

Stadtumbaubereisung 2021

Herzlich willkommen in Nordhausen !



Hajo Dietz Luftbild; Nürnberg
Aufnahmedatum: 23.07.2019

Stadtumbaubereisung 2021

Nachhaltige Stadtentwicklung in Nordhausen

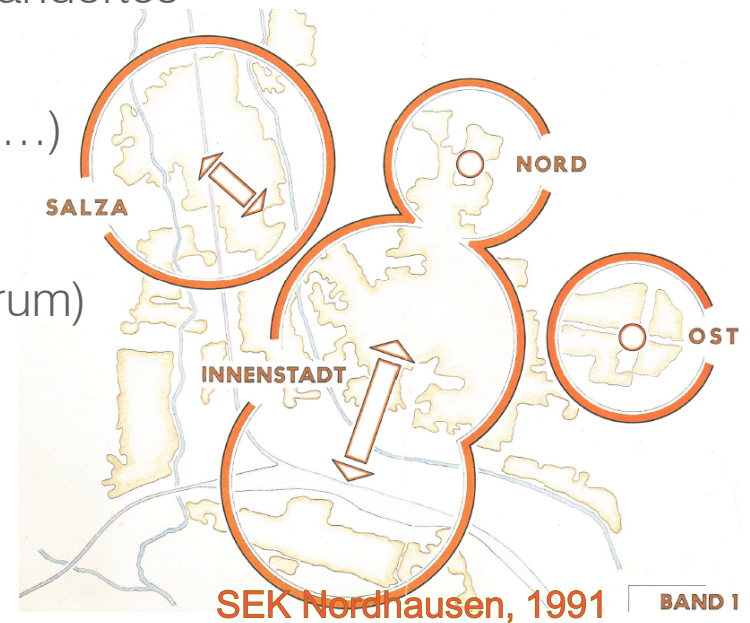
- 1. Begrüßung und Einleitung**
- 2. Strategie der Stadtentwicklung in Nordhausen aus Sicht der Stadt**
 - Strategien/Herangehensweisen der Stadt
 - erreichte Ergebnisse im Stadtumbau (seit letzter Minister-Bereisung 2008)
 - Ausblick
- 3. Beitrag aus Sicht der Wohnungsunternehmen /-wirtschaft (erreichte wohnungswirtschaftliche Ergebnisse und künftige Herausforderungen)**
 - Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG)
 - Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG)
- 4. Stadtrundgang zu ausgewählten Schwerpunkten des Stadtumbaus**
 - Altstadt-Rundgang: "Neue alte Stadt" (45 Min.)
 - Rundfahrt: "Nachhaltiger Umbau – ein langer Weg" (60 Min.)
- 5. Pressegespräch**

Stadtentwicklung in Nordhausen

Kontinuität der Stadtentwicklungsplanung seit 1991 und regelmäßige Überprüfung & Fortschreibung des Gesamtkonzepts

städtebauliche Ziele seitdem v. a.:

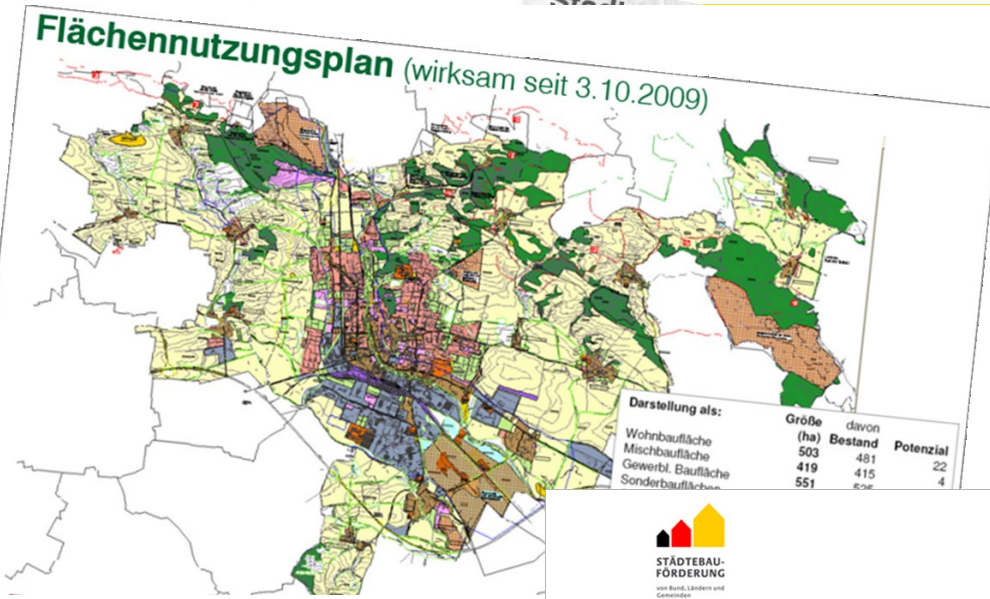
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (= kompakte Stadt)
- Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes
- Erhalt, Erweiterung und Förderung der oberzentralen Funktionen (Theater, Klinikum, ...)
- Entwicklung des Wohnstandortes
- Steuerung des Einzelhandels (bipolares Zentrum)
- Erhalt der Gipskarstlandschaft
- Verbesserung der verkehrlichen Situation





SALZA

Integriertes Stadtentwicklung Nordhausen 2020



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung
Steffen Groß
Hermann Sträß, Tilli Sträß, Bettina Wolter

Unterer Kreuzweg 6
01197 Dresden
Tel.: 0351 2523 797
Fax: 0351 2523 257
info@gras-dresden.de
www.gras-dresden.de

Beschlussfassung
Stadtratsbeschluss am 06.04.2016



Leitbild 2030 der Stadt Nordhausen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rahmenplan NDH-Ost Quartierskonzept NDH-Ost



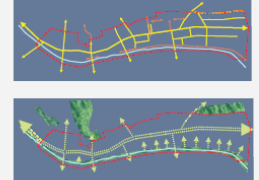
Abb. 4.8: Stadtbaugebiete 2020, Ausschnitt Kapstadt
Quelle: Stadt Nordhausen / GfZG 2008

Rahmenplan Altstadt



Stadtbaugebiete 2020
Stadtbaugebiet 2020 gemäß § 117 Abs.1 Nr.1 BauGB
Nachdruck Nr. 9010008 vom 1.1.07, 2008
M 1/2008

- SÜD 1 Bereich befestigte Gebiete im Stadtkern
- SÜD 2 Grünflächenanlagen
- SÜD 4 Potenzielle Maßnahmen im Gebieten gegenüber Block- oder Reihenbauweise
- SÜD 5 Umwohnungsgebiet
- SÜD 6 Potenzielle Umwohnungsgebiete
- Besondere Gebiete im Außenbereich



Entwicklungsstruktur
Die Hallesche Straße wird als städtebauliches Zentrum in Form einer Axiensystemstrategie auf die unterschiedlichen Trassenräume des 1. bis 3. Stadtbereichs angeordnet. Insbesondere soll die zone geschweifte Hallesche Straße erweitert werden. Durch Neuordnung des städtischen Verkehrs soll der Grünbereich durch die Schlingentrassen erhöht und räumlich optimiert werden.

Gebäudestruktur
Die Hallesche Straße wird als städtebauliches Zentrum in Form einer Axiensystemstrategie auf die unterschiedlichen Trassenräume des 1. bis 3. Stadtbereichs angeordnet. Insbesondere soll die zone geschweifte Hallesche Straße erweitert werden. Durch Neuordnung des städtischen Verkehrs soll der Grünbereich durch die Schlingentrassen erhöht und räumlich optimiert werden.



Nutzungsstruktur
Die Entwicklung eines neuen Konzeptes geht von der Entwicklung eines neuen Konzeptes aus, das die Hallesche Straße als zentralen Achsenpunkt darstellt. Die Nutzung der Hallesche Straße ist zentral und wird durch die Hallesche Straße nach vorne gezogen. Die Hallesche Straße ist zentral und wird durch die Hallesche Straße nach vorne gezogen. Die Hallesche Straße ist zentral und wird durch die Hallesche Straße nach vorne gezogen.

Bauplanstruktur
Die Hallesche Straße wird als städtebauliches Zentrum in Form einer Axiensystemstrategie auf die unterschiedlichen Trassenräume des 1. bis 3. Stadtbereichs angeordnet. Insbesondere soll die zone geschweifte Hallesche Straße erweitert werden. Durch Neuordnung des städtischen Verkehrs soll der Grünbereich durch die Schlingentrassen erhöht und räumlich optimiert werden.

Nordhausen
Stadtbau
Rahmenplan
Hallesche Straße

Der Rahmenplan orientiert sich an Leitbild, Innen- und Außenraum. Auf dem Weg zu einem neuen Quartier knüpfen an die bestehende Bau- und Nutzungsgewohnheiten an. Hierbei sollen die Potenziale der starken Nutzungsmischung, wie z.B. die Hallesche Straße und die Hallesche Straße, genutzt werden. Eine hallesche Straße ist ein Grünflächenpark, die Hallesche Straße ist ein starker Grünflächenpark und die Hallesche Straße ist ein starker Grünflächenpark. Die Hallesche Straße ist ein starker Grünflächenpark und die Hallesche Straße ist ein starker Grünflächenpark.

Stadtumbaugebiete 2030

Stabilisierungsbereiche Wohnen

- SUG 1 Stadtkern**
 - SUG 1.1 Sanierungsgebiet Altstadt
 - SUG 1.2 Sanierungsgebiet Innenstadt
 - SUG 1.3 Erhaltungsgebiet Altstadt
 - SUG 1.6 Entwicklungsgebiet Grimmelallee/Zorge

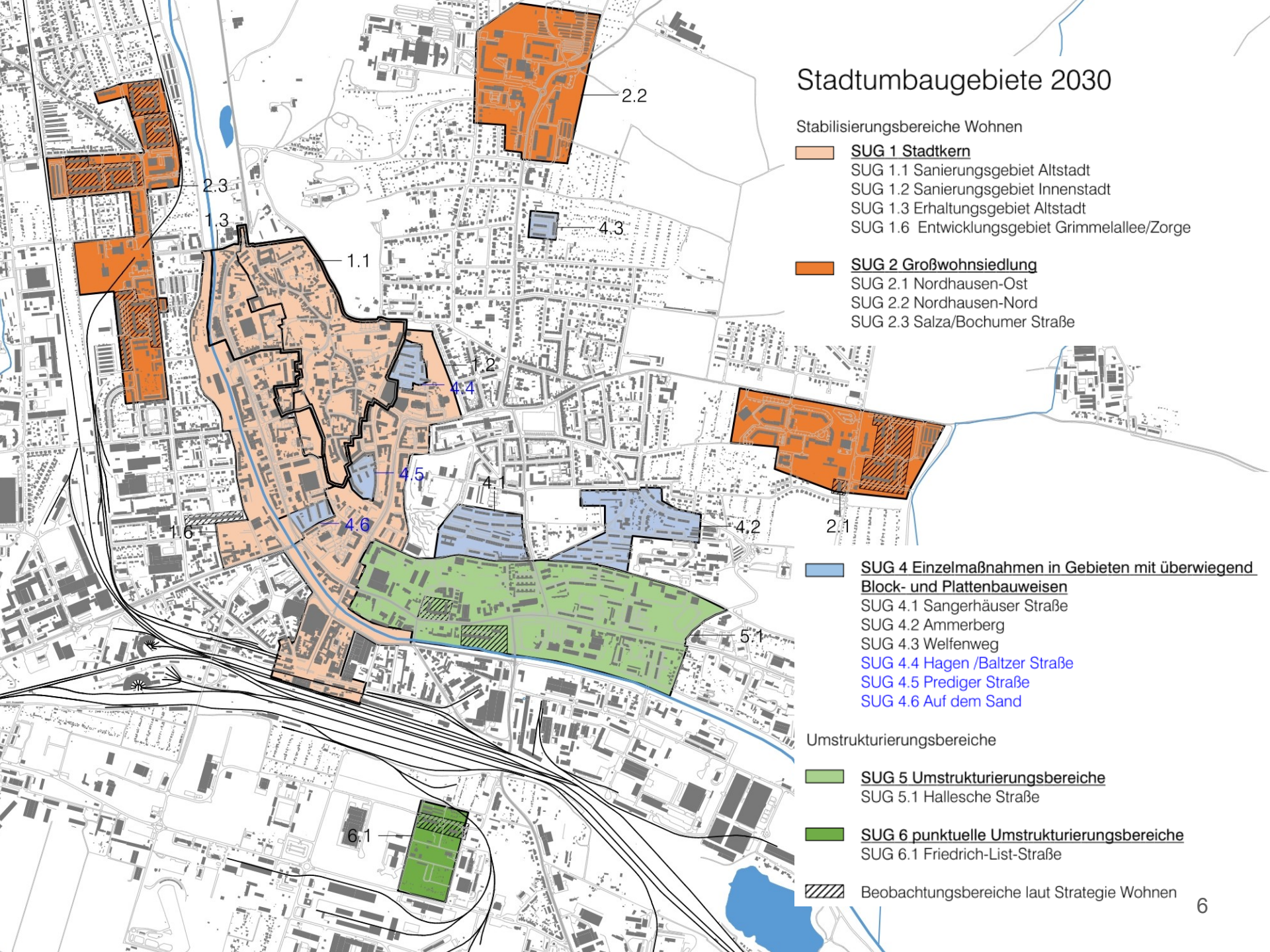
- SUG 2 Großwohnsiedlung**
 - SUG 2.1 Nordhausen-Ost
 - SUG 2.2 Nordhausen-Nord
 - SUG 2.3 Salza/Bochumer Straße

- SUG 4 Einzelmaßnahmen in Gebieten mit überwiegend Block- und Plattenbauweisen**
 - SUG 4.1 Sangerhäuser Straße
 - SUG 4.2 Ammerberg
 - SUG 4.3 Welfenweg
 - SUG 4.4 Hagen /Baltzer Straße
 - SUG 4.5 Prediger Straße
 - SUG 4.6 Auf dem Sand

- SUG 5 Umstrukturierungsbereiche**
 - SUG 5.1 Hallesche Straße

- SUG 6 punktuelle Umstrukturierungsbereiche**
 - SUG 6.1 Friedrich-List-Straße

- Beobachtungsbereiche laut Strategie Wohnen



Arbeitsgruppe Wohnen

- **Existiert seit dem Jahr 2000**
- **Freiwillige Zusammenarbeit Stadt + Wohnungsunternehmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und Gestaltung des Stadtumbaus in Nordhausen** (dementspr. Umbenennung 2002)

Stamm-Mitglieder:

Frau Klaan, Frau Bloß, SWG mbH

Herr Dörmann, Herr Loup, WBG eG

Herr Buchmann, OB, Frau Krauth, BM

Herr Juckeland (AL), Frau Meißner, Frau Diemer, Amt f. Stadtentwicklung

Optional erweitert nach aktuellem Erfordernis:

Herr Salomon, HVV (seit 2019 ständiges Mitglied)

Versorgungsträger

Planer (z. B. Büro GRAS* / ISEK)

Servicegesellschaft / Landrat / AA (Flüchtlingskrise, künftiger Bauherr für WoBau)

- **Gemeinsames Verständnis von Stadtumbau**

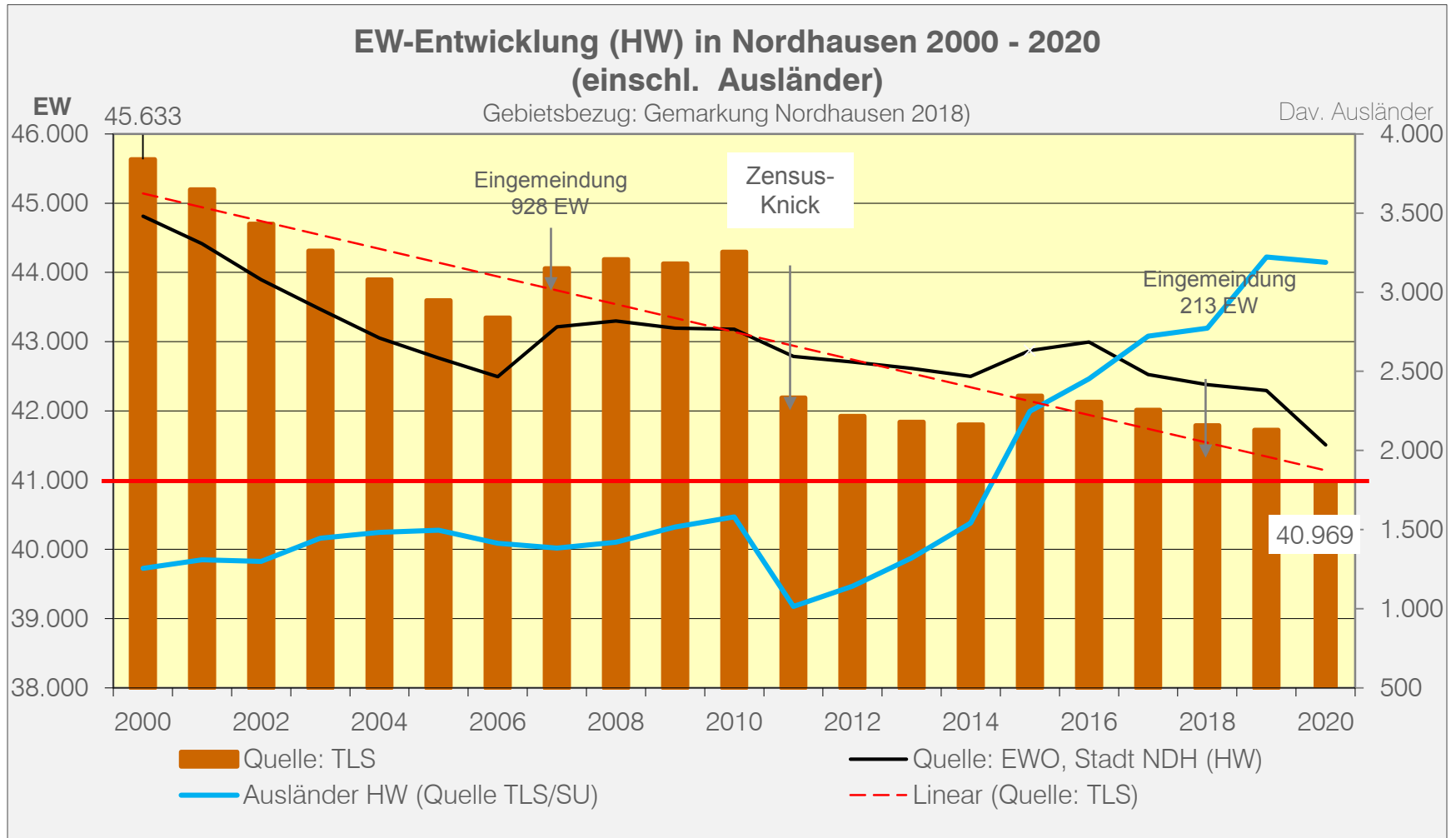
Komplexer Prozess, der stets tragfähige Kompromisse erfordert, aber auch durchgängig die gemeinsamen Ziele konsequent verfolgt

Arbeitsgruppe Wohnen 2.0

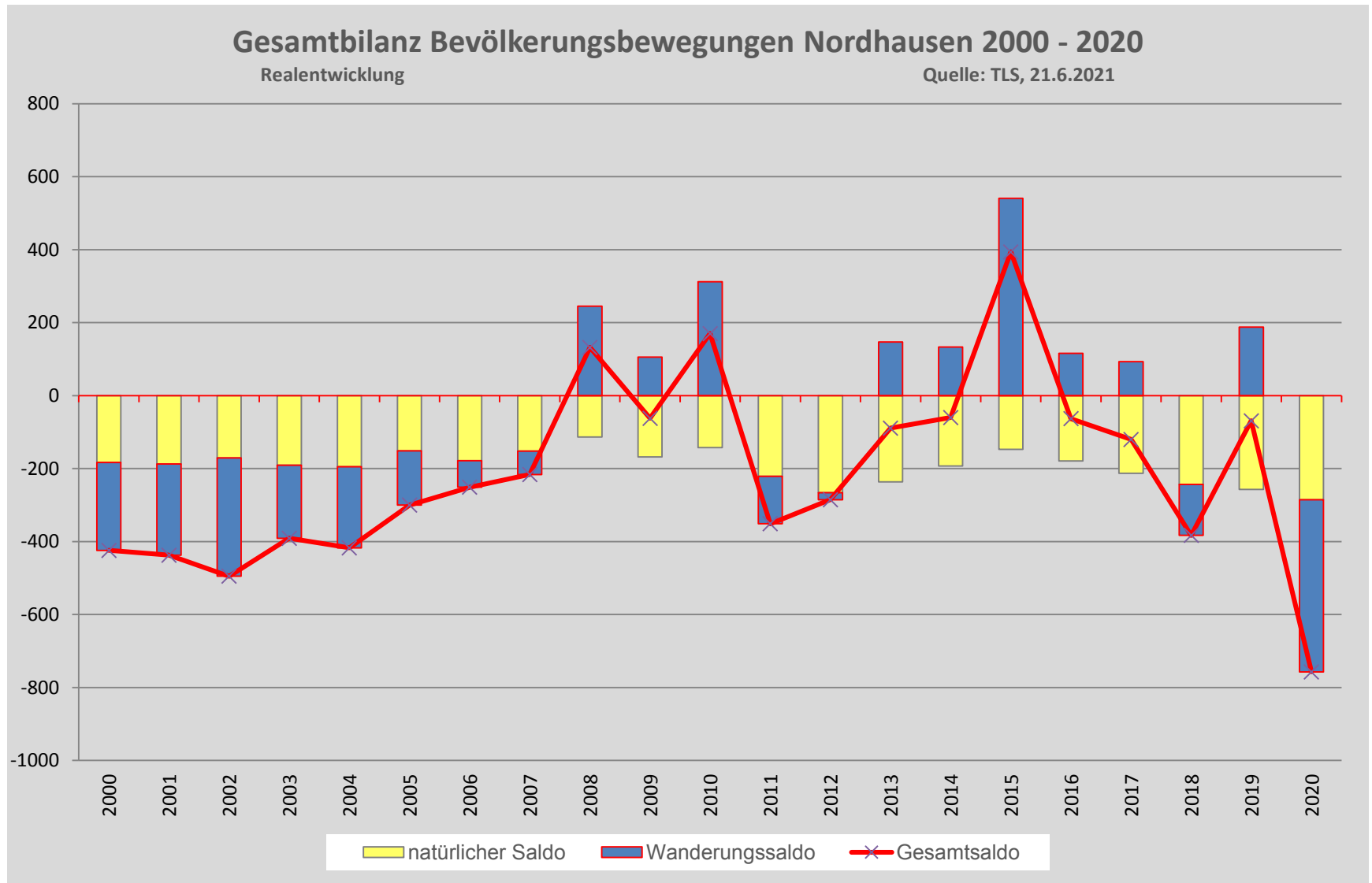
- 1. Seit 10/2019: Erweiterung der AG um 4 lokale Standortentwickler bzw. private Vermieter**
(Vermieter von insg. 625 WE, 2020: >13 % Leerstand)
- 2. Bindung an Beteiligung am jährlichen Monitoring**
- 3. Kooperationsvereinbarung für Mitarbeit in AG Wohnen 2.0**



Überblick zur Bevölkerungsentwicklung seit 2000

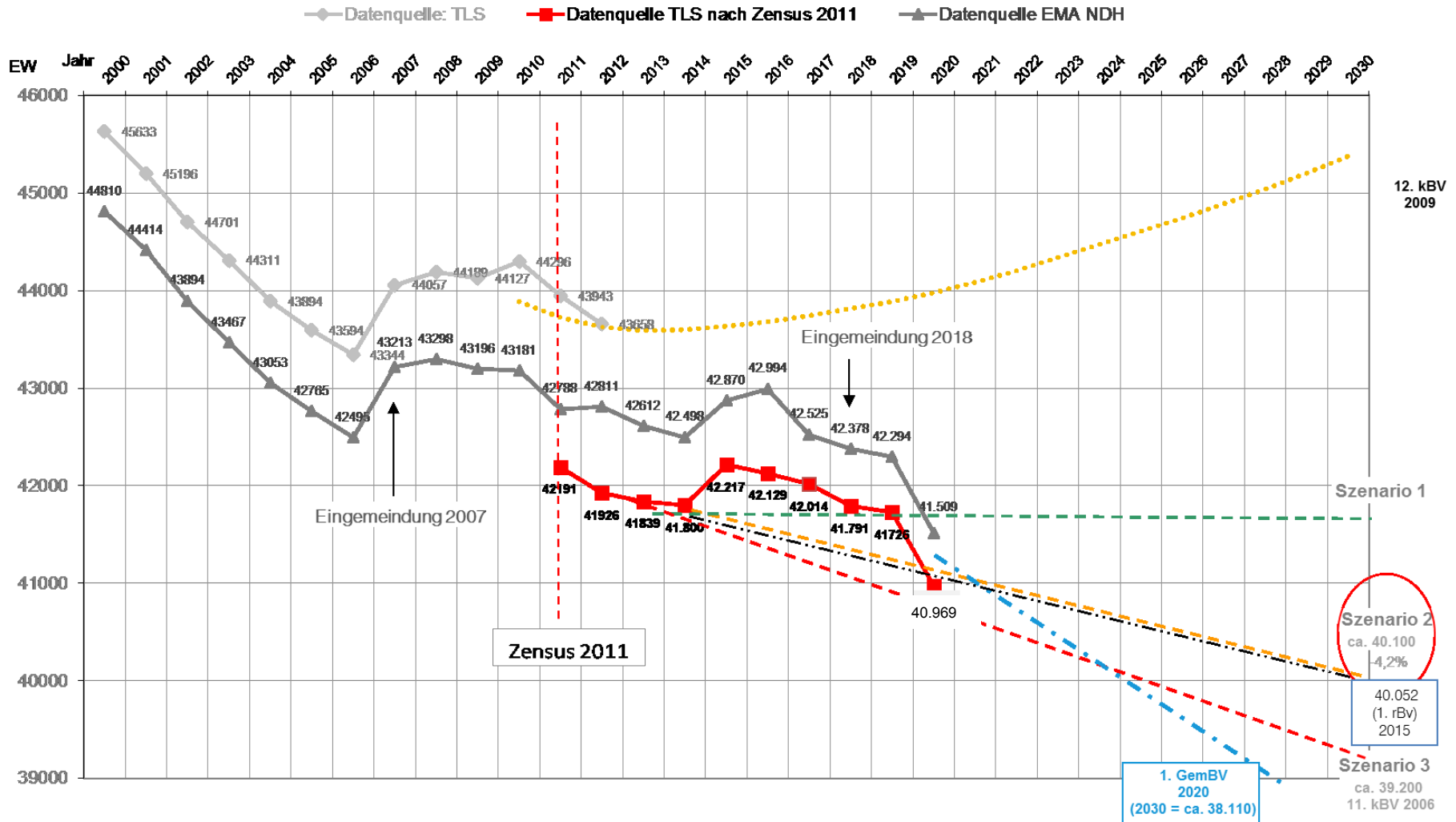


Überblick zur Bevölkerungsentwicklung seit 2000



ISEK Nordhausen 2030 - Einwohnerentwicklung 2000 - 2030

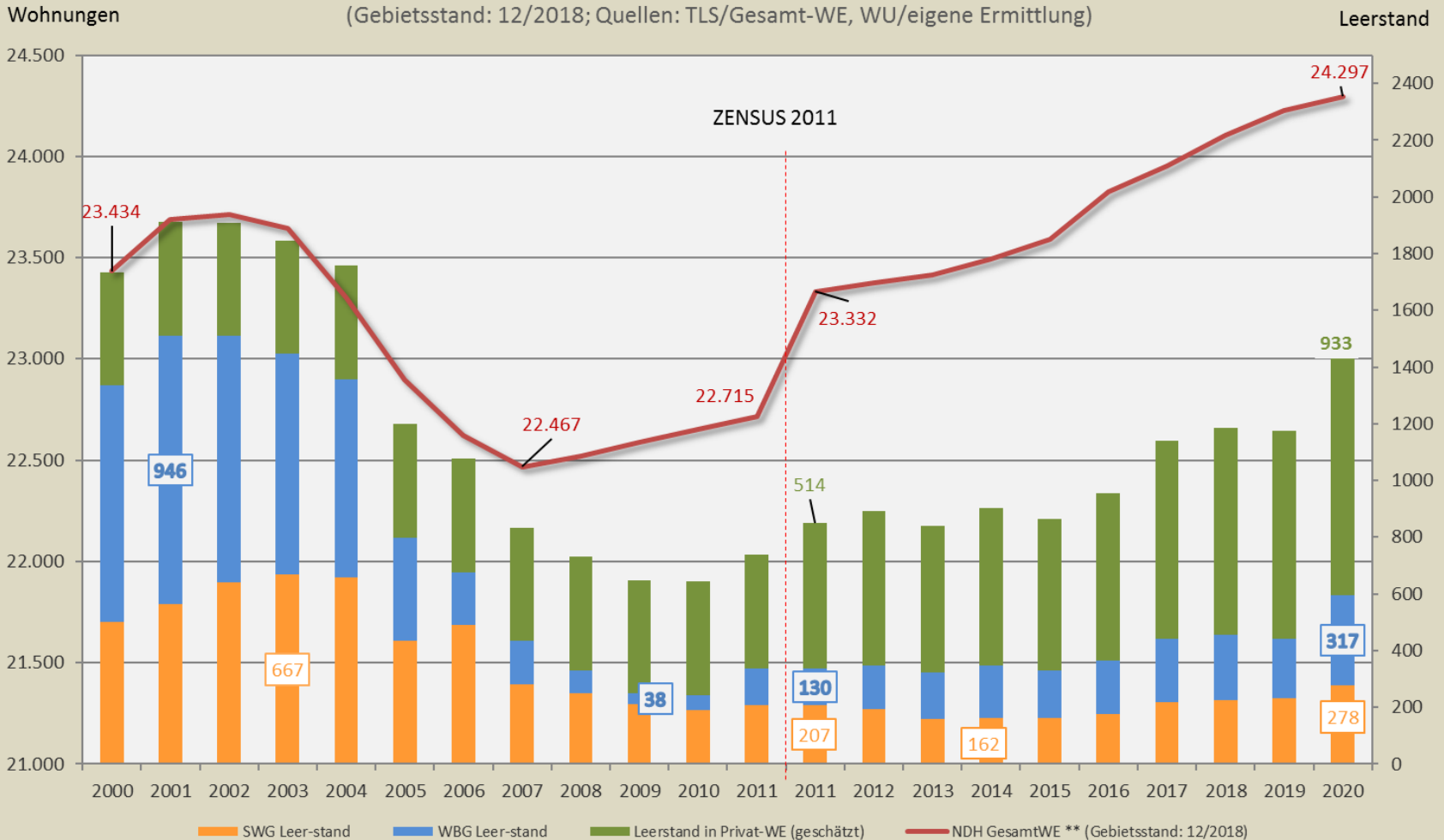
Quelle: ISEK-Fortschreibung 2. Lenkungsgruppe 9. September 2014 – zuletzt ergänzt StVw: 21.06.2021



Überblick zum Wohnungsbestand seit 2000

Entwicklung von WE-Gesamt und Leerstand in Nordhausen seit 2000 unter Berücksichtigung des Zensus 2011

(Gebietsstand: 12/2018; Quellen: TLS/Gesamt-WE, WU/eigene Ermittlung)



Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Datenstand Juli 2015)

	2014	2015	2016	2020	2025	2030	Quelle /Anmerkungen
Einwohner	41.742 EW	41.645 EW	41.548 EW	41.160 EW	40.675 EW	40.190 EW	Lineare Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage der Zensusfortschreibung 2013, entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Einwohnerentwicklung laut Meldebehörde von 2007-2013
Neubauvolumen	39 WE	151 WE	135 WE	45 WE	38 WE	30 WE	Für 2014, 2015, 2016 wurden die bekannten und voraussichtlich fertiggestellten Bauvorhaben (inkl. 50% der Pflegeplätze) addiert, ab 2017 wird von einem Neubauvolumen von 50 WE ausgegangen, das linear bis auf 30 WE im Jahr 2030 sinkt
Wohnungsbestand	23.455 WE	23.606 WE	23.741 WE	23.932 WE	24.136 WE	24.301 WE	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden laut TLS Fortschreibung Zensus 2013 zuzüglich des angenommenen Neubauvolumens ohne Berücksichtigung von Rückbau

SZENARIO A Wohnungsbedarf bei konstanter durchschnittlicher Wohnungsbelegungsquote

	2014	2015	2016	2020	2025	2030	Quelle /Anmerkungen
Durchschnittliche Wohnungsbelegungsquote (EW/WE) Szenario A	1,873	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	Hypothese 1: Die durchschnittliche Wohnungsbelegungsquote bleibt bis 2030 konstant auf 1,873 EW/WE
Anzahl genutzte Wohnungen	22.282 WE	22.270 WE	22.218 WE	22.011 WE	21.751 WE	21.492 WE	Einwohner Prognose/Durchschnittliche Wohnungsbelegungsquote (EW/WE)
Wohnungsl Leerstand Gesamtstadt (WE)	1.173 WE	1.336 WE	1.523 WE	1.921 WE	2.384 WE	2.809 WE	"Wohnungsbestand" abzüglich "Anzahl genutzte WE"
Wohnungsl Leerstand in %	5,00 %	5,66 %	6,41 %	8,03 %	9,88 %	11,56 %	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand

SZENARIO B Wohnungsbedarf bei einer linear abnehmenden durchschnittlichen Wohnungsbelegungsquote auf 1,80 EW/WE in 2030







	2014	2015	2016	2020	2025	2030	Quelle /Anmerkungen
Durchschnittliche Wohnungsbelegungsquote (EW/WE) Szenario B	1,873	1,869	1,864	1,846	1,823	1,80	Hypothese 2: Die durchschnittliche Wohnungsbelegungsquote sinkt bis 2030 linear auf 1,80 EW/WE
Anzahl genutzte Wohnungen	22.282 WE	22.284 WE	22.287 WE	22.299 WE	22.313 WE	22.328 WE	Einwohner Prognose/Durchschnittliche Wohnungsbelegungsquote
Wohnungsl Leerstand Gesamtstadt	1.173 WE	1.322 WE	1.454 WE	1.633 WE	1.823 WE	1.973 WE	"Wohnungsbestand" abzüglich "Anzahl genutzte WE"
Wohnungsl Leerstand in %	5,00 %	5,60 %	6,12 %	6,82 %	7,55 %	8,12 %	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand








Korridor für Beobachtungsbestand um Handlungsfähigkeit über 2030 hinaus zu sichern:

Abstimmungsbedarf bei Investitionen und Sanierungsmaßnahmen, Verortung von Rückbau bei Bedarf, Belegungsreserven (z.B. für Flüchtlinge)

	2014	2015	2016	2020	2025	2030
leer stehende WE in Szenario A	1.173 WE	1.336 WE	1.523 WE	1.921 WE	2.384 WE	2.809 WE
leer stehende WE in Szenario B	1.173 WE	1.322 WE	1.454 WE	1.633 WE	1.823 WE	1.973 WE
Zusätzlicher Leerstand zu 2011 laut Szenario A	322 WE	485 WE	672 WE	1.070 WE	1.533 WE	1.958 WE
Zusätzlicher Leerstand zu 2011 laut Szenario B	322 WE	471 WE	603 WE	782 WE	972 WE	1.122 WE

Strategie Wohnen

-  Aufwertungsschwerpunkt Altstadt mit Entwicklung von Brachflächen
-  Reserveflächen für Eigenheimneubau
-  Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort mit Quartierskonzept im Rahmen der ModellStadtRegion 'energetischer Wandel'
-  Bereiche ohne prioritärem bzw. mit nur punktuellm Handlungsbedarf
-  Städtebaulich intakte Bereiche mit Stabilisierungsziel
-  soziale/ funktionale/ stadtstrukturelle Stabilisierung

-  Wohngebiete mit langfristigem Aufwertungsbedarf
-  Beobachtungsbereiche: keine wertsteigernde Maßnahmen bzw. nur mit abgestimmten Quartierskonzept
-  keine Priorität für Wohnnutzung
-  Magistralen mit schwierigen Wohnbedingungen, evtl. Nutzungsänderung
-  dünn besiedelte Teilräume
-  Abgrenzungen Stadtumbaugebiete
-  Abgrenzungen ehemaliger Stadtumbaugebiete

ISEK Nordhausen 2030

Ergebnisse im Stadtumbau seit letzter Bereisung 2008



Ergebnisse im Stadtumbau

(seit letzter Minister-Bereisung 2008)

Rückblick Innenstadtaufwertung

Landesgartenschau 2004

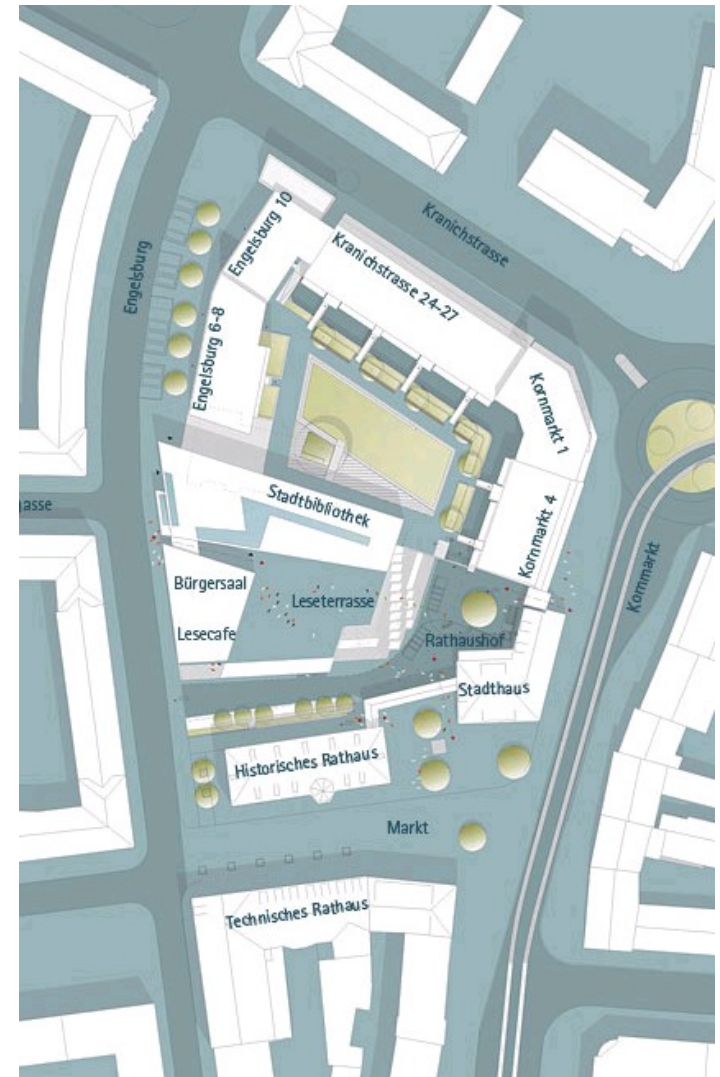


Ergebnisse im Stadtumbau

(seit letzter Minister-Bereisung 2008)



Mehrzweckgebäude mit Stadtbibliothek, Bürgersälen und Tiefgarage



Ergebnisse im Stadtumbau

(seit letzter Minister-Bereisung 2008)

- **Umgestaltung Blasiikirchplatz**
- Wettbewerb 2010:
1. Preis – Stötzer

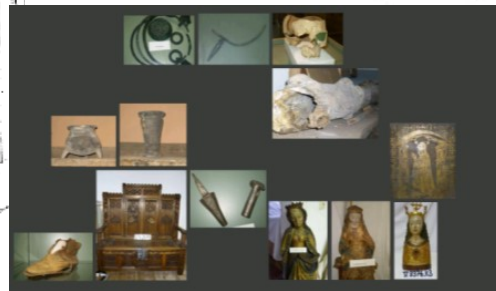
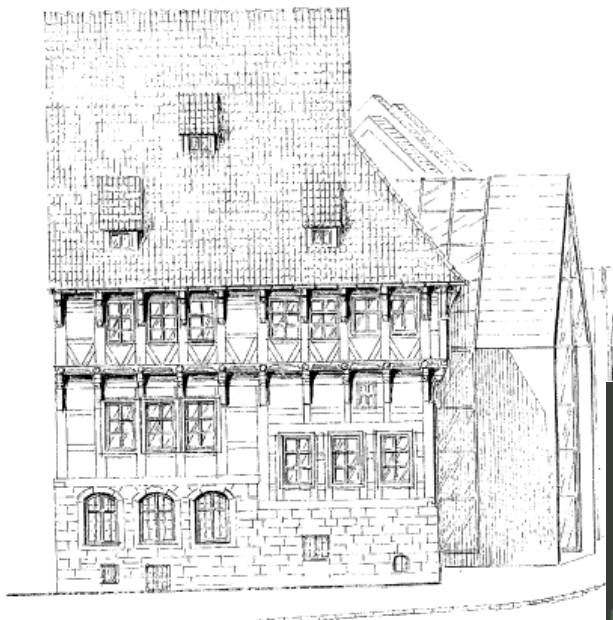


Ergebnisse im Stadtumbau

(seit letzter Minister-Bereisung 2008)

FLOHBURG | Das Nordhausen Museum

Eröffnung war am 30.06.2012



Architekturbüro H.-J. Gerboth, Nordhausen

Ergebnisse im Stadtumbau

(seit letzter Minister-Bereisung 2008)

Innenstadt: Kaufhaus am Pferdemarkt



Nürnberg Luftbild, Hajo
Dietz. 23.07.2012





Hajo Dietz Luftbild, Nürnberg
Aufnahmedatum: 23.07.2019

Hajo Dietz Luftbild, Nürnberg
Aufnahmedatum: 23.07.2019



Stadtumfragebereisung Nordhausen am 20.09.2021

Ergebnisse im Stadtumbau

(seit letzter Minister-Bereisung 2008)



Ergebnisse im Stadtumbau und Ausblick



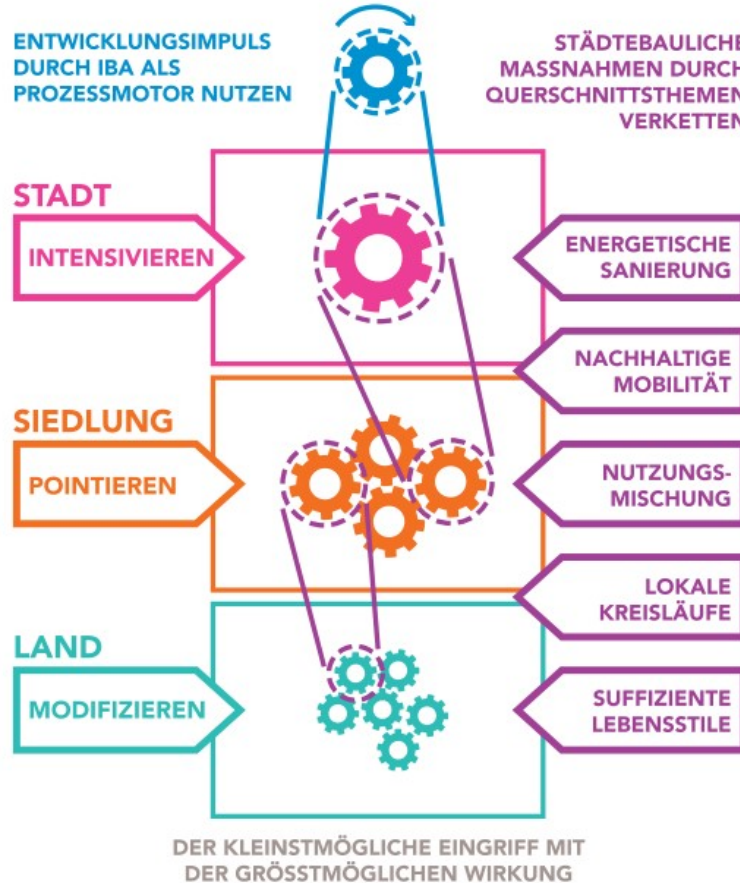
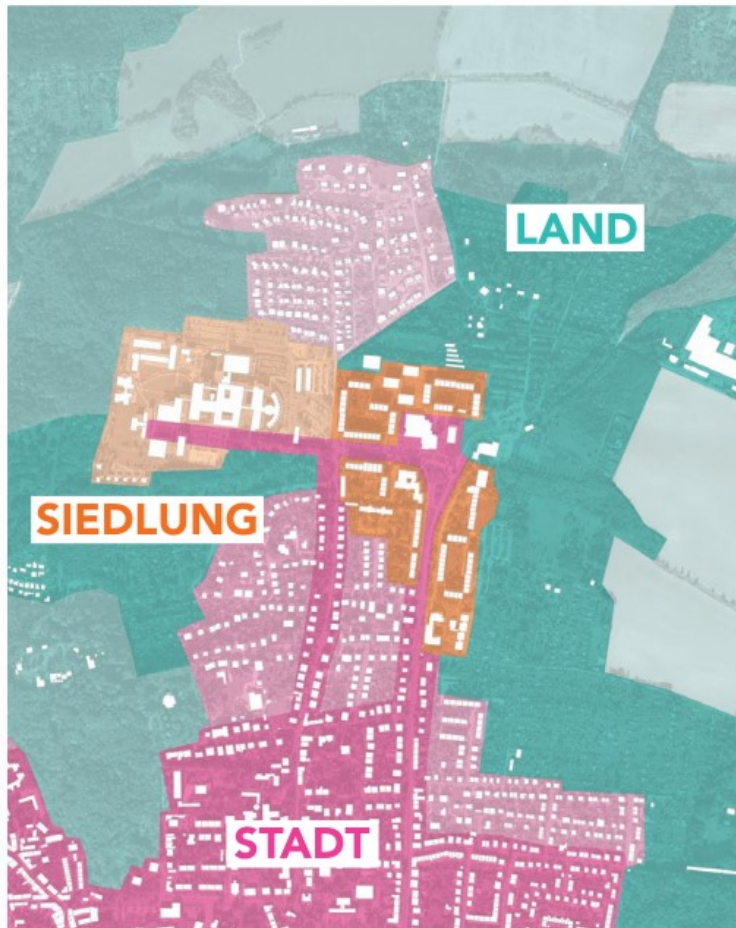
Luftbild Hajo Dietz 2012



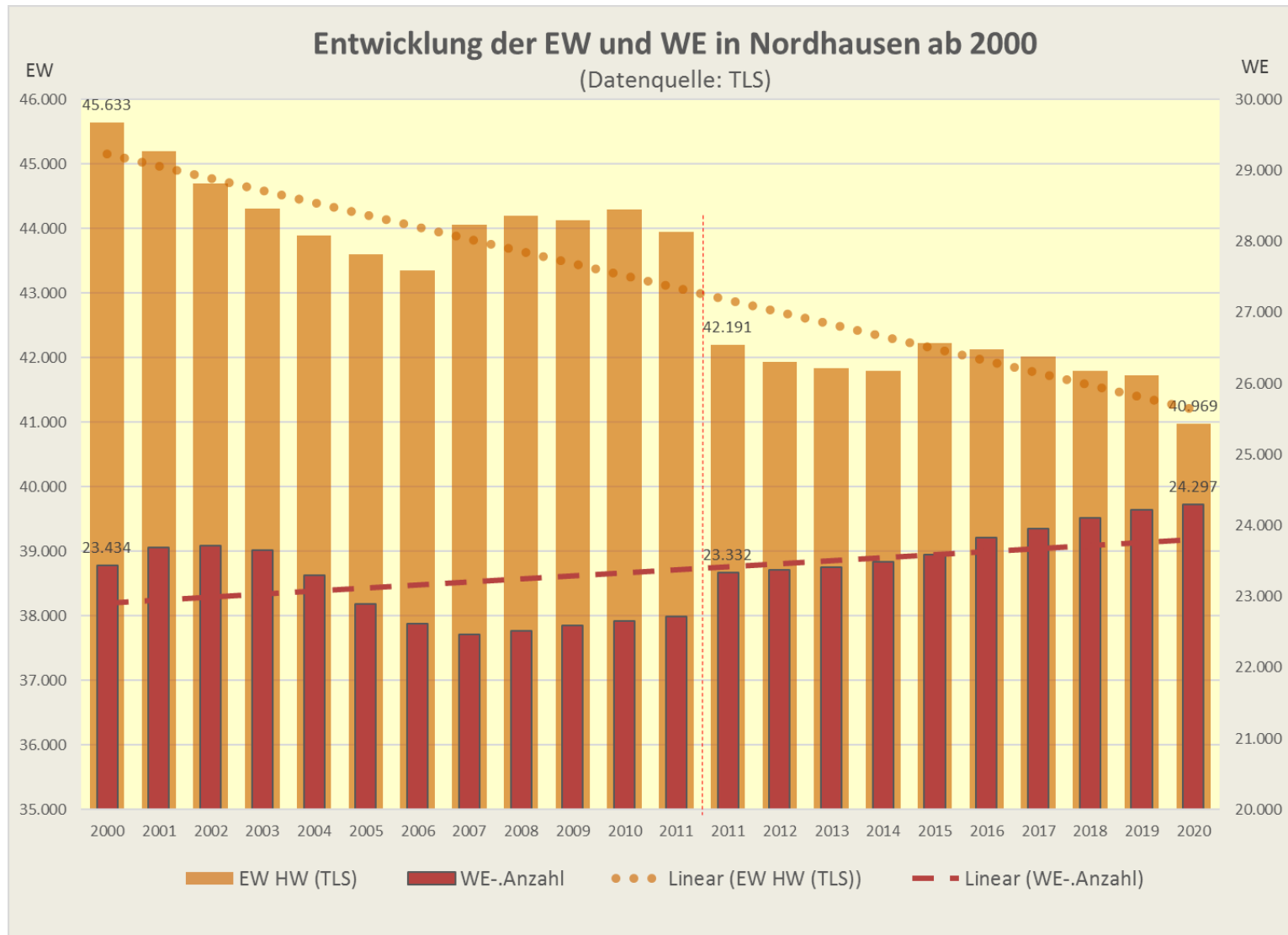
Ausblick

IBA Projekt Nordhausen Nord - Klimagerechtes Quartier

Mehr Stadt. Mehr Land. Mehr Siedlung.



Ausblick



Ausblick

- **Noch immer bedarf es erheblicher Anstrengungen, um Nordhausen auch künftig leistungsfähig und lebenswert zu erhalten.**
- **Bewältigung der 2. Sanierungswelle**
- **SUG Salza / Bochumer Straße – Aufwertung der „sicheren Bestände“**
- **Herausforderung und Aufgaben der AG Wohnen 2.0:
Welche Leerstandsquote zwingt zum Abriss?
Welche Standorte werden es (zuerst) sein?
Wer trägt die Lasten des Stadtumbaus?**

Stadtumbaubereisung 2021

Nachhaltige Stadtentwicklung in Nordhausen

1. Begrüßung und Einleitung
2. Strategie der Stadtentwicklung in Nordhausen aus Sicht der Stadt
 - Strategien/Herangehensweisen der Stadt
 - erreichte Ergebnisse im Stadtumbau (seit letzter Minister-Bereisung 2008)
 - Ausblick
3. **Beitrag aus Sicht der Wohnungsunternehmen /-wirtschaft (erreichte wohnungswirtschaftliche Ergebnisse und künftige Herausforderungen)**
 - Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG)
 - Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG)
4. Stadtrundgang zu ausgewählten Schwerpunkten des Stadtumbaues
 - Altstadt-Rundgang: "Neue alte Stadt" (45 Min.)
 - Rundfahrt: "Nachhaltiger Umbau – ein langer Weg" (60 Min.)
5. Pressegespräch

Stadtumbaubereisung 2021

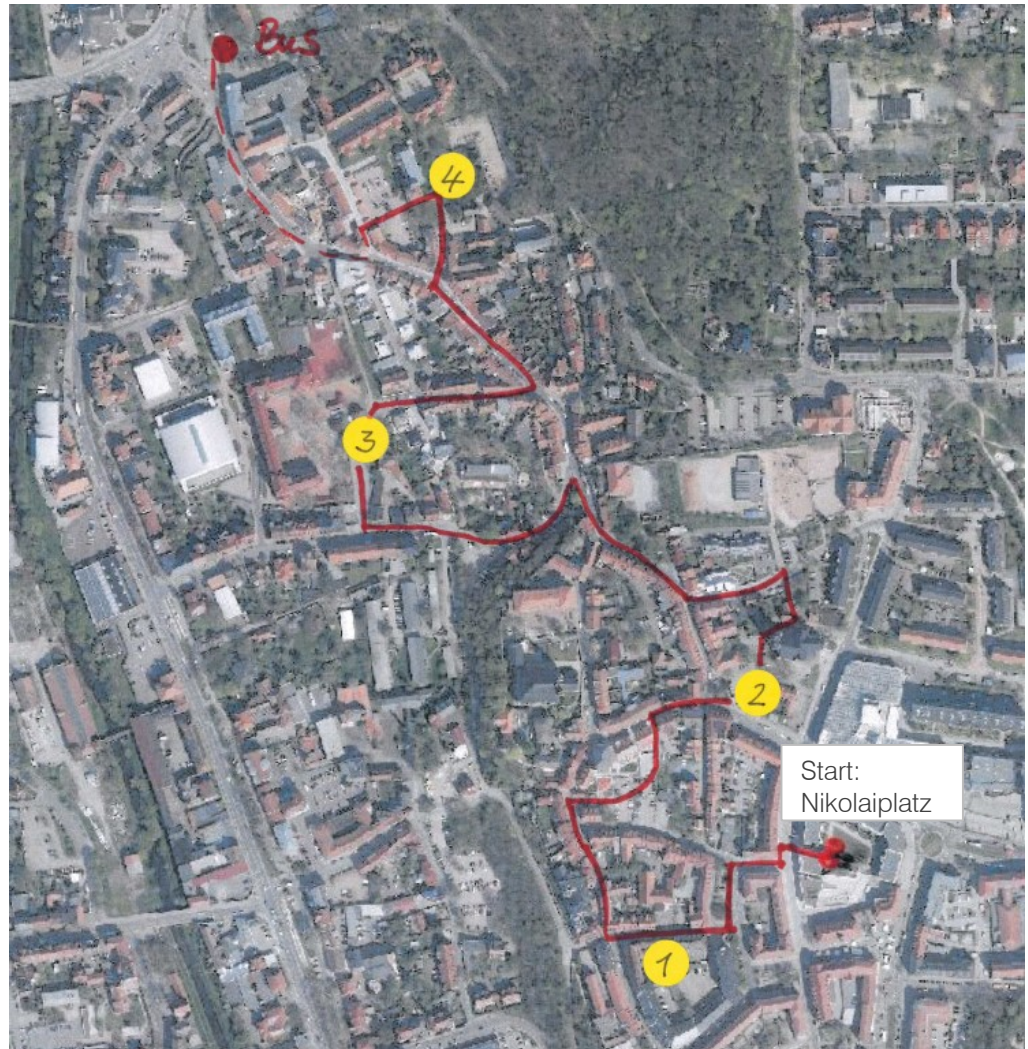
Nachhaltige Stadtentwicklung in Nordhausen

1. **Begrüßung und Einleitung**
2. **Strategie der Stadtentwicklung in Nordhausen aus Sicht der Stadt**
 - Strategien/Herangehensweisen der Stadt
 - erreichte Ergebnisse im Stadtumbau (seit letzter Minister-Bereisung 2008)
 - Ausblick
3. **Beitrag aus Sicht der Wohnungsunternehmen /-wirtschaft (erreichte wohnungswirtschaftliche Ergebnisse und künftige Herausforderungen)**
 - Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG)
 - Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG)
4. **Stadtrundgang zu ausgewählten Schwerpunkten des Stadtumbaues**
 - Altstadt-Rundgang: "Neue alte Stadt" (45 Min.)
 - Rundfahrt: "Nachhaltiger Umbau – ein langer Weg" (60 Min.)
5. **Pressegespräch**

Besichtigungstour Nordhausen

Teil 1 Rundgang "Neue alte Stadt" (ca. 45 Minuten)

0. Start & Ziel: Quartier Kornmarkt
= Schnittstelle zwischen Alt und Neu
1. Waisenhaus / Walkenrieder Hof
2. Blasiikirchplatz
3. Erschließ.maßnahme Rosengasse /
Wiedigsburg / Elisabethstr.
4. Akivi (Altendorfer Kirchviertel)
(Bus-Einstieg: Am Altentor)



Besichtigungstour Nordhausen

Teil 2 Busfahrt (ca. 60 Minuten) "Nachhaltiger Umbau – ein langer Weg"

1. Klimagerechter Stadtumbau Nordhausen-NORD (SUG 2.2)
(Ausstieg am Stadteingang)
2. WUM Nordhausen-Ost (SUG 2.1)
Aufwertung
(Ausstieg Karl-Meyer-Str.)
3. Umstrukturierungsbereich Hallesche Straße (SUG 5.1)
(kein Stopp)
4. Brache Grimmel / Neuer Weg / Weidenstraße
(Ausstieg: Grimmel; Rundfahrt-Ende)



Stadtumbaubereisung 2021

Nachhaltige Stadtentwicklung in Nordhausen

- 10:00 Uhr **Begrüßung und Einleitung**
- 10:15 Uhr **Strategie der Stadtentwicklung in Nordhausen aus Sicht der Stadt und der Wohnungsunternehmen**
- 10:45 Uhr **Vorstellung ausgewählter Schwerpunkte des Stadtumbaus**
- 12:30 Uhr **Pressegespräch**
- ab 12:45 **Arbeitsgespräch**