

# Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt-Wernigerode



# Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt-Wernigerode



**Auftraggeber:**  
Stadt Wernigerode  
Marktplatz 1  
38855 Wernigerode



**Auftragnehmer:**  
StadtBüro Hunger,  
Stadtforschung und -entwicklung GmbH  
Helmholtzstraße 2-9  
10587 Berlin

**Bearbeiter:**  
Kai Reichelt  
Sebastian Lopitz  
Anja Menzel  
Jennifer Burghardt

Berlin, 06.10.2011



Die Sanierung der Wernigeröder Altstadt in den vergangenen 20 Jahren war eine Erfolgsgeschichte. Sie hat die Altstadt gleichzeitig zu einem der wichtigsten touristischen Magneten Sachsens-Anhalts, einem bedeutenden attraktiven Zentrum für Stadt und Region sowie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort werden lassen.

Allein für die geförderten Maßnahmen aus der Städtebauförderung investierten private Bauherren und öffentliche Hand gemeinsam 82 Mio. Euro und sicherten somit auch Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe.

Die Übernachtungszahlen konnten vervielfacht werden, die Zufriedenheit mit dem Wohnen in der Altstadt ist erheblich gestiegen. Die Bewohner bewerten den Sanierungsprozess insgesamt sehr positiv. Auch als Ort zum Einkaufen und für Restaurantbesuche hat die Altstadt deutlich an Attraktivität und Bedeutung gewonnen.

Durch die Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft Historische Fachwerkstädte e.V. und die Teilnahme an der Fachwerktriennale werden diese Erfolge nicht nur in der Stadt bekannter sondern auch in der bundesweiten Fachöffentlichkeit kommuniziert und gewürdigt.

Dennoch ist der Sanierungsprozess noch lange nicht abgeschlossen. Vieles von dem, was gelöst werden muss, lässt sich als „die großen Brocken“ beschreiben: von der Nach- und ggf. Zwischennutzung des Ochsensteichgeländes über die Reaktivierung der Heidemühle bis hin zur zukünftigen Nutzung der Liebfrauenkirche. Auch bei den Sanierungen von Wohngebäuden stockt der Prozess nunmehr bei Objekten mit einer besonderen Häufung von Problemlagen: komplizierte Eigentums- und Erbschaftsfragen fallen oft mit hohen Kreditbelastungen und stark gefährdeter Bausubstanz zusammen.

Insofern wird es auch in den nächsten Jahren erforderlich sein, den Sanierungsprozess mit unverändertem Betreuungsaufwand und dem Nebeneinander von Städtebauförderung und privaten Investitionen fortzuführen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Aufnahme der Altstadt in das neue Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat die Stadt Wernigerode sich zu einer Standortbestimmung und Hinterfragung der bisherigen städtebaulichen Zielstellungen und Strategien der Altstadtentwicklung entschlossen, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Altstadt Wernigerode“ zusammengefasst sind.

Das Konzept entstand in einem einjährigen Prozess, in dem Bürgerinnen und Bürger, Stadtpolitik und –verwaltung sowie zahlreiche weitere Akteure intensiv einbezogen waren:

- In zwei öffentlichen „Altstadtforen“ wurden im August 2009 sowie im Mai 2010 Zielrichtungen und Zwischenergebnisse mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertretern von bedeutenden Institutionen, Vereinen, Handel und Tourismus, der Stadtverwaltung und Stadtpolitik diskutiert.
- Im Rahmen einer repräsentativen Haushaltsbefragung im Oktober 2009 wurden die Bürgerinnen und Bürger um ihre Einschätzungen zur bisherigen und den Schwerpunkten der künftigen Altstadtentwicklung gebeten. Mit einem standardisierten Fragebogen wurden insgesamt 293 Haushalte im gesamten Sanierungs- und Erhaltungsgebiet interviewt.
- Die Ergebnisse der Befragung konnten in Bezug gesetzt werden zu einer Haushaltsbefragung, die im Jahr 2001 im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführt worden war.
- In mehreren Expertengesprächen mit Vertretern des Einzelhandels, von Kirchen und Schulen wurden Detailspekte der Altstadtentwicklung intensiv diskutiert.
- In drei Lenkungs- und drei Werkstattgesprächen mit Vertretern der Stadtpolitik und –verwaltung, der Wohnungswirtschaft, des Einzelhandels sowie weiterer Experten wurden die Planungsansätze, Projekte und Umsetzungsstrategien behandelt.



**Die Altstadt von Wernigerode ist als urbane Mitte mit ihrem bauhistorischen Erbe das politische, wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum der Stadt. Als Wohnstandort kommt der Altstadt eine besondere Bedeutung zu. Die Altstadtentwicklung bleibt wichtigstes Projekt der Stadtentwicklung.**

Die Handlungsschwerpunkte in der Altstadt konzentrieren sich in der nächsten Dekade auf überschaubare Einzelstandorte – viele davon sind komplizierte Problemfälle – sowie den Umgang mit größeren Neuordnungsbereichen am Altstadtrand. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sollen folgende Leitziele berücksichtigen:

#### **1. Erhalt des geschlossenen historischen Stadtbildes**

Das geschlossene historische Stadtbild Wernigerodes ist ein wertvolles Kulturerbe. Es prägt für viele Wernigeröder und Besucher die Wahrnehmung der Stadt und hat somit eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt. Ziel ist der Erhalt und die Fortführung der gestalterischen Aufwertung der Altstadt als Gestaltensemble und Identifikationskern von Wernigerode.

#### **2. Wohnen als Stabilitätsanker halten und weiterentwickeln**

In der Weiterführung der öffentlich geförderten privaten Sanierung der Wohngebäude und der Neuansiedlung von nachgefragten Wohnformen im Bestand, Baulücken und auf Entwicklungsflächen liegt das größte Potenzial zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Altstadt. Wohnen ist zugleich eine Hauptstütze für altstadinterne Nahversorgung und Dienstleistungen. Gleichzeitig müssen in Teilräumen Maßnahmen geprüft werden, die die sehr angespannte Stellplatzsituation entschärfen können.

#### **3. Kleinteiligen Handel sichern, verträgliches Gewerbe integrieren**

Die kleinteilige städtebauliche Struktur der Altstadt geht konform mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen von Handel und Dienstleistungen. Diese Charakteristik soll bewahrt und ausgebaut werden. Ziel ist es, Handel und Gewerbe in der Altstadt wirtschaftlich zu stabilisieren.

#### **4. Touristische Attraktivität weiter ausbauen**

Die Altstadt lebt vom Tourismus, der Tourismus lebt von der Altstadt. Der Tourismus trägt entscheidend dazu bei, dass die Tragfähigkeit des kleinteiligen Handels, der Gastronomie, des Beherbergungswesens sowie vieler Kultureinrichtungen in der Altstadt gegeben ist. Auch der Ausbau von Ferienwohnungen in der historischen Fachwerkssubstanz gewinnt zunehmend an Bedeutung. Diese Funktionen stärken die Altstadt, ihre Lebendigkeit und die Nutzung der historisch wertvollen Bausubstanz. Zielstellung ist es, die touristische Attraktivität, insbesondere die Beziehung zwischen Altstadt und Schloss auszubauen.

#### **5. Bildungs- und Kulturangebote stärken**

Die vergleichsweise zahlreichen Bildungs- und Kulturangebote tragen wesentlich zur Lebendigkeit der Altstadt bei. Sie stärken den Wohnstandort Altstadt und die touristische Attraktivität. Ziel ist die Sicherung, der Ausbau, die Verlagerung und die Neuansiedlung von Kultur- und Bildungseinrichtungen in die Altstadt.

#### **6. Grünraumqualitäten am Altstadtrand weiterentwickeln**

Die qualitative Verbesserung der großen Grünräume im Osten und Norden der Altstadt, eine verbesserte Erlebbarkeit der Gewässer am Altstadtrand sowie die Erschließung der Grünraumpotenziale des Ochsenteichgeländes bilden wichtige Instrumente, um stadtbildprägende Räume zu stabilisieren und das Wohnen in der Altstadt attraktiv zu machen.



### **7. Kurze Wege stärken und Durchgangsverkehr verlagern**

Die vorhandene und weiterzuentwickelnde Nutzungsmischung in der Altstadt ermöglicht kurze Wege und einen wirksamen Umweltverbund. Ziel ist es, diese Qualität zu wahren und die touristischen Wege über ein verbessertes Leitsystem zu optimieren. Um den Durchgangsverkehr in der südlichen Altstadt zu verlagern, sollte an einer Tunnellösung für die B244 festgehalten werden.

### **8. Fortführung des Wernigeröder Modells: „Quartiersentwicklung durch Innenhofgestaltung“**

Die Erfolge und mögliche weitere Schritte bei der Sanierung der vielfältig gestalteten Innenhöfe und Gärten im Stadtzentrum wurden durch die Fachwerktriennale sowohl für Eigentümer und Gäste als auch für die bundesweite Fachöffentlichkeit vorbildlich transportiert.

Die Förderung und aktivierende Vermittlung innovativer Lösungen zur Nutzung wertvoller Fachwerkbauten sowie zur Hebung der Freiraumqualitäten in den Innenhöfen und Quartieren gilt es fortzuführen.

### **9. Altstadtentwicklung gemeinschaftlich tragen**

Die Altstadtentwicklung wird von vielen Akteuren getragen und bedarf daher besonderer Aktivierungs- und Unterstützungsformen. Angesichts fiskalischer Zwänge, vielfältiger Interessen und Aufgaben der Stadtentwicklung in Wernigerode wird es immer notwendig sein, einen Vorrang der Altstadtentwicklung auch im praktischen Handeln durchzusetzen und diese vorrangig mit Städtebauförderungsprogrammen von Bund und Land sowie mit Ausgleichsbeträgen zu finanzieren. Voraussetzung dafür ist, dass der bürgerschaftliche Konsens über die zentrale Bedeutung der Altstadt für die Gesamtstadtentwicklung gestärkt und verbreitert wird.

□

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept wurde erarbeitet von:



StadtBüro Hunger, Stadtforschung und –entwicklung GmbH, Helmholtzstraße 2-9,  
10587 Berlin, Tel. 030 2512516, Mail: [stadtbuerohungert-online.de](mailto:stadtbuerohungert-online.de)  
Ansprechpartner: Kai Reichelt, Sebastian Lopitz

im Auftrag der:



Stadt Wernigerode, Markt 1, 38855 Wernigerode  
Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Tel. 03943 654600  
Ansprechpartner: Hans-Dieter Nadler, Michael Zagrodnik

# Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Altstadt-Wernigerode“ Zusammenfassung

Die Abbildung zeigt die Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung – mit Ausnahme des nicht verortbaren Innenstadtmanagements. Im Rahmen der Konzeption sind insgesamt 129 Einzelmaßnahmen in den Handlungsfeldern Wohnen, Handel und Tourismus, Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung, Stadtgrün und Spiel sowie Verkehr und Stadttechnik fixiert. Sie leiten sich aus den Zielen der Altstadtentwicklung ab und berücksichtigen folgende Grundsätze:

- Fokussierung auf die Schlüsselthemen der Altstadtentwicklung,
- Umsetzbarkeit in einem fassbaren Zeitraum,
- Räumliche Prioritätensetzung.



# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>1</b>  |
| <b>Vorwort</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. Die Altstadt im Kontext der Stadtentwicklung</b>                  | <b>4</b>  |
| 1.1 Historische Entwicklung   | 7         |
| 1.2 Einwohnerentwicklung  | 11        |
| 1.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung                                  | 16        |
| 1.4 Denkmalschutz   | 20        |
| 1.5 Sanierungsziele und Satzungen                                       | 22        |
| 1.6 Stand der Altstadtsanierung   | 25        |
| <b>2 Leitbild, Ziele &amp; Schlüsselprojekte d. Altstadtentwicklung</b> | <b>34</b> |
| 2.1 Städtebauliche Stärken und Schwächen der Altstadt                   | 34        |
| 2.2 Leitbild und Ziele  | 37        |
| 2.3 Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung                           | 39        |
| <b>3. Handlungsfelder der Altstadtentwicklung</b>                       | <b>46</b> |
| 3.1 Stadtstruktur und Stadtgestalt                                      | 46        |
| 3.2 Wohnen  | 54        |
| 3.3 Handel und Tourismus  | 63        |
| 3.4 Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung                             | 69        |
| 3.5 Stadtgrün und Spiel   | 75        |
| 3.6 Verkehr und Stadttechnik  | 81        |
| <b>4. Programm- und Kostenüberblick</b>                                 | <b>89</b> |
| 4.1 Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren                          | 89        |
| 4.2 Maßnahmen und Durchführung  | 91        |
| <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>                              | <b>93</b> |

## Vorwort

Wie in vielen ostdeutschen Städten mit historisch wertvollen Stadtkernen wurden in der Wernigeröder Altstadt in den vergangenen fast 20 Jahren umfassend in die Wohnbausubstanz, öffentlichen Straßen-, Platz- und Grünräume investiert und viele öffentliche Gebäude aufgewertet. Grundlage bildete die städtebauliche Rahmenplanung für das 1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt-Wernigerode“.

Auch wenn die Altstadtsanierung in Wernigerode beeindruckende Qualitäten und einen beachtlichen Maßnahmenumfang aufweist, muss sie als vorrangige Daueraufgabe der Stadtentwicklung weiter intensiv fortgesetzt werden, wobei sich die Schwerpunktaufgaben verlagern. Im Stadtentwicklungskonzept wurde dafür ein Rahmen vorgegeben, der auch nach fünf Jahren weiterhin seine Gültigkeit hat. Als Schwerpunkte sind im Konzept benannt:

- Aktivierende Ansprache und besondere Unterstützung für Eigentümer und Investoren von verbliebenen unsanierten oder brach liegenden Problemstandorten.
- Konzentration auf die verbliebenen „großen Brocken“, also auf die besonders komplexen und schwierigen Problemfälle.
- Verbesserung von Wohnwert, Freiraum und Aufenthaltsqualitäten in besonders dichten Altstadtbereichen, wo bislang der Konflikt „Auto-Garten-Denkmal“ nicht zufrieden stellend gelöst werden konnte.

Den nach wie vor bestehenden Handlungsbedarf zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt, insbesondere für das Wohnen, verdeutlicht auch die folgende Analyse des 2005 eingeführten Stadtumbaumonitorings: Ende 2007 lag der durchschnittliche Wohnungsleerstand bei 5,6% bezogen auf alle Wohnungen der Stadt. Vergleicht man diesen Wert mit der Situation in den drei Plattenbaugebieten der Stadt (2007: Stadtfeld 3,1%, Burgbreite 2,7%, Harzblick 4,8%) wird deutlich, dass sich Leerstands- bzw. entsprechende Nachfrageprobleme vor allem in einzelnen Lagen der Altstadt konzentrieren.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Aufnahme in das neue Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat die Stadt Wernigerode sich zu einer Standortbestimmung und Hinterfragung der bisherigen städtebaulichen Zielstellungen und Strategien der Altstadtentwicklung entschlossen, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept „Altstadt-Wernigerode“ zusammengefasst sind.

Das Konzept entstand in einem einjährigen Prozess, in dem Bürgerinnen und Bürger, Stadtpolitik und –verwaltung sowie zahlreiche weitere Akteure intensiv einbezogen waren:

- In zwei öffentlichen „Altstadtforen“ wurden im August 2009 sowie im Mai 2010 Zielrichtungen und Zwischenergebnisse mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertretern von bedeutenden Institutionen, Vereinen, Handel und Tourismus, der Stadtverwaltung und Stadtpolitik diskutiert.
- Im Rahmen einer repräsentativen Haushaltsbefragung im Oktober 2009 wurden die Bürgerinnen und Bürger um ihre Einschätzungen zur bisherigen und den Schwerpunkten der künftigen Altstadtentwicklung gebeten. Mit einem standardisierten Fragebogen wurden insgesamt 293 Haushalte im gesamten Sanierungs- und Erhaltungsgebiet interviewt.

- Die Ergebnisse der Befragung konnten in Bezug gesetzt werden zu einer Haushaltsbefragung, die das StadtBüro Hunger im Jahr 2001 im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführt hat. Neben den inhaltlichen Einschätzungen zur Stadterneuerung konnte die Haushaltsbefragung auch zur Erstellung einer sozialen Datengrundlage für das Konzept genutzt werden.
- In mehreren Expertengesprächen mit Vertretern des Einzelhandels, von Kirchen und Schulen wurden fachliche Detailspekte der Altstadtentwicklung intensiv diskutiert.
- In drei Lenkungsunden sowie drei Werkstattunden mit Vertretern der Stadtpolitik und –verwaltung, der Wohnungswirtschaft, des Einzelhandels sowie weiterer Experten wurden die einzelnen Arbeitsschritte, zahlreiche Planungsansätze, Projekte und Umsetzungsstrategien diskutiert.

Zentrale Fragestellungen im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes waren:

- Welcher Sanierungsstand ist erreicht? Welche Entwicklungsbedarfe bestehen aus heutiger Sicht weiterhin?
- Welche der konkreten Sanierungsziele von 1993 sind heute, unter den gänzlich veränderten Rahmenbedingungen, noch zeitgemäß?
- Wie ist mit der gewachsenen Konkurrenz zwischen den Wohnungsteilmärkten in der Stadt und Region umzugehen? Welche Rolle spielt das Wohnen in der Altstadt und wie kann es sich weiter entwickeln?
- Wie kann die Attraktivität der Altstadt insgesamt weiter ausgebaut werden? Sind dabei die neuen Fördermöglichkeiten des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von besonderem Interesse? Wie könnten sie konkret genutzt werden?
- Haben sich die Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts sowie die örtlichen Bauvorschriften bewährt? Sollte ihr Einsatz möglicherweise neu überdacht und modifiziert werden?
- Wie können die organisierten Wohnungsunternehmen helfen, die Sanierung von einzelnen Problemstandorten in der Altstadt voran zu bringen?
- Was sind die weiterhin notwendigen Maßnahmenswerpunkte der Altstadtentwicklung?

Im Ergebnis des Planungsprozesses zeigt sich, dass die Sanierung der Wernigeröder Altstadt bereits weit vorangeschritten ist und sich dies sehr positiv auf die Entwicklung der Gesamtstadt und der städtischen Wirtschaft sowie die Lebensqualität in Wernigerode insgesamt ausgewirkt hat. Die Altstadtsanierung in Wernigerode ist auf einem sehr guten und bereits weit fortgeschrittenem Weg.

Es zeigte sich jedoch auch, dass die Maßnahmen, die noch nicht umgesetzt werden konnten, überwiegend zu den sprichwörtlichen „großen Brocken“ gehören, die auch in den kommenden Jahren eine erhebliche Kraftanstrengung aller Akteure erfordern werden. Die Lösung dieser Aufgaben ist entscheidend, um die bisherigen Erfolge der Stadterneuerung nicht zu gefährden. Entsprechend ist weiterhin eine intensive Unterstützung der Altstadtsanierung über die Städtebauförderung dringend geboten.

# 1. Die Altstadt im Kontext der Stadtentwicklung

Die Stadt Wernigerode liegt als zweitgrößte Stadt des Landkreises Harz unmittelbar am Harznordrand. Sie ist neben der Kreisstadt Halberstadt ein wichtiger Standort der Kreisverwaltung des 2007 fusionierten Landkreises.

Zum 31.12.2009 lebten in der Stadt Wernigerode (mit den Ortsteilen Benzingeroode, Minsleben, Reddeber, Schierke und Silstedt) 34.674 Menschen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 170 qkm. Zu den bedeutenden Städten in der Nachbarschaft Wernigerodes zählen: Halberstadt (Entfernung 27 km), Quedlinburg (28 km), Blankenburg (15 km) sowie die Städte Bad Harzburg und Goslar im Bundesland Niedersachsen (21 und 30 km).

## Bearbeitungsgebiet und Abgrenzungen der Altstadt

Die Altstadt liegt zentral im Stadtgebiet und bildet somit das räumliche und funktionale Zentrum Wernigerodes. Der Begriff Altstadt beschreibt dabei kein räumlich eindeutiges Gebiet, sondern wird abhängig von den jeweiligen Fragestellungen definiert. Der Bereich, der gemeinhin als die Wernigeröder Altstadt bezeichnet wird, setzt sich historisch gesehen aus der Altstadt rund um Klint und Marktplatz sowie der Neustadt rund um die Johanniskirche zusammen. Nöschenrode – als zum Schloss gehörige Siedlung entstanden – hat wiederum einen eigenständigen, eher vorstädtischen Charakter und wurde erst 1929 eingemeindet.

Neben diesen drei Teilbereichen gehören auch umliegende Quartiere aus der Gründerzeit und späteren Entstehungsphasen zum Bearbeitungsgebiet des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts: die Bahnhofsvorstadt, Bereiche um die Lindenallee und die Forckestraße sowie das Schloss Wernigerode. Das Bearbeitungsgebiet ergibt sich aus der Überlagerung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung sowie des Sanierungsgebiets.<sup>1</sup>

In den gesamtstädtischen Vergleichen dieser Untersuchung kommt darüber hinaus ein weiterer Altstadtbegriff zum Einsatz: Der Stadtbezirk Altstadt spielt vor allem in der Kommunalstatistik eine Rolle und umfasst sowohl Alt- und Neustadt als auch den Teilbereich um die Lindenallee, nicht jedoch Nöschenrode, Schlossumfeld und den Bereich um die Forckestraße.

Das Untersuchungsgebiet Altstadt macht nur einen sehr geringen Anteil des Stadtgebietes aus, hat jedoch eine erhebliche Bedeutung für das Wohnen und Einkaufen in Wernigerode, wie die folgende Tabelle zeigt.

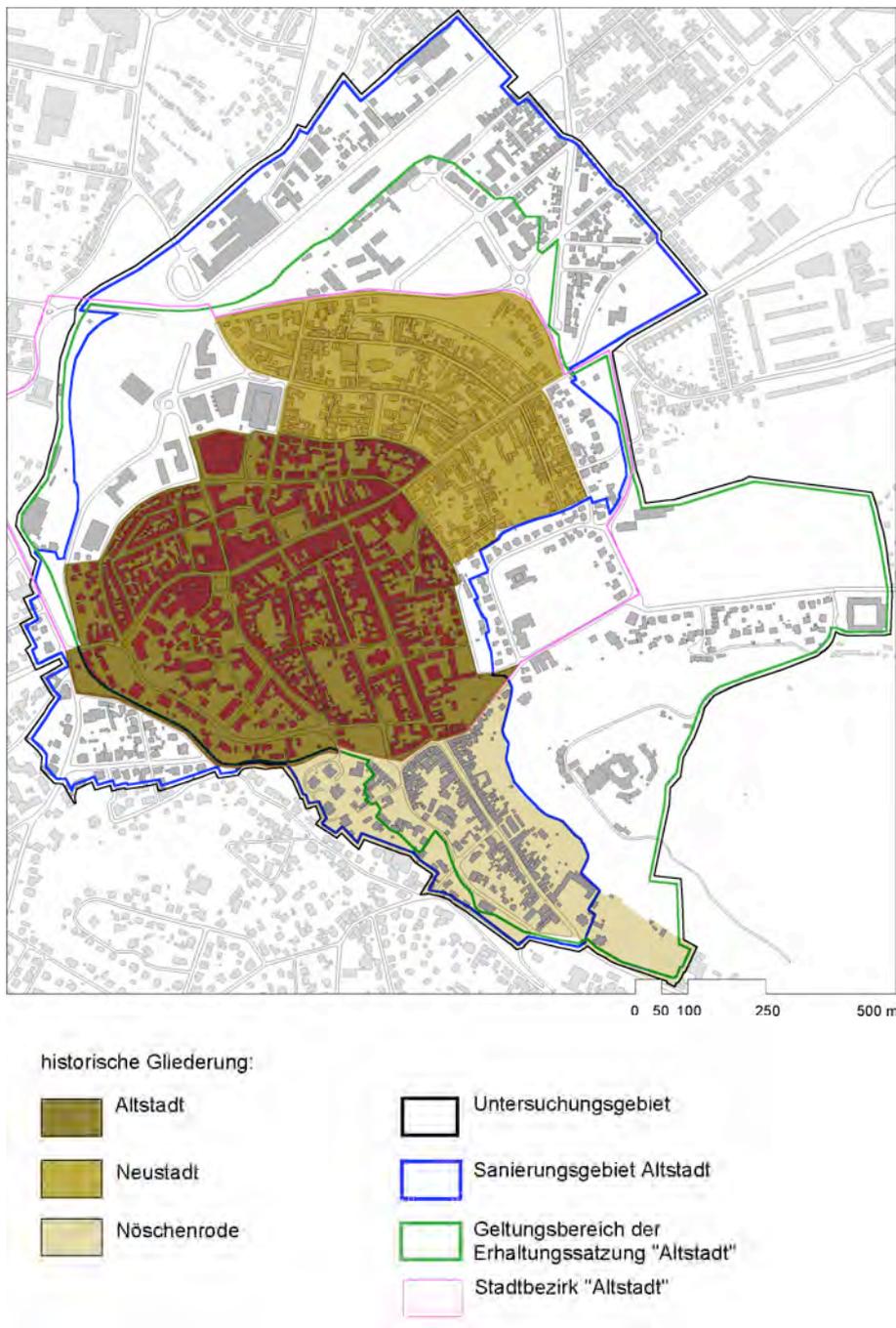
Tab. 1.1: Statistische Kennzahlen zur Altstadt<sup>2</sup>

|                       | Untersuchungs-<br>gebiet Altstadt | Gesamt-<br>stadt | Anteil an<br>Gesamtstadt |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------|
| Fläche                | 1,5 qkm                           | 170,0 qkm        | 0,9 %                    |
| Einwohner             | 4.976                             | 34.674           | 14,4 %                   |
| Wohnungen             | 3.207                             | 18.776           | 17,1 %                   |
| Einzelhandelsbetriebe | 233                               | 393              | 59,3 %                   |

<sup>1</sup> Sanierungsgebiet „Altstadt-Wernigerode“ ohne die 2004 erfolgte Erweiterung auf den Bereich der Landesgartenschau 2006

<sup>2</sup> Datenstand: Fläche 2010, Einwohner und Wohnungen 2009 (Gebietsstand 2010), Einzelhandel 2007; Quellen: Statistisches Landesamt, KOMSTAT, Einzelhandelskonzept

Abb. 1.1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und der Statistischen Bereiche



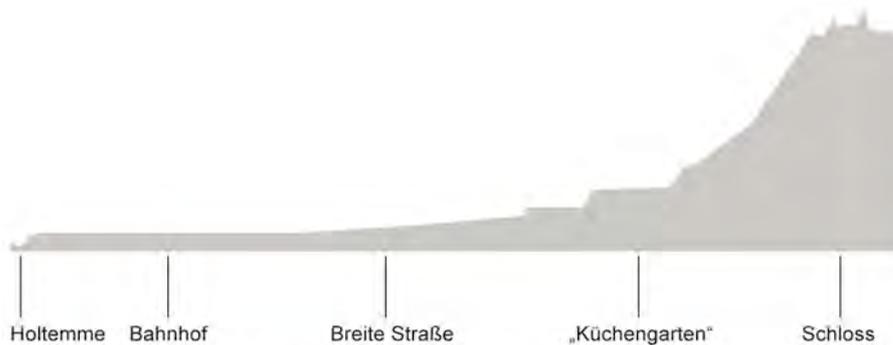
Für die kleinräumige Auswertung der repräsentativen Haushaltsbefragung 2009 wurden folgende Bereiche gewählt:

- die „Bahnhofsvorstadt“ (westlicher Teil des Gründerzeitgebietes Kohl-gartenstraße) mit 25 auswertbaren Interviews;
- die Neustadt (vgl. Abbildung oben) mit 43 Interviews;
- die Altstadt (vgl. Abbildung oben) mit 159 Interviews sowie
- die südliche Altstadt (Villengebiete Forckstraße und Walther-Rathenau-Straße, Nöschenrode, Schlossbereich) mit 52 Interviews.

## Topographie

Das Gros des Erhaltungs- und Sanierungsgebietes befindet sich im Harzvorland unmittelbar am nördlichen Rand des Harzgebirges und liegt auf einer Höhe von 235-250 Metern über dem Meeresspiegel. Der Bereich um Lindenallee und Burgberg sowie der Lustgarten und rückwärtige Bereiche von Nöschenrode liegen bereits am Fußes des Agnesbergs auf einer Höhe von ca. 270 Metern. Das Schloss steht in etwa 100 Meter über dem Altstadtgebiet in 340 bis 350 Metern neben dem Agnesberg.

Abb. 1.2: *Geländeprofil von der Holtemme bis zum Agnesberg, dreifach überhöht*



## 1.1 Historische Entwicklung

Die Entwicklung Wernigerodes vollzog sich bis Ende des 19. Jahrhunderts – von einzelnen später eingemeindeten Dorflagen abgesehen – nahezu ausschließlich auf dem Gebiet der heutigen Altstadt.

Der Ursprung von Wernigerode geht wahrscheinlich auf eine Niederungsburg zurück, die in Ottonischer Zeit an der Handelsstraße Goslar-Halberstadt gebaut wurde und sich zu einem Marktflecken entwickelte. Der Ort war weder Pfalz noch Bischofssitz und wurde erstmals im Jahr 1121 urkundlich erwähnt.

Die strategisch günstige Lage am Schnittpunkt mehrerer Straßen sowie am nördlichen Fuße des Harzgebirges bot günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handel und Handwerk.

Den ältesten Teil der Stadt bildet der Klint, eine Anhöhe hinter dem Rathaus. Archäologische Funde sprechen dafür, dass hier bereits im 9. Jahrhundert eine Befestigungsanlage (die sogenannte „Schnakenburg“) sowie eine weilerähnliche dörfliche Ansiedlung im Gebiet der heutigen Liebfrauenkirche existierten. 1805 wurden die Reste der Burganlage am Klint abgebrochen.

Im Jahr 1229 erhielt Wernigerode das (Goslaer) Stadtrecht. 1267 trat die Stadt der Hanse bei. Um etwa 1270 kam es zu einem Zuzug von Ackerbürgern, was dazu führte, dass um 1280 im Nordosten der Stadt die sogenannte Neustadt angelegt wurde. Bis 1528 behielt diese ihre Eigenständigkeit, danach kam es zur administrativen Vereinigung mit der Altstadt.

Mitte des 15. Jahrhunderts zählte Wernigerode bereits etwa 2.000 Einwohner und gehörte damit zu den größeren Städten in Mitteldeutschland. Wirtschaftlich stützte sich die Stadt auf Handwerk und Handel. Es siedelten sich Tuchweberei, Gerberei sowie Stein- und Holzverarbeitung an. Hinzu kam die Herstellung von Branntwein und Bier.

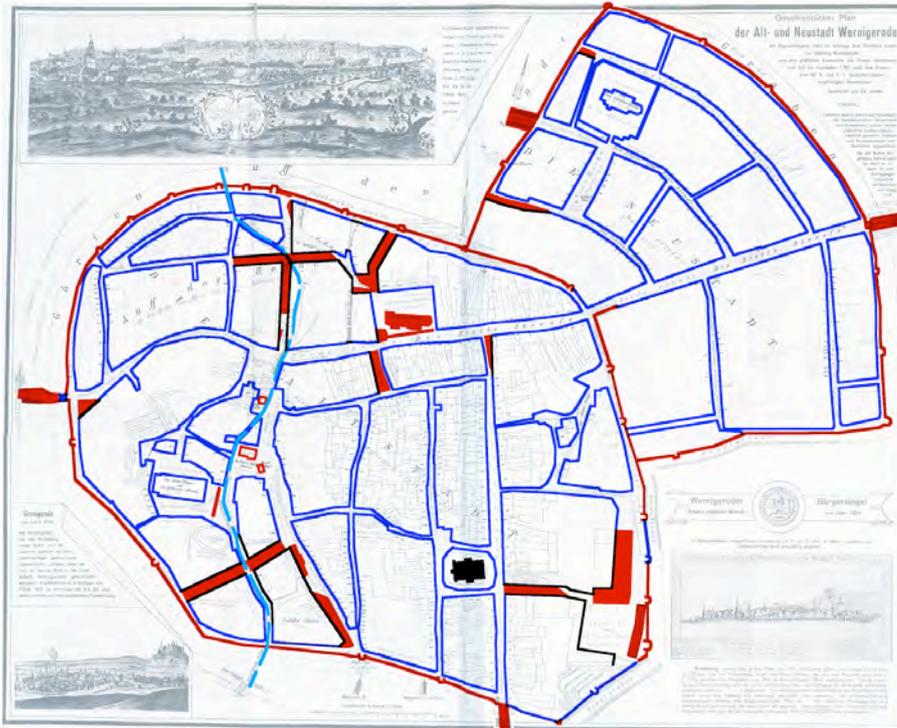
Vom 30-jährigen Krieg war Wernigerode durch Besatzung betroffen, wurde aber nicht zerstört. Dafür wurde die Stadt mehrfach von Bränden (1528, 1751) und Epidemien heimgesucht. In den Jahren 1596/97 fielen drei Viertel der Bewohner der Pest zum Opfer.

Die städtebauliche Struktur der Altstadt wurde seitdem nur geringfügig verändert. In der folgenden Abbildung ist dargestellt, welche Raumkanten bereits 1751 bestanden (blau) und welche Veränderungen seitdem in der städtebaulichen Struktur vorgenommen wurden (rot).

Die wesentlichste Änderung ist das Schleifen der Stadtmauer und der Toranlagen, das neue Entwicklungsmöglichkeiten bot. Zudem wurden einzelne Straßenräume aufgeweitet, um Engpässe für den Verkehr zu reduzieren, das Überspringen möglicher weiterer Großbrände auf Nachbarquartiere zu verhindern oder neue Anbindungen zu schaffen.

Größere Eingriffe vollzogen sich im nördlichen Teil. Im Südwesten wurden zudem Straßendurchbrüche vom Altstadtrand zum früheren Poststandort an der Marktstraße realisiert. Der einst offen durch die Altstadt und über den Markt verlaufende Hornsche Graben wurde verrohrt und ist heute nicht mehr im Stadtbild erlebbar. Die ehemalige Nicolaikirche wurde 1873 abgerissen und der Nicolaiplatz geschaffen. Die Liebfrauenkirche wurde nach dem Stadtbrand in barocker Form 1762 neu errichtet.

Abb. 1.3: Stadtplan von Wernigerode 1751 mit Überlagerung des seitdem erfolgten Altstadtumbaus, farbliche Hervorhebungen: **blau** historische Raumkanten, die heute noch Bestand haben; **rot** Veränderungen der städtebaulichen Struktur seit 1751<sup>3</sup>



Bereits zur Mitte des 19. Jahrhunderts setzte der Tourismus ein. Die begünstigte naturräumliche Lage und attraktive Altstadt mit ihrer gepflegten Fachwerkbauweise zogen nicht nur Urlauber und Erholungssuchende an, sondern machten Wernigerode schnell zu einem bevorzugten Wohnstandort. Bald galt die „Bunte Stadt am Harz“ (Hermann Löns) als Pensionärsstadt.

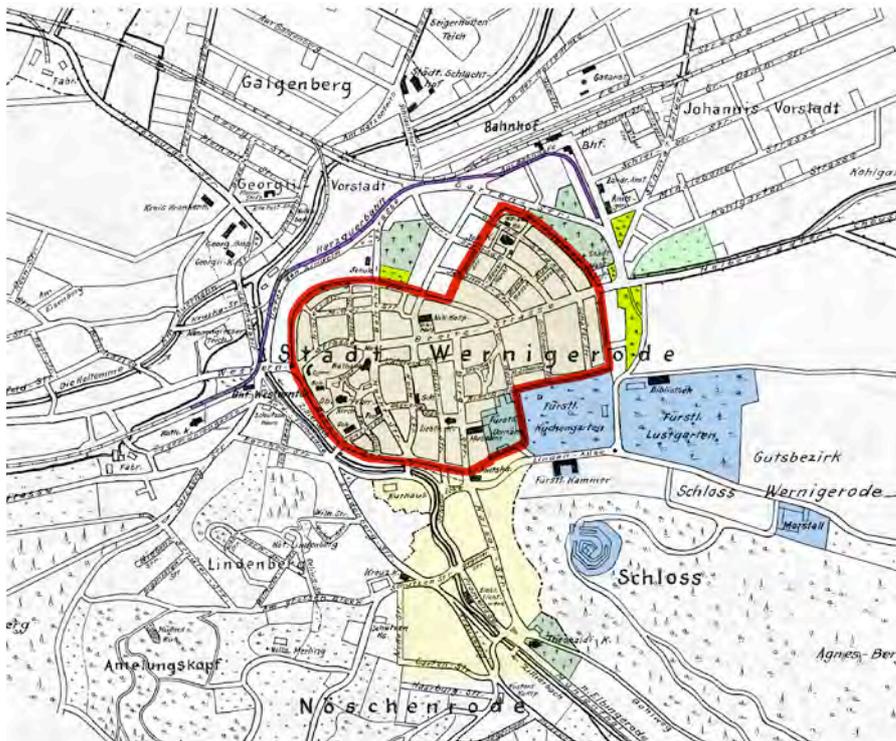
Nöschenrode entwickelte sich ursprünglich als von der Stadt unabhängige Hörigensiedlung am Fuße des Schlosses und wurde erst 1929 mit Aufgabe des Schlosses als Wohnsitz der fürstlichen Familie nach Wernigerode eingemeindet.

Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts gab es in Wernigerode ein Blaufarbenwerk, zwei Zichorienfabriken sowie eine Tabak- und eine Schokoladenfabrik. Darüber hinaus existierten entlang des Zillierbaches zahlreiche Getreide-, Öl-, Papier- und Sägemühlen.<sup>4</sup> Zu diesem Zeitpunkt hatte Wernigerode (in der ungefähren Ausdehnung der heutigen Alt- und Neustadt) 5.590, Nöschenrode 1.150 Einwohner. Auf dem Gebiet, das in etwa dem heutigen Sanierungs- und Erhaltungsgebiet entspricht, lebten insgesamt 6.740 Menschen, rund ein Viertel mehr als heute.

In der Orangerie im Lustgarten befand sich bereits ab 1826 die gräfliche Bibliothek, heute wird sie vom Landeshauptarchiv Sachsen-Anhalt genutzt.

<sup>3</sup> Quelle: Archiv des Stadtplanungsamtes Wernigerode, eigene farbliche Hervorhebungen

<sup>4</sup> Blaufarbenwerk und eine Zichorienfabrik im damals selbstständigen Hasserode, Schokoladenfabrik im damals selbstständigen Nöschenrode

Abb. 1.4: Stadtplan von Wernigerode um 1907<sup>5</sup>

Im 20. Jahrhundert siedelten sich neue Industrien an: Gießerei, Motorenbau, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazie, Schreibwaren. Die Einwohnerzahl stieg zwischen 1910 und 1946 von 18 auf 34 Tausend. Die Stadt dehnte sich in die Täler (Eingemeindungen von Hasserode 1907, Nöschenrode 1929) und nach Norden in die freie Landschaft aus. Im nordwestlichen Umfeld der Altstadt entstanden vor der ehemaligen Stadtmauer mehrere Schulen. Von flächenhaften Zerstörungen im 2. Weltkrieg blieb Wernigerode weitgehend verschont.

In der DDR fungierte Wernigerode als Kreisstadt, als Standort wichtiger Zuliefererindustrien sowie als beliebter Urlaubs- und Erholungsort. An der Burgbreite, im Stadtfeld und am Harzblick entstanden neue Wohngebiete in industrieller Bauweise. Parallel dazu wuchs im Stadtkern ein bedrohlicher Sanierungsstau, auch wenn die Altstadt mit großen Anstrengungen deutlich besser Instand gehalten wurde, als andere historische Stadtkerne im Osten. Auf dem ehemaligen Friedhof nördlich der Altstadt entstand ein Verwaltungs- und Kulturkomplex in industrieller Bauweise, der jedoch später zugunsten des heutigen Hotels und Kongreßzentrums wieder abgerissen wurde. Im „Küchengarten“ wurde ein komplexer Schulstandort mit Turnhalle, Sportplatz und Planetarium errichtet.

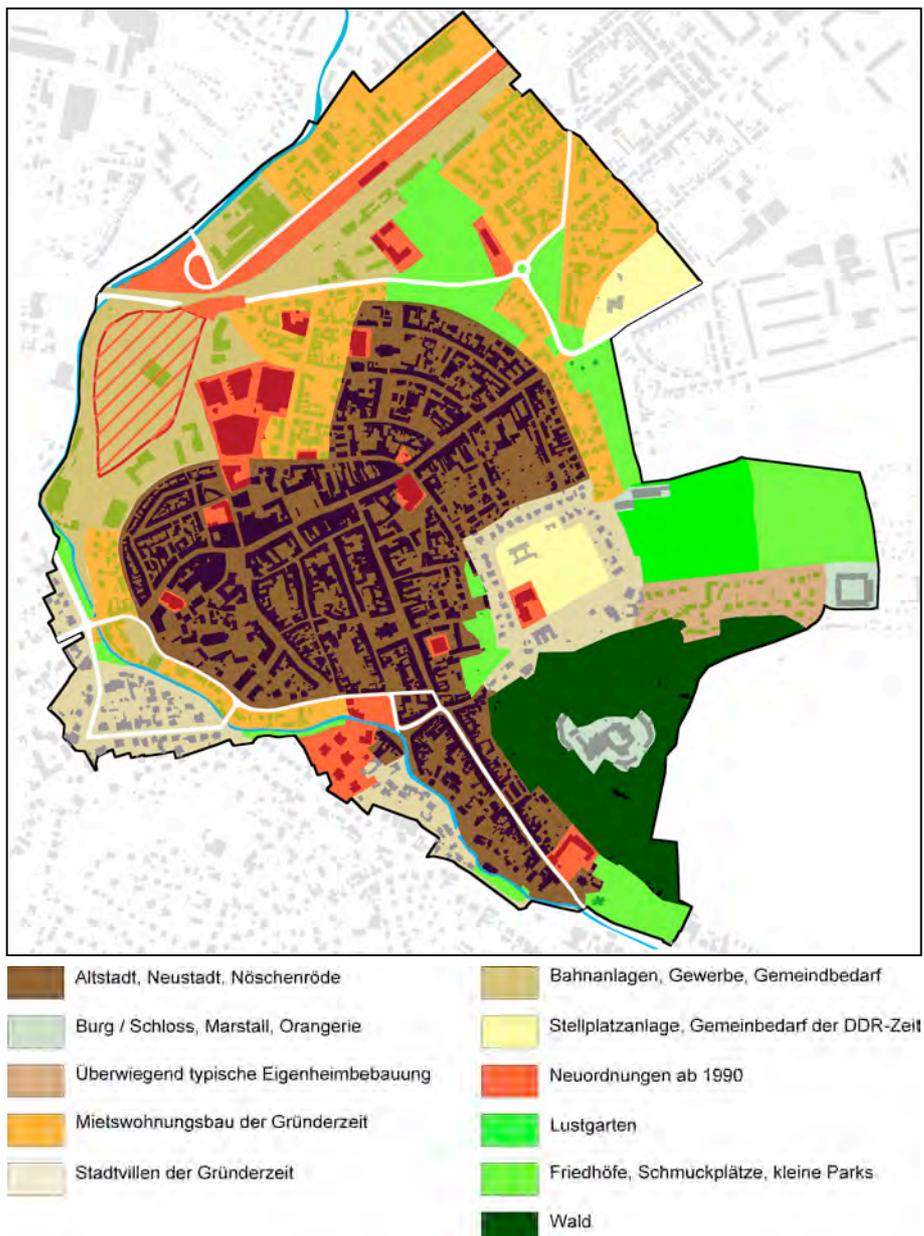
Nach der Wiedervereinigung konnte sich Wernigerode als Mittelzentrum und Kreisstadt gut behaupten. Der Industrie gelang es, in überregionalen Netzwerken festen Fuß zu fassen. In den 1990er Jahren wuchs die Stadt weiter nach Norden, wo neue Wohn- und Gewerbeflächen erschlossen wurden. Die Hochschule Harz mit ihren wirtschaftswissenschaftlichen und technologischen Fachrichtungen gewann an Leistungskraft und Ausstrahlung. Der Dienstleistungssektor ist heute stabil, Handel und Tourismus florieren.

<sup>5</sup> Quelle: Archiv des Stadtplanungsamtes Wernigerode, eigene farbliche Hervorhebungen prägender Bereiche: roter Rand - Alt- und Neustadt, gelb – Nöschenrode, blau - Bereiche, die im engen Zusammenhang mit dem Schloss stehen, Grün – Friedhöfe und Stadtgrün

Als größere Bereiche wurden seit 1990 im Umfeld der Altstadt entwickelt:

- Im Nordwesten entstanden der Komplex des Hotel- und Kongresszentrums, 2 Bankgebäude, das Finanzamt sowie das Kaufhaus „Altstadtpassagen“;
- Am Zillierbach im Süden wurde auf einer ehemals gemischt genutzten Fläche (Saalbau, Kino, Gewerbehof) das Stadtviellenquartier „Stadtgarten“ realisiert;
- Das ehem. Sägewerk auf dem Ochsensteichgelände wurde freigelegt. Eine folgende bauliche Entwicklung konnte nicht realisiert werden.
- Für Teile der Bahnanlagen erfolgten Neuordnungen als Stellplatzanlagen. Der „Altstadtkreisel“ wurde als großes Verkehrsprojekt realisiert.
- An der Nöschenröder Straße entstand ein großes Altenpflegeheim, im „Küchergarten“ ein weiterer Schulneubau (Förderschule) sowie in der „Bahnhofsvorstadt“ ein Verwaltungsgebäude der Agentur für Arbeit.

Abb. 1.5: Historische Entwicklungsphase



## 1.2 Einwohnerentwicklung

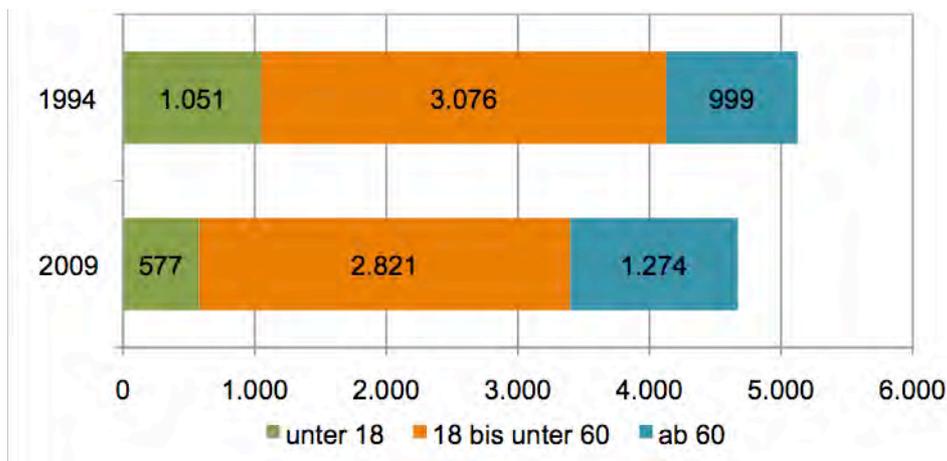
Im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Altstadt lebten zum 31.12.2009 insgesamt 4.976 Menschen mit Hauptwohnsitz. Dies waren 14,4 % aller 34.674 Einwohner der Stadt. Hinzu kamen in der Altstadt 401 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

Im Sanierungsgebiet lag die Einwohnerzahl zu diesem Stichtag bei 4.672 (Hauptwohnsitz) bzw. 5.061 (Haupt- und Nebenwohnsitz). Gegenüber 1994 ist die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet somit um 11 % zurückgegangen.<sup>6</sup> Der Rückgang liegt damit geringfügig über dem gesamtstädtischen Einwohnerrückgang, der im selben Zeitraum rund 7 % betrug.

Insbesondere die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren war sehr stark rückläufig. Mit 577 lag deren Anzahl 2008 nur bei gut der Hälfte der Zahl 14 Jahre zuvor. Die Zahl der Einwohner im Erwerbsalter ist von 3.076 auf 2.780 zurück gegangen, was mit 10 % in etwa dem durchschnittlichen Rückgang in Wernigerode entspricht. Die Zahl der Senioren ist dagegen sogar um rund ein Viertel angestiegen.

Die Verschiebungen in der Altersstruktur, die sich daraus ergaben, entsprechen denen in der Gesamtstadt zwischen 1994 und 2009: Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ging von 21 % im Jahr 1994 auf 12 % im Jahr 2009 zurück (Gesamtstadt: 19 % / 12 %), der der Personen im Erwerbsalter blieb stabil bei 60 % (Gesamtstadt: 59 % / 57 %). Der Seniorenanteil ist von 19 auf 27 % angestiegen (Gesamtstadt: 22 % / 31 %).

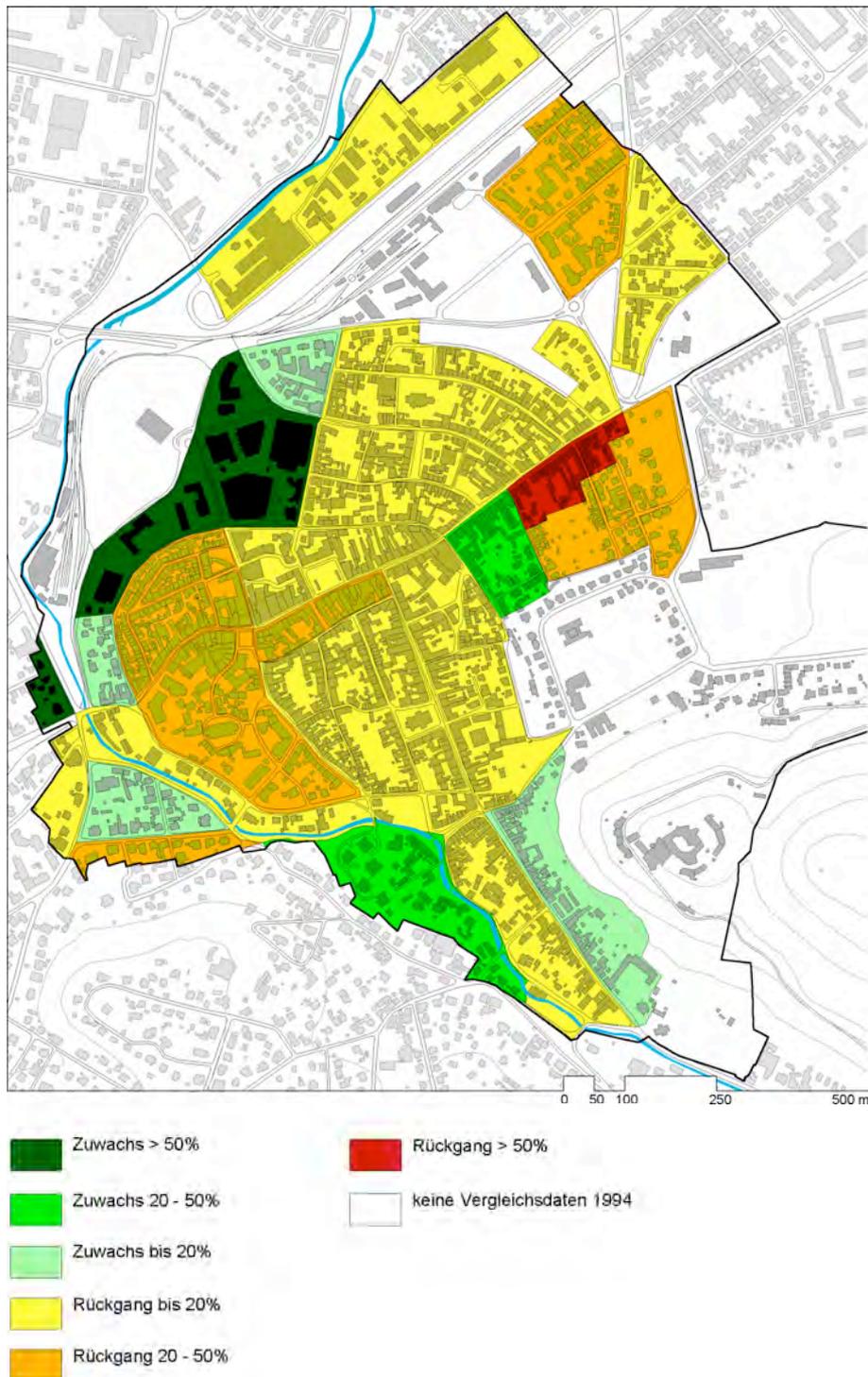
Abb. 1.6: Einwohner nach Altersgruppen 1994 und 2009 im Vergleich



Eine kleinräumige Betrachtung der Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt, dass vor allem Bereiche mit größeren Neubauprojekten (z.B. Altstadtpassagen, Stadtgarten) zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl (+ 4 %) beigetragen haben, während es in den übrigen Gebieten deutlich stärker rückläufige Einwohnerzahlen gab (-16 %).

<sup>6</sup> Daten für 1994 aus der Datensammlung im Rahmen der Voruntersuchung zur Rahmenplanung für die Altstadtsanierung, Daten für 2009 aus der KOMSTAT Kommunalstatistik (für Altersgruppe 60-65 anhand gesamtstädtischer Werte hochgerechnet)

Abb. 1.7: Veränderung der Bevölkerungszahl von 1994 bis 2008

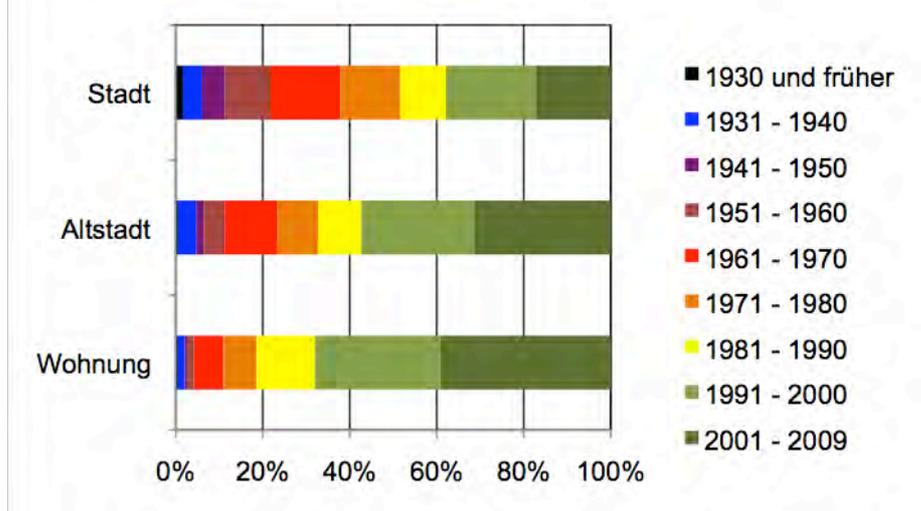


Im Ergebnis der Haushaltsbefragung 2009 wurden Befunde zur Wohndauer in der Stadt, der Altstadt und der Wohnung erhoben. Die überwiegende Mehrheit der Altstadtbewohner lebt bereits recht lange in Wernigerode: Fast zwei Drittel lebten bereits vor 1990 in der Stadt, gut jeder fünfte ist sogar schon vor 1960 in die Stadt gezogen. Durchschnittlich leben die Befragten bereits seit rund 32 Jahren in Wernigerode.

Die Erfolge des Sanierungsprozesses der letzten 20 Jahre zeigen sich auch in den Zuzügen in die Altstadt: Über die Hälfte der Altstadtbewohner ist erst nach 1990 hier her gezogen. Rund jeder fünfte wohnte dagegen bereits auch schon vor 1970 hier. Durchschnittlich leben die Befragten bereits seit rund 23 Jahren in der Altstadt.

In ihrer heutigen Wohnung leben die Befragten durchschnittlich bereits seit 17 Jahren. Dabei ist gut ein Drittel von ihnen erst seit 2000 eingezogen, ein weiteres knappes Drittel in den 1990er Jahren. Jeder neunte Befragte lebte dagegen bereits schon vor 1970 in seiner Wohnung. Auffallend – aber nicht unüblich – ist, dass die Befragten, die in eigenen Häusern leben, bereits deutlich länger in diesen leben als diejenigen, die zur Miete wohnen: durchschnittlich seit 33 (Eigentümer) bzw. 18 Jahren (Mieter).

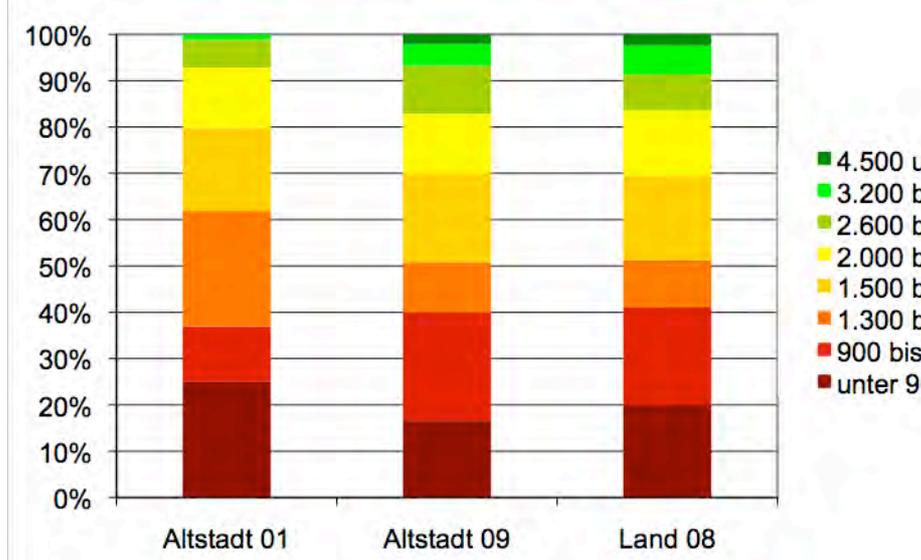
Abb. 1.8: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in der ...?“



**Sozialstruktur**

Die Sozialstruktur in der Altstadt entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt, was neben der Altersstruktur auch die Indikatoren Einkommensstruktur sowie Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II zeigen. Vom durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte in der Altstadt spiegeln sich die gesamtstädtischen bzw. landesweiten Verteilungen wider, während sich in anderen Stadtteilen Wernigerodes verstärkt Gering- oder Gutverdiener konzentrieren.

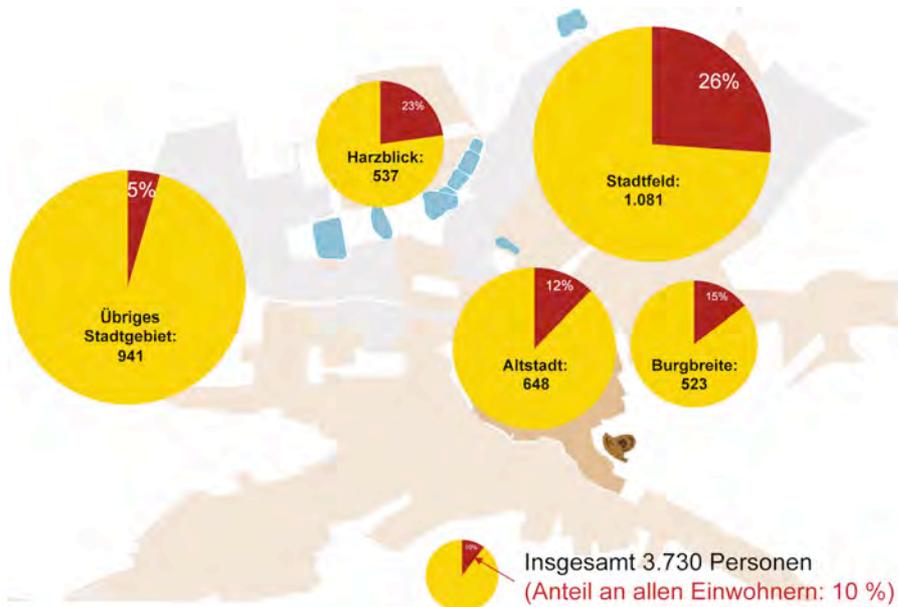
Abb. 1.9: Haushaltsnettoeinkommen (in Euro) im Vergleich<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Quelle: Haushaltsbefragung Wernigerode 2001 (n=84, Sonderauswertung nur für die Altstadt), Haushaltsbefragung Wernigerode-Altstadt 2009 (n=193), Mikrozensus 2008 des Statistischen Landesamts

Auch bezüglich des Indikators „Arbeitslosengeld“ ähnelt die Altstadt den gesamtstädtischen Werten: Knapp jeder zehnte Bewohner in der Innenstadt erhält Leistungen nach dem SGB II (ALG II, Hartz IV), dieser Anteil liegt in der Altstadt geringfügig über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 8 %.

Abb. 1.10: ALG II-Empfänger 2008 nach Stadtteilen (aus KOMSTAT 2008)



Insgesamt leben rund 13 % der Altstadtbewohner in ALG-II-Bedarfsgemeinschaften, größere räumliche Konzentrationen, die auf soziale Brennpunkte hindeuten würden, gibt es dabei nicht. Viel mehr verteilen sich diese einkommensschwachen Haushalte gleichmäßig auf das gesamte Sanierungs- und Erhaltungsgebiet – mit Ausnahme der Villengebiete im Süden, wo der Anteil mit 6 % nur halb so hoch liegt. Überdurchschnittlich hoch fällt der Anteil der Personen in ALG-II-Bedarfsgemeinschaften in unsanierten Gebäuden (19 %) sowie in Mehrfamilienhäusern aus.

Tab. 1.2: Anteil der Personen in ALG-II-Bedarfsgemeinschaften nach Wohnform (Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009)

| Wohnform     | Anteil der Personen in ALG-II-Bedarfsgemeinschaften | Wohnform                    | Anteil der Personen in ALG-II-Bedarfsgemeinschaften |
|--------------|---|-----------------------------|---|
| Unsaniert    | 19 %  | Ein- und Zweifamilienhäuser | 8 %   |
| Teilsaniert  | 13 %  | Mehrfamilienhäuser          | 15 %  |
| Vollsaniiert | 10 %  | Durchschnitt Altstadt       | 13 %  |

Bei der Einkommensverteilung ist nicht nur die absolute Verteilung auf alle Haushalte von Bedeutung, sondern auch die Verteilung auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen. Während ein Singlehaushalt mit 1.500 Euro im Monat eher zu den Gutverdienern gehört, ist dieselbe Summe für eine vierköpfige Familie nur knapp ausreichend.

In Orientierung an den Regelsätzen des ALG II werden folgende Einkommensklassen als Geringverdiener definiert, in den folgenden Tabellen **schwarz unterlegt**: 1-Personen-Haushalte unter 500 €, 2-Personen-Haushalte unter 900 €, 3-Personen-Haushalte unter 1.300 €, 4-Personen-Haushalte unter 1.500 €, größere Haushalte unter 2.000 €. Orientiert am Doppelten dieser Regelsätzen werden folgende Einkommensklassen als Gutverdiener definiert, in den folgenden Tabellen **grau unterlegt**: 1-Personen-Haushalte über 1.300 €, 2-Personen-Haushalte über 2.000 €, 3-Personen-Haushalte über 2.600 €, 4-Personen-Haushalte über 3.200 €, größere Haushalte über 4.500 €.

Tab. 1.3: Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße (Angaben in %)

|  | 1 Pers.     | 2 Pers.     | 3 Pers.     | 4 Pers.     | 5 Pers.     | 6+ Pers.    | Gesamt      |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| unter 500 €                            | <b>0,4</b>  | <b>1,8</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,4</b>  | 2,7         |
| 500 bis 900 €                          | 6,7         | <b>4,5</b>  | <b>2,2</b>  | <b>0,4</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,4</b>  | 14,3        |
| 900 bis 1.300 €                        | 6,3         | 8,5         | <b>4,9</b>  | <b>2,2</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,4</b>  | 22,3        |
| 1.300 bis 1.500 €                      | <b>0,9</b>  | 6,3         | 2,2         | <b>1,3</b>  | <b>0,9</b>  | <b>0,0</b>  | 11,6        |
| 1.500 bis 2.000 €                      | <b>1,8</b>  | 10,3        | 5,4         | 0,4         | <b>0,4</b>  | <b>0,4</b>  | 18,8        |
| 2.000 bis 2.600 €                      | <b>0,4</b>  | <b>4,0</b>  | 4,5         | 2,7         | 1,3         | 0,0         | 12,9        |
| 2.600 bis 3.200 €                      | <b>0,0</b>  | <b>3,6</b>  | <b>3,6</b>  | 2,2         | 0,4         | 0,9         | 10,7        |
| 3.200 bis 4.500 €                      | <b>0,0</b>  | <b>1,3</b>  | <b>1,3</b>  | <b>0,9</b>  | 0,9         | 0,0         | 4,5         |
| ab 4.500 €                             | <b>0,0</b>  | <b>0,9</b>  | <b>0,4</b>  | <b>0,9</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | 2,2         |
| <b>Gesamt %</b>                        | 16,5        | 41,1        | 24,6        | 11,2        | 4,0         | 2,7         | 100,0       |
| <b>Geringverdiener in % der Spalte</b> | <b>2,7</b>  | <b>15,2</b> | <b>29,1</b> | <b>36,0</b> | <b>33,3</b> | <b>66,7</b> | <b>21,0</b> |
| <b>Gutverdiener in % der Spalte</b>    | <b>18,9</b> | <b>23,9</b> | <b>21,8</b> | <b>16,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>20,1</b> |

Tab. 1.4: Gering- und Gutverdiener nach Befragungsbereichen (Angaben in %)

|                 | Bahnhofs-<br>viertel | Neustadt | Altstadt | Süd  | Gesamt |
|-----------------|----------------------|----------|----------|------|--------|
| Geringverdiener | 22,6                 | 13,6     | 21,4     | 21,9 | 21,0   |
| Gutverdiener    | 25,8                 | 4,6      | 21,4     | 19,5 | 20,1   |

Knapp die Hälfte der befragten Haushalte lebt im Wohneigentum (35 % im eigenen Haus, 6 % in der eigenen Eigentumswohnung), gut die Hälfte zur Miete. Der hohe Anteil an Haushalten im Wohneigentum ist ein Stabilitätsanker für die Altstadt: Lediglich 18 % der Haushalte im Eigentum sind in den letzten 10 Jahren neu zu gezogen, während es im Mietwohnsektor 53 % sind. Zwar ist das Durchschnittseinkommen der Neu-Zugezogenen niedriger als das der etablierten Altstadtbewohner, jedoch kann daraus nicht auf einen sozialen Abwärtstrend geschlossen werden. Zum einen konzentriert sich die Fluktuation auf den Mietwohnungsmarkt mit einem ohnehin niedrigeren Durchschnittseinkommen. Zum anderen ist die Fluktuation vor allem durch die Studenten recht hoch, die in dieser Lebensphase über sehr geringe Einkommen verfügen.

## 1.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

### Ziele der Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist Wernigerode als Mittelzentrum Bestandteil des Wachstumsraums Nordharz sowie Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die Fachwerkstadt Wernigerode mit historischer Altstadt, Schloss, Lustgarten, Rathaus und Kirchen wird im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (veröffentlicht 23.05.2009) als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen. Auch der Städtetourismus soll u.a. in Wernigerode gestärkt werden.

Als bedeutende Einrichtungen in der Stadt werden im Regionalen Entwicklungsplan u.a. aufgeführt:

- Freizeit- und Erholungsanlagen Wernigerode (Vorrangstandort für Großflächige Freizeitanlagen),
- Robert-Koch-Institut, Hochschule Harz und Landesgymnasium für Musik (Vorrangstandorte für Forschung und Bildung).

Für die Stadt Wernigerode haben sich mit der Stadtentwicklung eine Vielzahl von bedeutsamen Funktionen herausgebildet:

- Die Stadt, mit ihrem baulichen Erbe, der Harznähe und der entwickelten Fremdenverkehrswirtschaft, ist ein weltweit bekanntes Tourismusziel.
- Wernigerode ist ein überregional bedeutsamer Bildungsstandort (Fachbereiche der Hochschule Harz, Landesmusikgymnasium).
- Eine Vielzahl von regional bedeutsamen Gesundheits-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen konzentrieren sich in Wernigerode.
- Auch nach der Kreisfusion 2007 befinden sich noch einige Bereiche der Verwaltung des Landkreises in Wernigerode, darüber hinaus auch eine neue Außenstelle mit bürgerorientierten Dienstleistungen.
- In der Stadt Wernigerode befinden sich verschiedene Museen und die Stadt ist ein beliebter Austragungsort von kulturellen Veranstaltungen. Das Schlossmuseum ist das meistbesuchte Museum Sachsen-Anhalts.

Wernigerode insgesamt und insbesondere seine Altstadt ist ein wichtiger Handels- und Dienstleistungsort in der Region und zugleich die wichtigste Arbeitsstättenkonzentration im Landkreis.

### Stadtentwicklungskonzept (2004)

Für die Altstadt wurde im Stadtentwicklungskonzept 2001 eine Aufwertungsstrategie vorgeschlagen und 2004 bestätigt, welche die Altstadt als bauhistorisches Ensemble, als vielschichtiges Zentrum der Stadt und als Wohnstandort weiter stärkt. An dieser Strategie sollte sich die öffentliche Förderung orientieren. Die Aufwertungsstrategie für die Altstadt des Stadtentwicklungskonzepts umfasst folgende Maßnahmen:

- Die stadtbildprägenden öffentlichen Räume (Straßen, Gassen, Plätze) sollen weiter aufgewertet werden.
- Die Quartiersrandbauungen und ortsbildprägenden Einzelobjekte sollen modernisiert werden. Baulücken in den Randbebauungen sollen durch Neubau geschlossen werden.

- In den Quartiersinnenbereichen sollen die Innenhöfe als Grünräume gestärkt werden. Stadtbildprägende und denkmalwerte Bausubstanz bedarf der weiteren Sanierung. Nicht erhaltenswerte Gebäudesubstanz in den Innenhöfen sollte abgerissen oder rückgebaut werden.
- Neuer Wohnungsbau, Umnutzung bzw. Modernisierung von Wohnungen in den Quartiersinnenbereichen sollte unterbunden werden.
- Die öffentlichen Grünflächen und speziell der Grünzug am Zillierbach sollen eine höhere Gestaltqualität erlangen und besser erlebbar gemacht werden.
- Die Gewerbestandorte und Gemeinbedarfseinrichtungen sollen funktional gestärkt werden. Die Freiflächen bedürfen einer weiteren Aufwertung.
- Die Baupotenzialflächen in der Altstadt sollen entwickelt werden. Abhängig vom Standort bieten sich als Nutzungen Wohnen, Handel- und Dienstleistungen sowie wohnverträgliches Gewerbe an.
- Es müssen Lösungen für den ruhenden Verkehr gefunden werden, die den Ansprüchen der Bewohner entsprechen und die Aufenthaltsqualität in den Altstadtquartieren verbessern (u.a. Parkhäuser, Tiefgaragen).

### Flächennutzungsplan (2009)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode<sup>8</sup> stärkt durch seine Darstellungen die prägenden Elemente der Stadtstruktur und orientiert sich an der gewachsenen Nutzungsstruktur der Altstadt:

- Die Altstadt wird in ihrer Funktion für Handel, Dienstleistungen, wohnverträgliches Gewerbe und als Wohnstandort gefestigt (Darstellung als "Gemischte Baufläche").
- Die verschiedenen Elemente der Freiraumstruktur (Wald, Dauerkleingärten, Parkanlagen, Grünring, Friedhöfe) werden als Grünflächen gesichert.
- Die bedeutendsten Standorte für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden langfristig fixiert.
- Das Hauptstraßennetz wird durch die Darstellungen stabilisiert, die Verbindung der B 244 mit der B 6n (Tunnelvariante) bleibt Planungsziel.

Für den Bereich des Sanierungs- und Erhaltungsgebietes Altstadt sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans überwiegend bestandsorientiert. Größere Umstrukturierungen vorhandener Nutzungen sind nur an wenigen Stellen vorgesehen:

- Entlang der Feldstraße soll die bislang eher gemischte Nutzung aus umfangreichen Gewerbebrachen, Wohnen und vereinzelt gewerblichen Nutzungen zur Wohnbaufläche entwickelt werden.
- Das Ochsensteichgelände ist als Sondergebiet Freizeit und Tourismus dargestellt.
- Der Marstall ist als Sondergebiet Kultur dargestellt.

---

<sup>8</sup> Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode wurde am 09.06.2009 vom Landesverwaltungsamt genehmigt und am 27.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Für die 2009 bzw. 2010 eingemeindeten Ortsteile Schierke und Reddeber sind Ergänzungen des Flächennutzungsplans vorgesehen.

Für das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Altstadt werden durch die allgemeinen Leitlinien für die Entwicklung der Stadt Wernigerode im Flächennutzungsplan folgende zentrale Aussagen getroffen:

„Der Altstadt kommt innerhalb des Stadtgebietes die Zentrumsfunktion zu. Als historisch gewachsener Kern der Stadt mit ihrem bauhistorischen Erbe ist sie als politisches, wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum zu stärken und zukunftsfähig zu entwickeln. Als Wohnstandort kommt der Altstadt besondere Bedeutung zu. Die in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Stadtsanierung sind in diesem Zusammenhang fortzuführen.

Die verschiedenen Stadtquartiere sind grundsätzlich gleichberechtigt zu behandeln. Die Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die Gestaltung des Wohnumfelds sollen ständig den Erfordernissen angepasst werden. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und die Erschließung durch den ÖPNV sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.“<sup>9</sup>

Abb. 1.11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wernigerode 2009



### Wohnflächenentwicklung

„Die Entwicklung der Kernstadt unter dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat weiterhin Priorität. Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles sind die angemessene und sinnvolle Nachverdichtung städtischer Räume, die Umnutzung geeigneter Gebiete in Wohngebiete in attraktiver Lage sowie die Reaktivierung brachgefallener innerstädtischer Flächen (Flächenrecycling) in allen Stadtgebieten. Vor allem im Sanierungsgebiet Altstadt, aber auch in den Stadtteilen Hasserode und Nöschenrode, ist die Altbausubstanz zu pflegen und zu erhalten. Im gesamten Stadtgebiet und in den Ortsteilen sind die Wohnverhältnisse den modernen Wohnansprüchen anzupassen. ... Daneben kann aber auch die Bereitstellung von

<sup>9</sup> Flächennutzungsplan Stadt Wernigerode, Begründung mit Umweltbericht, Bekanntmachungsfassung (22.06.2009 / „FNP“), S. 20

Flächen für den Mehrfamilienhaussektor in innenstadtnahen Lagen zur Stärkung des Wohnstandortes Altstadt beitragen.“<sup>10</sup>

### **Gemischte Bauflächen**

„Die Innenstadt von Wernigerode stellt mit nahezu 40 ha die größte Gemischte Baufläche dar. Diese Nutzungsart bietet neben dem Wohnen die Voraussetzung, Einzelhandelsbetriebe und die für ein Mittelzentrum wichtigen Behörden (Verwaltungskomplexe) und Kultureinrichtungen sowie private und öffentliche Dienstleistungen anzusiedeln. Im FNP ist das Zentrum als Gemischte Bauflächen dargestellt, um die bestehende Funktionsmischung weiter auszubauen und damit die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. ... Auch das Schlossareal mit seinen 3,6 ha ist – ähnlich wie die historische Altstadt – ein Magnet, der viele Touristen anlockt, gleichzeitig aber auch dem Wohnen dient. Im FNP ist diese Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt, um die vorhandene Nutzungsvielfalt an diesem Standort zu bewahren.“<sup>11</sup>

### **Dienstleistung und Einzelhandel**

„Der Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort Altstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt ist nachhaltig zu sichern und zu stärken. Grundsätzlich hat auch hier die Innenentwicklung, etwa auf bestehenden unter- oder fehlgenutzten Flächen, Vorrang. Deshalb ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Altstadt bzw. in deren unmittelbarer Nähe zu unterbinden, sofern durch das Vorhaben eine Schwächung der in der Altstadt ansässigen Händler zu erwarten ist. Demgegenüber muss die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung vor allem in der Altstadt sichergestellt bzw. dringend verbessert werden.“<sup>12</sup>

### **Bildung und Forschung**

„Eine weitere hoch spezialisierte und für den Forschungsstandort Wernigerode bedeutende und daher unbedingt zu stärkende Einrichtung ist das Robert-Koch-Institut mit Standort in der Altstadt.“<sup>13</sup> „Die bedeutendste Einrichtung des Gesundheitswesens in Wernigerode ist die einzige Außenstelle des Robert-Koch-Instituts als Bundeseinrichtung für Krankheitsüberwachung und –prävention sowie für anwendungs- und maßnahmeorientierte biomedizinische Forschung.“<sup>14</sup>

Das Landesgymnasium für Musik ist 1991 aus den Spezialklassen für Musikerziehung hervorgegangen. Es ist ein Internatsgymnasium in der Trägerschaft des Landes Sachsen-Anhalt, das Kindern und Jugendlichen eine besondere Möglichkeit bietet, das Abitur zu erwerben.<sup>15</sup>

### **Marstall (Sondergebiet Kultur)**

„Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH baut den historischen Marstall am Lustgarten schrittweise zu einem kulturellen Zentrum um. Der Ostflügel des Gebäudekomplexes dient bereits seit einigen Jahren als Veranstaltungsort bei schlechtem Wetter für die Wernigeröder Schlossfestspiele sowie als Ausstellungshalle. Der Standort ist im FNP als Sondergebiet Kultur dargestellt.“<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> FNP, S. 20 f.

<sup>11</sup> FNP, S. 33

<sup>12</sup> FNP, S. 22

<sup>13</sup> FNP, S. 21

<sup>14</sup> FNP, S. 48

<sup>15</sup> [www.landesgymnasium.de/ziele](http://www.landesgymnasium.de/ziele)

<sup>16</sup> FNP, S. 43

## Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Im FNP sind zahlreiche Einrichtungen des Gemeinbedarfs (bestandsorientiert) dargestellt.

### 1.4 Denkmalschutz

Im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet hat der Denkmalschutz eine herausragende Stellung. Entsprechend unterstützt auch die Städtebauförderung mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ intensiv den Erhalt der historischen Zeugnisse der Stadtentwicklung, Baukultur, Garten- und Parkgestaltung sowie der technischen Entwicklung.

Die überwiegende Fläche des Untersuchungsgebietes wird von Denkmalbereichen eingenommen. In ihnen befindet sich eine Vielzahl von Baudenkmalen. Die Denkmalbereiche, die einzelnen Baudenkmale sowie die Garten- und Parkdenkmale sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Gleichzeitig sind auch die archäologischen Denkmale im Boden bedeutsam.

#### Denkmalbereich „Historische Alt- und Neustadt“

Das älteste städtische Siedlungsgebiet der Stadt, die historische Alt- und Neustadt, steht mit seiner sich seit dem 12. Jahrhundert entwickelten Bebauung als Denkmalbereich vollständig unter Schutz. Trotz etlicher großflächiger Brände und Kriegszerstörungen von 1944 hat sich ein umfangreicher Hausbestand des 16. bis 19. Jahrhunderts erhalten. Innerhalb des Denkmalbereiches liegen bedeutende Baudenkmale wie das Rathaus und die drei Stadtkirchen.<sup>17</sup>

#### Weitere Denkmalbereiche im Untersuchungsgebiet sind:

- Bahnhofstraße 20,22,24,26 und Pfarrstraße 56
- Eisenbahnanlage der HSB
- Auf der Marsch 4, 6-8
- Forckstraße 1-3, 14-25 und Salzbergstraße 5 und 7
- Schöne Ecke 1-40
- Nöschenröder Straße 1-22, 25-39, 41-43, 46, 49-83
- Im Rosenwinkel 12,14,16 und 18
- Im Rosenwinkel 2-9

#### Theobaldfriedhof

Der Friedhof wurde um 1801 für die ehemalige Schlossgemeinde am südlichen Hangfuß des Schlossberges in Nöschenrode angelegt. Hervorzuheben sind hier die Grabgelege und das fürstliche Mausoleum.

#### Schloss Wernigerode mit Tiergarten, Christianental und Lustgarten

Zum Denkmalkomplex Schloss gehören u.a. der Tiergarten sowie der Lustgarten.

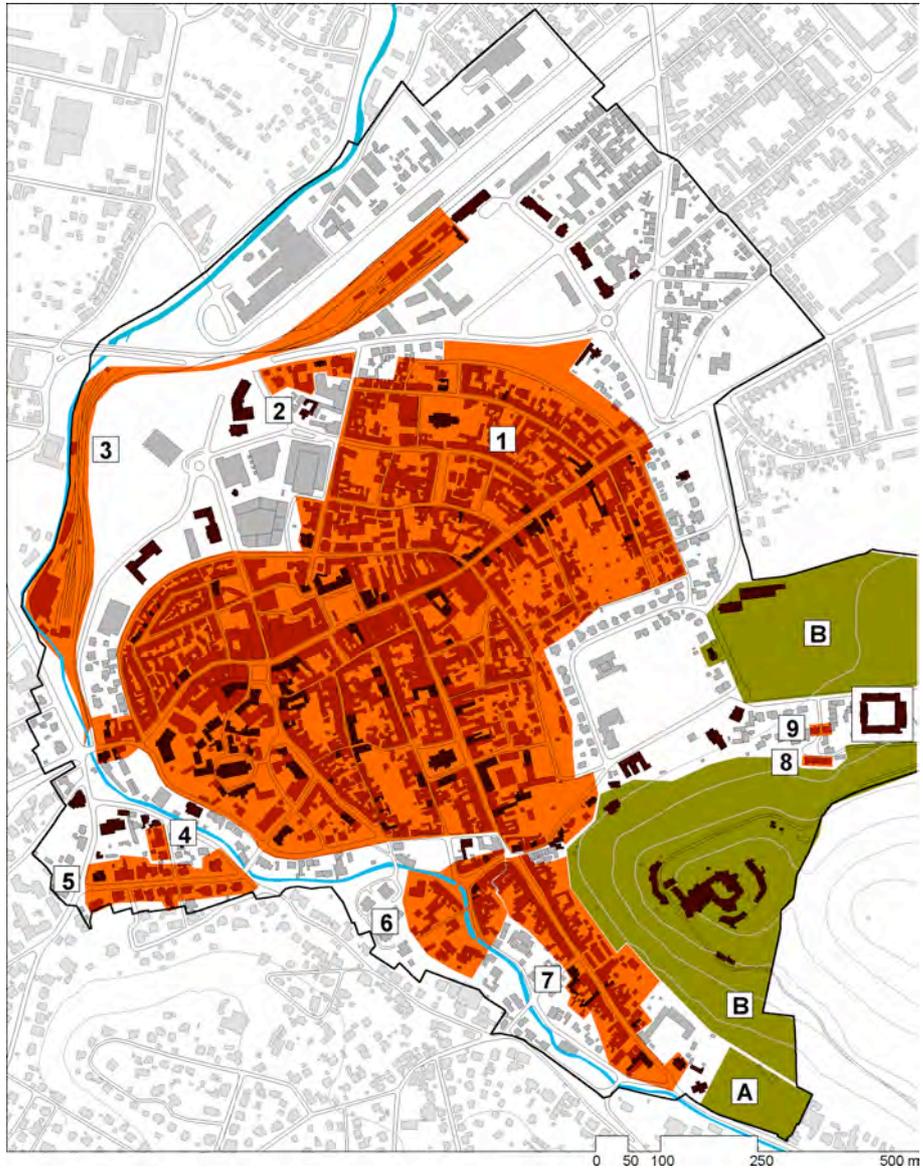
Das Schloss Wernigerode ist das bekannteste Denkmal der Stadt und von hoher landesgeschichtlicher Bedeutung. Es ist mit dem Nebengebäuden auf dem Schlossberg, einem Sporn des Agnesberges, über der Altstadt gelegen und als Burg und Schloss der Grafen von Wernigerode im 12. Jahrhundert entstanden. Die heutige Gestalt ist wesentlich vom Umbau der Jahre 1862 bis 1885 geprägt.

---

<sup>17</sup> FNP, S.87

Unter Schutz steht auch der in östlicher Richtung anschließende Tiergarten, ein gestalteter Waldbereich mit artenreichem Gehölzbestand sowie einem weit verzweigten Wegesystem. Der Lustgarten ist eine im 16. Jahrhundert angelegte regelmäßige barocke Anlage mit Orangerie, Palmenhaus und Hofgärtnerei.

Abb. 1.12: Denkmale und Denkmalbereiche im Erhaltungs- und Sanierungsgebiet



- Baudenkmal
- Denkmalbereich
- Gartendenkmal

- A Theobaldfriedhof
- B Schloß Wernigerode mit Tiergarten, Christianental und Lustgarten
- 1 Historische Alt- und Neustadt
- 2 Bahnhofstraße 20, 22, 24, 26 / Pfarrstraße 56
- 3 Eisenbahnanlage der HSB
- 4 Auf der Marsch 4, 6-8
- 5 Forckestraße 1-3, 14-25 / Salzbergstraße 5, 7
- 6 Schöne Ecke 1-40
- 7 Nöschenröder Straße 1-22, 25-39, 41-43, 46, 49-83
- 8 Im Rosenwinkel 12, 14, 16, 18
- 9 Im Rosenwinkel 2, 9

## 1.5 Sanierungsziele und Satzungen

### Städtebauliche Rahmenplanung (1997 / 2001)

Erklärtes Sanierungsziel ist es, die stadtbildprägende und kulturhistorisch bedeutsame Bausubstanz zu erhalten und die historische Innenstadt als attraktiven Wohnstandort zu sichern. Neben der baulichen Erhaltung, der Um- und Neugestaltung der Bausubstanz war 1997 / 2001 noch die Neuordnung der technischen Infrastruktur ein weiterer Schwerpunkt. Besonders die überwiegend aus den 1930er Jahren stammenden Straßenbeläge galt es zu erneuern und die öffentlichen Plätze und Platzräume attraktiver zu gestalten. Dies wurde inzwischen weitgehend umgesetzt.

**Die 1997 bzw. 2001 in der städtebaulichen Rahmenplanung formulierten allgemeinen Sanierungsziele haben im Ergebnis der Untersuchungen im Kern auch heute noch Bestand:**

- Die Altstadt ist als Flächendenkmal zu erhalten und weiterzuentwickeln. Voraussetzungen sind zu schaffen, um die Funktion der Altstadt als regionales Zentrum zu erfüllen.
- Die gewachsene Nutzungsmischung ist zu wahren. Die Bedingungen für das Wohnen, den Handel und das Gewerbe sind zu verbessern, Gemengelagen zu entflechten und Konfliktnutzungen zu verlagern. Anlagen für Kunst und Kultur sind zu erhalten und zu entwickeln, Ausstattungen für den Tourismus zu fördern.
- Nahezu die gesamte Bausubstanz ist Instand zusetzen und zu modernisieren. Baulücken sind zu schließen. In stark überbauten Bereichen sind Belichtung und Belüftung zu verbessern.<sup>18</sup>
- Die stadttechnische Ver- und Entsorgung soll ökologisch umgebaut und die Wärmeversorgung dem Technikstand angepasst werden. Straßen- und ruhender Verkehr sind unter Einbindung des ÖPNV neu zu ordnen. Der Altstadtkern soll flächenhaft verkehrsberuhigt werden.<sup>19</sup>
- Öffentliche Grünflächen sind in das Nutzungsgefüge einzubinden. Die Ausstattung mit Kinderspielplätzen zu verbessern.

### Erhaltungssatzung (1991/2001)

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wurde am 13. 06. 1991 erstmals durch den Stadtrat beschlossen und zuletzt am 10. 05. 2001 geändert. Das Erhaltungsgebiet umfasst neben der Alt- und Neustadt sowie Nöschenrode auch den Bereich um das Schloss inklusive Teilen des Lustgartens. Die genaue Abgrenzung kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Die Erhaltungssatzung begründet eine erweiterte Genehmigungspflicht gemäß § 172 Abs. 1 BauGB für Rückbau, Errichtung und Änderungen sowie Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen im Erhaltungsgebiet.

### Sanierungsgebietssatzung (1993)

Am 31.03.1993 erfolgte der Beschluss gemäß § 136 BauGB u.f. zur förmlichen Festlegung des ca. 110 ha großen Sanierungsgebietes unter Anwendung der besonderen Verfahrensvorschriften der §§ 152-156 BauGB.

---

<sup>18</sup> Dieses Ziel der Rahmenplanung wurde inzwischen weitgehend erreicht. Jedoch ist es für einzelne besonders große, seit Jahren leerstehende Gebäude sowie einzelne Baulücken nach wie vor aktuell.

<sup>19</sup> Auch dieses Ziel der Rahmenplanung ist inzwischen weitgehend erreicht, die Sanierung einzelner Straßenzüge bleibt jedoch ebenso aktuell wie ergänzende Maßnahmen zu den Stellplätzen.

**Altstadtsatzung (1991/2001)**

Die Altstadtsatzung zur Gestaltung baulicher Anlagen wurde 1991 vom Stadtrat beschlossen und 2001 ebenfalls durch Stadtratsbeschluss geändert.

Die Satzung regelt eine grundsätzliche Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich durch die Stadt. Sie definiert in verschiedenen Kategorien Maßgaben zur Gestaltung der Gebäude:

- Jedes Gebäude ist als ein individuelles Bauwerk und eine in sich gestaltete Einheit auszubilden, das sich in das historisch gewachsene Gesamtbild einfügt.
- Bauteile von wissenschaftlicher, handwerklicher, künstlerischer oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind an ihrem Standort zu erhalten und zu pflegen.
- Die kleinteilige, überwiegend traufständige Dachlandschaft soll erhalten bleiben und Gauben sich in den Bestand integrieren. Antennen und ähnliche Einrichtungen sollen dabei vermieden bzw. minimiert werden. Auch Sonnenkollektoren u.ä. sind auf Dächern, wenn sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind unzulässig.
- Es sind ortsübliche Baumaterialien zu verwenden. Das Fachwerk ist deutlich durch die Farbwahl herauszuarbeiten – Putzflächen hell, Fachwerk dunkel bzw. in historisch nachgewiesenen Farbgebungen. Fachwerk ist sichtbar zu erhalten (keine Verkleidung).
- Fenster und Türen müssen sich in ihrer Ausführung in die Gesamtgestaltung des Hauses einfügen und an historischen Vorbildern orientieren. Fenster müssen stehende rechteckige Formate aufweisen und aus Holz sein.
- Bäume und Gehölze sollen Architekturformen und ortsbildprägende Straßen- und Platzräume nicht beeinträchtigen oder verdecken. Es sollen bevorzugt heimische Laubbäume und -sträucher verwendet werden, in öffentlichen Bereichen zwingend.

In allen Bereichen sind erheblich konkretere Details festgelegt als in dieser Zusammenfassung aufgeführt werden konnten.

**Werbeanlagensatzung (1997/2001)**

Die Werbeanlagensatzung wurde erstmals 1991 durch den Stadtrat beschlossen und am 25. September 1997 sowie zuletzt am 21. Juni 2001 geändert. Der Geltungsbereich ist enger auf die historischen Bereiche in Alt- und Neustadt sowie Nöschenrode beschränkt als bei der Sanierungs- und Erhaltungssatzung.

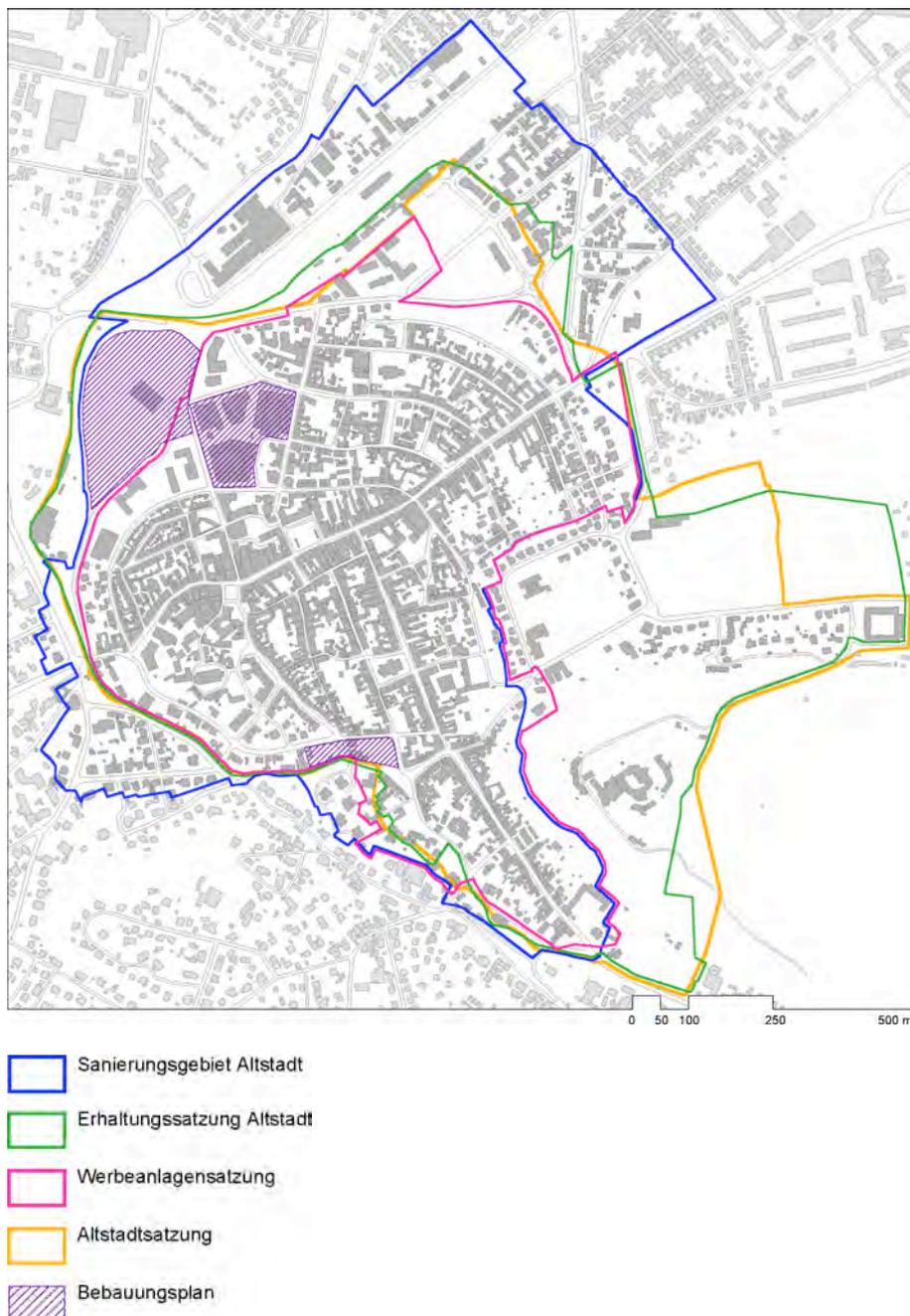
Die Werbeanlagensatzung schreibt in zahlreichen Details eine grundsätzlich sehr dezente und sich in das historische Stadtbild einfügende Gestaltung von Werbeanlagen jeglicher Art vor. Warenautomaten werden dabei ganz ausgeschlossen, Werbung ist nur an der Stätte der Herstellung zulässig und Hinweisschilder sind nur innerhalb des städtischen Leitsystems erlaubt. Für die Gestaltung der Anlagen werden Höchstmaße für Schilder, Schriftgrößen, Bautiefen und weitere Details festgelegt. Grundsätzlich bleibt es aber möglich, dass Betriebe eine Werbung auf der Grundlage dieser Satzung anbringen.

Die heute erlebbaren Gestaltqualitäten der erfolgten Sanierungen können zu großen Teilen auf die Satzungen zurückgeführt werden, die gekoppelt mit einer intensiven Beratung und Begleitung eine hohe Wirksamkeit entfaltet. Mit der Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses am 18.12.2010 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode wurden die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung um weitere 5 Jahre entsprechend der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt verlängert.

## Bebauungspläne

Für zwei Bereiche innerhalb des Erhaltungs- und Sanierungsgebietes wurden Bebauungspläne aufgestellt und haben jeweils eine Änderung erfahren. Der Bebauungsplan Nr. 08 "Ochsenteich" regelt die Nachnutzung des Ochsenteichgeländes und teilt dieses in ein Sondergebiet Urlaub und Erholung im Norden, eine Grünfläche mit Sport- und Spielplatz in der Mitte und ein Sondergebiet Verkehr für die HSB im Süden der Fläche. Der Bebauungsplan Nr. 9 schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Kultur- und Dienstleistungszentrums „Forum Bunte Stadt“. Der Bebauungsplan Nr. 11 (Johann-Sebastian-Bach-Straße) sichert nach seiner Änderung den Bestand des dortigen Parkplatzes planungsrechtlich.

Abb. 1.13: Abgrenzung der Geltungsbereiche der einzelnen Satzungen



## 1.6 Stand der Altstadtsanierung

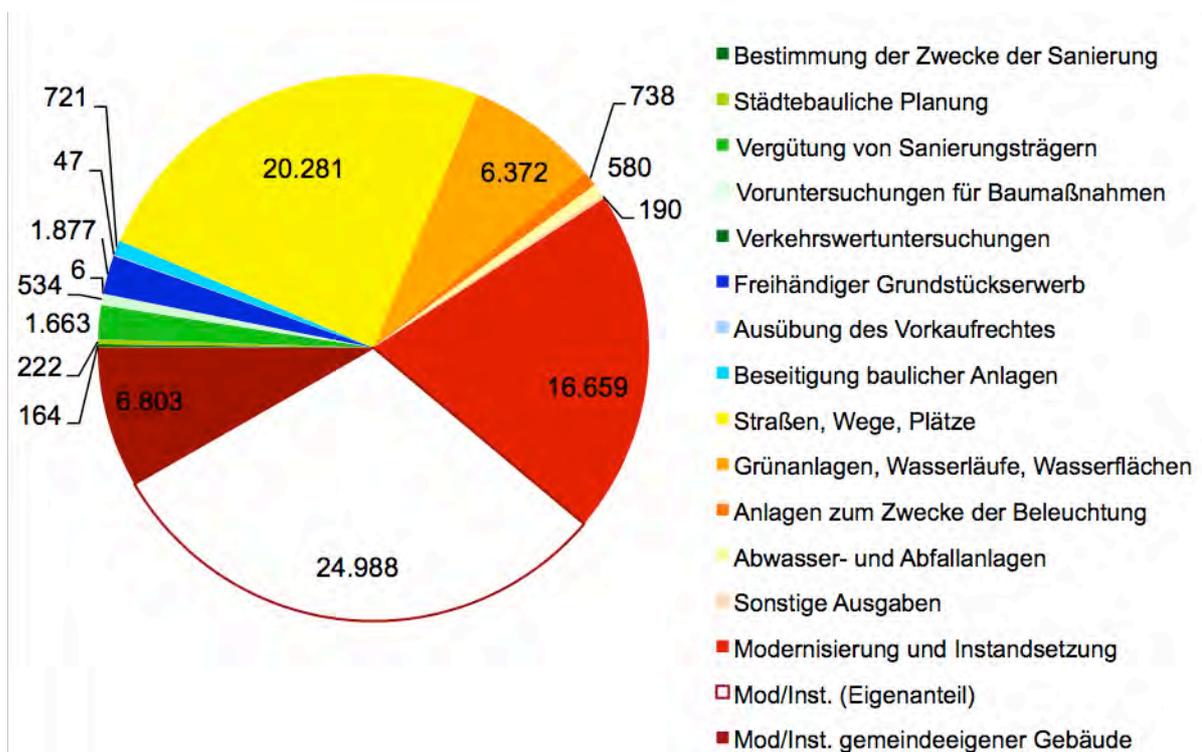
### Sanierungsbilanz / Mitteleinsatz

In den Jahren 1991 bis 2008 wurden in Wernigerode insgesamt 56,86 Mio. Euro Fördermittel aus den Programmen der Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (28,81 Mio. Euro) sowie „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (28,05 Mio. Euro) eingesetzt, um die Sanierung der Altstadt zu fördern.

Erfahrungsgemäß werden für jeden eingesetzten Fördermitteleuro bei privaten Maßnahmen zusätzlich rund 1,50 Euro private Mittel eingesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass zusätzlich zu den Fördermitteln allein für die aus den Mitteln der Städtebauförderung ko-finanzierten Maßnahmen rund 25 Mio. Euro an Privatmitteln eingesetzt wurden.

Der Umfang der geförderten Maßnahmen beträgt 82 Mio. Euro, inklusive der Eigenmittel. Der größte Posten, der gut die Hälfte der Mittel ausmachte, war dabei die Sanierung der privaten Gebäude, für den insgesamt 41,6 Mio. Euro (davon 16,7 Mio. Euro Fördermittel) eingesetzt wurden. Rund ein Viertel der aufgewandten Mittel wurde in die Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen investiert (20,3 Mio. Euro). Weitere große Ausgabeposten waren die Modernisierung und Instandsetzung von gemeindeeigenen Gebäuden (6,8 Mio. Euro) sowie die Gestaltung und Sanierung von Grünanlagen, Wasserläufen und Wasserflächen (6,4 Mio. Euro, insbesondere für die zwischenzeitlich zum Fördergebiet gehörenden Bereiche des Bürgerparks / Landesgartenschauanlage 2006).

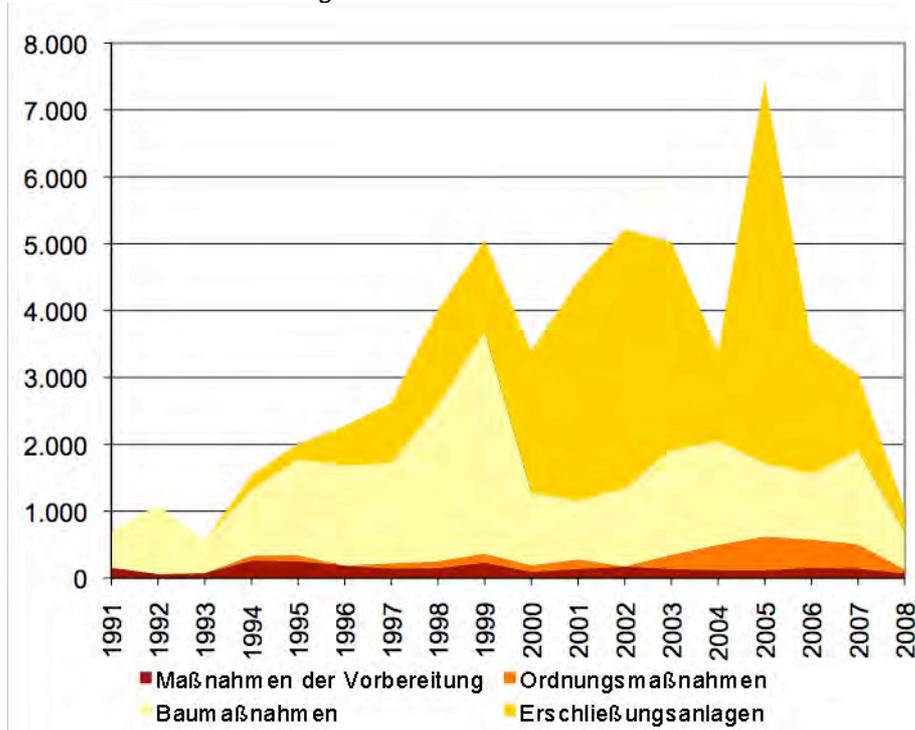
Abb. 1.14: Verteilung der Mittel der Städtebauförderung für das Fördergebiet „Altstadt Wernigerode“ 1991-2008 nach Ausgabearten<sup>20</sup>



<sup>20</sup> Fördermittelstatistik des Baudezernates Wernigerode, Ansatz für „Mod/Inst. (Eigenanteil)“ = 1,5x Fördermittel für das jeweilige Objekt)

Die zeitliche Verteilung der Fördermittel zeigt insbesondere eine Spitze bei den Ausgaben für die öffentliche Infrastruktur im Jahr 2005, als im Vorfeld der Landesgartenschau 2006 Investitionen zeitlich konzentriert durchgeführt wurden. Das Landesgartenschau-Gelände wurde 2004 in das erweiterte Sanierungsgebiet „Altstadt Wernigerode“ integriert.

Abb. 1.15: Verteilung der Mittel der Städtebauförderung für das Fördergebiet „Altstadt Wernigerode“ auf die einzelnen Haushaltsjahre 1991-2008 nach Ausgabearten<sup>21</sup>



Die Verortung der Gebäudemaßnahmen verdeutlicht den Erfolg und die Geschwindigkeit der Altstadtsanierung in den vergangenen 18 Jahren:

- 1991 gab es nur einzelne sanierte Gebäude, der Rest der Altstadt machte zwar einen für die damalige Zeit relativ guten Gesamteindruck, wies jedoch einen erheblichen Sanierungsstau auf.
- 1997 waren bereits etliche Gebäude saniert, jedoch bei weitem noch nicht die Mehrheit. Die Strahlkraft der sanierten Gebäude wirkte sich bereits positiv auf das Gesamtbild der Altstadt aus.
- 2003 waren schon über die Hälfte der Gebäude saniert, so dass ein positiver Gesamteindruck entstehen konnte, der jedoch noch durch eine größere Anzahl unsanierter Gebäude getrübt wurde.
- 2008 war die Sanierung inzwischen soweit vorangeschritten, dass es sich quasi nur noch um unsanierte Einzelobjekte handelt. Allerdings ist bei diesen Einzelobjekten oftmals ein sehr erheblicher Sanierungsbedarf vorhanden und gleichzeitig eine besondere Problemkonstellation – von zu großen unrentierlichen Kosten über Kreditbelastungen bis zu komplizierten Eigentumsstrukturen.

Ergänzend zu den Förderprogrammen der Städtebauförderung wurden 65 Sanierungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 10 Mio. Euro nach § 7h EStG steuerlich begünstigt, d.h. die Sanierung konnte steuerlich zügiger geltend gemacht werden als sonst bei Immobilien üblich.

<sup>21</sup> Fördermittelstatistik des Baudezernates Wernigerode

Abb. 1.16: Objektkonkrete räumliche und zeitliche Verteilung der Fördermittel für das Fördergebiet „Altstadt Wernigerode“ / rot: mit Fördermitteleinsatz sanierte Gebäude vom Beginn der Förderung bis zum angegebenen Jahr<sup>22</sup>



<sup>22</sup> Fördermittelstatistik des Baudezernates Wernigerode

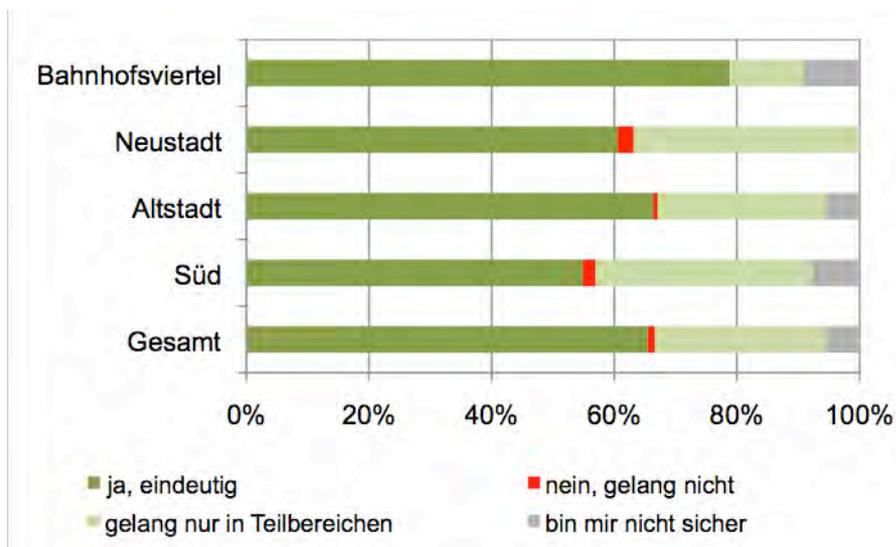
## Wahrnehmung der Stadterneuerung aus Bewohnersicht

Um Anhaltspunkte über die Wirkung der erheblichen Kraftanstrengungen von Eigentümern und öffentlicher Hand zu gewinnen, wurden im Rahmen der Haushaltbefragung 2009 gezielte Fragen zur Wahrnehmung der Stadterneuerung aus Bewohnersicht gestellt.

Fast alle befragten Bewohner (93 %) sind der Ansicht, dass es komplett (65 %) oder zumindest in Teilbereichen (28 %) gelang, das Flair der Altstadt durch die Sanierung wirksam aufzuwerten. Lediglich 1 % der Befragten gab an, dass dies nicht der Fall war, 6 % waren sich nicht sicher – oftmals mit der Begründung, dass sie erst seit kurzem in Wernigerode leben und dies daher nicht beurteilen können.

Besonders positiv fällt die Bewertung im Bahnhofsviertel aus, wo fast 80 % der Befragten mit „ja, eindeutig“ antworteten. Im Befragungsgebiet Süd, das Nöschenrode und die östlich und westlich angrenzenden gründerzeitlichen Villenquartiere umfasst, ist dagegen der Anteil derjenigen recht hoch, die dies nur auf Teilbereiche beziehen. Hier dürfte unter anderem die starke Belastung durch den Durchgangsverkehr in Nöschenrode eine Rolle spielen.

Abb. 1.17: „Gelang es, das Flair der Altstadt durch die Sanierung wirksam aufzuwerten? (n = 272)“

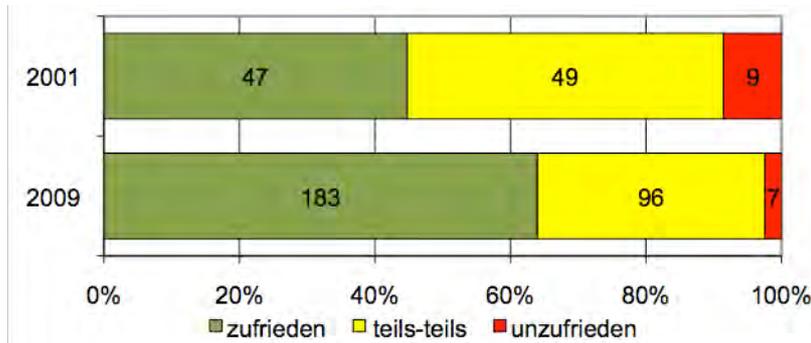


Der Fortschritt der Sanierung in den letzten Jahren zeigt sich auch bei der Wohnzufriedenheit, die ohnehin bereits guten Werte von 2001 wurden deutlich übertroffen. Über drei Viertel der Befragten äußerten sich zufrieden mit Ihrer Wohnung selbst, rund zwei Drittel waren auch zufrieden mit ihrer Wohnumgebung.

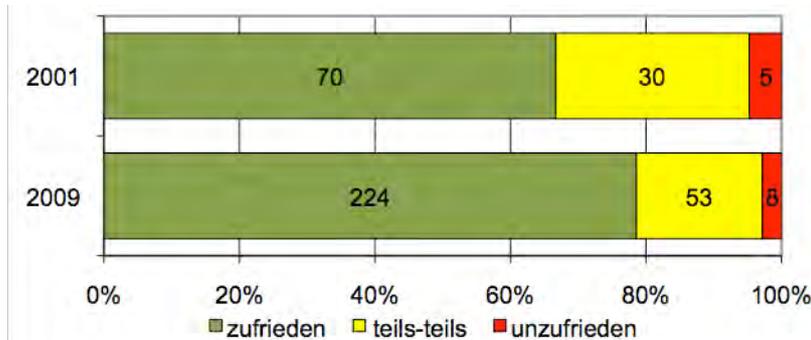
Explizit unzufrieden äußerten sich sowohl zur Umgebung als auch zur Wohnung nur einzelne Befragte (2 % bzw. 3 %). Dies ist umso bemerkenswerter als dass in Altstadtwohnungen Ideal- und Wunschzuschnitte der Wohnungen kaum zu realisieren sind und auch die erhebliche Bebauungsdichte Wünsche zum Wohnumfeld oftmals unerfüllbar macht.

Abb. 1.18: „Sind Sie mit Ihrer Wohnumgebung zufrieden?“ (oben) und „Sind Sie mit ihrer jetzigen Wohnung insgesamt gesehen zufrieden?“ (unten) - Vergleich der Haushaltsbefragungen 2001 und 2009

#### Wohnumgebung



#### Wohnung



2009 wurde danach befragt, was im Vergleich zum Jahr 1990 besser und was schlechter geworden ist.

Besonders geschätzt von den Befragten werden sowohl die Verbesserungen im öffentlichen Raum an Straßen und Wegen (47 Nennungen) als auch diejenigen an den Fassaden (47 Nennungen) sowie das Stadtbild insgesamt (27 Nennungen). Bezüglich des Handels wird zwar gelobt, dass die Vielfalt sich verbessert hat (19 Nennungen), gleichzeitig jedoch geklagt, dass die Situation für den Einkauf für den täglichen Bedarf sich verschlechtert hat (30 Nennungen) – allerdings war zu diesem Zeitpunkt die Nachnutzung des früheren Plusmarktes in der Grünstraße durch einen Lidlmarkt noch nicht umgesetzt. Auch bei den Grünanlagen werden die Verbesserungen des Sanierungsprozesses von den Bewohnern positiv bewertet (11 Nennungen).

Weniger den Ergebnissen der Sanierung als eher der gestiegenen Motorisierung ist anzulasten, dass sich die Stellplatzsituation (16 Nennungen) sowie der Verkehrslärm (14 Nennungen) verschlechtert haben. Das an sich erfreuliche Tempo der Sanierungsmaßnahmen, mit dem innerhalb von nur 20 Jahren nahezu die gesamte Altstadt durchsaniiert wurde, führte in der Wahrnehmung einiger Bürger auch zu einer zu starken räumlichen und zeitlichen Konzentration von Baustellen (10 Nennungen). Kritisiert wird außerdem, dass es keine bzw. nur wenige Angebote für Jugendliche gibt (6 Nennungen).

Tab. 1.5: „Verglichen mit dem Jahr 1990: Was ist besser und was ist schlechter geworden?“ (offene Frage, Angaben der Nennungen)

| Rang | besser geworden               | n  | schlechter geworden:      | n  |
|------|-------------------------------|----|---------------------------|----|
| 1    | Zustand Straßen und Wege      | 47 | Einkauf tägl. Bedarf      | 30 |
| 2    | Fassaden / Sanierung          | 47 | Stellplatzsituation       | 16 |
| 3    | gesamtes Stadtbild            | 27 | Verkehrslärm              | 14 |
| 4    | Vielfalt Handel / Gastronomie | 19 | zu viele Baustellen       | 10 |
| 5    | Grünanlagen                   | 11 | Keine Angebote für Jugend | 6  |

Bei den Antworten auf die Frage nach den Straßen, Gebäuden oder Plätzen, die besonders geschätzt bzw. als besonders unangenehm oder veränderungswürdig empfunden werden, fällt zunächst auf, dass erheblich mehr Nennungen auf den positiven (529) als auf den negativen (297) Bereich entfielen.

Mit dem Marktplatz (97), dem Lustgarten (82), dem Schloss (52) und dem Rathaus (37) erhielten vier positiv bewertete Orte mehr Nennungen als der am häufigsten als veränderungswürdig bezeichnete Ort: das Stadtfeld mit 27 Nennungen.

Der erneuerte Nicolaiplatz wird von den Bürgern ambivalent wahrgenommen, zwei Drittel (26) der Angaben bezeichnen ihn als Platz, den sie besonders gern haben, ein Drittel bezeichnet ihn dagegen als unangenehm und veränderungswürdig (13).

Ebenfalls 26 positive Nennungen beziehen sich auf die Breite Straße. Bedeutende Grünflächen auf die positive Nennungen entfielen waren zum einen der aus dem Landesgartenschau Gelände hervorgegangene Bürgerpark (21) sowie das Christianental mit dem Tierpark (19).

Neben dem Stadtfeld und dem ambivalent wahrgenommenen Nicolaiplatz wurde vor allem die Nöschenröder Straße (23) als unangenehm und veränderungswürdig bezeichnet. Mit deutlichem Abstand in der Zahl der Nennungen folgen: die Burgbreite (12), die Tunnellösung am Altstadtkreisel (12), die Heidemühle (11), das Umfeld der Altstadtpassagen, aufgrund des Treffpunktes der Punks dort (11) sowie der Harzblick (10).

Abb. 1.19: „In jeder Stadt gibt es Stellen, die besonders gefallen oder stören: Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern?/ „Und umgekehrt: Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (offene Frage)

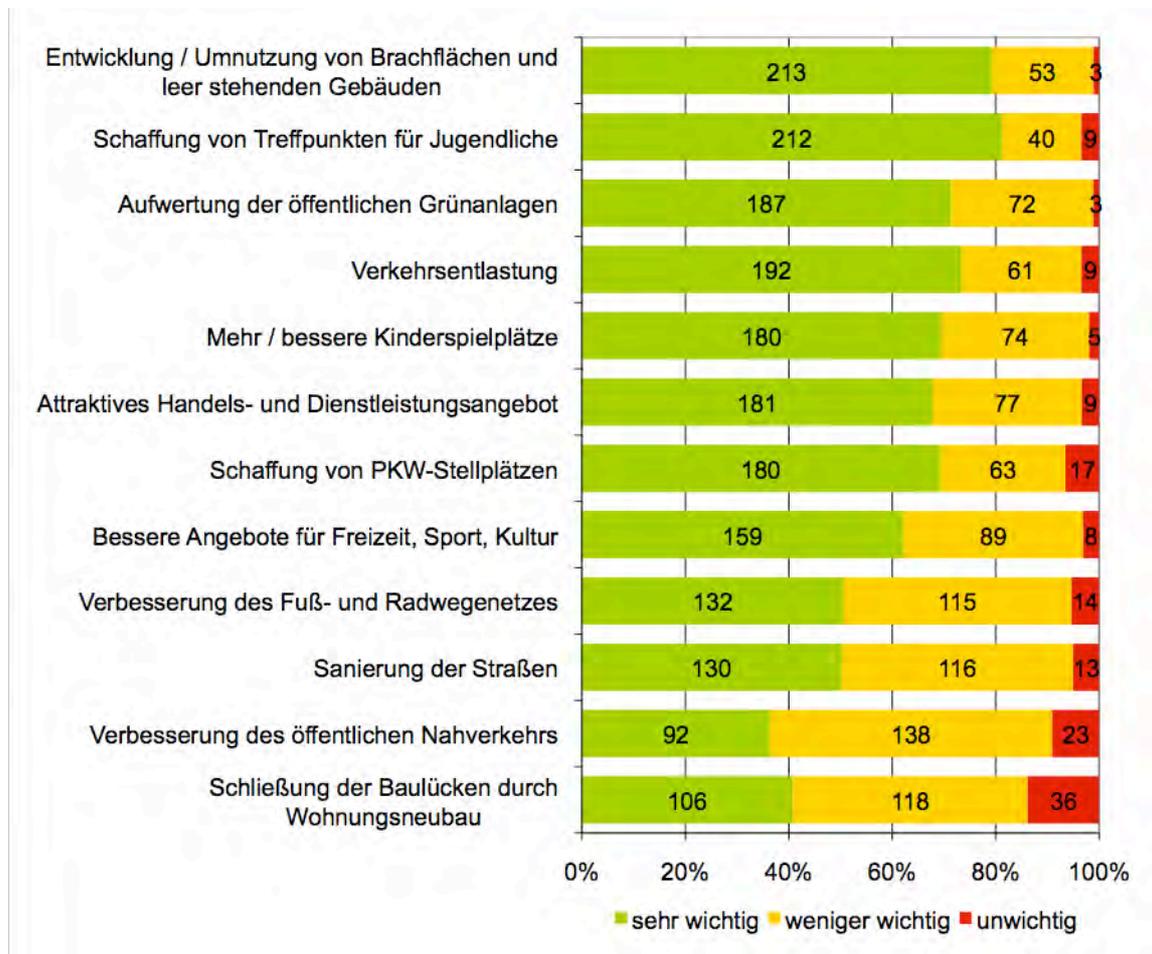


Die wichtigsten Handlungsfelder der zukünftigen Altstadtentwicklung sind aus Sicht der Befragten, die Entwicklung und Umnutzung von Brachflächen sowie die Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche, die jeweils rund 80 % der Befragten für sehr wichtig halten und nur einige Befragte für unwichtig.

In etwa 70 % der Befragten halten die Aufwertung der öffentlichen Grünanlagen, eine Verkehrsentlastung, mehr bzw. bessere Kinderspielplätze, ein attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot sowie die Schaffung von PKW-Stellplätzen für sehr wichtig. Gut 60 % auch bessere Angebote für Freizeit, Sport und Kultur.

Bei der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der weiteren Sanierung der Straßen halten sich diejenigen Befragten, die dies für sehr wichtig halten und diejenigen, die es für weniger oder unwichtig halten, in etwa die Waage. Für die unwichtigsten Maßnahmebereiche werden die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs, der wie in anderen Fragen ermittelt wurde, bereits als recht gut betrachtet wird, sowie die Schließung von Baulücken durch Wohnungsbau gehalten.

Abb. 1.19: „Darüber, wie sich die Altstadt künftig entwickeln soll, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?“ (Frage mit Antwortvorgabe, Angabe n in den Balken)



## Fazit

Die Sanierung der Wernigeröder Altstadt in den vergangenen 20 Jahren war eine Erfolgsgeschichte. Sie hat die Altstadt gleichzeitig zu einem der wichtigsten touristischen Magneten Sachsens-Anhalts, einem bedeutenden attraktiven Zentrum für Stadt und Region sowie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort werden lassen.

Allein für die geförderten Maßnahmen aus der Städtebauförderung investierten private Bauherren und öffentliche Hand gemeinsam 82 Mio. Euro und sicherten somit auch Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe.

Die Übernachtungszahlen konnten vervielfacht werden, die Zufriedenheit mit dem Wohnen in der Altstadt ist erheblich gestiegen. Die Bewohner bewerten den Sanierungsprozess insgesamt sehr positiv. Auch als Ort zum Einkaufen und für Restaurantbesuche hat die Altstadt deutlich an Attraktivität und Bedeutung gewonnen.

Durch die Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft Historische Fachwerkstädte e.V. und die Teilnahme an der Fachwerktriennale werden diese Erfolge nicht nur in der Stadt bekannter sondern auch in der bundesweiten Fachöffentlichkeit kommuniziert und gewürdigt.

Dennoch ist der Sanierungsprozess noch lange nicht abgeschlossen. Vieles von dem, was gelöst werden muss, lässt sich als „die großen Brocken“ beschreiben: von der Nach- und ggf. Zwischennutzung des Ochsensteichgeländes über die Reaktivierung der Heidemühle bis hin zur zukünftigen Nutzung der Liebfrauenkirche. Auch bei den Sanierungen von Wohngebäuden stockt der Prozess nunmehr bei Objekten mit einer besonderen Häufung von Problemlagen: komplizierte Eigentums- und Erbschaftsfragen fallen oft mit hohen Kreditbelastungen und stark gefährdeter Bausubstanz zusammen.

Insofern wird es auch in den nächsten Jahren erforderlich sein, den Sanierungsprozess mit unverändertem Betreuungsaufwand und dem Nebeneinander von Städtebauförderung und privaten Investitionen fortzuführen.

## **2 Leitbild, Ziele und Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung**

### **2.1 Städtebauliche Stärken und Schwächen der Altstadt**

#### **Erhaltene historische Stadt- und Baustruktur ...**

Die prägnanteste städtebauliche Stärke der Altstadt liegt in der bewahrten historischen Stadtstruktur, mit ihren Fachwerkensembles, geschlossenen Straßen- und Platzräumen und den historischen Merkzeichen: Markt mit Rathaus, Schloss, Kirchen.

#### **... aber noch einzelne Lücken in stadtbildprägenden Räumen**

Die Randbebauung der stadtbildprägenden Raumkanten im Altstadtkern weist etwa 14 Lücken auf, die in den letzten 20 Jahren nicht geschlossen werden konnten. Zudem besteht an etwa 22 Einzelstandorten mit historischer Bausubstanz akuter Sanierungsbedarf. Dazu zählen wichtige Standorte wie die Heidemühle oder das Palmenhaus am Lustgarten.

#### **Weitestgehend konfliktfreie altstadttypische Nutzungsmischungen ...**

Im Zuge der Sanierung wurden störende gewerbliche Nutzungen weitestgehend eingestellt und über verkehrslenkende Maßnahmen Konflikte für das Wohnen, den Handel und den Tourismus abgebaut.

#### **... aber noch ausgebliebene Revitalisierungserfolge für größere Gewerbebrachen im Umfeld der Altstadt**

Um den Altstadtkern gruppieren sich eine Reihe größerer Entwicklungsbereiche: ehem. Sägewerk auf dem Ochsensteichgelände, ehem. Gaswerk an der Feldstraße, die ehem. Getränkefabrik an der Schreiberstraße, der ehem. Schulstandort im Küchengarten sowie die ehemaligen Gärten im Hinterland der östlichen Breiten Straße. Für die meisten dieser Standorte haben sich bislang keine erfolgreichen Umnutzungen oder Revitalisierungen ergeben.

#### **Die Qualität für das Wohnen hat sich erheblich verbessert ...**

Knapp die Hälfte der Gebäude und Wohnungen im Erhaltungsgebiet waren 2008 bereits vollständig saniert oder sind neu gebaut. Ähnlich viele Gebäude und Wohnungen waren zumindest teilsaniert. Die gestärkte Wohnfunktion trägt entscheidend zum Erhalt der historischen Bausubstanz bei.

#### **... aber weiterhin ist der Sanierungsbedarf für einzelne Wohngebäude sehr hoch, in einzelnen Hofinnenlagen sind die Umfeldqualitäten noch unzureichend**

Die gänzlich unsanierten historischen Gebäude (9 %) mit ihren Wohnungen (7 %) sind überwiegend vom Verfall bedroht mit enormen Sanierungsbedarfen. Konzentrationen von Leerstand und schlechten Bauzuständen haben sich trotz einzelner Gebäudesanierungen an der verkehrsbelasteten Nöschenröder Straße verfestigt. In einigen Altstadtquartieren beeinträchtigen hohe bauliche Dichten und knappe Grundstücksgrößen die Qualität des wohnungsbezogenen Freiraums, mit wenig Ausweichmöglichkeiten im Umfeld.

**Attraktives Einkaufserlebnis aufgrund städtebaulicher Qualitäten und kleinteiliger Handelsstrukturen ...**

Ein weiterer Vorzug der Altstadt ist der konzentrierte Einkaufsbereich an der Breiten Straße, der Westernstraße und der nördlichen Burgstraße, der trotz der integrierten Lage mit allen Verkehrsmitteln gut und schnell zu erreichen ist. Wernigerode hat ein Zentrum der kurzen Wege! Das Sanierungsgeschehen hat den Einkaufsbereich erheblich aufgewertet. Die erhaltene sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur ist ein Alleinstellungsmerkmal für die Altstadt.

**... aber die Tragfähigkeit für mehr Handel scheint begrenzt, bei gleichzeitigem Gebäudeleerstand in Haupträumen**

Zugleich muss beachtet werden, dass in der Perspektive kaum zusätzliche Handelsnutzungen in der Altstadt möglich sein werden. Entsprechend sollten die heute sehr stark frequentierten Räume weiter gestärkt und Einzelhandel hier konzentriert bleiben. Vor diesem Hintergrund erscheinen Bereiche wie die Nöschenröder Straße nicht mehr für Einzelhandelsansiedlungen geeignet. Die Anbindung der Altstadtpassagen an die Fußgängerzone sollte verbessert werden.

**Zahlreiche und vielfältige touristische Anziehungspunkte ...**

Die Altstadt mit dem Marktplatz, dem Rathaus, den Kirchen, den erhaltenen Fachwerkensembles sowie das Schloss sind touristische Highlights mit internationaler Anziehungskraft. Für die örtliche Wirtschaft hat der Tourismus eine besondere Bedeutung.

**... aber es gibt Optimierungsbedarfe bei der Lenkung der Besucher. Die Erreichbarkeit des Schlosses ist suboptimal**

Trotz zahlreicher Bemühungen und Initiativen vieler Akteure, erscheint die Besucherlenkung im südlichen Altstadtbereich bis zum Schloss noch nicht optimal. Auch das Besucherparken für das Schloss stellt insbesondere bei Großveranstaltungen in der Stadt ein Problem dar.

**Bemerkenswerte Konzentration von kulturellen und bildungsbezogenen Angeboten ...**

Die Altstadt weist eine sehr hohe Konzentration von kulturellen und bildungsbezogenen Einrichtungen auf. Diese Dichte trägt zur Lebendigkeit bei und hilft, die wertvollen historischen Gebäude und Ensembles in Nutzungen zu halten.

**... aber Folgenutzungen für sehr bedeutsame Standorte erscheinen über Kultur und Bildung immer schwieriger organisierbar**

Gleichzeitig erscheinen die Möglichkeiten von Verlagerungen zentraler Einrichtungen in die Altstadt kaum noch zu bestehen. Für sehr bedeutsame Objekte wie die derzeit wenig genutzte Liebfrauenkirche stellt sich damit das Problem, tragfähige Folgenutzungen zu organisieren.

**Altstadtgerechtes Grün in hoher Qualität ist vorhanden ...**

Obwohl es in der Altstadt historisch gewachsen keine Parks, wenige grüne Platzbereiche und in den zentralen Lagen kaum begrünte Hofinnenlagen gibt, mangelt es – bezogen auf die gesamte Altstadt – nicht an Grün bzw. Grünraumpotenzialen. Zum einen liegen große Grünbereiche am östlichen und nördlichen Altstadtrand. Gleichzeitig können noch viele Hofinnenlagen über Umgestaltungen mehr Qualitäten bieten.

**... aber mögliche Potentiale für Freiraumnutzungen am westlichen Altstadtrand sind bisher nicht genutzt**

Teilräumlich – insbesondere im Westen der Altstadt – gibt es dagegen einen Mangel an öffentlichem Grün. Das Ochsensteichgelände bietet für den westlichen Altstadtbereich Grünraumpotenziale, die bisher nicht entwickelt werden konnten.

**Gute Anbindung der Altstadt über alle Verkehrsträger, entwickeltes System zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ...**

Die Altstadt ist sehr gut an alle Verkehrsträger angebunden. Die eingeführten Verkehrsberuhigungen und Ordnungen des ruhenden Verkehrs tragen wesentlich zur Attraktivität der Altstadt für die Besucher sowie das Wohnen bei.

**... aber starke Belastung des südlichen Altstadtbereichs mit Durchgangsverkehr**

Zugleich konnten Teile der südlichen Altstadt nicht vom Durchgangsverkehr befreit werden. Alle Optionen der Verkehrslenkung erscheinen hier ausgeschöpft. Eine altstadtverträgliche Lösung und signifikante Verbesserung kann nur über die Realisierung einer Tunnellösung für die Bundesfernstraße B244 erzielt werden.

## 2.2 Leitbild und Ziele

**Die Altstadt von Wernigerode ist als urbane Mitte mit ihrem bauhistorischen Erbe das politische, wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum der Stadt. Als Wohnstandort kommt der Altstadt eine besondere Bedeutung zu.**

Nach fast 20 Jahren umfassender Aufwertungen konnte das Erscheinungsbild und die Qualität der Altstadt als Zentrum, für den Tourismus und das Gewerbe sowie als Wohnort nachhaltig verbessert werden. Trotz des erreichten Standes: **Die Altstadtentwicklung bleibt wichtigstes Projekt der Stadtentwicklung.**

Die Handlungsschwerpunkte in der Altstadt konzentrieren sich in der nächsten Dekade auf überschaubare Einzelstandorte – viele davon sind komplizierte Problemfälle – sowie den Umgang mit größeren Neuordnungsbereichen am Altstadtrand. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sollen folgende Leitziele berücksichtigen:

### 1. Erhalt des geschlossenen historischen Stadtbildes

Das geschlossene historische Stadtbild Wernigerodes ist ein wertvolles Kulturerbe. Es prägt für viele Wernigeröder und Besucher die Wahrnehmung der Stadt und hat somit eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt. Ziel ist der Erhalt und die Fortführung der gestalterischen Aufwertung der Altstadt als Gestaltensemble und Identifikationskern von Wernigerode.

### 2. Wohnen als Stabilitätsanker halten und weiterentwickeln

In der Weiterführung der öffentlich geförderten privaten Sanierung der Wohngebäude und der Neuansiedlung von nachgefragten Wohnformen im Bestand, Baulücken und auf Entwicklungsflächen liegt das größte Potenzial zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Altstadt. Wohnen ist zugleich eine Hauptstütze für altstadinterne Nahversorgung und Dienstleistungen. Gleichzeitig müssen in Teilräumen Maßnahmen geprüft werden, die die sehr angespannte Stellplatzsituation entschärfen können.

### 3. Kleinteiligen Handel sichern, verträgliches Gewerbe integrieren

Die kleinteilige städtebauliche Struktur der Altstadt geht konform mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen von Handel und Dienstleistungen. Diese Charakteristik soll bewahrt und ausgebaut werden. Ziel ist es, Handel und Gewerbe in der Altstadt wirtschaftlich zu stabilisieren.

### 4. Touristische Attraktivität weiter ausbauen

Die Altstadt lebt vom Tourismus, der Tourismus lebt von der Altstadt. Der Tourismus trägt entscheidend dazu bei, dass die Tragfähigkeit des kleinteiligen Handels, der Gastronomie, des Beherbergungswesen sowie vieler Kultureinrichtungen in der Altstadt gegeben ist. Auch der Ausbau von Ferienwohnungen in der historischen Fachwerkssubstanz gewinnt zunehmend an Bedeutung. Diese Funktionen stärken die Altstadt, ihre Lebendigkeit und die Nutzung der historisch wertvollen Bausubstanz. Zielstellung ist es, die touristische Attraktivität, insbesondere die Beziehung zwischen Altstadt und Schloss auszubauen.

## **5. Bildungs- und Kulturangebote stärken**

Die vergleichsweise zahlreichen Bildungs- und Kulturangebote tragen wesentlich zur Lebendigkeit der Altstadt bei. Sie stärken den Wohnstandort Altstadt und die touristische Attraktivität. Ziel ist die Sicherung, der Ausbau, die Verlagerung und die Neuansiedlung von Kultur- und Bildungseinrichtungen in die Altstadt.

## **6. Grünraumqualitäten am Altstadtrand weiterentwickeln**

Die qualitative Verbesserung der großen Grünräume im Osten und Norden der Altstadt, eine verbesserte Erlebbarkeit der Gewässer am Altstadtrand sowie die Erschließung der Grünraumpotenziale des Ochsensteichgeländes bilden wichtige Instrumente, um stadtbildprägende Räume zu stabilisieren und das Wohnen in der Altstadt attraktiv zu machen.

## **7. Kurze Wege stärken und Verlagerung des Durchgangsverkehrs**

Die vorhandene und weiterzuentwickelnde Nutzungsmischung in der Altstadt ermöglicht kurze Wege und einen wirksamen Umweltverbund. Ziel ist es, diese Qualität zu wahren und die touristischen Wege über ein verbessertes Leitsystem zu optimieren. Um den Durchgangsverkehr in der südlichen Altstadt zu verlagern, sollte an einer Tunnellösung für die B244 festgehalten werden.

## **8. Fortführung des Wernigeröder Modells: „Quartiersentwicklung durch Innenhofgestaltung“**

Die Erfolge und mögliche weitere Schritte bei der Sanierung der vielfältig gestalteten Innenhöfe und Gärten im Stadtzentrum wurden durch die Fachwerktriennale sowohl für Eigentümer und Gäste als auch für die bundesweite Fachöffentlichkeit vorbildlich transportiert.

Die Förderung und aktivierende Vermittlung innovativer Lösungen zur Nutzung wertvoller Fachwerkbauten sowie zur Hebung der Freiraumqualitäten in den Innenhöfen und Quartieren gilt es fortzuführen.

## **9. Altstadtentwicklung gemeinschaftlich tragen**

Die Altstadtentwicklung wird von vielen Akteuren getragen und bedarf daher besonderer Aktivierungs- und Unterstützungsformen. Angesichts fiskalischer Zwänge, vielfältiger Interessen und Aufgaben der Stadtentwicklung in Wernigerode wird es immer notwendig sein, einen Vorrang der Altstadtentwicklung auch im praktischen Handeln durchzusetzen. Voraussetzung dafür ist, dass der bürgerschaftliche Konsens über die zentrale Bedeutung der Altstadt für die Gesamtstadtentwicklung gestärkt und verbreitert wird.

## 2.3 Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung

Im folgenden Abschnitt werden die Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung vorgestellt. Sie leiten sich aus den Zielen der Altstadtentwicklung ab und berücksichtigen folgende Grundsätze:

- Fokussierung auf die Schlüsselthemen der Altstadtentwicklung
- Umsetzbarkeit in einem fassbaren Zeitraum
- Räumliche Prioritätensetzung

In der Abbildung sind die verortbaren Schlüsselprojekte dargestellt. Sie werden nachfolgend näher erläutert.

Abb. 2.1: Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung



## Zwischen- und Nachnutzung Ochsenteichgelände

Für die Nachnutzung des Ochsenteichgeländes wurden durch den Bebauungsplan Nr. 08 „Ochsenteich“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Bislang hat sich jedoch kein Investor gefunden, der die dort vorgesehene Nutzung im Bereich Erholung / Urlaub realisiert hätte.

Durch die grundlegenden Umstrukturierungen des Straßen- und Wegenetzes im Umfeld des Geländes sowie durch dessen zunehmende Eingrünung in Randbereichen ist es etwas aus dem Fokus der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Unter den besonders unangenehmen oder veränderungswürdigen Orten in Wernigerode aus Bevölkerungssicht rangiert es lediglich auf Platz 11. 2001 lag das Gelände mit dem Sägewerk noch auf Platz 1.

Abb. 2.2: Ochsenteichgelände 2009



Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes wurden die Zukunftsoptionen des Geländes diskutiert. Ergebnis der Diskussionen war, dass die vorgesehene Nutzung gemäß Bebauungsplan nach wie vor sinnvoll ist. Denkbar sind darüber hinaus – nach einer Änderung des Bebauungsplans – Wohnen, hochwertiges Gewerbe oder Schulsport. Da aus heutiger Sicht kein Investor Interesse zeigt, sollte geprüft werden, wer als Zwischenutzer in Frage kommt und welche Zwischennutzungen realisiert werden können. Positiv eingeschätzt wird dabei eine temporäre Sport- und Freizeitnutzung, wie beispielsweise eine Beachvolleyballanlage.

Nochmals angeregt wurde die Diskussion, ob die derzeit auf dem Parkplatz Anger realisierte Festplatznutzung auf dem Ochsenteichgelände angesiedelt werden kann. Der Parkplatz Anger ist für diese Zwecke mehrmals im Jahr gesperrt oder nur eingeschränkt nutzbar, was sich deutlich auf die Besucherzahlen im Schloss auswirkt. Dazu wären allerdings Investitionen am Ochsenteichgelände (Medien) notwendig, die bei einer späteren baulichen Entwicklung, ggf. wieder obsolet sind. Dies ist derzeit nicht Planungsziel der Stadt.

Abb. 2.3: Kernaussagen des Bebauungsplans für das Ochsensteichgelände



**Sondergebiet Urlaub / Erholung**

z.B. für Wellnessbad/-hotel  
Die Nutzung ist weiterhin sinnvoll,  
aber nicht kurzfristig realisierbar.

**Grünfläche**

mit Sport- und Spielplatz  
Der Landkreis hat den Bedarf noch-  
mals klargestellt. Die Anlagen könnten  
unabhängig von anderer Bebauung  
schon realisiert werden.

**Sondergebiet Verkehr**

HSB-Bahnbetriebswerk mit  
Ausstellungsgelände  
Derzeit ist Realisierung offen.

**Handlungskomplex Aufwertung der östlichen Breiten Straße**

Der östliche Abschnitt der Breiten Straße fällt von der Nutzungsintensität und Gestaltungsqualität deutlich hinter den Abschnitt westlich der Ringstraße zurück und bedarf einer Aufwertung mit gekoppelten Maßnahmen.

Abb. 2.4: Östliche Breite Straße: Bewegungsraum für zahlreiche Verkehrsträger (l.o.), langfristig leerstehendes, sanierungsbedürftiges Objekt Breite Str. 97 (r.o.), zwischengenutzte Baulücke (l.u.), Höfe als Leitmotiv für die weitere Entwicklung



Die bereits bestehenden öffentlich begehbaren und gewerblich genutzten Höfe sollen als Leitmotiv für die östliche Breite Straße erweitert werden, um einen eigenständigen Charakter zu entwickeln, sowohl gegenüber anderen Bereichen der Altstadt als auch gegenüber anderen Städten der Region.

Angesichts der Marktsituation sollten neue Wohnangebote im rückwärtigen Bereich der östlichen Breiten Straße (ehem. Gartenland) nur für die Schaffung beispielhafter zukunftsorientierter Wohnmodelle entwickelt werden.

Die vollständige Umwandlung der östlichen Breiten Straße zur Fußgängerzone oder zum verkehrsberuhigten Bereich soll als Ziel weiter verfolgt werden. Die Bewertung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass der Umfang der jetzigen Fußgängerzone im Verhältnis zur Stadtgröße schon recht hoch ist, muss nicht im Widerspruch zur oben genannten verkehrlichen Entwicklung der östlichen Breiten Straße stehen. Als Beurteilungsgrundlage soll eine verkehrsplanerische Prüfung / Untersuchung unter Einbeziehung aller betroffenen Akteure dienen, die die verkehrlichen Auswirkungen auf das gesamte Innenstadtgebiet darstellt.

Wichtig im Rahmen der Aufwertung der östlichen Breite Straße ist die Sanierung und Reaktivierung mehrerer leerstehender Gebäude sowie die Schließung von einigen Baulücken. Dabei ist die Umnutzung der Objekte Breite Straße 97 und/oder 99 zu gastronomischen Zwecken eine denkbare Option. Angesichts der denkmalgeschützten Bausubstanz in der Breite Straße 97 ist hier auch eine Nutzung für studentisches Wohnen gut geeignet.

### **Freilegung und Nachnutzung Standort Maxim-Gorki-Schule**

Die frühere Grundschule „Maxim Gorki“ wurde bereits vor mehreren Jahren geschlossen. Nach einigen Überlegungen zur Verlagerung anderer Schulstandorte, entschloss sich der Landkreis Harz im Frühjahr 2010 diesen Schulstandort endgültig aufzugeben. Somit wird das zum Zwecke des Schulbetriebs von der Stadt an den Kreis verpachtete Grundstück in absehbarer Zeit an die Stadt zurückfallen.

*Abb. 2.5: Schulgebäude und Schulhof der ehemaligen Maxim-Gorki-Schule*



Die Nachnutzung der Fläche wird eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre. Sie ist unter anderem gut geeignet für hochwertiges Wohnen in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Angesichts der großzügigen Bebauung und dem nahen Lustgarten besteht an diesem Standort kein weiterer Bedarf an Grün- und Freiflächen, so dass Erhalt und Öffnung des Schulhofs als Quartierspark o.ä. nicht sinnvoll erscheinen. Das Gelände nutzt der Stadt am meisten, wenn es verkauft wird und das Geld an anderer Stelle (z.B. für neue Sportanlagen) eingesetzt wird.

Angesichts der hochwertigen Lage unterhalb des Schlosses sollte an diesem Standort eine qualitativ ansprechende städtebauliche und architektonische Lösung realisiert werden. Daher wird für die Realisierung ein städtebaulicher Wettbewerb oder ein Investorenwettbewerb unter städtebaulichen und architektonischen Kriterien empfohlen.

### **Kultureller Anker zur Aufwertung der Burgstraße**

Die Liebfrauenkirche in ihrer heutigen Form wurde nach dem Stadtbrand von 1751 an historischer Stelle wieder errichtet. Jedoch wird sie derzeit – aufgrund der Fusion zweier Gemeinden zur „Evangelischen Gemeinde St. Sylvestri und Liebfrauen“ im Normalfall im monatlichen Wechsel mit der Sylvestrikirche für Gottesdienste genutzt. Die Erhaltung und Nachnutzung des Kirchengebäudes wie des Gemeindehauses wird eine zentrale Aufgabe der Altstadtsanierung in den kommenden Jahren sein.

*Abb. 2.6: Liebfrauenkirche / südlicher Abschnitt Fußgängerzone Burgstraße*



Unklar ist jedoch noch, in welcher Funktion das Kirchengebäude zukünftig genutzt werden kann und soll. In ersten Entwürfen und Untersuchungen wurde eine Nutzung als Konzert- und Veranstaltungsort in Kombination mit verschiedenen Nutzern und Kooperationspartnern untersucht. Jedoch wird es für ein funktionierendes Nutzungskonzept erforderlich sein, einen aktiven Träger für eine attraktive Nutzung zu finden. Zumindest in der Anfangsphase wird dafür eine Initiative aus der Bürgerschaft erforderlich sein, um eine Nutzung zu finden und die erforderlichen Kräfte zu mobilisieren.

Als Zwischenlösung ist vorgesehen, die Kirche zumindest touristisch erlebbar zu halten, in dem diese regelmäßig personalbesetzt für Besucher geöffnet wird.

### **Schloss: Sanierung und Wegeoptimierung**

Das Schloss Wernigerode ist eine der wichtigsten touristischen Attraktionen Wernigerodes. Es beherbergt heute das meistbesuchte Museum Sachsen-Anhalts und bietet mit seiner exponierten Lage am Agnesberg einen attraktiven Ausblick auf die Stadt, das Harzvorland und den Brocken. Erhalt und weitere Sanierung von Schloss und Schlossumfeld sind eine Daueraufgabe für die Stadtsanierung in Wernigerode.

Gleichzeitig besteht ein Verbesserungsbedarf bei der Erreichbarkeit des Schlosses. Insbesondere bei der Ausschilderung zwischen den beiden wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt: Altstadt und Schloss gibt es noch Defizite. Zudem sollte der Fußweg durch die Schaffung von Rast- und Aufenthaltsmöglichkeiten für mehr Zielgruppen attraktiver gestaltet werden.

Abb. 2.7: Schloss / Schlossbahn als wichtiger Zubringer



Für die Erreichbarkeit mit dem PKW oder Reisebussen gibt es im Detail Verbesserungsbedarfe. So steht der zentrale Parkplatz „Anger“ zeitweise aufgrund von Veranstaltungen nicht zur Verfügung, gleichzeitig befinden sich keine Hinweise auf diesen vorgesehenen und über die Schlossbahn angebotenen Parkplatz auf der Internetseite des Schlosses, so dass ein zusätzlicher Parksuchverkehr durch Schlossbesucher initiiert wird.

### Reaktivierung und Sanierung Heidemühle

Die Anlagen der ehemaligen Heidemühle stehen bereits längerfristig leer und waren seit dem einem deutlichen Verfallsprozess ausgesetzt. Durch die Stadt als zwischenzeitlichen Eigentümer wurden nur notdürftige Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, dadurch besteht ein dringender und erheblicher Sanierungsbedarf. Die Voraussetzungen dafür sind aufgrund einer im Kern gut erhaltenen Bausubstanz gut.

Auch aus Sicht der Altstadtbewohner besteht hier Handlungsbedarf: Bei der offenen Frage welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode als besonders unangenehm oder veränderungswürdig empfunden werden, lag die Heidemühle auf Rang 6.<sup>23</sup>

Abb. 2.8: Heidemühle aus der Heidestraße und der Gustav-Petri-Straße gesehen



Im Laufe des Erarbeitungsprozesses des Stadtteilentwicklungskonzeptes waren die Vermarktungsbemühungen von Stadt und Sanierungsträger erfolgreich. Es fand sich ein regional engagierter Investor, der das Objekt sanieren und einer neuen Nutzung zuführen möchte.

<sup>23</sup> Haushaltsbefragung 2009, offene Frage, n=294, 11 Nennungen für Heidemühle, s.a. Abschnitt 1.5 (Wahrnehmung der Stadterneuerung aus Bewohnersicht)

Vorgesehen sind vor allem Gastronomie, kleinteilige kunsthandwerkliche Betriebe und Verkaufseinrichtungen sowie einige Wohnungen. Gleichzeitig sollen die historischen Mühlenbereiche erhalten und für Besucher erlebbar gemacht werden. Dieses Konzept entspricht den Sanierungszielen und ist für den Standort wünschenswert.

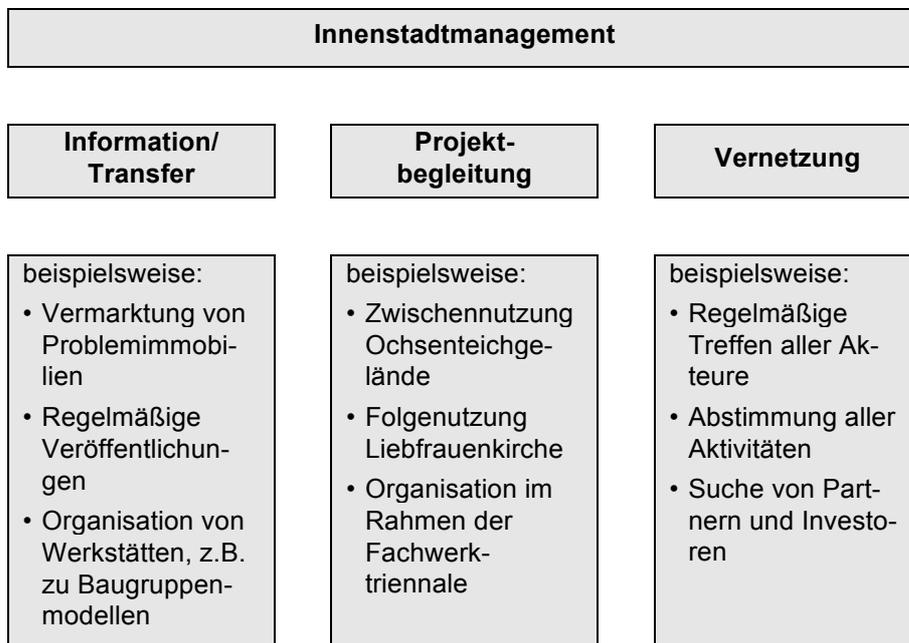
### Innenstadtmanagement

Angesichts der zahlreichen zu bündelnden Initiativen, Akteure und Vereinigungen sowie den Aufgabenstellungen für die weitere Altstadtentwicklung, die auch über die Betreuungsaufgaben des Sanierungsträgers weit hinausgehen, wird die Einrichtung eines Innenstadtmanagements vorgeschlagen.

Auch öffentlichkeitswirksame Aktionen wie die Beteiligung können durch das Innenstadtmanagement organisiert und begleitet werden. Bei der Fachwerktriennale im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik setzte sich Wernigerode unter dem Schlagwort „Stadtumbau in Fachwerkquartieren“ mit der integrierten Planung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in historischen Fachwerkquartieren, die beispielgebend moderne Nutzungsanforderungen mit Einschränkungen des gebauten Raumes und des Denkmalschutzes verknüpfen, auseinander. Durch das Aufzeigen gelungener Beispiele von Hofgestaltungen und –sanierungen sollen Impulse für weitere Maßnahmen gegeben werden.

Im folgenden Schema sind die wesentlichen Aufgabenbereiche des Innenstadtmanagements dargestellt:

Abb. 2.9: Aufgabenbereiche des Innenstadtmanagements



Organisatorisch muss vertieft werden, inwieweit ein solches Management im Rahmen der bestehenden Strukturen bei der Stadt oder Vereinen eingebunden ist. Auch die Bindung eines Externen für diese Aufgabe hat sich in vielen Kommunen bewährt.

### 3. Handlungsfelder der Altstadtentwicklung

#### 3.1 Stadtstruktur und Stadtgestalt

##### Prägende Stadtbereiche

Das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet lässt sich stadtstrukturell in folgende Bereiche gliedern:

- Die mittelalterlichen Stadtstrukturen, zu denen die historische Alt- und Neustadt sowie der Bereich an der Nöschenröder Straße zählen.
- Die gründerzeitlichen Erweiterungsbereiche: die Bahnhofstraße im Norden mit der Bahnhofsvorstadt, den Bahnbereichen und dem angrenzenden Mischgebiet an der Feldstraße, die Schulbereiche mit dem Ochsentiechgelände am nordwestlichen Altstadtrand sowie die Stadtvillengebiete im Südwesten der Altstadt.
- Der Bereich des Küchengartens, der baulich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und einem Schulkomplex entwickelt wurde.
- Der Bereich Schloss mit dem Tier- und dem Lustgarten sowie der nördlichen Hangbebauung am Schlossberg bis zum Marstall.

Mit ca. 1 qkm weist die mittelalterliche Stadtstruktur Wernigerodes eine beträchtliche Flächenausdehnung auf mit altstadttypischen baulichen Dichten. Die abgebildete Gegenüberstellung zwischen dem Altstadtgrundriss Wernigerodes mit dem der Hansestadt Stendal verdeutlicht die flächenmäßigen Dimensionen beider Altstädte, die durchaus vergleichbar sind. Zudem wird die größere Dichte der baulichen Strukturen im Altstadtkern Wernigerodes, insbesondere im westlich gelegenen Heideviertel sowie nördlich und südlich der Breiten Straße deutlich.

Abb. 3.1: Vergleich der Altstadtgrundrisse Wernigerodes mit dem Altstadtgrundriss der Hansestadt Stendal



## Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet wird geprägt durch:

- die Mischnutzungen in der historischen Alt- und Neustadt;
- die überwiegende Wohnnutzung in den gründerzeitlichen Stadterweiterungen im Südwesten (Stadtviellengebiet) und in der Bahnhofsvorstadt sowie im Gebiet der südlichen Neustadt;
- größere Grünanlagen am östlichen Altstadttrand, den Lustgarten sowie den Schlossberg;
- größere Bereiche für Gemeinbedarfseinrichtungen am westlichen Altstadttrand, am Bahnhof sowie am Küchengarten;
- die Bahnanlagen im Norden und Westen.

Als Nutzungskonflikte können benannt werden:

- der Durchgangsverkehr im südlichen Altstadtteil, der die dortigen Wohnlagen durch Lärm und Schadstoffe beeinträchtigt. Einen Problembereich stellt vor allem die Nöschenröder Straße aufgrund des Straßenraumprofils dar. Zudem ist der Bereich Vorwerk / Burgberg durch die nicht vorhandene östliche Altstadtumfahrung vom Durchgangsverkehr belastet.
- die Wohnlagen an der Breiten Straße und der Burgstraße, die durch hohe Nutzungsmischungen (Handel, Gewerbe, Wohnen), bauliche Dichten bzw. Grundstücksüberbauungen geprägt sind. Probleme für das Wohnen ergeben sich vor allem, wegen den mangelnden Freiflächen im Wohnumfeld. Die Stellplatzproblematik ist hier entsprechend besonders angespannt.

Bestehende Konflikte zwischen störendem Gewerbe und Wohnen im Altstadtbereich konnten über die Sanierung abgebaut werden. Zahlreiche noch in den 1990er Jahren störende Betriebe gibt es heute nicht mehr, bzw. wurden verlagert. Trotzdem sind nicht alle Probleme gelöst: Unternutzungen wie ein Baugerätelager sowie eine Autowerkstatt in der historischen Neustadt, aber auch große private Stellplatzanlagen auf potenziellen Baugrundstücken wirken weiterhin störend.

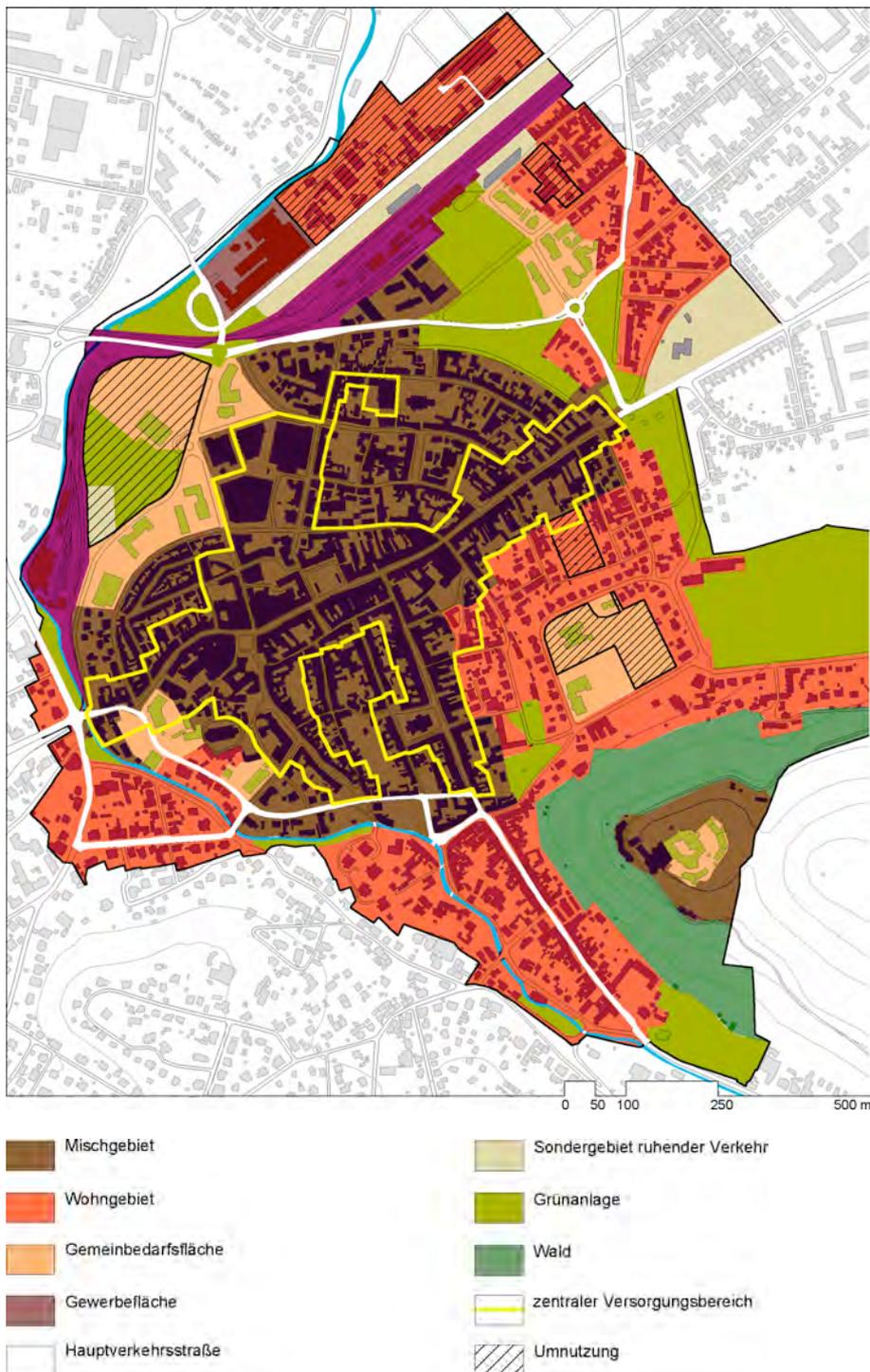
In den folgenden Bereichen sind Nutzungsveränderungen geplant

- Das Ochsentiechgelände, wo der ehemalige Gewerbebestandort freigelegt wurde und touristische Nutzungen sowie Grünanlagen planungsrechtlich gesichert sind. Eine Entwicklung konnte bisher allerdings nicht realisiert werden.
- Das heutige Mischgebiet an der Feldstraße, das zukünftig stärker für Wohnen genutzt werden soll. Aufgrund einiger Gewerbebetriebe am Standort erscheint eine planungsrechtliche Absicherung zur Steuerung der beabsichtigten Hauptnutzung notwendig.
- Die ehemalige Getränkefabrik im Bereich der Bahnhofsvorstadt soll als Wohnstandort entsprechend der umgebenden Nutzung entwickelt werden.

- Der ehemalige Schulstandort im Küchengarten soll ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist notwendig und kann mit dem Bebauungsplanverfahren gekoppelt werden.

In der folgenden Abbildung ist das Nutzungskonzept dargestellt. Schraffiert angelegt sind die Umnutzungsbereiche mit entsprechenden Zielnutzungen. Aufgenommen ist zudem der Entwurf der Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt“. Mit diesem Instrument soll die Ansiedlung von zentrenrelevanten Handelseinrichtungen in die zentralen Lagen des Altstadtkerns gesichert werden.

Abb. 3.2: Nutzungskonzept



## Prägende Strukturstärken und Schwächen

Die herausragenden stadtstrukturellen Stärken, die die besonderen Qualitäten der Wernigeröder Altstadt ausmachen sind:

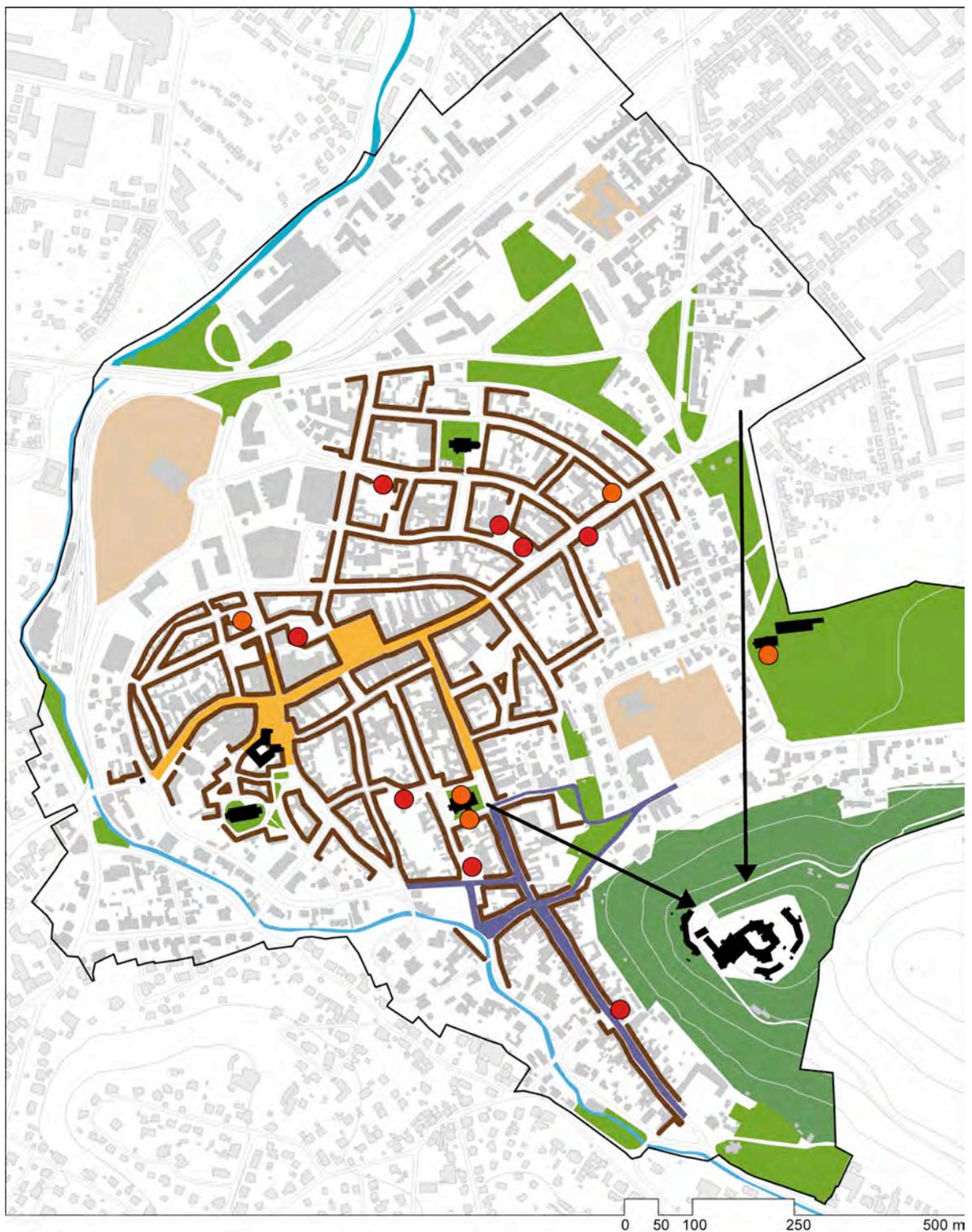
- die geschlossenen Altstadtquartiere, mit den prägenden Randbebauungen, die eine klare Trennung zwischen den Straßen, Gassen und Plätzen mit den Innenbereichen herstellen;
- die Dominanten und besonderen baulichen Merkzeichen, wie das Rathaus, die Stadtkirchen, das Schloss sowie das Ensemble der Orangerie mit Palmenhaus im Lustgarten;
- die zentralen Haupträume Breite Straße, Marktstraße, Burgstraße und Westernstraße mit den Plätzen Marktplatz und Nicolaiplatz, die zugleich als Fußgängerbereich und Einzelhandelszentrum funktional herausgehoben sind;
- die Grünräume am östlichen Altstadtrand, der Lustgarten, der Agnesberg (Schlossberg) sowie der Grünzug des Zillierbaches am westlichen Altstadtrand.

Diesen Stärken stehen jedoch einige Schwächen und Konfliktsituationen gegenüber:

- einzelne Lücken im Gefüge der geschlossenen Quartierränder;
- bauhistorisch wertvolle Objekte bzw. Standorte, die un- oder untergenutzt sind und überwiegend einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen: Heidemühle, Palmenhaus, Liebfrauenkirche;
- größere Bereiche, die heute nicht genutzt sind: Ochsensteichgelände, Standort der ehemaligen Getränkefabrik (Bahnhofsvorstadt), ehemaliges Gartengelände in der südlichen Neustadt, ehemaliger Schulstandort im Küchengarten;
- die vom Verkehr stark beeinträchtigten Lagen: Nöschenröder Straße, südliche Burgstraße, Am Vorwerk, Burgberg, Schöne Ecke;
- die nicht eindeutigen Wegeführungen zum Schloss aus verschiedenen Richtungen der Altstadt.

In der folgenden Abbildung sind die prägenden Strukturstärken und Schwächen zusammenfassend dargestellt.

Abb. 3.3: Städtebauliche Stärken und Schwächen



**Schwächen**

- Lücken im Gefüge der geschlossenen Quartiersränder
- wertvolle Einzelgebäude im desolaten Zustand / ohne Nutzung
- großflächige nicht genutzte Bereiche
- vom Straßenverkehr besonders belastete Bereiche
- nicht eindeutige Wegeführung zum Schloss

**Stärken**

- Geschlossene historische Quartiersränder
- Dominanten: Rathaus, Kirchen, Schloss
- Fußgängerzone mit Platzräumen
- Stadtgrün, Zillierbach, Agnesberg

## Städtebauliches Aufwertungskonzept

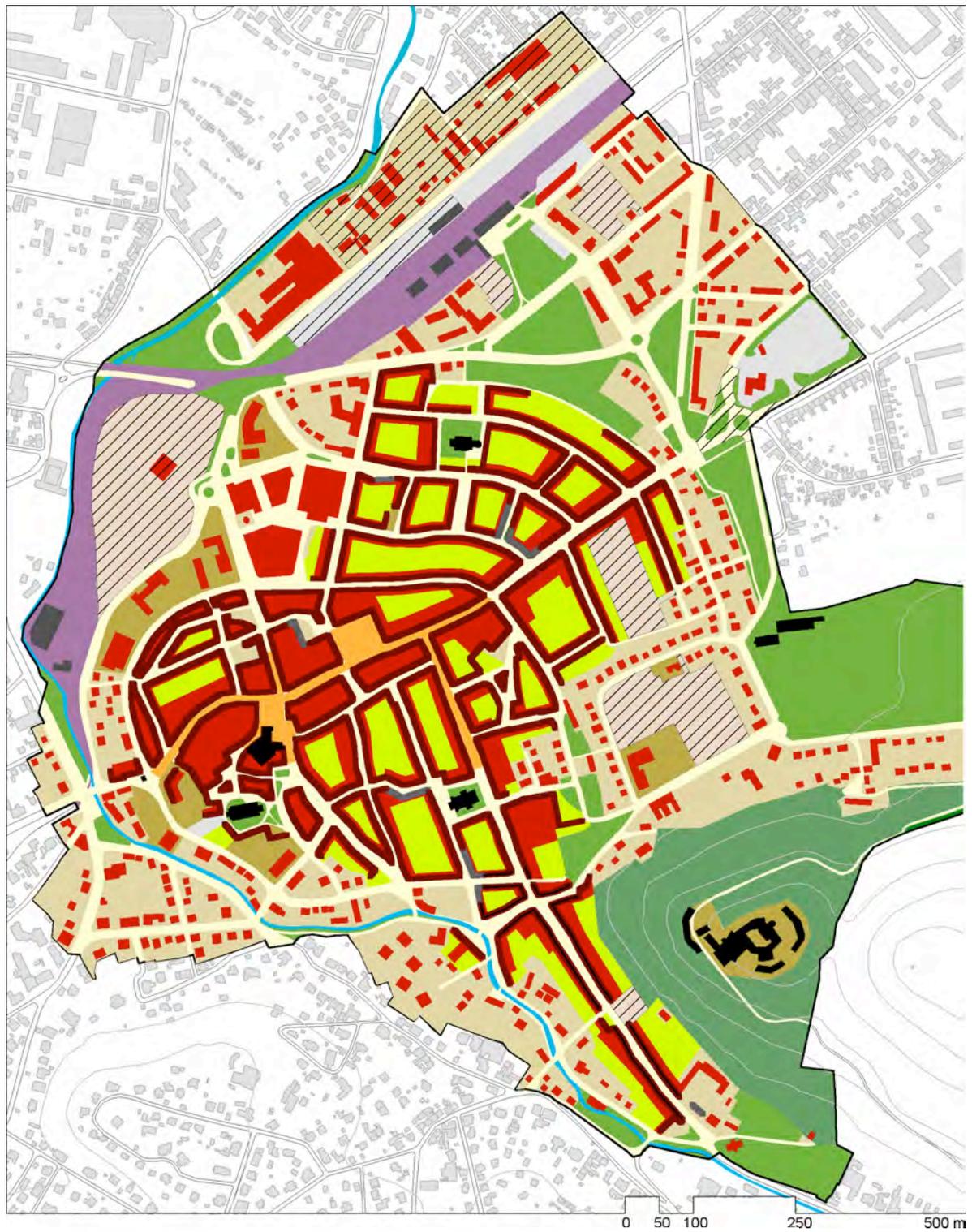
Die bisherigen Aufwertungsstrategien der Stadtentwicklungsplanung für die Altstadt sowie der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet haben sich vom Grundsatz her als wirksam bestätigt. Sie werden im Rahmen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes zum städtebaulichen Aufwertungskonzept zusammengeführt, das sich auf das gesamte Sanierungs- und Erhaltungsgebiet bezieht und in der folgenden Plandarstellung verankert ist. Die konkreten Aufwertungsmaßnahmen sind in den folgenden sektoralen Handlungsfeldern dargestellt.

### Ziele

- Die stadtbildprägenden öffentlichen Räume (Straßen, Gassen, Plätze) sollen weiter aufgewertet werden.
- Die historische Quartiersrandbebauung in der Altstadt soll erhalten und weiter aufgewertet werden.
- Baulücken in der historischen Quartiersrandbebauung sollen über Neubau geschlossen werden.
- Brachen und untergenutzte Baupotenzialflächen sollen bedarfsorientiert einer Entwicklung zugeführt werden. Für Übergangsphasen bieten sich Zwischennutzungen an.
- Nutzungszonierungen im Altbaubestand sowie konsequente Wohnumfeldaufwertungen sollen in den stark lärmbeeinträchtigten Wohnlagen verstärkt Anwendung finden.
- Die Wohnumfeldqualitäten, unter Einschluss von verträglichen Lösungen für den ruhenden Verkehr sind in den Innenhöfen der Altstadtquartiere weiter zu verbessern.
- Die Aufwertung des prägenden Stadtgrüns ist fortzuführen. Am westlichen Altstadtrand sollten neue öffentliche Grünanlagen entwickelt werden.
- Die Schulstandorte inklusive der Schulsportanlagen und Freiflächen bedürfen einer umfangreichen Aufwertung.
- Herausgehobene stadtbildprägende und denkmalgeschützte Bausubstanz - Marstall, Palmenhaus, Schloss und Kirchen – bedürfen erheblicher Sanierungen und sollten mit Priorität aufgewertet werden.

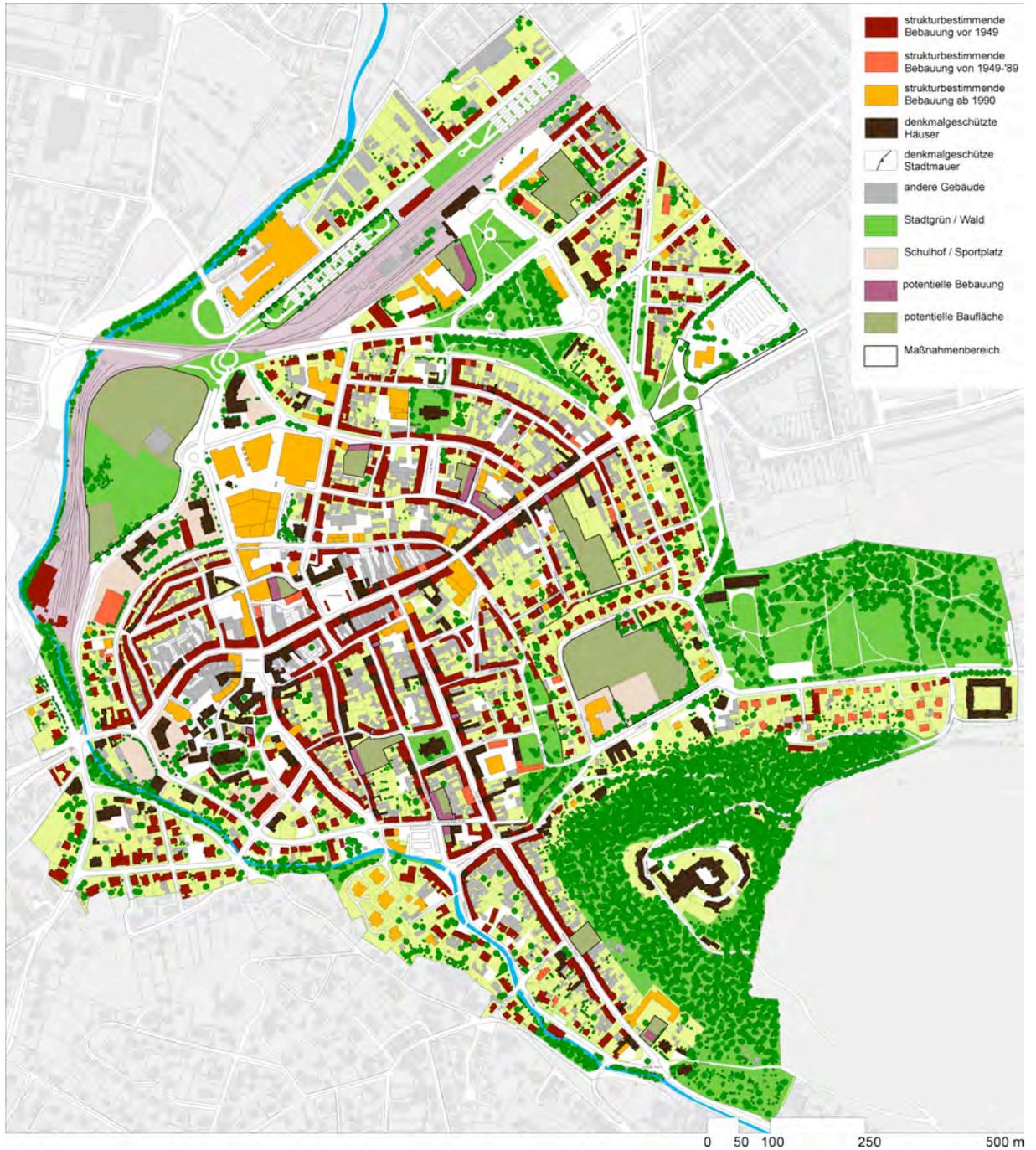
Zur Sicherung der Fortsetzung einer qualitativ hochwertigen Sanierung in der Altstadt wurden die Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung), die Werbeanlagensatzung sowie die Stellplatzsatzung zum 15. März 2011 in ihrer Rechtswirksamkeit erneuert. Gemäß Landesrecht bedarf es aller fünf Jahre einer Erneuerung der Satzungsbeschlüsse. Zur wirksamen Umsetzung der Satzungsziele sind weiterhin ausreichende Ressourcen zur Beratung der Bauherren und Maßnahmenbegleitung vorzuhalten.

Abb. 3.4: Städtebauliches Aufwertungskonzept



- |  |   |
|--|---|
|  Aufwertung des öffentlichen Raumes (Strassen, Wege, Plätze)  |  Stärkung der Wohnumfeldqualitäten in den Innenhöfen der Altstadtquartiere                           |
|  Erhalt und Aufwertung der historischen Quartiersrandbebauung |  Aufwertung des Stadtgrüns   |
|  Schließung von Baulücken in den Quartiersrändern             |  Aufwertung der Schulstandorte und Schulsportanlagen   |
|  Entwicklung und Umbau von größeren Bereichen                 |  Aufwertung und Nutzung der ortsbildprägenden Einzelobjekte (Schloss, Kirchen, Palmenhaus, Marstall) |
|  Nutzungszonierung im Altbaubestand zur Lärminderung (B 244)  |   |

Abb. 3.5: Prägende Bebauungsstrukturen nach Baualtersgruppen



## 3.2 Wohnen

Im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Altstadt befanden sich zum 31.12.2009 insgesamt 3.194 Wohnungen in 1.215 Gebäuden, die Wohn- und zum Teil andere Nutzungen aufweisen.<sup>24</sup>

Gut ein Drittel der Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, die wiederum deutlich mehr als die Hälfte aller Gebäude ausmachen. Dies verdeutlicht die sehr kleinteilige Bebauungsstruktur der Wernigeröder Altstadt.

Knapp ein Drittel der Gebäude in der Altstadt verfügt über drei oder mehr Wohnungen. Insgesamt befinden sich 2.074 Wohnungen in diesen 426 Mehrfamilienhäusern, was knapp zwei Drittel aller Wohnungen des Gebiets sind. Auch hier zeigt sich die kleinteilige Bebauungsstruktur: Durchschnittlich befinden sich in diesen Gebäuden knapp 5 Wohnungen. Lediglich in 31 Gebäuden befinden sich jeweils 10 oder mehr Wohnungen.

Tab. 3.1: Wohnungen 2009 nach Wohnform<sup>25</sup>

| Wohnform                    | Zahl der WE  | Anteil an allen WE | Zahl der Gebäude | Anteil an allen Gebäuden |
|-----------------------------|--------------|--------------------|------------------|--------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 1.120        | 35,1 %             | 789              | 57,7 %                   |
| 3 bis 9 Wohnungen im Haus   | 1.628        | 51,0 %             | 395              | 28,9 %                   |
| 10 und mehr WE im Haus      | 446          | 14,0 %             | 31               | 2,3 %                    |
| Heime u.ä. <sup>26</sup>    | -            | -                  | 5                | 0,4 %                    |
| Gebäude ohne Wohnungen      | -            | -                  | 147              | 10,8 %                   |
| <b>Summe</b>                | <b>3.194</b> | <b>100,0 %</b>     | <b>1.367</b>     | <b>100,0 %</b>           |

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen in der Altstadt wurde bereits vor 1948 errichtet. Lediglich gut 100 Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1989 fertig gestellt, gut 300 später.

Tab. 3.2: Wohnungen 2009 nach Baualter<sup>27</sup>

| Baualter               | Zahl der WE  | Anteil an allen WE |
|------------------------|--------------|--------------------|
| vor 1948               | 2.744        | 85,8 %             |
| zwischen 1949 und 1989 | 118          | 3,7 %              |
| seit 1990              | 332          | 10,5 %             |
| <b>Summe</b>           | <b>3.194</b> | <b>100,0 %</b>     |

Knapp die Hälfte der Gebäude und Wohnungen waren 2008 bereits vollständig saniert, ähnlich viele Gebäude und Wohnungen waren zumindest teilsaniert, lediglich 8 % der Gebäude und 7 % der Wohnungen waren gänzlich unsaniert.

<sup>24</sup> Die objektkonkreten Daten wurden in einer laufenden Erhebung im Rahmen des KOMSTAT-Programms im Jahr 2009 erfasst. Im Rahmen einer landeseinheitlichen Datenbasis wurden hierbei standardisierte Kategorien vorgegeben, die nur bedingt mit den Kategorien der Erhebungen für die städtebaulichen Rahmenplanung vergleichbar sind.

<sup>25</sup> KOMSTAT 2009

<sup>26</sup> 166 belegte Wohnplätze, die statistisch nicht als Wohnungen erfasst werden

<sup>27</sup> KOMSTAT 2009

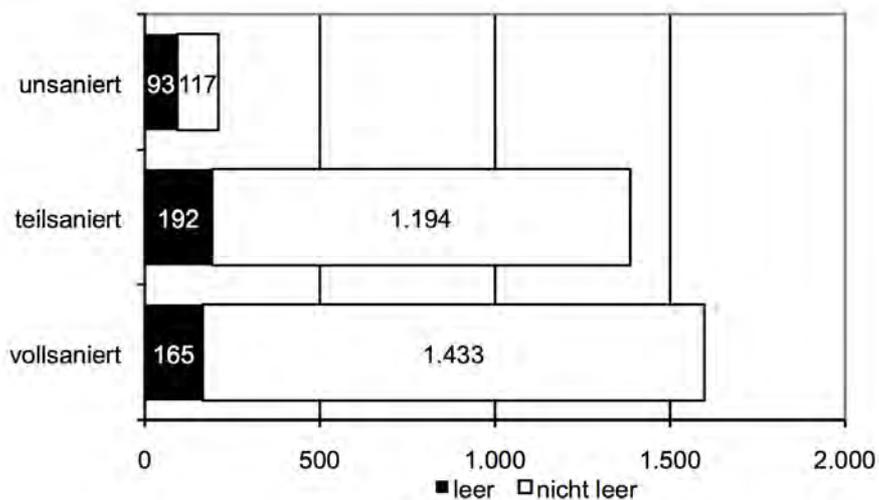
Tab. 3.3: Wohnungen 2009 nach Sanierungsstand<sup>28</sup>

| Sanierungsstand | Zahl der WE  | Anteil an allen WE | Zahl der Gebäude | Anteil an allen Gebäuden |
|-----------------|--------------|--------------------|------------------|--------------------------|
| unsaniert       | 210          | 6,6 %              | 111              | 8,2 %                    |
| teilsaniert     | 1.386        | 43,4 %             | 677              | 49,0 %                   |
| vollsaniiert    | 1.598        | 50,0 %             | 583              | 42,8 %                   |
| <b>Summe</b>    | <b>3.194</b> | <b>100,0 %</b>     | <b>1.361</b>     | <b>100,0 %</b>           |

Eine kleinräumige Betrachtung des Sanierungsstands zeigt, dass es keine größeren räumlichen Konzentrationen von unsanierten Gebäuden gibt. Es handelt sich um eine geringe Zahl von Einzelgebäuden, die im Laufe des Sanierungsprozesses der vergangenen Jahre jeweils aus sehr individuellen Problemlagen (wie z.B. Erbschaftsstreitigkeiten, überhöhte Kreditbelastungen der Gebäude, ungünstige Fördermittelkonstellationen) nicht saniert wurden. Dieses Bild unterscheidet sich erheblich von der Kartierung im Rahmen der Rahmenplanung von 1994 als bei fast zwei Dritteln der Gebäude schwere (54 %) oder schwerste (8 %) Mängel festgestellt wurden, die konstruktive Bauteile betrafen und für die als Minimum kurzfristige Maßnahmen zur Verhütung des Schadensfortschritts empfohlen wurden.

Rund jede achte Wohnung in der Altstadt stand 2009 leer. Damit liegt der Wohnungsleerstand in der Altstadt erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Räumliche Konzentrationen der Wohnungsleerstände gibt es – von zwei kleineren Häusergruppen in der Westernstraße und am Oberpfarrkirchhof abgesehen – nicht.

Die Leerstände stehen dagegen in einem sehr engen Zusammenhang mit dem Sanierungsfortschritt: Während der Leerstand in den voll sanierten Beständen lediglich bei 10 % lag – und dies vor allem aufgrund des frühen Vermarktungsstands einzelner Neubauten – stand fast jede zweite unsanierte Wohnung in der Altstadt leer.

Abb. 3.6: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand 2008<sup>29</sup><sup>28</sup> KOMSTAT 2009<sup>29</sup> KOMSTAT 2009

Tab. 3.4: Wohnungsleerstand 2008 nach Sanierungsstand und Baualter

| Sanierungsstand             | vollsa-<br>niert | teilsa-<br>niert | unsa-<br>niert | Gesamt        |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| Gebäude bis 1948 errichtet  | 6,7 %            | 11,7 %           | 46,2 %         | 12,1 %        |
| zw. 1949 und 1989 errichtet | 5,3 %            | 10,0 %           | 0,0 %          | 7,0 %         |
| ab 1990 errichtet           | 13,9 %           | -                | -              | 13,9 %        |
| <b>Summe</b>                | <b>8,0 %</b>     | <b>11,6 %</b>    | <b>44,4 %</b>  | <b>12,1 %</b> |

Im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Altstadt gibt es ein Nebeneinander von sehr entspanntem und sehr engem Wohnen, wobei ersteres überwiegt. 26 % aller 2009 befragten Haushalte lebt räumlich entspannt, d.h. es steht mindestens ein Wohnraum mehr zur Verfügung als Personen im Haushalt leben, in den folgenden Tabellen **grau unterlegt**. Bei 10 % der Haushalte stehen weniger Wohnräume zur Verfügung als Personen im Haushalt leben. Dieses wird als Überbelegung definiert, in den folgenden Tabellen **schwarz unterlegt**.

Tab. 3.5: Wohnungsbelegung (26 % entspannt, 10 % überbelegt)<sup>30</sup>

| Perso-<br>nen | 1 Raum     | 2 Räume     | 3 Räume     | 4 Räume     | 5 Räume    | 6+ Räume   | ges.         |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|--------------|
| 1             | 0,8        | 7,3         | 6,1         | 1,2         | 0,4        | 0,4        | 16,3         |
| 2             | 0,8        | 10,2        | 19,5        | 6,5         | 3,7        | 0,8        | 41,5         |
| 3             | 0,0        | 2,0         | 9,3         | 7,7         | 2,0        | 1,6        | 22,8         |
| 4             | 0,0        | 0,8         | 1,2         | 6,1         | 1,6        | 2,4        | 12,2         |
| 5             | 0,0        | 0,0         | 1,6         | 1,6         | 0,0        | 1,6        | 4,9          |
| 6             | 0,0        | 0,0         | 0,8         | 0,4         | 0,0        | 0,8        | 2,0          |
| 7             | 0,0        | 0,0         | 0,4         | 0,0         | 0,0        | 0,0        | 0,4          |
| <b>ges.</b>   | <b>1,6</b> | <b>20,3</b> | <b>39,0</b> | <b>23,6</b> | <b>7,7</b> | <b>7,7</b> | <b>100,0</b> |

Tab. 3.6: Wohnungsbelegung nach Befragungsgebiet<sup>31</sup>

| ...% der Haushal-<br>te wohnen... | Bahnhofs-<br>viertel | Neu-<br>stadt | Altstadt | Süd  | Gesamt |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------|------|--------|
| ...entspannt                      | 34,5                 | 17,2          | 23,5     | 31,3 | 25,6   |
| ...überbelegt                     | 3,4                  | 13,8          | 8,8      | 12,5 | 9,8    |

Wie bereits im Abschnitt 1.5 erläutert, ist die Zufriedenheit mit dem Wohnen in der Altstadt sehr hoch und gegenüber der Befragung 2001 noch einmal deutlich gestiegen.

Diese erhöhte Zufriedenheit zeigt sich auch im Vergleich zwischen 2009 und 2001 bei den Bewertungen der Wohnsituation. Im Themenfeld „Haus und Wohnung“ haben sich die Noten nahezu unverändert im guten Bereich gehalten, lediglich im Bereich „Fassade / Gesamtbild“ zeigen sich deutliche Verbesserungen: von durchschnittlich 2,6 bis auf 2,1.

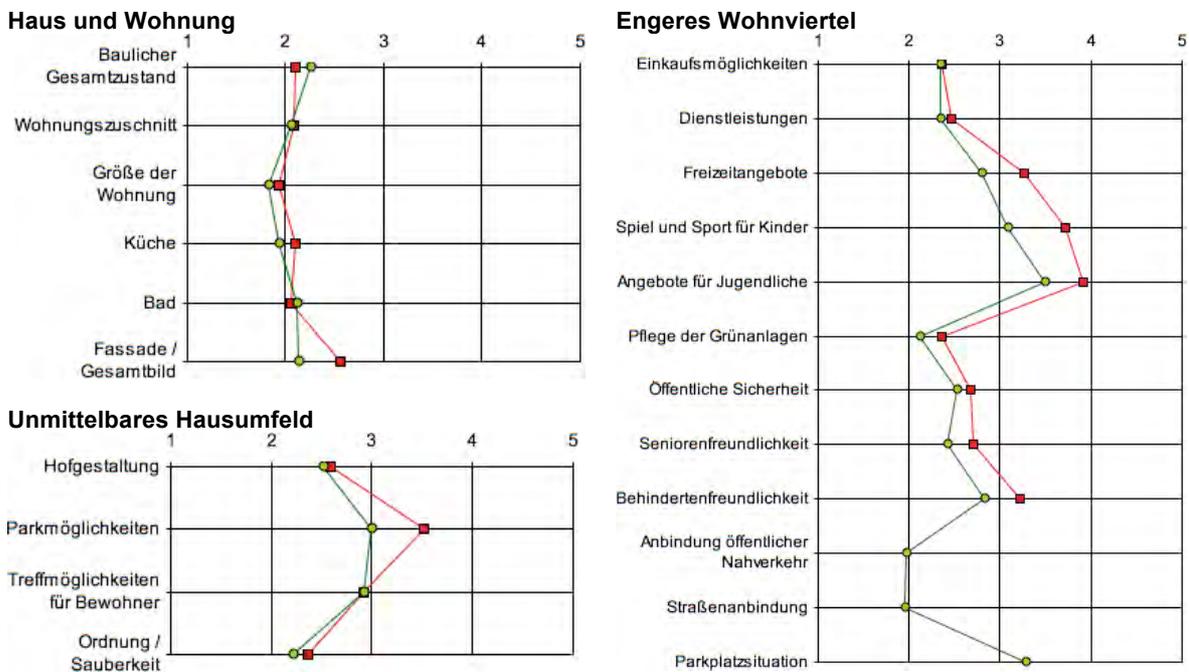
<sup>30</sup> Ergebnis der Haushaltsbefragung 2009

<sup>31</sup> Ergebnis der Haushaltsbefragung 2009

Im Themenfeld „Unmittelbares Hausumfeld“ gab es vor allem Verbesserungen bei den Parkmöglichkeiten, die 2001 noch mit 3,5 bewertet wurden, 2009 dagegen mit 3,0. Die übrigen Noten sind nahezu unverändert, nach wie vor erhalten die Parkmöglichkeiten die schlechteste Note.

Im Themenfeld „Engeres Wohnviertel“ kamen mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Straßenanbindung und der Parkplatzsituation drei neue Kategorien hinzu, die besonders positiv (Nahverkehr / Straßenanbindung) bzw. besonders negativ (Parkplätze) ausfielen. In den meisten anderen Kategorien wurden durch die Bewohner im Wohnviertel Verbesserungen wahrgenommen, die die Durchschnittsnoten um 0,3 bis 0,5 Punkte verbessert haben. Nach wie vor werden vor allem in den Angeboten für Kinder und Jugendliche die deutlichsten Verbesserungsbedarfe gesehen.

Abb. 3.7: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? Verwenden Sie bitte zur Beurteilung folgende Noten: 1 (Sehr gut), 2 (Gut), 3 (Befriedigend), 4 (Mangelhaft), 5 (Ungenügend)“  
Vergleich der Haushaltsbefragungen 2001 und 2009<sup>32</sup>



Mit der sehr hohen Zufriedenheit einher geht eine sehr geringe Neigung, aus der Altstadt fortzuziehen. Für über drei Viertel der Haushalte ist dies quasi ausgeschlossen, nur 7 % haben einen Auszug bereits sicher beschlossen, rund jeder sechste befragte Haushalt erwägt einen Auszug aus unterschiedlichen Gründen. Ein großer Teil dieser Wegzugspläne resultiert aus Faktoren, die nicht direkt mit dem Wohnen in der Altstadt zu tun haben: insbesondere Wegzüge aus beruflichen oder familiären Gründen in weiter entfernte Regionen.

<sup>32</sup> Ergebnis der Haushaltsbefragungen 2001 (Auswertung nur für die Altstadt) und 2009, n=222 bis 277

Ein gewisses Defizit im Wohnungsangebot lässt sich anhand weiterer Wohnwünsche von potenziellen Umziehern erkennen: Der Bedarf an ruhigem Wohnen in Eigenheimqualität mit großzügigeren Grundstücken. Wer eine derartige Wohnsituation wünscht, orientiert sich bislang stark auf andere Stadtteile oder das Umland. Durch die Schaffung einzelner Angebote für dieses Segment kann der Standort Altstadt im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt gestärkt werden, was gegenüber peripheren Eigenheimgebieten Vorteile vor allem im Flächenverbrauch und den Infrastrukturkosten hätte.

### Stärken und Schwächen

| Stärken  | Schwächen   |
|--|---|
| gemischte Wohnbevölkerung, keine Segregationstendenzen   | sinkende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Konkurrenz zwischen den Wohnstandorten wächst                                 |
| historisch wertvoller Wohngebäudebestand mit weit fortgeschrittenem Aufwertungsstand   | kostenintensiver Aufwertungsbedarf für bisher noch unsanierte Wohngebäude   |
| altstadttypische hohe Nutzungsmischung und bauliche Dichte   | Flächenknappheit im Wohnumfeld (wenige grüne Höfe, nahezu flächendeckender Stellplatzmangel)                            |
| kaum störende gewerbliche Nutzungen für das Wohnen in der Altstadt   | Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Hauptverkehrsstraßen im südlichen Altstadtteil und Nöschenrode                  |
| Potenziale im Bestand bieten ein breites Spektrum sowohl für Wohnen im Eigentum wie auch für besondere Mietwohnobjekte (Senioren, Studenten) | Nutzung der Potenziale im Bestand ist kein Selbstläufer und bedarf intensiver beratender und finanzieller Unterstützung |
| vorhandene Potenziale für Wohnungsneubau in sehr guten Lagen   | begrenzttes Nachfragepotenzial für große Wohnungsneubauprojekte   |
| Verbesserte Umweltsituation gegenüber Anfang der 1990er Jahr   | begrenzttes energetisches Einsparpotenzial im Altbaubestand führt zu steigenden Wohnnebenkosten                         |

## Ziele und Handlungsvorschläge

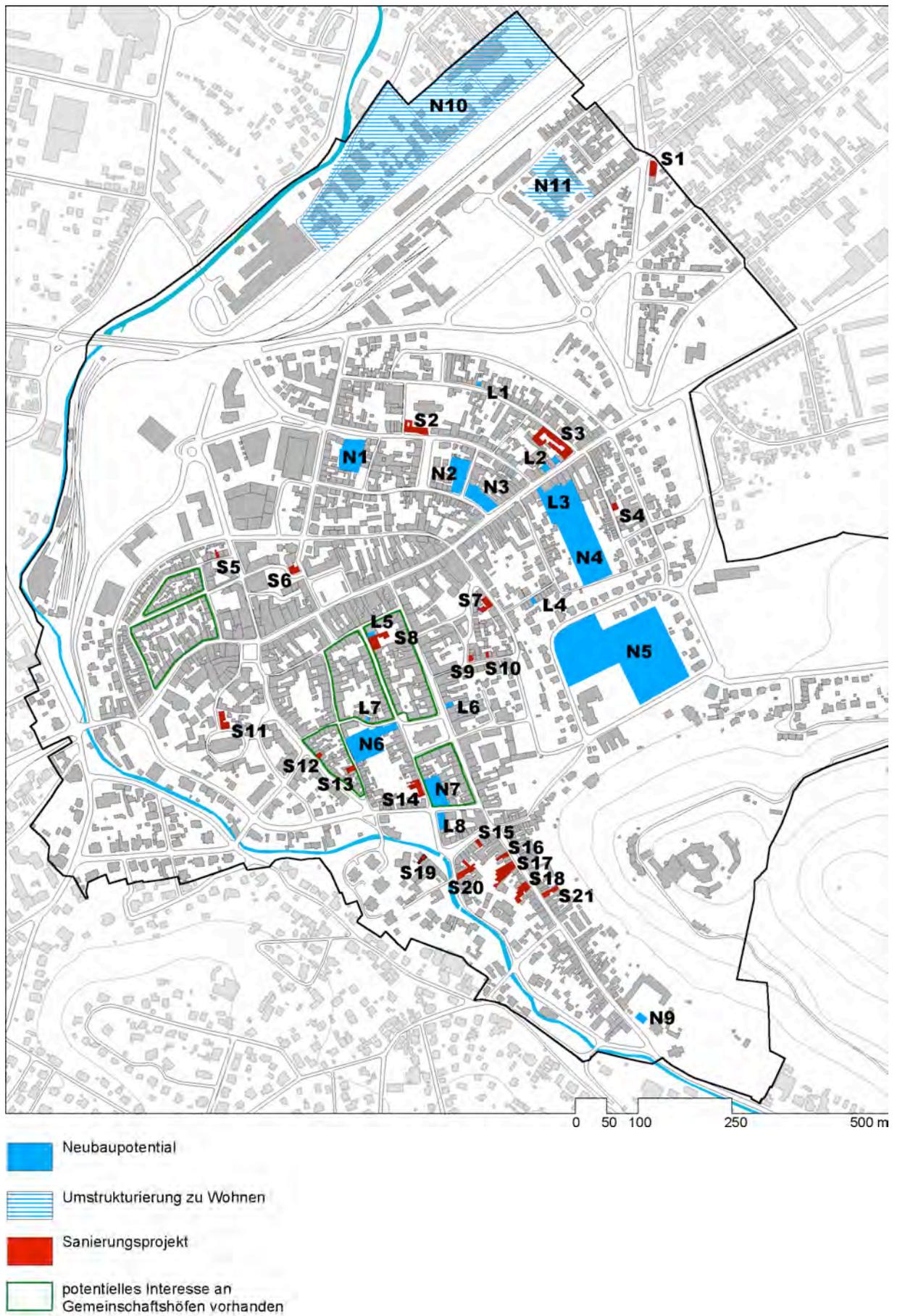
- Die Sanierung im erhaltenswerten Wohngebäudebestand soll konsequent fortgeführt und unterstützt werden. Dabei können als Ferienwohnungen umgenutzte leerstehende Wohngebäude einen Beitrag zur vielfältigen Nutzungsmischung und zum Erhalt der historischen Altstadt leisten.
- Der Erhalt historisch wertvoller Wohnbausubstanz hat oberste Priorität. Bei derzeit nicht möglicher Sanierung sind Sicherungsmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen.
- Bei notwendigem Ersatzneubau im historisch wertvollen städtebaulichen Kontext sollten hohe gestalterische Maßstäbe über den Ensembleschutz hinaus umgesetzt werden.
- Vor dem Hintergrund knapper Mittel wird für öffentliche Unterstützungsleistungen die Einführung einer Prioritätensetzung empfohlen: Objekte an den öffentlichen Haupträumen und hinsichtlich der Priorität nachgeordnet an den Nebenräumen sollten bevorzugt unterstützt werden.
- Die Wohnumfeldqualitäten sollen in besonders dicht bebauten Quartieren über Neuordnungen und gezielten Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude verbessert werden. Quartierslösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen umgesetzt werden. Die Ergebnisse der Fachwerktriennale „Fachwerk hält Hof“ sollen noch stärker als positives Beispiel kommuniziert werden.
- Angebote für Senioren- und Studentenwohnen sowie besondere Wohnformen (Baugruppenprojekte, Mehrgenerationenwohnen) sollen offensiv in der Altstadt ausgebaut werden.
- Partnerschaften zwischen öffentlicher Hand und Privaten bei der Vermarktung von Problemobjekten, beim Transfer guter Lösungen, der Aktivierung von potenziellen Interessenten und der Umsetzung sollen ausgebaut und die dafür notwendigen Ressourcen gesichert werden.
- Die Entwicklung großer Neubauprojekte über die Kommune (Küchergarten, Quartier Schäferstraße/Große Schenkstraße) soll schrittweise und nachfrageorientiert sowie vorrangig für Wohneigentumsbildung erfolgen.

**Maßnahmen**

| Nr.  | Standort                                  | Beschreibung  | Träger  |
|--|---|---|---|
| <b>Maßnahmenbereich Wohnen – Sanierung</b> |   |   |   |
| S1   | Schmatzfelder Str. 36                     | Begonnene Sanierung fortsetzen  | Privat  |
| S2   | Pfarrstr. 28 / 30                         | Sanierung und Reaktivierung in stadtbildprägendem Raum, ggf. Umbau zu altenger. Wohnen, Ergänzung der Grundstücke um Gärten aus Kirchgrundstück                                       | GWW, ggf. Verkauf                                 |
| S3   | Breite Str. 97                            | Sanierung und Reaktivierung in stadtbildprägendem Raum, ggf. Umbau zu Studentenwohnen, Einzeldenkmal  | Privat  |
| S4   | Schäferstr. 15                            | Sanierung und Reaktivierung, Einzeldenkmal (Abriss genehmigt)   | Privat  |
| S5   | Hinterstr. 6                              | Sanierung und Reaktivierung, zunächst Sicherung erforderlich  | Privat  |
| S6   | Mittelstr. 2                              | Sanierung und Reaktivierung, Einzeldenkmal  | Privat  |
| S7   | Große Bergstr. 2                          | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S8   | Büchtingenstr. 5                          | Sanierung und Reaktivierung in stadtbildprägendem Raum  | Privat, ggf. Baugemeinschaft                      |
| S9   | Steingrube 25                             | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S10  | Kleine Bergstr. 7                         | Sanierung und Umnutzung zu Ferienwohnungen  | Privat  |
| S11  | Oberpfarrkirchhof 2/3                     | Sanierung und Umnutzung zu Ferienwohnungen  | Privat  |
| S12  | Marktstr. 27/29                           | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S13  | Kochstr. 32                               | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S14  | Büchtingenstr. 50-54                      | Sanierung, städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs im Kontext mit Maßnahme N7   | Privat, GWW                                       |
| S15  | Schöne Ecke 38                            | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S16  | Nöschenröder Str. 5                       | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S17  | Nöschenröder Str. 8                       | Sanierung und Reaktivierung   | Privat  |
| S18  | Nöschenr. Str. 13/14                      | Sanierung   | Privat  |
| S19  | Schöne Ecke 28                            | Sanierung   | Privat  |
| S20  | Schöne Ecke 13                            | Sanierung   | Privat  |
| S21  | Nöschenröder Str. 68                      | Sanierung   | Privat  |
| <b>Maßnahmenbereich Wohnen – Neubau</b>    |   |   |   |
| N1   | Pfarrstr. 35                              | Langfristig Bebauung zur Schließung der Raumkante möglich, rückwärtige Bebauung ohne Priorität, Zwischennutzung als Parkplatz standortverträglich und sinnvoll                        | Privat  |
| N2   | Brandgasse / Johannisstr.                 | Nach möglicher Verlagerung der Autowerkstatt Bebauung mit Wohnungen   | Privat  |
| N3   | Brandgasse / Johannisstr. / Breite Straße | Schließung der Raumkante zur Breiten Straße durch geschäftsstraßentypische Bebauung (unten Handel, oben Büros, Praxen, Wohnungen, ggf. auch große Handelseinrichtung (z.B. Kaufhaus)) | Stadt, Entwicklung durch / mit späteren Betreiber |
| N4   | Breite Str. 84 Gärten                     | Geeignet für rückwärtige Bebauung mit EFH oder ähnlichem, angesichts geringer Nachfrage hat aber zunächst Schließung von Lücken u.a. Priorität  | Stadt   |
| N5   | Ehemalige Maxim-Gorki-Schule              | Entwicklung des ehemaligen Schulstandortes (Großteil der Fläche) zum attraktiven Wohnstandort unterhalb des Schlosses, vorgeschalteter städtebaulicher oder Investorenwettbewerb      | Stadt, Entwicklung durch Bauträger o.ä.           |

| Nr.   | Standort                                    | Beschreibung   | Träger                                  |
|---|---|--|---|
| N6  | Ehemaliges Reintex-Gelände Oberengengasse   | Bebauung zur Schließung der Blockkante, Ersatzneubau in der Kochstr., ggf. auch rückwärtig. Zunächst durch Fördermittelbindung Zwischennutzung als Parkplatz   | Privat                                  |
| N7  | Büchtingenstr. / Johann-Sebastian-Bach-Str. | Bebauung zur Schließung der Blockkante   | Privat                                  |
| N9  | Nöschenröder Str. 48                        | Bebauung zur Schließung der Blockkante, ggf. unter Einbeziehung Trafo-Station, z.Zt. dringt der Straßenlärm in den offenen Hof des Seniorenheims   | Privat / Diakonie                       |
| N10   | Feldstr. 5-41                               | Umstrukturierung des ehem. Gaswerks und umgebender Bebauung zu Wohnbereich mit nicht störendem Gewerbe   | Privat                                  |
| N11   | Schreiberstr. 7                             | Umstrukturierung der ehemaligen Getränkefabrik zu Wohnen   | Privat                                  |
| <b>Maßnahmenbereich Wohnen – Lückenschließungen</b> |   |  |   |
| L1  | Grüne Str. 36                               | Neues kleinteiliges zweigeschossiges Wohngebäude jederzeit nach §34 BauGB möglich  | Privat                                  |
| L2  | Breite Str. 87/93                           | Neue dreigeschossige geschäftsstraßentypische Bebauung jederzeit nach §34 BauGB möglich, im Sinne der Stärkung der Einkaufsfunktion wünschenswert  | Privat                                  |
| L3  | Breite Str. 84 vorn                         | Neue dreigeschossige geschäftsstraßentypische Bebauung jederzeit nach §34 BauGB möglich, im Sinne der Stärkung der Einkaufsfunktion wünschenswert, Veräußerung des Grundstücks an Investor in Vorbereitung | Stadt, Entwicklung durch Bauträger o.ä. |
| L4  | Kleine Schenkstr. 8                         | Neues kleinteiliges zweigeschossiges Wohngebäude jederzeit nach §34 BauGB möglich, durch derzeitigen Eigentümer des Hinterhauses offenbar nicht vorgesehen   | Privat                                  |
| L5  | Büchtingenstr. 3                            | Entwicklung im Kontext mit Sanierungsmaßnahme S8 möglich, Überbauung mit Tordurchfahrt / -gang   | Privat                                  |
| L6  | Burgstr. 29                                 | Neue dreigeschossige geschäftsstraßentypische Bebauung jederzeit nach §34 BauGB möglich, im Sinne der Stärkung der Einkaufsfunktion sowie städtebaulich wünschenswert                                      | Privat                                  |
| L7  | Oberengengasse 7                            | Neues kleinteiliges zweigeschossiges Wohngebäude jederzeit nach §34 BauGB möglich, durch Grundstückseigentümer (Nachbar) nicht vorgesehen  | Privat                                  |
| L8  | Johann-Sebastian-Bach-Str. 3a               | Neues dreigeschossiges Wohngebäude jederzeit nach §34 BauGB möglich, städtebaulich wünschenswert   | Privat                                  |

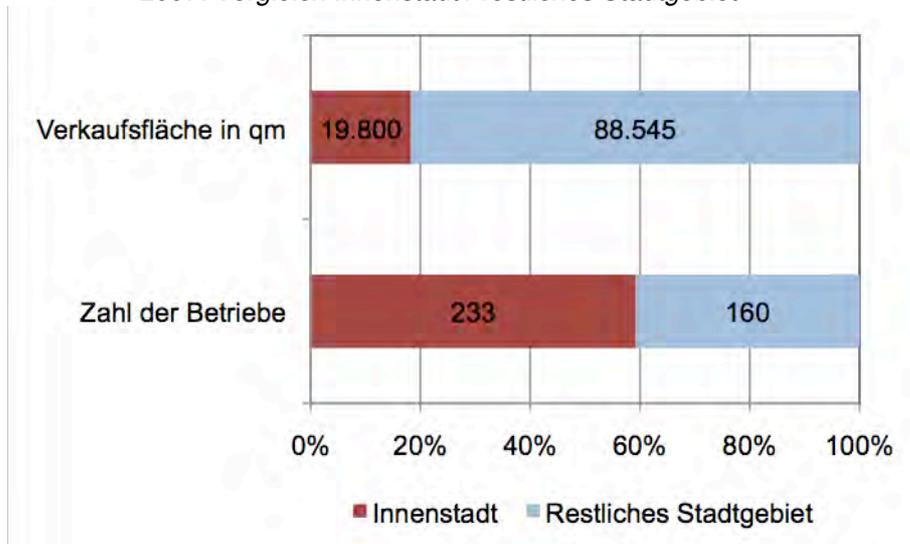
Abb. 3.8: Maßnahmen Wohnen



### 3.3 Handel und Tourismus

Die Wernigeröder Innenstadt ist ein wichtiges regionales Zentrum des Einzelhandels. Wie insbesondere in historisch geprägten Altstädten üblich, ist die Einzelhandelsstruktur vor allem von kleinteiligen Fachgeschäften geprägt, die Waren des aperiodischen Bedarfs anbieten. Diese kleinteilige Struktur zeigt sich im Vergleich von Verkaufsflächen und Betriebsanzahl: deutlich mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe ist in der Innenstadt angesiedelt, jedoch machen diese nicht einmal 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche aus. Es gibt lediglich 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 800 qm Verkaufsfläche in der Innenstadt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Betriebs in der Innenstadt beträgt 85 qm, im übrigen Stadtgebiet dagegen um 550 qm.<sup>33</sup>

Abb. 3.9: Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels in Wernigerode 2007: Vergleich Innenstadt / restliches Stadtgebiet



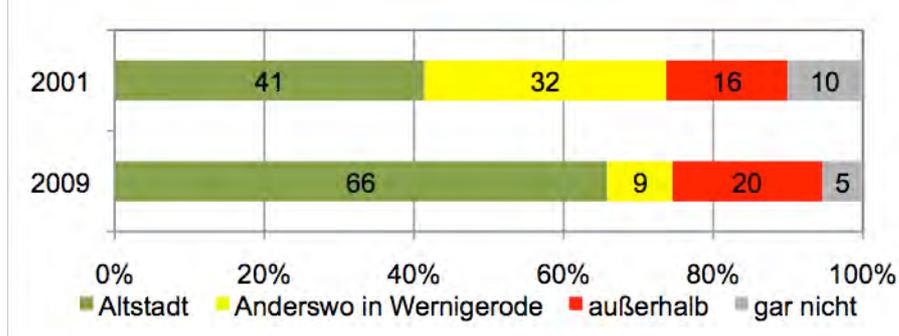
Die im Laufe der letzten zehn Jahre deutlich verbesserten Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote in der Innenstadt werden gut angenommen. Während 2001 jeweils knapp die Hälfte der Befragten angaben, die Altstadt für Einkaufsbummel und Restaurantbesuche zu nutzen, sind die Anteile innerhalb von nur 8 Jahren auf zwei Drittel bzw. über drei Viertel angestiegen.

Defizite wurden vor allem beim Einkauf für den täglichen Bedarf gesehen, der im Rahmen der Haushaltsbefragung 2009 bei mehreren Fragen als Handlungsbedarf und Schwachpunkt der Altstadtentwicklung bezeichnet wurde. So hat sich auch der Anteil der Altstadtbewohner, die den Einkauf für den täglichen Bedarf direkt in der Altstadt erledigen gegenüber 2001 deutlich verringert. In diesem Marktsegment stehen zwar zahlreiche Fachgeschäfte zur Verfügung, jedoch gibt es mit dem EDEKA-Markt in den Altstadt-Passagen nur einen Supermarkt in der Altstadt. Im Nachgang der Befragung eröffnete im Norden der Altstadt darüber hinaus ein LIDL-Discounter am Standort eines früheren Plus-Discounter, wodurch das Defizit abgemildert werden konnte.

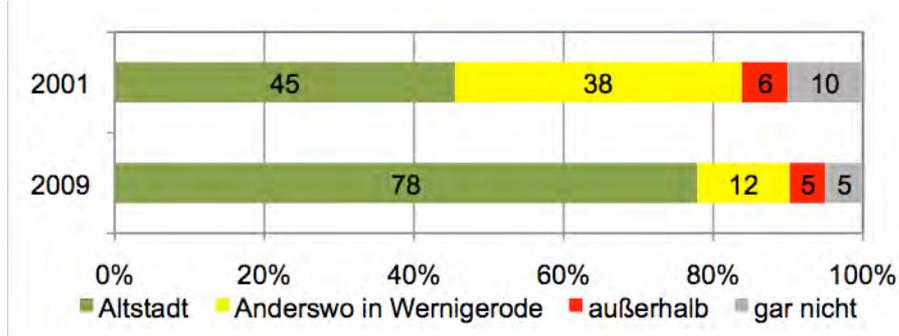
<sup>33</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wernigerode, GMA Ludwigsburg, 2008, S. 51

Abb. 3.10: „Wo nutzen Sie überwiegend die folgenden Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“<sup>34</sup>

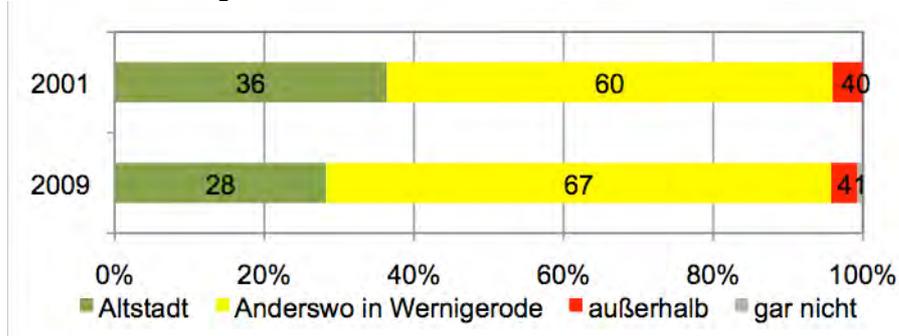
#### Einkaufsbummel



#### Restaurant / Café



#### Einkauf für den täglichen Bedarf



Insgesamt kann das Einzelhandelsangebot in der Wernigeröder Altstadt als gut betrachtet werden. Angebotsdefizite sind (im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts) lediglich in einzelnen Marktsegmenten festgestellt worden: Durch die in der Umsetzung befindliche Ansiedlung von C&A wird das Defizit im Bereich Textilkaufhaus beseitigt, weiterhin nicht vorhanden ist dagegen eine Filiale eines Bio-Supermarktes.<sup>35</sup>

Wichtige räumliche Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel bestehen vor allem in der östlichen Breiten Straße, wo mehrere Einzelstandorte (Baulücken, leerstehende Objekte) belebt werden könnten und sollten. Durch die Ansiedlung von Betrieben mit Magnetwirkung könnte auch das Umfeld profitieren. Der südliche Bereich der Fußgängerzone Burgstraße sollte vor allem durch neue Nutzungen im Umfeld der Liebfrauenkirche und deren Nachnutzung selbst sowie eine gestalterische Aufwertung belebt werden.

<sup>34</sup> Vergleich der Haushaltsbefragungen 2001 und 2009 des StadtBüro Hunger

<sup>35</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wernigerode, GMA Ludwigsburg, 2008, S. 55

Der Tourismus hat sich im Zeitraum 1996 – 2006 positiv entwickelt. Seit 1996 konnten die Übernachtungszahlen mehr als verdoppelt werden (ca. + 140 %). Im gleichen Zeitraum ist die Bettenkapazität in Wernigerode um ca. 68 % gestiegen. Neben Übernachtungsgästen besuchen jährlich ca. 2,0 Mio. Tagesgäste die Stadt. Der Großteil der Besucher stammt aus dem Bundesgebiet, wobei der Anteil ausländischer Besucher stetig steigt. Die Mehrheit der ausländischen Touristen kommt aus den Niederlanden und Skandinavien.<sup>36</sup> Die Hotels konzentrieren sich vor allem auf die Innenstadt, so dass die Hotelgäste auch nach Ladenschluss das Stadtzentrum deutlich beleben.

Abb. 3.11: Verteilung von Hotels und Pensionen im Stadtgebiet 2009  
(Kreisgröße proportional zur Bettenzahl)<sup>37</sup>



### Stärken und Schwächen

| Stärken  | Schwächen  |
|--|--|
| hohe Anziehungskraft der Altstadt für den Tourismus, ausgeprägtes Einkaufserlebnis über die städtebaulichen Qualitäten | unerschlossene Reserven in der Bindung der regionalen Kaufkraft, Mangel an gehobenen Handelsangeboten  |
| ausgeprägte kleinteilige Einzelhandelsstruktur   | wenige regional bedeutsame „Magnete“, angesichts stagnierender Nachfrageentwicklung kaum Spielraum für extensive Handelsflächenerweiterungen |
| großzügige Fußgängerzone in Verbindung mit touristischen Zielen (Rathaus, Markt)                                       | fehlende Anziehungspunkte am südlichen Endpunkt der Burgstraße (Liebfrauenkirchhof)  |
| Erweiterungspotenziale für Handel und Gewerbe in der östlichen Breiten Straße  | Konzentration von Leerstand im Bestand an der östlichen Breiten Straße   |
| Schloss als touristisches Ziel (meistbesuchtes Museum in Sachsen-Anhalt) in Altstadtnähe                               | Erschließung des Schlosses ist suboptimal: periphere Lage des zentralen Parkplatzes, Wegeleitsystem  |
| Ochsenteichgelände bietet Entwicklungspotenziale für neue touristische Angebote  | Zustand der Branche beeinträchtigt die Wahrnehmung der Altstadt  |
| zahlreiche Aktivitäten, Initiativen und Einrichtungen, die für Veranstaltungen und Marketing wirken                    | Koordination und Nutzung von Synergien ist noch unzureichend   |

<sup>36</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wernigerode, GMA Ludwigsburg, 2008, S. 33

<sup>37</sup> nach: Wernigerode Tourismus GmbH, Gastgeberverzeichnis online, Stand: November 2009

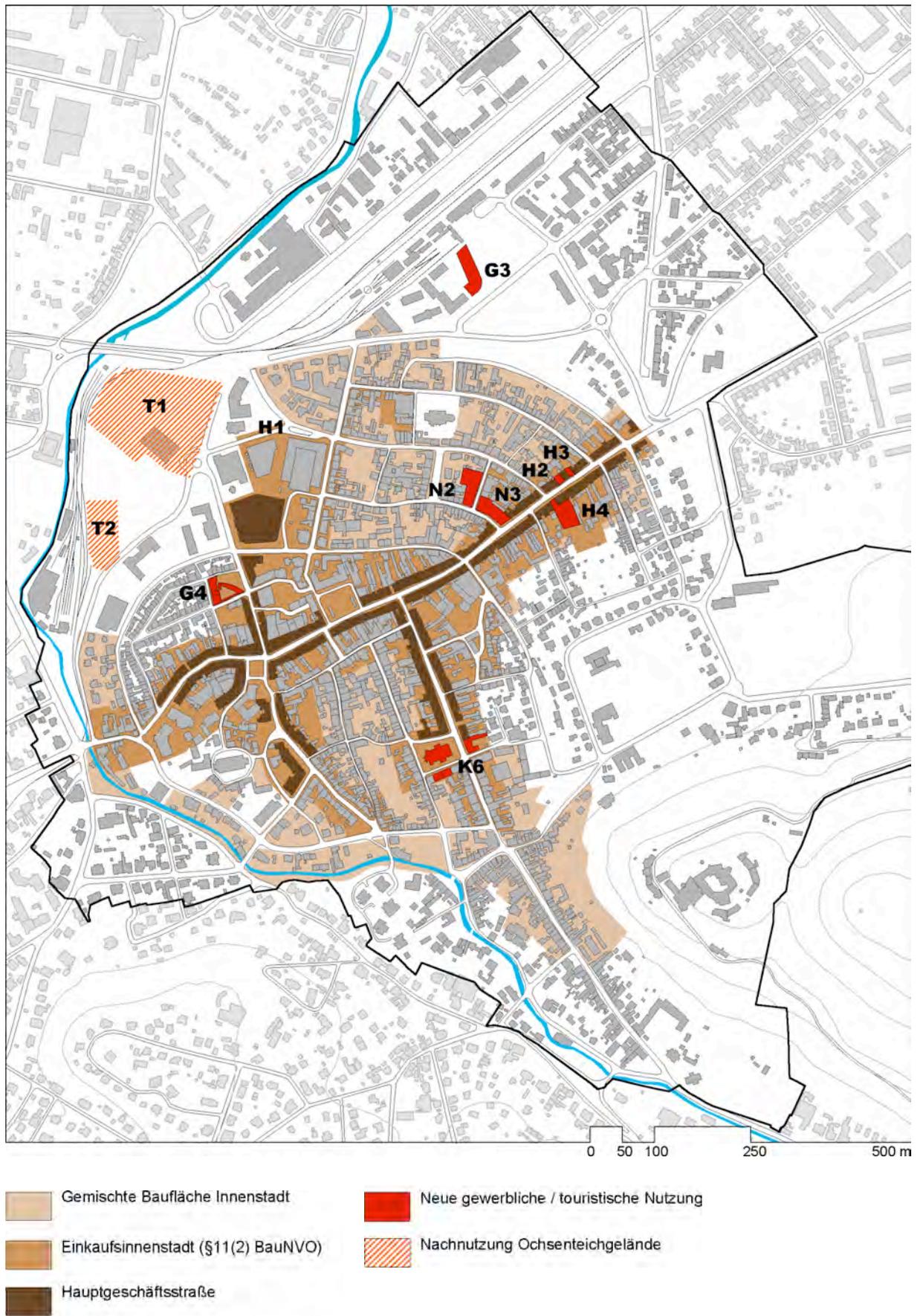
## Ziele und Handlungsvorschläge

- Die Funktion der Altstadt als Einzelhandelszentrum mit regionaler Bedeutung soll gesichert und ausgebaut werden. Entsprechend ist der Altstadt kern als zentraler Versorgungsbereich (§ 11 Abs. 2 BauNVO) festzulegen.
- Erweiterungen von Handelsflächen sind auf die Breite Straße zu konzentrieren. Hierfür sollten vor allem vorhandene Baupotenziale im östlichen Abschnitt genutzt werden.
- Über die Entwicklung der leeren Immobilien am Liebfrauenkirchhof soll der Fußgängerbereich Burgstraße gestärkt werden und einen neuen touristischen Anziehungspunkt erhalten.
- Die Entwicklung des Standortes Heidemühle hat strategische Bedeutung zur Stärkung der Verbindung vom Markt zum Forum „Bunte Stadt“ und sollte offensiv unterstützt werden.
- Das Ochsensteichgelände sollte entsprechend den Festsetzungen der Bauleitplanung als Entwicklungsraum für touristische Angebote vorgehalten werden. Der Standort bietet sich für Zwischennutzungen an.
- Im überwiegenden Teil der Altstadt soll weiterhin verträgliches Gewerbe neben dem Wohnen möglich bleiben. Für einzelne wünschenswerte Gewerbeverlagerungen (z.B. Autowerkstatt) sollten offensiv Alternativstandorte angeboten werden.
- Bessere Koordination und Vernetzung der einzelnen Tourismusangebote, Organisationen und Initiativen für ein gemeinsames Altstadtmarketing im Rahmen eines Innenstadtmanagements.
- Die Erreichbarkeit des Schlosses sowohl vom Großparkplatz „Anger“, als auch aus der Altstadt soll durch eine klare Wegeführung mit durchgängiger Beschilderung verbessert werden (siehe Maßnahmen auf Seite 79 W 2 bis W 4).

**Maßnahmen**

| Nr.   | Standort  | Beschreibung   | Träger  |
|---|---|--|---|
| <b>Maßnahmenbereich Handel und Tourismus – Handel</b>                     |   |  |   |
| H1  | Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt | Ausweisung eines „Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt“, Steuerung der Innenstadtentwicklung durch dieses Instrument  | Stadt   |
| H2  | Breite Str. 87/89                               | Schließung der Baulücke durch geschäftsstraßentypische Bebauung (unten Handel, oben Büros, Praxen, Wohnungen)  | Privat  |
| H3  | Breite Str. 93                                  | Schließung der Baulücke durch geschäftsstraßentypische Bebauung (unten Handel, oben Büros, Praxen, Wohnungen)  | Privat  |
| H4  | Breite Str. 84                                  | Schließung der Baulücke durch geschäftsstraßentypische Bebauung (unten Handel, oben Büros, Praxen, Wohnungen), ggf. auch große Handelseinrichtung (z.B. Supermarkt / Bio-markt) im rückwärtigen Bereich) | Stadt, Entwicklung durch / mit späteren Betreiber                             |
| H6  | (nicht verortet)                                | Einrichtung eines Innenstadtmanagements  | Stadt / Händlervereinigung  |
| (N2)  | Brandgasse / Johannisstr.                       | Nach möglicher Verlagerung der Autowerkstatt Bebauung mit Wohnungen  | Privat  |
| (N3)  | Brandgasse / Johannisstr. / Breite Straße       | Schließung der Raumkante zur Breiten Straße durch geschäftsstraßentypische Bebauung (unten Handel, oben Büros, Praxen, Wohnungen, ggf. auch große Handelseinrichtung (z.B. Kaufhaus))                    | Stadt, Entwicklung durch / mit späteren Betreiber                             |
| <b>Maßnahmenbereich Handel und Tourismus – Touristische Einrichtungen</b> |   |  |   |
| T1  | Ochsenteichgelände Nord                         | Baufläche für touristisch / kulturelle Einrichtungen   | Stadt, Entwicklung durch/mit Betreiber  |
| T2  | Ochsenteichgelände Süd                          | Ausstellungsflächen der HSB  | HSB, gemeinsam mit Finanzpartner  |
| (K6)  | Liebfrauenkirche inkl. Gemeindehaus             | Sanierung und Erhaltung der Kirche als Daueraufgabe  | Kirchengemeinde St. Sylvestri und Liebfrauen, Stadt, ggf. Stiftung als Träger |
| <b>Maßnahmenbereich Gewerbe &amp; Tourismus – sonstiges Gewerbe</b>       |   |  |   |
| G3  | Bahnhofsvorplatz westliche Seite                | Neubau eines Gebäudes mit gewerblicher Nutzung (Büros, Hotel o.ä.)   | Privat  |
| G4  | Heidemühle                                      | Sanierung und Reaktivierung mit gastronomischen Angeboten  | Privat  |

Abb. 3.12: Maßnahmen Handel und Tourismus



### 3.4 Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung

In der Altstadt und ihrem Umfeld sind zahlreiche der zentralörtlichen Einrichtungen Wernigerodes angesiedelt. Sie ist nicht nur das Zentrum der Stadt sondern auch für einen Großteil des nördlichen Harzvorlandes. Dazu gehören Verwaltungseinrichtungen ebenso wie ein umfangreiches Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen.

#### Verwaltung

Das Landeshauptarchiv Sachsen-Anhalt hat in der ehemaligen gräflichen Bibliothek in der Orangerie im Lustgarten einen Standort. Hier sind vor allem die älteren Bestände des Magdeburger Archivs gelagert. Das Gebäude wurde bereits seit 1826/27 als (teilweise öffentlich zugängliche) Bibliothek genutzt (Lindenallee 21).

Vor allem im unmittelbaren Bahnhofsumfeld konzentrieren sich mehrere überörtliche Verwaltungseinrichtungen:

- Die Agentur für Arbeit Halberstadt betreibt in der Rudolf-Breitscheid-Straße 19 eine Geschäftsstelle, die im Wesentlichen für den Bereich des ehemaligen Landkreises Wernigerode zuständig ist.
- Das Amtsgericht Wernigerode ist eines von landesweit 25 Amtsgerichten und sitzt in der Rudolf-Breitscheid-Straße 8.
- Die Kreisverwaltung des Landkreises Harz hat seit der Kreisfusion 2007 ihren Hauptsitz in Halberstadt. Die Sitze der einzelnen Ämter sind jedoch auf die Städte Halberstadt, Quedlinburg und Wernigerode verteilt. Darüber hinaus gibt es vier dezentrale Bürgerservicestellen, eine davon in Wernigerode (Rudolf-Breitscheid-Straße 10). Dort sitzen auch das Schulverwaltungs- und das Sozialamt.
- Der Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Harz ist in der Bahnhofstraße 39 angesiedelt.
- Das Polizeirevier Halberstadt unterhält in Wernigerode ein Revierkommissariat Wernigerode am Nicolaiplatz 2.
- Die Nationalparkverwaltung Harz, ist eine länderübergreifende Behörde der Länder Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Sie hat ihren Hauptsitz in Wernigerode (Lindenallee 35).

Das historische Rathaus am Marktplatz 1 ist der Hauptsitz der Wernigeröder Stadtverwaltung, die Dienststellen der einzelnen Fachämter sind über das Stadtgebiet verteilt. Im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Altstadt haben folgende Dienststellen ihren Sitz:

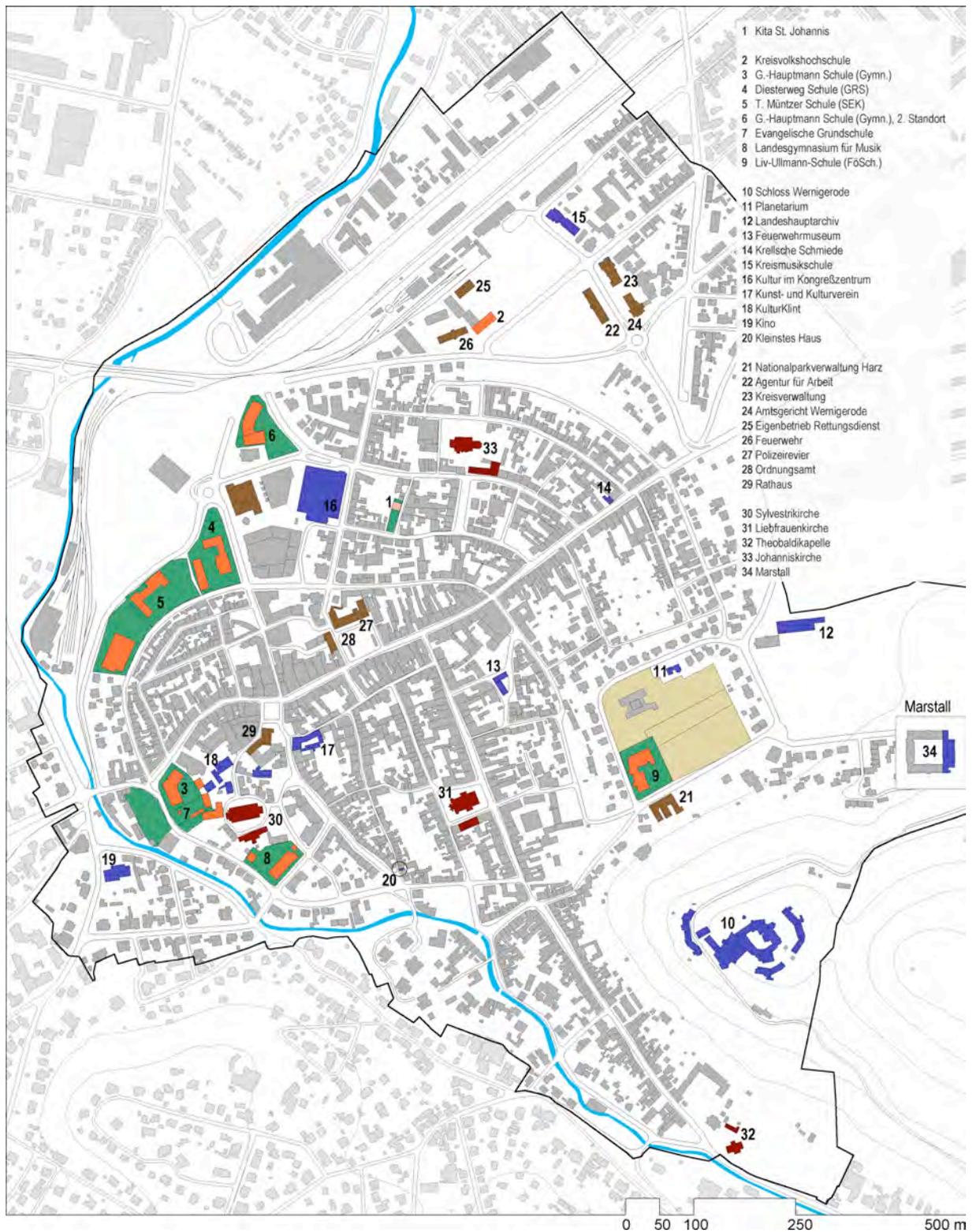
- Ordnungsamt, Nicolaiplatz 1
- Feuerwehr und Sachgebiet Stadtforst, Bahnhofstraße 35

## Kultur

Das kulturelle Leben Wernigerodes konzentriert sich örtlich stark auf die Altstadt. Zahlreiche Angebote, die sich sowohl an Touristen als auch an Einheimische richten, sind hier angesiedelt:

- Im Gebäudeensemble des Kunst- und Kulturvereins unmittelbar am Marktplatz (Marktstraße 1) stehen zwei historisch wertvolle Veranstaltungsräume (Remise und Kemenate) zur Verfügung, in denen durch den Verein sowie andere Institutionen regelmäßig Kulturveranstaltungen durchgeführt werden. Im Ladenlokal im Erdgeschoss zum Markt hin wie im Innenhof befinden sich mehrere Galerien und Kunstgeschäfte sowie Verkaufsateliers.
- Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt des Kulturlebens ist der Bereich um Klint und Klintgasse. Zwischen Sylvestrikirche und Rathaus sind mehrere kulturelle Einrichtungen angesiedelt: das Harzmuseum, das sich sowohl den naturwissenschaftlichen Aspekten des Harzes als auch der Wernigeröder Stadtgeschichte widmet und die städtische Bibliothek mit Harzbücherei teilen sich das Gebäude Klint 10. Angrenzend am Oberpfarrkirchhof sind die Kinderbibliothek sowie das Stadtarchiv angesiedelt. Die Sylvestrikirche ist die regelmäßig genutzte Kirche der Gemeinde Sylvestri und Liebfrauen, neben Gottesdiensten finden hier auch regelmäßig Konzerte statt. Ergänzt wird der Bereich auch durch die angrenzenden Schulen (s.u.).
- Weitere Museen in der Altstadt sind das Feuerwehrmuseum (Steingrube 3), das nur 10qm große „Kleinste Haus“ in der Kochstraße 43 sowie die „Krellsche Schmiede“, in der das historische Kunsthandwerk auch heute noch erlebt werden kann. Hier befinden sich gleichzeitig Vereins- und Ausstellungsräume des Landesheimatbundes.
- Ein ehemaliges Verwaltungsgebäude des Landkreises unmittelbar am Bahnhofsvorplatz wird zur Zeit für die Kreismusikschule hergerichtet.
- Mit dem Harzer Kultur- und Kongresszentrum (KIK - Kultur im Kongresszentrum) in der Albert-Bartels-Straße steht in der Altstadt ein Veranstaltungssaal für bis zu 650 Zuschauer zur Verfügung, der vertraglich gesichert von der Stadt genutzt werden kann.
- Im Bereich der Altstadt befinden sich drei Kirchen sowie eine Friedhofskapelle: die Johanniskirche in der Neustadt, die Sylvestrikirche am Klint sowie die Liebfrauenkirche im Süden der Burgstraße. Letztere wird nicht mehr regelmäßig für Gottesdienste genutzt, seit sich die Gemeinde mit der Sylvestrikirche zusammengeschlossen hat. Die Kirchen werden jeweils auch für andere Veranstaltungen wie Konzerte genutzt und verfügen über angrenzende Gemeindehäuser.
- Das Schloss Wernigerode wurde auf einer neben dem Agnesberg gelegenen Anhöhe rund 100 Meter über der Altstadt errichtet. Seine Ursprünge hat der Schlossstandort bereits im Mittelalter, seine heutige Form erhielt es erst im ausklingenden 19. Jahrhundert. Es beherbergt heute das meistbesuchte Museum Sachsen-Anhalts und ist eine der wichtigsten touristischen Attraktionen Wernigerodes.
- Der Rathausaal mit bis zu 180 Plätzen u.a. für Konzertveranstaltungen.
- Das Kino „Volkslichtspiele“ ist am Rande der Altstadt in der Salzbergstraße gelegen, verfügt über zwei Säle und zeigt vor allem aktuelle Spielfilme. Ergänzt wird das Kinoprogramm in der Stadt durch einzelne Filmvorführungen des Kunst- und Kulturvereins in der Remise.

Abb. 3.13: Bestand Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung



## Schulen und Kindertageseinrichtungen

In der Wernigeröder Altstadt haben zurzeit insgesamt sechs Schulen ihren Sitz:

- Grundschule "Adolph Diesterweg", Gustav-Petri-Straße 3 (mit Hort)
- Sekundarschule "Thomas Müntzer", Unter den Zindeln 11
- Gymnasium "Gerhard-Hauptmann" Westernstr. 29, Bahnhofstr. 18
- Landesgymnasium für Musik mit Internat, Kanzleistraße 4
- Liv-Ullmann-Schule, Walther-Rathenau-Straße 15, Förderschule für Geistigbehinderte mit Hort.
- Evangelische Grundschule Wernigerode, Oberpfarrkirchhof 6

Neben den beiden Horten, die der Grund- bzw. Förderschule angegliedert sind, befindet sich lediglich die Kita der evangelischen St. Johanniskirche in der Altstadt (Hirtenstraße 6).

Das Bildungsangebot wird ergänzt durch die Zweigstelle der Kreisvolkshochschule in der Bahnhofstraße 39.

## Stärken und Schwächen

| Stärken   | Schwächen   |
|---|---|
| hohe Dichte und Vielfalt an Kultureinrichtungen   | in Teilen suboptimale Standortbedingungen (Harzmuseum/Harzbibliothek)                           |
| sehr gute Ausstattung mit Bildungseinrichtungen   | hoher Aufwertungsbedarf für nahezu alle Schulstandorte, knappe Ausstattung mit Schulfreiflächen |
| größere Anzahl an nicht genutzten und historisch bedeutsamen Einzelobjekten mit Eignung für kulturelle und bildungsbezogene Zwecke (Liebfrauenkirchhof) | hoher Aufwertungsbedarf für Gebäudepotenziale, unsichere Finanzierung des Betriebs              |

## Ziele und Handlungsvorschläge

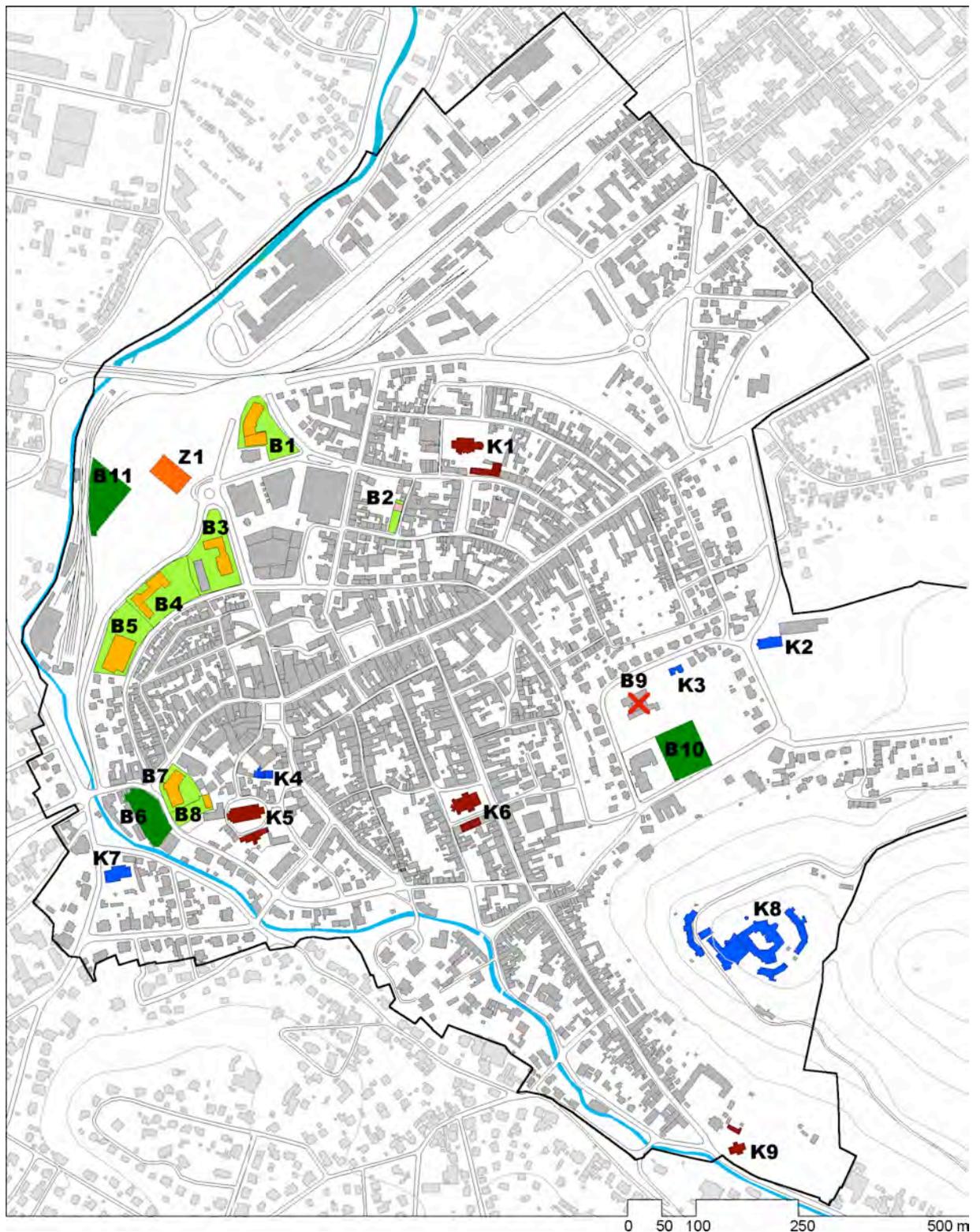
- Die Altstadt soll als kulturelles Zentrum weiter gestärkt werden. Mögliche suboptimale Bedingungen für einzelne Einrichtungen sollten über Verlagerungen innerhalb der Altstadt abgebaut werden.
- Stadtbedeutsame neue Kultur- und Bildungseinrichtungen (z.B. private Schulen) sollten gezielt in der Altstadt angesiedelt werden.
- Drei derzeit nicht genutzte Gebäude am Liebfrauenkirchhof, zu denen auch die Liebfrauenkirche zählt, bieten das Potenzial für ein „Kulturquartier“, das sich neben dem „Klint“ und dem Veranstaltungszentrum „KiK“ neu in der Altstadt etabliert. Dieses strategische Projekt der Altstadtentwicklung ist auf umfangreiche Unterstützung der öffentlichen Hand und private Initiative angewiesen.

- Die Instandhaltung und Restaurierung des Schlosses mit dem Museum, als eines der wichtigsten touristischen Anziehungspunkte Wernigerodes, zählt zu den Daueraufgaben der Stadtentwicklung.
- Nahezu alle Schulstandorte mit ihren Freiflächen, Schulsportplätzen und Turnhallen bedürfen einer Aufwertung. Die Einrichtungen sind standort-sicher und bilden einen Investitionsschwerpunkt der öffentlichen Hand.
- Zur Entspannung der knappen Schulfreiflächen in der westlichen Altstadt sollten Teile des Ochsenteachgeländes als öffentlich zugänglicher Freiraum mit integrierten Spiel- und Sportanlagen gestaltet werden. Das Gelände mit den Hallengebäuden bietet sich zudem für kulturelle Zwischennutzungen an.

## Maßnahmen

| Nr.  | Standort                                 | Beschreibung   | Träger  |
|--|--|--|---|
| <b>Maßnahmenbereich Kultur, Bildung und Freizeit – Bildung (Schulen, Kitas)</b>                |  |  |   |
| B1   | G.-Hauptmann-Gymnasium, Heltauer Platz 2 | Sanierung von Gebäude und Schulhof   | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                                     |
| B2   | Kita St.Johannis                         | Sanierung von Gebäude und Freiflächen  | Kirchengemeinde   |
| B3   | Diesterweg-Grundschule                   | Sanierung von Gebäude und Freiflächen  | Stadt, Amt 40 Schule, Kultur, Sport                                 |
| B4   | Sekundarschule "Thomas Müntzer"          | Sanierung von Gebäude, Freiflächen und Sportanlagen  | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                                     |
| B5   | Sporthalle Unter den Zindeln             | Grundlegende Sanierung oder Ersatzneubau   | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                                     |
| B6   | Sportplatz Westerntor                    | Sanierung des Sportplatzes   | Kreis Harz  |
| B7   | G.-Hauptmann-Gymnasium, Westernstr.      | Sanierung von Gebäude und Schulhof   | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                                     |
| B8   | Einrichtung Evangelische Grundschule     | Herrichtung und Sanierung eines leerstehenden Gemeindegebäudes zur Grundschule             | Kirchengemeinde St. Sylvestri und Liebfrauen, Schulträger           |
| B9   | Ehemalige Maxim-Gorki-Schule             | Abriss des leerstehenden Schulgebäudes, anschließend Entwicklung der Fläche (Maßnahme N 5) | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt / Stadt Wernigerode als Erbbaugeber |
| B10  | Sportfläche Liv-Ullmann-Schule           | Erweiterung der Außenanlagen um Teile des Sportplatzes der ehemaligen M.-Gorki-Schule      | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                                     |
| B11  | Ochsenteachgelände                       | Errichtung eines Sportplatzes zur Erweiterung der Schulsportflächen der Innenstadtsschulen | Stadt / Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                             |
| <b>Maßnahmenbereich Kultur, Bildung und Freizeit – Kultur, Kirchen</b>                         |  |  |   |
| K1   | Johanniskirche                           | Sanierung und Erhaltung der Kirche als Daueraufgabe  | St.-Johannis-Gemeinde   |
| K2   | Palmenhaus                               | Sanierung und Reaktivierung z.B. als Gewächshaus / Botanischer Garten mit Café             | privater Träger   |
| K3   | Planetarium                              | Sanierung  | Stadt, Amt 40 Schule, Kultur, Sport                                 |
| K4   | Klintgasse 3/5                           | Sanierung  | Stadt / Kunst- und Kulturverein e.V.                                |
| K5   | Sylvestrikirche                          | Sanierung und Erhaltung der Kirche als Daueraufgabe  | Kirchengemeinde St. Sylvestri und Liebfrauen                        |
| K6   | Liebfrauenkirche inkl. Gemeindehaus      | Sanierung und Erhaltung der Kirche als Daueraufgabe, Nachnutzung                           | Kirchengemeinde St. Sylvestri und Liebfrauen, Stadt                 |
| K7   | Volkslichtspiele                         | Sanierung und Erhalt   | Privat  |
| K8   | Schloss                                  | Sanierung und Erhaltung des Schlosses als Daueraufgabe                                     | Stiftung Schloss Wernigerode  |
| K9   | Theobaldikapelle                         | Sanierung und Erhaltung der Kapelle als Daueraufgabe                                       | Kirchengemeinde St. Sylvestri und Liebfrauen                        |
| K10  | Marstall                                 | Sanierung und Umbau zur Kultureinrichtung  | GWV   |
| <b>Maßnahmenbereich Kultur, Bildung und Freizeit – Kulturelle Zwischennutzung von Gebäuden</b> |  |  |   |
| Z1   | Leere Halle auf dem Ochsenteachgelände   | Gebäudesicherung und kulturelle Zwischennutzung  | Stadt   |

Abb. 3.14: Maßnahmen Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung



Sanierungsbedarf

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Kindertagesbetreuung     |  Schulsporfläche:<br>Erweiterung / Sanierung / Neubau |  Kulturelle Zwischennutzung |
|  Schule / Schulsporthalle |  Kultureinrichtung                                    |  Rückbau Schulgebäude       |
|  Schulhof                 |  Kirche / Gemeindehaus                                |  |

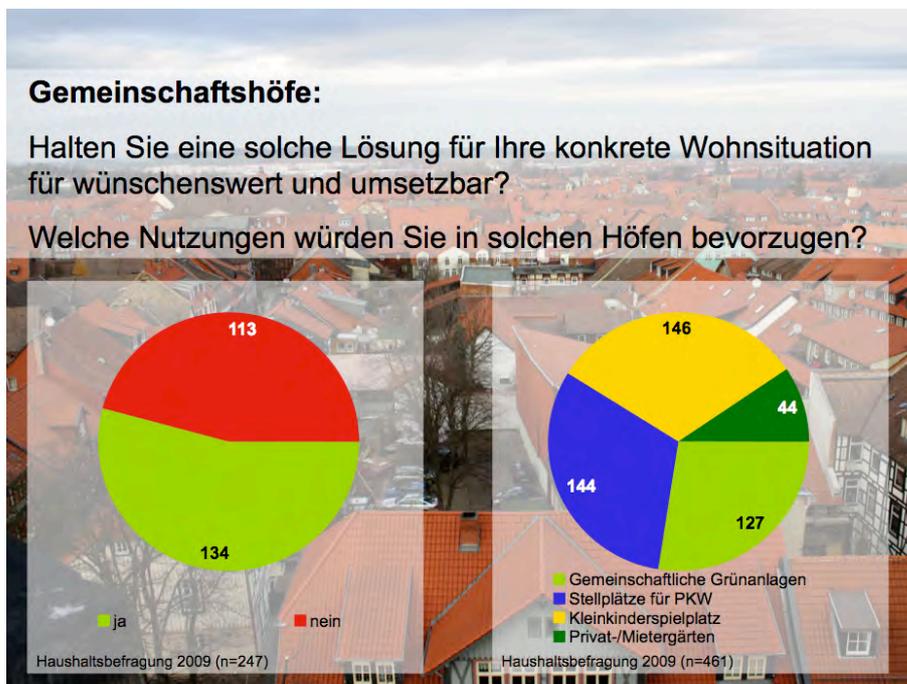
### 3.5 Stadtgrün und Spiel

#### Wohnungs- und Siedlungsnah Freiflächen

Die Altstadt ist zwar von umfangreichen Grünflächen umgeben, aber insbesondere im dicht besiedelten Bereich um den Markt kann der Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen kaum gedeckt werden. Daher ist die Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiflächen, aber auch der Straßenräume und Innenbereiche der Quartiere von größter Bedeutung.

Dies zeigte auch die Haushaltsbefragung 2009, in deren Rahmen nach dem Wunsch nach Gemeinschaftshöfen und deren Umsetzbarkeit und Nutzung gefragt wurde. Mehr als die Hälfte der Befragten sprach sich dabei für eine gemeinschaftliche Nutzung von Höfen aus. Besonders ausgeprägt war dieser Wunsch in den sehr dicht bebauten Quartieren des Altstadtkerns um den Markt (teilweise über 75%). Als wichtigste Nutzungen für potenzielle Gemeinschaftshöfe wurden Kleinkinderspielplätze sowie Stellplätze genannt.

Abb. 3.15: Wunsch nach Gemeinschaftshöfen<sup>38</sup>



#### Spielplätze

Für die Kinder im Altstadtgebiet stehen insgesamt vier Kinderspielplätze in den Randbereichen zur Verfügung: der in den 1990er-Jahren angelegte Gerätespielplatz in der Lindenallee, der Gerätespielplatz im Lustgarten, den Spielplatz „Eulenburg“ am Vorwerk sowie der Spielplatz in der Mauergasse. Wobei dieser aufgrund seiner mangelhaften Ausstattung und Zustandes kaum noch genutzt wird.

<sup>38</sup> Ergebnisse der Haushaltsbefragung, Fragestellung: „In den sehr dicht bebauten Quartieren der Altstadt ist es oftmals schwierig, auf seinem Grundstück alle gewünschten Nutzungen unterzubringen. Eine Lösung dafür kann die gemeinschaftliche Nutzung benachbarter Grundstücke sein, in dem z.B. gemeinsame Stellplätze oder gemeinschaftliche Grünanlagen angelegt werden. Halten Sie eine solche Lösung für Ihre konkrete Wohnsituation für wünschenswert und umsetzbar?“, bei Teilfrage 2 (Nutzungsarten) Mehrfachnennungen möglich

Die Spielplätze befinden sich alle im Norden und Osten der Altstadt, im Westen gibt es dagegen ein erhebliches Defizit an Grün- und Freiflächen im Allgemeinen und Kinderspielplätzen im Speziellen. Verbesserungen beim Angebot von Spielplätzen werden auch von den Bürgern als erforderlich angesehen: Unter 12 abgefragten Handlungsfeldern wurden die Schaffung von mehr bzw. besseren Spielplätzen als fünftwichtigstes Handlungsfeld erachtet. Rund zwei Drittel der Befragten bezeichnete dies als sehr wichtig, lediglich 2 % als unwichtig.

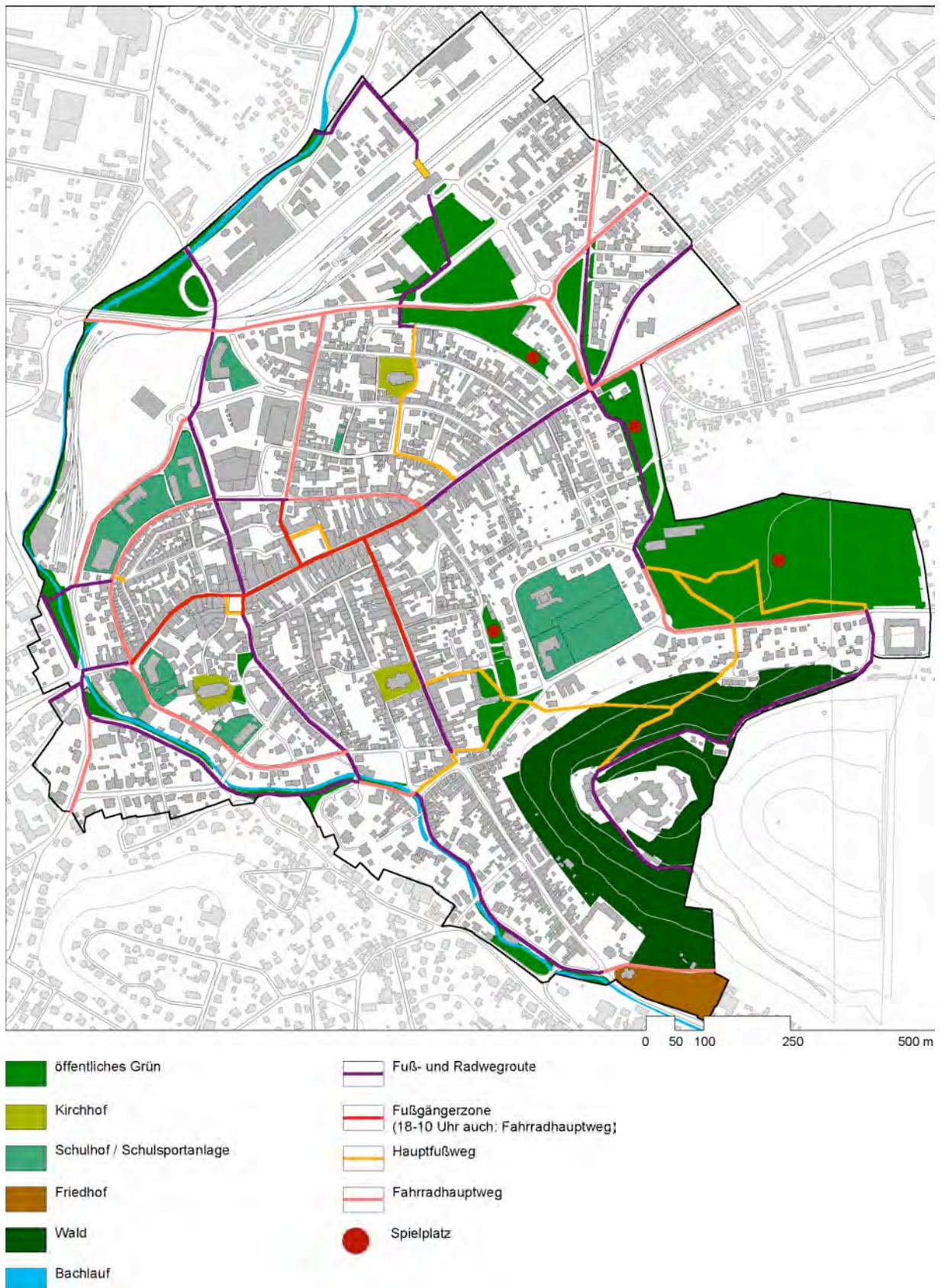
### **Parkanlagen und sonstige öffentliche Grünflächen**

Am südöstlichen Rand der Altstadt liegen zusammenhängende Parkanlagen, die als kulturhistorische Zeugnisse der Stadtentwicklung von unschätzbarem Wert für das Erscheinungsbild und die Identität der Stadt sind. Die größte historisch wertvolle Parkanlage in Wernigerode ist der frühere „gräfliche“ Tiergarten mit dem Wildpark, der den ältesten Teil des Gartenensembles rund um das Schloss darstellt. Ebenfalls als kulturhistorisches Zeugnis mit hohem gartenkünstlerischen Wert liegt auch der Lustgarten unterhalb des Schlosses im Untersuchungsgebiet. Sowohl Tier- als auch Lustgarten zählen zum Gartendenkmal „Schloss Wernigerode mit Tiergarten, Christiantal und Lustgarten“.

Ebenfalls unter Denkmalschutz steht der Theobaldifriedhof in der Nöschenröder Straße, der das südliche Ende des Untersuchungsgebiets bildet.

Weitere bedeutende Grünflächen im Umfeld der Altstadt mit hoher Aufenthaltsqualität, aber auch einigen Defiziten sind der Bereich um den Zillierbach sowie die ehemaligen Friedhöfe zwischen Altstadt und Bahnhof. Der Bereich um den Zillierbach ist nur an einzelnen Stellen durch begleitende Wege erlebbar, in Teilbereichen dagegen durch Privatgrundstücke vom öffentlichen Raum abgetrennt. Insbesondere im Bereich Schöne Ecke und Promenade wird das Potenzial an Aufenthaltsqualität nicht ausgereizt, da der Bach u.a. auf einer Straßenseite ohne Fußweg verläuft.

Abb. 3.16: Bestand Stadtgrün und Spiel



## Stärken und Schwächen

| Stärken  | Schwächen   |
|--|---|
| größere zusammenhängende Grünanlagen um die östliche Altstadt                              | wenige größere nutzbare Grünanlagen im Westen der Altstadt  |
| Agnesberg mit Schloss und Zillierbach als Landschaftselemente in der Altstadt erlebbar     | der Hornsche Graben ist in der Altstadt verrohrt, Freilegungen sind nur noch am nördlichen Altstadtrand machbar |
| differenzierte Hauptwegeverbindungen mit interessanten Raumfolgen                          | in Teilbereichen sind Hierarchien bei Wegebeziehungen nicht eindeutig erkennbar                                 |
| Fußgängerbereiche in den zentralen Stadträumen Breite Straße, Westernstraße und Burgstraße | Gestaltungsdefizite bei den Auftakten der Fußgängerbereiche   |
| differenziertes System für das Spielen in der Altstadt: Spielplätze und Spielpunkte        | kein öffentlich nutzbarer Spielplatz in der westlichen Altstadt   |

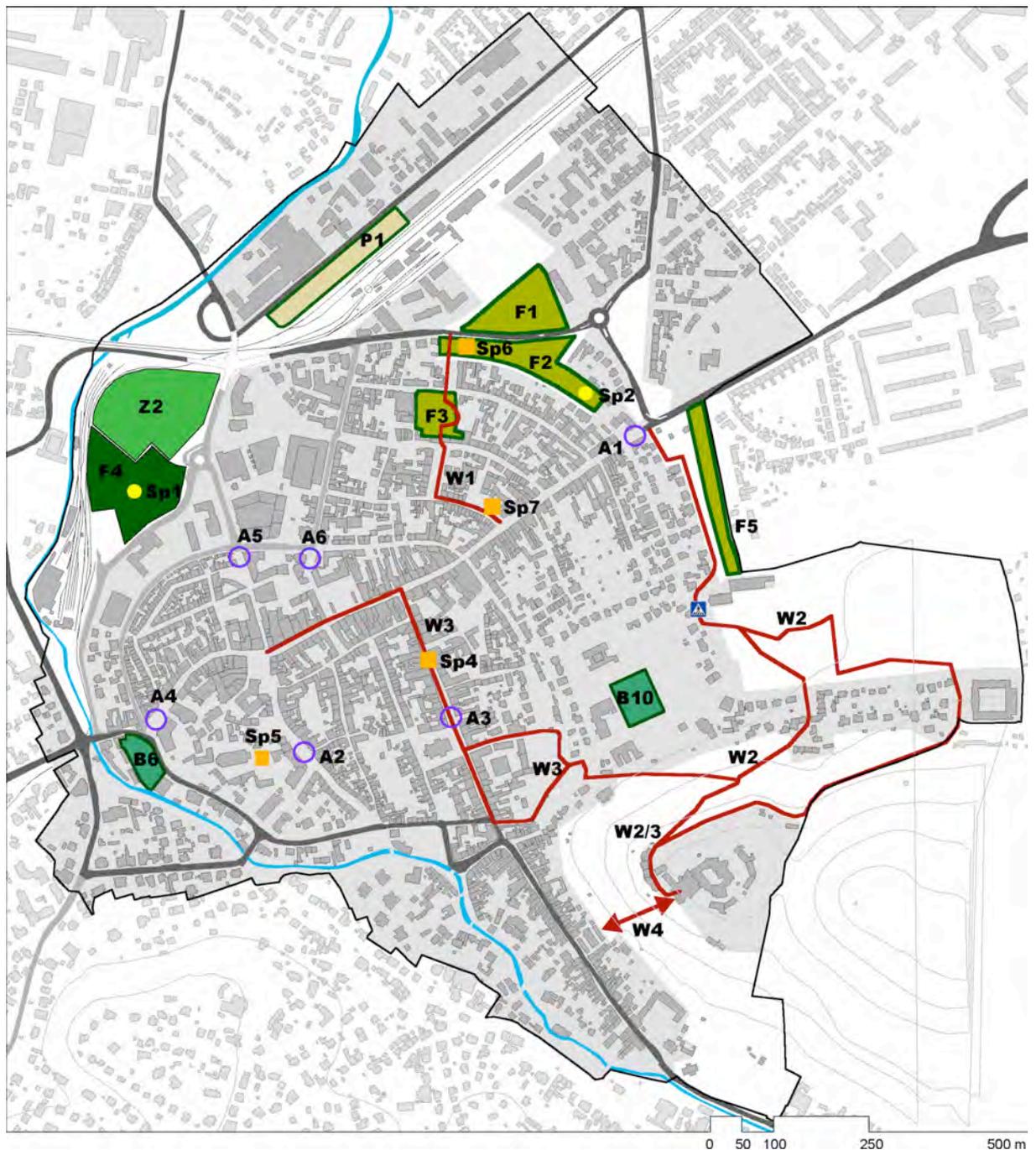
## Ziele und Handlungsvorschläge

- Das Hauptwegenetz ist in seiner Attraktivität und Erkennbarkeit weiter aufzuwerten. Eine Differenzierung sollte zwischen den Haupträumen (Breite Straße / Burgstraße) vor allem über Möblierung erzielt werden. Auftakte, Übergänge, kleine Teilflächen am Hauptwegenetz sollten mit Priorität gestaltet werden.
- Wo machbar, sollten Bachläufe in der Altstadt wieder erlebbar werden.
- Um die Freiraumdefizite für die westliche Altstadt abzubauen, soll auf dem Ochsensteichgelände gemäß der Bauleitplanung eine großzügige öffentliche Grünanlage mit einem integrierten Spielplatzangebot entstehen. Für Teilflächen, die längerfristig für eine Bebauung vorgesehen sind, werden zunächst Zwischennutzungen angestrebt, die in Investitionshöhe, Fördermitteleinsatz und Vertragsgestaltung einer kurzfristigen anderen Nutzung des Geländes nicht im Wege stehen.
- Ein sanierungsbedürftiger Spielplatz am östlichen Altstadtrand (Mauer-gasse) soll aufgegeben werden. Stattdessen sollen in den intensiv genutzten zentralen Innenstadtbereich einzelne Spielpunkte integriert werden, um die Aufenthaltsqualität für Anwohner wie Besucher mit kleinen Kindern zu erhöhen.
- Im Zusammenhang mit Neuordnungen in den sehr dichten Altstadtquartieren sollen an geeigneten Standorten gemeinschaftlich nutzbare Hof-freiflächen und Ausstattungen (Kleinkinderspielplätze) entstehen.
- Die Gemeinschaftsaktion „Fachwerk hält Hof“, in der vorbildliche Lösun-gen für Hofgestaltungen in Wernigerode unterstützt und kommuniziert werden, sollte auch in den nächsten Jahren fortgesetzt werden.

**Maßnahmen**

| Nr.  | Standort                               | Beschreibung  | Träger  |
|--|--|---|---|
| <b>Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Freiraumgestaltung</b>                               |  |   |   |
| F1   | Ehemaliger Liebfrauenfriedhof          | Neugestaltung der Grünfläche im Rahmen der Wegebeziehung Bahnhof – Altstadt (nachrangig)  | Stadt   |
| F2   | Ehemaliger St.-Johannis-Friedhof       | Neugestaltung der Grünfläche im Rahmen der Wegebeziehung Bahnhof – Altstadt (nachrangig)  | Stadt   |
| F3   | Umfeld der St.-Johannis-Kirche         | Neugestaltung und Integration des Umfelds in die Wegebeziehung Bahnhof – Altstadt   | St.-Johannis-Gemeinde   |
| F4   | Zentraler Bereich Ochsentiechgelände   | Anlage einer öffentlichen Grünfläche  | Stadt   |
| F5   | Lindenallee                            | Anlage einer Fußwegeverbindung im Bereich östlich der Lindenallee inkl. Schaffung einer Querungshilfe   | Stadt   |
| (B6)   | Sportplatz Westertor                   | Sanierung des Sportplatzes  | Kreis Harz  |
| (B10)  | Sportfläche Liv-Ullmann-Schule         | Erweiterung der Außenanlagen um Teile des Sportplatzes der ehemaligen M.-Gorki-Schule   | Kreis Harz, Schulverwaltungsamt                                 |
| (P1)   | P&R-Platz Feldstraße                   | Erweiterung der teilversiegelten Grünfläche mit Stellplätzen zur Abschirmung von Emissionen der Bahnanlagen   | Stadt   |
| <b>Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Spielplätze und –punkte</b>                          |  |   |   |
| Sp1  | Neue Grünfläche auf Ochsentiechgelände | Integration eines Spielplatzes im Rahmen der Errichtung der Grünfläche  | Stadt   |
| Sp2  | Mauergasse                             | Aufwertung / Sanierung des Spielplatzes   | Stadt   |
| Sp4  | Burgstraße                             | Integration eines Spielplatzes in die Fußgängerzone   | Stadt   |
| Sp5  | Teichdamm                              | Schaffung eines neuen Spielplatzes  | Stadt   |
| Sp6  | Sackgasse                              | Schaffung eines neuen Spielplatzes  | Stadt   |
| Sp7  | Johannisstraße                         | Schaffung eines neuen Spielplatzes  | Stadt   |
| <b>Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Auftaktsituationen zum Zentralen Einkaufsbereich</b> |  |   |   |
| A1   | Stadtecke                              | Gestaltung und Betonung der Auftaktsituationen zum Zentralen Einkaufsbereich  | Stadt   |
| A2   | Marktstraße                            |   | Stadt   |
| A3   | Burgstraße                             |   | Stadt   |
| A4   | Westernstraße                          |   | Stadt   |
| A5   | Gustav-Petri-Straße                    |   | Stadt   |
| A6   | Albert-Bartels-Straße                  |   | Stadt   |
| <b>Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Zwischennutzung</b>                                  |  |   |   |
| Z2   | Ochsentiechgelände Nord                | Zwischennutzung als Beachvolleyballfläche o.ä. im Anschluss an Nutzung für Baustelleneinrichtung  | Stadt / Sportverein   |
| <b>Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Wegeverbindungen</b>                                 |  |   |   |
| W1   | Fußwegeverbindung Bahnhof – Altstadt   | Verbesserung der Ausschilderung, prioritärer Raum für städtebauliche Aufwertung, Priorität für barrierefreien Ausbau  | Stadt (im Kirchengrundfeld gemeinsam mit St.-Johannis-Gemeinde) |
| W2   | Fußwegeverbindung Anger – Schloss      | Verbesserung der Ausschilderung, Priorität für barrierefreien Ausbau, Schaffung einer neuen Querungshilfe über Lindenallee, Differenzierung der Wege nach Themen (z.B. Stadtmauerweg) | Stadt   |
| W3   | Fußwegeverbindung Altstadt – Schloss   | Verbesserung der Ausschilderung, Priorität für barrierefreien Ausbau, Differenzierung der Wege  | Stadt   |
| W4   | Wegeverbindung Nöschenrode – Schloss   | Nur nach Realisierung der Verkehrsmaßnahmen V26 + P5: Fußwegeverbindungen vom Parkhaus zum Schloss ausbauen, ggf. Bau einer Standseilbahn Parkhaus – Schloss                          | Stadt   |

Abb. 3.17: Stadtgrün und Spiel



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Sanierung und Umgestaltung von Sportfreiflächen         |  | Schluss Anbindung                                      |
|  | Sanierung und Umgestaltung der Grünflächen              |  | Spielplatz (Neubau/Aufwertung)                         |
|  | teilversiegelte öffentliche Grünfläche mit Stellplätzen |  | Spielplatz (Neubau)                                    |
|  | Errichtung einer neuen öffentlichen Grünfläche          |  | Gestaltung der Eingangsbereiche in Hauptgeschäftslagen |
|  | Freiraumzwischenutzung (z.B. Beachvolleyball)           |  | Einrichtung Querungshilfe                              |
|  | Wegleitsystem optimieren                                |   |  |

## 3.6 Verkehr und Stadttechnik

### Straßennetz

Innerhalb der letzten 10 Jahre wurden zwei große Baumaßnahmen im Verkehrsbereich realisiert, die zu erheblichen Verbesserungen der Verkehrssituation geführt haben:

- Mit Fertigstellung der B6n als nördliche Umfahrung der Stadt, wurde insbesondere der nördliche Bereich der Altstadt um die Bahnhofstraße erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet.
- Gleichzeitig wurden durch den Bau des „Altstadtkreisels“, einer unterirdischen Kreuzung und Unterführung unter den Bahnstrecken, im Verlauf der B 6 alt - Bahnhofstraße - Stadtecke / Halberstädter Str. erhebliche Verbesserungen für den verbleibenden Durchgangsverkehr sowie den innerstädtischen Verkehr erreicht.

Verblieben ist jedoch ein starker Durchgangsverkehr mit erheblichem Anteil von Schwerlastverkehr im Verlauf der B 244. Insbesondere in der Nöschenröder Straße kommt es auch durch die enge Bauweise bzw. Straßenraumprofil zu erheblichen Belastungen vor allem durch Lärmemissionen. Sowohl in der östlichen, nicht dafür ausgebauten, als auch in der westlichen Umfahrung der Altstadt gibt es ebenfalls deutliche Belastungen durch den Durchgangs- sowie Schleichverkehr.

Insgesamt orientiert die Straßennetzhierarchie und die Verkehrslenkung auf eine weitgehende Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt. Auch der Besucher- und somit auch Parksuchverkehr soll überwiegend aus den engen Altstadtgassen herausgenommen werden (s.a. Stellplätze). Innerhalb des Altstadtkerns sind daher – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur Anliegerstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche sowie die Fußgängerzone vorgesehen.

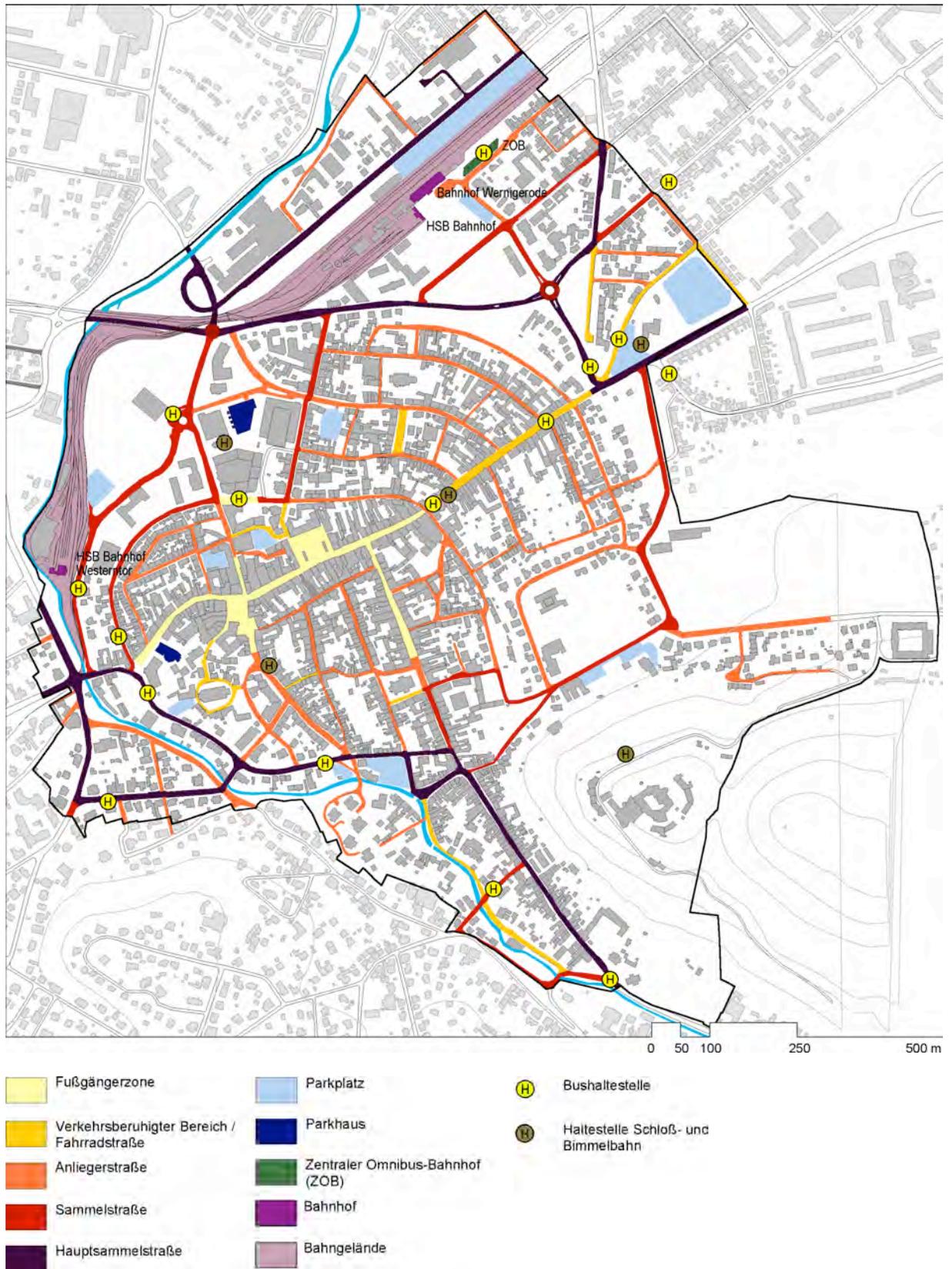
Die Straßenanbindung wird von den Befragten als gut bezeichnet (Durchschnitt: 1,9), am besten wird sie im Bahnhofsviertel bewertet, wo durch die Baumaßnahmen der letzten Jahre die größten Entlastungseffekte bei gleichzeitig verbesserter Erreichbarkeit erzielt wurden. Kritisiert wird im Verkehrsbereich vor allem die Lärmbelastung – insbesondere im Verlauf der B 244 rund um die Altstadt inkl. des Schleichverkehrs über die Lindenallee.

### Stellplätze

Angesichts des gestiegenen Motorisierungsgrades der Einwohner, der relativ hohen Zahl an Einpendlern sowie der großen Anzahl an Tagestouristen besteht eine hohe Nachfrage an Langzeitparkplätzen in der Innenstadt von Wernigerode. Die Altstadt soll weitgehend vom Parksuchverkehr befreit werden, insbesondere durch größere Parkplätze am Altstadtrand, die diese Besucherzielgruppen bereits abfangen, bevor diese unmittelbar ins Zentrum fahren. Dies war bereits Ziel der Rahmenplanung 1994 und wurde durch mehrere Maßnahmen weitgehend umgesetzt:

- Der zentrale Großparkplatz für die Altstadt und das Schloss ist der Parkplatz „Anger“ an der Halberstädter Straße mit rund 350 PKW- und 10 Bus-Stellplätzen.

Abb. 3.18: Bestand Verkehr und Stadttechnik



- Nördlich der Bahnstrecke Vienenburg – Wernigerode – Halberstadt befinden sich 2 weitere Großparkplätze: am Katzenteich (ca. 130 PKW-, ca. 30 Bus-Stellplätze vor allem für Dauerparker) sowie an der Feldstraße (130 PKW-Stellplätze vor allem für Bahnfahrgäste).
- Direkt am Bahnhofsvorplatz gibt es einen Parkplatz mit rund 50 PKW-Stellplätzen.
- An der Kreuzung Johann-Sebastian-Bach-Straße / Schöne Ecke bietet ein privater Anbieter auf seinem Grundstück einen größeren Parkplatz für Tages- und Kurzzeitbesucher an. Dieser Parkplatz wurde 2009 auch auf Wunsch des Eigentümers durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 baurechtlich gesichert, nachdem zuvor eine Bebauung mit gewerblichen Gebäuden und einem Parkdeck vorgesehen war. Hier – sowie auf einer benachbarten Fläche – stehen insgesamt 120 Stellplätze zur Verfügung.

Ergänzt werden diese peripheren Stellplätze durch zwei Parkhäuser (Pfarrstraße, Gotisches Haus) sowie Tiefgaragen (Volksbank, Weißer Hirsch) und Parkplätze (Pfarrstraße, Johann-Sebastian-Bach-Straße) im Randbereich der Altstadt, die weitere rund 800 PKW-Stellplätze bereit stellen.

Diese insgesamt rund 1.600 Stellplätze, die neben dem straßenbegleitenden Parken in Teilbereichen, überwiegend kostenpflichtig für Tagesbesucher, Pendler und Einkäufer zur Verfügung stehen, reichen – von besonderen Bedarfsspitzen abgesehen – aus. Problematisch ist die temporäre Nutzung des Großparkplatzes „Anger“ als Festplatz, durch die an diesen Tagen nahezu ein Viertel der Stellplätze wegfallen und zum anderen größere Bedarfsspitzen entstehen. Ein weiteres Problem dabei ist, dass der Angerparkplatz als Schlossstellplatz und Abfahrtstelle der Schlossbahn ausgeschildert sind.

Neben dem Parken für die Besucher spielt das Parken für die Bewohner der Altstadt eine wichtige Rolle im Verkehrskonzept für die Altstadt. Angesichts der engen, oftmals geschlossenen Bebauung, ist das Parken auf dem eigenen Grundstück häufig nicht möglich: Während in den lockerer bebauten Bereichen Bahnhofsviertel und Neustadt nahezu die Hälfte der Befragten auf dem eigenen Grundstück parkt, ist dies in der unmittelbaren Altstadt nur bei gut einem Viertel der Fall. Auch im Bereich südlich der Altstadt, vor allem entlang der Nöschenröder Straße, ist der Anteil mit einem Drittel gering.

Um die Konkurrenz mit dem Besucherparken zu minimieren, wurden in der Altstadt Bewohnerparkzonen ausgewiesen, die mit Dauerparkausweisen genutzt werden können. In der unmittelbaren Altstadt nutzen 34 % der Befragten diese Stellplatzlösung, die somit hier die bedeutendste ist.

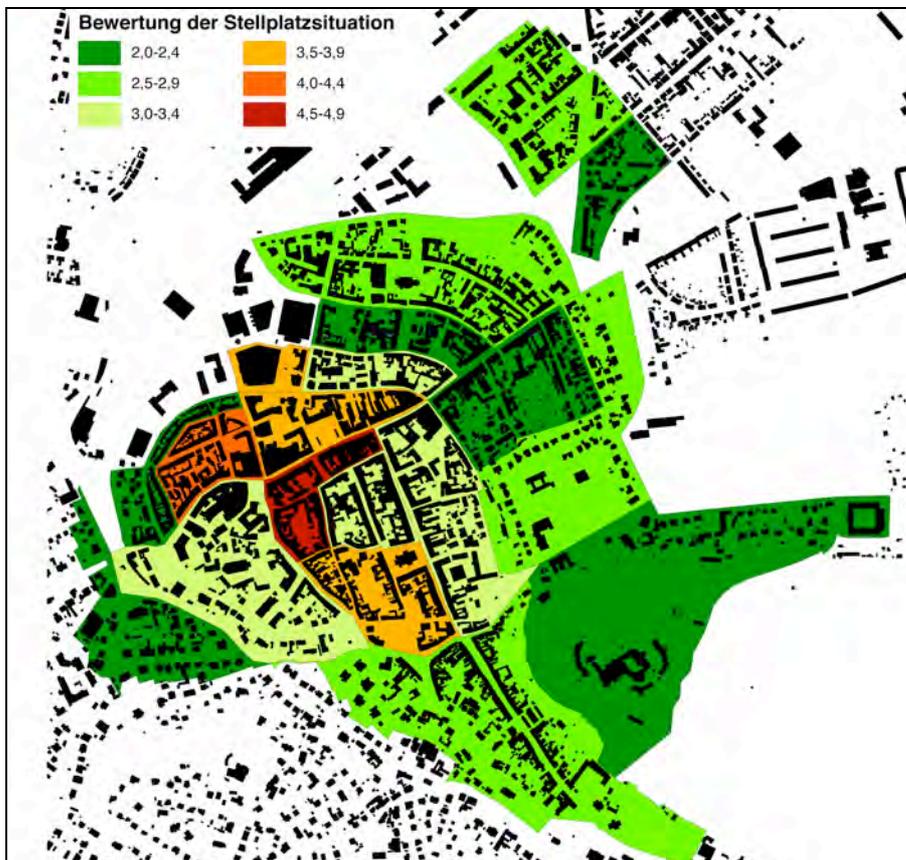
Durch den Stellplatzmangel vor allem im Altstadtbereich ist in Wernigerode ein Markt für Mietstellplätze entstanden. Jeweils rund ein Viertel der Befragten in der Altstadt sowie südlich davon gab an, auf dauerhaft angemieteten Stellplätzen wie z.B. Garagen zu parken. Angesichts des Verhältnisses von potenziellen Mieterlösen und Bodenpreisen ist bei neugeschaffenen Mietstellplätzen davon auszugehen, dass diese ein dauerhaftes Angebot bzw. zumindest keine kurzfristige Zwischennutzung werden. Entsprechend sollten hier stets altstadtgerechte Gestaltungen zur Anwendung kommen.

Tab. 3.7: „Wo parken Sie?“<sup>39</sup> (Angaben in %)

|   | Bhfs.-<br>viertel | Neu-<br>stadt | Altstadt   | Süd        | Gesamt     |
|---|-------------------|---------------|------------|------------|------------|
| Parken auf dem Grundstück                       | 45                | 45            | 28         | 32         | 33         |
| Parken im Straßenraum mit Dauerparkausweis      | 21                | 37            | 34         | 30         | 32         |
| Parken im Straßenraum ohne Dauerparkausweis     | 31                | 8             | 12         | 13         | 13         |
| Dauerhaft angemietete Stellplätze (z.B. Garage) | 3                 | 10            | 26         | 25         | 22         |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>100</b>        | <b>100</b>    | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

Bei der Bewertung der einzelnen Eigenschaften des Wohnumfelds (s. Abschnitt 3.2 Wohnen) wurden die Parkmöglichkeiten mit am schlechtesten von allen Eigenschaften bewertet (Rang 23 von 24 mit einer Durchschnittsnote von 3,3). Während die Benotung in den peripheren, weniger dicht bebauten Bereichen deutlich positiver ausfiel, wurden im Kern der Altstadt – vor allem im Bereich unmittelbar um den Marktplatz – dramatisch schlechte Werte erreicht. Im Heideviertel sowie südöstlich des Marktes wird die Stellplatzsituation als zwischen mangelhaft und ungenügend bezeichnet. Allerdings kann hier aus Platzgründen nur wenig bauliche Abhilfe geschaffen werden.

Abb. 3.19: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? Verwenden Sie bitte zur Beurteilung folgende Noten: 1 (Sehr gut), 2 (Gut), 3 (Befriedigend), 4 (Mangelhaft), 5 (Ungenügend)“ - Teilräumliche Auswertung



<sup>39</sup> Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009, Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich, n=282

## Öffentlicher Verkehr

Die Altstadt ist durch das Wernigeröder Stadtbusnetz („Citybus“) gut erschlossen und direkt an alle Stadtteile angeschlossen. Die zentrale „Rendezvous“-Haltestelle in der Ringstraße ist Verknüpfungsstelle aller Stadtbuslinien und in fußläufiger Entfernung von Marktplatz, Nicolaiplatz und Fußgängerzone gelegen. Eine Durchfahrt der Altstadt erfolgt nur durch die Linien 2 und 3 in östlicher Richtung von der Rendezvous-Haltestelle über die Ringstraße und die östliche Breite Straße. Die übrigen Linien und Fahrrichtungen fahren die Rendezvous-Haltestelle als Stichfahrt an oder umfahren im weiteren Verlauf die westliche Altstadt über die Ringstraße bzw. Unter den Zindeln.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Regionalbusse ins Umland, die die Altstadt eng umfahren und an der Haltestelle Heltauer Platz anbinden sowie die Schloss- und Bimmelbahnen, die die touristisch bedeutende Anbindung des Schlosses an Altstadt und den Großparkplatz „Anger“ herstellen.

Die Anbindung Wernigerodes an das Fernverkehrsnetz sowie einige Orte des Umlands wird über die Bahnverbindungen vom nördlich der Altstadt gelegenen DB-Bahnhof Wernigerode sichergestellt. Hier verkehren der Regionalexpress Hannover – Wernigerode – Halle sowie der Harz-Elbe-Express Vienenburg – Wernigerode – Halberstadt (- Magdeburg). Für den Ausflugsverkehr besteht darüber hinaus eine Wochenendverbindung mit dem Harz-Berlin-Express nach Berlin. Dorthin verkehrt auch täglich ein Fernlinienbus.

Die Angebote der Harzer Schmalspurbahnen (HSB) orientieren sich vor allem auf den touristischen Ausflugsverkehr in den Oberharz bis hinauf zum Brocken. Die überwiegend mit Dampflok bespannten HSB-Züge halten im Untersuchungsgebiet am HSB-Bahnhof Wernigerode, dem neben dem DB-Bahnhof gelegenen Endbahnhof, sowie am HSB-Bahnhof Wernigerode Westerntor in der Straße Unter den Zindeln. Der Streckenverlauf wäre zwar auch für stadtinterne Verbindungen geeignet, für diese ist das Fahrplanangebot jedoch unattraktiv. Der Stadtteil Hasserode wie der Ortsteil Schierke werden für den nicht-touristischen Verkehr über Stadt- und Regionalbusse angebunden.

Die Befragten wissen die ÖPNV-Angebote in der Innenstadt zu schätzen, so war das Citybus-System bei der Frage, was sich seit 1990 verbessert hat auf Rang 8. 83% der Befragten finden die ÖPNV-Anbindung sehr gut oder gut, lediglich 1/3 der Befragten hält weitere Verbesserungen für sehr wichtig.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009, n=252 bis 265

## Stärken und Schwächen

| Stärken   | Schwächen  |
|---|--|
| gute Erschließung der Altstadt über die Nähe zum Bahnhof, zum Busbahnhof sowie zur zentral gelegenen Rendezvous-Haltestelle                           | Leicht unterversorgte Bereiche in der südlichen Altstadt über den Busverkehr (Einzugsradien Haltestelle 300 m)   |
| die Altstadt ist gut an das Haupt- und Fernstraßennetz angebunden   | Eine leistungsfähige östliche Umfahrung der Altstadt fehlt, was zur Beeinträchtigung der Wohnlagen im Bereich Am Vorwerk und Burgberg führt.<br>Die Wohnlagen an der Nöschenröder Straße, Schönen Ecke, Johann-Sebastian-Bach-Straße / Forckestraße sind starken Verkehrsimmissionen ausgesetzt. |
| ein System für Anwohner- und Besucherparken ist eingeführt, Parkhäuser und große Stellplatzanlagen sind realisiert bzw. in der Umsetzung (am Bahnhof) | Im Altstadtzentrum ist die Stellplatzsituation für die Anwohner weiterhin angespannt.<br>Private Stellplatzanlagen als Zwischennutzungen blockieren längerfristig bauliche Entwicklungen   |
| große Teile der Straßen sowie der stadttechnischen Ver- und Entsorgungssystem sind grundhaft saniert  | Einige Straßen weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf.  |

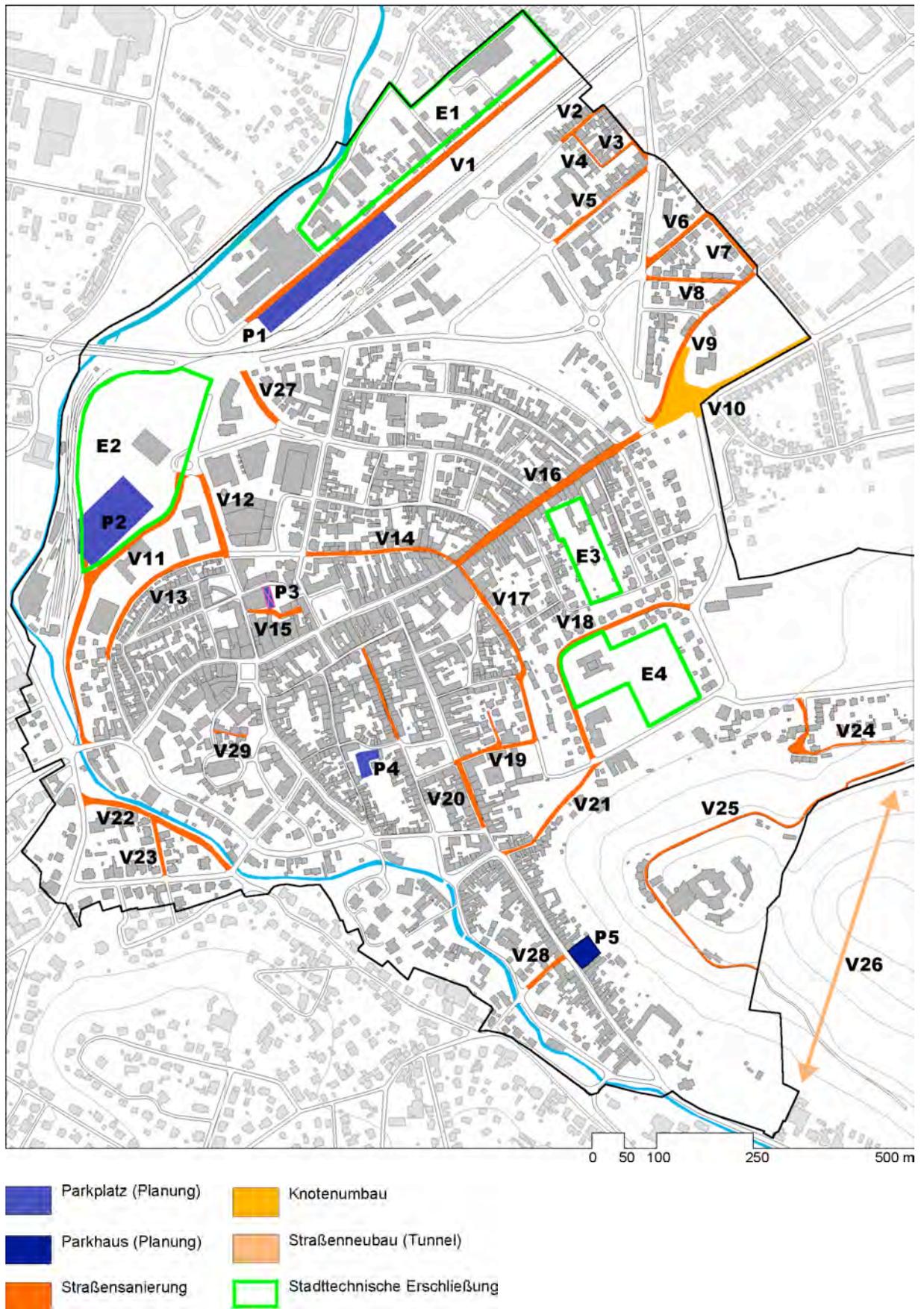
## Ziele und Handlungsvorschläge

- Die Neutrassierung der B 244 mit Tunnellösung hat strategische Bedeutung, um die Verkehrsbelastungen im südlichen Teil der Altstadt wirksam abzubauen. Diese Umfahrung wird mittelfristig zu einer Entlastung insbesondere der östlichen Altstadtbereiche und der Nöschenröder Straße führen. Sie ist mit einem Kostenvolumen von 52 Mio. Euro in den weiteren Bedarf des geltenden Bundesverkehrswegeplans aufgenommen. Diese Lösung bietet zudem die Möglichkeit, den zentralen Parkplatz bzw. ein Parkhaus für das Schloss an der Nöschenröder Straße zu entwickeln.
- Das bewährte System der Citybusse soll erhalten bleiben, ggf. kann über einzelne Optimierungen und die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle die Nutzbarkeit der Busse weiter verbessert werden.
- Wo machbar, sollte für das Anwohnerparken im Altstadtzentrum im Zusammenhang mit Neubauprojekten auf Tiefgaragen orientiert werden. Verträgliche Lösungen für Quartiersstellplatzanlagen sind im Zusammenhang mit Neuordnungen in dichten Lagen anzustreben.
- Die Einordnungen zur Straßennetzhierarchie bleiben unverändert bestehen. Dies gilt auch für die östliche Breite Straße, für die eine Einstufung als Fußgängerzone erwogen wurde. Da die bestehende Fußgängerzone im Verhältnis zur Stadtgröße bereits überdurchschnittlich groß ist und zudem der Busverkehr sowie die Schlossbahnen ohnehin auch langfristig hier entlang fahren müssen, wird im Falle einer Straßensanierung zwar eine Gestaltung, die sich an der Gestaltung der Fußgängerzone orientiert, empfohlen, die Befahrbarkeit sollte jedoch im Regelfall erhalten bleiben.
- Für Straßenbereiche mit sehr hoher Verkehrsbelastung sollen Möglichkeiten der Reduzierung von Verkehrsimmissionen wie Lärm und Feinstaub erarbeitet werden.

**Maßnahmen**

| Nr.  | Standort                                  | Beschreibung   | Träger              |
|--|---|--|---------------------|
| <b>Maßnahmenbereich Verkehr und stadttechnische Ver- und Entsorgung – Verkehrsberuhigung / Straßenraumgestaltung</b> |   |  |                     |
| V1   | Feldstraße                                | Straßensanierung   | Stadt               |
| V2   | Kleine Dammstraße                         | Straßensanierung   | Stadt               |
| V3   | Große Ziegelstraße                        | Straßensanierung   | Stadt               |
| V4   | Kleine Ziegelstraße                       | Straßensanierung   | Stadt               |
| V5   | Schreiberstraße                           | Straßensanierung   | Stadt               |
| V6   | Minslebener Straße                        | Straßensanierung   | Stadt               |
| V7   | Wegestraße                                | Straßensanierung   | Stadt               |
| V8   | Gerichtsstraße                            | Straßensanierung   | Stadt               |
| V9   | Kohlgartenstraße                          | Straßensanierung   | Stadt               |
| V10  | Stadtecke / Lindenallee                   | Neubau Kreisverkehr  | Bund / Land / Stadt |
| V11  | Unter den Zindeln                         | Straßensanierung   | Stadt               |
| V12  | Gustav-Petri-Straße                       | Straßensanierung   | Stadt               |
| V13  | Ringstraße West                           | Straßensanierung   | Stadt               |
| V14  | Ringstraße Ost                            | Straßensanierung   | Stadt               |
| V15  | Gerbergasse                               | Straßensanierung   | Stadt               |
| V16  | Breite Straße, östlich der Gr. Bergstr.   | Umgestaltung in Anlehnung an bestehende Fußgängerzone, jedoch als verkehrsberuhigte Straße   | Stadt               |
| V17  | Große Bergstraße                          | Straßensanierung   | Stadt               |
| V18  | Walther-Rathenau-Str.                     | Straßensanierung   | Stadt               |
| V19  | Am Vorwerk                                | Straßensanierung   | Stadt               |
| V20  | Burgstraße                                | Straßensanierung   | Stadt               |
| V21  | Burgberg                                  | Straßensanierung   | Stadt               |
| V22  | An der Flutrenne                          | Straßensanierung   | Stadt               |
| V23  | Auf der Marsch                            | Straßensanierung   | Stadt               |
| V24  | Im Rosenwinkel                            | Straßensanierung   | Stadt               |
| V25  | Am Schloss                                | Straßensanierung   | Stadt               |
| V26  | B244n                                     | Umgehungsstraße im Tunnel  | Bund (BVWP)         |
| V27  | Pfarrstraße                               | Straßensanierung   | Stadt               |
| V28  | Degenerstraße                             | Straßensanierung   | Stadt               |
| V29  | Klintgasse                                | Straßensanierung   | Stadt               |
| V30  | Büchtingenstraße                          | Straßensanierung   | Stadt               |
| <b>Maßnahmenbereich Verkehr und stadttechnische Ver- und Entsorgung – Parken</b>                                     |   |  |                     |
| P1   | P&R-Platz Feldstraße                      | Erweiterung der teilversiegelten Grünfläche mit Stellplätzen zur Abschirmung von Emissionen der Bahnanlagen  | Stadt               |
| P2   | Parkplatz Ochsentiechgelände              | Anlage eines Parkplatzes, entweder auf einer später für andere Nutzungen vorgesehenen Fläche als Zwischennutzung oder als Vorleistung für spätere Nutzungen dauerhaft angelegt | Stadt               |
| P3   | Parkplatz Mittelstr.                      | Verkleinerung und Gestaltung des Parkplatzes   | Kreis / Volksbank   |
| P4   | Ehemaliges Reintex-Gelände Oberengengasse | Nutzung und Gestaltung als Quartiersparkplatz für Bewohner und Geschäftstreibende zur Miete  | Privat              |
| P5   | Parkhaus Nöschenröder Str.                | Neubau eines Parkhauses für Anwohner und Schlossbesucher   | Stadt (ggf. ÖPP)    |
| <b>Maßnahmenbereich Verkehr und stadttechnische Ver- und Entsorgung – Erschließung neuer Bauflächen</b>              |   |  |                     |
| E1   | Feldstr. 5-41                             | Stadttechnische Erschließung in Vorbereitung einer Neubebauung (s. Maßnahme N10)   | Stadt / Privat      |
| E2   | Ochsentiechgelände                        | Stadttechnische Erschließung in Vorbereitung einer Neubebauung (s. Maßnahmen T1/T2)  | Stadt / Privat      |
| E3   | Breite Str. 84 Gärten                     | Stadttechnische Erschließung in Vorbereitung einer Neubebauung (s. Maßnahme N4)  | Stadt / Privat      |
| E4   | Ehem. Maxim-Gorki-Schule                  | Stadttechnische Erschließung in Vorbereitung einer Neubebauung (s. Maßnahme N5)  | Stadt / Privat      |

Abb. 3.20: Maßnahmen Verkehr und Stadttechnik



## 4. Programm- und Kostenüberblick

### 4.1 Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Die Stadt Wernigerode wurde 2009 in das neue Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Das Programm wurde 2008 aufgelegt und ist das erste neue Programm der Städtebauförderung nach der Förderalismusreform. Es unterliegt somit den neuen Grundsätzen für die Bundesfinanzhilfen, nämlich: Problemorientierung, Befristung, degressive Finanzierung, Evaluierung. Es ist daher inhaltlich enger fixiert und auf acht Jahre ausgelegt.

Die folgenden Ziele geben Orientierung zur Umsetzung des Programms und für die inhaltliche Ausgestaltung der einzusetzenden Instrumente, Maßnahmen und Verfahren. Status quo und Entwicklungsoptionen der Zentren sind je nach ökonomischen Rahmenbedingungen und Konkurrenzsituation, Identität, Image und Stadtgestalt sehr unterschiedlich. Maßgeschneiderte, von der Stadtgesellschaft getragene Lösungen für die Stadt sind gefragt.<sup>41</sup>

#### **Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit**

- Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung und Freizeit
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen

#### **Soziale Kohäsion**

- Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für Gruppen, übergreifende Begegnung und Austausch

#### **Aufwertung des öffentlichen Raumes**

- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Belebung der Zentren durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen

#### **Stadtbaukultur**

- Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen
- Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten (z. B. mithilfe von städtebaulichen und Architekturwettbewerben)

#### **Stadtverträgliche Mobilität**

- Integration und Optimierung von Bahn-, Bus-, Kfz-, Rad- und Fußverkehr
- Barrierefreie und qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume

---

<sup>41</sup> <http://www.staedtebaufoerderung.info>

### Partnerschaftliche Zusammenarbeit

- Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung
- Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verstärkung kooperativer Prozesse (u. a. mithilfe von Immobilien- und Standortgemeinschaften)

Die Finanzhilfen des Bundes können z.B. eingesetzt werden für

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, die Erarbeitung oder Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien und Standortgemeinschaften
- Teilfinanzierung von Verfügungsfonds, Leistungen Beauftragter.

Im Jahr 2008 hat der Bund Finanzhilfen von insgesamt 40 Mio. Euro für die Förderung der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt. Damit wurden bundesweit 155 Maßnahmen gefördert. Im Jahr 2009 stehen 43 Mio. Euro Bundesmittel zur Verfügung, im Jahr 2010 85,9 Mio. Euro.

Das Land Sachsen-Anhalt hat bislang keine eigene Förderrichtlinie für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erlassen. Die Fördermittelvergabe erfolgt in Einzelfallentscheidungen in Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt. Für Sachsen-Anhalt waren in den Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung für das Programm im Jahr 2008 1,3 Mio. Euro, im Jahr 2009 1,8 Mio. Euro und für 2010 3,5 Mio. Euro vorgesehen.

## 4.2 Maßnahmen und Durchführung

Innerhalb des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes wurden Maßnahmen herausgearbeitet, die insgesamt ein geschätztes Kostenvolumen von rund 160 Mio. Euro haben.<sup>42</sup> Die Finanzierung kann und wird sich aus mehreren Quellen speisen. Die Städtebauförderung sollte dabei einen entscheidenden Anteil tragen.

Die Förderung der einzelnen Maßnahmen – soweit erforderlich – sowie ihre zeitliche Einordnung wird im Rahmen der Mittelanmeldung den einzelnen Förderprogrammen zugeordnet.

Von den voraussichtlichen Kosten entfällt rund ein Viertel auf Sanierungen und Erhaltungsmaßnahmen im Bestand, davon wiederum fast zwei Drittel auf Maßnahmen an Gebäuden, gut ein Drittel auf Straßen, Wege und Plätze sowie ein kleinerer Betrag auf Grünanlagen.

Der – nach dieser Kostenaufschlüsselung – größte Posten entfällt auf Neubaumaßnahmen, zum Teil in Form von städtebaulich wünschenswerten Lückenschließungen, überwiegend jedoch für größere Einzelmaßnahmen. Fast drei Viertel aller geschätzten Kosten entstehen im Neubaubereich.

Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Zwischennutzung des Ochsensteichgeländes sind gut 650 T€ vorgesehen, rund 0,4% der gesamten Kosten.

Die Koordination der Umsetzung der Maßnahmen wie auch die Unterstützung der einzelnen Akteure bei weiteren Aktivitäten, die die Belebung der Altstadt weiter verbessern (Sanierungsträger / ggf. Innenstadtmanagement) sowie für die Durchführung von Wettbewerben und weiteren Planungen zur Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes sind rund 0,8% der gesamten Kosten (=1,3 Mio. Euro) vorgesehen.

Tab. 4.1: Kostenschätzung - Zusammenfassende Darstellung in Mio. €

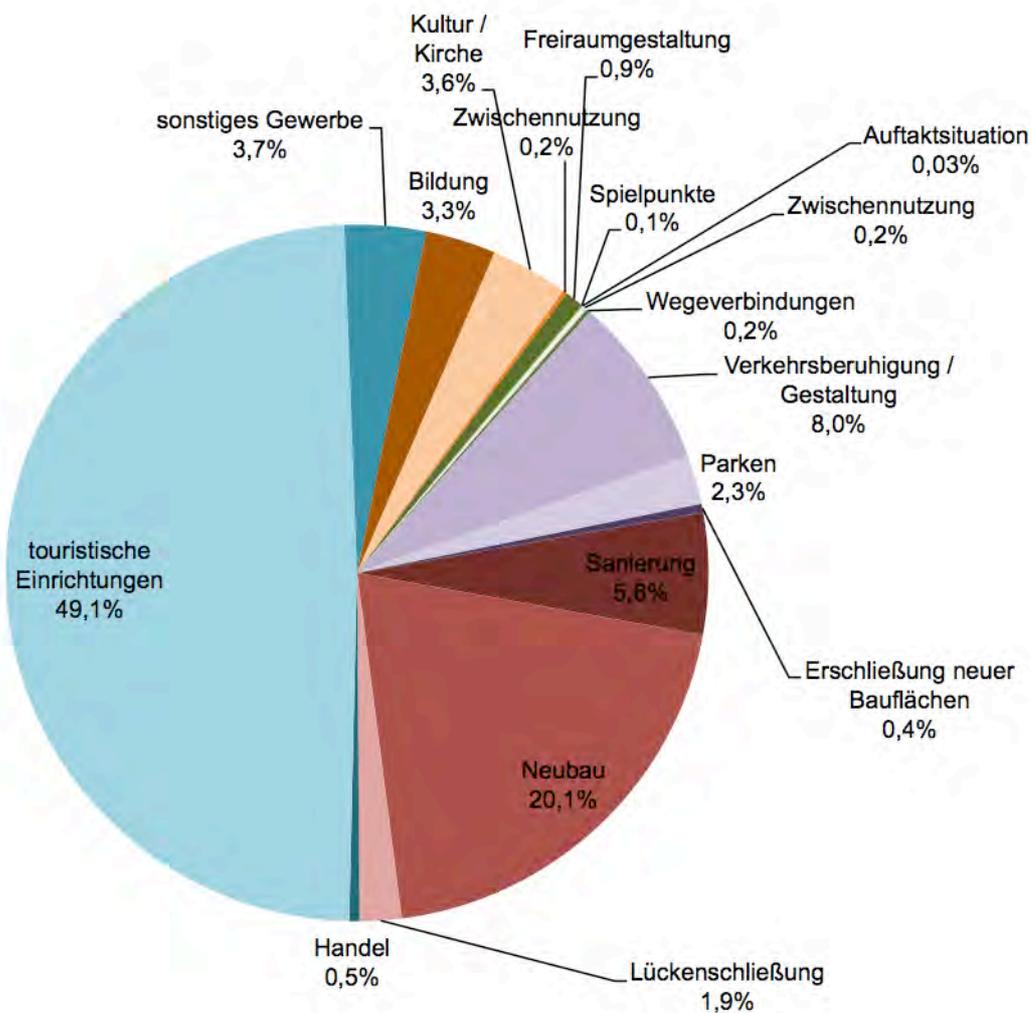
|          |  |                  |
|----------|--|------------------|
| <b>A</b> | <b>Sanierung und Erhaltungsmaßnahmen</b>             | <b>Σ 38,556</b>  |
| A1       | Gebäude  | 23,627           |
| A2       | Straßen, Wege, Plätze                                | 14,400           |
| A3       | Grün   | 0,528            |
| <b>B</b> | <b>Neubau</b>  | <b>Σ 115,686</b> |
| B1       | Lückenschließung                                     | 3,092            |
| B2       | Einzelmaßnahmen                                      | 112,594          |
| <b>C</b> | <b>Zwischennutzungen</b>                             | <b>Σ 0,668</b>   |
| C1       | Ochsensteichgelände                                  | 0,668            |
| <b>D</b> | <b>Wettbewerbe / Planungsleistungen / Management</b> | <b>Σ 1,325</b>   |
| D1       | Wettbewerbe  | 0,050            |
| D2       | Planungsleistungen                                   | 0,525            |
| D3       | Management   | 0,750            |
|          | <b>Gesamtsumme</b>                                   | <b>Σ 156,234</b> |

<sup>42</sup> Darin nicht inbegriffen ist die Maßnahme V26 (Tunnel B244n), die im Bundesverkehrswegeplan als weiterer Bedarf festgelegt wurde.

Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Maßnahmebereichen entfallen:

- 27,7 % der Kosten auf Maßnahmen im Bereich **Wohnen**, insbesondere auf den Neubau (20,1 %) sowie die Sanierung (5,6 %),
- 53,3% der Kosten auf Maßnahmen im Bereich **Handel und Tourismus**, insbesondere touristische Einrichtungen (49,1 %),
- 7,0 % der Kosten in etwa zu gleichen Teilen auf Maßnahmen im Bereich **Kultur und Bildung**,
- 1,0 % der Kosten auf Maßnahmen im Bereich **Stadtgrün und Spiel**, vor allem für Freiraumgestaltungen (0,9 %) sowie
- 10,7 % der Kosten auf Maßnahmen im Bereich **Verkehr / Stadttechnik**, insbesondere für die Verkehrsberuhigung und Gestaltung von Straßenräumen (8,0 %).

Abb. 4.1: Kostenschätzung - Zusammenfassende Darstellung in Prozent



## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Abb. 1.1:  | <i>Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und der Statistischen Bereiche</i>  | 5  |
| Abb. 1.2:  | <i>Geländeprofil von der Holtemme bis zum Agnesberg</i>   | 6  |
| Abb. 1.3:  | <i>Stadtplan von Wernigerode 1751</i>   | 8  |
| Abb. 1.4:  | <i>Stadtplan von Wernigerode um 1907</i>  | 9  |
| Abb. 1.5:  | <i>Historische Entwicklungsphase</i>  | 10 |
| Abb. 1.6:  | <i>Einwohner nach Altersgruppen 1994 und 2009 im Vergleich</i>  | 11 |
| Abb. 1.7:  | <i>Veränderung der Bevölkerungszahl von 1994 bis 2008</i>   | 12 |
| Abb. 1.8:  | <i>„Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in der ...?“</i>   | 13 |
| Abb. 1.9:  | <i>Haushaltsnettoeinkommen (in Euro) im Vergleich</i>   | 13 |
| Abb. 1.10: | <i>ALG II-Empfänger 2008 nach Stadtteilen</i>   | 14 |
| Abb. 1.11: | <i>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wernigerode</i>   | 18 |
| Abb. 1.12: | <i>Denkmale und Denkmalbereiche im Erhaltungs- und Sanierungsgebiet</i>   | 21 |
| Abb. 1.13: | <i>Abgrenzung der Geltungsbereiche der einzelnen Satzungen</i>  | 24 |
| Abb. 1.14: | <i>Verteilung der Mittel der Städtebauförderung für das Fördergebiet „Altstadt Wernigerode“ 1991-2008 nach Ausgabearten</i>   | 25 |
| Abb. 1.15: | <i>Verteilung der Mittel der Städtebauförderung für das Fördergebiet „Altstadt Wernigerode“ auf die einzelnen Haushaltsjahre 1991-2008 nach Ausgabearten</i>                  | 26 |
| Abb. 1.17: | <i>„Gelang es, das Flair der Altstadt durch die Sanierung wirksam aufzuwerten?“</i>   | 28 |
| Abb. 1.18: | <i>„Sind Sie mit Ihrer Wohnumgebung zufrieden?“ (oben) und „Sind Sie mit ihrer jetzigen Wohnung insgesamt gesehen zufrieden?“ (unten)</i>                                     | 29 |
| Abb. 1.19: | <i>„Darüber, wie sich die Altstadt künftig entwickeln soll, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?“</i> | 32 |
| Abb. 2.1:  | <i>Schlüsselprojekte der Altstadtentwicklung</i>  | 39 |
| Abb. 2.2:  | <i>Ochsenteichgelände 2009</i>  | 40 |
| Abb. 2.3:  | <i>Kernaussagen des Bebauungsplans für das Ochsenteichgelände</i>   | 41 |
| Abb. 2.4:  | <i>Östliche Breite Straße</i>   | 41 |
| Abb. 2.5:  | <i>Schulgebäude und Schulhof der ehemaligen Maxim-Gorki-Schule</i>  | 42 |
| Abb. 2.6:  | <i>Liebfrauenkirche / südlicher Abschnitt Fußgängerzone Burgstraße</i>  | 43 |
| Abb. 2.7:  | <i>Schloss / Schlossbahn als wichtiger Zubringer</i>  | 44 |
| Abb. 2.8:  | <i>Heidemühle aus der Heidestraße und der Gustav-Petri-Straße gesehen</i>   | 44 |
| Abb. 2.9:  | <i>Aufgabenbereiche des Innenstadtmanagements</i>   | 45 |
| Abb. 3.1:  | <i>Vergleich der Altstadtgrundrisse Wernigerodes mit dem Altstadtgrundriss der Hansestadt Stendal</i>   | 46 |
| Abb. 3.2:  | <i>Nutzungskonzept</i>  | 48 |
| Abb. 3.3:  | <i>Städtebauliche Stärken und Schwächen</i>   | 50 |
| Abb. 3.4:  | <i>Städtebauliches Aufwertungskonzept</i>   | 52 |
| Abb. 3.5:  | <i>Prägende Bauungsstrukturen nach Baualtersklassen</i>   | 53 |
| Abb. 3.6:  | <i>Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand 2008</i>  | 55 |
| Abb. 3.7:  | <i>„Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“</i>  | 57 |

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Abb. 3.8:  | <i>Maßnahmen Wohnen</i>  | 62 |
| Abb. 3.9:  | <i>Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels in Wernigerode 2007</i>                                      | 63 |
| Abb. 3.10: | <i>„Wo nutzen Sie überwiegend die folgenden Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“</i>                        | 64 |
| Abb. 3.11: | <i>Verteilung von Hotels und Pensionen im Stadtgebiet 2009</i>   | 65 |
| Abb. 3.12: | <i>Maßnahmen Handel und Tourismus</i>  | 68 |
| Abb. 3.13: | <i>Bestand Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung</i>   | 71 |
| Abb. 3.14: | <i>Maßnahmen Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung</i>   | 74 |
| Abb. 3.15: | <i>Wunsch nach Gemeinschaftshöfen</i>  | 75 |
| Abb. 3.16: | <i>Bestand Stadtgrün und Spiel</i>   | 77 |
| Abb. 3.17: | <i>Stadtgrün und Spiel</i>   | 80 |
| Abb. 3.18: | <i>Bestand Verkehr und Stadttechnik</i>  | 82 |
| Abb. 3.19: | <i>„Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“</i> | 84 |
| Abb. 3.20: | <i>Maßnahmen Verkehr und Stadttechnik</i>  | 88 |
| Abb. 4.1:  | <i>Kostenschätzung - Zusammenfassende Darstellung</i>  | 92 |
| Tab. 1.1:  | <i>Statistische Kennzahlen zur Altstadt</i>  | 4  |
| Tab. 1.2:  | <i>Anteil der Personen in ALG-II-Bedarfsgemeinschaften nach Wohnform</i>                                       | 14 |
| Tab. 1.3:  | <i>Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße</i>   | 15 |
| Tab. 1.4:  | <i>Gering- und Gutverdiener nach Befragungsbereichen</i>   | 15 |
| Tab. 1.5:  | <i>„Verglichen mit dem Jahr 1990: Was ist besser und was ist schlechter geworden?“</i>                         | 30 |
| Tab. 3.1:  | <i>Wohnungen 2009 nach Wohnform</i>  | 54 |
| Tab. 3.2:  | <i>Wohnungen 2009 nach Baualter</i>  | 54 |
| Tab. 3.3:  | <i>Wohnungen 2009 nach Sanierungsstand</i>   | 55 |
| Tab. 3.4:  | <i>Wohnungsl Leerstand 2008 nach Sanierungsstand &amp; Baualter</i>  | 56 |
| Tab. 3.5:  | <i>Wohnungsbelegung</i>  | 56 |
| Tab. 3.6:  | <i>Wohnungsbelegung nach Sanierungsstand</i>   | 56 |
| Tab. 3.7:  | <i>„Wo parken Sie?“</i>  | 84 |
| Tab. 4.1:  | <i>Kostenschätzung - Zusammenfassende Darstellung</i>  | 91 |

