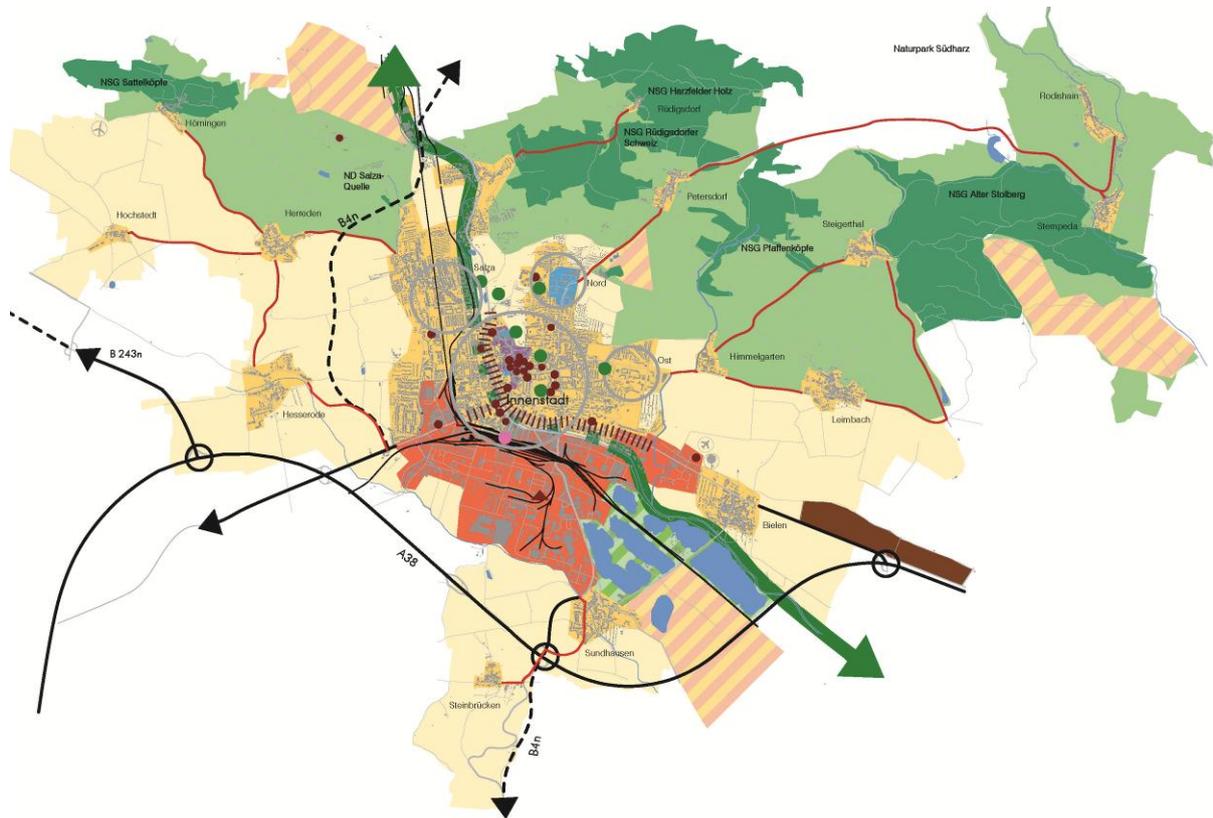
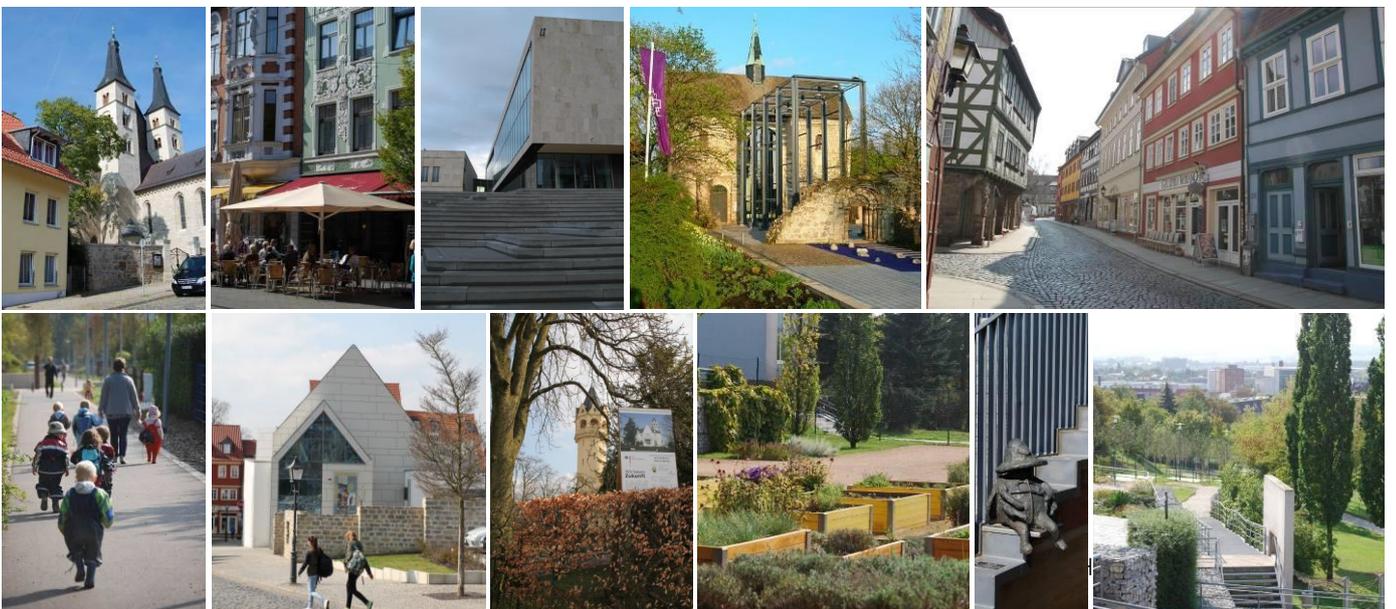


# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030



Beschlussfassung  
Stadtratsbeschluss am 06.04.2016  
(BV/0335/2015)





## Inhaltsverzeichnis

1	Bisherige Entwicklung und künftige Herausforderungen – Abgleich mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2020.....	5
1.1	<b>Anlass für die Aktualisierung des ISEK.....</b>	<b>5</b>
1.2	<b>Methodik und Arbeitsstruktur .....</b>	<b>5</b>
1.3	<b>Bilanz der Entwicklung und künftige Herausforderungen .....</b>	<b>8</b>
1.3.1	Demografie .....	8
1.3.2	Wohnungsmarkt.....	14
1.3.3	Wirtschaft .....	25
1.3.4	Kommunale Haushaltslage .....	28
1.3.5	Stadtbild und Stadtgefüge.....	28
1.3.6	Verkehr .....	33
1.3.7	Naherholung und Grünraume .....	38
1.3.8	Tourismus .....	41
1.3.9	Soziale Einrichtungen .....	42
1.3.10	Bildung.....	43
1.3.11	Kultur .....	45
1.3.12	Sport.....	46
1.3.13	Regionale Funktion und Verflechtung .....	47
1.3.14	Technische Infrastruktur .....	49
1.3.15	Klimaschutz und energetischer Stadtumbau .....	52
1.3.16	Bürgerengagement.....	55
1.3.17	Stadtumbaugebiete .....	56
2	Leitbild.....	85
2.1	<b>Bedeutung des Leitbildes .....</b>	<b>85</b>
2.2	<b>Leitbild der Stadt Nordhausen am Harz für 2030 .....</b>	<b>85</b>
3	Strategische Orientierung für die Stadtentwicklung bis 2030 .....	89
3.1	<b>Klimaschutz und energetischer Stadtumbau als übergeordnete Querschnittsaufgabe .....</b>	<b>89</b>
3.2	<b>Handlungserfordernisse und strategische Orientierung in den Handlungsfeldern.....</b>	<b>90</b>
3.2.1	Weltoffene Bürgerstadt .....	90
3.2.2	Führende Rolle im Dreiländereck Harz .....	91
3.2.3	Wirtschaftliche Kraft .....	91
3.2.4	Lebensqualität/Familienfreundlichkeit .....	95
3.2.5	Ganzheitliche Bildung und kulturelle Vielfalt .....	102
3.3	<b>Fördergebietskulissen und Stadtumbaugebiete bis 2030 .....</b>	<b>103</b>
3.4	<b>Zielplan Nordhausen 2030.....</b>	<b>111</b>

4	Umsetzung.....	115
4.1	Umsetzungsstrategie.....	115
4.2	Projektübersicht.....	117
4.2.1	Typ A: Projekte zur Verbesserung der Umsetzungsbedingungen .....	119
4.2.2	Typ B: Projekte zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit für die Stadtentwicklung .....	122
4.2.3	Typ C: Projekte als Impulsgeber für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.....	126
4.3	Fazit zur Beteiligung und Finanzierung .....	132
4.4	Fortschritts- und Erfolgskontrolle .....	137
5	Abkürzungsverzeichnis.....	138
6	Abbildungsverzeichnis.....	139
7	Anhang.....	141
7.1	Methodik und Arbeitsstruktur .....	142
7.2	Kleinräumliche Abgrenzung von Teilräumen im Stadtgebiet .....	145
7.3	Demografie.....	149
7.4	Wohnungsmarkt .....	156
7.5	Wirtschaft.....	164
7.6	Bildung.....	167
7.7	Regionale Funktion und Verflechtung .....	169
7.8	Technische Infrastruktur.....	170
7.9	Klimaschutz und energetischer Stadtumbau.....	171
7.10	Stadtumbaugebiete .....	177
8	Impressum .....	179

# 1 Bisherige Entwicklung und künftige Herausforderungen – Abgleich mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2020

## 1.1 Anlass für die Aktualisierung des ISEK

Sieben Jahre nach der Erarbeitung des ISEK 2020 hat sich die Stadt Nordhausen dazu entschieden, ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept zu aktualisieren und auf den Planungshorizont 2030 fortzuschreiben. Dabei sollen die der damaligen Planung zugrunde gelegten Annahmen, Prognosen und Ziele überprüft, neue Inhalte erarbeitet und zwischenzeitlich beschlossene Konzepte integriert werden:

- Überprüfung der Einwohnerentwicklung und -vorausberechnungen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (kBV) aus 2010
- Kleinräumige Auswertung der Ergebnisse des Zensus 2011 (speziell für wohnungsmarktrelevante Merkmale)
- Integration sektoraler bzw. teilräumlicher Konzepte (z.B. Spielplatzentwicklungskonzept 2025 aus 2012 bzw. Verkehrskonzept Altstadt aus 2011)
- Verknüpfung mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2050 inkl. Teilkonzept Wärmenutzung für die Stadt Nordhausen aus 2012
- Entwicklung eines Leitbildes Nordhausen 2030 als gemeinsame Orientierungsgrundlage für alle Akteure der Stadtentwicklung (durch Landesrechnungshof angemahnt)
- Überprüfung und Anpassung der Fördergebietskulissen für die Städtebauförderung auf EU-, Bundes- und Landesebene

Somit dient das vorliegende ISEK allen Akteuren der Stadtentwicklung und insbesondere der Politik und Verwaltung als Orientierungsgrundlage für optimiertes Handeln unter Berücksichtigung von Klimaschutz- und Energieeffizienzaspekten. Der Anhang steht als Materialsammlung für vertiefende Ausführungen.

## 1.2 Methodik und Arbeitsstruktur

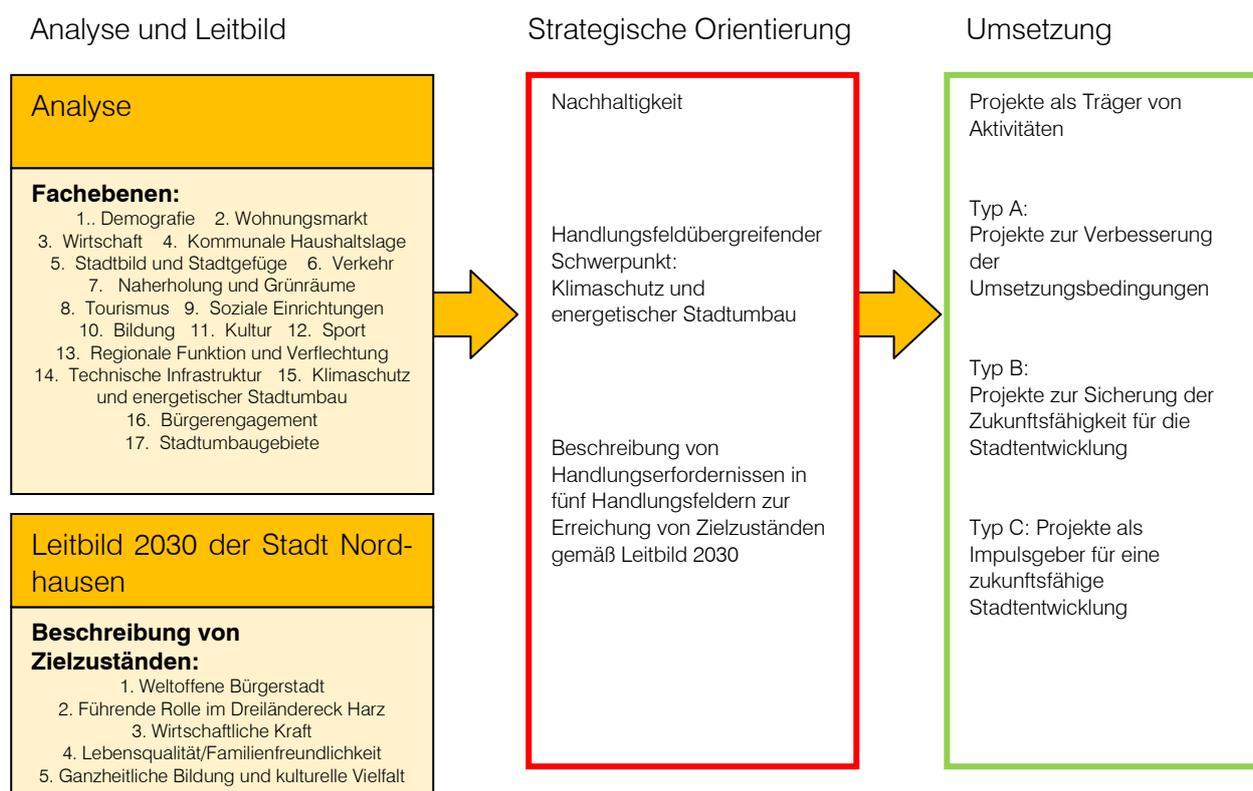
Zunächst wurden in einer Analysephase auf Fachebene Potenziale und Defizite dokumentiert, ein Abgleich zwischen Zielen aus dem ISEK 2020 und der tatsächlichen Entwicklung vorgenommen und Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung abgeleitet.

Parallel dazu wurde ein Leitbild erarbeitet, welches den Zielzustand der Stadt Nordhausen am Harz im Jahr 2030 beschreibt und fünf Handlungsfelder aufzeigt.

Aus dem Abgleich zwischen der Analyse und den Zielen des Leitbildes wurden für die fünf Handlungsfelder strategische Orientierungen für die Stadtentwicklung bis 2030 abgeleitet.

Im Rahmen der Umsetzungsvorbereitung wurden auf der Grundlage der festgestellten Handlungserfordernisse Projekte konzipiert, die eine klare Aufgabenstellung beinhalten und zielführende Aktivitäten benennen. Diese Projekte sind nach drei Bedeutungskategorien für die Stadtentwicklung geordnet.

Abb. 1: Inhaltliche Gliederung und kausaler Aufbau des ISEK 2030 Nordhausen



Darstellung: GRAS \* Gruppe Architektur & Stadtplanung

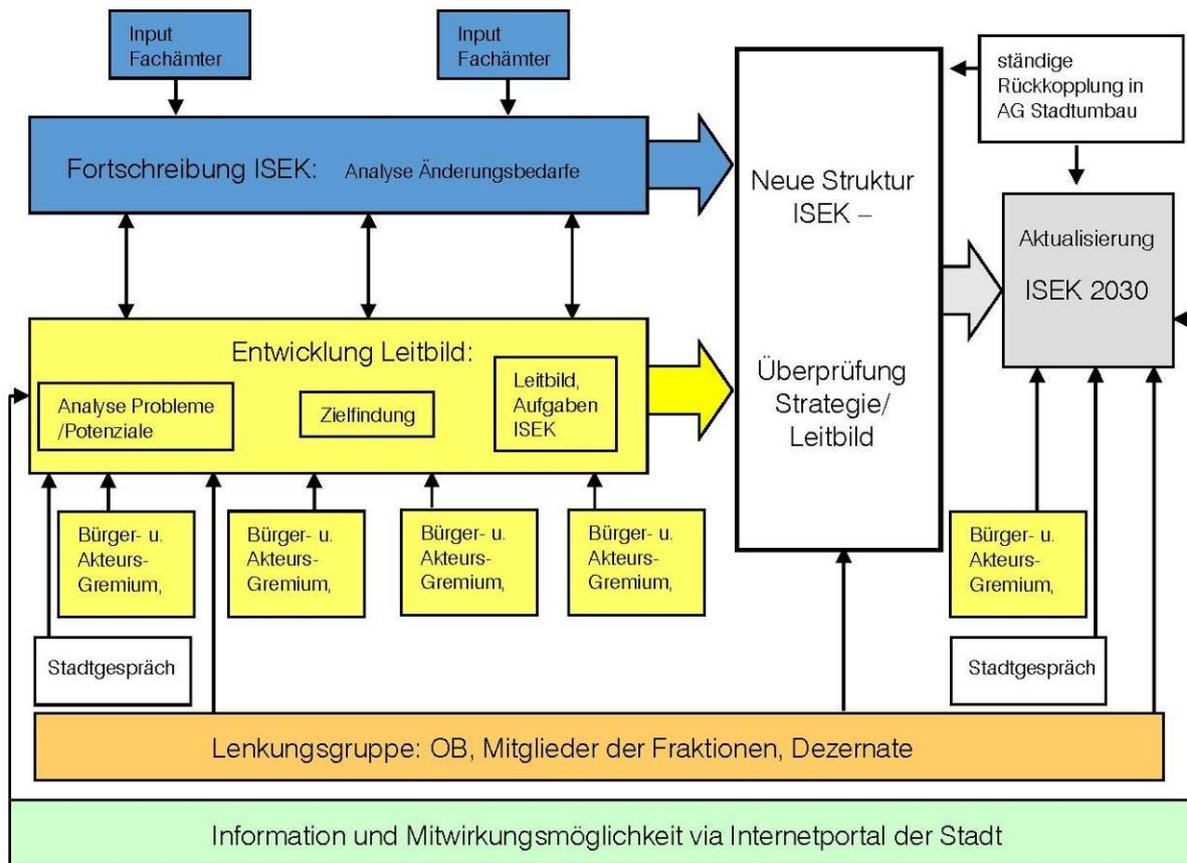
Um den ISEK-Arbeitsprozess möglichst frühzeitig politisch zu legitimieren wurde eine Lenkungsgruppe mit dem Oberbürgermeister, den Dezernenten sowie mit Vertretern aller Fraktionen gebildet. Strategisch entscheidende Fragen zum ISEK- Arbeitsprozess wurden in diesem Gremium in insgesamt drei Sitzungen abgestimmt.<sup>1</sup>

In zwei Planungswerkstätten mit den Mitarbeitern der Fachämter aus der Verwaltung Nordhausens wurden die Analyseergebnisse sowie die strategische Orientierung und Umsetzungsplanung abgeglichen.

In einem einberufenen Bürger- und Akteursgremium erfolgte die Leitbilderstellung in insgesamt fünf abendlichen Sitzungen. Dieses Gremium setzte sich aus Interessens-, Verwaltungs- und Politikvertretern sowie interessierten Bürgern Nordhausens zusammen. Ziel war eine möglichst vollständige Vertretung aller in der Stadtentwicklung zu berücksichtigenden Akteure. Die Gesamtteilnehmerzahl wurde aus Gründen der Praktikabilität auf ca. 70 begrenzt. In diesem Gremium wurden die Potenziale und Hemmnisse für die zukünftige Stadtentwicklung Nordhausens aus Sicht der Bürger benannt und in Arbeitsgruppen Ziele erarbeitet. Aus diesen Zielvorstellungen und Visionen der Nordhäuser wurde ein Leitbildentwurf erstellt, der im weiteren Verlauf mit dem Bürger- und Akteursgremium, der Verwaltung und der Lenkungsgruppe abgestimmt wurde.

<sup>1</sup> vgl. Ausführungen im Anhang Kap. 7.1

Abb. 2: Arbeitsstruktur und beteiligte Gremien im Erarbeitungsprozess des ISEK 2030 Nordhausen



Als ergänzendes Arbeitsgremium wurde zur Strategieentwicklung im Themenbereich Wohnen die bereits etablierte AG Stadtumbau einbezogen. In dieser Arbeitsgruppe werden seit 15 Jahren Entwicklungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt zwischen den Leitungsebenen der Stadt und der beiden großen Wohnungsunternehmen in Nordhausen diskutiert und strategische Orientierungen abgestimmt.

Die Öffentlichkeit wurde über die Internetseite der Stadt, Pressemitteilungen sowie im Rahmen der „Nordhäuser Stadtgespräche“ über den ISEK- Arbeitsprozess informiert und zur Mitwirkung und Beteiligung aufgerufen.

Der gesamte Arbeits- und Beteiligungsprozess wurde durch das Büro GRAS<sup>2</sup> in enger Abstimmung mit dem Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung der Stadt Nordhausen inhaltlich konzipiert, gesteuert und moderiert.

<sup>2</sup> Gruppe Architektur & Stadtplanung

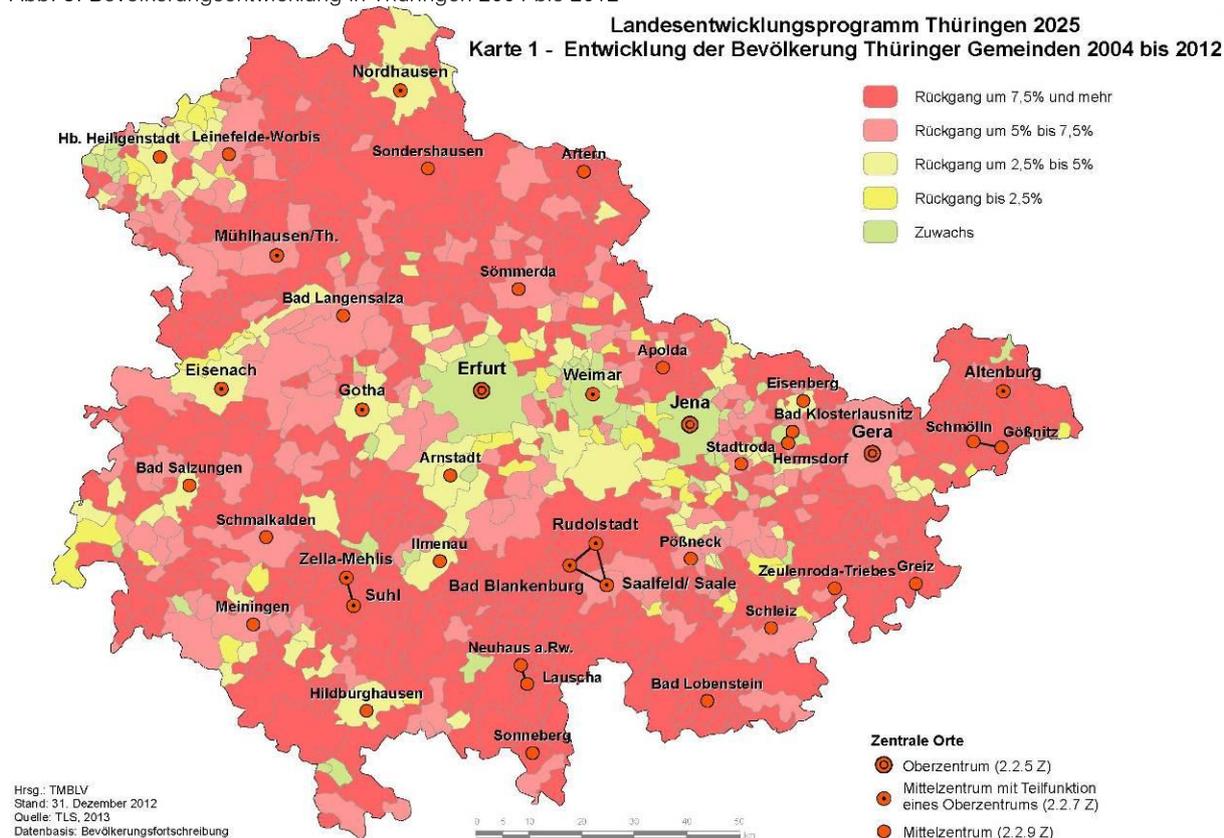
### 1.3 Bilanz der Entwicklung und künftige Herausforderungen

In den folgenden Kapiteln werden die bisherige Entwicklung, der aktuelle Stand sowie die künftigen Herausforderungen – gegliedert nach Fachthemen – beschrieben.

#### 1.3.1 Demografie

Die Stadt Nordhausen ist laut Landesentwicklungsprogramm ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Nordthüringen und kann eine thüringenweit vergleichsweise positive Entwicklung vorweisen.

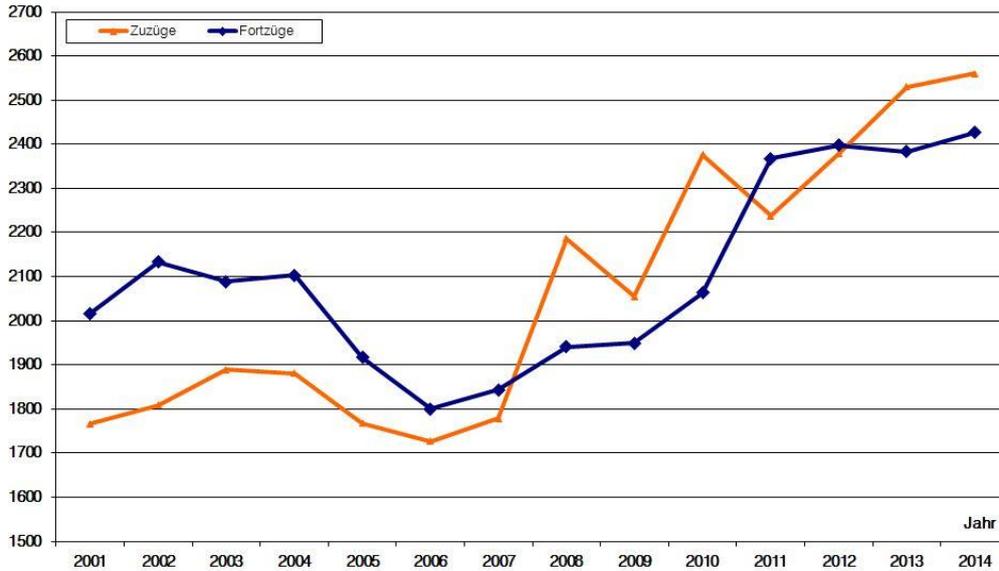
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen 2004 bis 2012



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel, Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, 2014, S. 158

Zwar hat die Stadt - wie nahezu alle ostdeutschen Kommunen - im Zuge der Abwanderung nach 1990 stark an Einwohnern verloren. Im Zeitraum von 1990 bis 2006 betrug der Einwohnerverlust rund 18% (-9.000 EW). Im jüngeren Zeitverlauf konnte der Einwohnerverlust durch Zunahme der Wanderungsgewinne infolge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt jedoch verlangsamt werden.

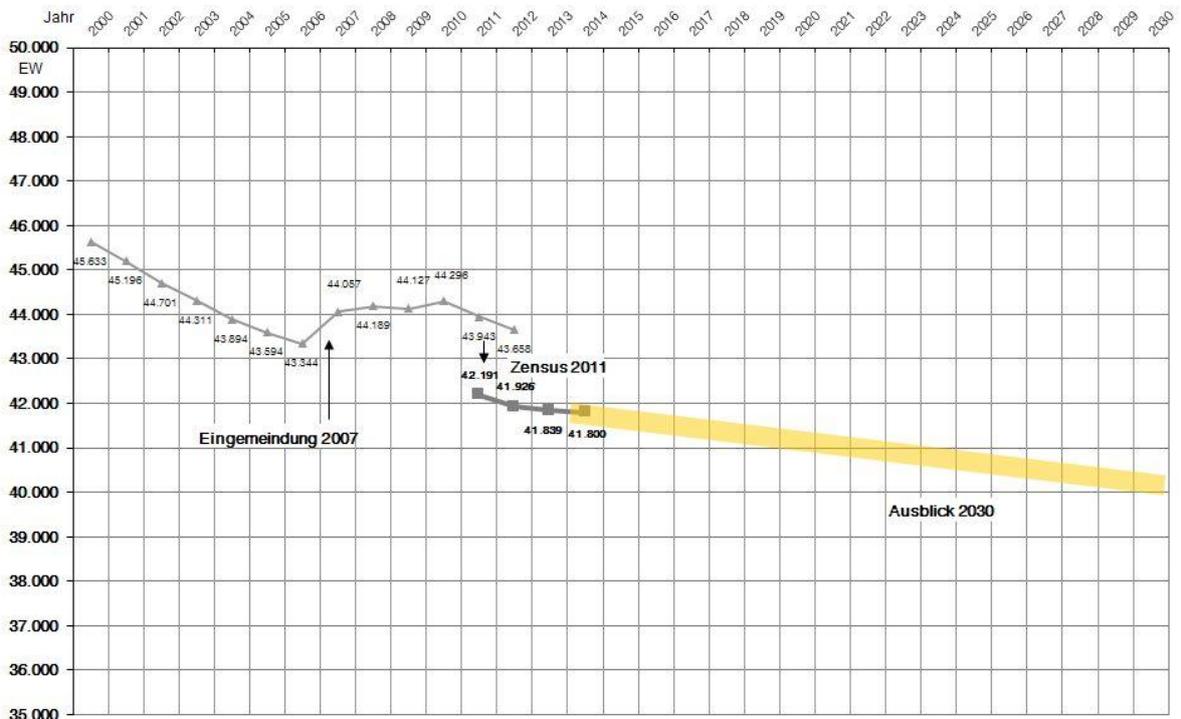
Abb. 4: Entwicklung von Zu- und Fortzügen in Nordhausen von 2001 bis 2014



Quelle: Statistikstelle Nordhausen

Die Eingemeindung weiterer Ortsteile 2007 und die gestiegene Zahl an Studierenden an der Hochschule Nordhausen waren die Ursachen dafür, dass zwischen 2007 und 2009 sogar eine leichte Zunahme der EW-Zahl zu verzeichnen war, die jedoch von dem normalen Trend abweicht.<sup>3</sup>

Abb. 5: Einwohnerentwicklung von Nordhausen, Bilanz bis 2014, unsicherer Prognosekorridor und Zielwert bis 2030



Quelle: Fortschreibungen des TLS (ab 2011 auf Grundlage des Zensus)

<sup>3</sup> Mit diesem Trend ist die bisherige Entwicklung bis 2006 bzw. ab 2010 gemeint.

Einen weiteren Einschnitt in der EW-Statistik bildete der Zensus 2011. Seit dem Jahr 2011 gelten die Ergebnisse des Zensus als amtliche Datengrundlage. Zum Jahresende 2011 war daher die neue amtliche Einwohnerzahl der Stadt auf Grundlage des Zensus (42.191 EW) um 1.752 Einwohner niedriger als der Vergleichswert nach der alten Berechnung (43.943 EW). Entsprechend dieser neuen Fortschreibung hatten im Jahr 2014 41.800 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Nordhausen. Die Zahl der Nebenwohnsitze ist seit der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2010 stark gesunken, deren Anteil hat sich mittlerweile bei unter einem Prozent eingeepegelt.<sup>4</sup> Eine gesonderte Herausforderung bildet die Unterbringung von Flüchtlingen, welche im Zuge der Vorgaben dezentraler Unterbringung insbesondere im Hinblick auf eine soziale Integration ein zu lösendes Problem darstellt.

Nordhausen muss sich auch künftig auf sinkende Einwohnerzahlen einstellen.<sup>5</sup> Da die letzten beiden amtlichen Vorausberechnungen des TLS aus den Jahren 2006 (11. kBV) und 2009/2010 (12. kBV) stark voneinander abwichen und lokale Entwicklungen nicht angemessen berücksichtigt wurden, hat sich die Stadt Nordhausen dazu entschlossen, die deutlich abgeschwächte rückläufige Einwohnerentwicklung von 2007 bis 2013 auf Grundlage des Zensus mit -0,23% pro Jahr fortzuschreiben und in 2030 mit einem Zielwert von 40.100 Einwohnern zu rechnen. Das bedeutet rund 4,1% Einwohnerrückgang im Zeitraum bis 2030.

Es ist festzuhalten, dass eine Fortsetzung dieser Tendenz nur erreicht werden kann, wenn es gelingt, die Zuwanderung jüngerer Menschen – gerade auch von Familien mit Kindern – deutlich zu steigern, deren Abwanderung entgegenzuwirken sowie Familiengründungen zu unterstützen. Das ISEK 2030 orientiert sich damit nicht an einer statistisch abgesicherten Einwohnerprognose, sondern vielmehr an einem plausiblen Zielwert, der mit einem gezielten Gegenwirken der Einwohnerverluste erreichbar ist.

Entsprechend dieser Trendorientierung, die wesentlich durch die anhaltenden Sterbefallüberschüsse geprägt ist, wird sich auch der Altersaufbau der Bevölkerung verschieben.

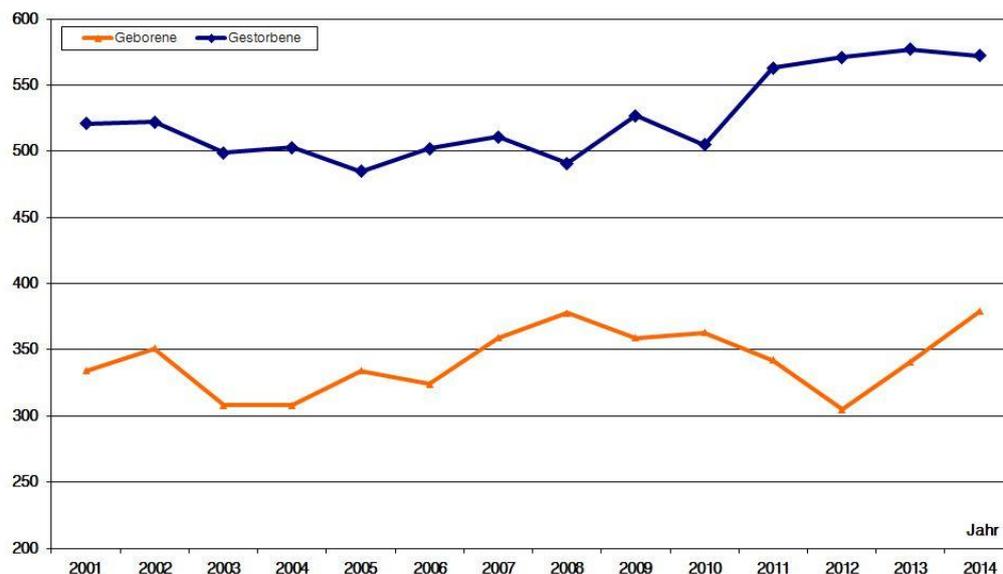
In den nächsten Jahren wird durch den Wende-Geburtenknick mit einem weiteren Rückgang der Geburtenzahlen zu rechnen sein. Beunruhigend ist, dass - wie in fast allen Thüringer Kommunen - bei den Altersgruppen der arbeitsfähigen Bevölkerung Einbrüche zu erwarten sind, die zum Risikofaktor für die Wirtschaft werden können. Die Stadt sieht sich daher in der Pflicht, Fachkräftesicherung und eine verstärkte Zuwanderung zu fokussieren.

---

<sup>4</sup> Ende 2009 betrug dieser Anteil noch 4,2% (1.815 Personen).

<sup>5</sup> Diese Aussage bezieht sich auf das heutige Stadtgebiet und lässt eventuelle Eingemeindungen bzw. Gebietsreformen unberücksichtigt. Weitere Ausführungen befinden sich im Anhang Kap. 7.3

Abb. 6: Entwicklung von Geburten und Sterbefällen in Nordhausen von 2001 bis 2014



Quelle: Statistikstelle Nordhausen

Des Weiteren ist in jedem Fall mit einem deutlichen Anstieg der Seniorenzahl zu rechnen, welche mit zunehmendem Alter bewegungseingeschränkt und pflegebedürftig werden können. Die Herausforderung besteht hier vor allem in der Erweiterung entsprechender Versorgungsinfrastruktur sowie hinsichtlich barrierearmer Ausstattung von Wohnungen und deren Wohnumfeld.

Im Jahre 2006 wurden aus planerischen Erwägungen heraus 72 administrative Teilräume abgegrenzt, zu denen seitdem statistische Daten erfasst werden.<sup>6</sup> Von besonderem Interesse ist, dass die kleinräumige Einwohnerentwicklung ein sehr differenziertes Bild abzeichnet und teilweise auch deutliche Abweichungen gegenüber dem Zielszenario des ISEK 2020 erkennen lassen:

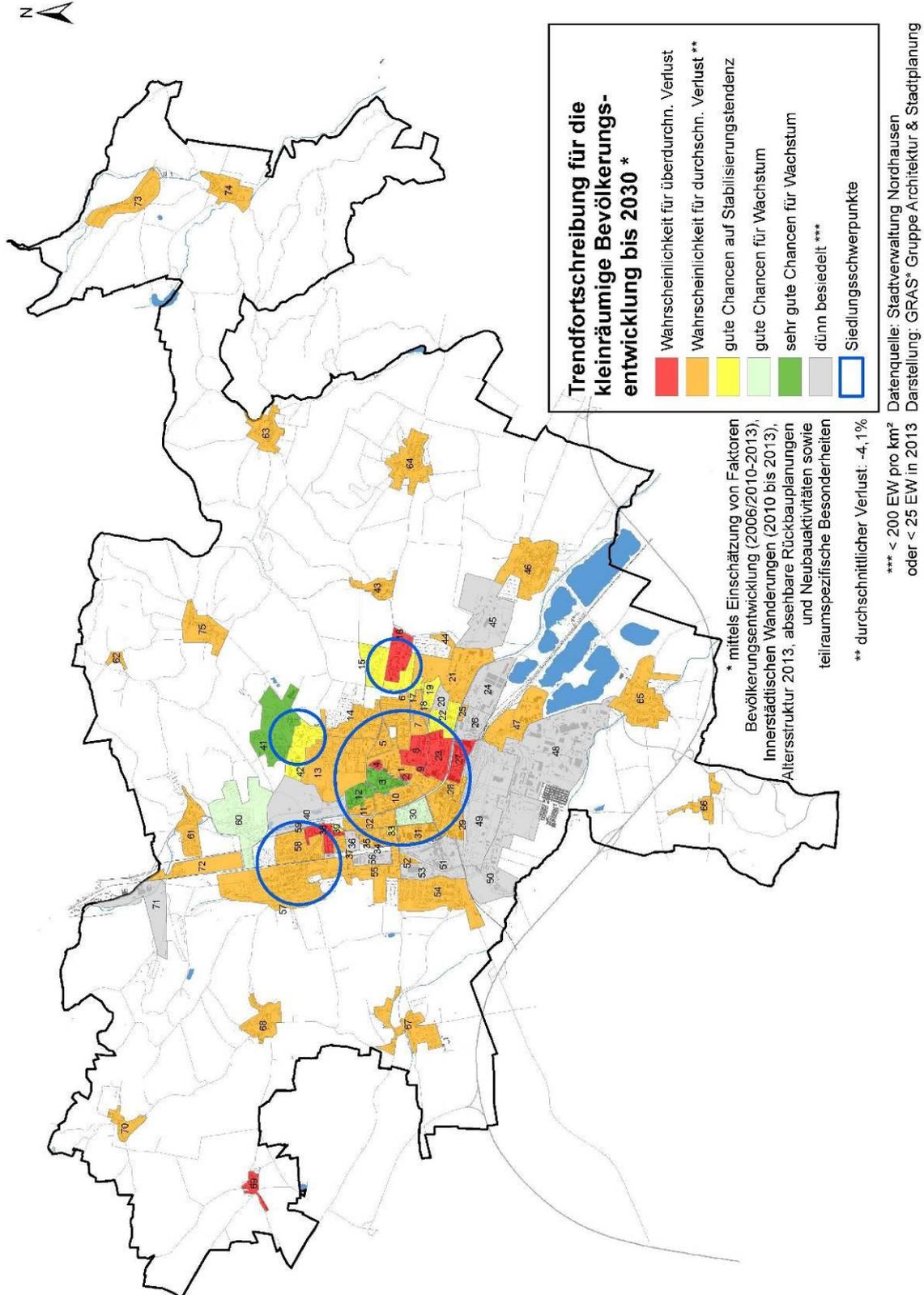
- Die Altstadt konnte wie gewünscht Einwohnergewinne verzeichnen.
- Die Einwohnergewinne und -verluste verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet relativ ungleichmäßig.
- Die dörflichen Ortsteile haben mit durchschnittlich rund 4 % mehr Einwohner verloren, als im ISEK 2020 angenommen. Auch hier verlief die Entwicklung differenziert: 10 Ortsteile mit Verlust (insgesamt -203 Einwohner), 4 Ortsteile mit Stagnation bzw. Zuwachs (insgesamt +36 Einwohner). Keiner der Ortsteile scheint aus heutiger Sicht in seiner Existenz bedroht.

Nach wie vor konzentriert sich der Großteil der Bevölkerung der Stadt in den 4 Siedlungsschwerpunkten Innenstadt, Salza, Nord und Ost. Um die zukünftige Entwicklung in den Teilräumen abschätzen zu können, wurde unter Berücksichtigung verschiedener Indikatoren eine kleinräumige Trendfortschreibung der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet. Dabei orientiert sich die Bevölkerungsverteilung am gesamtstädtischen Mengengerüst mit der Zielmarke von rund 40.100 Einwohnern.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> durch weitere Eingemeindungen sind es jetzt 75 Teilräume, vgl. weitere Ausführungen im Anhang Kap. 7.2

<sup>7</sup> Im Rahmen der Berechnung wurden prozentual abgestufte Zuwächse bzw. Verluste mit der absoluten Anzahl an Einwohnern dahingehend verknüpft, dass die Summe dem Zielwert von ca. 40.100 Einwohnern im Jahr 2030 entspricht.

Abb. 7: Kleinräumige Einwohnerentwicklung in Nordhausen, Trendschätzung bis 2030



Quelle: Einwohnerdatenbank der Stadt, nähere Informationen zu den Teilräumen, vgl. Anhang Kap. 7.2.

Aus dieser Betrachtung lassen sich verschiedene Entwicklungsbereiche zuordnen:

- Gebiete mit wahrscheinlichem Einwohnerzuwachs (grün markierte Teilräume 3 und 12, 41 sowie 30 und 60). In den beiden altstädtischen Bereichen sowie in der exponierten Eigenheimsiedlung im Norden fällt dieser Zuwachs besonders stark aus. Gute Chancen für Wachstum in den Teilräumen (30 und 60) begründen sich vor allem in neu errichteten Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige, welche in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich belegt werden.
- Gebiete mit Stabilisierungstendenz (gelb markierte Teilräume 15, 17, 19, 22 und 42). Das sind vor allem die von Zuzug begünstigten Wohngebiete in Hochschulnähe sowie die Eigenheimsiedlung in Nordhausen-Ost (Teilraum 15).
- Gebiete mit wahrscheinlich überdurchschnittlichem Verlust (rot markierte Teilräume 2, 4, 8, 9, 16, 23, 27, 38 und 69). Das betrifft die beiden Großwohnsiedlungen Nordhausen Ost und Salza, innerstädtische Wohnquartiere in relativ zentrenferner Wohnlage bzw. mit einem besonders großen Anteil hochaltriger Bewohnerschaft.

Für die restlichen Teilräume (orange markierten Teilräume) wird ein im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittlicher Einwohnerverlust erwartet.

Zusammenfassend können folgende Herausforderungen für eine Strategieentwicklung genannt werden:

- Zuwanderung generieren und Abwanderung minimieren
- Familien- und Seniorenfreundlichkeit fördern
- Aufnahme von Flüchtlingen sozialverträglich steuern
- Bewohnerzuwachs in der Altstadt stabilisieren
- Versorgung der dörflichen Siedlungen im Umland zukunftsfähig gestalten

### 1.3.2 Wohnungsmarkt

Trotz der Einwohnerverluste seit 1990 hat sich der Wohnungsmarkt in Nordhausen – vor allem aufgrund der konsequenten Rückbauaktivitäten im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost – sehr gut entwickelt. Das bestätigt die Wohnungsleerstandsquote von nur 3,7%, welche deutlich unter dem Vergleichswert von Thüringen (6,9%) und anderer Städte ähnlicher Größe wie Eisenach (8,8%) und Gotha (9,1%) liegt.<sup>8</sup>

Besonders hervorzuheben ist, dass die Leerstände der beiden größten Akteure am Wohnungsmarkt in Nordhausen noch niedriger lagen als der gesamtstädtische Durchschnitt. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) und die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz eG (WBG), welche zusammen knapp die Hälfte des Wohnungs- und den Großteil des Mietwohnungsbestandes verwalten, hatten 2011 lediglich Leerstände von 0,9% (SWG) bzw. 1,3% (WBG) zu verzeichnen. Es gibt heute in Nordhausen keinen strukturellen Wohnungsleerstand.

Diese Erfolge können vor allem als Ergebnis der konzertierten Strategieentwicklung der genannten Wohnungsmarktakteure im Rahmen der AG Stadtumbau unter Leitung der Stadtspitze gewertet werden. So haben die Wohnungsunternehmen ihre Bestände in den vergangenen Jahren entsprechend der Nachfragesituation angepasst und den Rückbau nicht nachfragegerechter Wohnungen umgesetzt. Durch den Rückbau von insgesamt 1631 WE im Zeitraum 2002-2009 konnte der Wohnungsmarkt in Nordhausen nachhaltig stabilisiert werden.<sup>9</sup> Während die Leerstandsquote der beiden großen Wohnungsunternehmen im Jahr 2002 noch bei über 15 % lag, betrug diese im Jahr 2009 nur noch 2,5%. Rückbauswerpunkte waren dabei unsanierte Wohnungen in Block- und Plattenbauweise in den Stadtumbaugebieten in Kernstadtrandlage: in den Umstrukturierungsbereichen „Quartier Gutsweg“ (302 WE) südlich der Bahnlinie und Hallesche Straße (118 WE) sowie in der Großwohnsiedlung Nordhausen Ost. In Nordhausen Ost wurden die meisten Wohnungen abgerissen (551 von 1631 WE). Parallel dazu gelang die Aufwertung der verbliebenen Wohnungsbestände durch gleichzeitige Gebäudesanierung und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen. Darüber hinaus erfolgte Rückbau vereinzelt auch zur städtebaulichen Neuordnung im Stadtzentrum wie beispielsweise am Kornmarkt / Pferdemarkt zur Errichtung der „Echten Nordhäuser Marktpassage“ sowie in der Engelsburg an der Stelle, an der heute das Bürgerhaus mit Stadtbibliothek steht.

Nicht zuletzt die hohe Bezuschussung des Rückbaus aus Bundes- und Landesmitteln der Städtebauförderung (100% der förderfähigen Kosten) sowie die gleichzeitige Entlastung der Unternehmen von den Altschulden für die rückgebauten m<sup>2</sup> Wohnfläche führten zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes in Nordhausen und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der beiden Wohnungsunternehmen.

Aufgrund des stabilen Wohnungsmarktes waren seit 2010 keine weiteren Rückbaumaßnahmen notwendig.

Auf das Mietpreisniveau hatte diese Entwicklung nur marginalen Einfluss. Nordhausen belegte 2011 mit durchschnittlich 4,37 Euro/m<sup>2</sup> einen der letzten Plätze im Mietpreis-Ranking deutscher Hochschulstädte.<sup>10</sup> Die Mietpreisspannen der Wohnungsunternehmen liegen aktuell (2014) im Bestand zwischen rund 2 Euro/m<sup>2</sup> Kaltmiete (unsaniert) und 6 Euro/m<sup>2</sup> Kaltmiete (saniert). Knapp die Hälfte der Wohnungen liegt derzeit bei einer Nettokaltmiete unter 4,51 Euro/m<sup>2</sup>. Auf-

<sup>8</sup> Ergebnisse des Zensus 2011

<sup>9</sup> weitere Ausführungen vgl. Anhang Kap. 7.10

<sup>10</sup> Die Studie des Magazins SPIEGEL von 2011 untersuchte über hundert Hochschulstädte in Deutschland. (Die für Nordhausen ausgewiesene durchschnittliche Miete gilt hier für den gesamten Landkreis Nordhausen)

Quelle: <http://www.spiegel.de/unispiegel/studium/ranking-der-mietpreise-hier-mieten-studenten-guenstig-a-842147.html>

grund des entspannten Wohnungsmarktes in Nordhausen ist davon auszugehen, dass sich das Mietpreisniveau in absehbarer Zeit kaum erhöhen wird.

Allenfalls im Neubaubereich konnten bislang wirtschaftliche 7,50 bis 8,50 Euro/m<sup>2</sup> durch die Unternehmen am Markt erzielt werden. Parallel zur aktuell günstigen Zinslage begründet sich darin wahrscheinlich auch die gesteigerte Bauwilligkeit von Investoren. Anhand der hohen Zahl der Bauanmeldungen für 2015 und 2016, ist zu erkennen, dass der Neubauprozess träge auf die Marktentwicklung reagiert und ihr nachgelagert ist.<sup>11</sup> In diesem Zuge ist auch ein starker Zuwachs von Pflegewohnplätzen zu verzeichnen.

Mit dem Neubau von Gebäuden entstehen neue Wohnqualitäten für die verschiedenen Nachfragegruppen, es besteht aber auch die Gefahr, dass sich durch die zahlreichen Neubautätigkeiten der Leerstand wieder erhöht.

Die Herausforderung besteht darin, Rückbau von nicht nachfragegerechten und Um- und Neubau von nachfragegerechten Wohnangeboten so zu steuern, dass ein investitionsfreudiges Klima für potenzielle Akteure erhalten bleibt und damit ein qualitativer Stadtumbau nachhaltig gelingen kann. Dabei hat die Stadt mit dem Dilemma zu kämpfen, dass sie einerseits städtebauliche Ziele in diesem Entwicklungsrahmen verfolgt, andererseits nur sehr begrenzten Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung hat.

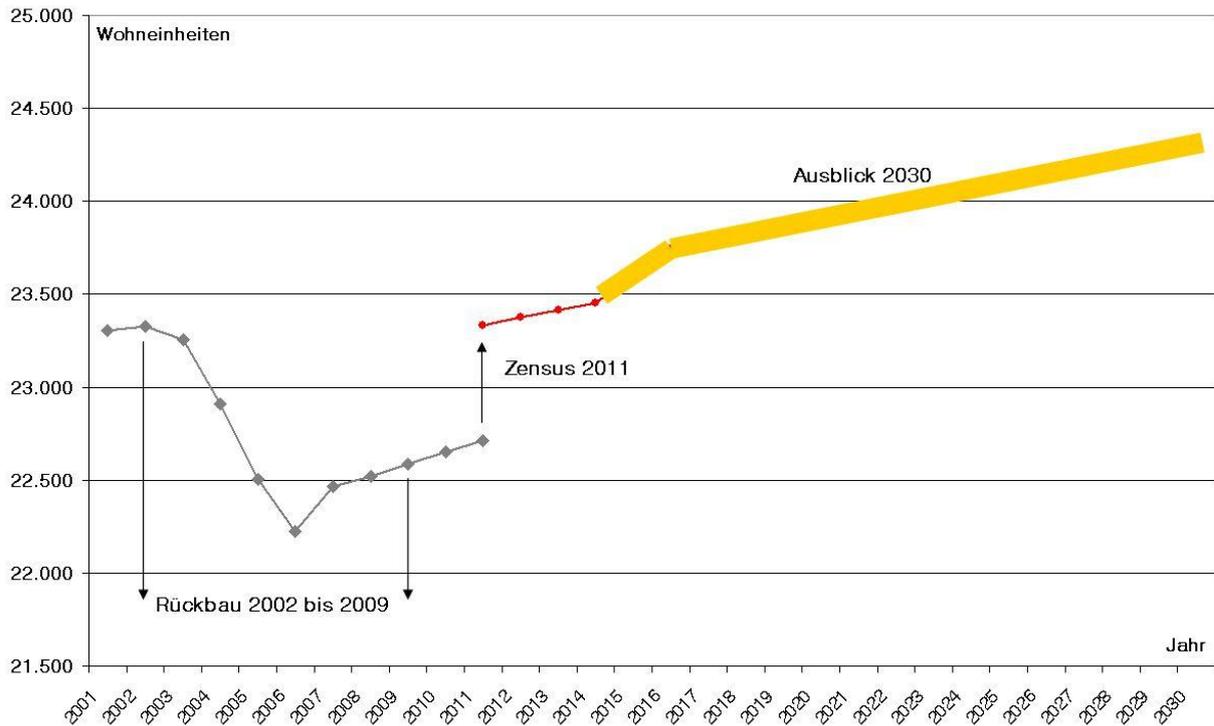
Es bleibt abzuwarten, wie viele der beantragten Neubauvorhaben zukünftig tatsächlich realisiert werden und welche davon positive Ausstrahlung im Hinblick auf städtebauliche Zielstellungen entfalten werden können. In diesem Sinn setzt die Stadt ihre Bemühungen fort, die künftige Neubautätigkeit auf die noch verbliebenen Baulücken zu lenken, um die Innenstadt weiter zu beleben.

In folgender Abbildung sind die bisherige Entwicklung des Wohnungsbestandes, der aktuelle Stand 2013 und ein Trendszenario bis 2030 dargestellt. Deutlich ersichtlich ist der Rückgang der Wohnungszahl aufgrund der beschriebenen Rückbauvorhaben. Analog zur Einwohnerfortschreibung wurde im Jahre 2011 durch die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus eine neue Fortschreibungsgrundlage geschaffen, welche rund 600 Wohnungen mehr zählte, als bislang erfasst waren. Unter Berücksichtigung von realisierten/im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubauvorhaben für 2015/16 sowie einer verringerten Neubaurate ab 2017 würde der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 bis auf rund 24.300 WE anwachsen, wenn keine weiteren Wohnungen vom Markt genommen werden.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Während 2014 noch 39 neue Wohnungen errichtet wurden, werden für 2015 und 2016 in Summe 285 WE erwartet.

<sup>12</sup> Ausführliche Informationen zu den Berechnungsgrößen befinden sich im Anhang Kap. 7.4.

Abb. 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Nordhausen, Bilanz bis 2013, Trendentwicklung mit Berücksichtigung von realisierten/im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubauvorhaben sowie ohne Berücksichtigung von zusätzlichem Rückbau



Quelle: Daten des TLS (ab 2011 auf Grundlage des Zensus)

Die künftige Leerstandsentwicklung wird auch von folgenden Aspekten beeinflusst:

- Rück- bzw. Umbau von nicht nachfragegerechten Wohnungen im Bestand
- Entwicklung der Haushalts-/Wohnungsbelegungsgröße

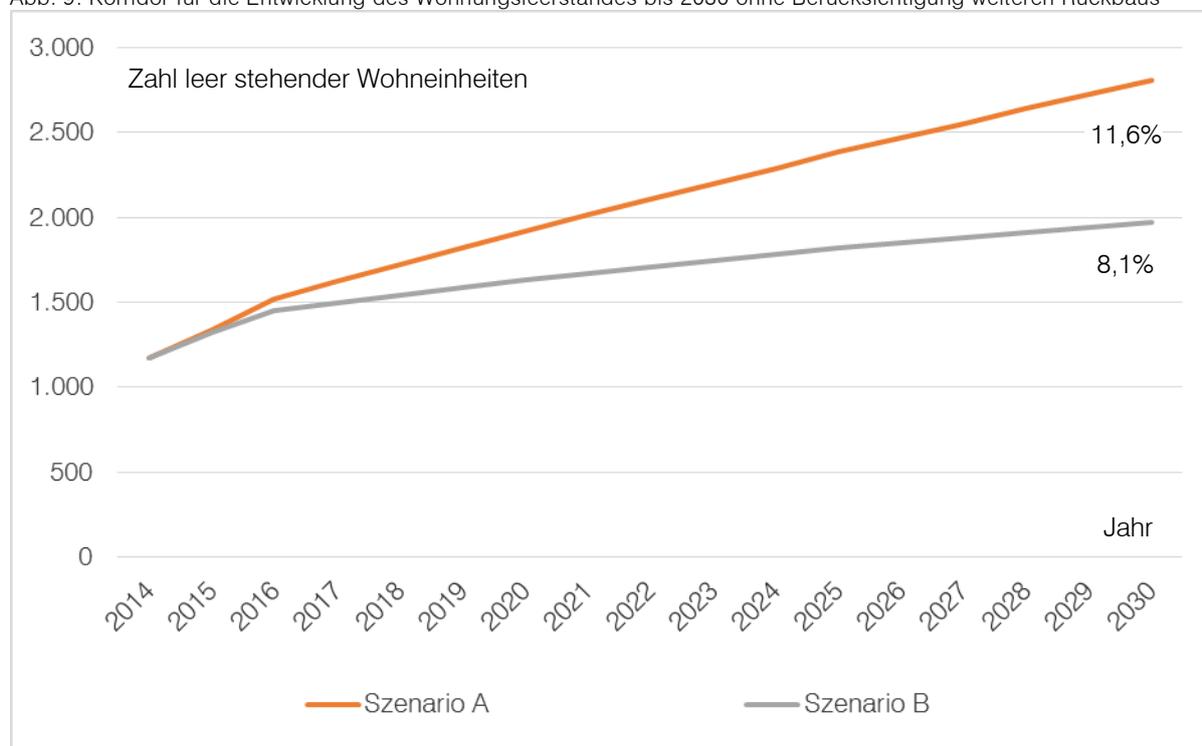
Für den ersten Punkt ist entscheidend, welchen Beitrag die Wohnungsunternehmen im Hinblick auf einen eventuell notwendig werdenden weiteren Wohnungsrückbau leisten können. Denn Marktberreinigung und -stabilisierung durch Rückbau wurde bislang weitestgehend von der institutionellen Wohnungswirtschaft geleistet. Und die derzeitigen Rahmenbedingungen legen die Befürchtung nahe, dass auch künftig die privaten Akteure kaum beteiligt werden können. Die bisherigen wirtschaftlichen Anreize zum Rückbau haben sich vor allem durch den Wegfall von Altschuldenerentlastung verschlechtert. Rückbau ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht demnach kaum noch attraktiv.

Zum anderen werden künftig Wohnungsqualitäten darüber entscheiden, welcher Akteur die niedrigsten Leerstände und damit die beste Position im „Mietermarkt“ hat. Damit steht ein bedarfsgerechter Um- und Neubau der Wohnungsbestände und eine Ausweitung des Portfolios an, welche von den Wohnungsunternehmen bereits begonnen wurden. Auf dieser Seite ist auch die Entwicklung des Investments von privaten Akteuren zu beobachten.

Die durchschnittliche Wohnungsbelegungsgröße lässt sich aus den Angaben des Zensus 2011 berechnen und beträgt für Nordhausen 1,87 Personen je belegter Wohnung. Zwar geht der Trend hin zu einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, ab einem gewissen Punkt kann aber der Einwohnerverlust dadurch nicht mehr kompensiert werden und wird sich in einer geringeren Wohnungsnachfrage niederschlagen.

Für die Abschätzung des künftigen Handlungsbedarfes sollen deshalb folgende zwei Szenarien einen Korridor von zukünftig nicht belegten Wohnungen aufzeigen. Demnach ist ein Anstieg der Wohnungsleerstandsquote auf 8,1% (rund 2.000 WE) bis 11,6% (rund 2.800 WE) im Jahr 2030 zu erwarten, sofern keine weiteren bestandsreduzierenden Maßnahmen umgesetzt werden. Damit würden rund 1.100 bis 2.000 Wohnungen mehr leer stehen als im Jahr 2011.<sup>13</sup>

Abb. 9: Korridor für die Entwicklung des Wohnungsleerstandes bis 2030 ohne Berücksichtigung weiteren Rückbaus



Fortschreibung der Datenbestände aus Sicht aktueller Informationen in 2014/15 von Stadt und Wohnungsunternehmen

Annahme Szenario A: gleichbleibende Wohnungsbelegungsquote (1,87 EW/WE), Szenario B: sinkende Wohnungsbelegungsquote (bis auf 1,80 EW/WE im Jahr 2030) nähere Erläuterungen vgl. Anhang Kap. 7.4

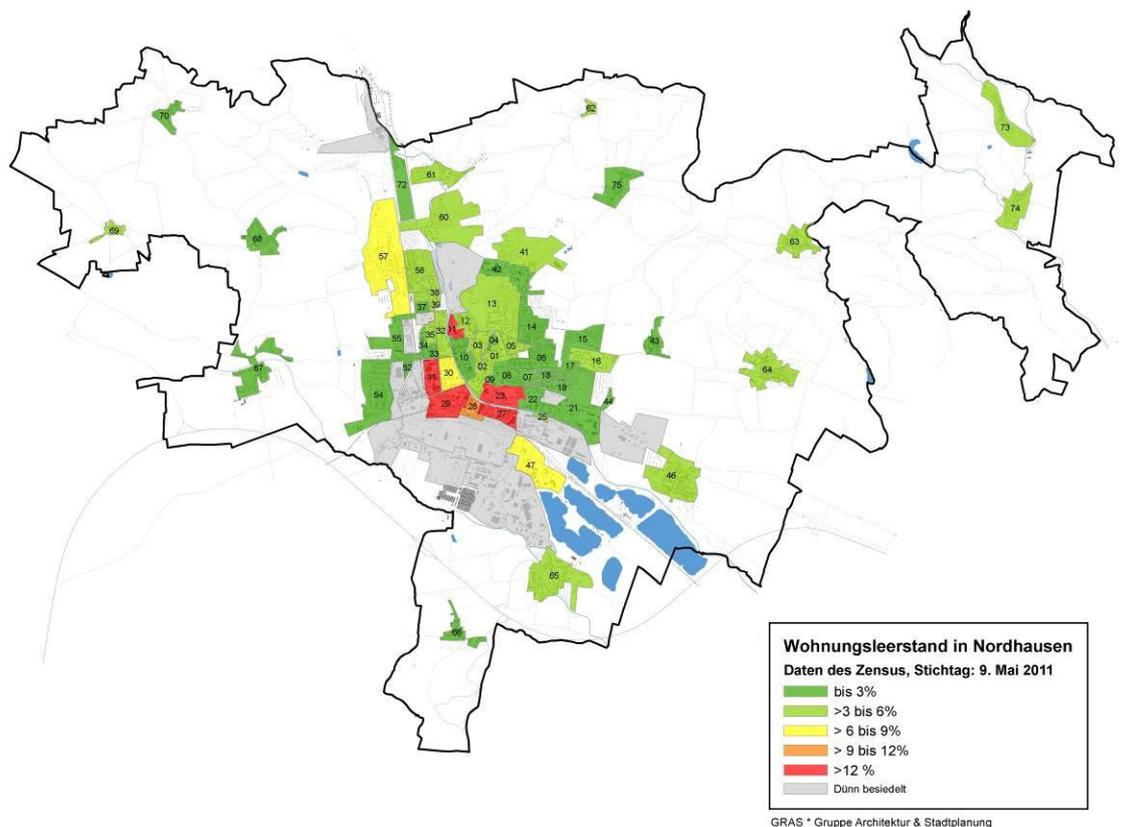
Angesichts dieser Perspektiven scheint zunächst kein unmittelbarer Handlungsdruck gegeben. Ab welchem Leerstandsniveau bzw. welcher Marktsituation die Wohnungsunternehmen wieder bereit sind, mit aktiver Entmietung und einem (Teil-)Rückbau von Wohnblöcken zu reagieren, hängt von den genannten Rahmenbedingungen und einer Vielzahl weiterer Faktoren ab, u.a. von den unternehmensspezifischen Zielstellungen und Verpflichtungen. Um Handlungsspielräume zu sichern, müssen seitens der Wohnungsunternehmen jedoch jetzt schon Vorkehrungen getroffen werden. Das bedeutet vor allem Verzicht auf wertsteigernde Investitionen an Standorten und Beständen, deren Zukunftsfähigkeit mittel- bis langfristig nicht gesichert erscheint.

<sup>13</sup> Eine genaue Auflistung dieser Parameter befindet sich im Anhang Kap. 7.4.

### Kleinräumige Betrachtung

Die kleinräumige Leerstandsverteilung gibt Hinweise auf die Attraktivität der Wohnstandorte im Stadtgebiet von Nordhausen. Auf der folgenden Karte ist zu erkennen, dass sich unbewohnte Wohnungen überwiegend in Stadtbereichen mit unsanierten Gebäudebeständen, ungünstigen Verkehrslagen, Gemengelage und schlechter Wohnumfeldqualität befinden.

Abb. 10: Wohnungsleerstand nach Teilräumen in Nordhausen laut Zensus 2011



Quelle: Abgeschottete Statistikstelle Nordhausen, kleinräumige Auswertung der Zensusdaten

Ersichtlich ist auch, dass die zentralen Wohnbereiche in der Innenstadt ebenso wenig von Leerstand betroffen sind, wie die drei Großwohnsiedlungsbereiche Nord (Teilraum 42), Ost (Teilraum 16) und Salza (Teilraum 38). Insbesondere die mit Städtebaufördermitteln unterstützte Sanierung von Gebäudebeständen und die zahlreichen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes zeigen in der Innenstadt ihre Wirkung: Diese Bereiche haben sich als attraktive Wohnstandorte etabliert.

Die Wohnungsunternehmen haben ein erhebliches Finanzvolumen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände investiert. So verfügen laut den Angaben von SWG und WBG bereits 80% der bewirtschafteten Wohnungen über einen Balkon. Die Gebäudebestände und der Sanierungsstand sind in folgender Karte ersichtlich.

Abb. 11 : Wohngebäude in den Beständen der Wohnungsunternehmen, teil- und unsanierte Wohngebäude  
Daten



SWG+WBG, Abgeschottete Statistikstelle Nordhausen, Abstimmung mit der AG Stadtumbau

Die Wohnungsunternehmen haben auch in Hinblick auf den energetischen Stadtumbau bereits große Meilensteine gesetzt.<sup>14</sup> SWG und WBG haben in den letzten Jahren einen Großteil ihres Gebäude- bzw. Wohnungsbestandes - insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten - saniert. Auf einer Vielzahl von Dächern entstanden auf Initiative der SWG große PV-Dachanlagen, wie z.B. auf den Dächern der Wohnblöcke in der Bergstraße. Angedachte Neubauvorhaben nach dem KfW-Energieeffizienzhaus 100 Standard befinden sich in der Altstadt und in der Oberstadt in Umsetzung. Auch die WBG bekennt sich zu einer langfristigen ökologischen Entwicklung. Ausdruck dessen sind zahlreiche, in den letzten Jahren umgesetzte energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie die Installation von mehreren Solarthermieanlagen z.B. an Mehrfamilienhäusern in der Neustadtstraße, der Jacob-Plaut-Straße sowie in der 2009 errichteten Wohnanlage „Dr.-Hasse-Straße“ in Nordhausen.<sup>15</sup>

### Besondere Nachfragegruppen

Neben einer Gesamtbetrachtung des städtischen Wohnungsmarktes muss auf die Situation in besonderen Nachfragesegmerten geachtet werden, da es in Teilbereichen des Marktes – ungeachtet der Gesamtsituation – zu Engpässen bei Angebot oder Nachfrage kommen kann.

Bis 2013 wurde in besonderem Maße auf die vermehrte Nachfrage der Studenten mit neuen Wohnungsangeboten reagiert: Die höchsten Konzentrationen der 18- bis 25-Jährigen befinden sich vorwiegend in den städtischen Teilräumen rund um die Hochschule.

Als herausragendes Beispiel kann hier allerdings die Sanierung des hochschulferneren Quartiers „Bochumer Hof“ durch die WBG genannt werden, der heute als attraktiver Standort für studentisches Wohnen etabliert ist. Ein größeres privates Neubauprojekt wurde in direkter Hochschulnähe mit dem „StudiZentrum“ am Taschenberg in Form von Studentenapartments realisiert.

Abb. 12: Quartier „Bochumer Hof“ und „StudiZentrum“ am Taschenberg,



Auch auf die Wohnbedürfnisse von Senioren wurde durch verstärkte Neu- und Umbauten eingegangen. So wurden neben einer Vielzahl von Pflegewohnplätzen Wohnformen und bezahlbare mobile Pflegekonzepte geschaffen, die dem immer größer werdenden Anteil älterer Menschen möglichst lange ein selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen sollen.

Schon heute bietet beispielsweise das Sanierungsgebiet Innenstadt mit seinen sanierten, seniorenfreundlichen Beständen, der guten ÖPNV-Anbindung durch die Straßenbahn sowie der

<sup>14</sup> Flankiert wird die Motivation durch die landesweite „Initiative Energetischer Stadtumbau 2025“ und entsprechenden Vereinbarungen und Selbstverpflichtungen der beteiligten Akteure, zu denen neben den Versorgungsträgern und der Hochschule auch die beim vtw organisierten Wohnungsunternehmen gehören.

<sup>15</sup> IKSK, 2012. S. 22.

guten Nahversorgung mit den Einkaufszentren sehr gute Wohnbedingungen für diese Nutzergruppe und garantiert somit auch zukünftig eine hohe Belegungsquote dieser Wohnungsbestände. Ein Pilotprojekt mit vorbildhafter Wirkung ist die Neugestaltung des Wohnquartiers am Kornmarkt durch die SWG, welche einen generationenübergreifenden Ansatz verfolgt. Neue Wohnungsqualitäten sind auch durch den altersgerechten Umbau der WBG im „Aueblick“ entstanden. Die Begegnungsstätten in den vier Siedlungsschwerpunkten übernehmen dabei eine wichtige soziale Funktion.

Abb. 13: Quartiere „Am Aueblick“ und „Kornmarkt“



Aus den Rückmeldungen der Wohnungsunternehmen ist für die Nachfragegruppe der Senioren eine 100%ige Barrierefreiheit nach DIN-Norm nicht entscheidend, sondern vielmehr ein rundum seniorenfreundliches Wohnumfeld mit angemessenem Betreuungsservice. Belegt wird diese Aussage auch von einer noch sehr niedrigen Quote nach DIN ausgestatteter barrierefreier Wohnungen. Andererseits spielt ein Fahrstuhlzugang zur Wohnung eine wesentlich größere Rolle und ist mittlerweile in fast jeder fünften Wohnung vorhanden.

Abb. 14: Barrierearmer Wohnungsbestand der Nordhäuser Wohnungsunternehmen

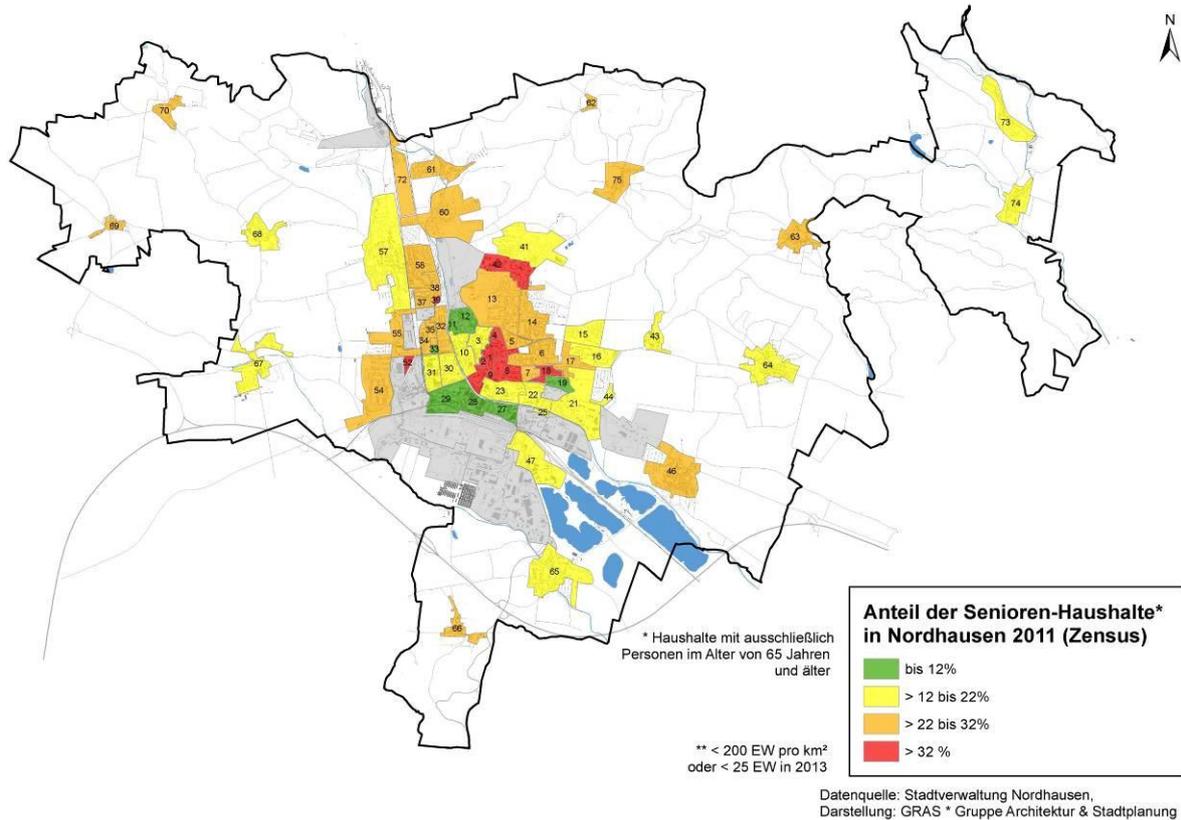
Anteil der Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen	SWG	WBG
Behindertengerecht nach DIN (WE)	0,8%	0%
Fahrstuhl mit stufenlosem Wohnungszugang (ohne EG, WE)	14,5%	2,4%
Fahrstuhl und Wohnungszugang auf halber Treppe (WE)	4,6%	14,5%

Quelle: Erfassung der Wohnungsunternehmen 2014

Parallel dazu gewinnt die stationäre Vollzeitpflege zunehmend an Bedeutung. 2010 war im Landkreis Nordhausen bereits eine hohe Dichte an Alten- und Pflegeheimen (insgesamt 1.178 Plätze) vorhanden, welche nach den Einschätzungen des Seniorenplans für den Landkreis Nordhausen in Zukunft als ausreichend erscheint.<sup>16</sup> Dennoch werden weitere verschiedene Angebote vom Pflegeplatz bis zum Betreuten Wohnen - bis auf wenige Ausnahmen innerhalb der Siedlungsschwerpunkte – geschaffen, sind im Bau bzw. in Planung (allein in 2015 / 2016 entstehen rd. 250 betreute Wohn- bzw. Pflegeplätze). In kleinräumiger Betrachtung der zukünftig nachfragenden Haushalte ist zu erkennen, dass sich die höchste Konzentration von Seniorenhaushalten in den innerstädtischen Teilräumen mit überwiegend Block- und Plattenbauweise sowie in der Großwohnsiedlung Nord befindet.

<sup>16</sup> Sozialplan des Landkreises Nordhausen Teil D Seniorenplan 2010, S. 7

Abb. 15: Anteil der Seniorenhaushalte nach Teilräumen in Nordhausen



Quelle: Abgeschottete Statistikstelle Nordhausen, kleinräumige Sonderauswertung der Zensusdaten, Durchschnittswert Nordhausen: 25,6%

Wie bereits bei der Einwohnerentwicklung erwähnt, kann mit zuwandernden Fachkräften und potenziellen Familiengründern dem demografischen Trend entgegen gewirkt werden. Für diese Gruppen müssen attraktive Wohnangebote bereitgestellt werden, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Nordhausen hat bislang in einer vorbildhaft maßvollen Weise Wohnbauland für potenziellen Eigenheimbau ausgewiesen und damit einer unkontrollierten Flächenneuinanspruchnahme vorgebeugt. Potenziale für Eigenheimneubau stehen noch zur Verfügung in den Teilräumen 41 (Kirschweg/Rüd. Weg) und 15 (Am Töpfer- und Handwege). Damit leistet dieses Element der Stadtentwicklungsplanung mit dem gültigen Flächennutzungsplan einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz auf lokaler Ebene. Für die zukünftige Nachfrage scheinen die Verdichtungspotenziale in den dargestellten Bauflächen ausreichend. Außerdem gibt es noch Baulücken und Brachflächen vor allem in der Altstadt, welche die Nachfragequalitäten sowie die städtebauliche Eignung für das Segment Familienwohnen erfüllen.

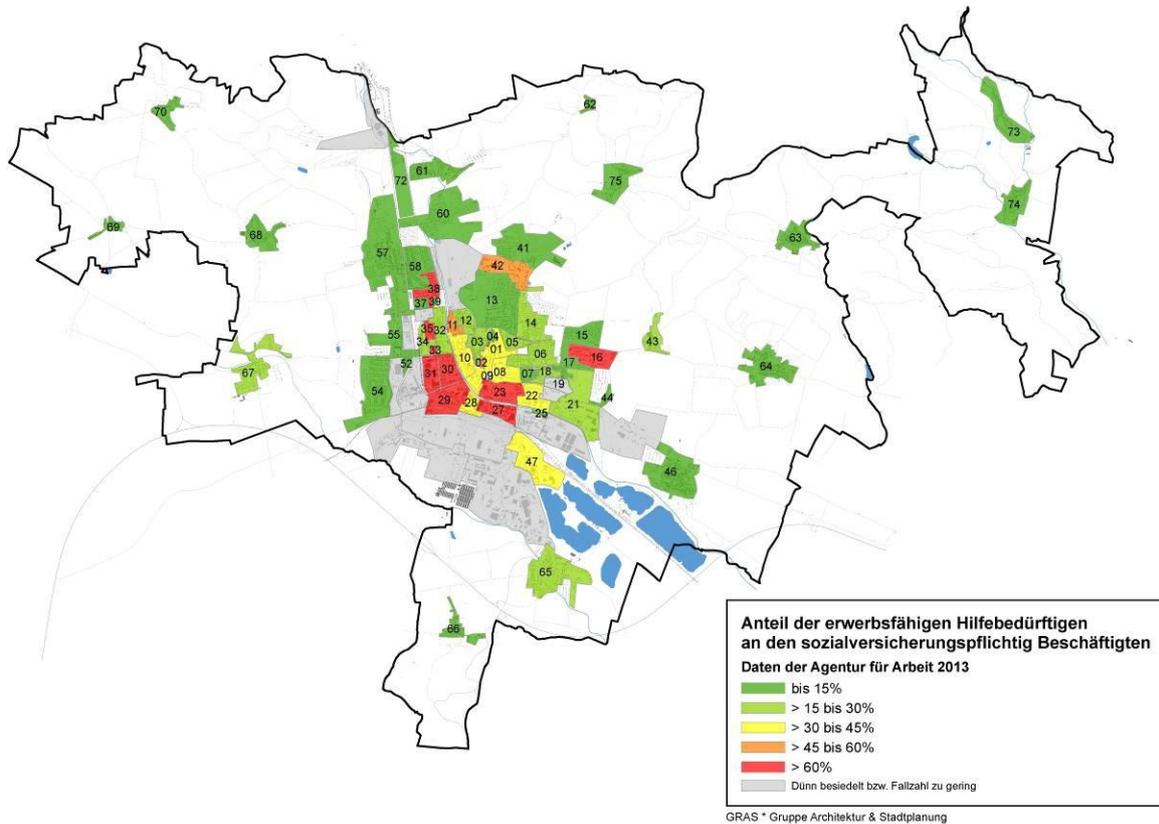
Das Eigenheimsegment in Form von selbstgenutzte Immobilien ist für die Befriedigung von Wohnbedürfnissen (Grundriss, Ausstattung, Lage, Umfeld) notwendig, welche durch das vorhandene Mietwohnungsangebot nicht abgedeckt werden. Außerdem spielt der Altersvorsorgeaspekt eine nicht unwesentliche Rolle. Aus städtischer Perspektive ergibt sich dadurch eine erhöhte Standortbindung, welche die lokale Identifikation verstärkt. Nordhausen ist hierfür vergleichsweise gut aufgestellt. Der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen lag laut Zensus 2011 in Nordhausen bei rund 27% und damit leicht über den Werten vergleichbarer Thüringer Städte.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> In Gotha lag der Vergleichswert bei 22%, in Eisenach bei 24%.

Bei der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte kann ein Rückgang der Zahl von Bedarfsgemeinschaften verzeichnet werden. Bei der Gegenüberstellung von Bedarfsgemeinschaften und dem für sie zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand wird ersichtlich, dass das Angebot insgesamt ausreichend ist. Lediglich im Segment der sehr kleinen Wohnungen scheint die Gefahr eines zukünftigen Engpasses zu bestehen.<sup>18</sup> Denn diese Wohnungen werden nicht nur von Ein-Personen-Haushalten im Rahmen der Richtlinien für die Kosten der Unterkunft nach Hartz IV belegt, sondern auch von Senioren- und Studentensingles nachgefragt.

Allerdings zeichnen sich schon heute sozialräumliche Segregationstendenzen ab, was sich in der Ausbildung von Quartieren mit einem besonders hohen Anteil von erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen niederschlägt. Die Bedarfsgemeinschaften konzentrieren sich in den Wohnblöcken mit den günstigsten Mieten, zahlenmäßig vor allem in den Großwohnsiedlungsbereichen Ost und Salza.

Abb. 16: Anteil der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Teilräumen in Nordhausen



Quelle: Abgeschottete Statistikstelle Nordhausen, kleinräumige Sonderauswertung von Daten der Agentur für Arbeit 2013, Durchschnittswert Nordhausen: 30%

<sup>18</sup> Vgl. vertiefende Auswertungen im Anhang Kap. 7.4

Für die zukünftige Entwicklung können folgende Herausforderungen im Bereich des Wohnungsmarktes zusammengefasst werden:

- Neubauinvestment (soweit möglich) weiterhin nach strategischen Entwicklungszielen steuern
- Wohnqualitäten für verschiedene Zielgruppen nachfragegerecht und zukunftsfähig anpassen
- Handlungsspielräume für evtl. notwendig werdenden Rückbau sichern

Eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen im Wohnungsmarkt und ein abgestimmtes Handeln der Wohnungsunternehmen im Zusammenspiel mit der Stadt im Rahmen der AG Stadtumbau bleiben weiterhin notwendige Voraussetzungen für eine erfolgreiche und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

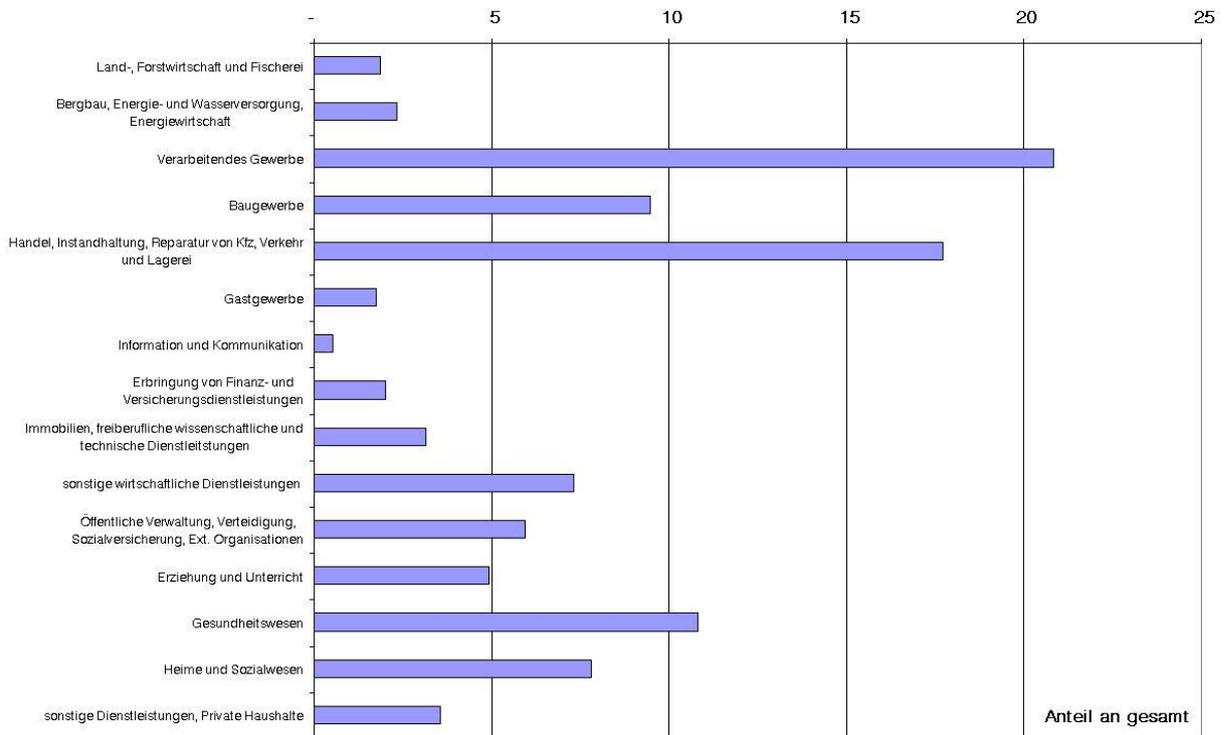
### 1.3.3 Wirtschaft

Die Wirtschaft in Nordhausen ist durch den traditionell breiten Branchenmix wenig krisenanfällig. So ist Nordhausen auch weiterhin der größte Arbeitsplatzstandort der Region. Mit der durchgehenden Inbetriebnahme der Autobahn A 38 im Jahr 2009 und der Entwicklung des Hochschulstandortes haben sich maßgebliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftswachstum verbessert. Die derzeit noch laufende Erschließung des Industriegebiets „Goldene Aue“ schafft die Voraussetzungen für weitere großflächige Industrieansiedlungen.

Mit der Erschließung des Industriegebiets „Goldene Aue“ und der konsequenten Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale sind die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe sowie für Neuansiedlungen gegeben. Die Herausforderung besteht nunmehr darin, durch die aktive Vermarktung dieser Potenziale die Einnahmen zu verbessern und die Zahl der Arbeitsplätze weiter zu erhöhen.

Die Unternehmensstruktur ist heute geprägt durch ca. 1.400 Betriebe mit rund 22.000 Beschäftigten. Die Südharz-Klinikum Nordhausen gGmbH ist mit knapp 1.900 Beschäftigten mit Abstand der größte Arbeitgeber in der Stadt. Außer dem Gesundheitswesen liegen die Beschäftigtenschwerpunkte in den Branchen „Verarbeitendes Gewerbe“ (insbesondere der Metall- und Elektroindustrie; Maschinenbau sowie Stahlindustrie) sowie „Handel, Verkehr und Lagerei“ sowie „Baugewerbe“.

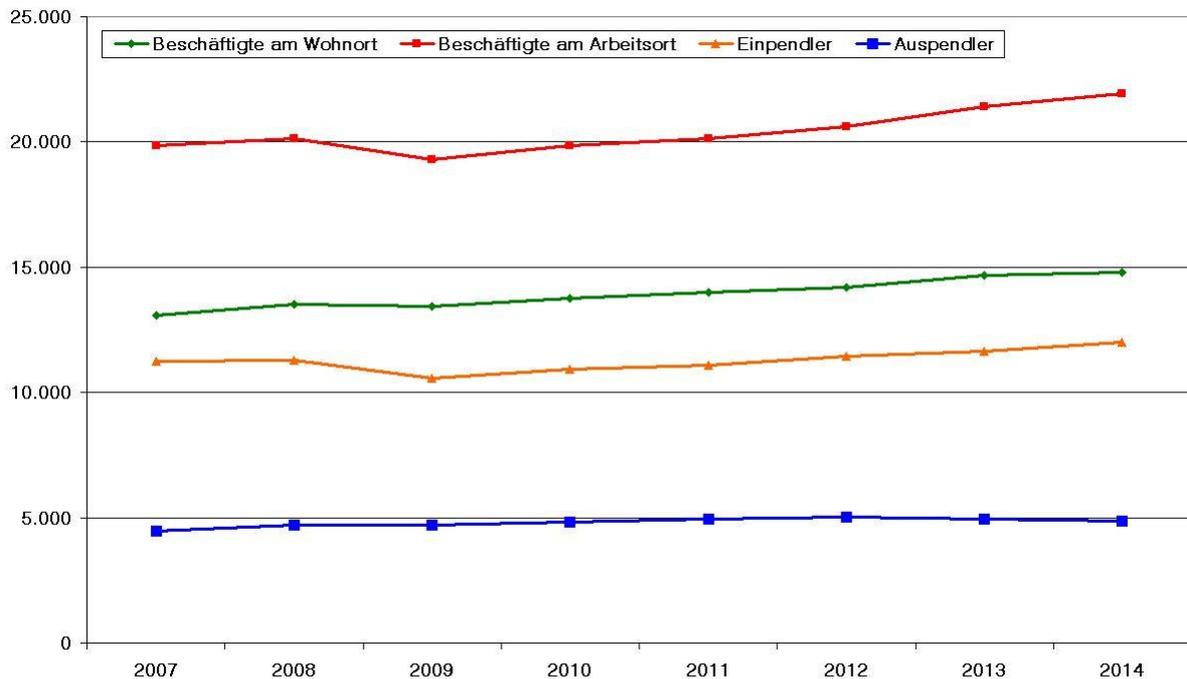
Abb. 17: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in Nordhausen



Quelle: Statistikstelle Nordhausen, Stand 30.09.2014

Insbesondere die wachsende Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verdeutlicht die steigende Attraktivität Nordhausens als Wohnstandort. Andererseits ist Nordhausen mit aktuell rund 12.000 Einpendlern der Beschäftigungsmagnet in der Region.

Abb. 18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler in Nordhausen



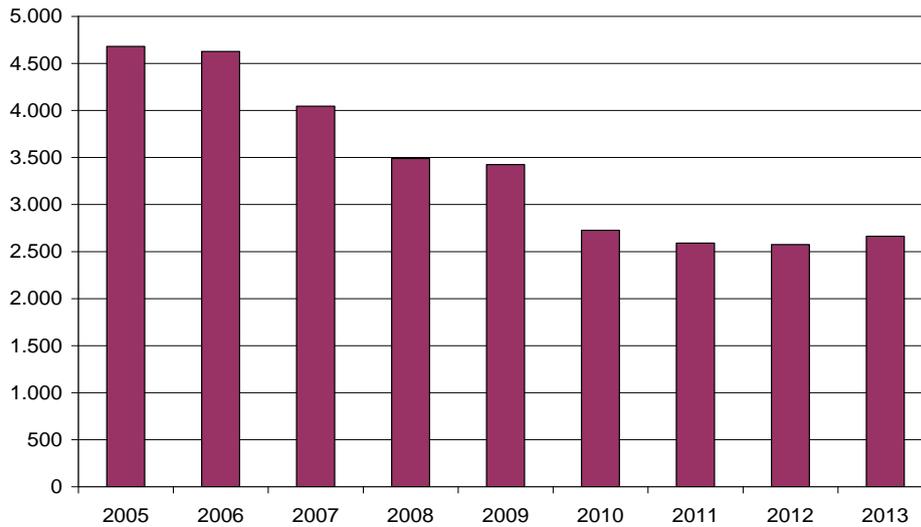
Daten: Stadt, Quelle: Agentur für Arbeit

Die in Nordhausen vorhandenen Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale als Arbeits- und Wohnstandort (wie z.B. zentrale Infrastrukturen sowie Freizeit- und Erholungsqualitäten) müssen durch ein offensives Stadtmarketing vermittelt werden. Damit verbessern sich auch die Chancen, Einpendler zum Umzug nach Nordhausen zu motivieren, was sowohl aus Gründen der demografischen Entwicklung, des kommunalen Steueraufkommens als auch aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes anzustreben ist.

Die Arbeitslosigkeit ist zwischen 2006 und 2010 deutlich gesunken und bewegt sich seitdem relativ stabil im Bereich von 2.500 Arbeitslosen. Mit einer Quote von 8,3% lag die Stadt Nordhausen leicht über dem Thüringer Schnitt (7,7%), jedoch unter dem Wert des Landkreises (9,4%).<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Daten des TLS Mai 2014

Abb. 19: Entwicklung der Arbeitslosenzahl in der Stadt Nordhausen



Quelle: Agentur für Arbeit Nordhausen 2014

Aus dem demografischen Wandel ergibt sich landesweit ein zunehmender Fachkräftemangel bzw. eine zunehmende Konkurrenz von Standortfaktoren. Deshalb muss die Stadt die Voraussetzungen für Zuwanderung von Fachkräften schaffen. Dabei spielen insbesondere die weichen Standortfaktoren wie die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort sowie preisgünstige und zielgruppengerechte Wohnungsangebote eine Rolle.

In folgenden Branchen/Berufen besteht aktuell und prognostisch ein hoher Bedarf an Fachkräften für Nordhausen:<sup>20</sup>

- Medizinische Gesundheitsberufe
- Berufe der Altenpflege / Körperpflege
- Mechatronik-, Energie-, und Elektroberufe
- Berufe in Metallherstellung, -verarbeitung, -bau
- Maschinen- und Fahrzeugtechnikberufe
- Berufe in Klempnerei, Sanitär- und Heizungs- & Klimatechnik
- Speditions- und Verkehrsberufe

Mit der Hochschule hat die Wirtschaft in Nordhausen einen Partner nicht nur für die Ausbildung von Fachkräften, sondern auch für Forschung und Entwicklung. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Hochschule (auch im Verbund mit den anderen Bildungs- und Berufsbildungseinrichtungen) ist weiter zu fördern und als Standort- und Wettbewerbsvorteil im Rahmen der interkommunalen Konkurrenz um Betriebe und Fachkräfte zu kommunizieren.

Die IHK hat 2013 die Thüringer Mittelzentren hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Chancen bewertet.<sup>21</sup> Vordere Plätze belegt Nordhausen bei den folgenden Indikatoren:

- Positives Saldo aus Gewerbean- und -abmeldungen
- Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe je 1.000 Einwohner
- Verfügbare Industrie- und Gewerbefläche
- Geringe Entfernung der Stadtmitte zum nächsten Autobahnanschluss und
- Anzahl ganztags betreuter Kinder zwischen 0 und 6 Jahren.

<sup>20</sup> Quelle: Chancenatlas für Thüringen, Bundesagentur für Arbeit, 2013

<sup>21</sup> Mittelzentren des IHK-Bezirk Erfurt, Perspektiven vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, Studie der Industrie- und Handelskammer 2013, S.75

Diese Stärken gilt es auszubauen bzw. zu sichern.

Verbesserungsfähig sind in Nordhausen:

- Kaufkraftindex
- Zahl an kleinteiligen Einzelhandelsunternehmen
- Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort
- Anzahl der Unternehmen im Gastgewerbe sowie die Zahl der Übernachtungen

Nordhausen verfügt über eine Vielzahl von Gewerbeflächen. Die verfügbaren Flächen sind zu rund drei Viertel belegt. In Summe gibt es noch ca. 83 ha belegbare Fläche, wobei sich die Vermarktung hier teilweise schwierig gestaltet.<sup>22</sup> Zusätzlich stehen ca. 85 ha im neu erschlossenen Industriegebiet Goldene Aue bereit.

Die Gewerbeflächen befinden sich in Privatbesitz, die Kommune selbst verfügt kaum über gewerbliche Flächen. Die LEG konnte in den letzten Jahren infrastrukturell erschlossene Flächen südlich der Zorge erfolgreich vermitteln und ist auch mit der Vermarktung des Industriegebietes Goldene Aue beauftragt.<sup>23</sup>

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Ansiedlung weiterer Unternehmen und Vermarktung Industriegebiet „Goldene Aue“
- Fachkräftesicherung im landesweiten Erfahrungsaustausch
- Motivierung für Zuzug bei Einpendlern und aktive Vermarktung der Standortvorteile
- Weitere Förderung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Hochschule (im Verbund mit anderen Bildungs- und Berufseinrichtungen)

#### 1.3.4 Aktuelle Haushaltssituation

Die Stadt Nordhausen befindet sich derzeit in der Haushaltskonsolidierung. Das bedeutet unter anderem, dass vorübergehend keine Investitionen mit Eigenmitteln der Stadt finanziert werden können.

Fördermittel können wegen der damit verbundenen kommunalen Miteleistungsanteile derzeit nur für laufende Vorhaben in Anspruch genommen werden. Insofern sind für eine erfolgreiche Stadtentwicklung Prioritätensetzungen erforderlich und eine Orientierung auf Projekte, die den kommunalen Haushalt nicht belasten. Von besonderem Interesse sind Projekte, die zur Verbesserung der Haushaltslage (sei es durch mögliche Einsparungen, durch Schaffen zusätzlicher Einnahmen oder durch Kostenübernahme durch Dritte im Rahmen einer zusätzlichen Nutzung bürgerschaftlichen Engagements) beitragen können.

#### 1.3.5 Stadtbild und Stadtgefüge

Prägend für das Bild der Stadt ist ihre Lage am Südhang zwischen Harz und Kyffhäuser, in einem durch Wald und landwirtschaftliche Flächen großmaßstäblich strukturierten Raum. Fernwirksame städtebauliche Dominanten sind die Gebäude des Südharz-Klinikums und die Türme des Doms, der Blasii-Kirche und der Petriturm. Innerhalb der Kernstadt wirken zahlreiche groß-

---

<sup>22</sup> Die Summe von 83 ha verfügbarer Flächen liegt teilweise „verstreut“ über das Stadtgebiet, so dass die Vermarktung nicht selten problematisch ist (Größe der Flächen, Eigentum/ Verfügbarkeit, Einschränkungen der Nutzung durch schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft usw. vgl. nähere Informationen im Anhang Kap. 7.5)

<sup>23</sup> Im Aufgabenbereich der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) liegt die Vermarktung und Entwicklung landeseigener Flächen. In Nordhausen wird ein relativ großer Flächenbestand von der LEG verwaltet.

flächige Parkanlagen und Grünflächen stadtbildprägend und tragen im Zusammenhang mit der Zorge zu günstigen stadtklimatischen Bedingungen bei.

#### Altstadt

Gegenüber dem Jahr 2008, als das ISEK 2020 erarbeitet wurde, hat sich das Stadtgefüge weiter verbessert. So konnten – nicht zuletzt auch wegen der aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen – zahlreiche Baulücken in der Altstadt geschlossen werden, weitere Vorhaben sind in Umsetzung oder Vorbereitung. Mit der Fertigstellung des Bürgerhauses mit Stadtbibliothek, Ratssaal, Lesecafé und Tiefgarage sowie der „Echten Nordhäuser Marktpassage“ sind langjährige Vorhaben umgesetzt worden, die die innerstädtischen (auch regional wirksamen) Zentrenfunktionen befördern und die Geschlossenheit des Stadtbildes abrunden. Dies wird unterstützt durch die Neugestaltung des öffentlichen Raums im Bereich zwischen Rathaus, Marktpassage und Blasiikirche.

Das Stadtbild Nordhausens ist in Folge von Kriegszerstörung und Wiederaufbau geprägt durch den Kontrast zwischen historischem Fachwerkensemble und moderner Nachkriegsbebauung. Auch nach 2008 sind denkmalgerechte Sanierungen, hochwertige Modernisierungen von Plattenbauten sowie beispielhafte Neubauten mit baukulturell hohen Ansprüchen realisiert worden. Trotz der erzielten Erfolge bleibt in der Altstadt weiterhin die Herausforderung bestehen, die nunmehr verbleibenden Brachflächen qualitativ hochwertig zu bebauen bzw. Baulücken zu schließen.

#### Stadteingänge

Der Bahnhofsvorplatz wurde umfangreich ausgebaut, damit konnte bereits im Jahre 2003 dieser Stadteingang für mit der Bahn Anreisende attraktiv gestaltet werden. Im östlichen Bereich stehen zur Vervollständigung des Gesamtbildes die Schließung einer Baulücke und die Sanierung eines großvolumigen Gebäudes jedoch weiterhin noch aus.

Risiken für eine qualitative Erosion im Stadtbild bleiben auch weiterhin vor allem im Bereich der Stadteinfahrten (Freiherr-vom-Stein-Straße, Hallesche Straße, Grimmelallee) sowie im Quartier westlich des Bahnhofs bestehen. Entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraßen sind nach wie vor viele Wohnungen unbewohnt. Vor dem Hintergrund weiterhin leicht sinkender Einwohnerzahlen wird sich diese Situation nicht grundsätzlich ändern. Dies ist besonders problematisch, da diese Bereiche die Wahrnehmung der Stadt durch mit PKW oder Bahn anreisende Besucher maßgeblich bestimmen. Eine Herausforderung wird deshalb darin liegen, wertvolle Gebäudesubstanz wie in der Oscar-Cohn-Straße zu sichern sowie geeignete Nutzungen in leerstehenden Gebäuden an den Hauptverkehrsstraßen, z.B. durch Umwandlung der Wohnflächen in Büro- und Dienstleistungsflächen, zu etablieren.

Umso wichtiger werden die Pflanzung von raumbestimmenden Alleen, wie sie z.B. an der Halleschen Straße geplant wurden, sowie die temporäre Gestaltung von Lücken und größeren Brachen, um die Vermarktungschancen der hier ruhenden Flächenreserven zu verbessern.

Generell ist festzuhalten, dass der vielfältig vorhandene Grünflächenbestand und die Zorge als stadtbildprägende Elemente weiterhin einer besonderen Aufmerksamkeit, Pflege und teilweise einer verbesserten Zugänglichkeit bedürfen.

#### Großwohnsiedlungen

Stadtstrukturelle Ansatzpunkte für eine Verbesserung des Stadtbildes in den Großwohnsiedlungen wurden in Nordhausen frühzeitig erkannt und alle entsprechenden Gebiete als Stadtumbaugebiete definiert.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> vgl. weitere Ausführungen im Kapitel 1.3.17 Stadtumbaugebiete

Die Wohnungsbestände in Plattenbauweise befinden sich überwiegend im Eigentum der beiden großen Wohnungsunternehmen SWG und WBG. Zur Beseitigung der Wohnungsleerstände und strukturellen Defizite erfolgte bis 2009 ein umfangreicher Rückbau, welcher erheblich zur Strukturverbesserung und Aufwertung des Stadtbildes beitrug.

In den vergangenen Jahren wurden in den Gebieten unterschiedliche Entwicklungsprioritäten gesetzt (vgl. auch Kapitel 1.3.17 Stadtumbaugebiete

Abb. 20: Salza Nord, Dietrich-Bonhoeffer-Straße Zuckerweg



Das Stadtumbaugebiet **Salza/Bochumer Straße**, Teilraum (TR) 38 wurde im ISEK 2020 als potenzieller Rückbaustandort betrachtet, sodass seitdem keine Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Nach wie vor bestehen aber Defizite in der Qualität des Wohnumfeldes und teilweise auch in der Bausubstanz. Da am Standort eine langfristige Rückbauoption weiter offen gehalten werden muss, wird auch in Zukunft das Stadtbild weiter beeinträchtigt sein.

Abb. 21: Hardenbergstraße



Der südliche Teil des Stadtumbaugebietes (TR 34-36), z.B. Hardenbergstraße / Wilhelm-Raabe-Straße, verfügt bereits über eine straßenraumprägende Bepflanzung. Eine Herausforderung bleibt hier weiterhin die Aufwertung des Wohnumfeldes in den Quartieren, deren Gebäudebestand auch langfristig gesichert erscheint.

Abb. 22: Aueblick, Semmelweisstraße



Anders stellt sich die Situation im **SUG Nordhausen Nord** (TR 42) dar. Durch die seniorengerechte Sanierung am Aueblick und den Neubau am Standort einer ehemaligen Schule an der Semmelweisstraße wurden neue städtebauliche Qualitäten geschaffen, die zu einer Aufwertung des Stadtbildes im Quartier beitragen.

Defizite bestehen weiterhin in der baulichen Struktur sowie im Wohnumfeld. Künftige Herausforderungen liegen darüber hinaus in der Qualifizierung der vielfach nur teilsanierten Gebäude, vor allem auch in energetischer Hinsicht. Daher wird auch zu prüfen sein, wie städtebaulich verträgliche Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten geringerer Dichte ausgestaltet werden können.

Abb. 23: Förstemannweg (ehemals Pappelweg), Staatliche Grund- und Regelschule „Am Förstemannweg“



Im **SUG Nordhausen Ost** (TR 16) konnten die Maßnahmen des im ISEK 2020 (2008) fortgeschriebenen Rahmenplans weitgehend umgesetzt werden. Vor allem auch die Umgestaltung im Bereich des Förstemannwegs (ehemalig Pappelweg) sowie die hochwertige Sanierung des Mehrgenerationszentrums Regenbogenhaus und der Grund- und Regelschule „Am Förstemannweg“ haben zu einer Aufwertung des Stadtbildes und zur besseren optischen wie funktionalen Vernetzung mit den Nachbarbereichen beigetragen. Auch weitere Gebäudesanierungen, die Nachnutzung leerstehender Gebäudesubstanz sowie Baumpflanzungen an der Leimbacher Straße unterstützen diesen Gesamteindruck.

Demgegenüber stagniert die Fortführung der Aufwertung des Wohnumfeldes im Bereich der Conrad-Fromann-Straße. Es ist zu prüfen, inwieweit sich hier nicht Ansätze für neue Formen von Bürgerbeteiligung und Gartenkultur entwickeln lassen.

Abb. 24: Bielen, Sundhausen, Stempeda, Herreden



### Ortsteile

Seit 2008 wurden in drei weiteren Ortsteilen (Hesserode, Rodishain, Steinbrücken) die Dorferneuerungsmaßnahmen abgeschlossen. Die Dorfgemeinschaftshäuser wurden saniert und stellen somit räumliches Potenzial für das dörfliche Leben zur Verfügung. Mit sinkenden Einwohnerzahlen in den dörflichen Ortsteilen wird die Aufgabe darin liegen, eine für das Ortsbild schädliche innere Auflösung infolge zunehmenden Leerstands abzuwenden. Eine Herausforderung wird demnach die Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden und, bei Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen aus der Eigenentwicklung der Dörfer, die Aktivierung von Baulücken im Siedlungszusammenhang sein. Eine weitere Herausforderung ist die Anpassung der dörflichen Bebauungsstrukturen an zeitgemäße Wohnansprüche. Dabei besteht weiterhin die Aufgabe der Einbindung der dörflichen Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum.

Der Ausbau der Radwegenetze sollte als Anlass gesehen werden, das Orts- und Landschaftsbild durch standortgerechte Alleen und Feldsaumhecken anzureichern.

### Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Bebauung verbliebener Brachflächen und Schließen von Baulücken in der Altstadt sowie am Bahnhof
- Sicherung leerstehender, städtebaulich wertvoller Gebäudesubstanz (insbesondere Oscar-Cohn-Straße) sowie Beseitigung von Wohnungsleerstand an Hauptverkehrsstraßen (Umnutzung von Wohnflächen in Dienstleistungs- / Büroflächen) durch geeignete Nachnutzung
- Pflanzung raumbestimmender Alleen an den Hauptverkehrsstraßen wie Hallesche Straße
- Temporäre Gestaltung von Lücken und größeren Brachen
- Fortführung von Aufwertungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen: Aufwertung des Wohnumfeldes in den Großwohnsiedlungen Salza/Bochumer Straße, in Nord sowie in Ost (in langfristig gesicherten Wohnquartieren), Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes in der Großwohnsiedlung Nord sowie Gestaltung verträglicher Übergänge zu angrenzenden Wohngebieten geringer Dichte, Fortführung der Maßnahmen des Rahmenplans Ost
- Nachnutzung leerstehender Gebäude in den Ortsteilen, Umbau/Anpassung der vorhandenen dörflichen Bebauungsstrukturen an zeitgemäße Wohnansprüche, Schließung von Baulücken
- Einbindung von dörflichen Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum  
Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch standortgerechte Alleen und Feldsaumhecken

### 1.3.6 Verkehr

Abb. 25: Straßenbahn Nordhausen



Bahnhofplatz



#### Überörtliche Einbindung

Mit der seit 2009 durchgängig befahrbaren Autobahn A 38 zwischen Leipzig und Göttingen hat sich die Anbindung Nordhausens an das bundesdeutsche Autobahnnetz deutlich verbessert. Gleichzeitig konnte die innerstädtische Verkehrsbelastung auf der – inzwischen zur L 3080 zurückgestuften – B 80 (Hallesche Straße, Freiherr- vom- Stein-Straße) erheblich reduziert werden. Trotzdem bleibt eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den Verkehr bestehen.

Als Verbindung zwischen der A 38 und der A 7 ist der Ausbau der B 243 geplant (Harzumfahrung). Im Stadtgebiet von Nordhausen ist der Ausbau mit der Querspange zwischen der A 38 Abfahrt und Flarichsmühle abgeschlossen. Damit konnten die Beeinträchtigungen durch den Durchgangsverkehr in Hesserode bereits deutlich vermindert werden. Die weitere Fertigstellung Richtung Niedersachsen steht noch aus.

Nach wie vor problematisch bleiben die innerstädtischen Verkehrsbelastungen auf der B 4 entlang der Grimmelallee. Die daraus resultierende Beeinträchtigung der Wohnfunktion gefährdet die Stabilisierung der historischen Bausubstanz in diesen Abschnitten. Der Neubau der entlastenden B 4-Westumfahrung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Zur Verbesserung der Anbindung an die Landeshauptstadt Erfurt soll die B4 im Süden Nordhausens ausgebaut werden.

Nordhausen verfügt über einen Sonderlandeplatz für den Segelflug- und Geschäftsflugverkehr. Diese Nähe zu einem Landeplatz kann für einzelne Wirtschaftsbranchen von Bedeutung sein. Eine Vermarktung dieses Standortvorteils ist weiterhin erforderlich.

Die nächsten Großstädte Göttingen und Halle mit ICE-Anschlüssen sind mit Regionalzügen im Ein- bzw. Zweistundentakt in weniger als 80 Minuten ohne Umstieg zu erreichen. Die Anbindung an Erfurt ist derzeit nur mit Umstieg und ca. 90 Minuten Fahrzeit gegeben.

Mit der historischen Harzquerbahn ist Nordhausen an die touristischen Attraktionen des Harzes wie Brocken, Wernigerode und Quedlinburg angeschlossen.

Der Güterverkehr belegt im Bahnhofsbereich nur einen Teil der Gleise. Die Option, hier einen Umschlagplatz Schiene-Straße zu entwickeln, wird seitens der Stadt nach wie vor als Standortvorteil für die angrenzenden Gewerbegebiete offengehalten. Damit wird für den Wirtschaftssek-

tor ein Angebot für umweltverträglichen Gütertransport vorgehalten. Eine Herausforderung wird langfristig darin liegen, die Flächen mit entbehrlichen Gleisanlagen einer stadtverträglichen Nutzung zuzuführen und im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des neuen ICE-Knotens Erfurt im Jahr 2017 Gunstpotenziale für die Stadt Nordhausen zu erschließen.

#### Innerörtliche Einbindung

Die Stadt Nordhausen ist verkehrlicher Mittelpunkt der Region durch ihre Lage im Schnittpunkt mehrerer regional bedeutsamer Bundes- und Landesstraßen wie der B 243, B 4, L 1038, L 2071, L 2077 und die L 3080, welche auch die Ortsteile sternförmig an die Innenstadt anbinden. Das Hauptstraßennetz wird demnach im Wesentlichen durch klassifizierte Straßen in der Bau- last des Landes oder des Bundes gebildet.

Die Altstadt Nordhausens wird durch einen Verkehrsring begrenzt, im Westen durch den Verlauf der stark befahrenen B 4. Sämtliche Straßen innerhalb der Altstadt sind dem Nebenstraßennetz zuzuordnen.

Das Verkehrskonzept für die Altstadt Nordhausen aus dem Jahr 2011 rechnet mit weiterhin steigenden Verkehrsbelastungen. Dieses Konzept beruht allerdings auf der Wachstumsprognose der 12. kBV, die dem ISEK 2030 nicht zugrunde gelegt wird (siehe auch Kapitel 1.3.1 Demografie, S. 8). Aufgrund des demographischen Wandels und des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs, aber auch durch das (mit Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzeptes IKSK) angestrebte veränderte Mobilitätsverhalten, ist eher mit stagnierendem bzw. mit rückläufigem Verkehr zu rechnen.

Das Verkehrskonzept Altstadt zeigt unter anderem folgende Ansätze für Verbesserungen auf, die noch umzusetzen sind:

- Umgestaltung problematischer Knotenpunkte (Vor dem Hagentor / Wallrothstraße; Europakreuzung)
- Koordinierung der Ampelschaltung an der Grimmelallee (in Vorbereitung)
- Querungen sowie gemeinsamer Geh- und Radweg entlang der Wallrothstraße (Gehege)
- Optimierung der Wendeschleife für den Schulbus an der Elisabethstraße.

Instandhaltung und Instandsetzung der verkehrlichen Infrastruktur stellen für die Kommune eine Pflichtaufgabe dar, die jedoch in der aktuellen Haushaltslage nicht flächendeckend zu leisten ist. Dieser Investitionsstau führt zu einer Ausweitung von Schäden und damit langfristig zu höheren Kosten.

Die Parkplatzproblematik des ruhenden Verkehrs ist durch die Einrichtung der Bewohnerparkzonen für die Anwohner entschärft.

Mit der Fertigstellung der Tiefgarage des Bürgerhauses und des Parkdecks der Nordhäuser Marktpassage steht nunmehr eine Vielzahl von kostenpflichtigen Stellplätzen für die Besucher der Altstadt zur Verfügung. Des Weiteren stehen kostenfreie P&R-Angebote in der Parkallee und in Nordhausen Ost zur Verfügung, welche allerdings derzeit wenig genutzt werden.

Mit der Voruntersuchung für ein Parkleitsystem aus 2013 wurde eine neue Beschilderung empfohlen, die den Parksuchverkehr reduzieren soll. Das statische Parkleitsystem ist umgesetzt.

Die Wege und Straßen in der Altstadt wurden in den letzten Jahren zu großen Teilen instandgesetzt und mit historischem Pflaster gestaltet. Damit ist eine gute Gesamtsituation erreicht worden. Im Ausbau der Barrierefreiheit liegen jedoch noch Herausforderungen, die wegen

topografischer oder denkmalpflegerischer Vorgaben nicht immer umsetzbar sind. Die Zugänglichkeit der Altstadt für Menschen mit Mobilitäts- oder Seheinschränkungen wird weiterhin kontinuierlich zu verbessern sein.

Mit drei Straßenbahnlinien von insgesamt 22,4 km Länge sowie den Buslinien der Stadtwerke und des Regionalverkehrs ist das Stadtgebiet sehr gut erschlossen. Dabei wird in einer einzigartigen Kooperation das Schienennetz der Harzer Schmalspurbahnen von der Straßenbahn mit genutzt. In weiten Teilen des Stadtgebiets fährt die Straßenbahn alle 10 Minuten. Verbesserungswürdig wären allenfalls die Taktzeiten der Busse, was aber eine entsprechend stärkere Nachfrage voraussetzen würde. Mit der Einrichtung des Semestertickets können Studenten den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu günstigen Konditionen nutzen.

Nordhausen ist freiwillig Träger des ÖPNV, um das vielfältige Angebot langfristig zu sichern. Eine Herausforderung wird darin bestehen, an wichtigen Umsteigepunkten die Voraussetzungen für den Wechsel auf die verschiedenen Verkehrsmittel zu verbessern und Nutzungsangebote bzw. –anreize für die Kunden zu entwickeln.

Mit Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzeptes im Jahr 2012 hat sich Nordhausen ambitionierte Ziele gesetzt. Für den Bereich der Mobilität werden keine konkreten Ziele zur Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien benannt<sup>25</sup>. Nordhausen will eine CO<sub>2</sub> – Reduzierung in Höhe von 30% bis 2020 erreichen und unterstützt dabei alle Maßnahmen zur verstärkten Umstellung von fossilen auf erneuerbare Treibstoffe bzw. Energieträger.

Umweltentlastende Wirkungen sind auch von einem weiteren Ausbau der Elektromobilität zu erwarten, was insbesondere die Bereitstellung von Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos voraussetzt. Bisher gibt es eine Ladestation vor der Geschäftszentrale der Energieversorgung Nordhausen GmbH (EVN) in der Rautenstraße, eine weitere ist in der Tiefgarage des Bürgerhauses vorbereitet und kann bei Bedarf nachgerüstet werden.

Für die Entwicklung der E-Mobilität sollte der Bahnhof als wichtiger Mobilitätsknoten weiter ausgebaut werden. Zu dem bestehenden Angebot von Bahn, ÖPNV, Fahrradabstellanlagen und Parkhaus könnten E-Ladestationen, (E-) Carsharing und (E-) Fahrradverleih hinzukommen und den Umsteigeknoten auch hinsichtlich seiner touristischen Attraktivität aufwerten.

In einer gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanung wird die Einrichtung weiterer E-Bike-Ladestationen im Stadtgebiet zu prüfen sein.

Eine Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs am „Modal-Split“ ist ein weiteres Ziel der Stadt Nordhausen.

Von zentraler Bedeutung dabei ist der Radverkehr. Mit der Mitgründung „AG Fahrradfreundliche Kommunen in Thüringen“ in 2013 möchte sich die Stadt für die Förderung des Radverkehrs mit seinen vielfältigen Ausprägungen von Alltagsradverkehr und Freizeit-/touristischen Radverkehr einsetzen. Kernpunkte dabei sind ein gut ausgebautes, sicheres innerörtliches Radverkehrsnetz mit Anschlüssen an die dörflichen Stadtteile und die großen Radfernwege sowie die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen an wichtigen Zielpunkten. In diesen Bereichen konnten allerdings in den letzten Jahren nur geringe Fortschritte erreicht werden. Die Rad- und Fußwegeanbindung von Nordhausen Ost konnte mit der Neugestaltung des Förstemannwegs (ehemals Pappelweg) und Vernetzung ins Plattenbaugebiet deutlich verbessert werden.

---

<sup>25</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Nordhausen, 2012

Zentrale Aufgabe wird sein, den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen. Dies kann in erster Linie durch die Verbesserung der Attraktivität der Radverkehrsinfrastruktur erreicht werden:

- Ausbau / Ergänzung der Radverkehrsanlagen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Ausbau von E-Bike-Nutzung (Verleih- und Ladestationen) sowie Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl sicherer Fahrradabstellplätze (ggf. mit E-Ladestationen)
- Vereinfachung der Wegführung (z.B. durch Freigabe weiterer Einbahnstraßen für Radfahrer)
- Durchführung einer Imagekampagne für Fahrradnutzung (z.B. im Nordhäuser Klimadiolog)

Alle vorgenannten Aspekte werden in einer gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanung zu untersuchen und zu verorten sein.

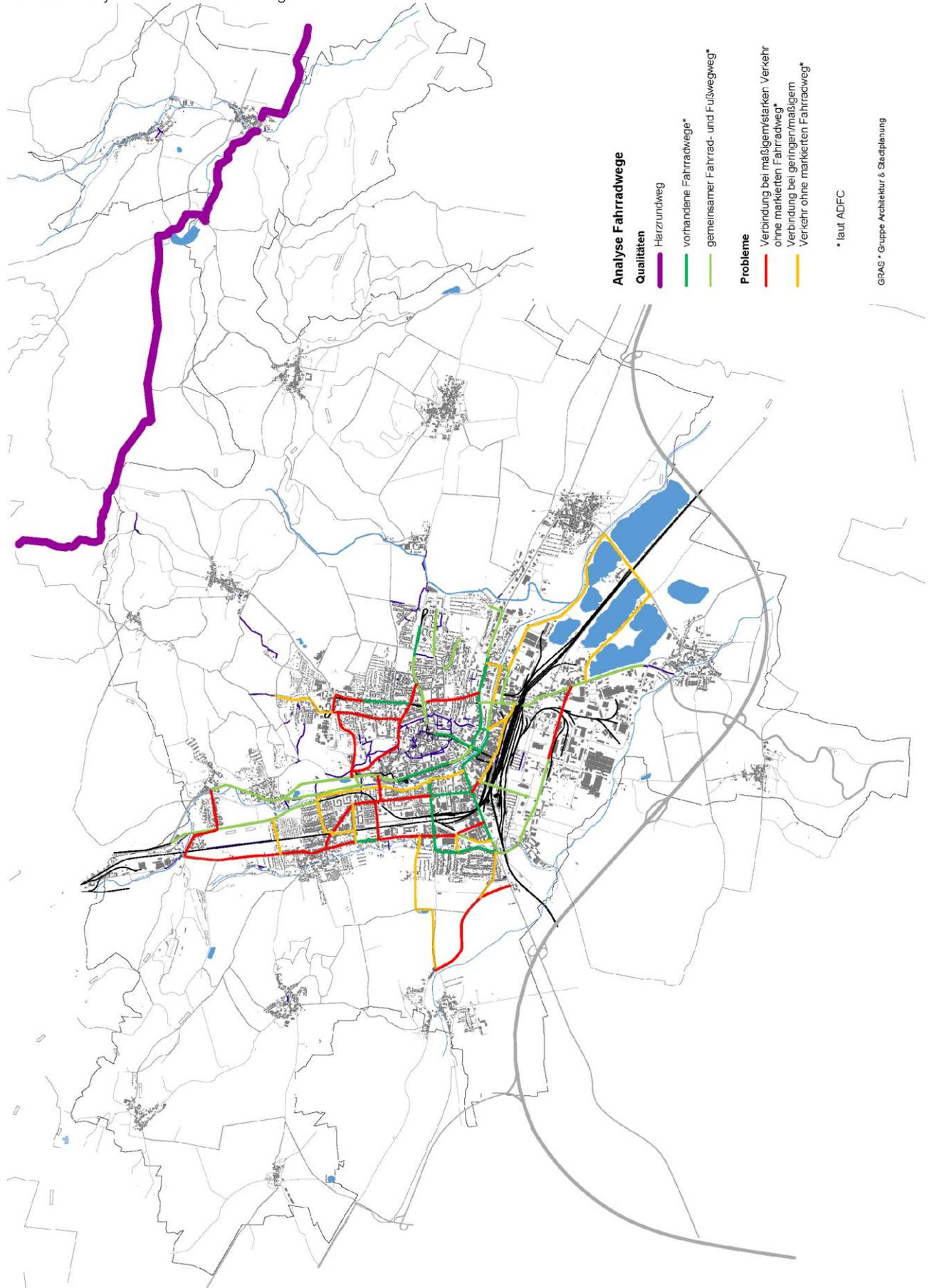
Darüber hinaus wird im Rahmen des vom Bund geförderten Wettbewerbs „ZukunftsStadt 2030+“ das Pilotprojekt „ModellStadtRegion für energetischen Wandel Nordhausen“ die nachhaltige Mobilität als ein Schwerpunktthema im Bürgerdialog bearbeiten.

Neben der Radverkehrsinfrastruktur sind auch die thematischen touristischen Fernwanderwege wie der Kaiserweg und der Lutherweg von touristischer Bedeutung. Sie sind direkt an die Innenstadt angebunden. Über diese Wege sind auch der Karstwanderweg und Harzrund(Rad)weg zu erreichen.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Reduzierung der Verkehrsbelastung entlang der Grimmelallee
- Weitere Vermarktung des Standortpotenzials des Sonderlandeplatzes
- Ableitung von Gunspotenzialen mit Inbetriebnahme des ICE-Knotens Erfurt
- Stadtverträgliche Nutzungszuführung der Flächen mit entbehrlichen Gleisanlagen
- Weitere Umsetzung von Maßnahmen aus dem Verkehrskonzept für die Altstadt wie Umgestaltung problematischer Knotenpunkte sowie Querungen und Geh-/Radweg an der Wallrothstraße
- Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung der Zugänglichkeit der Altstadt für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen
- Instandhaltung und Instandsetzung verkehrlicher Infrastruktur zur Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile
- Verbesserung der Voraussetzungen für den Wechsel auf verschiedene Verkehrsmittel an wichtigen Umsteigepunkten (im Rahmen der freiwilligen Trägerschaft)
- Erhöhung einer nachhaltigen Mobilität; Erhöhung des Anteils des Radverkehrs durch Verbesserung der Attraktivität der Radverkehrsinfrastruktur; Ergänzung des bestehenden Angebotes am Mobilitätsknoten Bahnhof mit E-Mobilität
- Erarbeitung einer gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanung

Abb. 26: Analyse Rad- und Wanderwege



### 1.3.7 Naherholung und Grünräume

Abb. 27: Stadtpark und Petersberg



Nordhausen bietet mit seinen zahlreichen Parks und Gärten ein ganz besonders hochwertiges Lebensumfeld für Bürger und Besucher. Qualität und Verteilung der Grünräume im Stadtgebiet, mikroklimatische Wirkungen, ökologische Vielfalt und Nutzungsangebote verbinden sich zu einem hohen Freizeit- und Naherholungswert im gesamten Stadtgebiet. Mit der Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2004 konnten innerstädtisch gelegene Freiräume für Naherholung, Freizeit und Veranstaltungen hinzugewonnen werden.

Am Erhalt und der weiteren Qualifizierung dieser Potenziale arbeitet die Stadt Nordhausen kontinuierlich und bemüht sich um Pflegeextensivierung und dem Klimawandel angepasste Stadtstrukturen (Klimaresilienz). Das Konzept für den Stadtpark wurde bereits teilweise umgesetzt, ein Konzept für das Gehege ist in Bearbeitung, ein Teil des „Historischen Stadtrundgangs“ musste nach einem Erdbeben gesichert werden und soll künftig wieder durchgängig begehbar gemacht werden. In den Parkanlagen Rosengarten und Park Hohenrode wurden Aufwertungsmaßnahmen realisiert. Für die Erhaltung und den Ausbau dieser Qualitäten engagieren sich auch die Bürger in ganz besonderem Maße. Dies ist am 2005 gegründeten Förderverein für den Park Hohenrode, am Einsatz der Bürger bei der Aufwertung des Rosengartens oder an der Mitwirkung im 2013 von der Stadt eingerichteten StadtgrünFonds zu erkennen.

Die im ISEK 2020 angelegte Weiterentwicklung und Vernetzung der Grünräume unter – zumindest temporärer – Einbeziehung von Brachflächen und Baulücken bis hin zu den Kiesgewässern ist weiterhin aktuell. Das Bürgerengagement kann mit dem Nelecom-Ansatz verstärkt werden. „Ein wesentliches Motiv der Initiatoren, Entwickler und Berater des Vorhabens ist die Gestaltung von kommunalen Sozialräumen als entwicklungsfördernde Lern-Landschaften, die als Kerne regionaler Identität und Heimat-Verbundenheit fungieren.“<sup>26</sup>

Wesentliche Beiträge zur Grünqualität können von den in Privateigentum befindlichen, wohnungsnahen Freiflächen ausgehen. Der seit vielen Jahren laufende Prozess der Wohnumfeldverbesserung in den Großwohnsiedlungen ist auf der Grundlage von aktualisierten Quartierskonzepten fortzusetzen, da sich im Zuge des demografischen Wandels die Nutzergruppen und ihre Anforderungen an das Wohnumfeld zu neuen Standortprofilen weiterentwickelt haben, die Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Barrierefreiheit, Spielangebote für Kinder und Erwachsene, Gemeinschaftsgärten) erforderlich machen. Anpassungsmaßnahmen sind hier auch aus Gründen des Klimawandels erforderlich, um hohe Benutzungsqualität mit vertretbarem Pflegeaufwand sicherzustellen.

<sup>26</sup> <http://www.nelecom.de/konzept.html>, „Neues Lernen in Kommunen“: Integrierter Ansatz zur Teilhabe im Gemeinwesen, nähere Ausführungen im Anhang Kap. 7.6

Auch die Dauerkleingärten haben einen nicht unerheblichen Anteil an der Grünausstattung des Stadtraumes und leisten einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima. Laut Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Nordhausen haben sie langfristig Bestand.

Die Vernetzung des städtischen Siedlungskörpers und der dörflichen Ortsteile mit dem attraktiven Landschaftsraum und den verschiedenen Landschafts- und Naturschutzgebieten ist ein weiterer wesentlicher Faktor für die Naherholungsqualität in Nordhausen.

Die notwendige Verbesserung der Fuß- und Radwegenetze ist Voraussetzung dafür, dass diese Naherholungsqualitäten von den Bürgern und Besuchern aktiv genutzt werden können.

Freizeit- und Naherholungsqualitäten für die Zielgruppe der Familien wurden im Spielplatzentwicklungskonzept (SPEK 2025) formuliert. Die 2012 fertiggestellte Konzeption zeigt insgesamt eine gute Ausgangssituation. Defizite bei städtischen Spielplätzen sowie Spielplätzen im Nachbarschaftsbereich wurden für die östliche Oberstadt, im östlichen Teil der Innenstadt sowie im östlichen Teil von Nordhausen West festgestellt. Weiterhin fehlen Angebote für Menschen mit Behinderung. Einzelne Freizeiteinrichtungen für Jugendliche sind wegen starker Frequentierung verschlissen.

Es wird zu prüfen sein, inwieweit Bürgerengagement für die anstehenden Verbesserungsmaßnahmen und die Pflege der Einrichtungen nutzbar gemacht werden kann.

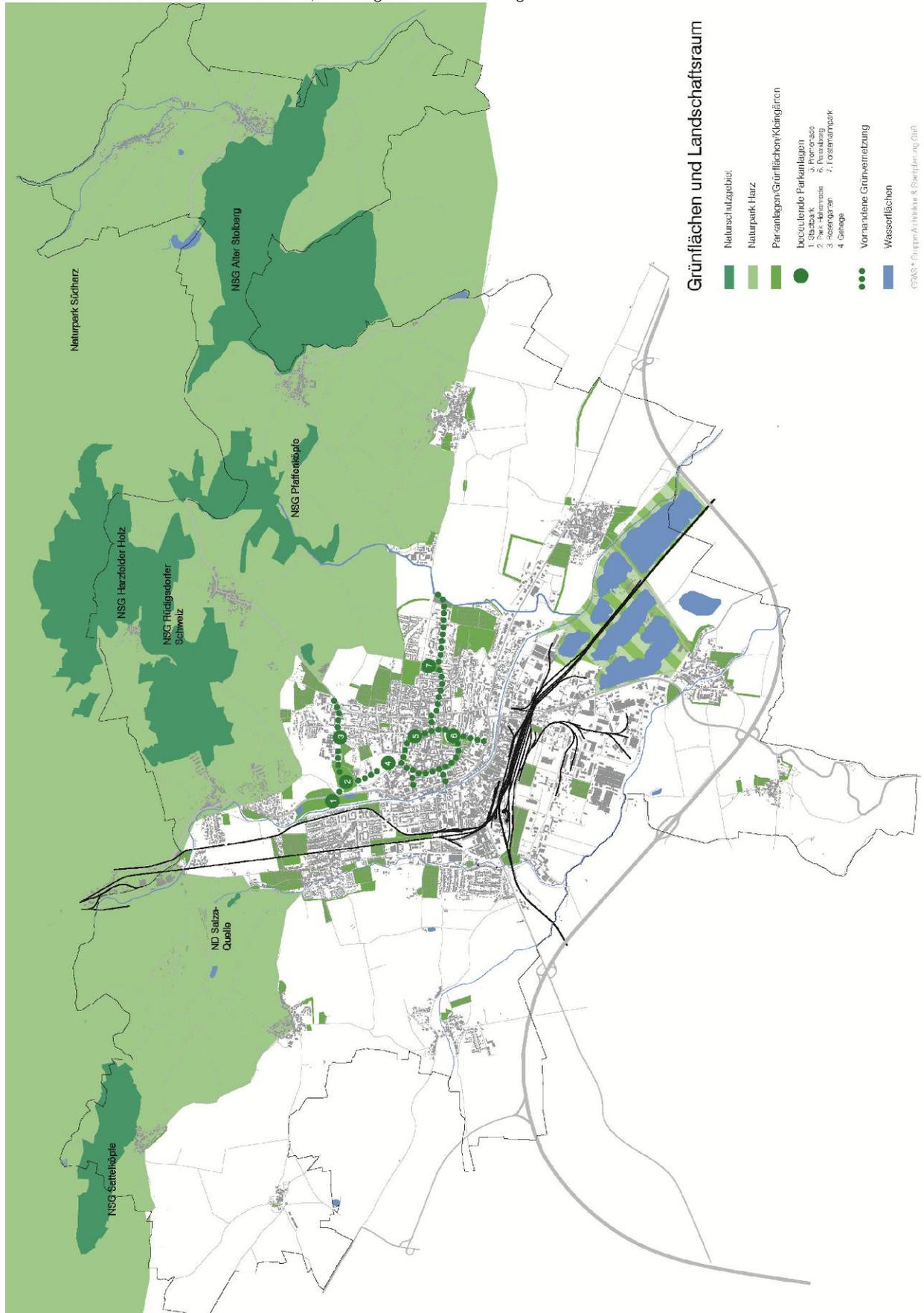
Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Weitere Umsetzung des Konzeptes für den Stadtpark sowie Umsetzung des in Bearbeitung stehenden Konzeptes Gehege
- Wiederherstellung der Zugänglichkeit eines Teils des „Historischen Stadtrundgangs“
- Weiterentwicklung und Vernetzung der Grünräume (entsprechend Rahmenplan ISEK 2020) unter Einbezug von Brachen und Baulücken
- Verbesserung der Widerstandsfähigkeit der Grünstrukturen gegenüber dem Klimawandel
- Verbesserung der Fuß- und Radwegenetze als Voraussetzung für bessere Nutzung der Naherholungsqualitäten
- Behebung von Defiziten bei städtischen Spielplätzen, Spielplätzen im Nachbarschaftsbereich sowie einzelnen Freizeiteinrichtungen für Jugendliche (gemäß Spielplatzentwicklungskonzept 2025)
- Prüfung der Verstärkung von Bürgerengagement für anstehende Verbesserungsmaßnahmen und Pflege von Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie Grünflächen und Parks
- Erhalt der zahlreichen Kleingartenanlagen

Abb. 28: Gipskarstlandschaft und Forellensee



Abb. 29: Übersicht über städtische Parks, Sondergärten und Erholungsflächen



### 1.3.8 Tourismus

Abb. 30: Kunsthaus Meyenburg, Blasiikirche, Dom zum Heiligen Kreuz



Nordhausen bietet ein großes Potenzial für Tourismus, das noch intensiver genutzt werden kann. Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025<sup>27</sup> (LEP) weist den Südharz als Schwerpunktraum für Tourismus aus. Nordhausen bietet sich – nicht zuletzt wegen der Harzer Schmalspurbahnen – als guter Ausgangspunkt für die Erkundung der vielfältigen naturräumlichen und geologischen Attraktionen an.

Besonders hervorzuheben als Zielpunkt für Besucher ist auch die KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora als Ort der Erinnerungskultur.

Eine Vielzahl von herausragenden Kultureinrichtungen wie das Theater, das Kunsthaus Meyenburg, Flohburg Das Nordhausen Museum sowie das in Teilen erhaltene historische Stadtbild mit Dom und Blasii-Kirche und nicht zuletzt auch Nordhäuser Spezialitäten wie die Traditionsbrennerei bieten Anlass, Nordhausen zu besuchen.

Das einmalige Tauchrevier in den Kiesgewässern der Goldenen Aue ist eine weitbekannte touristische Attraktion. Auch die Stärkung der Einkaufsfunktionen durch die „Echte Nordhäuser Marktpassage“ und die fortschreitende Aufwertung des öffentlichen Raums in der Altstadt tragen zur touristischen Attraktivität bei.

Die Verknüpfung von Kultur- und (Natur-)Tourismusedwicklung in Stadt und Region und ein weiträumig wirkendes, in der Region abgestimmtes Marketing sind erst in Ansätzen vorhanden. Die „Kulturentwicklungskonzeption für die Modellregion Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen“ schlägt als Maßnahme die Entwicklung eines regionalen Tourismusverbandes vor. Der Schwerpunkt liegt auf der gemeinsamen touristischen Vermarktung des Reisegebietes.<sup>28</sup>

Einschränkend wirkt das begrenzte Angebot an geeigneten Unterkünften, ein Fakt, der auch von der lokalen Industrie mit Hinweis auf Geschäftsreisende, Seminare und Kongresse bemängelt wird.

Die weitere Entwicklung des auf Naturpotenziale ausgerichteten (Fern-)Tourismus könnte durch die lückenlose Anbindung der Stadt an die überregionalen Radfern- und Fernwanderwege noch verbessert werden.

<sup>27</sup> „Thüringen im Wandel“, Hrsg. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, 2014

<sup>28</sup> Hrsg. Institut für Kulturpolitik der kulturpolitischen Gesellschaft, Bonn 2015

Herausforderungen ergeben sich vor allem aus dem Schutz der naturräumlichen/geologischen Besonderheiten vor weiterer Zerstörung durch Bergbau, der Entwicklung der Kiesgewässer in der Goldenen Aue zu einem Tourismus- und Freizeitschwerpunkt und in einer regional koordinierten Vermarktung der touristischen Angebote.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Stärkere Verknüpfung von Kultur- und (Natur-) Tourismusedwicklung in Stadt und Region
- Entwicklung eines regionalen Tourismusverbandes mit dem Schwerpunkt gemeinsamer touristischer Vermarktung
- Verbesserung des Angebotes an geeigneten Unterkünften, insbesondere eines hochwertigen Hotels
- Lückenlose Anbindung der Stadt an überregionale Radfern- und Fernwanderwege
- Schutz der naturräumlichen / geologischen Besonderheiten vor weiterer Zerstörung durch Bergbau
- Entwicklung der Kiesgewässer zu einem Tourismus- und Freizeitschwerpunkt

### 1.3.9 Soziale Einrichtungen

Nordhausen verfügt über ein engmaschiges Netz an sozialen Einrichtungen für alle Alters- und Zielgruppen.

Im sozialen Bereich fördert die Stadt Nordhausen freie Träger mit ihren sozialen Projekten, u.a. Jugendkunstschule Nordhausen e.V., Horizont e.V., Jugendsozialwerk Nordhausen e.V., Deutscher Caritasverband, Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordhausen e.V., Nordhäuser Tafel e.V., und Kreissportbund Nordhausen e.V..

Darüber hinaus stellt die Stadt Nordhausen in Zusammenarbeit mit dem Landkreis das Angebot des Sozialen Dienstes zur Verfügung. Dieser übernimmt neben seinen Pflichtaufgaben auch eine freiwillige beratende und präventive Funktion.

Angesichts der aktuellen Haushaltslage stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die bisher so erfolgreiche präventive soziale Arbeit fortgeführt werden kann. Aus sozialer Sicht, aber auch zur Vermeidung von Folgekosten, ist die Prävention unbedingt fortzuführen.

Dabei ist auch das Potenzial des ehrenamtlichen Engagements auszuschöpfen und deren Würdigung auszubauen.

Die Teilhabe Aller am gesellschaftlichen Leben ist als laufender Prozess mit sich ändernden Anforderungen kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Bereits heute übernehmen die Kirchen eine wichtige Rolle in der Gemeinschaftsbildung und dem sozialen Miteinander. Auch zukünftig werden sie für die Stadt Nordhausen ein wichtiger Partner bei der Stärkung der Nordhäuser Zivilgesellschaft sein.

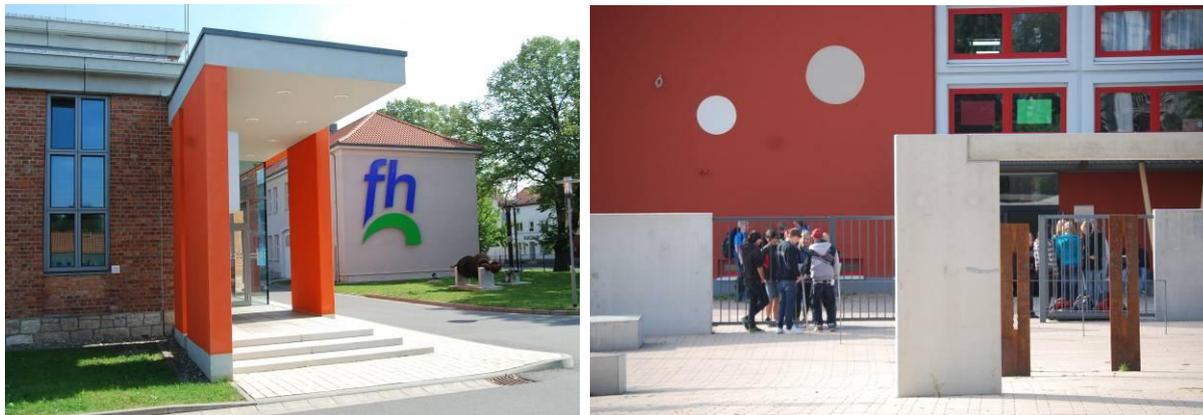
Diese Zivilgesellschaft ist Voraussetzung, um die anstehenden gesellschaftlichen Herausforderungen, wie Pflege und Teilhabe, durch persönliches Engagement und gelebte Inklusion zu ermöglichen.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Anpassung der Bedarfsermittlungen auf neue Prognosewerte
- Fortführung der erfolgreichen präventiven sozialen Arbeit
- Einbezug der Kirchen als Partner bei der Aktivierung der Zivilgesellschaft und ehrenamtlichen Engagements

### 1.3.10 Bildung

Abb. 31: Hochschule Nordhausen, Grund und Regelschule „Am Förstemannweg“



Die Stadt Nordhausen verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, das alle Ebenen unseres Bildungssystems abdeckt.

Für den Bereich der vorschulischen Bildung stehen 21 Kindertagesstätten zur Verfügung, davon 19 in freier Trägerschaft zum Teil mit alternativen pädagogischen Konzepten.

Das Angebot an Grundschulen konzentriert sich mit 10 staatlichen und zwei freien Einrichtungen auf die Kernstadt. Lediglich im Ortsteil Petersdorf gibt es eine staatliche Grundschule. Schüler aus den anderen dörflichen Stadtteilen können mit ÖPNV bzw. mit Schüler- und Linienverkehr die nächste Grundschule erreichen. Dabei ist zu bemerken, dass Nordhausen als freiwilliger Schulträger fungiert und damit maßgeblich Entwicklungsrichtungen beeinflussen will.<sup>29</sup>

Während die Schülerzahlen der Grundschulen in den letzten Jahren tendenziell wieder angestiegen sind (von 754 im Jahre 2002 bis auf 1.167 Schüler im Jahre 2013 zusätzlich freier Träger), entwickelten sich die Schülerzahlen in den acht Nordhäuser Regelschuleinrichtungen demografisch bedingt eher rückläufig (von 1.729 im Jahre 2002 bis auf 1.018 Schüler im Jahre 2013).

Dagegen steigt die Schülerzahl der Nordhäuser Gymnasien in den letzten Jahren wieder an. Insgesamt lernen rund 1.600 Gymnasiasten in 61 Klassen. Eine deutlichere inhaltliche Profilierung kann zu einer Stärkung und größeren Vielfalt der Bildungsangebote beider Gymnasien beitragen. Nachdem die Sanierung der Sporthalle des Wilhelm-von-Humboldt-Gymnasiums abgeschlossen wurde, wird eine künftige Herausforderung die weitere bauliche Erneuerung des Gymnasiums sein, wobei diese Belange in der Verantwortung des Landkreises liegen.

Wesentlich geprägt wird der Bildungsstandort Nordhausen durch die Hochschule (ehemals Fachhochschule Nordhausen). Seit ihrer Gründung im Jahr 1997 konnte sie kontinuierliche Zuwächse verzeichnen. So verdoppelte sich die Zahl der Studierenden zwischen 2005 und 2010 nochmals auf rund 2.500. Bei diesem Niveau hat sich die Zahl der Immatrikulierten eingepegelt. Laut Struktur- und Entwicklungsplanung der Thüringer Hochschulen und Universitäten ist damit auch die bis 2020 geplante Größe erreicht. Dabei strebt die Hochschule eine starke Vernetzung mit der Wirtschaft an. Das belegen die steigenden Zahlen von ausgegründete-

<sup>29</sup> Entsprechende Planungen wie Kitaentwicklungskonzept und der Schulnetzplan werden regelmäßig fortgeschrieben.

ten Betrieben und die inhaltliche Fokussierung der Studiengänge (z.B. Energetischer Stadtbau).<sup>30</sup>

In enger Kooperationen mit den ansässigen Wirtschaftsunternehmen fungieren auch die Berufsbildungseinrichtungen mit relativ konstanter Belegung (ca. 600 Schüler) und zunehmender inhaltlicher Profilierung in regionaler Abstimmung der Bildungsträger.<sup>31</sup>

Auch hier bewirkt ein demografisch bedingter Rückgang der Schülerzahlen für potenzielle berufsnahe Ausbildungen einen zunehmenden Konkurrenzkampf um gute Auszubildende. Engpässe für die Besetzung der in Nordhausen angebotenen Ausbildungsplätze der Unternehmen werden jetzt schon signalisiert. Im Rahmen der beruflichen Schulnetzplanung wurden bereits viele kleinere Berufsschulstandorte zu größeren Zentren zusammengelegt, wobei die fachliche Spezialisierung bzw. Profilierung räumlich verteilt wurde.

Inhaltliche Schwerpunkte in Nordhausen werden in regionaler bzw. landesweiter Abstimmung

- im Bereich der Berufsbildung auf Metall- und Fahrzeugtechnik, Gesundheitswesen und Wirtschaft/Verwaltung und
- im Bereich der Hochschulbildung auf die Themenfelder Ingenieurwissenschaften und Wirtschafts- und Sozialwissenschaften mit einem besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit gesetzt.

Angesichts des vielfältigen Branchenmix in der Nordhäuser Wirtschaft sind damit in vielen Bereichen gute Möglichkeiten für einen Berufseinstieg am Studien- und Ausbildungsort gegeben.<sup>32</sup> Mit einem engeren Zusammenwirken von Wirtschaft, Schulen, Ausbildungsstätten und Elternhäusern sollte auf eine noch stärker zielgerichtete Ausrichtung der Ausbildungs- und Studieninhalte und der Jugendlichen auf den lokalen Arbeitsmarkt hingewirkt werden.

Ergänzt werden die aufgeführten Bildungseinrichtungen durch Angebote wie die Jugendkunstschule, die Kreismusikschule, die Kreisvolkshochschule u.a. verschiedener Träger, die sich in die Philosophie des lebenslangen Lernens einordnen und vielfältige Zielgruppen ansprechen. Zukünftig wird gerade in diesem Bereich des lebenslangen Lernens die Bildung zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen sowie zur Gesunderhaltung einen größeren Stellenwert erhalten müssen.

Die Inklusion bildungsferner Milieus und der Flüchtlinge wird bei künftigen Angeboten verstärkt zu berücksichtigen sein. Generell soll die Standortbindung der Bürger und ihr Engagement für das Gemeinwesen ein wesentliches Bildungsziel sein. Dazu eignet sich der bereits in Nordhausen im Rahmen eines thüringenweiten Pilotprojektes etablierte Nelecom-Ansatz<sup>33</sup> (Neues Lernen in Kommunen), der bei allen Bildungsträgern stärker ins Bewusstsein rücken sollte. Wesentliche Erfüllungsorte dieses Ansatzes sind die Kindertageseinrichtungen, die Schulen mit ihrer vielfältigen Trägerlandschaft und den pädagogischen Konzepten sowie die beiden Gymnasien.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Sicherung der vielfältigen und gut vernetzten Bildungsangebote sowie der freiwilligen Trägerschaften
- Weitere Vernetzung der Bildungsakteure mit der Wirtschaft zur Sicherung einer nachfragegerechten Ausbildung
- Etablierung des Nelecom-Ansatzes zur Stärkung der lokalen Identifikation

---

<sup>30</sup> Eine Übersicht zu den Studiengängen der Hochschule befindet sich im Anhang Kap. 7.6

<sup>31</sup> Vgl. weitere Ausführungen im Anhang Kap. 7.6

<sup>32</sup> Vgl. Ausführungen zu nachgefragten Berufsbildern im Kap. 1.3.3 Wirtschaft

<sup>33</sup> Vgl. auch Kapitel 1.3.7 Naherholung und Grünräume

### 1.3.11 Kultur

Abb. 32: Theater Nordhausen, Flohburg | Das Nordhausen Museum, Bürgerhaus mit Stadtbibliothek



Die Förderung der Kultur hat in Nordhausen traditionell hohe Priorität. Die Stadt stellt dafür eine Vielzahl hochwertiger Einrichtungen zur Verfügung und beteiligt sich durch die Ausrichtung bzw. Unterstützung von Veranstaltungen aktiv am Kulturgesehen. Dieses Engagement strahlt weit in die Region hinein und ist ein für die Entwicklung von Gemeinwesen, Wirtschaft und Tourismus maßgeblicher „weicher“ Standortfaktor.

Besonders hervorzuhebende Kultureinrichtungen sind:

- Das Theater Nordhausen/ Loh-Orchester Sondershausen
- Das Kunsthaus Meyenburg
- Die Museen der Stadt: Flohburg / Das Nordhausen Museum, Tabakspeicher, IFA Museum
- Das neue Bürgerhaus mit u.a. der Stadtbibliothek
- Die KZ Gedenkstätte Mittelbau-Dora

Mit der Fertigstellung des neuen Bürgerhauses ist ein neuer über die Stadt hinaus wirkender kultureller Fixpunkt entstanden. Dieser wirkt mit der integrierten Bibliothek und den vielfältig nutzbaren Veranstaltungsräumen für die Bürger als zentraler Kommunikationsort und muss weiter vermarktet werden.

Zur Sicherung der kulturellen Führungsrolle in der Region sind die bauliche Sanierung und die Erweiterung des Theaters ebenso dringlich wie eine weitere Vernetzung und Abstimmung der Kultureinrichtungen untereinander sowie mit regionalen Angeboten.

Wichtig erscheint dabei, dass kulturelle Zugangsschwellen abgebaut werden, so dass auch weniger kulturzugewandte Bevölkerungsschichten an eine Teilhabe am kulturellen Leben herangeführt werden können. Eine wichtige Rolle spielen deshalb die niedrighwelligen Einrichtungen der Basiskultur, wie die Jugendkunstschule und die Jugendclubs, deren Erhalt gesichert werden sollte.

Die Kulturentwicklungskonzeption für die „Modellregion Kyffhäuserkreis und Landkreis Nordhausen“ sieht die folgenden wesentlichen Handlungsfelder für die Zukunft:

- Zeitgemäße und strukturbezogene Kulturentwicklung ermöglichen
- Regionales Kulturmarketing und Kulturtourismus entwickeln
- Kulturelle Bildung und Partizipation stärken
- Kooperative Projekte und Netzwerke unterstützen

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Weitere Vermarktung des Bürgerhauses als zentraler Kommunikationsort
- Bauliche Sanierung und Erweiterung des Theaters
- Weitere Vernetzung und Abstimmung der Kultureinrichtungen untereinander sowie mit regionalen Angeboten
- Stärkung der Teilhabe weniger kulturgewandter Bevölkerungsschichten am kulturellen Leben
- Erhalt und Sicherung der niedrighschwelligen Einrichtungen der Basiskultur
- Entwicklung eines regionalen Kulturmarketing und Kulturtourismus
- Unterstützung kooperativer Projekte und Netzwerke

### 1.3.12 Sport

Das Angebot an Einrichtungen für Breiten- wie für Spitzensport ist in Nordhausen umfassend und wird über eine Vielzahl von Vereinen wohnortnah den Bürgern bereitgestellt.

Die Sportvereine übernehmen eine wichtige Funktion in der Gesundheitsprävention wie auch für das soziale Zusammenleben. Hier leistet eine Vielzahl von Vereinen einen wichtigen Beitrag für Nordhäuser Bürger. Allerdings könnten die vorhandenen Angebote transparenter gemacht, besser beworben und neue Zielgruppen (wie z.B. Senioren, Neubürger, Touristen) direkter angesprochen werden.

Beispielhaft für die Außenwirkung stehen hier der europaweit bekannte Tauchsport am Sundhäuser See, die Nordhäuser SV (Handball und Boxen) und der FSV Wacker 90 (Fußball).

Die Sportstätten sollten zukünftig möglichst flexibel auf die unterschiedlichen Anforderungen von Breiten-, Event-, Saison-, und Ligasport ausgerichtet sein.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Stadt Nordhausen die Rahmenbedingungen auch zukünftig zur Verfügung stellen und notwendige Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Sportinfrastruktur leisten kann. Alternative Finanzierungsmodelle mit Krankenkassen und Unternehmen oder neue Betreiberkonzepte z.B. mit ehrenamtlichem Engagement sind zu prüfen und zu entwickeln.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Verbesserung der Transparenz und der Bewerbung vorhandener Angebote des Vereinsports
- Direkte Ansprache neuer Zielgruppen
- Flexible Ausrichtung der Sportstätten auf die unterschiedlichen Anforderungen
- Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen an bestehender Sportinfrastruktur
- Prüfung und Entwicklung alternativer Finanzierungsmodelle mit Krankenkassen und Unternehmen sowie neuer Betreiberkonzepte

### 1.3.13 Regionale Funktion und Verflechtung

Nordhausen hat als ehemalige Freie Reichsstadt traditionell eine starke regionale Ausstrahlung, begründet unter anderem durch seine umfangreiche zentralörtliche Funktion und wirtschaftliche Stärke, seine vielfältigen Qualitäten und die lagebedingte große Entfernung zu Städten mit vergleichbaren Profilen.

Mit dem Bau der A 38 und dem Ausbau der Bundesstraßen ist Nordhausen für ein noch größeres, überwiegend ländlich geprägtes Gebiet als urbaner Bezugspunkt noch attraktiver geworden.

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025<sup>34</sup> hat Nordhausen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums höherwertige Funktionen der Daseinsfürsorge mit überregionaler Bedeutung zu erfüllen und zukunftsfähig weiterzuentwickeln:

- Überregionale Steuerungsfunktionen
- Überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- Überregionale Verkehrsknotenfunktion
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

Wesentliche Entwicklungen in der Stadt konnten in den letzten Jahren dazu beitragen, dass diese Stellung der Stadt in der Region weiter gefestigt und ausgebaut werden konnte:

- als starker Wirtschaftsstandort und Beschäftigungsmagnet durch die Bereitstellung entsprechender Flächen und Infrastrukturen
- als Einkaufsstadt durch Steuerung des großflächigen Einzelhandels und den Neubau der Nordhäuser Marktpassage
- als Bildungsstandort mit einem hochwertigen Angebot schulischer Einrichtungen, zahlreichen Berufsbildungseinrichtungen, einer in Wirtschaft und Region gut verankerten Hochschule sowie zahlreichen sonstigen Bildungseinrichtungen
- als Standort der Kultur mit Theater und Museen sowie weiteren kulturellen Einrichtungen, vielfach in regionaler Kooperation betrieben
- als Gesundheitszentrum mit dem Südharzkrankenhaus Nordhausen gGmbH (SHK) mit 26 Fachkliniken, Instituten und Funktionsbereichen

als attraktiver Wohnstandort in reizvoller landschaftlicher Lage durch die ständige, marktbezogene Qualifizierung des Wohnungsangebots und die maßvolle Bereitstellung von Wohnbauland.

Damit erfüllt die Stadt Nordhausen eine Vielzahl von Aufgaben für die Region und darüber hinaus, die diese aus eigener Kraft nicht leisten könnten.

Umgekehrt ist die Stadt Nordhausen aber auch auf die Nachfrage aus dem Umland und die Kooperation mit dem Umland, auch über die Ländergrenzen hinweg, angewiesen, um ihre bemerkenswerte Vielfalt oberzentraler Angebote aufrecht erhalten zu können.

Zusammen mit den in Randlage von Metropolregionen liegenden Mittelzentren Wernigerode und Sangerhausen (Sachsen-Anhalt) sowie Osterode und Goslar (Niedersachsen) ist Nordhausen in der „Ein-Harz-Initiative“ eingebunden, die zu einer „Regiopoleregion Harz“<sup>35</sup> institutionell

<sup>34</sup> LEP2025 – Thüringen im Wandel, Juli 2014

<sup>35</sup> Die Gründung der „Regiopoleregion Harz“ ist in 2015 geplant. Ziel ist auch, dadurch Landes- und EU-Fördermittel sowie Sponsorengelder aus der Wirtschaft einzuwerben. Als Regiopole werden Städte außerhalb sogenannter Metropolregionen, d.h. außerhalb stark verdichteter Ballungsräume von Großstädten, bezeichnet, die einen politischen, sozialen und wirtschaftlichen Mittelpunkt darstellen und als regionale Entwicklungsmotoren dienen.

nalisiert werden soll. Diese Mittelzentren prägen die Region Harz über drei Ländergrenzen hinweg.

Die Stadt Nordhausen ist darüber hinaus in eine Vielzahl von thematischen formellen Kooperationen eingebunden<sup>36</sup>, wie z.B.:

- das Theater Nordhausen mit dem Loh-Orchester Sondershausen in Austauschkooperation mit dem Landestheater Rudolstadt
- der Planungsverband „Industriegebiet Goldene Aue“
- im Zweckverband „Nahverkehr Thüringen“ sowie in der Arbeitsgruppe „Fahrradfreundliche Kommunen Thüringen“
- die Stadtwerke Nordhausen mit dem Landkreis Nordhausen
- der Harzer Tourismusverband

Die künftige Herausforderung wird darin bestehen, trotz demografischem Wandel und der begrenzten finanziellen Spielräume der Stadt das hohe qualitative Niveau der Versorgung zu sichern. Dabei kann die Fortführung und der Ausbau der vielfältigen Kooperationen und Verbünde helfen, diese zentralörtlichen Aufgaben zu sichern und weiterzuentwickeln. Es wird fallweise auch zu klären sein, ob es weiterer strategischer Allianzen und Netzwerke bedarf. Ein wesentlicher Einflussfaktor liegt auch in der anstehenden Kommunal- und Kreisreform, deren Mitgestaltung in den nächsten Jahren Vorrang haben muss, damit Nordhausen seine kommunalen Interessen und seine zentralörtliche Funktion absichern und weiter ausbauen kann.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung zentralörtlicher Aufgaben und Versorgungsleistungen trotz demografischem Wandel und begrenzter finanzieller Spielräume
- Fortführung und Ausbau der vielfältigen Kooperationen und Verbünde
- Prüfung des Aufbaus weiterer strategischer Allianzen und Netzwerke
- Mitgestaltung der anstehenden Kommunal- und Kreisreform zur Absicherung der kommunalen Interessen und der zentralörtlichen Funktion

---

<sup>36</sup> Siehe auch Anhang, Kapitel 7.7

### 1.3.14 Technische Infrastruktur

Die Anpassung der technischen Infrastruktur an die aufgrund von demografischem Wandel, technischen Entwicklungen, Klimawandel und Energiewende veränderten Anforderungen ist eine Daueraufgabe, der sich alle Träger der Infrastrukturnetze zu stellen haben. Es zeigt sich, dass sich dabei sehr unterschiedliche Problemstellungen ergeben.

#### Trinkwasserversorgung

Eine grundlegende Neuordnung des Trinkwassernetzes hat sich trotz der Abwanderungen und der Betriebsauflösungen in den 1990er Jahren, des demografischen Wandels und des Stadtumbaus bisher nicht als erforderlich erwiesen.

Das Trinkwasser wird hälftig aus Talsperren- und hälftig aus Grundwasser gewonnen und im Wasserwerk Nordhausen aufbereitet. Durch die Einrichtung von Schutzzonen ist die Trinkwasserqualität nachhaltig gesichert. Zuständig für die Versorgung ist der Wasserverband Nordhausen. Die Verteilung erfolgt über Rohrleitungsnetze mit einer Nennweite von bis zu 500mm direkt zum Verbraucher.

Einzelne Umbaumaßnahmen (wie z.B. auch die Verkleinerung der Dimensionierung von Rohrleitungsteilsystemen) erfolgen im laufenden Sanierungsprozess unter Berücksichtigung eines kleinräumigen Monitorings der Verbrauchszahlen.

Zur langfristigen Sicherung der leitungsgebundenen Anlagen der Wasserversorgung und langfristigen Sicherung der Versorgung der Stadt Nordhausen und ihres Umlandes wird ein „Generalplan Wasser“ fortgeschrieben, der sowohl Leitziele für die nächsten 30 bis 50 Jahre formuliert als auch die Refinanzierungsplanung der getätigten Investitionen einschließt. Nordhausen übernimmt mit diesem Plan in der regionalen Trinkwasserversorgung eine zentrale Funktion.

#### Schmutzwasserbeseitigung

In Folge des demographischen Wandels kam es zu einer sinkenden Auslastung der Abwasserentsorgungssysteme. Eine Erhöhung der Auslastung wurde und wird durch den Neuanschluss von bisher nicht erschlossenen Ortsteilen sowie den Neuanschluss des Industriegebietes Goldene Aue kompensiert.<sup>37</sup> Für sechs dörfliche Ortsteile, die aus gesamtwirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen werden, wurden dezentrale Lösungen in Form von Kleinkläranlagen zur Schmutzwasserbeseitigung genehmigt.<sup>38</sup> Das aktuelle Abwasserbeseitigungskonzept des lokal zuständigen Eigenbetriebes „Stadt Nordhausen – Stadtentwässerungsbetrieb“ (SEB Nordhausen) sieht vor, dass die Kernstadt bis zum Jahr 2029 vollständig an die zentrale Kläranlage angeschlossen werden soll.<sup>39</sup> Eine potenzielle Abwasserwärmenutzung wurde durch den Stadtentwässerungsbetrieb gemäß den Anregungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes geprüft. Derzeit stellt diese Form der Energiegewinnung für Nordhausen allerdings kein Potenzial dar, welches wirtschaftlich genutzt werden könnte.

<sup>37</sup> Die Verantwortung für die Abwasserbeseitigung im Industriegebiet „Goldene Aue“ wurde von der eigentlich zuständigen Gemeinde Heringen an die Stadt Nordhausen übertragen.

<sup>38</sup> vgl. Übersicht im Anhang Kap. 7.8

<sup>39</sup> Stadtentwässerungsbetrieb: Abwasserbeseitigungskonzept, August 2013

### Regenentwässerung

Nordhausen verfügt über ein Trennsystem, anfallendes Oberflächenwasser wird über das vorhandene Regenwassernetz direkt in die Vorfluter der Zorge eingeleitet.

Mit der Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Zorge und an der Helme sind die Bebauungen in den bisherigen Überschwemmungsbereichen zukünftig weitgehend geschützt.<sup>40</sup> Trotzdem sind Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung der Oberflächenwasser notwendig, um die Vorfluter bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu entlasten. Die Stadt Nordhausen reagiert darauf bereits bei Neuanlagen und bei durchlässigen Böden mit Muldenversickerungssystemen und kann damit teilweise auf gesonderte Regenwasserkanäle verzichten.

Darüber hinaus können Grundstückseigentümer z.B. über Zisternen und Entsiegelung von Flächen einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und damit auch zu Klimaresilienz<sup>41</sup> und Hochwasserschutz leisten. Dazu ist die Aufklärungsarbeit, z.B. im Rahmen des Klimadialogs zu intensivieren.

### Fernwärmeversorgung

Im Jahre 1994 wurden drei erdgasbasierte Blockheizkraftwerke in Betrieb genommen, welche gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen. Die erzeugte Wärme versorgt 38% der Wohneinheiten mit Fernwärme. Diese effiziente Kopplung von Strom- und Wärme-Erzeugung wirkt sich besonders günstig auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt aus. Die Umrüstung auf die Blockheizkraftwerke ermöglichte es auch, in begrenztem Umfang die rückläufigen Verbräuche im Bereich Fernwärme durch eine erhöhte Stromproduktion zu kompensieren.

Betreiber der Netze ist die Energieversorgung Nordhausen GmbH (EVN), welche die Fernwärme über drei unabhängige Netze verteilt. Das größte umfasst die Innenstadt bis zur Großwohnsiedlung Salza. Zwei kleinere Netze versorgen die Großwohnsiedlungen Nordhausen Ost und Nord.<sup>42</sup>

In allen Versorgungsbereichen wurden die Leitungsnetze größtenteils saniert und dabei die Rohrquerschnitte an die reduzierten Leistungen angepasst, um die Wärmeverluste zu minimieren. Außerdem wurde durch den Bau von Wärmepufferspeichern bei den Erzeugeranlagen die Flexibilität im System kontinuierlich erhöht und damit auch die Einbindung erneuerbarer Energien erleichtert.

Laut den Beschlüssen der Stadt soll zukünftig weiterhin an dem bestehenden Fernwärmesystem festgehalten werden bzw. eine Verdichtung und Ausweitung forciert werden. Im Jahr 2010 wurde die Fernwärmesatzung neu überarbeitet und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Ziel ist eine Verdichtung der Fernwärmeanschlüsse in den Fernwärmeevorranggebieten, um die Gesamtwirtschaftlichkeit der Fernwärmeversorgung sowie marktfähige Fernwärmepreise sicher zu stellen.<sup>43</sup> Dabei deuten sich jedoch einige Zielkonflikte an, für die verträgliche Lösungen gefunden werden müssen.<sup>44</sup>

Aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept wurde ein energiepolitisches Leitbild abgeleitet, nach dem der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung auf 15% bis 2020 und auf 30% bis 2030 steigen soll.

---

<sup>40</sup> Die Zorge ist im Verlauf der Kernstadt für das hundertjährige Hochwasserniveau HQ100 ausgebaut. Lediglich im Bereich Bielen sind hier noch Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig, um die Überflutungsfläche zu minimieren. Im Verlauf der Helme sind Hochwasserschutzmaßnahmen gerade erst beendet worden.

<sup>41</sup> Grundstückseigentümer werden bei eigener Nutzung des Regenwassers durch Gebührenentlastung zwar nur indirekt begünstigt, jedoch könnten sich auch Einsparpotenziale angesichts zu erwartender vermehrter Trockenperioden ergeben, weil kein zusätzliches Frischwasser gekauft werden muss.

<sup>42</sup> vgl. Karte mit räumlicher Verteilung im Anhang Kap. 7.8

<sup>43</sup> vgl. IKSK, 2012, S. 19.

<sup>44</sup> vgl. weitere Ausführungen dazu im Kapitel 1.3.15 Klimaschutz und energetischer Stadtbau

### Gasversorgung

40 % des gesamtstädtischen Gasverbrauchs gehen in die Wärme- und Stromerzeugung der drei Blockheizkraftwerke. Mit der Inbetriebnahme der Biomethanganlage Bielen wird das Biomethangas in Erdgasqualität ins Netz eingespeist und trägt somit zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bei.

### Stromversorgung

Durch den Kraftwärmekopplungsprozess der Blockheizkraftwerke für die Fernwärmeversorgung kann die Stadt ca. ein Drittel ihres Strombedarfs decken. Der wirtschaftliche Betrieb eines Blockheizkraftwerkes setzt jedoch eine ausreichende Auslastung voraus, die während des Sommerhalbjahrbetriebes kritisch ist. Ein erweiterter Einsatz von Solaranlagen, sowohl zur Warmwasserbereitung als auch zur Gewinnung von Strom, erscheint für den wirtschaftlichen Betrieb der Blockheizkraftwerke kontraproduktiv. Dennoch ist die EVN bemüht, die dezentrale Einspeisung von erneuerbaren Energiequellen entsprechend der Maßnahmenvorschläge des Klimaschutzkonzeptes systemverträglich umzusetzen. Analog zu den Ausführungen der Wärmenutzung ist der wirtschaftliche und ökologische Betrieb der Blockheizkraftwerke für die Stromerzeugung langfristig zu prüfen.

Für die laufende Optimierung und Erreichung der klimapolitischen Ziele steht der städtische Energieversorgungsbetrieb (EVN) in enger Kooperation zur Hochschule und lokalen Unternehmen.

Aus dem energiepolitischen Leitbild ergibt sich die Zielstellung, den Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch auf 45% bis 2020 und auf 100% bis 2030 zu steigern. Derzeit liegt Nordhausens Anteil an erneuerbaren Energien bei ca. 30%. Dazu tragen auch die Biomethanganlage sowie zahlreiche Windenergie- und Photovoltaikanlagen bei. Beim weiteren Ausbau der erneuerbarer Energieversorgung sowie energieeffizienter Versorgungssysteme sollte die landesweite Akteursvernetzung verstärkt werden und mögliche finanzielle Unterstützungsrahmen genutzt werden.

### Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird sukzessive auf energiesparende LED-Systeme umgestellt. Neuanlagen mit LED-Technik wurden z.B. in der Justus-Jonas-Straße, am Förstemannweg, an der Uferpromenade im Ortsteil Sundhausen und im Stadtpark Nordhausen am neugestalteten Gondelteich sowie an zwei Hauptquerungen durch den Nordhäuser Stadtpark errichtet.<sup>45</sup> Parallel dazu werden derzeit verschiedene neue Systeme für eine Steigerung der Energieeffizienz in der Straßenbeleuchtung erprobt.

### Sonstige Medien / Datenübertragung

Für Maßnahmen im Bereich IT Optimierung innerhalb der Verwaltung wurde Nordhausen 2010 im Rahmen des Wettbewerbs „Bundeshauptstadt im Klimaschutz“ mit dem Sonderpreis Green IT ausgezeichnet.<sup>46</sup>

Mit der Bereitstellung des VDSL – Anschluss (Vectoring-Technik) steht für die Unternehmen sowie für insgesamt ca. 20.000 Haushalte seit 2013 bzw. 2015 das thüringenweit schnellste Internet zur Verfügung. Neben der Kernstadt sind auch die meisten Ortsteile angebunden. Dieser Standortvorteil sollte verstärkt vermarktet werden.

<sup>45</sup> vgl. IKSK, 2012, S.19.

<sup>46</sup> Die Verwaltungs-IT-Technik wurde von PC's auf sogenannte Thin-Clients umgestellt, die Serverinfrastruktur wurde von ehemals 65 Server auf drei zentrale Server reduziert und die Klimaanlage erneuert. Diese Maßnahmen führten zu einer jährlichen Einsparung von ca. 90.000 kWh.

#### Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen Betriebs und bedarfsgerechte Anpassung der Ver- und Entsorgungssysteme im regionalen Verbund
- Vollständiger Abwasseranschluss der Kernstadt
- Optimierung klimaresilienter Stadtstrukturen durch Erweiterung des Hochwasserschutzes an der Zorge in Bielen sowie Aufklärungsarbeit im Dialog mit Bürgern
- Weiterer Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung und energieeffizienterer Versorgungssysteme und Gewährleistung wirtschaftlich tragfähiger Lösungen
- Verstärkung der landesweiten Akteursvernetzung
- Nutzung möglicher finanzieller Unterstützungsrahmen zum weiteren Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung

### 1.3.15 Klimaschutz und energetischer Stadtumbau

Abb. 33: Klimaresiliente Stauden (Foto Pressestelle Nordhausen), energetische Sanierung Engelsburg



Der Wandel unseres Klimas ist eine Rahmenbedingung, welche ähnlich wie der demografische Wandel nachhaltig in sämtlichen Themenbereichen der Stadtentwicklung Wirkung zeigt. Deshalb müssen Klimaschutz und Klimaanpassung integriert betrachtet werden und in die Stadtentwicklungsplanung einfließen. Obgleich der Einfluss lokaler Aktivitäten zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung auf den globalen Prozess beim Klimawandel nur marginal sein kann, ist ein Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels vor Ort, z.B. durch Klimaanpassungsmaßnahmen, durchaus möglich. Der Umstieg auf erneuerbare Energieerzeugung und die Steigerung der Energieeffizienz bringt für die Stadt langfristig auch Kostenvorteile, da so eine gewisse Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen erreicht werden kann.

Perspektivisch wird das Klima wärmer und trockener<sup>47</sup> bei voraussichtlich gleichzeitiger Zunahme von extremen Wetterereignissen. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bürger. Dabei ist festzuhalten, dass die Stadt Nordhausen – durch ihre Lage am Südrand des Harzes und mit ihren vielfältigen und hochwertigen Grünanlagen im Siedlungskörper – im Klimawandel gute Voraussetzungen für ein dennoch hohes Maß an Lebensqualität mitbringt.

Nordhausen war in den letzten Jahren vielseitig aktiv und hat sich bereits jetzt eine Vorreiterrolle im Hinblick auf Klimaschutzbemühungen erarbeitet. Das bezeugen sowohl die zahlreichen

<sup>47</sup> vgl. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, „Thüringen im Wandel“, Juli 2014; Karten im Anhang Kap. 7.9

landesweiten Akteursnetzungen wie auch die Teilnahme an verpflichtenden Vereinbarungen<sup>48</sup>. Auch durch die Teilnahme an der Internationale Bau Ausstellung (IBA) Thüringen mit dem Projekt „Pfade durch die Energie-Kultur-Landschaft / Offenes Stadtumbaulabor an der Hochschule Nordhausen“<sup>49</sup> will die Stadt beispielgebend wirken. Des Weiteren hat Nordhausen bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung kommunaler Gebäude umgesetzt.<sup>50</sup>

Mit der Teilnahme am „Wettbewerb Zukunftsstadt 2030“ will sie die Beteiligung und Integration der Bürger verstärken.

Im Jahr 2012 hat die Stadt ihr Integriertes Klimaschutzkonzept 2050 (IKSK, inklusive des Teilkonzeptes Wärmenutzung) verabschiedet, aus dem über 70 Vorhaben abgeleitet wurden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Vorhaben zur Reduzierung des Verbrauchs an fossilen Energieträgern und damit des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> (z.B. Einsatz regenerativer Energieträger, Entwicklung einer umweltverträglicheren Mobilität, energetische Optimierung im Gebäudebestand).

Der gesamte Themenkomplex der Klimaanpassung wurde im IKSK nicht mit konkreten Maßnahmen untersetzt, sondern als ins ISEK zu integrierende und konkretisierende Aufgabestellung für die Stadtentwicklung formuliert. Dazu ist es erforderlich, die im Siedlungskörper gegebenen Potenziale für die Verbesserung der Resilienz gegenüber dem Klimawandel zu entwickeln.

Ein weiterer Schwerpunkt des Klimaschutzkonzeptes ist die Fernwärmeversorgung, welche aufgrund der besseren CO<sub>2</sub>-Bilanz intensiviert werden soll.<sup>51</sup> Zwar wurde die ökologische Bilanz durch die Einspeisung aus der neu errichteten Biomethan-Anlage in Bielen verbessert. Allerdings verweist das IKSK auf frei werdende Versorgungspotenziale im Bereich der Fernwärme. Ob das wärme- und stromproduzierende BHKW-System der Fernwärmeversorgung jedoch langfristig wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll zu betreiben ist, ist gegenwärtig angesichts der schnellen Entwicklungen im Energiesektor und dem damit verbundenen Förderrahmen schwer prognostizierbar. Zukünftig werden sich folgende Faktoren negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Fernwärmeversorgung – nicht nur in Nordhausen - auswirken:

- der weitere Einwohnerverlust
- der niedrigere Verbrauch aufgrund zunehmender energetischer Sanierungen
- der Klimawandel mit einer zu erwartenden steigenden Durchschnittstemperatur und damit geringerem Wärmebedarf in den Wintermonaten<sup>52</sup>
- die zu erwartende Stagnation der Anschlussrate aufgrund der preislichen Konkurrenz zu anderen Wärmeversorgungssystemen

Diese Problematik muss von Stadt, Versorgungsträgern und Wohnungsunternehmen zukünftig verstärkt diskutiert werden. Die Herausforderung besteht darin, eine langfristig tragfähige Lösung für die Nachverdichtung der Fernwärmenetze unter Einbeziehung erneuerbarer Energien und geeigneter Speichermedien zu finden.

Eine wichtige Aufgabe wird in diesem Zusammenhang auch darin bestehen, die im Klimaschutzkonzept geforderte weitere quartiersbezogene Konkretisierung der Konzepte zur Wär-

<sup>48</sup> Vereinbarung zur Verbesserung der Energieeffizienz in Stadtquartieren im Rahmen der „Initiative Energetischer Stadtumbau 2025“ zwischen TMBLV und verschiedenen Trägern und Akteuren der technischen Infrastruktur, u.a. Nordhausen und seine Versorgungsunternehmen, 2013

<sup>49</sup> Damit wurde Nordhausen als eine von 16 Projektkandidaten von insgesamt 248 eingereichten Projektideen ausgewählt.

<sup>50</sup> vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Technische Infrastruktur“

<sup>51</sup> Dieser ökologische Vorteil wird durch die Stromproduktion und die damit verbundene Stromgutschrift erreicht.

<sup>52</sup> Eine Nutzung der Fernwärme zur Kühlung in Sommermonaten ist aufgrund derzeitiger Systemparameter (zu niedrige Vorlauftemperaturen) nicht möglich.

meerversorgung vorzunehmen. Dabei ist ein optimiertes Zusammenwirken von Fern- und Nahwärmenetzen im regenerativen Energieverbund mit Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmespeicherung zu klären, auch um daraus eine unternehmerische Perspektive für die EVN abzuleiten.

In diesem Zusammenhang sind weitere Standorte für Erzeugung und Speicherung von Energie im Siedlungskörper und im Landschaftsraum zu prüfen. Parallel dazu können im Hinblick auf eine CO<sub>2</sub>-Reduktion weitere Einsparpotenziale aufgedeckt werden. Dazu sind neben den Bereichen Strom und Wärmeversorgung, Nutzerverhalten, energetische Gebäudesanierungen und Mobilitätsverhalten auch Möglichkeiten der CO<sub>2</sub>-Einsparungen in Landwirtschaft und Wirtschaft zu prüfen und zu befördern.

Mit dem IKSK hat Nordhausen sehr gute Chancen, als Musterbeispiel in Sachen „Klimaschutz und Energetischer Stadtumbau“ voranzugehen.

Die Komplexität des Themengebietes erfordert nunmehr eine umfassende Koordination von Maßnahmen zwischen den beteiligten Akteuren, die durch einen Klimaschutzmanager organisiert werden muss.<sup>53</sup>

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Umsetzung der Maßnahmen aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2050
- Entwicklung von Pilotprojekten mit Vorbildwirkung für Klimaschutz und Energetischen Stadtumbau und klimaresilienter Stadtstrukturen
- Prüfung von langfristig tragfähigen Lösungen zur Fernwärmeversorgung unter Einbindung erneuerbarer Energieerzeugung

---

<sup>53</sup> Eine Übersicht zu den Maßnahmen des IKSK befindet sich im Anhang Kap. 7.9.

### 1.3.16 Bürgerengagement

Abb. 34: Aktion Altstadtstühle (Foto Pressestelle Nordhausen), Gruppenarbeit im Bürger- und Akteursgremium



Nordhausen ist traditionell bekannt für seine aktive und engagierte Bürgerschaft. Dies drückt sich auch heute in einer Vielzahl von Initiativen und ehrenamtlichen Aktivitäten aus. Beispielhaft seien hier erwähnt die Bürgerstiftung Park Hohenrode, die Initiative Salza-Quelle, die Initiative „Kreative Altstadt“ und das Engagement der Bürger für die Aufwertung des Rosengartens. Auch die engagierte und anhaltende Mitwirkung im Bürger- und Akteursgremium zur Erarbeitung des Leitbildes belegt die Bereitschaft der Bürger in Nordhausen, sich für die Entwicklung des Gemeinwesens einzusetzen. Die künftige Herausforderung für die Kommune besteht darin, dieses Potenzial für die Stadtentwicklung zu intensivieren, da die Stadt zumindest vorübergehend weder personell noch finanziell größere Projekte umsetzen kann. Um die Bereitschaft der Bürger zur Mitwirkung zu befördern und wirksamer zu machen, fehlen eine enge Vernetzung der verschiedenen Initiativen untereinander und ihre Ankopplung an eine möglichst umfassende Information über die Belange des Gemeinwesens. Als Initiatoren einer neuen Kultur der Beteiligung und Mitsprache sind Politik und Verwaltung gefordert, die entsprechenden Beteiligungsplattformen anzubieten, die Beteiligungsprozesse fachlich zu begleiten bzw. eine die Einrichtung einer zentralen Koordinationsstelle zu unterstützen.

Zusammenfassung der Herausforderungen:

- Aktivierung von Bürgerengagement für die Stadtentwicklung
- Ausbau von Informations- und Beteiligungsangeboten
- Unterstützung der Einrichtung einer Koordinierungsstelle

### 1.3.17 Stadtumbaugebiete

Der Freistaat Thüringen gewährt nach den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR, ThürStAnz Nr. 3/2013, S. 73 – 139) und den allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen den Städten mit mehr als 10.000 Einwohnern Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes sowie des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Danach sind grundsätzlich zuwendungsfähig die Ausgaben, die zur Erreichung der von den Städten definierten Ziele der Sanierung und Stadtentwicklung unabdingbar sind und anderweitig (z.B. durch Eigenleistung der Gemeinden, durch andere öffentliche Zuwendungen, durch Mittel Dritter bzw. aus der Rendite der Vorhaben) nicht aufzubringen sind.

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) Nordhausen 2010 Teilplan Stadtumbau Wohnen aus dem Jahr 2002/2004 wurden Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Nordhausen als Stadtumbaugebiete abgegrenzt und städtebauliche Ziele für deren Entwicklung formuliert.<sup>54</sup> Seitdem werden diese Gebiete im Rahmen des kommunalen und des landesweiten Stadtumbau-Monitorings regelmäßig beobachtet, um frühzeitig Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Wichtige Impulse der avisierten Stadtentwicklung in den Stadtumbaugebieten konnten mit Hilfe der Städtebauförderung umgesetzt werden. Durch die Unterstützung mit Fördermitteln und den gebündelten Einsatz der Bund-Länder-Programme sowie der Landesprogramme der Städtebauförderung ausschließlich in diesen Gebieten konnten beispielhafte innerstädtische Projekte realisiert werden. Des Weiteren wurden und werden gleichzeitig Brach- und Rückbauflächen revitalisiert und Aufwertungen im Wohnumfeld vorangebracht.

Flankierend zur Städtebauförderung wurden Mittel des europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) im Förderzeitraum 2000 bis 2006 genutzt (z.B. für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes). In der abgelaufenen Förderperiode 2007 bis 2013 kamen in Nordhausen keine EFRE-Mittel zum Einsatz. Für die neue Förderperiode im Zeitraum von 2014 bis 2020 ergibt sich ein veränderter programmatischer Fokus, welcher auf Energieeffizienz im Quartierszusammenhang, die Attraktivität der Städte und die Inklusion ihrer Bewohner abhebt. Dieser Unterstützungsrahmen soll auch ab 2015 wieder in Anspruch genommen werden, um Impulsprojekte für die Stadtentwicklung auf den Weg bringen zu können.

Die Analyse der Entwicklung in den Stadtumbaugebieten macht deutlich, dass die ursprünglichen Zielstellungen in den Gebieten weitgehend erreicht wurden, wobei die Städtebauförderung maßgeblich zum erfolgreichen Stadtumbau beigetragen hat.

Die beiden großen Wohnungsunternehmen SWG und WBG wurden seitens der Stadt von Beginn an eng in den Stadtumbauprozess und in die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte einbezogen.

---

<sup>54</sup> In den Stadtumbaugebieten nach § 171b BauGB liegen Stadtumbaumaßnahmen nach § 171a BauGB im öffentlichen Interesse, sollen zügig durchgeführt werden und sind förderfähig aus den Programmen der Städtebauförderung.

2008 erfolgte die Fortschreibung des STEP 2010 zum ISEK 2020, in deren Rahmen die Gebietskulisse der Stadtumbaugebiete überprüft und den aktuellen Entwicklungen angepasst wurde. Wegen erheblich veränderter Rahmenbedingungen in den Folgejahren wurde deutlich, dass besonders die bisher definierten Beobachtungsgebiete für Rückbau entsprechend der veränderten Marktbedingungen und zukünftiger demografischer Prognosekorridore erneut bewertet werden müssen.

Im nachfolgenden Abschnitt des ISEK 2030 werden die Stadtumbaugebiete des ISEK 2020 und deren Entwicklung dargestellt sowie die künftigen Herausforderungen zusammengefasst.<sup>55</sup> Die Gebiete sind dabei seit Beginn des Stadtumbauprozesses nach ihrer Funktion unterteilt in zwei Gruppen:

- Stabilisierungsbereiche Wohnen (SUG 1 bis 4) und
- Umstrukturierungsbereiche (SUG 5 und 6)

Innerhalb dieser beiden groben Zielsegmente werden die Stadtumbaugebiete hinsichtlich ihrer jeweiligen Baustruktur in sechs Typen eingeteilt (vgl. folgende Abbildung):

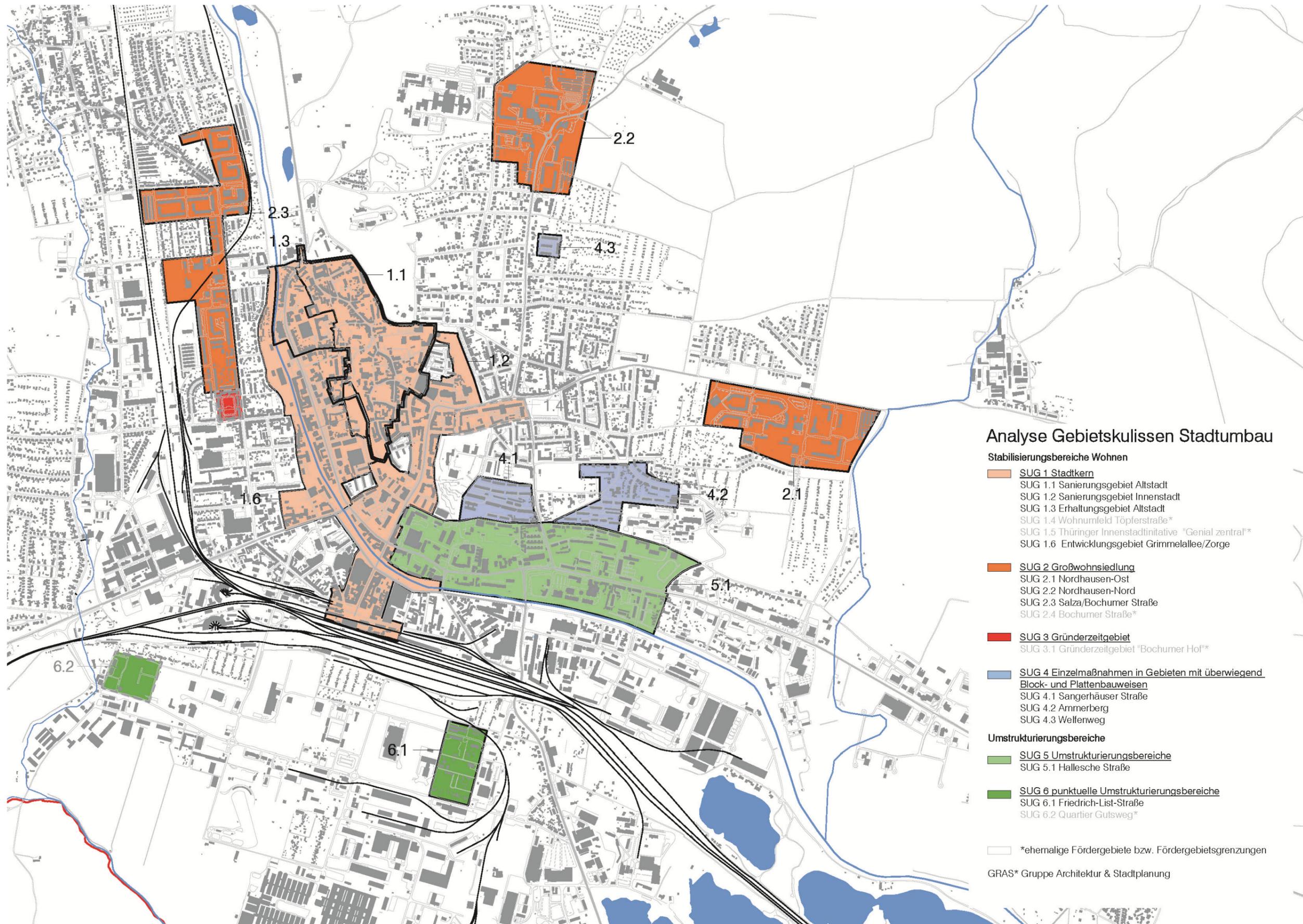
Mit den danach folgenden Eckdatenpässen werden der aktuelle Stand und die bisherige Entwicklung im jeweiligen Stadtumbaugebiet jeweils mit der Gesamtstadt verglichen.

Die Stadt verfügt über eine abgeschottete Statistikstelle, die kleinräumige Auswertungen der in der Meldebehörde der Stadt erfassten Einwohnermeldedaten ermöglicht. Diese Daten weichen in der Gesamtsumme aus verschiedenen Gründen von den amtlichen Zahlen des TLS ab, wie sie z.B. im Kapitel Demografie betrachtet wurden. Da jedoch die notwendigen kleinräumigen Auswertungen der amtlichen Einwohnerzahlen des TLS nicht möglich sind, werden in den nachfolgenden Steckbriefen die Daten des städtischen Einwohnermeldeamtes verwendet, da die hierfür verwendeten Daten somit in sich konsistent und die Entwicklungstendenzen ablesbar sind. Als weitere Datenquelle wurden die Daten des Zensus verwendet, insbesondere um wohnungsmarktrelevante Sachverhalte abbilden zu können.

---

<sup>55</sup> Soweit es möglich war, wurde eine vergleichende Entwicklung seit 2006 dargestellt. Die Zuordnung bzw. Überlagerung der Stadtumbaugebiete mit den ISEK-Räumen, welche im Rahmen des kommunalen Monitorings regelmäßig beobachtet werden, sind im Anhang Kap. 7.10 dargestellt.



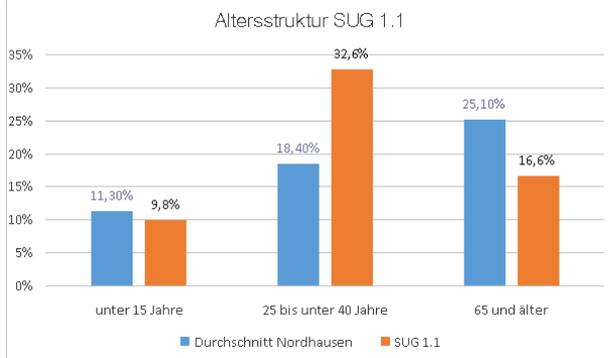
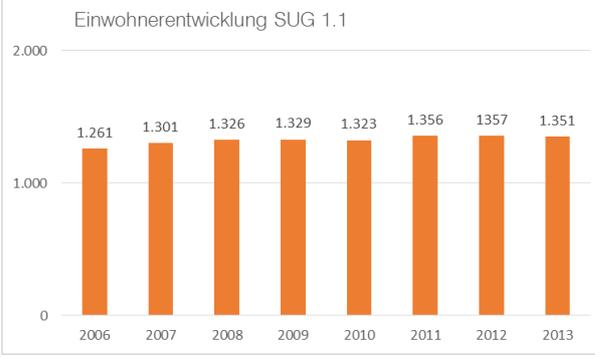




## Stadtumbaugebiete 1: Förmlich festgelegte Gebiete im Stadtkern

Diese Gebiete sind innerstädtische Bereiche mit hoher Zentralität und Nutzungsmischung, die langfristige Entwicklungs- und Marktchancen besitzen. Ziel war und ist es, diese zu stärken und langfristig auch als Wohnstandorte zu halten und prioritär zu entwickeln.

### SUG 1.1.: Sanierungsgebiet Altstadt

Steckbrief		Vergleichswerte Nordhausen*	
			
<b>Sanierungsgebiet Altstadt (35,2 ha)</b>		<b>Vergleichswerte Nordhausen*</b>	
Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	1.351 EW		42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	21 EW		347 EW
Einwohnerentwicklung 2006 – 2013 %:	+ 7 %		-1,4 %
Einwohnerentwicklung 2006 - 2013 absolut:	+ 90 EW		-601 EW
Durchschnittsalter	41,2 Jahre		46,0 Jahre
			
<b>Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)</b>		<b>Vergleichswerte Nordhausen**</b>	
Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	862 WE		23.491 WE
Wohnungsleerstand % :	3,4 %		4,0 %
Wohnungsleerstand absolut:	29 WE		945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,62 EW/WE		1,89 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	BL Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen TL Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen BL Städtebaulicher Denkmalschutz		

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

## **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen**

Das Sanierungsgebiet Altstadt ist bereits 1991 förmlich festgelegt worden. Damit waren sanierungsbedingte, unrentierliche, private und öffentliche Maßnahmen förderfähig aus der Städtebauförderung. Die wesentlichen Entwicklungsziele wurden im Rahmen der letzten ISEK-Fortschreibung konkretisiert und konsequent verfolgt. Vor allem die Wiederherstellung der historischen Raumprofile und Zusammenhänge sowie die Stärkung der Wohn-, Dienstleistungs- und Handelsfunktion macht sich positiv bemerkbar, denn in den letzten Jahren konnte ein Einwohnerzuwachs verbucht werden. Außerdem liegt der Leerstand der bewohnbaren Wohnungen leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Insgesamt kann aus den Kennwerten demnach eine zunehmend hohe Attraktivität des Wohnstandorts Altstadt abgeleitet werden. Außerdem wurden öffentliche Räume gestaltet, wie z.B. der derzeit noch im Bau befindliche Blasiikirchplatz mit den sich anschließenden Erschließungsstraßen. Mit der Sanierung und Erweiterung des Museum Flohburg sowie der Sanierung und Errichtung privater Wohngebäude wurden weitere Brachen entwickelt. Für Besucher der Altstadt hat sich die öffentliche Stellplatzsituation durch Angebote in der Nordhäuser Marktpassage und im Bürgerhaus (SUG 1.2.) verbessert. Parallel dazu sind eine Reihe von privaten Projekten zu nennen. Erwähnenswert sind hierbei die in Umsetzung befindlichen Neubauprojekte im Quartier Elisabethstraße und im Quartier Rosenmühle sowie einige Maßnahmen am Mühlgraben für eine bauliche und funktionale Neugestaltung (z.B. die angestrebte denkmalgerechte und behindertengerechte Sanierung im Quartier "Schärfgasse" der SWG mit einer avisierten natürlichen Öffnung des Mühlgrabens zunächst als „geschlossener Kreislauf“ im Quartier).

Herausforderungen bestehen in den noch nicht umgesetzten Maßnahmen: Dazu gehört die Freilegung des Mühlgrabens sowie die Grünentwicklung und –vernetzung der Altstadt mit den Grünanlagen und der Zorgeaue, wodurch auch ein Beitrag zur Klimaresilienz bzw. eine mikroklimatische Verbesserung erreicht werden könnte. Die Stadtmauersanierung hat durch einen Hangabrutsch im Bereich unterhalb des Doms und des Humboldt-Gymnasiums und der damit notwendig gewordenen Schließung des historischen Stadtrundgangs in diesem Abschnitt hohe Priorität.

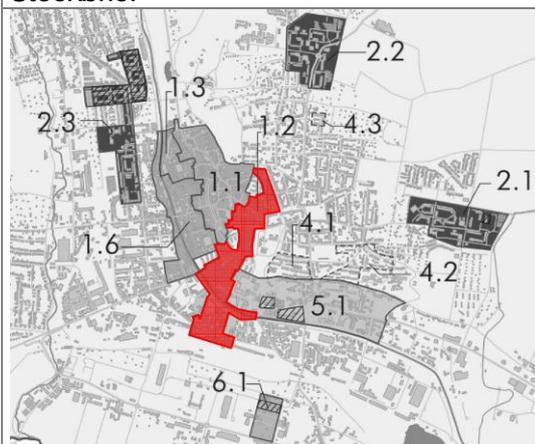
Die Sanierung von öffentlichen Gebäuden konnte noch nicht vollständig abgeschlossen werden, wie beispielsweise die Sanierung des Rathauses oder des Gebäudekomplexes Walkenrieder Hof / Waisenhaus.

Die Revitalisierung der Brachen: Quartier Bäckerstraße (mit Sicherung denkmalgeschützter Kellieranlagen), Altendorfer Kirchviertel, die Umgestaltung und Bebauung des Blasiikirchplatzes sowie die Sanierung der letzten ruinösen Gebäude steht noch aus. Ziel ist es für diese Flächen Dauernutzungen zu entwickeln. Chancen bestehen hier im Fall der Qualifizierung der Stadt als IBA-Projekt. Für einige Flächen liegen bereits Planungen und Projektideen bzw. erste Umsetzungen vor. Dabei wird es wichtig sein, insbesondere für die Bevölkerungsgruppe der potentiellen Familiengründer im Quartier attraktive Wohnangebote und -bedingungen bereitzustellen. Der geplante energetische Stadtumbau ist mit der baukulturellen Bedeutung der Altstadt in Einklang zu bringen.

Des Weiteren sind die laufenden Maßnahmen zur verbesserten Einbindung in das städtische Verkehrsnetz gemäß den vorliegenden Planungen aus dem Verkehrskonzept Altstadt weiterzuführen.

## SUG 1.2 Sanierungsgebiet Innenstadt

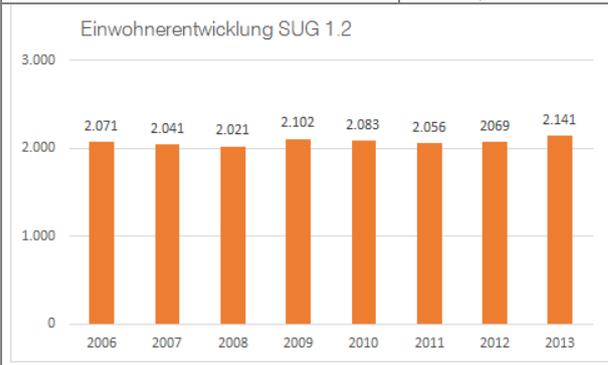
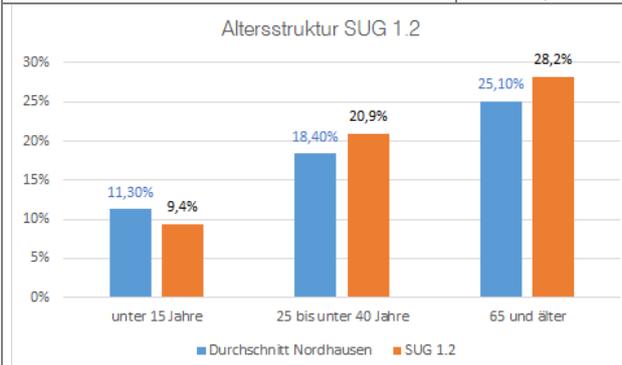
### Steckbrief



#### Sanierungsgebiet Innenstadt (37,1 ha)

#### Vergleichswerte Nordhausen\*

Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	2.141 EW	42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	12 EW	347 EW
Einwohnerentwicklung 2006 – 2013 %:	+3 %	-1,4 %
Einwohnerentwicklung 2006 - 2013 absolut:	+70 EW	-601 EW
Durchschnittsalter	46,6 Jahre	46,0 Jahre



#### Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)

#### Vergleichswerte Nordhausen\*\*

Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	1.317 WE	23.491 WE
Wohnungsleerstand % :	4,8 %	4,0 %
Wohnungsleerstand absolut:	63 WE	945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,71 EW/WE	1,89 EW/WE

Zuschüsse aus den Förderprogrammen:  
 BL Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen  
 TL strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen  
 BL Stadtumbau Ost-Aufwertung  
 BL Stadtumbau Ost-Rückbau

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das Sanierungsgebiet Innenstadt (Satzung vom 28.03.2000) umfasst kriegszerstörte Teile der Innenstadt rund um das historische Rathaus, den Kornmarkt und den Pferdemarkt mit Geschosswohnungsbau in Block- und Plattenbauweise aus der Nachkriegszeit und reicht bis zum gründerzeitlich geprägten Quartier am Bahnhof. Die Zielstellung lag und liegt auf nachhaltiger Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes in seiner Doppelfunktion als Wohnstandort und Stadtzentrum. Auf erstgenannten Beständen und ihrem Wohnumfeld lag in den ersten Programmjahren von Stadtumbau Ost der Schwerpunkt der Förderung im Programmbereich Aufwertung. Im Zusammenhang mit der 2. Thüringer Landesgartenschau, die im Jahr 2004 in Nordhausen stattfand, waren im Sanierungsgebiet Innenstadt der öffentliche Raum komplett und grundhaft saniert und teilweise umgebaut worden und die Gebäude und das Wohnumfeld teilweise sehr aufwändig und mit hohem Qualitätsanspruch saniert worden. Der nunmehr erreichte Sanierungs- und Modernisierungsstand der Wohngebäude im Rathausumfeld (Kranichstraße, Rautenstraße, Töpferstraße) ist sehr hoch, auch hinsichtlich Barrierefreiheit und Seniorenfreundlichkeit. Das Wohnumfeld ist ansprechend aufgewertet. Im Rahmen der Landesgartenschau 2004 konnten der Bahnhofplatz sowie die gesamte Verbindungsachse Bahnhof - Altstadt - Theater Nordhausen funktional und gestalterisch aufgewertet sowie Zugänge zum Zorge-Grünzug hergestellt werden.

Rückbau erfolgte im Sanierungsgebiet Innenstadt zur städtebaulichen Neuordnung und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, struktureller Leerstand bestand hier nicht.<sup>56</sup> Im Quartier Kranichstraße / Engelsburg / Rathaus (heute Bürgerhaus mit Tiefgarage sowie Anwohnerparkdeck) und zur Vorbereitung für den Neubau des Einkaufszentrums „Echte Nordhäuser Marktpassage“ sowie in der Bahnhofstraße 40/41 wurden zwischen 2005 und 2009 insgesamt 127 Wohnungen rückgebaut.

Mit der Fertigstellung des Bürgerhauses mit Ratssaal, Stadtbibliothek, Lesecafé, Tiefgarage) konnte 2015 eine der letzten Kriegswunden im Herzen der Stadt beseitigt werden. Ein städtebaulich und architektonisch würdiges Ensemble an, stadthistorisch prominenter Stelle bildet nun den erlebbaren Übergang zwischen Historie und Moderne. .

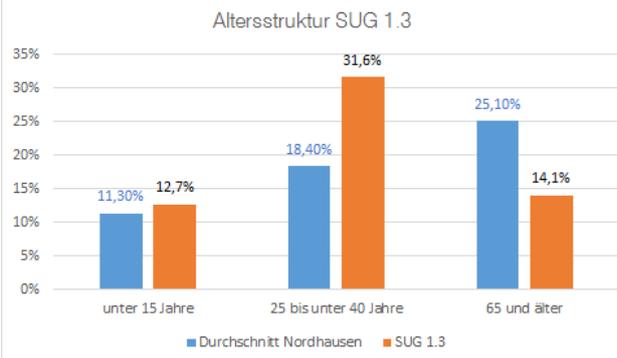
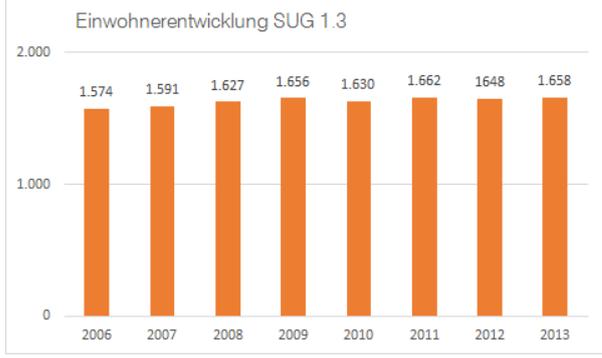
Zwischen 2006 und 2013 konnte ein leichter Einwohnerzuwachs von 3% erreicht werden. Auffällig sind der insgesamt hohe Anteil an Seniorenhaushalten (insbesondere im Teilraum 1) und die geringe durchschnittliche Wohnungsbelegungsgröße (1,71 EW/WE). Im Sanierungsgebiet Innenstadt sind weniger Haushalte mit Kindern als im städtischen Durchschnitt vertreten.

Die wesentlichen Ziele sind im Sanierungsgebiet Innenstadt bereits erreicht. Künftige Herausforderungen für die öffentliche Hand liegen vor allem in einer nachhaltigen Stabilisierung der Wohnfunktion. Ein wichtiges angestrebtes Großprojekt wird die Sanierung und Erweiterung des Theater Nordhausen sein. Im Bereich des Bahnhofplatzes bleiben trotz der hochwertigen Gestaltung der öffentlichen Bereiche als „Stadteingang“ die sichtbare Baulücke im östlichen Bereich sowie der Gebäudeleerstand des „Grünen Wunders“ (DB AG) bzw. deren Inwertsetzung als Herausforderungen bestehen. Darüber hinaus eignet sich die seit 2002 auf dem Bahnhofplatz existierende zentrale Umsteigestelle zur Qualifizierung als "erneuerbarer" Mobilitätsknoten, der den Umstieg auf und zwischen umweltfreundlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

---

<sup>56</sup> Überblick über alle Rückbaumaßnahmen vgl. Anhang Kap. 7.10

### SUG 1.3 Erhaltungsgebiet Altstadt

Steckbrief			
			
Erhaltungsgebiet Altstadt (47,6 ha)		Vergleichswerte Nordhausen*	
Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	1.658 EW		42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	21 EW		347 EW
Einwohnerentwicklung 2006 – 2013 %:	+5,3 %		-1,4 %
Einwohnerentwicklung 2006 - 2013 absolut:	+84 EW		-601 EW
Durchschnittsalter	39,4 Jahre		46,0 Jahre
			
<b>Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)</b>		Vergleichswerte Nordhausen**	
Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	1.006 WE		23.491 WE
Wohnungsl Leerstand % :	5,8 %		4,0 %
Wohnungsl Leerstand absolut:	58 WE		945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,75 EW/WE		1,89 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	BL Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme TL Strukturwirksame städtebauliche Maßnahme BL Städtebaulicher Denkmalschutz BL Stadtumbau Ost - Aufwertung		

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das Stadtumbaugebiet 1.3 entspricht dem Gebiet mit Erhaltungssatzung (Beschluss vom 01.04.1992). Es umfasst die Fläche des Sanierungsgebietes Altstadt sowie den ISEK-Teilraum 11.

Zielstellung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart bei Sanierung und Neuerrichtung von Gebäuden. Die Zorge sowie die Grimmelallee sind wesentliche, gebietsprägende Elemente. Besonders im nördlichen Teil der Grimmelallee befinden sich markante Gebäude aus den Epochen Gründerzeit und Jugendstil. Der überwiegende Teil der historischen Bausubstanz ist instand gesetzt, als herausragendes Beispiel ist hier das Badehaus zu nennen. Lediglich entlang der stark befahrenen Grimmelallee sind noch einige Wohngebäude unsaniert und unbewohnt.

Eine Herausforderung wird darin liegen, ggf. alternative Nutzungen zur Wohnnutzung an der Grimmelallee anzusiedeln, um die Gebäudesubstanz zu sichern.

### **SUG 1.4 Wohnumfeld Töpferstraße**

#### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Die Wohnumfeldmaßnahme war bei Beginn des Stadtumbaus im Jahr 2002 bereits eine laufende Maßnahme, die zwischen 1999 und 2004 aus dem Thüringer Landesprogramm für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in Block- und Plattenbaugebieten bezuschusst wurde. Sie gehörte ebenfalls zu den städtebaulichen Begleitmaßnahmen in Vorbereitung auf die Landesgartenschau 2004 in Nordhausen<sup>57</sup>. Die umfangreichen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Quartier Töpferstraße sind seit 2005 abgeschlossen. Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost sind bisher nicht in dieses Gebiet geflossen. In dem 3,2 ha großen Gebiet hat sich die Einwohnerzahl seit 2006 um 6% auf 786 EW vermindert. Hauptgrund dafür dürfte eine sich altersbedingte Verminderung der Wohnungsbelegung in dem Quartier sein, welches mit 55,9 Jahren ein sehr hohes Durchschnittsalter aufweist. Der Leerstand ist trotzdem nur marginal, was auf die Attraktivität des Wohnquartiers und den Nachzug neuer Mieter schließen lässt.

Aus der Beobachtung dieses Gebietes lässt sich auch nach Abschluss der Wohnumfeldmaßnahme ein künftiger Handlungsbedarf ableiten bezüglich der energetischen Erneuerung der Gebäude entlang der Weberstraße und deren Anschluss an die Fernwärmeversorgung.

---

<sup>57</sup> In der Berichterstattung zur Landesgartenschau 2004 finden sich ausführliche Maßnahmenbeschreibung, Kosten- und Finanzierung und Beteiligte der Maßnahme.

## SUG 1.6 Entwicklungsgebiet Grimmelallee

(Enthält das ehemalige SUG 1.5 Genial Zentral am Grimmel)

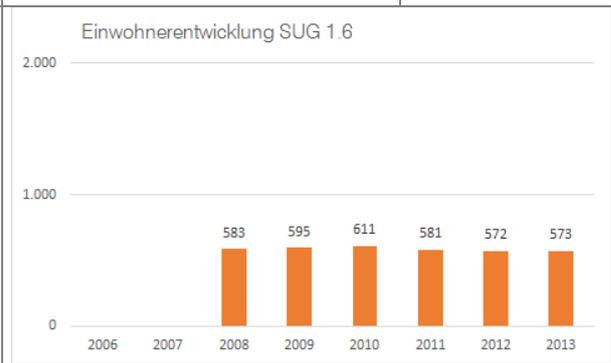
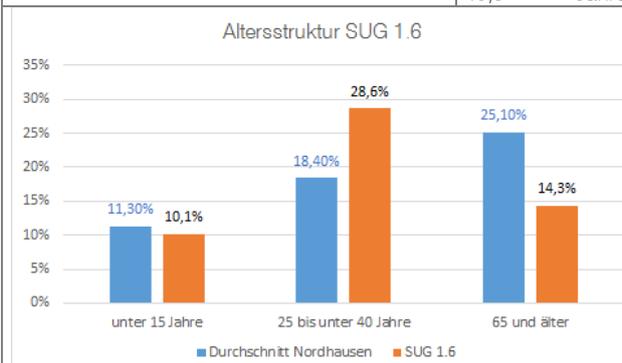
### Steckbrief



Entwicklungsgebiet Grimmelallee (27,6 ha)

Vergleichswerte Nordhausen\*

Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	573	EW	42.612	EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	5	EW	347	EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	-2,0	%	-1,6%	%
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	-10	EW	-686	EW
Durchschnittsalter	40,5	Jahre	46,0	Jahre



Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)

Vergleichswerte Nordhausen\*\*

Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	352	WE	23.491	WE
Wohnungsl Leerstand % :	4,3	%	4,0	%
Wohnungsl Leerstand absolut:	15	WE	945	WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,70	EW/WE	1,89	EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:				

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das Entwicklungsgebiet Grimmelallee schließt an das Erhaltungsgebiet Altstadt sowie das Sanierungsgebiet Innenstadt an. Es ist überwiegend gründerzeitlich geprägt und wurde ab dem Jahr 2008 neu als Stadtumbaugebiet aufgenommen. Laut ursprünglicher Zielstellung soll die Grimmelallee als Standort für Handel, Dienstleistung und Wohnen stabilisiert bzw. entwickelt werden. Notwendig dafür sind die Revitalisierung und Nutzungszuführung vorhandener Branchen entlang der Zorge sowie eine Reduzierung der Verkehrsbelastung der Grimmelallee (B4) bzw. ihre stadtverträgliche Gestaltung.

Eine Wiedernutzung ehemals industriell genutzter Areale, die teils brach liegen bzw. mit markanten Industriekomplexen (Schachtbau), Gebäuderuinen und / oder Altlasten belegt sind (ehemaliges Gaswerk), steht noch aus. Eine Umsetzung des geplanten Bundesstraßenneubaus im Zuge der B4 (Westumfahrung der Stadt Nordhausen) ist nicht absehbar. Die Verkehrsbelastung bleibt daher auch in absehbarer Zeit hoch.

Als erfolgreiche Entwicklung von privatwirtschaftlichem Investment ist der Bereich "Grimmelhof" zu erwähnen. Die dortigen ehemaligen Industrieimmobilien wurden vollständig saniert und für Wohnen umgenutzt; zum einen für großzügiges Familien-Wohnen und bislang einzigartiges Loftwohnen in Nordhausen, zum anderen als betreutes und Service-Wohnen inkl. Ärztezentrum mit Apotheke sowie Dienstleistungseinrichtungen (Fitnessstudio, Fleischer, Bäcker, Getränke).

Zukünftige Herausforderungen liegen weiterhin in der Entwicklung der Branchen entlang der Zorge (ehemaliges Gaswerk, Teile des Schachtbaugeländes). Eine wesentliche Aufgabe wird auch darin bestehen, die Baustruktur an der Grimmelallee zu stabilisieren und die leer stehenden Gebäude einer Nutzung zuzuführen, die vorrangig in den Segmenten Handel, Dienstleistung und Büronutzung liegen.

Darüber hinaus wird Nordhausen im Rahmen der „Thüringer Innenstadtinitiative (ISI)“ seit deren Initiierung im Jahr 1996 sowie seit 2010 in der Landesinitiative „Genial Zentral“ (Teil der ISI) unterstützt. Konkret wird hier mit dem Brachflächenrevitalisierungsprojekt „Neues Wohnen am Mühlgraben“ das Ziel verfolgt, den Übergangsbereich von Altstadt zu gründerzeitlicher „Neustadt“ als innerstädtischen Wohnstandort städtebaulich und funktional zu gestalten (vgl. SUG 1.1). Weitere Chancen bestehen auch hier im Fall der Qualifizierung der Stadt als IBA-Projekt. Für eine Fläche liegt bereits eine Projektidee für eine energetische Quartiersentwicklung vor. Dabei wird es vorteilhaft sein, insbesondere für die Bevölkerungsgruppe der potentiellen Familiengründer im Quartier attraktive Wohnangebote und -bedingungen bereitzustellen.

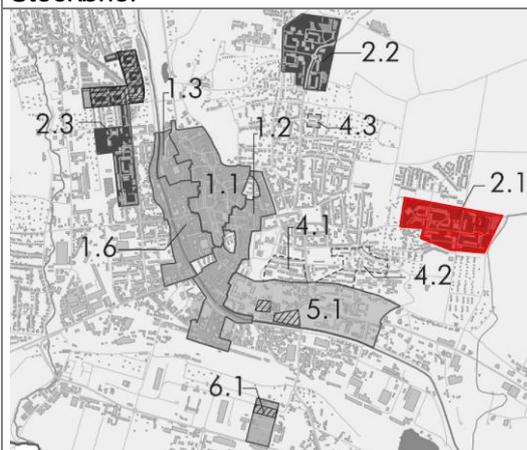
Schließlich ist im Abschnitt der Grimmelallee (B4) die Verwirklichung der Maßnahmen des Lärmaktionsplanes als zukünftige Herausforderung zu sehen (Verstetigung des Verkehrs durch Einrichtung der grünen Welle, Sanierung der Fahrbahn, verkehrsgerechte Gestaltung einzelner Knotenpunkte usw.), welche zur Verbesserung der Situation für die Anwohner vorangetrieben werden muss.

## Stadtumbaugebiete 2: Großwohnsiedlungen

Für diese Bestände steht seit Beginn des Stadtumbaus die Sicherung und Entwicklung als attraktive Wohnstandorte - eventuell auch mit anderen Wohnungsteilmärkten - im Vordergrund. Neben (Teil-)Rückbau z.B. in Form einer Entkernung der Blockinnenbereiche sollen auf der Grundlage abgestimmter Konzepte (Rahmenpläne) Sanierungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen förderfähig sein. Innerhalb dieser Gruppe befinden sich die drei Siedlungen Ost, Nord sowie Salza/Bochumerstraße.

### SUG 2.1 Nordhausen Ost

#### Steckbrief

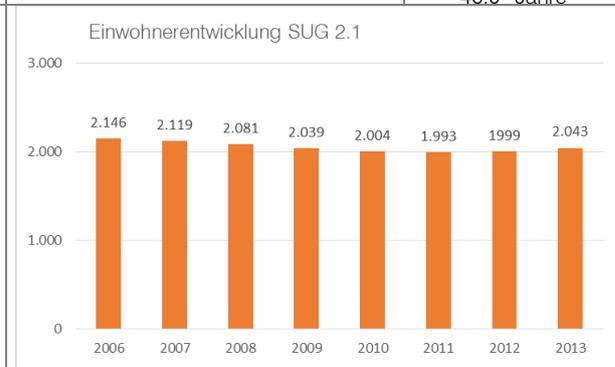
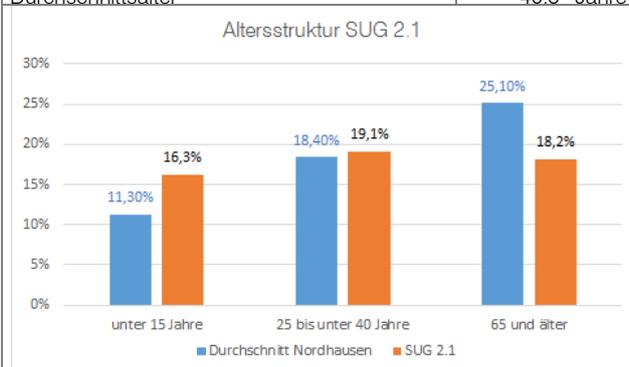


#### Nordhausen Ost (21,9 ha)

Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	2.043 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	10 EW
Einwohnerentwicklung 2006 – 2013 %:	-5 %
Einwohnerentwicklung 2006 - 2013 absolut:	-103 EW
Durchschnittsalter	40,5 Jahre

#### Vergleichswerte Nordhausen\*

	42.612 EW
	347 EW
	-1,4 %
	-601 EW
	46,0 Jahre



#### Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)

Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	1.108 WE
Wohnungsleerstand % :	5,1 %
Wohnungsleerstand absolut:	56 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,94 EW/WE

#### Vergleichswerte Nordhausen\*\*

	23.491 WE
	4,0 %
	945 WE
	1,89 EW/WE

Zuschüsse aus den Förderprogrammen:  
 BL Stadtumbau Ost-Rückbau  
 TL Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung  
 BL Stadtumbau Ost- Aufwertung  
 BL Stadtumbau Ost - Rückführung städtischer Infrastruktur

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Die Plattenbausiedlung Nordhausen Ost war bis zur politischen Wende nicht fertiggestellt worden, die letzten Wohngebäude wurden als Sozialwohnungen bis 1994 fertiggestellt. 1993 war der Stadtteil mit einer neuen Straßenbahnlinie erschlossen worden. Dennoch waren die Wanderungsverluste in diesem 'unfertigen' Stadtteil besonders hoch.

Obwohl es dort bei Programmbeginn 2002 den gesamtstädtisch höchsten Leerstand gab, bestand durch diese Investitionen, durch die hervorragende Ausstattung mit Dienstleistungs-, Handels- und Bildungseinrichtungen sowie wegen der Eigentumsverhältnisse keine Möglichkeit für einen geordneten, flächenhaften Rückbau. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils privater Eigentümer (u.a. durch Privatisierungen gemäß AHG bis zur Mitte der 1990er Jahre) und der vielen fast neuen bzw. jüngst mit Modernisierungsförderung sanierten Gebäude ließ sich nur ein disperser Rückbau an einzelnen Standorten im Quartier umsetzen.

Zwischen 2004 und 2008 wurden insgesamt 551 WE abgerissen, der überwiegende Anteil davon bis 2006. Zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes sowie zur Rückführung der städtischen Infrastruktur wurden gemäß des Rahmenplans Nordhausen Ost erfolgreich umgesetzt.

Mit der Erneuerung des Geh- und Radwegs Förstemannweg (ehemals Pappelweg) als wichtige interne und externe Verbindungsachse konnte ein wesentlicher Baustein der im STEP 2010 gesetzten Ziele erreicht werden. Im Bereich der Quartiersmitte konnte für die vormals leer stehenden Räumlichkeiten (ehem. Kaufhalle) ein neuer Nutzer gewonnen werden, nachdem ihre geplante Umnutzung zu einem Gesundheits- und Dienstleistungszentrum aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert war. Wichtige, den Standort prägende soziale Infrastruktureinrichtungen wie das Regenbogenhaus als neues Stadtteilzentrum (mit Kita und Krippe), die Grund- und Regelschule „Am Förstemannpark“, die Kita "Villa Kunterbunt" konnten umgebaut und modernisiert werden.

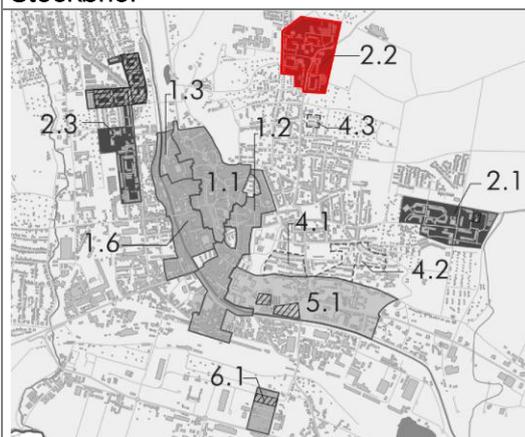
Der Einwohnerverlust konnte begrenzt werden, beträgt aber im Zeitraum 2006-2013 erneut 5% (-103 EW). Die leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote von 5,1% zum Zeitpunkt des Zensus 2011 ist auch auf sanierungsbedingte Leerstände (SWG) zurückzuführen und liegt zwischenzeitlich deutlich niedriger. Allerdings rechnen beide Wohnungsunternehmen künftig wieder mit einer Zunahme des Leerstandes in diesem Stadtteil. Eine hohe Konzentration von erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II weist zudem auf eine sozialräumliche Segregation hin.

Als Herausforderung bleibt deshalb das ursprüngliche Stabilisierungsziel erhalten. In diesem Sinn ist die intensive Bürgerbeteiligung über den bestehenden Bürgerbeirat Ost fortzuführen.

Teilsanierte Bestände, insbesondere im östlichen Gebietsbereich, stehen jedoch weiterhin unter Beobachtung, um ggf. mit Rückbau auf die Marktsituation reagieren zu können. Da sich diese allerdings nicht im Eigentum der Wohnungsunternehmen befinden, sind mit den Eigentümern geeignete Lösungen zu entwickeln.

## SUG 2.2 Nordhausen Nord

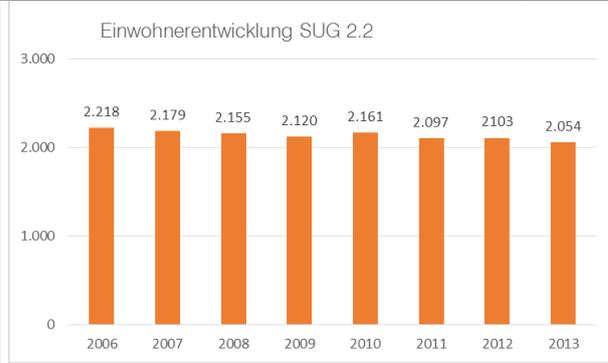
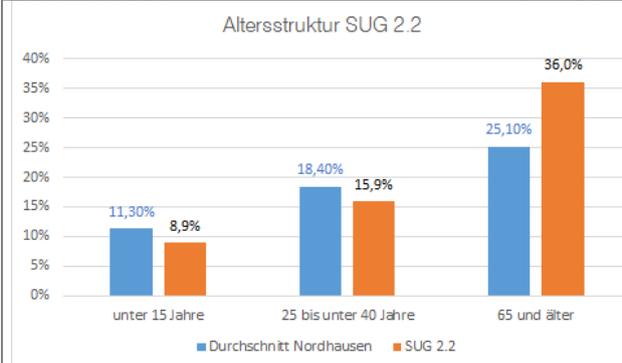
### Steckbrief



Nordhausen Nord (23,9 ha)

Vergleichswerte Nordhausen\*

Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	2.054 EW		42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	15 EW		347 EW
Einwohnerentwicklung 2006 – 2013 %:	-7 %		-1,4 %
Einwohnerentwicklung 2006 - 2013 absolut:	-164 EW		-601 EW
Durchschnittsalter	51,7 Jahre		46,0 Jahre



Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)

Vergleichswerte Nordhausen\*\*

Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	1.289 WE		23.491 WE
Wohnungsl Leerstand % :	1,5 %		4,0 %
Wohnungsl Leerstand absolut:	19 WE		945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,62 EW/WE		1,89 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	keine		

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das Gebiet Nordhausen Nord ist aufgrund seiner Nähe zum Südharz Klinikum, seiner Nahversorgungsmöglichkeiten, seiner exponierten Lage „über der Stadt“ und den weitreichenden Blickbeziehungen in Nordhausen sehr beliebt. Auch die gute verkehrliche Anbindung über die Straßenbahn, sowie die unmittelbare Nähe zu Grünräumen der Stadt (wie dem Rosengarten oder dem Park Hohenrode) und zum Landschaftsraum des Südharzes tragen zur hohen Attraktivität bei. Es ist davon auszugehen, dass er auch zukünftig als Wohnstandort nachgefragt werden wird.

Zwar ist hier ein leicht überdurchschnittlicher Einwohnerverlust von 7% seit 2006 zu verzeichnen (um 164 EW auf 2054 EW im Jahr 2013). Allerdings hat sich dieser Umstand bisher nicht auf die Belegung der Wohnungsbestände ausgewirkt. Der Anteil der über 65-Jährigen ist mit 36% überdurchschnittlich, die Haushaltsgröße im Gebiet liegt mit 1,62 EW/WE deutlich unter dem Durchschnitt (1,89 EW/WE).

Die Wohnungsunternehmen haben bereits begonnen, auf die sich verändernde Bevölkerungsstruktur zu reagieren. So werden derzeit beispielsweise die Bestände „Aueblick“ seniorenrecht umgebaut und in der Semmelweisstraße durch 3 Neubauten ergänzt. Zahlreiche Gebäude sind bisher nur teilsaniert und weisen in den kommenden Jahren einen Handlungsbedarf auf. Gerade in Bezug auf energetische Sanierungsschritte besteht hier der größte Handlungsbedarf, weil die Gebäude mit 126 kWh/m<sup>2</sup> <sup>58</sup> den höchsten flächenspezifischen Energieverbrauchswert haben.

Damit sind die Möglichkeiten für eine grundlegende und hochwertige Aufwertung des Wohnungsangebots im Hinblick auf Energieeffizienzsteigerung, Barrierefreiheit und zielgruppenspezifische Wohnformen gegeben.

Auch im Wohnumfeld zeigt sich Aufwertungspotenzial. Dies betrifft die Grundausstattung und die Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Des Weiteren sind die Garagenkomplexe auf ihre Auslastung zu überprüfen und aufzuwerten. Das Spielplatzentwicklungskonzept 2025 weist ein Defizit im Gebiet bei bestehenden Jugend- und Freizeitanlagen auf, das mittel- bis langfristig behoben werden soll. Im Gebiet befand sich bis Anfang 2015 eine Seniorenbegegnungsstätte, deren Betreuung, Fortbestand oder Qualifizierung zu einem Stadteiltreff geprüft wird.

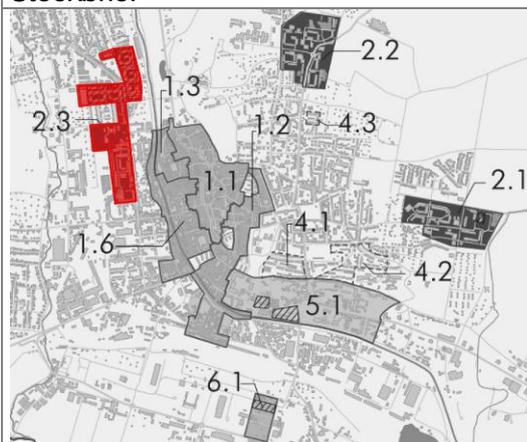
Aus diesen Gründen ist die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes notwendig, das die Aspekte des energetischen Stadtumbaus, der sozialen Einbindung aller Anwohner, die attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes, die Aufwertung der Infrastruktur sowie die zukunftsfähige Modernisierung des Wohnungsbestandes in Ergänzung mit energieeffizientem Neubau integriert betrachtet.

---

<sup>58</sup> Angaben aus dem IKSK Nordhausen 2050, Teilkonzept Wärmenutzung. Dort heißt es in der Analyse zum Fernwärmegebiet Nord (S. 23): Der durchschnittliche Wärmeverbrauch je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche beträgt im Gebiet 126 kWh/m<sup>2</sup>. Referenzwerte eines Gebäudebestandes weisen für den durchschnittlichen Energieverbrauch von Mehrfamilienhäusern einen Energieverbrauch von 72 kWh/m<sup>2</sup> [...] auf. Bei fortschreitenden Anforderungen an die Sanierung ist im Gebiet noch ein Einsparpotenzial von mehr als 40% im Wohngebäudebestand vorhanden.

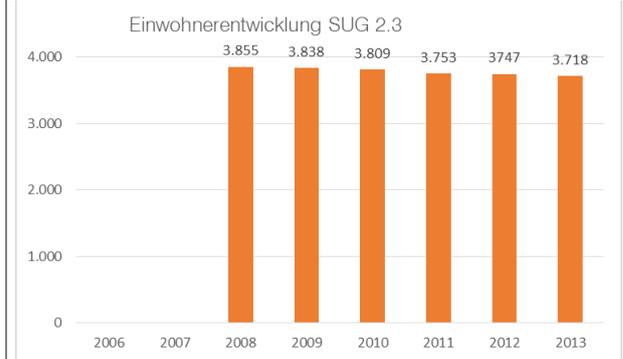
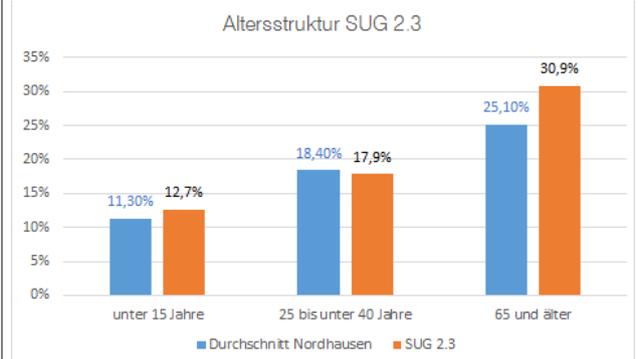
SUG 2.3 Salza / Bochumer Straße

Steckbrief



Salza / Bochumer Straße (28,3 ha)	
Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	3.718 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	12 EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	-4 %
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	-137 EW
Durchschnittsalter	47.2 Jahre

Vergleichswerte Nordhausen*	
	42.612 EW
	347 EW
	-1,6 %
	-686 EW
	46.0 Jahre



<b>Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)</b>	
Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	2.279 WE
Wohnungsleerstand % :	3,8 %
Wohnungsleerstand absolut:	87 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,70 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	keine

Vergleichswerte Nordhausen**	
	23.491 WE
	4,0 %
	945 WE
	1,89 EW/WE

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### **Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das Stadtumbaugebiet Salza / Bochumer Straße befindet sich im westlichen Stadtgebiet in der sogenannten Unterstadt und besteht in dieser Abgrenzung seit 2008. Mit Beschluss des Stadtrates waren die seit 2002 definierten SUGe 2.3 Salza-Nord und 2.4 Salza Süd (Bochumer Straße) - unter Einbeziehung der zwischen ihnen befindlichen staatlichen Regelschule E.G. Lessing als wichtiges funktionales Bindeglied – zusammengelegt worden. Diese Schule wurde anschließend bis 2011 teilrückgebaut sowie energetisch und funktional beispielhaft saniert und umgebaut. Gefördert wurde diese kommunale Investition aus dem BL Stadtumbau Ost / Aufwertung erstmals mit einem rückzahlenden zinslosen Förderdarlehen. Diese wichtige soziale Einrichtung wird auch bei einem künftig möglichen (Teil-)Rückbau der Plattenbaubestände – eine zentrale Versorgungsrolle für die umliegenden Wohngebiete einnehmen.

Im ISEK 2020 war der nördliche Teil des SUG 2.3 (TR 38) als Beobachtungsbereich mit Rückbauoption definiert worden mit der Absicht, die damals erwarteten gesamtstädtischen Wohnungsleerstände wegen des prognostizierten erheblichen Bevölkerungsrückgangs gezielt in dieses Gebiet zu lenken. Hier wurde wegen der vorhandenen Rahmenbedingungen das größte Gebäudepotenzial für möglichen Rückbau in Nordhausen verortet. Bis 2020 wurde damals für den TR 38 von einem Einwohnerverlust von bis zu 35% ausgegangen, mit einem Rückbaubedarf von bis zu 500 WE.

Aufgrund der zwischenzeitlich deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung ist in Nordhausen seit 2009 jedoch insgesamt kein Rückbau mehr erforderlich gewesen. Der Wohnungsleerstand im SUG 2.3 entspricht dem niedrigen Gesamtstadtniveau. Die Wohnungsbelegungsquote ist leicht unterdurchschnittlich.

Die Wohnungsbestände im Stadtumbaugebiet Salza / Bochumer Straße befinden sich überwiegend in teilsaniertem bzw. unsaniertem Zustand. Dies eröffnet auch weiterhin Handlungsspielräume für eine zukünftig eventuell notwendig werdende Wohnungsmarktstabilisierung. In stadtstrukturell günstiger Lage ist ein „Abwartebestand“ vorhanden, der – je nach, Entwicklung der Rahmenbedingungen– entweder als Rückbaureserve oder zur Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte zur Verfügung steht. Über die Instandsetzung hinausgehende Aufwertungsmaßnahmen bzw. wertsteigernde Maßnahmen in diesen Beständen sind daher nur nach gemeinsam abgestimmten Quartierskonzepten zulässig.<sup>59</sup> Eine weitere Herausforderung besteht im notwendigen energetischen Stadtumbaubedarf. Im Wärmenutzungskonzept des IKS 2050 wurde "die Aufstellung eines [energetischen] Quartierskonzeptes für Nordhausen Salza [TR 38] empfohlen. Dieser im äußersten Nordwesten des Fernwärmenetzes versorgte Plattenbaubereich bietet Synergien durch eine gekoppelte Gebäudesanierung in Abstimmung mit der Optimierung des Versorgungsnetzes."<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Siehe auch Strategie Wohnen Kap. 3.2.4

<sup>60</sup> IKS 2050, Teilkonzept Wärmenutzung, S. 44 ff.

### **Stadtumbaugebiet 3: Gründerzeitgebiet**

In dieser Kategorie war bislang einzig das Gebäudeareal "Bochumer Hof" aufgenommen worden.

#### **SUG 3.1 Bochumer Hof**

Hierbei handelt es sich um das einzige, noch geschlossen erhaltene und daher denkmalgeschützte Gründerzeitquartier in Nordhausen. Es befindet sich im Eigentum Wohnungsgenossenschaft WGB Südharz. Eine Stilllegung oder der Abriss von Teilen des Quartiers war aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Das ursprünglich sanierungsbedürftige und überwiegend leer stehende Quartier wurde nach langwierigen, aufwändigen Planungen durch den Eigentümer schließlich schrittweise mit Schwerpunkt „Studentisches Wohnen“ ohne Zuschüsse umgebaut, im Jahr 2012 fertig gestellt und kann als echter Stadtumbauerfolg gewertet werden.

2013 wohnten im "Bochumer Hof" 329 Einwohner (davon 20 mit Nebenwohnsitz) in 313 Wohnungen (vorwiegend Wohngemeinschaften), drei waren zum Erfassungszeitpunkt frei. Das bemerkenswerte Durchschnittsalter der Bewohner betrug 26 Jahre.

Die Maßnahme ist abgeschlossen. Die Beobachtung der weiteren Entwicklung im Rahmen des kommunalen Monitorings wird als konsolidiertes Gebiet fortgesetzt.

### **Stadtumbaugebiet 4: Einzelmaßnahmen in Gebieten mit überwiegend Block- und Plattenbauweise**

Diese Gebietskategorie umfasst bislang die drei kleineren Gebiete Sangerhäuser Straße, Ammerberg und Welfenweg. Bei diesen ähnlich strukturierten Wohngebieten steht die langfristige Sicherung als innerstädtische Wohnstandorte mit hervorragender infrastruktureller Ausstattung im Vordergrund.

SUG 4.1 Sangerhäuser Straße:

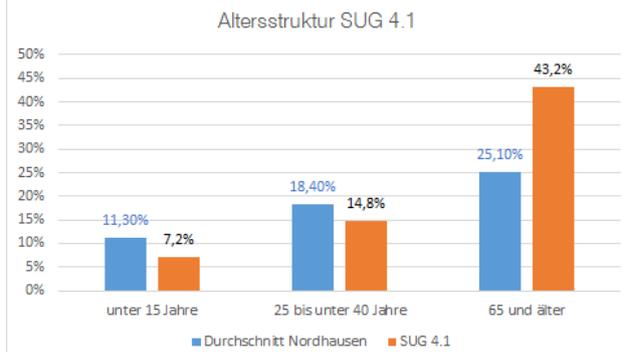
**Steckbrief**





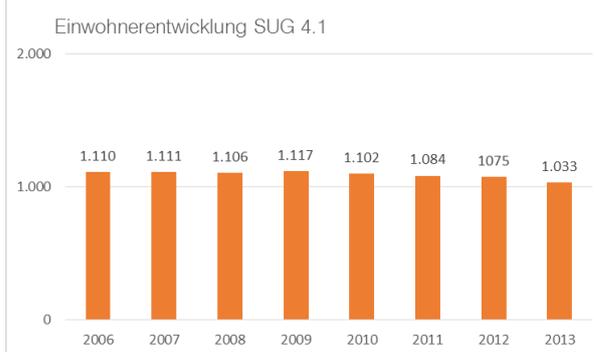
<b>Sangerhäuser Straße (7,1 ha)</b>		<b>Vergleichswerte Nordhausen*</b>	
Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	1.033 EW		42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	6 EW		347 EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	-7 %		-1,4 %
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	-74 EW		-601 EW
Durchschnittsalter	53.5 Jahre		46.0 Jahre

**Altersstruktur SUG 4.1**



Alter	Durchschnitt Nordhausen (%)	SUG 4.1 (%)
unter 15 Jahre	11,30%	7,2%
25 bis unter 40 Jahre	18,40%	14,8%
65 und älter	25,10%	43,2%

**Einwohnerentwicklung SUG 4.1**



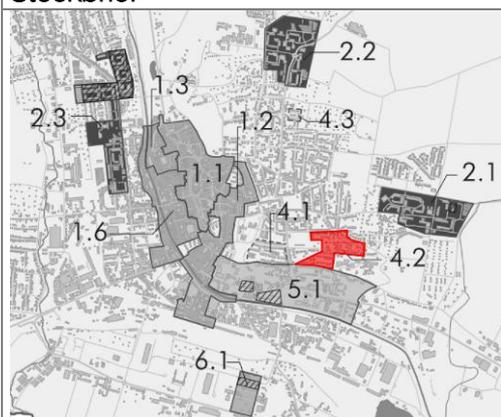
Jahr	Einwohner
2006	1.110
2007	1.111
2008	1.106
2009	1.117
2010	1.102
2011	1.084
2012	1.075
2013	1.033

<b>Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)</b>		<b>Vergleichswerte Nordhausen**</b>	
Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	661 WE		23.491 WE
Wohnungsleerstand % :	1,1 %		4,0 %
Wohnungsleerstand absolut:	7 WE		945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,58 EW/WE		1,89 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	keine		

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

## SUG 4.2. Ammerberg:

### Steckbrief

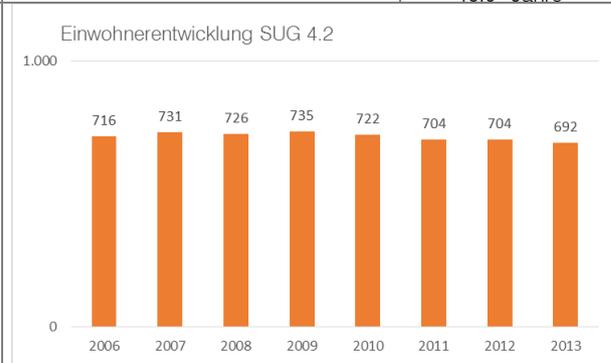
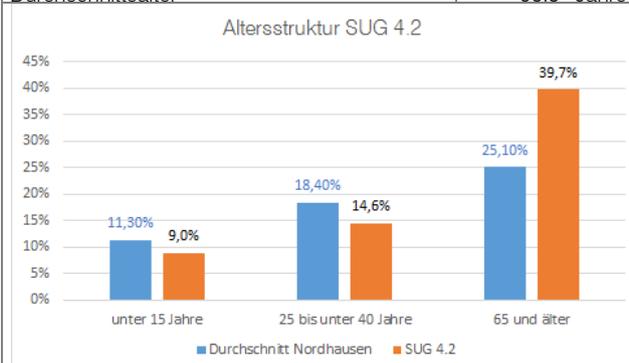


#### Ammerberg (10,5 ha)

Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	692 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	6 EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	-3 %
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	-24 EW
Durchschnittsalter	53.8 Jahre

#### Vergleichswerte Nordhausen\*

	42.612 EW
	347 EW
	-1,4 %
	-601 EW
	46.0 Jahre



#### Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)

Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	382 WE
Wohnungsleerstand % :	1,3 %
Wohnungsleerstand absolut:	5 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,84 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	BL Stadtumbau Ost - Rückbau

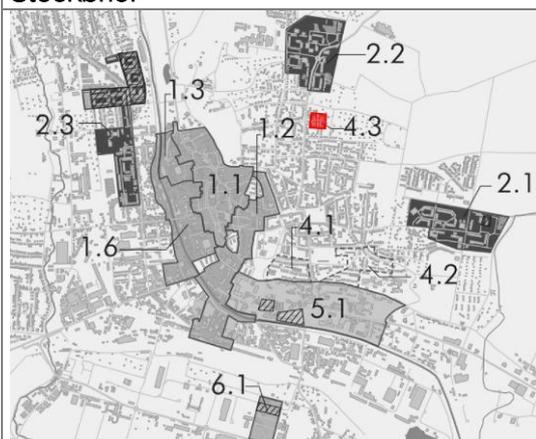
#### Vergleichswerte Nordhausen\*\*

	23.491 WE
	4,0 %
	945 WE
	1,89 EW/WE

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

### SUG 4.3 Welfenweg:

#### Steckbrief

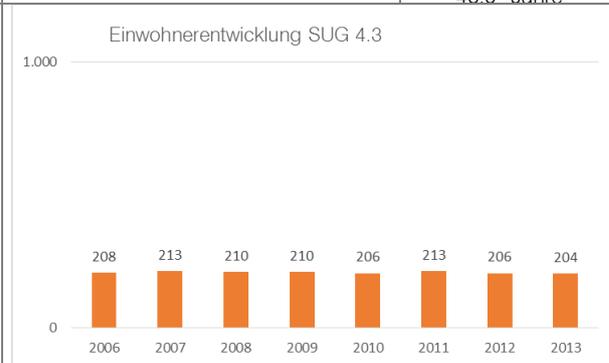
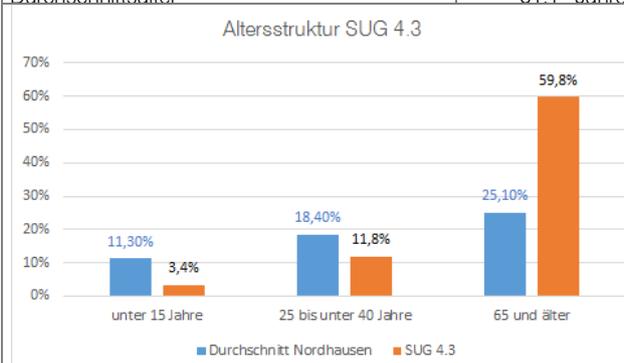


#### Welfenweg (1,3 ha)

Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	204 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	0 EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	-2 %
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	-4 EW
Durchschnittsalter	61.1 Jahre

#### Vergleichswerte Nordhausen\*

	42.612 EW
	347 EW
	-1,4 %
	-601 EW
	46.0 Jahre



#### Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)

Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	138 WE
Wohnungsl Leerstand % :	0,0 %
Wohnungsl Leerstand absolut:	0 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,48 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	keine

#### Vergleichswerte Nordhausen\*\*

	23.491 WE
	4,0 %
	945 WE
	1,89 EW/WE

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

**SUG 4.1 Sangerhäuser Straße**

**SUG 4.2 Ammerberg**

**SUG 4.3 Welfenweg**

**Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Die Wohngebäude wurden durch die Wohnungsunternehmen überwiegend in den 90er Jahren saniert, allerdings noch nicht seniorengerecht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist hier überdurchschnittlich hoch. Ein leicht überdurchschnittlicher Einwohnerrückgang war (2006-2013) im Gebiet Sangerhäuser Straße mit 7% (-74 EW). Dieser Verlust hatte allerdings bis jetzt keinen nennenswerten Leerstand sondern eher eine Verringerung der Wohnungsbelegungsgröße zur Folge. Sie liegt im Welfenweg mit 1,48 EW/WE bzw. im Gebiet Sangerhäuser Straße mit 1,58 EW/WE deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

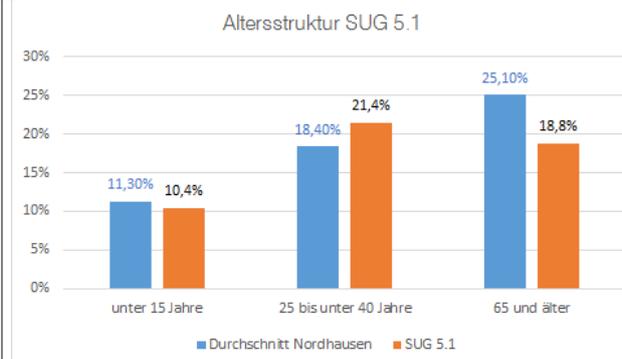
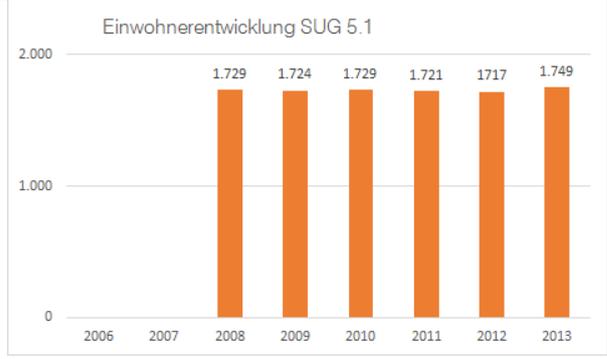
Herausforderungen der Zukunft werden die Anpassung des Wohnungsbestandes an künftige Wohnansprüche und der anstehende Generationenwechsel sein. In diesem Zuge werden auch Wohnumfeldverbesserungen sowie die energetische Qualifizierung der Bestände notwendig werden.

Neben den bisher genannten Gebieten fielen im Rahmen der Strategieentwicklung einige noch nicht mit Stadtumbaugebietsstatus belegte Bereiche auf, welche diesem Gebietstyp aufgrund der Baustruktur ebenfalls zuzuordnen sind. Da hierbei ähnliche Herausforderungen entstehen werden, wird empfohlen, diese in die Fördergebietskategorie sowie in das kommunale Monitoring aufzunehmen. Damit wird auch hier die Möglichkeit eröffnet, je nach Bedarf zukünftig Maßnahmen mit unrentierlicher Kostenfolge im Rahmen der Städtebauförderung bezuschussen zu lassen. Eine genaue Abgrenzung und nummerierte Zuordnung sowie angestrebte Zielstellungen werden im Kapitel 3.3. dargestellt.

## Stadtumbaugebiet 5: Umstrukturierungsbereich

In dieser Fördergebietskategorie ist seit 2002 ein größerer Stadtbereich mit sehr heterogener Nutzungsstruktur und einer hohen Immissionsbelastung abgegrenzt. Stadtumbaubedarf bestand für Teilräume teilweise in Gemengelage zu Gewerbe mit hohem Wohnungsleerstand und geringem Sanierungsniveau. Mit Hilfe eines Rahmenplans waren der (Teil-)Rückbau, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Wohnumfeld bzw. zur Umstrukturierung/umnutzung zu steuern.

### SUG 5.1 Umstrukturierungsbereich Hallesche Straße:

Steckbrief			
			
Hallesche Straße (51,1 ha)		Vergleichswerte Nordhausen*	
Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	1.749 EW		42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	45 EW		347 EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	+1,1 %		
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	+20 EW		
Durchschnittsalter	40,6 Jahre		46,0 Jahre
			
<b>Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)</b>		Vergleichswerte Nordhausen**	
Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	1228 WE		23.491 WE
Wohnungsleerstand % :	7,9 %		4,0 %
Wohnungsleerstand absolut:	97 WE		945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	1,55 EW/WE		1,89 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	BL Stadtumbau Ost – Rückbau BL Stadtumbau Ost - Aufwertung		

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

**Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das Umstrukturierungsgebiet Hallesche Straße umfasst den östlichen Teil Nordhausens entlang der Haupteinfahrungsstraße L3080 (Hallesche Straße) und ist aufgrund der Verkehrsbelastung und der Gemengelage nur bedingt für eine Wohnnutzung geeignet.

Am Beginn des Stadtumbaus 2002 hatte das Gebiet eine Größe von 84,9 ha und reichte im Osten bis an die Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Bielen. Nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen (im Gesamtgebiet insgesamt 473 Wohnungen, 65 davon im nunmehr konsolidierten Bereich) und der städtebaulich geordneten gewerblichen Entwicklung bis dahin ungenutzter Bereiche, wurde das SUG Hallesche Straße mit dem ISEK 2020 auf die heutige Größe verkleinert.

Die Bebauung des Gebiets ist sehr heterogen. So liegen Teile des Campus der Hochschule Nordhausen, Wohnbebauungen in Block- und Plattenbauweise, moderne Studentenwohnungen, Supermärkte und Discounter und das Betriebsgelände der Nordbrand Nordhausen GmbH ohne ausreichende bzw. nachvollziehbare städtebauliche Ordnung nebeneinander.

Große Teile der Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen wurden saniert. Als Privatinvestition entstand 2009 am Taschenberg das „StudiZentrum“, ein Neubau in Campusnähe mit 128 WE für Studenten nach modernstem Wohnstandard.

Die Nachnutzung der Rückbauflächen Zorgestraße (hier wurden bereits 2007 174 WE rückgebaut) ist noch nicht sichergestellt. Derzeit wird der Neubau einer zentralen Feuerwache für die Berufsfeuerwehr an diesem Standort geprüft. Die ehemalige Grund- und Regelschule „Am Frauenberg“ wurde 2013 zurückgebaut. Als Nachnutzung der Flächen ist derzeit ein Pflegezentrum in Planung. Knapp 340 WE an der Halleschen Straße und Sundhäuser Straße sind bisher unsaniert und sind Beobachtungsstandorte für evtl. notwendig werdenden Rückbau. Zurzeit erfolgt hier verstärkt die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen.

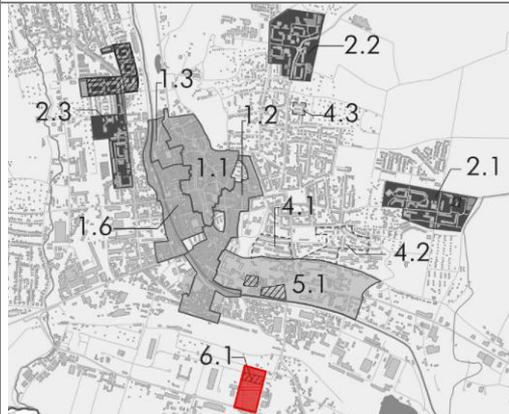
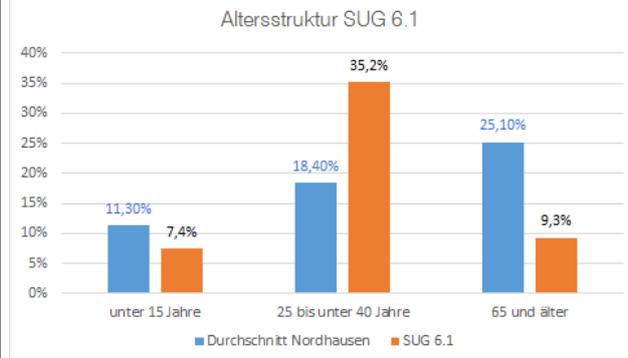
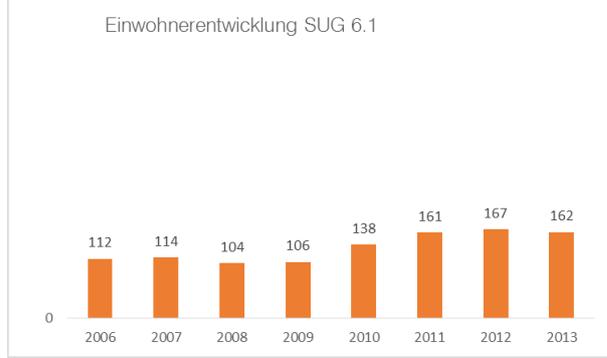
Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz stieg in der Zeit von 2008 bis 2013 leicht um 1,1% (45 EW). Allerdings war in diesem Stadtteil der Rückgang der Einwohner mit Nebenwohnsitz um 165 (- 78,8%) im selben Zeitraum überdurchschnittlich hoch. In diesen Zeitraum fielen der Neubau der 128 Studenten-WE am Taschenberg sowie die Anreize für Studierende, ihren Hauptwohnsitz in Nordhausen zu nehmen (Zweitwohnsitzsteuer sowie das Semesterticket). Der Anteil der Haushalte mit Kindern wie auch der Haushalte mit Senioren ist unterdurchschnittlich, der Anteil der 18- bis 25- Jährigen dagegen überdurchschnittlich hoch. Der Wohnungsleerstand im Gebiet liegt bei 7,9%, er konzentriert sich aber in den teilweise nicht mehr vermieteten unsanierten Wohnbeständen der potentiellen Rückbaustandorte. Derzeit werden diese Wohnungen an den Landkreis zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet, so dass der Leerstand heute niedriger ausfallen dürfte als zur Zeit der Datenerhebung des Zensus. Im Gebiet ist ähnlich wie in den Großwohnsiedlungsbereichen, eine Konzentration von Bedarfsgemeinschaften zu beobachten.

Die Herausforderungen liegen darin, für Brach- und Rückbauflächen eine stadtbildverträgliche Nutzung zu entwickeln, welche auch temporärer Natur sein und die Wirkung des Stadteinganges verbessern können.

## Stadtumbaugebiete 6: Punktuelle Umstrukturierungsbereiche

Die in dieser Kategorie ursprünglich abgegrenzten Wohngebiete haben als "Wohnenklaven" im gewerblichen Umfeld südlich der Bahnanlagen keine langfristige Perspektive zur städtebaulichen Integration, weshalb sie als potenzielle Stilllegungs- und Rückbauggebiete ausgewiesen wurden.

### SUG 6.1 Quartier Friedrich-List- Straße:

Steckbrief			
			
Friedrich-List-Straße (7,9 ha)		Vergleichswerte Nordhausen*	
Einwohner 2013 (Hauptwohnsitz):	162 EW		42.612 EW
Einwohner 2013 (Nebenwohnsitz):	2 EW		347 EW
Einwohnerentwicklung 2008 – 2013 %:	+45 %		
Einwohnerentwicklung 2008 - 2013 absolut:	50 EW		
Durchschnittsalter	36,3 Jahre		46,0 Jahre
<p><b>Altersstruktur SUG 6.1</b></p> 		<p><b>Einwohnerentwicklung SUG 6.1</b></p> 	
<b>Wohnungsbestand 2013 (Basis: Zensusergebnis 9.5.2011)</b>		Vergleichswerte Nordhausen**	
Anzahl WE in Gebäuden mit Wohnraum:	80 WE		23.491 WE
Wohnungsleerstand % :	11,3 %		4,0 %
Wohnungsleerstand absolut:	9 WE		945 WE
Wohnungsbelegungsgröße (EW/bewohnte WE):	2,28 EW/WE		1,89 EW/WE
Zuschüsse aus den Förderprogrammen:	BL Stadtumbau Ost - Rückbau		

Quelle: Statistikstelle Nordhausen \*Gebietsstand 12/2007, \*\*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (eigene Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes Nordhausen, WE-Daten: kleinräumige Zensusdaten 9.05.2011)

**Bisherige Entwicklung und zukünftige Herausforderungen:**

Das SUG Friedrich-List-Straße steht bereits seit 2002 zur Beobachtung als Rückbaustandort. Zwischen 2002 und 2005 wurden hier bereits 4 Gebäude mit insgesamt 74 Wohnungen abgerissen. Im Zeitraum zwischen 2006 und 2013 gab es jedoch in den verbliebenen zwei Wohnblöcken wieder einen Einwohnerzuwachs von 50 EW. Hier wohnen vornehmlich Ausländer (36,7%), der Anteil der 25- bis 40-Jährigen liegt bei 35%. Der Leerstand beträgt 11,3%. Der Standort soll gemäß der ursprünglichen Zielstellung, aufgrund der peripheren Lage in einem ansonsten ausschließlich gewerblich genutzten Gebiet, rückgebaut werden.

Die aktuelle Herausforderung besteht jedoch zunächst darin, besondere Bevölkerungsgruppen wie Flüchtlinge bzw. Asylsuchende unterzubringen und sozial zu betreuen.

**SUG 6.2 Quartier Gutsweg:**

Das westlicher gelegene Gebiet war ein Rückbauschwerpunkt Nordhausens. 2006/2007 wurden hier insgesamt 312 von 332 WE sowie 2009 eine Kita rückgebaut. Die verbliebenen 20 WE befinden sich am äußeren Siedlungsrand nahe dem Flüsschen Salza.

Die Maßnahme ist abgeschlossen, die geplanten Rückbaumaßnahmen wurden im Sinne der ursprünglichen Zielstellung erfolgreich umgesetzt. Bereits mit dem ISEK 2020 wurde dieses Gebiet als konsolidiertes Gebiet aus der Stadtumbaukulisse entlassen.

Die Rückbauflächen sind rechtsverbindlich überplant und in der Vermarktung für gewerbliche Nutzungen.

**Zusammenfassende Betrachtung zu den Nordhäuser Stadtumbaugebieten**

In die Stadtumbaugebiete sind bislang Finanzmittel aus verschiedenen Städtebauförderprogrammen geflossen. Neben den Bund-Länder-Programmen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (rund 8 Mio. Euro) sowie Städtebaulicher Denkmalschutz (rund 16 Mio. Euro) war das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost -sowohl für Rückbau bzw. Rückführung städtischer Infrastruktur- als auch für Aufwertungsmaßnahmen (insgesamt rund 8 Mio. Euro) - ein wichtiger Impulsgeber für die erfolgreiche Umsetzung der notwendigen Maßnahmen in den Fördergebieten. Diese Instrumente wurden vor allem in den innerstädtischen Gebieten auch gebündelt eingesetzt.

Bereits in den 1990er Jahren wurden einzelne Stadtumbaumaßnahmen aus dem landeseigenen Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm gefördert. Im Rahmen des Thüringer „Landesprogramms zur Wohnumfeldverbesserung in Wohngebieten“ konnten bis 2011 auch ohne kommunalen Eigenanteil Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen gefördert werden. Dies wurde insbesondere für städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Landesgartenschau 2004 (Wohnumfeldmaßnahme Töpferstraße) sowie im Quartier Nordhausen-Ost durch die beiden großen Wohnungsunternehmen und die Stadt genutzt. Die innerstädtischen Großprojekte (Landesgartenschau, Bürgerhaus, Einkaufszentrum) wurden zusätzlich aus dem Thüringer „Landesprogramm Strukturwirksame Städtebauliche Maßnahmen“ gefördert.

Parallel dazu wurden bedeutende Maßnahmen aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) unterstützt und damit die städtebaulichen Begleitmaßnahmen zur Landesgartenschau 2004 (zentrale Verbindungsachse vom Bahnhof in die Altstadt und Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes als deren Auftakt) finanziell bedeutend flankiert.

Die mit dem ISEK 2030 erneut definierten Stadtumbaugebiete sind Gebiete im Sinne des § 171b des Baugesetzbuches und werden für die Stadtentwicklung und speziell für die Ent-

wicklung des Wohnungsmarktes auch künftig die Handlungsschwerpunkte mit erheblichem Zuschussbedarf bleiben.

Priorität hat nach wie vor die Altstadt. Die verbliebenen Maßnahmen des Rahmenplans Nordhausen Ost sollen umgesetzt werden.

Kurzfristiger Aufwertungsbedarf besteht darüber hinaus im SUG Nordhausen Nord bezüglich Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen insbesondere energetische Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Stärkung des Wohnstandortes auf der Basis eines Quartierskonzeptes. Kurzfristiger Rückbaubedarf besteht in Nordhausen nicht. Mittelfristig ist er nicht auszuschließen. Daher sind Aufwertungsmaßnahmen am Gebäudebestand und im Wohnumfeld insbesondere in den Beobachtungsständen im SUG Salza/Bochumer Straße sowie Hallesche Straße nur auf der Basis abgestimmter Quartierskonzepte förderfähig.