



VORTRAG NETZWERKTAGUNG IHK SAARLAND

ISTEK Wernigerode: Ein Grundkonsens für die zukünftige Stadtentwicklung?!

Maximilian Burger (cima-Projektleiter)

Das habe ich ihnen mitgebracht:

Kurzvorstellung CIMA & Referent

Einstieg: Was ist ein ISTEK?

ISTEK Wernigerode: Ein Überblick

Beteiligungsformate des ISTEKs

Strategischer Überbau: Fokus Wohnen & Städtebau + Gewerbe

Erfahrungen & Erkenntnisse für zukünftige Projekte



CIMA Beratung + Management GmbH

rd. 110 Mitarbeitende, 13 Partner*innen
unabhängig und partnergeführt

9 Standorte in Deutschland

CIMA Österreich + CIMA Institut für
Regionalwirtschaft + CIMA.digital

CIMA.

36
Jahre Erfahrung



Team Stadt- & Regionalplanung // Standort Lübeck



MAXIMILIAN BURGER
(PROJEKTLEITER)
M. Sc. Stadtplanung

seit 2017 bei der cima
Trainee > Berater > Projektleiter



**MARTIN
HELLRIEGEL**
(PROJEKTLEITER)
Dipl.-Ing., Stadtplaner
AKNW



**ANNELI
NAWATZKY**
(BERATERIN)
M. Sc. Städtebau und
Ortsplanung



MANUEL KIENZLER
(BERATER)
M. Sc. Stadtplanung
und Stadtentwicklung



MALISA RÖHRS
(PROJEKTASSISTENTIN)
M. Sc. Städtebau und
Ortsplanung

Schwerpunkte

Integrierte Entwicklungs- und Gestaltungskonzepte
Bauleitplanung
Beherbergungskonzepte
Stadt-Umland-Kooperationen
Innenentwicklung



Einstieg: Was ist ein ISTEK?

Sinn & Zweck eines ISTEKs

... führt unterschiedliche Interessen zu einer **Gesamtstrategie** zusammen und bildet den **Grundkonsens der Stadtgesellschaft** ab!

... gibt der **Stadt- und Ortsteilentwicklung** einen **Orientierungs- und Handlungsrahmen mit Blick auf die Zukunft** (bis zu 20 Jahre)!

... bildet die Begründungsgrundlage für die **Akquisition von Fördermitteln mit operationalisierbaren Kosten!**

... hilft in der **Argumentation gegenüber übergeordneten Planungen!**

... ist **nicht in Stein gemeißelt**, sondern bedarf **einzelfallbezogener Entscheidungen** durch die Politik und regelmäßiger **Aktualisierungen!**

Was ist ein ISTEK nicht!



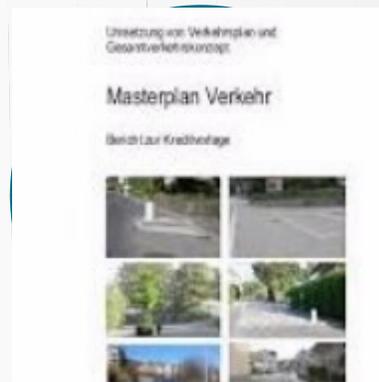
... ersetzt **nicht** die Ausführungsplanung!



... ist **keine** formelle Bauleitplanung!



... ist **kein** Schadensmelder!



... ersetzt **nicht** sektorale Fachkonzepte!

ISTEK Wernigerode: Ein Überblick

ISTEK Wernigerode: Daten & Fakten

CIMA.



Projektstadt // Auftrag

Stadt Wernigerode // Sachsen-Anhalt //
Mittelzentrum // „touristische Hochburg“
Fortschreibung des ISTEK 2001 bzw. 2004
Integration aller Ortsteile (letzte
Eingemeindung 2010)



Projektzeitraum

Nov. 2022 bis März 2024 (geplant bis Nov. 2023)
Bestandsanalyse: Nov. 2022 - Mai 2023
Strategie & Zielsystem: Mai – Sep. 2023
Handlungs- & Umsetzungskonzept: Okt. 2023 –
März 2024



ISTEK Wernigerode: Daten & Fakten



Bevölkerung

ca. 29.000 im engeren Stadtgebiet

ca. 4.000 in fünf Ortsteilen

deutlicher Bevölkerungsrückgang seit 1995

starke Alterungsprozesse übersteigen konstante
Wanderungsgewinne

unterschiedliche Verteilung der Bevölkerung inkl.
altersspezifischer & sozialer Zusammensetzungen im
gesamten Stadtgebiet



Anforderungen & Herausforderungen

Schaffung eines Grundkonsenses der künftigen
Stadtentwicklung

Darstellung & Harmonisierung von Konflikten

Erarbeitung Grundlagen für Entscheidungsprozesse

Schaffung eines strategischen Überbaus

Ausarbeitung eines Handlungs- und

Umsetzungskonzeptes mit realistischen Maßnahmen



Die Zielsystematik des ISTEKs Wernigerode



grob

übergeordnete Grundsätze

- Definition eines ersten Orientierungsrahmens für künftige Entscheidungen und Handlungen
- Beruhen auf gesellschaftlichen und fachlichen Grundregeln/Vorgaben

Leitlinien

- Formulierung übergeordneter strategischer Aussagen und Zielsetzungen
- Skizzierung eines „Zukunftsbildes“

räumliches Leitbild

- Übertragung der Leitlinien in einen räumlichen Zusammenhang

Entwicklungsziele

- Formulierung konkreterer und strategischer Zielsetzungen

Maßnahmen

- Formulierung konkreter Inhalte und Handlungsempfehlungen inkl. Benennung des Zeithorizonts, wichtiger Agierender und eines Monitoringansatzes

Konkretisierungsgrad

fein

je Handlungsfeld



cima.

Beteiligungsformate des ISTEKS

Auftakt // Bestands- & SWOT-Analyse



2x Auftakt & Befahrung mit Politik & Verwaltung

11x Ortsrundgänge mit Bewohnerschaft

WikiMap (digitaler Ortsplan) (12 Wochen)

4x Facharbeitskreise zur Analyse

2x Jugendworkshop an Schulen

verwaltungs-interner Workshop

Strategie & Zielsystem // Handlungs- & Umsetzungskonzept

Online-Markt der Möglichkeiten (6 Wochen)

verwaltungs-interne Workshops

politische Zwischen-legitimation

digitales Zukunftslabor (3 Wochen)



Zukunftslabor (öffentlicher Ergebnis-workshop)

Projektbegleitende Formate // politische Diskussion & Abstimmung

6x projekt-begleitende Lenkungsgruppe

7x Stadt- & Ortschafts-ratssitzungen

6x Ausschuss-sitzungen

Ortsrundgänge & WikiMap

öffentliches Format ohne Voranmeldung

6 „Stadtteile“ & 5 Ortschaften

Mehrwerte der Ortsrundgänge

lockerer Austausch und Möglichkeit zur Diskussion und zum Netzwerken

Bewerbung des Projektes und Vorstellung des Projektteams

Erkenntnisse über die Potenziale und Herausforderungen aus Sicht der Bewohnerschaft vor Ort

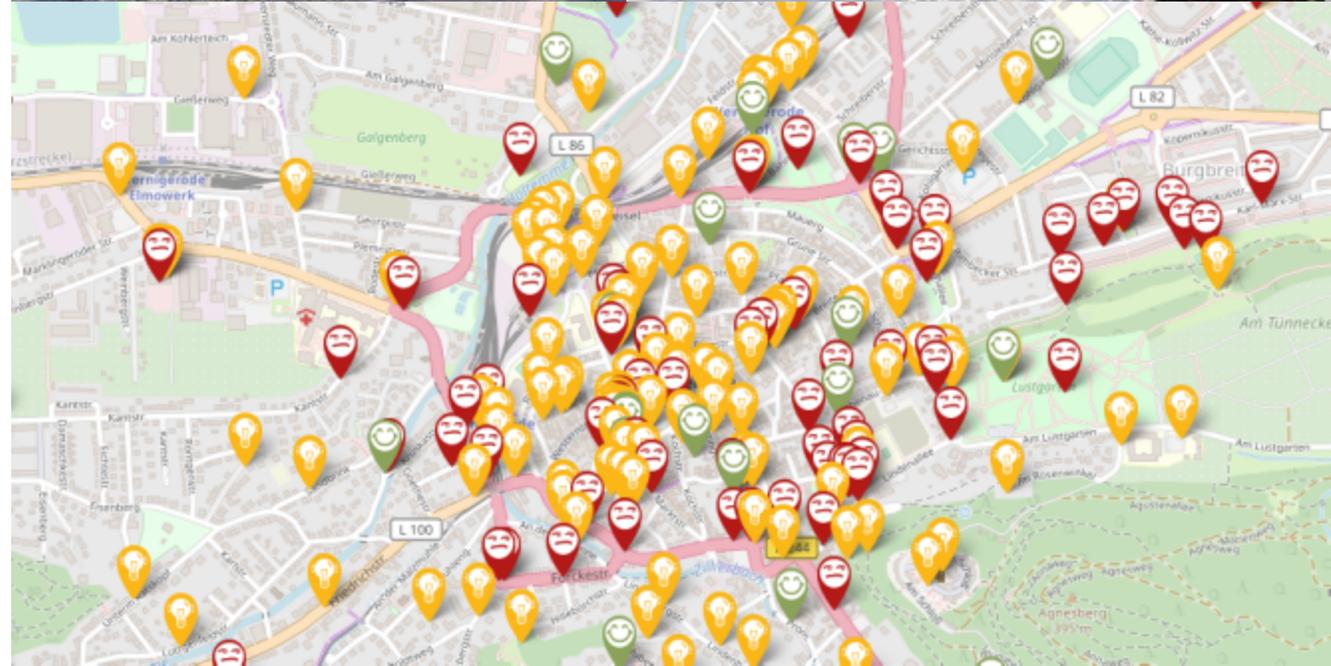
niedrigschwelliges Angebot für alle Altersgruppen

parallel laufende **WikiMap (digitaler Ortsplan)** als interaktive Alternative

Möglichkeit auf einer Karte Stärken, Schwächen und Ideen für alle Nutzenden sichtbar zu kommunizieren



cima.



Online-Markt der Möglichkeiten

Gamification = Anwendung von Spielprinzipien in einem spielfremden Kontext

Hintergründe & Ziele des Ansatzes

Erhöhung der Bereitschaft am ISTEK mitzuwirken

öffentliche Abstimmung über die Entwicklungsziele

Sensibilisierung der Bewohnerschaft gegenüber der Komplexität der Stadtentwicklung

Auseinandersetzung und Entscheidung über die eigene Schwerpunktsetzung

Abgleich der Warenkörbe inkl. Einschätzung zu den SDGs

Aufbau

jeder Teilnehmende hat ein begrenztes Budget zur Verfügung (Wernigeröder Taler)

jedes Ziel ist mit einem fiktiven Wert hinterlegt

Ergebnis: 280 Einkäufe & 40 Vorschläge

The screenshot displays the 'Der Markt der Möglichkeiten' interface. At the top, there's a header with the Wernigerode logo and navigation icons for 'WR-T', a question mark, and a shopping cart. Below the header, the title 'Der Markt der Möglichkeiten' is followed by a brief instruction: 'Wählen Sie aus unserem Sortiment die passenden Ziele aus und fügen Sie diese in Ihren Warenkorb, solange Sie noch ein Budget haben. Sie können natürlich jederzeit Ziele aus Ihrem Warenkorb zurücklegen, wenn Sie es sich anders überlegen.' A dropdown menu shows 'Nach Können filtern' with 'alle' selected. A vertical list of goal categories is shown: 'Wohnen & Städtebau', 'Soziale Lage & Bildung, Sport & Naherholung', 'Tourismus & Kultur', 'Wirtschaft, Arbeitsmarkt & Einzelhandel', 'Landschaft & Umwelt, Klimaschutz & Klimaanpassung', 'Technische Infrastruktur & Digitalisierung', and 'Mobilität & Vernetzung'. Below this, a button asks 'Vermissen Sie etwas? Dann ergänzen Sie gerne Ihren Vorschlag auf unserer Wunschliste' and another button says 'Ein weiteres Ziel ergänzen >'. The second screenshot shows a grid of goal cards under the 'Wohnen & Städtebau' category. Each card includes a title, a description, a progress indicator (colored dots), a budget, and a 'buy' button. For example, 'WS 1: Unterstützung der Prüfung einer zentralisierten interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Wernigerode, Quedlinburg und Halberstadt' has a budget of 1.000 WR-T and a 'erlösen' button. 'WS 2: Sicherung und Weiterentwicklung der stadtstrukturellen Gliederung und der historisch gewachsenen Stadtstruktur' has a budget of 10.000 WR-T and an 'In den Warenkorb' button. 'WS 3: Erhalt und Förderung der besonderen Stadtarchitektur der Innenstadt/Altstadt' has a budget of 10.000 WR-T and an 'erlösen' button. 'WS 4: Neustrukturierung und Neuordnung von untergenutzten Flächenpotenzialen und Brachflächen im engeren Stadtgebiet unter Berücksichtigung der postkarren-Äkifizierung des Ochsenbuckgeländes (Innen-Altstadt), der Storchmühle (Näskernode) und des Fährplatzes (Hasserode)' has a budget of 20.000 WR-T and an 'erlösen' button. 'WS 5: Proaktive Unterstützung für eine erfolgreiche Zwischen- und Nachnutzung von Leerständen und Problemimmobilien' has a budget of 5.000 WR-T and an 'In den Warenkorb' button. 'WS 6: Erhalt und Stärkung des Wohnumfeldes und der Bausubstanzen in den plattenbau geprägten Stadtteilen (Harzblick, Burgbreite, Stadtblick)' has a budget of 10.000 WR-T and an 'erlösen' button. 'WS 7: Unterstützung des Erhaltens und der qualitativen Weiterentwicklung der' and 'WS 8: Klare Definition der zukünftigen Wohnbaulichen' are partially visible at the bottom.

Digitales Zukunftslabor

ähnlicher Ansatz und identisches Design wie beim Online-Markt der Möglichkeiten

Hintergründe & Ziele des Ansatzes

Erkenntnisgewinn über die wichtigsten Maßnahmen aus Sicht der Bewohnerschaft

Hilfe bei nachfolgender verwaltungsinterner Priorisierung

Aufbau

„Online-Shop für Maßnahmen“

jeder Teilnehmende konnte bis zu 10 Maßnahmen auswählen

Ergebnis: 351 Einkäufe // hoher Anteil an 31- bis 45-Jährigen & 46- bis 60-Jährigen

Zukunftslabor Wernigerode

Wählen Sie zehn passende Maßnahmen aus und fügen Sie diese in Ihren Warenkorb. Sie können natürlich jederzeit Maßnahmen aus Ihrem Warenkorb zurücklegen, wenn Sie es sich anders überlegen.

- Wohnen & Städtebau
- Soziale Lage & Bildung, Sport & Naherholung
- Tourismus & Kultur
- Wirtschaft, Arbeitsmarkt & Einzelhandel
- Landschaft & Umwelt, Klimaschutz & Klimaanpassung
- Technische Infrastruktur & Digitalisierung
- Fachkonzepte & Strategien

Zukunftslabor Wernigerode

Wählen Sie zehn passende Maßnahmen aus und fügen Sie diese in Ihren Warenkorb. Sie können natürlich jederzeit Maßnahmen aus Ihrem Warenkorb zurücklegen, wenn Sie es sich anders überlegen.

- Wohnen & Städtebau
 - Soziale Lage & Bildung, Sport & Naherholung
- | | | | |
|---|------------------|---|------------------|
| II. 1. Sanierung des historischen Rathauses | entfernen | II. 2. Sanierung und Modernisierung der Mehrzweckhalle Benzingerode inkl. der Aufwertung des Umfeldes | In den Warenkorb |
| II. 3. Planung und Umsetzung einer echten Dorfmitte in Reddeber | In den Warenkorb | II. 4. Qualifizierung und Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses des Ortsteils Minsleben | entfernen |
| II. 5. Erhalt und ökologische Qualifizierung des Gutsparks in Minsleben | | II. 6. Qualifizierung des Dorfplatzes in Minsleben | |

Strategischer Überbau: Fokus Wohnen & Städtebau + Gewerbe



Wohnen & Städtebau



Wirtschaft, Arbeitsmarkt
& Einzelhandel

Leitlinien (94)	18	14
Entwicklungsziele (102)	16	10
Maßnahmen (74)	17	9

Hinweise zum Aufbau des Zielsystems

Einschätzung von Wechselwirkungen und Abwägungsbelangen zwischen den Zielen aller Handlungsfelder

Benennung von Synergien & Konflikten zwischen Zielen & Maßnahmen

Darstellung der Priorisierung der Bewohnerschaft auf Ziel- und Maßnahmenebene (nicht repräsentativ!)

Leitlinien

Wernigerode...

... unterstützt und folgt dem bundespolitischen Ziel den **Flächenverbrauch** so gering wie möglich zu halten und durch **innovative Strategien** neue Wege in der Siedlungsentwicklung zu finden.

... bewährt sich als **attraktiver und lebenswerter Wohnort** in der Region Harz.

... gewährleistet ein **demografiefestes Wohnraumangebot** und ermöglicht ein **langes, selbstbestimmtes Leben** in gewohnten sozialen Strukturen.

Entwicklungsziele

WS 4: Neustrukturierung und Neuordnung von untergenutzten Flächenpotenzialen und Brachflächen im engeren Stadtgebiet unter Berücksichtigung der prioritären Aktivierung des Ochsentichgeländes (Innen-/Altstadt), der Storchmühle (Nöschenrode) und des Floßplatzes (Hasserode)

WS 9: Bedarfsorientierte Aktivierung und Realisierung der baurechtlich gesicherten Wohnbauflächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet

WS 12: Förderung eines vielfältigen und demografiefesten Wohnraumangebotes in den Stadt- und Ortsteilen unter Berücksichtigung der Identität und der sozialen Zusammensetzung der jeweiligen Wohnquartiere

WS 16: Entwicklung eines Instrumentariums zur Steuerung der privaten Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen und des Baus von Beherbergungsstätten

Maßnahmen

I 1: Erarbeitung und Umsetzung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes für das Ochsentichgelände

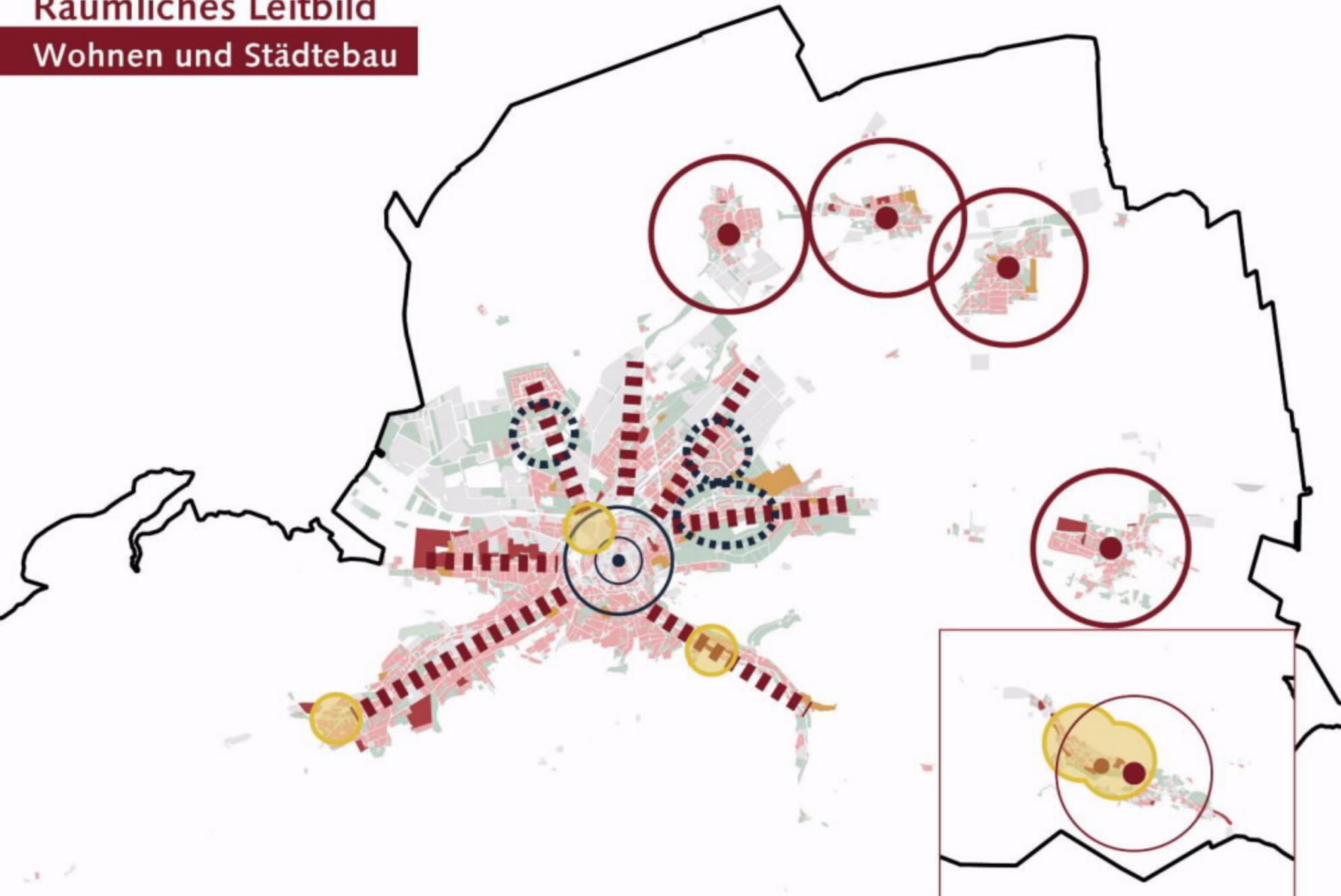
I 8: Prüfung und Umsetzung einer proaktiven Bodenvorratspolitik der Stadt

I 13: Prüfung der Einrichtung eines Beratungsangebotes „Jung kauft alt“

VII 1: Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse/Wohnraumstrategie

VII 7: Erstellung eines Beherbergungsstätten-/Fremdenverkehrskonzeptes

Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau



Legende

- Erhalt & Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der Innenstadt & Altstadt
- Stärkung der wohnräumlichen Funktion der Innenstadt & Altstadt
- Gewährleistung räumlich-funktionaler Beziehungen im engeren Stadtgebiet
- ⊘ Erhalt & Qualifizierung der Plattenbau-geprägten Stadträume
- Erhalt & Weiterentwicklung der stadtbildprägenden Bausubstanz
- Stärkung & Weiterentwicklung der Ortsteile & ihrer Identität
- Gewährleistung einer ortsangemessenen Siedlungsentwicklung
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes & Qualifizierung des Wohnumfeldes // Realisierung der Nachverdichtungspotenziale
- Bedarfsgerechte Aktivierung der identifizierten Wohnbaupotenziale
- Bedarfsgerechte Ausschöpfung der planungsrechtlich gesicherten Wohnbaupotenziale
- Neuordnung & Neustrukturierung von ortsbildprägenden Leerständen & Brachflächen

Leitlinien

Wernigerode...

... positioniert sich durch ein modernes **Gewerbeflächenmanagement** als adaptiver **Wirtschafts- und Innovationsstandort** in der Region.

... beschreitet konsequent und gemeinsam mit wichtigen Agierenden und den vorhandenen **Branchenclustern** den Weg zu einer **klimaneutralen Wirtschaft**.

... unterstützt das **produzierende Gewerbe** und **Gastgewerbe** als zentrale Säulen ihrer Wirtschaft.

Entwicklungsziele

WAE 1: Gezielte Bewerbungsoffensive für die noch verfügbaren städtischen Gewerbeflächen

WAE 2: Profilierung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete durch ein modernes Quartiersmanagement und eine hochwertige Infrastruktur

WAE 3: Identifizierung und Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächenpotenzialen entlang der A 36 unter Prüfung weiterer Nutzungsbelange

WAE 5: Sicherung und gezielte Anwerbung von (Fach-)Arbeitskräften sowie Förderung von innovativen und technologieorientierten Unternehmensgründungen

Maßnahmen

IV 1: Erarbeitung eines Kriterienkatalogs für die Ansiedlung von Unternehmen

IV 2: Prüfung der Einrichtung eines gebietsübergreifenden Standortmanagements zur Begleitung der Transformation der Wirtschaft

VI 5: Klimaneutrale Umrüstung des städtischen Fernwärmenetzes

VII 5: Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

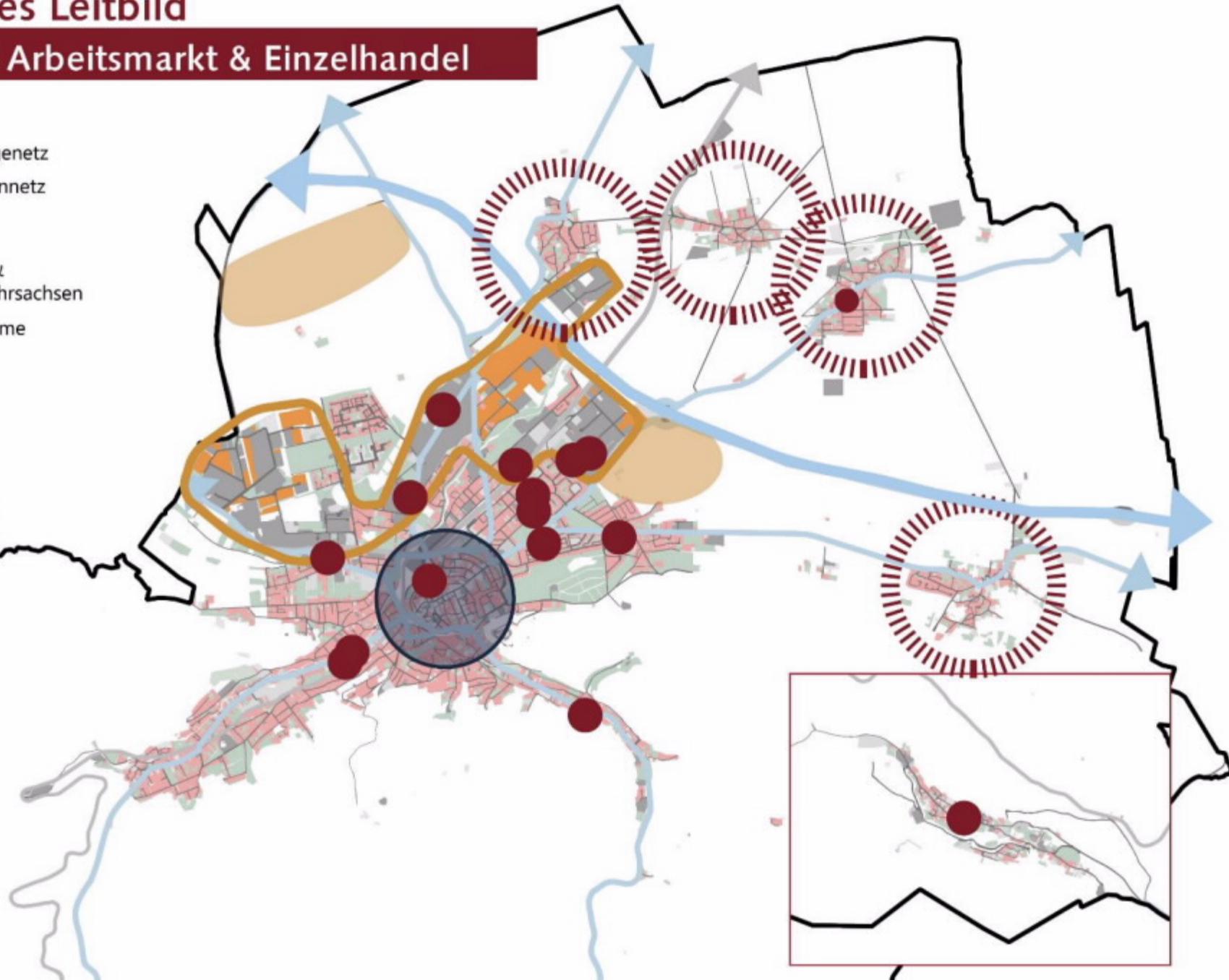
VII 7: Erstellung eines Beherbergungsstätten-/Fremdenverkehrskonzeptes

Räumliches Leitbild

Wirtschaft, Arbeitsmarkt & Einzelhandel

Nutzungen

- Straßen- & Wegenetz
- HSB- & DB-Bahnnetz
- ↕ A 36
- ↕ überregionale & regionale Verkehrsachsen
- Grün- & Freiräume



Legende

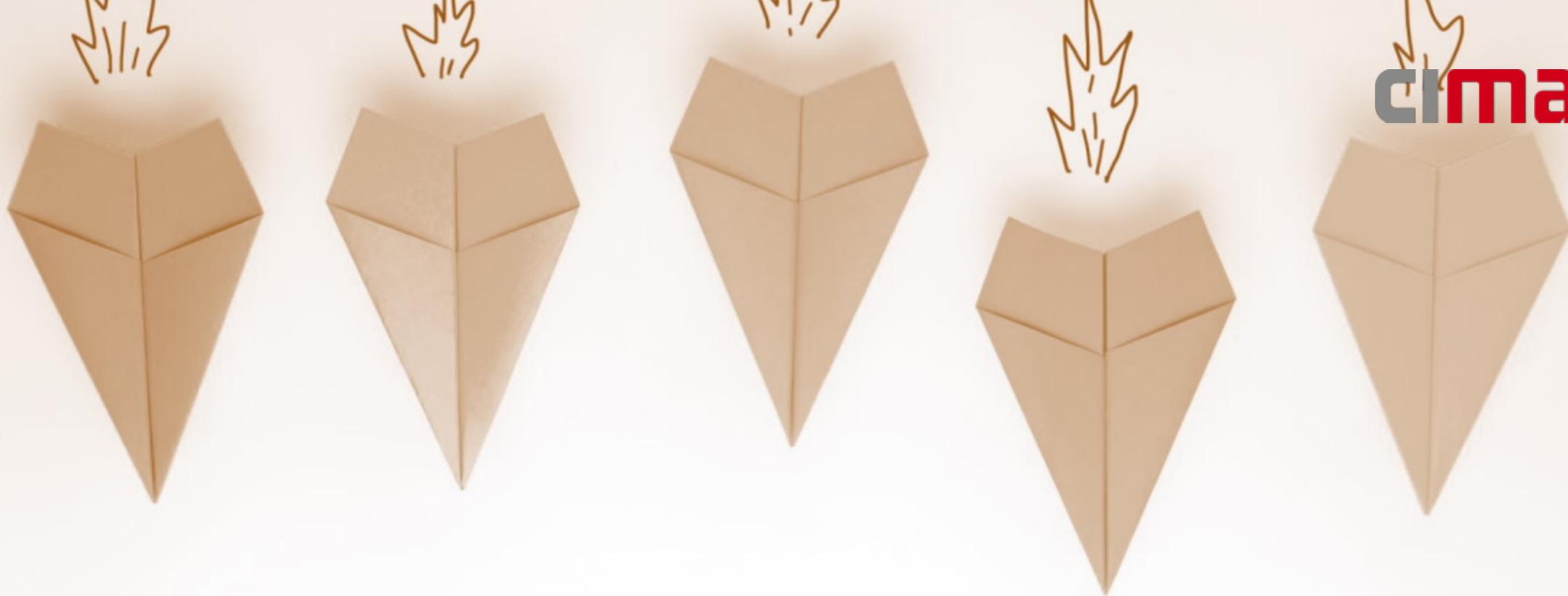
Signaturen

Wirtschaft & Arbeitsmarkt

- Sicherung & Transformation der Wirtschaft
- Unterstützung pluraler Lebens- & Arbeitsmodelle
- Sicherung & Weiterentwicklung der Industrie- & Gewerbegebiete als wichtige Branchencluster
- Aktivierung der un bebauten Gewerbeflächen
- Suchräume für weitere Industrie- & Gewerbeflächen

Einzelhandel

- Unterstützung der Einzelhandelsbetriebe bei Präsentation ihrer Waren und Dienstleistungen
- Profilierung der Innen- & Altstadt als dominierende Einkaufslage
- Erhalt der dezentralen Nahversorgungsstandorte & vorhandenen Angebote
- ⊙ Ergänzung von innovativen & kleinteiligen Nahversorgungsangeboten



cima.

Erfahrungen & Hinweise für

Zusammenbau

Haben wir einen Grundkonsens der Stadtentwicklung geschaffen?

Ja, fast einstimmiger Beschluss (eine Gegenstimme) durch den Stadtrat am 15.03.2024
hohe Zufriedenheit innerhalb der Verwaltung, einzelner Parteien und der Ortschaften
kommuniziert

Fakten zur Beteiligung und Rückmeldungen aus der Bewohnerschaft als Indiz für die
hohe Motivation und Zufriedenheit

Aber ...

Motivation und Arbeitseinsatz innerhalb der Lenkungsgruppe **nicht gleichverteilt.**

Wünsche der Bevölkerung finden sich wieder, aber ggf. mit weniger Einfluss als erhofft auf die tatsächliche Umsetzung.

keine klare Prioritätensetzung inkl. Umsetzungshorizonten bei den Maßnahmen aufgrund der Rahmenbedingungen möglich (Sorge vor negativen Auswirkungen auf das Ergebnis des ISTEKs).

Erfahrungen aus dem Prozess

Ein ISTEK ist ein zeit- und terminintensiver Prozess!

- > frühzeitige & offene Kommunikation zwischen allen Agierenden notwendig

politische Einflussnahme und Motivation je nach Partei sehr different, tlw. hemmend

- > Blick fürs Ganze und Wille für gegenseitige Kompromisse nicht bei allen vorhanden

größte Herausforderung: Verständnis für den Prozess erzeugen

- > strategischer Ansatz nicht für alle greifbar

Gewichtung der Einflussnahme der Bevölkerung transparent und ehrlich kommunizieren

- > keine Luftschlöser bauen und „Quick-Wins“ nutzen



Hinweise für künftige Prozesse

flexible Zeitschiene ermöglichen

- > Der Weg ist das Ziel!

Inhalte sowie der Ziele des Prozesses verständlich kommunizieren

- > Beteiligungsformate einfach erklären // Grundsätzliches wiederholen

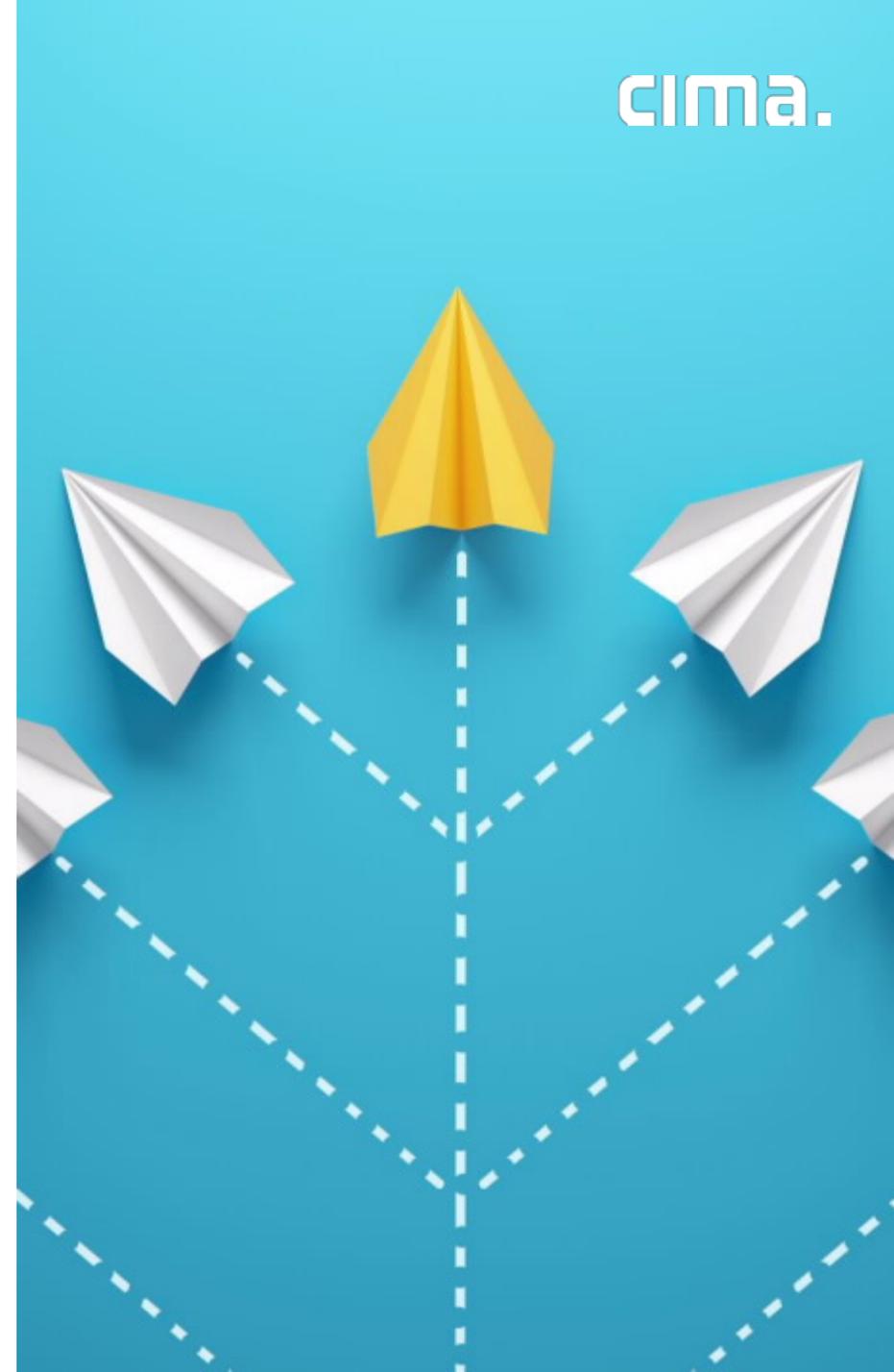
Komplexität des Zielsystematik auf die jeweilige Stadt-/Gemeindegröße anpassen

- > Die reine Lehre konzeptioneller Arbeit nicht als gesetzt annehmen

Verwaltung als wichtigsten Mediator verstehen und nutzen

Leuchtturmprojekte ausarbeiten

- > Steigerung der Akzeptanz und Erhöhung des Mehrwertes



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

**FOKUSSIERT AUF DIE ZUKUNFT
VON STÄDTEN, GEMEINDEN
UND REGIONEN**

Kontakt:

Maximilian Burger (Projektleiter)

Tel.: 0451 389 68-31

Mail: burger@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage:
www.cima.de

