

Stadt Zerbst/Anhalt

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
einschließlich der Ortschaften
ISEK 2045**



Endbericht
September 2026

Stadt Zerbst/Anhalt
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
einschließlich der Ortschaften

ISEK 2045

StadtLandGrün
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

Dipl. Geograf Christine Freckmann

Endbericht
September 2026

INHALT

A – ANALYSE	7
1 EINLEITUNG	7
1.1 Anlass und Hintergrund der Fortschreibung	7
1.2 Organisation und Herangehensweise	8
1.3 Hinweis zur Gebietsabgrenzung und Verwendung von Begrifflichkeiten	9
2 SITUATION UND PERSPEKTIVE DER STADT ZERBST/ANHALT	10
2.1 Förderung des ländlichen Raumes durch Bund, Land und sonstige	10
2.2 Soll/Ist Vergleich als Bilanz des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2016	11
2.2.1 Kernstadt	12
2.2.2 Ortschaften mit ihren Ortsteilen	13
2.2.3 Ergebnis der Bilanzierung - Fazit und Zielstellung	14
3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	14
3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2024	14
3.2 Bevölkerungsprognose bis 2045	21
3.3 Fazit und Zielstellung	23
4 WOHNEN	24
4.1 Wohninfrastruktur, Wohnraumangebot	24
4.2 Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Zerbst/Anhalt	26
4.3 Fazit und Zielstellung	27
5 STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ	29
5.1 Kernstadt [2] – historische Entwicklung	29
5.2 Kernstadt Zerbst – heutige Stadtgestalt	29
5.2.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser	30
5.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.3 Ortschaften - historische Entwicklung	31
5.4 Ortschaften – heutige Siedlungsgestalt	31
5.5 Denkmalschutz	31
5.5.1 Kernstadt Zerbst	32
5.5.2 Ortschaften	32
5.6 Fazit und Zielstellung	33
6 WIRTSCHAFT	35
6.1 Bestand	35
6.2 Zukünftige Entwicklung	37
6.3 Fazit und Zielstellung	37

7	EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG	38
7.1	Aktuelle Situation	38
7.2	Fazit und Zielstellung	39
8	KINDER, JUGEND, FAMILIE, SENIOREN - BILDUNGS-, BETREUUNGS-, PFLEGE- UND HILFSANGEBOTE	40
8.1	Vorschulische Bildung / Kindertageseinrichtungen und Hort.....	40
8.2	Schulische Bildung	42
8.3	Umweltbildung.....	44
8.4	Kinder- und Jugendarbeit	45
8.5	Seniorenarbeit und altersgerechtes Wohnen.....	46
8.6	Sonstige soziale Einrichtungen	46
8.7	Gesundheitliche Infrastruktur.....	47
8.8	Fazit und Zielstellung	47
9	SPORT, FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS	49
9.1	Sportanlagen und Sporteinrichtungen	49
9.1.1	Sport- und Turnhallen	49
9.1.2	Hallen- und Freibäder	51
9.1.3	Sonstige Sportstätten	52
9.2	Spielplätze	52
9.3	Vereinswesen, gemeinschaftliche Einrichtungen und gemeinschaftliches Engagement.....	53
9.4	Kulturelle und touristische Einrichtungen.....	53
9.5	Fazit und Zielstellung	56
10	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN / FREIRAUM.....	57
10.1	Aktuelle Situation	57
10.2	Fazit und Zielstellung	60
11	VERKEHRSLICHE INFRASTRUKTUR	61
11.1	MIV (Motorisierter Individualverkehr).....	61
11.2	ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).....	62
11.3	Rad- und Wanderwege.....	63
11.4	Fazit und Zielstellung	63
12	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	64
12.1	Wasser / Abwasser / Löschwasser / Katastrophenschutz	64
12.2	Stromversorgung.....	66
12.3	Erdgas.....	66
12.4	Fernwärme	66
12.5	Abfallbeseitigung.....	67

12.6	Breitband.....	67
12.7	Fazit und Zielstellung	67
13	KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT	68
13.1	Klimaschutzkonzept [28] und Energiemanagement.....	68
13.2	Stadtklima und Lufthygiene	69
13.3	Klimaanpassung.....	70
13.4	Gewinnung und Nutzung von erneuerbarer und regenerativer Energie	71
13.5	Elektromobilität und alternative Antriebstechnologien.....	73
13.6	Boden- und Wasserhaushalt	73
13.7	Fazit und Zielstellung	75
B – STRATEGIE		77
14	AUSGANGSLAGE	77
15	LEITBILD, ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE	77
15.1	Leitbild und Entwicklungsziele.....	77
15.2	Handlungsschwerpunkt Kernstadt - Stärkung der zentralörtlichen Funktion (Mittelzentrum) und Versorgung des ländlichen Umlandes.....	78
15.2.1	Handlungsfeld 1 - Wohnen in der Stadt	78
15.2.2	Handlungsfeld 2 – Sicherung der Daseinsvorsorge, Bildung und Lebensqualität für alle Bürger.....	79
15.2.3	Handlungsfeld 3 – Wirtschaft – die Stadt als Arbeits- und Wohnort.....	79
15.2.4	Handlungsfeld 4 – Tourismus und Kultur als Wirtschaftsfaktor	79
15.2.5	Handlungsfeld 5 – technische und Verkehrsinfrastruktur	80
15.2.6	Handlungsfeld 6 - Klimaschutz und Klimaanpassung.....	80
15.3	Handlungsschwerpunkt Ortschaften - Wohnen und Arbeiten in ländlicher Umgebung und Versorgung in der Kernstadt.....	80
15.3.1	Handlungsfeld A – Wohnen im ländlichen Raum.....	80
15.3.2	Handlungsfeld B – Landwirtschaft sowie Kleine und Mittlere Unternehmen als Motor der Gemeinschaft	80
15.3.3	Handlungsfeld C –Gemeinschaftliches Leben, Heimat- und Traditionspflege sowie bürgerliches Engagement.....	81
15.3.4	Handlungsfeld D – naturnaher Tourismus und Erholung im ländlichen Raum	81
15.3.5	Handlungsfeld E – technische und Verkehrsinfrastruktur	81
15.3.6	Handlungsfeld F - Klimaschutz und Klimawandel	82
16	FÖRDERKULISSE UND SCHWERPUNKTSETZUNG	82
16.1	Kernstadt – Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse	83
16.1.1	Innenstadt/ Mitte	84
16.1.2	Südliche Stadterweiterung	86
16.2	Kernstadt – Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse	87
16.2.1	Wohngebiet Fohlenweide	87

16.2.2	Stadtteil Ankuhn.....	89
16.2.3	Wohngebiet Teufelsstein.....	90
16.2.4	Wohngebiet Amtsmühlenweg.....	91
16.3	Kernstadt – Beobachtungsgebiete.....	92
16.4	Kernstadt – konsolidierte Gebiete.....	93
16.5	Ortschaften – konsolidierte Gebiete	94
C – MAßNAHMEKONZEPT		96
17	GESAMTSTÄDTISCHE MAßNAHMEN; KERNSTADT UND ORTSCHAFTSÜBERGREIFEND.....	97
18	MAßNAHMEN IN DER KERNSTADT	102
18.1	Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse - Innenstadt/ Mitte	102
18.2	Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse - Südliche Stadterweiterung	107
18.3	Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Wohngebiet Fohlenweide	111
18.4	Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Ankuhn	112
18.5	Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Teufelsstein.....	114
18.6	Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Amtsmühlenweg	115
18.7	Kernstadt - Beobachtungsgebiete	116
18.8	Kernstadt - konsolidierte Gebiete	117
18.9	Kernstadt - Maßnahmen außerhalb des als Stadtumbau-, Beobachtungs- oder konsolidiertes Gebiet festgelegten Bereiches.....	118
19	MAßNAHMEN IN DEN LÄNDLICH GEPRÄGTEN ORTSCHAFTEN	120
19.1	Bias.....	120
19.2	Bornum mit Garitz, Kleinleitzkau und Trüben.....	121
19.3	Buhlendorf.....	123
19.4	Deetz	124
19.5	Dobritz.....	126
19.6	Gehrden	128
19.7	Gödnitz mit Flötz	130
19.8	Grimme mit Golmeglin.....	131
19.9	Güterglück mit Trebnitz	132
19.10	Hohenlepte mit Kämeritz, Badetz, Tochheim	134
19.11	Jütrichau mit Pakendorf, Wertlau.....	136
19.12	Leps mit Eichholz, Kermen.....	137
19.13	Luso mit Bone, Mühlisdorf.....	138
19.14	Lindau mit Kerchau, Lietzo, Neue Sorge, Quast.....	139
19.15	Moritz, Schora, Töppel	142
19.16	Nedlitz mit Hagendorf.....	144
19.17	Nutha mit Niederlepte, Nutha-Siedlung	146

19.18	Polenzko mit Mühro, Bärenthoren	148
19.19	Pulspforde mit Bonitz	149
19.20	Reuden/Anhalt mit Reuden-Süd	150
19.21	Steutz mit Steckby	151
19.22	Straguth mit Badewitz, Gollbogen	153
19.23	Walternienburg mit Ronney	154
19.24	Zernitz mit Kuhberge, Strinum	156

D – MONITORING UND EVALUIERUNG.....158

20 MONITORING UND EVALUIERUNG 158

QUELLENVERZEICHNIS 160

ANHANG 163

Anhang 1 - Aktualisierung der Tab. 4.7 der Wohnbedarfsanalyse 06/2025 [19]	163
Anhang 2 - Tabelle A 2-1 öffentliche Spielplätze in der Kernstadt Zerbst (Stand November 2015) [2]	165
Anhang 2 – Tabelle A 2-2 Spielplätze in den ländlichen Ortsteilen (Stand November 2015) [2]	166
Anhang 3 - Beteiligung der breiten Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden - Entwurf der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK 2046 der Stadt Zerbst/Anhalt.....	168

TABELLEN

Tab. 1.1: Beratungen und Diskussionen des ISEK Zerbst/Anhalt 2045.....	9
Tab. 1.2: die 24 Ortschaften mit insgesamt 56 Ortsteilen der Stadt Zerbst/Anhalt nach Vollzug der Gemeindegebietsreform (ab dem 01.09.2010)	10
Tab. 2.1: ISEK 2016: Zuordnung der Stadtteile in der Kernstadt zu den jeweiligen Gebietskategorien.....	12
Tab. 3.1: Einwohnerentwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt (zum Gebietsstand 01.01.2014)	14
Tab. 3.25: Einwohnerzahlen nach Ortschaften 2010, 2015, 2020, 2024 jeweils zum 31.12. des Jahres	18
Tab. 3.3: Ergebnis der Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Zerbst/Anhalt....	21
Tab. 3.4: Ergebnis der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Zerbst/Anhalt.....	21
Tab. 3.5: Alters-Indikatoren der Stadt Zerbst zum 31.12. des Jahres.....	22
Tab. 4.1: Zum Zensusstichtag (2011 und 2022 erfasste Wohneinheiten (WE) gegliedert nach Baualtersklassen und der erfasste Leerstand sowie die Einwohnerzahl (zum 31.12. des Jahres)	24
Tab. 4.2: Wohnungsbestand der Stadt Zerbst/Anhalt sowie Leerstand zum 31.12.2024 und Einwohner je Wohneinheiten zum 31.12.2024.....	25
Tab. 4.3: Wohnungsbestand der in der Kernstadt agierenden „großen“ Wohnungsunternehmen	25
Tab. 4.4: Wohnbedarfsanalyse Zieljahr 2035 - Ergebnis der Ermittlung des vorhandenen Wohnpotenzials	26
Tab. 6.1: Gewerbegebiete der Stadt Zerbst/Anhalt	35
Tab. 6.2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen der WZ 2008, Einpendler, Auspendler sowie Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Zerbst/Anhalt (zum 30.06. des Jahres)	36

Tab. 7.1:	Kaufkraftkennziffer Zerbst/Anhalt (Indikator für das Konsumpotenzial einer Region, BRD = 100) und Einzelhandelszentralität des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (ABI)....	38
Tab. 8.1:	Einrichtungen zur Kinderbetreuung im Stadtgebiet Zerbst/Anhalt.....	41
Tab. 8.2:	Schulen in der Stadt Zerbst/Anhalt.....	43
Tab. 9.1:	Freisportanlagen in der Kernstadt Zerbst/Anhalt	51
Tab. 13.1:	Anlagen zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien im Stadtgebiet Zerbst/Anhalt.....	71
Tab. 16.1:	Zuordnung der Stadtteile der Kernstadt sowie der Ortschaften zu den jeweiligen Gebietskategorien.....	83
Tab. 16.2:	Funktionen der Ortschaften im gesamtstädtischen Gefüge.....	94

ABBILDUNGEN

Abb. 3.1:	Vergleich der Einwohnerentwicklung in den Jahren 2010 bis 2024 im Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld (ABI) und der Stadt Zerbst/Anhalt (jeweils zum 31.12. des Jahres)	15
Abb. 3.2:	Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung der Gesamtstadt in den Jahren 2010, 2015, 2020 und 2024 zum 31.12. des Jahres.....	16
Abb. 3.3:	Altersstruktur der Bevölkerung 31.12.2024 gegliedert nach Gesamtstadt, Kernstadt und Ortschaften	19
Abb. 3.4	Altersstruktur - prozentuale Verteilung nach Altersklassen sowie prozentuale Verteilung der Gruppe der Erwerbstätigen sowie Nichterwerbstätigen in der Kernstadt und den einzelnen Ortschaften der Stadt Zerbst/Anhalt zum Stichtag 31.12.2024....	20
Abb. 3.5:	Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der realen Bevölkerungsentwicklung (Daten des Statistischen Landesamtes und der Stadt Zerbst/Anhalt (Einwohnermeldeamt) sowie der 5., 6., 7. und 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Daten der Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (Abrufdatum 09/2026) sowie der Einwohnerzielzahl 2045 (eigene Berechnungen).....	23

PLÄNE

Plan 0:	Gesamtstadt - Bestandserfassung
Plan 1:	Kernstadt - Kategorisierung der Stadtgebiete
Plan 2:	Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse - Innenstadt/ Mitte
Plan 3:	Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse - Südliche Stadterweiterung
Plan 4:	Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse - Wohngebiet Fohlenweide
Plan 5:	Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse - Ankuhn

ANHANG

Anhang 1:	Aktualisierung der Tab. 4.7 der Wohnbedarfsanalyse 06/2025 [19]
Anhang 2:	Tabelle A 2-1, öffentliche Spielplätze in der Kernstadt Zerbst (Stand November 2015) [2] Tabelle A 2-2, Spielplätze in den ländlichen Ortsteilen (Stand November 2015) [2]
Anhang 3:	Beteiligung der breiten Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden - Entwurf der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK 2046 der Stadt Zerbst/Anhalt Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

A – Analyse

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Hintergrund der Fortschreibung

Die Stadt Zerbst/Anhalt befasst sich seit vielen Jahren mit dem Thema Stadtentwicklung und Stadtumbau. Mit dem im Jahr 2000 begonnenen Bundesprogramm "Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" wurde für die Kernstadt Zerbst ein Stadtentwicklungskonzept (SEK 2008 [1]) erarbeitet. Vorrangiges Ziel stellte zu diesem Zeitpunkt die nachhaltige Sicherung und Erhöhung von Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität dar. Ansatzpunkte waren eine Neuorientierung des Stadtentwicklungsprozesses hin zur Konsolidierung und Stärkung der Innenstadt, der Erhalt der bestehenden Altbausubstanz, der Abbau von Wohnungsleerstand sowie die Aufwertung der von Schrumpfungprozessen betroffenen Stadt.

Mit dem Abschluss der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung im Jahr 2010 (und den abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung in den Folgejahren) setzten Bund und Länder neue Akzente in der Städtebauförderung. Aufwertung, städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von ehemaligen Bauflächen und innerstädtischen Brachen und Anpassung der städtischen Infrastruktur traten stärker in den Vordergrund. Der Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude und der dazu gehörenden Infrastruktur wurde jedoch weiterhin thematisiert.

Aufgrund der veränderten Schwerpunktsetzungen der Stadtentwicklung sowie der im Jahr 2010 abgeschlossenen Gebietsreform erfolgte die Qualifizierung des SEK zu einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK 2016 [2]) unter Einbeziehung seit 2010 dem Stadtgebiet angehörenden 24 Ortschaften.

Zu Beginn des Jahres 2020 erfolgte eine Neuausrichtung bzw. -strukturierung der Städtebauförderung. Die zukünftige Förderstruktur basiert nunmehr auf drei anstatt wie bisher auf sechs Programmen mit dem Ziel der Entwicklung zukunftsfähiger, nachhaltiger, resilienter und moderner Städte und Gemeinden.

Klimawandel, demographischer Wandel, Digitalisierung sowie veränderte Nutzungsbedingungen und -interessen bilden nun die zukünftigen kommunalen Herausforderungen, welche Anpassungsbedarfe und städtebauliche Transformationsprozesse bedingen. Neben dem Erhalt lebendiger und identitätsstiftender Stadt- und Ortskerne stellen Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel zwingende Fördervoraussetzungen dar. Die Schaffung von Wohnraum sowie bedarfsgerechter und zukunftsorientierter Infrastrukturen aber auch Strategien zur urbanen Resilienz bilden die Schwerpunktthemen. Vorrangig sollen städtische und ländliche Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten unterstützt werden, um die Attraktivität der Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken.

In diesem Rahmen wurde die Stadt Zerbst/Anhalt dem Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ zugeordnet und der Umstrukturierungsbereich Innenstadt (Mitte) als Fördergebiet aufgenommen.

Damit besteht nunmehr das Erfordernis der Fortschreibung und Aktualisierung des ISEK Zerbst/Anhalt, welches nach wie vor das zentrale Element der Städtebauförderung bildet.

Neben der Anpassung an die aktuellen Förderbedingungen sowie die Integration des Themas Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel ist die Prüfung der im ISEK 2016 festgelegten Zielstellungen sowie die Aktualisierung bzw. Ableitung zukünftiger Handlungsbedarfe erforderlich. Die sich für die Stadt Zerbst/Anhalt abzuleitende Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklung ist entscheidend für die Fortführung des bestehenden Fördergebietes Innenstadt (Mitte) bzw. für die Neuaufnahme weiterer Stadtteile in die Städtebauförderung sowie für die funktionale Stabilisierung der ländlichen Ortschaften im gesamtstädtischen Kontext.

1.2 Organisation und Herangehensweise

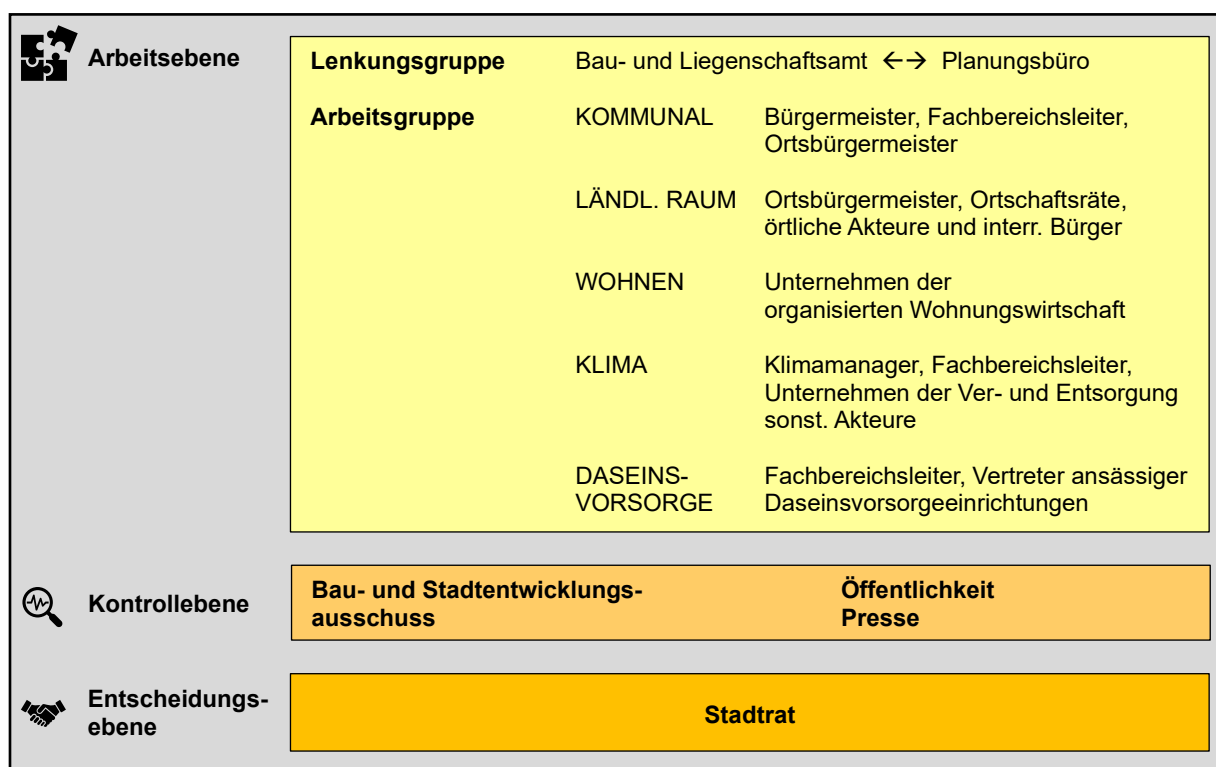
Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung werden die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Konsequenzen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung aufgezeigt. Die in der Bevölkerungsprognose getroffenen Annahmen des Prognosezeitraumes bis 2045 bieten wichtige Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung städtischer Teilbereiche. Außerdem werden die gesamtstädtischen Auswirkungen im sozio-kulturellen Bereich ebenso berücksichtigt wie solche auf die Infra- und Freiraumstruktur. Das Thema Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ist im gesamten Prozess zu integrieren.

Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung muss sich die Stadt Zerbst/Anhalt neben den städtischen Entwicklungsprozessen der Kernstadt auch der Frage der ländlichen Entwicklung stellen. Entsprechend erfolgt im Rahmen der Bestandserfassung und -analyse die Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen der ländlichen Ortschaften, welche die Grundlage der Formulierung von Entwicklungszielen des die Kernstadt umgebenden Raumes bildet.

Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) 2045 der Stadt Zerbst/Anhalt ist neben der Festlegung künftiger gesamtstädtischer Entwicklungsabsichten auch eine Darstellung von erforderlichen (investiven) Maßnahmen, welche die Gesamtstadt, die Kernstadt oder die ländlich geprägten Ortschaften betreffen.

Begleitend zur Erstellung des ISEK 2045 erfolgt ein umfassender Arbeits- und Abstimmungsprozess. Neben der laufenden Bestandserfassung, Sichtung vorliegender Konzepte und Planungen sowie statistischen Auswertungen werden die einzelnen Ämter und Fachbereiche der Stadtverwaltung bereits frühzeitig in den Arbeitsprozess einbezogen.

Darüber hinaus werden in thematische Arbeitsgruppentreffen (z.B. mit der organisierten Wohnungswirtschaft, sozialen Trägern, Ver- und Entsorgungsunternehmen) einzelne Belange intensiv diskutiert.



Wie aus vorangegangener Darstellung ersichtlich, werden die einzelnen Planungsstände des ISEK 2045 in den Fachausschüssen und den Ortschaftsratssitzungen beraten und zur Beschlussfassung in den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt eingebracht.

Die Beteiligung der breiten Öffentlichkeit erfolgt im Sommer 2026 mit Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen auf der Internet-Seite der Stadt Zerbst/Anhalt. Damit hat jeder Bürger die Möglichkeit zur Information und Abgabe von Anregungen und Hinweisen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Nachbargemeinden, die Behörden sowie weitere wichtige Partner der Stadt Zerbst/Anhalt in den Beteiligungsprozess einbezogen.

Tab. 1.1: Beratungen und Diskussionen des ISEK Zerbst/Anhalt 2045

Datum / Zeitraum	Ebene	Thema
05/2025	--	Auftragsvergabe an SLG
22.05.2025	verwaltungsintern	Anlaufberatung
14.08.2025	verwaltungsintern	Vor-Ort-Begehung
28.07.2026 04.09.2026	bis Öffentlichkeit Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	Beteiligung zum Entwurf der Fortschreibung ISEK 2045 der Stadt Zerbst/Anhalt
09/2026	verwaltungsintern	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anhang 3)

Das ISEK 2045 der Stadt Zerbst/Anhalt wird abschließend durch den Stadtrat beschlossen. Damit bekennt sich der Rat zu einer gesamtgemeindlichen städtebaulichen und schwerpunktorientierten Entwicklung des Stadtgebietes.

Das integrierte Konzept sowie die darin formulierten Ziele sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen zukünftiger gesamtstädtischer Planungen sowie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

1.3 Hinweis zur Gebietsabgrenzung und Verwendung von Begrifflichkeiten

Es wird auf die Verwendung von Begrifflichkeiten hinsichtlich der Gebietsabgrenzungen hingewiesen, die immer wiederkehrend im ISEK 2045 Verwendung finden:

Stadt Zerbst/Anhalt	entspricht der Stadt in ihrer Grenze ab Vollzug der Gemeindegebietsreform im Jahr 2010
Kernstadt Zerbst	entspricht dem Gebiet der Gemarkung Zerbst mit den einzelnen Stadtteilen
Ortschaft	entspricht dem Gebiet der jeweiligen Ortschaft mit ihren Ortsteilen

Tab. 1.2: die 24 Ortschaften mit insgesamt 56 Ortsteilen der Stadt Zerbst/Anhalt nach Vollzug der Gemeindegebietsreform (ab dem 01.09.2010)

Ortschaft		mit Ortsteil	Zugehörigkeit zur Stadt seit / durch
0	Zerbst (Kernstadt)	--	Kernstadt
1	Bias	--	01.01.2005 / Eingemeindung
2	Bornum	Bornum, Garitz, Kleinleitzkau, Trüben	01.01.2010 / Eingemeindung
3	Buhlendorf	--	01.01.2010 / Eingemeindung
4	Deetz	--	01.01.2010 / Eingemeindung
5	Dobritz	--	01.01.2010 / Eingemeindung
6	Gehrden	--	01.01.2010 / Eingemeindung
7	Gödnitz	Gödnitz, Flötz	01.01.2010 / Eingemeindung
8	Grimme	Grimme	01.01.2010 / Eingemeindung
9	Güterglück	Güterglück, Trebnitz	01.01.2010 / Eingemeindung
10	Hohenlepte	Hohenlepte, Kämeritz, Badetz, Tochheim	01.01.2010 / Eingemeindung
11	Jütrichau	Jütrichau, Pakendorf, Wertlau	01.01.2010 / Eingemeindung
12	Leps	Leps, Eichholz, Kermen	01.01.2010 / Eingemeindung
13	Luso	Bone, Luso, Mühlsdorf	01.01.2005 / Eingemeindung
14	Lindau	Kerschau, Lietzo, Lindau, Quast	01.01.2010 / Eingemeindung
15	Moritz	Moritz, Schora, Töppel	01.01.2010 / Eingemeindung
16	Nedlitz	Nedlitz, Hagendorf	01.01.2010 / Eingemeindung
17	Nutha	Nutha, Niederlepte, Nutha-Siedlung	01.01.2010 / Eingemeindung
18	Polenzko	Mühro, Polenzko, Bärenthoren	01.01.2010 / Eingemeindung
19	Pulspforde	Pulspforde, Bonitz	01.04.2002 / Eingemeindung
20	Reuden/Anhalt	Reuden/Anhalt	01.01.2010 / Eingemeindung
21	Steutz	Steutz, Steckby	01.01.2010 / Eingemeindung
22	Straguth	Straguth, Badewitz, Gollbogen	01.01.2010 / Eingemeindung
23	Walternienburg	Walternienburg, Ronney	01.01.2010 / Eingemeindung
24	Zernitz	Kuhberge, Strinum, Zernitz	01.01.2010 / Eingemeindung

2 SITUATION UND PERSPEKTIVE DER STADT ZERBST/ANHALT

2.1 Förderung des ländlichen Raumes durch Bund, Land und sonstige

Das **Stadtgebiet Zerbst/Anhalt** wird im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) [3] dem ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus (Grundsatz 8 LEP 2010 Grundtyp 3) zugeordnet.

Sowohl durch den Bund als auch durch das Land Sachsen-Anhalt wurden und werden verschiedenste Instrumente zur Entwicklung und Förderung des ländlichen Raumes auf den Weg gebracht. Neben den **Programmen der Städtebauförderung** (Lebendige Zentren; Sozialer Zusammenhalt; Wachstum und nachhaltige Erneuerung) ist dies z.B. die Förderung des ländlichen Raumes im Rahmen der **EU-Förderung LEADER** und **ELER**.

Im Jahr 1991 wurde die Kernstadt Zerbst in das **Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“** aufgenommen und 1992 das Sanierungsgebiet „Altstadt Zerbst“ festgelegt. Wesentliches Sanierungsziel war zu diesem Zeitpunkt die Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation in der Innenstadt Zerbst. Neben Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden wurde eine Vielzahl an Straßen, Wegen und Plätzen wiederhergestellt bzw. ausgebaut, Denkmale saniert und Freiräume

aufgewertet. Letztmalig erfolgte im Programmjahr 2012 eine Mittelbewilligung. Das Bund-Länder-Programm lief im Jahr 2021 aus.

Noch nicht umgesetzte Maßnahmen und Projekte des Sanierungsgebietes „Altstadt Zerbst“ sind auf Aktualität zu prüfen und sind in den weiteren Stadtumbauprozess durch Nutzung alternativer Förderprogramme einzubinden.

Die EU verfolgt seit 1991 mit der Gemeinschaftsinitiative **LEADER** europaweit das Ziel, mit Hilfe von integrierten, gebietsbezogenen Entwicklungsansätzen die ländlichen Regionen zu stärken. Die Abkürzung LEADER steht für „**L**iaison **E**ntre **A**ctions de **d**éveloppement de l'**E**conomie **R**urale“ und bedeutet übersetzt „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“. Das Programm dient in erster Linie als Handwerkszeug, da sich die Menschen vor Ort für die Entwicklung ihrer Region einsetzen und eigene Projekte realisieren. Weil diese Methode Erfolg hatte, sollte sie auch in anderen EU-Programmen Anwendung finden. Für diese neuen Anwendungsbereiche wurde der Begriff „Von der örtlichen Bevölkerung betriebene lokale Entwicklung“ (**Community-Led Local Development, CLLD**) eingeführt [5].

Der LEADER/CLLD-Prozess wird durch die Bildung Lokaler Aktionsgruppen (LAG) gesteuert. Die Stadt Zerbst/Anhalt gehört der Lokalen Aktionsgruppe Mittlere Elbe-Fläming an. Die durch die LAG aufgestellte Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) bildet mit der Definition von regionalen Handlungsfeldern und Zielstellungen den Rahmen der strategischen Entwicklung der LEADER-Region Mittlere Elbe-Fläming und dient als Grundlage der Projektauswahl und -bestätigung.

Der gesamte Prozess ist in einzelne Förderperioden (2007-2013, 2014-2020; 2023-2027) gegliedert, in denen unter Berücksichtigung aktueller Problemlagen eine Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Entwicklung des ländlichen Raumes erfolgt. Die Projektfinanzierung erfolgt im LEADER/CLLD-Prozess über die verschiedensten Fonds.

Die **ELER-Förderung** (Europäischer Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländlichen Raumes) zielt auf die Sicherung und Weiterentwicklung ländlicher Räume als Lebens-, Arbeits- und Erholungsräume ab. Darüber hinaus wurde der Europäische Sozialfond (**ESF**) und sowie der Europäische Fond für regionale Entwicklung (**EFRE**) eingerichtet. Der ESF zielt auf die Herausforderungen des demographischen, strukturellen und sozialen Wandels ab. Durch EFRE werden vornehmlich die nachhaltige und integrierte Entwicklung gestärkt, um den ländlichen Raum als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und weiterzuentwickeln.

Für die **ländlichen Ortschaften** stellte die Fördermaßnahme **Dorferneuerung/ -entwicklung** ein wichtiges und erfolgreiches Instrument der Strukturpolitik für den ländlichen Raum dar. Sie wurde bisher im Rahmen der Europäischen Union aus dem **ELER-Fond** und durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (**GAK**) durch den Bund und mit Landesmitteln durchgeführt. Ab der Förderperiode 2023-2027 bestehen Fördermöglichkeiten für Vorhaben zur Dorfentwicklung und des ländlichen Wegebbaus, aber auch der Entwicklung von Sportstätten mit überwiegend nicht schulischer Nutzung, der Feuerwehrinfrastruktur, des Sportstättenbaus und Freibäder sowie der Entwicklung einer nachhaltigen, multimodalen Mobilität ausschließlich im Rahmen des LEADER/CLLD-Prozesses.

2.2 Soll/Ist Vergleich als Bilanz des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2016

Das ISEK 2016 wurde am 26. Oktober 2016 durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschlossen. Es diente bisher als Grundlage für den Stadtumbauprozess und zur Koordinierung der räumlichen, wirtschaftlichen, demografischen und städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt und der Ortsteile. Es erfolgten dabei eine Zuordnung der einzelnen Stadtteile als Umstrukturierungsgebiet mit /ohne vorrangige Priorität sowie die Einstufung konsolidierter Gebiete. Den ländlichen Ortsteilen wurden entsprechend der vorgenommenen Stärken-Schwächen-Analyse sowie der Herausarbeitung von Entwicklungschancen Funktionen hinsichtlich ihrer Einordnung im gesamtstädtischen Gefüge zugeordnet.

Grundsätzliche städtebauliche Zielstellung bildete 2016 der Erhalt und die Aufwertung der Innenstadt mit ihrer nach Süden reichenden Erweiterung (historisches Zentrum Zerbst) und der ländlichen Siedlungskerne sowie die Behebung der in diesen Bereichen vorhandenen strukturellen, funktionalen sowie städtebaulichen Missstände.

Vor diesem Hintergrund erfolgte der Einsatz von Finanzhilfen aus den verschiedenen zur Verfügung stehenden Förderprogrammen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Zielstellungen und die bisher umgesetzten Maßnahmen in der Kernstadt und den Ortschaften kurz erläutert und bewertet, um abzuleiten, ob die Notwendigkeit der Übernahme von Zielstellungen oder von Maßnahmen in den zukünftigen Stadtentwicklungsprozess besteht.

2.2.1 Kernstadt

Im ISEK 2016 wurden die einzelnen Stadtteile der Kernstadt aufgrund der Analyseergebnisse verschiedenen Gebietskategorien zugewiesen:

Tab. 2.1: ISEK 2016: Zuordnung der Stadtteile in der Kernstadt zu den jeweiligen Gebietskategorien

Umstrukturierungsbereich		Konsolidiertes Gebiet
mit vorrangiger Priorität	ohne vorrangige Priorität	
• Innenstadt (Mitte) • Südliche Stadterweiterung • Wohngebiet Fohlenweide • Lepser Straße/ Eichholzer Weg (bis 2018 – danach als Konsolidiertes Gebiet einzustufen)	• Ankuhn • Amtsmühlenwegsiedlung (inkl. Wohngebiet Amtsmühlenweg 24-34 und 12-22) • Wohnbebauung im Bereich Pulspfordaer Straße • Altindustriestandort	• Wohngebiet Obstmustergarten • Wohngebiet Steinstücke • Wohngebiet Weizenberge • Wohngebiet Lusoer Straße / Jütrichauer Straße • Wohngebiet Wilhelminische Kaserne / Dobritzer Straße • Wohnbebauung im Bereich Am Anger/ Heidedorplatz • Wohnbebauung im Bereich Dornburger Platz / Magdeburger Straße / Güterglücker Straße • Wohngebiet Käspersstraße • Wohngebiet Waldfrieden/ Teufelsstein • Lepser Straße/ Eichholzer Weg (ab 2018 als Konsolidiertes Gebiet einzustufen)

Quelle: [2]

Die **Schwerpunktstadtteile Innenstadt (Mitte)** und **Südliche Stadterweiterung** wurden bereits im frühen Stadium des Stadtumbau Ost als Fördergebiet festgelegt. Mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 wurde jedoch nur das Gebiet Innenstadt/ Mitte in das Stadtumbau-Programm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne überführt und als Fördergebiet fortgeführt. Eine Überführung des Schwerpunktgebietes Südliche Stadterweiterung in das Stadt-Umbau-Programm erfolgte nicht. Das **Fördergebiet Lepser Straße/Eichholzer Weg** wurde aufgrund seiner positiven Entwicklung im Jahr 2018 als konsolidiertes Gebiet eingestuft und bereits aus der Förderung entlassen.

Die **Innenstadt (Mitte)** mit ihrer **südlichen Stadterweiterung** bilden den zentralen Bereich der Kernstadt. Besonders der Stadtteil Mitte, welcher durch einen hohen Anteil von industriellem Plattenbau geprägt ist, wurden die vielfältigsten Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes sowie zur Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes aber auch

Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes und Maßnahmen im Bereich des Straßenbaus zur Erhaltung der Funktionalität des Stadtgebietes umgesetzt.

Eine Kernmaßnahme stellte die **Umstrukturierung des Bereiches Zisterzienserinnenkloster mit Großem und Kleinen Klosterhof** dar. Der Klosterkomplex wurde umfassend denkmalgerecht saniert, modernisiert, energetisch ertüchtigt und als Verwaltungsstandort mit Archiv, Museumsmagazin sowie Schulstandort entwickelt und befindet sich in entsprechender Nutzung.

Der **Bahnhofsvorplatz** wurde zu einer modernen Schnittstelle für alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut. Für die dringend erforderliche Revitalisierung des Bahnhofsgebäudes wurde im Jahr 2023 die Förderwürdigkeit aus Mitteln des Bundes (Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038) bestätigt, so dass sich das Bahnhofensemble in naher Zukunft zu einem zentralen Knoten- und Anlaufpunkt für Reisende sowie als repräsentativer Stadteingang entwickeln wird.

Der Bereich **Jüdenstraße** konnte bereits anteilig revitalisiert werden. Nach umfassenden archäologischen Maßnahmen erfolgte die Errichtung und der Betrieb eines Seniorenheimes. Die verbleibende Fläche bedarf noch immer einer Entwicklung.

In der **Südlichen Stadterweiterung** wurden zwischenzeitlich vereinzelte Rückbau- und Revitalisierungsmaßnahmen sowie infrastruktureller und grünpflegerische Maßnahmen umgesetzt. So erfolgte im Bereich Adolf-Otto-Straße eine Innenentwicklung durch Neubebauung, die Fläche südliche der Philip-Müller-Straße wurde durch die Ansiedlung eines Handelsunternehmens revitalisiert. Jedoch weist dieses Gebiet noch immer erhebliche Missstände auf. Aus diesem Grund ist der Stadtteil dringend in das Stadtumbau-Programm Lebendige Zentren zur städtebaulichen und strukturellen Gebietsqualifizierung sowie Quartiersbelebung aufzunehmen.

Die **Umstrukturierungsgebiete ohne vorrangige Priorität** wiesen bisher keine Relevanz für den Einsatz von Mitteln aus dem Stadtumbau auf. Diese Bereiche sind im Rahmen des immer wiederkehrenden Monitorings zu beobachten und in den Stadtentwicklungsprozess einzubinden. Bei Eintreten städtebaulicher Problemlagen sind zielgerichtet erforderliche Auffangstrategien und notwendige Instrumente anzuwenden, um negative Entwicklungen dieser Gebiete schnellstmöglich zu begegnen.

Die **konsolidierten Stadtbereiche** waren aufgrund ihrer Baustrukturen, Sanierungs- und Modernisierungsstand sowie der Eigentümerstruktur aus eigener Kraft zukunftsfähig und bedurften nicht des Einsatzes von Stadtumbaumitteln.

2.2.2 Ortschaften mit ihren Ortsteilen

Die Ortschaften mit ihren Ortsteilen sind aufgrund ihrer kleinteiligen Bebauungsstrukturen eher ländlich geprägt. Güterglück und Lindau weisen aufgrund kompakten Siedlungsstruktur mit vornehmlichem Mehrfamilienhausbestand eine eher kleinstädtisch-ländliche Prägung auf. Die Kerne der einzelnen Ortsteile sind durch den offenen Landschaftsraum von der Kernstadt getrennt.

Auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse wurden im **ISEK 2016** für die einzelnen Ortschaften Chancen und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Durch die Funktionszuweisung auf Grundlage der historischen Entwicklung, der Ausstattung sowie der Potenziale wurde für jede Ortschaft das zukünftige Entwicklungsziel sowie der sich daraus ergebende Unterstützungsbedarf abgeleitet. Vorrangig bestand neben der Aufrechterhaltung der ländlichen Wohn- und Lebensqualität das Ziel in der Sicherung und der Stärkung des gemeinschaftlichen Lebens in allen Ortschaften. Vereinzelte Maßnahmen, und hier insbesondere zur Stärkung der Gemeinschaft, konnten in den letzten Jahren über den LEADER-Prozess durchgeführt werden. So wurde mit der Instandsetzung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur begonnen

und bauliche Maßnahmen sowohl an öffentlichen als auch an privaten Gebäuden durchgeführt. Neben der Errichtung einzelner Ferienwohnungen sowie eines Cafe's wurden u.a. Maßnahmen zur weiteren Entwicklung und Attraktivitätssteigerung des Europa-Jugendbauernhofes Deetz, der Burg Walternienburg, des Umweltzentrums Ronney umgesetzt.

Auch in den kommenden Jahren besteht der dringende Bedarf der weiteren Maßnahmeumsetzung, besonders hinsichtlich des Straßen- und Wegebaus sowie der Unterstützung der Gemeinschaft und des Vereinswesens.

2.2.3 Ergebnis der Bilanzierung - Fazit und Zielstellung

Die bereits umgesetzten städtebaulichen und baulichen Maßnahmen trugen bereits erfolgreich zu einer positiven, qualitativen und nachhaltigen gesamtstädtischen Entwicklung bei.

Die Kernstadt und hier vor allem Bereiche der Innenstadt (Mitte) erfuhren seit Beginn des Stadtumbauprozesses eine ganzheitliche Aufwertung. Neben der baulichen Vitalisierung wurden kulturelle und touristische Angebote sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen aufgewertet.

Es konnten jedoch nicht alle im ISEK 2016 formulierten Maßnahmen umgesetzt werden. Dies ist u.a. aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse sowie fehlender Nachnutzungskonzepte zu begründen. Dies betrifft vor allem Einzelmaßnahmen an stadt-/ortsbildprägenden Gebäuden oder Freiräumen, welche für die städtische Entwicklung wichtig sind.

Zukünftig wird es vor allem Aufgabe sein, die an die Innenstadt (Mitte) angrenzenden Stadtteile aufzuwerten und miteinander sowie mit dem Umland besser zu verbinden. Maßnahmen zur Förderung der kompakten und grünen Stadtstruktur stehen dabei im Mittelpunkt.

3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2024

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt weist ab dem Jahr 1964 stetigen Verlust auf, der bis heute anhält. In den letzten Jahren scheint eine leichte Stabilisierung der Einwohnerzahlen einzutreten.

Tab. 3.1: Einwohnerentwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt (zum Gebietsstand 01.01.2014)

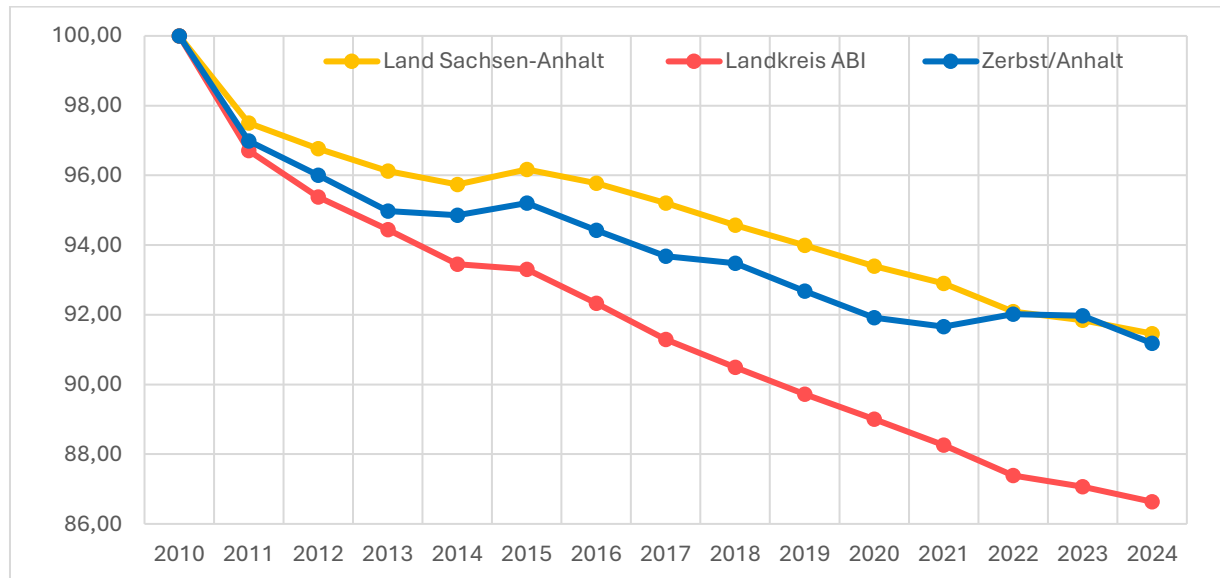
Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner	Entwicklung in 10 Jahresscheiben		
1964	33.826 ¹	2016	21.876 ²	1981-1990	-1.453	(-4,7%)
1971	33.699 ¹	2017	21.702 ²	1990-2000	-2.209	(-7,5%)
1981	30.985 ¹	2018	21.657 ²	2000-2010	-4.156	(-15,2%)
1990	29.532 ¹	2019	21.470 ²	2010-2020	-1.873	(-8,1%)
1995	28.400 ¹	2020	21.294 ²	2020-2024	-170	(-0,8%)
2000	27.323 ¹	2021	21.234 ²			
2005	25.386 ¹	2022	21.348 ²			
2010	23.167 ²	2023	21.307 ²			
2015	22.055 ²	2024	21.124 ²			

Quelle: ¹ © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), August 2015

² © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025 Abrufdatum 15.01.2026

Auch das Land Sachsen-Anhalt sowie der Landkreis weisen rückläufige Bevölkerungszahlen auf. Im Vergleich erfolgt die städtische Entwicklung etwas positiver als die des Landkreises, aber etwas negativer als im Landesvergleich. Die Flüchtlingskrisen der Jahre 2015 (Bürgerkrieg Syrien) und 2022 (Ukrainekrieg) führte zu leichten Gewinnen, hielt jedoch nicht an.

Abb. 3.1: Vergleich der Einwohnerentwicklung in den Jahren 2010 bis 2024 im Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld (ABI) und der Stadt Zerbst/Anhalt (jeweils zum 31.12. des Jahres)



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025, Abrufdatum 15.01.2026

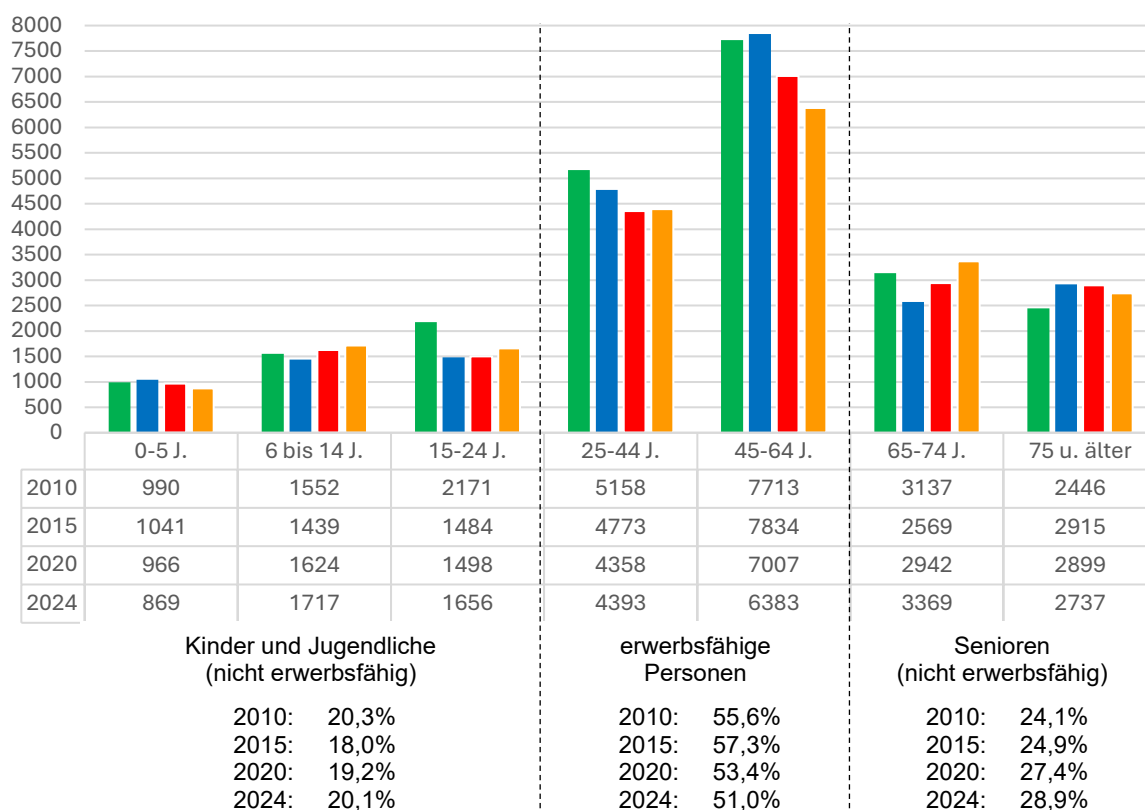
Gemäß Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt wurden in der Stadt Zerbst/Anhalt zum 31.12.2024 21.124 Einwohner erfasst. Zu diesem Zeitpunkt lebten anteilig knapp mehr weibliche (50,8%) als männliche (49,2%) Personen in der Stadt. Die Gruppe der Senioren ist in allen Betrachtungszeiträumen größer als die der Kinder und Jugendlichen. Mit den Jahren wächst der Seniorenanteil leicht, was auf einen fortwährenden Altersprozess der Zerbster Bevölkerung hinweist. Zukünftig wird dieser Trend anhalten, da in der Gruppe der Erwerbsfähigen Personen anteilig mehr „ältere“ Menschen vertreten sind, die nach und nach in das Seniorenalter überwechseln.

Der Trend der Überalterung ist auch bei Betrachtung des Durchschnittsalters zu verzeichnen, welches stetig leicht ansteigt. So lag das Durchschnittsalter im Jahr 2010 bei 46,9 und im Jahr 2023 bei 48,7 Jahren [15]. Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung [15] ist die Stadt Zerbst/Anhalt dem Demographietyp 2 „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ zugeordnet.

Demnach stellt sich zukünftig die Aufgabe der Anpassung des lokalen Wohnungsangebotes entsprechend der Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen.

Die rückläufige Einwohnerentwicklung wurde im Betrachtungszeitraum dabei vornehmlich durch die negative natürliche Einwohnerentwicklung sowie bis zum Jahr 2013 durch einen verstärkten Fortzug aus Zerbst/Anhalt hervorgerufen.

Abb. 3.2: Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung der Gesamtstadt in den Jahren 2010, 2015, 2020 und 2024 zum 31.12. des Jahres



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025, Abrufdatum 15.01.2026

Während sich in den Folgejahren der natürliche Abgang relativ konstant darstellt, kann die Stadt ab dem Jahr 2014 verstärkt Wanderungsgewinne verzeichnen. Dabei handelt es sich weitestgehend um Arbeitsplatzzuwanderung (vornehmlich Saisonarbeiter in der landwirtschaftlichen und der Nahrungsmittelproduktion). Jedoch führen die Wanderungsgewinne (außer im Jahr 2022) nicht zum Ausgleich der natürlichen Bevölkerungsverluste.

Tab. 3.3: Saldoentwicklung zum 31.12. des Jahres

Jahr	Geburten	Gestorben	natürlicher Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo
2010	188	287	-99	494	733	-239	-338
2011	185	296	-111	569	702	-133	-244
2012	167	339	-172	600	659	-59	-231
2013	154	326	-172	614	682	-68	-240
2014	159	325	-166	865	731	+134	-32
2015	159	311	-152	1.044	812	+232	+80
2016	170	290	-120	908	962	-54	-174
2017	182	355	-173	916	919	-3	-176
2018	146	342	-196	1.029	873	+156	-40
2019	129	290	-161	1.120	1152	-32	-193
2020	130	312	-182	933	924	+9	-173
2021	157	378	-221	1.051	887	+164	-57
2022	157	333	-176	1.394	929	+465	+289
2023	145	329	-184	1.099	943	+156	-28
2024	118	345	-227	1.003	954	+49	-178

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025, Abrufdatum 15.01.2026

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Nationalitäten ist seit den 1990er Jahren ein leichter, aber stetiger Anstieg der Einwohner nichtdeutscher Herkunft zu verzeichnen. Gemäß Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt lag der Einwohneranteil mit nichtdeutscher Herkunft bei 0,2 %, im Jahr 2015 bei 4,5 % und im Jahr 2025 bei 10 %.

Im Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt und den ländlichen Ortschaften im Verhältnis zur gesamtstädtischen Entwicklung seit 2010 ist festzustellen, dass die Ortschaften in ihrer Summe anteilig stärker vom Bevölkerungsrückgang betroffen sind als die Kernstadt. Im 5-Jahres-Vergleich ist eine Verringerung des Bevölkerungsverlustes mit leichter Tendenz zur Stabilisierung in den letzten 5 Jahren festzustellen. Die Entwicklung ist vorrangig dem Wanderungsgeschehen geschuldet, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung über den gesamten Betrachtungszeitraum relativ konstant einen Mittelwert (-160) schwankt.

Tab. 3.4: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt und den Ortschaften im Verhältnis zur gesamtstädtischen Entwicklung in den Jahren 2010 bis 2023

Jahr	Gesamtstadt	Kernstadt	Ortschaften
2010	24.752	14.564	10.188
2015	23.092	13.995	9.097
2020	22.237	13.594	8.643
2024	22.323	13.874	8.449
Entwicklung 2010 bis 2015	-1.660 (-6,7%)	-569 (-3,9%)	-1.091 (-10,7%)
Entwicklung 2015 bis 2020	-855 (-3,7%)	-401 (-2,9%)	-454 (-5,0%)
Entwicklung 2020 bis 2024	+86 (+0,4%)	+280 (+2,1%)	-194 (-2,2%)

Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, CAIGOS-KSTAT Ausgabedatum 01/2026 [4]

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung [15] sind besonders die jungen, im familienbildenden Alter befindlichen Personen wanderungsaktiv, was wiederum einen entsprechenden Handlungsbedarf, vor allem in der Vorhaltung eines ausreichenden Angebotes an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Basisdienstleistungen, Arbeits- und Ausbildungsplätze, aber auch an entsprechenden Wohnraum zur Folge hat.

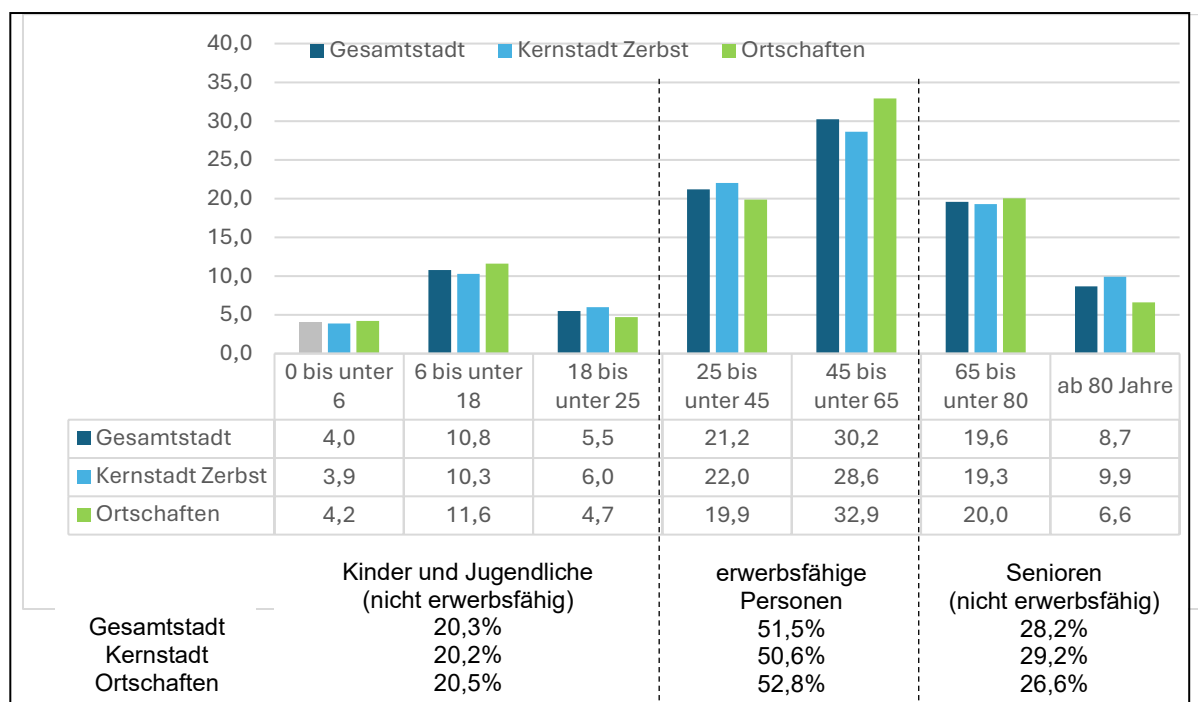
Tab. 3.25: Einwohnerzahlen nach Ortschaften 2010, 2015, 2020, 2024 jeweils zum 31.12. des Jahres

Ortschaft	2010 ¹⁾	2015 ¹⁾	2020 ¹⁾	2024 ²⁾	2010-2024	
					Abs.	in %
Kernstadt Zerbst	14.564	13.995	13.594	13.874	-690	-4,7
Ortschaften	10.188	9.097	8.643	8.449	-1.739	-17,1
<i>Bias</i>	188	184	172	181	-7	-3,7
<i>Borum</i>	573	515	475	473	-100	-17,5
<i>Buhlendorf</i>	240	197	185	202	-38	-15,8
<i>Deetz</i>	774	666	639	615	-159	-20,5
<i>Dobritz</i>	295	285	258	240	-55	-18,6
<i>Gehrden</i>	225	206	190	174	-51	-22,7
<i>Gödnitz</i>	271	218	212	212	-59	-21,8
<i>Grimme</i>	234	149	146	141	-93	-39,7
<i>Güterglück</i>	711	651	625	602	-109	-15,3
<i>Hohenlepte</i>	225	188	166	178	-47	-20,9
<i>Jütrichau</i>	494	475	490	501	7	1,4
<i>Leps</i>	305	267	264	248	-57	-18,7
<i>Luso</i>	303	271	271	286	-17	-5,6
<i>Lindau</i>	1.201	1.070	978	938	-263	-21,9
<i>Moritz</i>	310	282	285	264	-46	-14,8
<i>Nedlitz</i>	719	701	695	695	-24	-3,3
<i>Nutha</i>	270	228	220	218	-52	-19,3
<i>Polenzko</i>	321	274	189	186	-135	-42,1
<i>Pulspforde</i>	190	176	163	158	-32	-16,8
<i>Reuden/Anhalt</i>	317	281	287	248	-69	-21,8
<i>Steutz</i>	949	853	825	817	-132	-13,9
<i>Straguth</i>	261	238	227	219	-42	-16,1
<i>Walternienburg</i>	537	468	468	443	-94	-17,5
<i>Zernitz</i>	275	234	213	210	-65	-23,6
Gesamt	24.752	23.092	22.237	22.323	-2.429	-9,8

Quelle: ¹⁾ Stadt Zerbst/Anhalt, CAIGOS-KSTAT Ausgabedatum 07/2023 [4]²⁾ Stadt Zerbst/Anhalt, CAIGOS-KSTAT Ausgabedatum 01/2026 [4]

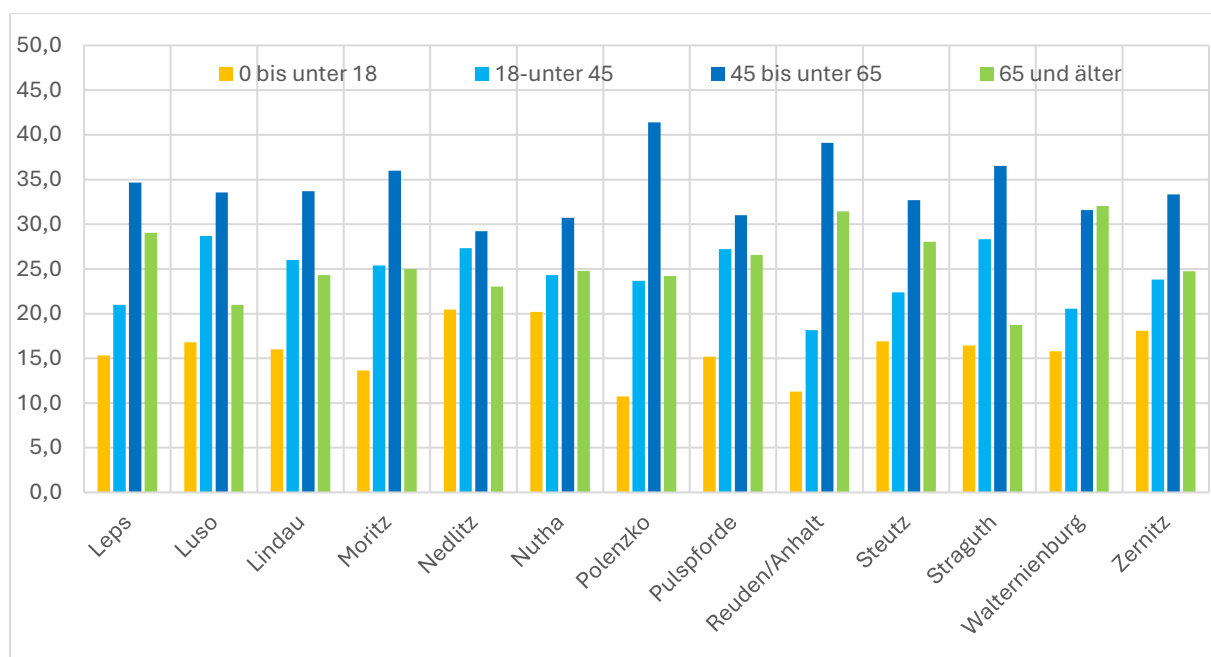
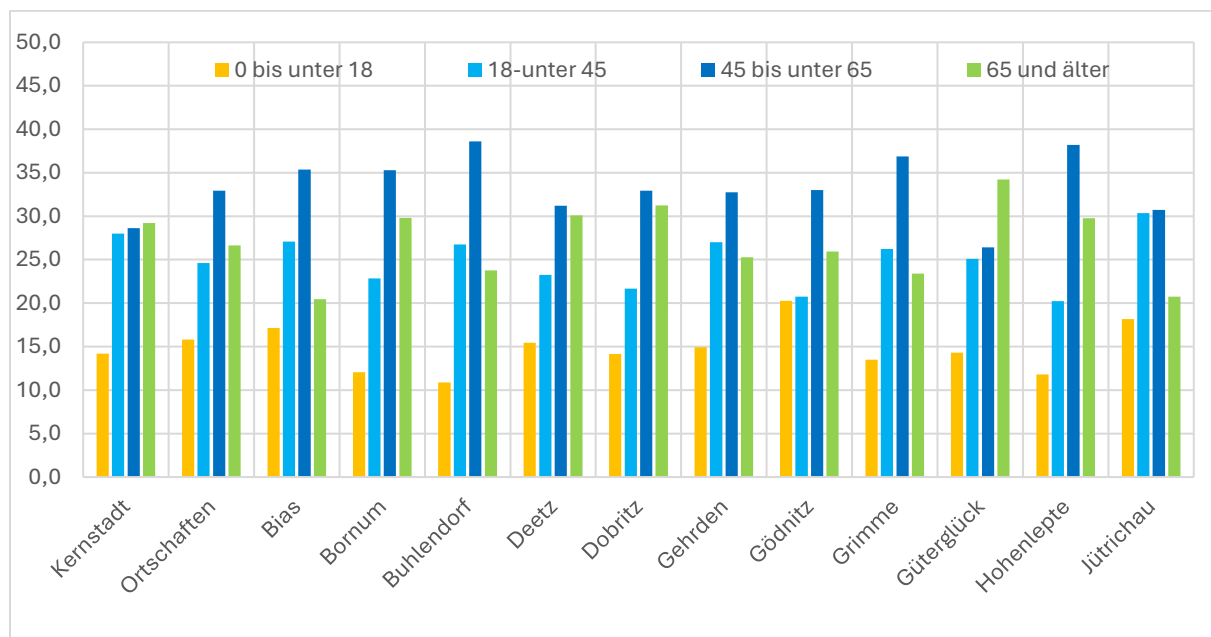
Die Altersstruktur der Einwohner sowohl in Gegenüberstellung der Gesamtstadt zur Kernstadt und den Ortschaften als auch in allen Ortschaften selber entspricht dem gesamtstädtischen Bild. Die „ältere Gruppe der Erwerbstätigen“, welche mittelfristig das Seniorenalter erreichen, fällt stärker aus als die Gruppe der „jüngeren Erwerbstätigen“. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen fällt in den meisten Ortschaften geringer aus als der Senioren-Anteil. Damit wird die Tendenz zur Überalterung auch weiterhin anhalten.

Abb. 3.3: Altersstruktur der Bevölkerung 31.12.2024 gegliedert nach Gesamtstadt, Kernstadt und Ortschaften



Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, CAIGOS-KSTAT Ausgabedatum 01/2026 [4]

Abb. 3.4 Altersstruktur - prozentuale Verteilung nach Altersklassen sowie prozentuale Verteilung der Gruppe der Erwerbstätigen sowie Nichterwerbstätigen in der Kernstadt und den einzelnen Ortschaften der Stadt Zerbst/Anhalt zum Stichtag 31.12.2024



Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, CAIGOS-KSTAT Ausgabedatum 01/2026 [4]

3.2 Bevölkerungsprognose bis 2045

Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt liegen ausschließlich vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt vor (Regionalisierte Bevölkerungsprognose). Diese Prognose stellt eine Trendvorschau dar und bezieht sich auf die dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt vorliegenden Bestandsdaten zur Bevölkerungsentwicklung mit entsprechendem Basisjahr.

Eine separate Bevölkerungsprognose für die Stadt Zerbst/Anhalt, gegliedert nach Ortschaften, kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Untersuchungsraumes fehlerbehaftet sein. Auch die Erstellung einer separaten Bevölkerungsprognose steht in keinem Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Deshalb wurde von einer Erstellung Abstand genommen.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der Regionalisierten Bevölkerungsprognose folgende Daten für die Stadt Zerbst/Anhalt vor.

Tab. 3.3: Ergebnis der Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Zerbst/Anhalt

6. Reg. Bev.-Prognose			7. Reg. Bev.-Prognose			8. Reg. Bev.-Prognose			Differenz 7. und 8. Bev.P.
Basisjahr	2014	21.975							
Ist-Jahr	2015	22.055	Basisjahr	2019	21.470	Basisjahr	2022	21.318	-
Bev. nach Prognose- jahren	2020	21.104	Ist-Jahr	2020	21.294	Ist-Jahr	2023	21.307	-
	2025	19.887	Bev. nach Prognose- jahren	2025	20.202	Bev. nach Prognose- jahren	2025	20.861	+ 659
	2030	18.693		2030	19.020		2030	19.666	+ 646
				2035	17.915		2035	18.743	+ 828
							2040	17.975	

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abrufdatum 09/2026

Demnach wird für die Stadt Zerbst/Anhalt ein anhaltender Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 (-15% zum Basisjahr 2022) prognostiziert. Jedoch wird durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt im Vergleich zu vorangegangenen Prognosen eine Verlangsamung des Rückgangs vorausgesagt.

Durch die **Bertelsmann Stiftung** werden alle deutschen Städte und Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern auf Basis einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 sowie sozioökonomischer Indikatoren betrachtet und in der Studie „Wegweiser demographischer Wandel“ typisiert. In der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung wird eine Bevölkerungsabnahme um 13 % für die Stadt Zerbst/Anhalt ab dem Basisjahr 2020 auf das Zieljahr 2040 vorausgesagt.

Tab. 3.4: Ergebnis der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Zerbst/Anhalt

Basisjahr	2020	21.290
Bevölkerung nach Prognosejahren	2030	19.970 - 1.320
	2035	19.180 - 790
	2040	18.470 - 710

Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de, Abrufdatum 09/2026 [15]

Mit den rückläufigen Einwohnerzahlen erhöht sich das Durchschnittsalter. Der Jugendquotient steigt im Gegensatz zum Altenquotient nur sehr verhalten an.

Tab. 3.5: Alters-Indikatoren der Stadt Zerbst zum 31.12. des Jahres

	2010	2015	2020	2010-2020	2023
Einwohner	23.167	22.055	21.294	-1.873	21.519
Durchschnittsalter (Durchschnittsalter aller Personen in der Kommune beträgt x Jahre)	46,9	48,2	48,9	+2,0	48,7
Medianalter (statistische Teilung einer Population in zwei gleich große Gruppen teilt: 50% der Bevölkerung sind jünger, und 50% sind älter als dieser Wert)	49,0	51,4	53,0	+4,0	52,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	23,5	25,5	28,2	+4,7	30,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,2	42,8	48,4	+9,2	51,3
Gesamtquotient (Nichterwerbsfähig) (Im Jahr z betrug der Anteil der Bevölkerung im Alter von 0 bis unter 20 Jahren sowie über 65 Jahre und älter an der Erwerbsbevölkerung x %)	62,8	66,3	76,6	+13,8	81,8

Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de, Abrufdatum 09/2026 [15]

Die **tatsächliche Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Zerbst/Anhalt fiel im Zeitraum 2010 bis 2024 besser aus, als in den Regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Landes Sachsen-Anhalt sowie durch die Bertelsmann Stiftung dargestellt.

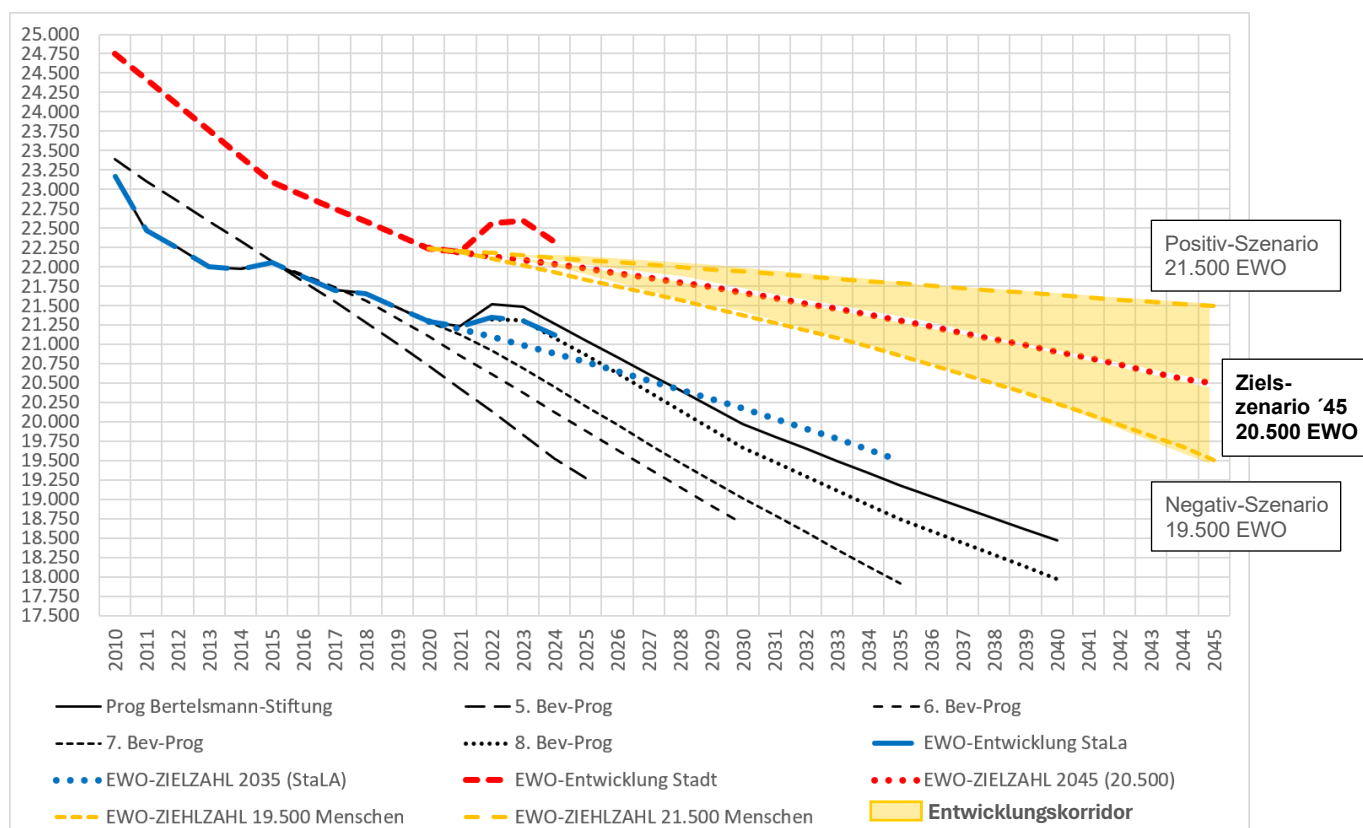
Ab dem Jahr 2015 ist eine leichte Reduzierung der rückläufigen Zahlen aufgrund leichter Wanderungsgewinne (besonders der jungen, im familienbildenden Alter befindlichen Bevölkerungsgruppe) hin zu einer gewissen Konsolidierung zu verzeichnen.

Das zukünftige Ziel der Stadt Zerbst/Anhalt besteht in der weiteren Stabilisierung und Konsolidierung der Einwohnerzahlen. Aufgrund der Entwicklung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung besteht zukünftig die große Herausforderung darin, besonders die junge Generation zu halten sowie neue „junge“ Einwohner für die Stadt zu gewinnen. Zur Zielerreichung sind vor allem Anreize zum Bleiben aber auch zum Kommen (auch über die Landes- bzw. Bundesgrenze hinweg) zu schaffen. Dies bedingt vor allem der Vorhaltung und des weiteren Ausbaus der entsprechenden wirtschaftlichen Basis (z.B. Arbeits-/ Ausbildungsplätze, ...) sowie der Vorhaltung des ausreichenden Angebotes an Daseinsfunktionen und -strukturen (soziale und Betreuungseinrichtungen für alle Altersklassen, soziale Schichten und Nationalitäten, Baustruktur/ Wohnraumangebote, Infrastrukturelle Ausstattung) aber auch die Vorhaltung von Kulturellen-, Freizeit- und Erholungs- und Integrationsangeboten (entsprechende Einrichtungen, Vereine u.a.) im Stadtgebiet.

Unter diesen Prämissen wird für die Stadt Zerbst/Anhalt eine **Einwohnerzielzahl von 20.500** für das Jahr 2045 angenommen. Begründung findet dies darin, dass bei weiter anhaltenden leichten Wanderungsgewinnen, besonders durch die Altersklassen um 30 Jahre (Haushaltsbildende und im „Bauherrenalter“ befindliche Generation), eine leichte „Verjüngung“ der Bevölkerung eintreten wird. Die haushaltsbildende und im „Bauherrenalter“ befindliche Altersgruppe befindet sich auch im sog. fertilen Alter, was bedeutet, dass mit deren Zuzug auch Kinder und Jugendliche zuziehen (Familienwanderung) bzw. am neuen Wohnstandort geboren werden. Der Trend zur Überalterung würde damit leicht abgeschwächt.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch nicht abschätzbar, ob die positive Entwicklung der 2020er Jahre weiter anhält. Aus diesem Grund wird zur Ermittlung der Zielausweisung der Bevölkerungsentwicklung auf das Jahr 2020 als Basis abgestellt. Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren (leichte Wanderungsgewinne, Abschwächung des Überalterungstrends) wird eine positivere Bevölkerungsentwicklung angenommen als durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt in der 8. regionalisierten Bevölkerungsprognose dargestellt.

Abb. 3.5: Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der realen Bevölkerungsentwicklung (Daten des Statistischen Landesamtes und der Stadt Zerbst/Anhalt (Einwohnermeldeamt) sowie der 5., 6., 7. und 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Daten der Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (Abrufdatum 09/2026) sowie der Einwohnerzielzahl 2045 (eigene Berechnungen)



Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, Einwohnermeldeamt, Abrufdatum: 01/2026
Stadt Zerbst/Anhalt, CAIGOS-KSTAT Ausgabedatum 01/2026 [4]
© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abrufdatum 09.09.2026
Bertelsmann-Stiftung – Wegweiser Kommune (Abrufdatum 09.09.2025) [15] und eigene Berechnungen

3.3 Fazit und Zielstellung

Die Bevölkerungsentwicklung weist in den letzten Jahren eine leichte Tendenz zur Konsolidierung auf, der vorrangig durch Wanderungsgewinne hervorgerufen wird. Jedoch können diese Gewinne den negativen natürlichen Saldo nicht ausgleichen. Sie tragen aber zu einer Abschwächung des Bevölkerungsrückganges bei.

Diese positive Entwicklung ist zukünftig durch geeignete Maßnahmen in allen städtischen Bereichen zu unterstützen.

Durch die Festlegung eines Entwicklungskorridors (Positiv- Negativ-Szenario) um die festgelegte Einwohnerzielzahl von 20.500 wird der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt Rechnung getragen. So stellt das Positiv-Szenario auf eine weiter anhaltende positive Entwicklung in direktem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Stabilität bzw. Stärkung der Stadt als auch der Region ab. Das Negativ-Szenario bildet dagegen eine Schrumpfung der Einwohnerzahlen entsprechend des durch die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose dargestellten Verlaufs ab.

➤ **Ziel:** *Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur durch Schaffung neuer Wohnraumangebote, Schaffung von Voraussetzungen zur Unternehmensansiedlung sowie bedarfsgerechter Vorhaltung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen*

Das zukünftige Ziel der Stadt Zerbst/Anhalt besteht in der weiteren Konsolidierung der Bevölkerungszahl besonders durch die weitere Stärkung der Wirtschaft sowie der zentralörtlichen Funktionen der Stadt.

Neben der Vorhaltung einer leistungsfähigen wirtschaftlichen Basis (z.B. Arbeits-/ Ausbildungsplätze) ist ein ausreichendes Angebot an Daseinsfunktionen (Bau- und Infrastruktur) sowie an Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Stadtgebiet vorzuhalten. Darüber hinaus sind, aufgrund sozialer Herkunft oder Zuwanderung verschiedenster Bevölkerungsgruppen, Themen wie Barrierefreiheit/ -armut, Integration und soziale Benachteiligung in den Prozess zu integrieren.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist genauestens zu prüfen, um Rückschlüsse und Handlungserfordernisse, besonders für die Bereiche der Daseinsvorsorge, Basisdienstleistungen sowie der Vorhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen i.V.m. ausreichend qualitativem Wohnraum abzuleiten.

Nachfolgend werden unter den einzelnen Themenbereichen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen benannt, die zu einer nachhaltigen und positiven Stadtentwicklung beitragen und die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet konsolidieren sollen.

Darüber hinaus wird im Weiteren auf das Zielszenario '45 mit der Einwohnerzahl 20.500 abgestellt.

4 WOHNEN

4.1 Wohninfrastruktur, Wohnraumangebot

Die Dokumentation des Wohnungsbestands für die Gesamtstadt stellt auf die Daten des Zensus 2022 (Wohnraum- und Gebäudezählung zum Stichtag 15.05.2022) [16] ab, da keine aktuelleren Daten für die Gesamtstadt vorliegen. Für die Kernstadt werden die Monitoringdaten zum Stadtumbau (Kommunalen Statistik KOMSTAT) [4] herangezogen. Im Rahmen der Verschneidung beider Datenquellen können Aussagen zur Kernstadt als auch zu den ländlichen Ortschaften getroffen werden.

Der Wohnungsbestand der Stadt Zerbst/Anhalt umfasst zum Zeitpunkt der Zensuserhebung 2022 insgesamt 12.377 Wohnungen in 6.371 Wohngebäuden. Es wurde ein Leerstand von 1.158 WE erfasst [16], was einen Anteil von 9,4 % ausmacht.

Tab. 4.1: Zum Zensusstichtag (2011 und 2022 erfasste Wohneinheiten (WE) gegliedert nach Baualtersklassen und der erfasste Leerstand sowie die Einwohnerzahl (zum 31.12. des Jahres)

	WE ges.	Vor 1950	1950 -1989	1990 - 2009	ab 2010	Leerstand	Einwohner
Zensus 2011 ¹⁾	12.273	44,3%	43,5%	11,9%	0,3%	1.002 (8,2%)	22.468
Zensus 2022 ²⁾	12.377	44,2%	41,2%	12,9%	1,7%	1.158 (9,4%)	21.318
2011 - 2022	+104	-0,1%	-2,3%	+1,0%	+1,4%	+156 (+1,2%)	-1.150

Quelle: ¹⁾ [17]

²⁾ [16]

Trotz erfolgter Bautätigkeiten seit den 1990er Jahren sowie zeitgleicher Reduzierung der vor 1990 errichteten Bausubstanz konnte der Leerstand nicht maßgeblich reduziert, sondern niveaugleich gehalten werden.

Seitens der Stadt Zerbst/Anhalt wurde für das Jahr 2021 folgender Wohnungsbestand erfasst:

Tab. 4.2: Wohnungsbestand der Stadt Zerbst/Anhalt sowie Leerstand zum 31.12.2024 und Einwohner je Wohneinheiten zum 31.12.2024

Indikator	Gesamtstadt	Kernstadt	Ortschaften
Wohnungsanzahl (31.12.2021) ¹⁾	11.482 WE	7.868 WE	3.614 WE
dav. Leerstand ¹⁾ (<i>anteiliger Leerstand der Wohnungsanzahl</i>)	908 WE (7,9%)	730 WE (9,3%)	178 WE (4,9%)
Einwohnerzahl (31.12.2024) ²⁾	22.323 EWO	13.874 EWO	8.449 EWO
Einwohner je Wohneinheit ³⁾	2,10 EWO/WE	1,94 EWO/WE	2,50 EWO/WE

Quelle: ¹⁾ CAIGOS-KSTAT, Ausgabedatum 07/2023 [19]

²⁾ CAIGOS-KSTAT, Ausgabedatum 01/2026 07/2023 [4]

³⁾ eigene Berechnung

Die Veränderungen des Wohnungsbestandes seit dem Zensus 2011 sind vorrangig durch Modernisierung und Anpassung der Wohnungsgrundrisse an aktuelle Bedürfnisse, besonders im Bereich des industriellen Wohnungsbaus (Platte) in der Kernstadt, zu begründen.

Auffällig ist, dass der anteilige Leerstand in der Kernstadt höher ausfällt als in den Ortschaften, was durch die Eigentumsverhältnisse begründbar ist. Trotz eines durchschnittlichen Wohnungsleerstand im Jahr **2021** von „nur“ **7,9%** in der Gesamtstadt Zerbst/Anhalt bzw. **9,3%** in der Kernstadt besteht weiterhin Handlungsbedarf, vorrangig im Bereich der organisierten Wohnungswirtschaft. Hauptsächlich ist dies der Entwicklung der Einwohnerzahl i.V. mit einer voranschreitenden Verringerung der Belegungsdichte und der Erhöhung der Einpersonenhaushalte geschuldet.

Tab. 4.3: Wohnungsbestand der in der Kernstadt agierenden „großen“ Wohnungsunternehmen

Stichtag	Gesamt	BWZ	WG „Frohe Zukunft“	Bauverein
31.12.2014 ¹⁾	3.067	1.545	1.358	164
davon Leerstand *	329 / 10,7%	156 / 10,1%	132 / 9,7%	41 / 25,0%
31.12.2022 ²⁾	--	1.533	k.A.	164
davon Leerstand **	--	158 / 10,3%	k.A.	43 / 26,2%
31.12.2024 ³⁾	--	--	--	163
davon Leerstand **	--	--	--	33 / 20,2%

Quelle: ¹⁾ ISEK 2016 [1]

²⁾ Abfrage Wohnungsunternehmen (BWZ 06/2023 / Bauverein 08/2023)

³⁾ Abfrage Wohnungsunternehmen (Bauverein 11/2025)

Im Jahresvergleich 2014, 2022 ist sowohl bei der Anzahl der Wohneinheiten als auch des Leerstandes eine Konstanz bei den im Stadtgebiet agierenden „großen“ Wohnungsunternehmen zu verzeichnen. Die Wohnungsunternehmen investierten in den letzten Jahren vorrangig in Sanierung und Modernisierung. Neben der Installation von Balkonen und Fahrstuhlanlagen wird der Wohnungsbestand sukzessive auf Altersgerechtigkeit und Barrierearmut-/ freiheit umgestellt. Diese Entwicklung weist positive Auswirkungen auf, so kann der Bauverein einen Rückgang des Leerstandes um 6% verzeichnen.

In den **Ortschaften** dominieren aufgrund des ländlichen Charakters die Wohnungen im Privateigentum. Der Gebäudebestand ist vorrangig durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. größere vorrangig vor 1948 errichtete Wohnanlagen geprägt.

Seit der Erarbeitung des ISEK 2016 erfolgte die **weitere Entwicklung des Wohnungsbestandes** durch vielfältige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Nach- und Umnutzung bestehender Bausubstanz sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften. Darüber hinaus entstand zusätzlicher Wohnraum durch die Entwicklung von rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie durch Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder [18] wurden für den Zeitraum 2010 bis 2024 für das gesamte Stadtgebiet Zerbst/Anhalt 213 Baugenehmigung (davon für 207 Einfamilien-, 4 Zweifamilien- und 2 Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnraumpotenzial von insgesamt 274 Wohnungen) erteilt. Davon wurden 187 Gebäude (182 Einfamilien-, 3 Zweifamilien- und 2 Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnraumpotenzial von insgesamt 218 Wohnungen) fertiggestellt. Dies bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 15 Wohneinheiten [18].

Aufgrund des direkten Zusammenhanges zwischen Leerstand, Sanierungsgrad, Baualter und Bauform sind zukünftig in den einzelnen Wohnsegmenten gezielte Strategien und Maßnahmen zur Vorhaltung eines qualitativen und auf das variierende Mieterklientel abgestimmte Wohnraumangebotes sowie zur Senkung des vorhandenen Leerstandes zu entwickeln. Hier steht die Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum in der Pflicht der Versorgungsfunktion des Gemeindegebiets.

4.2 Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Zerbst/Anhalt

Für die Stadt Zerbst/Anhalt wurde im Jahr 2023 ein gesamtstädtisches Konzept zur Wohnbedarfsanalyse für das Zieljahr 2035 unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung [19] erarbeitet.

In diesem Rahmen erfolgte die Prüfung und Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen. Zum einen wurden die Teil-Flächennutzungspläne hinsichtlich der Ausweisung geplanter Wohnbauflächen sowie deren Entwicklungsstand geprüft. Zum anderen erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den über §§ 33 und 33 BauGB zu entwickelnden Flächen. Darüber hinaus wurden auch die nach §§ 34 und 35 BauGB zu entwickelnden Standorte mit folgendem Ergebnis geprüft:

Tab. 4.4: Wohnbedarfsanalyse Zieljahr 2035 - Ergebnis der Ermittlung des vorhandenen Wohnpotenzials

Gebiet	Wohnpotenzial	Hinweis
Wohnpotenzial: Entwicklung über §§ 30 und 33 BauGB		
Kernstadt	23 WE	
Ländliche Ortschaften	63 WE	Potenzial in Bebauungsplänen (rechtskräftig, in Aufstellung befindlich)
	53 WE	tlw. in wirksamen Teilflächennutzungsplänen als Baufläche dargestellt Entwicklung über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans
Wohnpotenzial: Entwicklung über §§ 34 und 35 BauGB		
Kernstadt	ca. 0,9 ha	<u>Breite, Fritz-Brand-Straße, Puschkinpromenade:</u> Privateigentum, Nachnutzung einer Rückbaufläche

		Im TFNP in eine gemischte Baufläche integriert und im ISEK als Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität dargestellt.
	ca. 4,8 ha	<u>nördlich Marcellstraße, südl. Fohlenweide:</u> Kommunales Eigentum , Nachnutzung eines ehem. Sportplatzes Problem: Lage innerhalb Im TFNP als geplante Wohnbaufläche, Grünfläche-Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft und im ISEK als Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität dargestellt.
	ca. 0,8 ha*	<u>Westl. Lepser Straße/ südl. Eichholzer Weg*</u> Kommunales Eigentum , Nachnutzung einer Rückbaufläche Im TFNP in die Fläche für Landwirtschaft integriert. Im ISEK - Integration in konsolidiertes Gebiet
Ländliche Ortschaften	136 WE	Privateigentum Entwicklung durch Lückenbebauung/ Abrundung

Quelle: [19]

* Der in der Wohnbedarfsanalyse [19] dargestellte Potenzialstandort Güterglucker Straße (ehem. Garagenstandort am Ortsausgang) wird entsprechend aktuellen städtebaulichen Planungszielen nicht weiter als Potenzialstandort geführt. Alternativ steht die rückgebaute Garagenanlage südl. Eichholzer Weg für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Demnach sind im Stadtgebiet Wohnpotenzialflächen vorhanden, die jedoch einer kurzfristigen Entwicklung aufgrund des in den meisten Fällen bestehenden Privateigentums nicht zur Verfügung stehen.

Für den Standort Fohlenweide ist vorerst die Durchführung denkmalschutzrechtlicher Untersuchungen geplant. In Abhängigkeit der Ergebnisse ist über die weitere Entwicklung des Gebietes zu entscheiden. Aktuell ist noch nicht absehbar, wieviel Wohneinheiten innerhalb des geplanten Wohngebietes Fohlenweide entstehen werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 4,8 ha) sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes neben der Wohnfunktion auch weitere entsprechend der BauNVO zulässige Funktionen gemäß § 4 und § 6 BauNVO im Gebiet zu etablieren.

4.3 Fazit und Zielstellung

In der Kernstadt dominiert der Mietwohnungsbestand. Die ländlichen Ortschaften sind vorrangig durch freistehende Wohngebäude in Privateigentum geprägt.

Generell wurde der Wohnungsbestand, und hier besonders der „industrielle Plattenbau“, in den letzten Jahren durch Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung unter Berücksichtigung der Barrierearmut und altersgerechtes Wohnen aufgewertet. Die Herstellung der Barrierefreiheit im industriellen Plattenbau ist aufgrund bestehender baulicher Voraussetzungen (geringe Türbreite, Schwelle am Balkonaustritt, ...) in den meisten Fällen nicht möglich.

Jedoch besteht nach wie vor die Notwendigkeit der Bestandsanpassung an moderne Wohnbedürfnisse. Neben Grundrissveränderung, Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen ist auch die Nachnutzung von Rückbaufläche dringend erforderlich, um jedem Mieterklientel gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung ist zukünftig noch stärker auf die vielfältigen Wohnbedürfnisse sowohl in der Kernstadt als auch in den ländlichen Ortschaften einzugehen. So wird im Sektor altersgerechtes Wohnen und betreute Wohnformen die Nachfrage zunehmen. Besondere Angebote, Wohnformen und -projekte als Alternative zum Eigenheim (welches u.U. nicht mehr bewirtschaftet werden kann) sind zukünftig zu schaffen.

Um die zukünftige Bauflächenentwicklung zielgerichtet und städtebaulich sinnvoll zu steuern, besteht das dringende Erfordernis der Aufstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans.

➤ **Ziel:** *Sicherung und Erhalt von qualitativem Wohnraum und Vorhaltung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für unterschiedlichste Nutzergruppen*

Innerhalb des Stadtgebietes Zerbst/Anhalt besteht eine gute Durchmischung an Wohnraumangeboten. Sowohl der Wohnungsbestand im Segment Geschosswohnungsbaus als auch das freistehende Wohnhaus sind vertreten. Im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Wohnungsbestand zu erhalten. Dabei sind neben der Berücksichtigung aktueller Wohnbedürfnisse auch die Gesichtspunkte energetisches Bauen, und Barrierearmut-/ freiheit und denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

Stark baufälliger, teilweise ruinöser Gebäudebestand ist nach Prüfung zurückzubauen, um die Fläche einer Nachnutzung im Sinne des Sparsamen Umganges mit Grund und Boden zuzuführen.

➤ **Ziel:** *Entwicklung des Flächenpotenzials Fohlenweide zu einem nachhaltigen Wohngebiet mit Integration von Daseinsvorsorgeeinrichtungen*

Das im Stadtumbauprozess als Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität eingestufte Gebiet Fohlenweide stellt den zukünftigen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung der Kernstadt dar.

Neben der Stärkung der Bevölkerungs- und Arbeitsstruktur ist beabsichtigt, auf einer ca. 4,8 ha großen Fläche ein ökologisch und sozial nachhaltiges, demografiefestes und klimafreundliches Wohnquartier zu etablieren. Grundlage stellt ein zu erarbeitendes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, in dem alle im Wohngebiet zu integrierenden Funktionen sowie städtebauliche Ziele darzustellen sind.

Aufgrund der Einstufung des Stadtgebietes Zerbst als frühzeitlicher Siedlungsplatz besteht jedoch die Möglichkeit des Auffindens archäologischer Kulturdenkmale. Eine Entscheidung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens kann zum aktuellen Zeitpunkt erst nach Vorlage des Ergebnisses denkmalschutzrechtlicher Untersuchungen und den daraus abzuleitenden denkmalpflegerischen Maßnahmen getroffen werden.

5 STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

5.1 Kernstadt [2] – historische Entwicklung

Die Kernstadt Zerbst liegt am Südaabhäng des Flämings am Zusammenfluss der Lindauer Nuthe, Grimmer Nuthe und Boner Nuthe. Hier kreuzten sich die schon in früher Zeit die wichtigen Handelsstraßen Magdeburg über Wittenberg bis ins Sächsische hinein und Halle (Saale) über Aken in das Brandenburger Land, so dass die Stadt um 1200 als Marktsiedlung mit der Nikolaikirche und einem großen Marktplatz gegründet wurde. Gegen Ende des 13. Jahrhunderts wurden die Stadtteile Markt und Breite mit einer gemeinsamen Stadtmauer umgeben. Die älteste Verbindung der beiden Stadtteile war die Alte Brücke im Verlauf der von Süden auf den Markt führenden Hauptstraße. Später wuchsen die beiden Stadtteile mit weiteren Brücken (Mühlenbrücke, Wolfsbrücke, Neue Brücke) enger zusammen.

Die Ausdehnung der Stadt kennzeichnet ihre Bedeutung als Handelszentrum und Kaufmannssiedlung mit Blütezeit im 14. bis 16. Jahrhundert. Aus dieser Zeit stammen die wichtigsten Bauten (Stadtbefestigung, Stadtkirche, Klosterbauten, Roland). Diese und die nach einem verheerenden Brand 1506 errichteten Wohnbauten, meist Fachwerkhäuser und oft in Giebelstellung, prägten bis 1945 das Stadtbild.

Vor den Stadttoren entstanden Vorstädte. Die wichtigste von ihnen war der Ankuhn im Norden der Altstadt. Die regelmäßig angelegte, eventuell flämische Gründung mit Markt und Kirche, wurde 1859 in die Altstadt einbezogen.

Durch die Teilung Anhalts 1603 blieb Zerbst bis 1793 die Residenz eines nur noch kleinen Fürstentums. Dies war jedoch Anlass für die Errichtung neuer Bauten (Schlossneubau, Orangerie, Adelspalais in der Schlossfreiheit, Trinitatiskirche).

1797 wurde Zerbst durch Losentscheid Dessau zugeteilt und war fortan nur noch als Kreisstadt Sitz von Behörden im anhaltischen Territorium. Wirtschaftlich hatte Zerbst ebenfalls nur noch lokale Bedeutung für Märkte und Gemüseanbau. 1863 erfolgte der Anschluss an das Eisenbahnnetz (Strecke Dessau–Zerbst, 1874 nach Magdeburg weitergeführt). Die im 16. Jahrhundert entstandene und nun in Bahnhofsnähe gelegene Vorstadt im Süden entwickelte sich als Villenviertel. Es siedelten sich auch Industriebetriebe wie die Werkzeug- und Maschinenfabrik, eine Fassfabrik und eine Maisstärkefabrik an.

Am 16. April 1945 wurde durch Bombenangriffe und tags darauf durch Artilleriebeschuss fast die gesamte Altstadt vernichtet. Nur noch die Stadtmauer und wenige Ensembles, wie die Schlossfreiheit, die Breite und Teile des Marktes blieben erhalten.

1951 begann der Wiederaufbau, an dem sich die verschiedenen Entwicklungsstadien der Architektur und des Städtebaus der DDR ablesen lassen. 1949 und 1969 wurden die noch weitgehend erhaltenen Außenmauern des Rathauses und des Neuen Hauses auf dem Markt abgerissen.

5.2 Kernstadt Zerbst – heutige Stadtgestalt

Das heutige Bild der Kernstadt Zerbst ist aufgrund der historischen Stadtentwicklung sehr uneinheitlich. Neben erhaltenen Gebäudeensembles und Straßenführungen gibt es Bereiche mit stark abweichenden Gebäudeproportionen, teilweise sind keine geschlossenen Straßenräume vorhanden. Das einzige verbindende Element ist die erhaltene Stadtbefestigung.

In der Kernstadt treffen die unterschiedlichsten Baustrukturen und Baualtersklassen aufeinander.

5.2.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Mietwohnungsbau bis 1925

Der Mietwohnungsbau, der vor 1925 errichtet wurde, konzentriert sich im Wesentlichen auf die Stadtteile Südost und Südwest. Dabei bildet die Altstadt die nördliche Begrenzung, während im Süden die Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur darstellt. Es handelt sich um die Stadterweiterung aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, die sich nach dem Bau der Bahnstrecke entwickelte. Hier befinden sich die Gründerzeit- und Jugendstilhäuser der Kernstadt. Aufgrund der Größe der Kernstadt befinden sich auch in typischen Gründerzeithäusern z. T. nur zwei Wohnungen, so dass in diesem Bereich sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Ein- und Zweifamilienhäuser vorzufinden sind. Die Bebauungsstrukturen sind überwiegend gekennzeichnet von geschlossenen Blockrandbebauungen. Zum Teil handelt es sich aber auch um freistehende Stadtvillen (z.B. Puschkinpromenade, Karl-Marx-Straße).

Siedlungsbau bis 1948

Kleinere Wohnsiedlungen, durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung meist aus der Zeit zwischen 1925 und 1948, sind an verschiedenen Stellen der Kernstadt zu finden (z.B. Goethestraße, Damaschkestraße/Friedensallee, Philipp-Müller-Straße, Eichholzer Weg).

DDR-Wohnungsbau 1949 bis 1990

Der DDR-Wohnungsbau bildet mit ca. 41% das größte Wohnungssegment der Kernstadt.

Mietwohnungsbau von 1949 bis 1958

Dieses Wohnungssegment ist überwiegend in der Zerbster Innenstadt präsent (Quartiere Brüderstraße/Rennstraße und Bäckerstraße/Silberstraße/Kupfergasse). Das erstgenannte Gebiet steht unter Denkmalschutz und wurde einschließlich der Hofgestaltung aufwendig saniert.

Industrieller Wohnungsbau

Aufgrund der Zerstörung der Altstadt am Ende des II. Weltkrieges und gezielten Quartiersabriss für Neubaumaßnahmen kurz nach dem Krieg, befindet sich der überwiegende Teil der Bestände in der Innenstadt und davon wiederum der größte Teil nördlich der B 184 (Fuhrstraße/ Breite Straße).

Außerhalb des Kernstadt-Zentrums gibt es ein kleineres Wohngebiet aus den 60er Jahren an der Friedensallee (Teufelsstein-Waldfrieden). Zwei Wohnblöcke wurden am Amtsmühlenweg (Stadtteil Südwest) errichtet.

Mietwohnungsbau ab 1991

Nach 1990 entstand in allen Teilen der Kernstadt mit Ausnahme des Südostens in geringem Umfang Geschosswohnungsbau (z. B. Goethestraße, Dornburger Platz, Neue Brücke, Neubuchsland).

5.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Dörfliche bis vorstädtische Bebauung

Der Ortsteil Ankuhn hat sich bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt. Er ist locker mit ein- und zweigeschossigen Häusern bebaut. Der Ankuhn war im Mittelalter die wichtigste Zerbster Vorstadt und traditionell ein Standort für Landwirtschaft und Gartenbau. Die

Ankuhnsche Mühle stellt ein heute noch erhaltenes, denkmalgeschütztes Zeugnis dieser Zeit dar. Jedoch wird das Gebäude seit längerem nicht mehr genutzt und verfällt nach und nach.

Ein- und Zweifamilienhausbebauung bis 1990

Einfamilienhausgebiete sind traditionell beliebte Wohnstandorte. In der Kernstadt entstanden nach dem I. Weltkrieg zwei größere Einfamilienhaussiedlungen.

Im Wohngebiet Fohlenweide im Osten der Kernstadt wohnten ursprünglich überwiegend Beamte. Südlich entstand in den 70er und 80er Jahren eine weitere Einfamilienhaussiedlung. Weitere Ergänzungen wurden nach 1990 vorgenommen.

In der Amtsmühlenwegsiedlung im Südwesten der Kernstadt wohnten dagegen überwiegend Arbeiter. Durch die angrenzenden Gärten und die geringe Entfernung zum Waldfrieden (Friedrichsholz) ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

Ein- und Zweifamilienhausbebauung ab 1991

Der größte Teil der nach der Wende gestiegenen Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime wurde im südwestlichen Teil des Stadtgebietes abgedeckt. Angrenzend an die Amtsmühlenwegsiedlung entstanden die Wohngebiete Steinstücke und Obstmustergarten. Im unbebauten Innenbereich entstand zwischen Käpperstraße und Schillerstraße eine Doppel- und Reihenhaussiedlung. Als weitere sind die Siedlungen Brauereiweg, Am Wasserturm und Pfannenbergstraße sowie eine kleine Wohnsiedlung am nordwestlichen Stadtrand nördlich der Güterglucker Straße errichtet worden.

5.3 Ortschaften - historische Entwicklung

Die ländlich geprägten Ortschaften, vornehmlich slawischen und zum Teil wendischen Ursprungs finden ihre erstmalige urkundliche Erwähnung in den Jahren 1100 bis 1300.

Neben der Landwirtschaft waren Forstwirtschaft und im Bereich der Elbesiedlungen auch die Fischerei die dominierenden Haupterwerbszweige. Davon zeugen heute noch einzelne erhaltene Hofstellen.

5.4 Ortschaften – heutige Siedlungsgestalt

Die historische Gestalt der Ortschaften hat sich bis heute nicht wesentlich verändert. Dank einer behutsamen Sanierung u.a. im Rahmen der Dorferneuerung blieben die ursprünglichen Siedlungskerne weitestgehend erhalten. Ortsbildprägende Gebäude und Straßenzüge wurden mühevoll saniert und tragen zur Unverwechselbarkeit und Identität jeder einzelnen Ortschaft bei.

5.5 Denkmalschutz

Das gesamte Stadtgebiet Zerbst wurde, aufgrund der geografischen Lage, der naturräumlichen Ausstattung und der Geländerelevierung, bereits in vor- und frühgeschichtlicher Zeit besiedelt. Aus diesem Grund sind sowohl in der Kernstadt als auch in den ländlichen Siedlungen neben kulturhistorischen Siedlungsspuren und archäologischen Relikte seit der frühesten Sesshaftwerdung auch Baudenkmale und -bereiche zu finden.

Diese Kultur-, Bau- und archäologischen Denkmale sind zum größten Teil durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erfasst und sind gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalts zu schützen und zu erhalten.

Oftmals steht jedoch Erhaltung und Schutz denkmalgeschützter Bausubstanz der geplanten zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Viele Baudenkmale befinden sich sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen an exponierter Lage. Sie bilden wichtige

Raumkanten, sind ortsbildprägend und oftmals Teil einer städtebaulichen Gesamtansicht (z.B. Markt-, Dorfplatz, Gutsanlage o.ä.). Viele dieser Baudenkmäler befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und stehen leer. Eine Nach-/ Umnutzung, Sanierung, Instandsetzung oder Modernisierung unter Berücksichtigung energetischer, klimaneutraler Gesichtspunkte ist aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben sehr aufwändig und mit hohen Kosten verbunden.

Ein Rückbau stark maroder Gebäudesubstanzen ist nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich. Diese zu erlangen, gestaltet sich in den meisten Fällen als sehr schwierig bis unmöglich. So verfallen die Gebäude zunehmend und müssen gegebenenfalls provisorisch gesichert werden, dass von ihnen keine Gefahren für Dritte ausgehen.

Ein weiteres Problem stellen teilweise ungeklärten Eigentumsverhältnisse oder eine monetäre Belastung eines Grundstücks (z.B. Grundschuldeintragung) dar, was eine Inwertsetzung und Nachnutzung der Flächen und Gebäude erschwert.

5.5.1 Kernstadt Zerbst

Trotz der weitreichenden Zerstörung der Innenstadt im II. Weltkrieg sind Baudenkmale und Denkmalsbereiche in der Kernstadt erhalten geblieben. Diese konzentrieren sich besonders in den Stadtteilen Innenstadt (Mitte) und Südliche Stadterweiterung. Darüber hinaus sind Denkmale in den angrenzenden Stadtteilen erfasst.

Anfang der 1990er Jahre wurde das Sanierungsgebiet Altstadt festgelegt und in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ aufgenommen. Ein wichtiges Ziel bildete die Instandsetzung und Modernisierung mangelhafter, ruinöser und maroder (Wohn-)gebäude und sowie der Erhalt der noch vorhandenen denkmalgeschützten und -würdigen Gebäude innerhalb des durch die Stadtmauer umschlossenen Gebietes sowie des Bereiches der ehemaligen Wilhelminischen Kasernen.

Zwischenzeitlich wurden eine Vielzahl von Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB sowie unter Nutzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz umgesetzt. Beispielgebend seien der Kasernenstandort Wilhelminische Höfe (Umnutzung zu einer Wohnanlage), das Zisterzienserinnenkloster (jetzt Schulstandort, Stadtarchiv und Verwaltungsstandort), das Augustinerkloster (jetzt Seniorenheim) sowie die Reithalle (jetzt Stadthalle) im Schlossgarten genannt. Am Schloss Zerbst werden seit 2005 Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz sowie Sanierungsarbeiten vorgenommen. Diese fanden vorerst im Jahr 2022 mit der Umsetzung des kulturellen Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes Schloss Zerbst durch Inbetriebnahme ihren Abschluss. Einzelne ausgewählte Teilbereiche werden in verschiedenster Weise genutzt. Zwischenzeitlich wurden die Arbeiten am Schloss (u.a. Arbeiten an der Sichtachse, Austausch Dachdecke und -haut des Mittelrisalits einschl. Wiederaufbau Treppengewölbe) wieder aufgenommen.

Auch zukünftig besteht ein hohes Interesse und das städtebauliche Ziel der Behebung noch bestehender Defizite an denkmalgeschützter Bausubstanz sowie des Erhalts stadtbildprägender, denkmalgeschützter Gebäude in der Kernstadt. Gerade diese Gebäude und Anlagen wie z.B. die Stadtmauer mit dem sie umschließenden Grünzug, der Bereich Schlossfreiheit mit der St. Bartholomäi Kirche und den historischen zum Schlossensemble gehörigen Funktionsgebäuden (Palais, Kavaliershaus, Schloßwache, Logenhaus, Schule und Pfarrhaus) sind stadthistorisch wertvoll, identitätsstiftend und einzigartig. Sie bilden das „Gesicht“ der Stadt und machen sie unverwechselbar.

5.5.2 Ortschaften

Auch in den einzelnen Ortschaften, und hier besonders in den historischen Siedlungskernen, unterliegen einzelne Gebäude und bauliche Anlagen dem Denkmalschutz. Beispielgebend sind die Dorfkirchen, Bauernhöfe, Gutsanlagen und Wohnhäuser sowie andere geschichtlich-technisch-wirtschaftlich wertvolle bauliche Anlagen (z.B. Mühlen, Schulen, Rittergüter,

Vorwerk, Burganlagen, Bahnhöfe, ...). Deren Erhalt stellt, wie eingangs beschrieben, eine große Herausforderung für den Eigentümer bzw. die Stadt Zerbst/Anhalt dar.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf den ungenügenden Straßen- und Wegeausbau in den einzelnen Ortschaften hinzuweisen, was das örtliche Erscheinungsbild in Verbindung mit unsanierter, teilweise maroder und ruinöser Bausubstanz noch verschlechtert.

In den letzten Jahren wurden in allen Ortschaften große Anstrengungen zum Erhalt und Nutzung der historischen, denkmalgeschützten baulichen Anlagen unternommen. Neben der Sicherung und Sanierung von Dorfkirchen und Bürgerhäusern wurden die in den einzelnen Orten bestehenden Backhäuser und Freikegelanlagen wieder in Betrieb genommen. Hervorzuheben sind die Maßnahmen zum Erhalt der Burg Lindau mit Bergfried und Ringmauer sowie der Burganlage Walternienburg mit Bergfried und Ringmauer.

5.6 Fazit und Zielstellung

In der Kernstadt dominiert der Geschosswohnungsbau eindeutig gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhausbau. Die Zerbster Innenstadt hebt sich sehr stark von anderen Städten ab, da hier aufgrund der historischen Entwicklung (fast vollständige Zerstörung zum Ende des II. Weltkrieges) ca. 87% der Gebäude in traditioneller und industrieller Geschossbauweise (DDR-Wohnungsbau) errichtet wurden. Die im Bereich der Altstadt von der Zerstörung verschonten historischen Gebäude und baulichen Anlagen wurden unter Denkmalschutz gestellt. Diese Gebäude sind aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung sowie ihrer städtebaulichen Funktion unbedingt zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen.

Für die in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiete besteht zukünftig ein weiterer Anpassungsbedarf innerhalb des Wohnungsbestandes aufgrund der veränderten Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur. Darüber hinaus können neue Impulse mit der Nutzung bestehender Flächenpotenziale (innerstädtische Brachflächen) gesetzt werden.

In den Ortschaften besteht das vorrangige Ziel der Sicherung der Identität des jeweiligen Ortes, besonders durch den Erhalt der ursprünglichen Strukturen und Gebäude.

Das generelle zukünftige Entwicklungsziel besteht darin, mit einem differenzierten und qualitativ hochwertigen Wohnangebot auf die demografischen, aber auch wirtschaftlichen Herausforderungen zu reagieren. Trotz der demografischen Entwicklungen wird es qualitative Flächenbedarfe für das Wohnen und andere, dem Wohnen angegliederte, Nutzungen geben. Darüber hinaus hat die Stadt Zerbst/Anhalt ihre zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum u.a. durch die Vorhaltung und Bereitstellung von Wohnraum und Wohnflächen zu erfüllen. Nur mit der weiteren Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebots kann das strategische Ziel der Konsolidierung der Einwohnerzahlen umgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang besteht, neben der Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen mit der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Fohlenweide die Möglichkeiten der vielfältigen städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt.

➤ Ziel: *Erhalt des urbanen Kernes und Stärkung der Funktion als Mittelzentrum*

In den nächsten Jahren wird die Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt besonders in der Abdeckung der unterschiedlichsten Nachfragepräferenzen sowohl in der Kernstadt als auch in den ländlichen Ortschaften bestehen. Dabei ist das Hauptaugenmerk auf Innenentwicklung, behutsame „Stadtreparatur“ durch Ersatz-Neubau sowie Nach-/ Umnutzung von bestehender (bereits sanierter, teilsanierter oder auch unsanierter) Gebäudesubstanz unter Beachtung des Denkmalschutzes zu legen.

Die innerhalb der Kernstadt durch Rückbau entstandenen Brachflächen stehen einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Entsprechend städtebaulicher Grundsätze sowie unter

Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher, bodenschutzrechtlicher und energetischer Belange sind diese Brachflächen bedarfsgerecht zu entwickeln.

➤ **Ziel: *Erhalt der ländlichen Siedlungskerne als Wohnorte***

Ziel muss es sein, mit einem differenzierten und auch qualitativ hochwertigen Wohnangebot auf die demografischen aber auch wirtschaftlichen Herausforderungen zu reagieren. In Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen auch qualitativen Flächenbedarf für das Wohnen und andere, dem Wohnen angegliederte, Nutzungen geben. Darüber hinaus hat die Stadt Zerbst/Anhalt ihre zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum u.a. durch die Vorhaltung und Bereitstellung von Wohnraum und Wohnflächen zu erfüllen. Nur mit der weiteren Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebots kann das strategische Ziel der Stadt Zerbst/Anhalt, die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und damit neue EinwohnerInnen zu gewinnen, umgesetzt werden.

➤ **Ziel: *Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

Neben der gezielten Entwicklung von bereits bestehenden Baugebieten soll zukünftig eine Bestandssanierung bzw. Lückenbebauung sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften möglich sein und erfolgen.

Die Innenentwicklung und damit der Erhalt besonders der historischen Bausubstanz, aber auch die Nachnutzung leerstehender, zum Teil ruinöser Grundstücke bzw. stark sanierungsbedürftiger Gebäude mit meist ungeklärten Eigentumsverhältnissen oder ungünstigen Grundstückszuschnitten bildet weiterhin das primäre städtebauliche Ziel.

Die Struktur und Funktionalität der Siedlungskerne (Kernstadt und ländliche Orte) soll gewahrt bleiben. Vor allem sind die Ortsbildprägenden Gebäude, die „das Gesicht“ des Stadtteils und des jeweiligen ländlichen Ortes bilden, zu sichern, um die Unverwechselbarkeit der Siedlung und des Ortes zu erhalten. Eine Erweiterung nach außen (und damit der Flächenverbrauch) ist besonders in den ländlichen Ortschaften zugunsten des Erhalts bestehender Bausubstanz zu vermeiden.

Neben oftmals bestehenden denkmalschützerischen Belangen stellt sich das Problem der Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Zerbst/Anhalt besitzt keinen direkten Zugriff auf im Privatflächen bzw. es liegen ungeklärte Eigentumsverhältnisse vor. Des Weiteren sind die betreffenden Flächen oftmals mit langjährigen Nutzungsrechten belegt, so dass sie einer baulichen Entwicklung nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht zur Verfügung stehen.

➤ **Ziel: *Erhalt der historischen Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes***

Der städtebauliche Umgestaltungs- und Erneuerungsprozess wird oftmals durch denkmalschutzrechtliche Vorgaben flankiert. Dies erschwert bzw. verhindert punktuell eine bauliche Entwicklung bzw. Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz.

Eine Entwicklung ist in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzustreben. Es sind Lösungsansätze zu finden, um zum einen die historischen Stadtansichten zu erhalten und zum anderen baufällige Baudenkmäler zu beleben.

➤ **Ziel: Aufstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans**

Der gesamtstädtische Flächennutzungsplan bildet die Grundlage zur Umsetzung der räumlichen und städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Zerbst/Anhalt.

Unter Berücksichtigung des Erhalts kompakter Siedlungsstrukturen sowie des Erhalts historischer Ortskerne hat eine Ausweisung von an zukünftige Bedarfe angepasste Bauflächen entsprechend ihrer Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung, Sonderbauflächen) zu erfolgen.

Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bestehende Nutzungskonflikte zu berücksichtigen und durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan zu minimieren.

Dabei ist auch die Überprüfung bestehender verbindlicher Bauleitplanungen unter dem Aspekt der klimagerechten Stadtentwicklung sowie die Berücksichtigung aktueller Anforderungen an die Flächennutzungsplanung (z.B. Auswirkungen der Demographischen Entwicklung, Belange des Klimaschutzes, Berücksichtigung von Festlegungen des ISEK 2045, zukünftige städtebauliche und -planerische Zielstellungen) und übergeordneter regionalplanerischer Vorgaben (LEP, REP) erforderlich.

6 WIRTSCHAFT

6.1 Bestand

Wie unter Punkt 5.1 bereits erwähnt, entwickelte sich die Stadt Zerbst/Anhalt bereits sehr früh zu einem Markt- und Handelsplatz und zählte im 14. Jahrhundert zu den bedeutendsten Städten Mitteldeutschlands. Gemüseanbau und Bierbrauerei, Handel und Handwerk waren die wichtigsten Wirtschaftszweige. Mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz setzte die Industrialisierung ein. Es siedelte sich u.a. Werkzeug- und Maschinenfabrik ein. Bis zur politischen Wende bildete dieser Wirtschaftszweig in Zerbst/Anhalt einen Haupterwerbszweig.

Im Prozess der wirtschaftlichen Neuorientierung seit dem politischen Umbruch Anfang der 1990er Jahre entwickelte sich eine gemischte, stark vom Dienstleistungssektor bestimmte Wirtschaftsstruktur. Sie ist geprägt durch klein- und mittelständische Unternehmen (Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) sowie durch die Land- und Forstwirtschaft. Im produzierenden Bereich profilierten sich vor allem Unternehmen des metallbe- und -verarbeitenden Gewerbes, der Spezialglasverarbeitung sowie der Lebens- und Feinkostmittelherstellung.

Die innerhalb des Stadtgebietes bestehen Gewerbegebiete sind teilweise historisch gewachsen und weisen vielfältige gewerbliche Ausrichtungen auf. Die gut erschlossenen Gebiete weisen noch freie Flächen zur Entwicklung ansässiger Betriebe bzw. für Neuansiedlungen auf.

Tab. 6.1: Gewerbegebiete der Stadt Zerbst/Anhalt

Bezeichnung	Größe	gewerbliche Ausrichtung	Potenzial (netto)
Kernstadt			
GE III Am Feuerberg	34,0 ha	produzierendes Gewerbe, Handel, Dienstleistung	ca. 1,2 ha
GE I Frauentormark	14,0 ha	Handel, Handwerk, Dienstleistung	ca. 1,0 ha
GE Kirschallee	25,0 ha	produzierendes Gewerbe, Handwerk, Handel, Dienstleistung	0 ha
GE Nordfrost	11,0 ha	Kühl- und Lagerhausunternehmen „Nordfrost“	ca. 4,2 ha
GE Industrieweg	24,0 ha	produzierendes Gewerbe, Handwerk, Handel, Dienstleistung	ca. 0,5 ha

GE Altbuchsland	51,0 ha	produzierendes Gewerbe, Industrie, Handwerk, Dienstleistung	ca. 4,0 ha
GE Ahornweg	12,0 ha	Dienstleistung, produzierendes Gewerbe	ca. 8,6 ha
GE Bauhof	16,0 ha	Nahrungsgüterproduktion, Handel, Handwerk	ca. 4,1 ha
Ortschaften			
GE Deetzer Straße OT Lindau	22,5 ha	Landwirtschaft und Dienstleistungen	ca. 3,0 ha
GE An der B 184 OT Jütrichau	3,3 ha	Baustoffhandel	ca. 1,3 ha

Quelle: www.stadt-zerbst.de/de/gewerbegebiete.html, Abrufdatum 08/2025

In den letzten Jahren trat die Herstellung erneuerbarer Energien als Wirtschaftszweig durch die Errichtung Wind- und Photovoltaikparks sowie Biogasanlagen immer stärker in den Vordergrund. Der ehemalige Militärflugplatz östlich der Kernstadt entwickelt sich zunehmend zu einem Bio-Energiepark. Die weitere gezielte Steuerung dieses Entwicklungsprozesses basiert auf einem seitens der Stadtverwaltung erarbeiteten Konzept zur Standortrealisierung großflächiger Photovoltaikfreianlagen [20], in dem u.a. die Bodenqualitäten Berücksichtigung fanden.

Eben diese sehr guten, ertragsreichen Böden im Zerbster Land bilden seit jeher die Grundlage der landwirtschaftlichen Bodennutzung. Deutlich machen dies die noch heute vorhandenen großen Gehöfte mit Scheunen und Stallanlagen oder einzelne Gutshöfe in den Ortsteilen.

In den 1990er Jahren veränderte sich die landwirtschaftliche Erwerbsstruktur durch Schließung der LPG'en. Andere Eigentums- und Verwaltungsformen wie z.B. GbR oder GmbH traten an ihre Stelle. Durch veränderte und innovative Bewirtschaftungsformen sowie fortschreitende Technisierung verändert sich das Arbeitsfeld in der Agrarbranche, so dass gut ausgebildete Fachkräfte und Spezialisten gefragt sind.

Die Stabilisierung des Wirtschaftsstandortes Zerbst/Anhalt schlägt sich in der Beschäftigtenstatistik nieder. Im Bereich des produzierenden Gewerbes steigen seit 2020 die Beschäftigten leicht an. Die Stadt gewinnt als Arbeits- aber auch als Wohnort an Bedeutung, was der leichte Anstieg der nicht pendelnden Beschäftigten widerspiegelt. Der Anteil der Arbeitslosen weist dagegen rückläufige Tendenzen auf.

Tab. 6.2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen der WZ 2008, Einpendler, Auspendler sowie Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Zerbst/Anhalt (zum 30.06. des Jahres)

	2020	2021	2022	2023	2024
SV-Beschäftigte am Arbeitsort²⁾	7.425	7.465	7.575	7.587	7.381
dav. ¹⁾ Land und Forstw., Fischerei (A)	4,7%	4,5%	4,1%	4,3%	4,3%
Prod. Gewerbe (B-F)	40,3%	42,8%	43,4%	43,9%	46,0%
Handel, Verkehr, Gastgew. (G-I)	17,5%	16,1%	15,6%	15,2%	14,6%
Sonstige Dienstl. (J-U)	37,4%	36,6%	37,0%	36,6%	35,2%
SV-Beschäftigte am Wohnort³⁾	7.079	6.936	7.007	9.204	9.167
Einpendler (Arbeitsortprinzip ³⁾)	2.368	2.244	2.248	2.133	2.067
Auspendler (Wohnortprinzip ⁴⁾)	2.959	2.736	2.726	3.754	3.856
Pendlersaldo	-591	-492	-478	-1.621	-1.789
Nichtpendler ⁵⁾	4.120	4.200	4.281	5.450	5.311
Arbeitslose (Jahres-Ø)	913	864	833	856	826
Zahl der Betriebe	590	586	582	553	k.A.

¹⁾ Wirtschaftszweig WZ 2008

²⁾ Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet

³⁾ Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet

⁴⁾ Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Wohnsitz befindet

⁵⁾ Beschäftigte, die innerhalb der Gemeinde wohnen und arbeiten

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen), Abrufdatum: 06/2025

6.2 Zukünftige Entwicklung

Da Zerbst/Anhalt die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrum zugewiesen ist, hat sie die Versorgungsfunktion für die Stadt selber als auch für das ländlich geprägte Umland zu erfüllen. Neben der Sicherung von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und mittelfristigen bzw. gehobenen Bedarf sind auch Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, integrativen, kulturellen Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Mit den in der Kernstadt sowie in Lindau und Jütrichau befindlichen gut erschlossenen Gewerbegebieten sowie den weitgehend revitalisierten Altstandorten im gesamten Stadtgebiet bestehen gute Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Flächenreserven ermöglichen eine Erweiterung ansässiger Unternehmen sowie gewerblicher Neuansiedlungen.

Die Bemühungen, die Stadt Zerbst/Anhalt als Wirtschaftsstandort zu etablieren und zu stabilisieren, ist in den kommenden Jahren weiter zu forcieren. Dabei ist verstärkt der Ausbau der Zerbster Standortfaktoren und Alleinstellungsmerkmale voranzutreiben. Die Bevölkerung soll am Standort gehalten und weitere Personen an die Stadt gebunden werden. Wichtiges Ziel ist, dass immer mehr Arbeitnehmer ihren Arbeitsort auch zum Wohnort erklären und junge Leute zum Bleiben animiert werden, was zur Konsolidierung der Einwohnerzahlen und im besten Falle die Abdeckung des Fachkräftebedarfs führt.

Um dies zu erreichen, sind neben vielfältigen Wirtschaftsstrukturen und breit gefächerten Arbeitsangeboten auch entsprechende Ausbildungs-, Weiterbildungs-, Qualifizierungs- und Integrationsangebote vor Ort erforderlich. Dies würde wiederum die Bindung der Arbeitskräfte (besonders der jungen Menschen) an die Stadt Zerbst/Anhalt unterstützen. Um jedoch Wanderungsgewinne für die Stadt zu generieren, ist ausreichender Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (weiche Standortfaktoren) sowie Angebote zur Freizeitgestaltung und Erholung aber auch ein leistungsfähiges technisches Infrastrukturnetz (u.a. Breitband, Glasfaser, Mobilfunk) vorzuhalten, um genügend Ausstrahlungskraft als Wohnort zu besitzen.

6.3 Fazit und Zielstellung

Quantitative Voraussagen zu positiven oder negativen wirtschaftlichen Entwicklungen oder Trends können für mittel- oder langfristige Zeiträume derzeit nicht gemacht werden. Finanzkrisen, Strukturschwankungen, Energiepreiskrise wirken auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt aber auch der Region. Jedoch besteht aufgrund der seit den 1990er geschaffenen und stetig verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Erwartung, dass die Zerbster Wirtschaft diese relativ gut verkraftet.

➤ **Ziel:** ***Sicherung und Pflege ansässiger Unternehmen, Schaffung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten, Qualifizierung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete und Gewerbebrachen zur Verringerung des Flächenverbrauchs***

Die wirtschaftliche Standortsicherung sowie deren stabile, positive Entwicklung sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen trägt entscheidend dazu bei, dass die Abwanderung gestoppt, Wanderungsgewinne generiert werden. Entscheidender Haltefaktor sind neben den Arbeitsplätzen eine gute Ausstattung des Gemeindegebietes mit Wohnraum, Daseinsvorsorge-, Freizeit und Erholungseinrichtungen. Neben der Konsolidierung der Bevölkerungszahlen wirkt sich diese Entwicklung positiv auf die Wirtschaftskraft der Stadt Zerbst/Anhalt aus.

Zur Zielerreichung ist die Verstetigung der Wirtschaftsförderung erforderlich, die die Betreuung und Unterstützung der Unternehmen bei Standortfragen, aber auch von zukünftigen Investoren bei der Entwicklung neuer Projekte übernimmt und alle miteinander vernetzt. Zudem sind

Gewerbebrachen zu nutzen und zu entwickeln, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen.

- **Ziel:** *Ausbau und Stärkung der Wirtschaftsförderung, der Zusammenarbeit mit den vorhandenen Unternehmen sowie mit verschiedenen Partnern und Akteuren*

Die Herstellung eines wirtschaftsfreundlichen Umfeldes durch Bestandspflege sowie Förderung von Neugründungen und Netzwerkkoperationen, Herausbildung eines positiven Standortimages zur Unterstützung von Ansiedlungs- und Vermarktungsaktivitäten sind die wichtigsten Aufgaben einer Wirtschaftsförderung. Hauptziel ist die Herausbildung eines positiven Standortimages zur Unterstützung von weiteren Ansiedlungs- und Vermarktungsaktivitäten.

7 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

7.1 Aktuelle Situation

Der Einzelhandel stellt einen wesentlichen **Wirtschaftsfaktor** dar, ist eine wichtige Kraft der Binnenwirtschaft und zugleich ein bedeutender Arbeitgeber. Neben den direkt im Einzelhandel Beschäftigten sind für einen funktionierenden Handel auch Arbeitsplätze bei Dienstleistern, Herstellern und Lieferanten notwendig. Des Weiteren werden durch den Handel die lokalen Wirtschaftsstrukturen unterstützt und die Attraktivität der Kernstadt erhöht.

Die Stadt Zerbst/Anhalt als regionaler Einzelhandelsstandort ist durch Kaufkraftzuflüsse des Umlandes, aber auch hohe Abflüsse der eigenen **Kaufkraft** gekennzeichnet. Diese werden durch die gute Verkehrsanbindung an die nahe gelegenen Oberzentren Magdeburg (ca. 40 km), Dessau-Rosslau, (ca. 20 km), Halle (ca. 60 km) hervorgerufen.

Tab. 7.1: **Kaufkraftkennziffer Zerbst/Anhalt (Indikator für das Konsumpotenzial einer Region, BRD = 100) und Einzelhandelszentralität des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (ABI)**

Jahr	Kaufkraftkennziffer ¹ Stadt Zerbst/Anhalt	Kaufkraftkennziffer ¹ Landkreis ABI	Einzelhandelszentralität ² Landkreis ABI
2015	84,3	83,4	93,0
2020	87,3	86,0	94,2
2022	88,3	86,9	95,9

¹ Kaufkraftkennziffer bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region

² Einzelhandelszentralität zeigt den Kaufkraftzufluss (>100) bzw. -abfluss (<100) der Region auf und ist ein Indikator für die Attraktivität des Standorts.

Quelle: IHK Halle-Dessau [6]

Die Kennziffer des Einkommens, das den privaten **Haushalten** für **Konsumzwecke** zur Verfügung steht (**Kaufkraftkennziffer**), ist sowohl in der Stadt Zerbst/Anhalt als auch im Landkreis seit 2015 leicht angestiegen. Die Einzelhandelszentralität weist auf einen Kaufkraftabfluss innerhalb des Landkreises mit leicht abnehmender Tendenz auf. Dies stellt eine leicht positive Entwicklung, hin zu einer ausgeglichenen Einzelhandelszentralität (100) dar und lässt auf eine leichte Attraktivitätssteigerung der zentralen Orte innerhalb des Landkreises schließen.

Das Mittelzentrum Zerbst (die **Kernstadt**) weist eine gute Ausstattung mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarfes auf. Neben zwei Verbrauchermärkten (Vollsortimenter) decken mehrere Nahversorger (Discounter) die Versorgung ab. Die

Standorte sind über die gesamte Kernstadt verteilt und decken jeweils einen Einzugsbereich in einem Umkreis von ca. 1.000 m ab.

Die Bindung des Kundenstroms an die Kernstadt gestaltet sich jedoch aufgrund der flächenhaften Ausdehnung des Stadtgebietes sehr schwierig. Die in den städtischen Randbereichen lebende Bevölkerung nutzt größtenteils die in den benachbarten Gemeinden befindlichen und näher gelegenen Einzelhandelseinrichtungen. Darüber hinaus erledigt ein Teil der Arbeitspendler Einkäufe auf dem Weg von und zum Arbeitsplatz außerhalb des Stadtgebietes, wodurch ein gewisser Kaufkraftabfluss gegeben ist.

Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stellt sich besonders in den ländlichen Ortschaften als sehr schwierig dar. Lediglich in Lindau besteht eine Einrichtung zur Deckung des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs (Nahversorger).

Einzelne Ortsteile werden durch **mobile Händler** (wie Bäcker, Fleischer, Obst, Lebensmittel) an festgelegten Tagen und Zeiten angefahren. Das Angebot ist meist auf einige Waren des täglichen Bedarfes (wie Butter, Milch, Nudeln, ...) erweitert und wird besonders durch die in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerung angenommen. In den letzten Jahren etabliert sich in den ländlichen Ortschaften der **Hofladen** mit einem ausgewählten Angebotsspektrum. Es werden Produkte vom Direkterzeuger zum Kauf angeboten.

Aufgrund der Entfernungen der Wohnorte zu den zentralen Orten und damit zu den Einkaufsmöglichkeiten für Waren des langfristigen bzw. gehobenen Bedarfs gewinnt das **Einkaufen via Internet** immer mehr an Bedeutung. Der Ausbau eines leistungsfähigen technischen Infrastrukturnetzes (hier Breitband, Glasfaser, Mobilfunk) ist unumgänglich.

7.2 Fazit und Zielstellung

Zukünftiges Ziel hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung stellt die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung dar.

Darüber hinaus ist eine Erhöhung der Kaufkraft insgesamt sowie der Einzelhandelszentralität der Stadt Zerbst/Anhalt anzustreben. Dies bedingt jedoch eine Sicherung bzw. stetige Verbesserung der Einkommensstruktur u.a. durch Schaffung attraktiver Arbeitsplätze, Förderung weiterer wirtschaftlicher Unternehmensansiedlungen sowie Bestandspflege vorhandener Unternehmen.

Die in der Stadt Zerbst/Anhalt vorhandene Kaufkraft als auch die Kaufkraft von außen sind stärker an den Standort Zerbst zu binden. Dazu ist die zentralörtliche Funktion der Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum und damit die Vorhaltung der entsprechenden Versorgungsangebote zu stärken. Vor allem ist die Funktion des Marktplatzes als Handels- und Aufenthaltsplatz wiederherzustellen. Durch die Steigerung der Attraktivität der Kernstadt sowohl als Einkaufs- und Arbeitsort in Verbindung mit der Vorhaltung vielfältigster Dienstleistungs- und Versorgungsangebote (Ärzte, Praxen, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, ...) kommen mehr Menschen in die Stadt, um neben ihren Einkäufen die zu erledigenden Wege und Anliegen zu verknüpfen und länger zu verweilen.

➤ **Ziel: *Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt***

Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine gezielte Steuerung des Einzelhandels und der Nahversorgung im Kernstadtbereich erforderlich. Eine Zergliederung des Einzelhandels und damit Schwächung der Versorgungsfunktion der Innenstadt durch eine ungeordnete Errichtung von Verbraucher- und Nahversorgungsmärkten sowie der Ansiedlung von sogenannten Innenstadtrelevanten Sortimenten in den Randbereichen der Kernstadt ist entgegenzuwirken. Neben dem Ziel der Stärkung der mittelzentralen Funktion der Kernstadt durch eine qualifizierte Entwicklung von Versorgungsbereichen zur wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf sollte eine Angebotsverdichtung und -ergänzung der Versorgungsstandorte zur Deckung des mittelfristigen und gehobenen Bedarfs erfolgen.

Der Marktplatz ist in seiner Funktion als Handels- und Aufenthaltsplatz unter Einbeziehung der lokalen Gewerbetreibenden und Händler, aber auch weiterer Akteure wie z.B. die Gebäudeeigentümer, wiederzubeleben. Zur Steuerung und als Bindeglied zwischen Verwaltung und Akteuren ist die Etablierung eines Stadtteilmanagements zielführend.

➤ **Ziel: *Erarbeitung Einzelhandelskonzeption als Steuerungsinstrument***

Das Einzelhandelskonzept trifft konkrete Festlegungen hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur der Kernstadt sowie der Ortschaften. Das Konzept dient insofern der Standortsteuerung mit dem Ziel der Kaufkraftbindung, Erhalt der Zentralität der Innenstadt sowie der Sicherung der Nahversorgung der zentralen städtischen Bereiche sowie der ländlichen Ortschaften und des Umlandes.

➤ **Ziel: *Sicherung der Versorgung der ländlichen Ortschaften***

In den ländlichen Ortschaften sind Möglichkeiten zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern bzw. zu etablieren.

Alternative Versorgungsformen (fliegende Händler, Einkaufsdienst) sowie Initiativen örtlicher Erzeuger (z.B. Hofladen) sind zu unterstützen.

8 KINDER, JUGEND, FAMILIE, SENIOREN - Bildungs-, Betreuungs-, Pflege- und Hilfsangebote

8.1 Vorschulische Bildung / Kindertageseinrichtungen und Hort

In der **Kernstadt** befinden sich derzeit 8 Kindertageseinrichtungen. Davon werden 6 Einrichtungen durch einen freien Träger und eine Einrichtung durch einen Elternförderverein geführt. Die Einrichtungen weisen eine Kapazität für 212 Krippenkinder, 367 Kindergartenkinder und 338 Hortplätze auf.

In den **ländlichen Ortschaften** stehen in einzelnen Ortsteilen Kindertageseinrichtungen mit einer Gesamtkapazität von 109 Krippenkindern, 239 Kindergartenkinder und 185 Hortplätzen zur Verfügung. Die Einrichtungen befinden sich in freier Trägerschaft.

Tab. 8.1: Einrichtungen zur Kinderbetreuung im Stadtgebiet Zerbst/Anhalt

Einrichtung (KITA, Hort *)	Ortschaft/ Anschrift	Kapazität (max.)	Träger/ Gebäudeeigentümer	Anmerkungen, Bedarfe
Kernstadt Zerbst				
KITA Benjamin Blümchen	Käspersstraße 26	0-3 Jahre: 54 3-6 Jahre: 86	Albert-Schweitzer-Familienwerk/ Stadt Zerbst	
KITA Heide	Heide 28	0-3 Jahre: 50 3-6 Jahre: 70	VS Kinder-, Jugend- und Familienwerk/ Stadt Zerbst	Gebäude entspricht nicht den aktuellen baulichen Anforderungen
KITA Zerbster Strolche	Breitestein 76	0-3 Jahre: 75 3-6 Jahre: 135 Hort: 50	VS Kinder-, Jugend- und Familienwerk/ Stadt Zerbst	
KITA Knirpsentreff	Amtsmühlengeweg 50	0-3 Jahre: 27 3-6 Jahre: 50	Stadt Zerbst/Anhalt/ Stadt Zerbst	Integrative Ausrichtung 2016-17 Sanierung und Kapazitätserweiterung
Freier Kindergarten Zerbst e.V.	Altbuchsland 8	0-3 Jahre: 6 3-6 Jahre: 26	Elternförderverein/ Stadt Zerbst	
Hort der Bartholomäi-Schule	Schloßfreiheit 19	Hort: 88	Diakonisches Werk Zerbst/Anhalt/ Evangelische Landeskirche Dessau	
Hort Kunterbunt	Amtsmühlengeweg 38	Hort: 120	VS Kinder-, Jugend- und Familienwerk/ Stadt Zerbst	Ausnahmeregelung bis 31.07.2026 135 Hortplätze Kapazitätserweiterung in Prüfung
Hort An der Stadtmauer	Am Plan 6	Hort: 80	VS Kinder-, Jugend- u. Familienwerk/ Stadt Zerbst	Ausnahmeregelung bis 31.07.2026 106 Hortplätze Erweiterung um 50 Plätze - Fertigstellung 04/2026
Ortschaften				
KITA Spatzennest	Garitz, Am Weinberg 1	0-3 Jahre: 14 3-6 Jahre: 36 Hort: 30	VS Kinder-, Jugend- u. Familienwerk/ Stadt Zerbst	2019 Fassadengestaltung
KITA Regenbogen	Deetz, Dobritzer Straße 6	0-3 Jahre: 19 3-6 Jahre: 49	VS Kinder-, Jugend- u. Familienwerk/ Stadt Zerbst	
KITA Glückskinder	Güterglück, Am Sportplatz 9	0-3 Jahre: 18 3-6 Jahre: 34 Hort: 20	Albert-Schweitzer-Familienwerk/ Stadt Zerbst	
KITA Burggespenster	Lindau, Kajenbreite 2	0-3 Jahre: 20 3-6 Jahre: 47	VS Kinder-, Jugend- u. Familienwerk/ Stadt Zerbst	2021-23 Sanierung
Hort Burggespenster	Lindau, Markt 2	Hort: 50	VS Kinder-, Jugend- u. Familienwerk/ Landkreis ABI	2021-23 Sanierung Erweiterungs-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf
KITA Gänseblümchen	Nedlitz, Rosianer Weg 18	0-3 Jahre: 18 3-6 Jahre: 28	VS Kinder-, Jugend- u. Familienwerk/ Stadt Zerbst	
KITA Sandmännchen	Steutz, Friedensstraße 26	0-3 Jahre: 10 3-6 Jahre: 31	Albert-Schweitzer-Familienwerk/ Stadt Zerbst	

Einrichtung (KITA, Hort *)	Ortschaft/ Anschrift	Kapazität (max.)	Träger/ Gebäudeeigentümer	Anmerkungen, Bedarfe
Hort An der Grundschule	Steutz, Straße des Aufbaus	Hort: 60	Albert-Schweitzer-Familienwerk/ Stadt Zerbst	
KITA Märchenland	Walternienburg, Güterglücker Str. 10	0-3 Jahre: 10 3-6 Jahre: 14 Hort: 25	Albert-Schweitzer-Familienwerk/ Stadt Zerbst	Hort: Erweiterungs-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf

* KITA – **K**indertageseinrichtung umfasst gem. Kinderförderungsgesetz – KiFöG Sachsen-Anhalt Kindergärten, Horteinrichtungen und Tagespflegestellen. Gem. § 3 Abs. 1 KiFöG LSA hat jedes Kind mit gewöhnlichem Aufenthalt im Land Sachsen-Anhalt bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung.

Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, Finanz-, Sozial-, Schul- u. Sportverwaltung, Stand 28.10.2025

Neben der oben genannten Form der Kinderbetreuung besteht die Möglichkeit der Kindertagespflege durch Tagesmütter/-väter. Dabei dürfen mit Erlaubnis durch das zuständige Jugendamt gem. §43 SGB VIII bis zu fünf Kinder betreut werden. Derzeit besteht in der Kernstadt sowie in Lindau ein entsprechendes Betreuungsangebot.

Die Einrichtungen zur Kinderbetreuung (KITA und Hort) sind sowohl in der Kernstadt als auch in den ländlichen Ortschaften gut bis sehr gut ausgelastet. Ein konkreter Bedarf hinsichtlich der Erweiterung zusätzlicher Betreuungsplätze besteht derzeit nicht. Generell verfolgt die Stadt Zerbst das Ziel der Auslastung der in eigener Trägerschaft geführten Einrichtungen. Jedoch sollen auch die in fremder Trägerschaft betriebenen Betreuungseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet nach Möglichkeit gesichert und erhalten bleiben. Dazu sind an den jeweiligen Einrichtungen fortwährend und bedarfsgerecht Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Ist die Kapazitätsgrenze einer Einrichtung erreicht, muss allerdings auf eine der verbleibenden Einrichtungen innerhalb des Stadtgebietes ausgewichen werden. Sollten in allen Kindertagesstätten die Betreuungsplätze voll belegt sein, besteht die Möglichkeit, die Betriebserlaubnisse zu prüfen und hinsichtlich der Platzzahlen zu erhöhen.

Perspektivisch und in Verbindung mit der weiteren Entwicklung des Wohngebietes Fohlenweide ist ein Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Dieser dient nicht nur der Schaffung neuer Betreuungsplätze sondern soll auch als Ersatzneubau für die KITA Heide, welche nicht mehr den aktuellen baulichen Anforderungen entspricht, dienen.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des Ganztagsförderungsgesetzes des Bundes besteht ab August 2026 gestaffelt ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder. Aus diesem Grund sind bauliche Maßnahmen bzw. Maßnahmen zur Anpassung und Erweiterung der bestehenden Horte in Walternienburg, Lindau sowie der Horte Kunterbunt und An der Stadtmauer in Zerbst nach entsprechender Prüfung erforderlich.

8.2 Schulische Bildung

Die Stadt Zerbst/Anhalt unterhält in ihrer Trägerschaft zwei Grundschulen in der **Kernstadt**. Das Angebot wird durch eine Grundschule in freier Trägerschaft ergänzt. In den **ländlichen Ortschaften** unterhält die Stadt vier Grundschulen, wobei der Grundschulstandort in Walternienburg dem seit dem Schuljahr 2022/23 dem Grundschulverbund An der Stadtmauer Zerbst/Anhalt sowie seit dem Schuljahr 2025/26 der Grundschulstandort in Dobritz dem Grundschulverbund Astrid Lindgren Zerbst/Anhalt angehört. Die Schulverbünde wurden u.a. aufgrund demografischer Entwicklungen, mit dem obersten Ziel des Erhalts aller Bildungsstandorte im Stadtgebiet, gegründet.

Sollte sich infolge einer weiteren rückläufigen Demografischen Entwicklung ergeben, dass eine Zentralisierung der Bildungsstandorte im ländlichen Raum erforderlich ist, so wird die Erweiterung und damit der Ausbau des Bildungsstandortes Lindau mit gleichzeitigem Wegfall des Grundschulstandortes Dobritz favorisiert.

In Trägerschaft des Landkreises befinden sich eine Sekundarschule als Ganztagsschule und ein Gymnasium mit zwei Standorten in der **Kernstadt**. Der Einzugsbereich dieser weiterführenden Schulen erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet.

Des Weiteren befinden sich in der **Kernstadt** eine Schule für geistig behinderte Kinder, die Kreismusikschule und die Kreisvolkshochschule. In **Güterglück** befindet sich eine Schule für Lernbehinderte. Das Einzugsgebiet dieser Schulen erstreckt sich über die Stadtgrenze hinaus in den Landkreis Anhalt-Bitterfeld hinein und ist nicht explizit zuordenbar.

Tab. 8.2: Schulen in der Stadt Zerbst/Anhalt

Schule	Standort	Schulträger	Anmerkung, Bedarfe
Kernstadt			
Grundschule An der Stadtmauer	Am Plan 6	Stadt Zerbst	Hauptstandort des Grundschulverbundes „An der Stadtmauer“ Zerbst/Anhalt 2024-27 Ausbau Dachgeschoss zur Hortnutzung
Grundschule Astrid Lindgren	Amtsmühlenweg 38	Stadt Zerbst	Hauptstandort des Grundschulverbundes Astrid Lindgren Zerbst/Anhalt 2022 Sanierung
Evangelische Bartolomäischule (Grundschule)	Schloßfreiheit 19	Evangelische Landeskirche Anhalts	
Sekundarschule Ciervisti (Ganztagsschule)	Fuhrstraße 40 (Hauptgebäude) Breite 86 (Nebengebäude)	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2021-22 Sanierung des Kasernenflügels (Nebengebäude)
Gymnasium Franciscum Zerbst/Anhalt (Ganztagsschule)	Weinberg 1 (Klasse 8-12) Jeversche Straße 13 (Klasse 5-7)	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	
Förderschule (G) für geistig Behinderte Schule am Heidetor	Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 5 u. 7	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	
Ortschaften			
Grundschule Vorfläming Dobritz	Dobritz Zerbster Str. 16	Stadt Zerbst	Teilstandort des Grundschulverbundes Astrid Lindgren Zerbst/Anhalt 2022 Sanierung
Grundschule An der Burg Lindau	Lindau Markt 2	Stadt Zerbst	2015 Sanierung Turnhalle
Grundschule An der Elbaue Steutz	Steutz Straße des Aufbaus 15	Stadt Zerbst	
Grundschule An der Nuthe Walternienburg	Walternienburg Güterglücker Straße 3	Stadt Zerbst	Teilstandort des Grundschulverbundes An der Stadtmauer 2021-22 Sanierung
Förderschule (L) für Lernbehinderte H. E. Stötzner	Güterglück , Bahnhofstraße 2a	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	

Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, Finanz-, Sozial-, Schul- u. Sportverwaltung, Stand 28.10.2025

Um die Auslastung der jeweiligen Schulen zu sichern, wurden Schuleinzugsbereiche festgelegt. Lediglich für die Evangelische Bartolomäischule in freier Trägerschaft besteht kein Einzugsbereich.

Die Schülerbeförderung hat grundsätzlich im ÖPNV zu erfolgen und ist in den bestehenden und genehmigten Linienverkehr, der auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist, zu integrieren. Außerhalb der Schülerbeförderungszeiten sind die Buslinien als Anrufbus eingerichtet.

Die Schüler der Förderschule Förderschule (G) Schule am Heidtor in der Kernstadt sowie für die Förderschule (L) H. E. Stötzner in Güterglück erhalten eine Sonderbeförderung.

Aufgrund der Standortverteilung der Schulen im gesamten Stadtgebiet kann von einer guten Erreichbarkeit der Schulen ausgegangen werden. So wurde bei der Festlegung der Einzugsbereiche für die in den ländlichen Ortschaften ansässigen Grundschulen eine „Viertelung“ des die Kernstadt umgebenden Gebietes vorgenommen. Damit wird für alle Grundschüler die gesetzlich geforderte Erreichbarkeit mit Nutzung der Schülerbeförderungseinrichtung prinzipiell sichergestellt.

In Trägerschaft des Landkreises Anhalt-Bitterfeld werden folgende sonstige Schulen vorgehalten:

- Kreismusikschule J. Fr. Fasch (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 5)
- Kreisvolkshochschule (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 5)

Berufsschulen sind in Köthen und Bitterfeld-Wolfen (Berufsbildende Schulen Anhalt-Bitterfeld) sowie in den benachbarten Mittel- und Oberzentren angesiedelt.

8.3 Umweltbildung

Im Jahr 2022 wurde die im denkmalgeschützten Rittergut Bärenthoren ansässige **Stiftung Dauerwald Bärenthoren** gegründet. Neben dem Ziel der dauerwaldartigen Bewirtschaftung setzt sich die Stiftung mit der Umweltbildung und -förderung auseinander und führt die unterschiedlichsten Projekte durch. Der Standort Bärenthoren mit dem Herrenhaus des Friedrich von Kalitzsch mit zugehöriger Parkanlage und dem direkt angrenzenden Waldgebiet mit Waldlehrpfad bietet den optimalen Bildungsraum. Zur Schaffung einer qualitätvollen und zielgerichteten Umweltbildung ist eine Sanierung und Modernisierung des Herrenhauses unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich.

Das Vereinsgeführte **Umweltzentrum Ronney** ist eine außerschulische Bildungseinrichtung zur Förderung des Bewusstseins für Umwelt- und Naturschutz sowie Nachhaltigkeit. Wesentlicher Bestandteil ist die Ökoschule als Bildungs- und Dialogzentrum für Schulklassen. Das Gebäude sowie die Freianlagen weisen aufgrund der Nutzungsintensität sanierungs- und modernisierungsbedarf auf. Darüber hinaus ist der barrierearme bzw. freie Ausbau erforderlich.

Der **Europa-Jugendbauernhof Deetz** ist ein Vereinsgeführtes anerkanntes Schullandheim und Träger der freien Jugendhilfe. Besonders als Ergänzung zum Schulunterricht, aber auch im Rahmen von Projekt- und Erlebnistagen werden vielseitige Programme u.a. im Bereich der Umwelterziehung angeboten. Der Vierseithof weist trotz bereits umgesetzter Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf auf, um auch weiterhin eine qualitätsvolle Jugendarbeit durchzuführen.

8.4 Kinder- und Jugendarbeit

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe für die Aufgaben der Jugendhilfeplanung, auch für die Kinder- und Jugendarbeit, zuständig. Der Landkreis bedient sich bei der Umsetzung und Erfüllung der Aufgaben kommunaler oder privater Träger. In Zerbst/Anhalt sind die verschiedensten Einrichtungen angesiedelt.

Ziel ist es, die Kinder und Jugendlichen außerhalb ihrer schulischen Tätigkeit, ihrer Ausbildung und Familien mit entsprechend Freizeit- und Bildungsangeboten zu begleiten und bei ihren Anliegen zu unterstützen.

Die Grundschulen, die Sekundarschule sowie die beiden Förderschulen Am Heidetor und Heinrich-Ernst-Stötzner werden durch Schulsozialarbeiter unterstützt, die durch verschiedene Mittel finanziert werden [8]. Aufgabe ist es vor allem, die Kinder und Jugendlichen in den Erwachsenprozess zu begleiten und insbesondere Unterstützung für soziale benachteiligte und individuelle beeinträchtigte SchülerInnen zu geben.

Im Stadtgebiet werden die verschiedensten Einrichtungen der Jugendarbeit betrieben [8]:

- Jugendclub Priegnitz, Priegnitz 20, Zerbst/Anhalt (Träger Stadt Zerbst/Anhalt)
- Stadtjugendpflege Jeverische Straße, Jeverische Straße 48, Zerbst/Anhalt (Träger Stadt Zerbst/Anhalt)
- Jugendbegegnungsstätte im JMD Zerbst/Köthen, Markt 30, Zerbst/Anhalt (Träger Diakonisches Werk im Kirchenkreis Zerbst e.V.)
- Jugendclub Gehrden
- Jugendclub Steutz (Straße des Aufbaus 19 in Trägerschaft der Stadt Zerbst/Anhalt), (der Jugendclub wurde von den Jugendlichen sehr selten und sporadisch besucht, dass keine Öffnungszeiten und kein Fachpersonal mehr vorgehalten werden und nicht mehr Bestandteil der Jugendhilfeplanung sind [8]).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass besonders die Jugendclubs immer mehr an Bedeutung verlieren. Das für die Entwicklung der Heranwachsenden wichtige aktive (analoge) Treffen mit Freunden wird immer mehr durch Verabredungen und Kommunikation über die digitale Welt durch Nutzung der verschiedensten digitalen Medien verdrängt.

Darüber hinaus etablierten sich einzelne Vereine als Träger der freien Jugendhilfe mit verschiedensten Hilfeangeboten und Standorten innerhalb des Stadtgebietes:

- Menschen(s)kinder gGmbH:
 - Erziehungswohngruppe für Kleinkinder in Luso/ OT Mühlisdorf,
 - Erziehungswohngruppe I und II in Steutz,
 - Familienwohngruppe in Grimme
- Albert-Schweitzer-Familienwerk Sachsen-Anhalt e.V.:
 - Dezentrales Kinderdorf in Zerbst/Anhalt, Strinum und Walternienburg
 - Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Steutz (Landjugendheim)
 - Geschwister-Scholl-Heim Zerbst/Anhalt (Wohngruppen, Schutzstellen, Therapeutische Mädchenwohngruppe, Jugendwohngruppe, Betreutes Wohnen)
 - Intensivpädagogische Wohngruppen Zerbst/Anhalt, Niederlepte und Walternienburg (männliche Kinder und Jugendliche 12.-21. Lebensjahr)
- Cornelius-Werk Diakonische Dienste:
 - Therapeutische Mädchenwohngruppe Gödnitz
- Europa-Jugendbauernhof Deetz e.V.:
 - Europa Jugendbauernhof, Schullandheim, Jugendclub
- Umweltzentrum Ronney e.V.:
 - Umweltzentrum Ronney, Ökoschule, Begegnungszentrum
- Paritätisches Sozialwerk Kinder- und Jugendhilfe:
 - Erziehungs- und Beratungsstelle Zerbst
 - Tagesgruppe Hohenlepte

8.5 Seniorenarbeit und altersgerechtes Wohnen

Im Alter verändern sich die Lebensumstände und Wohnansprüche. Sie werden individueller. Barrierearmut/-freiheit, Versorgungssicherheit, Hilfs- und Betreuungsleistungen aber auch das Leben in der Gemeinschaft treten verstärkt in den Vordergrund.

Generell sind Menschen, die Unterstützungsangebote benötigen, im städtischen Bereich eher bereit, dafür eine Wohnortänderung vorzunehmen, als Menschen im ländlichen Bereich. Im ländlichen Bereich bedarf es daher einer Vernetzung zwischen Betreuung, Pflege und häuslichen Angeboten. Auch ein Angebot an senioren- bzw. altersgerechtem Wohnraum, alternativen Wohnformen und -projekte könnte besonders für die ländlichen Ortschaften eine zukunftsweisende Option und Alternative zum Eigenheim (welches u.U. nicht mehr eigenständig bewirtschaftet werden kann) darstellen. Einwohner können in ihrem Heimatort selbstbestimmt in einer angemessenen (betreuten) Wohnform leben. Das Eigenheim kann an neue Eigentümer übergehen, was die (junge) Bevölkerung bestenfalls an den Heimatort bindet und zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen beiträgt.

Derzeit bestehen innerhalb der **Kernstadt** folgende Einrichtungen zur alters- und behindertengerechten Betreuung:

- Altenpflegeheim Willy Wegener (Am Plan 4): 177 vollstationäre Plätze, 26 Plätze in der Fachabteilung Demenz
- AWO Seniorenzentrum Am Frauentor (Friedrich-Naumann-Straße 2): 64 Plätze, 7 Tagespflegeplätze
- Residenz Valenta (Jüdenstraße 7): Seniorenwohnen (vollstationäre Pflege- und Betreuung und Kurzzeit-/Verhinderungspflege)
- Diakonisches Werk im Kirchenkreis Zerbst: Betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit seelischer Behinderung
- Lebenshilfswerk Anhalt: Intensiv betreutes Wohnen für Menschen mit wesentlichen geistigen und mehrfachen Behinderungen

Durch die städtische Wohnungsgesellschaft Bau- und Wohnungsgesellschaft Zerbst mbH (BWZ), die Wohnungsgenossenschaft Bauverein Zerbst e.G. sowie die Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ e.G. wird alters- und behindertengerechten Wohnraum vorgehalten. Im Rahmen von Modernisierungen und kontinuierlichen Instandhaltungen im Zusammenhang mit einem altersgerechten Umbau werden die einzelnen Wohnquartiere zukunftsfähig gestaltet. Den Einwohnern wird so die Möglichkeit eröffnet, so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld zu leben.

Ergänzend sind im Stadtgebiet soziale Dienstleister angesiedelt, die sowohl die Kernstadt als auch die ländlichen Ortschaften durch ambulante Pflege, Hauskrankenpflege oder Hauswirtschaftshilfe bedienen. Des Weiteren sind auch die in den umliegenden Städten und Gemeinden niedergelassenen sozialen Dienstleister im Stadtgebiet Zerbst tätig.

8.6 Sonstige soziale Einrichtungen

Weitere soziale Einrichtungen, die neben Alltagshilfe soziale Beratungs- und Betreuungsleistungen anbieten, sind im gesamten Stadtgebiet Zerbst/Anhalt vertreten.

So unterhält das **Diakonische Werk Zerbst** unterhält in der Dessauer Straße 28 eine Familienberatung mit ambulanter Erziehungshilfe sowie den Jugendmigrationsdienst.

Das **Albert-Schweitzer-Familienwerk Sachsen-Anhalt e.V.** unterhält in der Kernstadt die verschiedensten Einrichtungen (Heilpädagogisch-therapeutisches Zentrum, flexible Elternhilfe, Lerntherapeutische Gruppe).

In **Deetz** wird eine Tagesstätte für Demenzerkrankte betrieben (Am Eichenweg 9).

Durch den **Tafel Zerbst e.V.** wird die Zerbster Tafel betrieben.

8.7 Gesundheitliche Infrastruktur

In der **Kernstadt** sind sowohl praktische als auch Fachärzte, Therapeuten angesiedelt. Mit der Katharina Klinik Zerbst und dem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) Anhalt verfügt Zerbst über einen medizinischen Versorgungsstandort, an dem sowohl ambulante als auch stationäre Behandlungen in unterschiedlichen Fachbereichen erfolgen. Darüber hinaus werden durch die Anhaltische Hospiz- und Palliativgesellschaft und den Malteser Hilfsdienst e.V. Einrichtungen des ambulanten und stationären Hospizdienstes betrieben.

In den **ländlichen Ortshaften** haben sich in den einwohnerstärkeren Ortsteilen vereinzelt Ärzte und Therapeuten angesiedelt.

In den umliegenden zentralen Orten bestehen neben weiteren Fachärzten und Therapeuten weitere stationäre Versorgungseinrichtungen, die durch die Zerbster Bevölkerung genutzt werden.

Die gesundheitliche Infrastruktur wird ergänzt durch verschiedenste soziale Einrichtungen (z.B. Diakonisches Werk, Lebenshilfewerk Anhalt, Malteser Hilfsdienst, AWO, Volkssolidarität, ...) sowie Geschäftsstellen verschiedenster Krankenkassen (z.B. AOK, IKK).

8.8 Fazit und Zielstellung

Die Kernstadt übernimmt aufgrund ihrer Mittelzentrumsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und das Umland die unterschiedlichsten Aufgaben der Daseinsvorsorge. Es besteht ein vielfältiges Angebot, um einer familien-, kinder- und seniorengerechten Stadt gerecht zu werden. Die vorhandenen Einrichtungen sind bedarfsgerecht zu erhalten und auszubauen. Auch die vorhandenen Dienstleistungs- und medizinischen Angebote sind zu erhalten und auszubauen.

Damit sich die Bevölkerungsstruktur stabilisiert, der Zuzug gefördert bzw. der Wegzug vermieden und das Angebot für Familien gestärkt werden, sind Betreuungs- und Bildungseinrichtungen vorzuhalten sowie Kooperationen, die Synergieeffekte erzeugen, zu unterstützen.

Auch in Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung sind Maßnahmen und Projekte zu fördern, die ein generationsübergreifendes Miteinander und Leben zukünftig attraktiv gestalten.

Die gesellschaftliche und gleichberechtigte Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen und die Entwicklung einer barrierefreien Stadt sind in das städtische Leben einzubinden. Wichtig ist die Inklusion zu fördern und diese in der Stadt, vor allem bei Neubauvorhaben, allseitig umzusetzen.

➤ **Ziel: Erhalt und Sicherung der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen**

Die Vorhaltung und Sicherung eines ausreichenden und qualitativ hochwertigen gesamtheitlichen Betreuungs- und Bildungsangebotes bildet einen wesentlichen Baustein im Rahmen der Daseinsvorsorge einer Stadt. Eine fundierte Bildung im Zusammenhang mit der Sicherung bzw. Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen innerhalb des Stadtgebietes von Zerbst ist dringend geboten, um besonders für die Jugend Anreize zum Bleiben, aber auch zum Kommen, zu schaffen. Aus diesem Grund sind KITA's, Horte und Schulen in ihrem Bestand zu erhalten, bedarfsgerecht zu sanieren und an moderne Betreuungs- und Lehrkonzepte (z.B. technische/ mediale Ausstattung, Raumkonzept) anzupassen.

Ergänzende Bildungsangebote für alle Altersgruppen sind zu unterstützen und zu sichern. So sind im Bereich der informellen Bildung vor allem die vorhandenen Einrichtungen, wie die Volkshochschule, die Musikschule und die Stadtbibliothek, für alle Bevölkerungsgruppen und -schichten mit entsprechenden Angeboten zu erhalten.

➤ **Ziel:** ***Erhalt und Sicherung des Angebotes der Kinder- und Jugendarbeit***

Die Kinder- und Jugendarbeit bildet einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der jungen Menschen in ihrer Entwicklung zu eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeiten. Sie besitzt einen hohen Stellenwert in der heutigen Gesellschaft.

Neben kreativen, sportlichen, sozialen und informativen Freizeitmöglichkeiten außerhalb des schulischen und familiären Alltags finden die Kinder und Jugendlichen Unterstützung und Hilfe aber auch Begleitung bei familiären, schulischen, beruflichen Schwierigkeiten oder unklaren Lebensperspektiven und individuellen Problemlagen.

➤ **Ziel:** ***Erhalt und Schaffung von Einrichtungen der Seniorenarbeit sowie Vorhaltung von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum***

Unter Berücksichtigung der Altersstruktur wird die Seniorenarbeit zukünftig immer mehr an Bedeutung gewinnen. Das bereits bestehende Angebot ist den Wohn-, Hilfe- und Betreuungsbedürfnissen der zukünftigen (alternden) Gesellschaft anzupassen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Angebotsstrukturen in den ländlichen Ortschaften gelegt werden. Viele Bürger wollen in ihrem Heimatort bleiben und diesen, trotz Hilfebedürftigkeit, nicht verlagern. Damit besteht ein besonderer Bedarf an senioren- und altersgerechten Wohn- und Betreuungsformen, u.a. als Alternative zum Eigenheim (welches nicht mehr eigenständig bewirtschaftet werden kann).

Neben der Förderung der örtlichen Wohnungsunternehmen sind auch privatwirtschaftliche Ansiedlungen und Dienstleistungen zu unterstützen, um ein möglichst vielfältiges Dienstleistungs- und Betreuungsangebot zu etablieren.

➤ **Ziel:** ***Erhalt sowie bedarfsgerechter und barrierefreier Ausbau der sozialen Angebote für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen***

Die soziale Infrastruktur sowie die Chancen auf Teilhabe und soziale Integration der verschiedenen Bevölkerungsgruppen ist durch die bestehenden Qualifizierungs-, Unterstützungs- und Integrationsangebote zu erhalten. Sie sind weiter zu verbessern sowie bedarfsgerecht zu erweitern.

Es sind Kooperationen zu unterstützen und zu bilden, die die Weiterentwicklung tragfähiger Strukturen sowie die konzeptionelle Neuausrichtung von sozialen Angeboten und Einrichtungen fördern. Dabei sind vor allem vorhandene Standorte und Potenziale in der Kernstadt als auch in den Ortschaften zu nutzen und zu reaktivieren, die zur Belebung und zur Setzung neuer Impulse beitragen.

➤ **Ziel:** ***Sicherung und Erhalt der gesundheitlichen Infrastruktur, Schaffung von alternativen Versorgungsformen***

Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung des Stadtgebietes Zerst besteht der dringende Bedarf hinsichtlich der zukünftigen Absicherung der medizinischen und therapeutischen Versorgung sowohl in der Kernstadt als auch in den ländlichen Ortsteilen. Neben der Sicherung und Erhalt des Klinikstandortes Zerst sind Anreize zur Ansiedlung (junger) Ärzte, Therapeuten, Gemeindeschwestern zu schaffen, um keine Versorgungslücke entstehen zu lassen. Über moderne, alternative Technologien (z.B. Telemedizin) und Kooperationen (Gemeindeschwester, Pflegedienst) sind Grundlagen zur Absicherung einer Grundversorgung zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist die Erreichbarkeit der Gesundheitseinrichtungen zu sichern und vorzuhalten, da einzelne Nutzergruppen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

9 SPORT, FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS

9.1 Sportanlagen und Sporteinrichtungen

Im Stadtgebiet befinden sich Sportanlagen in den unterschiedlichsten Zuständen und für die unterschiedlichsten Sportarten. Durch die Stadt Zerbst wurde 1997 eine detaillierte Sportstättenentwicklungsplanung in Auftrag gegeben [9]. Die darin enthaltende Beschreibung der Ausgangssituation hat von ihrer Aktualität wenig eingebüßt. Das Konzept wird regelmäßig fortgeschrieben.

Die Sportanlagen und -einrichtungen werden durch die Stadt Zerbst/Anhalt verwaltet und eigenständig bewirtschaftet. Darüber hinaus wurden Sportstätten den Sportvereinen und Sonstigen zur Nutzung gegen eine Gebühr (entsprechend der Sportstättengebührensatzung) überlassen.

9.1.1 Sport- und Turnhallen

Die Sport- und Turnhallen sind zum überwiegenden Teil den Schulen zugeordnet und werden durch den Schulsport genutzt. Darüber hinaus dienen sie den vielfältigen Vereinen als Trainingsstätte, wodurch eine vollständige Auslastung gegeben ist und keine freien Kapazitäten vorhanden sind.

Die Sporthalle Zur Jannowitzbrücke ist mit 1.100 m² die größte Sporthalle in der Stadt Zerbst. Sie ist zugleich die am stärksten frequentierte Hallen. Hier werden die verschiedensten Wettkämpfe und Punktspiele durchgeführt. Aufgrund der Größe und Ausstattung der Halle ist nur hier der Handballoberliga-Punktspielbetrieb realisierbar. Zugleich bietet nur diese Halle die Voraussetzungen für den Hallenfußballbetrieb in den Wintermonaten. Die Halle wurde Mitte 2000 umfassend saniert. Neben einem neuen Hallenboden entstand ein neuer Emporenbereich mit zusätzlichen Zuschauerplätzen. Die Beleuchtung wurde auf LED umgerüstet.

Die den Grundschulen in der Kernstadt zugeordneten Sporthallen mit einer nutzbaren Fläche von 300 m² (GS an der Stadtmauer) und 200 m² (GS A. Lindgren) wurden bereits saniert, weisen jedoch aufgrund der starken Nutzung fortwährenden Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Der Landkreis hält an den weiterführenden Schulen zwei Sporthallen vor. Das Gymnasium Franciscum verfügt am Standort der Außenstelle Jeverische Straße über eine kleine Schulturnhalle mit einer Fläche von 110 m². Am Wegeberg 28 wurde im Jahr 2015 die 2-Feld-Turnhalle des Franciscums eröffnet. Die bis dahin noch in Betrieb befindliche alte Sekundarschul-Turnhalle wurde 2018 rückgebaut. Ferner unterhält der Landkreis an der Sekundarschule Ciervisti in der Fuhrstraße eine Halle mit 770 m² Fläche in saniertem Zustand.

Ein weiterer Hallenschwerpunkt ist die Friesenhalle mit 450m² mit einem hohen Auslastungsgrad.

In den **ländlichen Ortschaften** befinden sich in den größeren Ortsteilen Turnhallen. Diese werden neben dem Schulsport auch für den Vereins- und Freizeitsport genutzt und sind eine wichtige Einrichtung zur Gemeinschaftspflege. Die Sporthalle in Güterglück wurde als Mehrzweckhalle errichtet und wird somit auch für sonstige kulturelle Veranstaltungen genutzt. Aufgrund des hohen Auslastungsgrades sind auch diese Sporthallen fortwährend Instand zu setzen und weisen einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Tab. 9.1 Sport- und Turnhallen in der Stadt Zerbst/Anhalt

Gebäude/ Standort	Betreiber/ Nutzer	Größe	Bemerkung
Kernstadt			
Sporthalle Zur Jannowitzbrücke/ Zur Jannowitzbrücke 10	Stadt Zerbst/ HSV 2000 Zerbst e.V., Vereine, Freizeitsport	1100m ²	Zuschauertribüne mit Empore, Punktspielbetrieb Handball, Fußball Sanierung 2000, Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Friesenhalle/ Heidetorplatz 13	TV Gut Heil/ Turnverein „Gut Heil“ Zerbst e.V., Vereine	450m ²	Instandhaltungs-, Sanierungsbedarf
Sporthalle Gymnasium Francisceum/ Wegeberg 28	Landkreis/ Schulsport Klasse 8-12, Vereine, Freizeitsport	1100m ²	2015 Neubau Zweifelder – Turnhalle Instandhaltungs-, Sanierungs-, Moderni- sierungsbedarf
Außenstelle Jeversche Straße	Landkreis/ Schulsport Klasse 5-7, Vereine, Freizeitsport	110m ²	Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Schulturnhalle Sekundar- schule Ciervisti/ Fuhrstraße 40	Landkreis/ Schulsport, Vereine, Freizeitsport	770m ²	saniert, Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Sporthalle Grundschule A. Lindgren/ Amtsmühlenweg 38	Stadt Zerbst/ Schulsport, Vereine, Freizeitsport	200m ²	saniert, Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Sporthalle Grundschule An der Stadtmauer/ Am Plan 27	Stadt Zerbst/ Schulsport, Vereine, Freizeitsport	300m ²	saniert, Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Ortschaften			
Sporthalle Deetz / Zerbster Straße	Stadt Zerbst/ Vereine, Freizeitsport	k.A.	Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Sporthalle Güterglück / Am Sportplatz 5	Stadt Zerbst/ Vereine (z.B. Volley- ball, Karneval-Club), Freizeitsport	k.A.	Mehrzweckhalle Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Sporthalle Lindau / Markt 2	Stadt Zerbst/ Schulsport, Vereine, Freizeitsport	k.A.	Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Sporthalle Steutz / Schulstraße	Stadt Zerbst/ Schulsport, Vereine, Freizeitsport	k.A.	Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf
Sporthalle Walternienburg / Güterglücker Straße 1a	Stadt Zerbst/ Schulsport, Vereine, Freizeitsport	k.A.	Instandhaltungs-, Sanierungs- Moderni- sierungsbedarf

Quelle: Stadtverwaltung Zerbst/ Anhalt, Stand 08/ 2025

In der Kernstadt befinden sich neben dem Jahnstadion mit dem Kunstrasenplatz Anger den Schulen gehörige Freisportanlagen zur Abdeckung des Schulsports. Die Nachfrage nach Fußballplätzen zur Abdeckung des Vereinssports innerhalb der Kernstadt kann im Wesentlichen entsprochen werden. Die Freisportanlagen sind vollständig ausgelastet, die Kapazitätsgrenze ist erreicht.

Das Jahnstadion wurde in den Jahren 2019 bis 2024 grundlegend saniert. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität besteht neben den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ein wiederkehrender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Auch die Schulsportanlagen sind aufgrund ihrer Auslastung sanierungs- und modernisierungsbedürftig.

Tab. 9.1: Freisportanlagen in der Kernstadt Zerbst/Anhalt

Anlage/ Standort	Betreiber/Nut- zer	Bemerkung
Kernstadt		
Jahnstadion/ Am Anger 2	Stadt Zerbst/ Vereine	Korbbogenbahn, Großspielfeld und Kunstrasenplatz (An- ger) Sanierung Jahnstadion 2019-23 und Kunstrasenplatz 2023/24 fortwährender Instandsetzungs-, Sanierungs-, Moderni- sierungsbedarf der Sportanlage Sozial-, Umkleide- und Sozialtrakt und Vereinsheim stark sanierungsbedürftig, Kapazitätserweiterung erforderlich (Prüfung Ersatzneubau vs. Sanierung Bestandsgebäude)
Sportplatz Franciscum/ Weinberg 1-3	Landkreis/ Schulsport	Kleinsportanlage Instandsetzungs-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf
Sportanlage Sekundarschule Ciervisti/ Fuhrstraße 40	Landkreis/ Schulsport	100-Meter-Bahn, Kugelstoßring, Weitsprunganlage, Kleinspielfeld, Basketball- und Beachvolleyballfelder Instandsetzungs-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf
Sportanlage GS A. Lindgren Amtsmühlenweg 38	Stadt Zerbst/ Schulsport	Kleinspielfeld, 200m Laufbahn, Weitsprunganlage Instandsetzungs-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf
Sportanlage GS An der Stadt- mauer Am Plan 6	Stadt Zerbst/ Schulsport	Kleinspielfeld, Volleyball, 60m-Laufbahn Instandsetzungs-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf

Quelle: Stadt Zerbst, Bau- und Liegenschaftsamt und Finanz-, Sozial-, Schul- u. Sportverwaltung, Stand 08/2025

In den ländlichen Ortschaften (bzw. Ortsteilen) Dobritz, Garitz, Güterglück, Leps, Lindau, Nedlitz, Steutz und Walternienburg befindet sich jeweils ein Sportplatz. Dem Großspielfeld (Fußball) sind meist entsprechende Räumlichkeiten (Umkleide, Geräteraum, tlw. mit Vereinsraum) angegliedert. Vereinzelt wurden ein Kleinspielfeld oder ein Volleyballplatz hergerichtet. Der an die Festwiese angrenzende Sportplatz in Reuden/Anhalt wird vorrangig als Festplatz mit nachgeordneter sportlicher Nutzung (voraussichtlich Bolzplatzcharakter) genutzt.

In den Ortschaften Deetz, Gehrden, Jütrichau, Luso und Straguth befindet sich ein Bolzplatz, der meist als Spielfeld mit fest installierter Toranlage hergestellt ist.

Die Sportanlagen und Bolzplätze werden größtenteils in Eigenregie durch die örtlichen Vereine gepflegt und instandgehalten.

9.1.2 Hallen- und Freibäder

In der Kernstadt Zerbst/Anhalt (Wolfsbrücke 3) befindet sich die **Volksschwimmhalle** mit Sauna. Der Einzugsbereich reicht bis Belzig im Norden und Roßlau im Süden. Sie wird von der Zerbster Bevölkerung und auswärtigen Gästen rege genutzt.

Als Nutzergruppe der Schwimmhalle sind insbesondere Schulen (nicht nur aus Zerbst/Anhalt, sondern z.B. auch aus Rosslau, Jeber-Bergfrieden, ...), Kindertagesstätten, Behinderten- und Selbsthilfegruppen, Rettungsschwimmer und Freizeitsportler zu nennen. Des Weiteren werden Baby-, Schwangeren- und Rentnerschwimmstunden angeboten.

Im Jahr 2024/25 erfolgt eine energetische Sanierung der Ostfassade der Schwimmhalle. Die Glasbausteinkonstruktion wird durch eine moderne Pfosten-Riegel-Fassade mit Wärmeschutzverglasung ersetzt, um Wärmeverluste zu reduzieren und den Energieverbrauch sowie die Betriebskosten zu senken.

Das im Jahr 1996 zum **Erlebnisbad** umgebaute Freibad befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Jahnstadion und dem Sportplatz am Anger. Der Einzugsbereich des Freibades geht über die Stadtgrenze hinaus. Die Besucherzahlen sind aufgrund der Witterungsabhängigkeit der Einrichtung schwankend. Die Beckenanlage aber auch die Sanitär- und Umkleideanlage weisen aufgrund des Alters und der Nutzungsintensität einen hohen

Instandhaltungsbedarf auf. Im Rahmen der Sanierung ist der Einbau eines Edelstahlbeckens anstelle eines gefliesten Badebeckens geplant.

9.1.3 Sonstige Sportstätten

Als weitere Sportstätten in der **Kernstadt** sind die Kegelbahn des SKV Rot-Weiß Zerbst e.V., die Reitsportanlagen einschließlich Reithalle an der Magdeburger Straße 76, der Hundesportplatz im Pachtverhältnis des Vereins Tierfreunde e.V. und das Angelgewässer Kiesgrube einschließlich Nebenanlagen im Pachtverhältnis des Anglervereins e.V. zu nennen. Im Waldfrieden befindet sich eine Basketballanlage und am Sporthotel Wallwitz eine Tennisanlage sowie ein Beachvolleyballplatz. Durch den TV „Gut Heil“ wird eine Tennisanlage mit Kombinationsfeldern betrieben. Hinzu kommen verschiedene Fitnessangebote und die Sonderfläche Turnierwiese im Schlossgarten für den saisonalen Pferdesport. Die Schießsportanlage am Schützenplatz wurde per Pachtvertrag der Schützengilde Zerbst 1397 e.V. übertragen. Ein Schießplatz für großkalibrige Waffen befindet sich in Verlängerung der Mozartstraße. Kommerziell wird eine Schießhalle für Pistolenschießen in der Bahnhofsstraße betrieben.

In den **ländlichen Ortschaften** befindet sich jeweils eine Kegelbahn in Borum, Buhendorf, Güterglück, Leps, Lindau, Nedlitz und in Reuden/Anhalt. Reitsportanlagen befinden sich in Flötz, Mühlisdorf, Niederlepte, Nutha-Siedlung und Trüben. Des Weiteren gibt es einzelne Schießsportanlagen (Schießstände Bias, Dobritz, Steckby).

9.2 Spielplätze

In der **Kernstadt** befinden sich in allen Stadtteilen Spielplätze.

- Mitte: Brüderstraße, Innenhof Priegnitz, Breitestein, Am Plan, Wolfsbrücke, Freifläche Jugendclub Priegnitz, Markt
- Nordost: Bolzplatz am Freibad
- Nordwest: Bolzplatz Güterglücker Straße, Eckernkamp
- Südost: Bahnhofsanlage, Wachsbleiche, Weizenberge
- Südwest: Klockengassenbreite, Lindenplatz, Steinstücke, Obstmustergarten/ John-Lennon-Ring, Waldfrieden, Bolzplatz WG Waldfrieden

Durch diese Spiel- und Freizeitflächen erfolgt die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung (Orientierungswert gemäß Mustererlass ARGEBAU „Freiflächen zum Spielen“ mind. 2 m² je Einwohner).

Bei einer detaillierten Betrachtung der Spielplatzstandorte wird sichtbar, dass im Norden und Süden der Kernstadt für unterschiedliche Altersgruppen im Kinder- und Jugendbereich zahlreiche Spiel- und Freizeitflächen vorhanden sind. Ein Flächendefizit besteht in dem dicht bebauten Bereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhof (südliche Stadterweiterung). Zum Spielen geeignete Flächen existieren nur im Rephuns Garten und auf dem Rathenow-Platz. Angaben zu Baujahr, Bruttofläche und Eignung der Spielplätze für Altersgruppen sind dem Anhang 2, Tab. A 2-1 zu entnehmen.

In den **ländlichen Ortschaften** befinden sich in fast jeder Ortschaft ein öffentlicher Spielplatz mit unterschiedlichen Ausstattungen- bzw. Erhaltungszuständen (vgl. Anhang 2, Tab. A 2-2).

Alle im Stadtgebiet befindlichen Spielplätze und Spielflächen bedürfen einer ständigen Unterhaltung. Des Weiteren sind die Spielplätze und Spielgeräte regelmäßig zu kontrollieren, ob die Anlage normgerecht bzw. ob Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Spielplätze weisen unterschiedliche Ausstattungen und Erhaltungszustände auf. Ein Sanierungs- bzw. Umgestaltungsbedarf ist an verschiedenen Standorten gegeben. Darüber hinaus kann die Attraktivität der Spielplätze durch die Entwicklung zur Begegnungsstätte für Jung und Alt u.a. mittels Installation von Geräten zur Nutzung von älteren oder bewegungseingeschränkten Menschen erhöht werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass folgende regelmäßige Inspektionen nach DIN EN 1176-7 (Inspektionsplan für Spielgeräte und -böden) von geschultem Fachpersonal des Betreibers (also der Stadt Zerbst/Anhalt) durchzuführen sind:

- Visuelle-Routine-Inspektion (wöchentlich bis täglich)
- Operative Inspektion (alle 1 bis 3 Monate)
- Jährliche Hauptinspektion (Spielplatz-TÜV)

Damit gestaltet sich die Einhaltung der geforderten regelmäßigen Kontrollen der Anlagen besonders in den 24 Ortschaften (mit 56 Ortsteilen) als sehr aufwändig.

9.3 Vereinswesen, gemeinschaftliche Einrichtungen und gemeinschaftliches Engagement

Sowohl in der Kernstadt als auch in den ländlichen Ortschaften sind viele Vereine, Verbände, Interessensgruppen und religiöse Gemeinschaften tätig. Die Zerbster Bürger nehmen so am gesellschaftlichen, kulturellen und sportlichen Leben der Stadt teil und gestalten dieses zeitweise durch ihre Mitwirkung an besondere Veranstaltungen oder Festlichkeiten.

Besonders in den ländlichen Ortschaften bildet die Vereinsarbeit einen wichtigen Aspekt hinsichtlich der Stärkung des Gemeinschaftsgefühls sowie der Identifizierung mit dem Heimatort. Nachweislich ist eine enge Verwurzelung der Bürger mit ihrer Heimat auf eine aktive Mitgliedschaft im Verein rückführbar.

Treffpunkt vieler Vereine ist das Dorfgemeinschafts- oder Bürgerhaus oder auch die örtliche Sportanlage dar. Dabei besitzen die Objekte mehrere Funktionen. Neben Vereinsräumen mit sanitären Einrichtungen sind teilweise Küche, Lager- und Umkleieräume integriert. Diese werden sowohl durch Vereine als auch durch die Bürger als Treffpunkt, zur Ausübung ihrer Vereinsarbeit aber auch für Feierlichkeiten genutzt. Im Rahmen der Umsetzung des integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) für die Region Anhalt [10] wird u.a. die Herrichtung bzw. Sanierung der Dorfgemeinschaftshäuser unterstützt.

Um eine qualitätsvolle Vereinsarbeit durchzuführen, werden die Objekte und Anlagen oft in Eigenregie und mit Eigenmitteln der jeweiligen Vereine saniert, instandgehalten und gepflegt. Ein Zutun durch die Stadt Zerbst/Anhalt ist meist nur in geringem Maße gegeben.

Im Jahr 2016 wurde die Bürgerstiftung „Wir für Zerbst“ gegründet. Vorrangige Zielstellung ist die Unterstützung und Förderung von Vorhaben in der Kernstadt sowie den ländlichen Ortschaften, welche nachhaltige Vereinskultur und die Gemeinschaft bereichern.

Zukünftig wird das bürgerliche Engagement sowie Eigeninitiative jedes einzelnen Bürgers immer stärker in den Fokus rücken. Trotz finanzieller Unterstützung durch die Stadt werden die Vereine zukünftig verstärkt auf Sponsoring, Spenden-Einwerbung sowie ehrenamtliche Aktivitäten im Verein darauf angewiesen sein, ihre Arbeit fortführen zu können.

Für die Vereinsarbeit existenziell ist die Mitgliederwerbung und Verjüngung der Mitgliederstrukturen. Dabei bilden die Schulen und Kindereinrichtungen besonders für die Sportvereine wichtige Partner. Über Öffentlichkeitsarbeit und Präsentation der Vereinsarbeit in verschiedenster Form können die Bürger zur Vereinsarbeit interessiert werden.

9.4 Kulturelle und touristische Einrichtungen

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über eine vielfältige kulturelle Infrastruktur, welche durch die Geschichte als Residenzstadt sowie ihre Rolle in der Reformationszeit geprägt wurde. Trotz der Zerstörung des historischen Stadtkerns im II. Weltkrieg, blieben zahlreiche bauliche Zeugnisse der Vergangenheit erhalten und bestimmen noch heute das Stadtbild, darunter Kirchen und Kirchenruinen. Als Beispiele sind die wiederaufgebaute St. Trinitatis-Kirche, die St. Bartholomäi-Kirche, die als Ruine gesicherte (und weiter zu sanierende/rekonstruierende und zu

einem Kulturzentrum zu entwickelnde) Stadtkirche St. Nikolai sowie die (teilweise restaurierte/sanierte) Ruine des Residenzschlosses anzuführen.

Aus der Geschichte der Stadt heraus ist auch zu erklären, dass die Kernstadt neben den vielen Kirchen über eine verhältnismäßig große Anzahl an Klöstern verfügt. Hervorzuheben sind das ehemalige Augustinerkloster (Senioren- und Pflegeheim) und das ehem. Zisterzienserinnenkloster (Sekundarschule, Verwaltung, Archiv). Das Franziskanerkloster beherbergt seit 1532 schulische Einrichtungen und wurde ab 1582 anhaltische Landesuniversität. Heute befinden sich im Kloster ein Gymnasium mit einer der ältesten Bibliotheken Sachsen-Anhalts sowie das Museum der Stadt Zerbst/Anhalt. In diesem Kontext spielt die Reformation eine bedeutende Rolle in der Geschichte der Stadt.

Die heutige Stadthalle war früher die Reithalle des Zerbster Fürstenhauses. Heute dient sie als Kultur- und Tagungszentrum mit einer Kapazität von bis zu 500 Plätzen und hat im Rahmen einer Landes-, Bundes- und Europaförderung eine Sanierung erfahren, die sie insbesondere im Landesinteresse als Fasch-Festspielzentrum für die Zukunft sichert. Vor der Stadthalle wurde im Juli 2010 ein Denkmal von Katharina II. - das erste seiner Art in Deutschland - feierlich eingeweiht. Die ihr gewidmete Sammlung befindet sich in der Schlossfreiheit als Außenstelle des Museums.

Auf Einmaligkeit kann der Erhaltungszustand der mittelalterlichen Stadtmauer mit einer Länge von 4,0 km verweisen. Der geschlossene Ring wird fortlaufend einer Restaurierung unterzogen. Einige Teilbereiche, wie der Wehrgang an der Marienpforte, können bereits von Besuchern begangen werden. Im Rahmen fortlaufender Sanierungsarbeiten sollen weitere Teile der Stadtmauer für Besucher erlebbar gemacht werden. In diesem Zusammenhang ist die Renaturierung und Pflege des die Kernstadt querenden Nuthelaufes mit seinen Grünzügen als Ergänzung des grünen Rings um die Altstadt fortzuführen.

Ein deutlicher Anschub erhielt die Stadt durch das Landesprojekt „Gemeinsam sind wir Anhalt“, dass insbesondere Reformationsgeschichte und Schulwesen thematisierte. Im Rahmen dieses Projektes erfuhr das im Franziskanerkloster beheimatete Museum der Stadt Zerbst/Anhalt zwischen 1999 und 2002 einen deutlichen Investitionsschub für Sanierungsarbeiten, konzeptionelle Überarbeitungen und Neuausstattungen. Der Fortbestand der stadthistorischen Sammlung ist damit gesichert.

Mit dem Wasserturm am Weizenberge besitzt Zerbst ein prägnantes technisches Denkmal. Durch den 2009 gegründeten Förderverein Wasserturm Zerbst e.V. wurde eine Nutzungskonzept erarbeitet, welches Führungen, Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen vorsieht. Die Kooperation mit Stadtverwaltung, Vereinen und Unternehmen werden Synergien gefördert und die Anlage einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die gesicherten und teilweise sanierten Ruinen der Kirche St. Nikolai sowie der Kirche St. Bartholomäi gewinnen zunehmend als Veranstaltungsort an Bedeutung. In Zusammenarbeit mit den Fördervereinen und der ev. Kirchengemeinde werden die Sicherungsmaßnahmen und Sanierungsarbeiten koordiniert. Zukünftig soll das noch offene Kirchenschiff der St. Bartholomäikirche eine Überdachung erhalten, um den Ort einer vielfältigen kulturellen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch die weitere Aufwertung des Bereichs Schlossfreiheit mit dem Parkeingang sowie des Parks selber mit Schloss, Orangerie, Marstall, Teehäuschen einzubinden. Ein Denkmalpflegerischer Rahmenplan aus dem Jahr 2007 unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung des Schlossgartens für Veranstaltungen (z.B. Gewerbeausstellung) bildet die Grundlage. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass besonders das gesteckte Ziel der Sanierung des Schlosses die Finanzkraft der Kommune überschreitet.

Der Vernetzung des Barockmusikstandortes Zerbst/Anhalt mit den Standorten Halle, Köthen, Magdeburg, Weißenfels und dem Weitzentrum Dessau ist weiter fortzuführen. So soll die Fasch-Pflege noch stärker als bisher in das kulturelle Leben der Stadt Zerbst/Anhalt integriert werden. Die musikwissenschaftliche Forschung ist kontinuierlich bei der vor Ort ansässigen internationalen Fasch-Gesellschaft fortzuführen.

Aktuell erfolgt die Sanierung und Umbau des seit langem leerstehenden Bahnhofsgebäudes zu einem multifunktionalen Zentrum. Der neu entstehende Lesebahnhof mit Bistro, Imbiss und Toilette soll zukünftig die Stadtbibliothek beherbergen. Durch den Erhalt des Fahrkartenverkaufs und eines Wartebereiches stellt der Lesebahnhof einen attraktiven Auftakt für Stadterkundungen dar.

Im Stadtgebiet und hier vor allem in der Kernstadt fehlt es an Hotel- und Beherbergungsbetrieben, um die vorwiegend auf den Tagestourismus beschränkten Besuche auf mehrere Tage auszuweiten. Der Tourismus, hier vor allem der Kultur- und Bildungstourismus, stellt in Verbindung mit Übernachtungen und den daraus entstehenden Arbeitsplätzen einen Wirtschaftsfaktor dar, den es zukünftig auszubauen und zu nutzen gilt. Die Entwicklung eines Hotelstandortes im Stadtzentrum in Ergänzung des (noch ausbaufähigen) Pensions- und Ferienwohnungsangebotes könnte ein wichtiger Impulsgeber zur Belebung der Stadt darstellen.

In Ergänzung des touristischen Angebotes wurde in direkter Nachbarschaft zur Schwimmhalle (Wolfsbrücke 3) ein **Wohnmobilstellplatz** inkl. Ver- und Entsorgungsanlage mit einer Kapazität für ca. 3 Mobile/Wohnwagen installiert. Aufgrund des geringen Platzbedarfs ist das Aufstellen von Zelten und Vorzelten nicht erlaubt. Das Angebot wird gut durch Besucher und Touristen genutzt.

In den Ortschaften Walternienburg, Lindau wird dieses Angebot durch autarke Wohnmobilstellplätze (ohne Ver- und Entsorgungsanlagen) ergänzt. Im Ortsteil Garitz ist die Errichtung eines weiteren Caravanplatzes avisiert.

In den **ländlichen Ortschaften** bilden Vereine das Rückgrat des kulturellen Lebens. Bürgerhäuser, Festwiesen und Dorfplätze dienen als zentrale Orte für Feste und Veranstaltungen wie Osterfeuer, Maibaumsetzen, Backofen- oder Schützenfeste. Das ortstypische Brauchtum soll erhalten und gefördert werden.

Die Sicherung und der Erhalt der Dorfgemeinschaftshäuser u.a. als kultureller Standort hängen wesentlich von der Nutzung und dem Engagement der Bürgerschaft ab. Zukünftig sollte in jeder Ortschaft geprüft werden, ob ein gemeinschaftlicher Treffpunkt mit mehreren Funktionen dauerhaft erhalten werden kann.

Mehrere Ortschaften pflegen darüber hinaus regionale Kulturstätten, oft in Verbindung mit Förderprogrammen wie LEADER. Beispielhaft seien der Historische Speicher in Buhlendorf, die Burganlagen Lindau und Walternienburg sowie die ehemalige Stärkefabrik Garitz genannt. In Orten wie Bornum, Dobritz oder Pulpforde wird das gemeinschaftliche Backen in sanierten oder neu errichteten Dorfbacköfen regelmäßig fortgeführt.

Insgesamt ist die kulturelle Infrastruktur ein bedeutender Bestandteil des städtischen Lebens sowie der Identifikation mit dem Heimatort. Die bestehenden kulturellen Einrichtungen besitzen überregionale Ausstrahlung und tragen wesentlich zur touristischen Attraktivität bei. Ihre qualitätsvolle Weiterentwicklung und der Erhalt des vielfältigen kulturellen Angebots sind daher von besonderem Interesse.

Über das gesamte Jahr hinweg werden die verschiedensten **kulturellen Veranstaltungen** durchgeführt. Neben den internationalen Fasch-Festtagen (alle zwei Jahre stattfindendes Barokmusikfest) werden seit über 50 Jahren 4-wöchige Kulturfesttage (Kunstaussstellungen, Kunstwettbewerbe für ganz Anhalt, Konzerte, Vorträge etc.) abgehalten. Besondere Höhepunkte sind darüber hinaus das Zerbster Spargelfest mit Gewerbefachausstellung im Frühjahr, das Zerbster Heimat- und Schützenfest im Sommer und das Erntedankfest im Herbst. Diese tlw. für den gesamten Landkreis einmalige Veranstaltungen besitzen einen Einzugsradius von ca. 50 km und werden von sehr vielen Besuchern angenommen.

Den Besuchern der Stadt steht ganzjährig eine Touristinformation zur Verfügung, die vom Deutschen Tourismusverband als Anerkannte Tourismusinformation ausgezeichnet wurde.

Gemeinsam mit dem Tourismusverband Welterberegion Anhalt-Dessau-Wittenberg e.V. wirbt die Stadt Zerbst/Anhalt auf vielen Tourismusmessen und Veranstaltungen bundesweit.

Die **ländlichen Ortschaften** haben sich unterschiedliche Traditionen bewahrt und lassen diese wieder aufleben. Neben Osterfeuer, Pfingst- und Weihnachtsfesten hat jede Ortschaft eigene Traditionen und Festlichkeiten, die jährlich durchgeführt werden. Besonders hervorzuheben ist, dass die meisten Feste in Eigenregie der örtlichen Vereine und durch das private Engagement der Bevölkerung vorbereitet und durchgeführt werden. Dies trägt nicht nur zur Kommunikation der Menschen bei. Durch die Aktivitäten werden das Zusammengehörigkeitsgefühl, die Dorfgemeinschaft sowie die Identifikation mit dem Heimatort gestärkt.

9.5 Fazit und Zielstellung

Die Kernstadt übernimmt aufgrund ihrer Mittelzentrumsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und das Umland die unterschiedlichsten Aufgaben der Daseinsvorsorge. Es besteht ein vielfältiges Angebot, um einer familien-, kinder- und seniorenfreundlichen Stadt gerecht zu werden. Die vorhandenen Sport-, Freizeit und Kultureinrichtungen sind zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

Im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung sind Maßnahmen und Projekte zu fördern, die ein generationsübergreifendes Miteinander und Leben zukünftig attraktiv gestalten.

- **Ziel:** ***Erhalt, langfristige Sicherung sowie bedarfsgerechter und barrierearmer / -freier Ausbau der Sport-, Freizeit- und Kulturangebote für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen***

Die vorhandenen Einrichtungen im Stadtgebiet Zerbst sind zu sichern, zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen bzw. behutsam zu erweitern.

Besonders die Sportstätten bilden vor allem über den Vereinssport einen wichtigen Anlauf- und Treffpunkt für die Bevölkerung. Die Bedingungen für den Vereinssport haben sich, besonders in der Kernstadt mit der erfolgten Sanierung des Jahnstadions sowie des Sporthallenneubaus am Wegeberg, verbessert. Jedoch weisen Sportgebäude und Freisportanlagen im gesamten Stadtgebiet aufgrund der hohen Nutzungsintensität Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Kapazitätsreserven sind nicht vorhanden, so dass ein Ausbau des Angebotes (z.B. Trend-Sportarten), nicht möglich ist.

Zur Eruierung erforderlicher Maßnahmen unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklung im Breiten-, Freizeit und Trendsport ist der aus dem Jahr 1997 stammende Sportstättenentwicklungsplan Zerbst zu aktualisieren und an die zukünftigen Bedarfe anzupassen. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung einer weiteren Mehrzweckhalle im Stadtgebiet zur Kapazitätserweiterung in Verbindung mit der zukünftigen Nachfrage zu prüfen.

Die Spielplätze, welche der Förderung der Gemeinschaft dienen, sind zu erhalten. Bei Modernisierungsmaßnahmen sind generationsübergreifende Ansätze zu prüfen.

Die kulturelle Infrastruktur stellt einen wichtigen Bestandteil des gemeinschaftlichen Lebens und der Identifikation mit dem Heimatort dar. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Vereinsarbeit. Zukünftig sollte sich in den ländlichen Ortschaften jeweils eine Gemeinschaftseinrichtung etablieren, die mehrere Funktionen „unter einem Dach“ vereint.

Die kulturellen Einrichtungen in der Kernstadt besitzen eine (über-)regionale touristische Ausstrahlung. Dies gilt es zukünftig zu nutzen und auszubauen. Die touristische Infrastruktur ist so zu ergänzen, dass ein mehrtätiger Aufenthalt in der Stadt möglich wird. Dies setzt neben

einem qualitätsvollen Fortbestand und Ausbau vorhandener Einrichtungen eine Ergänzung des Angebotes sowie der Ausbau des örtlichen Beherbergungsgewerbes z.B. durch die Ergänzung eines Hotelbetriebes, voraus.

10 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN / FREIRAUM

10.1 Aktuelle Situation

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über ein umfangreiches und vielfältig gegliedertes Grün- und Freifächensystem, dass sich aus Parkanlagen, Kleingartenbereichen, Waldbeständen, natur-nahen Flächen sowie der umgebenden Kulturlandschaft zusammensetzt.

Die großteils historischen Parkanlagen in der **Kernstadt**, insbesondere der Schlossgarten und die Wallanlagen (Stadtmauerpromenade), bilden zusammen mit den eher funktional ausgerichteten Grünflächen wie Rephuns Garten, Walter-Rathenau-Platz sowie den Kleingartenanlagen die tragenden Elemente des innerstädtischen Grüns. An die Kernstadt schließen größere zusammenhängende Waldgebiete (Waldfrieden im Süden, südöstlich des Ahornwegs, nördlich des Jahnstadions) an. Die Grünräume übernehmen nicht nur eine gestalterische Funktion im Stadtbild, sondern leisten auch einen wesentlichen Beitrag zur Naherholung sowie zur Steuerung des urbanen Kleinklimas.

Die Verteilung der Grünflächen in der Kernstadt ist insgesamt als gleichmäßig zu bewerten. Jedes Stadtgebiet hat mindestens eine Erholungszone, nicht nur in Form einer Parkanlage, sondern auch als Kleingartenanlagen. Es treten lediglich Unterschiede bezüglich der Nähe zum Zentrum, der Größe und der Art der Grünflächen in den einzelnen Stadtteilen auf.

- Stadtteil Mitte: Schlossgarten und den Grüngürtel entlang der Stadtmauer
- Stadtteil Nordost: Teil des Grüngürtels entlang der Stadtmauer, die Kleingartenanlage in der Mozartstraße
- Stadtteil Nordwest: Waldbereich und Grabeland westlich der Magdeburger Straße
- Stadtteil Südost: Rephuns Garten, Kleingartenanlagen Roßlauer Straße, Fr.-Naumann-Str. und Ziegelstraße
- Stadtteil Südwest: Waldfrieden, Kleingartenanlagen Am Waldfrieden, Amtsmühlenweg und Bereich Amtsmühlenweg/ Weidenberg

Darüber hinaus sind die jeweiligen Wohnquartiere durch Hausgärten, Wohnhöfen und straßenbegleitende Grünflächen ausgestattet.

Die Freiraumversorgung ist in der Kernstadt als ausreichend zu betrachten. Jedoch stellt sich die Aufenthaltsqualität und besonders die Ausstattung der wohnungsnahen Freiflächen noch immer als ungenügend dar, um die Funktion als Aufenthaltsort und Ruhezone zu erfüllen.

Bestandteil des Stadtumbaus im Kernstadtbereich sind nachfolgend aufgeführte Vorhaben, die wesentlich dazu beitragen, die Anziehungskraft der Stadt für Besucher und Bewohner zu steigern [2]:

Schlossgarten

- Rekonstruktion der historischen Gestaltung und Pflege des Schlossgartens auf der Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Denkmalspflegerischen Rahmenkonzeptes vom Juli 2007 [21]
- Sicherung der barocken Bebauung

dabei:

- Einbeziehung der Nuthe, Wiederherstellung des ursprünglichen Systems mit Gräben, Teichen (Entschlammung/Ufersanierung Schlossteich)
- Wiederaufnahme des historischen Wegesystems
- Herstellung des Zusammenhangs zur Altstadt und zur Stadtmauer (Sichtachsen)

**Wallanlagen/
Stadtmauer/
Grüngürtel**

- Kompromiss zwischen hoher Nutzungsintensität (Reitturnier, Heimatfest) und denkmalpflegerischen Anforderungen
- differenzierte Gestaltung der einzelnen Teilbereiche und Entwicklung zu einem Ringpark

dabei:

- Betonung der spezifischen Charakteristika der einzelnen Bereiche, Verhinderung einer nivellierenden Pflege
- Herausarbeitung vorhandener historischer Elemente der Verteidigungsanlage (Stadtmauer mit Türmen, Wehrgängen und Toren, Geländemodellierung in Form von Wällen und Böschungen, Nuthe)
- Wegebau in Bauabschnitten zwischen der Dr.-Martin-Luther-Promenade und Heidtor einschließlich der Schaffung einer neuen Verbindung zur Straße Wallgrund und Wiederherstellung eines zentralen Platzes mit Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten
- Gestaltung Freianlagen entlang der Boner Nuthe zwischen Kleiner Klosterhof bis Breite [22]

Nikolaikirche:

- Freiflächengestaltung im Umfeld der Kirche

Rephuns Garten:

- Ausbildung als attraktiver Stadtpark mit einem ökologisch vielfältigen Vegetationsbestand
- Wiederherstellung der Nutzungsvielfalt
- Neuordnung des Wegesystems
- Ausbildung eines Wind- und Sichtschutzes entlang der Jeverschen Straße

Rathenow-Platz:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes durch Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes (bei Sträuchern – größere Artenvielfalt), Schaffung einer Spielmöglichkeit, Staudenpflanzungen, Neuordnung Wegesystem) [22]

Waldfrieden:

- 2008 Einstufung als Wirtschaftswald
- Bewirtschaftung als Wirtschaftswald und Förderung der natürlichen Entwicklung (ausschließlich Gehölzentnahme zur Verkehrssicherung, Naturverjüngung)

Die zentrale Herausforderung liegt in der langfristigen Pflege und Ertüchtigung der benannten Flächen und Anlagen. Fast alle Anlagen weisen, trotz bereits durchgeführter Maßnahmen weiterhin Erneuerungs- und Sanierungsbedarf auf. Aufgrund der Größe und Vielschichtigkeit konnten noch nicht alle Missstände beseitigt werden. Noch immer sind Wildwuchs und veränderte Wegesysteme und daraus folgend verlorene Sichtachsen, stark gealterter (historischer) Baumbestand mit teilweise Krank- und Totholzanteilen in den Anlagen zu verzeichnen. Zunehmend bilden diese Problematiken auch Gefahrenquellen für die Öffentlichkeit, die es zu beseitigen gilt.

Die **ländlichen Ortsteile** zeichnen sich durch eine hohe Durchgrünung und eine enge Verzahnung des Siedlungsraums mit dem umgebenden Landschaftsraum aus. Alleeartige Straßenzüge, grüne Dorfplätze, Teichanlagen und eine Vielzahl gepflegte Haus- und Vorgärten prägen die Ortsbilder. In einzelnen Ortsteilen sind parkähnliche Strukturen zu finden (Dobritzer Park, Bereich Burganlage Lindau, Märchenwald in Steckby).

Ergänzend zum Stadtgrün spielt das **Umland** eine bedeutende Rolle für die Freiraumentwicklung und -nutzung durch die Bevölkerung. Neben den bereits benannten Waldgebieten in Kernstadtnähe wird das Zerbster Stadtgebiet teilweise geschützte Landschaftsteile geprägt, die den Bürgern zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen.

Die östlich und südlich an das Stadtgebiet angrenzende **Elbauenlandschaft** stellt als Teil des Biosphärenreservats Mittelelbe ein überregional bedeutsames Natur - und Erholungsgebiet dar. Die Elbniederungen mit ihren Auwäldern, Feuchtwiesen und Deichsystemen sind Lebensraum zahlreicher bedrohter Arten und übernehmen wichtige Funktionen für den Hochwasserschutz. Eine bessere Vernetzung dieser Flusslandschaft mit der Stadt – etwa über grüne Korridore - könnte das Potenzial der Elbaue als naturnahes Erholungsgebiet stärken.

Die Ausläufer des **Naturparks Fläming** stellt im Osten des Stadtgebietes mit seinen Kiefern- und Mischwaldbeständen nicht nur ein attraktives Naherholungsgebiet dar, sondern besitzt wichtige Funktionen für das Stadtklima (Puffer gegenüber klimatischen Extremen, Luftfilter, Frischluftentstehung, Grundwasserneubildung).

Die Stiftung Dauerwald Bärenthoren hat sich das Ziel der dauerwaldartigen Bewirtschaftung des zum Naturpark Fläming zugeordneten Waldgebietes östlich Bärenthorens gesetzt. Die Dauerwaldbewirtschaftung zielt auf die Nutzung natürlicher Wachstums- und Verjüngungsprozesse ab, um nachhaltig und risikoarm Erträge zu erwirtschaften sowie ein gesundes Waldklima zu erhalten. Darüber hinaus erfolgt die Förderung der Umweltbildung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen. Bärenthoren soll sich zu einem kulturellen Ort entwickeln, der Vergangenheit, Zukunft und Gegenwart verbindet und die verschiedenen Generationen und Bildungsanliegen zusammenbringt.

Die **Nuthe-Niederungen** mit dem verzweigten Gewässersystem der Lindauer, Grimmer und Boner Nuthe bilden mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen (mäandrierende, begradigte und stauregulierende Gewässerabschnitte) sowie den Ufergehölzen, Feuchtwiesen und Waldflächen wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna. Darüber hinaus dienen sie der Grundwasserneubildung, dem geregelten Wasserabfluss und Hochwasserschutz sowie als Frischluftentstehungs- und -transportgebiete. Aktuell befindet sich das Projekt Wiedervernässung Rathsbruch in Umsetzung. Ziel ist die Wiedervernässung und damit Renaturierung des östlich von Zerbst zwischen Kleinleitzkau, Ragösen und Krakau befindlichen ehemaligen Niedermoors sowie der Boner Nuthe. Mittel- und langfristig wird sich das wiedervernässte Moor auf den Wasserhaushalt und die Trinkwasserversorgung positiv auswirken. Langfristig könnte sich wieder ein Moorkörper mit kohlenstoffspeichernder Funktion entwickeln.

Teilbereiche der Nutheniederung werden durch die Bevölkerung und Besucher als Erholungsraum genutzt (z.B. Deezer Teich, Gödnitzer See).

In diesem Zusammenhang ist die Bürgerinitiative „Zerbst blüht auf“, welche sich vorrangig für Artenvielfalt, Umweltschutz und ein lebendiges Stadtbild einsetzt, weiterhin zu unterstützen.

Die einzelnen Frei- und Grünräume des Umlandes weisen aktuell noch keine vollständige Verbindung untereinander sowie zu den Siedlungen auf. Vielerorts fehlen entsprechende Strukturen, um einzelne bereits bestehende Strukturen miteinander zu verknüpfen. Durch wegbegleitende Grünzüge kann u.a. diese Lücke geschlossen werden. Aufgrund der Größe des Stadtgebietes verfügt Zerbst über ca. 500 km ländliche öffentlich Wege, die besonders im Havarie- und Rettungsfall eine hohe Bedeutung zur schnellen Zielerreichung besitzen. Fehlende Pflege der wegebegleitenden Grünstrukturen (z.B. Baum-/Strauchschnitt) sowie der bauliche Zustand behindern jedoch oftmals ein schnelles Durchkommen der Rettungskräfte. Aktuell liegt keine Erfassung des Zustandes der vorhandenen Grünstrukturen entlang der öffentlichen Wege vor, so dass keine Einschätzung hinsichtlich des Pflege- und Erhaltungsbedarfs sowie erforderlicher Ergänzungsmaßnahmen getroffen werden kann.

10.2 Fazit und Zielstellung

Insgesamt stellt das Zusammenspiel von Stadtgrün, naturnahen Freiräumen, Kleingartenstrukturen und den umliegenden Kulturlandschaften ein großes Potenzial für eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung dar. Neben der Verbesserung des Stadtklimas besitzen die Anlagen und Flächen eine positive Wirkung auf die Lebensqualität der Bevölkerung.

➤ **Ziel:** *Entwicklung einer grünen Stadt für die Verbesserung des gesamten Stadtgrüns und des Stadtklimas*

Das im gesamten Stadtgebiet bestehende Grün- und Freiflächensysteme ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu vernetzen und zu erweitern. Ziel ist es, allen Bevölkerungsgruppen, unabhängig von Alter, Mobilität und Wohnort, attraktive, barrierearme und damit nutzbare Grünräume zu bieten. Dabei sind die verschiedensten Funktionen der Grünflächen und -räume zu berücksichtigen (z.B. Parkanlage, Spielplatz, Kleingartenanlage, Friedhof, Wegebegleitgrün, ...).

Besonders die Arbeiten am Schlossgarten sowie den die Stadtmitte umgebenden Grüngürtel mit Stadtmauer sowie die Aufwertung der innerstädtischen Parkanlagen sind zur Förderung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsmöglichkeiten und -intensitäten fortzuführen. Darüber hinaus ist die Vernetzung und weitere Erschließung von Erholungs- und Landschaftsräumen (u.a. Elbaue, Naturpark Fläming, Nütze-Niederungen) im gesamten Stadtgebiet fortzusetzen.

Die klimatischen Wirkungen vorhandener Grünstrukturen und Wasserflächen sind durch Fortführung bereits begonnener Maßnahmen sowie durch eine Ergänzung um weitere Projekte und Vorhaben auszubauen und zu stärken.

So können vorhandene Bepflanzungen entlang von Feldwegen und Straßen aber auch innerhalb der Siedlungskerne ergänzt bzw. wiederhergestellt werden. Feldgehölze und Hecken dienen u.a. der Gliederung der Ackerlandschaften sowie als Rückzugsraum für Flora und Fauna. Sie bedingen jedoch auch eine ständige, regelmäßige Pflege.

Zur Entwicklung der grünen Stadt Zerbst ist ausreichendes Personal, besonders zur Umsetzung wiederkehrender Pflegearbeiten, sowie die erforderlichen Strukturen vorzuhalten.

➤ **Ziel:** *Mitglied im landesweiten Netzwerk „Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt“*

Die Stadt profitiert mit der Aufnahme in das landesweite touristisch-denkmalflegerische Netzwerk „Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt“. Durch die Vernetzung mit anderen Gartentraum-Anlagen, durch überregionales Marketing aber auch durch Beratung z.B. bei den Themen Fördermittel, Qualitätssicherung, Denkmalflege vs. Tourismus ergeben sich vielfältige Synergien und positive Effekte. Diese können genutzt und auf die weiteren im Stadtgebiet befindlichen Parkanlagen, Grünflächen und die in diesen Räumen befindlichen vorwiegend denkmalgeschützten baulichen Anlagen und Gebäuden übertragen werden.

In Verbindung mit einem noch auszubauendem Beherbergungsnetz sowie dem weiteren Ausbau der kulturellen und touristischen Infrastruktur können positive (wirtschaftliche) Effekte für das Zerbster Stadtgebiet generiert werden.

11 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

11.1 MIV (Motorisierter Individualverkehr)

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist sehr gut durch das regionale Verkehrsnetz versorgt und an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. So führen von der Kernstadt radialförmig in alle Himmelsrichtungen ausgehende Bundes- und Landesstraßen ab, die wiederum im Stadtgebiet durch Gemeindestraßen untereinander verbunden sind.

Da die **Kernstadt** sehr zentral gelegen ist, hat dies jedoch auch eine hohe Verkehrsbelastung aufgrund des daraus folgenden Durchgangsverkehrs, vor allem auf den Strecken B184 Magdeburg-Dessau und B187a Zerbst-Köthen, zur Folge. Darüber hinaus bestehen Nutzungskonflikte zwischen fließendem und ruhendem Verkehr. Auch der teilweise vierspurige Ausbau der B184 in der Kernstadt (Fuhrstraße/ Breite Straße) führte nicht zu einer Milderung. Vielmehr wird der 4-spurig ausgebaute Bereich der B184 sehr oft für Überholvorgänge (besonders von LKW, Landmaschinen und sonstige, den Verkehrsfluss vermeintlich behindernde Fahrzeuge) genutzt. Neben der damit einhergehenden Verkehrsbelastung stellt die B184 ein den Siedlungskörper stark trennendes Element dar. Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind nur im Westen am Dornburger Tor, in den Bereichen Markt/Alte Brücke und Wolfsbrücke sowie im Osten (Alter Teich) vorhanden. Dies bedeutet teilweise erhebliche Wegstrecken für Fußgänger.

Die **Gewerbegebiete der Kernstadt** sind zum größten Teil durch die Bundesstraßen erschlossen, so dass eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsstraßennetz gewährleistet ist. Aufgrund fehlender die Kernstadt umgehende Straßen besteht das Erfordernis, die Kernstadt zur Erreichung des Gewerbestandes zu durchqueren. Dies bedingt wiederum eine Erhöhung der Verkehrsbelastung. Die im Jahr 1999 hergestellte Verbindung zwischen B184 und B187a im Süden der Kernstadt (Ahornweg) [11] trug nur bedingt zur Verkehrsentslastung bei.

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 [23] ist die Ortsumgehung Zerbst (B184 OU Zerbst) mit der Dringlichkeit „weiterer Bedarf“ verankert. Mit der Verlagerung des Durchgangsverkehrs soll die Verkehrssicherheit erhöht, die städtebauliche Entwicklung verbessert sowie ein lebenswertes Umfeld durch Reduzierung der Belastungen des Durchgangsverkehrs geschaffen werden. Das Projekt ist mit der Dringlichkeitsstufe Weiterer Bedarf eingestuft. Dies bedeutet, dass eine Vorhabenumsetzung aus finanziellen Gründen vorerst nicht erfolgt.

Im Zuge der **städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Altstadt Zerbst/Anhalt** erfolgte eine umfassende Sanierung und der grundhafte Straßenausbau ausgewählter Straßen. U.a. wurde die Fuhrstraße/ Breite Straße (4-spurig) sowie Teile der Schlossfreiheit und der Platz um den Bartholomäiturm einschließlich Nebenanlagen und Parkplätzen ausgebaut. Das vorrangige Sanierungsziel bestand darin, den historischen Altstadtkern mit den heutigen verkehrlichen Anforderungen in Einklang zu bringen. Jedoch besteht weiterer Sanierungs- und Ausbaubedarf am Straßennetz im Stadtteil Altstadt/Mitte. Es wurden noch nicht alle Straßen saniert bzw. grundhaft ausgebaut. Darüber hinaus weisen die Straßenzüge aufgrund der steten Verkehrsbelastung Schäden auf, die Instandsetzungsmaßnahmen erfordern.

Auch in den an die Innenstadt/ Mitte angrenzenden Stadtteilen ist ein hoher Sanierungs- und teilweise auch Ausbaubedarf an Straßen, Wegen und Plätzen zu konstatieren. Hervorzuheben sind dabei besonders die Stadtteile **Südliche Stadterweiterung**, das **Quartier Fohlenweide** und der **Ankuhn**. Während in der Südlichen Stadterweiterung vorrangig Sanierungsmaßnahmen anstehen, hat im östlichen Teil des Quartiers Fohlenweide sowie annähernd im gesamten im Ankuhn ein grundhafter Straßenausbau u.a. in Verbindung mit der Errichtung des Abwassernetzes sowie Anlagen zur Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer zu erfolgen. Die Straßen weisen oftmals noch den Charakter eines Feldweges auf, sind mit Feldsteinen gepflastert oder mit tlw. maroden Betonplatten versehen. Dies bedingt einen erheblichen und wiederkehrenden Unterhaltungsaufwand.

Die **ländlichen Ortschaften** sind über folgende, radialförmig von der Kernstadt in alle Himmelsrichtungen ausgehende Bundes- und Landesstraßennetze sowohl an die Kernstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

- B 184 (Magdeburg-Dessau), B187a (Zerbst-Köthen), B246 (Magdeburg-Wiesenburg)
- L55 (Loburg-Zerbst/Anhalt), L57 (Reuden/Anhalt-Zerbst/Anhalt), L121 (Zerbst/Anhalt-Pulspforde-L120), L149 (Zerbst/Anhalt-Hohenlepte-Elbfähre), L51 (Schönebeck-Schora-B184)

Über die L51 besteht über die Elbfähre eine Verbindung zwischen von Walternienburg und Barby. Mit der Fähre in Tochheim besteht eine Anbindung nach Groß Rosenberg. Über die B178a besteht über die Fähre die Anbindung an Aken. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 [23] ist die Ortsumgehung Aken (B187a OU Aken) enthalten. Mit dem Lückenschluss sowie dem geplanten Neubau einer Elbebrücke soll die Anbindung des nördlichen Teils des Landkreises Anhalt-Bitterfeld an den zentralen Ort Köthen (Anhalt) verbessert werden und besitzt demnach raumerschließende Funktion. Das Projekt wurde mit der Dringlichkeitsstufe Weiterer Bedarf eingestuft. Das bedeutet, dass eine Vorhabenumsetzung aus finanziellen Gründen vorerst nicht erfolgt.

Die **ländlichen Ortschaften** sind darüber hinaus durch untergeordnete Straßen (Kreis- und Gemeindestraßen) und ländlichen Wege verbunden. Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über ein ländliches Wegenetz von ca. 400 km, wovon ca. 200 km befestigt sind. Im Rahmen des ländlichen Wegebbaus wurden zwischen einzelnen Ortsteilen Wirtschaftswege in Form von Betonspurbahnen ausgebaut. Dieser naturnahe ländlicher Wegebau ist besonders im ländlichen Raum aufgrund der Reduzierung der befestigten Fahrbahnfläche ökologisch sehr verträglich. Neben der Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft sind diese größtenteils auch für den PKW- und Radverkehr freigegeben.

Das Straßennetz der ländlichen Ortschaften wurde abschnittsweise meist im Rahmen der Dorferneuerung saniert und ausgebaut. Dabei erfolgte eine Erneuerung der Straßen als auch der Gehwege inklusive Straßenbeleuchtung. Teilbereiche in den einzelnen Ortsteilen bedürfen jedoch noch einer grundhaften Sanierung bzw. Erneuerung und Instandsetzung.

11.2 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Der öffentliche Personennahverkehr [12] wird in der Stadt Zerbst/Anhalt durch zwei Stadtlinien (450 und 451) im 1-Stunden-Takt in der Zeit von 7 Uhr bis 17 Uhr erschlossen. Danach können die Stadtlinien als Anrufbus genutzt werden.

Die ländlichen Ortschaften und deren Ortsteile werden über die Linien 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 bedient. Durch diese Linien wird der Schülerverkehr bedient. Außerhalb der Schulzeiten sind diese Linien als Anrufbus zu nutzen.

Damit ist eine flächendeckende Erschließung durch den ÖPNV sowohl in der Kernstadt als auch der ländlichen Ortschaften gesichert.

Jedoch sind noch nicht alle Bushaltestellen innerhalb des Stadtgebietes barrierefrei ausgebaut. Darüber weisen die meisten Bus-Wartehäuser Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf auf. Einzelne Haltestellen sind, um noch fehlende Wartehäuser zu ergänzen.

Die Anbindung an das überregionale **Schienensystem** ist gegeben. Direkte Regionalbahn- und Regionalexpress-Verbindungen zu den Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau, Lutherstadt-Wittenberg und Leipzig ermöglichen die Anbindung an das überregionale Schienennetz. Sowohl die Kernstadt Zerbst als Güterglück verfügbar über einen Haltepunkt. Während der Bahnhof Zerbst aktuell als multifunktionales Zentrum Lesebahnhof mit integriertem Fahrkartenverkauf und Wartebereich umgenutzt bzw. saniert wird, steht das Bahnhofsgebäude Güterglück leer. Der Haltepunkt ist lediglich mit einem Wartehaus und einem Fahrkartenautomaten ausgestattet.

11.3 Rad- und Wanderwege

Das Landesradverkehrsnetz wird aus den Radrouten der Klasse 1 und 2 (Überregionale Radwege – in Zuständigkeit des Landes) und 3 und 4 (regionale und lokale Radwege – in kommunaler Zuständigkeit) gebildet und durch straßenbegleitende Radwege an Bundes- und Landesstraße sowie potenziell zu Radwegen umzunutzenden Eisenbahntrassen ergänzt [13].

Im Stadtgebiet verlaufen folgende (über-)regionale Rad- und Wanderwege:

Der **Elberadweg** verläuft entlang der Elbe und ist im Konzept des ländlichen Wegebaus integriert und wurde im Bereich des Stadtgebietes Zerbst über das Programm Ausbauhilfe Hochwasser 2013 saniert.

Der **Flämingradweg** stellt die Verbindung zwischen dem Radfernweg R1 in Bad Belzig und dem Elberadweg bei Walternienburg her. Er verläuft über Reuden/Anhalt, Grimme, Polenzko, Garitz, Bornum, Bone, Zerbst/Anhalt, Niederlepte, Nutha und Walternienburg.

Seit längerem bestehen Bestrebungen, ein Teilstück der ehemaligen stillgelegten Kanonenbahn (Strecke Berlin-Charlottenburg – Blankenheim) zu einem Radweg umzunutzen und damit eine weitere Verbindung zwischen Fläming und Elberadweg herzustellen. Die Freistellung von Bahnbetriebsflächen für den die Stadt Zerbst/Anhalt betreffenden Abschnitt erfolgte bereits im Jahr 2015.

Der **Lutherweg** von Wittenberg über Dessau kommend, führt durch das Stadtgebiet über Luso, Zerbst, Steckby und Steutz (hier befindet sich die Radfahrerkerche St. Nicolai) weiter nach Köthen. Er verbindet Orte der Reformation sowie Plätze, deren Bedeutung sich durch die Wirkungen der reformatorischen Bewegung erschließt.

Zukünftig bestehen Bestrebungen, straßenbegleitende Radwege an Bundes- und Landesstraßen herzurichten, da damit einzelne Wegeverbindungen geschlossen werden. Diese straßenbegleitenden Radwege sind besonders für den Alltagsverkehr und als Mobilitätsalternative zum motorisierten Verkehr (insbesondere Schülerverkehr) von Bedeutung.

Diese Wege verlaufen oftmals auf ländlichen Wegen. Diese dienen der Mehrfachnutzung des Raumes, wobei land- und forstwirtschaftliche sowie Rad- und Wanderwege nach Möglichkeit auf einer Trasse verlaufen sollen. In dem vom Land Sachsen-Anhalt erstellten ländlichen Wegekonzept wird ein durchgehendes Streckennetz im ländlichen Raum in Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr geplant [14]. Dieses ländliche Wegekonzept ist für das Gebiet der Stadt Zerbst/Anhalt unter Berücksichtigung der Bedarfssicherung sowie des zukünftigen Unterhaltungsaufwandes weiter umzusetzen.

11.4 Fazit und Zielstellung

Das gesamte Stadtgebiet weist eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an den überörtlichen Verkehr auf. Die radialförmig von der Kernstadt ausgehenden übergeordneten Straßen werden durch ländliche Wege, die sowohl als Fahr-, Rad und Wanderwege genutzt werden, verbunden.

Die verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten spielen besonders bei der Ansiedlung von Unternehmen eine wichtige Rolle.

Die Kernstadt ist sehr stark vom Durchgangsverkehr, besonders entlang der 4-spurig ausgebauten B184 belastet. Maßnahmen, die zur Verringerung der Umweltbelastungen und zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs beitragen, sind fortzusetzen.

Fuß- und Radverkehr bilden einen wichtigen Anteil am Gesamtverkehr. Sichere Fußwege mit Querungsstellen sowie Radverkehrsanlagen sind bei der Gestaltung öffentlicher Straßenräume und neuer Verkehrsanlagen zu integrieren. Darüber hinaus sind die vorhandenen Wege und Radwege in den Ortschaften und im bzw. zum Umland zu verbessern.

Der ÖPNV trägt ebenfalls zum umweltverträglichen Verkehr bei. Die Anbindungen sind zu erhalten und auszubauen. Vor allem in den ländlichen Ortschaften sind geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung der ÖPNV-Anbindung zu fördern.

➤ **Ziel:** *Sanierung des Straßennetzes inkl. Fuß- und Radwege, Herstellung der Barrierefreiheit und Sicherheit sowie lärmindernde Maßnahmen*

Das Straßennetz ist bedarfsgerecht auszubauen und zu sanieren. Dabei ist der Sicherung der Gemeindestraßen, der ländlichen Wege und des Radwegenetzes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Nutzungserfordernis (Fahr-, Radweg, multifunktionale Nutzung, Vernetzung des Raumes, Erreichbarkeiten täglicher bzw. touristischer Ziele, Verkehrssicherheit) sowie der Sanierung der straßenbegleitenden Fußwege und der Straßenbeleuchtung besondere Beachtung zu schenken. Die Herstellung der Barrierefreiheit ist zwingende Voraussetzung bei allen Maßnahmen.

Lärmindernde und verkehrliche Maßnahmen, die zur Aufwertung und Erhöhung des Wohn- und Freizeitwertes an stark befahrenen Straßen beitragen, sind dabei umzusetzen.

An den Vorhaben des Bundesverkehrswegeplans zur Entlastung der Kernstadt durch die Herstellung einer Ortsumgehung sowie der Ergänzung einer Elbquerung zur Verbesserung der Ortsverbindungen ist weiterhin festzuhalten.

Zur Erfassung des Instandhaltungs-, Erneuerungs- bzw. Ergänzungsbedarfes von Verkehrswegen (Straße, ländliche Wege, Radwege) im Stadtgebiet bedarf es der Erarbeitung eines Verkehrs- und Radwegekonzeptes. In diesem sind u.a. Maßnahmen zur innerörtlichen Verkehrsregulierung und Reduzierung der Verkehrsbelastungen sowie des gezielten Ausbaus der die Ortschaften verbindenden Radwege darzustellen.

➤ **Ziel:** *Förderung der nachhaltigen, umweltfreundlichen Mobilität*

Der Erhalt und Ausbau der ÖPNV-Anbindungen (Bahn, Bus) sind entscheidende Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung und auch Entscheidungsgrundlage für Zuzug von Einwohnern sowie für gewerbliche Ansiedlungen und damit Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Versorgung durch den ÖPNV besonders mit dem Anrufbus-System ist unbedingt beizubehalten, um den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen die Fortbewegung zu ermöglichen.

Die Haltestellen (Bahn, Bus) sind mit Wartehäusern auszustatten sowie barrierefrei auszubauen, um Schutz und Sicherheit beim Einsteigen und die Möglichkeit zum Warten im Sitzen zu bieten.

12 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

12.1 Wasser / Abwasser / Löschwasser / Katastrophenschutz

Die **Trinkwasserversorgung** der Stadt Zerbst/Anhalt und ihrer Ortsteile erfolgt durch die Heidewasser GmbH. Das als Ringleitungssystem, in das an mehreren Stellen eingespeist wird, ausgebaute Leitungssystem ist teilweise sanierungsbedürftig.

Während die **Kernstadt** einen Anschlussgrad von 100% aufweist, sind in den **ländlichen Ortschaften** einzelne Bereiche (vorrangig abgelegene Gebäude, Siedlungen und Höfe) nicht an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Ein Anschluss dieser „Einzellagen“ an das zentrale Versorgungsnetz ist (nach derzeitigem technischen Entwicklungsstand) wirtschaftlich nicht vertretbar. Hier erfolgt die Trinkwasserversorgung dezentral über Trinkwasserbrunnen. Hervorzuheben ist die im Ortsteil Tochheim (Hohenlepte) installierte öffentliche Trinkwasserentnahmestelle für Radfahrer.

Das Trinkwassernetz wird ständig durch die Heidewasser GmbH gewartet. Sanierungs- und Baumaßnahmen am Versorgungsnetz sowie der Austausch noch vorhandener Stahlleitungen

sowie Hausanschlussleitungen aus Blei werden nach Möglichkeit im Zuge von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.

In einzelnen Bereichen der ländlich geprägten Ortschaften (vorrangig abgelegene Gebäude Siedlungen und Höfe) wird aufgrund der aktuellen technischen Möglichkeiten die Trinkwasserversorgung weiterhin dezentral gelöst. Ein vollständiger zentraler Anschluss der ländlichen Ortschaften ist jedoch anzustreben.

Die derzeitige und geplante **Schmutzwasserentsorgung** des Stadtgebietes ist im Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des AWZ detailliert dargestellt. Das ABK ist durch den Landkreis genehmigt und wird im AWZ fortgeschrieben.

Die Kernstadt ist zu 99% an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dauerhaft von der zentralen Entsorgung ausgeschlossen sind in der Kernstadt der Bonsche Weg sowie Am Krimmling. Für diese Straßenzüge liegen Freistellungen vor, die Entsorgung erfolgt dauerhaft dezentral.

Die **ländlichen Ortschaften** sind zu einem großen Teil an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen. In einzelnen Bereichen (vorrangig abgelegene Gebäude, Siedlungen und Höfe) wird die Schmutzwasserentsorgung aufgrund der Wirtschaftlichkeit dezentral gelöst. Ein vollständiger zentraler Anschluss der ländlichen Ortschaften ist anzustreben.

Die **Löschwassergrundversorgung** ist im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen. Entsprechend § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Zerbst/Anhalt verpflichtet, die Grundsicherung mit Löschwasser zu gewährleisten. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser – soweit dies technisch möglich ist – über Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Dies ist vertraglich zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Heidewasser GmbH geregelt. Aus diesem Grunde kann nicht ohne Abstimmung das Trinkwassersystem bei geringerem Abnahmebedarf zurückgebaut oder herunter dimensioniert werden. Aufwendungen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die über den Bedarf der Trinkwasserbereitstellung hinausgehen, sind von der Stadt Zerbst/Anhalt zu finanzieren.

Durch die Stadt Zerbst/Anhalt wurde eine **Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplan** erstellt [24], der Maßnahmen u.a. zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung festschreibt. Generell erfolgt die Löschwasserversorgung über Unter-/Überflurhydranten, Löschwasserbrunnen, -teiche, -Zisternen oder aus offenen Gewässern. Die in der Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung [24] dargestellten Maßnahmen zur Versorgungssicherheit werden sukzessive umgesetzt. So wurde mit der Errichtung von Löschwasserteichen, -brunnen und Zisternen vor allem in einzelnen ländlichen Ortschaften begonnen. Der Ausbau ist entsprechend der Vorgaben und festgelegten Maßnahmen der Bedarfsplanung sowohl für die Kernstadt als auch für die Ortschaften sukzessive umzusetzen. Die Einzelmaßnahmen sind dabei Prioritätsstufen zugeordnet, um die Defizite nach Dringlichkeit zu beheben. Die Planung mit den darin festgelegten Maßnahmen ist in Intervallen zu prüfen und unterliegt einer regelmäßigen Fortschreibung und Bedarfsanpassung.

Im Rahmen der 3. Fortschreibung der Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplans wurde festgestellt, dass ausschließlich das im Jahr 2024 errichtete Feuerwehrgerätehaus in Garitz der DIN für Feuerwehrgerätehäuser entspricht. Alle anderen Gerätehäuser entsprechen aufgrund ihres Baualters nicht der DIN für Feuerwehrgerätehäuser. Teilweise sind keine getrennten Umkleide- bzw. Sanitärräume bzw. Schwarz-Weiß-Trennung vorhanden, es fehlt teilweise an einem Versammlungs-/ Schulungsraum bzw. ist dieser zu klein bemessen. An einigen Gerätehäusern fehlt es an ausreichend Aufstellflächen.

Entsprechend der Bewertung der Feuerwehrgerätehäuser wurde festgestellt, dass an allen Gebäuden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Für die Gerätehäuser in Dobritz und Mühlisdorf ist eine Erweiterung zur Unterbringung eines weiteren

Fahrzeuges erforderlich. Für den Standort Güterglück wurde ermittelt, dass ein Um- bzw. Ausbau des bestehenden Gebäudes zur Behebung der bestehenden Mängel nicht möglich ist und demnach ein Neubau zu errichten ist. Bei den Standorten Lindau und Nedlitz ist der dringende Ausbau des Umkleidebereiches zur Herstellung der Geschlechtertrennung erforderlich. Am Standort Walternienburg ist das Gerätehaus um zwei Fahrzeug-Stellplätze zu erweitern.

Die Elbe und einzelne Nutheläufe (Boner Nuthe, Lindauer Nuthe, Grimmer Nuthe) sind als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Damit sind einzelne Bereiche des Stadtgebietes, hier besonders die gewässerbegleitenden Niederungen, durch immer wiederkehrende Hochwässer und damit einhergehende Überschwemmungen betroffen. Trotz der bereits erfolgter Ertüchtigungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Hochwasserschutzanlagen können zukünftig Hochwasserereignisse eintreten.

Gemäß § 14 des Wassergesetzes für das Land Sachsen fallen Hochwässer in die Zuständigkeit der **Wasserwehr** unter Beteiligung der Stadtverwaltung und der Freiwilligen Feuerwehr sowie engagierter Bürger. In besonderen Fällen wird der Katastrophenschutz (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) hinzugezogen.

Mit der im Jahr 2018 verabschiedeten „Wasserwehrsatzung“ sind Maßnahmen zur Unterstützung der Wasserbehörde festgelegt, wenn durch Hochwasser, Eisgang oder andere Ereignisse Anlagen oder Einrichtungen des Hochwasserschutzes oder Überschwemmungsgebieten Gefahren drohen oder bereits eingetreten sind. Durch die Verwaltung sind ab der Ausrufung der Alarmstufe II unterstützende Aufgaben (Kontroll-, Wach- und Hilfsdienste) zu organisieren. Darüber hinaus ist durch die Verwaltung ein Hochwasseralarm- und Einsatzplan zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben.

In der Stadt gibt es derzeit einen Wasserwehrstützpunkt in der Ortschaft Bias. Hierzu wurde das ehemalige Feuerwehrgerätehaus umgenutzt.

12.2 Stromversorgung

Durch die Stadtwerke Zerbst werden kontinuierlich bedarfsgerechte Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei werden u.a. Erdkabel ausgewechselt, deren Querschnitte nicht mehr ausreichend sind.

12.3 Erdgas

Das Erdgasnetz in der Kernstadt ist entsprechend zu warten und zu sanieren.

Für den ländlichen Bereich ist der Ausbau des Erdgasnetzes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zu prüfen und nach Möglichkeit fortzuführen.

12.4 Fernwärme

Das bestehende Fernwärmenetz in der Kernstadt ist auch zukünftig zu erhalten. Die Fernwärme stellt eine umweltfreundliche, komfortable und preiswerte Möglichkeit der Raumwärme- und Warmwasserversorgung dar.

Die Stadtwerke Zerbst führen regelmäßig Wartungs- und Sanierungsarbeiten am bestehenden Fernwärmenetz im Kernstadtberiech (innerhalb der historischen Stadtmauer) durch.

Das Nahwärmeversorgungsnetz in der Ortschaft Polenzko, welches den Ort autark mit Wärme versorgt, ist auch zukünftig zu erhalten und durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

12.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung befindet sich im Aufgabenbereich des Landkreises-Anhalt-Bitterfeld und ist damit auch zukünftig durch den Landkreis sicherzustellen.

12.6 Breitband

Gemeinsam mit starken Partnern und dem Projektträger der Bundesförderung Breitband, sowie durch Nutzung von Fördermitteln aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des Ländlichen Raumes (ELER) und des Land Sachsen-Anhalt, hat die Stadt Zerbst/Anhalt den flächendeckenden Ausbau des Next-Generation-Access-Netzes (NGA) (Mindestbandbreite 50Mbit/s Downloadrate) erfolgreich abgeschlossen. Damit sichert die Stadt sowohl für die Kernstadt als auch für insgesamt 39 Ortsteile – von Badetz bis Wertlau – eine zukunftssichere digitale Infrastruktur. Ziel des Großprojekts war es, die zuvor bestehende Unterversorgung zu beheben und die Region als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort zu stärken.

Über ein separates GRW-Förderprojekt erfolgte der Glasfaseranschluss der innerhalb der Kernstadt bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete.

Derzeit noch nicht mit einer zukunftsorientierten Bandbreite versorgte Ortsteile sollen mit Hilfe von (neu aufzulegenden) Förderprogrammen oder unter dem Aspekt der Eigenwirtschaftlichkeit ausgebaut werden.

12.7 Fazit und Zielstellung

Das Stadtgebiet weist einen hohen Erschließungsgrad hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung auf. Erforderliche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung aktueller technologischer Möglichkeiten sowie unter Berücksichtigung energetischer und wirtschaftlicher Belange bedarfsgerecht durchzuführen. Dabei sind Mindeststandards der einzelnen Medien und Netzlösungen zu erhalten. Punktuell ist weiterhin der Einsatz lokaler und dezentraler Systemlösungen erforderlich. Netzsanierungen sind mit Maßnahmen anderer Ver- und Entsorgungsträger sowie Straßen- und Wegebaumaßnahmen abzustimmen.

Im Zuge des digitalen Ausbaus sind besonders Maßnahmen zur Verbesserung des Lebens in Folge der Digitalisierung, z.B. digitale medizinische Versorgung des ländlichen Raumes, Mobilitätslösungen, Optimierung der digitalen Verwaltung, Lebensmittellieferdienst, e-Mobilität, ...) zu unterstützen.

Hinsichtlich der Entwicklung der E-Mobilität besteht ein hoher Nachholbedarf. Besonders unter Berücksichtigung des hohen Ausbaugrades der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ist die Schließung der Versorgungslücke Ladestationen für E-Mobile umzusetzen.

➤ **Ziel:** ***Bedarfsgerechter Ausbau der technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Vorgaben der Energiewende sowie Transformation der Wärmeversorgung zu einer klimaneutralen Versorgung***

Die bedarfsgerechte Sanierung und Modernisierung des Ver- und Entsorgungsnetzes unter Berücksichtigung aktueller energetischer und gebäudetechnischer Vorgaben und Gesetzlichkeiten (u.a. GebäudeEnergieGesetz, Wärmeplanungsgesetz, Energieeinsparverordnung) im gesamten Stadtgebiet ist fortzuführen. Dabei sind besonders die Bedarfe im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel zu berücksichtigen.

Die Ertüchtigung des bestehenden Wärmeversorgungsnetzes u.a. für den Einsatz erneuerbarer Energien stellt eine zentrale Herausforderung der Energiewende dar. Derzeit besitzen die privaten Haushalte aufgrund ihres Wärmeverbrauchs den größten Anteil der Treibhausgasemission. Parallel zur Umsetzung den im Integrierten Klimaschutzkonzept festgelegten

Maßnahmen sind die Ergebnisse des technologieoffenen Kommunalen Wärmeplans der Stadt zu berücksichtigen.

Die Schaffung einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur und Sicherstellung der allgemeinen Netzverfügbarkeit tragen zur Stärkung der Wirtschaft sowie der Versorgung der Privathaushalte bei. Der Aufbau digitaler Dienstleistungen für verschiedenste Nutzergruppen ist anzustreben.

13 KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

13.1 Klimaschutzkonzept [28] und Energiemanagement

Mit der Erarbeitung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Zerbst/Anhalt wurde eine Strategische Grundlage geschaffen, um den Klimaschutz langfristig und systematisch voranzubringen [28]. Das Konzept dient der Herausarbeitung einer kommunalen Klimaschutzstrategie sowie der Festlegung von Zielen und Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes sowie zur Minderung von Treibhausgasemissionen.

Im Zuge der Erarbeitung erfolgte die Analyse des Ist-Zustandes, in welcher die aktuellen Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet bilanziert wurden. Im Ergebnis war festzustellen, dass die Energieversorgung insbesondere für Wärme, Verkehr und Industrie in der Stadt Zerbst/Anhalt noch weitgehend auf fossilen Brennstoffen beruht. Aus diesem Grund wurden Handlungsfelder benannt, die es u.a. durch nachfolgende Ziele zu untersetzen und durch gezielte, konkrete Maßnahmen auszufüllen gilt:

- Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere im Wärmebereich,
- Senkung des Endenergieverbrauchs der privaten Haushalte,
- Nutzung von Energie- und Treibhausgaseinsparpotenzialen im Verkehrsbereich,
- Dekarbonisierung industrieller Energieverbräuche

Es war jedoch auch festzustellen, dass die erneuerbare Stromerzeugung in Zerbst/Anhalt den lokalen Stromverbrauch bereits übersteigt und somit eine sehr gute Ausgangsbasis für die weitere Transformation bildet [28].

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse sowie der bundesweit vorgegebenen Klimaschutzziele wurden verschiedene Szenarien für die künftige Entwicklung des Energieverbrauchs und der Emissionen erstellt. Neben der Formulierung von Treibhausgasminderungszielen erfolgte die Ableitung konkreter Strategien und Handlungsschwerpunkte für den Klimaschutz in Zerbst/Anhalt sowie die Untersetzung durch einen Maßnahmenkatalog [28].

Einen wichtigen Baustein zur Umsetzung der im Klimaschutzkonzept festgelegten Ziele und Maßnahmen bildet das im März 2025 eingeführte **organisierte Klimaschutzmanagement** der Stadt Zerbst/Anhalt und der damit einhergehenden Bestellung eines **Klimaschutzmanagers**. Hauptaufgabe des Klimaschutzmanagers liegt neben der Erarbeitung und regelmäßigen Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes in der Bündelung und Kontrolle aller Informationen, der Vernetzung, Lenkung und Beratung aller am Prozess beteiligten Akteure sowie der Begleitung, Planung und Organisation von kommunalen Klimaschutzaktivitäten zur Anpassung der Kommune an den Klimawandel.

Wichtige, im Klimaschutzkonzept definierte Maßnahmen

VW3 Energetische Sanierung und Eigenstromversorgung der kommunalen Liegenschaften mit erneuerbaren Energien

VW 4 Modernisierung kommunaler Fuhrpark

MO2 Ausbau öffentliche Ladeinfrastruktur

Weiterhin stellt sich die Stadt Zerbst/Anhalt das Ziel der Optimierung der Energieverbräuche in den kommunalen Einrichtungen. Mit der Implementierung eines Energiemanagements

sollen zukünftig die Stromverbräuche kontrolliert und optimiert werden. Mit Reduktion des Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauchs wird ein weiterer Umweltschutzbeitrag geleistet sowie eine Kostenreduktion erreicht. Seit Mitte 2025 betreut und steuert ein **Energiemanager** diesen Prozess.

13.2 Stadtklima und Lufthygiene

In der Stadt Zerbst wurde bisher der Fokus der Freiraumentwicklung auf den Erhalt sowie die Sicherung und Pflege der in der **Kernstadt** vorhandenen Grünräume und deren Vernetzung gelegt. Dies erfolgte vor allem durch die Pflege und Instandhaltung des Schlossgartens mit den weitläufigen Grünflächen und dem Schlossteich, Rephuns Garten und dem Walther-Rathenau-Platz sowie der Stadtmauer mit teilweise begleitendem Nuthelauf. Im Kernstadtgebiet befinden sich darüber hinaus einfach strukturierte Wohnhöfe, die den Mehrgeschossern zugeordnet sind.

Diese innerstädtischen Grünzüge in Verbindung mit den die Kernstadt umgebenden Waldflächen (Waldfrieden, Stadtfichten südlich Ahornweg), den die Kernstadt querenden Nutheläufen mit ihren Uferrand- und Gehölzstreifen sind für das Stadtklima und für die lufthygienische Ausgleichsfunktion von großer Bedeutung. Sie bilden im Zusammenhang mit den die Kernstadt umgebenden Ackerfluren wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Geschlossene, den Siedlungskern durchquerende Grünzüge wirken als Kaltluftschneisen. Durch sie erfolgen der notwendige Luftaustausch sowie die Regulation von Temperatur und Luftfeuchtigkeit im Stadtgebiet. Die vorhandenen stehenden und fließenden Gewässer (z.B. der Schlossteich und die Nutheläufe) besitzen darüber hinaus auch die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten bzw. Kaltluftschneisen und dienen der Abkühlung. Diese Leitbahnen, die Kalt- und Frischluft vor allem in die Kernstadt zur Verbesserung der lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse führen, sind zu erhalten und auszubauen. Begonnene Maßnahmen zur Förderung des Stadtklimas sowie zur Verbesserung der Lufthygiene sind fortzuführen.

Im Rahmen der Neugestaltung des Marktplatzes wurde vorrangig auf Funktionalität gesetzt, so dass sich der Platz als vollständig versiegelte Fläche darstellt und besonders in den Sommermonaten die Aufheizung des innerstädtischen Bereiches erhöht. Einzelne grüne Inseln fehlen, um regulierend wirken zu können. Lediglich im Norden im Übergangsbereich zur Nikolaikirche erfolgte eine Baumpflanzung.

Dazu kommt die Zahl und Art der Emittenten (Industrie, Haushalte, Kraftfahrzeuge) im Stadtgebiet, die das Stadtklima beeinflussen. Seit 1990 konnte allgemein eine Verbesserung der lufthygienischen Situation in den besiedelten Bereichen festgestellt werden. Insbesondere die Stilllegung von Heiz- und Industrieanlagen, eine Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an die Emittenten sowie die Umstellung von Braunkohle auf schadstoffärmere Brennstoffe im Hausbrand trugen zur Abnahme der Luftbelastung in Bezug auf Schwefeldioxid bei. Des Weiteren werden durch die in der Region ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe aufgrund der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie weiterer Verordnungen und Vorschriften (z.B. TA Luft) weniger Schadstoffe ausgestoßen.

Eine weitere Verbesserung kann zwischenzeitlich im Bereich des Schadstoffausstoßes durch Kraftfahrzeuge, aufgrund verbesserter Technologien sowie durch den Einsatz alternativer Antriebsformen, erzielt werden. Der Verkehrsfluss wurde besonders in der Kernstadt (Fuhrstraße/ Breite Straße) durch gezielte Ampelschaltung verbessert.

Die **ländlichen Ortschaften** weisen aufgrund ihrer Bebauung mit überwiegend freistehenden Wohnhäusern, angeschlossenen Hausgärten, Dorfangern und innerörtlichen Grünzügen, die teilweise im Rahmen der Dorferneuerung gestaltet wurden, gute lufthygienische Bedingungen auf. Der Luftaustausch ist über die vorhandenen innerörtlichen Grünzüge gegeben.

13.3 Klimaanpassung

Allgemeine Übereinstimmung unter Klimaexperten besteht mittlerweile dahingehen, dass der Klimawandel sehr wahrscheinlich zu feuchten Wintern und trockneren Sommern führen wird. Ob die Extremereignisse eher durch sommerliche Hitzewellen, gepaart mit längeren Trockenperioden oder durch extreme Gewitter, Stürme, Starkregenereignisse und daraus resultierende Überschwemmungen und Bodenerosionsereignisse geprägt sind, wird sich zeigen.

Ein zentrales Vorhaben der Stadt Zerbst/Anhalt ist das im Rahmen des Bundesprogramms **„Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“** geförderte Projekt „Vernetzung und Klimaanpassung der historischen Stadtmauerpromenade“. Dieses zielt darauf ab, die ökologischen Funktionen der Parkanlagen entlang der mittelalterlichen Stadtmauer zu stärken und sie zukunftsorientiert zu gestalten. Die Promenade, welche sich über eine Länge von ca. 4 km erstreckt, wird in mehreren Abschnitten vernetzt, denkmalgerecht aufgewertet und an veränderte klimatische Bedingungen angepasst. Dabei spielt die Verbesserung der Wasserrückhaltung, die Förderung der Grundwasserneubildung sowie die Schaffung neuer Aufenthaltsräume eine zentrale Rolle. Gleichzeitig dient das Gebiet als Frischluftentstehungsgebiet außerhalb des Stadtkerns und besitzt somit eine wichtige mikroklimatischen Funktion.

Das Projekt ist als Pilotenprojekt zu verstehen und soll perspektivisch als Modell für weitere Grünverbindungen innerhalb des Stadtgebietes und der Flächengemeinde dienen.

Die die Siedlungskerne umgebenden Offenlandbereiche, die Ausläufer des Fläming, die Elbauen sowie die das Stadtgebiet durchquerenden Nutheläufe spielen eine bedeutende Rolle als zentrale Kaltluftentstehungs- und Frischluftleitgebiete. Besonders in den Sommermonaten tragen sie zur nächtlichen Abkühlung der Siedlungsbereiche durch den Frischlufttransport bei. Um diese Funktion langfristig zu erhalten, sind diese Bereiche sowie die zugehörigen Freiluftschneisen zu erhalten und besonders im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das in den Jahren 2025/26 umgesetzte Projekt „Grüne Vernetzung und Gewässerrenaturierung in den Ortsteilen der Stadt Zerbst/Anhalt“ zielte besonders auf die Sanierung und Renaturierung ausgewählter (Dorf-)Teiche sowie deren Vernetzung über ländliche Wege mittels umfangreicher Neupflanzungen klimaangepasster, standorttypischer Gehölze im gesamten Stadtgebiet ab. Mit Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt eine Verbesserung der Wasserspeicherefähigkeit der Landschaft sowie eine Entwicklung klimaresilienter, strukturreicher Lebensräume, eine Förderung der biologischen Vielfalt, was wiederum langfristig zur Bindung von CO₂ beiträgt. Weitere Projekte, welche der Verbesserung der Frischluftentstehungsgebiete im Zusammenhang mit der Steigerung der Biodiversität dienen, sind die „Renaturierung der Lindauer Nuth“ und die „Wiedervernässung des ehemaligen Niedermoors Rathsbruch“ (weitere Ausführungen dazu unter Pkt. 13.6).

Ein weiteres Ziel bildet die **nachhaltige und klimafreundliche Siedlungsentwicklung**. Klimatisches Bauen, energetische Gebäudesanierung, die Nutzung regenerativer Energien und der Einsatz energiesparender Technologien (z.B. LED-Straßenbeleuchtung) sowie der nachhaltige und schonende Umgang mit Grund und Boden stehen dabei im Mittelpunkt. Z.B. sind bei der baulich-technischen Weiterentwicklung, Sanierung bzw. Modernisierung städtischer Liegenschaften modernste bauliche, energetische und energieeffiziente Standards zu berücksichtigen und anzuwenden.

Ergänzung findet dies in **einem nachhaltigen Verkehrskonzept**. Durch Lenkung und Leitung der Verkehrsströme in Verbindung mit aufeinander abgestimmten Verkehrsleitsystemen (Ampelregelung u.ä.) können die durch den Verkehr hervorgerufenen Emissionen und Belastungen des Siedlungskörpers reduziert werden. Darüber hinaus strebt die Stadt Zerbst/Anhalt den Ausbau der Radwege entlang von den das Stadtgebiet querende Landes- und Bundesstraßen sowie zur Verbindung der einzelnen Ortschaften an, um den Radverkehr als Alternative zum Kraftverkehr zu stärken und weiter zu etablieren.

Der konkrete Rahmen einer klimaschonenden und energieeffizienten Siedlungsgestaltung ist u.a. im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorzugeben. Im Zuge der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen sind die Grundsätze der nachhaltigen Stadtplanung und hier

besonders des flächensparenden Bauens, des Klimaschutzes und der -vorsorge durch konkrete und geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen und umzusetzen.

13.4 Gewinnung und Nutzung von erneuerbarer und regenerativer Energie

Gemäß des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) 2020 sollen bis zum Jahr 2025 40 % bis 45 % des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen. Neben Wind- und Sonnenenergie als wichtigste erneuerbare Energieträger leisten Biomasse und Wasserkraft einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung.

In den letzten Jahren hat sich in Zerbst/Anhalt der Wirtschaftszweig **Produktion von erneuerbaren Energien** etabliert. An mehreren Standorten wurden sukzessive Anlagen zur Nutzung der Wind- und Sonnenenergie sowie nachwachsender Rohstoffe errichtet. Besonders hervorzuheben sind hier der auf dem ehemaligen Militärflugplatz östlich der Kernstadt errichtete und weiterzuentwickelnde regenerative Energiepark Zerbst, welcher mehrere Windenergieanlagen, eine Biogasraffinerie und Freiflächenphotovoltaikanlagen umfasst sowie das Ende 2025 östlich der Kernstadt in Betrieb gegangene Hybridkraftwerk (Freiflächenphotovoltaik- und Batteriespeicheranlage, die Batteriespeicheranlage besitzt eine Kapazität von ca. 57 MWh zur bedarfsgerechten Solarstromspeicherung und Netzeinspeisung [28]).

Tab. 13.1: Anlagen zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien im Stadtgebiet Zerbst/ Anhalt

Standort	Baujahr	Anzahl/ Fläche	Leistung pro Anlage	Gesamtleistung
Windenergieanlage [25]				
Energiepark Zerbst	2015	10 WKA	3,0 MW	30 MW
Zerbst Ost /Stiefelknecht	2005/2009/2014	9 WKA	3 WKA a´ 2,05 MW 5 WKA a´9 MW 1 WKA 2,35 MW	17,5 MW
Straguth	2007/2008	10 WKA	850 kW	8,5 MW ab 2027 Erweiterung geplante
Windkraftanlage Rieselfelder	<i>in Planung</i>	5 WKA	3,0 MW	15 MW
Photovoltaikanlage [24, 25, 28]				
Energiepark Zerbst	2011	ca. 133 ha	45 MWp	45 MWp
Solarpark Deponie Zerbst	2012	ca. 18 ha	4,5 MWp	auf max. 8,5 MWp erweiterbar
Solarpark Pakendorf/Bias“	2012/2013	ca. 9 ha	ca. 4 MWp	ca. 4 MWp
Photovoltaikanlage Kies-Sand-Tagebau Puls-pfordaer Straße Zerbst	2024	56 ha	52 MWp	52 MWp
Solarpark Deponie Weißes Tor Hohenlepte	2024	ca. 3,5 ha	ca. 2 MWp	ca. 2 MWp
Hybridkraftwerk (ehem Kiesgrube)	2025	ca. 41 ha	ca. 46,4 MW	ca. 46,4 MWp
Photovoltaikanlage Allfein Zerbst	2025	ca. 2,5 ha	k.A.	k.A.
Photovoltaikanlage Sportplatz Lindau	<i>in Planung</i>	ca. 1 ha	1 MWp	1 MWp
Photovoltaikanlage Moritz	<i>in Planung</i>	ca. 36 ha	37,15 MWp	37,15 MWp

Biogasanlage [25]				
Energiepark Zerbst	2013	1	5 MW	5 MW
Biogasanlage Zerbst (Stadtwerke)	k.A.	1	k.A.	1,309 MW
Bonitz	k.A.	1	210 kW	k.A.
Bornum	k.A.	1	642 kW	k.A.
Güterglück	2008/2009	1	6,5 MW	6,5 MW
Polenzko	2006/2007	1	500 kW	0,5 MW
Polenzko	2010/2011	1	500 kW	0,5 MW
Polenzko	k.A.	2	je 250 kW	k.A.
Pulspforde	2012	1	265 kW	0,265 MW
Steutz	2011	1	499 kW	0,5 MW
Zernitz	2011/2012	1	< 500 kW	0,5 MW
Gesamtleistung			realisiert in Planung	167,06 MW 34,2 MW

Quelle: [24, 25, 28]

Zur Steuerung der Errichtung **großflächiger Photovoltaikanlagen** innerhalb des Gemeindegebietes wurde durch die Stadt Zerbst/Anhalt eine Unterlage [25] erarbeitet, auf deren Grundlage eine gezielte Steuerung der Entwicklung weiterer Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt. Diese Planung dient als Instrument für eine nachhaltige Flächenentwicklung, fördert die Investitionssicherheit und sorgt dafür, dass ökologisch sensible Räume unberührt bleiben. Gleichzeitig können durch eine multifunktionale Flächennutzung auch Ziele des Arten-, Boden- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

Zur weiteren Entwicklung der **Windparks** sind die Ausweisungen des Sachlichen Teilplans Wind 2027 (STP Wind 2027) [26] der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zu berücksichtigen. In diesem werden die Landschaftsräume des Stadtgebietes festgelegt, in denen Windparks zulässig sind. Für das Stadtgebiet werden die bereits mit Windkraftanlagen belegten Flächen nördlich Straguth sowie zwischen der Kernstadt und dem Flugplatz Zerbst benannt. Darüber hinaus werden Flächen westlich Güterglück als Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie ausgewiesen.

Die Stadt Anhalt/Zerbst leistet demnach bereits einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes.

Mit den bereits bestehenden Anlagen ist die Stadt in der Lage, einen Anteil des benötigten Energiebedarfs selbst zu produzieren. Damit wird die Abhängigkeit von konventionellen Energiekäufen und -importen minimiert und ein stabiles Energienetz gesichert. Außerdem werden moderate Energiekosten angeboten, was künftig als Standortvorteil z.B. zum Erhalt bzw. Neuan siedlung von Unternehmen zu bewerten ist.

Darüber hinaus erfolgt mit der Errichtung der Anlagen zur Nutzung Regenerativer Energien die Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Oftmals sind die ansässigen kleineren mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetriebe mit der Herstellung, Installation und Wartung der Anlagen beauftragt, was wiederum die Sicherung von Arbeitsplätzen zur Folge hat.

13.5 Elektromobilität und alternative Antriebstechnologien

Die Elektromobilität gilt derzeit als ein zentraler Baustein eines nachhaltigen und klimaschonenden Verkehrssystems auf der Basis erneuerbarer Energien. Das Angebot an entsprechenden Hybridelektrofahrzeugen, Elektroautos und -zweirädern wird nach und nach erweitert. Mit der Nutzung kann die Umwelt von Feinstaub, giftigen Stickoxiden sowie von CO₂ entlastet werden. Notwendige Voraussetzung zur Nutzung dieser Technologie ist die Verfügbarkeit eines entsprechenden Tankstellen-/Ladenetzes, welches es auszubauen gilt.

In der Kernstadt wurden bereits erste Ladestationen für E-Autos durch die Stadtwerke Zerbst auf dem Markt, der Schloßfreiheit, am Bahnhof sowie an der Schwimmhalle errichtet. Weitere Standorte für Ladestationen werden u.a. durch örtliche Unternehmen im Stadtgebiet errichtet, wodurch wiederum Anreize zum Kauf eines Elektromobils gegeben sind.

Im Rahmen der Entwicklung der Ladeinfrastruktur ist der wachsende Trend der Nutzung des **E-Rades** (E-Bikes, Pedelecs) zu berücksichtigen. Dies bedingt die Installation von E-Rad-Ladestationen. Die häufigsten Formen sind derzeit Fahrradständer oder kleine Ladesäulen mit angebrachten Steckdosen oder Schließfächer, in die der Akku zum Laden eingeschlossen wird. Als mögliche Standorte kämen zentrale, attraktive touristische Punkte im Stadtgebiet sowie weitere hochfrequentierte Punkte in Frage.

Alternativ kann auch **Erdgas als Antriebsenergie** genutzt werden. Durch die Gasstadtwerke Zerbst wird bereits eine Erdgastankstelle für PKW, Busse und LKW im Gewerbegebiet Altbuchsland betrieben. Darüber hinaus fördern die Gasstadtwerke Zerbst die Anschaffung eines Erdgasfahrzeugs mit einem 500 kg-Tankgutschein. Mit 500 kg Erdgas kann derzeit eine Fahrtstrecke von ca. 8.500 km zurückgelegt werden.

Elektromobilität sowie alternative Antriebstechnologien sind zukünftig weiter auszubauen, um den Klimaschutz und die Mobilitätsziele noch enger zu verbinden.

13.6 Boden- und Wasserhaushalt

Die topographisch überwiegend flache Lage des Stadtgebietes beding spezifische Herausforderungen im Umgang mit zunehmenden Extremwetterereignissen. Längere Trockenperioden führen zunehmend zu Bodenaustrocknungen, Erosionserscheinungen und landwirtschaftlicher Nutzungsbeeinträchtigung, insbesondere auf leichten Böden mit geringem Wasserhaltevermögen. Gleichzeitig können Starkregenereignisse aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeiten bereits bei geringen Hanglagen zu Überschwemmungen infolge des oberflächigen Wasserabflusses, insbesondere in Senken, Randlagen und versiegelten Bereichen führen.

Ein gezieltes Wassermanagement, dass neben der Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. über Mulden, Gräben, Rigolen) auch eine Sammlung und Nachnutzung des anfallenden Oberflächenwassers in Betracht zieht, ist unerlässlich. Auch die Sicherung und Pflege natürlicher Wasserrückhalteräume im ländlichen Raum bzw. im freien Landschaftsraum tragen zu einer Risikominimierung bei. So fungieren die Elbwiesen als Retentionsflächen. Darüber hinaus besitzen die das Stadtgebiet durchziehenden Nutheläufe sowie die in den Siedlungskernen befindlichen stehenden Gewässer neben ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet sowie -leitbahn auch die Funktion der Sammlung des Transports anfallender Oberflächenwasser. All diese Bereiche sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

Mit Aufnahme der Stadt Zerbst/Anhalt in das „**Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz**“ besteht die Möglichkeit, einen Teil der im Stadtgebiet befindlichen Dorfteiche zu sanieren bzw. zu renaturieren. Neben der Verbesserung des Ökosystems und Förderung der biologischen Vielfalt sollen die einzelnen Standorte als attraktive Aufenthaltsfläche mit Wissens- und Schautafeln zum Klimaschutz, Biodiversität und Ökosystem Wasser gestaltet und durch bestehende Wegebeziehungen verbunden werden. Die Qualität sowie der Erlebniswert der ländlichen Wegeverbindungen wird durch Anpflanzungen von wegebegleitenden Heckenstrukturen oder (Obst-)Bäumen gesteigert.

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist am im Jahr 2018 initiierten **Projekt „Regionales Management zur Erhöhung des Wasserdargebotes im Westfläming“** beteiligt. Ziel dieses bundesgeförderten Leuchtturmprojektes war die Entwicklung eines multifunktionalen Ansatzes zur Erhöhung des nutzbaren Wasserdargebotes im Gebiet des Westflämings, dem das Stadtgebiet Zerbst/Anhalt zuzuordnen ist, sowie die Reduzierung der Vernässungsgefahren. Aufgrund der höheren Lagen herrscht im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Zerbst Wasserarmut. Im niedriger gelegenen südlichen Bereich des Überganges zur Elbaue besteht dagegen Vernässungsgefahr. Nachfolgend beschriebene Maßnahmen wurden für das Stadtgebiet Zerbst/Anhalt festgelegt.

Mit der **Wiedervernässung Rathsbruch** erfolgt die Renaturierung eines degradierten Niedermoors. Durch Umverlegung eines Nuthearmes und der Wiederherstellung eines mäandrierenden Wasserlaufes sowie der Errichtung von Holzpfehlreihen und Kammerungen in den Gräben soll das Wasser besser im Moor gehalten und so eine Erhöhung der Wasserspeicherkapazität erreicht werden. Natürliche Unterstützung findet das Projekt durch die im Gebiet bereits angesiedelten Biber, die mit ihren Biberdämmen das Wasser anstauen. Moore stellen einen wichtigen Kohlenstoff-Speicher dar, so dass im Ergebnis der Wiedervernässung eine Reduzierung der Treibhausgasemission erreicht wird. Darüber hinaus trägt das Vorhaben zum Erhalt eines Kaltluftentstehungsgebietes sowie der Sicherung von Kaltluftleitbahnen bei.

Eine weitere Maßnahme zur Wiedervernässung eines landwirtschaftlich genutzten Niedermors stellt das durch die Martin-Luther-Universität betreute ELER-Vorhaben **„Renaturierung eines landwirtschaftlich genutzten Moores durch Erhöhung des Wasserrückhalts in der Nedlitzer Niederung - ein Pilotvorhaben für Sachsen-Anhalt“** dar. Übergeordnetes Projektziel ist die Entwicklung eines auf andere Moorstandorte übertragbares, nachhaltiges Nutzungskonzept [.

Weitere **Renaturierungsmaßnahmen** erfolgen mit der Renaturierung des Oberlaufs der **Lindauer Nuthe** sowie der Nutherrückverlegung im Bereich des **Kämeritzer Hauptgrabens**. Ziel dieser Maßnahmen sind die Verbesserung der ökologischen Potenziale durch einen naturnahen Ausbau der Gewässerläufe. Neben der Verbesserung der biologischen Vielfalt und des Kleinklimas soll der Erlebnis- und Erholungswert des Landschaftsraumes gesichert werden.

Der Umgang mit der Ressource Wasser, besonders die Bewältigung von Extremereignissen, der zunehmende Wasserbedarf bei abnehmendem Wasserdargebot infolge des Klimawandels stellt eine große Herausforderung dar. Die Stadt Zerbst/Anhalt setzt sich bereits seit längerem mit diesem Thema, u.a. durch Mitarbeit am oben genannten Projekt, auseinander. Maßnahmen zur Maximierung des Wasserrückhalts in der Landschaft (Gewässerrenaturierung) oder die Herrichtung von Infrastrukturen zum Regenwassermanagement (Erhöhung der Versickerung) werden bereits umgesetzt bzw. sind in Planung. Die Flächennutzungsplanung ist auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auszurichten. Neuversiegelungen sind zugunsten der Versickerung und Grundwasserbildung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ein Orientierungsrahmen für an regionale Gegebenheiten angepasste Strategien und Konzepte zur Sicherung und Schutz des Wasserdargebotes bildet die Nationale Wasserstrategie [27]. Neben der Sensibilisierung aller Bürger werden den Akteuren Handlungsempfehlungen für ein strategisches Vorgehen sowie Impulse für Projektansätze gegeben. Leitziel ist die Verwirklichung des Schutzes der natürlichen Wasserressourcen sowie des nachhaltigen Umgangs mit Wasser in Zeiten des globalen Wandels in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen zum Wohle von Mensch und Umwelt [27].

13.7 Fazit und Zielstellung

Insgesamt ist die Sicherung und Schaffung von Frei- und Grünräumen sowie der Erhalt und die naturnahe Entwicklung der im Stadtgebiet befindlichen stehenden und fließenden Gewässer ein wesentlicher Bestandteil zur Verbesserung der klimatischen Situation, vor allem in den Siedlungskernen. Sie wirken sich zudem positiv auf die Lebensqualität der Bevölkerung aus.

Hinsichtlich der aktuellen Herausforderungen des Klimawandels und der beabsichtigten Energiewende werden zukünftig Anpassungsmaßnahmen und ein Klimafolgenmanagement in allen Bereichen des öffentlichen Lebens sowie des Landschaftsraumes erforderlich. Vor allem bei baulichen und gestalterischen Maßnahmen sind diese Belange zu berücksichtigen und in den Planungsprozess einzubinden.

➤ **Ziel: *Entwicklung einer klimagerechten Stadt***

Grundlage der Entwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt zu einer klimagerechten Stadt bildet vorrangig das Integrierte Klimaschutzkonzept [28]. Dieses ist konsequent und unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben fortzuschreiben. Die Empfehlungen und Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sind in regelmäßigen Abständen hinsichtlich ihrer Umsetzung sowie den daraus ableitbaren Ergebnissen zu prüfen und entsprechend anzupassen. Regelmäßiges Controlling, eine Verstetigung des Klimaschutzmanagements, die Sicherung der Personalstelle Klimamanagement sowie eine breite Akzeptanz der Entwicklung der klimagerechten Stadt dienen als wichtige Steuerungsinstrumente, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können.

Die Aufrechterhaltung und Förderung der klimatischen Funktionalität der Grün- und Freiräume sowie der stehenden und fließenden Gewässer ist besonders hinsichtlich der Förderung des klimatischen Ausgleichs wichtig. In diesem Zusammenhang stellen der Schutz der Kaltluftentstehungsgebiete/ Kaltluftschneisen inner- und außerhalb der Siedlungskerne, die Sicherung, der Erhalt und die Ergänzung innerstädtischer Grünzüge sowie deren Vernetzung mit der freien Landschaft wichtige umzusetzende Maßnahmen dar. Luftzirkulation und Zustrom kühler Luftmassen über Kaltluftschneisen aus den Kaltluftentstehungsgebieten in die Siedlungskerne sind wesentliche Voraussetzung für ein gesundes Stadtklima und sind zu sichern. Die Bildung von Wärmeinseln und Schadstoffanreicherungen in der Luft sind zu vermeiden.

Die Siedlungsentwicklung ist unter dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs, des klimatischen Bauens, energetischer Gebäudesanierung sowie dem Einsatz energieeffizienter Technologien umzusetzen. Neben der Bestandsnutzung, Um-/ Nachnutzung leerstehender Bauten und Brachflächenrevitalisierung ist eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Der Rückbau ruinöser Gebäude u.a. zur Entdichtung von Bau- und Siedlungsflächen und Umnutzung der entstandenen Brachfläche als Grünflächen mit Gehölzbestand ist zu fördern. Bei der Sanierung und Modernisierung ist die Nutzung regenerativer Energien sowie energiesparende Technologien sowie energieeffiziente Standards anzuwenden.

Dabei ist auch die Überprüfung bestehender verbindlicher Bauleitplanungen unter dem Aspekt der klimagerechten Stadtentwicklung sowie die Aufstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans Zerbst/Anhalt unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an den Klimaschutz erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist die Versiegelungsrate zugunsten grüner Freiräume zu beschränken, um positive Auswirkungen auf das Mikroklima besonders in der Kernstadt zu erzielen (Sicherung bestehender Luftaustausch- und Frischluftbahnen, Reduktion der Entstehung von Wärmeinseln aufgrund flächenhafter Versiegelung, Freihalten von Blockinnenbereichen).

Das Wassermanagement ist kontinuierlich an aktuelle Herausforderungen (Extremwetterereignisse, Grundwasserneugewinnung, Mehrfachnutzung von Brauchwasser, ...) anzupassen. Neben der Renaturierung von Fließgewässern (Nutheläufe, Grabensysteme) in Zusammenhang mit der Revitalisierung bzw. Wiedervernässung von Moorlandschaften und einer Öffnung verrohrter Gewässerabschnitte sind überackerte Feldraine und -wege wieder herzustellen. Die Bewirtschaftung der Äcker ist durch die Anlage der Ackerfurche parallel zur Hangneigung durchzuführen, um Erosionen, Überschwemmungen oder Überflutungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Die Erneuerung bzw. Anpassung der Dimensionierung von Entwässerungssystemen ist zu prüfen.

➤ **Ziel: *Zerbst/Anhalt auf dem Weg zur energieautarken Kommune***

Die Ertüchtigung der vorhandenen Versorgungsnetze hat unter Berücksichtigung aktueller energetischer und gebäudetechnischer Vorgaben und Gesetzlichkeiten (u.a. GebäudeEnergieGesetz, Wärmeplanungsgesetz, Energieeinsparverordnung) zu erfolgen.

Darüber hinaus ist das Versorgungsnetz auf die Ansprüche und Bedarfe im Zusammenhang mit der Gewinnung, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien zu qualifizieren.

Der bisher eingeschlagene Weg der nachhaltigen Energieerzeugung und -speicherung aus Sonne, Wind und Biomasse innerhalb des Stadtgebietes ist fortzuführen und durch weitere innovative Technologien zu ergänzen. Zielstellung ist die Erreichung der Netzstabilität und Versorgungssicherheit für alle Abnehmer in der Stadt Zerbst/Anhalt.

B – Strategie

14 AUSGANGSLAGE

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist bereits seit langem am Stadtumbauprozess beteiligt (vgl. Ausführungen unter Pkt. 2.2.). Viele Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, so dass eine Verbesserung in einzelnen städtischen Bereichen besonders im Fördergebiet Innenstadt/ Mitte erzielt werden konnte.

Im Zuge der Analyse des bisherigen Stadtumbauprozesses stellt sich heraus, dass besonders das Gebiet Südliche Stadterweiterung noch immer gravierende strukturelle Schwächen aufweist, wodurch die Aufnahme in das Stadtumbau-Programm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne dringend gegeben ist.

Darüber hinaus sind die im Jahr 2016 getroffenen Festlegungen zu Leitbild und Entwicklungszielen der Stadt sowie der daraus abzuleitenden Handlungsschwerpunkte auf der Grundlage vorangegangener Analyse zu aktualisieren.

In diesen gesamten Prozess ist dem Thema Klimaschutz als eine wichtige Querschnittsaufgabe der städtebaulichen und räumlichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

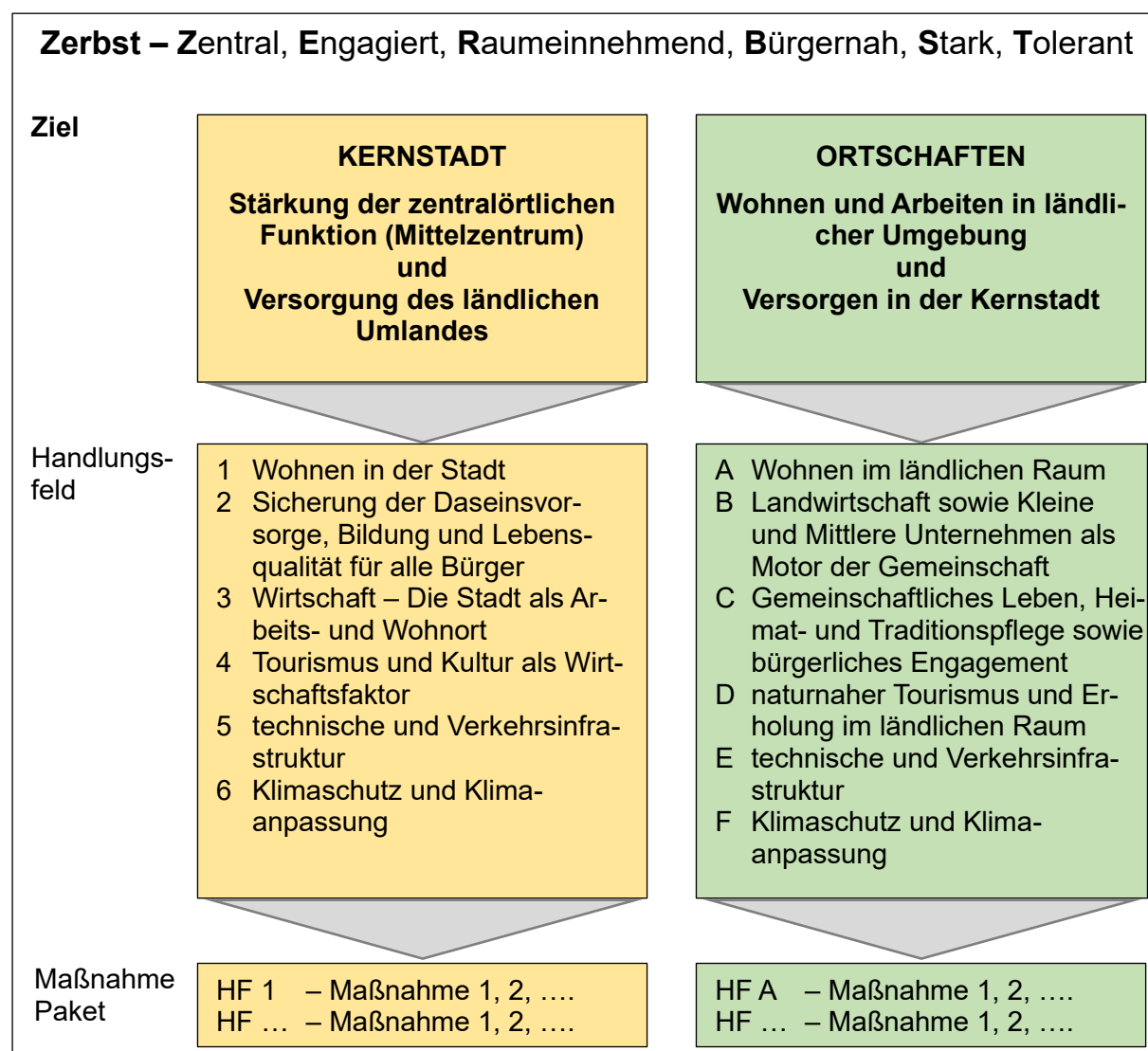
15 LEITBILD, ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

15.1 Leitbild und Entwicklungsziele

Das bisherige Leitbild der Stadt Zerbst/Anhalt baute im Wesentlichen auf die Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale und hier besonders durch Nachnutzung innerstädtischer/-örtlicher brach und leerstehende Flächen [1].

Mit der Gemeindegebietsreform und der damit einhergegangenen Erweiterung der Kernstadt Zerbst um 24 ländliche Ortschaften baut die Entwicklungsstrategie nunmehr auf zwei Säulen auf. Die Kernstadt mit seiner städtischen Prägung steht den in ihrem ländlichen Umland gelegenen Ortschaften gegenüber. Die Zentralität der Kernstadt wird getragen durch die bestehende Versorgungsfunktion für das ländliche Umland und gestützt durch das vorhandene radiale Verkehrsnetz [2].

Dieses **Leitbild**, welches die Stadt Zerbst als zentral, engagiert, raumeinnehmend sowie bürgernah, stark und tolerant darstellt, gilt auch zukünftig. Die Stadt verfolgt weiterhin eine nachhaltige Entwicklung des raumeinnehmenden und flächenmäßig sehr großen Stadtgebietes, die auf das Wohl der gesamten Bürgerschaft sowie der Förderung der Lebensqualität ausgerichtet ist. Die zentrale räumliche Lage zwischen den Oberzentren Magdeburg und Dessau mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung trägt dazu bei, dass Zerbst sowohl Arbeits- als auch Wohnort ist und im besten Fall beide Funktionen vereint. Eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung kann weiterhin nur durch Engagement, Bürgernähe und Toleranz aller Beteiligten erfolgen, damit die Stadt Zerbst/Anhalt weiterhin als starker Partner z.B. im Gemeindeverbund agieren kann.



Um diesem Leitbild gerecht zu werden, bildet die Stärkung der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum mit der zugewiesenen Versorgungsfunktion sowie die Sicherung des die Kernstadt umgebenden Raumes als Wohn- und Arbeitsort auch zukünftig das grundlegende städtische Entwicklungsziel. Untersetzt wird dies durch thematische Handlungsschwerpunkte.

15.2 Handlungsschwerpunkt Kernstadt - Stärkung der zentralörtlichen Funktion (Mittelzentrum) und Versorgung des ländlichen Umlandes

15.2.1 Handlungsfeld 1 - Wohnen in der Stadt

Im Bereich des Wohnungsmarktes ist zukünftig ein Umdenken erforderlich. Der Rückbau von Wohneinheiten, wie in den 2000er Jahren stark forciert, tritt in den Hintergrund. Vielmehr treten Modernisierung und Sanierung in Verbindung mit der Anwendung neuster technologischer Standards sowie die Nach- und Umnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen in den Focus der Stadtentwicklung.

Es muss gelingen, neben dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ein vielfältiges Angebot und neue städtebauliche Qualitäten sowie alternative und gefragte Wohnangebote für die verschiedensten Nutzergruppen jeder Altersgruppe zu entwickeln. Neben dem Bedarf an Mehrgeschosswohnungen sind auch Flächen zur Deckung des Einfamilienhausbedarfes sowie

alternativer Wohnformen zu aktivieren. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sind altersgerechter, barrierearmer/-freier Wohnraum für die verschiedensten Bevölkerungsgruppen vorzuhalten bzw. zu ergänzen.

Dadurch kann, in Verbindung mit den soziokulturellen Vorteilen städtischer Strukturen, sowohl die Bevölkerung gehalten als auch neue Bewohner angezogen werden.

15.2.2 Handlungsfeld 2 – Sicherung der Daseinsvorsorge, Bildung und Lebensqualität für alle Bürger

Die Gemeinde ist verpflichtet, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen für alle Bürger bereitzustellen. Dazu zählen insbesondere Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Einrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren, Spiel- und Sporteinrichtungen, kulturelle Einrichtungen und das Angebot an medizinischer Versorgung sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Nahversorgung.

Zukünftig gilt es, diese Einrichtungen entsprechend des Bedarfes vorzuhalten. Die Erreichbarkeit ist für alle Bürger sicherzustellen. Dabei sind Maßnahmen zum Erhalt, Modernisierung, Digitalisierung aber auch zur Umnutzung oder sogar zur Neueinrichtung erforderlich.

15.2.3 Handlungsfeld 3 – Wirtschaft – die Stadt als Arbeits- und Wohnort

Die Stadt Zerbst/Anhalt stellt einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region Anhalt-Bitterfeld dar. Diesen gilt es zu sichern, zu stärken und damit Arbeitsplätze für die Bevölkerung vorzuhalten bzw. zu ergänzen.

Neben einer intensiven Wirtschaftsförderung sind auch die Grundlagen für weitere gewerbliche Ansiedlungen zu erhalten und zu stärken. Dazu zählen die Ausweisung von Gewerbegebieten und gewerblichen Bauflächen, die Nach- bzw. Umnutzung innerstädtischer Gewerbebrachen sowie die Ausstattung des Stadtgebietes mit entsprechender technischer Infrastruktur. Dabei ist die Nutzung des vor Ort regenerativ erzeugten Stroms und eine schnelle Internetanbindung genauso wichtig wie die Schaffung bester Rahmenbedingungen für Bildung und Qualifizierung.

Mit der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in Verbindung mit einer gut entwickelten Ausstattung an Daseinsvorsorge- und Freizeiteinrichtungen erfolgt eine Bindung der Arbeitskräfte an den Standort. Somit wird der Arbeitsort Zerbst/Anhalt auch als Wohnort gestärkt.

15.2.4 Handlungsfeld 4 – Tourismus und Kultur als Wirtschaftsfaktor

Tourismus und Kultur stellen bedeutende Wirtschaftsfaktoren der Stadt dar. Mit dem Erhalt, Ausbau und Ergänzung touristischer Anziehungspunkte und Sehenswürdigkeiten sowie einem ausreichenden Beherbergungsangebotes kann die Aufenthaltsdauer der Besucher erhöht werden. Dazu ist jedoch der Ausbau des Hotel-, Pensions- und Ferienwohnungsbetriebs anzustreben. Eine Steigerung der Attraktivität der Stadt als Tourismusziel ist darüber hinaus durch die weitere Stadterneuerung inkl. des Ausbaus der Grün- und Freistrukturen sowie der Verkehrswege, die Verbesserung der Erreichbarkeit des Stadtgebietes durch die verschiedensten Verkehrsmittel und die damit zusammenhängenden Infrastrukturen zu erreichen. Mit der Aufnahme des Schlossparks als Gartenträume-Park gewinnt Zerbst an Bekanntheit.

Darüber hinaus gewinnt die Stadt durch eine erhöhte Touristenfrequenz an Bekanntheit. Durch Nutzung der in der Stadt ansässigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe erfahren eine Stärkung.

Auch die Bürger selber identifizieren sich, aufgrund der Nutzung bzw. Mitwirkung an touristischen und kulturellen Angeboten sowie dem positiven Image, welches durch die Besucher nach außen getragen wird, stärker mit ihrer Stadt.

15.2.5 Handlungsfeld 5 – technische und Verkehrsinfrastruktur

Die technische Infrastruktur (vornehmlich die Ver- und Entsorgung des Stadtgebietes mit allen erforderlichen Medien) ist sicherzustellen. Dabei ist die technische Infrastruktur den aktuellen bzw. zukünftigen Gegebenheiten anzupassen und ggf. neue, auch dezentrale Lösungsansätze zu entwickeln.

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur ist ein Erhalt und gezielter Ausbau unter Berücksichtigung barrierefreier- bzw. armer Straßen, Wege und Mobilitätssysteme anzustreben.

15.2.6 Handlungsfeld 6 - Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Kernstadt ist klimagerecht zu entwickeln. Neben klimagerechtem Bauen unter Anwendung modernster Technologien und der Berücksichtigung von Normen und Vorschriften sind die innerstädtischen Grün- und Freiräume sowie vorhandene Wasserflächen zu erhalten und zu sichern. Diese Flächen besitzen wertvolle Funktionen als innerstädtische Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftleitbahnen und sind zu erhalten, durch sog. Trittsteinbiotope zu ergänzen und die Vernetzung mit der freien Landschaft weiterzuentwickeln.

Flächensparendes Bauen, Nach- und Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz sowie Brachflächenreaktivierung sind gegenüber einer Flächenneuanspruchnahme vorzuziehen.

Die im Klimaschutzkonzept festgelegten Maßnahmen zur energetischen Stadterneuerung und Anpassung an den Klimawandel sind umzusetzen. Das Klimaschutzkonzept ist wiederkehrend fortzuschreiben.

15.3 Handlungsschwerpunkt Ortschaften - Wohnen und Arbeiten in ländlicher Umgebung und Versorgung in der Kernstadt

15.3.1 Handlungsfeld A – Wohnen im ländlichen Raum

Das ländliche Wohnen ist vornehmlich durch Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Hofanlagen in Privateigentum geprägt. Zukünftiges Ziel des Wohnens im ländlichen Raum soll die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale sowie die Nach-/ Umnutzung bestehender Bausubstanz nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung sein. Dabei soll vorrangig auf die Erhaltung und sinnvolle Nutzung denkmalgeschützter und Ortsbild prägender Bausubstanz geachtet werden. Des Weiteren sind im ländlichen Bereich vielfältige Angebote sowie alternative und gefragte Wohnformen für verschiedenste Nutzergruppen zu ermöglichen.

Ein qualitätsvolles ländliches Wohnen wird auch durch das Vorhandensein von Daseinsvorsorgeeinrichtungen bestimmt. Neben Erziehungs- und Bildungseinrichtungen ist ein gewisses Angebot an Freizeiteinrichtungen in den ländlichen Ortschaften vorzuhalten.

15.3.2 Handlungsfeld B – Landwirtschaft sowie Kleine und Mittlere Unternehmen als Motor der Gemeinschaft

Gewerbliche Ansiedlungen, Kleine und Mittlere Unternehmen (KMU) stellen leistungsstarke Betriebe besonders in den Bereichen Landwirtschaft, Handwerk und Tourismus in den ländlichen Ortschaften dar. Sie sind eng mit der Gemeinde und der Region verknüpft und bilden damit einen nicht zu unterschätzenden Motor für das Gemeindeleben, aber auch für die Gesamtstadt. Sowohl die Kunden als auch die Mitarbeiter leben häufig im unmittelbaren Umfeld ihrer Arbeitsstätte. Die Kaufkraft bzw. Qualifikation der Bevölkerung ist direkt mit der regionalen wirtschaftlichen Situation verbunden. Des Weiteren sind die in den Dörfern ansässigen Firmen sehr eng mit der Gemeinde verknüpft, sei es durch Mitwirkung am gesellschaftlichen Leben, Sponsoring o.ä..

Zukünftig gilt es, gerade die Kleinen und Mittleren Unternehmen durch eine gezielte Wirtschaftsförderung und Verbesserung der Standortbedingungen zu unterstützen, am Standort

zu halten und Neuansiedlungen zu fördern. Die Arbeits- und Ausbildungsplätze sind zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen. In der Konsequenz können die Arbeitskräfte an den Standort gebunden werden – der Arbeitsort ist gleichzeitig der Wohnort.

15.3.3 Handlungsfeld C –Gemeinschaftliches Leben, Heimat- und Traditionspflege sowie bürgerliches Engagement

Die dörfliche Gemeinschaft, das Vereinsleben und die Aufrechterhaltung/Fortführung von an einzelne Dörfer gebundene Traditionen machen das Landleben lebenswert. Bürgerschaftliches Engagement, Eigeninitiative, Ehrenamt und Teilhabe werden zukünftig einen immer größeren Stellenwert einnehmen.

Dies ist u.a. dem Umstand geschuldet, dass kommunale Einnahmen und damit auch die Ausgaben rückläufig sind. Damit besteht ein Anpassungsbedarf der gemeindlichen Strukturen, der Verantwortlichkeiten aber auch der Finanzierung. Die örtlichen Einrichtungen bedürfen zum weiteren Bestehen das persönliche Engagement des einzelnen Bürgers. Neben der Jugend sind hier besonders die Einwohner der dritten Lebensphase gefragt. Aktiv Alter[n], sich in das gemeinschaftliche Leben einbringen und z.B. die örtlichen, kulturellen und/oder touristischen Einrichtungen betreuen, heißt die Devise.

15.3.4 Handlungsfeld D – naturnaher Tourismus und Erholung im ländlichen Raum

Neben den landschaftlichen Besonderheiten (Biosphärenreservat, Naturpark Fläming, Nuthe-Niederungen) gewinnt der Radtourismus zunehmend an Bedeutung. Die ländlichen Gemeinden profitieren außerdem von den touristischen und kulturellen Einrichtungen der Region und der Örtlichkeiten. Diese gilt es zu erhalten, auszubauen, zu stärken und zu verknüpfen. Begonnene Projekte sind fortzusetzen und mit Leben zu füllen, um Multiplikatoren zu schaffen und damit die touristische Erschließung der Region zu intensivieren.

15.3.5 Handlungsfeld E – technische und Verkehrsinfrastruktur

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels besteht das Erfordernis der Anpassung der technischen Infrastruktur an den zukünftigen Bedarf unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Nutzung neuer und/oder dezentraler Lösungen sowie der Nutzung regenerativer Energien. Dazu zählt auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Die Verkehrsinfrastruktur ist zukünftig auf Netzlösungen auszurichten, die effektiv, wirtschaftlich und finanzierbar sind. Neben einem funktionierenden Straßen- und ländlichen Wegenetz ist die Mobilität aller Bevölkerungsgruppen und die Erreichbarkeit der Kernstadt sicherzustellen.

15.3.6 Handlungsfeld F - Klimaschutz und Klimawandel

Die ländlichen Ortschaften sind in ihrer Siedlungsstruktur mit integrierten Grün- und Freiräumen zu erhalten. Flächensparendes Bauen, Nach- und Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz sowie Brachflächenreaktivierung sind gegenüber einer Flächenneuinanspruchnahme vorzuziehen.

Eine bauliche Entwicklung ist im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes möglich. Dazu sind modernste Technologien einer klimagerechten Bauweise anzuwenden sowie entsprechende Normen und Vorschriften zu berücksichtigen.

Vorhandene innerörtliche Grün- und Freiräume sowie vorhandene Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Diese Flächen besitzen wertvolle Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftleitbahn. Die Vernetzung mit dem Landschaftsraum ist zu sichern und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Die im Klimaschutzkonzept festgelegten Maßnahmen zur energetischen Stadterneuerung und Anpassung an den Klimawandel sind umzusetzen. Das Klimaschutzkonzept ist wiederkehrend fortzuschreiben.

16 FÖRDERKULISSE UND SCHWERPUNKTSETZUNG

Die Bewertung und Festlegung der jeweiligen Gebietskategorie basiert grundlegend auf der im ISEK 2016 [2] getroffenen Gebietszuweisung. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK 2045 erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse sowie die Herausarbeitung von Stärken, Schwächen und Potenzialen der Kernstadt mit ihren Stadtteilen sowie der Ortschaften. Darüber hinaus erfolgte eine Prüfung der Entwicklung folgender ausgewählter Kernindikatoren in den vergangenen 10 Jahren:

- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung mit:
anhaltendem jedoch abgeschwächten Bevölkerungsrückgang, der natürliche Saldo kann aufgrund fortschreitender Überalterung durch den positiven Wanderungssaldo nicht ausgeglichen werden
- Wohnungsleerstand und Sanierungsgrad mit:
Leerstand von Gebäuden/ Wohneinheiten überwiegend aufgrund Sanierungszustand (Gründerzeitgebäude, Industrieller Plattenbau, denkmalgeschützte Bausubstanz), strukturelle Defizite (z.B. Grundrisse, Gewerbebrachen, Erscheinungsbild etc.), zukünftiger zu erwartender Leerstand (z.B. Bevölkerungsstruktur, Wohnungsgrundriss/-ausstattung)
- Soziale Struktur und Benachteiligung mit:
Arbeitslosigkeit, Transferleistungsbezug, relative Einkommensarmut, Anteil verschiedener Bevölkerungsgruppen (u.a. nichtdeutsche Herkunft, sozial benachteiligt), fehlende oder geringe soziale Infrastruktur
- Städtebauliche Funktionsverluste mit:
fehlende Grün- und Erholungsflächen, fehlende Vernetzung zu angrenzenden Stadtteilen und Wegeverbindungen, ungeordnete Flächen und stark versiegelte Fläche ohne Funktion

Im Ergebnis der Indikatorenbewertung erfolgte unter Berücksichtigung den Vorgaben der aktuell geltenden Städtebauförderung die Aktualisierung bzw. Anpassung der Zuordnungen zu den Gebietskategorien und deren Gebietskulissen.

Zur Qualifizierung und Gliederung der Stadtteile mit Förderbedarf und zukünftiger Schwerpunktsetzung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle folgende Gebietszuordnung.

Tab. 16.1: Zuordnung der Stadtteile der Kernstadt sowie der Ortschaften zu den jeweiligen Gebietskategorien

Stadtumbaugebiet		Beobachtungs- gebiet	Konsolidiertes Gebiet
mit Förderkulisse Lebendige Zentren	ohne Förderkulisse		
• Innenstadt/ Mitte • Südliche Stadterweiterung	• Wohngebiet Fohlenweide • Ankuhn • Wohngebiet Teufelsstein • Wohngebiet Amtsmühlenweg	• Amtsmühlenwagsiedlung • Wohnbebauung im Bereich Pulsfordaer Straße • Altindustriestandort	• Wohngebiet Am Obstmustergarten • Wohngebiet Steinstücke • Wohngebiet Weizenberge • Wohngebiet Lusoer Straße / Jütrichauer Straße • Wohnbebauung im Bereich Dornburger Platz / Magdeburger Straße / Güterglucker Straße • Wohnbebauung im Bereich Am Anger/ Heidetorplatz • Wohngebiet Wilhelminischer Hof/ Dobritzer Straße • Wohngebiet Käsperstraße • Wohngebiet Waldfrieden • Wohngebiet Lepser Straße/ Eichholzer Weg • alle 24 Ortschaften

Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt, [2]

16.1 Kernstadt – Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse

Mit dem Programm Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne wird der zukünftige Fokus auf die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Stadt- und Ortskerne, der historischen Altstadt, der Stadtteilzentren und Zentren in den Ortsteilen zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt gelegt. Ziel ist die Entwicklung städtischer Siedlungskerne zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur. Neben der Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge werden vor allem Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung der Bausubstanz sowie die Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Mobilität unterstützt [29].

Folgende Zielstellungen sind für die Stadt Zerbst/Anhalt innerhalb des Programmgebietes Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne vorrangig gegeben und sind nach Möglichkeit durch entsprechende Maßnahmen umzusetzen:

- prioritäre Förderung von Maßnahmen zum Erhalt und Stabilisierung der Stadtstruktur (Verbesserung der Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und der Nutzungsvielfalt im Stadtkern)
- Erhalt des baukulturellen Erbes, u.a. durch Aufwertung und Sanierung städtebaulicher Raumkanten und markanter Gebäude und Baudenkmäler
- Erhalt und Verbesserung der innerstädtischen öffentlichen Räume (Straße, Wege, Plätze, Grünräume)
- Entwicklung zu einem attraktiven und identitätsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur
- Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion (Stärkung der Zentrenfunktion)
- Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste
- Revitalisierung von Brachflächen, bauliche Nachnutzung/ Flächenrevitalisierung und Etablierung neuer Funktionen

- Vernetzung und Ergänzung vorhandener Grünräume mit dem freien Landschaftsraum
- Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung eines gesunden Stadtklimas
- Verbesserung der CO₂-Bilanz

16.1.1 Innenstadt/ Mitte

Kurzbeschreibung

Der Stadtteil Innenstadt/ Mitte umfasst den durch die Stadtmauer umgrenzten historischen Stadtkern. Dieser Bereich ist sehr stark durch die Auswirkungen des Bombenangriffs Ende des II. Weltkrieges, dem darauffolgenden Wiederaufbau sowie der in der DDR-Zeit vorgenommenen baulichen Umstrukturierungen geprägt. Neben noch erhaltener historischer und teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz (u.a. Bereich Schloßfreiheit, Breite, Weinberg mit Franciscum, südl. Bereich Markt) ist die Innenstadt/ Mitte durch industriellen Plattenbau geprägt.

Die Bausubstanz, u.a. auch stadtbildprägende Gebäude, wurde größtenteils saniert und in Nutzung gebracht. So wurde das Zisterzienserinnenkloster als Schul- und Verwaltungsstandort umgenutzt. Das als Schulstandort genutzte Franciscum, die Stadthalle im Schloßpark oder der Bereich um die Schloßfreiheit mit Palais, Kavaliershaus und St. Bartholomäikirche wurden saniert, modernisiert und in Nutzung gebracht.

Jedoch konnten noch nicht alle unter Denkmalschutz stehende Bauten (z.B. Markt 23, Brüderstraße 6) einer Nachnutzung zugeführt werden. Unklare Eigentumsverhältnisse verhindern bisher eine Entwicklung. Weitere Hemmnisse bestehen durch Forderungen und Vorgaben des Denkmalschutzes, welcher im Zusammenhang mit Stadterneuerung, Sanierung und Modernisierung einen sehr großen Raum einnimmt. Oftmals sind die denkmalschützerischen Belange besonders bei der Wiederherstellung einer Gebäudenutzbarkeit mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vereinbar. Im Ergebnis verfallen diese Gebäude zunehmend, so dass in naher Zukunft eine Notsicherung erforderlich wird.

Die in industrieller Plattenbauweise errichteten Wohngebäude befinden sich aufgrund der seit Beginn des Stadtumbaus durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem guten Zustand. Besonders die ansässigen Wohnungsunternehmen sind bestrebt, die Attraktivität des Wohnungsbestandes durch Bestandspflege und barrierearme Modernisierung, Installierung von Balkonen und Aufzügen für alle Mieterklientele zu erhöhen. Jedoch fehlt es den zugehörigen Wohnhöfen noch immer an Aufenthaltsqualität. Die begonnenen Maßnahmen zur Freiraum- und Wohnumfeldgestaltung in den einzelnen Quartieren sind fortzuführen.

Die durch den Rückbau der industriellen Plattenbauten entstandenen Brachflächen wurden bereits anteilig revitalisiert. Z.B. wurde in der Judenstraße eine Seniorenwohnanlage sowie am Breitestein ein Hospizeinrichtung und im Bereich der Fuhrstraße/ Markt ein Themenspielfeld als Zwischennutzung errichtet. Jedoch konnten noch nicht alle Rückbauflächen (Wolfsbrücke/Breite, südl. Bereich Judenstraße, Breite Straße/Neue Brücke, Hohenholzmarkt/Breitestein, Wegeberg) erfolgreich entwickelt werden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf zur Schließung der innerörtlichen Brachen im Sinne einer flächensparenden Stadtentwicklung.

Der neu gestaltete Marktplatz, einst als Mittelpunkt des städtischen Lebens angelegt, sowie der im Norden angrenzende Bereich der Kirchenruine St. Nikolai werten das Erscheinungsbild der Innenstadt auf. Trotz hoher Aufenthaltsqualität erfolgt keine aktive Nutzung, z.B. Wochenmarkt, dieses innerstädtischen Freiraums. Eine Belebung des Raumes ist dringend erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Bereich Markt/ Alte Brücke/ Fritz-Brandt-Straße mit vorrangigem Ziel der Belebung der Stadtmitte, Stärkung des örtlichen Einzelhandels und Imagesteigerung des zentralen Bereiches der Kernstadt erforderlich. Für die Umsetzung und Bündelung dieser Aufgabe erscheint es sinnvoll, ein Stadtteilmanagement zu installieren und einen Stadtteilmanager vor Ort einzusetzen.

Die Haupteerschließungsstraßen mit Fußwegen und Straßenbegleitgrün stellen sich weitestgehend in einem guten Zustand dar. Einzelne, die Wohngebiete erschließende Straßen und Wege sind jedoch noch sanierungs- bzw. ausbaubedürftig. Die Durchfahrtsstraße B184 (Breite

Straße/ Fuhrstraße) stellt sich jedoch aufgrund ihres 4-spurigen Ausbaus als problematisch dar. Neben der hohen Verkehrs- und daraus resultierenden Emissionsbelastung der benachbarten Wohnquartiere wirkt die Straße wie eine Barriere. Trotz der installierten Querungshilfen (Fußgängerüberweg mit Ampelregelung) wird die Innenstadt räumlich getrennt. Dies verstärkt wiederum die sich aufgrund der vorhandenen Baustrukturen (vorr. industrieller Plattenbau nördlich und Ein-/Zweifamilienhäuser in Privateigentum südlich der B184) vollziehende Entwicklung der (sozialen) Zusammensetzung der Quartiere. Dieser Prozess ist durch geeignete Maßnahmen am Straßenkörper (z.B. die Rückführung auf eine 2-spurige Fahrbahn) aufzuhalten.

Der Innenstadtbereich ist durch vielfältige Frei- und Grünräume, wie z.B. die vorhandenen Wohnhöfe, Umfeld Nikolaikirche, Markt, Stadtmauerpromenade mit Stadtmauer, Boner Nuthe, Schützenhaus Nuthe, Lindauer Nuthe und der die Stadtnuthe begleitende Grünzug sowie der Schlossgarten mit dem Schlossteich, geprägt. Begonnene Sanierungs-, Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen sind fortzuführen. Eine aktivere Nutzung dieser Freiräume, z.B. durch Spiel-, Bewegungs-, Mitmachstationen oder durch Informations- und Wissensinstallationen, zur Nutzung aller Bevölkerungsgruppen und Besucher ist anzustreben.

Programmgebiet im Rahmen des Stadtumbaus

Das Gebiet Innenstadt/ Mitte ist bereits seit Beginn des Stadtumbau-Programms als Fördergebiet festgelegt und bestätigt worden.

Trotz vielfältiger bereits umgesetzter Maßnahmen bestehen, wie bereits dargestellt, noch immer Defizite, die es zu beheben gilt. Diese noch immer bestehenden Problemfelder begründen den weiteren Handlungsbedarf und die Fortsetzung der Städtebauförderung im Stadtteil Innenstadt/ Mitte.

Die bereits festgelegte Gebietskulisse ist fortzuführen.

Empfehlungen für das Programmgebiet Innenstadt/ Mitte

- Erhalt der Stadtstruktur durch weitere Gebäudemodernisierung und -sanierung
- Erhalt stadtbildprägender und überwiegend denkmalgeschützter Gebäude sowie erhaltenswerter Grün- und Freiräume
- Reduzierung des Leerstandes und Nutzung der Brachflächen
- Maßnahmen zur Aufwertung als Wohn-, Gewerbe-, Arbeits-, Bildungs-, Kultur- und Tourismusstandort
- Steuerung Einzelhandel zur Belebung Innenstadt
- Wohnumfeldverbesserung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Grünanteils
- stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur durch Schaffung verschiedener Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen
- gestalterische und infrastrukturelle Verbesserung der öffentlichen Verkehrswege (besonders B184) zur Minimierung von Emissionen und Belastungen
- Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen der öffentlichen Räume durch Entsiegelung, Begrünung, naturnahe Gestaltung der Grün- und Freiräume sowie angepasste Gestaltung des urbanen Lebensraums zur Verbesserung des Stadtklimas (z.B. durch Dach-/ Fassadenbegrünung, Regenrückhaltung)
- Einsatz modernster Technologien im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung
- Nutzung regenerativer Energien zur Stromgewinnung in Abstimmung mit Belangen des Denkmal- und Naturschutzes

Bei allen zukünftigen Umgestaltungs-, Nutzungs- oder Aufwertungsmaßnahmen ist die Zielstellung der nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

16.1.2 Südliche Stadterweiterung

Kurzbeschreibung

Das Gebiet Südliche Stadterweiterung grenzt unmittelbar an das bestehende Fördergebiet Innenstadt/ Mitte an. Es wird begrenzt im Norden durch die Puschkinpromenade und die Stadtmauer, im Osten durch die Bebauung entlang der Friedrich-Naumann-Straße (die Katharina Klinik Zerbst eingeschlossen) im Süden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und im Westen durch die Bebauung entlang der Friedensallee.

Das Gebiet ist vorrangig durch bis zum Jahr 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit zugehörigen Hausgärten sowie bis zum Jahr 1948 errichtete Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Quartiere weisen u.a. aufgrund des hohen Anteils an Privateigentum einen guten Sanierungsgrad auf. Lediglich an einzelnen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, besteht das Erfordernis einer Sanierung bzw. Modernisierung. Sowohl das ehemalige Kino in der Karlsstraße, die ehemalige Industrieanlage in der Ziegelstraße inklusive des Bibliotheksgebäudes (Umzug der Bibliothek in den Lesebahnhof geplant) sowie der brachliegende ehemalige Gewerbestandort südlich der Kastanienallee bedürfen einer Neuordnung. Die Flächen sind einer gezielten Nachnutzung zuzuführen.

Für das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist die Entwicklung als Lesebahnhof als attraktive Kombination aus öffentlicher Bibliothek und Ankunfts-/Abfahrtsort für Bahnreisende geplant.

Trotz der oft zeilenartigen Bebauung ist eine Durchgrünung der Quartiere in Form von zugeordneten Hausgärten und Wohnhöfen zu konstatieren. Der anteilige Grünanteil wirkt sich positiv auf das Mikroklima der Wohnquartiere aus.

Positiv auf das Stadtklima wirken darüber hinaus die zentral im Stadtteil befindliche Parkanlage Rephuns Garten, der Walther-Rathenau-Platz im Norden sowie die Parkanlage vor dem Bahnhof im Süden. Rephuns Garten, eine Adaption eines älteren Privatgartens als städtische Parkanlage, ist die bedeutendste nicht höfische Gartenanlage in Zerbst/Anhalt und wurde 2017 als Baudenkmal unter Schutz gestellt. An allen drei Grünanlagen bedürfen, neben wiederkehrenden Instandsetzungsmaßnahmen, eine Aufwertung und Gestaltung als Wohnungsnaher Erholungsraum. Darüber hinaus bedarf die öffentliche Grünfläche am Sitzenstockplatz einer Aufwertung.

Das Straßen- und Wegesystem, besonders im Bereich Friedrich-Naumann-Straße/Bahnhofstraße und Jeversche Straße stellt sich noch immer als sehr stark sanierungsbedürftig dar. Neben einem grundhaften Ausbau sind auch Nebenanlagen, Straßenbegleitgrün sowie die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Planungen einzubeziehen.

Programmgebiet im Rahmen des Stadtumbaus

Das Gebiet Südliche Stadterweiterung ist bereits seit Beginn des Stadtumbau-Programms als Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität festgelegt [1]. Jedoch erfolgte bisher noch keine Aufnahme als Fördergebiet in das Stadt-Umbau-Programm.

Da in den letzten Jahren bereits vorhandene Probleme und städtebauliche Missstände nicht zu lösen waren, sondern sich immer mehr verstärkten, ist die Aufnahme des Gebietes Südliche Stadterweiterung in das Stadtumbau-Programm anzustreben.

Im Jahr 2025 wurde die Aufnahme als Fördergebiet in das Stadtumbau-Programm Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne beantragt. Das Verfahren soll voraussichtlich Ende 2026/Anfang 2027 abgeschlossen und das Stadtgebiet als Fördergebiet bestätigt sein.

Empfehlungen für das Programmgebiet Südliche Stadterweiterung

- Erhalt der Stadtstruktur durch weitere Gebäudemodernisierung und -sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Erhalt, Aufwertung, und Gestaltung von Grün- und Freiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Erholungsfunktion der Fläche sowie Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen
- Nach- bzw. Umnutzung vorhandener Brachflächen und leerstehender Gebäude
- Maßnahmen zur Aufwertung als Wohn-, Gewerbe-, Arbeits-, Bildungs-, Kultur- und Tourismusstandort
- Grundhafter Ausbau und gestalterische Verbesserung öffentlicher Verkehrswege zur Minimierung von Emissionen und Belastungen der Wohnquartiere
- Einsatz modernster Technologien im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung
- Nutzung regenerativer Energien zur Stromgewinnung in Abstimmung mit Belangen des Denkmal- und Naturschutzes

Bei allen zukünftigen Umgestaltungs-, Nutzungs- oder Aufwertungsmaßnahmen ist die Zielstellung der nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

16.2 Kernstadt – Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

Stadtumbaugebiete werden im Stadtentwicklungsprozess festgelegt, um strukturelle Missstände durch gezielte Maßnahmen zu beheben. Die Gebietsfestlegung und Definition der Gebietsabgrenzung erfolgt dabei im laufenden Stadtumbauprozess.

Im Rahmen der Analyse des bisherigen Stadtentwicklungsprozesses wurde festgestellt, dass einzelne Gebiete in sich bzw. im gesamtstädtischen Gefüge noch funktionieren, jedoch Problemlagen bestehen, aus denen sich zukünftig ein dringender Handlungsbedarf ergibt. Diese Gebiete werden somit als Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse geführt, um bei nachweislicher Verschlechterung der Situation die Beantragung als Fördergebiet im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen kann.

Perspektivisch sind für nachfolgend benannte Gebiete Entwicklungsstrategien und Maßnahmen festzulegen, da diese städtischen Bereiche ohne Eingriffe negativ entwickeln werden.

16.2.1 Wohngebiet Fohlenweide

Kurzbeschreibung

Das Gebiet Fohlenweide liegt östlich der Innenstadt und erstreckt sich nördlich der Marcellstraße bis zum Biergraben. Der östliche Bereich nimmt den ehemaligen Sportplatz sowie die bereits rückgebaute Garagenanlage ein.

Das bereits bestehende Wohngebiet Fohlenweide stellt sich als Einfamilienhaussiedlung mit zugeordneten Hausgärten, ursprünglich als Beamtensiedlung angelegt, dar. Die Gebäude sind zum überwiegenden Teil saniert. Die das Wohngebiet erschließenden Straßen weisen jedoch einen ungenügenden Ausbauzustand auf. Neben Betonplatten (westlicher Bereich An der Fohlenweide, Hopfenbänke, Am Klapperberg) sind noch wassergebundene Wegedecken (östlicher Bereich An der Fohlenweide, Große Wiese, Worthen) vorhanden, was den grundhaften Ausbau der Straßenzüge inklusive der erforderlichen Nebenanlagen und Maßnahmen der Straßenraumgestaltung erforderlich. In diesem Zusammenhang ist abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes zu vervollständigen.

Die ehemalige Sportplatz- und Garagennutzung östlich der bestehenden Bebauung wurde aufgegeben und die Garagen bereits rückgebaut. Städtebauliches Ziel ist die Erweiterung des Wohngebietes Fohlenweide zur Deckung des zukünftigen Wohnbedarfes. Besonderer

Handlungsbedarf zur Flächenentwicklung besteht jedoch noch immer in der Grundstücksfreilegung (Abbruch von Gebäuderesten, Beseitigung von Aufschüttungen/ Ablagerungen, Entsorgung/ Verwertung der flächig vorhandenen Auffüllungsschichten, Altlastensanierung sowie die Durchführung denkmalschutzrechtlicher Untersuchungen).

Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

Das Gebiet Fohlenweide wurde bereits in der ersten Fortschreibung des ISEK Zerbst im Jahr 2016 [2] aufgrund der bestehenden Missstände besonders hinsichtlich der technischen und verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung als Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität festgelegt. Darüber hinaus bestand zum damaligen Zeitpunkt bereits das städtebauliche Ziel der östlichen Erweiterung des Wohngebietes Fohlenweide.

An diesem städtebaulichen Ziel ist weiterhin festzuhalten. Zum Einen sind die technischen und verkehrlichen Problemstellungen im Gebiet zu lösen. Zum Anderen handelt es sich bei der Entwicklungsfläche um kommunales Eigentum. Somit erfolgt die Flächenentwicklung direkt durch die Stadt Zerbst/Anhalt, so dass auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen seitens der Kommune reagiert werden kann. Jedoch besteht das Erfordernis der Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes sowie des Altlastenverdachtes.

Aus diesem Grund ist die Abgrenzung des Wohngebietes Fohlenweide um die östliche Erweiterungsfläche zu ergänzen und in der Gesamtheit als Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse einzustufen. Sollte sich besonders die Situation im Wohngebiet aufgrund des fehlenden grundhaften Ausbaus der verkehrlichen und technischen Infrastruktur und dem daraus folgenden Imageverlustes als Wohnstandort weiter verschlechtern, ist die Aufnahme in das Stadt-Umbau-Programm als Fördergebiet zu beantragen.

Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

- Erhalt der Siedlungsstruktur durch weitere Gebäudemodernisierung und -sanierung
- Erhalt, Aufwertung, und Gestaltung von Grün- und Freiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Erholungsfunktion der Fläche sowie Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen
- Naturnahe Gestaltung des Übergangsbereiches in die freie Landschaft unter Berücksichtigung des und Erhalt der Frischluftleitbahnen
- Grundhafter Ausbau und gestalterische Verbesserung öffentlicher Verkehrswege zur Minimierung von Emissionen und Belastungen des Siedlungskörpers
- Einsatz modernster Technologien im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung
- Nachnutzung vorhandener Brachflächen (ehem. Sportplatz und Garagenstandort) unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sowie des Altlastenverdachtes
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnangeboten sowie bedarfsgerechte Integration von Daseinsvorsorgeeinrichtungen (z.B. KITA, Hort)

16.2.2 Stadtteil Ankuhn

Kurzbeschreibung

Der als Vorstadt angelegte Stadtteil Ankuhn grenzt im Nordwesten direkt an die Stadtmauer. Mit Kirche und Markt ist der Ankuhn sehr dörflich geprägt. Seine historische Funktion der Versorgung der durch die Stadtmauer umgebenen Altstadt ist auch heute noch durch große Hofanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mit angeschlossenen Bauerngärten ablesbar. Die Gebäude reihen sich entlang der teils unausgebauten und in schlechtem Zustand befindlichen Straßen auf. Ein kompakter Siedlungskern ist aufgrund der historisch angelegten und noch heute durch einen ansässigen Landwirtschaftsbetrieb vollzogenen wohnungsnahen Flächennutzung (beidseitig der Grünen Straße, am Kleinen Wall sowie Marktstraße) nicht vorhanden.

Dem Ankuhn fehlt es aufgrund seiner sehr lockeren Siedlungsstruktur an einer funktionierenden Ortsmitte. Am ehesten wird dieser Funktion der Ankuhnsche Markt gerecht. Der Markt verfügt jedoch über sehr wenige Ausstattungselemente sowie eine geringe Aufenthaltsqualität. Dementsprechend wird er nicht als örtliche Mitte wahrgenommen und als Treffpunkt genutzt. Zur Erhöhung der Nutzungsintensität bedarf es einer entsprechenden Gestaltung. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden bereits Maßnahmen zur Aufwertung u.a. des Ankuhnschen Marktes festgelegt, jedoch bisher nicht umgesetzt.

Ortsbildprägende Gebäude stellen u.a. die leerstehende, stark sanierungsbedürftige und unter Denkmalschutz stehende Ankuhnsche Mühle am Eingang des Stadtteils sowie die St. Marien Kirche und die den Ankuhner Markt umgebenden Wohnhäuser dar. Die Kirche ist nur anteilig überdacht. Das Kirchenschiff wurde gesichert, weitere Erhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen.

Neben der bereits stark in Mitleidenschaft gezogenen Ankuhnschen Mühle weisen einzelne Wohnhäuser aber auch die vorhandenen Hofanlagen mit ihren Nebengebäuden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Der Ausbaugrad der Ortsstraßen ist sehr unbefriedigend. Der überwiegende Teil der Straßen stellt sich als unbefestigter Weg dar. Eine geordnete Niederschlagswasserableitung erfolgt nicht. Das Wasser sucht sich, besonders bei Starkniederschlägen, seinen Weg bis zur südlich gelegenen Lindauer Nuthe. Das Wasser folgt meist dem Gelände über die Grundstücke, was bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Straßen sowie der Grundstücke zur Folge hat. Ein grundhafter Straßenausbau mit Herstellung erforderlicher Nebenanlagen, Straßenbegleitgrün sowie Herstellung des Systems zur Ableitung der anfallenden Niederschlags- und Abwässer ist dringend erforderlich.

Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

Der Stadtteil Ankuhn ist bereits seit Beginn des Stadtumbau-Programms als Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität festgelegt [1]. Auch in der ersten Fortschreibung des ISEK Zerbst im Jahr 2016 wurde bereits auf die bestehenden Missstände besonders hinsichtlich des erforderlichen Straßenausbaus hingewiesen [2].

Aufgrund des noch immer bestehenden Missstandes sowie des fortwährenden Sanierungsbedarfes einzelner Gebäude (u.a. Ankuhnsche Mühle) ist der Stadtteil Ankuhn zukünftig als Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse einzustufen. Sollte sich die Situation im Stadtteil aufgrund des fehlenden grundhaften Ausbaus der verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie des weiter voranschreitenden Verfalls ortsbildprägender Gebäude weiter verschlechtern, ist eine Aufnahme in das Stadtumbau-Programm als Fördergebiet dienlich.

Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

- Erhalt der Siedlungsstruktur durch Gebäudemodernisierung und -sanierung unter Einsatz modernster Technologien (energetische Sanierung) sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz durch Nach-/Umnutzung
- Schaffung einer zentralen Ortsmitte durch Gestaltung und Aufwertung des Ankühner Marktes in Verbindung mit der St. Marien Kirche
- Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage ansässiger Wirtschaftsbetriebe und damit Erhalt der historischen Prägung des Stadtteils als Vorstadt
- Sicherung und Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Freiräume u.a. in ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet
- Regelung und gezielte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers u.a. durch Nutzung bzw. Wiederherstellung bestehender/historischer Grabensysteme

16.2.3 Wohngebiet Teufelsstein

Kurzbeschreibung

Das Gebiet befindet sich südlich der Bahnlinie und nimmt das in den 60er Jahren in industrieller Plattenbauweise errichtete Wohngebiet ein. Es wird begrenzt durch die Friedensallee im Westen, die Straße Am Teufelsstein im Norden, die Biaser Straße im Osten sowie den Parkweg im Süden.

Die Wohnblöcke befinden sich im Eigentum der Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH Zerbst (BWZ) sowie der Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ e.G..

Das Wohngebiet wurde in den 60er Jahren errichtet und weist noch heute die entsprechenden baulichen Strukturen (Wohnblock 4-geschossig, Erschließungswege, einfach gestalteter Wohnhof mit Wäschetrockenplatz) auf. Im Nord- und Südosten wurde jeweils eine Garagenanlage errichtet. Diese Anlagen werden nur noch anteilig zum Unterstellen von Fahrzeugen genutzt und befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohngebäude wurden Ende der 90er/Anfang 2000er Jahre saniert und zwischenzeitlich mit Balkonen ergänzt. Nach und nach werden die einzelnen Wohnungen barrierearm hergerichtet. Eine Herstellung der Barrierefreiheit ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht umsetzbar.

Die Wohnhöfe weisen keinerlei Aufenthaltsqualität auf. Rasenflächen mit integriertem Wäschetrockenplatz und wenig Großgrün sind von Trampelpfaden unterbrochen. Die Erschließungswege mit angegliederten Pkw-Stellplätzen bedürfen eines grundhaften Ausbaus.

Das Wohngebiet tendiert aufgrund der Bewohnerstruktur zu einer starken Überalterung. Darüber hinaus ist eine inhomogene Mieterstruktur hinsichtlich ihrer Herkunftsländer im Wohnsegment der BWZ gegeben, was soziale Konflikte nach sich zieht.

Die Lage des Wohngebietes südlich der Bahn und das Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Wohnumfeld verschärfen das Problem.

Städtebauliches Ziel stellt die Ertüchtigung des Wohngebietes Teufelsstein als Wohnstandort unter Berücksichtigung aktueller baulicher, technischer, energetisch-klimatischer Standards. Dabei ist neben der Gebäudemodernisierung auch das Wohnumfeld zu gestalten.

Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

Das Gebiet Teufelsstein wurde im bisherigen Stadtumbauprozess gemeinsam mit dem Wohngebiet Waldfrieden als Konsolidiertes Gebiet geführt.

Jedoch weist dieser städtische Bereich nach und nach Probleme auf. Neben erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowohl am Gebäudebestand selbst als auch an den Erschließungsstraßen und -wegen und Stellplätzen stellt sich die Herstellung der Barrierefreiheit aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der Bauausführung der Gebäude entsprechend der in den 60er Jahren geltenden technischen Vorgaben als sehr problematisch dar.

Aus diesem Grund erfolgt die Einstufung des Wohngebietes Teufelsstein als Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse. Die zukünftige Gebietsentwicklung, insbesondere hinsichtlich der demografischen Entwicklung, ist zu beobachten. Sollten sich die bestehenden Probleme weiter verschärfen, ist die Aufnahme in das Stadt-Umbau-Programm als Fördergebiet zu beantragen.

Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

- Erhalt der Siedlungsstruktur durch Gebäudemodernisierung und -sanierung
- Erhalt, Aufwertung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Erholungsfunktion der Fläche sowie Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen
- Grundhafter Ausbau und gestalterische Verbesserung öffentlicher Verkehrswege zur Minimierung von Emissionen und Belastungen des Siedlungskörpers
- Einsatz modernster Technologien im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung
- Verbesserung der Versorgungssituation (Daseinsvorsorge) im Wohngebiet

16.2.4 Wohngebiet Amtsmühlenweg

Kurzbeschreibung

Das Gebiet befindet sich südlich der Bahnlinie und nördlich des Amtsmühlenweges. Es erstreckt sich über zwei in industrieller Plattenbauweise der 60er Jahre errichtete Wohnblöcke (Amtsmühlenweg 24-34 und 12-22). Beide Wohnblöcke befinden sich anteilig im Eigentum der Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH Zerst (BWZ) bzw. anteilig in Privatem Eigentum.

Das direkte Umfeld des Wohngebietes Amtsmühlenweg ist geprägt durch im Norden, Osten und Süden befindliche Kleingartenanlagen. Im Westen grenzt das Gelände der Grundschule an. Damit fügen sich die 4-geschossigen Wohnblöcke nur sehr schwer in das Umfeld und die umgebende Bebauung ein.

Die Gebäude wurden Ende der 90er/Anfang 2000er Jahre saniert und barrierearm gestaltet. Eine Herstellung der Barrierefreiheit ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht umsetzbar.

Das Wohnumfeld ist einfach gestaltet. Der Wohnhof mit Wäschetrockenplatz und geringem Großgrün weist keine Aufenthaltsqualität auf. Die Erschließungswege mit angegliederten Pkw-Stellplätzen bedürfen eines grundhaften Ausbaus.

Städtebauliches Ziel stellt die Ertüchtigung des Wohngebietes Amtsmühlenweg als Wohnstandort unter Berücksichtigung aktueller baulicher, technischer, energetisch-klimatischer Standards. Dabei ist neben der Gebäudemodernisierung auch das Wohnumfeld zu gestalten.

Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

Die Wohnblöcke Amtsmühlenweg 24-34 und 12-22 waren im bisherigen städtebaulichen Umstrukturierungsprozess dem Umstrukturierungsbereich ohne vorrangige Priorität Amtsmühlensiedlung zugeordnet. Aufgrund der beschriebenen Problematiken wird diese Zuordnung als Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse fortgeführt. Die zukünftige Gebietsentwicklung ist zu beobachten, um im Falle einer Verschlechterung der Bedingungen entsprechend reagieren zu können.

Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse

- Gebäudemodernisierung und -sanierung
- Aufwertung und Gestaltung der Grün- und Freiräume zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Erholungsfunktion der Fläche sowie Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen
- Grundhafter Ausbau und gestalterische Verbesserung öffentlicher Verkehrswege zur Minimierung von Emissionen und Belastungen des Gebietskörpers
- Einsatz modernster Technologien im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung

16.3 Kernstadt – Beobachtungsgebiete

Als Beobachtungsgebiet werden die Stadtteile eingestuft, die derzeit in sich und im Stadtgefüge funktionieren. Tendenziell weisen sie jedoch Probleme auf, wodurch sich Handlungsbedarf ergibt. Perspektivisch sollten Entwicklungsstrategien und Maßnahmen festgelegt werden, denn ohne Eingriff werden sich diese Gebiete stärker in negative Richtung entwickeln. Umstrukturierung und Neuordnung sind über die übliche Städtebauförderung hinaus notwendig.

Als Beobachtungsgebiete werden die im Stadtumbauprozess bisher als Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität eingestuften Bereiche der Kernstadt [1, 2] weitergeführt. Dies betrifft den Bereich der Wohnbebauung entlang der **Pulspfordaer Straße** im Nordosten der sowie die **Amtsmühlensiedlung**, jedoch ohne das Wohngebiet Amtsmühlenweg 24-34 und 12-22, im Südwesten der Kernstadt. In diesen Gebieten bestehen vorrangig Defizite hinsichtlich des Ausbaugrades der technischen Infrastruktur sowie des Straßenzustandes. Beide Gebiete sind vorrangig durch Ein- und Zweifamilienhäuser vorrangig in Privateigentum geprägt. Der Leerstand ist aufgrund der Nachfrage in diesem Wohnsegment nur sehr gering. Jedoch besteht aufgrund des Baualters Sanierungs- und Modernisierungsbedarf mit besonderer Berücksichtigung aktueller technologischer Möglichkeiten sowie der energieeffizienten Bauweise.

Erfolgt in den nächsten Jahren kein Straßenausbau in Verbindung mit Verbesserung der technischen Infrastruktur, so laufen diese Gebiete Gefahr des Zurückbleibens sowie des Imageverlustes als Wohnstandort.

Als weiteres Beobachtungsgebiet wird der Bereich **Altindustriegebiet** im Südosten der Kernstadt mit den Gewerbegebieten Kirschallee, Industrieweg, Altbuchsland und Ahornweg eingestuft. Der Umstrukturierungsprozess des gesamten Altindustriestandortes ist noch nicht abgeschlossen. Neben der Fortsetzung begonnener Erschließungsmaßnahmen, besonders hinsichtlich der technischen Infrastruktur, ist die verkehrliche Erschließung des Gebietes durch den weiteren grundhaften Straßenausbau als Gewerbestandort zu attraktivieren. Zur weiteren gewerblichen Auslastung und Vermarktung der Gebiete ist u.U. ein Rückbau vorhandener, leerstehender und stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz erforderlich. Oftmals entspricht diese nicht den Anforderungen des ansiedlungsinteressierten Unternehmens. Im Rahmen der Gebietsauslastung und -strukturierung ist ein besonderes Augenmerk auf eine energetische Modernisierung (z.B. Nutzung der Dächer und Wände zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien sowie Mehrfachnutzung von Brauchwasser) sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch Erhöhung des Grünanteils zu legen.

Ziele zur Stärkung der Beobachtungsgebiete sind:

- Erhalt der Baustrukturen durch energetische Sanierung und Modernisierung
- Nach- und Umnutzung vorhandener Bausubstanz bzw. Brachflächen (flächensparender Ansatz)
- Erhalt und Verbesserung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der jeweiligen Nutzergruppen
- Aufwertung der öffentlichen Räume sowie Sicherung und Ergänzung des Grünanteils, vor allem in hochversiegelten Baustrukturen

16.4 Kernstadt – konsolidierte Gebiete

Konsolidierte Bereiche gelten als stabile Gebiete, die nur sehr wenig Entwicklungsbedarf aufweisen. Hier ist kein hoher Fördermitteleinsatz bzw. Steuerungsbedarf im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts erforderlich, da die Stadtteile in sich selbst und im Stadtgefüge funktionieren. Die bisherige und in nächster Zeit absehbare Entwicklung stellt sich relativ positiv dar. Jedoch sollten auch die notwendigen Investitionen und bedarfsgerechte Maßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung nicht aus den Augen verloren werden, um den Status konsolidierter Bereich nicht zu gefährden.

Vorrangiges Ziel bildet die weitere Stabilisierung der konsolidierten Gebiete. Neben Struktur-erhalt und ist eine Bestandsentwicklung unter energetischen Gesichtspunkten in Verbindung mit einer technologischen Modernisierung durchzuführen. Die bestehende Infrastruktur ist zu erhalten sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Nutzergruppen zu verbessern und auszubauen. Auch der öffentliche Raum ist in seiner Struktur zu erhalten und auf verschiedenartige Nutzungen auszurichten. Soziale Treffpunkte und innerörtliche Grünräume sind in ihrer Aufenthaltsqualität zu erhalten, aufzuwerten und nach Möglichkeit zu vernetzen.

Als konsolidierte Bereiche sind im Wesentlichen die Ein- und Zweifamilienhausgebiete eingestuft.

Bei den Wohngebieten **John-Lennon-Ring** (ehem. Obstmustergarten), **Steinstücke** und **Lepser Straße/ Eichholzer Weg** handelt es sich zum überwiegenden Teil um die über die verbindliche Bauleitplanung entwickelten und nach 1990 errichteten Wohngebiete.

Bei dem Wohngebiet **Weizenberge**, südlich der Marcellstraße/Weizenberge gelegen, handelt es sich überwiegend um eine in den 1970er und 1980er Jahren entstandene Einfamilienhaus-siedlung, die nach 1990 ergänzt wurde.

Der Bereich **Lusoer Straße/ Jütrichauer Straße** weist dagegen einen eher vorstädtischen Charakter auf. Die Einfamilien- und Geschäftshäuser an der Jütrichauer Straße wurden nach 1990 errichtet.

Im Bereich der Wohngebiete **Wilhelminischer Hof/ Dobritzer Straße** und **Am Anger/ Heide-torplatz** sind ebenfalls überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Durch sowohl im Norden als auch im Süden angrenzende Grünbereiche mit Sportflächen ist die Wohnlage als sehr attraktiv einzuschätzen. Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend neu gebaut (Mozartstraße/Goethestraße) bzw. saniert (Goethestraße). Bei den Mehrfamilienhäusern in der Mozartstraße handelt es sich um dreigeschossige Gebäude, die Teil der ehemaligen, denkmalgeschützten Kaserne Wilhelminischer Hof sind und eine überschaubare Anzahl von Mietern aufweisen.

Die Wohnbebauung im Bereich **Dornburger Platz/ Magdeburger Straße/ Güterglucker Straße** und das Wohngebiet **Käspersstraße** weist überwiegend einen kleinstädtischen bis ländlichen Charakter auf. Es dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf der Südseite der Dornburger Straße gibt es einige Mehrfamilienhäuser.

Das Wohngebiet **Waldfrieden** westlich der Friedensallee weist überwiegend einen kleinstädtischen Charakter auf und ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet.

16.5 Ortschaften – konsolidierte Gebiete

Im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahr 2010 wurde durch die Zusammenführung der Stadt Zerbst/Anhalt mit 24 ländlich geprägten Ortschaften mit insgesamt 56 Ortsteilen eine neue Struktur geschaffen. Die Kernstadt mit stark städtischem Charakter bildet seitdem mit den Ortschaften eine Einheit. Somit muss sich die neu gebildete Stadt Zerbst/Anhalt zukünftig auch der Frage der ländlichen Entwicklung stellen.

Für die ländlichen Ortschaften besteht das zukünftige Entwicklungsziel in der Stabilisierung als Wohn- und Arbeitsort. Darin verankert sind sowohl die bedarfsgerechte Sicherung einzelner Daseinsvorsorgeeinrichtungen, der Erhalt der Freizeit- und Erholungsfunktion des jeweiligen Ortes als auch die Stärkung des örtlichen Gewerbes und die Unterstützung der Vereine. Denn nur über diese grundlegenden Funktionen ist ein ländlich geprägter Ort auch zukünftig bestandsfähig.

Die einzelnen Ortschaften stellen sich als relativ stabile Struktureinheiten innerhalb des gesamtstädtischen Gefüges dar. Sie werden demzufolge als konsolidierte Gebiete im gesamtstädtischen Kontext eingestuft.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK 2016 [2] wurden alle Ortschaften mit ihren Ortsteilen hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen geprüft. Im Ergebnis der Stärken-Schwächen-Analyse wurden für jede Ortschaft Potenziale herausgearbeitet, die nach Möglichkeit durch entsprechende Maßnahmen zu entwickeln und zu stärken sind.

Darüber hinaus wurden den einzelnen Ortschaften Funktionen zugeordnet, die auch weiterhin Bestand haben.

Tab. 16.2: Funktionen der Ortschaften im gesamtstädtischen Gefüge

Ortschaft	Zentraler Ort	Wohnstandort	Gewerbe-standort	Landwirtschafts-standort	Versorgung/ Dienstleistung	Schul- (X)/ KITA* - (x) standort	Schnittstelle ÖPNV/ PKW	Tourismus/ Freizeit
Kernstadt	X	X	X	X	X	X x	X	X
Bias		X		X				
Bornum		X		X		x		X
Buhlendorf		X		X				X
Deetz		X	X	X	X	x		X
Dobritz		X	X	X		X		X
Gehrden		X	X	X				X
Gödnitz		X		X				X
Grimme		X	X	X				X
Güterglück		X	X	X		X x	X	X
Hohenlepte		X		X				X
Jütrichau		X	X	X				
Leps		X		X				
Luso		X		X				
Lindau		X	X	X	X	X x	X	X
Moritz		X	X	X				
Nedlitz		X	X	X		x		X
Nutha		X		X				X

Polenzko		X		X				X
Pulspforde		X	X	X				
Reuden/ Anh.		X	X	X				X
Steutz		X		X		X x		X
Straguth		X	X	X				X
Walternien- burg		X	X	X		X x		X
Zernitz		X		X				

* KITA – *Kindertageseinrichtung umfasst gem. Kinderförderungsgesetz – KiFöG Sachsen-Anhalt Kindergärten, Horteinrichtungen und Tagespflegestellen. Gem. § 3 Abs. 1 KiFöG LSA hat jedes Kind mit gewöhnlichem Aufenthalt im Land Sachsen-Anhalt bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung.*

Auf dieser Zuordnung begründen sich auch zukünftig die Entwicklungsziele der einzelnen Ortschaften.

Ein wichtiger Motor zur Zielerreichung bildet dabei Engagement und die Eigeninitiative der Bürgerschaft. Diese ist besonders im Rahmen der Vereinsarbeit stark ausgeprägt und wird auch zukünftig einen besonderen und wichtigen Stellenwert der dörflichen Gemeinschaft einnehmen.

C – Maßnahmekonzept

Aus der Bestandsanalyse, der Stärken-Schwächen-Chancen-Diskussion sowie durch die Definition der einzelnen Handlungsfelder konnten einzelne Maßnahmen abgeleitet werden.

Es wurden außerdem Maßnahmen aus bestehenden städtischen Konzeptionen, z.B. Klimaschutzkonzept, Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung sowie überregionalen Konzepten wie LEADER übernommen. Die Übernahme dieser Maßnahmen sind für die zukünftige Entwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt relevant und stellen neben den städtischen Planungen und Projekte wichtige Entwicklungsimpulse dar.

Des Weiteren werden in den Maßnahmekatalog auch Projektideen aufgenommen, die zur Erreichung der Entwicklungsziele und der Umsetzung der Strategie des Stadtumbaus beitragen. Diese Projektideen sind noch auszuformulieren und durch direkte örtliche bzw. gegenständliche Beschreibungen zu konkretisieren.

Der Maßnahmekatalog gliedert sich in:

- **Gesamtstädtische Maßnahmen:**
Diese Maßnahmen beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Sie sind sowohl für die Kernstadt als auch die Ortschaften sowie für die die einzelnen Siedlungsbereiche umgebenden und verbindenden Räume relevant und tragen zu einer Verbesserung der Funktionalität bei.
- **Maßnahmen in der Kernstadt:**
Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Situation und Stabilisierung der Kernstadt bei.
Dabei erfolgt eine Gliederung in Stadtumbaugebiet mit/ohne Förderkulisse (Innenstadt/Mitte, südliche Stadterweiterung /Wohngebiet Fohlenweide, Ankuhn) sowie Beobachtungsgebiete und konsolidierte Gebiete.
- **Maßnahmen in den einzelnen Ortschaften:**
Um die zukünftigen Funktionen einzelner Ortschaften zu stärken sowie das gemeinschaftliche Leben zu sichern, werden Maßnahmen für die einzelnen Ortschaften benannt.

Die im Folgenden aufgelisteten Maßnahmen besitzen nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Im Rahmen einer erforderlichen Fortschreibung des ISEK sind die benannten Maßnahmen zu prüfen, anzupassen und zu ergänzen.

Im Rahmen eines Monitorings sowie einer Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes können Erfolge abgelesen, Fehlentwicklungen erkannt und durch Anpassungen/Veränderungen der Maßnahmen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellung entgegengewirkt werden.

17 GESAMTSTÄDTISCHE MAßNAHMEN; KERNSTADT UND ORTSCHAFTSÜBERGREIFEND

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	--	Fortschreibung ISEK	Fortschreibung des ISEK 2045 (Bestandserfassung, Entwicklung innerhalb des Planungshorizontes, Prüfung der Prioritätensetzung und Aktualisierung der städtebaulichen Zielstellung, Definition der Handlungsfelder und des Maßnahmenpaketes)	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
2	1, 2, 3, 4, 5, 6 A, B, C, D, E, F	Flächennutzungsplan (FNP) Gesamtstadt Zerbst/ Anhalt	Erarbeitung eines gesamtstädtischen FNP unter Berücksichtigung der bestehenden Teil-FNP für einzelne Ortschaften/Ortsteile	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
3	1, 2, 3, 4, 5, 6 A, B, C, D, E, F	städtische Konzepte, Entwicklungskonzeptionen, Rahmenpläne u.ä. Konzepte zur Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz	Fortschreibung und Anpassung der Zielstellungen vorhandener städtischer Konzepte und Planungen (z.B. Denkmalpflegerische Rahmenkonzeption für den Schlossgarten Zerbst, ...) sowie Konzepte zur Gefahrenabwehr/ Katastrophenschutz (Risikoanalyse-/Brandschutzbedarfsplanung, Risiko-/Bedarfsplanung Wasserrettung, ...) Erarbeitung von städtischen Konzepten, Entwicklungskonzeptionen, Rahmenplänen u.ä. z.B. Einzelhandelskonzept, Klimaschutzkonzept, Risikoanalyse Hitze-/ Starkregenereignisse, städtisches Verkehrskonzept, ländliches Wegekonzept, ...	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
4	1, A	Sanierung, Modernisierung von Wohngebäuden	Bestandserhaltung Sanierung, Modernisierung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung energetischer und klimatischer Standards und ggf. Vorgaben des Denkmalschutzes	Stadt Zerbst/Anhalt Wohnungsunternehmen Privateigentümer	fortlaufend	k.A.
5	1, A	Erhalt einer kompakten Siedlungsstruktur	Anwendung des Prinzips Innenentwicklung vor Außenentwicklung Sicherung und Erhalt der baulichen Strukturen im Bestand Um- /Nachnutzung leerstehender Gebäudesubstanz Berücksichtigung energetischer und klimatischer Standards und ggf. Vorgaben des Denkmalschutzes	Privateigentümer Wohnungsunternehmen Eigentümer von Bauflächen Investoren Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
6	3, B	Sicherung, Stärkung und Förderung der Wirtschaft	Schaffung eines positiven Investitionsklimas für ansässige Unternehmen Förderung von Neuansiedlungen Um-/Nachnutzung von Gewerbebrachen oder ehemaligen landwirtschaftlichen Bauflächen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Etablierung eines positiven Images als Wohn- und Arbeitsort durch Sicherstellung besonders der weichen Standortfaktoren	Stadt Zerbst/Anhalt Unternehmen Investoren	fortlaufend	k.A.
7	2, A	Sicherung und Erhalt der KITA- und Hort-Standorte	Sicherung der KITA- und Hort-Standorte unter Berücksichtigung der Auslastung Bedarfsgerechte Bestandserhaltung durch Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung energetischer und klimatischer Standards und ggf. Vorgaben des Denkmalschutzes sowie der Barrierefreiheit und Inklusion	Stadt Zerbst/Anhalt Träger der Einrichtung	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
8	2, A	Sicherung und Erhalt der Schulstandorte	Sicherung der Grundschulstandorte sowie der Standorte weiterführender Schulen unter Berücksichtigung der Auslastung Bedarfsgerechte Bestandserhaltung durch Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung energetischer und klimatischer Standards und ggf. Vorgaben des Denkmalschutzes sowie der Barrierefreiheit und Inklusion	Stadt Zerbst/Anhalt Landkreis Anhalt-Bitterfeld Träger der Einrichtung	fortlaufend	k.A.
9	1, 2, A, C, D	Spielplätze	Bedarfsgerechte und optimierte Sanierung der Spielplätze und -flächen, Instandsetzungsmaßnahmen, Punktuelle Modernisierung, Berücksichtigung Barrierearmut/-freiheit, Inklusion Installation von Themenspielflächen zur Förderung der Kreativität sowie des Spielerlebnisses für alle Altersgruppen (Kinder, Kinder, Erwachsene, Senioren) Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität besonders für Familien mit Kindern und Senioren	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine Bürger	fortlaufend	k.A.
10	2, 5, 6, D, E, F	Straßennetz (inkl. straßenbegleitende Radwege)	Sicherung eines funktionalen Straßennetzes unter Einbeziehung vorhandener ländlicher Wege Bedarfsgerechte Sanierung und Ausbau der B-, L-, K-, Gemeindestraßen Ergänzung straßenbegleitender Radwege Verkehrsberuhigende Maßnahmen an Ortseingängen	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
11	2, 5, 6, D, E, F	ländliche Wege (multifunktionale Nutzung)	Sicherung, Erhalt und Optimierung eines funktionalen ländlichen Wegenetzes im gesamten Stadtgebiet Instandsetzung und Sanierung der ländlichen Wege	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt ALFF	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
			Sicherstellung der multifunktionalen Nutzung (Fahr-, Rad- und Wanderweg) Herstellung von erforderlichen Lückenschlüssen und Anbindung an regionale Rad- und Wanderwege Ergänzung der Beschilderung und Aufstellen von Hinweistafeln (z.B. Wegeführung, touristische Sehenswürdigkeit)			
12	4, 5, D, E	Elberadweg	Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Fahrweg touristisches Leitsystem (Beschilderung, Info- und Hinweistafeln, ...)	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
13	4, 5, D, E	Radweg auf ehem. Bahntrasse (Kanonenbahn)	Umnutzung einer ehem. Bahntrasse (Verlauf Walternienburg - Güterglück - Lindau - Deetz - Nedlitz) zu einem Radweg Anbindung an das bestehende ländliche Wegenetz Beschilderung (u.a. Aufstellung von Wegweisern, Info- und Hinweistafeln)	Investor Stadt Zerbst/Anhalt	langfristig	k.A.
14	2, 5, 6, A, C, E, F	Mobilität für alle Bürger	Sicherung des ÖPNV (Liniennetz, Rufbus) und damit die Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt sowie an den (über-)regionalen Verkehr Installation von ergänzenden Alternativen (z.B. Bürgertaxi, Mitfahrbank, Car-Sharing)	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt Bürger	fortlaufend	k.A.
15	5, 6, E, F	Technische Ver- und Entsorgung	Sicherung und Optimierung der Ver- und Entsorgung mit allen Medien unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit Versorgung mit schnellem Internet - Breitbandausbau Dezentrale Lösungen und Einzelfallentscheidungen Effektive Nutzung erneuerbarer Energien	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt Ver- und Entsorgungsträger Anbieter dezentraler Systemlösungen	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
16	2, C	Förderung des Bürgerliches Engagements	Unterstützung und Förderung der Vereinsarbeit sowie ehrenamtlicher Arbeiten durch die Bürgerschaft Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und damit des Wohn- und Aufenthaltswertes	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine Bürger	fortlaufend	k.A.
17	4, C, D	Kriegsgräber und -denkmale	Bedarfsgerechte Bestandserhaltung und Sanierung zur Sicherung, Erhalt und Pflege des Kulturgutes	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
18	6, F	Bäume im Stadtgebiet	Instandhaltung/ Pflege der Bäume und Alleen im gesamten Stadtgebiet Ersatz- und Ergänzungspflanzung	Stadt Zerbst/Anhalt Flächeneigentümer	fortlaufend	k.A.
19	6, F	Aufwertung innerstädtischer, -örtlicher Grünflächen Wiederherstellung von Strukturelementen im Landschaftsraum Erhalt und Renaturierung von Stand- und Fließgewässern	Erhalt, Pflege und Neuanlage von innerstädtischer, -örtlicher Grünflächen und Freiräume Erhalt und Ergänzung landschaftsgliedernder Strukturelemente (Hecken, Feldgehölze, Alleen, Blühstreifen, ...) Erhalt und Renaturierung von Fließ- und Standgewässern Ökologische Landschaftsaufwertung, Steigerung der Biodiversität, Sicherung der natürlichen Funktion der Landschaftselemente, Verbesserung klimatischen Anpassungsfähigkeit	Stadt Zerbst/Anhalt Flächeneigentümer	fortlaufend	k.A.

18 MAßNAHMEN IN DER KERNSTADT**18.1 Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse - Innenstadt/ Mitte**

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	4, 6	Schloss Zerbst	Sicherung der vorhandenen Gebäudesubstanz und denkmalgerechte Sanierung im Rahmen des Masterplanes, kulturtouristische in Wertsetzung des Schlosses	Stadt Zerbst/Anhalt Förderverein Schloss Zerbst e.V. und andere Vereine	fortlaufend	k.A.
2	4, 6	Schlossgarten Zerbst	Umsetzung der Denkmalpflegerischen Rahmenkonzeption Schlossgarten Zerbst Restaurierung, Rekonstruktion, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowohl an Gebäuden und baulichen Anlagen als auch an Frei- und Wasserflächen	Stadt Zerbst/Anhalt Förderverein Schloss Zerbst e.V. und andere Vereine	fortlaufend	k.A.
3	4, 6	Stadthalle	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenkonzeption Schlossgarten Zerbst	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	4, 6	Stadtkirche St. Nikolai	Erhalt, denkmalgerechte Sanierung, Restaurierung, Rekonstruktion der baulichen Anlage kulturtouristische in Wertsetzung der Kirche Errichtung, Installation der zur Durchführung kultureller Veranstaltungen erforderlichen technischen, sanitären und Versorgungsinfrastuktur klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Sanierung, Bauunterhaltung	Förderkreis St. Nikolai	fortlaufend	k.A.
5	4, 6	St. Bartholomäi Kirche	Denkmalgerechte Sanierung Überdachung des Kirchenschiffs kulturtouristische in Wertsetzung der Kirche	Evang. Pfarramt St. Bartholomäi und St. Marien	fortlaufend	k.A.
6	2, 4, 6	Zisterzienserinnenkloster (Schul- und Verwaltungsstandort, Archiv)	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
			Sicherung als Schul- und Verwaltungsstandort und Archiv			
7	2, 4, 6	Franziskanerkloster (Schul- und Museumsstandort)	Bestandserhaltung unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Sicherung als Schul- und Museumsstandort	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
			Museum: bedarfsgerechte Sanierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen im Rahmen geplanter Ausstellungen	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
8	4, 6	Stadtmauer	Sicherung, Sanierung Bauunterhaltung unter Berücksichtigung der Vorgaben durch den Denkmalschutz Umsetzung der Sanierung in einzelnen Bauabschnitten und Jahresscheiben gemäß Beschluss Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungssatzung „Historische Stadtmauer“	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
9	1, 5, 6	Kupfergasse	Rückbau Garagen Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche durch Neubebauung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
10	2, 6	Grundschule An der Stadtmauer (Am Plan 6)	Bestandserhaltung Bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
11	2, 6	Jugendklub Priegnitz (Priegnitz 20)	Bestandserhaltung und Förderung als Kulturzentrum Bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
12	2, 6	Rathaus (Schlossfreiheit 12)	Bestandserhaltung Bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
13	1, 6	Gebäude Schlossfreiheit 17	Sicherung der Gebäudesubstanz	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	ca. 1 Mio. €

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
			Sanierung unter Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes	Investor		
14	1, 2, 6	Jüdenstraße (D1)	Fortsetzung der Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche durch Neubebauung für (altersgerechtes) Wohnen und weiterer Funktionen Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	mittelfristig	k.A.
15	1, 2, 6	Wolfsbrücke / Breite (D5)	Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche durch Neubebauung Errichtung einer Seniorenwohnanlage/ Tagespflege	AWO	mittelfristig	k.A.
16	1, 6	Kleiner und Großer Klosterhof (D4)	Revitalisierung der innerstädtischen Brachflächen Schließung von Baulücken im Kontext mit der Entwicklung des Zisterzienserinnenkloster	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	fortlaufend	k.A.
17	1, 5, 6	Wegeberg (D2)	Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	langfristig	k.A.
18	1, 2, 5, 6	Hohenholzmarkt / Breitestein	Rückbau maroder Bausubstanz Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	langfristig	k.A.
19	1, 2, 5, 6	Fuhrstraße / Markt	Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	langfristig	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
			Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung			
20	1, 2, 5	Breite Straße / Neue Brücke	Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche Erarbeitung eines Blockkonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	langfristig	k.A.
21	1, 2, 5, 6	Breite / Fritz-Brandt-Straße	Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche und Neubebauung Erarbeitung eines Blockkonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	langfristig	k.A.
22	1, 5, 6	Nordseite Lüttge Brüderstraße / Ecke Wolfsbrücke	Revitalisierung und Neubebauung Erarbeitung eines Blockkonzeptes und Erstellung eines Bebauungsplanes	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	langfristig	k.A.
23	1, 5, 6	Schleibank 8 bis Markt 7	Revitalisierung und Neubebauung Erarbeitung eines Blockkonzeptes	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	mittelfristig	k.A.
24	1, 4, 5, 6	Breite Straße 1	Bestandserhaltung und Sicherung einer städtebaulichen Raumkante Sicherung und Erhalt des denkmalgeschützten Wandfrieses als kultureller Zeitzeuge bedarfs-, klima-/ denkmalchutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Eigentümer	langfristig	k.A.
25	4, 5, 6	Wohnmobilstellplatz an der Schwimmhalle	Sicherung und Erhalt des Wohnmobilstellplatzes inkl. Ver- und Entsorgungsanlagen	Betreiber	kurzfristig	k.A.
Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, Plätze, Wege, Straßen und Brücken						
26	1, 4, 5, 6	Quartier Marktplatz (Bereich Nikolaikirche / Markt / Alte Brücke / Schloßfreiheit / Breite)	Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität Belebung des Marktplatzes mit seinem Umfeld Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes	Stadt Zerbst/Anhalt Eigentümer	kurzfristig	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
27	4, 6	Stadtmauer Bereich Klostergarten (D3):	Stadtmauer Grünanlage Klostergarten: Umsetzung des Projektes Vernetzung und Klimaanpassung der historischen Stadtmauerpromenade	Stadt Zerbst/Anhalt	2028-2030	k.A.
28	5, 6	Straßensanierung Fritz-Brandt-Straße	Ausbau bzw. Sanierung der Fritz-Brandt-Straße auf einer Länge von ca. 230 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	597.000 €
29	5, 6	Straßensanierung Wegeberg	Ausbau bzw. Sanierung des Wegeberges auf einer Länge von ca. 390 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	1.313.000 €
30	4, 5, 6	Randbegrünung B 184 (Fuhrstraße und Breite Straße)	Alleeartige Baumpflanzung Punktuelle Errichtung von Pergolen, Schallschutzwänden mit Gehölz-/ Kletterpflanzungen Wegebau inkl. Planung	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	405.000 €
31	4, 6	Stadtnuthe	Renaturierung und Neuregulierung der Durchflussmengen Entwicklung einer innerstädtischen Grünachse entlang der Stadtnuthe Herstellung eines Fußweges zwischen Wolfs- und Mühlenbrücke (inkl. Grunderwerb)	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	1.500.000 €
32	5, 6	Nuthebrücke (Neue Brücke)	Sanierung und Instandsetzung des Brückenbauwerkes inkl. des Durchlasses zum geregelten Wasserabfluss	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
33	5, 6	Straßensanierung Kupfergasse, Alte Brauerei, Silberstraße	Sanierung und Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	langfristige	k.A.
Maßnahmen zur Quartiersförderung und des Sozialen Zusammenhaltes						
34	1, 2, 3	Stadtteilmanagement	Installierung einer Personalstelle Stadtteilmanagement Aufgabenbereich: u.a. Belebung des Quartiers Marktplatz	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

18.2 Stadtumbaugebiet mit Förderkulisse - Südliche Stadterweiterung

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	1, 2, 4, 5, 6	ehem. Stadtbibliothek (Dessauer Straße 23a)	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Nutzungskonzept zur Nach-/ Umnutzung nach Auszug der Bibliothek	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
2	1, 2, 4, 5, 6	Ehem. Post (Fritz-Brandt-Straße 25)	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Nutzungskonzept zur Nach-/ Umnutzung	Eigentümer Investor	kurzfristig	k.A.
3	2, 5, 6	Landratsamt (Fritz-Brandt-Straße 16)	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Landkreis Investor	kurzfristig	k.A.
4	2, 4, 5, 6	Ehem. Bahnhofsgebäude	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Umnutzung des Bahnhofsgebäudes zum Le-sebahnhof mit Bistro, Imbiss und Toilette Integration der Stadtbibliothek Erhalt des Fahrkartenverkaufs und eines Wartebereiches	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	kurzfristig	k.A.
5	1, 2, 6	Ehem. Verwaltungsgebäude (Puschkinpromenade 2)	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Nutzungskonzept zur Nach-/ Umnutzung	Investor Eigentümer	mittelfristig	k.A.
6	2, 6	Feuerwehr (Dessauer Straße 14)	Standorterhalt und Nachwuchssicherung Bedarfs-, klimagerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
7	2, 3, 4, 5, 6	Hotel von Rephuns Garten (Rephuhnstraße 2)	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Investor	mittelfristig	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
8	2, 3, 4, 5, 6	Ehem. Stadtkino	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Nutzungskonzept zur Nach-/ Umnutzung	Investor	mittelfristig	k.A.
9	1, 6	Quartier Jeversche Straße /Kä-sperstraße (D1)	Revitalisierung einer innerstädtischen Brach-fläche Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 39 Quartier Kleine Kä-sperstraße/Jeversche Straße	Investor	kurzfristig	k.A.
10	1, 2, 6	Altengerechtes Wohnen Jeversche Straße 42 (D2)	Revitalisierung einer innerstädtischen Brach-fläche Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 48 Al- tengerechtes Wohnen Jeversche Straße	Investor	kurzfristig	k.A.
11	1, 2, 6	Alters- und Behindertengerechtes Wohnen „Jever Hof“ (D3)	Revitalisierung einer innerstädtischen Brach-fläche Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 50 Al- ters- und Behindertengerechtes Wohnen „Jever Hof“	Investor	kurzfristig	k.A.
12	1, 2, 4, 6	ehem. KGA Ulrichstiftung (nördl. Ziegelstraße)	Revitalisierung einer innerstädtischen Brach-fläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitpla-nung	Investor	langfristig	k.A.
13	1, 2, 4, 6	Ehem. KGA Kameradschaft (Nördl. Albert-Kloß-Straße)	Revitalisierung einer innerstädtischen Brach-fläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitpla-nung	Investor	mittelfristig	k.A.
14	1, 2, 3, 6	Quartier Dessauer Straße 23 B, C, D/ Ziegelstraße	Revitalisierung einer innerstädtischen unge- ordneten Fläche (tlw. brachliegend) Erarbeitung eines Struktur-/Nutzungs-/ Ent- wicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitpla-nung	Investor	mittelfristig	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
15	1, 2, 3, 6	Quartier Kastanienallee 5, 7/ Jeversche Straße 72, 74	Revitalisierung einer innerstädtischen ungeordneten Fläche (tlw. brachliegend) Erarbeitung eines Struktur-/Nutzungs-/ Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Investor	mittelfristig	k.A.
16	3, 6	Östlich Bahnhof	Revitalisierung einer Brachfläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Investor	langfristig	k.A.
17	2, 3, 5, 7	Ehem. Kreiskrankenhaus	Bestandserhaltung und bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Sicherung des medizinischen Standortes	Landkreis Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, Plätze, Wege, Straßen und Brücken						
18	2, 4, 6	Parkanlage Am Bahnhof	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes durch Um- und Neugestaltung Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungssatzung Bahnhof	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
19	2, 4, 6	Rephuns Garten	Um- und Neugestaltung der Grünanlage sowie der Wegeführung Ergänzung der Stadtmöbel Verbesserung der Aufenthaltsqualität Umsetzung des Projektes Vernetzung und Klimaanpassung der historischen Stadtmauerpromenade	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
20	2, 4, 6	Rathenow-Platz (D5)	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes durch Um- und Neugestaltung	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
21	2, 4, 6	Sitzenstockplatz	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes durch Um- und Neugestaltung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
22	2, 4, 6	Grünfläche Käpperstraße	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes durch Um- und Neugestaltung	Eigentümer	mittelfristig	k.A.
23	1, 6	Bahnhofstraße 72-82 (D4)	Umgestaltung des Hof- und Gartenbereiches Festlegung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche Gestaltung der Grünflächen	Eigentümer	langfristig	k.A.
24	5, 6	Straßensanierung Albertstraße	Ausbau bzw. Sanierung der Albertstraße auf einer Länge von ca. 240 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
25	5, 6	Straßensanierung An der Pforte	Ausbau bzw. Sanierung der Straße An der Pforte	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
26	5, 6	Straßensanierung Friedrich-Naumann-Straße	Ausbau und Sanierung mit Gehwegebau Neubau Regenwasserkanal	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
27	5, 6	Straßensanierung Ziegelstraße	Ausbau bzw. Sanierung der Ziegelstraße auf einer Länge von ca. 460 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
28	5, 6	Straßensanierung Karlstraße	Ausbau bzw. Sanierung der Karlstraße auf einer Länge von ca. 150 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
29	5, 6	Straßensanierung Adolf-Otto-Straße	Ausbau bzw. Sanierung der Adolf-Otto-Straße auf einer Länge von ca. 330 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
30	5, 6	Straßensanierung Jeversche Straße	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
31	5, 6	Straßensanierung Dr. Wilhelm Külz Straße	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
32	5, 6	Rephuhn Straße	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
33	5, 6	Straße am Geisthof	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
34	5, 6	Damaschkestraße	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
35	5, 6	Käpperstraße	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
36	5, 6	Bahnhofstraße	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

18.3 Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Wohngebiet Fohlenweide

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	1, 6	ehem. Sportplatzgelände und angrenzende Bereiche	Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche durch Umnutzung als Wohnbaufläche Altlastensanierung und Grundstücksfreilegung Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Stadt Zerbst/Anhalt Investor	kurzfristig	k.A.
Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, Plätze, Wege, Straßen und Brücken						
2	4, 6	Freiflächengestaltung und Verbindung des Wohngebietes mit der freien Landschaft	Verbindung des Wohngebiets mit dem freien Landschaftsraum durch Grünstrukturen und -züge Sicherung der Aufenthaltsqualität Berücksichtigung der Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna sowie Frischentstehungsgebiet/ -schneise	Eigentümer	langfristig	k.A.
3	5, 6	Straßensanierung An der Fohlenweide	Ausbau bzw. Sanierung der Straße An der Fohlenweide auf einer Länge von ca. 200 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
4	5, 6	Straßensanierung Große Wiese	Ausbau bzw. Sanierung der Straße Große Wiese auf einer Länge von ca. 300 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
5	5, 6	Straßensanierung Hopfenbänke	Ausbau bzw. Sanierung der Straße Hopfenbänke	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
6	5, 6	Straßensanierung Worthen	Ausbau bzw. Sanierung der Straße Worthen	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

18.4 Stadumbaugebiet ohne Förderkulisse – Ankuhn

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	1, 2, 3, 4, 6	Ankuhnsche Mühle	Revitalisierung, Nachnutzung eines ortsbildprägenden Gebäudes ggf. Rückbau und Nachnutzung der Brachfläche (Nutzungskonzept) Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Barrierefreiheit, klimaneutrales Bauen Freiflächengestaltung und Integration in den umgebenden Grüngürtel	Investor	mittelfristig	k.A.
2	1, 2, 3, 4, 6	Ehem. Gorgas Villa	Revitalisierung, Nachnutzung eines ortsbildprägenden Gebäudes ggf. Rückbau und Nachnutzung der Brachfläche (Nutzungskonzept) Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Barrierefreiheit, klimaneutrales Bauen Freiflächengestaltung	Investor	mittelfristig	k.A.
3	2, 4, 6	St. Martin Kirche	Sicherung und Bestandserhalt Denkmalgerechte Sanierung	Ev. Pfarramt	laufend	k.A.
Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, Plätze, Wege, Straßen und Brücken						
4	1, 4, 6	Ankuhnscher Markt	Sanierung und Gestaltung des Marktplatzes zur Nutzung als Treffpunkt Verbesserung der Aufenthaltsqualität Ausbau und Gestaltung des Straßenraumes	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
5	3, 6	Erhalt und Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Siedlungskerns	Sicherung der Wirtschaftsgrundlage des örtlichen Unternehmens Verbindung der Wohnstrukturen mit dem freien Landschaftsraum Berücksichtigung der Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna sowie Frischentstehungsgebiet/ -schneise	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
6	5, 6	Straßensanierung Grüne Straße, Großer Wall, Marktstraße, Siechenstraße, Kleiner Wall, Bolzen-gasse	Grundhafter Ausbau bzw. Sanierung der Straßen Herstellung der technischen Infrastruktur (Abwasser, Niederschlagswasser, Straßenbeleuchtung, ...)	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

18.5 Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Teufelsstein

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	1, 2, 6	Sanierung-/ Modernisierung/ Revitalisierung Gebäudebestand	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Freiflächengestaltung	Investor Eigentümer	mittelfristig	k.A.
2	1, 2, 3, 5, 6	Ehem. Kaufhalle (Friedensallee 95)	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Nutzungskonzept zur Revitalisierung	Investor Eigentümer	kurzfristig	k.A.
3	1, 6	Garagen (DDR-Baustil)	Sicherung und Bestandserhalt ggf. Rückbau mit Revitalisierung und Nachnutzung der Fläche	Investor	mittelfristig	k.A.
Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, Plätze, Wege, Straßen und Brücken						
4	1, 4, 6	Wohnhöfe	Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität	Eigentümer	mittelfristig	k.A.
5	5, 6	Straßensanierung	Grundhafter Ausbau bzw. Sanierung der Straßen Herstellung der technischen Infrastruktur (Abwasser, Niederschlagswasser, Straßenbeleuchtung, ...)	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

18.6 Stadtumbaugebiet ohne Förderkulisse – Amtsmühlenweg

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Bauliche Maßnahmen						
1	1, 2, 6	Sanierung-/ Modernisierung/ Revitalisierung Gebäudebestand	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Freiflächengestaltung	Investor Eigentümer	mittelfristig	k.A.
Maßnahmen zur Freiflächengestaltung, Plätze, Wege, Straßen und Brücken						
2	1, 4, 6	Wohnhöfe	Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität	Eigentümer	mittelfristig	k.A.

18.7 Kernstadt - Beobachtungsgebiete

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Pulspfordaer Straße						
1	1, 2, 6	Sanierung-/ Modernisierung/ Revitalisierung Gebäudebestand	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Freiflächengestaltung	Investor Eigentümer	mittelfristig	k.A.
Amtsmühlenwegsiedlung						
2	2, 3, 4	Bauhof (Amtsmühlenweg)	Nachnutzung und Revitalisierung nach Verlegung des Bauhofes Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes	Stadtwerke Zerbst/Anhalt Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
3	1, 2, 6	Sanierung-/ Modernisierung/ Revitalisierung Gebäudebestand	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Freiflächengestaltung	Investor Eigentümer	mittelfristig	k.A.
Altindustriestandort						
4	1, 6	Quartier Manfred-Bieler-Straße	Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 43 Quartier Biäser Straße	Investor	kurzfristig	k.A.
5	1, 2, 4, 6	Sporthalle Zur Jannowitzbrücke	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
6	2, 3, 4	Bauhof (Neubau) (Ahornweg)	Neuerrichtung und Integration verschiedenster Nutzungen (Bauhof; Katastrophen-/ Zivilschutz; Feuer-/ Wasserwehr; Rettungswache sowie gewerbliche Ansiedlung) Aufstellung eines Bebauungsplans Berücksichtigung Barrierefreiheit, klimaneutrales Bauen	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

18.8 Kernstadt - konsolidierte Gebiete

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
Wohngebiet Am Obstmustergarten						
1	5, 6	Sanierung Straße Am Obstmustergarten	Sanierung und Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
Wohngebiet Steinstücke						
-	-	-	-	-	-	-
Wohngebiet Weizenberge						
1	5, 6	Sanierung Straße Birkenwinkel	Sanierung und Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
Wohngebiet Lusoer Straße/ Jütrichauer Straße						
-	-	-	-	-	-	-
Wohnbebauung im Bereich Dornburer Platz/ Magdeburger Straße/ Güterglücker Straße						
1	5, 6	Sanierung Straße Am Feuerberg	Sanierung und Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
Wohnbebauung im Bereich Am Anger/ Heidedorplatz						
-	-	-	-	-	-	-
Wohngebiet Wilhelminischer Hof/ Dobritzer Straße						
1	1, 2, 3, 5, 6	Ehem. Kasino (Wilhelminische Höfe)	Bestandserhaltung bedarfs-, klima-, denkmalschutzgerechte und energetische Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Nutzungskonzept zur Revitalisierung			
2	5, 6	Sanierung Mozartstraße, Goethestraße, Max-Sens-Platz	Sanierung und Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
Wohngebiet Waldfrieden						
1	5, 6	Sanierung Parkweg	Sanierung und Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
Wohngebiet Lepser Straße/ Eichholzer Weg						
1	1, 2, 6	Ehem. Garagenstandort (westl. Lepser Straße)	Revitalisierung einer Rückbaufläche Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung	Stadt Zerbst/Anhalt	langfristig	k.A.
2	5, 6	Sanierung Lepser Straße	Sanierung und Ausbau	Landkreis	mittelfristig	k.A.

18.9 Kernstadt - Maßnahmen außerhalb des als Stadtumbau-, Beobachtungs- oder konsolidiertes Gebiet festgelegten Bereiches

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
1	1, 2, 3, 5, 6	ehem. VEB / IBK Magdeburg (Am Schützenplatz/Bonescher Weg)	Revitalisierung einer Gewerbebrache Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes	Investor Eigentümer	langfristig	k.A.
2	4, 5, 6	Wasserturm Zerbst (Gemarkung Zerbst, Flur 5, Flurstücke 742, 754, 757; westlich an Grundstück Weizenberge 58 angrenzend)	Förderung, Sicherung und Erhaltung des Bau- und technischen Denkmals Bedarfsgerechte Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes Öffnung für Besucher/Bürger/Touristen Umsetzung und Fortschreibung des Nutzungskonzeptes (z.B. Führungen, Ausstellungen, Bildungsarbeit, Kulturelle Veranstaltungen, Umsetzung „Vision Wasserpark“, Zusammenarbeit mit städtischen /regionalen Akteuren)	Stadt Zerbst/Anhalt, Förderverein Wasserturm Zerbst e.V.	fortlaufend	k.A.
3	6	ehem. Garagenkomplex Güterglucker Straße	Grundstücksfreilegung und Rückbau der noch bestehenden Garagen Integration in den Landschaftsraum	Stadt Zerbst/Anhalt Eigentümer	langfristig	k.A.
4	2, 4, 6	Friedrich-Ludwig-Jahn Stadion / Sportplatz Am Anger	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Erneuerung und Verbesserung der Sportanlagen für Schul- und Breitensport Gestaltung der Außenanlagen	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
5	2, 6	Heidetorfriedhof (Bonescher Weg)	Bedarfsgerechter Erhalt und Entwicklung der Anlagen Umnutzung einzelner Teilbereiche unter Berücksichtigung des Bedarfes	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
6	5, 6	Straßensanierung Amselweg	Ausbau bzw. Sanierung des Amselweges auf einer Länge von ca. 240 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
7	5, 6	Straßensanierung Amtsmühlenweg (2. BA)	Ausbau bzw. Sanierung des Amtsmühlenweg 2. BA auf einer Länge von ca. 230 m	Stadt Zerbst/Anhalt	langfristig	k.A.

Lfd Nr.	Hand-lungs-feld	Maßnahme-bezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungs-zeitraum	Kosten (geschätzt)
8	5, 6	Straßensanierung An der Hainichte (2. BA)	Ausbau bzw. Sanierung der Straße An der Hainichte 2. BA auf einer Länge von ca. 180 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
9	5, 6	Straßensanierung Brauereiweg	Ausbau bzw. Sanierung des Brauereiweges auf einer Länge von ca. 380 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
10	5, 6	Straßensanierung Wallgrund	Ausbau bzw. Sanierung der Straße Wallgrund auf einer Länge von ca. 230 m	Stadt Zerbst/Anhalt	lanfristig	k.A.
11	5, 6	Straßensanierung Heidedorplatz	Ausbau bzw. Sanierung der Straße Heidedorplatz auf einer Länge von ca. 240 m	Stadt Zerbst/Anhalt	lanfristig	k.A.
12	5, 6	Straßensanierung Am Teufelsstein	Ausbau bzw. Sanierung der Straße Am Teufelsstein auf einer Länge von ca. 100 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

19 MAßNAHMEN IN DEN LÄNDLICH GEPRÄGTEN ORTSCHAFTEN**19.1 Bias**

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A, C	Bürgerhaus Bias	Bedarfsgerechte Bestandserhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
2	C	Wasserwehrstützpunkt Bias	Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte sowie bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Wasserwehr	fortlaufend	k.A.
3	E	Errichtung einer oberirdischen Zisterne zur Löschwasserversorgung	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 4) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/ Anhalt	kurzfristig (nach Prüfung der Möglichkeiten)	k.A.
4	E	Ländlicher Weg Leps-Bias	Sanierung des ländlichen Weges auf einer Länge von ca. 2.250 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
5	E	Ländlicher Weg Pakendorf-Bias	Sanierung des ländlichen Weges auf einer Länge von ca. 1.600 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

19.2 Borum mit Garitz, Kleinleitzkau und Trüben

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	E	Herstellung eines Löschwasserbrunnens in Trüben	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 53) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/ Anhalt	2026-2027	10.000 €
2	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Kleinleitzkau	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 25) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2027	10.000 €
3	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Borum	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 7) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2027	10.000 €
4	A, C	Ortsfeuerwehr Garitz (Standort Borum)	Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
5	C	Ortsfeuerwehr Garitz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
6	D	Stärkefabrik Garitz Naturpark-Info-Point	Sanierung von Fußboden und Treppenfertigstellung	Stadt Zerbst/Anhalt Heimat- und Backofenverein Garitz/ Kleinleitzkau	kurzfristig	15.000 €
7	D	Stärkefabrik Garitz (Außenareal)	Umsetzung der 2. Ausbaustufe (Fassadengestaltung der Lagerhalle, Errichtung Busparkplatz und Abriss Nebengebäude) (LEADER-Projekt)	Stadt Zerbst/Anhalt Heimat- und Backofenverein Garitz/ Kleinleitzkau	kurzfristig	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
8	A	KITA Spatzennes Garitz	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
9	A, C	Landhaus Bornum mit Kegelbahn	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Mauerwerkstrockenlegung in 2016 Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards Effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt, Vereine	kurzfristig	k.A.
10	A, C	Backhaus in Garitz	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Heimat- und Backofenverein Garitz/ Kleinleitzkau e.V.	fortlaufend	k.A.
11	A, C	Backhaus in Kleinleitzkau	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Heimat- und Backofenverein Garitz/ Kleinleitzkau e.V.	fortlaufend	k.A.
12	A, C	Sportplatz Garitz	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
13	E	Trinkwasser- und Stromversorgung Weinberg im Ortsteil Garitz	Bedarfsgerechter Ausbau des Trinkwasser- und Stromversorgungsnetzes der Siedlung Weinberg in Garitz	Bungalowsiedlung Weinberg e. V. Versorgungsträger	kurzfristig	Trinkwasser: k.A. Strom: k.A.

19.3 Buhendorf

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens mit Pumpe	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 8) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2027-2028	50.000 €
2	C	Ortsfeuerwehr Buhendorf	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	A, C, D	Buhendorfer Speicher	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards Überarbeitung und Umsetzung des Brandschutzkonzeptes Verbesserung der Nutzung und Auslastung	Stadt Zerbst/Anhalt, Vereine	fortlaufend	k.A.
4	A, C, D	Buhendorfer Bürgerhaus mit Kegelbahn	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards Verbesserung der Nutzung und Auslastung	Stadt Zerbst/Anhalt, Vereine	fortlaufend	k.A.
5	A, B	Sanierung Dorfplatz	Sanierung und ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

19.4 Deetz

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C, D	Europa-Jugendbauernhof Deetz Pfarrhaus	Umbau zum Bettenhaus zur Erhöhung der Kapazität des Schullandheims (LEADER-Projekt)	Europa-Jugendbauernhof Deetz e.V.	kurzfristig	100.000 €
2	C, D	Europa Jugendbauernhof Deetz Ausbau Nebengebäude	Ausbau des bislang leerstehenden Dachgeschosses zur Nutzung für Freizeitangebote der Gästegruppen (LEADER-Projekt)	Europa-Jugendbauernhof Deetz e.V.	kurzfristig	75.000 €
3	C	Ortsfeuerwehr Deetz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
4	A,	KITA Regenbogen	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
5	A, C	Turnhalle Deetz (Zerbster Straße)	Optimierung der Hallennutzung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
6	A, C	Dorfgemeinschaftshaus	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards Effektivierung und Optimierung der Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
7	E	Zerbster Straße (K 1250)	Sanierung und Ausbau der Zerbster Straße (Kreisstraße)	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
8	E	Nedlitzer Straße (K 1250)	Ausbau bzw. Sanierung der Nedlitzer Straße (Kreisstraße)	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
9	E	Fabrikweg	Bedarfsgerechte Unterhaltung / Ausbau des Fabrikweges	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
10	A, B, C, D	ehem. Bahnhof	Vermarktung und Entwicklung/ Um-/ Nachnutzung der Gebäude- und Freiflächen Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Investor	fortlaufend	k.A.
11	D, F	Gödnitzer Teiche	Naherholungsgebiet	Eigentümer Investor	langfristig	k.A.

19.5 Dobritz

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A	Grundschule Dobritz	Bestandserhaltung bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards Um-/ Neugestaltung der Außenanlagen	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
2	A, C	Sportplatz Dobritz	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
3	A, C	Bürgerhaus	Effektivierung und Optimierung der Nutzung Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	C	Ortsfeuerwehr Dobritz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards Um- und Ausbau der Fahrzeughalle (Erweiterung um einen Fahrzeug-Stellplatz)	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
5	C	Dorfplatz mit Backhaus und Spielplatz	Bestandserhaltung Bedarfsgerechte Bauunterhaltung und Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.

6	C, F	Erhalt der ortsbildprägenden Baumalleen (inner- und außerörtlich)	Durchführung von Baumpflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Ergänzungspflanzungen zum Erhalt der Alleen Erfassung abgängiger Bäume und ggf. Fällung von Bäumen, die die öffentliche Sicherheit gefährden Nach-/ Ergänzungspflanzungen in vorhandenen bzw. durch Fällung entstandene Lücken der Baumallee bzw. Neuanlage von Baumalleen durch Pflanzungen	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
7	A, D	Dobritzer Schloß	Vermarktung und Entwicklung/ Um-/ Nachnutzung der Gebäude- und Freiflächen Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Investor	fortlaufend	k.A.
8	F	Wohnblöcke in Dobritz	Rückbau Revitalisierung der Rückbaufläche Nutzungskonzept	Eigentümer	mittelfristig	k.A.
9	E	Thälmannplatz	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst	mittelfristig	k.A.
10	E	Berliner Straße L 57	Ausbau bzw. Sanierung	LSBB	mittelfristig	k.A.
11	E	Friedensstraße K 1249	Ausbau bzw. Sanierung	Landkreis	mittelfristig	k.A.

19.6 Gehrden

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A, B	Gutshof Gehrden	Abriss Altgebäude zur Wiedernutzbarmachung der Bauflächen (LEADER-Projekt)	Unternehmen/ Investor	kurzfristig	60.000 €
2	A, B	Gehrden - Betriebserweiterung	Neubau Wirtschaftsgebäude inkl. Hofbefestigung und Zaunanlage (LEADER-Projekt)	Unternehmen/ Investor	kurzfristig	150.000 €
3	A, C	Jugendklub	Bestandserhaltung und Optimierung der Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	A, C	Bürgerhaus	Effektivierung und Optimierung der Nutzung Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
5	C	Ortsfeuerwehr Gehrden	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
6	E	Ringstraße	Ausbau bzw. Sanierung der Ringstraße	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
7	E	Hauptstraße (K 1233)	Ausbau und Sanierung der Hauptstraße (Kreisstraße)	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
8	E	Lange Straße	Ausbau bzw. Sanierung der Langen Straße	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

9	A, D, F	Erhalt der innerörtlichen historischen Baumalleen	Durchführung von Baumpflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Ergänzungspflanzungen zum Erhalt der Allee Erfassung abgängiger Bäume und ggf. Fällung von Bäumen, die die öffentliche Sicherheit gefährden Nach-/ Ergänzungspflanzungen in vorhandenen bzw. durch Fällung entstandene Lücken der historischen Baumallee	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
10	C, D	Hünengrab nordwestlich der Ortslage	Erarbeitung einer Denkmalpflegerischen Konzeption zur Sicherung und Erhalt des Hünengrabes und Umsetzung der Maßnahmen Errichtung von Hinweisschildern und Beschilderung der Wegeführung zur Lenkung der Besucher und Touristen	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
11	C, D	3 historische Handwasserpumpen	Erhalt und Instandsetzung von 3 historischen Handwasserpumpen Gestaltung des direkten Umfeldes und Integration in den öffentlichen Raum	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

19.7 Gödnitz mit Flötz

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	E	Errichtung einer Löschwasserzisterne in Flötz	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 12) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2028	150.000 €
2	C	Ortsfeuerwehr Gödnitz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	A, C, D	Neogotische Kirche zu Gödnitz	Sicherung und Sanierung von Dach- und Fassadenflächen, Kirchturm und Langhaus (LEADER-Projekt)	Kirche	kurzfristig	380.000 €
4	A, C, D	Ev. Kirche St. Katharina zu Flötz	Sicherung und Sanierung der Kirche (LEADER-Projekt)	Kirche	kurzfristig	320.000 €
5	E	Gemeindestraße Güterglück-Flötz	Ausbau bzw. Sanierung der Gemeindestraße Flöz - Güterglück	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
6	B	Ehem. Jungrinderanlage östl. Flötz	Vermarktung und Entwicklung/ Um-/ Nachnutzung der Gebäude- und Freiflächen (nach Möglichkeit Nachnutzung durch landwirtschaftliche Nutzung)	Investor	fortlaufend	k.A.
7	E	Radweg Gödnitzer See-Elberadweg	Anbindung des Gödnitzer Sees sowie der Ortslage an den Elberadweg Ausbau eines Radweges auf ca. 250m Länge	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
8	D, F	Eulentürme in Gödnitz und Flötz	Erhalt der ortsbildprägenden Transformatorenhäuser und Umnutzung zu Artenschutztürmen/-häusern Bedarfsgerechte Sanierung der Bauten	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
9	D, F	Gödnitzer See	Naherholungsgebiet	Eigentümer Investor	langfristig	k.A.
10	E	Seestraße Flötz	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
11	E	Dorfstraße Gödnitz	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

19.8 Grimme mit Golmeglín

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A, C	Bürgerhaus	Bedarfsgerechter Erhalt einer Einrichtung im Ort sowie deren bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards Effektivierung und Optimierung der Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
2	E	Ländlicher Weg Reuden/Anh.-Grimme	Ausbau bzw. Sanierung des ländlichen Weges (2. BA)	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
3	E	Gemeindestraße Grimme-Golmenglín	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
4	C	Ortsfeuerwehr Grimme	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
5	D	Fläming Wanderheim	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung Objektes	Betreiber	fortlaufend	k.A.
6	E	Ortsverbindung Grimme (K1252) zur L 57	Ausbau bzw. Sanierung	Landkreis	mittelfristig	k.A.

19.9 Güterglück mit Trebnitz

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Güterglück	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung DIN-gerechter Neubau des Feuerwehrgerätehauses bis Fertigstellung des Neubaus: Bestandssicherung des Gebäudes (bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung) Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	E	Errichtung eines Tiefbrunnens	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 18) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2029-2030	50.000 €
3	A	KITA Glückskinder“ Güterglück	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	A	Förderschule (L) für Lernbehinderte H. E. Stötzner	Bestandserhaltung Bauunterhaltung/ Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung energetischer Standards Bedarfsgerechte Um-/ Neugestaltung der Außenanlagen	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	fortlaufend	k.A.
5	A, C	Sportplatz Güterglück	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude	Stadt Zerbst/Anhalt und Vereine	fortlaufend	k.A.
6	A, C	Turnhalle Güterglück (Am Sportplatz)	Optimierung der Hallennutzung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt und Vereine	fortlaufend	k.A.
7	A, C	Gemeinschaftlicher Treffpunkt Bürgerhaus	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt, Vereine	fortlaufend	k.A.
8	E	Gemeindestraße Güterglück-Flötz	Ausbau/Sanierung der Gemeindestraße (ca. 4.100 m)	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
9	E	Sanierung der Straße Am Sportplatz in Güterglück	Straßenausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
10	E	Gehwegebau in Güterglück im Bereich der K 1233	Abschnittsweise Sanierung von Gehwegen in der Ortslage Güterglück	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
11	E	Sanierung Bahnhofstraße Güterglück (K 1233)	Sanierung und Ausbau eines Abschnittes der Bahnhofstraße (K 1233)	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

19.10 Hohenlepte mit Kämeritz, Badetz, Tochheim

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A	Soziales Haus Hohenlepte	Umbau und energetische Sanierung des Objektes zur Sozialstation und Gemeinschaftshaus inkl. Gestaltung der Außenanlagen (LEADER-Projekt)	Vereine Unternehmen Investor	kurzfristig	150.000 €
2	E	Errichtung einer oberirdischen Zisterne in Hohenlepte	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 1, Nr. 20) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	25.000 €
3	C	Ortsfeuerwehr Nutha (Standort Hohenlepte)	Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte sowie bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
4	E	Radweg Badetz - Elberadweg	Anbindung der Domäne Badetz (Beherbergung und Gastronomie) an den Elberadweg (LEADER-Projekt)	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	100.000
5	A, C, D	Domäne Badetz	Ausbau Haupthaus zur Erweiterung der Bettenkapazitäten, Saalgebäude für Veranstaltungen und Gastronomie, Sanierung Nebengebäude für Lager, Außenanlagen (LEADER-Projekt)	Unternehmen Investor	kurzfristig	45.000 €
6	A, C	Gemeindehaus Hohenlepte	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
7	A, C	Feierhalle Kämeritz	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
8	E	Ortsverbindungsstraße Hohenlepte-Nutha	Ausbau bzw. Sanierung der Gemeindestraße auf einer Länge von ca. 800 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
9	E	Ländlicher Weg Hohenlepte-Eichholz	Ausbau bzw. Sanierung des ländlichen Weges auf einer Länge von ca. 2.600 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

10	E	Ortsdurchfahrtsstraße in Kämeritz Barbyer Straße (K 1239)	Ausbau bzw. Sanierung der Barbyer Straße (K 1239)	Landkreis Anhalt- Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
11	C	Dorfkirche Kämeritz	Erhalt und Sicherung des Kirchengebäudes Sanierung unter Berücksichtigung von Vor- gaben des Denkmalschutzes touristische Anbindung an das Radwegenetz	Ev. Kirchenkreis	fortlaufend	k.A.

19.11 Jütrichau mit Pakendorf, Wertlau

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Jütrichau	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Wertlau	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 55) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2027	10.000 €
3	A, C	Sportplatz Jütrichau	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude	Vereine	fortlaufend	k.A.
4	A, C	Dorfgemeinschaftshaus Jütrichau	Bedarfsgerechte Bestandserhaltung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
5	E	Ländlicher Weg Pakendorf-Bias	Sanierung des ländlichen Weges auf einer Länge von ca. 1.600 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
6	E	Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße in Jütrichau Bahnhofstraße (K 1779)	Ausbau bzw. Sanierung Bahnhofstraße (K 1779)	Landkreis Anhalt-Zerbst Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
7	E	Sanierung Querstraße und Kreuzungsbereich in Wertlau	Ausbau und Sanierung der Querstraße und des Kreuzungsbereiches	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
8	E	Sanierung der Neuen Straße in Pakendorf	Ausbau und Sanierung der Neuen Straße inkl. Regenentwässerung	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
9	E	Ländlicher Weg Wertlau – Rietzmek	Sanierung des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	langfristig	k.A.
10	E	Ländlicher Weg Wertlau - Steutz	Ausbau des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
11	E	Ländlicher Weg Jütrichau - Mühlisdorf	Ausbau des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

19.12 Leps mit Eichholz, Kermen

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Leps	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2		Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Kermen	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 24) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2028-2029	50.000 €
3	A, C	Sportplatz Leps mit Mehrzweckgebäude	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
4	E	Ländlicher Weg Leps-Bias	Sanierung des ländlichen Weges auf einer Länge von ca. 2.250 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
5	E	Ländlicher Weg Hohenlepte-Eichholz	Ausbau bzw. Sanierung des ländlichen Weges auf einer Länge von ca. 2.600 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
6	D, E	Ländlicher Weg Eichholz-Elberadweg	Sanierung und Ausbau der Wegeverbindung Eichholz-Elberadweg	mittelfristig	kurzfristig	k.A.
7	C	Leichenhalle Eichholz	Entwicklungskonzept für bestehende allerdings sehr marode, sanierungsbedürftige Leichenhalle Konsensfindung bezüglich der zukünftigen Nutzung, Festschreibung und Umsetzung der Maßnahme (z.B. Sanierung und Weiternutzung als Leichenhalle oder Rückbau und Integration der entstandenen Freifläche in den Kirchgarten oder Umnutzung des Gebäudes o.a.)	Stadt Zerbst/Anhalt Kirchengemeinde Investor	mittelfristig	k.A.
8	D, E	Straßenbegleitender Radweg an der K 1257	Ergänzung straßenbegleitender Radwege und Sicherung eines funktionalen Wegenetzes	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

19.13 Luso mit Bone, Mühlisdorf

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Bone	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	C	Ortsfeuerwehr Mühlisdorf	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Um-, Aus-, (Ersatz-)Neubau der Fahrzeughalle (Erweiterung um einen Fahrzeug-Stellplatz)	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Bone	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 5) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2027	10.000 €
4	A, C	Dorfgemeinschaftshaus Mühlisdorf	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
5	E	Ländlicher Weg Mühlisdorf - Jütrichau	Ausbau des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
6	E	Ortsdurchfahrt Luso (K 1260)	Ausbau bzw. Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße	Landkreis	kurzfristig	k.A.

19.14 Lindau mit Kerchau, Lietzo, Neue Sorge, Quast

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Lindau	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Um- /Ausbau des Umkleidebereichs (Geschlechtertrennung)	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Lindau	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 29) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	10.000 €
3	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Lindau Alte Sorge und Neue Sorge	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 1, Nr. 60) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2027 2029-2030	10.000 € 10.000 €
4	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Lietzo	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 28) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	10.000 €
5	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Quast	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 41) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	10.000 €
6	C, D	Burganlage Lindau Unterstand	Errichtung eines Unterstandes für Veranstaltungen sowie Erweiterung des Sozialtraktes (LEADER-Projekt) Gestaltung des Burggeländes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und sicherheitsrelevanter Anforderungen Verbesserung der Auslastung als Veranstaltungsort	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	kurzfristig	30.000 €

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
7	A	KITA Burggespenster	Energetische Sanierung des Dachs und der Fassade, Umstellung der Heizung von Heizöl auf Erdgas	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
8	A	KITA Burggespenster	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
9	A	Grundschule An der Burg Lindau mit angegliedertem Hort	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Umstellung der Heizungsanlage von Heizöl auf Erdgas Um-/ Neugestaltung der Außenanlagen	Landkreis Anhalt-Bitterfeld Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
10	A, C	Sportplatz Lindau	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude sowie bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Stadt Zerbst/Anhalt und Vereine	fortlaufend	k.A.
11	A, C	Turnhalle Lindau (Markt 2)	Optimierung der Hallennutzung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung Erneuerung des Hallenbodenbelages	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
12	A, C	Bürgerhaus Lindau	Effektivierung und Optimierung der Nutzung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
13	E	Ortsverbindung Lindau-Kerchau	Ausbau bzw. Sanierung des ländlichen Weges zwischen Lindau und Kerchau auf einer Länge von ca. 3.000 m	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
14	A, D	Ehem. Sanatorium	Vermarktung und Entwicklung/ Um-/ Nachnutzung der Gebäude- und Freiflächen	Investor	fortlaufend	k.A.
15	A, D	Burganlage Lindau	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung des Denkmalschutzes Freiflächengestaltung Veranstaltungsort - technische und verkehrliche Infrastruktur vorhalten	Eigentümer	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
16	C	Kegelbahn Lindau	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Eigentümer Sportverein SC Vorfläming e. V.	fortlaufend	k.A.
17	A, D	Objekt Voyage (ehem. Kulturhaus)	Klärung Eigentumsverhältnisse Sicherung des Grundstücks, dass keine Gefahr für Leib und Leben ausgeht Rückbau und Flächenfreilegung Vorbereitung für eine Nachverdichtung (vorr. Eigenheime zur Deckung des Eigenbedarfes)	Investor	fortlaufend	k.A.
18	E	Leopoldstraße, Flecken	Ausbau bzw. Sanierung	Landkreis	mittelfristig	k.A.

19.15 Moritz, Schora, Töppel

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Moritz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	C	Feuerwehrgerätehaus Schora	Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte Anbau barrierefreier Versammlungsraum und Kaltlagerhalle bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	E	Löschwasserbrunnen in Moritz	Instandhaltung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	E	Erneuerung des Löschwasserbrunnens in Schora	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 45) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2026-2027	10.000 €
5	A, C, D	Ev. Kirche Moritz	Sanierung Turm, Fassade und Innen (LEADER-Projektidee)	Kirche	kurzfristig	195.000 €
			Neubau Glockenturm mit elektrifizierter Glocke	Kirche Kirchengemeinde Schora-Moritz	mittelfristig	k.A.
6	A, C	Bürgerhaus	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Kirchengemeinde Schora-Moritz	fortlaufend	k.A.
			Umbau zu Kultur- und Begegnungshaus unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit Sanierung, Modernisierung, Einbau von 2 barrierefreien Toiletten und Duschen (LEADER-Projektidee)	Kirchengemeinde Schora-Moritz	kurzfristig	202.000 €

7	E	Sanierung Ortsdurchfahrtstraße Schora (L 51)	Sanierung und grundhafter Ausbau der Ortsdurchfahrtstraße inkl. Radweg 1. BA	LSBB Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
8	E	Sanierung Ortsdurchfahrtstraße Schora (L 51)	Sanierung und grundhafter Ausbau der Ortsdurchfahrtstraße inkl. Radweg 2. BA	LSBB Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
9	C	Trauerhalle in Schora	Erhalt und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung Effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
10	E	Kreuzstraße Töppel	Sanierung bzw. grundhafter Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
11	C	Friedhof Schora	Erhalt, Pflege, Sanierung und Restaurierung vorh. Gedenksteine, Kriegsgräber und Einfriedungen	Kirche	fortlaufend	k.A.
12	C	Friedhof Moritz	Erhalt, Pflege, Sanierung und Restaurierung vorh. Kriegsgräber und Einfriedungen	Kirche	fortlaufend	k.A.
13	C	Gedenkstein Moritz	Erhalt, Pflege, Sanierung und Restaurierung des Gedenksteins	Kirche	fortlaufend	k.A.
14	A, E	Kreisstraßen (K 1241, K 1782)	Erhalt, Pflege und Sanierung der Kreisstraßen	Landkreis	fortlaufend	k.A.
15	A, E	Gemeindestraßen, Ortsdurchfahrten und -verbindungen, ländliche Wege	Erhalt und Pflege des Straßenraums inkl. Straßenbegleitgrün Sanierung und Ausbau der Straßen und Wege	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
16	E	Straßenentwässerung	Erhalt, Pflege und bedarfsgerechte Unterhaltung/ Sanierung/ Ausbau der Entwässerungsanlage(n)	Stadt Zerbst/Anhalt Anlage-Eigentümer	fortlaufend	k.A.
17	E	Abwasserbeseitigung	Anschluss an zentrales Abwassernetz des AWZ	AWZ Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
18	C, D, E	Festplatz Schora	Erhalt, Pflege und bedarfsgerechte Unterhaltung/ Sanierung Installation eines Energieverteilerkastens	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	kurzfristig	k.A.

19.16 Nedlitz mit Hagendorf

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Nedlitz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards Um- /Ausbau des Umkleidebereichs (Geschlechtertrennung)	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	E	Erneuerung des Löschwasserbrunnens in Hagendorf	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 19) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	10.000 €
3	A	KITA Gänseblümchen Nedlitz	Bestandserhaltung Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung energetischer Standards Um-/ Neugestaltung der Außenanlagen und Spielgeräte	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	A, C	Sportplatz Nedlitz	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
5	A, C	Begegnungszentrum Eckernkamp	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
6	C, D	Backhaus in Nedlitz	Bedarfsgerechte Bestandserhaltung	privat	fortlaufend	k.A.
7	E	Dobritzer Straße (K 1254)	Sanierung und Ausbau der Dobritzer Straße (K 1254) bis zum Anschlusspunkt an die L 57	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
8	C, D	Altes Wasserwerk	Erhalt und Sanierung der 2 Brunnenstübchen Rückbau der sonstigen Anlagen des alten Wasserwerkes und damit Herstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität Integration der entstehenden Freifläche in den öffentlichen Raum (Dorfplatz)	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

9	D	Dorfteich Hagendorf	Entschlammung und Sanierung des Teiches Ordnung des öffentlichen Raumes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
10	E	Ländliche Wege Lietzoer Weg und Rosianer Weg	Sanierung der ländlichen Wege	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
11	E	Ortsverbindung Deetz-Nedlitz K 1250	Sanierung bzw. Ausbau	Landkreis	kurzfristig	k.A.

19.17 Nutha mit Niederlepte, Nutha-Siedlung

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Nutha	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	E	Errichtung einer Oberirdischen Zisterne in Nutha-Siedlung	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 1, Nr. 37) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	Kurzfristig (Planung nach Prüfung der Möglichkeiten)	k.A.
3	A, C	Bürgerhaus Nutha	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
4	A, C, D	Kornmuseum und Backhaus in Nutha	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Heimat- und Schützenverein e.V.	fortlaufend	k.A.
5	E	Ortsverbindungsstraße Hohenlepte-Nutha	Ausbau bzw. Sanierung der Gemeindestraße auf einer Länge von ca. 800 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
6	E	Ortsdurchfahrt Nutha (K 1240)	Ausbau bzw. Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße auf einer Länge von ca. 450 m	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
7	A, D	Ehem. Rittergut	Vermarktung und Entwicklung/ Um-/ Nachnutzung der Gebäude- und Freiflächen Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Investor	fortlaufend	k.A.
8	E	Straßenbeleuchtung Nuthasche Mühle	Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlage und damit Versorgung der öffentlichen Straße mit Licht Herbeiführung der öffentlichen Sicherheit	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.

9	E	Gemeindestraße Nuthasche Mühle	Ausbau bzw. Sanierung der Gemeindestraße	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
10	E	Ländlicher Weg Nutha - Nutha-Siedlung	Ausbau bzw. Sanierung des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
11	C	Leichenhalle in Nutha	Erhalt und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung Effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
12	C	Leichenhalle in Niederlepte	Erhalt und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung Effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
13	D, E	Buswartehäuschen in Nutha, Niederlepte und Nutha-Siedlung	Erhalt und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
14	C, D	Angelgewässer Tongrube Niederlepte	Erhalt und bedarfsgerechte Sanierung des Gewässers unter Berücksichtigung der Nutzung als Angelgewässer Gestaltung eines naturnahen Umfeldes	Angelverein Zerbst e.V.	fortlaufend	k.A.
15	E	Ortsverbindung Nutha-Trebnitz (K 1240)	Sanierung bzw. Ausbau	Landkreis	kurzfristig	k.A.

19.18 Polenzko mit Mühro, Bärenthoren

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr und Bürgerhaus Mühro	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Gebäudenutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	C	Ortsfeuerwehr Bärenthoren	Bestandssicherung des Gebäudes bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung zur Nutzung als Lager- und Fahrzeughalle für die Stadtfeuerwehr und Bevölkerungsschutz Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	A	Trafohaus Mühro	Umnutzung als Vogelturm (Artenschutz) (LEADER-Projektidee)	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	5.000 €
4	A, C	Ehem. Bürgerhaus Polenzko	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt, Vereine	fortlaufend	k.A.
5	A, B	Ehem. Rittergut (DRK-Betreuungszentrum)	Erhalt des ehem. Rittergutes sowie der zugehörigen Parkanlagen Sanierung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen Pflege und Gestaltung der Freiflächen und Parkanlage	Eigentümer Betreiber	fortlaufend	k.A.
6	E	Ländlicher Weg Grimme-Polenzko	Ländlicher Wegebau	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
7	C	Ruhewald Bärenthoren	Installierung einer Ruhestätte	Eigentümer Betreiber	mittelfristig	k.A.

19.19 Pulsforde mit Bonitz

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A, C	Bürgerhaus Pulsforde	Bestandserhaltung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
2	A, C	Backhaus in Pulsforde	Bedarfsgerechte Bestandserhaltung	Heimat- und Backofenverein Pulsforde e.V.	fortlaufend	k.A.
3	C	Ortsfeuerwehr Pulsforde	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
4	E	Kieferneck	Sanierung bzw. Ausbau	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.

19.20 Reuden/Anhalt mit Reuden-Süd

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Reuden/Anhalt	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	E	Errichtung von zwei Löschwasserbrunnen in Reuden	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 2, Nr. 42) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026 2028-2029	50.000 € 50.000 €
3	A, C	Festplatz Reuden/Anhalt	Optimierung und Sicherung der Nutzung als Fest- und Sportplatz inkl. der Funktionsgebäude Bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
4	A, C	Bürgerhaus Reuden/Anhalt	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
5	A, C	Bauernkate und Dorfmuseum Reuden/ Anhalt	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung effektive und optimierte Nutzung	Museumsverein Reuden e.V.	fortlaufend	k.A.

19.21 Steutz mit Steckby

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C	Ortsfeuerwehr Steutz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
2	A, C	Dorfladen Steutz	Umnutzung von leerstehender Bausubstanz zum Nahversorgungs- und Dienstleistungspunkt (LEADER-Projektidee)	Unternehmen / Verein	kurzfristig	150.000 €
3	A	KITA Sandmännchen Steutz	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
4	A	Grundschule An der Elbaue Steutz	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards Um-/ Neugestaltung der Außenanlagen	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
5	C	Jugendklub Steutz	Bestandserhaltung bei optimierter Auslastung Bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
6	A, C	Sportplatz Steutz	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude Bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
7	A, C	Turnhalle Steutz (Schulstraße)	Optimierung der Hallennutzung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
8	A, C	Bürgerhaus Steutz	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
9	A, C	Schauschmiede Steutz	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung Berücksichtigung energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Verein Ländliches Leben Steckby e.V.	fortlaufend	k.A.
10	E	Ländlicher Weg Wertlauer Weg in Steutz	Ausbau bzw. Sanierung Wertlauer Weg (inkl. Radweg)	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
11	C	Ortsfeuerwehr Steckby	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
12	A, C	Heimatstube Steckby	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
13	E	Ländlicher Weg Steutz - Wertlau	Ausbau des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
14	A, B, C, D	Flachswerk Steutz	Vermarktung und Entwicklung/ Um-/ Nachnutzung der Gebäude- und Freiflächen Erarbeitung eines Nutzungs-/ Entwicklungskonzeptes und Umsetzung der Maßnahmen Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen gem. BauGB/BauO LSA/sonst. Vorschriften	Investor	fortlaufend	k.A.
15	E	Schulstraße Querstraße,	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
16	E	Straße des Aufbaus, Flachswerksiedlung	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	langfristig	k.A.

19.22 Straguth mit Badewitz, Gollbogen

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A, C	Bürgerhaus Straguth	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
2	C	Ortsfeuerwehr Straguth, Standort Badewitz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	A, C	Backhaus in Badewitz	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Stadt Zerbst/Anhalt Verein „Stra – Bad 2012“ e.V.	fortlaufend	k.A.
4	E	Ländlicher Weg Badewitz - Zolzmühle	Sanierung des ländlichen Weges	Stadt Zerbst/Anhalt	mittelfristig	k.A.
5	C	Sport- und Bolzplatz An den Sandkieten	Bestandssicherung bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.

19.23 Walternienburg mit Ronney

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	C, D	Umweltzentrum Ronney	Umbau Bienenhaus, Erweiterung Streuobstwiese, Anschaffung mobile Obstpresse, Umgestaltung Garten zu Umweltbildungszwecken mit Tiergarten alter Haustierrassen (LEADER-Projektidee)	Umweltzentrum Ronney e.V.	kurzfristig	60.000 €
2	C	Ortsfeuerwehr Walternienburg	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Um-/Ausbau (Erweiterung um zwei Fahrzeug-Stellplätze)	Stadt Zerbst/Anhalt Ortsfeuerwehr	fortlaufend	k.A.
3	A, C	Gemeindehaus Walternienburg	Neubau einer auch für Touristen offenen Begegnungs- und Ruhestätte (offene Kirche“ mit historischen Ausstellungsobjekten) am Elbradweg (LEADER-Projektidee)	Kirche	kurzfristig	400.000 €
4	A, C, D	Alte Bäckerei Walternienburg – Cafe´	Innenausbau des EG der alten Bäckerei und des Wohnhauses zum Cafe´ (LEADER-Projektidee)	Privatperson / Unternehmen	kurzfristig	200.000 €
5	A, C, D	Alte Bäckerei Walternienburg – Torhaus und Hof	Ausbau zu Pensionszimmern, Hofgestaltung des Objektes (LEADER-Projektidee)	Privatperson / Unternehmen	kurzfristig	370.000 €
6	A	KITA Märchenland	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards Trockenlegung des Gebäudes	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
7	A	Grundschule Walternienburg	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
8	A, C	Sportplatz Walternienburg	Optimierung und Sicherung der Sportplatznutzung inkl. der Funktionsgebäude Bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
9	A, C	Turnhalle Walternienburg (Güterglücker Straße 1a)	Optimierung der Hallennutzung Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
10	A, C	Bürgerraum	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
11	A, C, D	Burganlage Walternienburg	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Heimatverein Walternienburg e.V.	fortlaufend	k.A.
12	A, C, D	Burganlage Walternienburg (Übergangsheizung in Festscheune)	Installierung einer Übergangsheizung in der Festscheune inkl. Elektro-Anschluss und Anbringung von Heizstrahlern	Stadt Zerbst/ Anhalt Heimatverein Walternienburg e.V.	kurzfristig	6.800 €
13	E	Poleymühle	Ausbau bzw. Sanierung	Stadt Zerbst/Anhalt	langfristig	k.A.

19.24 Zernitz mit Kuhberge, Strinum

Lfd Nr.	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Kurzbeschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum	Kosten (geschätzt)
1	A, C	Bürgerhaus	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung Berücksichtigung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie energetischer Standards effektive und optimierte Nutzung	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
2	A, C	Backhaus in Strinum	Bestandssicherung und bedarfsgerechte Bauunterhaltung	Verein Heimatfreunde „Stri-Ze-Ku“ e.V.	fortlaufend	k.A.
3	A, C, D	Kirche Strinum	Umnutzung des Kirchengebäudes und Herichtung der Räumlichkeiten für Nutzung durch Vereine für Veranstaltungen jeglicher Art	Stadt Zerbst/Anhalt Vereine	fortlaufend	k.A.
4	C,	Ortsfeuerwehr Zernitz	Bedarfsgerechte Sicherung und Erhaltung der OfW sowie Nachwuchsförderung Bestandssicherung des Gebäudes zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte bedarfsgerechte Bauunterhaltung/ Sanierung/ Modernisierung	Stadt Zerbst/Anhalt	fortlaufend	k.A.
5	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Zernitz	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 56) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	10.000 €
6	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Strinum	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 49) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2029-2030	10.000 €
7	E	Errichtung eines Löschwasserbrunnens in Kuhberge	Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Löschwasserbedarfsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt (Priorität 3, Nr. 26) (Stand 03-2025)	Stadt Zerbst/Anhalt	2025-2026	10.000 €
8	E	Ortsdurchfahrt Zernitz (K 1245)	Ausbau bzw. Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße	Stadt Zerbst/Anhalt	kurzfristig	k.A.
9	A, B	Grundstück Dorfplatz 1 (Haus Beckmann)	Abriss der maroden und baufälligen Gebäudesubstanz sowie Baufeldfreimachung Vermarkung, Nachnutzung und Neubebauung	Eigentümer, Investor	mittelfristig	k.A.

10	E	Ortsverbindung Zerbst - Strinum - Zernitz (K 1245)	Sanierung bzw. Ausbau	Landkreis	kurzfristig	k.A.
----	---	--	-----------------------	-----------	-------------	------

D – Monitoring und Evaluierung

20 Monitoring und Evaluierung

Das vorliegende ISEK stellt ein Planungsinstrument für die Kommune dar, das auf einen Zeithorizont von ca. 10 Jahre ausgerichtet ist.

Eine Evaluierung sowie der sich daraus ergebenden Fortschreibung des ISEK auf der Basis sich ggf. ändernder statistischer Ausgangsdaten und unter Berücksichtigung der realisierten Maßnahmen ist auch zukünftig zwingend notwendig. So kann kurzfristig auf noch nicht endgültig absehbare dynamische Entwicklungen reagiert werden und ein Verharren in der statistischen Momentaufnahme wird vermieden. In diesem Zusammenhang sind die einzelnen Stadtteile sehr kritisch zu betrachten. Veränderte Rahmenbedingungen und neue Ausgangssituationen können Prioritätenverschiebungen nach sich ziehen, die somit rechtzeitig erkannt werden.

Die Evaluierung bzw. Fortschreibung sind durch die Stadtverwaltung durchzuführen. Ggf. sind weitere städtische Akteure in den Prozess einzubinden. Es besteht auch die Möglichkeit, externe Fachplaner mit dieser Aufgabe zu betrauen und entsprechend vertraglich zu binden.

Grundlage der Evaluierung ist ein jährliches Monitoring, bei dem ausgewählte Indikatoren zum Stichtag 31.12. des laufenden Jahres erfasst werden. Eine nach Jahren geordnete Ablage ermöglicht die Beobachtung der jeweiligen Indikatoren sowie den Abgleich prognostizierter und tatsächlich eingetretener Entwicklungen.

Folgende Indikatoren sind durch das jährliche Monitoring zu erfassen:

- Bevölkerungsentwicklung (Altersaufbau, Natürlicher Saldo, Wanderungssaldo)
- Angebot und Entwicklung der Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge- und Basisdienstleistungseinrichtungen
(Nah-/ Grundversorgung mit Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs, Medizinische Grundversorgung, Brandschutz und Löschwasserbereitstellung)
- Entwicklung des Wohnungsbestandes (Bestand, Sanierungsgrad, Leerstand)
- Entwicklung der technischen Infrastruktur
(Straßen-/ Rad-/ Wegenetzes, Medienver-/entsorgung, Breitband/ Mobilfunk)
- Angebot der Einrichtungen für Bildung, Erziehung, Familie und Senioren
(vorhandene Einrichtungen und deren Auslastung und Bestandsfähigkeit)
- Angebot der Einrichtungen für die Freizeitgestaltung
(vorhandene Einrichtungen und deren Auslastung)
- Wirtschaftskraft, Wirtschafts- und Tourismusförderung
(Gewerbean-/ -abmeldungen, Entwicklung Beherbergungsgewerbe, SV-Pflichtig Beschäftigte, Kaufkraftentwicklung)
- Maßnahmen des Klimaschutzes

Im Rahmen der Evaluierung sind die Monitoringdaten auszuwerten. Der Umsetzungsgrad der gesamtstädtischen Zielstellungen sowie von Einzelmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog und der daraus tatsächlich eingetroffenen Entwicklung der Indikatoren sind mit den prognostizierten Daten abzugleichen. Im Ergebnis sind entsprechende Schlussfolgerungen und Ableitungen für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zu treffen.

So hat neben der Prüfung des Leitziels eine Aktualitätskontrolle der Handlungsfelder sowie der Gebietszuordnung zu erfolgen.

Der Maßnahmenkatalog ist entsprechend des Umsetzungs-/Ausführungsstandes anzupassen sowie die einzelnen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Aktualität und Wertigkeit in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt zu prüfen. Zukünftige Umsetzungsprioritäten sind im Maßnahmenkatalog festzulegen. Ggf. sind im Konzept neue Handlungsaspekte aufgrund geänderter Zielvorstellungen bzw. Verschiebung von Wertigkeiten aufzunehmen.

In diesen regelmäßig durchzuführenden Monitoring- und Evaluierungsprozess ist auch weiterhin die Öffentlichkeit einzubeziehen.

QUELLENVERZEICHNIS

- [1] Acerplan:
Stadtentwicklungskonzeption Zerbst/Anhalt 2008, September 2008
und
Stadt Zerbst, Stadtentwicklungskonzeption, November 2002
- [2] StadtLandGrün:
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept einschließlich der Ortschaften, ISEK
2016, Oktober 2016
- [3] Land Sachsen-Anhalt:
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP
ÖSA 2010), (GVBl- LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12.März 2011 in Kraft ge-
treten
- [4] Stadt Zerbst/Anhalt:
CAIGOS-KSTAT, Ausgabedatum 09/2022, Ausgabedatum 07/2023, 06/2025, 01/2026
- [5] [www.mf.sachsen-anhalt.de/ministerium-der-finanzen/news-detail/neue-internet-seite-
fuer-leader-foerderprogramm-in-sachsen-anhalt](http://www.mf.sachsen-anhalt.de/ministerium-der-finanzen/news-detail/neue-internet-seite-fuer-leader-foerderprogramm-in-sachsen-anhalt), Abrufdatum 03.06.2025
- [6] Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK):
Regionalstatistik 2011, Zahlen und Fakten, Stand Oktober 2011;
Regionalstatistik 2015, Zahlen und Fakten, Stand Dezember 2016;
Regionalstatistik 2020, Zahlen und Fakten, Stand Dezember 2021;
Regionalstatistik 2022, Zahlen und Fakten, Stand Dezember 2023
- [7] Land Sachsen-Anhalt:
Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2022 und die Aufnahme von Schülern und
Bildung von Anfangsklassen an allgemeinbildenden Schulen (SEPI-VO 2022) vom 15.
Oktober 2020
- [8] Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Jugendamt:
Jugendhilfeplan Teil I „Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit, Erzieherischer Kinder- und
Jugendschutz“, 4. Fortschreibung
- [9] Stadt Zerbst
Bedarfsermittlung für die Sportplatzplanung, 2001
- [10] Landkreises Anhalt-Zerbst und Wirtschaftsförderung & Tourismus Anhalt GmbH
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Anhalt mit den Land-
kreisen Anhalt-Zerbst, Bitterfeld, Köthen und der kreisfreien Stadt Dessau, 29.09.2006
- [11] Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt, Bau- und Ordnungsdezernat:
Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst, 1. Ergänzung (wirksam seit 20. Juni 2008, Neu-
bekanntmachung am 20. Juni 2008)
- [12] www.mein-bus.net:
(Vetter Verkehrsbetriebe), Abrufdatum 05.09.2015
- [13] Land Sachsen-Anhalt:
Evaluation des Radverkehrsplanes des Landes Sachsen-Anhalt, Abschlussbericht vom
03.02.2014
- [14] www.sachsen-anhalt.de:
Ländliches Wegekonzept in Sachsen-Anhalt, Abrufdatum 05.09.2015
und
www.geofachdatenserver.de/de/landwirtschaft-und-forsten-sachsen-anhalt.html, Wege-
konzept, Abrufdatum 05.09.2015
- [15] BertelsmannStiftung:
www.wegweiser-kommune.de/kommunen/zerbst-anhalt:

- Abrufdatum 07/2025 und
Wegweiser Kommune, Demografiebericht Zerbst/Anhalt, Abrufdatum 01.08.2025
- [16] DESTATIS Statistisches Bundesamt - Zensusdatenbank 2022:
<https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/>
- [17] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:
Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Zerbst/ Anhalt, Stadt, 09.05.2011
- [18] Statistische Ämter des Bundes und der Länder:
Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäude nach Zahlen der Wohnungen - Jahressumme – regionale Tiefe: Gemeinden, Statistik der Baugenehmigungen, Stand 30.08.2022 und Statistik der Baufertigstellungen, Stand 30.08.2022 und Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Stand 08.11.2023
- [19] StadtLandGrün:
gesamstädtisches Konzept zur Wohnbedarfsanalyse i.V. mit Erarbeitung einer Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung für das Zieljahr 2035, 22.11.2023
- [20] Stadt Zerbst/Anhalt:
Angebotsplanung möglicher Flächen zur Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt, März 2023, Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2023
- [21] Landschaftsarchitekturbüro U. Merz (BDLA):
Zerbst Schlossgarten, Denkmalpflegerische Rahmenkonzeption, Juli 2007
- [22] Stadt Zerbst/Anhalt und Feldmann, Büro für Architektur & Tragwerksplanung:
Projekt Zerbst/Anhalt - Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel, Objekt Vernetzung und Klimaanpassung der historischen Stadtmauerpromenade, Verfahrensstand 2024
- [23] Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030:
Projektnummer B187-G10-ST-T2, © 2022 Bundesministerium für Digitales und Verkehr (www.bvwp-projekte.de/map_street.html, Abrufdatum 09.09.2025)
- [24] Stadt Zerbst/ Anhalt:
Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplan, 3. Fortschreibung 02.04.2025
- [25] Stadt Zerbst/Anhalt:
Angebotsplanung möglicher Flächen zur Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt, März 2023
- [26] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg:
Sachlicher Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 1. Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.06.2025
- [27] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz:
Nationale Wasserstrategie, Kabinettsbeschluss vom 15.03.2023, Puplikation 1. Auflage, März 2023
- [28] Stadt Zerbst/Anhalt:
Integriertes Klimaschutzkonzept der Einheitsgemeinde Zerbst/Anhalt, Endbericht, Juli 2026

- [29] Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI):
Städtebauförderung 2020, Informationen zu den Förderprogrammen, Oktober 2020

- [30] www.geo.uni-halle/projekt/remowann/, Abrufdatum 11.09.2026:
Institut für Geowissenschaften und Geografie, Projekt Wiedervernässung eines Nieder-
moors in der Nedlitz Niederung

ANHANG

Anhang 1 - Aktualisierung der Tab. 4.7 der Wohnbedarfsanalyse 06/2025 [19]

Tab. A 1.1: im TFNP ausgewiesene Wohnbauflächenpotenziale der ländlichen Ortschaften mit Entwicklungsmöglichkeit gemäß §§ 30, 33 BauGB sowie durch §§ 34, 35 BauGB zu entwickelnde Potenzialflächen
Hinweis: Ausweisung W = 100% als Wohnbaufläche anrechenbar/ Ausweisung M 75% als Wohnbaufläche anrechenbar, verbleibende 25% gewerbliche Nutzung

Ortschaft	im TPNP dargestellte Baufläche, Entwicklung gemäß §§ 30, 33 BauGB Berechnungsgrundlage: ca. 800 m ² Grundstücksgröße = 1 Einfamilienhaus (EFH)			Lückenbebauung/ Abrundung (kein BBP vorliegend) gem. §§ 34, 35 BauGB
Fett = TFNP vorhanden	Bau- fläche	Größe	Potenzial (Grundstück mit EFH)	Potenzial (Grundstück mit EFH)
Bias	--	--	--	2
Bornum	--	--	--	2 (Trüben) 2 (Garitz) 1 (Kleinleitzkau) 0 (Bornum)
Buhlendorf	MD MD	3.600 m ² 1.000 m ²	3 Grundstücke 1 Grundstück	--
Deetz	M	10.000 m ²	7 Grundstücke	5
Dobritz	M M M	20.000 m ² 600 m ² 7.500 m ²	18 Grundstücke (Übergang Außenbe- reich – Ausweisung überdenkenswert) 1 Grundstück 7 Grundstücke	3
Gehrden	--	--	--	2
Gödnitz	--	--	--	5 (Gödnitz) 3 (Flötz)
Grimme	MI	12.800 m ²	10 Grundstücke (Ausweisung überdenkenswert)	5 (Grimme) 2 (Golmeglin)
Güterglück	W	4.600 m ²	1 Grundstück	0 (Güterglück) 0 (Tebnitz)
Hohenlepte	--	--	--	0 (Hohenlepte) 2 (Kämeritz) 0 (Badetz) 0 (Tochheim)
Jütrichau	--	--	--	0 (Jütrichau) 2 (Pakendorf) 1 (Wertlau)
Leps	W W	3.000 m ² 3.400 m ²	3 Grundstücke 4 Grundstücke	4 (Leps) 1 (Eichholz) 0 (Kermen)
Luso	--	--	--	3 (Bone) 0 (Luso) 1 (Mühdorf)
Lindau	W	3.700 m ²	4 Grundstücke	3 (Lindau) 0 (Kerchau) 0 (Sorge) 1 (Quast) 2 (Vordamm)
Moritz	--	--	--	1 (Moritz) 0 (Moritzer Mühle)

Ortschaft	im TPNP dargestellte Baufläche, Entwicklung gemäß §§ 30, 33 BauGB Berechnungsgrundlage: ca. 800 m ² Grundstücksgröße = 1 Einfamilienhaus (EFH)			Lückenbebauung/ Abrundung (kein BBP vorliegend) gem. §§ 34, 35 BauGB
Fett = TFNP vorhanden	Bau- fläche	Größe	Potenzial (Grundstück mit EFH)	Potenzial (Grundstück mit EFH)
				2 (Schora) 3 (Töppel)
Nedlitz	--	--	--	28 (Nedlitz) 0 (Hagendorf)
Nutha	--	--	--	3 (Nutha) 0 (Niederlepte) 0 (Nutha-Siedlung)
Polenzko	M	3.200 m ² 6.000 m ²	3 Grundstücke 5 Grundstücke	1 (Mühro) 1 (Polenzko) 4 (Bärenthoren)
Pulspforde	--	--	--	3 (Pulspforde) 0 (Bonitz)
Reuden	M	2.900 m ² 2.000 m ² 1.600 m ² 1.500 m ²	2 Grundstücke 2 Grundstücke 1 Grundstück 1 Grundstücke	7 (Reuden)
Steutz	--	--	--	4 (Steutz) 7 (Steckby)
Straguth	M M M	5.100 m ² 10.500 m ² 6.600 m ² 1.200 m ² 1.400 m ²	4 Grundstücke (Straguth) (Ausweisung überdenkenswert) 9 Grundstücke (Straguth) (Ausweisung überdenkenswert) 6 Grundstücke (Badewitz) (Ausweisung überdenkenswert) 1 Grundstück (Badewitz) 1 Grundstück (Badewitz)	0 (Straguth) 2 (Badewitz) 0 (Gollbogen)
Walternien- burg	--	--	--	13 (Walternienburg) 0 (Ronney) 0 (Poleymühle)
Zernitz	W M	16.400 m ² 15.000 m ²	16 Grundstücke (Strinum) (Ausweisung überdenkenswert) 14 Grundstücke (Kuhberge) (Ausweisung überdenkenswert)	1 (Zernitz) 1 (Strinum)
Gesamt			47 Grundstücke 63 Grundstücke nicht anrechenbar, da Flächen im Rahmen der Eigenentwick- lung aktuell nicht nachweisbar und be- gründbar sind. (Diese Flächen sind im Rahmen der Aufstellung des Gesamt-FNP Zerbst/Anhalt hinsichtlich des dann be- stehenden Eigenbedarfes zu prüfen.)	136 Grundstücke

Quelle: eigene Erfassung und Auswertung, Stand 06/2025

Anhang 2 - Tabelle A 2-1**öffentliche Spielplätze in der Kernstadt Zerbst (Stand November 2015) [2]**

Spielpl. Nr.	Bezeichnung	Spielplatzgröße in m ²	Gesamtgröße in m ²	Altersgruppe	Baujahr
1	Markt	800	800	3-12 J.	2011
2	Priegnitz	238	238	3-12 J.	1998
3	Brüderstraße	817	817	3-12 J.	2012
4	Klockengassenbreite	2.643	2.643	3-12 J.	2009
5a	Wolfsbrücke - Bereich 3 - 6	986	5.102	3- 6 J.	2020
5b	Wolfsbrücke - Bereich 7 - 12	632		7-12 J.	2000
5c	Wolfsbrücke ab 13 Jahre (m. Bolzfl./Basketball/Skating)	3.484		13-18 J.	2001
6a	Zerbst-Nord (Breitestein)	383	758	10-16 J.	2018
6b	Basketballfläche	375			2018
7	Am Plan	2.266	2.266	5-14 J.	2014
8	Bahnhofsanlage (K.-Marx-Straße)	852	852	3-12 J.	2025
9	Eckernkamp	888	888	3-12 J.	2017
10	Lindenplatz	436	436	3-12 J.	2016
11	Steinstücke (Bolz- u. Streetballfläche)	1.970	1.970	3-12 J.	1996
12a	Waldfrieden	3.310	4.550	12-18 J.	2011
12b	Bolzplatz Waldfrieden	1.240			2000/2006
13	Weizenberge (mit Bolzfläche)	3.355	3.355	6-14 J.	2009/2012
14	Priegnitz - Jugendclub (Bolzfläche, Skating, Streetball/Volleyball)	1.079	1.079	keine Altersbeschränkung	2000
15	Bolzplatz Am Freibad (Bolzfläche / Basketball) (Blumenmühlenweg)	4.784	4.784	ab 6 J.	1999/2000 2007/2026
16	Güterglucker Straße (Bolzplatz)	3.644	3.644	bis 18 J.	2000
17	Rephuns Garten/Wachsbleiche	759	759	3-12 J.	2015
18	Bolzplatz WG Waldfrieden (Bia-ser Straße)	654	654	ab 6 J.	1995
19	John-Lennon-Ring	998	998	3-14 J.	2000
20	Einzelstandorte / Alte Brücke	72	72	ab 4 J.	2002/2003
	Summe	42.545	48.592		

Quelle: Stadtverwaltung Zerbst, Bauverwaltung, SG Grünflächen, Mai 2026

Hinweis: Die Spielplätze Schleibank und Ankuhn wurde aufgegeben und rückgebaut!

Anhang 2 – Tabelle A 2-2

Spielplätze in den ländlichen Ortsteilen (Stand November 2015) [2]

Ortschaft	Ortsteil	Lage	Altersgruppe	zusätzliche Ausstattung	Baujahr
Bias	Bias	Im Winkel (auf dem Dorf-Anger)	bis 14 Jahre	mit Streetball-, Volleyballfläche und Bolzplatz	2020
Bornum	Bornum	Lange Straße	3-12 Jahre		1998
	Garitz	Am Weinberg	3-12 Jahre		2009
	Kleinleitzkau	---	---	---	---
	Trüben	Zerbster Straße	3-12 Jahre		2001/2026
Buhlendorf	Buhlendorf	Dorfplatz	3-12 Jahre		2021
Deetz	Deetz	Nedlitzer Straße	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2010/2026
Dobritz	Dobritz	Thälmannplatz	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2017
Gehrden	Gehrden	Hauptstraße	3-12 Jahre	mit Bolzplatz	2017
Gödnitz	Gödnitz	Dorfstraße	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2004/2026
	Flötz	---	---	---	---
Grimme	Grimme	Dorfstraße	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2001/2025
Güterglück	Güterglück	Am Sportplatz	ab 3 Jahre		2017
	Trebnitz	---	---	---	---
Hohenlepte	Hohenlepte	An der Furth	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2016
	Kämeritz	---	---	---	---
	Badetz	---	---	---	---
	Tochheim	---	---	---	---
Jütrichau	Jütrichau	Mühlsdorfer Weg	ab 3 Jahre	mit Freizeitfläche am Teich	2014/2016
	Pakendorf	Neue Straße	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2012
	Wertlau	Querstraße	3-14 Jahre		2018
Leps	Leps	Dorfstraße	3-12 Jahre		2014
	Eichholz	Dorfplatz	3-12 Jahre		1998
	Kermen	Kermener Weg	3-12 Jahre		2010
Luso	Luso	Ringstraße	3-12 Jahre		2011
	Bone	Neuer Weg	bis 14 Jahre		2004/2021
	Mühlsdorf		3-12 Jahre		2014
Lindau	Lindau	An der Burg	ab 3 Jahre		2009
	Kerschau	---	---	---	---
	Lietzo	---	---	---	---
	Quast	Dorfplatz	3-12 Jahre		2002
Moritz	Moritz	<i>Lindenweg 18</i>	3-12 Jahre		2018/2019
	Schora	Gehrdener Weg/ <i>Ring- straße 32</i>	3-12 Jahre		2011
	Töppel	<i>Kreuzstraße 2a</i>	3-12 Jahre		2001/2020
Nedlitz	Nedlitz	Am Bahnhof	3-12 Jahre	mit Rodelberg	2009/2022
		Am Eckernkamp	3-12 Jahre		
	Hagendorf	---	---	---	---

Ortschaft	Ortsteil	Lage	Altersgruppe	zusätzliche Ausstattung	Baujahr
Nutha	Nutha	Im Winkel	3-12 Jahre		2016
	Niederlepte	Am Spielplatz	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2014
	Nutha-Siedlung	---	---	---	---
Polenzko	Polenzko	Dorfstraße	3-12 Jahre		2009
	Mühro	Dobritzer Straße	3-12 Jahre	mit Bolzplatz	2012
	Bärenthoren	Forststraße	3-12 Jahre		1998
Pulspforde	Pulspforde	Dorfstraße	3-12 Jahre	Mit Basketball-wurfplatz	2005/ 2006 2026
	Bonitz	---	---	---	---
Reuden/ Anhalt	Reuden/Anhalt	Zipsdorferweg/ Dorfstraße	3-12 Jahre		2008
	Reuden-Süd	---	---	---	---
Steutz	Steutz	Am Wellbusch	3-12 Jahre		2021
	Steckby	Zerbster Straße	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2020
Straguth	Straguth	Dorfstraße	3-12 Jahre	mit Bolzplatz	1995/2010/2017
	Badewitz	Deetzer Straße	ab 3 Jahre	mit Bolzplatz	2020
	Gollbogen	Zerbster Straße	3-12 Jahre		2019
Walternienburg	Walternienburg	Hauptstraße	3-12 Jahre		2005
	Ronney	Ronney (gegenüber Umweltzentrum)	3-12 Jahre		
Zernitz	Zernitz	Lindauer Straße	ab 6 Jahre	mit Bolzplatz	2026
	Kuhberge	Dorfstraße	3-12 Jahre		2011
	Strinum	Dorfplatz	3-12 Jahre		1997

Quelle: Stadtverwaltung Zerbst, Bauverwaltung, SG Grünflächen, Mai 2026

Anhang 3 - Beteiligung der breiten Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden - Entwurf der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK 2046 der Stadt Zerbst/Anhalt

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Entwurf des ISEK in der Fassung April 2026 lag im Zeitraum 28. Juli bis 04. September 2026 öffentlich aus und wurde auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt zu jedermanns Einsichtnahme und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme eingestellt. So konnte sich jeder Bürger, die Vereine und sonstigen Akteure vom Ergebnis der umfangreichen Arbeit informieren.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Nachbargemeinden der Stadt Zerbst/Anhalt sowie Behörden sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen in den Beteiligungsprozess einbezogen und zur Abgabe einer Stellungnahme per Mail vom 28. Juli 2026 aufgefordert. Mit der Information besonders der Nachbargemeinden erfolgte eine interkommunale Abstimmung hinsichtlich möglicher Interessenüberschneidungen und der Information über mögliche Gemeinschaftsprojekte.

Im Folgenden werden die Hinweise und Anregungen der Stellungnehmenden zusammengefasst. Größtenteils handelte es sich um Hinweise zur Kenntnisnahme. Einzelne Anregungen und Hinweise fanden im Konzept ihren Niederschlag.

Tab. A.3-1: im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahmen (STN) und Dokumentation des Umganges mit den Hinweisen und Anregungen (*kursiv* = Umgang mit der STN)

Nr.	Öffentlichkeit	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
Ö 1	Ortschaft Bias	14.07.2026	In Bias ist die Bezeichnung Feuerwehr in Wasserwehr zu ändern. Das Baujahr vom neuen Spielplatz ist anzupassen. Energetische Sanierung der Bürgerhäuser als Maßnahme aufnehmen <i>Berücksichtigung: Ergänzung der entsprechenden Textpassagen</i>
Ö 2	Ortschaft Lindau	24.06.2026	Hinweis auf Richtigstellung einzelner, die Ortschaft Lindau betreffenden Aussagen <i>Berücksichtigung: Aktualisierung, Richtigstellung der Textpassagen</i> Hinweis auf Erstellung eines Übersichtsplans Gesamtstadt Ortsteile inkl. Straßen- und Wegeverbindungen <i>Berücksichtigung: Aktualisierung des Bestandsplans ISEK 2016 und beifügen zur Planungsunterlage</i> Hinweis: Erarbeitung ländliches Wegekonzept <i>Berücksichtigung: Benennung des Konzeptes im Maßnahmenkatalog Pkt. 17 lfd. Nr. 3</i> Hinweis zur Ankunhschen Mühle - Rückbau und Integration in umliegenden Grüngürtel <i>Berücksichtigung: Benennung des Konzeptes im Maßnahmenkatalog Pkt. 18.4 lfd. Nr. 1</i> Hinweise zur Aktualisierung des Maßnahmenkataloges Lindau <i>Berücksichtigung: Aktualisierung Maßnahmenkatalog Pkt. 19.14</i>

Nr.	Öffentlichkeit	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
Ö 3	Bürger aus Bärenthoren	14.07.2026	Redaktionelle Anmerkungen zum Text <i>Berücksichtigung: Korrektur der Textpassagen</i> Inhaltliche Anmerkungen: Anmerkung: Ergänzung der statistischen Daten um Aussagen zum Bevölkerungsanteil nichtdeutscher Herkunft, generell ist Bevölkerungsentwicklung zu positiv dargestellt, Vorhaltung besonderer Angebote für ausländische Bürger <i>Berücksichtigung: Ergänzung der Pkte. 3.2, 6.2; Festhalten an Bevölkerungszielzahl</i> Hinweis: Erwähnung der Malteser i.V. mit Hospitz- und Trauerbegleitungsdienst <i>Berücksichtigung: Ergänzung Pkt. 8.7</i> Hinweis: Sporthalle Wegeberg 28 besitzt keine Klimaanlage, Sport in den zunehmend heißen Tagen ist nicht möglich <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der Sanierung/Modernisierung</i> Hinweis: Ergänzung Bedarf an „Seniorenspielplätzen“ <i>Berücksichtigung: Ergänzung Pkt. 9.2</i> Hinweise und Anmerkungen zur technischen Infrastruktur <i>Kenntnisnahme und tlw. Berücksichtigung durch Aktualisierung Pkt. 12</i>
Ö 4	Ortschaft Moritz	30.08.2026	Redaktionelle Anmerkungen zum Maßnahmenpaket der Ortschaft <i>Berücksichtigung: Ergänzung der Maßnahmebeschreibungen</i> Hinweis auf zusätzlich aufzunehmende Maßnahmen <i>Berücksichtigung: Ergänzung der Maßnahmen M 11 bis M 18 mit teilw. Zusammenfassung von Einzelmaßnahmen</i> Seite 163_ Ergänzung Lückenbebauung in Schora Ringstraße 11-12, 61-62 Kenntnisnahme, keine Übernahme in Anhang 1, da eine Entwicklung dieser Flächen aufgrund ihrer Größe gem. § 34 BauGB nicht möglich ist. Der Hinweis ist im Aufstellungsverfahren des gesamtstädtischen FNP zu berücksichtigen.

Tab.A.3-2: Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden, Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (STN) am 28. Juli 2026 (*kursiv* = Umgang mit der STN)

Nr.	Beteiligung von:	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
A - Nachbargemeinden			
A 1	Stadt Möckern	11.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
A 2	Gemeinde Wiesenburg	13.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
A 3	Stadt Gommern	28.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
B - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
B 1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt	03.09.2026	<u>Hinweis zur Planung:</u> Für die im 2. Entwurf des Sachlichen Teilplan (STP) Wind 2027 als Vorranggebiet für Windenergie festgelegte Fläche westlich Güterglück ist die Gebietskulisse noch nicht rechtsverbindlich. <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung</i> Im Zuge der Planung der Wohnbaufläche Fohlenweide steht die Abwägung nach § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Ziele an die Raumordnung) noch aus. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wohnbauflächenbedarf darzulegen. Die Fläche ist denkmalfachlich sensibel. Das Ziel als Vorranggebiet für Hochwasserschutz Boner Nuthe ist zu beachten. <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung (Bauleitplanverfahren)</i> <u>Hinweis zur Neuaufstellung Landesentwicklungsplans LEP:</u> Die Festlegungen des LEP 2026 sind, sobald die Regionalplanung diese in einer Fortschreibung des Regionalplans konkretisiert, bei künftigen Flächenausweisungen (v.a. Fohlenweide, PV-Freiflächen) zu berücksichtigen. <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung (Bauleitplanverfahren)</i> <u>Hinweise zur Städtebauförderung:</u> Begrüßung der Fortschreibung des ISEK 2016 <u>SelbstevaluationI Soll/Ist Vergleich als Bilanz des ISEK 2016:</u> Fortschreibung des ISEK wird begrüßt, eine differenzierte Erfolgskontrolle bleibt in Teilen auf die Umsetzung baulicher Maßnahmen und Gebietsentwicklung beschränkt. Tiefergehende Analyse insbesondere von Prozesshemmnissen erfolgte ansatzweise. <i>Kenntnisnahme, der unter Pkt. 2.2 dargelegte Soll/Ist-Vergleich benennt die Ergebnisse des bisherigen Stadumbaus. Eine Auseinandersetzung mit den genannten Prozesshemmnissen erfolgt im Rahmen der Bestandsanalyse und den daraus abzuleitenden zukünftigen Handlungserfordernisse.</i> <u>Themensetzung und Bearbeitungstiefe:</u> Feststellung, dass alle wesentlichen Handlungsfelder der integrierten Stadtentwicklung systematisch und nachvollziehbar bearbeitet wurden. Eine gezielte Vertiefung einzelner Themenbereiche könnte die Handlungsfähigkeit der Stadt Zerbst im Umgang mit aktuellen und zukünftigen Herausforderungen stärken. <i>Kenntnisnahme, im ISEK 2045 sind alle für die Stadt Zerbst/Anhalt aktuell dringenden thematischen Handlungsbedarfe benannt.</i>

Nr.	Beteiligung von:	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
			<u>Leitbild und Entwicklungsziele:</u> Feststellung, dass das Leitbild und die Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte die zukünftigen Herausforderungen des großflächigen, städtisch-ländlich geprägten Stadtgebietes differenziert aufgreifen und den Kernzielen der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt und des Programms „Lebendige Zentren“ entspricht. <i>Kenntnisnahme</i> <u>Förderkulisse und Schwerpunktsetzung:</u> Feststellung der nachvollziehbaren Darstellung der Einordnung der Städtebauförderung und Zuordnung der Fördergebiete zum Programm Lebendige Zentren. Empfehlung der stärkeren Herausarbeitung gebietsbezogener Entwicklungsziele bezogen auf das Programm „Lebendige Zentren“. Die endliche Laufzeit städtebaulicher Gesamtmaßnahmen ist zu berücksichtigen. <i>Kenntnisnahme, das ISEK ist für weitere Förderprogramme zu nutzen, wodurch der Focus nicht ausschließlich auf das Programm „Lebendige Zentren“ gelegt wurde</i> <u>Maßnahmekonzept:</u> Empfehlung der Differenzierung und Gliederung des Maßnahmekonzeptes unter Bezugnahme auf das Städtebauförderprogramm <i>Kenntnisnahme, das Maßnahmekonzept stellte einen Katalog erforderlicher Maßnahmen dar. Die Herausstellung von Schlüsselmaßnahmen wurde nicht vorgenommen, um einen breiten Handlungsspielraum im Rahmen der Umsetzung zu gewährleisten.</i> <u>Monitoring und Evaluierung der Gebietsentwicklung:</u> Feststellung, dass das Monitoring und Evaluierungskonzept schlüssig ist. Zur Stärkung der Steuerungswirkung könnte neben einer quantitativen auch eine qualitative Indikatoren- auswertung vorgenommen werden. <i>Kenntnisnahme, Entscheidung der Anwendung im Rahmen des Monitoring</i> <u>Hinweise zur Planung zur Stadt- und Landesplanung:</u> Begrüßung der Zielsetzung der Unterstützung der gewerblichen Entwicklung sowie der Stärkung des Einzelhandels. Hinweis auf den neu beschlossenen Landesentwicklungsplan 2026 und der Beachtung der dort getroffenen Festlegungen für das Stadtgebiet Zerbst/Anhalt sowie des in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplan Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen konkreter Maßnahmeplanungen und deren Umsetzung.</i>
B 2	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	28.06.2026	Hinweis, dass sich derzeit in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden. <i>Kenntnisnahme</i>
B 3	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	03.09.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
B 4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	12.08.2026	Auf den Planzeichnungen ist der Quellenvermerk anzubringen. <i>Berücksichtigung: Aufbringen des Quellenvermerks auf die Planzeichnungen</i>

Nr.	Beteiligung von:	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
B 5	Landesverwaltungsamt		
	Ref. Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung	13.08.2026	Hinweis, dass die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises für Belange von Naturschutz und Landschaftspflege der zuständige TÖB ist. <i>Kenntnisnahme, der Landkreis wurde separat zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</i>
	Ref. Abwasser	19.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
B 6	Landesamt für Verbraucherschutz	10.06.2026	Hinweis der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen konkreter Maßnahmeplanung. <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i>
B 7	Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Anhalt	03.09.2026	Begrüßung der Konzeptinhalte (Landwirtschaft sowie KMU als Motor der Gemeinschaft; Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Hinweis, dass durch einzelne geplante Maßnahmen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden. Die Inanspruchnahme ist im Rahmen konkreter Maßnahmeumsetzungen (u.a. Entwicklung Wohngebiet Fohlenweide) zu begründen. Hinweis, dass Flächen innerhalb der Stadtumbaugebietes ankuhn im Feldblockkataster als Landwirtschaftliche Nutzfläche geführt werden und in der Planzeichnung zu ergänzen sind. Darüber hinaus könnte eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen in den unter Pkt. 18 benannten Gebieten möglich sein. <i>Berücksichtigung, Plan 5 Ergänzung der Fläche für Landwirtschaft, darüber hinaus Berücksichtigung des Hinweises im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanungen und -umsetzung</i> Hinweis der Berücksichtigung der Eigentums-, Nutzungs- und Wegegrenzen im Zuge der konkreten Maßnahmeplanung und -umsetzung sowie erforderlicher rechtzeitiger Abstimmung mit den Betroffenen <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i> Hinweis der Berücksichtigung öffentlich landwirtschaftlicher Belange bei konkreten Maßnahmeplanungen <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i> Hinweis der Aufnahme der ländlichen Wege (Luso-Bone; Garitz Richtung Trüben; Garitz Richtung Krakau) als Multifunktionale Wege zur Erschließung des ländlichen Raumes <i>Berücksichtigung, Erarbeitung eines Bestandsplans (Plan 0) mit Darstellung der Wegebeziehungen</i>
B 8	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost	02.09.2026	Hinweis auf Konfliktpunkte im Zuge des Stadtumbaus Innenstadt/Mitte (B 184), Vorhaben Ausbau der B 184 OU (im Bundesverkehrswegeplan 2030 mit der Dringlichkeit „weiterer Bedarf“ verankert) sowie der erforderlichen Abstimmung und Koordination aller Akteure im Rahmen der Maßnahmeplanung und -umsetzung <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i> Aufzählung geplanter Sanierungs-/ Erneuerungsmaßnahmen <i>Kenntnisnahme, die Maßnahmen sind in der Maßnahmebeschreibung Pkt. 17 Maßnahme 8 inkludiert.</i>
B 9	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	03.09.2026	SG Raumordnung: Hinweis, dass eine landesplanerische Abstimmung im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen erfolgt

Nr.	Beteiligung von:	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
			<i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i> SG Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweis, dass eine naturschutzrechtliche Beurteilung von Einzelvorhaben im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung erfolgt <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i> SG Tiefbau: Hinweis bezüglich Korrektur der Bezeichnung von Kreisstraßen <i>Berücksichtigung Korrektur wird vorgenommen.</i> SG Hochbau: Abgabe einzelner Hinweise zu Baumaßnahmen und Digitalpaket sowie Bitte um Beteiligung im Rahmen konkreter Maßnahmeplanungen, die sich aus dem ISEK ableiten (z.B. ehem. Krankenhaus) <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i> SG Altlasten (Bodenschutz), Kampfmittel, Denkmalschutz: Hinweis auf vorhandenes Kataster Altlastenverdächtiger Flächen und schädlicher Bodenveränderungen, der Belastung von Teilflächen des Stadtgebietes als Kampfmittelverdachtsflächen sowie der Berücksichtigung des Denkmalschutzes (ggf. Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei Maßnahmeumsetzung) <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i>
B 10	Polizeirevier Anhalt-Bitterfeld	05.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
B 11	Förderkreis St. Nicolai e.V.	04-09-2026	Bitte um Aufnahme der Zielstellung: Erhalt, Sanierung und Rekonstruktion der Stadtkirche St. Nicolai sowie Entwicklung zu einem kulturellen Zentrum. Die dafür erforderliche Ausstattung (Sanitär- und Versorgungstrakt) ist noch herzurichten und zu installieren <i>Berücksichtigung: Ergänzung Pkt. 9.4 sowie Pkt. 18.1 (Nr. 4) Maßnahmebeschreibung</i>
C - Ver- und Entsorgungsunternehmen			
C 1	Avacon Netz GmbH	03.08.2026	Informationen zum Leitungsbestand in der Kernstadt <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i>
C 2	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	18.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
C 3	Heidewasser GmbH	31.08.2026	Hinweis, dass für alle aus dem ISEK hervorgehende konkreten Planungen, Maßnahmen oder Vorhaben, die Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur haben oder zusätzlichen Kapazitätsbedarf auslösen eine rechtzeitige Abstimmung mit der Heidewasser erforderlich ist. <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i>
C 4	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	10.08.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
C 5	Unterhaltungsverband Nuthe/Rossell	01.09.2026	Hinweis zu Pkt. 18.1 Maßnahme 33: Bei Maßnahmeumsetzung Integration eines Sedimentfangs zur Reduzierung der Gewässerbelastung <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung und -umsetzung</i>

Nr.	Beteiligung von:	STN vom:	Hinweise bzw. Anregungen <i>Umgang mit der Stellungnahme</i>
			Hinweis zu geplanten gestalterischen Maßnahmen im Schlossgarten, durch die Stadt wurde ein Sanierungskonzept erstellt <i>Kenntnisnahme, das Sanierungskonzept wurde bei der ISEK-Erstellung berücksichtigt</i> Verweis auf die Hinweiskarte Starkregengefahren Sachsen-Anhalt, aus der mögliche Maßnahmen ableitbar sind <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung bei konkreten Maßnahmeplanungen</i> Hinweis auf aktuell laufendes ELER-Vorhaben Renaturierung eines landwirtschaftlich genutzten Moores durch Erhöhung des Wasserrückhalts in der Nedlitz Niederung - ein Pilotvorhaben für Sachsen-Anhalt <i>Berücksichtigung, Ergänzung Pkt. 13.6 um Projektinformation</i> Feststellung, dass das Projekt Nutherückverlegung im Bereich des Kämeritzer Hauptgrabens dem UHV nicht bekannt ist. <i>Kenntnisnahme</i> Hinweis, dass Wiederherstellung von Moorlandschaften nicht umsetzbar ist. Korrektur in Revitalisierung bzw. Wiedervernässung und Vorschlag zur Öffnung verrohrter Gewässerabschnitte <i>Berücksichtigung, Korrektur bzw. Ergänzung in Pkt. 13.7</i> Im Maßnahmenkatalog sollte die Entschlammung/Ufersanierung Schlossteich aufgenommen werden. <i>Berücksichtigung, Ergänzung Pkt. 18.1 Maßnahme Nr. 2 dass Maßnahmen an Frei- und Wasserflächen durchzuführen sind. Daraus leitet sich die benannte Maßnahme ab.</i> Hinweis zu Maßnahme Garagenkomplex Güterglücker Straße, da keine bauliche Nachnutzung vorgesehen ist, wäre die Anlage eines Ökokontos sinnvoll <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung bei konkreter Maßnahmeplanung</i> Vorschlag zur Ergänzung der Maßnahme Erhalt der Standgewässer in den Ortsteilen <i>Berücksichtigung, Ergänzung Pkt. 17 um entsprechende Maßnahme (allgemeine Formulierung für das gesamte Stadtgebiet)</i> Anmerkung zum Beherbergungsangebot im Stadtgebiet und Nachfrage zum Erfordernis des Angebotsausbaus. <i>Kenntnisnahme, qualitative Erweiterung des Angebotes wird angestrebt.</i> Redaktionelle Anmerkungen zum Text <i>Berücksichtigung: Korrektur der Textpassagen</i>
C 6	Pyur Tele Columbus Netz GmbH	02.09.2026	Keine Hinweise oder Anregungen
C 7	GDMcom GmbH	27.08.2026	Informationen zum Leitungsbestand in der Kernstadt <i>Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Maßnahmeplanung</i>