische Infrastruktur

- **Distanzverkürzung durch leistungsfähige Verkehrsnetze:** Nähe zu Halle, Leipzig, Leuna sowie Weißenfels und Zeitz als Standorte der Lebensmittelindustrie bietet Chance auf Komplementärsiedlungen;
- Ausbau und Entwicklung der Gewerbegebiete in Randlage , insbesondere im Bereich des ehemaligen Bundeswehrstandortes;
- Verringerung der prognostizierten Einwohnerverluste durch Stärkung von Hohenmölsen als Arbeitsort und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Region;
- **ortsgebundene Dienstleistungen:** wachsender Markt personennaher Dienstleistungen (Gesundheit, Pflege, Weiterbildung; ...) sind an den Ort gebunden und können einen stabilen Sockel im Arbeitsmarkt bilden;
- **Funktionsmischung:** durch verträgliche Nutzung verfügbarer Flächen für Gewerbe in integrierter städtischer Lage;
- Entwicklung neuer bzw. „Wiederbelebung“ früherer Standortvorteile (z. Bsp. neues Diabeteszentrum);
- Stärkung der Innenstadt durch Ausbau der Radwegeverbindungen in Wohnquartiere der Kernstadt sowie neue Ortsteile;
- mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum: infolge sicherer Verkehrslösungen, Anpassung der öffentlichen Wegeinfrastruktur an eine ältere Bevölkerung;

## CHANCEN

Wirtschaft  
Technische Infrastruktur

- Abwanderung von Arbeitsplätzen und Einwohnern: weiter steigender Preisdruck in allen Wirtschaftsbranchen kann negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und letztendlich auch auf die Wanderungsentscheidungen der Einwohner haben;
- Abwanderung vieler junger Leute aufgrund Angebotsmangel nach dem Abitur (Studium, Ausbildung);
- Anspruch an hohe Mobilität von Arbeitskräften hemmt Eigentumsbildung mit den ggf. damit erhofften Investitionen;
- leistungsfähige Verkehrsnetze und die damit verbundene „gefühlte“ Distanzverkürzung (Nähe zu Halle, Leipzig, Gera, Leuna) führen zu größerer Konkurrenz bei Gewerbeansiedlungen und Arbeitsplätzen;
- hohe Gebühren für Versorgungsleistungen wegen sinkender Auslastung der Netze – wachsende Disparitäten aus stadtkonomischer Sicht;
- sinkende Standortqualität für Wohnen und Gewerbeansiedlungen in Lagen mit Investitionsstau im Bereich der straßen- und leitungsgebundenen Infrastruktur;

## RISIKEN

Wirtschaft  
Technische Infrastruktur

## 6. Integrierte Entwicklungsstrategie

### 6.1. Leitbild der Stadtentwicklung

Die Definition des städtischen Leitbildes bedeutet die Darstellung eines wünschenswerten zukünftigen Zustandes für die Stadt, der durch zielbewusstes Handeln (Handlungsleitfelder) und Verhalten erreicht werden kann.

#### Definition

#### „WAS“ bzw. „WIE“ will Hohenmölsen in 10 Jahren sein?

Funktionen des Leitbildes:

#### Funktion

- Koordinierung unterschiedlicher Interessen in der Stadt;
- gemeinsame, zukunftsbezogene Orientierungshilfe für Bewohner, Organisationen, politische Gremien und sonstige Akteure zur Planung und Problemlösung;
- Grundlage für die Maßnahmenentwicklung und Konzentration auf wichtige Projekte (prioritär, zielgerichtet, kostensparend);
- Koordinierungsinstrument für die Behörden (ziel- und problemorientierter Fördermitteleinsatz);
- Vermittlung von Identität nach innen und außen;
- Kommunikationsgrundlage für alle Beteiligten;
- Motivation und Stärkung endogener Potenziale;
- Vermittlung eines gemeinsamen/ einheitlichen Images der Stadt;

Hohenmölsen verfügt bisher nicht über ein einheitlich kommuniziertes, nach außen wirkendes Leitbild der Stadtentwicklung. Die Stadt präsentiert sich mit mehreren „Leit-Überschriften“ mit historischem bzw. touristischem Hintergrund, wie „Stadt der drei Türme“ oder „Schwurhandstadt“. Für den Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ wurde das Leitbild der „Grünen Wohnstadt“ entwickelt. Die Überprüfung dieses Leitbildes im Rahmen der Fortschreibung des Hohenmölsener Stadtentwicklungskonzeptes ergab, dass es die Ziele der Stadtentwicklung zu einseitig transportiert.

#### Leitbild

Eine neue Leitbilddiskussion wurde mit dem Versuch gestartet, die Vielseitigkeit der Stadt, insbesondere ihre Vorteile hinsichtlich der Gemeinbedarfsausstattung und guten Voraussetzungen als Wohnstadt durch eine Sammlung von „Schlagworten“ auszudrücken. Das Ergebnis (siehe nachfolgende Auflistung) bildet die Grundlage einer neuen Leitbild-Idee für Hohenmölsen.

#### Hohenmölsen Hat ....

- M**ehr..... Zentrale Lage
- M**ehr..... Raum / Grün / Nähe
- M**ehr..... Tradition / Gemeinschaftssinn / Heimat
- M**ehr..... Bildung / Versorgung / Familiensinn
- M**ehr..... Gesundheit / Fitness / Erholung
- M**ehr ..... Sauberkeit / Sicherheit / Soziale Kontrolle
- M**ehr..... Ökologie / Nachhaltigkeit
- M**ehr..... Barrierefreiheit
- M**ehr..... Service

#### Ideensammlung Leitbild

Mit dem Ziel neugierig zu machen und vor allem die Stärken und Alleinstellungsmerkmale Hohenmölsens in den Fokus zu stellen, wurde das folgende neue Leitbild entwickelt, dass sich mit zahlreichen Assoziationen verbinden lässt:



**H**ohenmölsen **H**at **M**ehr

*Eine Stadt voller Energie!*

### HHM - Hohenmölsen Hat Mehr

- .... breites Bildungs- und Weiterbildungsangebot ... langfristig über alle Schulformen
- .... zentrale Lage ... gute Verbindungen in alle Richtungen des Wirtschaftsdreiecks Halle – Leipzig – Gera
- .... Mittelpunkt Familie .... Familienförderung und –begleitung
- .... Stärkung von Alleinstellungsmerkmalen, wie Bergbautradition (in Verbindung mit dem Thema Freizeit und Familie)
- .... beispielhaftes Kultur-, Sport- und Freizeitangebot in Bezug auf die Stadtgröße
- .... Lebensraum – Grünvernetzung „Grüne Trittsteine“

Hintergründe /  
Erläuterungen  
zu den  
Leitbild – Themen

### *Eine Stadt voller Energie!*

- .... dynamische, aktive Bevölkerung, die städtisches Leben mit gestaltet (aktive Bürgerschaft)
- .... Wirtschaftsförderung ..... Bereich Ökologie – Energie
- .... Ökologie und Nachhaltigkeit ..... Modellprojekte
- .... Starkes Vereinsleben ..... “Vereinsfamilie Hohenmölsen”, Gemeinschaftssinn;
- .... Bergbau ... Tradition und Verpflichtung
- .... Bergbau ... Innovation,

Im Leitbild konzentrieren sich Entwicklungsrichtung und Zukunftsanspruch. Es gibt eine erste grundlegende Antwort auf die Frage: „Was“ und „Wie“ will Hohenmölsen im Jahr 2020 sein? Dieser Anspruch ist hier themenbezogen formuliert:

**Die Stadt reagiert aktiv und qualitativ .... mit Flexibilität, Veränderungskraft und zunehmender Privatinitiative ..... auf den demographischen Wandel und die damit verbundene Verringerung der Bevölkerungszahl. Der Lagevorteil mit kurzer Entfernung zu mehreren wirtschaftsstarken Oberzentren und gezieltes Marketing als generationenübergreifende „Wohn-Service-Stadt“ werden konsequent als Stabilitätsfaktoren genutzt und ausgebaut. .**

**„Städtebau und Wohnen“**

**Die lokale Wirtschaft erstarbt mit der Verbesserung der Erschließungsbedingungen. Das führt zu einem höheren Anteil der in Hohenmölsen Wohnenden und zugleich am Ort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.**

**„Wirtschaft und Arbeit“**

**Die Stadt nutzt ihren Infrastrukturvorteil und entwickelt sich zu einer modernen, bewohnergerechten „Wohn-Service-Stadt“ mit umfassender, an der lokalen Wirtschaft orientierter (zukunftsorientierter) Bildungslandschaft.**

**„Soziale Infrastruktur, Bildung, Gemeinbedarf“**

**Quantitäten und Qualitäten der technischen Infrastruktur reagieren frühzeitig auf Veränderungen in der Bedarfsentwicklung. Die Stadt sichert eine nachhaltig bewirtschaftbare öffentliche technische Infrastruktur als Teil einer vorsorgend agierenden Stadtentwicklung.**

**„Technische Infrastruktur“**

**Die besonderen historischen Werte der Stadt und ihrer Ortsteile haben sich im Bewusstsein der Menschen fest verankert. Die ausgeprägte Identifikationskraft bildet die Basis zur Revitalisierung eines neuen „Bürgerbewusstsein“.**

**„Kultur und Identität“**

Das neue Leitbild ist Kombination von Identitätsvermittlung nach „innen“ („HHM“) und selbstbewusster Ansage nach „außen“. Es soll langfristig als gemeinsame und zukunftsbezogene Orientierungshilfe für Bewohner, Organisationen, politische Gremien und sonstige Akteure zur Planung und Problemlösung dienen. Außerdem ist es Grundlage für die Maßnahmenentwicklung und Konzentration auf wichtige Projekte (prioritär, zielgerichtet, kostensparend) im Rahmen der Konzeptumsetzung.

Um die Außenwirkung Hohenmölsens zu vergrößern und ein einheitliches Image der Stadt zu vermitteln, ist es wichtig, dass sich möglichst alle Akteure zum Leitbild bekennen und dieses mittragen. Die gemeinsame Zielsetzung beinhaltet, die Stadtregion Hohenmölsen auch nach außen als attraktive Adresse zum Wohnen, Arbeiten, Lernen, Investieren und Erholen bekannt zu machen.

## 6.2. Ziele integrierter Stadtentwicklung

Die Aufstellung des Zielkataloges zur Gestaltung zukünftiger kommunaler Entwicklung erfolgte auf der Grundlage folgender Fragestellung:

Welche Ziele müssen besonders verfolgt werden, um die erkannten Chancen zu nutzen (Stärken zu stärken), identifizierte Risiken einzudämmen (Schwächen abzubauen) und das umrissene Leitbild zu verwirklichen ?

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zukünftige Entwicklung Hohenmölsens auch von so genannten Mega-Trends beeinflusst wird, die sich einer Steuerung durch kommunale Politik weitgehend entziehen. Dazu gehören:

DEMOGRAPHISCHER WANDEL	....Bevölkerungsrückgang, Alterung (Migration)
ÖKONOMISCHER WANDEL	....Internationalisierung der Wirtschaft und Übergang zur Dienstleistungs-/ Wissens- ökonomie
ÖKOLOGISCHE KRISE	....Verknappung aller relevanten natürlichen Ressourcen
WERTEWANDEL	....Individualisierung

Auch da, wo diese Trends unabhängig voneinander verlaufen, können sie in Wechselwirkung die auf kommunaler Ebene vorhandenen Risiken verstärken, wie z.Bsp. Ungleichheiten in den Lebenslagen verschiedener Bevölkerungsgruppen steigern.

Zusätzlich wird die Zukunft europäischer Städte von zahlreichen anderen Entwicklungstrends beeinflusst, denen sich auch Hohenmölsen nicht entziehen kann.

Als die zehn Haupttrends gesellschaftlicher Entwicklung werden allgemein betrachtet:

1. ZUNEHMENDE GLOBALISIERUNG
2. STEIGENDES LEBENSALTER
3. WENIGER KINDER
4. GRÖßERE BEDEUTUNG VON FRAUEN IN WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT
5. FREIE WAHL DER LEBENSFORMEN
6. STEIGENDE BEDEUTUNG VIRTUELLER COMMUNITIES
7. VERNETZUNG DER KOMMUNIKATIONSMEDIEN
8. STEIGENDE MOBILITÄT („ENTLOKALISIERUNG“)
9. ZUNEHMENDE MIGRATION NACH EUROPA
10. BESCHLEUNIGUNG DES TECHNISCHEN WISSENS UND DER PRODUKTZYKLEN

Gegenwärtig zeichnen sich unterschiedliche Reaktionen von Kommunen auf diese Trends ab.

In strukturschwachen Gebieten dominieren derzeit „Reformmodelle“, die auf Re-Urbanisierung, Re-Konzentration in den Kernstädten und die Rücknahme von Suburbanisierung zielen. Gefördert werden sollen politische Partizipation und bürgerschaftliches Engagement. Auch in Hohenmölsen bilden die Rückbesinnung auf vertraute Traditionen der europäischen Stadt den Kern stadtpolitischer Entwicklungsziele. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden diese Ziele zur Diskussion gestellt. und die damit verknüpfte Entwicklungsstrategie weitgehend bestätigt.

### Aufstellung Zielkatalog

### Mega-Trends

### Entwicklungstrends europäischer Städte

### Reaktion der Kommunen

Welche Handlungsaufforderungen ergeben sich aus den Zukunftserwartungen, um Hohenmölsen bereits heute auf den „richtigen Weg“ zu bringen bzw. besser vorzubereiten ?

Auf der Grundlage festgestellter Stärken und Schwächen und ausgehend vom Leitbild der Stadt wurden von den Workshopmitgliedern Ziele für die Stadtentwicklung erarbeitet und diskutiert. Mit Zeithorizont 2020 sollen sie dazu beitragen, festgestellte Chancen umzusetzen bzw. identifizierte Risiken zu vermeiden.

Zugeordnet zu den 5 Themengruppen „Städtebau und Wohnen“, „Wirtschaft und Arbeit“, „Soziale Infrastruktur, Bildung und Gemeinbedarf“, „Technische Infrastruktur“ sowie „Kultur und Identität“ ergab sich dabei folgendes Bild (noch ohne Prioritäten):

### Themenbezogene Zielkataloge für die zukünftige Stadtentwicklung:

- A.1. Stabilisierung der Einwohnerzahl (keine höheren Einwohnerverluste als im regionalen Vergleich: statt – 18% (Prognose) „nur“ -17% (BLK-Durchschnitt)) – Vermeidung von Abwanderung und Förderung von Zuzug;
- A.2. Anpassung des Wohnungsbestandes an den erwarteten Bedarf in Kernstadt und Ortsteilen - Stoppen der drohenden „Leerstandspirale“ durch gezielten Rück-/ Umbau von Gebäuden;
- A.3. stärkere Konzentration der Sanierungstätigkeit auf Schwerpunktbereiche (Verwirklichung flächenhafter Lösungen, Verbesserung „Ortseingangsbild“;
- A.4. Steigerung der Typologienvielfalt am Wohnungsmarkt (Lage, Zuschnitt, Größe, Ausstattung) und Abstimmung auf die individuelle Nachfrage vor Ort;...Realisierung neuer, zielgruppenorientierter Wohnprojekte;
- A.5. neue Wege in der Wohnungsvermarktung: „Probe-Wohnen“, „Wohn-Urlaub“, „Stadtumbau-Offensive“, „Muster-Stadt-Haus“; gezieltes, überregional angelegtes Marketing (z.Bsp. in den Bereichen Bundeswehrstandort WSF, MBZ WSF, Berufsschulen in der Region);
- A.6. Wohnumfeldverbesserung: Aufwertung/ Nutzung vorhandener Grünbereiche, Schaffung eines breiten Angebotes von Aneignungsmöglichkeiten;
- A.7. Erhaltung/ Sanierung ortsbildprägender Bausubstanz (auch in den Ortsteilen) durch Einbindung Privater und gezielte Vermarktungsstrategien unter Beteiligung örtlicher Wohnungsunternehmen;
- A.8. Stärkung der Innenstadt in Struktur, Gestalt und Funktion – Verbesserung des zentralen Gewerbe- und Dienstleistungsangebotes;
- A.9. Nachhaltigkeitsfaktor bei allen kommunalen Investitionsentscheidungen in der Stadtentwicklung;

### Stadtentwicklungsziele „Städtebau und Wohnen“



- B.1. Stärkung der Bedeutung als Arbeitsort – Erhöhung der wohnortnahen Arbeitsplatzangebote (Steigerung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter um ca.15% auf mindestens 200 je 1000 Einwohner) und dadurch Erhöhung der Gewerbesteuereinnahme;
- B.2. Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung durch Bau einer Direktverbindung zur A 38 (Verbindung in Richtung Leipzig, Halle) und Neugestaltung von Anbindungsmöglichkeiten an den Schienen-Personen-Verkehr (SPNV) der Strecken Erfurt-Halle und Gera-Leipzig ;
- B.3. Gewerbeansiedlung (Wirtschaftsförderung, gezieltes Anwerben und Förderung bestehender Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.Bsp. stärkere Berücksichtigung bei Vergaben, ...) .... unter Ausnutzung vorhandener Flächen-Potentiale (Revitalisierung);
- B.4. Profilschärfung/ gezieltes Marketing – auf vorhandene Stärken setzen (z.Bsp. Bergbaufolgeindustrie, Landmaschinenbau, Gesundheitswesen, Bildung);
- B.5. Gegensteuern hinsichtlich drohendem Fachkräftemangel ... durch Kommunikation der vorhandenen Beschäftigungschancen für den Nachwuchs (Schulprojekte, lokale/ regionale Partnerschaften Bildung – Wirtschaft);
- B.6. aktive Mitwirkung der Wirtschaftsunternehmen bei der Gestaltung des sozialen Umfeldes;
- B.7. Reaktion auf demografischen Wandel durch Modifikation von Beschäftigungsfeldern mit zusätzlicher Wertschöpfung;
- B.8. stärkere Kaufkraftbindung an den Ort, v.a. durch Verbesserung des innerstädtischen Dienstleistungs- und Gewerbeangebotes und dessen Erreichbarkeit;

**Stadtentwicklungsziele  
„Wirtschaft und Arbeit“**



- C.1. Erhaltung aller bestehenden Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen, Stärkung durch Profilschärfung, Angebotserweiterung durch freie Träger;
- C.2. Anpassung der regionalen Bildung/ Weiterbildung an die Bedürfnisse der regionalen/ überregionalen Wirtschaft;
- C.3. Erschließung des Potentials der wachsenden Gruppe aktiverer älterer Menschen für gesellschaftliche und soziale Aufgaben;
- C.4. Qualifizierung zur Servicestadt (mit öffentlicher Angebotspalette);
- C.5. Anpassung des Kinderbetreuungsangebotes an die Bedürfnisse/ Vorgaben der regionalen Wirtschaft;
- C.6. effiziente Gesundheitsfürsorge: Erhaltung der Allgemein-/ Facharztversorgung am Ort; Erweiterung der Angebotsvielfalt für die wachsende Gruppe der Senioren (altengerechte Wohnangebote, Altenwohn- und Pflegeheime);
- C.7. Förderung von Zuzug aus einem strukturschwachen Umland mit wachsenden Engpässen im Bereich Versorgung/ Gemeinbedarf;
- C.8. Gewährleistung einer langfristig aktiven Vereinsstruktur durch Kräftebündelung und gezielte Nachwuchsförderung;
- C.9. Sicherung einer Minimalversorgung in den Ortsteilen;
- C.10. dezentrale Erweiterung des Angebotes an Spiel- und Aufenthaltsbereichen („Mini-Parks“);

**Stadtentwicklungsziele  
„Soziale Infrastruktur,  
Bildung, Gemeinbedarf“**



- D.1. Optimierung der Verkehrsanbindung (Bau einer Verbindungsstrasse zur A38);
- D.2. Gewährleistung langfristig wirtschaftlich tragfähiger technischer Infrastrukturen unter den Bedingungen sinkender Nachfrage (Anpassungsziel: Reduzierung von technischer Infrastruktur zu Reduzierung des Wohnungsbestandes im Verhältnis 1.5);
- D.3. Energieeffizienz/ Energieeinsparung (z.Bsp. durch Nachtabsenkung Strassenbeleuchtung), Stärkung alternativer Energien;
- D.4. Aktualisierung der Versorgung mit technischen Medien (umfassende Verfügbarkeit von DSL-Breitband-Technik);
- D.5. bedarfsgerechte Erweiterung des ÖPNV-Angebotes mit neuen Anbindungsmöglichkeiten an den SPNV (Strecken: Halle-Erfurt, Leipzig-Gera) bzw. Ergänzung durch Alternativangebote;
- D.6. Verbesserung der Siedlungs- und Nutzungsstrukturen zwischen Kernstadt und Ortsteilen ..... Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen;
- D.7. Berücksichtigung barrierefreier bzw. behindertengerechter Ausbaustandards (Abwägung) bei der Planung/ Ausführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur;

**Stadtentwicklungsziele  
„Technische Infrastruktur“**



- E.1. Professionalisierung von Stadtmarketing und Kulturmanagement, stärkere Entfaltung der Außenwirkung (Verankerung der Kulturlandschaft Hohenmölsens im BLK, Kommunikation des Leitbildes);
- E.2. Geschichts- und Traditionspflege innerhalb der eingemeindeten Ortsteile;
- E.3. Stärkung von stadtreionaler Identität und Heimatgefühl;
- E.4. aktive Einbindung von Kindern und Jugendlichen in Stadtentwicklung (Zusammenarbeit von Kommune, Vereinen und Bildungseinrichtungen);
- E.5. Stärkung von Gemeinschaftssinn und „Wir-Gefühl“ (Leitbild-Kommunikation und Leitbild-Wirkung);
- E.6. Stärkung sozialer Netze und sozialer Kontrolle;
- E.7. Revitalisierung eines neuen „Bürgerbewusstseins“ in der Stadt – Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements;

**Stadtentwicklungsziele  
„Kultur und Identität“**

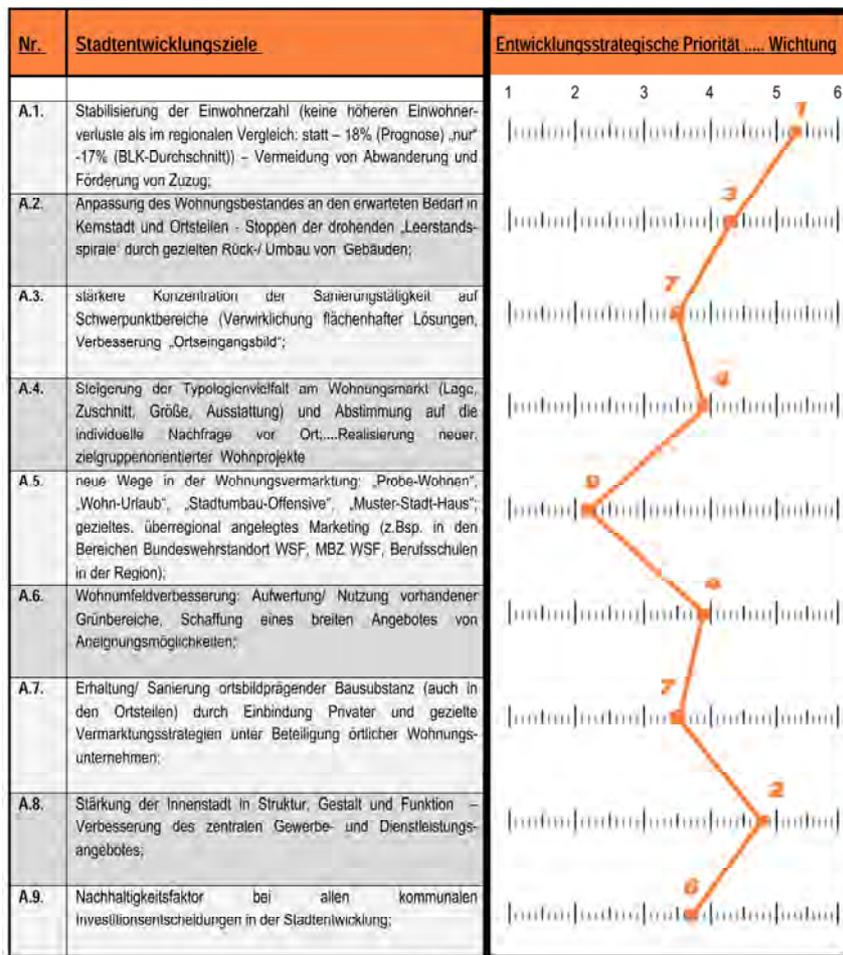


### 6.3. Prioritäten und Schlüsselbereiche

Die Komplexität der Zieldefinitionen und die begrenzten Ressourcen, die zur Umsetzung dieser Ziele zur Verfügung stehen, erfordern eine thematische wie räumliche Prioritätensetzung. Entwicklungsschwerpunkte bilden die Handlungsfelder, die die höchste Bedeutung und Dringlichkeit genießen.

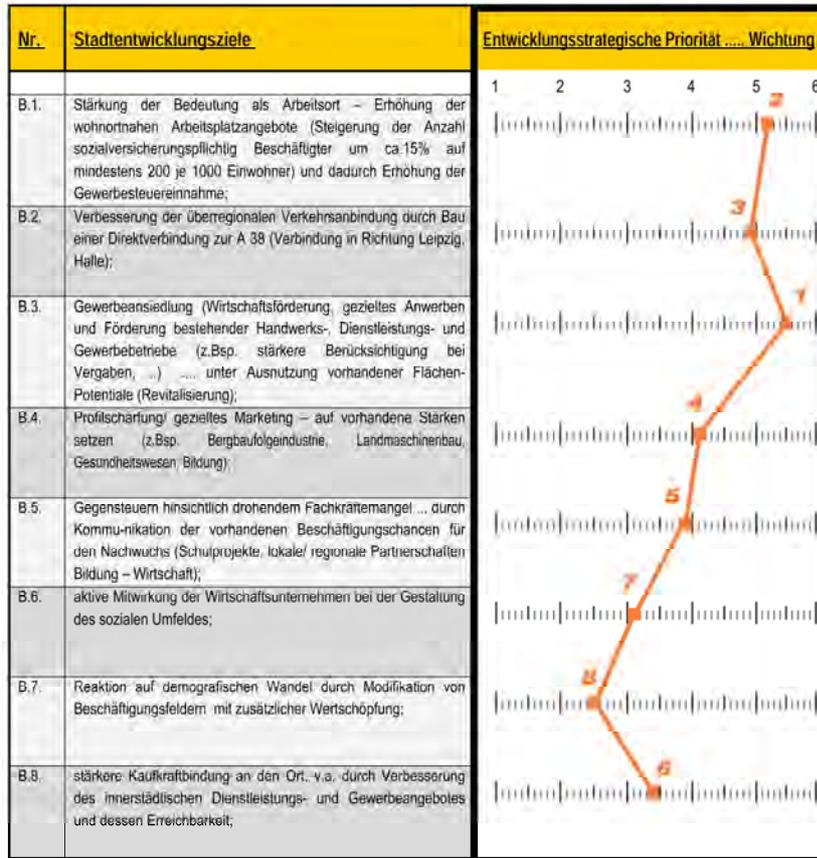
Um dies festzustellen, waren die Arbeitskreismitglieder aller drei Themengruppen im Rahmen des 3. (gemeinsamen) Workshops aufgefordert, die zusammengestellten Ziele der Stadtentwicklung zu wichten. Dabei wurde die Rangfolge der Ziele innerhalb der einzelnen Themenblöcke „Wohnen und Städtebau“, „Wirtschaft und Arbeit“, „Soziale Infrastruktur, Bildung, Gemeinbedarf“, „Technische Infrastruktur“ und „Kultur und Identität“ ausführlich diskutiert und festgelegt. Das Ergebnis dieser Prioritätendiskussion ist auf den folgenden Seiten graphisch dargestellt.

#### Prioritätenprofile der einzelnen Themenbereiche

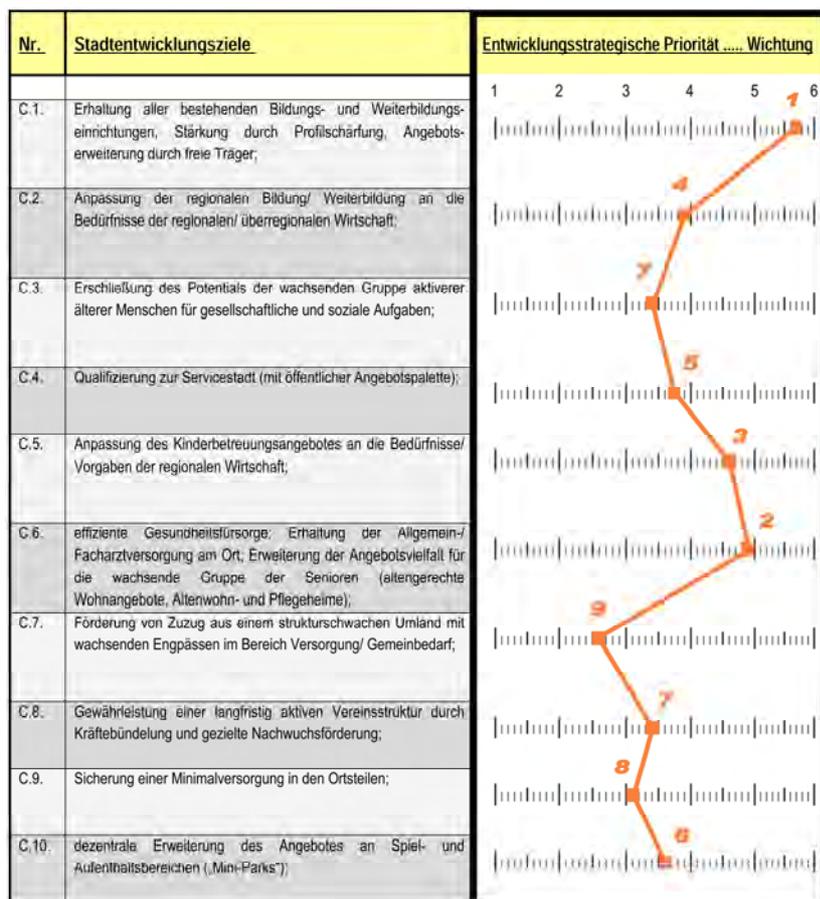


Prioritätenprofil „Städtebau und Wohnen“

**Prioritätenprofil  
„Wirtschaft und Arbeit“**



**Prioritätenprofil  
„Soziale Infrastruktur,  
Bildung, Gemeinbedarf“**





Die graphischen Darstellungen der vorhergehenden Seiten machen deutlich, welche Ziele innerhalb der einzelnen Themenblöcke die höchste bzw. eher nachrangige Priorität genießen. Die nachfolgende Zusammenfassung enthält die vom Arbeitskreis prioritär herausgestellten Punkte.

Zu den Zielen die vorrangig verfolgt werden sollten, um angestrebte Erfolge in der zukünftigen Stadtentwicklung zu erzielen und vorhandene Chancen zu nutzen, zählen:

- A.1. Stabilisierung der Einwohnerzahl (keine höheren Einwohnerverluste als im regionalen Vergleich: statt – 18% (Prognose) „nur“ -17% (BLK-Durchschnitt) – Vermeidung von Abwanderung und Förderung von Zuzug;
- A.8. Stärkung der Innenstadt in Struktur, Gestalt und Funktion – Verbesserung des zentralen Gewerbe- und Dienstleistungsangebotes;
- A.2. Anpassung des Wohnungsbestandes an den erwarteten Bedarf in Kernstadt und Ortsteilen - Stoppen der drohenden „Leerstandspirale“ durch gezielten Rück-/ Umbau von Gebäuden;

**Ziele mit höchster  
Priorität**

**Aktionsfeld A  
„Städtebau und Wohnen“**

- B.3. Gewerbeansiedlung (Wirtschaftsförderung, gezieltes Anwerben und Förderung bestehender Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.Bsp. stärkere Berücksichtigung bei Vergaben, ...) .... unter Ausnutzung vorhandener Flächen-Potentiale (Revitalisierung);
- B.1. Stärkung der Bedeutung als Arbeitsort – Erhöhung der wohnortnahen Arbeitsplatzangebote (Steigerung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter um ca.15% auf mindestens 200 je 1000 Einwohner) und dadurch Erhöhung der Gewerbesteuerereinnahme;

**Aktionsfeld B  
„Wirtschaft und Arbeit“**

- C.1. Erhaltung aller bestehenden Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen, Stärkung durch Profilschärfung, Angebotserweiterung durch freie Träger;
- C.6. effiziente Gesundheitsfürsorge: Erhaltung der Allgemein-/ Facharztversorgung am Ort; Erweiterung der Angebotsvielfalt für die wachsende Gruppe der Senioren;
- C.5. Anpassung des Kinderbetreuungsangebotes an die Bedürfnisse / Vorgaben der regionalen Wirtschaft;

**Aktionsfeld C  
„Soziale Infrastruktur,  
Bildung, Gemeinbedarf“**

- D.2. Gewährleistung langfristig wirtschaftlich tragfähiger technischer Infrastrukturen unter den Bedingungen sinkender Nachfrage (Anpassungsziel: Reduzierung von technischer Infrastruktur zu Reduzierung des Wohnungsbestandes im Verhältnis 1.5);
- D.1. Optimierung der Verkehrsanbindung (Bau einer Verbindungsstrasse zur A38);

**Aktionsfeld D  
„Technische Infrastruktur“**

- E.1. Professionalisierung von Stadtmarketing und Kulturmanagement, stärkere Entfaltung der Außenwirkung (Verankerung der Kulturlandschaft Hohenmölsens im BLK, Kommunikation des Leitbildes);

**Aktionsfeld E  
„Kultur und Identität“**

Die genannten Ziele wurden im Maßnahmenkatalog (siehe Anhang 1) aufgegriffen und durch Handlungsfelder und Projektideen (gesammelt im Projektpool) untersetzt. Der Maßnahmenkatalog bündelt Handlungsansätze mit deren Hilfe Akteure nicht nur reagieren, sondern vor allem agieren können. So werden u.a. Möglichkeiten aufgezeigt, prognostizierte Bevölkerungsverluste zu minimieren und die Standortbedingungen Hohenmölsens zu verbessern. Die hier vorliegende Fortschreibung des Hohenmölsener Stadtentwicklungskonzeptes beinhaltet noch keine konkreten Projekte. Diese sollen auf der Grundlage des Maßnahmenkataloges und aus den dort formulierten Projektideen im Rahmen der Projektumsetzung entwickelt, vorbereitet, geplant und umgesetzt werden. Neue und ergänzende Ideen, die der Strukturanpassung der Stadt Hohenmölsen und ihrer Ortsteile dienen, sind dabei ausdrücklich gewünscht und können jederzeit in die anhaltende Diskussion zur zukünftigen Stadtentwicklung eingebracht werden. Für die Planung konkreter Projekte bedarf es notwendiger Grundinformationen zu Projektträger, Finanzierung (event. Nutzung von Fördermitteln), Umsetzungszeitraum, Projektinhalt / -ziel, Nachhaltigkeit etc.. In Abhängigkeit vom Projekt bzw. Standort / Objekt sollten im Vorfeld zuständige Behörden (z.Bsp. Denkmalbehörde, Naturschutzbehörde, etc.) sowie Versorgungsträger zu Rate gezogen werden.

Der vorliegende Konzeptentwurf enthält Vorschläge für mögliche Initialprojekte, mit deren Umsetzung möglichst in den nächsten 2 Jahren begonnen werden sollte (siehe Anlage 2). Auch diesbezüglich sind während der Phase der Konzeptumsetzung Anpassungen, Ergänzungen und Änderungen in Abhängigkeit einer veränderten Ausgangssituation möglich.

## 6.4. Handlungsfelder integrierter Stadtentwicklung

### 6.4.1. Handlungsfeld STÄDTEBAU + STADTUMBAU

Städtebauliches Hauptziel ist die Stärkung und Entwicklung einer nachhaltigen Stadtstruktur. Dabei geht es vordringlich um die funktionelle und strukturelle Stabilisierung der kompakten Stadt. Priorität hat die Innenentwicklung. Überall dort, wo sich Chancen bieten, die Stadt entsprechend zu ergänzen oder auch auf bestehenden Flächen umzubauen, sollten sie genutzt werden. Dabei ist die Ausgangssituation in „schrumpfenden Städten“ wie Hohenmölsen eine andere als in wachsenden Städten, wo Stadtverwandlung durch anhaltende Vermietbarkeit relativ unattraktiver Bestände gelähmt wird. In den schrumpfenden Städten wird viel deutlicher sichtbar, dass die weniger attraktiven Bestände künftig keine Mieter mehr finden werden bzw. die Nachfrage zurückgehen wird. Entsprechend größer ist die Bereitschaft einer Anpassung an die vorhandenen Präferenzen der Nachfrage. Ein politisch gewollter Stadtumbau wird hier wahrscheinlich viel intensiver von den Märkten unterstützt.

**funktionelle und strukturelle Stabilisierung der kompakten Stadt**

Einen Schwerpunkt städtebaulicher Entwicklung in Hohenmölsen bildet die **Stärkung des Stadtzentrums in Funktion, Struktur und Gestalt**. Wachsendem Leerstand sollte hier mit gezielten Strategien zur Neu- bzw. Wiedernutzung und nicht mit Abriss begegnet werden. Eine Antwort auf nicht zu vermeidenden Rückbau wäre ein strukturschonender bzw. stadtstruktur-erhaltender Ersatzbau. Dies gilt zumindest in sensiblen Bereichen der Innenstadt.

**Stärkung des Stadtzentrums**

Für Gebiete mit Bedarf zur Strukturverbesserung gilt die Zielsetzung: **Stärkung durch Auflockerung, Sanierung und Umnutzung** betroffener Teilbereiche. Dies betrifft hauptsächlich die Ortsteile der ehemaligen Gemeinden.

**Strukturverbesserung der Ortsteile**

**Auflockerung und Entdichtung** sind Handlungsinstrumente für strukturschwache Gebiete mit prioritärem Handlungsbedarf (hohem Leerstand und ungünstigen Prognosen), wie beispielsweise Hohenmölsen-Nord.

**Entdichtung von Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau**

Wichtigste Grundlage für die notwendige Reduzierung des Wohnungsbestandes bilden die aktuellen Leerstandszahlen. Allerdings bietet eine ausschließlich quantitative Sicht auf die Dinge keinerlei Anhaltspunkte dafür, an welchen Orten in der Stadt insbesondere aus qualitativer, stadträumlicher und stadtkonomischer Sicht die Reduzierungen erfolgen könnten bzw. sollten. Gelingt es nicht, den städtebaulichen Steuerungsanspruch der Stadt im Stadtumbau wirksam werden zu lassen, könnten zukünftige Leerstände den Eindruck eines flächig perforierten Stadtbildes erzeugen. Gleichzeitig wäre eine unakzeptable Betroffenheit der Stadtmitte die Folge.

**städtebaulich gesteuerte Reduzierung des Wohnungsbestandes**

Die Rückbauquantitäten allein von den Leerstandszahlen abhängig zu machen, ist also nicht sinnvoll. Würde man zum Beispiel alle leer stehenden Wohnungen im historischen Stadtkern abreißen, würde dies die Innenstadt-Qualität entscheidend mindern. Darüber hinaus ist es gemeinsamer Konsens aus den Workshops, das Hohenmölsener Zentrum massiv zu stärken. Wenn hier jedoch Abrissmaßnahmen ausscheiden, die auch nur annähernd die Größenordnung des jetzigen Leerstandes erreichen, müssen diese quantitativ nicht mehr benötigten Wohnungen an anderen Stellen reduziert werden. Insofern hat das Ziel „Stärkung der Innenstadt“ unter Verteilungsgesichtspunkten zur Folge, höhere Rückentwicklungsziele in den weniger bedeutsamen Stadtgebieten zu akzeptieren.

**Rückbaukonzentration auf weniger bedeutsame Stadtgebiete**

Im Konzept wurden deshalb verschiedene Typen von Gebieten mit prioritärem Handlungsbedarf definiert, in denen jeweils unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte verfolgt werden sollen, die sich gesamtstädtisch zu einer ganzheitlichen Strategie zusammenfügen.

### **Städtebauliche Prinzipien – Gebietskulisse:**

#### **STÄRKEN UND SANIEREN ..... Schwerpunkt Stadtzentrum**

- Aufwertung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Stadtzentrum;
- Ausbau der Zentralitätswirkung;
- weitgehender Erhalt der historischen Bausubstanz (insbesondere der Denkmalobjekte) und der gewachsenen städtebaulichen Strukturen;
- Sicherung und Qualifizierung der geschlossenen städtebaulichen Konturen durch geeignete Projekte/ Maßnahmen im Freiraum;
- nach Möglichkeit Lückenschluss durch Ersatzneubau (Reihenhaus, Stadthaus, Geschäftshaus);
- Leerstandsreduzierung durch neue Nutzungen;
- mit fortschreitendem Sanierungsgrad und neuen Wohnangeboten langfristiges Erreichen von Einwohnerzuwachs;
- Erhöhung der Eigentumsquote
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Freiräume, Abbruch von Hinterhofgebäuden;
- Schwerpunkt für städtische Aufwertungsmaßnahmen (Aufwertung öffentlicher Räume)
- Konzentration und Qualifizierung öffentlicher Einrichtungen (in Abhängigkeit von demographischer Situation und Perspektive);

#### **Stadtumbaustrategien**

#### **SANIEREN UND UMNUTZEN ..... Schwerpunkt neue Ortsteile**

- Aufwertung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Ortsteilen;
- Erhalt der historischen Bausubstanz (insbesondere der Denkmalsubstanz) und städtebaulichen Strukturen;
- Leerstandsreduzierung durch neue, bedarfsgerechte Nutzungen;

#### **SICHERN UND ENTDICHTEN ..... Teilbereiche von Stadtzentrum und Ortsteilkernen**

- minimaler Rückbau zur Stadtreparatur, zur Entwicklung neuer Standorte und Qualitäten im öffentlichen Raum, Abbruch von Hinterhofgebäuden bzw. nicht ortsbild-prägenden Nebengebäuden in den Ortsteilen;

#### **UMBAUEN UND ENTDICHTEN ..... Schwerpunkt Hohenmölsen-Nord**

- Wohnungsreduzierung durch Umbau der Bausubstanz;
- Rückbau von Gebäuden unter Berücksichtigung der technischen Infrastruktur;
- weitgehende Vermeidung von punktuellen Abbruch insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die technische und Verkehrsinfrastruktur;
- Erhalt von städtebaulich wichtigen Raumkanten und Stärkung des Siedlungscharakters (Erhalt, Ersetzen durch temporäre Zwischennutzungen);
- Erhalt städtebaulicher Ensembles / Teilbereiche unter Berücksichtigung des Bedarfs;
- langfristige Umwandlung geeigneter Innenstandorte als Baustandorte für kleinteilige Wohnformen (in Abhängigkeit vom Bedarf);

**ZURÜCKZIEHEN ..... Alternative für überdurchschnittlich von Leerstand betroffene Plattenbaugebiete**

- flächenhafter Rückbau als konsequenteste und stadtökonomisch effektivste Form von Wohnungsbestandsreduzierung;
- Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen, d.h. Priorität des Rückbaus in den Randbereichen, insbesondere in Bereichen des Geschosswohnungsbaus;
- flächenhafter, die technische Infrastruktur berücksichtigender Rückbau von den Rändern her ;

**BAULANDENTWICKLUNG**

- Umorientierung auf die Revitalisierung von Beständen und die Entwicklung integrierter Standorte auf Recyclingflächen;
- Qualifizierung von guten Wohnlagen und neuen Wohnadressen an integrierten Standorten im Stadtzentrum bzw. im Stadtgebiet durch Maßnahmen im öffentlichen Raum oder durch Neuordnung im Umfeld;
- Bereitstellung von Bauland zur Wohneigentumsbildung als Antwort auf die anhaltende Nachfrage junger Familien nach Ein-/ Zweifamilienhäusern (Standortvorteil im Wettbewerb um junge Familien), Priorität für innerörtliche Standorte, Brachen bzw. Rückbauflächen;

Die verschiedenen Stadtumbaustrategien sind als sich gegenseitig ergänzende Bausteine im Stadtbau zu begreifen. Angesichts von Verfall, Leerstand und anschließendem Abriss (vorrangig in Außen- bzw. Stadtrandlage) wirken gezielte Aufwertungen an anderer Stelle (bevorzugt im Stadtzentrum) als psychologisch wichtige Maßnahmen und Teil einer Gesamtstrategie.

**Rückbau + Aufwertung als Gesamtstrategie**

**Stärkung des Zentrums**

Innerhalb der Debatte um notwendige Schrumpfungsprozesse in Hohenmölsen nimmt die Revitalisierung der Innenstadt ein eigenes Themenfeld ein. Dabei hat es die Kleinstadt schwerer, als Ober- bzw. Mittelzentren, wo bereits eine neue Wertschätzung des lange Zeit nur als laut und unattraktiv angesehenen Stadtzentrums eingesetzt hat. Der Bau/ Ausbau moderner, familiengerechter Stadthäuser blieb in der Hohenmölsener Innenstadt bisher weitgehend aus. Die geringe Ausdehnung Hohenmölsens erlaubt jederzeit eine gute Erreichbarkeit des Zentrums aus peripheren Wohnlagen.

**Revitalisierung der Innenstadt**

Wichtiges Ziel des Stadtumbauprozesses ist es, die Innenstadt in ihrer Zentrumsfunktion zu stärken und als Wohnstandort aufzuwerten. Eine Schlüsselstellung in diesem Prozess nimmt die Realisierung beispielhaft wirkender Initialprojekte ein. Denkbar ist die Verwirklichung eines generationenübergreifenden Wohnprojektes oder Sanierung und Umbau eines leer stehenden Gebäudes zum familiengerechten Stadthaus mit angrenzendem privatem Freiraum.

**Aufwertung als Wohnstandort**

Das Stadtzentrum ist naturgemäß der älteste und historisch wertvollste Stadtteil, dennoch darf es nicht um seine Musealisierung gehen, sondern um seine Weiterentwicklung, um Kontinuität und den Eigensinn einer jeden Epoche, d.h. um das Weiterbauen an der Stadt. Neue Lebens- und Arbeitswelten verlangen nach einer Neuinterpretation von Lebensqualität und stehen für ein neues Lebensgefühl. Die erlebte und gefühlte Stadt wird zu einem Thema, das sich aus ganz persönlichen Erfahrungen entwickelt, wie etwa dem Wunsch Büro (Arbeit) und Familie in der Innenstadt zu verbinden.

**neue Lebens- und Arbeitswelten**

## Reduzierung des Wohnungsbestandes

Die im Kapitel 4.2. entwickelten „Szenarien zu Leerstandsentwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes an eine sich weiter verändernde Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt“ verdeutlichen die Größenordnung, um die der Wohnungsbestand von Hohenmölsen bis 2020 bzw. 2025 reduziert werden müsste, um erhebliche Leerstandszunahmen zu vermeiden. Das Minimalziel liegt bei einem Rückbau von ca. 500 WE bis 2020 (900 WE bis 2025), der immer noch mit einem gesamtstädtischen Leerstand von 15 % einhergeht.

Angestrebt werden sollte ein langfristiger Leerstand der nicht über 10 % liegt. Dazu müssten bis 2020 ca. 750 WE vom Markt verschwinden (ca. 1200 WE bis zum Jahr 2025).

Grundvoraussetzung für den von der Stadt Hohenmölsen angestrebten und notwendigen nachhaltigen, bedarfsgerechten und familienfreundlichen Stadtumbau ist die Sensibilisierung und Mobilisierung der örtlichen Wohnungs- und Gebäudeeigentümer.

Investitionen in Wohnungsbestände könnten u.a. dadurch verhindert werden, dass Eigentümer die zukünftige Ertragssituation ihrer Immobilie vor dem Hintergrund bisheriger Erfahrungen zu optimistisch beurteilen. Die schleichend verschlechterten Rahmenbedingungen werden nicht ausreichend auf den zukünftigen Wert der Immobilie projiziert. Die positiv überzeichnete Ertragsperspektive lässt Investitionen unnötig erscheinen.

Zudem können überhöhte Preisvorstellungen Immobilienverkäufe blockieren. Im Sinne des gewünschten Stadtumbaus wird es insofern auch erforderlich, den Eigentümern zu helfen, ihre Bewirtschaftungsperspektiven realistisch einzuschätzen und bisher ungenutzte innerstädtische Potentiale für einen familienorientierten Stadtumbau zu erschließen.

Ein familienfreundlicher Stadtumbau kann angesichts begrenzter öffentlicher Mittel und hoher Eigentumsrate vor allem in Stadtzentrum und Dorfkernen nur ausreichende Veränderungen bewirken, wenn umfangreich private Initiative mobilisiert wird. Von daher wird es darauf ankommen, verfügbare Fördermittel (siehe Kapitel 8) möglichst umfassend in die Mobilisierung der Eigentümer zu investieren und mit privaten Investitionen zu verbinden.

Das Engagement der Stadtverwaltung sollte darauf abzielen, die Eigentümer bei der Formulierung und Umsetzung geeigneter Bewirtschaftungsstrategien und entsprechender Investitionen zu unterstützen. Der Wunsch nach einer umfassenden Mobilisierung der Investitionsbereitschaft darf jedoch umgekehrt nicht dazu führen, dass private Eigentümer in Fehlinvestitionen „hineingetrieben“ werden. Es sollte mit den Eigentümern gemeinsam eine realistische Strategie ausgearbeitet werden.

Aus diesem Grund wurden Vertreter der großen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Workshopreihe (siehe Kap. 2.1.3.) an der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes beteiligt. Investitionshemmnissen kleinteiliger Eigentümerschaften aufgrund von Informationsdefiziten kann durch Aufbau verschiedener Informations- und Beratungsangebote entgegengewirkt werden. Um einer unzureichenden Auseinandersetzung Hohenmölsener Wohnungs- und Gebäudeeigentümer mit dem Status-quo von Stadt und Stadtquartier und deren zukünftigen Marktperspektiven entgegenzuwirken, wurde Anfang 2010 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die Inhalte und Ergebnisse des ISEK informiert. Das Konzept ist darüber hinaus ab Juni 2010 öffentlich einsehbar. Mit dem Wissen zu Analyseergebnissen, Prognoseaussagen und voraussichtlicher Leerstandsentwicklung sollen die Bürger für die Notwendigkeit des Stadtumbaus und einer nachhaltigen Bestandsentwicklung sensibilisiert werden. Dabei sind die auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse entwickelten themenbezogenen Stadtentwicklungsziele richtungweisend. In einem weiteren Schritt kann eine Eigentümerbefragung stattfinden, die gleichzeitig als Kontaktaufnahme zu möglichen Akteuren bzw. Investoren fungieren kann, mit der die Zusammenarbeit angekündigt und begonnen wird.

**Sensibilisierung und Mobilisierung der Gebäudeeigentümer**

**familienfreundlicher Stadtumbau**

**Unterstützung geeigneter Bewirtschaftungsstrategien**

**Abbau von Investitionshemmnissen**

**Sensibilisierung für die Notwendigkeit des Stadtumbaus**

Darüber hinaus kann sie wichtige Erkenntnisse für die weitere Arbeit in Stadtumbauquartieren bzw. strukturschwachen Ortsteilen liefern. Dabei können der Zustand der Gebäude, die Bewirtschaftungssituation, Investitionsabsichten oder auch Investitionshemmnisse erfragt werden. Nicht zuletzt kann hier bereits die Bereitschaft zur Zusammenarbeit ausgelotet werden. Zur Sensibilisierung kann es auch gehören, negative Auswirkungen des „Nicht-Handelns“ (z.Bsp. in Szenarien zur Leerstandsentwicklung) zu verdeutlichen.

#### 6.4.2. Handlungsfeld WOHNEN

##### Strategien zum Umgang mit Leerstand

Um die zukünftigen Wohnungsmarktp Probleme und insbesondere die Wohnungsleerstandsproblematik Hohenmölsens abschätzen zu können, wurden aufbauend auf unterschiedlichen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung (siehe Kapitel 4.2.1. „Wohnungsnachfrage – Szenarien zur Einwohnerentwicklung“) die Wohnungsnachfrageentwicklungen prognostiziert. Dabei musste in einem ersten Schritt die Haushaltsentwicklung bis 2020 vorausberechnet werden. Aus dieser und der Kenntnis der gegenwärtigen Wohnpräferenzen konnte im Kapitel 4.2.3. die veränderte und zukünftige Wohnungsnachfrage ermittelt werden. Folgt die Einwohnerentwicklung dem Trend-Szenario, d.h. gelingt es nicht, vorausgesagte Einwohnerverluste durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren, so kann durch eine Wohnungsreduzierung von ca. 750 Einheiten bis 2020 (ca. 1200 Einheiten bis 2025) erreicht werden, dass der aktuelle Leerstandsanteil von ca. 10 % langfristig nicht weiter ansteigt. Minimalziel ist die Verhinderung eines gesamtstädtischen Leerstandsniveaus über 15 %. Bei prognostizierter Bevölkerungsentwicklung („EWO-Trend“-Szenario) müssten dazu – wie oben genannt - bis 2020 ca. 500 Wohnungen vom Markt genommen werden. Blickt man bis 2025 so würde die notwendige Wohnungsreduzierung etwa 930 WE betreffen. Die ermittelten Zahlen beschreiben ein „Schwellen-Szenario“, um das Einsetzen einer „Leerstands- bzw. Abwertungsspirale“ zu verhindern.

Die ehrgeizige Zielstellung des SEK 2001, den langfristigen Leerstandsanteil auf ca. 4 % zu reduzieren, erscheint vor dem neuen Analyse- und Prognosehintergrund unrealistisch. Bis 2020 müssten ca. 1000 Wohnungen und bis 2025 fast 1500 Wohnungen zurückgebaut werden. Damit wären Kleinstadt und betroffene Akteure überfordert.

Gelänge es, sich den im Trend prognostizierten Bevölkerungsverlusten entgegenzustemmen, wäre eine geringere Bestandsreduzierung zwischen 500 und 700 WE bis 2020 ausreichend, um das aktuelle Leerstandsniveau (ca. 10 %) nicht weiter ansteigen zu lassen. Wenn es gelingt, durch aktive Gewinnung neuer Einwohner und Halten großer Teile der Abwanderungswilligen, die Einwohnerentwicklung von Hohenmölsen an die prognostizierten Werte des Landesdurchschnitts heranzubringen, wäre das Minimalziel (langfristiger Leerstand < 15 %) bereits mit einer Wohnungsreduzierung von 215 WE bis 2020 erreicht. Bis zum Jahr 2025 müssten unter gleichen Voraussetzungen ca. 500 Wohnungen zurück gebaut werden.

Ohne wohnungsbestandsreduzierende Maßnahmen und bei einer Einwohnerentwicklung, die den allgemeinen Prognosen (Trend-Szenario) folgt, ist im Jahr 2020 mit einer Leerstandsquote von etwa 23 % zu rechnen (30 % im Jahr 2025). Die damit zu erwartenden negativen stadt bildlichen Wirkungen würden für Hohenmölsen bereits mittelfristig eine massive Belastung des Stadtimages bedeuten. Eine weitere Verstärkung von Abwanderung und das Ausbleiben notwendigen Zuzugs wären die folgen.

**Prognose der  
Wohnungsnachfrage-  
entwicklung**

**Rückbau - Minimalziel**

**Rückbau – Aktivziel**

**Leerstandsentwicklung  
ohne  
Stadtumbaumaßnahmen**

Die Realisierung des anspruchsvollen und zugleich erforderlichen Rückbauziels ist auf eine aktive Mitwirkung aller Akteursgruppen des Hohenmölsener Wohnungsmarktes angewiesen. Rückbau-, Entdichtungs- und Umbaumaßnahmen werden dabei auch in Stadtgebieten durchgeführt werden müssen, die nicht in den bisher festgeschriebenen Rückbaugebieten liegen. Mit der vorliegenden Konzeption erfolgt deshalb eine an die veränderte Problemlage angepasste Ausweisung entsprechender Gebiete.

Vom Rückbau betroffen sein wird hauptsächlich der Bestand im Stadtumbaugebiet Hohenmölsen-Nord, wo sich mit fast 200 ungenutzten Wohnungen auch heute schon der Leerstand konzentriert. Leerstandszuwachs in der Innenstadt sollte durch geeignete Maßnahmen (Umbau, Sanierung des Bestandes, Rückbau von Hinter-/Nebengebäuden Umverteilung der Bevölkerung, ...) entgegengewirkt werden.

Wie bereits in Kapitel 4 prognostiziert, wird die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin vorhanden sein und auch einen gewissen Wohnungsneubau in diesem Bestandstyp hervorrufen.

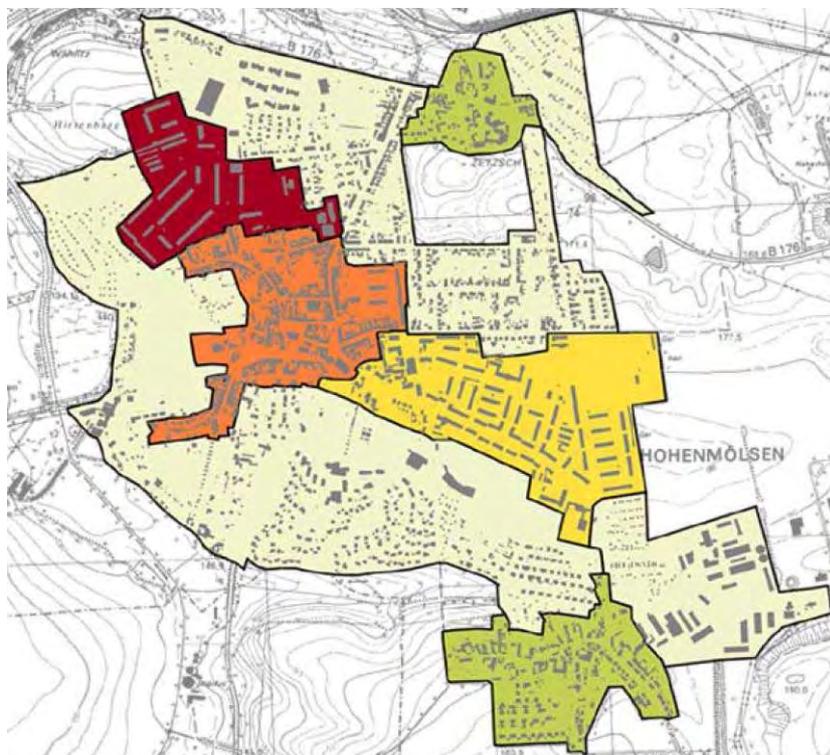
Bisher kaum von der Leerstandsproblematik betroffen ist das Wohngebiet Hohenmölsen-Ost. Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der dort lebenden Bewohnerschaft wird sich das Gebiet jedoch zunehmend der Stadtumbauthematik stellen müssen. Denkbar sind zwei Entwicklungsszenarien: 1. die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat wachsende Leerstände und demzufolge auch Rückbau/ Umbau zur Folge, bzw. 2. das Gebiet profitiert von der Umverteilung der Bevölkerung aus anderen Stadtgebieten.

Vom Rückbau betroffen sein werden Wohnungen aller Größen – wahrscheinlich mit einer Tendenz zu eher größeren Wohnungen.

**aktive Mitwirkung aller Akteursgruppen**

**Rückbaukonzentration in Hohenmölsen-Nord**

Präzisierte Stadtumbaukulisse in der **„KERNSTADT“**:



**Stadtumbaugebiet „Hohenmölsen-Nord“**

Geschosswohnungsbau 1975 bis 1990, industrielle Bauweise

**Stadtumbaugebiet „Siedlungskern-Stadt“**

Bereich der Stadtmitte (förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet mit Erweiterungen)

**Beobachtungsgebiet „Hohenmölsen-Ost“**

Geschosswohnungsbau, traditionell, hoher Altersdurchschnitt der Quartiersbevölkerung

**Gebiete mit Handlungsbedarf zur Strukturverbesserung**

Siedlungskerne Jaucha und Zetzsch

**Strukturfortschreibung – stabile Stadtgebiete**

## Ökonomische und soziale Konsequenzen des Wohnungsleerstands

Politischer Handlungsbedarf entsteht für Hohenmölsen, als von Wohnungsleerstand betroffene Kommune, durch dessen negative Folgeeffekte in dreierlei Hinsicht:

Erstens sind Teile der durch Gebühren mitfinanzierten Infrastruktur in leerstandsbetroffenen Stadtteilen weniger kostengünstig zu betreiben (z.Bsp. Leitungsnetze).

Zweitens bringen umfangreiche und permanente Leerstände Mietausfälle und (nicht umlegbare) Unterhaltskosten mit sich und führen über kurz oder lang zu betriebswirtschaftlichen Problemen. Hiervon negativ betroffen sind vor allem die örtlichen Wohnungsunternehmen sowie private Vermieter.

Drittens können sich aus Wohnungsleerständen Image-Probleme für einzelne Stadtquartiere bzw. für die gesamte Stadt ergeben. Das Auftreten eines Negativ-Images hängt von verschiedenen Umständen ab: Treten Leerstände räumlich massiert auf, so steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sie von Nachbarn und anderen Außenstehenden wahrgenommen, als Signal über den Zustand des betroffenen Stadtteils gewertet und damit zum Verstärker für Abwertungsspiralen von Stadtquartieren werden. Wohnungsleerstände in einem Stadtteil signalisieren ein schlechtes Image als Wohnstandort, ein schrumpfendes Potenzial nachbarlicher Kontakte, einen kontrollfreien Raum für Vandalismus und damit steigende Kosten der Kriminalitätsbekämpfung. Signale dieser Art führen dazu, dass Hauseigentümer Investitionen zurückstellen, weil ihre Renditeerwartung gegen Null geht oder weil Kreditinstitute die Finanzierung verweigern. Derartige Signale begünstigen ferner, dass Haushalte mit entsprechenden Ressourcen den Stadtteil eher verlassen und dass Zuzug gebremst bzw. verhindert wird. Von Wegzugs-, fehlenden Zuzugs- und Nicht-Investitions-Entscheidungen getragene Abwertungsspiralen bewirken die allmähliche soziale „Aussortierung“ der Bewohner, bis im Endstadium der Abwertungsspirale ein Rest erzwungen immobiler Haushalte übrig bleibt. Sozial selektiv verlaufende Wanderungen verändern die Zusammensetzung einer Quartiersbevölkerung nach diesen Merkmalen um so schneller, je geringer die Gesamtbevölkerung wächst bzw. je schneller sie schrumpft und je stärker der Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt ausfällt. Ohne rechtzeitig eingeleitete Regulierungsmaßnahmen des Stadt- bzw. Quartier-umbaus könnten sich die skizzierten Abwertungsprozesse sowohl in der Plattenbausiedlung als auch in der historischen Innenstadt abspielen.

Die beste Strategie zum Umgang mit dem Leerstand ist seine Vermeidung. Dies ist mit bestandserhaltenden und -aufwertenden Maßnahmen in gewissem Umfang möglich. Dazu gehören: Aufwertung der Substanz, der Infrastruktur, der Standorte, Imagekampagnen, Marketingmaßnahmen, Subventionen, Verbesserung von Service und Betreuung durch Wohnungsunternehmen. Damit können sowohl Wegzüge von Bewohnern aus betroffenen Standorten verringert bzw. verhindert als auch neue Zielgruppen gewonnen werden. Diese Maßnahmen zielen auf einen Vorteilsgewinn zwischen Standorten bzw. forcieren durchaus auch die Konkurrenz zwischen Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümern. Es ist zugleich eine wirksame Strategie, um Leerstand in der Stadt bewusst zu lenken.

Dennoch kann das Leerstandsproblem in seiner aktuellen Dimension damit zwar beeinflusst, aber nicht gelöst werden. Dafür sind bestandsreduzierende Maßnahmen unabwendbar. Dazu gehören:

- Stilllegung von Wohngebäuden in Erwartung von Abriss, Umbau oder Umnutzung;
- Abriss (als Komplettabriss ganzer Wohngebäude bzw. Teilrückbau von Wohnungen in verbleibenden Gebäuden;

### Auswirkungen des Wohnungsleerstandes

#### Infrastruktur

#### Mietausfälle

#### Image-Schäden

### Beeinflussung von Leerstandsverteilung

### bestandsreduzierende Maßnahmen

- Zusammenlegung von Wohnungen und damit größerer Flächenverbrauch sowie qualitative Aufwertung von Wohnverhältnissen;
- Umnutzung von einzelnen Wohnungen/ Wohngebäuden;

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes wird jedoch in jedem Fall längere, wegen unzureichender Finanzierung (u.a. begrenzter Förderung) vielleicht sogar unbestimmte Zeit in Anspruch nehmen. Um so wichtiger wird es, den vorhandenen Leerstand auch zu bewirtschaften. Die effektivste Methode Leerstand zu bewirtschaften, ist ihn zu konzentrieren mit dem Ziel, ganze Gebäude still zu legen.

Bei aller Kostenersparnis durch Stilllegung bleibt jedoch offen, ob ein stillgelegtes (oder teilweise auch bereits entkerntes) Gebäude – vor allem bei längeren Zeiträumen – möglicherweise selbst wiederum Auslöser für weitere Wegzüge aus der Nachbarschaft und damit für neuen Leerstand wird. Mit der bereits begonnenen Diskussion um fehlende finanzielle Mittel für den vollständigen Abbruch des gesamten Leerstands wird dieses Problem noch stärker als bisher in den Mittelpunkt rücken.

Vor dem Hintergrund des sinkenden Wohnungsbedarfs besitzt Anpassung des Bestandes eine höhere Priorität als Neubau. Wohnraum und öffentliche Gebäude müssen eine flexiblere Nutzung ermöglichen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- innovative Wohnformen
- das Zusammenleben der Generationen erfordert flexible, barrierefreie und modulare Bauweisen
- Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Umbau, Entdichten und flächenhaften Rückbau
- Energieeinsparungen durch intelligente Häuser
- kostengünstiges Bauen / Sanieren
- Vereinfachung des Immobilienwechsels für Eigennutzer
- Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort durch multifunktionale Räume

Die genannten Anforderungen an umgebaute Altbaubestände gelten mindestens ebenso für den Neubau von Gebäuden. Die Option des vereinzelt und bestandsergänzenden Neubaus von Gebäuden sollte sich die Stadt –trotz wachsender Leerstandsproblematik – offen halten, um langfristig ein breites Spektrum nachgefragter Wohnwünsche in Hohenmölsen abdecken zu können. Dabei gilt es jedoch, innerörtliche Standorte und strukturergänzenden Neubau zu bevorzugen.

### **Anforderungen von Familien an das Wohnumfeld**

Die Qualität des Wohnumfeldes spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle bei der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung bzw. das Verlassen eines Stadtteils oder Quartiers. Sie ergibt sich aus einer großen Bandbreite unterschiedlicher Facetten.

Die nachstehende Graphik (siehe folgende Seite) stellt das Ergebnis einer bundesweiten Befragung dar, bei der u.a. die Relevanz der unterschiedlichen Wohnumfeldqualitäten bewertet wurde. Auffällig ist die hohe Bedeutung der Sicherheitsaspekte und Entfaltungsmöglichkeiten im Wohnumfeld, während die Fragen der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen als weniger bedeutend eingestuft wurden.

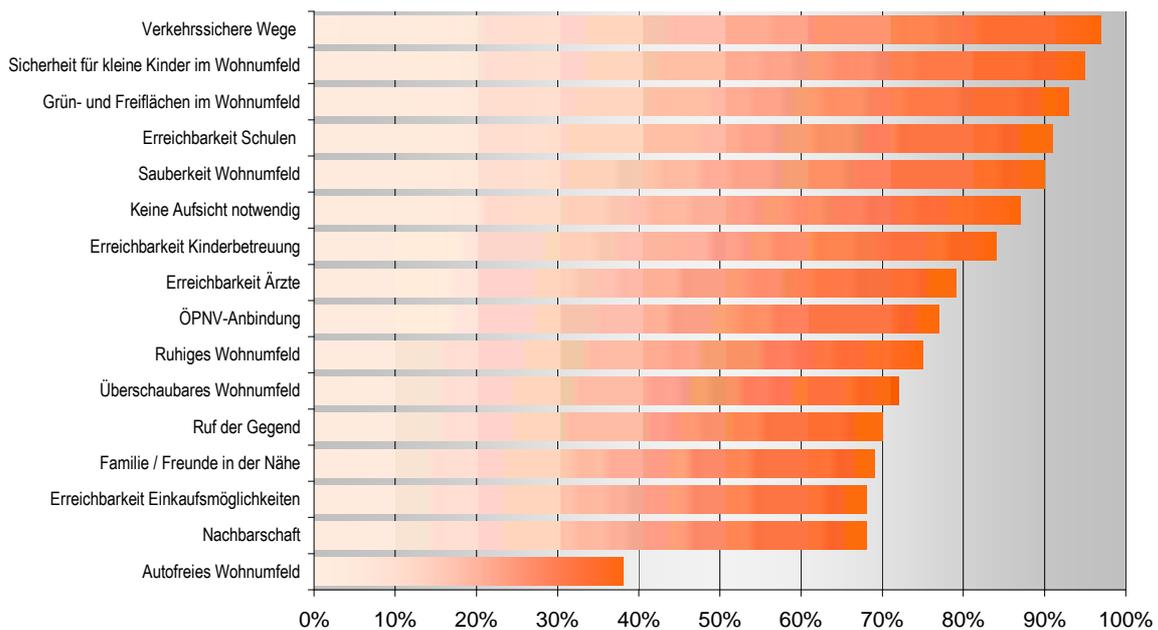
### **gesteuerte Konzentration von Leerstand**

### **Leerstand erzeugt Leerstand**

### **neue Anforderungen an Wohngebäude**

### **struktur-ergänzender Neubau**

### **Wohnumfeldqualität**



Quelle: Wüstenrot Stiftung 2007

### 6.4.3. Handlungsfeld WIRTSCHAFTSWACHSTUM + ARBEITSKRÄFTE

#### Arbeitskräftemangel und -potenziale

Der demographische Wandel stellt die Wirtschaft vor die Herausforderung, den gesellschaftlichen Wohlstand mit einer sinkenden Anzahl an Erwerbspersonen und alternden Belegschaften zu erarbeiten. Hierbei wird sich die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen durch eine „schrumpfende“ Bevölkerung und wachsende Zahl älterer Konsumenten verschieben.

- Der internationale Wettbewerb wird künftig verstärkt um die besten Köpfe geführt. Gesellschaft und Wirtschaft müssen Anreize und Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass besonders die jungen Leistungseliten in der Region bleiben und gleichzeitig begehrte Experten aus anderen Regionen oder aus dem Ausland angezogen werden.
- Gezielte Werbeaktionen in Schulen sollen Jugendlichen und Schülern vorhandene Arbeitsplatzpotenziale der Region näher bringen und Interesse wecken. Auch eine Kommunikationsplattform im Internet kann dazu einen wirksamen Beitrag leisten.
- Arbeitsintensive Branchen werden in weiten Teilen durch solche der Wissensökonomie ersetzt. Trotzdem wächst in mehreren Tätigkeitsfeldern die Nachfrage nach Arbeitskräften – nicht zuletzt wegen der alternden Bevölkerung.
- Die Wirtschaft muss die abnehmende Zahl an Erwerbstätigen u.a. durch die gezielte Steigerung der Produktivität ausgleichen. Weitere Alternative ist die Erhöhung der Erwerbsbeteiligung von Frauen und älteren Arbeitnehmern.
- Beratungsstellen für aktive Senioren, die weiterhin gesellschaftliche Teilhabe suchen, werden unterstützt und damit nachberufliche Serviceleistungen als ein Element aktiver Lebensgestaltung im Alter etabliert. Als Senior-Berater kann der Erfahrungshorizont älterer Bürger weiterhin genutzt werden.
- eine Unternehmensvision und eine langfristige Unternehmensplanung sind künftig nicht nur ein Erfolgsfaktor am Markt, sondern auch im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter.

**weniger und ältere  
Erwerbspersonen durch  
demographischen Wandel**

**Leistungselite in der  
Region halten**

**Arbeitsplatzpotenziale der  
Region kommunizieren**

**Potential älterer  
Arbeitnehmer erschließen**

## Steigerung der Wirtschaftskraft

Für Hohenmölsen bietet diese Entwicklung zugleich aber auch Chancen für neue Wertschöpfungsketten. Politik, Wirtschaft und Bildung müssen zusammen aktiv den strukturellen Wandel betreiben, technischen Fortschritt fördern sowie Strukturen und Prozesse optimieren.

- Unter Wahrung seiner Stärken als Wohnstandort sollte Hohenmölsen als Wirtschafts- und Gewerbestandort weiter ausgebaut werden. Anvisiertes Ziel ist es, das Arbeitsplatzangebot in Wohnortnähe deutlich zu verbessern und damit die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf 200 und mehr zu erhöhen (siehe auch Maßnahmenkatalog).
- Bessere Ausnutzung des Lagevorteils durch Optimierung der Verkehrsanbindung: Die Schaffung einer direkten Anbindung an die A 38 gehört zu den wichtigsten und kurzfristigen Aufgaben von Stadt und Region.
- Durch Profilschärfung im wirtschaftlichen Sektor, z. Bsp. in Richtung „Bergbau“, „Bergbaufolgeindustrien“, „Landmaschinenbau“ sollte langfristig eine überregionale Wahrnehmbarkeit und Netzwerkbildung angestrebt werden.
- die Ansiedlung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes sollte besondere Priorität genießen. Dabei stehen Entwicklung und Ausbau des Industriestandortes Webau sowie des neuen Industrie- und Gewerbestandortes auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände im Mittelpunkt. In Anlehnung an die Funktion als regionales Diabeteszentrum ist auch ein besonderes Bemühen um Unternehmen aus dem Sektor Gesundheitswesen denkbar.
- Erhaltung / Ansiedlung kleiner, nicht störender Gewerbebetriebe auf geeigneten Flächen in der Innenstadt, zur Erhaltung der zentrumstypischen Nutzungsmischung und Vielfalt.
- investitionsfreundliches Klima als Anreiz für Unternehmen
- Die wachsende Bevölkerungsgruppe „60 plus“ wird ein stärkeres Gewicht bei der Konsumnachfrage erhalten. In den Bereichen Wohnen, Freizeit, und haushaltsnaher Dienste entstehen neue Marktchancen.
- In einer alternden und schrumpfenden Gesellschaft werden Dienstleistungen und Produkte in den Bereichen Gesundheit und Versorgung ein stärkeres Gewicht erhalten. Das Spar- und Konsumverhalten wird sich dementsprechend verändern.
- mit der rasanten Weiterentwicklung von Computer-/ Netzwerktechnik tritt die Option des „Arbeitens von Zuhause“ für bestimmte Berufszweige stärker in den Mittelpunkt, wodurch gerade kleine und wirtschaftlich schwache Städte, wie Hohenmölsen profitieren können;

## Zukünftige Ausbildung / Weiterbildung

Die Analyse hat gezeigt, dass besonders viele Jugendliche nach Abschluss von Schule oder Ausbildung Stadt und Region verlassen (müssen).

Mit der Stärkung Hohenmölsens als Arbeitsort soll auch das Angebot an wohnungsnahen Ausbildungsplätzen verbessert werden.

Hohenmölsener Schüler sollten frühzeitig über ihre beruflichen Möglichkeiten in der Region informiert sein. In dem Bestreben, ihrem Heimatort bzw. ihrer Region auch während Ausbildungszeit und Berufseinstieg treu zu bleiben, sollten sie größtmögliche Unterstützung erhalten:

- Schule sollte Kindern und Jugendlichen regelmäßig altersgerechte Einblicke in die Berufs- und Arbeitswelt vermitteln. Unternehmen sollten Schulen hierbei intensiv auch mit Blick

**neue Wertschöpfungsketten**

**Stärkung als Arbeitsort**

**bessere Erreichbarkeit**

**Profilschärfung**

**Ansiedlung neuer Unternehmen**

**neue Marktchancen durch „neue Altengeneration“**

**Anwachsen des Dienstleistungsbereiches**

**Arbeiten von zu Hause**

**Kommunikation des regionalen Arbeitsmarktes**

**Partnerschaftsausbau Schule – Unternehmen**

auf die Gewinnung von Nachwuchskräften unterstützen. Erste Kontakte zwischen Unternehmen und Hohenmölsener Schulen erfolgten z. Bsp. in Form von Vorträgen der MIBRAG im Gymnasium („Bergbau – Ein Industriezweig mit Zukunft“) Diese sollten vertieft und ausgebaut werden (siehe Anlage 2 \_Initialprojekt I-8 „Miniatur-Tagebau“).

- Regelmäßige Praktika sollen den Schülern helfen frühzeitig ihre persönlichen Neigungen und Fähigkeiten zu entdecken und Betriebe kennen zu lernen.
- Betrieb und Berufsschule sollten gemeinsam mit den Jugendlichen und deren Eltern einen Pakt für eine erfolgreiche Ausbildung etablieren und dies gemeinsam realisieren.
- Bindungen/ Kontakte zwischen Unternehmen und Jugendlichen sollten auch während einer auswärtigen Studienzeit aufrechterhalten werden. Vorteile: Spezialisierung bereits während des Studiums auf zukünftige Aufgaben, stärkerer Praxisbezug durch Praktika, Bereitstellung von praxisbezogenen Aufgabenstellungen, stärkere Bindung der Absolventen an die Heimatregion.

**Praktika**

Die Ausbildung interkultureller und sozialer Kompetenzen soll ein stärkeres Gewicht bekommen und der zunehmenden Internationalisierung der Arbeitswelt Rechnung tragen. Rasante Entwicklungen in Wissenschaft und Technik verlangen von allen Mitarbeitern „permanentes Lernen“ ab. Frühe Erziehungs- und Schulphasen sollten von Anfang an die Lernbereitschaft und Neugier auf Wissen als Voraussetzung für lebenslanges Lernen wecken und Methoden zum selbstständigen Erarbeiten von Wissen vermitteln.

**zunehmende  
Internationalisierung der  
Arbeitswelt**

Die Weiterbildungsangebote sind den demographischen Entwicklungen anzupassen, und noch stärker auf mittlere und ältere Bevölkerungsschichten auszurichten. Bereits existierende Angebote sollten besser miteinander vernetzt und auf den regionalen Bedarf abgestimmt werden, Ressourcen sollten optimierter eingesetzt und neue Zielgruppen akquiriert werden..

**Anpassung der  
Weiterbildungsangebote**

#### **6.4.4. Handlungsfeld BILDUNG + SOZIALES**

Im Rahmen von Bestandserfassung und Workshoparbeit wurde herausgearbeitet und bestätigt, dass die gute Ausstattung Hohenmölsens mit sozialer Infrastruktur eine besondere Stärke der Stadt ist. Bevölkerungsschwund und Überalterung werden jedoch auch diesen Bereich des städtischen Lebens erheblich beeinflussen. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist mit einer Verschiebung des Bedarfs und rückläufiger Auslastung zu rechnen. Diesem Trend sollte frühzeitig durch eine aktive Familien- und Zuwanderungspolitik gegengesteuert werden. Wie in den Workshops verabredet, gilt es, die Einwohnerverluste nicht wie prognostiziert eintreten zu lassen, sondern durch gezielte Stadtumbauprojekte abzuschwächen (siehe „Einwohner-Aktiv“-Szenario“ und „Einwohner-Aktiv+-Szenario“). Nur eine ausreichende Auslastung kann langfristig zur Erhaltung der überdurchschnittlich guten Hohenmölsener Bildungslandschaft beitragen, die – ähnlich einem Kreislaufprinzip - wiederum eine wichtige Voraussetzung für Bevölkerungszuwachs in Hohenmölsen darstellt und damit zu den bedeutenden Standortfaktoren der Stadt zählt.

**Erhaltung der  
Bildungslandschaft**

Die Anpassung der sozialen Infrastruktur – so Auslastung und Bedarf es erfordern - ist nicht weniger wichtig als die Anpassung des Wohnungsbestandes. Eine bedarfsgerechte Infrastruktur gehört zu den Standortfaktoren, die Menschen an ihre Stadt/ ihr Wohnquartier binden können. Im Gegensatz dazu können große Defizite – vor allem gekoppelt mit Wohnungsleerstand, das Gefühl des Niedergangs und damit auch den Umzugsdruck verschärfen. Die Kommune steht dabei vor der Frage, welchen Stellenwert die Gemeinbedarfsausstattung einnehmen soll und welche Infrastruktur sie sich langfristig leisten kann, weil mit weiter sinkender Bevölkerungszahl die Unterhaltskosten für die Infrastruktur je Einwohner steigen werden.

**Anpassung der  
sozialen Infrastruktur**

## Bildung

Wie mehrfach betont, zeichnet sich Hohenmölsen gegenüber anderen Städten ähnlicher Größenordnung durch sein breites Bildungsangebot einschließlich Gymnasium, Förderschule und umfassendem Weiterbildungsangebot aus. Mit dem aktuellen Schulentwicklungsplan des Landkreises sind zunächst alle vorhandenen Schulformen in der Kleinstadt gesichert. Durch Zusammenlegung von Schulen sowie Stärkung und Ausbau der verbliebenen Standorte ist rechtzeitig auf sinkende Schülerzahlen reagiert worden. Sanierungsstand und Ausstattungsgrad sind noch nicht an allen Schulstandorten im Stadtgebiet zufriedenstellend. Nach geplanter Fertigstellung von Umbau und Modernisierung des zentralen Grundschulstandortes in Hohenmölsen-Nord (mit Beginn des Schuljahres 2010/11), besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich Bausubstanz und Ausstattung des Sekundarschulstandortes in der Erich-Weinert-Straße (Bauj. 1961). Die Stadt ist diesbezüglich auf Planungen bzw. Initiativen des Burgenlandkreises als Träger der Bildungseinrichtung angewiesen. Eigene Sanierungsbestrebungen betreffen die Kita „Spatzennest“ im gleichen Quartier, die in naher Zukunft mit dem Ziel einer Qualitätssteigerung saniert und umgebaut werden soll.

## breites Bildungsangebot erhalten

Das Bildungsangebot in Hohenmölsen soll durch eine bessere Zusammenarbeit der unterschiedlichen Schulformen und den regelmäßigen Austausch optimiert und bereichert werden. Im Rahmen der Beteiligung von Vertretern aller Bildungseinrichtungen am ISEK wurde die Notwendigkeit zur Gründung eines Bildungsforums („Forum für MEHR Bildung“) erkannt und verabredet (siehe ANLAGE 2\_ Initialprojekt I-9 „Forum für MEHR Bildung“).

Gestärkt durch bessere Zusammenarbeit und schulübergreifende Angebote einerseits, sowie mehr Verantwortung und Entscheidungsfreiheit andererseits soll es Schulen gelingen, die wenigen Schüler individuell zu fördern. In Zusammenarbeit mit Dritten sollte ein vielfältiges Unterrichtsangebot mit lokalen und regionalen Bezügen entwickelt werden. Kinder sind Zukunft und garantieren den Fortbestand der Gesellschaft. Deshalb muss die Förderung ihrer Begabungen und Fähigkeiten höchste Priorität genießen.

- flächendeckende Versorgung mit Ganztagschulen
- Herausbildung von Schulprofilen
- Stärkung der Eigenverantwortung und Qualitätsmanagement
- Förderung eines Austauschs zwischen Schulen und regionaler Wirtschaft, stärkere Orientierung der Bildungsangebote am regionalen Wirtschaftsmarkt;
- Förderung von Erfahrungsaustausch zwischen Jung und Alt
- Globalisierung fordert internetgestützten und bilingualen Unterricht
- demographischer Wandel u. dessen Auswirkungen werden Thema in Unterricht/ Lehre.

### Schüler und Schulen als Impulsgeber für die Zukunft:

- Das Thema „Zukunft“ sollte in allen geeigneten Fächern in den Schulunterricht einfließen. Nur durch die Thematisierung von Zukunftserwartungen und –risiken kann den Schülern eine realistische Einschätzung ihrer Zukunft vermittelt werden.
- Der Lehrplan sollte „lebensnaher“ gestaltet werden und mehr praktische Elemente enthalten. Die Vermittlung von Konflikt- und Teamfähigkeit sowie die Förderung der Bereitschaft zu sozialem Engagement sollten gefördert werden.
- Den Schülern sollten mehr Möglichkeiten zur Mitgestaltung eingeräumt werden – nicht nur in Bezug auf Ausgestaltung von Klassenräumen/ Schulgebäude, sondern auch hinsichtlich Lehrplanumsetzung, Unterrichtsgestaltung ... Voraussetzung dafür ist zunächst die umfassende Information von Schülern, Eltern, Lehrern über Möglichkeiten der Mitgestaltung.

- Die Zusammenarbeit zwischen Schulen und außerschulischen Partnern wie sozialen oder kulturellen Einrichtungen sowie lokalen/ regionalen Wirtschaftsunternehmen bzw. Hochschulen sollte gefördert und erleichtert werden (insbesondere auch für „kleinere Anbieter“/ Einzelpersonen). Regionaltypische Wirtschaftsthemen sollten den Lehrplan ergänzen, in der Region vorhandene Arbeitsplatzchancen vermitteln und auf den speziellen Bedarf/ die speziellen Anforderungen vorbereiten (z.Bsp. Landmaschinenbau, Bergbau, Kraftwerkstechnik, Bergbaufolgeindustrien, Bitumen- bzw. Paraffinproduktion).
- Für die Vermittlung zwischen Schulen und außerschulischen Partnern bieten sich Kontaktbörsen und übergreifende kooperative Netzwerke an.

## **Regionalisierung von Bildung**

### **Familienfreundliche Servicestadt**

Durch den Ausbau familienfreundlicher Strukturen und einer Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf soll Einfluss auf die Erhöhung der Geburtenzahl genommen werden. Darüber hinaus gilt es dem Bevölkerungsschwund durch gezielte Förderung von Zuzug (siehe auch Kapitel „Marketing und Service“) entgegenzuwirken.

- Steigerung der allgemeinen Wertschätzung der Familie;
- verstärkte Kooperation der Kindertagesstätten, z. Bsp. durch bedarfsgerechte Öffnungs-/ Betreuungszeiten (siehe Maßnahmenkatalog)
- Betreuungsnetze (z.Bsp. durch Kooperation von Kindertagesstätte und Sportverein etc.), private Betreuungsformen als Ergänzung
- Erhöhung Frauenerwerbsquote, u.a. durch den Ausbau von Telearbeit (fördert die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit);
- Integration von ausländischen Familien;

## **Ausbau familienfreundlicher Strukturen**

Die kommunale Versorgung insbesondere mit Gesundheits- und Sozialleistungen muss an die Bedürfnisse der älter werdenden „schrumpfenden“ Gesellschaft angepasst werden, ohne für die Einwohner/ Nutzer Defizite zu hinterlassen:

- Steigerung der Versorgungseffizienz durch hoch entwickelte Technologien
- bessere Verzahnung von ambulanter Versorgung und nächsten Krankenhausstandorten (in Weißenfels und Zeitz)
- eigenständige Lebensbestimmung durch seniorenerechte Wohnkonzepte (Berücksichtigung von Wohnvorstellungen der zukünftigen „jungen Alten“);
- Entwicklung des Stadtzentrums zum sozialen und wirtschaftlichen Mittelpunkt;
- Beratungs- / Betreuungs- und Begegnungsstätten für Jung und Alt;

## **Anpassung kommunaler Versorgung an schrumpfende Bevölkerung**

### **Steigerung von Verantwortungsbewusstsein und Identifikation mit der Heimat**

Eine Mitwirkungskultur für Kinder und Jugendliche muss im Bereich der politischen Partizipation sowie in allen weiteren, aktuell und in ihrer Zukunft relevanten Lebensbereichen zur Selbstverständlichkeit werden. Das Prinzip, Kinder und Jugendliche selbst machen - nicht nur mitmachen - zu lassen, sollte konsequent in Familien, KITA, Schule und im öffentlichen Leben umgesetzt werden. Dazu ist die Schaffung von Freiräumen mit Verantwortung, Entscheidungsmacht sowie Transparenz auf allen Partizipationsstufen notwendig. Das Potenzial der Kinder und Jugendlichen zur Problemlösung und Verantwortungsübernahme sollte durch altersgerechte Maßnahmen schon ab dem Kindergarten gefördert werden.

## **Mitwirkungskultur für Kinder und Jugendliche –**

## **Stärkung von Verantwortungsbewusstsein und Partizipation**

#### 6.4.5. Handlungsfeld **MARKETING + SERVICE**

##### **Imagestärkung der Region**

Ein gemeinsames Regionalmarketing kann ein wirksames Instrument zur Entfaltung einer überregionalen Außenwirkung sein. Für eine nachhaltige Imagestärkung der Region sind aber auch gemeinsame identitätsstiftende Aktivitäten, eine bessere Vernetzung der Kulturangebote und eine aktivere Einbindung der Jugend in die Entwicklungsfragen der Region angezeigt. Im Maßnahmenkatalog (siehe Anlage 1) sind dazu einige Projektideen aufgeführt.

**Regionalmarketing zur  
Stärkung der überregio-  
nalen Außenwirkung**

##### **Aktive Familienpolitik**

Der Weg zum Eigenheim ist vor allem für junge Familien mit Einführung des Euro beschwerlicher geworden und in den meisten Fällen nur mit Unterstützung zu schaffen (zumal Analysen ergaben, dass das durchschnittliche Haushaltseinkommen in der Region Hohenmölsen eher als gering einzustufen ist). Die Eigenheimzulage wurde zum Jahresende 2005 abgeschafft, die Mehrwertsteuer Anfang 2007 erhöht.

**Förderung von Wohneigen-  
tum als Standortvorteil**

Doch die Förderung von Wohneigentum stellt einen immer bedeutenderen Standortvorteil im Wettbewerb um junge, einkommensstarke Familien dar. Einhelliges Ergebnis in verschiedenen Workshopdiskussionen war, dass sich Hohenmölsen verstärkt um Einwohner bemühen muss, will es nicht zu den Verlierern des demographischen Wandels gehören.

**Familienfreundlichkeit**

Um im Standortwettbewerb zu punkten, wird auf Familienfreundlichkeit gesetzt. Die Förderung von Wohneigentum eröffnet dabei zahlreiche Möglichkeiten, gerade junge, einkommensstärkere Familien mit Kindern in Hohenmölsen zu halten bzw. neu für die Stadt zu gewinnen.

**Einwohnerschwund teurer  
als Familienförderung**

Zu verschenken hat Hohenmölsen angesichts der schwierigen Haushaltslage natürlich nichts. Investitionen in einen Bereich bedeuten auch immer Einsparungen in einem anderen. Doch Einwohnerschwund ist teurer als Familienförderung. Bevölkerungsexperten gehen davon aus, dass jeder abgewanderte Einwohner eine Stadt bis zu 1.000 Euro pro Jahr an verlorenen Steuern und Gebühren kostet. Bei sinkender Einwohnerzahl entstehen hohe Folgekosten für die bald überdimensionierte Infrastruktur. Mit der Schließung von Gemeinbedarfseinrichtungen verschlechtert sich die Situation für die Gebliebenen. Dass vor allem kaufkräftige und besser ausgebildete Schichten abwandern, wirkt sich ungünstig auf die Sozialstruktur der Stadt bzw. der besonders betroffenen Quartiere aus.

Die Fördermöglichkeiten zur Unterstützung junger Familien bei der Schaffung von Wohneigentum sind vielfältig und sollten im Rahmen der Konzeptumsetzung zur Diskussion gestellt und konkretisiert werden. Denkbar sind u.a.:

**Unterstützungsmöglich-  
keiten zur Schaffung von  
Wohneigentum**

- Anbieten günstiger Grundstücke für Bauwillige, insbesondere junge Familien;
- Gewährung eines bestimmten Grunddarlehens (plus Kinderzulagen) für Bauwillige (Sanierung/ Neubau) deren Bauvolumen bzw. Investition über einer bestimmten Summe liegt. Wer in der Innenstadt baut (oder Eigentum erwirbt und saniert) erhält einen zusätzlichen Bonus; für jedes im Haushalt lebende Kind könnte jährlich ein gewisser Betrag des Darlehens erlassen werden. Das eventuelle Restdarlehen könnte für einen bestimmten Zeitraum zins- und tilgungsfrei sein. Danach könnte der Zinssatz einen Prozentpunkt über dem jeweils gültigen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank liegen und wäre damit deutlich günstiger als ein normales Baudarlehen.
- als weitere Alternative könnte ein genereller Baukostenzuschuss pro Kind für bauwillige (v.a. umbau- bzw. sanierungswillige) Neubürger gewährt werden. In jedem Fall sollte die Fördersumme an die Kinderzahl gekoppelt sein – je mehr Kinder, desto üppiger der Bonus. Besondere Vergünstigungen sollte der Standort „Innenstadt“ erfahren.

Zusätzliche Boni könnten einen Zuzug noch attraktiver machen. Denkbar sind: Angebot kostenloser Vereinsmitgliedschaften, günstige Jahresgebühr für Kindertagesstätte oder Hort, zeitlich begrenzte kostenlose Nutzung städtischer Kulturangebote für Neubürger, etc..

Um die entsprechende Öffentlichkeitswirksamkeit zu erreichen, sollte ein solches kommunales Förderprogramm überregional kommuniziert und beworben werden.

Neben den langfristigen Vorteilen einer stabileren Einwohnerzahl, einer besseren Auslastung von sozialer und technischer Infrastruktur und einer ausgeglicheneren Sozialstruktur der Stadtbevölkerung rechnet sich dieser finanzielle Kraftakt aber auch noch aus einem anderen Grund, denn durch die Baumaßnahmen und Eigentumsbildung wird letztlich ein Vielfaches an Kapital reproduziert.

### **Unternehmen als Unterstützer der Stadtentwicklung**

Die Kommune sollte Anreize schaffen, dass sich Unternehmen aktiv in das lokale Gemeinwesen einbringen. Standortverbundenheit kann sich zum Schlüssel für den Unternehmenserfolg entwickeln.

- weiche Standort-Faktoren als Anreize
- Einbeziehung der Unternehmer in die Gemeinschaftsaufgaben
- Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Verwaltung
- Engagement der Unternehmen in Schulen

Durch gezielte Zuwanderungspolitik kann (in Zusammenarbeit mit Unternehmen) der zu erwartende Fachkräftemangel (zum Beispiel im Hinblick auf eine mögliche Ansiedlung der AGCO-Forschungsabteilung) abgedeckt werden. Dies setzt eine gezielte regionale Integrationsstrategie voraus.

- gezielte Werbekampagnen und kommunales Bauförderprogramm gegenüber den Unternehmen und Einpendlern kommunizieren, z.Bsp. Veranstaltung von Aktionstagen
- Integration von ausländischen Familien (spezielle Bildungsangebote, kulturelle Begegnungsstätten);

### **Vermittlung der Stadtumbauprozesse**

Die leer stehenden Wohnungen, Brachflächen und Rückbauten lassen sich vor den Augen der Bewohner nicht verbergen. Dies führt zur Verunsicherung der Bürger und lässt den Glauben des einzelnen in die Stadt und das Wohnquartier schwächer werden. Gerade um dieser Verunsicherung entgegen zu arbeiten, ist eine rechtzeitige und offene Information der Bürger für einen wirksamen und erfolgreichen Stadtumbauprozess außerordentlich wichtig. Positive Signale sind unerlässlich. Wichtig ist es, den Abriss und den Rückbau als Signal für Neues zu betrachten – als Beginn einer neuen Phase in der Stadtentwicklung. Die Schrumpfungs- und Transformationsprozesse müssen daher den Bürgern, Bewohnern und Besuchern durch gezielte Aktionen und mit Nachdruck vermittelt werden. Die Stadt verschafft sich damit ein neues Image bzw. baut vorhandene Identitäten aus, um auf die neu entstehenden städtischen Qualitäten aufmerksam zu machen und dadurch attraktiv für die Bevölkerung zu bleiben.

Im Einzelnen haben sich unterschiedliche Ansätze bewährt, um die Bürger und Anwohner frühzeitig zu informieren und für den Stadtumbau zu gewinnen:

- Bürgerversammlungen und Stadtumbau-Feste sind ein geeignetes Mittel, um die Bürger und Anwohner direkt zu informieren und Raum für Fragestellungen und Diskussionen zu geben. Informationsstände und Bürgerbüros haben sich ebenfalls als außerordentlich wirksam herausgestellt.

**Zusätzliche Angebote für  
bauwillige Familien**

**überregionale  
Kommunikation / Werbung**

**aktive  
Standortverbundenheit  
lokaler Unternehmen**

**Zuwanderungspolitik**

**regionale Integrations-  
strategie**

**offene Information der  
Bürger über notwendigen  
Stadtumbauprozess**

**Verweis auf neu  
entstehende städtische  
Qualitäten**

**geeignete Instrumente zur  
Einwohnerinformation**

- Informationsbroschüren und Faltblätter, die von Seiten eines Koordinationsbüros oder der Wohnungsunternehmen herausgegeben werden, sind ebenso wirkungsvoll wie regelmäßige Presseerklärungen von Seiten der Kommune.
- Marktgängig aufbereitete Merchandising-Artikel können die Identifikation mit der eigenen Stadt/ Region stärken.
- Stadtteilrundgänge oder Baustellenbesichtigungen haben sich ebenfalls bewährt, um einen Einblick in die Prozesse der Schrumpfung zu geben. Spielerischer könnte das Thema den Bürgern z.Bsp. durch ein jährlich stattfindendes „Stadtspiel“ auf dem Markt vermittelt und zur Beteiligung an der Gestaltung im eigenen Haus, im eigenen Stadtteil motiviert werden.
- Auch das Internet hat sich in jüngster Zeit als ein erfolgreiches Medium bei der Berichterstattung im Stadtumbau herausgestellt. Webcams bieten einen Blick über den Bauzaun, Newsletter können hochaktuell verschickt werden, Stimmungen und Meinungen können diskutiert und im Stadtumbauprozess berücksichtigt werden.
- Eine aktive Beteiligung von Anwohnern, Schülern, Interessierten wäre auch im Rahmen von Ideenwettbewerben, z.Bsp. zur Gestaltung wohnungsnaher Freiflächen nach Abrissmaßnahmen etc. denkbar.

### **Imagewandel**

Erfahrungsgemäß reicht es nicht aus, die Bürger über die Maßnahmen zu informieren und anschließend die Abriss- bzw. Baumaßnahmen wirken zu lassen. Dieses führt zu einem weiteren wichtigen Aspekt: Das negative Image kann ein wesentliches Hindernis auf dem Weg zu einer positiven Entwicklung im Rahmen von Stadtumbauvorhaben sein.

- Das Leitbild der Stadt, und damit zusammenhängende positive Veränderungen, sollten stärker nach außen transportiert werden. Die Außenwirkung reflektiert auch wieder in die Stadt zurück- und ist in der Vermarktung der Stadt bis in die Stadtteile spürbar.
- Auch übergeordnete Events und Veranstaltungen können erhebliche Auswirkungen haben – Hohenmölsen könnte sich zur Austragung größerer Veranstaltungen mit regionalen Partnern zusammenschließen.
- Generell gilt: Imagekampagnen sind wichtig, weil es nicht nur die sichtbaren Mängel, wie schlechte Bauzustände, ein vernachlässigtes Wohnumfeld oder große Leerstände sind, die einen Stadtteil im Hinblick auf das Image negativ belasten. Allein schon der schlechte Ruf eines Stadtteils oder der Stadt können den Zuzug neuer Bewohner bremsen und den Fortzug der Einwohner beschleunigen. Imagekampagnen sollten daher gut und professionell vorbereitet und durchgeführt werden und der Werbeinhalt sollte mit den tatsächlichen Qualitäten im Einklang stehen.

**Außenwirkung des Leitbildes stärken**

**Imagekampagnen**

### **Marketing**

Der Begriff „Stadtmarketing“ beschreibt zunächst einen integrativen und umsetzungsorientierten Kommunikationsprozess. Er bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet und nicht, wie z. Bsp. das „Citymanagement“ auf Schwerpunktgebiete, wie die Innenstadt o.ä.. Auch in den Arbeitsschwerpunkten unterscheiden sich die beiden Prozesse. Beim Stadtmarketing werden neben den wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch „weiche Standortfaktoren“ (Sozial- und Kulturpolitik, Naturschutz, Denkmalschutz) thematisiert. Dieser Bereich ist in der Stadtverwaltung bereits mit personellen Ressourcen ausgestattet, jedoch hinsichtlich „Marketing“-Thematik bisher mit nur eingeschränkt nachhaltiger Wirkung. Hier sollten unbedingt Möglichkeiten der Optimierung für die Stadt untersucht werden. Neben der Einrichtung einer übergeordneten „Stadtmarketing-Zentrale“ innerhalb der Stadtverwaltung, besteht auch die

**Einbeziehung „weicher Standortfaktoren“**

**„Stadtmarketing-Zentrale“ oder Outsourcing**

Möglichkeit des Outsourcing in eine Stadtmarketing GmbH bzw. ein externes Unternehmen mit fester Budgetierung. Die Kosten sowie Vor- und Nachteile beider Varianten sollten gegenübergestellt und geprüft werden. Das Bild Hohenmölsens in der Öffentlichkeit ist durch gezielte Maßnahmen noch zu verbessern. Dabei sollte sowohl die Kooperation mit umliegenden Kommunen und Städten als auch mit Unternehmen gesucht werden. Für Städte in der Größenordnung Hohenmölsens ist der Aufbau eines gesonderten Citymanagements wenig sinnvoll. Aufgaben aus diesem Bereich, wie Organisation verkaufsfördernder Events, Leerstandsmanagement etc. können von vorhandenen Strukturen, wie Gewerbeamt, Gewerbeverein übernommen oder in einen neu zu schaffenden Bereich „Stadtmarketing“ integriert werden.

### **Kooperation mit umliegenden Kommunen und Unternehmen**

#### **6.4.6. Handlungsfeld KULTUR + IDENTITÄT (Traditionspflege)**

##### **Vernetzung der Kulturangebote**

Besondere Anstrengungen müssen unternommen werden, um das vorhandene, sehr gute Kulturangebot in Zeiten knapper werdender Ressourcen zu erhalten und den Anforderungen anzupassen. Dieser weiche Standortfaktor trägt entschieden mit zur Attraktivität der Gesamtkommune bei und sollte nicht unterschätzt werden.

### **Kulturangebot erhalten**

- Kooperationen mit umliegenden Städten und Kommunen sollen Synergien erzeugen und ggf. Schwächung durch Konkurrenzen vermeiden;
- Ein Kulturbus o.ä. kann potentielle Kulturgänger aus dem Umland „einsammeln“ und somit die Erreichbarkeit kultureller Veranstaltungen verbessern.
- Über Geschenkgutschein-Systeme für städtische Einrichtungen oder Rabattaktionen beim Besuch von mehreren Einrichtungen können „Kulturgänge“ gefördert werden.
- Besondere Veranstaltungsformate oder gebündelte Veranstaltungen (z.Bsp. „lange Kultur- und Sportnacht“) ergänzen und erweitern das Kulturprogramm. Ein schönes, bereits existierendes Beispiel ist der jährliche „Städtewettkampf“ zum Hohenmölsener Herbstfest, der von der Bevölkerung stark unterstützt und interessiert verfolgt wird.

##### **Geschichte und Identität**

Eine Stadt definiert sich unter anderem über ihre Geschichte.

Stadtgeschichte und Siedlungsentwicklung Hohenmölsens waren während der letzten Jahrhunderte eng mit dem Auffinden und Abbau von Braunkohle verbunden. Allerdings gab es darüber hinaus interessante geschichtliche Höhepunkte, die bisher kaum öffentlichkeitswirksam aufgearbeitet und präsentiert sind. In jüngerer Zeit gibt es wieder ein verstärktes Interesse an der Stadthistorie, was sich u.a. an der Gründung entsprechender Traditionsvereine und nicht zuletzt an der beginnenden Kommunikation des Titels „Schwurhandstadt“ (noch ohne entsprechende Beschlussfassung) zeigt. Besonders die geschichtlichen Hintergründe um „Schwurhand“ und „Schlacht bei Hohenmölsen“ sollen wieder stärker ins Bewusstsein von Einwohnern und vor allem Schülern der Stadt treten. Ein erster kleiner Beitrag dazu, war die Übergabe von Unterrichtsmaterialien zur Thematik an Hohenmölsener Schulen im Jahr 2008.

### **Geschichts- und Traditionspflege**

Ein noch junges Projekt, welches sich intensiv mit der Hohenmölsener Geschichte beschäftigt, ist der Aufbau einer Begegnungs- und Bildungseinrichtung mit dem vorläufigen Titel „Haus der Stadtgeschichte“. Das Projekt befindet sich derzeit noch in einer konzeptionellen Phase. Es soll in den kommenden Jahren in einem weitgehend sanierten Gebäude am Altmarkt realisiert werden. Hauptanliegen des Projektes ist die Präsentation der bisher kaum dokumentierten

### **„Haus der Stadtgeschichte“**

Lokalgeschichte der Stadt. Die Initiatoren aus Stadtverwaltung, „Drei Türme e.V.“ und einer engagierten Arbeitsgruppe streben darüber hinaus eine größere Wahrnehmung Hohenmölsens und seiner Geschichte in der Region sowie die Berücksichtigung in regionalen Tourismuskonzepten an. Neben der Museumsfunktion soll das „Haus der Stadtgeschichte“ ganzjährig für die Durchführung von Seminaren, Vereinstreffen, Workshops sowie für andere Kultur- und Bildungsveranstaltungen bzw. Projekte zur Verfügung stehen. Dabei wird eine starke Einbindung der Einwohner, Bildungseinrichtungen und Vereine der Stadt angestrebt (Gestaltung zeitlich begrenzter Sonderausstellungen, Erwerb von Kulturaktien, Vereinsmitgliedschaft etc.) Schwerpunkt der geplanten Dauerausstellung zur Stadtgeschichte wird die Schlacht von 1080 als Höhepunkt des Konfliktes zwischen weltlich mitteleuropäischer (Heinrich IV.) und geistlich-römischer Macht (Rudolf von Rheinfelden) bilden. Ergänzend soll Besuchern das Alltagsleben im Hohenmölsen des 11. Jahrhunderts näher gebracht werden.

Darüber hinaus will das „Haus der Stadtgeschichte“ Einwohnern und Besuchern Hohenmölsens die Industrialisierung der Region durch Abbau und Nutzung der Braunkohle im 19. Jahrhundert näher bringen. Themen, wie „Landschaftswandel“ und „Energiewende“ sollen dabei nicht ausgespart und der Bogen in die Zukunft geschlagen werden. Vorbereitete Experimentierplätze sollen vor allem Kindern bzw. Schülern die Möglichkeit geben, eigene Erfahrungen zum Thema Energie zu machen. Geplant ist die Ergänzung der musealen und Bildungsangebote durch eine kleine Gastronomie (siehe dazu auch Anlage 2\_\_ Initialprojekt I-11 „Haus der Stadtgeschichte“).

### Freizeitangebote und Naherholung

Mit rückläufiger Bevölkerungszahl reduzieren sich auch Nachfrage und Auslastung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Sinkt die Bevölkerung gar unter eine kritische Grenze, kann das sogar die Aufrechterhaltung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gefährden. Mögliche Lösungen für Kapazitätsüberschüsse sind:

- Erhöhung des Erreichbarkeitsverhältnisses und der Kapazitätsauslastung durch Verbesserung der Verkehrsanbindung zwischen Nutzer und zentraler Einrichtung: ... Möglich sind hier die weitere Subventionierung sowie der bedarfsgerechte Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, Ergänzung des Linienverkehrs durch bedarfsgesteuerte Bussysteme oder die Förderung von Mitfahrgemeinschaften. In Hohenmölsen sollte nach der kürzlich erfolgten besseren Nahverkehrsanbindung des Freizeitparks Pirkau die Erreichbarkeit weiterer Einrichtungen geprüft werden.
- In der Zukunft sollte verstärkt über nutzungsvariable Lösungen (Mehrfach-, Mehrzweck-, Umnutzung) für Infrastruktureinrichtungen nachgedacht werden: In Hohenmölsen gibt es bereits einige gute Beispiele für diese mehr und mehr notwendige Strategie, so werden bereits Schulen für Veranstaltungen der Volkshochschule zur Verfügung gestellt. Das Bürgerhaus sei beispielhaft für die optimierende Lösung der Mehrfachnutzung und Einrichtungsbündelung genannt. Mit der weiteren Optimierung solcher Möglichkeiten können langfristig und vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungsrückganges Wegezeiten verkürzt, das Infrastrukturangebot verbessert und Investitions- und Betriebskosten eingespart werden.
- Dezentralisierung von Einrichtungen (Aufbau von Zweigstellen bspw. bei Ärzten, Nebenstellen, Filialen);
- Mobilisierung von Einrichtungen – „Die Leistung kommt zum Bürger.“: Beispiele hierfür sind Versorgungs- und Bürgerbusse, mobile Gesundheitsdienste etc..

### Veranstaltungsprofil

### Thematisierung der Bergbautradition

### Angebote für Kinder

### Verbesserung der Erreichbarkeit

### nutzungsvariable Lösungen

### Dezentralisierung

### Mobilisierung

#### 6.4.7. Handlungsfeld TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das gesamte Stadtgebiet weist eine gute Versorgung durch die technische Infrastruktur auf. Dem entspricht auch der Erneuerungsgrad zugehöriger Leitungen und technischer Systeme.

Strom-, Trink- und Abwassernetz sowie das System zur Fernwärmeversorgung müssen aber ebenso wie der Wohnungsbestand an den sich ändernden Bedarf angepasst werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Eingriffe in die Bebauungsstrukturen von Umbaugebieten mit überwiegendem Altbaubestand, wie z.Bsp. in der Innenstadt Hohenmölsens, anders auswirken als in den in industrieller Bauweise errichteten Großwohnsiedlungen. Während Eingriffe in der Innenstadt aufgrund der dort vorhandenen engmaschigen Ver- und Entsorgungsnetze relativ unproblematisch sind, sind die Großwohnsiedlungen differenzierter zu betrachten. Im günstigsten Fall, nämlich dann, wenn von den Rändern her rückgebaut wird, können Leitungen einfach gekappt werden. Darüber hinaus entstehen bei der kompletten Rücknahme von Leitungen auch die geringsten Folgekosten. In ungünstigeren Fällen – das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn durch Abriss der Bestand „ausgedünnt“ wird – muss die Versorgung der verbleibenden Häuser gesichert werden. Der Leitungsbestand in Plattenbaugebieten wurde oft durch das Kellergeschoss in sogenannten Leitungsgängen verlegt. Hauptleitungen versorgen oft mehrere Gebäude der Reihe nach. Somit kann in den meisten Fällen bei einem Gebäudeabriss nicht ohne weiteres der Leitungsrückbau erfolgen. Kostenintensive Leitungsumverlegungen und die Wiedereinbindung der zu versorgenden Häuser können notwendig werden, wenn es nicht gelingt, eine optimierte Abrissreihenfolge zu finden.

Zu den Kosten, die der Leitungsumbau und Rückbau in Plattenbaugebieten verursacht, liegen verschiedene Untersuchungen vor. Eine Kostenschätzung des ISW liegt bei 800 bis 1 500 €/WE, das sind ca. 15 bis 25 €/m<sup>2</sup> abgerissener Wohnfläche (ISW 2002). Die Energie-Agentur Sachsen-Anhalt hat mit 1 120 €/WE bzw. ca. 20 €/m<sup>2</sup> abgerissener Wohnfläche ähnliche Werte ermittelt.

Grundsätzlich stellt ein konzentrierter Rückbau geschlossener Wohnquartiere gegenüber dem Abriss einzelner Wohngebäude innerhalb vorhandener Bebauung eine optimalere Variante für das Versorgungsunternehmen dar. Dies wurde aber bei den bis dato getätigten Eingriffen in die Gebäudesubstanz, z.Bsp in HHM-Nord auf Grund einer mangelnden Kooperationsbereitschaft der beteiligten Partner nicht ausreichend berücksichtigt. Oft kollidiert die vermeintlich beste Lösung aus infrastruktureller Sicht auch mit städtebaulichen Zielsetzungen. Hier gilt es Kompromisse zu finden.

Zur Gewährung langfristig wirtschaftlich tragfähiger technischer Infrastrukturen :

- soll der prozentuale Rückbau von Infrastrukturen im Verhältnis 1:5 an die Reduzierung des Wohnungsbestandes gekoppelt werden (d.h. bei 5 % Reduzierung des Wohnungsbestandes soll die technische Infrastruktur um mindestens 1 % zurückgebaut werden, um eine wachsende Ineffizienz der Strukturen zu dämpfen);
- sollen alle Investitionsentscheidungen permanent in Bezug auf die Stadtumbauziele und auf Nachhaltigkeit geprüft werden;
- sollen Infrastrukturmaßnahmen hauptsächlich der Förderung von Innenentwicklung dienen;
- zur weiteren Minimierung der Luftbelastung sollte geprüft werden, ob es sinnvoll ist, die in der Kernstadt nahezu vollständig praktizierte Fernwärmeversorgung auch auf die neuen Ortsteile der Stadt auszudehnen;
- trotz großflächiger Fernwärmeversorgung sollten Möglichkeiten zur Nutzung alternativer Energien (z.Bsp. zur Stromerzeugung) untersucht, verfolgt und genutzt werden);

**Anpassung an sich ändernden Bedarf**

**kostenintensive Leitungsumverlegungen und Wiedereinbindung**

**Kosten von Leitungsum- bzw. -rückbau**

**Vorteil: konzentrierter Rückbau**

**Kopplung von Infrastruktur- an Wohnungsrückbau**

## Reduzierung des Leitungsbestandes

Gesunkener und weiter sinkender Verbrauch verursacht – abgesehen von den Umsatzeinbußen für die Ver- und Entsorgungsunternehmen – erhebliche technische Probleme bei der Qualitätssicherung der Versorgung, weil die Netze auf einen weitaus höheren Verbrauch ausgelegt sind. Durch die geringere Abnahme verlängert sich die Verweildauer von Trinkwasser, Abwasser und Heizwärme in den Rohren. Das kann beim Trinkwasser zu Keimwachstum und Eisenablagerungen führen. Beim Abwasser werden durch Fäulnisprozesse die Rohre angegriffen, darüber hinaus kann es zu Geruchsbelästigungen kommen. Bei der Heizwärme kann es zu Temperaturverluste sowie Einschränkungen hinsichtlich der Regelbarkeit kommen. Alle diese Probleme erhöhen den Kontrollbedarf. Notwendige Maßnahmen sind bei Wasser und Abwasser zusätzliche Spülungen bzw. künstliche Entnahme von Trinkwasser über Hydranten. Eine weitere Möglichkeit ist der Zusatz von Chemikalien, der aber nicht immer unbedenklich ist und zudem die Rohre angreifen kann. Mittel- und langfristig ist fast überall eine Verkleinerung der Rohrquerschnitte, das heißt in der Regel Austausch der vorhandenen Rohre notwendig. Alle diese Maßnahmen verursachen zusätzliche Kosten.

Kurzfristig sind in Kommunen mit ähnlichen Problemlagen zumeist auch Investitionen im Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung nötig, insbesondere bei den Hausanschlussstationen der Plattenbaugebiete. Nicht mehr benötigte Stationen müssen abgebaut und entsorgt, andere mit hohem Aufwand angepasst werden, weil sie überdimensioniert sind. Das ist zum Beispiel oft auch beim Teilrückbau von Etagen der Fall. Darüber hinaus sind Investitionen in die vorgelagerte Anlagentechnik nötig, um die Regelbarkeit zu erhalten und die erforderliche Vorlaufemperatur zu sichern. Die Stromleitungen sind hinsichtlich eines veränderten Verbrauchs anpassungsfähig und verursachen damit weniger Probleme.

**Fazit:** Ver- und Entsorgungsunternehmen werden durch Einwohnerverluste und dem daraus resultierenden Rückbau von Wohnungen zunehmend mit Mehrbelastungen konfrontiert, die nicht durch adäquate Preisanhebungen an die verbleibenden Einwohner/ Kunden weitergegeben werden können. Die Finanzierung ist insgesamt noch weitgehend offen, zumal sie im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ nur begrenzt und dort vor allem im Aufwertungsteil des Programms („Stadtumbau-Ost Stadtteil-/ Stadtquartier- Aufwertungs- und Rückbaurichtlinien“ (Rd.Erl. des MBV vom 13.6.2003) förderfähig ist.

Insgesamt ergeben sich also zwei Schlussfolgerungen: Erstens ist es notwendig, neben den wohnungswirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Belangen verstärkt auch die Belange der technischen Infrastruktur in die Planungen einzubeziehen, um möglichst schon im Vorfeld kostengünstige Lösungen zu finden. Die Umsetzungsfähigkeit des Stadtumbaukonzeptes kann in hohem Maße infrage gestellt sein, wenn Funktion und Wirtschaftlichkeit der technischen Infrastruktur gefährdet bzw. extreme Kostenbelastungen zu erwarten sind. Zweitens muss die Frage der Finanzierung des Infrastrukturrückbaus im Zusammenhang mit dem Abriss und Rückbau von Wohngebäuden geklärt werden. Sicher dürfte sein, dass der Infrastrukturbau aus Mitteln der Städtebauförderung allein nicht finanziert werden kann. Das würde die Möglichkeiten für die bauliche Aufwertung der Siedlungen noch weiter einschränken oder sie im schlimmsten Fall ganz verhindern.

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung ist es nicht möglich noch tiefer in die Thematik der technischen Infrastrukturanpassung einzusteigen. Zur vertiefenden Information und als weiterer Handlungsleitfaden sei an dieser Stelle deshalb auf folgende Literatur verwiesen:

**technische Probleme  
durch anhaltend  
sinkenden Verbrauch**

**erhöhter Kontrollbedarf**

**Mehrbelastungen für Ver-  
und Entsorgungsbetriebe**

**kostengünstige Lösungen  
im Vorfeld finden**

**Klärung hinsichtlich Finan-  
zierung des notwendigen  
Infrastrukturrückbaus**

„Stadtumbau Ost – Anpassung der technischen Infrastruktur“,  
Werkstatt: Praxis Heft 41, Hrsg.: BMVBS / BBR, Bonn 2006,  
Projektleitung BBR: Dr. Markus Eltges  
ISBN 978-3-87994-941-7

*Die v.g. Untersuchung befasst sich mit Fragen der technischen und ökonomischen Auswirkungen von Rückbaukonzepten, der Abgrenzung von stadumbaubedingten und Schrumpfungsfolgekosten, der rechtlichen Bewertung der Anpassung und des Rückbaus von Leitungen und Anlagen sowie Fragen der Kostenübernahmepflicht, der steuerrechtlichen Berücksichtigung finanzieller Belastungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen und mit Fragen der Förderfähigkeit. Ziel der Untersuchung war unter anderem aus ganzheitlicher Sicht konkrete Vorschläge für eine Vermeidung von stadumbaubedingten Infrastrukturfolgekosten abzuleiten..*

### **Immissionsbelastungen**

Größere Probleme aufgrund von Immissionsbelastungen sind in Hohenmölsen derzeit nicht zu verzeichnen. Trotzdem ist im Rahmen der Stadtentwicklung darauf zu achten, städtebauliche Missstände zu beseitigen bzw. nicht entstehen zu lassen. Innerhalb gemischter Nutzungen ist nach Möglichkeit eine Entflechtung von Gemengelagen anzustreben, das bedeutet, dass störende Gewerbebetriebe ausgelagert werden. Neue Betriebe sind in den ausgewiesenen Industrie- bzw. Gewerbegebieten in Ortsrandlage anzusiedeln. Im Gegensatz dazu sollte die Integration von nicht störendem Gewerbe und kleinen nutzungsverträglichen Handwerksbetrieben in innenstadtnahen Brachenräumen sehr wohl unterstützt werden.

## 7. Stadtteilebene - Stadtumbaugebiete

Für zwei Teilbereiche innerhalb der Kernstadt, die in besonderem Maße mit – für Hohenmölsen typischen Problemlagen und Risiken konfrontiert sind und sich daher als urbane Aktionsfelder artikulieren, wurden im Folgenden vertiefende Betrachtungen angestellt. Sie fußen z.T. auf gebietsspezifischen Besonderheiten, teilweise aber auch auf generellen Lösungsansätzen mit Beispielen untersetzt.

Exemplarisch ausgewählt wurden die „Innenstadt“ mit kleinteiligen Strukturen und historischem Gebäudebestand sowie das Plattenbauquartier Hohenmölsen-Nord, wo bereits erste Rückbaumaßnahmen erfolgt sind. In beiden Quartieren ist nach wie vor ein überdurchschnittlich hoher Wohnungsleerstand und Handlungsbedarf zu verzeichnen. Beide Stadtgebiete wurden – wie bereits 2001 – als Stadtumbaugebiete definiert. (Siehe Kap.5.1. mit Rückbau – Bilanz).

Die konzeptionellen Überlegungen für die beiden Vertiefungsgebiete sind allerdings nicht als „fertige Bilder“ zu verstehen, sondern spannen lediglich einen „Möglichkeitsraum“ auf, der verschiedene denkbare Perspektiven sowie deren Vor- und Nachteile aufzeigen soll. Die eigentliche Entwicklung muss schließlich in enger Abstimmung mit den Anwohnern, Eigentümern, zuständigen Institutionen und interessierten Bürgern erfolgen. Im Rahmen der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes und vor allem konkreter Maßnahmen und Projekte in den Quartieren sollte dem Prinzip der „Möglichkeitsstadt“ Vorrang vor dem relativ starren Prinzip der „Planstadt“ gegeben werden. Dies ist um so wichtiger vor dem Hintergrund schwieriger momentaner Rahmenbedingungen, wie angespannte finanzielle Ausstattung der Stadtumbau –Akteure, Belastungen der Stadtstrukturen durch demographischen Wandel, etc., die die Umsetzungswahrscheinlichkeiten von starren Konzepten eher mindern.

Die ausgewählten Vertiefungsgebiete werden im Rahmen von Kurzprofilen vorgestellt und analysiert. Der Schwerpunkt wird auf Veränderungen und Entwicklungen seit 2001 liegen.

### Stadtumbaugebiet: Siedlungskern-Stadt

#### Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet

In der Hohenmölsener Innenstadt hat sich die Bewohnerzahl zwischen 2000 und 2008 um ca. 15 % reduziert. Im Stadtentwicklungskonzept 2001 wurden 1197 Einwohner erfasst. Heute leben im Gebiet noch ca. 1020 Menschen. Die Haushaltszahl ist während des gleichen Zeitraums um ca. 8 % zurückgegangen. Dieser Prozentsatz ist knapp doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt.

#### Einwohnerentwicklung „Siedlungskern-Stadt“

Stadtumbaugebiet „Siedlungskern Stadt“	<u>Entwicklung Einwohnerzahl und Altersstruktur</u>				
	Einwohner, gesamt	Anteil der 0 - 18- Jährigen	Anteil der 19 – 44 Jährigen	Anteil der 45 – 64 Jährigen	Anteil der > 64 - Jährigen
Stand 2000	1197 100 %	176 14,7 %	409 34,2 %	319 26,6 %	293 24,5 %
Stand 2008	1021 100 %	116 11,4 %	338 33,1 %	307 30,1 %	260 23,2 %

#### Altersstruktur

**Stadtumbaugebiet  
"Siedlungskern Stadt"**

**Entwicklung Haushaltzahl und Haushaltsstruktur**

**Haushaltsstruktur**

	Haushalte, gesamt	1 Pers.- HH	2 Pers.- HH	3 Pers.- HH	4 Pers.- HH	5 und >5 Pers.-HH
Stand 2000	550 HH 100 %	190 HH 34,5 %	177 HH 32,2 %	113 HH 20,5 %	56 HH 10,2 %	16 HH 2,9 %
Stand 2008	509 HH					

Der Altersdurchschnitt der Bewohnerschaft in der Innenstadt liegt mit 46 Jahren knapp unter dem Durchschnitt der Kernstadt. Eine besondere Überalterung der Zentrumsbewohner ist damit nicht festzustellen.

**Wohnungsbestand**

Eine umfassende Beschreibung von Gebietsstruktur, Gebäudebestand, Nutzungen und kennzeichnender Nutzungsmischung innerhalb der meisten Gebäude findet sich bereits im ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001 und soll an dieser Stelle nicht wiederholt werden.

Seit der erstmaligen Erarbeitung des SEK konnte der Leerstand im Innenstadtquartier trotz Rückbaus von 30 WE nicht reduziert werden. Die Leerstandsquote liegt derzeit zwischen 17 und 18 %, d.h. von insgesamt 635 Wohnungen werden ca. 115 nicht genutzt. Dies liegt u.a. am Ausbaustandard vieler Wohnungen, der oft heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Nach Ausweisung des innerstädtischen Sanierungsgebietes wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch die Innenstadt wesentlich aufgewertet werden konnte. Der Anteil unsanierter Wohnungen liegt heute bei knapp 20 % und ist vorwiegend in privatem Eigentum. Grund für den anhaltenden Verfall/ Sanierungstau einzelner Objekte sind nicht mehr ungeklärte Eigentumsfragen, sondern vielmehr eine abwartende Haltung der Eigentümer vor dem Hintergrund demographischen Wandels, rückläufiger Wohnungsnachfrage und unklarer Finanzierungsmöglichkeiten. Der – im Rahmen der Initialprojekte (Anlage 2) - geplante „Bauherrntag“ soll Gebäudeeigentümer sowie Bau- und Sanierungswillige gezielt ansprechen und Lösungswege für die Wieder-und Umnutzung von Gebäuden in der Innenstadt aufzeigen.

In der Innenstadt ist etwa ein Viertel der Wohnungen (ca. 150 WE, Stand 02/2010) dem Bestand der organisierten Wohnungsunternehmen zuzurechnen. Der unsanierte bzw. leerstehende Anteil dieser Bestände bietet Chancen für die Realisierung neuer und innovativer Wohnprojekte, wobei in Anlehnung an die prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in der Stadt, die Gruppe der (zukünftigen) Senioren („junge Alte“) im Mittelpunkt stehen sollte. Erste Ideen zur Thematik mündeten im Maßnahmenkatalog sowie im Initialprojekt I-5 „Gemeinsam Wohnen“.

**Bestände der organisierten  
Wohnungswirtschaft**

Gebietstyp / Lage	WE organisierte Wohnungswirtschaft	Anteil an WE gesamt , 2007	Sanierungsgrad:
Siedlungskern-Stadt (Innenstadt)	ca. 150	ca. 25 %	vollsaniert: 65 % teilsaniert: 26 % unsaniert: 9 %

**Präsenz der Wohnungs-  
unternehmen im Gebiet**

Hinsichtlich Freiraumgestaltung im innerstädtischen Quartier wird die Strategie der „Grünen Trittsteine“ weiter verfolgt. Auf geeigneten Brach-/ Rückbau- und Freiflächen in der Innenstadt sollen „Miniparks“ mit spezifischen Aufenthaltsangeboten für unterschiedliche Bewohnergruppen entstehen, die sich in der Zukunft zu einem „grünen Band“ durch die Stadt zusammensetzen sollen. Erste Maßnahmen wurden in der Anlage 2 als Initialprojekte („Grüne Trittsteine“) formuliert. Im Rahmen der Konzeptumsetzung sollten möglichst schnell erste Gestaltungsentwürfe erarbeitet und Informationsgespräche mit eventuell betroffenen Eigentümern geführt werden.

## Stadtumbaugebiet: Hohenmölsen – Nord

### Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet

Hinsichtlich Beschreibung des Stadtumbauquartiers Hohenmölsen-Nord soll an dieser Stelle auf die umfangreichen Ausführungen im Stadtentwicklungskonzept von 2001 verwiesen werden. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Entwicklungen der letzten 10 Jahre sowie den aktuellen Stand.

Hohenmölsen- Nord verlor seit 2000 mit ca. 30 % Einwohnerverlust fast ein Drittel seiner Bewohner. Die Einwohnerzahl reduzierte sich von 1950 im Jahr 2000 auf ca. 1400 im Jahr 2008. Die Zahl der Haushalte im Stadtgebiet ging von 932 HH auf 810 HH zurück. Das entspricht einem prozentualen Verlust von ca. 13 %.

Der Altersdurchschnitt der Bewohnerschaft im Quartier liegt mit 44 Jahren unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Jugendquote liegt sogar bei 15,3 %, d.h. der Kinderanteil im Hohenmölsen-Nord ist vergleichsweise hoch. Dies sollte bei der Umgestaltung von Freiräumen (z.Bsp. in Folge von Gebäuderückbau) Berücksichtigung finden.

### Einwohnerentwicklung „Hohenmölsen-Nord“

Stadtumbaugebiet "Hohenmölsen-Nord"	Entwicklung Einwohnerzahl und Altersstruktur				
	Einwohner, gesamt	Anteil der 0 - 18- Jährigen	Anteil der 19 – 44 Jährigen	Anteil der 45 – 64 Jährigen	Anteil der > 64 - Jährigen
Stand 2000	1947 100 %	438 22,5 %	825 42,4 %	384 19,7 %	300 15,4 %
Stand 2008	1384 100 %	214 15,5 %	502 36,3 %	429 31 %	239 17,3 %

### Altersstruktur

Stadtumbaugebiet "Hohenmölsen-Nord"	Entwicklung Haushaltszahl und Haushaltsstruktur					
	Haushalte, gesamt	1 Pers.- HH	2 Pers.- HH	3 Pers.- HH	4 Pers.- HH	5 und >5 Pers.-HH
Stand 2000	949 HH 100 %	420 HH 44,3 %	245 HH 25,8 %	157 HH 16,5 %	95 HH 10,0 %	32 HH 3,4 %
Stand 2008	810 HH 100 %	403 HH 49,8 %	234 HH 28,9 %	108 HH 13,3 %	46 HH 5,7 %	19 HH 2,3 %

### Haushaltsstruktur

## Wohnungsbestand

Seit der Formulierung einer ersten Rückbauzielstellung im Stadtentwicklungskonzept 2001 konnte der Wohnungsbestand im Stadtquartier um mehr als 100 WE reduziert werden. Dies entspricht etwa 75 % der geplanten Vollrückbaumaßnahmen. Etwa 20 WE konnten durch Wohnungsumbau (Wohnungszusammenlegung) vom Markt genommen werden. Dies konnte jedoch nicht verhindern, dass der Leerstand in Hohenmölsen-Nord während der letzten 10 Jahre weiter anstieg. Er liegt derzeit bei etwa 16 % (Stand: KOMSTAT 2009) im Gegensatz zu ca. 11 % im Jahr 2001.

Laut Umbauzielsetzung des SEK 2001 sollten bis 2010 insgesamt 403 Wohnungen im Quartier vom Markt genommen werden – davon 210 WE durch Teilrückbau von Gebäuden. Der Schwerpunkt tatsächlich realisierter Maßnahmen lag im Bereich des Vollrückbaus. Teilrückbaumaßnahmen, die laut SEK 2001 den größten Teil der geplanten Bestandsreduzierung ausmachen sollten, wurden bisher nicht realisiert, was in erster Linie an den erhöhten finanziellen und planerischen Anforderungen solcher Maßnahmen liegt. Dennoch sollten sie fester Bestandteil zukünftiger Rückbauplanungen bleiben. Für Bewohner sowie aus städtebaulicher Sicht, ist Teilrückbau unter Umständen die bessere, da schonendere Lösung. Er bietet darüber hinaus die Möglichkeit, neue Wohnformen und Wohnkonzepte im Stadtgebiet zu integrieren und damit eine Vielfalt zu schaffen, die Bewohner im Stadtgebiet hält und neue Bewohnergruppen anspricht.

Das Quartier betreffende Initialprojekte (siehe Anlage 2) konzentrieren sich neben der Fortsetzung des Rückbaus (Initialprojekt I-10 „Wohnungsrückbau“) vor allem auf die Gestaltung der Freiräume. Infolge des Rückbaus von zwei Wohnblöcken wurden noch keine freiraumgestalterischen Maßnahmen geplant oder durchgeführt. Das Initialprojekt I-4 „Grüne Trittsteine .... 2. Schritt“ zielt auf die Schaffung eines zentralen Grünbereiches mit neuen, naturräumlichen Qualitäten u. Aufenthaltsangeboten für Hohenmölsen-Nord. In Abhängigkeit von zukünftigen Rückbauvorhaben und in Abstimmung mit betroffenen Wohnungsunternehmen (in erster Linie WOBAU) sollten erste Gestaltungsideen für das Gebiet formuliert werden. Darin sollten auch Wünsche und Ideen der unterschiedlichen Bewohnergruppen Berücksichtigung finden (Info-Veranstaltung, Ideenworkshop).

Wie zu erwarten konzentrieren sich die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft vor allem auf die großen Wohngebiete der 1960-er bis 1980-er Jahre. Über 50 % (940 von insgesamt 1836 WE der Wohnungsunternehmen, Stand 02/2010) befinden sich in Hohenmölsen-Nord – was dem Gesamtwohnungsbestand in diesem Stadtumbauquartier entspricht. Aufgrund der hohen Eigentumsrate entfällt ein weitaus kleinerer Anteil auf das ebenfalls von Geschosswohnungsbau dominierte Wohngebiet Hohenmölsen-Ost zwischen E.-Thälmann- und A.-Bebel-Straße. 260 Wohnungen gehören hier zum Bestand von Wohnungsunternehmen (25 % aller WE im Stadtgebiet).

### Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft

Gebietstyp / Lage	WE organisierte Wohnungswirtschaft	Anteil an WE gesamt , 2007	Sanierungsgrad:
Geschosswohnungsbau 1975 bis 1990 (Hohenmölsen-Nord)	ca. 940 WE	ca. 100 %	vollsaniert: 2 % teilsaniert: 92 % unsaniert: 6 %

### Präsenz der Wohnungsunternehmen im Gebiet

Neben der Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand von Hohenmölsen-Nord (fast alle WE sind mindestens in teilsaniertem Zustand) konnte die Wohnqualität im Quartier ebenfalls durch einen konsequenten Ausbau der Serviceleistungen verbessert werden. So können z.Bsp. Mieter der WOBAU u.a. folgende Angebote nutzen: kostenlose Familien- und Schuldnerberatung, kostenfreie An-/ Ummeldung von Energieversorgern, Wachschatz für das Wohngebiet Nord, kostenfreier Notdienst für die wichtigsten Gewerke, Übernahme von Behördenwegen/ Ausfüllen von Formularen, Wohngebiets- u. Weihnachtsfeiern, Organisation von Pflegedienstleistungen (Kooperationsvertrag mit Pflegedienst).

### Erhöhung der Wohnqualität im Quartier

Die nachfolgenden Graphiken zeigen neben Bestandsnutzung und Abgrenzung des Quartiers Hohenmölsen – Nord die derzeitige Leerstandsverteilung sowie die Leerstandsentwicklung seit 2001 mit teilweise überraschenden Ergebnissen. So ist zum Beispiel die Leerstandsquote in guten Wohnlagen (Randlage mit Landschaftsbezug, wie K-Liebknecht-Ring 26-31 und O.-Nuschke-Straße 15-18) zwischen 2001 und 2009 von 0 auf ca. 20 % angestiegen. Vor diesem Hintergrund sind neue städtebauliche Ideen für den zukünftigen Rückbau im Quartier entwickelt worden. Diese sollen unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Rückbauansätze der Wohnungsunternehmen weiter verfolgt und diskutiert werden.



Die Planung zukünftig notwendiger Rückbaumaßnahmen im Quartier muss sowohl unter städtebaulichen als auch unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten (z.Bsp. Nachfrage, Wohnungsgrößen, Mieterstruktur) erfolgen. Darüber hinaus müssen infrastrukturelle Vorgaben Berücksichtigung finden. Abrissplanungen dürfen sich also nicht ausschließlich vom aktuellen Leerstand leiten lassen. Es ist immer notwendig alle Aspekte einzubeziehen und gegeneinander abzuwägen. Manchmal ergeben sich dadurch andere, neue Lösungsansätze, die eher in einer Aufwertung der Häuser als in deren Abriss münden.

Leitthesen für die Entwicklung des Quartiers:

- Qualität der vorhandenen Grundsubstanz (Gebäude und Infrastruktur) erhalten, aber städtebauliche Proportionen verändern;
- überschaubare Nachbarschaft zur Aufhebung der Anonymität gestalten;
- ein insgesamt zu verringertes Wohnungsangebot mit qualitativ breiterem Spektrum für jetzige und neue Bewohnergruppen schaffen;

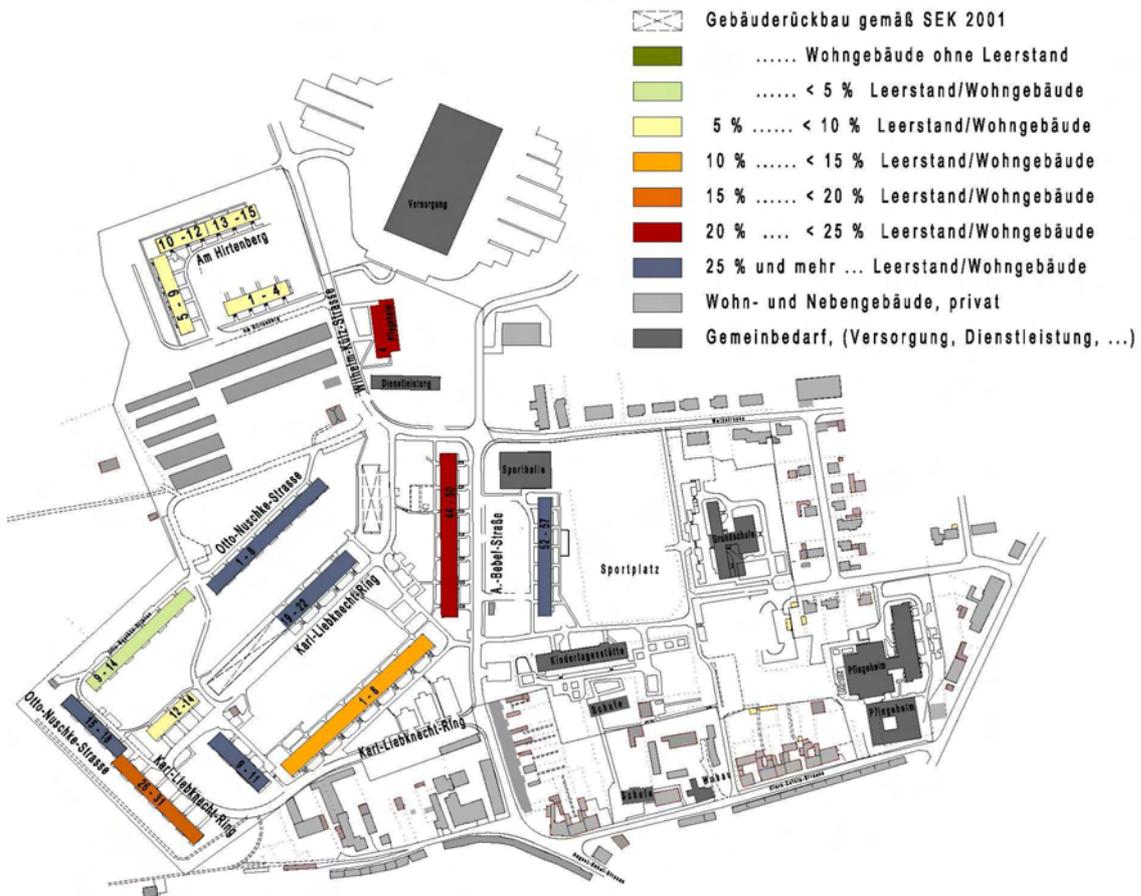


"Schallschutz"-Block  
Richtung Bahntrasse  
Entwurf: blauraum architekten, Hamburg

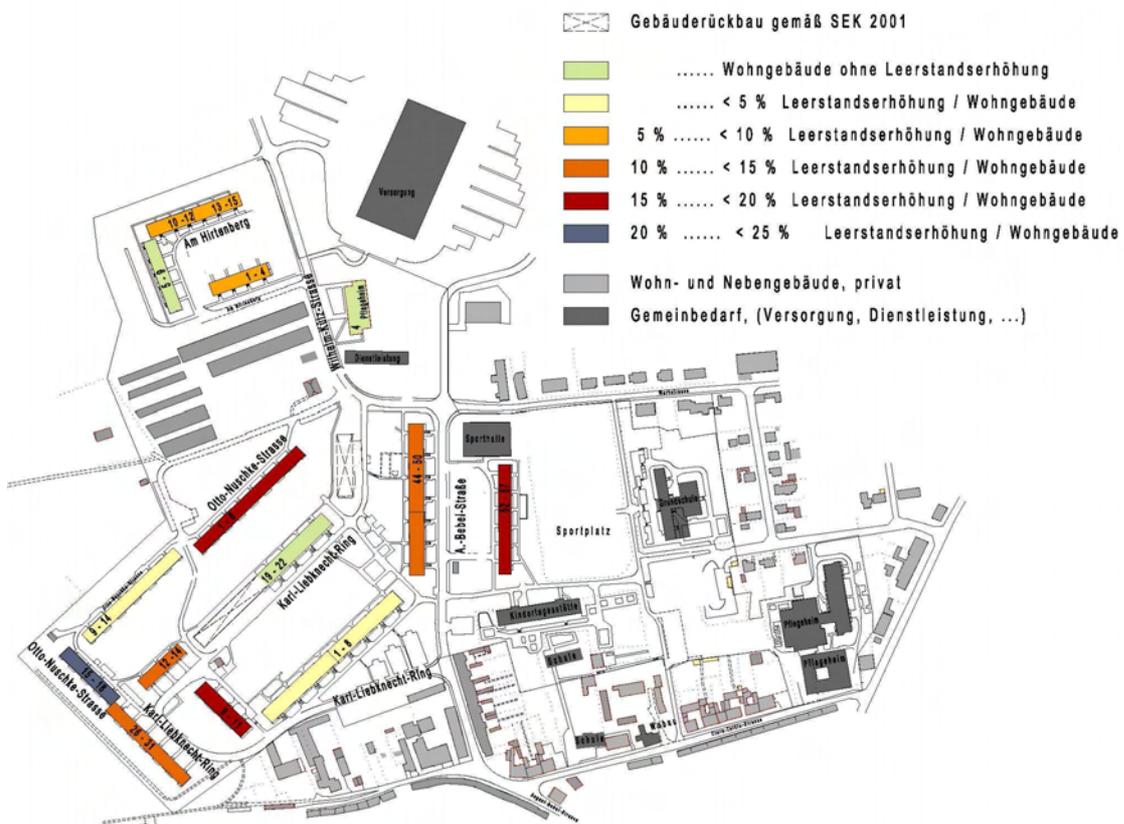


Plattenbaussegmente zu Stadtvillen  
Entwurf: Stefan Forster Architekten, Frankfurt

### Leerstand im Stadtgebiet (Stand 02/2010)



### Leerstandsentwicklung in Hohenmölsen-Nord seit 2000



## Ergänzung des bisherigen Rückbauspektrums durch Teilrückbaumaßnahmen:

Wie bereits erwähnt, wurde die Möglichkeit der Wohnungsreduzierung durch Teilrückbau bisher vernachlässigt und damit eine Chance vertan, die Vielfalt der Wohnangebote in Hohenmölsen-Nord zu erhöhen und damit neue Bewohnergruppen anzusprechen. Im Rahmen zukünftiger Rückbauprozesse sollten (zumindest teilweise) Umbauten der Plattenbauten und deren qualitative Erneuerung in Erwägung gezogen werden, wenn dadurch die Wohnungsmieten nicht zu stark steigen würden. Dabei können entweder ganze Etagen zurückgebaut bzw. stillgelegt (Nutzung als Trockenräume, Bodenkammern, Werkstatträume etc.) werden, oder einzelne Gebäudesegmente entfernt werden.

Mit den Teilrückbau- bzw. Umbauprojekten in Plattenbausiedlungen kann Leerstands-beseitigung mit Substanzaufwertung gekoppelt werden. Sie können zu sichtbaren Zeugnissen einer Doppelstrategie von Aufwertung und Abriss und zu einem neuen „Aushängeschild“ für das Quartier werden.

Die Kosten für den Abriss im Rahmen von Teilrückbaumaßnahmen sind allerdings deutlich höher als beim kompletten Abriss von Wohngebäuden. In Abhängigkeit von der Art des Vorhabens liegen sie zwischen 100 und 185 Euro/ m<sup>2</sup> Wfl. (im Gegensatz zu ca. 40 bis 60 Euro/ m<sup>2</sup> Wfl. bei Komplett-Abriss). Bei gleichem finanziellen Einsatz könnten somit deutlich weniger Wohnungen vom Markt genommen werden.

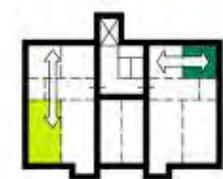
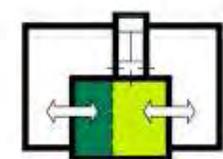
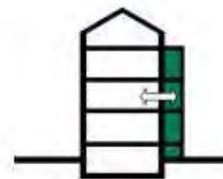
Mögliche Maßnahmen im Rahmen des Teilrückbaus sind:

- Rückbau von 1, 2 oder 3 Geschossen (auch gestaffelter Rückbau möglich);
- Anbieten von Patio-Wohnungen und Dachterrassen in den oberen Etagen;
- Aufbau von Staffelgeschossen;
- Herausnahme eines/ mehrerer Gebäudeaufgänge/ Rückbau von ganzen Blöcken ;
- Umbau verbleibender einzelner Gebäudesegmente zu „Stadtviellen“ (siehe Bsp.);
- Gestaltung individueller Grundrisszuschnitte (z.Bsp. Wohnungen über 2 Geschosse);
- Anbau von Wintergärten, Laubengängen, Erweiterung der Balkontiefe,

Entsprechende Musterwohnungen und Beispiele könnten potentiellen Mietern z.Bsp. im Rahmen des „Bauherrentages“ vorgestellt werden. Dies ist hilfreich bei der Verdeutlichung der neuen Wohnungsqualitäten, bei der Auslotung des Mieterinteresses sowie für die Planung und Umsetzung mutiger Teilrückbau-Projekte.

Die durchweg 5-geschossigen Gebäude in Hohenmölsen-Nord verfügen über keinen Aufzug. Perspektivisch werden die obersten Geschosse – neben 1-Raum- sowie sehr großen Wohnungen – Probleme bei der Vermietung bekommen. Mögliche Reaktionen darauf sind z.Bsp.:

- Umnutzung des obersten Geschosses zu „Dachspeichern“;
- Rückbau der obersten Etagen;
- Einbau von Aufzügen verbunden mit einer Ausstattungsanhebung der Wohnungen;
- Grundrissveränderungen (Wohnungszusammenlegung, etc.);



Auswahl von Typologien der Veränderungsmöglichkeiten von Wohnungen im Bestand

Beispiel für Teilrückbaumaßnahmen: Plattenbausegmente zu Stadtvillen



### Funktionsergänzung / Aufwertung

Eine weitere Möglichkeit, Wohnungen vom Markt zu nehmen bzw. anders zu nutzen, ist die Umnutzung leerstehender Erdgeschosswohnungen zu Gewerberäumen. Ob dies funktioniert, ist von konkreten Standortfaktoren abhängig und muss sorgfältig geprüft werden. In Hohenmölsen-Nord bestehen dazu vor allem Chancen entlang der August-Bebel-Straße.

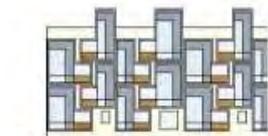
Darüber hinaus können solche leeren Erdgeschosswohnungen auch für ehrenamtlich engagierte und gemeinwesenorientierte Arbeit (z.Bsp. „Tages-Oma“, „Einkaufs- und Alltagshilfe“, „Koch-Klub“, Seniorentreff, etc.) zur Verfügung gestellt werden.

Zielstellung:

Das Stadtgebiet Hohenmölsen-Nord soll durch Strukturveränderung und weiteren gezielten koordinierten Rückbau aufgewertet werden. Durch Sanierung der Wohnungen und Umgestaltung/ Aufwertung des Wohnumfeldes sollen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht und dessen Image verbessert werden. Einer sozialen Segregation, wie sie durch den relativ hohen Anteil von Wohngeldempfängern für den Bereich der Plattenbauten schon begonnen hat, muss entgegengewirkt werden. Mögliche Aufwertungsmaßnahmen beziehen sich außerhalb der Gebäude auf:

- Gestaltung eines zentralen Grünzuges / Grünbereiches mit Verbindung zum Landschaftsraum (Rippachtal mit Fahrrad- und Wanderwegen) sowie zum östlich gelegenen Gemeinbedarfszentrum mit Grundschule, Kindertagesstätte, Sportstätten, Pflegeheim, etc..
- nutzergerechte bereichsweise Zuordnung von Grünflächen zu „Hausaufgängen“ und Hausgemeinschaften;
- Umgestaltung der Flächen des ruhenden und fließenden Verkehrs;
- Aufwertung/ Umgestaltung der Spielbereiche;
- Nutzung von Abbruchmaterial zur Gestaltung von Hochbeeten, begehbaren Plattformen, Geländemodulation;
- Anlage größerer, naturnaher Grünbereiche im Zentrum (siehe Initialprojekt I-3).

Das Stadtumbaugebiet Hohenmölsen-Nord ist – wie bereits im Stadtentwicklungskonzept 2001 festgestellt- nach wie vor vorrangiger Standort für den notwendigen Wohnungsrückbau in der Stadt. Nach Diskussion städtebaulicher Lösungen für das Stadtquartier mit entsprechenden Rückbauvorschlägen und Finden abgestimmter, wohnungsmarktverträglicher Lösungen, sollten für Gebäude, die umgebaut werden sollen konkrete Konzepte zur Sanierung in verschiedenen Standards entwickelt werden.



Ansicht umgebauter Plattenbau



Gärten "in der Platte"  
Entwurf: Johanna Reemkämper, Flörsch



Umgestalteter Plattenbau  
Entwurf: Thomas Renner, Pfankirchen



Umgestalteter Plattenbau



Umgestalteter Plattenbau



Wohnraumergänzung durch Penthouse-Wohnungen und Dachterrassen

## Betrachtung weiterer Stadtgebiete

Die – auf der Grundlage aktueller Prognosedaten – entwickelte Graphik im Kapitel 4.2.3. „Szenarien zur Wohnungsbestandsreduzierung“ macht jedoch deutlich, dass es langfristig nicht ausreichen wird, Rückbauaktivitäten – neben kleineren Maßnahmen in der Innenstadt - vorrangig auf den Stadtteil „Hohenmölsen-Nord“ zu beschränken. Sollte die Zielstellung einer Abschwächung des prognostizierten Einwohnerverlustes – wie in den Szenarien „EWO-Aktiv+“ und „EWO-Aktiv++“ nicht erreicht werden können, wird es umso wichtiger, frühzeitig Leerstandsentwicklung und Rückbaupotentiale auch in anderen Stadtgebieten zu sondieren.

Dieser Notwendigkeit folgt die Einstufung des Stadtgebietes „Hohenmölsen-Ost“ als „Beobachtungsgebiet“ durch die Arbeitskreismitglieder im Rahmen der ISEK-Workshop-Reihe. Das hohe Durchschnittsalter im Gebiet lässt befürchten, dass das Leerstandsproblem in absehbarer Zeit anwachsen wird. Damit könnten zunehmend auch die zahlreich vorhandenen Eigentumswohnungen von Leerstand betroffen sein und zur finanziellen Belastung werden. Regelmäßige Bestandserfassungen und Evaluierungen sollten die Entwicklung des Quartiers kommentieren. Je nach Notwendigkeit ist die Einstufung als weiteres „Stadtumbaugebiet“ Hohenmölsens jeder Zeit möglich. Für die Durchführung von Rückbaumaßnahmen im Quartier müssten allerdings aufgrund der Eigentümerstruktur neue, gemeinsam abgestimmte Lösungsansätze gefunden werden. Dabei sollten städtebauliche Prämissen, wie „Schrumpfung von AUSSEN nach INNEN“ sowie infrastrukturelle Vorgaben oder Zwänge Berücksichtigung finden.

## Berücksichtigung und ggf. Anpassung vorhandener teilträumlicher Planungen

Für das jeweilige Schwerpunktgebiet vorhandene teilträumliche Planungen wurden parallel zur Konzepterstellung berücksichtigt. Auf teilträumlicher Ebene kann es ebenfalls notwendig sein, bereits vorhandene Planungen, Konzepte oder Projekte an aktuelle Entwicklungen anzupassen bzw. zu überarbeiten, Nutzungsdichten zu verändern, Bauflächen zu verringern oder Infrastrukturprojekte im Sinne des Stadtumbaus umzusteuern.

Im Rahmen der Umsetzungsphase des ISEK und damit der Vorbereitung und Planung konkreter Maßnahmen ist es deshalb unerlässlich, wiederum alle betroffenen Bereiche (Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen, Anwohner, etc. ) zu beteiligen. Dies könnte z.Bsp. in Form einer „Projektgruppe“ geschehen.

## 8. Konzeptumsetzung

Eine entscheidende Aussage zu den Stadtumbauprozessen und –konzeptionen der Gegenwart ist, dass sie nicht mehr als „top-down“ – Strategien funktionieren, sondern in besonderem Maße „bottom-up“ Ansätze verfolgt werden müssen. D.h. durch unterschiedlichste momentane Rahmenbedingungen, wie angespannte finanzielle Ausstattung aller Stadtumbau-Akteure, Belastungen der Stadtstrukturen durch den demographischen Wandel etc. sind die Umsetzungswahrscheinlichkeiten von starren Konzepten von vorn herein begrenzt.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist kein starrer, einmal abgeschlossener Plan, sondern vielmehr ein Instrument, das immer wieder einer erneuten Überprüfung und ggf. Fortschreibung bedarf. Die realen Entwicklungen müssen immer wieder mit den Planungen abgeglichen werden. Erfolgreich kann eine Kommune den Stadtumbauprozess dann steuern und umsetzen, wenn sie ihn beobachtet und aktiv begleitet.

Stadtumbauprozesse sind in besonderem Maße auf Konsenslösungen angewiesen, da geeignete administrative Instrumente zur Zielverwirklichung weitgehend fehlen.

aktive Prozessbeobachtung

Konsenslösungen

### 8.1. Umsetzungsstrategie

Für die Umsetzung der Konzeptziele sollten zunächst die an der Erarbeitung beteiligten Personen, Institutionen und Einrichtungen gewonnen werden.

Qualitätssteigerung:

.... (von) **INTERESSIERTEM** .... (über) **MITWIRKENDEN** .... (zu) **AKTEUR !**

Ihre Mitwirkung am Prozess der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes lässt ein erhöhtes Interesse an der Realisierung der gemeinsamen Ziele erwarten. Die Bedingungen von Freiwilligkeit und Konsensfähigkeit bei der Konzeptumsetzung verlangen nach Animation und bedürfen einer wirksamen Umsetzungsstruktur .

Aus der Aufgabenfülle stadtstruktureller Anpassungen in Folge schrumpfender Nachfragen und Nutzungen ist ein komplizierter Abstimmungs- und Steuerungsprozess zu erwarten. Hier stellt sich für Hohenmölsen mit seinen zahlreichen neuen Ortsteilen die Frage nach dem „Wie“ für die Etablierung einer effizienten Umsetzungsstruktur.

komplizierter  
Abstimmungs- und  
Steuerungsprozess

Vorbereitung, Durchführung und Koordination der Konzeptrealisierung liegen derzeit noch allein im Bauamt der Stadtverwaltung. Die Aufgaben umfassen neben der Realisierung von Maßnahmen auch die Organisation einer kontinuierlichen Prozessbeobachtung/ –steuerung. Eine fest eingerichtete Stelle zur Aufgabenbündelung zwischen den Verantwortungsbereichen der Fachressorts oder die Einschaltung eines externen Projektmanagements ist bisher nicht erfolgt. Die bisherigen Instrumente der Konzeptrealisierung sollten nach Vorliegen erster praktischer Erfahrungen aus der Maßnahmenumsetzung weiterentwickelt werden. Insbesondere die Frage des Interessenausgleichs zwischen den Betroffenen der Konzeptumsetzung zeigt, dass für die Umsetzung eine breitere Verantwortlichkeit und Steuerungsmitwirkung notwendig ist.

kontinuierliche Prozess-  
beobachtung und -steuerung

Aufgaben des ISEK-Umsetzungsmanagements:

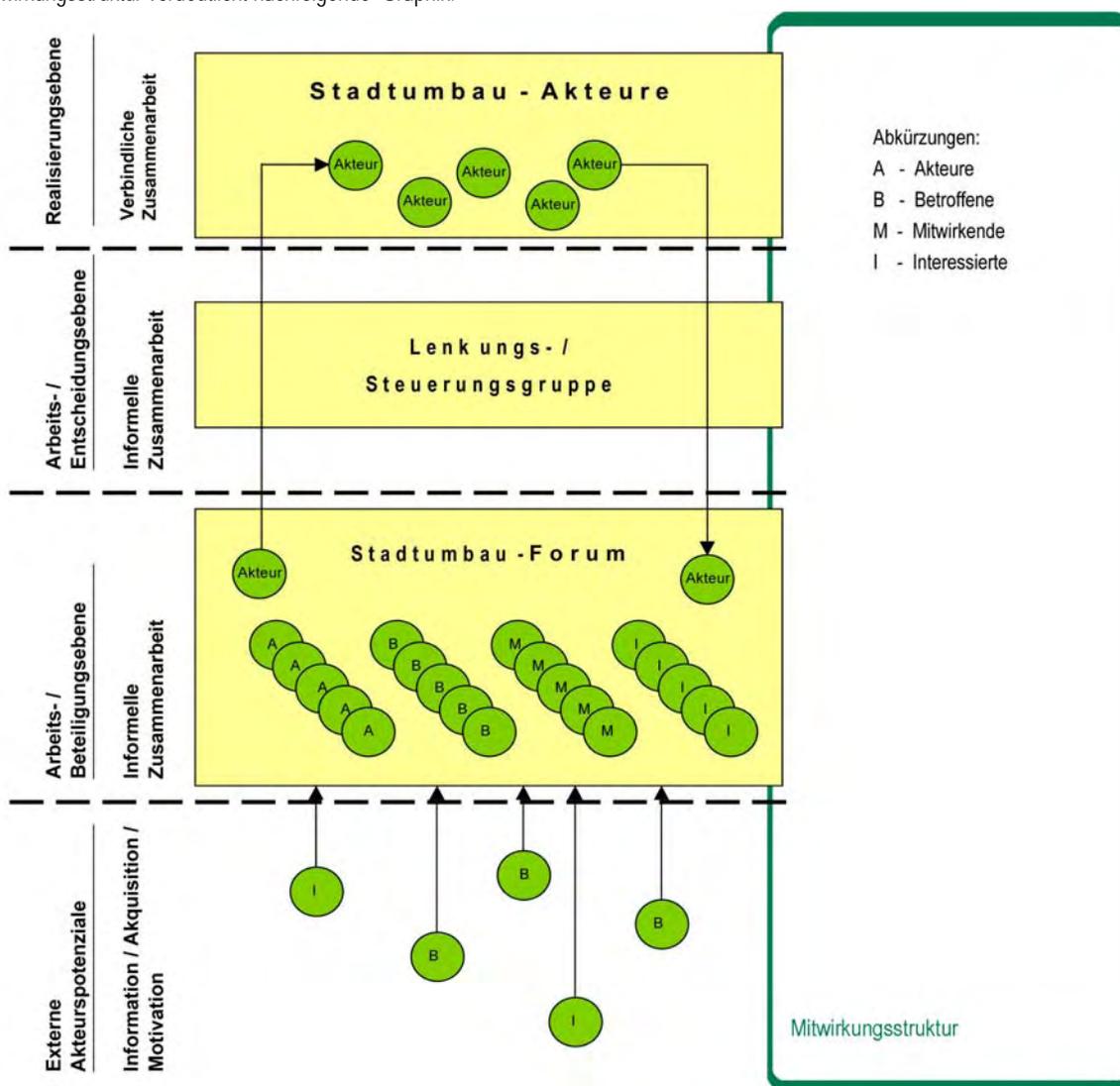
- Leitbildverwirklichung und Identitätsstärkung ;
- Zentrenstärkung in Kooperation mit dem Umland;
- Umsetzung der beschlossenen Strukturanpassungsmaßnahmen;
- Einrichtung eines Lastenausgleichssystems;
- Initiieren, Koordinieren, Organisieren und Gestalten von Maßnahmen u. Projekten;
- gemeinsamer Ressourceneinsatz der Umsetzungsbeteiligten – fachlich und organisatorisch;
- Etablierung eines Netzwerks zwischen den Stadtentwicklungsakteuren;
- Initiieren und Fördern von Mitwirkungsbereitschaften;
- Kompetenzstärkung bei den Betroffenen;
- Prozesscontrolling und Evaluation;

**Aufgaben  
Umsetzungsmanagement**

**Aufgaben  
Umsetzungsmanagement**

Die freiwillig am Stadtumbauprozess Mitwirkenden verbindet derzeit eine gemeinsame informelle Arbeitsebene – das Stadtumbauforum (siehe dazu auch Kap. 2.1.3. Akteursbeteiligung). Engere, verpflichtendere Verabredungen wurden zwischen den Akteuren bisher nur dann eingegangen, wenn im Rahmen geförderter Stadtumbaumaßnahmen verbindliche Projektziele zu vereinbaren waren.

Die Mitwirkungsstruktur verdeutlicht nachfolgende Graphik:



Auf der Ebene der Betroffenen und Interessierten ist, bevor eine aktive Prozessbeteiligung erfolgt, oft erst eine gewisse Schwellenüberwindung erforderlich. Mit Übernahme der Koordination, Vorbereitung und Begleitung von Aktivitäten durch eine wirksame Umsetzungsstruktur (Stadtumbaumanagement) können die Mitglieder des informellen Stadtumbauforum unterstützt und als aktive Mitwirkende im Stadtumbau gewonnen werden. Insbesondere für die einerseits von allen Beteiligten geforderte und andererseits sehr schwierige Einbindung der vielen Einzel-eigentümer in den Stadtumbauprozess eröffnen sich damit neue Perspektiven.

Hinsichtlich der - an die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes anschließende - Phase der Konzeptumsetzung wurden mit Bürgermeister, Bauamtsvertretern und Stadtratsmitgliedern folgende Ideen und Möglichkeiten diskutiert:

- nach Beschlussfassung über das ISEK durch den Stadtrat sollte eine Prüfung jedes Stadtratsbeschlusses auf Übereinstimmung mit den dort formulierten „strategischen Stadtentwicklungszielen“ erfolgen;.... möglich ist eine Kennzeichnung der Vorhaben durch folgenden Vermerk:  
*„ ... Beschluss dient der Umsetzung des ISEK und verwirklicht folgende strategische Entwicklungsziele .....“ bzw.*  
*„ ... Beschluss steht den Inhalten und Zielsetzungen des ISEK nicht entgegen.... „*
- zur künftigen Koordinierung der Stadtentwicklung, der Koordinierung der Projektumsetzung (Suche nach Projektpartnern, Finanzierungssicherung, Suche nach Fördermöglichkeiten und entsprechende Antragstellung, u.s.w.) sowie zur notwendigen Durchführung eines Stadtumbau-Monitorings wurden folgende Vorschläge und Ideen eingebracht und diskutiert:
  1. Einrichtung einer Evaluierungsstelle für Stadtumbau mit verantwortlicher Kraft in der Verwaltung und direkt untergeordneter Beziehung zum Bürgermeister, (...Realisierung nur in Abhängigkeit von der Personalsituation in der Verwaltung möglich, neben der Einstellung eines neuen Profils mit entsprechender Qualifizierung ist auch eine spezifische Aus-/ Weiterbildung eines(r) vorhandenen Mitarbeiters(in) und dessen Betrauung mit der neuen Aufgabe denkbar;
  2. Beauftragung eines externen Büros/ Unternehmens mit der Betreuung/ Koordinierung des Stadtumbauprozesses, ... was allerdings mit erheblichen zusätzlichen Kosten und Abstimmungsaufwand verbunden wäre;
  3. Nutzung bürgerschaftlichen Engagements – soweit bzw. wenn in der Stadt vorhanden, z.Bsp. in Form einer engagierten Gruppe interessierter Einwohner bzw. eines „Stadtentwicklungsvereins“ o.ä. .... eventuell auch hervorgehend aus dem Arbeitskreis im Rahmen der Konzepterstellung;

Die für Hohenmölsen beste und auch realisierbare Lösung zur Koordinierung des Stadtentwicklungskonzeptes sollte im Rahmen weiterer Gespräche und Diskussionsrunden möglichst bald gefunden werden.

Über den Realisierungszeitraum bis 2020/ 2025 muss eine kontinuierliche Beobachtung der Fortschritte in der Konzeptumsetzung sichergestellt sein. Das Konzept soll in angemessenen Abständen fortgeschrieben werden. Gegebenenfalls sind in diesem Zusammenhang Anpassungen an eine veränderte Bestandssituation und im Zusammenhang damit Detaillierungen von Zielen und Maßnahmen notwendig.

## Stadtumbaumonitoring

Für die Akteure steht die Frage, woran ein erfolgreicher Stadtumbau gemessen werden kann. Aus stadtplanerischer Sicht sind es v.a. die quantifizierbaren städtebaulichen Kennziffern für

- spürbare Reduktion des Wohnungsbestandes
- Sanierungs- und Umbaufortschritt
- Wanderungsgewinne (mindestens: Stagnation der Abwanderung) in den prioritären Umstrukturierungsgebieten
- spürbare Stabilisierung der Einwohnerschaft im Bereich der Innenstadt
- Revitalisierung/ Neuorientierung ungenutzter/ bracher Stadtareale
- erfolgreiche Entwicklung/ Realisierung richtungweisender Pilotprojekte
- Imageverbesserung problematischer Wohngebiete

Die Einschätzung der Fortschritte im Stadtumbau kann anhand konkret messbarer Parameter für Stadtquartiere, Ortsteile, die Kernstadt bzw. für das gesamte Stadtgebiet erfolgen, die die Grundlage für eine Gesamteinschätzung zur Entwicklung des jeweils betrachteten Gebietes bilden.

Über einen längeren Beobachtungszeitraum können so Entwicklungstendenzen sichtbar gemacht werden, auf die u.a. auch durch Aktualisierung / Anpassung von Stadtentwicklungskonzept, Maßnahmenkatalog bzw. konkrete Realisierung von Initialmaßnahmen reagiert werden kann.

## **8.2. Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen**

Im Anschluss an die Konzepterarbeitung und durch diese vorbereitet, ist es wichtige Aufgabe des Steuerungs- und Umsetzungsprozesses die unterschiedlichen und vielfältigen sektoralen Bedingungen zu einer integrierten Betrachtungsweise zusammenzuführen.

Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen ist deshalb eine Beteiligung und Mitwirkung vorgesehen. Entsprechend der §§ 137 und 139 BauGB werden Betroffene, öffentliche Aufgabenträger sowie die Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Abwägung am Planungsprozess beteiligt. (siehe Anlage 4 „TÖB-Beteiligung“)

**Beteiligung im Rahmen  
einer Abwägung**

Grundlage für die Umsetzung von Stadtentwicklungskonzept und -maßnahmen ist der – mit Konzeptfortschreibung erstellte – Maßnahmenkatalog (siehe Anlage 1). Er bündelt Handlungsansätze mit deren Hilfe Akteure nicht nur reagieren, sondern vor allem agieren können. Die dort enthaltenen Handlungsfelder, Maßnahmenblöcke und Projektideen bilden die Basis für die Entwicklung konkreter Projekte. Projektträger und potentielle Akteure finden beim Stadtbaumanagement Anlaufstelle, Information und Unterstützung (z. Bsp. bei der Fördermittelbeantragung).

**Handlungsgrundlage**

Für die Durchführung konkreter Stadtumbaumaßnahmen bestehen verschiedene Instrumente, wie städtebauliche Verträge, Stadtbausicherungssatzung und Sanierungsverfahren.

**Durchführungs-  
instrumentarien**

Zur Umsetzung der beschlossenen Stadtumbaumaßnahmen im Rahmen ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes kann die Stadt Hohenmölsen mit beteiligten Eigentümern Stadtbauverträge – als besondere Form der städtebaulichen Verträge abschließen.

Die Anwendung der zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts ist zu prüfen. Der Erlass einer entsprechenden (Stadtbausicherungs-) Satzung ermöglicht der Gemeinde einen Genehmigungsvorbehalt, mit dem die Durchführung langfristiger Stadtumbaumaßnahmen unter Gewährleistung der städtebaulichen und sozialen Belange gesichert werden kann.

### 8.3. Strukturelle Hindernisse bei der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen

Zu Beginn des Strukturanpassungsprozesses besteht bei vielen Akteuren zwar Einsicht zur Notwendigkeit struktureller Veränderungen, jedoch die Bereitschaft zum praktischen Handeln ist aus vielfältigsten Gründen heraus meist kaum oder gar nicht ausgeprägt.

Wie bereits ausführlich erläutert, lässt sich der prognostizierte Leerstand von über 20% für das Jahr 2020 nicht allein durch Umbau-, Modernisierungs- bzw. Teilrückbaumaßnahmen bewältigen, sondern erfordert – auch aus ökonomischen Gründen - den Abriss ganzer Gebäude. Betroffen werden vor allem Plattenbauten sein. Allerdings ist selbst in jenen Fällen, wo eine grundlegende Entscheidung pro Abriss getroffen worden ist, der Weg zur Umsetzung durch mögliche Reaktionen beteiligter Akteure erschwert.

Eine Stolperstelle besteht darin, dass der Abriss des einen Unternehmens die Marktsituation der anderen Unternehmen automatisch verbessert. Dies kann dazu führen, dass der an sich beschlossene Abriss unterbleibt, weil kein Unternehmen den Vorreiter spielen will. Erfahrungen lassen erkennen, dass Wohnungsunternehmen zögern Abrisse im eigenen Bestand vorzunehmen, um möglicherweise von den Effekten der Abrisse anderer Unternehmen zu profitieren. Zur Lösung dieser Problematik kann die Organisation eines Interessenausgleichs - sei es in Form von Geldzahlungen oder in Form einander angepasster Abrissquoten – zwischen verschiedenen Wohnungsunternehmen beitragen. Allerdings bergen derartige Verhandlungen – wie andere Verhandlungen auch – stets das Risiko des Scheiterns in sich - mit der Konsequenz, dass Abrissmaßnahmen erst einmal ganz unterbleiben.

**Interessenskonflikte  
beteiligter Akteure**

**Organisations eines  
Interessenausgleichs**

### 8.4. Erste Hinweise von Versorgungsträgern und anderer Betroffener

Die Deutsche Telekom fordert als Vertreter ortsansässiger Versorgungsträger dazu auf, den flächenhaften Rückbau gegenüber dem punktuellen Abriss einzelner Gebäude oder dazwischen liegender Wohnblocks zu bevorzugen. Einzelne, dazwischen liegende Rückbauten sind wegen der üblichen Mitversorgung der benachbarten Wohnblöcke und der höheren Kosten für die Beteiligten nicht zu favorisieren. Eine allgemeine Ausdünnung der Bausubstanz führt zu einem Rückgang des Beschaltungsgrades im Netz. Diese ungünstigere Ressourcenauslastung hätte ein relatives Ansteigen der Betriebsaufwendungen zur Folge. Zur Erhaltung der Netzeffizienz ist daher ein flächenhafter Rückbau zu bevorzugen.

Vor Durchführung von Maßnahmen des Wohnungsrückbaues ist zu beachten, dass in der Regel die Leitungsgänge in den Plattenbauten zur Versorgung der Gebäude sowie der Nachbargebäude genutzt werden. Ein Rückbau ist daher bezüglich des Bauablaufes bevorzugt von Netzende in Richtung Netzknoten vorzunehmen.

Falls eine Neuordnung von Flächen mit zu erhaltenden Trassen der Deutschen Telekom erfolgen sollte, kann dieser nur zugestimmt werden, wenn die vorhandenen Telekommunikationslinien in ihrer Lage unverändert verbleiben können und dies durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert wird oder die Kosten der Umverlegung vom Verursacher übernommen werden.

**Deutsche Telekom**

**koordinierter Rückbau  
technischer Infrastruktur**

## 8.5. Förderung des Stadtumbaus

Die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der „Stadtumbau-Ost Stadtteil/ Stadtquartier – Aufwertungs- und Abriss/ Rückbaurichtlinien“ – einem Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.

Gefördert werden städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen sowie der Abriss bzw. Rückbau dauerhaft leerstehender nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile in nach Stadtentwicklungskonzepten umzustrukturierenden Stadtteilen/ Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität. Ziel ist die Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen.

Darüber hinaus werden finanzielle Zuwendungen gewährt für:

- die Anpassung der städtischen Infrastruktur an die sich verändernde Nachfragesituation,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen;
- Neubaumaßnahmen... insbesondere im Hinblick auf das Schließen innerstädtischer Baulücken bzw. bauliche Ergänzung von geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamer Gebäude ,
- die Wiedernutzung infolge von Abriss/ Rückbau freigelegter Flächen sowie bereits bestehender Brachflächen,
- die Erhaltung/ Aufwertung stadtbildprägender Gebäude mit baukultureller Bedeutung,
- im Rahmen des Stadtumbaus erforderliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung einschließlich Erwerb und Kauf von Grundstücken, Sicherung erhaltenswerter Gebäude etc. ) sowie Leistungen von Beauftragten zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen (Vorbereitung, Planung, Öffentlichkeitsarbeit);

Zuwendungsempfänger sind Kommunen in Sachsen-Anhalt als Erstempfänger ... zur Weitergabe der Fördermittel an natürliche / juristische Personen.

Zuständige Bewilligungsstelle ist das Landesverwaltungsamt.

Weitere wichtige Informationen zur „Stadtumbau“ – Förderrichtlinie, u.a. ...

- zur Gewährung der Barrierefreiheit bei Maßnahmen, die Wohnzwecken bzw. dem Gemeinbedarf dienen,
- zur möglichen Verzahnung der Abriss-/ Rückbauförderung mit Maßnahmen der Arbeitsförderung;
- zu möglichen Baukostenzuschüssen für rollstuhlgerecht ausgebaute Wohnungen,
- zu Förderbedingungen (z. Bsp. Preisbindung der Nettokaltmiete)
- Höhe der Zuwendungen (z. Bsp. Abriss/ Rückbau: durchschnittlich 60 Euro/ m<sup>2</sup> rückgebauter Wohnfläche),

... sind im Internet unter [www.sachsen-anhalt.de/LPSA / Online Services / Förderprogramme Sachsen-Anhalt / Stadtumbau...](http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/Online_Services/Foerderprogramme_Sachsen-Anhalt/Stadtumbau...) abrufbar.

Dort sind ebenfalls sämtliche Antragsformulare veröffentlicht (siehe Anlagen) und können ausgedruckt bzw. heruntergeladen werden.

**Fördergegenstand**

**Zuwendungsempfänger**

**Bewilligungsbehörde**

**Förderprogramm  
„Stadtumbau“ im Internet**

## 8.6. Zusätzliche Fördermöglichkeiten

### Maßnahmen der Dorferneuerung/ Dorfentwicklung in den Ortsteilen

Innerhalb der eingemeindeten, ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Hohenmölsen besteht teilweise weiterhin die Möglichkeit der Förderung von Maßnahmen auf der Grundlage der RELE-Richtlinie (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt) vom 30.4. 2008. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten in Weißenfels ist die Förderfähigkeit ehemaliger Gemeinden abhängig vom Zeitpunkt ihrer Eingemeindung. Laut aktuellem Erkenntnisstand (und Stichtagsregelung) sollen Dorferneuerungsmaßnahmen nur noch in Ortsteilen gefördert werden, die nach 2005 eingemeindet worden sind. Für das Stadtgebiet von Hohenmölsen würde dies nur auf die Anfang 2010 eingemeindeten Dörfer Granschütz und Taucha zutreffen (noch nicht im vorliegenden ISEK berücksichtigt). Die DE-Konzepte beider Ortsteile wurden bereits evaluiert und aktualisiert und erfüllen damit gleichzeitig eine weitere Fördervoraussetzung.

Bürgermeister und zuständige Behörden der Stadtverwaltung wollen – trotz bestehender Regelungen – weiterhin darum kämpfen, Fördermöglichkeiten auch für die länger zur Stadt gehörenden Ortsteile Werschen, Zombschen, Webau , Jaucha und Zetzsch zu erschließen. Sollten diese Bemühungen erfolgreich verlaufen, gelten nachfolgende Förderbedingen:

Gefördert werden u.a.

- **Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher/ touristischer Entwicklungspotenziale** ( u.a. Sanierung/ Renaturierung innerörtlicher Gewässer, Gestaltung von Plätzen/ Freiräumen, Ortsrandeingrünung, Wegebau einschließlich Brücken und wegebegleitender Strukturelemente;
- **Dorferneuerung und Vorhaben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Diversifizierung** (u.a. Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden mit ortsbildprägendem Charakter, Anpassung von land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens;)
- **Dorfentwicklung und ländlicher Tourismus** (u.a. Neubau von dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen, multifunktionalen Gebäuden.... zur Verbesserung der Nahversorgung, Erhaltung/ Sicherung und Entwicklung von Begegnungsstätten für Kinder, Jugendliche, ältere Bürger; Stärkung d. Ortszentrums durch: Aufwertung von Siedlungsbrachen im Ortszentrum, Sanierung/ Umnutzung leer stehender Bauten);

Das ALFF Süd (Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd) sieht die Schwerpunkte der neuen Förderperiode bis 2013 vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung insbesondere in der Stärkung der Wirtschaftskraft und der Innenentwicklung der Orte, der Sicherung der Daseinsvorsorge sowie in der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Neben Vorhaben von Gemeinden wird eine angemessene Beteiligung von Vereinen, Verbänden und Privatpersonen, insbes. auch von land-/ forstwirtschaftlichen Betrieben angestrebt.

### Besondere Förderung junger Familien im Rahmen der DE

Vorhaben junger Familien (Familien mit mindestens einem Kind unter 16 Jahren) zur Instandsetzung/ Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum werden bei sonst gleichen Voraussetzungen vorrangig bei der Förderung berücksichtigt.

DE – Förderung

Fördergegenstand

Schwerpunkte der Förderperiode bis 2013

Förderung für junge Familien

Für ihre Anträge auf die Förderung o.g. Vorhaben werden die für private Antragsteller geltenden Höchstbeträge um 5 000 Euro / Kind und Vorhaben erhöht. Der maximale Zuschlag für Kinder beträgt 15 000 Euro. Das geförderte Wohneigentum ist nach Fertigstellung der Maßnahme(n) für mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz der Antragsteller beizubehalten.

### **Förderung kommunaler Projekte im Rahmen der DE**

Für die Kommune bestehen u.a. folgende Fördermöglichkeiten zur Stärkung von Innenentwicklung und Daseinsvorsorge:

- Erwerb von bebauten Grundstücken im Zusammenhang mit anderen Vorhaben der Dorferneuerung;
- Erhaltung/ Gestaltung/ Entwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen; Neubau dörflicher Gemeinschaftseinrichtungen;

**Innenentwicklung /  
Daseinsvorsorge**

Für die Ortsteile der Stadt Hohenmölsen kommt eine Förderung von Vorhaben nur in Betracht, wenn diese der Umsetzung der zertifizierten Leitprojekte des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes des Burgenlandkreises (ILEK .... siehe ... [www.ile-burgenlandkreis.de](http://www.ile-burgenlandkreis.de)) und/ oder der Umsetzung eines LEADER –Konzeptes dienen. Diese sind im Kap. 3.9. „Vorhandene Planungen“ auf den Seiten 48 -50 zusammenfassend dargestellt.

Darüber hinaus bilden die Dorfentwicklungsplanungen der jeweiligen Ortsteile die Grundlage für Förderfähigkeit bzw. Durchführung einzelner Maßnahmen.

**Abstimmung mit anderen  
Förderinstrumenten**

Weiterhin wurden vom ALFF folgende Prioritäten für die Auswahl privater Vorhaben gesetzt:

1. Vorhaben zur Umsetzung der zertifizierten Leitprojekte aus dem ILEK und zur Umsetzung der LEADER-Konzepte;
2. Vorhaben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Diversifizierung
3. Vorhaben zur Sicherung und/ oder Schaffung von Arbeitsplätzen;
4. Vorhaben zur Sicherung von Nahversorgung/ Gemeinschaftseinrichtungen/ Dorfkultur/ Betreuungs- und Begegnungsstätten;
5. Vorhaben junger Familien an selbstgenutztem Wohneigentum;
6. Vorhaben zur Nutzbarmachung von Leerstand;

**Förderprioritäten**

Die Beantragung von Vorhaben privater Projektträger erfolgt in 2 Schritten beim Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd in Weißenfels :

**Antragstellung/  
Bewilligungsbehörde**

1. Bedarfsermittlung: Anmeldung von Vorhaben für das Folgejahr mittels des Formblattes „Bedarfsermittlung“ bis zum 15.9. des Vorjahres  
(Eventuell neue Terminvorgaben des ALFF jährlich prüfen!)
2. Förderantrag: Einreichung formgebundener Förderanträge für ausgewählte Vorhaben der Bedarfsermittlung  
(Terminvorgaben des ALFF beachten!)

## Fördermöglichkeiten Wohnungswesen

Gewährt werden können Zuwendungen für die energetische Sanierung von Wohngebäuden in Ergänzung zu den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien.

Förderfähig sind ausschließlich Darlehen der nachfolgend genannten Programme der KfW-Förderbank:

- CO2 – Gebäudesanierungsprogramm;
- Programm „WOHNRAUM MODERNISIEREN“ (nur Öko-Plus-Maßnahmen)
- Programm „ÖKOLOGISCH BAUEN“

Einen ausführlichen Überblick über Fördermöglichkeiten in Sachsen-Anhalt, Hinweise, wie man sie ausschöpft sowie genauere Informationen zu vorgenannten Förderprogrammen (Zweck, Fördervoraussetzungen, Förderhöhen, ..... ) findet man im Internet unter

[www.sachsen-anhalt.de / LPSA / Online Services / .....](http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/Online_Services/)

.... Förderprogramme Sachsen-Anhalt

.... Förderprogramme des Bundes

.... Förderprogramme der EU

## Förderung energetischer Wohngebäudesanierung

### 8.7. Kommunikationsstrategie

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist kein statisches Dokument, sondern vielmehr ein interaktiver Prozess mit zahlreichen Beteiligten, Adressaten und letztlich auch Betroffenen.

Deshalb werden in Anknüpfung an die bisherigen Ergebnisse folgende Bausteine für eine, den Stadtumbauprozess begleitende Kommunikationsstrategie festgehalten:

## interaktiver Prozess

- Durchführung einer ersten öffentlichen Bürgerversammlung (Januar 2010) mit dem Ziel: Bewusstseinschärfung der Hohenmölsener Bevölkerung für demographische Entwicklung und daraus resultierender Notwendigkeit einer entsprechenden Struktur- bzw. Bestandsanpassung; umfassende Information über Anlass, Inhalt und Ziel des ISEK;
- regelmäßige Informationsveranstaltungen zur weiteren Beteiligung der Hohenmölsener Bevölkerung bzw. der Einwohnerschaft betroffener Quartiere am Stadtumbauprozess (z.Bsp. im Rahmen des jährlich geplanten „Bauherrentages“;
- Erweiterung der Hohenmölsener Internetseite um eine Rubrik zum Stadtumbauprozess;
- Entwicklung einer Vermittlungs- und Marketingstrategie für die Kernbotschaften, Realisierung von Impulsprojekten (Initialprojekten) und Schaffung von „Meilensteinen“ des Stadtumbaus (z. Bsp. neuer Wohnprojekte mit Modellcharakter für die Stadt);
- Mitwirkung in Netzwerken, Wettbewerben und Aktivitäten auf Landes- und Bundesebene, in die Leitprojekte und innovative Maßnahmen explizit eingebracht werden;
- themengerechte Beteiligung örtlicher Bildungseinrichtungen an der Thematik von Stadtumbau und Strukturwandel in Form von Ideenworkshops bzw. in Form direkter Projektbeteiligung/ Projektverantwortung;