



STADT
HALBERSTADT

cima.

AUFWERTUNGSPROZESS

BREITER
WEG



AUFWERTUNGSPROZESS

BREITER
WEG



Herausgeber

Stadt Halberstadt
Domplatz 49
38820 Halberstadt
Tel.: + 49 (0)3941 55 0
www.halberstadt.de
E-Mail: halberstadt@halberstadt.de

Erstellungsdatum: März 2020

Projektsteuerung

Lenkungsgruppe „Aufwertungsprozess Breiter Weg“

Team Politik // Stadtrat Halberstadt

Daniel Szarata (CDU-Fraktion) bis Sommer 2019
Frauke Weiß (CDU-Fraktion) ab Sommer 2019
Jens Müller (SPD-Fraktion)
Reiner Schöne (FDP-Fraktion)
Peter Windhövel (AfD-Fraktion) ab Sommer 2019

Team CIMA Beratung + Management GmbH

Uwe Mantik (Büroleiter // Wirtschaftsförderung)
Martin Hellriegel (Projektleiter // Stadtentwicklung)
Mark Hädicke (Projektleiter // Einzelhandel)
Maximilian Burger (Berater // Stadtentwicklung)

Bildnachweis

cima 2018: CIMA Beratung + Management GmbH // www.cima.de
Falcon Crest: Falcon Crest Air // www.falconcrest.com
Archivfotos Stadt Halberstadt: Stadt Halberstadt // www.halberstadt.de



Bearbeitung, Layout, Fotos und Satz

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck
Tel.: +49 (0)451 389 68 20
E-Mail: hellriegel@cima.de
www.cima.de

Redaktionsschluss: Dezember 2019

Team Verwaltung Stadt Halberstadt

Andreas Henke (Oberbürgermeister Stadt Halberstadt)
Thomas Rimpler (Fachbereichsleiter, FB 4.0 Wirtschaft, Stadtplanung, Kultur)
Siegrun Ruprecht (FB 4.0 Wirtschaft, Stadtplanung, Kultur)
Julia Winkler (FB 4.0 Wirtschaft, Stadtplanung, Kultur)
Nancy Schönknecht (FB 4.5 Stadtmarketing, Neue Medien)

cima.

00.0 Inhaltsverzeichnis

01.0	Hintergründe zum Aufwertungsprozess	6
01.1	Hintergründe zum Aufwertungsprozess	7
01.2	Prozessablauf und Beteiligungskultur	9
02.0	Halberstadt im Profil	12
02.1	Kurzprofil der Stadt	13
02.2	Soziodemografische Rahmenbedingungen	15
03.0	Der Breite Weg im Profil	16
03.1	Eine Kurzgeschichte über den Breiten Weg	17
03.2	Analyseschwerpunkt Einzelhandel	18
03.3	Analyseschwerpunkt Städtebau	22
03.4	Funktionsverluste	29
04.0	Städtebauliches Entwicklungskonzept	32
04.1	Der Weg zum Entwicklungskonzept	33
04.2	Herleitung der Gebietskulisse	39
04.3	Das Entwicklungskonzept Breiter Weg	41
05.0	Fazit & Ausblick	42



Hintergründe zum Aufwertungsprozess

01.0



Ein Blick in die Zukunft...

Der Breite Weg stand schon oftmals im Fokus der Stadtplanung Halberstadts. Mit dem Aufwertungsprozess Breiter Weg soll nun ein konsistentes Konzept erarbeitet werden, welches in den Folgejahren mit Hilfe von Städtebaufördermitteln realisiert werden soll.

01.1 Hintergründe zum Aufwertungsprozess

Die Innenstadt ist die Visitenkarte und gewissermaßen „das Wohnzimmer“ aller Bürgerinnen und Bürger einer Stadt, dies gilt natürlich auch für die Stadt Halberstadt. Sowohl der Presse als auch den Social-Media-Kanälen kann immer wieder entnommen werden, wie sehr der aktuelle Zustand alle Akteure und Nutzer der Stadt seit Jahren, ja sogar Jahrzehnten, bewegt.

Innenstädte gehören zu den Orten, die den meisten Transformationen (Umwandlungsprozessen) unterliegen. Hier treffen die Interessen der Einheimischen auf die Ansprüche der Touristen und Kunden, der schnelllebige Handel auf unterschiedlichste Nutzungsansprüche und nirgendwo sonst wird der interkommunale Konkurrenzdruck um Einnahmen und Wachstum so deutlich wie hier. Es gibt wohl kaum einen Ort in Deutschland, an dem diese Transformationsprozesse so erkennbar werden wie auf dem Breiten Weg in Halberstadt. Sie sind förmlich in der DNA dieses zentralen Stadtraumes eingewoben.

Aus der gründerzeitlichen Geschäftsstraße mit Straßenbahn wurde in der Nachkriegs- und DDR-Zeit das funktionale Zentrum der Stadt. Hier wurde eingekauft, flaniert, sich zum Kaffee getroffen und das Leben genossen. Im Rahmen der erfolgreichen Aufwertungsprozesse des Fisch- und Holzmarkts Anfang der 2000er Jahre hat der Breite Weg jedoch zahlreiche Funktionen wieder an das neue alte Stadtzentrum verloren. Daher stellt sich nun die Frage, welche Funktionen für den Breiten Weg übrigbleiben und welche Identität er im Rahmen einer erneuten Transformation einnehmen kann bzw. soll.

Ähnlich wie in den eigenen Vier-Wänden erfordern die sich immer wieder wandelnden Qualitäts- und Gestal-

tungsanforderungen von Zeit zu Zeit auch eine Auffrischung des öffentlichen Raums in all seinen Facetten. In vielen Städten wurde eine solche Anpassung der Innenstadträume bereits durchgeführt, weshalb man dort unter anderem von Fußgängerzonen der „zweiten Generation“ spricht. Diese Auffrischungskur ist für den Breiten Weg bisher ausgeblieben, obwohl bereits zahlreiche Versuche und Ansätze auf unterschiedlichsten strategischen Ebenen angestoßen wurden. Doch umgesetzt wurde außer kleineren, punktuellen Schönheitsoperationen bisher nichts. Dies führte dazu, dass viele Bürgerinnen und Bürger vor allem fordern, dass sich überhaupt etwas tut.

Zudem sind deutschlandweit Trends ablesbar, die bereits heute auf die Gestaltung des Breiten Wegs Einfluss haben und zukünftig noch stärker nehmen werden. So befördert die digitale Transformation den Online-Handel. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch Einbuße für den Einzelhandel vor Ort. Gleichzeitig bietet die Digitalisierung aber auch Chancen, bspw. für neue Ladenformate, die die Ladentheke durch Cross-Channel-Aktivitäten verlängern und den Kunden in den Fokus rücken. Trotzdem werden unter dem Strich aktuell Einzelhandelslagen eher durch andere Nutzungen ersetzt.

Der Wandel des Konsumverhaltens verstärkt diesen Trend weiter. Der so genannte „Versorgungseinkauf“ weicht zunehmend mehr dem „Erlebniseinkauf“. Geschäfte werden immer mehr zu „Showrooms“ und der öffentliche Raum zum multifunktionalen „Ermöglichungsraum“. Gastronomische Angebote ergänzen diese Gemengelage und sorgen für eine weitere Belebung der betroffenen Stadträume.

Darüber hinaus rücken sowohl der demografische Wan-

del als auch die Verkehrswende und die Flächen-sparziele die zentralen Lagen unserer Städte immer mehr in den Fokus der Wohnraumnutzung. Kurze Wege sowie attraktive Dienstleistungs- und Serviceangebote werden hier in besonderer Weise angeboten. Und selbst in kleineren Städten und ländlicheren Gegenden ist im Zentrum eine attraktive Vernetzung durch den ÖPNV am ehesten möglich, sodass der Besitz eines Autos nicht mehr zwingend notwendig ist. Daneben weicht der Wandel der Arbeitswelt die frühere sinnvolle Trennung von Funktionen, insbesondere von Arbeit und Wohnen, immer weiter auf und lässt neue, verträglichere Mischungen zu. Diese finden sich oftmals nun in den Innenstädten wieder und ergänzen sich dort.

Um auf alle diese Anforderungen und Prozesse eine Antwort zu finden, hat der Rat der Stadt Halberstadt, trotz knapper Finanzmittel, beschlossen, in einem integrierten Gesamtkonzept mögliche Zukunftsoptionen für die Gestaltung des Breiten Wegs zu prüfen. Unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, Händler, Unternehmen sowie potenzieller Investoren soll der „Aufwertungsprozess Breiter Weg“ neue Impulse für „das Wohnzimmer“ Halberstadts generieren, welches bereits durch die Neugestaltung des Fisch- und Holzmarktes eine bedeutende Aufwertung erhalten hat. Zentrales Ziel des Prozesses ist es, eine Gestaltung herauszuarbeiten, die dazu beiträgt, dass Halberstadt sich als eine attraktive und lebenswerte Stadt präsentiert, indem sie die vielfältigen Interessen ihrer Bürgerinnen und Bürgern, egal welcher Altersgruppe, berücksichtigt.

Inhaltliche Anknüpfungspunkte

 wichtiger Anknüpfungspunkt

 aktuelle Grundlage

 Aktualisierung notwendig

2001



Realisierungswettbewerb „Umgestaltung Breiter Weg“

Im Jahr 2001 wurde mit dem Realisierungswettbewerb „Umgestaltung Breiter Weg“ ein erster Versuch unternommen durch landschaftsarchitektonische Entwürfe die Qualität des öffentlichen Raums zu steigern. Die Ideen der Wettbewerbsteilnehmer, die in Teilen eine starke Begrünung vorsahen, sind in den Aufwertungsprozess eingeflossen.

2012



Teilklimaschutzkonzept für die Stadt Halberstadt

Im Umfeld des Breiten Wegs wurden einige Objekte im Rahmen der Erstellung des Teilklimaschutzkonzeptes untersucht und entsprechend berücksichtigt.

2015



Ein Konzept über die Wiederbelebung des Breiten Wegs

Auf Initiative des Schlandstedter Kräuter Vereins wurde in den Jahren 2015 und 2016 ein Konzept zur Wiederbelebung des Breiten Wegs erarbeitet. Teile des Konzeptes wurden in Abstimmung mit der Stadt umgesetzt, wie bspw. die Kräuterbeete, die sich in der Mitte des Breiten Wegs befinden. In einem öffentlichen Workshop wurden weitere Ideen erarbeitet, die vor allem eine Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität im Fokus hatten (z.B. Installation naturnaher Stadtmöbel, etc.).

2009



Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 wurde die funktionalen, städtebaulichen und baustrukturellen Missstände bereits identifiziert. Unter verschiedenen Oberzielen wurden entsprechende Modernisierungsmaßnahmen festgehalten, die mit der Dringlichkeit erforderlich eingestuft wurden. Hierunter fallen unter anderem die Modernisierung des Stadtmobiliars sowie die Sanierung von Gebäudeensembeln und Einzelimmobilien. Der Fokus der Modernisierung lag hierbei auf der Stärkung des Einzelhandels, der sowohl durch die Installation eines entsprechenden Branchen- und Gastronomieführers als auch durch die Nachverdichtung von Verkaufsflächen auf dem Breiten Weg erreicht werden sollte. Im Jahr 2019 wurde eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben.

seit 1945



weitere Planungen und Wettbewerbe nach 1945

In den vergangenen Jahrzehnten war der Breite Weg immer mal wieder im Fokus der Stadtentwicklung in Halberstadt. Auch zu Zeiten der DDR wurde ein Ideenwettbewerb für die Gestaltung des Breiten Wegs ins Leben gerufen. Einige der Gestaltungselemente sahen eine qualitative Aufwertung der Mittelachse des Breiten Wegs vor. Weitere Gestaltungselemente waren die Installation von Wasserflächen oder die bauliche Änderung der Bestandsgebäude.

2013



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im ISEK aus dem Jahr 2013 ist der Standort Breiter Weg aufgrund seiner funktionalen und städtebaulichen Missstände als ein wichtiger Entwicklungsraum identifiziert worden. Unter der Maßnahme C.2 „Einzelhandelsstärkung im Zentrum / Breiter Weg“ soll durch die funktionale Stärkung des Standortes sowie durch ein ergänzendes Freiraumkonzept und eine bessere Vermarktung die Standortattraktivität gesteigert werden. Im ISEK liegt der Fokus der Entwicklung stark auf einem Einzelhandelschwerpunkt.

2017



Fortschreibung des ISEKs Stadt Halberstadt

Im Jahr 2017 wurde das ISEK fortgeschrieben und um einige Maßnahmen ergänzt bzw. konkretisiert. Namentlich wird der Breite Weg zwar nicht genannt. Durch die Ergänzungen der Maßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Qualitäten (A.8), dem Abschluss des Sanierungsgebietes (A.7) und auch der Stärkung des Radverkehrs (F.3) findet der Breite Weg aufgrund seiner vielfältigen Funktionen als innenstadtnaher Raum Berücksichtigung.

01.2 Prozessablauf und Beteiligungskultur

Die Zukunft des Breiten Wegs bewegt fast die gesamte Bevölkerung der Stadt, nicht nur diejenigen die vor Ort leben und arbeiten. Aus diesem Grund wurde das Konzept unter intensiver Beteiligung der Akteure vor Ort im Zeitraum zwischen März 2018 und November 2019 erarbeitet.

Zu den zentralen Meilensteinen gehören hierbei:

- Der Ortsspaziergang mit rund 80 Bürgerinnen und Bürgern am 02.06.2018. Direkt vor Ort wurden Stärken, Schwächen und zentrale Handlungsansätze gemeinsam herausgearbeitet.
- Die Kinder- und Jugendbeteiligungen an der Sekundarschule Walter Gemm Schule sowie der Europaschule „Am Gröpertor“ Halberstadt. Hier wurden Stärken, Schwächen und Maßnahmenvorschläge aus Sicht der Schulkinder identifiziert.
- Die Einzelgespräche mit Immobilieneigentümern entlang des Breiten Wegs zur Identifizierung von Schlüsselimmobilien im Aufwertungsprozess.
- Die Gespräche mit Einzelhändlern im Rahmen der Einzelhandelsanalysen, um Handlungsansätze aus Betreibersicht zu identifizieren.

- Ein auf den Potenzialen des Breiten Wegs beruhende Interessenabfrage bei Projektentwicklern und Investoren innerhalb und außerhalb der Region.
- Die gläserne Werkstatt am 3.11.2018 in der ganztägig mit allen Interessierten über Zukunftsszenarien diskutiert wurde und die Möglichkeit bestand, an einem Arbeitsmodell seine eigenen Visionen zu verwirklichen.

Der gesamte Erarbeitungsprozess wurde von einer Lenkungsgruppe, die sich aus Vertretern der Politik und Verwaltung zusammensetzt, begleitet und es erfolgte eine Zwischenpräsentation in den städtischen Gremien. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses waren integrative Bausteine für den Erarbeitungsprozess des Konzeptes.

Für das vorliegende Konzept wurden die Inhalte eines klassischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit weiteren Elementen aus Fachgutachten kombiniert. Hierbei wurde sowohl auf bestehende Gutachten und Sekundärdaten, wie dem ISEK, parallel erarbeiteten

Gutachten, wie dem Verkehrskonzept als auch vertiefenden zusätzlichen Bausteinen, wie dem Quality Check für den Handel am Breiten Weg oder der immobilienwirtschaftlichen Analyse der Bestandsimmobilien zurückgegriffen.

Auf Basis der gesammelten Informationen wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse erstellt, die im Kern zahlreiche städtebauliche Funktionsverluste aber auch Handlungsansätze für die Zukunft des Breiten Wegs identifiziert.

Mit Hilfe dieser Ergebnisse wurden vier unterschiedliche Szenarien für die künftige Gestaltung des Breiten Wegs erarbeitet und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung, aktueller Trends und der begrenzten finanziellen Handlungsspielräume der Stadt ein Vorzugs-szenario empfohlen. Dieses wurde operationalisiert, in einen Zeit-Kosten-Plan überführt und mit den Mitgliedern der städtischen Gremien diskutiert. Weitere Maßnahmen zur Begleitung des Umbauprozesses wurden vorbereitet (u.a. Baustellenmarketing).

Ortsspaziergang am 02. Juni 2018



Kinder- und Jugendbeteiligung am 15. Juni 2018



Gläserne Werkstatt am 03. November 2018



Der Beteiligungsprozess in der Übersicht



Ratsbeschluss zur Aufwertung des Breiten Wegs

03. Mai 2018



1. Lenkungsgruppensitzung
Prozessabstimmung & Einzelhandel

Mai 2018



Eigentümergegespräche
Auf der Suche nach Potenzialen



Kinder- und Jugendbeteiligung
Der Jugend gehört die Zukunft!

01. Juni 2018

Ein wichtiger Baustein des Beteiligungsprozesses stellte die Einbindung der Schulen im Umfeld des Breiten Wegs dar. Zu diesem Zweck wurden den interessierten und teils ausgewählten Schulkindern im Rahmen einer Einführung das Themenfeld Stadtentwicklung näher erläutert sowie die Bedeutung des Aufwertungsprozesses „Breiter Weg“ hervorgehoben. Zudem wurde eine kleine Hausaufgabe verteilt, damit die Schulkinder sich bereits zwei Wochen vor dem vertiefenden Workshop mit dem Breiten Weg befassen. Teilnehmende Schulen waren die Europaschule „Am Gröpertor“ Halberstadt (ca. 35 Schulkinder) und die Sekundarschule Walter Gemm (ca. 20 Schulkinder).



Ortsspaziergang
Mittendrin statt nur dabei!

02. Juni 2018

Als Auftakt der Beteiligung der breiten Öffentlichkeit luden die Stadt Halberstadt und die CIMA Beratung + Management GmbH zu einem kleinen Spaziergang über den Breiten Weg ein. Ziel war es, direkt vor Ort mit den Teilnehmenden über die Herausforderungen und Potenziale des Breiten Wegs und des direkten Umfeldes zu diskutieren. Rund 80 Halberstädterinnen und Halberstädter folgten der Einladung.



Erweiterte Lenkungsgruppe
Ein kleines Zwischenfazit

18. Oktober 2018



2. Lenkungsgruppensitzung
Immobilien & Städtebau

23. August 2018



Kinder- und Jugendbeteiligung
Probieren geht über studieren!

14. und 15. Juni 2018

An zwei aufeinanderfolgenden Tagen wurden die Schulkinder der Sekundarschule Walter Gemm und die Schulkinder der Europaschule „Am Gröpertor“ zu echten Stadtplanern. Nach einer Begehung des Breiten Wegs und dem Aufzeichnen der Herausforderungen und Potenziale, wurden die Ergebnisse kartografisch festgehalten. In Kleingruppen diskutierten die Schulkinder zunächst eifrig über das Gesehene. Im Anschluss wurden dann Ideen und Projekte entwickelt, mit denen die Schulkinder hoffen, den Breiten Weg wieder aufleben zu lassen. Als Dank für ihre Mitarbeit erhielt jedes Schulkind ein Planerzertifikat der CIMA Beratung + Management GmbH.



Gläserne Werkstatt
Gestalten Sie Ihren Breiten Weg!

03. November 2018

Die Gläserne Werkstatt war das Highlight des Beteiligungsprozesses. Alle Halberstädterinnen und Halberstädter hatten an diesem Tag die Möglichkeit sich im Ratsitzungsraum im Rathaus einzufinden und gemeinsam mit Vertretern der Stadt sowie der CIMA Beratung + Management GmbH über vier Entwürfe zum Breiten Weg zu diskutieren. Neben klassischen Informationsplakaten bestand die Möglichkeit, den Breiten Weg nach den eigenen Vorstellungen an einem Modell zu bauen.



Interessenbekundungsverfahren
Auf der Suche nach Interessenten

Februar bis Mai 2019

Um die immobilienwirtschaftlichen Ideen der Entwürfe zu festigen, wurden Exposés an unterschiedliche Zielgruppen geschickt, um das Investitionspotenzial der Ideen zu prüfen.



3. Lenkungsgruppensitzung
Abschluss der konzeptionellen Arbeit

11. September 2019



Jetzt beginnt die
eigentliche Arbeit!



Abschlussveranstaltung
Wir haben es geschafft!

März 2020

Den Abschluss des Beteiligungsprozesses stellte die Vorstellung der finalen Vorzugsvariante dar. Hierzu waren alle Teilnehmenden der Veranstaltungen, die Politiker und Gemeindevetreter sowie die Verwaltungsmitarbeiter eingeladen.



Stadtratsitzung
Beschluss über die Vorzugsvariante

Februar 2020



Stadtentwicklungsausschuss II
Beratung über eine Empfehlung

Februar 2020



Stadtentwicklungsausschuss I
Vorstellung der Ergebnisse

21. November 2019



Halberstadt im Profil

02.0



Der Halberstädter Dom

Im Zentrum der Stadt befindet sich der Halberstädter Dom, dessen Schatz mit rund 650 Kostbarkeiten als der umfangreichste mittelalterliche Kirchenschatz gilt. Der Dom wurde zwischen 1236 und 1486 errichtet. Rund um den Dom und dessen Vorplatz haben sich unter anderem die Hochschule Harz und einige Restaurants angesiedelt.

02.1 Kurzprofil der Stadt

Die Stadt Halberstadt ist die größte Stadt im Landkreis Harz und liegt im Westen von Sachsen-Anhalt unweit der Landesgrenze zu Niedersachsen (circa 35 km) im nördlichen Harzvorland. Das Stadtgebiet umfasst eine Größe von knapp 143 km².

Als „Tor zum Harz“ übernimmt das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zentralörtliche Funktionen für rund 220.000 Menschen im Landkreis. Halberstadt ist die zentrale Einkaufsstadt sowie das Kultur- und Verwaltungszentrum der Region. Jährlich besuchen mehr als 90.000 Übernachtungsgäste (Statistisches Landesamt 2018) und ein Vielfaches an Tagesgästen die Stadt. Zu den besonders hervorzuhebenden Sehenswürdigkeiten zählen u.a. der Dom und der Domschatz, zahlreiche Kirchen, Klöster und Museen, der Halberstädter Roland, die historische Altstadt, das jüdische Viertel, das John-Cage-Orgel-Kunstprojekt oder der Landschaftspark Spiegelsberge (u.a. Tiergarten). Hinzukommen das Nordharzer Städtebundtheater, eine Vielzahl Freizeit- und Sportangeboten, ein Kinokomplex und eine herausragende Stadtbibliothek.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Magdeburg beträgt ca. 50 km. Halberstadt ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Stadt Halberstadt zählt 40.256 Einwohner (Stadt Halberstadt, statistisches Landesamt, Stand 31.12.2018) und umfasst neben der Kernstadt die Ortsteile Emersleben, Klein Quenstedt, Aspenstedt, Athenstedt, Langenstein, Sargstedt und Schachdorf Ströbeck.

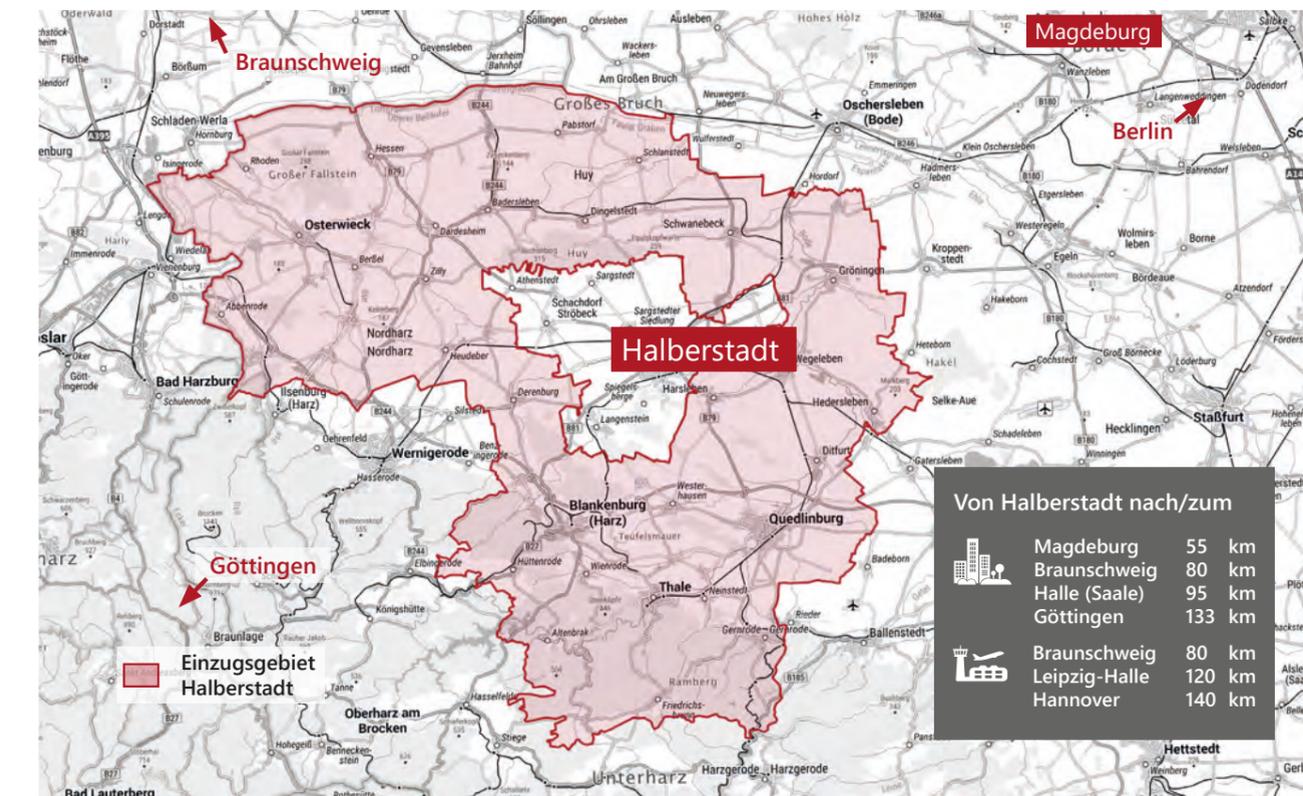
In Halberstadt treffen die Bundesstraßen B 79 und B 81 aufeinander. Durch die Nordharz Autobahn A 36 erfolgt eine Anbindung an die Zentren Braunschweig und Halle/Leipzig. Insgesamt ist die Stadt sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Halberstadt ist zudem Kreuzungspunkt regionaler Eisenbahnstrecken, die die Stadt direkt mit den Großstädten Halle, Magdeburg und Hannover sowie weiteren Orten der Harzregion verbinden. Die Flughäfen Braunschweig (80 km), Leipzig-Halle (120 km) und Hannover (140 km) befinden sich in attraktiver Reichweite zur Stadt.

Halberstadt verfügt über ein vollständiges und umfassendes Angebot an Primar-, Sekundar- und Sonderschulen. Darüber hinaus sind im tertiären Bereich die Hochschule Harz – Hochschule für angewandte Wis-

senschaften (FH), das kirchenmusikalisches Seminar Halberstadt der Kirchenprovinz Sachsen, die kaufmännische Privatschule Oskar Kämmer und die Bildungszentren des Einzelhandels und des Straßenverkehrs am Standort beheimatet.

Neben bau- und kulturhistorischen Schätzen findet man vielfältige und attraktive Landschaften in unmittelbarer Umgebung des Stadtumlandes. Das Halberstädter Umland ist durch die sanften Hügel des nördlichen Harzvorlandes und des Huy geprägt.

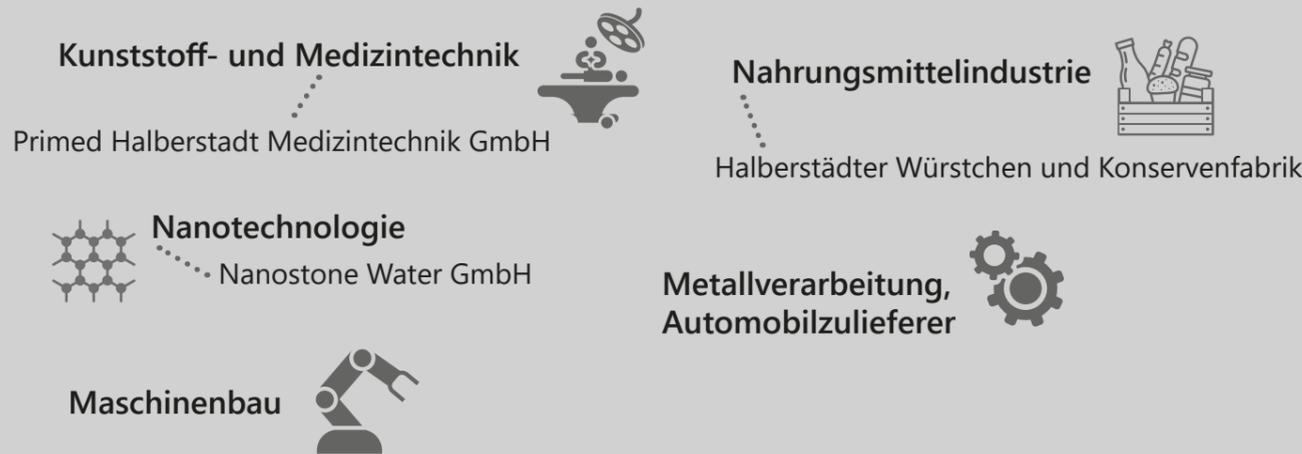


Wirtschaft

Beschäftigtenentwicklung



Schwerpunktbranchen und wichtige Unternehmen



Tourismus

Qualität der Hotels



Übernachtungen



Die TOP-Sehenswürdigkeiten



02.2 Soziodemografische Rahmenbedingungen

Halberstadt hat im 20. Jahrhundert einige Schwankungen in der Bevölkerungsentwicklung durchlaufen. Bereits zu Beginn des letzten Jahrhunderts lebten rund 43.000 Einwohner in der Stadt. Der Höchstwert mit über 54.000 Einwohnern konnte die Stadt vor dem zweiten Weltkrieg verzeichnen.

Trotz der Verbesserung der Lagequalitäten durch die Wiedervereinigung (von der Randlage zum geografischen Zentrum) sinken seit dem Ende der 80er Jahre die Einwohnerzahlen. Mit den Eingemeindungen von Emersleben 1995, Klein Quenstedt 1996 und Aspenstedt, Athenstedt, Langenstein, Sargstedt und das Schachdorf Ströbeck 2010 konnte die rückläufige Bevölkerungsentwicklung kurzfristig abgefedert werden.

Aufgrund der temporär hohen Zuwanderung wurde im Jahr 2015 mit rund 43.800 Einwohnern der Spitzenwert der jüngeren Vergangenheit erzielt. Seitdem sind die Einwohnerzahlen wieder rückläufig. Einschließlich der sieben Ortsteile leben in Halberstadt aktuell ca. 40.250 Einwohner (Quelle: Stadt Halberstadt; Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2019). Sowohl Bevölkerungsprognosen der Stadt (Hildesheimer Planungsgruppe 2018) als auch des statistischen Landesamtes und der Bertelsmann-Stiftung gehen bis 2030 von weiter sinkenden Bevölkerungszahlen in der Stadt aus, sollten sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern. Der erwartete Korridor liegt zwischen einem Minus von 12 bis 16 %.

Im Untersuchungsgebiet des Breiten Wegs lebten zum Zeitpunkt der Erhebung rund 650 Einwohner (Quelle: Stadt Halberstadt 2018). Das entspricht einem Anteil von rund 2 % der Gesamtbevölkerung. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass einige der größte-

ren Wohnobjekte aufgrund von gewollten, privatwirtschaftlichen Umstrukturierungen leer gezogen werden. Ohne sich verändernde Rahmenbedingungen gehen die Prognosemodelle der Stadt davon aus, dass sich der Bevölkerungsrückgang auf Basis der vorhandenen Einwohnerstruktur fast doppelt so stark auswirken wird wie in der Gesamtstadt (-30 % und mehr).

Erschwerend hinzu kommen die ungünstigen Auswirkungen auf die Altersstruktur. So liegt der Altenquotient (Anteil der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren an den Personen im erwerbsfähigen Alter (15 - 64 Jahre) für die Gesamtstadt mit 43,5 bereits über dem deutschen Durchschnitt von 34,7. Entlang des Breiten Wegs liegt dieser Wert allerdings fast dreimal so hoch (111,8). Allerdings verdeutlicht dies auch, dass der Breiten Weg bereits heute für viele Menschen eine Option für das Wohnen im Alter darstellt. Ähnlich ungünstig fällt die Analyse des Jugendquotienten aus. Die Zahl der unter 18-Jährigen an den Personen im erwerbsfähigem Alter liegt in der Gesamtstadt mit 19,1 bereits heute deutlich unter dem deutschen Durchschnitt (30,3). Entlang des Breiten Wegs liegt dieser Wert mit 9,5 um noch zwei Drittel niedriger.

Wenn auch zuletzt leicht rückläufig ist die Beschäftigtenentwicklung der Stadt Halberstadt sehr positiv zu beurteilen. Gegenüber dem Jahr 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 365 auf 15.883 im Jahr 2018 gestiegen. Gleichzeitig ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 708 auf 1.655 Arbeitslose im Jahr 2018 zurückgegangen (Quelle: Agentur für Arbeit 2018).

Die sektorale Verteilung der Beschäftigten blieb hierbei weitgehend stabil und zeigt den deutschlandweit

zu beobachtenden Tertiärisierungsprozess. So waren im Jahr 2018 ca. ein Viertel der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig, ein Fünftel im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ und etwas mehr als die Hälfte im Bereich der „sonstigen Dienstleistungen“. Kleine und mittlere Unternehmen prägen die Wirtschaft. Überregional bedeutende Unternehmen kommen u.a. aus den Bereichen Landmaschinenbau, Kunststoff- und Medizintechnik, Möbel- sowie Gummiproduktion. Das bekannteste Produkt der Stadt sind die Halberstädter Würstchen.

Der Anteil der Empfänger nach SGB II an der Gesamtbevölkerung liegt mit 12,2 % in der Gesamtstadt über dem deutschen Durchschnitt (circa 7 %). Auch hier zeigen die kleinräumigen Auswertungen für das Untersuchungsgebiet des Breiten Wegs mit rund 27,8 % eine deutlich erhöhte Quote (Quelle: Arbeitsagentur für Arbeit 2017; KoBa Harz 2017).

Es lassen sich somit Tendenzen von altersstruktureller und sozialer Segregation rund um den Breiten Weg identifizieren. Dies wird bestätigt durch teilnehmende Beobachtungen vor Ort und Gespräche mit Eigentümern, Händlern und Schulkindern. Um weitere Abwärts spiralen zu unterbinden, sollten durch städtebauliche Maßnahmen Gegenimpulse gesetzt werden.

Die durchschnittliche touristische Aufenthaltsdauer liegt mit rund 2,1 Tagen im Jahr 2018, trotz der zahlreichen touristischen Sehenswürdigkeiten, unterhalb des Landesdurchschnittes von 2,4 Tagen und auch die durchschnittliche Auslastung der gemeldeten Beherbergungsbetriebe blieb mit 25,3 % hinter dem Landesdurchschnitt zurück (32,5 %, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2019).

Der Breite Weg im Profil

03.0



Ein Blick zurück...

Der Breite Weg war zu DDR-Zeiten die wichtigste Einkaufsstraße in Halberstadt. Der Holz- und Fischmarkt waren durch die Bombardierungen im II. Weltkrieg zerstört worden und wurden vorerst nicht wieder aufgebaut. Das Bild zeigt einen sommerlichen Tag in den 1970er Jahren.



03.1 Eine Kurzgeschichte über den Breiten Weg

Der Breite Weg spiegelt wichtige Abschnitte der Stadtgeschichte Halberstadts wieder. Seine Bedeutung unterlag starken Wechseln und auch baulich ist er ein Ort der Transformation mit dem jede Generation ihre eigenen Erinnerungen verknüpft.

Anfang des 20. Jahrhunderts war der „Breiteweg“ im Zusammenspiel mit den Märkten eine gutbürgerliche Einkaufsstraße gesäumt von gründerzeitlicher Bebauung, auf der auch eine Straßenbahn fuhr.

Am 8. April 1945 zerstörten US-amerikanische Bomber in einem verheerenden Flächenbombardement 82 Prozent der Halberstädter Innenstadt.

Von 1949 bis 1989 wurde die zu großen Teilen zerstörte Innenstadt teilweise neu und in „sozialistischem Bauverständnis“ wiederaufgebaut; der noch erhaltene Bestand an Fachwerkhäusern in der Altstadt wurde geplant dem Verfall preisgegeben und großflächig abgerissen.

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung 1989 erinnerten nur noch wenige Gebäude an den damaligen Zustand. Der Breite Weg wurde zur Fußgängerzone und die Straßenbahn wurde verlegt. Neue funktionale Wohnblöcke säumen den Rand.

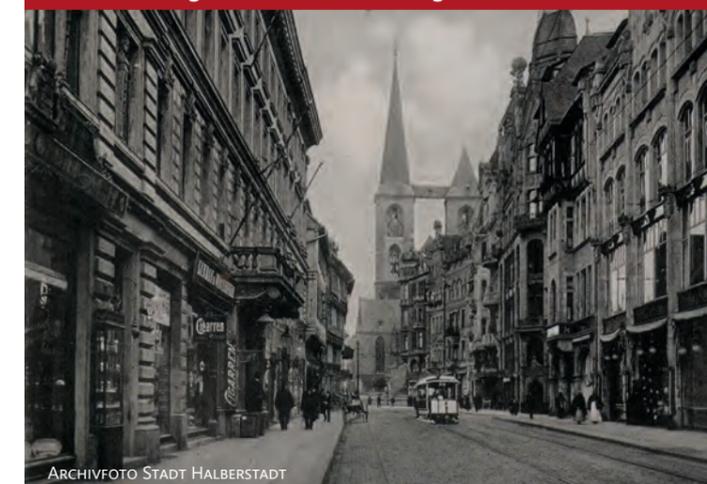
Nach 1990 erfolgte die Restaurierung der verbliebenen Teile der Altstadt sowie ab 1995 der Aufbau eines modernen Stadtzentrums auf den Grundmauern und in der Maßstäblichkeit des historischen Stadtkerns. Das neue Stadtzentrum im Bereich der Marktplätze wurde 1998 mit dem Bau des neuen Rathauses fertiggestellt.

Diese im Stadtbild sehr positive Veränderungen hatten im Zusammenspiel mit neuen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (u.a. Rathauspassage) allerdings auch ihre Wechselwirkungen zum Breiten Weg. Es kam zu einer deutlichen Frequenzverlagerung durch die Veränderung der Randnutzungen im öffentlichen Raum.

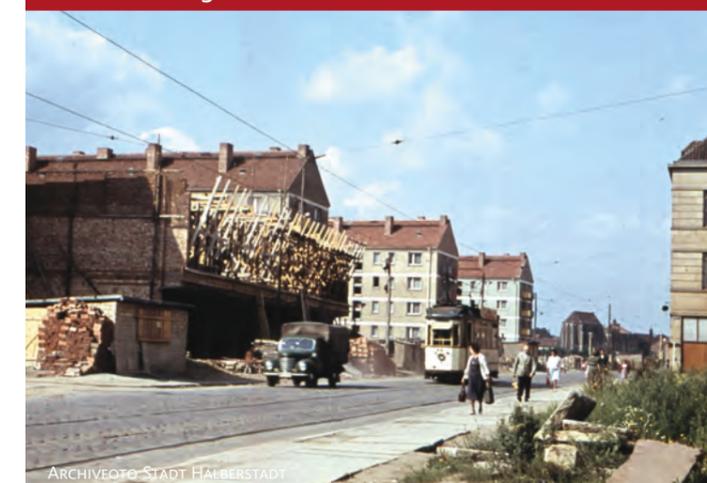
Auch der Breite Weg bekam zumindest im östlichen Teil (ab Höhe Einmündung Weingarten) eine gestalterische Auffrischung. Die funktionalen Betonplatten im Bodenbelag wurden durch ein wellenartiges Pflastermuster ausgehend vom Weingarten sowie einer dezenten Bepflanzung und Möblierung ersetzt. Abgesehen von einigen Instandhaltungsdefiziten und Absperrungen, wird dieser frischere Impuls von vielen Halberstädterinnen und Halberstädtern auch heute noch positiver gesehen als der bisher nicht modernisierte westliche Teil des Breiten Wegs.

Gestaltungswettbewerbe, private Initiativen aber auch die Thematisierung in nahezu jedem integrierten Entwicklungsansatz seit Beginn des neuen Jahrtausends belegen, dass die Gestaltung des Breiten Wegs die Stadt bewegt. Die immer wieder im Zuge der knappen Haushaltslage erforderlichen Abwägungsprozesse sind aber auch ein deutlicher Indikator, dass der Breite Weg in der Vergangenheit einen Bedeutungsverlust erfahren hat.

Der „Breiteweg“ vor dem II. Weltkrieg



Der „Breite Weg“ im Jahr 1965



03.2 Analyseschwerpunkt Einzelhandel

Halberstadt ist durch die Landesplanung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingestuft. Hierdurch ergeben sich kulturelle, soziale und wirtschaftliche Versorgungsfunktionen von überörtlicher Bedeutung. Im engeren regionalen Einzugsgebiet der Stadt leben rund 145.000 Einwohner mit einem rein rechnerischen Nachfragevolumen von circa 690 Mio. € (Quelle: Berechnungen der cima).

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Halberstadt (2017, MB Research 2017) liegt mit 87,1 deutlich unterhalb des deutschen Durchschnitts (100) und auch unterhalb der Durchschnittswerte im Land Sachsen-Anhalt (89,0) und im Landkreis Harz (89,8). Im Durchschnitt hat jede Halberstädterin und jeder Halberstädter 690 € weniger für Ausgaben im stationären Einzelhandel zur Verfügung als im Bund.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität der Stadt Halberstadt gut zu bewerten (146 im Jahr 2017). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden sowie durch Touristen und Tagesbesucher. Mit Blick auf die Wettbe-

werbskulisse liegt Halberstadt noch vor den benachbarten Mittelzentren Quedlinburg (138) und Wernigerode (138) sowie deutlich oberhalb der Zentralität des Oberzentrums Magdeburg (114, MB Research 2017).

Die Entwicklungsindikatoren zeigen allerdings ein negativeres Bild, dem es entgegenzuwirken gilt, um einen Bedeutungsverlust zu vermeiden. So hat die Einzelhandelszentralität seit dem Jahr 2007 (195) um fast 50 Punkte abgenommen. Im gleichen Zeitraum stieg das rechnerische Nachfragevolumen innerhalb der Stadt von circa 138 Mio. € auf rund 187 Mio. €. Es ist in Halberstadt also nur begrenzt gelungen, die steigende Nachfrage durch ein mitwachsendes Angebot zu binden. Neben der zunehmenden regionalen Konkurrenz stellt hierbei auch die steigende Bedeutung des Onlinehandels eine wichtige Rahmenbedingung dar.

Auch innerhalb der Stadt lassen sich strukturelle Defizite erkennen. Erfahrungswerte zeigen, dass attraktive Innenstädte einen Verkaufsflächenanteil von rund 30 % bis 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen aufweisen. In Halberstadt lag dieser Anteil gemäß Einzelhandelskonzept 2009 bei knapp 17 %. Hier gilt es gesamtstädtisch Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Neuansiedlungen außerhalb der Innenstadt ermöglichen und eine Verlagerung von zentrenrelevanten Betrieben aus den Fachmarktlagen zurück in die Innenstadt begünstigen.

Die Nahversorgungssituation im Bereich der Innenstadt muss hingegen als gut beurteilt werden. Innerhalb von 700m Radien können alle Teile der Innenstadt fußläufig versorgt werden. Der Vollsortimenter in der Rathauspassage ist hierbei allerdings der einzige großflächige Anbieter in der Hauptlage. Die meisten, überwiegend

discoutorientierten Märkte liegen östlich der Schützenstraße bzw. Schwanebecker Straße. Hinzu kommt ein Verbrauchermarkt an der Braunschweiger Straße. Ein Bedarf bzw. Potenzial zusätzliche Lebensmittelmärkte an den Breiten Weg zu verlagern lässt sich hieraus nicht ableiten. Allerdings sollten im Falle von Erweiterungs- und Modernisierungswünschen Standortverlagerungen an den Breiten Weg mit geprüft werden.

Die regionale und teils strukturelle gesamtdeutsche Entwicklung (insbesondere durch den Onlinehandel) der vergangenen Jahre lässt sich quantitativ und qualitativ am Ladenlokalbesatz des Breiten Wegs gut ablesen. Frequenzstarke Einzelhandelsnutzungen finden sich vor allem im Westen des Breiten Wegs in direkter Nähe zum Fischmarkt. Richtung Osten nimmt der Besatz sehr schnell ab. Im mittleren Teil findet sich eine Mischung aus einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie, einigen wenigen Einzelhandelbetrieben und Leerständen (17 % der Ladenlokale im Erdgeschoss zum Zeitpunkt der Erhebung), die insbesondere die straßenzugewandte Seite betreffen. Ganz im Osten und in den rückwärtigen Lagen dominiert vor allem die Wohnfunktion. Die Randnutzungen der nördlichen Straßenseite sind dabei eher einzelhandels- und dienstleistungsorientiert, der südliche Teil beherbergt einen größeren gastronomischen Anteil.

Auch qualitativ ist die aktuelle Situation ein Spiegelbild der Entwicklung der vergangenen Jahre. Exklusive Angebote, die ein Ansatzpunkt für eine spezialisierte Nebenlage (Quartiersansatz) sein könnten, finden sich nicht entlang des Breiten Wegs. Immerhin kann rund ein Drittel der Einzelhandelsnutzungen als qualitätsorientierte, gehobene Mitte eingestuft werden. Die übrigen Einzelhandelsnutzungen sind eher standardisiert, kon-

sumig oder discountorientiert. Bei rund 45 % der Betriebe kann die Ladengestaltung innen und außen als top oder zumindest modern und zeitgemäß eingestuft werden. Bei mehr als die Hälfte der Ladenlokale sind hingegen eher als normal mit ggf. kleineren Renovierungsrückständen einzustufen. Bei einem Anteil von 13 % davon ist die Ladengestaltung innen sogar eher veraltet und stark renovierungsbedürftig. Außen sogar bei mehr als 20 % der Betriebe. Hier zeigt sich deutlich, dass den vorhandenen Betrieben in der heutigen Lagequalität wenig Investitionsspielraum bleibt. Bei rund einem Drittel der vorhandenen Betriebe ist die künftige Wettbewerbsfähigkeit ohne neue Investitionsimpulse kritisch zu bewerten.

Exkurs Wochenmarkt

Um die Passantenfrequenz auf dem Breiten Weg zu erhöhen findet zweimal in der Woche der Wochenmarkt auf dem Breiten Weg statt. Neben regionalen grünen Produkten findet sich im Angebot ebenfalls ein hoher Anteil konsumiger bis discountorientierter aperiodischer Bedarfsartikel. Qualitativ wird im Zusammenspiel mit der sehr gedrängt wirkenden Anordnung der Marktstände der aktuell schwächelnde Zustand der Randnutzungen eher unterstrichen.



Der Trading-Down-Effekt

Der Trading-Down-Effekt beschreibt die schleichende Verringerung des Leistungs- und/oder Qualitätsniveaus des vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebotes in einer Stadt oder einem Stadtraum. Das Ergebnis sind oftmals trostlose Stadträume, die ohne notwendige Impulse von den Bürgern und Besuchern immer weiter gemieden werden.

Fazit der Einzelhandelsanalyse

Insbesondere durch sich ändernde Rahmenbedingungen innerhalb und außerhalb der Stadt hat der Einzelhandelsstandort Breiter Weg in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung verloren. In Form von Leerstand, Qualität des Besatzes und Zustand der Ladenlokale sind heute deutliche Trading-Down-Anzeichen auch in der städtebaulichen Gestalt vor Ort ablesbar. Als Einzelhandelsstandort ist der Breite Weg heute allenfalls eine Nebenlage, die sich zudem deutlich Richtung Fischmarkt orientiert.

Ohne neu Impulse in der Gestaltung und im Besatz ist eher von einer Verstärkung der sich abzeichnenden Probleme auszugehen. In dem anstehenden Aufwertungsprozess gilt es, die vorhandenen Anbieter bestmöglich mitzunehmen. Zum einen um ungewollte Härten zu vermeiden zum anderen aber auch um die heute in Teilen defizitäre Gestaltung der Ladenlokale und Sondernutzungen zu befördern. Denn auch die Beispielung und die Randnutzungen tragen wesentlich zu einem positiveren Gesamteindruck des Breiten Wegs bei. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsszenarien muss bedacht werden, dass die Rahmenbedingungen durch den wachsenden Online-Handel deutschlandweit insbesondere für Nebenlagen schwierig sind und auch die Hauptlagen in Halberstadt weiter erhalten und gestärkt werden müssen. Hier stellt sich die Frage nach einer gewollten Schwerpunktsetzung. Einzelhandelsverlagerungen aus der Peripherie ebenso wie ergänzend Dienstleistungen und Gastronomie zu den künftigen Nutzungsoptionen für den Breiten Weg zählen. Zustand und Größe der Ladenlokale müssten hierfür jedoch in vielen Fällen ebenso wie die Gestaltung des öffentlichen Raums angepasst werden.

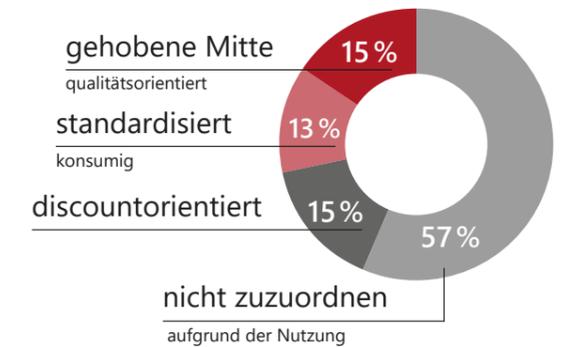
Quality Check Breiter Weg

Stand: Frühjahr 2018

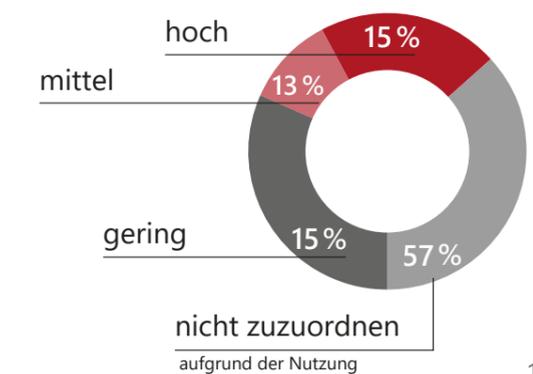


- 39 Betriebe
- 20 Einzelhändler
- 14 Dienstleister
- 5 Gastronomen
- 7 Leerstände

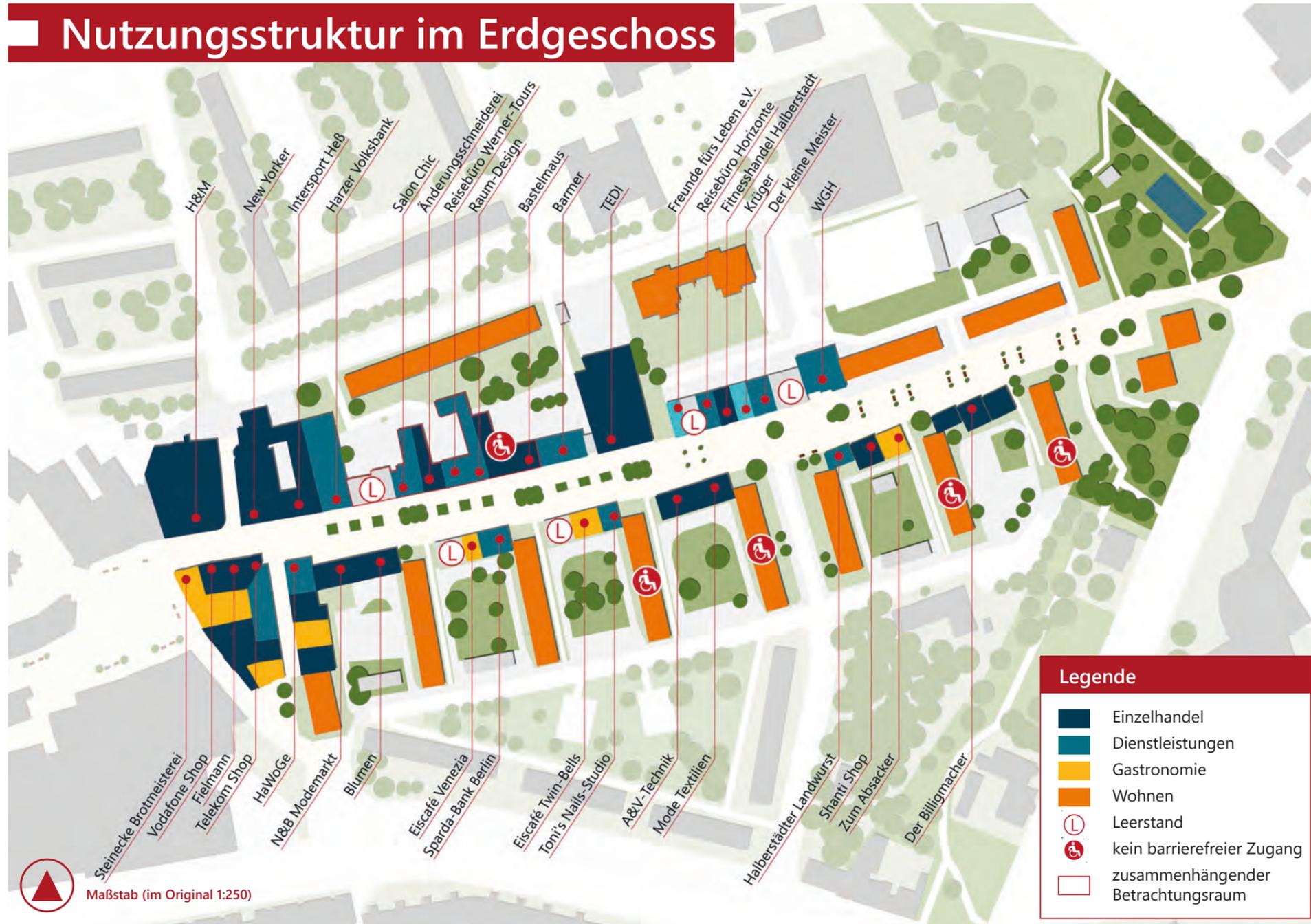
Angebotsniveau



Wettbewerbsfähigkeit



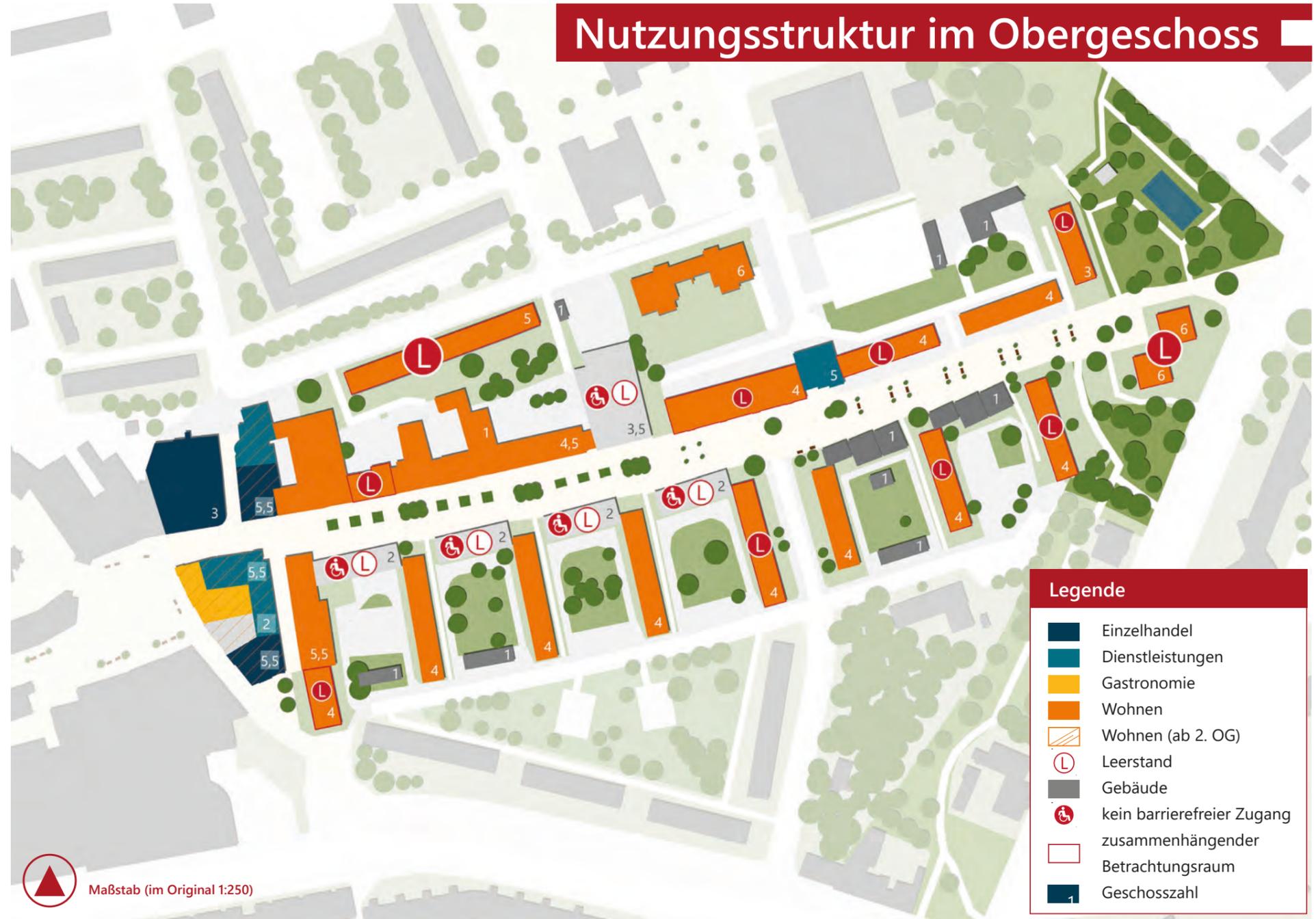
Nutzungsstruktur im Erdgeschoss



Legende

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Wohnen
- Leerstand
- kein barrierefreier Zugang
- zusammenhängender Betrachtungsraum

Nutzungsstruktur im Obergeschoss



Legende

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Wohnen
- Wohnen (ab 2. OG)
- Gebäude
- kein barrierefreier Zugang
- zusammenhängender Betrachtungsraum
- Geschosszahl

03.3 Analyseschwerpunkt Städtebau

Nutzungen

Abseits der von West nach Ost abnehmenden Nutzung von Ladenlokalen finden sich entlang des Breiten Wegs vor allem Wohnnutzungen. Selbst im frequenzstärkeren westlichen Teil sind die Gebäude ab dem zweiten Geschoss vielfach durch Wohnraum genutzt. Anders als für die Geschäftsnutzungen, werden die Rahmenbedingungen für die Wohnlage Breiter Weg als gut eingestuft. Zwar findet sich im Umfeld des Breiten Wegs neben einzelnen Wohnungsleerständen auch teilweise halb leer gezogener Geschosswohnungsbau, jedoch ist dieser eher strategischer Natur. Die zwei hier vorhandenen Wohnungsbauunternehmen (WGH und HaWoGe) stoßen teilweise grundlegende Sanierungsmaßnahmen an. Bereits erfolgte Um- und Neubauprojekte im Umfeld des Breiten Wegs signalisieren hierbei die Attraktivität der Investitionen und der Wohnlage „Breiter Weg“ bzw. östliche Innenstadt.

Diese wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels (insbesondere für Alterungsprozesse aufgrund der kurzen Wege in der Innenstadt) weiter zunehmen. Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurde sehr deutlich, dass die Akteure am Wohnungsmarkt, die Wohnfunktion weiterhin bespielen und aufwerten wollen. Dies kann als Potenzial betrachtet werden, um Investitionen im öffentlichen Raum durch privatwirtschaftliche Investitionen zu unterstützen. Gleichzeitig stehen die Flächen jedoch nicht für etwaige Umnutzungsszenarien zur Verfügung. Einer altersstrukturellen Segregation sollte allerdings entgegengewirkt werden.

Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur entlang des Breiten Wegs ist prinzipiell günstig für etwaige Aufwertungsprozesse, da die Zahl der handelnden Akteure überschaubar ist. Neben den beiden Wohnungsunternehmen HaWoGe und WGH finden sich nur elf Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften im engeren Untersuchungsraum. Da Letztere sich auf die gestalterisch besonders wirksamen und gleichzeitig strukturell und baulich schwierigen Kopfbauten entlang der südlichen Seite des Breiten Wegs konzentrieren, sind sie jedoch von einer besonderen Relevanz für den Umgestaltungsprozess.

Die Qualität dieser Kopfbauten ist sehr unterschiedlich. Sie weisen vielfach Sanierungsrückstände auf und die Obergeschosse werden bestenfalls durch Zwischennutzungen bespielt, häufig stehen sie sogar komplett leer. Einige der betroffenen Eigentümer signalisierten Gesprächsbereitschaft bei den Fragen nach einer Verkaufsbereitschaft und der Einbeziehung ihrer Immobilien in Umgestaltungsmaßnahmen, bspw. um die Obergeschosse auch für eine Wohnnutzung zu ertüchtigen.

Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Kalkulation wurde allerdings deutlich, dass für eine attraktive Investition mischkalkulierte Mietwerte in den Kopfbauten erzielt werden müssten, die aktuell nur in direkter Nähe zum Fischmarkt realisiert werden können. Hier werden auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht Funktionsverluste deutlich, die nur in einer öffentlich-privat getragenen Gesamtstrategie zu überwinden sind (Aufwertung des öffentlichen Raums und private Investitionsimpulse, ggf. in Stufen). Die in vielen deutschen Städten beobachtbare Transformation von Nebenlagen stellt die Objekte in Halberstadt zudem in ein eher wachsendes



Legende

- privater Eigentümer*in
- Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH (HaWoGe)
- Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG (WGH)
- weitere Gebäude im Umfeld

Wettbewerbsumfeld um geeignete Investments, trotz anhaltender Niedrigzinsphase.

Im Rahmen der Analyse wurde weiterhin deutlich, dass die möglichen immobilienwirtschaftlichen Impulse im Bestand allein nicht ausreichen werden, um Szenarien zu fördern, die eine Revitalisierung der Handelslage in den Fokus rücken. Hierfür müssten auch größere Frequenzbringer im östlichen Teil des Breiten Wegs angesiedelt werden. Als einzig verbleibende Potenzialfläche wurde hierbei die Freifläche entlang der Schützenstraße, von einigen auch „Schützenpark“ genannt, direkt am östlichen Auftakt des Breiten Wegs identifiziert. Die Gestaltung dieser Fläche ist erneuerungsbedürftig, sie würde selbst bei einer Teilnutzung auch großflächige Vorhaben ermöglichen und sie befindet sich im öffentlichen Eigentum. Als schwierig zu realisierende, wenn auch präferenzstarke (Teil-)Entwicklungsoptionen wurden frequenzstarke Einzelhandelsnutzungen, Beherbergungsnutzungen einschließlich Gastronomie sowie mischgenutzte Multi-Tenant-Gebäude einschließlich Verkehrsfunktionen (u.a. Busbahnhof und Parken) identifiziert.

Gebäudesubstanz

Entlang des Breiten Wegs befindet sich Geschosswohnungsbau mit überwiegend drei bis sechs Geschossen. Die Ausnahme bilden neben einigen Nebengebäuden insbesondere die markanten, wenngleich untergenutzten ein- bis zweigeschossigen Kopfbauten entlang der südlichen Seite des Breiten Wegs. Sie befinden sich in einem direkten baulichen Kontext zu den südlich anschließenden Wohnzeilen, wodurch umfassendere Umbaumaßnahmen erschwert werden. Darüber hinaus gehende Nachverdichtungspotenziale im Bestand sind nicht zu identifizieren.

Die sechsgeschossigen Punkthäuser im östlichen Eingangsbereich zum Breiten Weg können aufgrund des Zustandes und im Zusammenspiel mit den defizitären Freiraumanlagen nur bedingt einen gelungenen Auftakt zum Breiten Weg markieren. Allerdings bestehen seitens der Wohnungsbaugenossenschaft bereits eigene Weiterentwicklungsabsichten für die Flächen.

Neubauten wurden vor allem im westlichen Auftaktbereich des Breiten Wegs realisiert. Hier finden auch großflächige Filialisten Platz in den Erdgeschossen der Immobilien. Aufgrund der dargelegten Historie stammt der übrige Teil der Immobilien überwiegend aus den 50er, 60er Jahren und 70er Jahren. Grundrisse, Barrierefreiheit und energetische Standards, erfordern hier, trotz aktiver Wohnungsbauunternehmen, intensive Aufwertungsmaßnahmen im Bestand.

Der Zustand der Gebäudesubstanz ist sehr unterschiedlich. Insbesondere entlang der südlichen Seite des Breiten Wegs lässt sich ebenfalls ein von West nach Ost abnehmendes Gefälle ablesen, dass in einem engen Kontext zu den erzielbaren Mieten zu stellen ist. Auch hier fallen insbesondere die mittleren und östlichen Kopfbauten auf.

Am Breiten Weg 13 befindet sich eine der wenigen verbliebenen Bestandimmobilien aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Es wird von Teilen der Bevölkerung als identitätsstiftend wahrgenommen, ist aber ebenfalls aufwertungsbedürftig. Hier signalisierte der Eigentümer eigene Entwicklungspläne, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Planungsstand befinden.

Verkehr

Auch die Veränderung der Verkehrsströme hatte in der Vergangenheit Auswirkungen auf die Funktion des Breiten Wegs. Aktuell ist der Breiter Weg in seiner vollen Länge als Fußgängerzone ausgewiesen. Das Radfahren ist außerhalb der Geschäftszeiten (19:00 - 08:00 Uhr) gestattet. Aufgrund der niedrigen Fußgängerfrequenz wird diese Einschränkung von vielen Radfahrern ignoriert, wodurch Konfliktsituationen entstehen. Durch vorhandene Radrouten entlang der Schützenstraße bzw. der Schwanebecker Straße sowie auch zum Bahnhof bestünden Anknüpfungspotenziale für eine stärkere Einbeziehung des Radverkehrs in die Verkehrsströme auf dem Breiten Weg.

Für den motorisierten Verkehr ist der Breiter Weg abgesehen vom Lieferverkehr und den Marktbesckern gesperrt. Es gab in der Vergangenheit Überlegungen, den Breiten Weg oder Teile des Breiten Wegs wieder für den Autoverkehr zu öffnen, dies wird jedoch von der Mehrheit der befragten Bevölkerung aktuell deutlich abgelehnt.

Für den ruhenden Verkehr befinden sich rund um den Breiten Weg öffentliche und private Sammelparkplätze. Das parallel zum Aufwertungsprozess laufende Verkehrskonzept ergab keinen quantitativen Fehlbedarf für den östlichen Teil der Innenstadt. Insbesondere die Parkpalette im Südosten der Straße Paulsplan weist demnach eher eine Unternutzung auf. Die mangelnde Verkehrslenkung und die zumindest für Auswärtige komplizierte Gestaltung der Parkzeiten wurden im Rahmen der Analyse bemängelt.

Entlang der Kühlinger Straße befinden sich Straßenbahnlinien, die den Breiten Weg in 8 bis 10 Gehminuten erreichbar machen. Eine direkte Andienung durch den ÖPNV existiert hingegen nicht. In der aktuellen Situation sind insbesondere die weitgehend ungestalteten Eingangssituationen zum Breiten Weg zu bemängeln. Zudem haben die wichtigen ÖPNV-Zugänge aus Süden (Straßenbahn) und Osten (Bahnhof) eine geringfügige Lenkungswirkung und besitzen teilweise Rückseitencharakter.

Freiraum

Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann auch für private Investitionen Multiplikatoreffekte haben. Der aktuelle Zustand des Breiten Wegs wirkt heute jedoch deutlich in die Jahre gekommen. Hierbei lässt sich zwischen dem in den 90er Jahren modernisierten östlichen Abschnitt und dem stark veralteten westlichen Abschnitt zwischen Fischmarkt und Einmündung Weingarten nochmals differenzieren. Der Übergang zwischen diesem Bereich wirkt ebenso wie der Übergang zum Fischmarkt als klarer Gestaltungsbruch.

Im westlichen Teil werden der stark erneuerungsbedürftige Bodenbelag und auch die in Teilen ungepflegt wirkende, teilweise aus der Form geratene Begrünung kritisch beurteilt. Auch die positiv zu begrüßenden privaten Pflanzinitiativen können an diesem Gesamteindruck wenig ändern. Es fehlt an Sitz- und Spielmöglichkeiten. Trotz der vorhandenen Eisdielen wirkt der Raum wenig einladend, insbesondere für Familien mit Kindern sowie Senioren.

Im östlichen Teil ist die Bepflanzung moderater gehalten. Sie wirkt gepflegt und unterstützt bspw. Sichtbezie-

hungen zur Martini-Kirche. Der Straßenbelag wirkt nicht wie eine Fußgängerzone der neusten Generation, ist aber in einem besseren Zustand als im westlichen Teil. Lediglich das Mobiliar ist deutlich erneuerungsbedürftig und der Standort und die Funktionalität zahlreicher Poller kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. Auch hier erfolgt keine aktive Nutzung als beispielbarer Ermöglichungsraum.

Die Freifläche an der Schützenstraße („Schützenpark“) ist eine gestalterische Abwechslung zu den sonst eher urbanen Plätzen und Fußgängerzonen in der Innenstadt. Die Gestaltqualität der Grünanlagen und insbesondere die Unterhaltung der Wasserelemente sind jedoch stark defizitär. Durch die mangelnde soziale Kontrolle aufgrund fehlender Frequenz wird die Anlage gerade von Schulkindern als Angstraum wahrgenommen. Dies gilt abgeschwächt auch für kleinere Nebenzugänge im Bereich der zwei Punkthäuser an der Schwanebecker Straße sowie die passagenartigen Zugänge über die Lichtwer- bzw. die Paulsstraße.

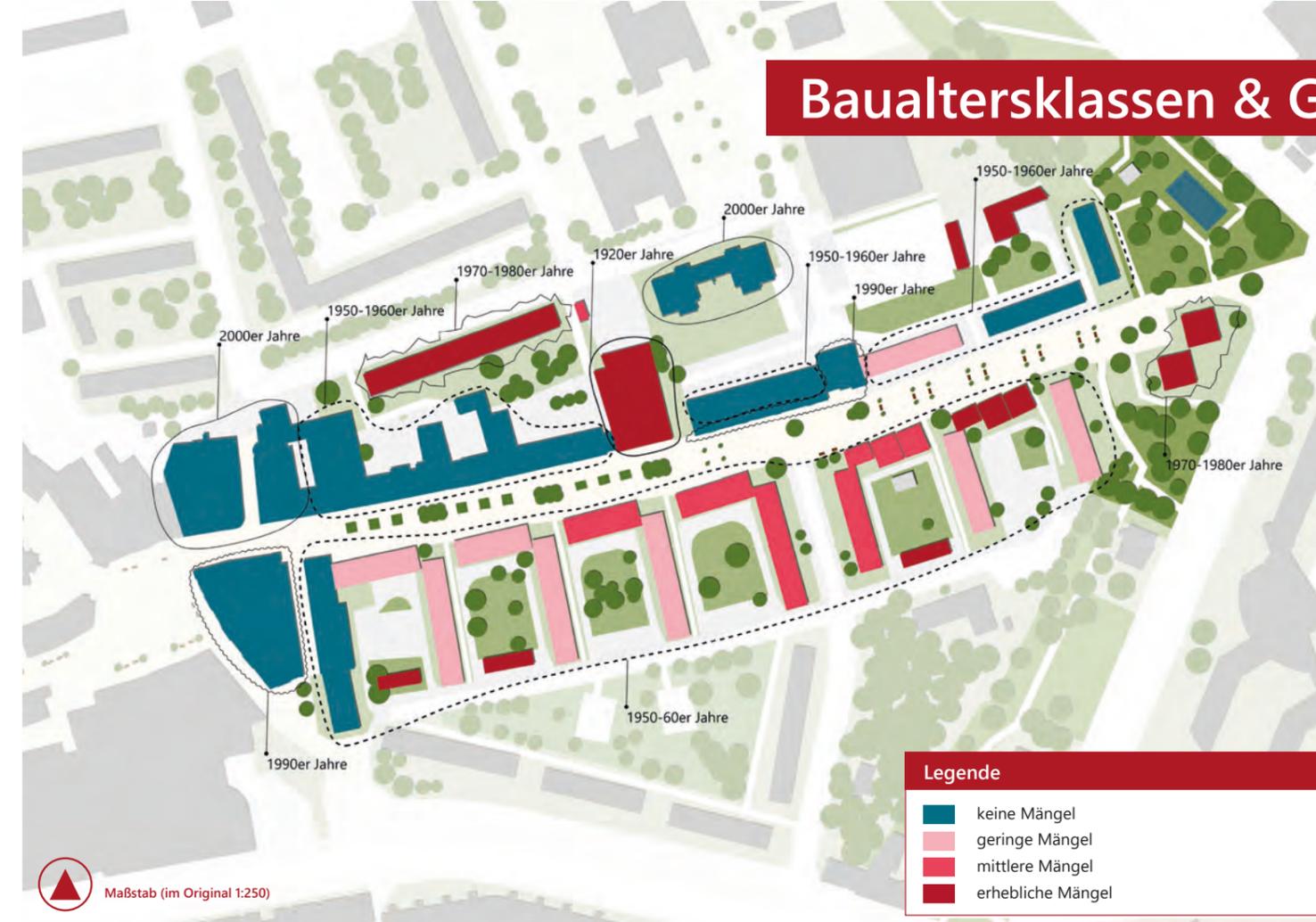
Für die Hauptzugänge zum Breiten Weg gilt, dass sie wenig gestaltet sind und kaum Orientierung bieten. Zeitgemäße Beschilderungselemente sind ebenso wie Informationstafeln (bspw. zur Historie) kaum vorhanden.

Insbesondere zu den südlich angrenzenden Wohnblöcken bestehen zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum, die durch Schäden im Straßenbelag auf den Breiten Weg aber auch auf Straßen und Wegen im direkten Umfeld weiter verstärkt werden. Aufgrund der steigenden Bedeutung der Wohnfunktion sollte bei künftigen Umgestaltungsprozessen ein erhöhtes Augenmerk auf eine barrierefreie Ausführung gelegt werden.

Die wenigen künstlerischen Elemente werden kaum inszeniert und können die generellen Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum nicht überdecken.

Die Medien im Untergrund des Breiten Wegs bedürfen kurzfristig einer Erneuerung. Die Beleuchtung entlang des Breiten Wegs ist uneinheitlich und wurde noch nicht auf kostensparende LEDs umgestellt.

Baualterklassen & Gebäudezustand



Beispiel für die Baualterklasse vor 1920er Jahre



Beispiel für die Baualterklasse 1950-60er Jahre



Breiter Weg

Halberstadt

Wohnraum

498
2016

24.567
2016

Anteil Wohnungsunternehmen

88%

33%

Altersklassen

bis 1948 1949-1989 ab 1990

1,0% 90,2% 8,8%

40,3% 40,1% 19,5%

Leerstand

9,0%

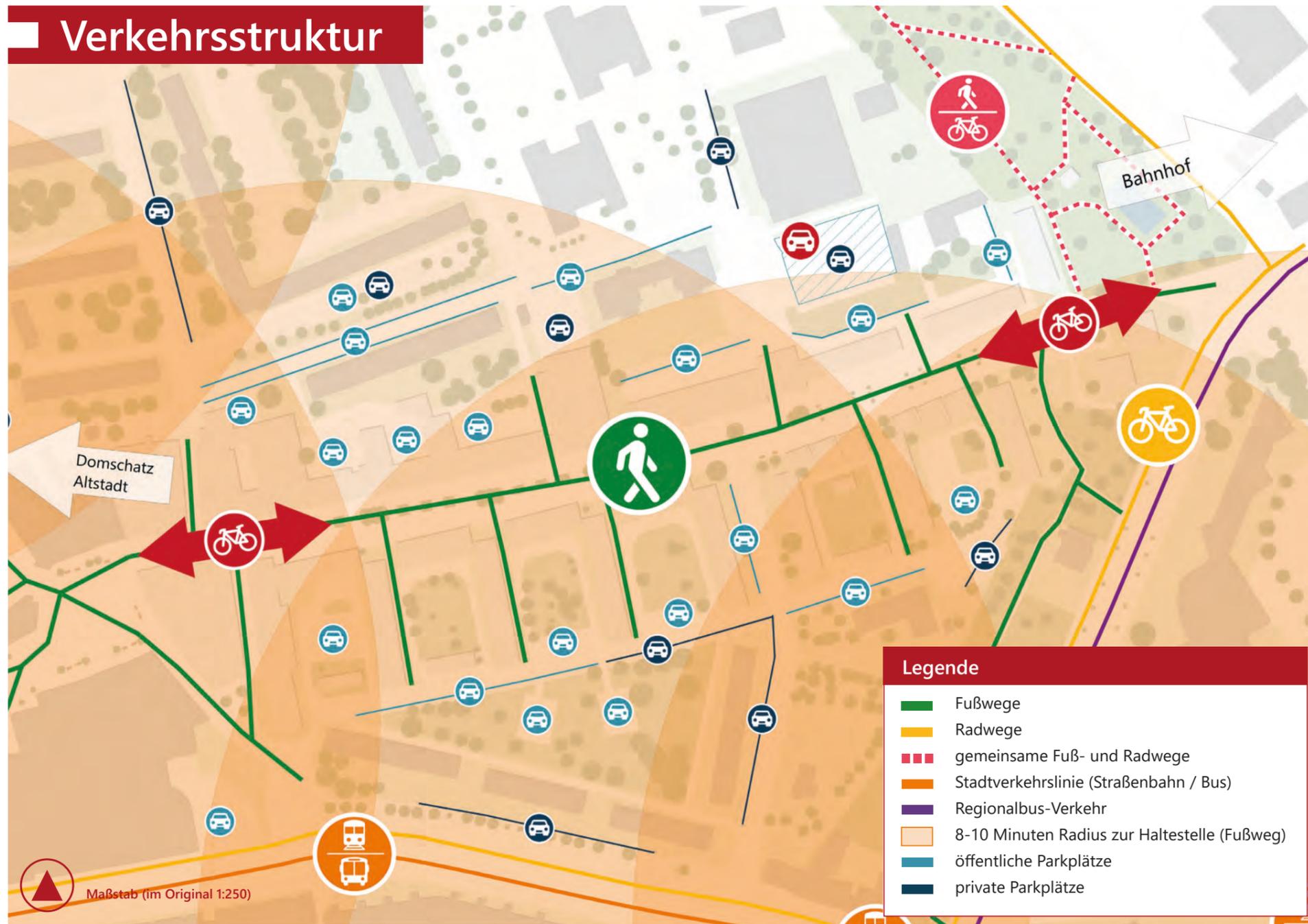
14,7%

Plattenbau
Anteil am Gebäudebestand

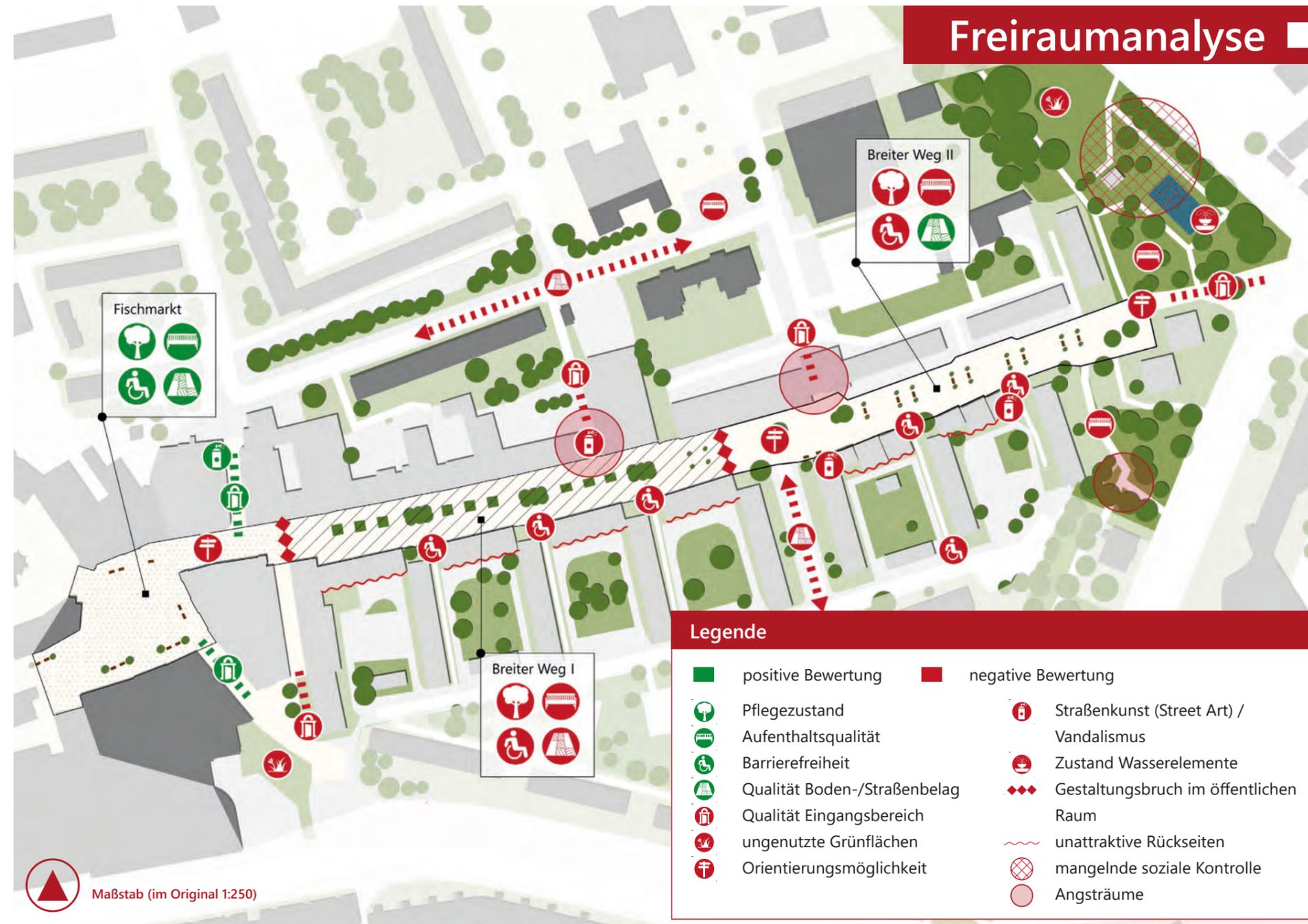
9,6%

16,1%

Verkehrsstruktur



Freiraumanalyse



Funktionsverluste



03.4 Die Funktionsverluste

In der Stadtentwicklung sind Substanz- und Funktionschwächen die zentralen Beurteilungskriterien, um ein ggf. erforderliches Handeln zu begründen. Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom „Soll-Zustand“ vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen. Auch der unbebaute Zustand eines Gebiets kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Für die Beurteilung einer Funktionsschwäche kommt es nicht darauf an, ob die bauliche oder sonstige Beschaffenheit des Gebiets Mängel aufweist.

Die umfangreichen Bestandsanalysen haben ebenso wie die durchgeführten Beteiligungsverfahren nachgewiesen, dass der Breite Weg in vielfältiger Hinsicht von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist. Die Funktionsverluste können hierbei in unterschiedliche Themenfelder unterteilt werden, die sich vor allem durch ihre räumlichen und funktionalen Eigenschaften ergeben. Der „Schützenpark“ (Grünfläche an der Schützenstraße) nimmt hierbei wichtige Funktionen als ergänzender Freiraum sowie mögliche Entwicklungsfläche für großflächige Vorhaben ein, da er Bestandteil des grünen Bandes der Stadt ist, weshalb er bei der Analyse mitbedacht wurde.

Durch die gelungene Aufwertung des Stadtkerns hat sich der Bereich rund um den Fisch- und den Holzmarkt samt der Rathauspassage als Haupthandelslage entwickelt und sich als neues altes Stadt-

zentrum etabliert. Der Breite Weg hat hingegen für die Handelsfunktion an Bedeutung verloren und die Passantenfrequenzen sind deutlich zurückgegangen. Trading-Down-Anzeichen sind deutlich ablesbar. Ohne gestalterische und funktionale Aufwertungen, wird die Handelslage nicht wiederzubeleben sein. In diesem Kontext muss sich unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung mit der Frage beschäftigt werden, inwieweit der Breite Weg seine Funktion als Handelslage noch erfüllen soll bzw. ob er dies noch kann.

Hingegen erfreut sich unter anderem aufgrund des demografischen Wandels, kurzer Wege und der günstigen Lage im Verkehrsnetz das innerstädtische Wohnen in Halberstadt einer großen Beliebtheit. Die großen Wohnungsunternehmen investieren in den Standort, vor allem in das direkte Umfeld des Breiten Wegs. Zu einer gesteigerten Wohnumfeldqualität kann auch die künftige Gestalt und Bespielung des Breiten Wegs beitragen. Dabei muss beachtet werden, dass es bereits heute altersstrukturelle und soziale Segregationstendenzen gibt, denen frühzeitig durch ein ausgewogenes Angebot für alle Generationen und Geldbeutel entgegen gewirkt werden sollte.

Unabhängig von der künftigen Nutzungsmischung ist insbesondere die Gestaltung im westlichen Teil des Breiten Wegs deutlich in die Jahre gekommen und auch die technische Infrastruktur im Untergrund ist stark erneuerungsbedürftig. Sowohl Treffpunkt-, als auch urbane Freiraumfunktionen können nur sehr begrenzt geboten werden. Dies gilt auch für den Schützenpark, der sowohl von jüngeren Altersgruppen als auch von Familien als Angstraum wahrgenommen wird. Manifestiert werden diese Erkenntnisse durch die teilweise deutlichen

baulichen Mängel sowie durch das reparaturbedürftige Stadtmobiliar, welches an vielen Stellen jegliche Nutzung verhindert.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht bestehen abseits des Schützenparks keine geeigneten Potenzialflächen, um größere Entwicklungsimpulse auszulösen. Allerdings ist auch für diese Fläche der Kreis der möglichen Interessenten, unter anderem aufgrund zahlreicher konkurrierender Projekte in anderen Städten, begrenzt. Insbesondere für die Immobilieneigentümer im östlichen Teil des Breiten Wegs sind die Rahmenbedingungen schwierig. Die erzielbaren Mieten in den vorhandenen Handelsimmobilien lassen kaum Investitionsspielräume. Dies gilt im besonderen Maße für die meist mit Mängeln behafteten Kopfbauten auf der südlichen Straßenseite des Breiten Wegs.

Darüber hinaus sollte in Zeiten von E-Mobilität und einer steigenden Bedeutung des Klima- und Umweltschutzes, das Verkehrskonzept des Breiten Wegs insbesondere für den Radverkehr auf seine Aktualität geprüft werden.

Im Ergebnis muss die Geschichte als Ort der Transformation für den Breiten Weg auch in Zukunft weitergeschrieben werden. Durch eine Weiterentwicklung der Gestaltung und der Funktionen kann er zukünftig einen wertvollen, wenn auch anderen Beitrag zur Erfüllung innerstädtischer Aufgaben leisten. Diesen Beitrag gilt es durch unterschiedliche konzeptionelle Ansätze abzuwägen und zu programmieren.

Funktionsverluste als Einkaufsstraße



Ausbleibende Investitionen

Leerstandsproblematik

Qualität des Angebotes

Andere Angebote

Funktionsverluste als urbaner Freiraum



Gestaltungs- & Aufenthaltsqualität?

Barrierefreiheit?

Sitz- und Verweilqualität?

Angsträume!

Bedeutungsgewinn als Innenstadtkern Das neue alte Stadtzentrum



Holzmarkt & Rathaus

Fischmarkt & Rathauspassage

Soziale Segregationstendenzen



Modernisierungsrückstände vs. Neubauten

Städtebauliches Entwicklungskonzept

04.0



Die „Gläserne Werkstatt“

Als ein zentrales Format wurde im Rahmen des Aufwertungsprozesses die „Gläserne Werkstatt“ organisiert. In dieser hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich aktiv in den Prozess einzubringen. Vor allem ein Modell war hierbei ein besonderes Highlight, schließlich konnten man hier seine eigene Vision vom zukünftigen Breiten Weg gestalten.

CIMA 2018

04.1 Der Weg zum Entwicklungskonzept Breiter Weg

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Breiten Weg wurden mehrere Instrumente und Formate genutzt.

Zentrale Elemente waren vor allem:

- Die Ableitung von Entwicklungsszenarien basierend auf den Erkenntnissen der Analyse zur offenen Variantendiskussion
- Die Diskussion mit der Bevölkerung vor Ort, auch am Arbeitsmodell, um die Präferenzen für Szenarien und Szenarienelemente herauszuarbeiten
- Die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens bei Investoren aus der Region und aus dem überregionalen Kontext, um für Projekte auf Schlüsselgrundstücken die Realisierungschancen einzustufen

Entwicklungsszenarien

In der Analyse kristallisierte sich heraus, dass die Handels- und Dienstleistungslage „Breiter Weg“ aus betriebswirtschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und gestalterisch-funktionalen Gründen, ohne neue Frequenzbringer nur schwer zu revitalisieren sein wird. Und selbst wenn dies gelingt, wird die Nutzungsmischung eine andere sein, als dies noch vor 20 Jahren der Fall war.

Gleichzeitig wurde deutlich, dass der Breite Weg und dessen Umfeld eher als Wohnlage an Bedeutung gewinnt. Allerdings müssten sowohl das Wohnumfeld als auch zahlreiche der vorhandenen Immobilien, entweder grundlegend erneuert und umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden, um dem Bedeutungsgewinn Rechnung zu tragen. Dabei sollte der sich andeutenden Segregation bestmöglich entgegengewirkt werden. Als entscheidend wird in diesem Kontext angesehen, dass

der öffentliche Raum zukünftig einer Vielzahl an Nutzeransprüchen gerecht werden muss, damit der Breite Weg eine harmonische Ergänzung zum neuen Stadtzentrum rund um den Fisch- und Holzmarkt darstellen kann. In diesem Spannungsfeld bewegen sich die vier entwickelten Szenarien (Szenario A bis D).

Die vier Szenarien dienen maßgeblich dazu eine möglichst große Spannweite an unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Breiten Weg aufzuzeigen. Dementsprechend wurden die Szenarien in ihrer Grundausrichtung unterschiedlich und in Teilen sehr gegensätzlich entworfen. Hierdurch wurden sowohl in der Lenkungsgruppe und Politik als auch in den Bürgerveranstaltungen vielfältige Diskussionen unter anderem über eine grundsätzliche Neuausrichtung des Breiten Wegs ermöglicht und geführt.

Insbesondere auf der Gläsernen Werkstatt (03. November 2018) standen die Szenarien im Fokus der Diskussion. Neben klassischen Informationswänden, an denen sich die Teilnehmenden über die Szenarien mit Hilfe von Illustrationen und Best-Practice-Beispielen informieren konnten, bestand die Möglichkeit, an einem Modell den Breiten Weg nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dies hatte einen zusätzlich belebenden Charakter, da sich hierdurch direkt über die Auswirkungen der Versetzung von Stadtmobiliar oder andere Veränderungen unterhalten werden konnte. Zudem konnten die Teilnehmenden durch das Modell ihre eigenen Vorstellungen direkt umsetzen und erkennen, wie sich der Breite Weg hierdurch verändern würde.

Impressionen aus der Gläsernen Werkstatt



CIMA 2018



CIMA 2018



CIMA 2018

Die Ergebnisse der Gläsernen Werkstatt

Als zentrale Botschaft aus der Beteiligung vor Ort lässt sich mitnehmen, dass keines der vorgestellten Szenarien von den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern vollständig abgelehnt wird. Selbst starke Umstrukturierungen zu Gunsten der Wohnfunktion und (Teil-)Bebauungen des Schützenparks werden für denkbar gehalten. Aufgrund der bekannten, angespannten kommunalen Haushaltslage und dem inzwischen Jahrzehnte andauernden Prozesses ist für viele Beteiligte zentral wichtig, dass überhaupt etwas passiert.

Als Botschaften für die künftige Gestaltung konnten darüber hinaus folgende Punkte mitgenommen werden:

- Ein künftiger Investitionsimpuls im Schützenpark sollte zumindest offengehalten werden
- Sowohl der shared space Gedanke für Fußgänger und Radfahrer als auch ein klar definierter Radweg werden für möglich gehalten. Wenngleich der Radweg eine deutlich trennende Wirkung hätte
- Ausgeschlossen wird von den meisten Beteiligten eine Öffnung für den motorisierten Individualverkehr
- Die Kopfbauten stiften Identität bedürfen aber einer Aufwertung oder eines Umbaus. Ein Abriss wird jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen.
- Bei der Gestaltung der Mittelachse sollten Lärmauswirkungen auf die Anwohner mitbedacht werden.
- Die Auswirkungen der Umbauphase auf die noch vorhandenen Gewerbetreibenden sollten bspw. durch ein Baustellenmanagement mitberücksichtigt werden.
- Bei der Grünraumgestaltung muss die Pflege entsprechend mitbedacht werden.
- Holzelemente werden aufgrund des Pflegeaufwandes zurückhaltend bewertet.

- Alle Altersgruppen sollten bei der künftigen Gestaltung eine Berücksichtigung finden.
- Die Barrierefreiheit muss gewährleistet werden. Wasser wird als Gestaltungselement positiv angenommen, aber auch als großer Kostenfaktor gesehen. Kunst und Events sollten in der neuen Gestaltung ihren Platz finden.
- Durch Freies W-Lan können die Nutzungsmöglichkeiten entlang des Breiten Wegs weiter erhöht werden.
- Eine Verlagerung des Wochenmarktes auf die Marktplätze wird für denkbar gehalten, wenn es gelingt, die Aufenthaltsqualität gerade im westlichen Teil des Breiten Wegs zu erhöhen.

Interessenbekundungsverfahren

Das Interessenbekundungsverfahren diente vor allem dem Zweck, die Marktlage für die Ansiedlung einer frequenzstarken Nutzung im Schützenpark sowie für die Umnutzung einzelner Kopfbauten zu eruieren. Dabei wurden regional und überregional nach Nutzern und Projektentwicklern für die Nutzungen Hotellerie, Einzelhandel und Multi-Tenant-Immobilie gesucht. Darüber hinaus wurde als Sonderszenario bei Outlet-Betreibern nach dem Interesse am Standort gefragt.

Im Ergebnis war die Resonanz auf die verschiedenen Standortexposés auch auf Nachfrage sehr zurückhaltend. Investorensseitig wird Halberstadt, gerade im Vergleich zu anderen Projektstandorten, aktuell nur eine geringe Standortattraktivität zugewiesen. Das erzielbare Projektvolumen am Standort Breiter Weg wird vielfach als zu gering eingestuft. Sollten die Rahmenbedingungen deutlich verbessert werden, könnte sich perspektivisch dann auch das allgemeine Investitions-

interesse erhöhen. Aktuell liegt das zurückhaltende Investitionsinteresse eher im Umfeld des Fischmarktes.

Für die weitere Entwicklung des Breiten Wegs bleibt aus der Interessenbekundung festzuhalten: Ohne eine Aufwertung der Rahmenbedingungen sind privatwirtschaftliche Impulse eher unwahrscheinlich. Selbst bei einer Aufwertung des Breiten Wegs, sollte ein Konzept verfolgt werden, das ggf. ganz oder auch für eine längere Übergangsphase auch ohne einen starken Frequenzbringer am östlichen Ende der Achse auskommt.

Auszug aus dem Standortexposé

Halberstadt - Ihr Tor zum Harz

Standortexposé Breiter Weg



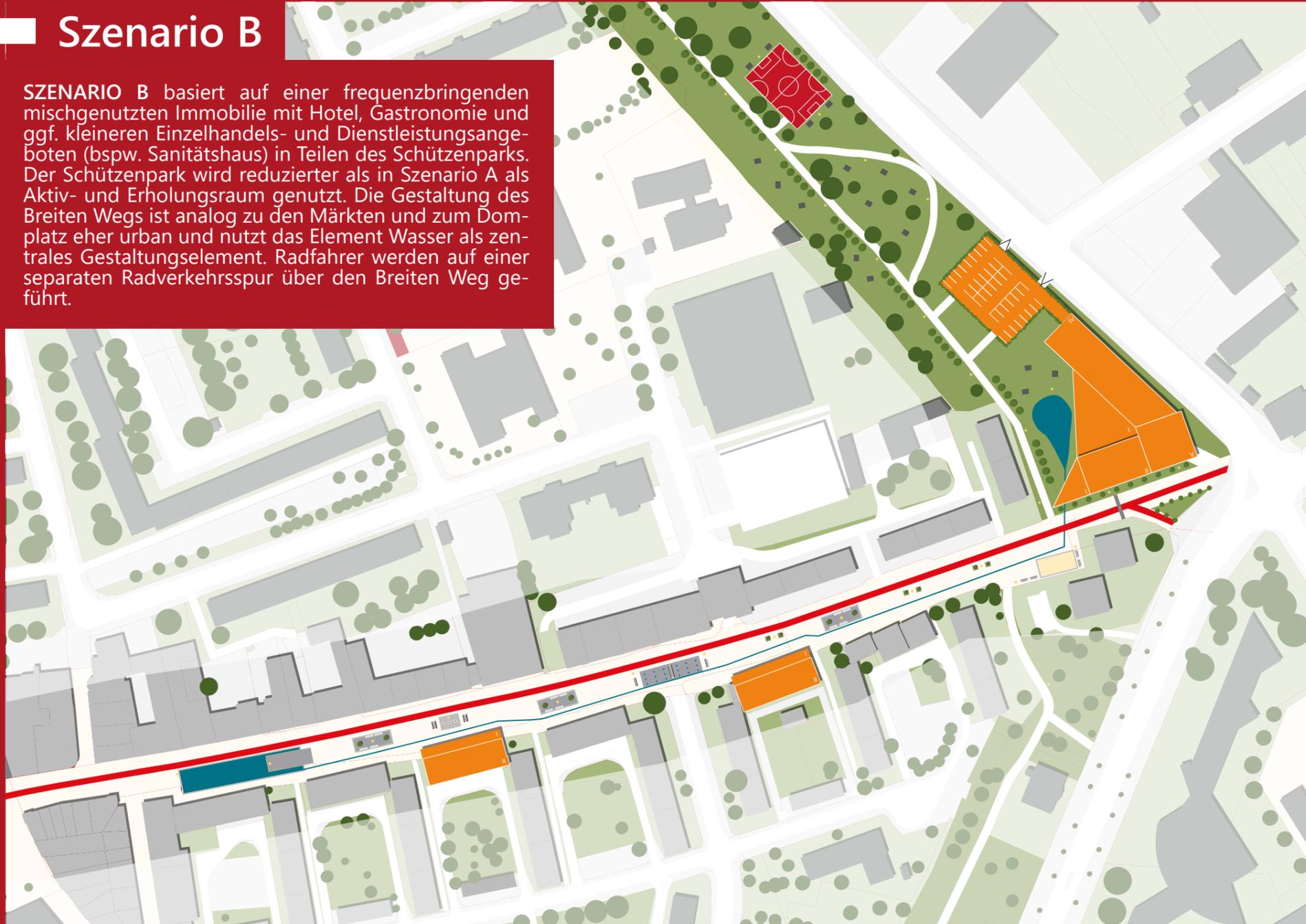
Szenario A

SZENARIO A geht von einem neuen großflächigen Frequenzbringer aus dem Bereich Einzelhandel in Teilen des Schützenparks aus. Der übrige Teil des Schützenparks wird als Aktiv- und Erholungsraum aufgewertet. Ergänzend werden Ersatz- oder Umbaumaßnahmen für einige der Kopfbauten entlang des Breiten Wegs unterstellt. Hierdurch sollen Ladenlokalgrößen erweitert, Warenpräsentation verbessert und in den Obergeschossen die Wohnfunktion etabliert werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch vorspringende Gebäudeteile, Platzsituationen entlang des Breiten Wegs zu betonen. Die Mitte wird mit Spiel- und Grünelementen jedoch urban gestaltet. Östlich der Einmündung Weingärten wird es eher grüner. Das Verkehrskonzept sieht eine Mischverkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer vor.



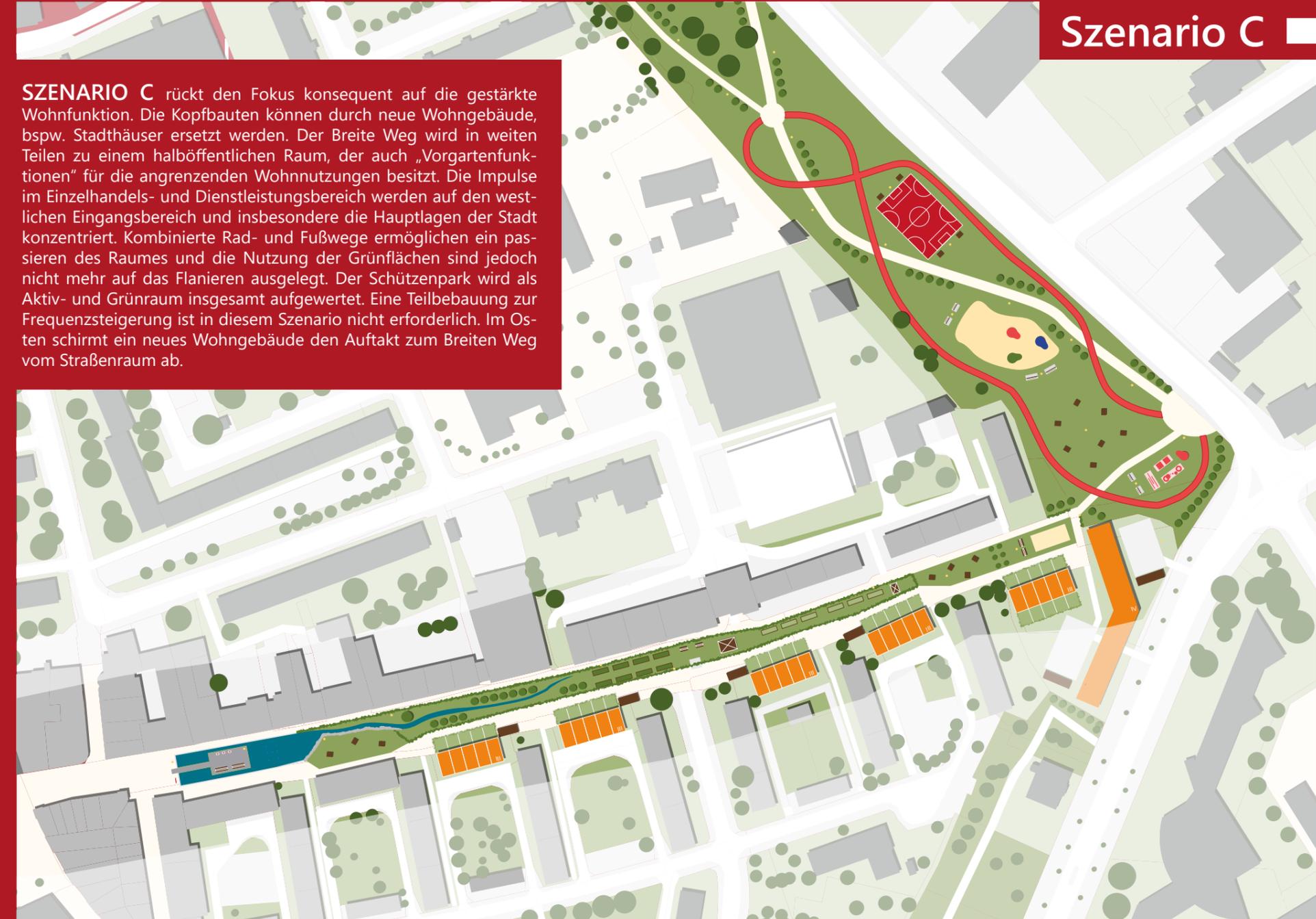
Szenario B

SZENARIO B basiert auf einer frequenzbringenden mischgenutzten Immobilie mit Hotel, Gastronomie und ggf. kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (bspw. Sanitätshaus) in Teilen des Schützenparks. Der Schützenpark wird reduzierter als in Szenario A als Aktiv- und Erholungsraum genutzt. Die Gestaltung des Breiten Wegs ist analog zu den Märkten und zum Domplatz eher urban und nutzt das Element Wasser als zentrales Gestaltungselement. Radfahrer werden auf einer separaten Radverkehrsspur über den Breiten Weg geführt.



Szenario C

SZENARIO C rückt den Fokus konsequent auf die gestärkte Wohnfunktion. Die Kopfbauten können durch neue Wohngebäude, bspw. Stadthäuser ersetzt werden. Der Breite Weg wird in weiten Teilen zu einem halböffentlichen Raum, der auch „Vorgartenfunktionen“ für die angrenzenden Wohnnutzungen besitzt. Die Impulse im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich werden auf den westlichen Eingangsbereich und insbesondere die Hauptlagen der Stadt konzentriert. Kombinierte Rad- und Fußwege ermöglichen ein passieren des Raumes und die Nutzung der Grünflächen sind jedoch nicht mehr auf das Flanieren ausgelegt. Der Schützenpark wird als Aktiv- und Grünraum insgesamt aufgewertet. Eine Teilbebauung zur Frequenzsteigerung ist in diesem Szenario nicht erforderlich. Im Osten schirmt ein neues Wohngebäude den Auftakt zum Breiten Weg vom Straßenraum ab.



Szenario D

SZENARIO D kombiniert unterschiedliche der vorherigen Effekte. In diesem Szenario kann kein geeigneter Frequenzbringer für den Schützenpark gefunden werden. Die Fläche wird reduziert als Sport- und Naherholungsraum gestaltet. Der westliche Teil des Breiten Wegs behält seine eher gewerbliche Struktur mit Einzelhandel-, Dienstleistungen und Gastronomie, während der östliche noch stärker als heute durch die Wohnfunktion genutzt wird. Die Immobilien werden entsprechend angepasst und die Gestaltung des öffentlichen Raumes unterstützt die Randnutzungen. Durch Spielelemente im Westen werden Aufenthaltsfunktionen für die Kunden geschaffen, die sich bewusst von den urbaneren Plätzen der Stadt abheben, im Osten werden hingegen sowohl Kunden- als auch Anwohnern in den Mittelpunkt der Gestaltung gerückt. Wasser- und Grünstrukturen werden als verbindende Elemente der Teilräume eingesetzt. Wobei die Nutzung des Elementes Wasser aus Kostengründen auf Teilbereiche reduziert wird. Der Verkehrsraum ist als Mischverkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer konzipiert.



04.2 Herleitung der Gebietskulisse „Soziale Stadt“

Insbesondere im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass sich alle Beteiligten über die schwierigen Umsetzungsrahmenbedingungen im Klaren sind. Unabhängig vom Szenario wird der Aufwertungsprozess für den Breiten Weg erhebliche finanzielle Anstrengungen für die Stadt bedeuten. Neben der Einteilung in Baustufen, die die finanzielle Last in mehrere Haushaltsjahre verteilen würde, sind Fördermittel und unterstützend auch Sponsoren (für kleinere Einzelmaßnahmen) der aktuell einzige Weg für die Stadt, ein derartiges Projektvolumen zu stemmen. Allerdings würde auch hierbei immer ein kommunaler Eigenanteil verbleiben.

Als besonders geeignete Förderprogramme bieten sich die Gebietskulissen der Städtebauförderung für die Realisierung des Projektes an. Sie decken bis zu zwei Drittel der nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten (vgl. Abschnitt E – Punkt 8 StäBauFRL Sachsen-Anhalt).

Um den Verwaltungsaufwand zu begrenzen, bietet es sich an, die für den Innenstadtbereich bereits vorhandene Abgrenzung aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zu nutzen. Durch die Inhalte des ISEKs und die Analyse des Aufwertungsprozesses sind die Voraussetzungen für das Programm gelegt worden. Die Ziele der Entwicklungsvarianten sind konform mit den inhaltlichen Handlungsfeldern und Zielen des Förderprogramms. Differenziert nach Handlungsfeldern sind hier insbesondere zu benennen:

Handlungsfelder Umwelt und Verkehr / Sport und Freizeit

- Neugestaltung des Breiten Wegs schafft neue qualitative Freizeit und Sitzmöglichkeiten für alle Altersgruppen
- Qualifizierung des Bodenbelags eröffnet allen Altersgruppen die Partizipation am Leben auf dem Breiten Weg
- Ergänzung und Vervollständigung des vorhandenen Angebotes auf dem Fischmarkt

Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld

- Aufwertung des öffentlichen Raums steigert Wohnumfeldqualität für die Anwohnerschaft und Attraktivität für unterschiedliche Altersgruppen im Umfeld
- Analyse zeigt Funktionsverluste als urbaner Freiraum, die durch die Entwicklungsvarianten angegangen werden
- Moderne und zielgruppenorientierte Gestaltung eröffnet neue Freiraumqualitäten und vereinfacht das Zusammenwachsen der Wohnbevölkerung

Handlungsfeld Image und Öffentlichkeitsarbeit

- Qualifizierung und Neugestaltung als innerstädtischer Freiraum schafft neues Image
- Die Veranstaltungen haben bereits zu einer ersten Bewusstseinsänderung geführt, hieran gilt es anzuknüpfen auch im weiteren Umsetzungsprozess

Darüber hinaus steht die Städtebauförderung im Jahr 2020 vor einer Reform. Die heute noch existierende Anzahl an Programmen soll auf drei reduziert werden, ohne dabei die Fördermöglichkeiten einzuschränken. Im Grundsatz wird das Ziel verfolgt, weniger auf eine Richtlinienkonformität und mehr auf eine Zielkonformität hinzuwirken. Damit könnte es auch innerhalb einer Kulisse möglich sein, auf die Förderzwecke anderer Förderkulissen abzielen. Hierdurch würde noch auf deutlich mehr Förderziele im Untersuchungsgebiet abgestellt werden können (bspw. in der angedachten Kulisse „Lebendige Stadt“).

Die Grundzüge des Entwicklungskonzeptes



Die Aufwertung des Breiten Wegs als urbaner, aber grüner Freizeit- und Erholungsraum



Aus den unterschiedlichen Entwicklungsszenarien konnte keine eindeutige Präferenz für eine urbane oder grüne Innenstadtgestaltung auf den Breiten Weg abgeleitet werden. Jedoch gibt es mehrere Aspekte, die aus gutachterlicher Sicht eher für die grünere Variante sprechen. Hier wäre zum einen der Bedeutungswandel der Innenstadtfunktionen zu benennen. Neben einer Aufwertung der klassischen Freiraumfunktionen ist hier insbesondere der Trend weg vom klassischen Konsum hin zum Erlebnisaufenthalt zu benennen. Durch eine grünere Gestaltung könnte der Breite Weg eine sinnvolle Ergänzung zu den sehr attraktiven aber auch sterylten und urban wirkenden Innenstadtplätzen bieten. Weiterhin lassen sich durch eine grüne Gestaltung sowohl frequenzbringenden Spielelemente, Aufenthaltsqualitäten als auch Belange des Wohnumfeldes sehr harmonisch miteinander kombinieren. Ein ökonomischer Vergleich der groben Kosten der beiden Szenarien A und B zeigt zudem, dass insbesondere die aufwendigen Pflasterarbeiten und Wasserelemente in einer urbanen Variante mehr Kosten hervorrufen würden als eine eher grünere Gestaltung. Damit dies bestmöglich auch für die Unterhaltung zur Geltung kommt, sollte auf eine möglichst pflegeleichte Gestaltung geachtet werden. Da das Element Wasser inzwischen in vielen Städten genutzt wird, wäre die „grüne Mitte“ auch ein stärkeres Abgrenzungsmerkmal gegenüber anderen Kommunen, die authentischer mit dem Element Wasser werben können. Das Entwicklungskonzept verfolgt daher, auch in Rückkopplung mit der Politik, einen eher grüneren Ansatz.



Vorhandene Bepflanzung sollte bestmöglich in die Planungen mit einbezogen werden



Insbesondere im östlichen Teil des Breiten Wegs werden die vorhandenen Bäume in ihrer Größe und Gestaltung positiv wahrgenommen. Sie unterstützen die Lenkungswirkung in einer Sichtachse zur Martini-Kirche. Die Bepflanzung im westlichen Teil ist hingegen aus der Form geraten und im Zusammenspiel mit dem umgebenden Aufwuchs nur noch schwer zu pflegen. Soweit möglich wird die Bepflanzung im Osten in das neue Konzept integriert oder die Bäume werden durch Umpflanzungen weitergenutzt.

Die künftigen Randnutzungen folgen den aktuellen Trends und den lokalen Rahmenbedingungen vor Ort



Der Aufwertungsprozess zeigt sehr deutlich, dass insbesondere im östlichen Teil des Breiten Wegs die Rahmenbedingungen für eine wohnbauliche Entwicklung günstiger sind als für eine Handelslage. Deutschlandweite Trends wie die weiter steigende Bedeutung des Online-Handels und die damit verbundene Schrumpfung der Nebenlagen lassen hierbei auch zeitnah keine Trendumkehr erwarten. Die künftige Gestaltung geht auf diese Rahmenbedingungen ein und bietet im östlichen Teil künftig Elemente, die stärker auch ein attraktives Wohnumfeld in den Vordergrund rückt, ohne dabei als ein gestalterischer Bruch zu den übrigen Innenstadtlagen zu wirken. Im westlichen Teil werden die Laufwegen freigehalten und ermöglichen das Ausbilden von Nutzungsflächen für die Gastronomen und Einzelhändler. Durch das Nutzungskonzept wird ebenfalls gewährleistet, dass weiterhin erforderliche Entwicklungsimpulse zur Sicherung der Hauptlagen in Halberstadt, räumlich stärker fokussiert werden.

Entwicklung in zwei Gestaltungsabschnitten



Entsprechend einer stärkeren Gewichtung der Wohnfunktion in der Nutzungsmischung des östlichen Teils des Breiten Wegs liegt es nahe, die Gesamtmaßnahme in zwei Baustufen zu denken. Die Einmündung der Straße Weingarten fungiert hierbei als eine Art „Scharnier“ zwischen den Bereichen. Hierdurch ist auch eine zeitliche Staffelung der notwendigen Maßnahmen möglich. Es wird empfohlen, dem im Zustand etwas besseren, östlichen Bereich in einem zweiten Schritt anzugehen.

Erforderliche Maßnahmen zur Sanierung der technischen Infrastruktur bestmöglich koppeln



Die technische Infrastruktur im Untergrund des Breiten Wegs ist stark erneuerungsbedürftig. Eine (Teil-) Aufnahme des Bodenbelages ist im Zuge der Erneuerungsmaßnahmen unerlässlich. Aus Effizienzgründen, aber auch um die Belastungen für die Randnutzungen zu reduzieren, sind die Baumaßnahmen bestmöglich miteinander zu koordinieren.

Der Breite Weg ist ein inklusiver Ort für alle Generationen

Die Analyse hat gezeigt, dass es heute soziale und altersstrukturelle Segregationstendenzen entlang des Breiten Wegs gibt. Gleichzeitig zeigen, die anspruchsvollen Neubauvorhaben der Wohnungsunternehmen, dass es möglich ist auch jüngere und finanzstärkere Zielgruppen am Standort zu bedienen. Die Gestaltung des Breiten Wegs folgt einer gewollten Mischung, die sowohl jungen Familien mit Kindern als ältere Generationen barrierefrei anspricht. Die Gestaltungselemente werden hierbei so angeordnet, dass sie Nutzungskonflikte (bspw. Lärm) mit der Wohnnutzung reduzieren und Aufenthaltsqualitäten und Frequenz für die Gewerbetreibenden maximieren.



Fortsetzung des gut angenommenen partizipativen Prozesses

Die aktive Beteiligung während des gesamten Aufwertungsprozesses ist auch bei der Bearbeitung der weiteren Ausführungsplanung fortzusetzen. Formate wie die „Gläserne Werkstatt“ sowie die Workshops in den Schulen bieten sich beispielsweise an, um auch Gestaltungselemente der Ausführungsplanung mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren.



Shared space im Umweltverbund als künftiges Verkehrskonzept

Die trennende Wirkung von reinen Radspuren wird vermieden und es gibt ein harmonisches Nebeneinander der Verkehrsarten, was durch Kampagnen unterstützt wird. Die Eingänge werden sicher und attraktiv gestaltet und die Wegeführung durch ein zeitgemäßes Leitsystem unterstützt. Hierdurch soll auch die Vernetzung mit dem ÖPNV verbessert werden.



Flexibilität durch Entwicklung des Schützenparks als dritte Baustufe maximieren

Der Schützenpark wird als dritte Baustufe entwickelt, wenngleich Sofortmaßnahmen zur Beseitigung der Angsträume auch kurzfristig geprüft werden müssen. Die gebotene Sensibilität gegenüber der bewegten Geschichte des Breiten Wegs, zu der auch die Bedeutung als Geschäftsstraße gehört, sollte auch einen Frequenzbringer, trotz ungünstiger Rahmenbedingungen, als Nutzungsoption weiter offenlassen. Wenn es durch die Aufwertungsmaßnahmen der ersten beiden Baustufen gelingt, die Rahmenbedingungen zu verändern, ändert sich ggf. auch das Investitionsinteresse am Standort. Wichtig ist, dass weder die künftige Gestaltung des Breiten Wegs dieser potenziellen Auflage entgegensteht noch das Ausbleiben eines Frequenzbringers das Nutzungskonzept grundsätzlich in Frage stellt. Dies wird durch den entwickelten Rahmenplan gewährleistet.

Suche nach weiteren Fördermöglichkeiten zur Finanzierung auch für die Unterhaltungsphase

Durch Sponsoren und Stiftungen können ggf. Elemente der Gestaltung im öffentlichen Raum, u.a. auch der starke Bezug der Stadt zu Kunst und Kultur ergänzend gefördert werden. Der Entwurf bietet ausreichend Flächen um diese identitätsstiftend zu inszenieren. Bereits in der Vergangenheit haben die Pflanzaktionen gezeigt, dass es wertvolles ehrenamtliches Engagement auch für die Pflege des Breiten Wegs gibt, dass nach Möglichkeit auch für die künftige Gestaltung mit einbezogen werden sollten (bspw. Pflanzaktionen, Kräuterbeete). Realisierte urban-gardening-Projekte zeigen, wie sehr mit ihnen Integration und Kommunikation befördert werden kann.



Ungewollte Härten für die Händler und Gewerbetreibenden sind gemeinsam zu minimieren



Durch ein geeignetes Baustellenmarketing sind ungewollte Härten für die Händler und Gewerbetreibenden während der Bauphase bestmöglich zu reduzieren. Der Maßnahmenkatalog ist in Zusammenarbeit mit den Händlern und dem Stadtmarketing zu entwickeln.



Der Wochenmarkt sollte in einem schlüssigen Gesamtkonzept auf die Märkte verlagert werden



Eine Verlagerung des Wochenmarktes ist während der Umbauphase erforderlich. Sein heutiger Standort soll Frequenzen in den Auftaktbereich des Breiten Wegs ziehen. Struktur und Bespielung des Wochenmarktes entfalten in dieser Lage nur bedingt ihre Wirkung. Zudem können die Anforderungen an Rettungswege nicht eingehalten werden. Auf den neuen Marktplätzen könnte ein neues Wochenmarktkonzept vor identitätsstiftender Kulisse eine viel stärkere regionale Wirkung entfalten. Für den gewerblich besonders relevanten westlichen Teil wird durch die aktiven, kindgerechten Gestaltungselemente und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität ein Ersatz geschaffen, der nicht nur an Wochenmarkttagen frequenzsteigernd wirkt.

Die Aufwertung der Sondernutzungen unterstützt einen qualitativen Übergang vom Fischmarkt auf den Breiten Weg



Durch Anreize und eine Gestaltungsfibel bekommen in Kooperation mit den Händlern, Gastronomen und Gewerbetreibenden auch die Sondernutzungen im öffentlichen Raum eine Aufwertung und unterstützen das neue Gesamtbild.

Das Entwicklungskonzept



04.3 Das Entwicklungskonzept Breiter Weg

Wie die Grundzüge des Entwicklungskonzeptes zeigen, wird die Neugestaltung des Breiten Wegs ein neues Kapitel für einen der geschichtsträchtigsten Stadträume in Halberstadt aufgeschlagen. Der Breite Weg erfährt zum wiederholten Male eine Transformation, die diesmal jedoch auch seine Funktion als Nebenlage zum Fisch- und Holzmarkt neu interpretiert.

Doch bis es soweit ist, müssen in den kommenden Monaten basierend auf den Inhalten des Entwicklungskonzeptes sowie der Kostenplanung weitere Planungs- und Bauschritte eingeleitet werden. Hierzu wurde das Entwicklungskonzept in 4 Zonen unterteilt, um neben einem Zeitplan für die Umsetzung auch entsprechende Kosten zu hinterlegen. Die kalkulierten Kosten bilden zudem die Grundlage für die Akquisition von Fördermitteln, die voraussichtlich aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ abgerufen werden können.

Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes und der Kostenplanung wurde auch eine urbanere Variante angedacht, die vor allem durch Wasserelemente eine Aufwertung des öffentlichen Raums vorsah. Im Vergleich zu der grüneren Variante ergab sich jedoch eine deutliche Kostensteigerung von rund 21 %. Neben den Grundzügen der grüneren Variante war die Kostensteigerung ein weiteres Argument für die grünere Variante. Dennoch sei an dieser Stelle erwähnt, dass bei der Umgestaltung der grüneren Varianten im Nachgang entsprechende Instandhaltungs- und Pflegekosten anfallen werden. Hier hat sich aber bereits in der Vergangenheit in Halberstadt (bspw. Pflanzenbeete auf dem Breiten Weg) und in anderen Städten gezeigt, dass auch durch privates Engagement und Spenden entsprechende Ressourcen eingeholt werden können.

Erläuterung zur Zeit- und Kostenplanung

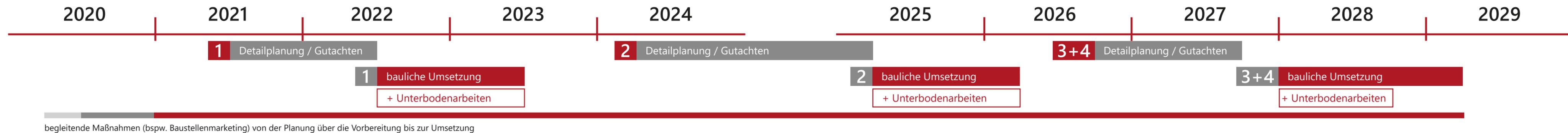
Die Gesamtkosten der einzelnen Zonen wurden in unterschiedliche Kostengruppen unterteilt, die wiederum einzelne Kostenstellen beinhalten. Eine Kostengruppe stellen die Gestaltungskosten dar, unter denen maßgeblich die Herrichtung und Installation der Gestaltungselemente, wie bspw. die neuen Bänke, die Liegen, die Spielgeräte und die neu gepflanzten Bäume subsummiert sind. Die Gestaltungselemente prägen den neuen Breiten Weg und sorgen für eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität. Als weitere Kostengruppe wurden die Herrichtungsarbeiten des Bodens unter dem Schlagwort Oberbodenarbeiten zusammengeführt. Die Oberbodenarbeiten beinhalten maßgeblich den Abriss und die Entsorgung der bisherigen Bodenplatten, die Auf- und Vorbereitung des Bodens für die Anlegung der „Grünen Mitte“ sowie die Verlegung eines neuen Bodenbelags.

Zudem ist bereits heute geplant die technische Infrastruktur im Breiten Weg zu modernisieren bzw. auszutauschen, da diese stark erneuerungsbedürftig ist. Eine Kopplung des Aufwertungsprozesses Breiter Weg und der Unterbodenarbeiten ist daher bereits in der Zeit- und Kostenplanung angedacht und als eigenständige Kostengruppe aufgeführt worden. Die letzte Kostengruppe stellen die Gutachten und Planungskosten dar, die in den kommenden Jahren für die Detail- und Ausführungsplanung angenommen werden müssen. In der Regel betragen diese circa 20 % der zuvor genannten Kostengruppen. An dieser Stelle gilt es darauf zu verweisen, dass das Entwicklungskonzept nicht die Ausführungsplanung darstellt, sondern ein Rahmenkonzept, welches die strategische und gestalterische Ausrichtung des neuen Breiten Wegs festlegt.

Zeit- und Kostenplanung

Durch die Einteilung in die 4 Zonen wird ein Umsetzungszeitraum von rund 8 bis 10 Jahren als realistisch angesehen und ist entsprechend in den Kosten berücksichtigt worden. Der Beginn der Ausführungsplanung ist hierbei für den Sommer 2021 vorgesehen, sodass nach einer einjährigen Vorbereitungsphase mit der baulichen Umsetzung begonnen werden könnte. Die Einteilung in die 4 Zonen bzw. Baustufen erfolgte auch vor dem Hintergrund der schwierigen finanziellen Haushaltssituation der Stadt. Die Umgestaltung des Breiten Wegs und des Schützenparks ist nicht von einer vollumfänglichen Realisierung aller 4 Zonen abhängig, da die einzelnen Zonen auch losgelöst von einander als neue Stadträume funktionieren.

Die Umgestaltung der Zonen des Breiten Wegs ist mit rund 5,22 Mio. € zu taxieren. Von denen circa 4,0 Mio. € als förderfähige Kosten in der Gebietskulisse Soziale Stadt verankert werden können. Bei einer erfolgreichen Bewilligung müsste die Stadt entsprechend der Städtebauförderrichtlinien noch rund 1/3 der förderfähigen Kosten stemmen. Die restlichen 2/3 würden durch den Bund und das Land gedeckt werden. Lediglich die nicht förderfähigen Kosten müssen durch die Stadt und ihre Tochterunternehmen übernommen werden. Die Umgestaltung der Zone 1 ergibt hingegen rund 2,26 Mio. € Gesamtkosten, von denen rund 1,74 Mio. € förderfähig sind. Aufgrund der Konzentration der Funktionsverluste und seiner Lage ist dieser Bereich auch in der Zeit- und Kostenplanung als erstes hinterlegt, weshalb diese auch losgelöst von einer Gesamtgestaltung umgesetzt werden sollte. Eine detaillierte Ausführung der Kosten pro Zone und die zeitliche Taktung kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.



Kostenaufstellung // Zone 1

Gestaltungskosten: ca. 381.000 € Unterbodenarbeiten: ca. 521.000 €
 Oberbodenarbeiten: ca. 1.142.000 € Gutachten / Planung: ca. 213.000 €

Gesamtkosten: ca. 2.256.000 €
 förderfähige Kosten: ca. 1.735.000 €



Kostenaufstellung // Zone 2

Gestaltungskosten: ca. 133.000 € Unterbodenarbeiten: ca. 445.000 €
 Oberbodenarbeiten: ca. 1.009.000 € Gutachten / Planung: ca. 188.000 €

Gesamtkosten: ca. 1.855.000 €
 förderfähige Kosten: ca. 1.410.000 €



Kostenaufstellung // Zone 3

Gestaltungskosten: ca. 191.000 € Unterbodenarbeiten: ca. 35.000 €
 Oberbodenarbeiten: ca. 130.000 € Gutachten / Planung: ca. 7.000 €

Gesamtkosten: ca. 363.000 €
 förderfähige Kosten: ca. 328.000 €

Erläuterung zum Zeit- und Kostenplan

Der Zeit- und Kostenplan stellen den idealtypischen Verlauf der Umgestaltung des Breiten Wegs samt des Schützenparks dar. Aufgrund der schwierigen Haushaltsituation der Stadt Halberstadt ist auch eine Streckung oder der Ausfall einzelner Baustufen möglich. Die Realisierung der Zone 1 wird jedoch als wichtiger Impuls für die Stadt und deren Bürger gesehen, weshalb eine Realisierung für diese Zone forciert werden sollte. In den Gesamtkosten sind zudem auch der finanzielle Aufwand durch Kredite etc. eingeplant.

Die Kosten für die Zone 3 und 4 beinhalten die Planung und Modernisierung des Schützenparks. Ein Neubau ist nur durch einen privaten Investor oder Projektentwickler angedacht, allerdings wurde auf eine Variante mit einer reinen Neugestaltung des öffentlichen Raums verzichtet. Potenzielle Entwicklungen durch die neuen Impulse, die durch die Umgestaltung des Breiten Wegs entstehen können, können derzeit nicht abschließend prognostiziert werden. Vielmehr ging es darum ein positives Szenario zu zeigen. Die Aufwertung des Schützenparks kann und sollte aber zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Auch kleinere Modernisierungsmaßnahmen könnten basierend auf dem Konzept früher angedacht und umgesetzt werden.

Kostenaufstellung // Zone 4

Gestaltungskosten: ca. 264.000 € Unterbodenarbeiten: ca. 45.000 €
 Oberbodenarbeiten: ca. 270.000 € Gutachten / Planung: ca. 9.000 €

Gesamtkosten: ca. 588.000 €
 förderfähige Kosten: ca. 543.000 €



Fazit und Ausblick

05.0



Wenn nicht jetzt, wann dann?!

Das Entwicklungskonzept liegt nun vor. Nun heißt es Ärmel hochkrempeln und anpacken. Der Aufwertungsprozess hat gesagt, welche Potenziale der Breite Weg hat und welche in zukünftig noch stärker machen. Wann, wenn nicht jetzt, muss, soll und kann etwas großes passieren!

Der Aufwertungsprozess zum Breiten Weg hat im engen Zusammenspiel mit den Akteuren vor Ort gezeigt, welche Bedeutung die Innenstadtlage für die Halberstädterinnen und Halberstädter hat.

Meist aufgrund äußerer Einflüsse war der Breite Weg bereits in der Vergangenheit ein Ort der Transformation. Und auch die aktuellen Rahmenbedingungen erfordern neue strategische Ansätze, baulich und strukturell. Aus der früheren Hauptlage ist eine Nebenlage geworden und die Rahmenbedingungen für privatwirtschaftliche Investitionen aus dem Handels- und Dienstleistungsbereich sind nicht sonderlich stark ausgeprägt. Gleichzeitig gewinnt der Breite Weg als Wohnlage zunehmend an Bedeutung.

Die Analyse und Beteiligung im Rahmen des Aufwertungsprozesses hat gezeigt, dass der Breite Weg von vielfältigen Funktionsverlusten betroffen ist, denen es zu begegnen gilt.

Zusammen mit den Akteuren vor Ort konnten die Grundzüge für die künftige Gestaltung des Breiten Wegs herausgefiltert werden, die in den kommenden Schritten in eine Ausführungsplanung sowie begleitende Umsetzungskonzepte zu überführen sind. Empfohlen wird im Kern eine grünere Gestaltung, die im westlichen Abschnitt Frequenzen und Bespielungen für die angrenzenden Nutzungen befördern und nach Osten hin eher als urbane Grünfläche für die zunehmenden Wohnnutzungen dienen. Weitere Grundzüge der Planung, bspw. das künftige Verkehrskonzept für Fußgänger- und Radfahrer und die inklusive Gestaltung für alle Generationen wurden im Konzept verankert.

Die gewollte Aufwertung des Breiten Wegs wird ohne Investitionsimpulse der öffentlichen Hand nicht zu stemmen sein. Durch die angespannte Haushaltslage der Stadt, werden die erforderlichen Investitionsimpulse nicht ohne Fördermittel und weiteres privates Engagement zu bewältigen sein. Da eine große Schnittmenge der Entwicklungsziele des Aufwertungsprozesses mit den Zielen der vorhandenen Gebietskulisse der Sozialen Stadt besteht, wird empfohlen, die Maßnahmen in dieser Förderkulisse zu verankern.

Sowohl gestalterische als auch nutzungsstrukturelle Aspekte lassen es hierbei zu, den Breiten Weg auch in zwei Baustufen neu zu gestalten. Auch hierdurch können die Lasten der Umgestaltung zeitlich besser verteilt werden.

Die Freifläche an der Schützenstraße („Schützenpark“) könnte eine mögliche dritte Stufe in diesem Konzept darstellen. Sie ist der einzige Standort, an dem auch großflächige, frequenzstarke Investitionsimpulse realisiert werden könnten. Das Konzept lässt die Entwicklungsoption, trotz aktuell schwieriger Rahmenbedingungen offen. Es ist so ausgelegt, dass der Breite Weg durch eine Neujustierung der Innenstadtfunktionen aber auch ohne diese Investition einen wertvollen Beitrag für die Innenstadt von Halberstadt leisten kann.

Die große Bereitschaft der Bürger, Eigentümer und Gewerbetreibenden sich an dem Aufwertungsprozess zu beteiligen, sollte auch im weiteren Umsetzungsprozess honoriert werden. So sollte die weitere Ausführungsplanung, begleitende Umsetzungsmaßnahmen, wie beispielsweise ein Baustellenmanagement oder auch die Nutzungsphase, u.a. durch Pflegepatenschaften zusammen mit den Akteuren vor Ort erarbeitet werden.

Im Ergebnis steht ein anderer, grünere Breiter Weg, der eine gewollte Abwechslung zu den urbanen Plätzen der Stadt bietet und zeitgemäß auf die aktuellen Trends reagiert.

cima.

München Stuttgart Forchheim Köln Frankfurt a.M. Leipzig Berlin Hannover **Lübeck** Ried (A)