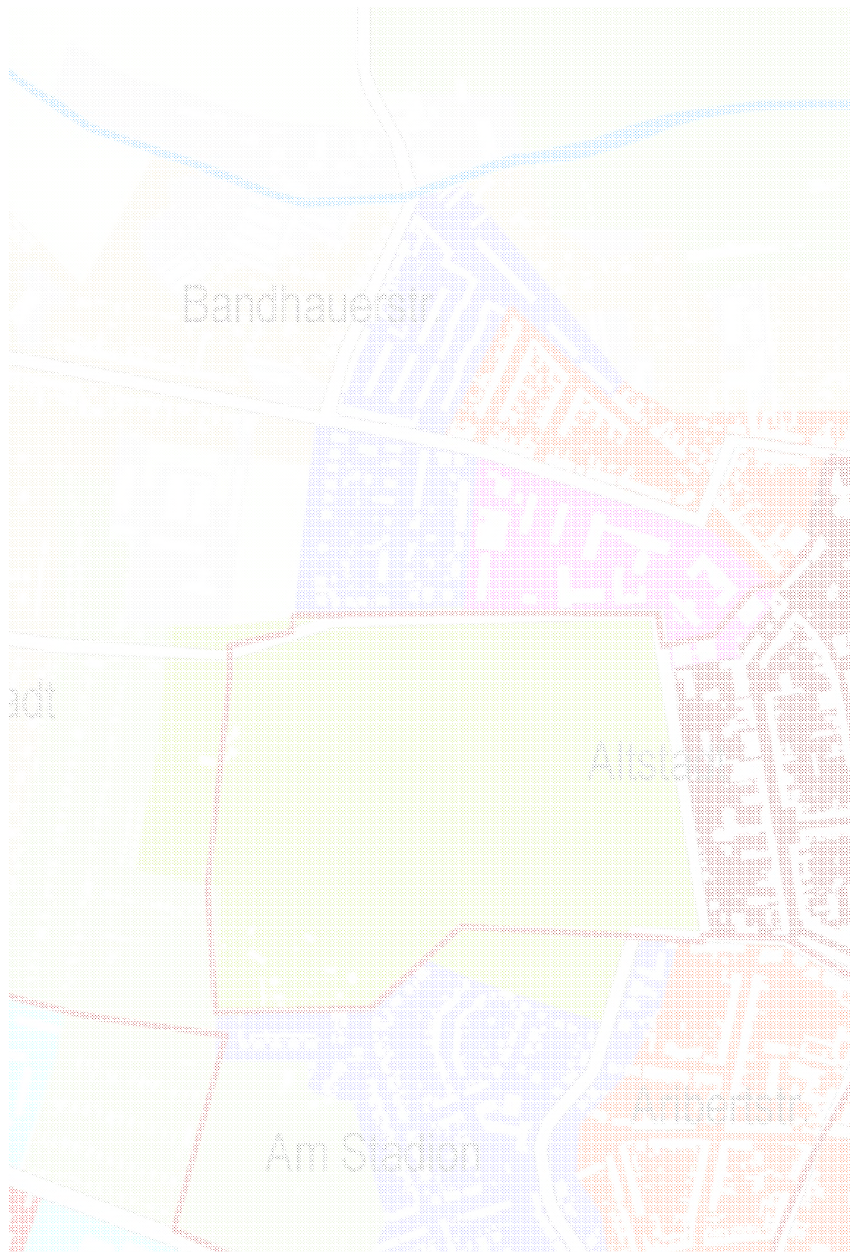




Köthen (Anhalt)

Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung 2011



Entwurf. 15. August 2011

Wallraf & Partner
Stadtforschung und Stadtplanung 

Köthen (Anhalt)

Stadtentwicklungskonzept – 2. Fortschreibung 2011

Entwurf 15. August 2011

Auftraggeber:



Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister
Marktstraße 1-3
06366 Köthen (Anhalt)

Auftragnehmer:



Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

Bearbeitung:

Dr. Wolfram Wallraf
Dipl.-Ing. Janine Stiller

Dessau-Roßlau, 15. August 2011

2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	1
1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	3
1.1 Lage und Bedeutung der Stadt	3
1.2 Verkehrsanbindung	4
1.3 Aussagen der Landesentwicklungsplanung	4
2. Wirtschaftliche Entwicklung	7
2.1 Entwicklungen in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	7
Einordnung der Wirtschaftsregion	7
Wirtschaftsleistung	7
Wirtschaftsstruktur	8
2.2 Wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld	9
Wirtschaftsleistung	9
Produzierendes Gewerbe	9
Dienstleistungssektor	11
2.3 Wirtschaftsstruktur und Gewerbe am Standort Köthen (Anhalt)	12
Wirtschaftsstandort Köthen (Anhalt)	12
Gewerbliche Entwicklung	13
Breit aufgestellte mittelständische Unternehmenslandschaft	15
Hochschul- und Wissenschaftsstandort	15
Urbanes Leistungszentrum im ländlichen Raum	15
Tourismus mit Wachstumspotenzial	16
2.4 Beschäftigung am Standort Köthen (Anhalt)	16
Beschäftigungsentwicklung	16
Arbeitspendlerbewegungen	17
Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	18
2.5 Arbeitsmarkt	20
2.6 Einkommenssituation der privaten und öffentlichen Haushalte	22
Haushaltsnettoeinkommen	22
Kaufkraftentwicklung	24
3. Demografische Entwicklung	26
3.1 Einwohnerentwicklung	26
Historische Einordnung	26
Einwohnerentwicklung seit 1990	27

3.2 Bevölkerungsbewegung	27
Komponenten der Einwohnerverluste	27
Bevölkerungsbewegung	28
3.3 Einwohnerprognose	30
Trendszenario	30
Konsolidierungsszenario	30
Prognoseszenarios im Vergleich	31
Altersstrukturprognose	33
4. Wohnungsmarkt	35
4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	35
Wohnungsbestand nach Bauformen	35
Wohnungsbauentwicklung	35
4.2 Sanierungsstand im Wohnungsbau	39
Gesamtstädtischer Überblick	39
Sanierungsstand im Geschosswohnungsbau	39
4.3 Wohnungsleerstand im Wohnungsbau	41
Gesamtstädtischer Überblick	41
Wohnungsleerstand in den Geschosswohnquartieren	42
4.4 Das Wohnungsangebot nach qualitativen Merkmalen	44
Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands in Köthen (Anhalt)	44
Altstadt	44
Gründerzeitliche Blockstrukturen	45
Sozialer Wohnungsbau im frühen 20. Jahrhundert	45
Werksiedlungsbau der 1930er Jahre	45
Wohnkomplex der 1960er Jahre	46
Wohnkomplex der 1970er und 1980er Jahre	46
Geschosswohnungsbau nach 1990	46
Eigenheimsiedlungen	47
Dorflagen	47
4.5 Wohnbedarfsprognose	49
Abschätzung der Wohnungsbestandentwicklung	49
Haushaltsstrukturprognose	49
Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsüberhang 2025	51
4.6 Wohnungsmarkt aus Bewohnersicht	54
Wohnzufriedenheit	54
Wohnungsbelegung	60
Umzugsverhalten, Wohnwünsche und Kaufkraft	61
4.7 Perspektiven der Nachfrageentwicklung	64
Dauerhaft sinkender Mengenbedarf - entspannter Wohnungsmarkt	64
Veränderungen der qualitativen Ansprüche durch den demografischen Wandel	64
Verschiebungen in der Haushaltsstruktur	65
Kaufkraft und Zielgruppen der Nachfrage	65

5. Leitbilder und Strategien des Stadtumbaus	67
5.1 Rahmenbedingungen des Stadtumbaus	67
Herausforderungen der schrumpfenden Stadt	67
5.2 Stadtentwicklung und Stadtumbau aus Bürgersicht	67
Stadtwahrnehmung	67
Bindung und Identifikation	69
Stadtnutzung: Haushalte und Schüler	71
Bewertung von Stadt und Stadtentwicklung	73
Vorrangige Aufgaben der Stadtentwicklung	75
5.3 Homöopathie als Entwicklungskraft für den Stadtumbau	79
5.4 Leitbild der Stadtentwicklung	81
Leitbild der Stadtentwicklung ist Grundlage für den Stadtumbau	81
Eckpfeiler des Leitbildes für die Stadtentwicklung	81
Bachstadt Köthen	81
Stadt der Bildung und Wissenschaft - Stadt, die Wissen schafft!	82
Musikstadt Köthen - Der lebendige Kulturstandort!	84
Robuste Wirtschaftskraft - Stadt, die Arbeit bietet!	85
Regionales Leistungszentrum im ländlichen Raum - Stadt für das Umland!	86
Attraktive Kleinstadt mit Wohn- und Lebensqualität - Kommen, um zu bleiben!	87
5.5 Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau	90
Verfahrensprinzipien für den Stadtumbau	91
Städtebauliche Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung	91
5.6 Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus	95
Kriterien für die Ausweisung der Fördergebietskulissen	95
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität (Fördergebiete)	95
Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität	96
Konsolidierte Stadtteile	97
Handlungsbedarf in den Ortschaften	97
5.7 Städtebauliche Strategien und Förderinstrumente	100
6. Umzustrukturierende Stadtteile	103
6.1 Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	103
Aufwertungsschwerpunkt Altstadt	103
Städtebauliches Portrait und Stand des Stadtumbaus	103
Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur	104
Wohnungswirtschaftliche Situation	104
Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	105
Strategien und Entwicklungsziele	106
Maßnahmen	107
Umbauschwerpunkt Rüsternbreite	111
Städtebauliches Portrait und Stand des Stadtumbaus	111
Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur	111
Wohnungswirtschaftliche Situation	112
Strategien und Entwicklungsziele	113
Maßnahmen	114

Am Friedenspark	118
Städtebauliches Portrait und Stand des Stadtumbaus	118
Sozialstruktur	118
Wohnungswirtschaftliche Situation	119
Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	120
Strategien und Entwicklungsziele	123
Maßnahmen	125
Am Wasserturm	126
Städtebauliches Portrait und Stand des Stadtumbaus	126
Einwohnerentwicklung	126
Wohnungswirtschaftliche Situation	126
Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	127
Strategien und Entwicklungsziele	130
Maßnahmen	132
6.2 Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangiger Priorität	133
Bahnhofsviertel	133
Städtebauliches Portrait	133
Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur	133
Wohnungswirtschaftliche Situation	134
Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	135
Entwicklungsziele	138
Maßnahmen	140
Nördliche Stadterweiterung	142
Städtebauliches Portrait	142
Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur	143
Wohnungswirtschaftliche Situation	143
Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	144
Strategien und Entwicklungsziele	148
Maßnahmen	150
7. Bilanz des Stadtumbau	153
7.1 Fördergebietskulissen	153
7.2 Mitteleinsatz und Umsetzungsstand	155
Stadtumbau Ost	155
7.3 Ausblick 2025	157
Planung Abriss / Rückbau	157
Handlungsprinzipien	157
Anhang	159
Dokumentation der Zukunftswerkstatt vom 30.06.2011	

Vorbemerkung

Ausgangspunkt und Ziel der Fortschreibung

Die letzte Gesamtfortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von Köthen wurde im Jahr 2006 fertig gestellt. In den Folgejahren wurden teilsäumliche Studien und Konzepte für die prioritären Stadtumbaugebiete Rüsternbreite und Friedenspark (insbesondere Ludwigstraße) erarbeitet. Im Jahr 2010 wurde ein neues Stadtteilentwicklungskonzept für das Wohngebiet Rüsternbreite erstellt. Parallel dazu wurden die innerstädtischen Stadtumbaugebiete mit nachrangiger Priorität (Nördliche Stadterweiterung und Bahnhofsviertel) einer vertiefenden Analyse unterzogen. Darüber hinaus wurde die südliche Gartenstadt untersucht, um Voraussetzungen und Potenziale für eine Bestandsanpassung an die künftige Nachfrage zu ermitteln.

Ziel der Fortschreibung ist, die Leitbilder von Stadtentwicklung und Stadtumbau sowie die daraus abgeleiteten Ziele, Fördergebietskulissen, Strategien und Schwerpunktvorhaben auf der Grundlage aktualisierter Befunde zu prüfen und zu erneuern. Einfließen sollen auch die Ideen und Projekte der Internationalen Bauausstellung IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, an der Köthen mit dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“ erfolgreich teilgenommen hat.

In der vorliegenden Fortschreibung werden die Analysen und Prognosen zu den Themen Wirtschaft, Demografie und Wohnungsmarkt fortgeschrieben. Im Einzelnen standen folgende Aufgaben an:

- Aktualisierung der Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort (Gewerbestruktur, Beschäftigung und Arbeitsmarkt, Einkommen und Kaufkraft);
- Fortschreibung der Basisdaten: Einwohnerzahl, natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung; Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und Abgleich mit der realen Entwicklung;
- Analyse des Wohnungsmarkts (Bestandsentwicklung, Wohnungsleerstand, Sanierungsstand, teilsäumliche Entwicklungen, Nachfrageschwerpunkte, prognostische Aussagen);
- Aktualisierung des Leitbilds für die Stadtentwicklung und des städtebaulichen Leitbilds (Eckpfeiler der Stadtentwicklung, zukunftsfähige Stadtstruktur, wettbewerbsfähige Stadt, soziale Stadt, ökologische Stadt), der teilsäumlichen Ziele und der Instrumente des Stadtumbaus;
- Überprüfung der Fördergebietskulissen und städtebaulichen Strategien im Stadtumbau;
- Aktualisierung und Vertiefung von teilsäumlichen Stadtumbaukonzepten, Gesamtschau aller umstrukturierenden Stadtteile (Situationsanalyse, Handlungsbedarf, Strategien und Entwicklungsziele, Schwerpunktvorhaben).

Die teilsäumlichen Planungen zur Rüsternbreite sowie zur Nördlichen Stadterweiterung und zum Bahnhofsviertel wurden redaktionell in das Stadtentwicklungskonzept integriert. Zu den anderen Stadtumbaugebieten (Am Friedenspark, Am Wasserturm, Altstadt) wurden eigene Erhebungen durchgeführt und Planungsvorschläge unterbreitet.

Nach Abschluss der ersten Programmperiode wurde zudem eine Zwischenbilanz über die Umsetzung von Stadtumbau Ost in Köthen gezogen.

Datenerhebung

Die Untersuchungen und Prognosen zur Einwohnerentwicklung basieren auf Daten der kommunalen Statistikstelle (Köthen [Anhalt], FB Wahlen/Statistik). Die wohnungswirtschaftlichen Daten stammen vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Fortschreibung des Wohnungsbestands) sowie vom Stadtumbau-Monitoring. In den Geschosswohnlagen mit gründerzeitlicher Bebauung und mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen sowie in der Altstadt wurden eigene Erhebungen durchgeführt. In einigen Fällen waren widersprüchliche Datenlagen zu bewerten. Bei der Leerstandserhebung weichen die Befunde zum Teil vom Stadtumbau-Monitoring ab.

Zur Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung wurden Ausarbeitungen und Datenmaterial der IHK Halle-Dessau, der Bundesagentur für Arbeit sowie weitere wirtschaftswissenschaftliche Untersuchungen herangezogen.

Verfahren und Methodik

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts erfordert eine enge Koordinierung zwischen den beteiligten Akteuren. Es wurden regelmäßige verwaltungsinterne Abstimmungsgespräche zu den Zwischenergebnissen durchgeführt.

Das Leitbild der Stadtentwicklung wurde im Rahmen einer Ideenrunde unter Teilnahme des Oberbürgermeisters sowie der relevanten Fachressorts der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und weiterer wichtiger Akteure der Stadtentwicklung (Fachhochschule Anhalt, Europäische Bibliothek der Homöopathie, Köthener Kultur und Marketing GmbH) diskutiert. In einem moderierten Abstimmungsgespräch mit der Hochschule sowie ergänzenden Arbeitstreffen mit Mitarbeitern einzelner Bereiche der Stadtverwaltung, den Geschäftsführungen bzw. Vorständen der beteiligten Wohnungsunternehmen, der Kultur- und Marketing GmbH sowie der Bibliothek wurden Ideen gesammelt. Auf dieser Grundlage entstand ein aktualisiertes Leitbild, in dem unter einer Dachmarke die thematischen Pfeiler, die strategischen Handlungsrichtungen und die Schlüsselprojekte zusammengefasst sind.

Die Gesamtfortschreibung wurde inhaltlich und methodisch mit einer repräsentativen Haushaltsbefragung „WOHNEN IN KÖTHEN“ verknüpft, um die Datengrundlage für die konzeptionelle Orientierung des Stadtumbaus zu verbessern und die Bürger direkt in die Entscheidungsfindung zu Grundfragen der Stadtentwicklung einzubeziehen. Befragungsthemen waren Schwerpunkte des öffentlichen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfs, Wahrnehmung und Nutzung der Stadt, Entwicklung der Wohnungsnachfrage, Sozialstruktur und innerstädtische sozialräumliche Segregation, Bewertungen und Interessenlagen zum Stadtumbau, Prioritäten nachhaltiger Stadtentwicklung aus Bürgersicht.

Im Rahmen einer Zukunftswerkstatt trafen am 30.06.2011 gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Akteure der Stadt sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger zusammen, um im Dialog miteinander eigene Vorstellungen zu Leitbildern, Themen, Handlungsschwerpunkten und Kernprojekten der Stadtentwicklung bis 2025 zu formulieren. Die Dokumentation der Werkstatt ist als Anhang Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts.

Beteiligungsverfahren

Mit der Verankerung des Stadtumbaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB, § 171a-d) wird auch das Verfahren zur Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten geregelt (§ 171b). Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird als „informelle Planung“ angesehen, die einen Abwägungsbelang darstellt. Sie muss von der Gemeinde beschlossen sein, wobei die Beteiligungen ebenso wie die materiellen Anforderungen an städtebauliche Planungen zu erfüllen sind. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Stadtentwicklungskonzept unter Anwendung der Beteiligungsregeln der §§ 137 (Betroffene) und 139 (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) erstellt werden muss.

Diese Anforderungen wurden im Arbeitsprozess durch die oben genannten Beteiligungsformen umgesetzt. Durch die Beratungen mit der organisierten Wohnungswirtschaft flossen die Belange der wichtigsten Akteure des Stadtumbaus direkt in das Stadtentwicklungskonzept ein.

Nach der Fertigstellung des Entwurfs und einer abschließenden verwaltungsinternen Beratung soll der Fortschreibungsbericht zur Beschlussfassung an die politischen Gremien weitergeleitet werden. Nach der Behandlung des Entwurfs im Bauausschuss soll ein Beschluss zur Auslegung herbeigeführt werden. Im Beteiligungsverfahren erhalten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange nochmals die Möglichkeit zur Mitwirkung und Stellungnahme. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens soll das Abwägungsergebnis im Bauausschuss behandelt und beschlossen werden. Im letzten Schritt verweist der Bauausschuss den Endbericht zur Beschlussfassung an den Stadtrat.

1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

1.1 Lage und Bedeutung der Stadt

Die Kreisstadt Köthen (Anhalt) liegt zentral zwischen den wirtschaftstarken Ballungsräumen um Magdeburg und Halle/Leipzig. Mit rund 28.600 Einwohnern, einem Einzugsgebiet von über 190.000 Menschen und einer Fläche von 3.277 ha bildet die Stadt Köthen (Anhalt) das Verwaltungszentrum des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist Kooperationspartner des „Kleinen Sachsen-Anhalt-Dreiecks“. Durch Kooperation und Koordinierung mit den Partnern Dessau-Roßlau, Bitterfeld-Wolfen und Lutherstadt Wittenberg sollen Kapazitäten und Potenziale im Interesse einer nachhaltigen Regionalentwicklung gebündelt werden. Es gilt zudem, die Region im Wettbewerb um Investitionen, Fachkräfte und Touristenströme zu stärken und die eigenen Interessen wirkungsvoller in die Entwicklung der mitteldeutschen Metropolregion einbringen zu können.

Köthen (Anhalt): Lage im Raum



1.2 Verkehrsanbindung

Köthen (Anhalt) ist über die Bundesstraßen 183, 185 und 187a gut in das überregionale und regionale Straßennetz eingebunden. In den kommenden Jahren wird sich die überregionale Anbindung mit dem Bau der B6n, die das Stadtgebiet im Süden tangiert, weiter verbessern. Die Bundesautobahnen 9 und 14 sind jeweils in etwa 30 Minuten erreichbar. Der Anschluss an die BAB 9 bringt effektive Verbindungen auf der Nord-Süd-Achse zwischen Berlin und München. Über die BAB 14 (Schkeuditzer Kreuz) sowie die BAB 38 (über Halle) bestehen zudem günstige Ost-West-Verbindungen in Richtung Dresden und Chemnitz (BAB 14) sowie Göttingen (BAB 38) und Hannover (BAB 14 – BAB 2).

Über die Bahn ist Köthen (Anhalt) direkt mit Magdeburg, Dessau-Roßlau, Halle und Leipzig verbunden. Der ICE-Haltepunkt in Köthen (Anhalt) ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl nach Berlin, als auch in Richtung Nürnberg und Frankfurt. Leipzig erreicht man im Stundentakt innerhalb von etwa 45 Minuten.

Der internationale Flughafen Leipzig-Halle ist etwa 50 km entfernt und binnen 60 Minuten erreichbar. Wenn der Leipziger Flughafen als mitteldeutscher Knotenpunkt weiter an Bedeutung gewinnt, sollte auch die Bahnverbindung verbessert werden. Ein Sonderlandeplatz für kleinmotorige Flugzeuge bis 5,7 t Eigengewicht steht in Köthen (Anhalt) selbst zur Verfügung. Mit dem 14 km entfernten Binnenhafen Aken verfügt die Stadt zudem über einen nahen und recht leistungsfähigen Umschlagplatz für den Transport auf dem Wasserweg.

Die schienen- und straßengebundenen Nahverkehrsangebote basieren auf dem Nahverkehrsplan der NASA Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH. Das straßengebundene ÖPNV-Angebot besteht derzeit aus 4 Stadtbuslinien und 13 Regionalbuslinien. Hinzu kommt ein fahrplanfreies Anrufbussystem zwischen 04 Uhr und 23 Uhr mit haltestellengebundenem Ein- und Ausstieg. Das schienengebundene Nahverkehrsangebot wird durch die privat betriebene Bahnlinie Aschersleben – Dessau-Roßlau (Elbe-Saale-Bahn) komplettiert.

1.3 Aussagen der Landesentwicklungsplanung

Raumordnung

Die Aussagen zur Raumstruktur im Landesentwicklungsplan ordnen Köthen (Anhalt) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume um die Oberzentren Magdeburg und Halle zu.¹

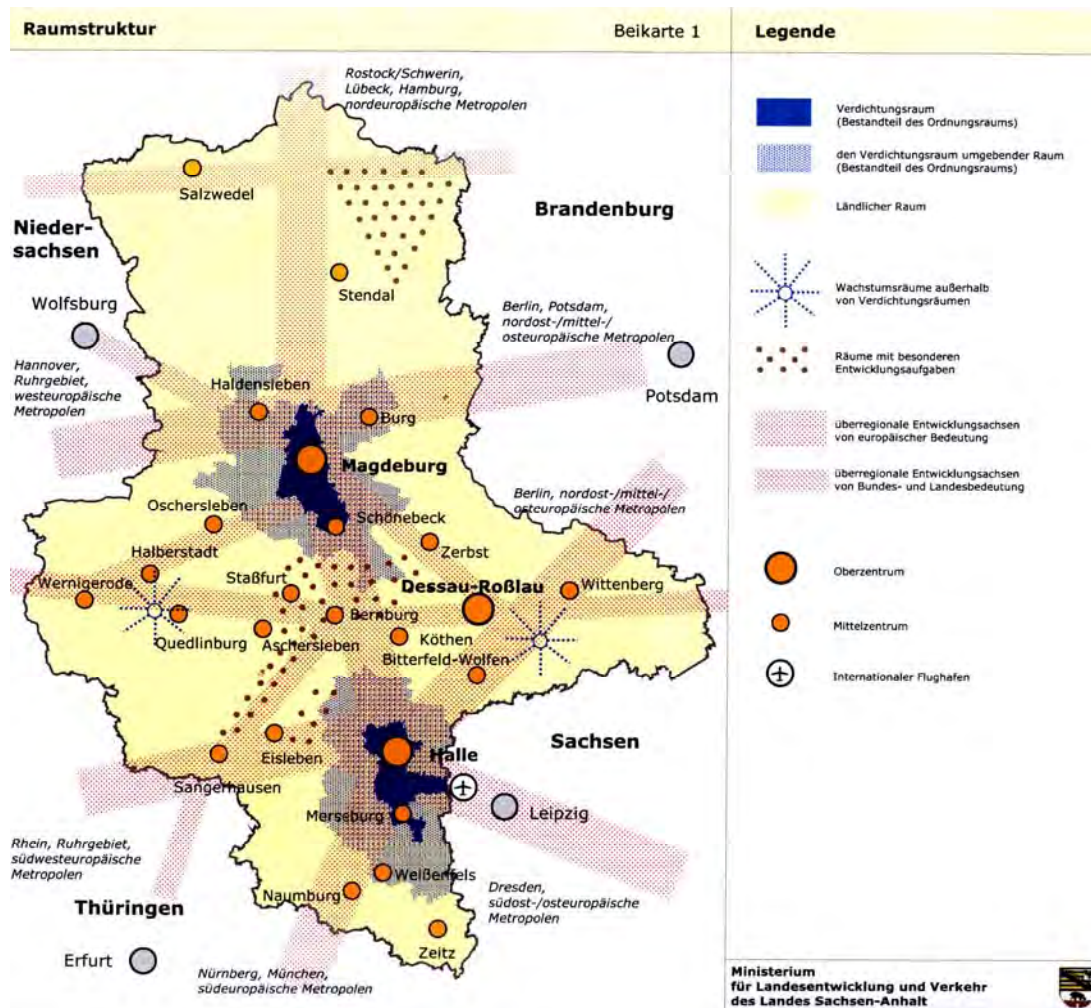
Die Stadt liegt im Schnittpunkt zweier überregionaler Entwicklungsachsen:

- Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse von europäischer Bedeutung verbindet München, Nürnberg und die südeuropäischen Metropolen mit Rostock/Schwerin bzw. Hamburg/Lübeck und den nordeuropäischen Metropolen.
- Die in Ost-West-Richtung angelegte Achse von Bundes- und Landesbedeutung verbindet den Wachstumsraum Halberstadt-Wernigerode-Quedlinburg über Staßfurt, Bernburg und Köthen mit dem Wachstumsraum Dessau-Roßlau, Bitterfeld-Wolfen, Lutherstadt Wittenberg. Im weiteren Verlauf bindet diese Achse im Westen an die niedersächsischen und nordrheinwestfälischen Industrie-regionen sowie im Osten an die sächsischen und polnischen Industriestädte an.

Köthen (Anhalt) ist Mittelzentrum und als Verwaltungssitz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein wichtiges Zentrum öffentlicher Dienstleistungen. Die günstige Lage als Bindeglied zwischen den Verdichtungsräumen um Magdeburg und Halle bietet aus Sicht der Raumordnung weitere Entwicklungspotenziale.

¹ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, in Kraft getreten am 12.03.2011, S. 8.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Beikarte 1



Wirtschaft

Im LEP 2010 wird Köthen (Anhalt) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen bestätigt.² Diese Festlegung entspricht dem Leitbild der Stadtentwicklung, Köthen (Anhalt) als Stadt mit Industriekultur und besonderer Kompetenz im Maschinenbau, der Metallverarbeitung, der chemischen Industrie und darüber hinaus auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien weiter zu profilieren. Zielsetzung ist der Ausbau der örtlichen Wirtschaftsstruktur mit positiven Impulsen für die wirtschaftliche Entwicklung in der ganzen Region.

Nach den Anforderungen des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan ist es Aufgabe der Stadt Köthen (Anhalt), die benötigten Flächen für landesbedeutsame Industrieanlagen näher zu konkretisieren, städtebaulich zu sichern und entsprechend dem Bedarf zu entwickeln.

Wissenschaft und Forschung

Wissensclustern, wie Universitäten und Fachhochschulen, kommt als Standortfaktoren eine besondere Bedeutung zu. Sie sind erheblich für Attraktivität, Zukunftschancen und überregionale Wettbewerbsfähigkeit des Ortes verantwortlich. Mit dem Standort der Hochschule Anhalt (FH) ist Köthen ein integraler Bestandteil der Hochschul- und Wissenschaftslandschaft Sachsen-Anhalts. Gemäß LEP 2010 sind diese Standorte zu erhalten, zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.³

² Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, S.37.

³ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.07.2010, S.39.

Der LEP 2010 misst der Erhaltung, Weiterentwicklung und Neuansiedlung außeruniversitärer Forschungseinrichtungen eine besondere Bedeutung zu. Diese sollen vor allem an Standorten realisiert werden, an denen eine enge Kooperation mit Universitäten bzw. Hochschulen gewährleistet werden kann. Zunehmend sind forschende Industrieunternehmen sowie regional ansässige Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft als Kooperationspartner einzuziehen. Strategische Partnerschaften von Wissenschaft und Wirtschaft sollen in den Regionen einen Beitrag zum langfristigen Kompetenzaufbau auf beiden Seiten leisten und zur Beschleunigung von Innovationsprozessen beitragen.⁴ Diese Festsetzungen schaffen den raumordnerischen Rahmen für Aufbau und Förderung von Kooperationsbeziehungen von Wissenschaft und Wirtschaft am Standort Köthen. Beispielhaft hierfür ist der Plan, bis 2016 ein Biosolarzentrum zur industriellen Produktion von Mikroalgen zu errichten.⁵

Verkehr und Logistik

Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen ist Voraussetzung für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Landes und für die Mobilität der Bevölkerung.

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ist Köthen (Anhalt) auf eine optimale Einbindung in die überörtliche Verkehrsinfrastruktur und eine bessere Verknüpfung der Ost-West- und Nord-Süd-Achsen der Straßen-, Schienen und Wasserverkehrswegenetze angewiesen. Das prognostizierte Wachstum der Güterverkehrsströme wird sich schwerpunktmäßig auf die industriellen Vorrangstandorte konzentrieren. Der heutige Anschluss der Stadt Köthen (Anhalt) an das Fernstraßennetz und insbesondere an die BAB 9 und 14 ist zwar hinreichend, aber in Bezug auf die Potenziale des Wirtschaftsstandorts noch nicht wettbewerbsfähig genug.

Im vorliegenden LEP 2010 gehört die Verlängerung der B 6n als überregionale Verkehrsachse von der BAB 14 zur BAB 9 und über Sachsen-Anhalt hinaus in Richtung Osten zu den Vorrangprojekten. Die anstehende Planung der Trassenführung östlich der BAB 9 soll eine optimale Anbindung der Stadt Köthen (Anhalt) gewährleisten. Auch die Ortsumgehung Köthen ist im LEP 2010 gemäß BVWP 2003 als Baumaßnahme im vordringlichen Bedarf eingestuft.

Landwirtschaft

Das Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben wird im LEP-Verordnungsentwurf als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft. Die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft stellt einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor auch für Köthen (Anhalt) und Umgebung dar.

Tourismus und Erholung

Die Bachstadt Köthen (Anhalt) ist neben Zerbst, Dessau, Halle, Magdeburg und Weißenfels Teil des touristischen Schwerpunktthemas Musikland Sachsen-Anhalt. Der Tourismus ist bedeutender Wirtschaftsfaktor der Stadt. Die Sicherung und marktgerechte Weiterentwicklung der Angebote hat weiterhin hohe Priorität.

⁴ Ebenda, S. 39.

⁵ Eine entsprechende Vereinbarung haben die Hochschule Anhalt und die Großmann Ingenieur Consult GmbH (Gicon) unterzeichnet. Durch den Aufbau des Biosolarzentrums wird die Entwicklung neuer Technologien forciert. Die Biosolartechnologie wird die künftige Biomassenutzung bestimmen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung

2.1 Entwicklungen in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Einordnung der Wirtschaftsregion

Die Wirtschaftsregion umfasst die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau. Die Region weist eine Fläche von 3.628 km² auf. Ende 2009 wurden hier 405.973 Einwohner gezählt. Fläche und Einwohnerzahl machen etwa 17 bis 18 Prozent von Sachsen-Anhalt aus.

Die Region liegt im ländlichen Raum. Die vielfältige Landschaft wird durch die Auen von Elbe und Mulde, die Hügellandschaft des Fläming im Norden und die Dübener Heide im Süden geprägt. Ein Großteil der Flächen wird land- und forstwirtschaftlich genutzt, im Osten insbesondere auch durch Obst- und Gemüseanbau.⁶ Die Elbe ist zudem von wachsender touristischer Bedeutung.

Die Städte Dessau-Roßlau, Wittenberg, Bitterfeld-Wolfen und Köthen bilden einen Wirtschaftsraum, der von mehreren überregionalen Entwicklungsachsen von europäischer sowie Bundes- und Landesbedeutung durchschnitten wird. Die Region weist ein großes historisches Erbe auf, das von den Stätten der Reformation über das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und die Musikkultur des Barock bis hin zum Bauhaus und zur industriellen Moderne (Elektrochemie, Agrochemie, Flugzeugbau) reicht. Dieses Erbe ist in seinem Kern heute noch vital. Es kann für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung produktiv gemacht werden, die auf Wissensökonomie und technologischer Innovation im Einklang mit Mensch und Natur beruht. Es bildet zugleich eine weiter ausbaufähige Grundlage für den Bildungs- und Kulturtourismus.

Hinsichtlich der Einwohnerdichte ist die Region sehr inhomogen. Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau weist 358 Einwohner pro km² auf, im Landkreis Anhalt Bitterfeld sind es 123 Einwohner/km², im Landkreis Wittenberg nur noch 72 Einwohner/km². Die Einwohnerdichte zeigt ebenso wie die Intensität der Flächennutzung und die Gewerbedichte ein deutliches West-Ost-Gefälle auf. Im ausgedehnten Raum östlich von Dessau-Roßlau, der mehr als die Hälfte der Gesamtfläche in dieser Region ausmacht, ist die Lutherstadt Wittenberg der einzige mittelzentrale Ort und gewichtige Gewerbestandort.

Im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte seit 1991 hat die Region ein Fünftel ihrer Einwohner verloren. Zwischen 1991 und 2009 sank die Einwohnerzahl von 506.341 auf 405.973. Die Prognose sagt für 2025 einen weiteren Bevölkerungsverlust von nochmals 21 Prozent auf 321.783 Einwohner voraus.

Das Unternehmensregister 2009 weist 15.007 Gewerbebetriebe in der Region aus, was 18 Prozent des gesamten Unternehmensbestands in Sachsen-Anhalt ausmacht. Nur 74 Unternehmen zählten mehr als 250 Beschäftigte. Damit waren 29 Prozent der Unternehmen in dieser Betriebsgröße auf den Raum Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg konzentriert. Im Jahr 2008 gingen 171.100 Erwerbstätige in der Region ihrer beruflichen Tätigkeit nach, was einem landesweiten Anteil von 17 Prozent entspricht.

Wirtschaftsleistung

Das Bruttoinlandsprodukt der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg lag im Jahr 2008 bei 9,252 Md. Euro bzw. bei 17 Prozent der Wirtschaftsleistung von Sachsen-Anhalt. Im Vergleich zum Jahr 1991 hat sich das BIP der Region verdreifacht. Im vergangenen Jahrzehnt flachte das Wachstum im Vergleich zu den 1990er Jahren ab. Die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des BIP p. A. lag im Zeitraum zwischen 2000 und 2008 bei 3,4 Prozent und damit deutlich höher als der Landesdurchschnitt von 2,7 Prozent.⁷

Im mitteldeutschen Raum erreicht die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg etwa zwei Drittel der Wirtschaftsleistung der Stadt Leipzig und übertrifft die Wirtschaftsleistung von Chemnitz um 34 Prozent, von Magdeburg um 40 Prozent sowie Halle um 69 Prozent. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld kommt für Nahezu die Hälfte der regionalen Wirtschaftskraft auf.

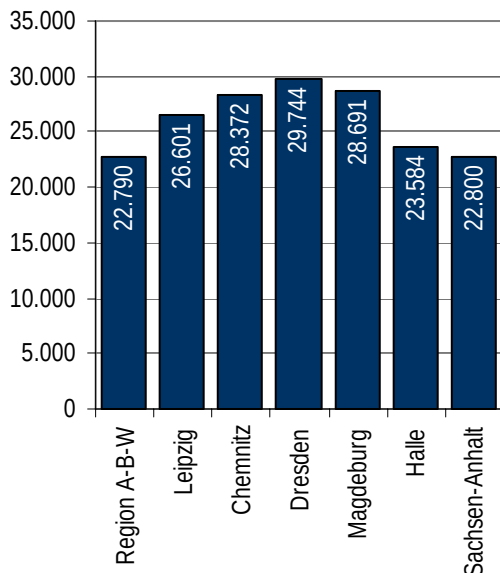
⁶ Vgl. IHK Halle-Dessau: Regionalskizze für die Geschäftsstelle Bitterfeld, 2004.

⁷ BIP in jeweiligen Preisen. Berechnet nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Bruttoinlandsprodukt in den kreisfreien Städten und Landkreisen Sachsens. Aktualisierung 21.07.2010.

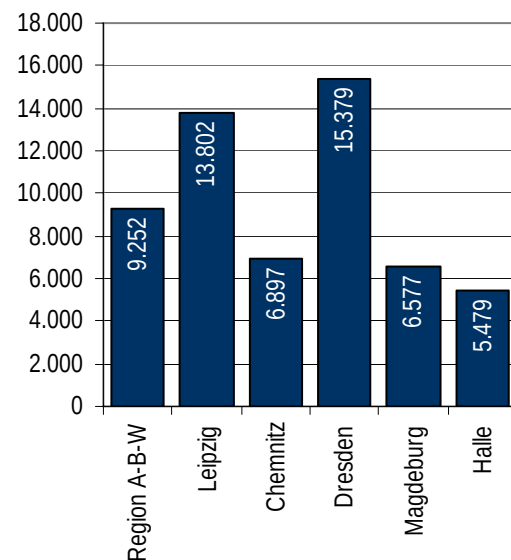
Nach dem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf lag die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg im Jahr 2008 exakt auf dem Niveau des Landes Sachsen-Anhalt und erreichte etwa 4 Fünftel des Bruttoinlandsprodukts der urbanen Räume der Großstädte Magdeburg, Leipzig, Chemnitz und Dresden.

Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (2008)⁸

BIP pro Kopf (in €)



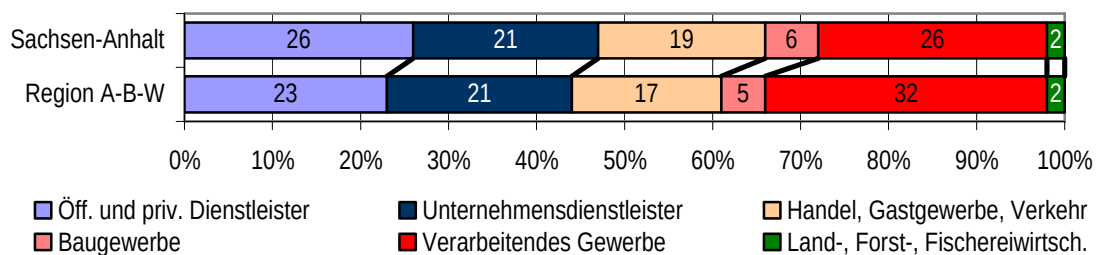
BIP zu jeweiligen Preisen (in Mio. €)



Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist erheblich stärker industriell geprägt als der Landesdurchschnitt. Weit über die Hälfte der industriellen Bruttowertschöpfung der Region entfällt auf den Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Nach Branchen ist es die Chemieindustrie, die das verarbeitende Gewerbe mit den großen Standorten in Bitterfeld und Wittenberg/Piesteritz dominiert. Entsprechend sind auch die unternehmensnahen Dienstleistungen stärker auf diese industriellen Kerne ausgerichtet.

Anteile der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung in Prozent (2008)



Die Umsätze im verarbeitenden Gewerbe wuchsen zwischen 2000 und 2009 jahresdurchschnittlich um 7,3 Prozent und damit um einen Prozentpunkt schneller als der Landesdurchschnitt. Wird der konjunkturelle Einbruch von -16,4 Prozent im Jahr 2009 ausgeblendet, lagen die Zuwachsraten sogar bei 10,2 Prozent. Insgesamt gesehen hat sich der Raum um Dessau-Roßlau, Bitterfeld-Wolfen, Lutherstadt Wittenberg und Köthen als wettbewerbsfähige Industrieregion technologisch erneuert und nachhaltig stabilisiert. Der Dienstleistungssektor (Daseinsvorsorge / Unternehmensdienstleister) und der Tourismus haben sich als weitere Pfeiler einer gemischten Wirtschaftsstruktur etabliert.

⁸ Berechnet nach Angaben der Statistischen Landesämter Sachsen-Anhalt und Freistaat Sachsen (Einwohnerstatistik und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen / zu jeweiligen Preisen).

2.2. Wirtschaftliche Entwicklungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Wirtschaftsleistung

Im Gebiet des heutigen Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurde im Jahr 2007 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 4,03 Mio. Euro erwirtschaftet. Dies entsprach etwa 8 Prozent des Bruttoinlandsprodukts von Sachsen-Anhalt. Unter den neuen Landkreisen ordnet sich Anhalt-Bitterfeld im Mittelfeld der Tabelle ein. Im Vergleich zu 1995 ist das BIP im heutigen Landkreis Anhalt-Bitterfeld bis Ende 2007 um 44 Prozent gestiegen, was deutlich über dem Landesdurchschnitt von 33,7 Prozent lag. Hinter der Börde, dem Saalekreis und dem Altmarktkreis-Salzwedel ordnet sich der Landkreis Anhalt-Bitterfeld an vierter Stelle ein.

Nach dem BIP pro Erwerbstätigem kam der Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Jahr 2007 auf 56.385 Euro und lag damit ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (51.030 Euro). Im Vergleich aller Kreise bzw. kreisfreien Städte verzeichneten nur noch der Saalekreis mit 63.966 Euro und die Börde mit 56.779 Euro ein höheres BIP pro Erwerbstätigen. Mit dem Wachstum des BIP pro Kopf seit 1995 lag der neue Landkreis mit 80,8 Prozent 30 Prozentpunkte über dem Niveau des Landes von 50,7.⁹ Am Stärksten fiel die Veränderung nur noch im Saalekreis mit 81,3 Prozent aus.

Produzierendes Gewerbe

Die Region um Bitterfeld-Wolfen war in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts von der Chemieindustrie und vom Braunkohletagebau geprägt. Im Raum Köthen war der Maschinen- und Anlagenbau stark entwickelt. Der ordnungspolitische und wirtschaftsstrukturelle Umbruch nach 1990 sorgte dafür, dass der Bergbau abrupt beendet, der Chemiestandort Bitterfeld-Wolfen neu geordnet und die übrigen industriellen Branchen einen tiefgreifenden strukturellen Wandel erfuhren.

Heute bilden die Branchen Chemie, pharmazeutische Industrie, Maschinen- und Anlagenbau sowie die Ernährungsgüterherstellung das industrielle Rückgrat des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Der Chemiapark Bitterfeld-Wolfen expandiert mit neuen Technologien. Die Solar- und Photovoltaikbranche hat sich zu starken industriellen Kraft entwickelt. Neben dem industriellen Kern um Bitterfeld-Wolfen wird das verarbeitende Gewerbe im Landkreis von einer breit aufgestellten mittelständischen Unternehmenslandschaft geprägt. Dies gilt auch für den Wirtschaftsstandort Köthen.

Im IHK-Bezirk Halle-Dessau weist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld nach dem Saalekreis die meisten Industrieunternehmen und Industriebeschäftigten sowie die höchste Exportquote auf.¹⁰ Das verarbeitende Gewerbe entwickelte sich im vergangenen Jahrzehnt mit hoher Dynamik. Zwischen 2000 und 2008 verdreifachten sich die Umsätze. Die Auslandumsätze wuchsen sogar um das Sechsfache.

Der Strukturwandel wirkte sich auch auf die Beschäftigung aus. Noch zwischen 1995 und 2000 gingen im verarbeitenden Gewerbe knapp ein Viertel der Arbeitsplätze verloren. Bis 2003 hielt sich das Arbeitsplatzangebot recht konstant auf dem Niveau von etwa 10.000 Beschäftigten. Seit 2004 konnte wieder ein kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen verzeichnet werden. Während sich der Anstieg bis 2006 eher langsam vollzog, konnten ab 2007 große Beschäftigungszuwächse verzeichnet werden. Das Niveau von 1995 wurde deutlich übertroffen. Insgesamt stieg die Zahl der Beschäftigten zwischen 2000 und 2008 um 56 Prozent auf etwa 15.500.

⁹ Daten nach: Regionalstatistik 2009, IHK Halle-Dessau, Standortpolitik, Oktober 2009, S. 23.

¹⁰ Ausführlich siehe: IHK vor Ort: Landkreis Anhalt-Bitterfeld. IHK Halle-Dessau, Standortpolitik, 2007.

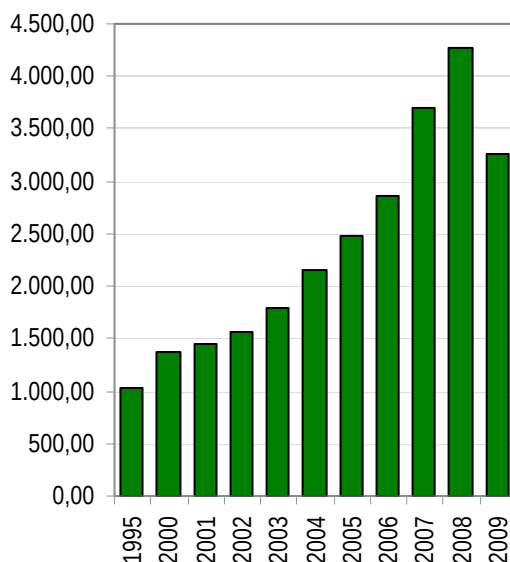
Der konjunkturelle Einbruch des Jahres 2009 hinterließ auch in der Industrie von Anhalt-Bitterfeld tiefe Spuren. Die Umsätze im verarbeitenden Gewerbe sanken gegenüber 2008 um 24 Prozent auf das Niveau von 2004. Die Auslandsumsätze halbierten sich auf den Wert von 2006. Die Umsatzeinbrüche waren vor allem der Solarbranche zuzuordnen. Aufgrund der aktiven Arbeitsmarktpolitik des Bundes sowie der Bemühungen der Firmen um ihre Fachkräftebestände waren jedoch kaum negative Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation zu verzeichnen. Die Beschäftigtenzahl wuchs zwischen 2008 und 2009 noch einmal geringfügig um 2 Prozent. Mittlerweile hat befindet sich das verarbeitende Gewerbe wieder auf Wachstumskurs. Die Umsatzzahlen sind im Laufe des Jahres 2010 wieder gestiegen.

Anhalt-Bitterfeld: Umsätze und Beschäftigte im Bergbau und Verarbeitenden Gewerbe¹¹

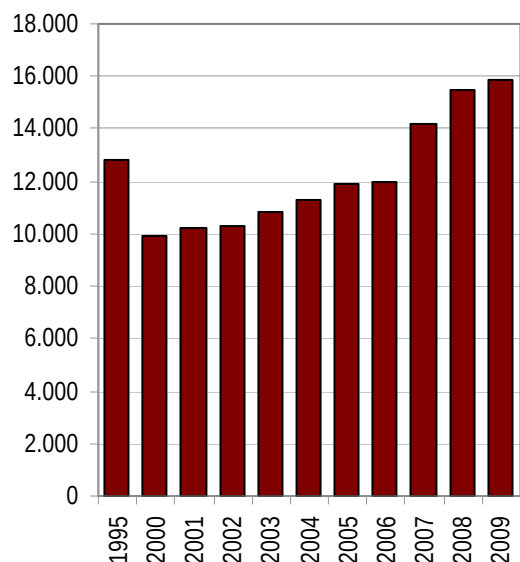
Jahr*	Betriebe (Anzahl)	Umsätze (Mio. €)	SV-Beschäftigte
1995	116	1.031,8	12.826
2000	123	1.367,1	9.922
2001	126	1.447,7	10.197
2002	129	1.561,4	10.260
2003	134	1.787,5	10.824
2004	140	2.151,7	11.274
2005	143	2.486,1	11.929
2006	137	2.854,8	12.002
2007	137	3.698,7	14.179
2008	147	4.270,6	15.505
2009	151	3.259,7	15.877

* Wirtschaftszweigklassifikationen: Jahr 1995-2007: WZ 2003; 2008+2009: WZ 2008

Umsätze (Mio. €)



Beschäftigte

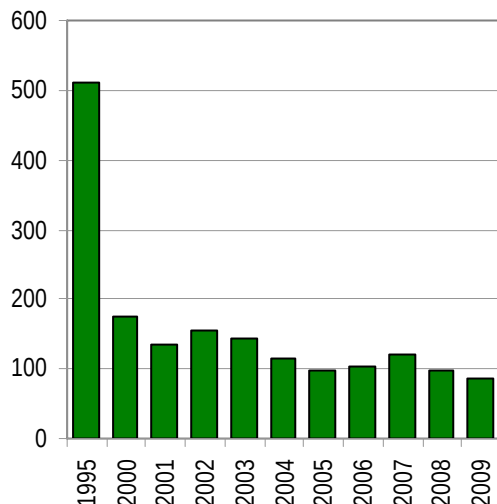


¹¹ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, IHK Halle Dessau.

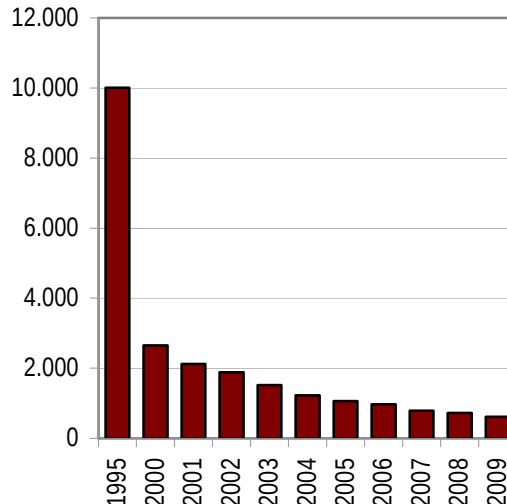
Im Unterschied zur Industrie hat sich die Situation des Baugewerbes im Landkreis nach dem Ende des Baubooms der 1990er Jahre kontinuierlich verschlechtert. Im Vergleich zu 1995 sanken die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 83 Prozent, die Beschäftigtenzahlen schrumpften um 94 Prozent. Heute leben im Landkreis Anhalt-Bitterfeld nur noch knapp 600 Personen vom Baugewerbe.

Anhalt-Bitterfeld: Umsätze und Beschäftigte im Bauhauptgewerbe¹²

Umsätze (Tsd. €)



Beschäftigte



Dienstleistungssektor

Der Dienstleistungssektor ist der größte Wirtschaftszweig im Landkreis. Er wird geprägt von vielen Kleinbetrieben für private und unternehmensbezogene Dienstleistungen, vom Handels- und Gastgewerbe, aber auch von Großstrukturen, wie die Einrichtungen von Gesundheitsversorgung (Krankenhäusern, Kliniken), öffentlicher Verwaltung, Bildung und Wissenschaft. Der Standort Köthen der Hochschule Anhalt bildet das wissenschaftliche Zentrum des Landkreises.

Zudem ist Anhalt-Bitterfeld in den vergangenen Jahrzehnten auch für den Tourismus zunehmend attraktiv geworden. Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich zählt zum Weltkulturerbe. Mit den Projekten des „Industriellen Gartenreichs“ wurde auch die Industriegeschichte der Region kulturtouristisch aufgearbeitet. Durch die Flutung ehemaliger Braunkohlentagebaue entstand eine Seenlandschaft. Der östliche Teil von Anhalt-Bitterfeld - die Dübener Heide - ist durch ausgedehnte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete mit ausgesprochen seltener Flora und Fauna gekennzeichnet, unter anderem das Biosphärenreservat Mittlere Elbe als einzigartiges Auenlandschaftsbiotop.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld beherbergt Standorte der touristischen Dachmarken Musikland Sachsen-Anhalt, Blaues Band, Straße der Romanik und Gartenträume.

¹² Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, IHK Halle-Dessau

2.3 Wirtschaftsstruktur und Gewerbe am Standort Köthen (Anhalt)

Wirtschaftsstandort Köthen (Anhalt)

Im 20. Jahrhundert gehörte Köthen (Anhalt) zu den wichtigsten Standorten des hochinnovativen mitteldeutschen Industriereviers. Nach 1990 hat sich eine eher kleinteilige und mittelständische Unternehmenslandschaft herausgebildet. Die vormalige Dominanz der Industrie ist einer gemischten Wirtschaftsstruktur gewichen, die auf mehreren Pfeilern beruht.

- Als städtisches Leistungszentrum in seiner Region hat Köthen (Anhalt) starke Kapazitäten an privaten und öffentlichen Dienstleistungen entwickelt, speziell in den Bereichen Bildung, Soziales, Gesundheit und Verwaltung.
- Traditionelle strukturbestimmende Branchen der Industrie sind der Maschinenbau, die Metallverarbeitung und die Chemie. Zudem bilden sich zukunftsfähige Strukturen im Bereich der Umwelt- und Lebensmitteltechnik und erneuerbaren Energien heraus.
- Mit der Hochschule Anhalt (FH) verfügt Köthen (Anhalt) über eine Kapazität in Lehre und Forschung, die ein großes Innovationspotenzial für die Region darstellt und zugleich ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Stadt ist.
- Die Bachstadt Köthen (Anhalt) hat ein reiches kulturelles Angebot entwickelt, wodurch die Attraktivität der Stadt für den Bildungstourismus, aber auch als Wohnort gestärkt wurde. Als Wiege der Homöopathie, Stadt der Sprachpflege und der Ornithologie bietet Köthen drei weitere Themenfelder im Bereich Kultur und Wissenschaft.
- Die Landwirtschaft ist wegen des fruchtbaren Schwarzerdebodens seit jeher ein wichtiger Wirtschaftszweig, auch als Grundlage für die Nahrungsgüterindustrie und den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen.

Die Stadt Köthen (Anhalt) betreibt eine aktive und ideenreiche Wirtschaftsförderung. Hierzu gehören das Stadtmarketing, die Unterstützung bei Existenzgründungen und Ansiedlungen, das Akquisenetzwerk und die Kooperationsbörse.

Das Technologie- und Gründerzentrum begleitet und unterstützt junge Unternehmen in der schwierigen Startphase und verbessert die infrastrukturellen Voraussetzungen für unternehmerische Forschung und Entwicklung. Mit dem Neubau des Biosolarzentrums bis 2016 stellt sich Köthen (Anhalt) im Bereich der erneuerbaren Energien neu auf und forciert seine Bedeutung als Forschungs- und Wissenschaftsstandort.

Voll erschlossene Ansiedlungskapazitäten werden im Industrie- und Gewerbegebiet Ost vorgehalten. Köthen (Anhalt) ist als A-Fördergebiet im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" eingestuft.

In der regionalen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt ist Köthen (Anhalt) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Im Ergebnis der Kreisgebietsreform von 2007 wurde Köthen (Anhalt) zum Kreissitz des neuen Landkreises Anhalt-Bitterfeld, der sich aus den Altlandkreisen Köthen, Bitterfeld sowie Teilbereichen von Anhalt-Zerbst zusammensetzt. Dadurch konnte Köthen seine Zentralität stärken und seine Position als Mittelzentrum im zentralörtlichen System des Landes Sachsen-Anhalt festigen. Damit erhalten wichtige Versorgungsfunktionen in der Stadt eine Zukunftsperspektive, was auch Wirtschaftskraft und Beschäftigung nach Köthen bringt bzw. in Köthen hält.

Gewerbliche Entwicklung

Zum 31.12.2009 wurden in der Stadt Köthen (Anhalt) 1.823 Gewerbebetriebe gezählt. Insgesamt sind nur 31 Betriebe dem industriellen Sektor zuzuordnen, was einem Anteil von 2 Prozent entspricht. Allerdings finden sich hier einige der größten Köthener Unternehmen. 357 Betriebe entfielen auf das Handwerk (20 Prozent), 523 auf den Handel (28 Prozent) und 912 auf „Sonstige“ (50 Prozent), also im Wesentlichen auf den Dienstleistungssektor.¹³

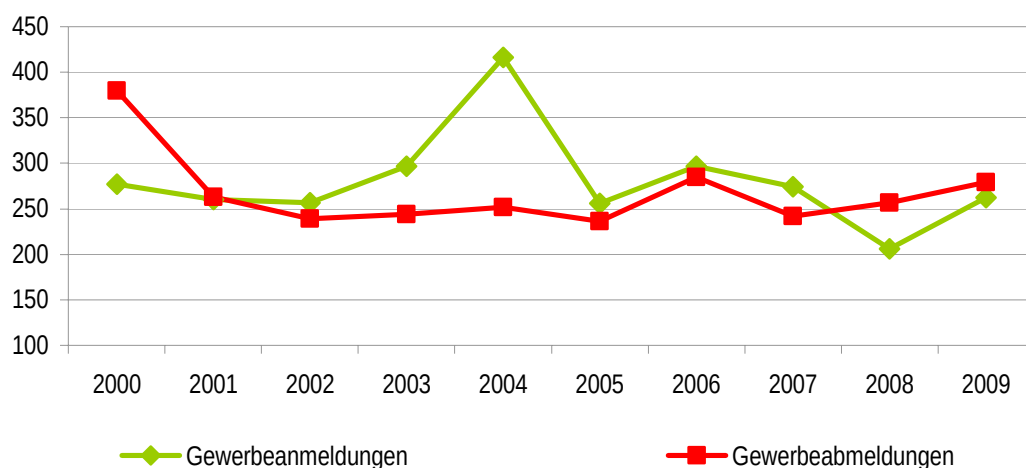
Der größte Teil der Köthener Gewerbebetriebe sind Klein- und mittelständische Unternehmen. Etwa 86 Prozent aller Betriebe haben weniger als 10 Beschäftigte. Weitere 10 Prozent zählen bis 51 Arbeitsplätze. Lediglich 3 Prozent bieten mehr als 50 Arbeitsplätze. Zwei Unternehmen beschäftigen mehr als 250 Personen und sind dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.

Größenklassen der Gewerbebetriebe in der Stadt Köthen (Anhalt) nach Zahl der Beschäftigten¹⁴

Zahl der Beschäftigten	Zahl der Gewerbebetriebe	Anteil in Prozent
0-9	971	86
10-49	117	10
50-249	33	3
250 und mehr	2	1
Gesamt	1.123	100

Die Bewegung der gewerblichen An- und Abmeldungen hat sich insgesamt gesehen im letzten Jahrzehnt beruhigt. Im Großteil des Jahrzehnts ist die Bilanz nahezu ausgeglichen. Der anhaltende Strukturwandel der 1990er Jahre machte sich 2000 noch im Überhang der Abmeldungen bemerkbar. Im Gegensatz dazu führte der konjunkturelle Aufschwung bis 2004 zum Anstieg der Anmeldungen um knapp ein Drittel. Nach der konjunkturellen Flaute in 2008 steigen die Gewerbeanmeldungen wieder. Im Jahresdurchschnitt wurden 280 Gewerbebetriebe angemeldet und 268 Gewerbebetriebe abgemeldet.

Gewerbean- und Abmeldungen in Köthen (Anhalt) 2000-2009¹⁵



¹³ Angaben nach: Stadt Köthen, Wirtschaftsförderung

¹⁴ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Unternehmensregister Aktive Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen in der Stadt Köthen (zum 30.09.2009 im Register aktive Betriebe im Berichtsjahr 2007)

¹⁵ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.09.2010

Die größten Arbeitgeber in Köthen (nach Beschäftigtenzahl, Voll- und Teilzeit, gerundet auf 5)*

Unternehmen	2010
Kreisverwaltung Anhalt Bitterfeld	510
Krankenhaus Köthen GmbH	400
Stadtverwaltung	320
Hochschule Anhalt	270
Kranbau Köthen GmbH	200
VKK Standardkessel Köthen GmbH	180
Gut Zehringen GmbH und Gut Zehringen Betreuungszentrum e.K. (Gesamt)	165
HV Betonwerk Anhalt GmbH	160
Möbelwerk EGGERATH Köthen GmbH	150
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld	140
Modefrisur Köthen e.G.	135
Deutsche Amphibolin Werke von Robert Murjahn Stiftung & Co. KG	130
LACUFA GmbH Lacke und Farben	130
Mercateo Services GmbH	110
Küchen – Kantinen – Partyservice Bergmann GmbH & Co. KG	100
Poppe Dienstleistungen GmbH	100
Hans Abel KG Betonwerk Köthen	85
GfZ Gesellschaft für Zeitarbeit mbH	80
EDEKA Markt	80
Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH	75
DB Netz Aktiengesellschaft	70
Hagebaumarkt/ -baustoffe	60
Deutsches Rotes Kreuz-Köthen Service gGmbH	60
Deutsche Post AG	60
Raiffeisen Waren genossenschaft Köthen-Bernburg eG	60
Wohnungsgesellschaft Köthen mbH	50
Richter GmbH	50
Druckhaus Köthen GmbH	50
envia Mitteldeutsche Energie AG	50
TSK Truck Service Köthen GmbH	45
SILEX Textile Dienstleistungen	40
Köthen Energie GmbH	40
Tönsmeier Entsorgung Köthen GmbH	40
Metallbau Röder GmbH & Co. KG	40
JANSSEN GmbH & Co. KG	40
WIMEX Agrarprodukte	40
Autohaus "Gute Fahrt"	35
Pflegeheim Köthen GmbH	35
Toom Baumarkt GmbH	35
Paul Klöckner GmbH	35
PSA Köthen F.C.	30
MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft im Mitteldeutschland mbH	30
S&D Systemgastronomie e.K.	25
Abwasserverband Köthen	25
Köthener Brauerei GmbH	25
Blum GmbH, Bauunternehmen	20
Beschäftigte gesamt	4.610

* Quelle: Gewerbeliste Köthen, Korrektur Wirtschaftsförderung, Stand 23.Juni 2011

Breit aufgestellte mittelständische Unternehmenslandschaft

In Köthen (Anhalt) hat sich eine gemischte Wirtschaftsstruktur herausgebildet. Die Unternehmenslandschaft wird durch mittelständische Betriebe geprägt. Kein Unternehmen zählt mehr als 1.000 Beschäftigte. Abgesehen von der öffentlichen Verwaltung (Stadt, Kreis, Hochschule) gibt es lediglich einen Betrieb bzw. Einrichtung mit mehr als 300 Beschäftigten. Größter Arbeitgeber ist demnach die Krankenhaus Köthen GmbH, gefolgt von der Kranbau Köthen GmbH, VKK Standardkessel Köthen GmbH, der Gut Zehringen GmbH und der HV Betonwerk Anhalt GmbH.

Zwölf Betriebe bzw. Einrichtungen beschäftigen zwischen 100 und 200 Personen, darunter 6 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, 1 Sozialdienstleister, 4 gewerbliche Dienstleister sowie die Kreissparkasse. Es gibt 13 Arbeitsstätten mit 50 bis 100 Beschäftigten und 30 Arbeitsstätten mit 20 bis 50 Beschäftigten. Bei den übrigen 1.770 Gewerbebetrieben am Standort Köthen (Anhalt) handelt es sich um Klein- und Kleinstunternehmen, die selten mehr als 5 Beschäftigte aufweisen.

Der breite Branchenmix stabilisiert die Entwicklung der lokalen Ökonomie, macht sie widerstandsfähiger gegenüber strukturellen und konjunkturellen Verwerfungen und schafft Ansatzpunkte für Synergien und Vernetzungen, insbesondere im Gravitationsfeld der industriellen Kernstrukturen. Daher gehört die Pflege dieser Branchenvielfalt zu den Prioritäten der Wirtschaftsförderung.

Das verarbeitende Gewerbe wird neben dem Kranbau (Kranbau Köthen GmbH), von der Möbelherstellung (Möbelwerk Eggerath Köthen GmbH), dem Kesselbau (VKK Standardkessel Köthen GmbH) sowie Betonherstellung, Metallbau, Stahlhandel und Lack- bzw. Farbenherstellung (u. a. HV Betonwerk Anhalt GmbH, Hans Abel KG Betonwerk, Metallbau Röder GmbH, Salzgitter Mannesmann, LACUFA GmbH) geprägt.

Der gewerbliche Dienstleistungssektor mit seinem breiten Angebotsspektrum ist überwiegend kleinteilig strukturiert, jedoch haben sich auch einige größere Unternehmen angesiedelt, unter anderem Poppe Dienstleistungen im Bereich der Glas und Gebäudereinigung und die Onlinehändler Mercateo Services GmbH und Modefrisur Köthen e. G.

Hochschul- und Wissenschaftsstandort

Mit 55 Professoren, 215 Mitarbeitern und 3.200 Studierenden in den Fachbereichen Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau, Wirtschaftsingenieurwesen, Angewandte Biowissenschaften und Prozesstechnik stellt Köthen nicht nur den größten Standort der Hochschule Anhalt, sondern ist gleichzeitig auch Verwaltungssitz der Einrichtung.

Die Hochschule bietet eine erhebliche Zahl an Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung und entsprechenden Einkommen. Die Lehrenden, aber auch die Studierenden, tragen zur Stadtkultur und urbanen Vitalität bei, stärken den lokalen Konsum und verfügen über ein Potenzial zur Initiierung neuer wirtschaftlicher Aktivitäten im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor mit innovativen Technologien und Verfahren. Mit dem Technologie- und Gründerzentrum wurden Möglichkeiten geschaffen, Forschung, Wissenschaft und Wirtschaft zusammenzuführen, die in den nächsten Jahren weiter auszubauen sind.

Urbanes Leistungszentrum im ländlichen Raum

Die wirtschaftlichen, sozialen, demographischen und raumordnerischen Entwicklungen seit 1990 lassen die Aufgaben von Köthen als Leistungszentrum im eher dünn besiedelten ländlichen Raum kontinuierlich wachsen. Medizinische Betreuung, Gesundheitsfürsorge, soziale Dienste, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verwaltungen konzentrieren sich in Köthen (Anhalt). Fünf der 10 größten Köthener Arbeitgeber nehmen zentrale Funktionen der Daseinsvorsorge in der Region wahr. Hierzu zählen die Krankenhaus Köthen GmbH, die Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld, die Gut Zehringen GmbH sowie die Stadt- und Kreisverwaltung.

Tourismus mit Wachstumspotenzial

Der Wirtschaftszweig konzentriert sich auf den Kulturtourismus. Die touristische Infrastruktur wird von eher kleineren Übernachtungsstätten geprägt. Vor Ort gibt es 3 Hotels und 12 Pensionen. Im Jahr 2010 wurden 10.678 Übernachtungen gezählt, was gegenüber 2009 einer Steigerung von 12 Prozent entspricht.¹⁶

Die Bachstadt Köthen ist Bestandteil des Musikland Sachsen-Anhalt. Köthen selbst beherbergt das Schlossensemble mit dem neuen Veranstaltungszentrum samt Bachsaal. Die Vermarktung durch die Köthener Kultur- und Marketing GmbH hält ein vielfältiges Musikangebot für ein breites Nachfragespektrum für kulturtouristische Anbieter bereit.

Darüber hinaus verfügt Köthen als Wiege der Homöopathie und Stadt der Ornithologie und Sprachpflege über ausbaufähige Potenziale für den Bildungstourismus. Ziel ist es, die kulturellen Attraktionen der Region kompakt anzubieten, um somit die Wahrnehmbarkeit unter den konkurrierenden Tourismusstandorten zu erhöhen, den Besucherzustrom zu vergrößern und die Verweildauer auszudehnen.

2.4 Beschäftigung am Standort Köthen (Anhalt)

Beschäftigungsentwicklung

Zum 30.06.2009 waren am Arbeitsort Köthen (Anhalt) 9.428 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse ausgewiesen. 8.642 Köthener Einwohner gingen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach.

Die wirtschaftlichen Umbrüche Anfangs der 1990er Jahre hatten zu massiven Beschäftigungsverlusten geführt. 1997 hatte es am Arbeitsort Köthen (Anhalt) noch etwa 11.059 Beschäftigte gegeben. Bis zum Jahr 2001 ging deren Zahl auf 8.851 zurück und erreichte im Jahr 2003 mit 8.250 einen Tiefpunkt. Somit hatte sich das Arbeitsplatzangebot im Zeitraum zwischen 1997 und 2003 um mehr als ein Drittel (34 Prozent) verringert.

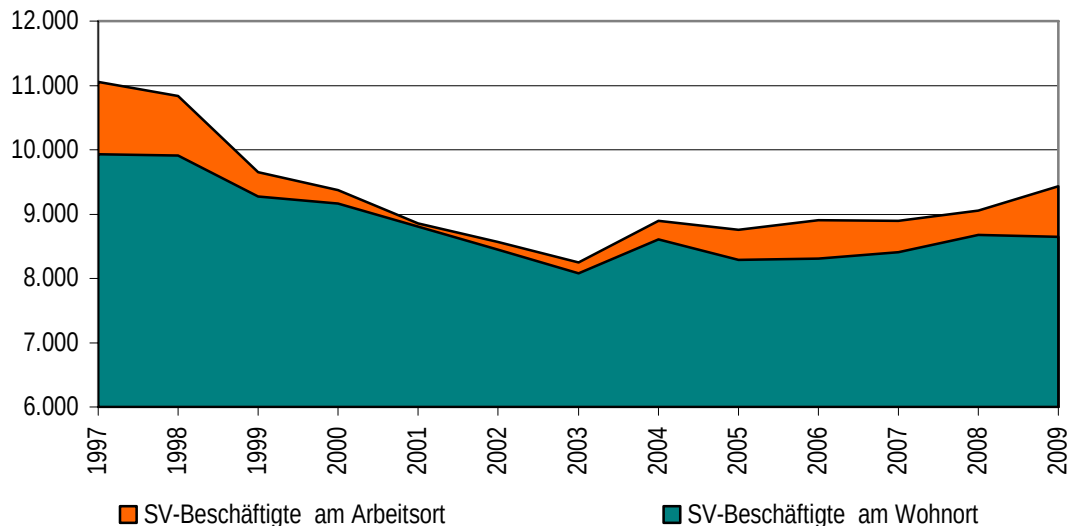
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Köthen

Jahr	SV-Beschäftigte am Arbeitsort	SV-Beschäftigte am Wohnort
1997	11.059	9.931
1998	10.832	9.913
1999	9.656	9.272
2000	9.377	9.168
2001	8.851	8.805
2002	8.566	8.443
2003	8.250	8.078
2004	8.894	8.608
2005	8.754	8.287
2006	8.906	8.306
2007	8.900	8.405
2008	9.056	8.672
2009	9.428	8.642

¹⁶ Angaben nach: Köthen Information

Im Jahr 2004 kam es dann zu einem deutlichen Beschäftigungszuwachs, der jedoch den damaligen Eingemeindungen geschuldet war und den abnehmenden Trend zunächst nicht brach, wie das Folgejahr zeigte. In der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts setzte jedoch eine Trendwende ein. Zwischen 2006 und 2009 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort Köthen um 8 Prozent. Selbst im Krisenjahr 2009 war ein Anstieg um 4 Prozent zu verzeichnen. Dies lässt auf eine nachhaltige Stabilisierung des Beschäftigungsangebots schließen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Köthen



Arbeitspendlerbewegungen

Am Arbeitsort Köthen (Anhalt) gab es im Jahr 2009 insgesamt 9.428 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. 4.247 dieser Beschäftigungsverhältnisse waren von Personen mit Wohnort in Köthen (Anhalt) belegt. Die übrigen 5.181 Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort Köthen (Anhalt) entfielen auf Einpendler. Dies entspricht einer Einpendlerquote von 55 Prozent. Mehr als jeder zweite Beschäftigte in Köthen ist Einpendler.

Auf der anderen Seite haben 4.395 der 8.642 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Köthen (Anhalt) ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt. Die Auspendlerquote liegt bei 50 Prozent. Somit ist auch jeder zweite Köthener Beschäftigte ein Auspendler.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Köthen¹⁷

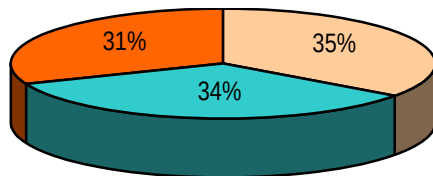
	2003	2005	2007	2009
SV-Beschäftigte am Arbeitsort	8.250	8.754	8.900	9.428
darunter Einpendler	4.368	4.553	4.741	5.181
SV-Beschäftigte am Wohnort	8.078	8.287	8.405	8.642
darunter Auspendler	4.220	4.086	4.246	4.395
Wohnort = Arbeitsort	3.882	4.201	4.159	4.247

¹⁷ Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Angaben jeweils zum 30.06. d. J.

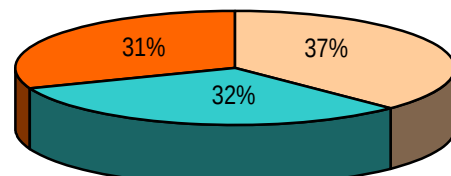
In Gegenüberstellung der Beschäftigtenzahlen am Wohn- und Arbeitsort zeigt sich, dass jeweils etwa ein Drittel der Beschäftigten Einpendler nach Köthen, Auspendler aus Köthen und Personen sind, die in Köthen wohnen und arbeiten. Im ländlichen Raum ist das eine geläufige Relation. In den vergangenen sechs Jahren ist der Einpendleranteil zu Lasten des Auspendleranteils gestiegen. Die Zentralität von Köthen (Anhalt) als Gewerbestandort ist gewachsen.

Arbeitspendler von und nach Köthen

2003



2009



Einpendler

Auspendler

Wohnort = Arbeitsort

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

In den letzten Jahren konnte die Beschäftigung vor Ort insgesamt gesehen stabilisiert werden. In den einzelnen Wirtschaftszweigen vollziehen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen:

Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe hat sich seit Mitte des Jahrzehnts stabilisiert. Angesichts deutlich steigender Umsätze und Investitionen in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts ist auch in absehbarer Zukunft mit einer robusten Beschäftigungssituation in diesem Zweig zu rechnen.

Die Beschäftigung im Baugewerbe hat sich aufgrund der drastisch gesunkenen Wohnungsbaunachfrage zwischen 2000 und 2005 halbiert. Zwischen 2005 und 2009 hat sich der Stellenabbau fortgesetzt, wenn auch nicht mehr in so großen Schritten wie zu Beginn des Jahrzehnts. Inzwischen hat die Bauwirtschaft offenbar eine Talsohle erreicht, sodass künftig mit einer Stabilisierung auf sehr niedrigem Niveau zu rechnen ist.

Relativ stabil war die Beschäftigungssituation im Handel und Gastgewerbe, wo die Eingemeindungen im Übrigen kaum zu Stellenzuwächsen geführt hatten. Hier sind zwischen 2005 und 2009 jährliche leichte Zuwächse zu verzeichnen. Die künftige Beschäftigungsentwicklung wird vor allem davon abhängen, wie sich Köthen (Anhalt) im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte in der Region behaupten kann und ob die Stadt ihre touristischen Potenziale noch besser aktivieren kann.

In den Branchen von Verkehr und Nachrichtenübermittlung sowie im Versicherungs- und Kreditgewerbe hat das Beschäftigungsvolumen seit 1999 nur geringfügig abgenommen. Drastische Veränderungen sind nicht absehbar.

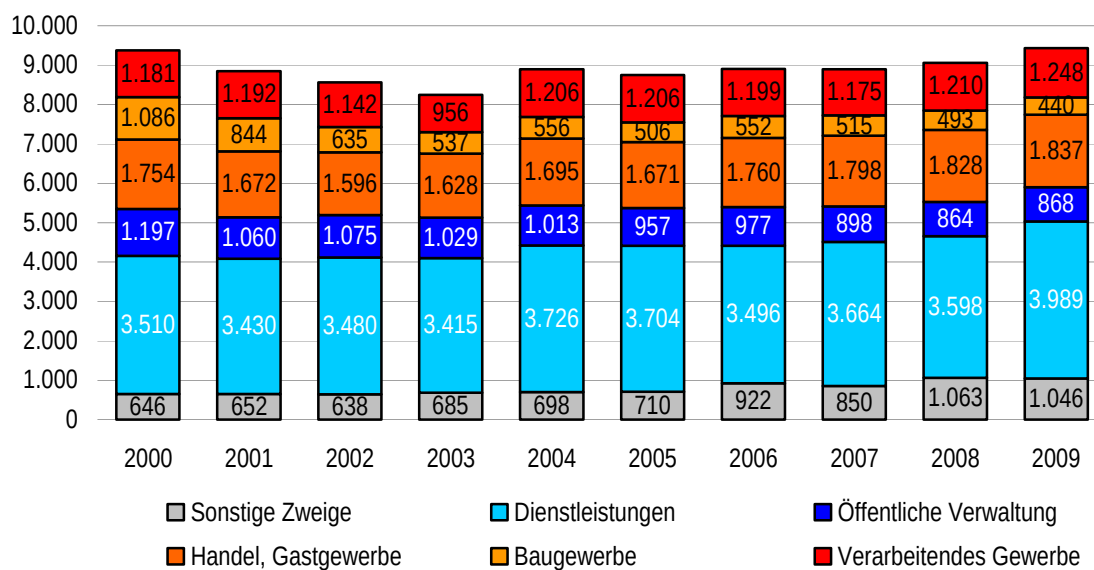
Im Dienstleistungssektor ist die Beschäftigung in den letzten Jahren dieses Jahrzehnts bei einigen Schwankungen nochmals deutlich gestiegen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die statistischen Einordnungskriterien währenddessen mehrfach geändert wurden. Zum Dienstleistungssektor werden in der untenstehenden Grafik folgende Wirtschaftsabteilungen gezählt: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen, Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Gesundheits- und Sozialwesen.

Demgegenüber ist die Beschäftigtenzahl in der öffentlichen Verwaltung zwischen 2000 und 2009 durch kontinuierlichen Stellenabbau auch nach der Kreisgebietsreform um fast ein Drittel gesunken. Dieser Prozess dürfte sich unter den absehbaren politischen und fiskalischen Rahmenbedingungen weiter fortsetzen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Köthen (Anhalt) nach Wirtschaftsabteilungen¹⁸

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Land, Forst, Fischerei	70	57	56	55	55	104	116	149	147	156	131
Energie, Wasser, Bergbau	41	37	37	41	87	96	97	96	96	182	174
Verarbeitende Gewerbe	1.237	1.181	1.192	1.142	956	1.206	1.206	1.199	1.175	1.210	1.248
Baugewerbe	1.294	1.086	844	635	537	556	506	552	515	493	440
Handel, Gastgewerbe	1.877	1.754	1.672	1.596	1.628	1.695	1.671	1.760	1.798	1.828	1.837
Verkehr, Nachrichten	517	552	559	542	543	498	497	404	345	514	509
Kredit, Versicherung	329	324	307	276	263	259	270	273	262	211	232
Öffentliche Verwaltung	1.270	1.197	1.060	1.075	1.029	1.013	957	977	898	864	868
Öff. und private Dienstleistungen	3.020	3.186	3.123	3.204	3.152	3.467	3.434	3.496	3.664	3.598	3.989
Gesamt	9.656	9.377	8.851	8.566	8.250	8.894	8.754	8.906	8.900	9.056	9.428

Beschäftigte mit Arbeitsort in der Stadt Köthen (Anhalt) nach ausgewählten Wirtschaftszweigen



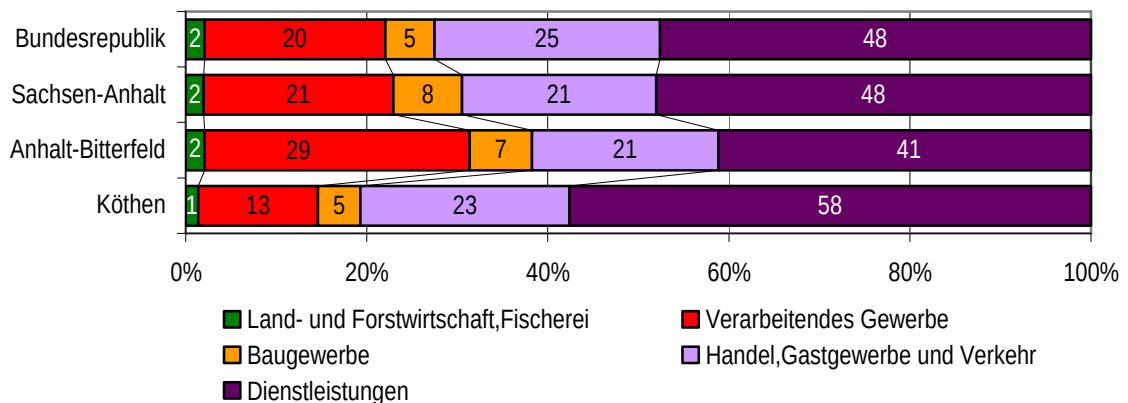
¹⁸ Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalts, Angaben jeweils zum 30.06. d. J.

Durch seine Funktionen als Kreisstadt, zentraler Ort und Hochschulstandort liegt der Anteil von Beschäftigten im Dienstleistungsbereich um fast ein Drittel über den Durchschnittswerten im Landkreis und ganz erheblich über den Werten für Land und Bund. Mehr als jeder zweite Köthener ist hier beschäftigt.

Demgegenüber ist der Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe noch nicht einmal halb so hoch wie im Landkreis, der mit der Industrieregion um Bitterfeld allerdings außergewöhnlich stark ist. Aber auch im Vergleich zu Land und Bund fallen die Werte für Köthen in diesem Wirtschaftszweig um ein Drittel niedriger aus.

In Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Nachrichtenübermittlung liegen die Beschäftigtenanteile in Köthen leicht über dem Durchschnitt des Landkreises und leicht unter den Bundeswerten. Das stark geschrumpfte Baugewerbe bindet in Köthen nur noch 5 Prozent der Beschäftigten, was um einiges unter dem Durchschnitt von Landkreis und Land rangiert, aber inzwischen auf dem gesamtdeutschen Niveau angelangt ist.

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im bundesweiten Vergleich¹⁹



2.5 Arbeitsmarkt

Ende 2009 waren in der Stadt Köthen 2.357 Arbeitslose registriert. Die Zahl der Arbeitslosen war seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts gesunken und hat sich um etwa ein Drittel reduziert. Der konjunkturelle Abschwung im Jahr 2009 hatte keine negativen Auswirkungen auf den Köthener Arbeitsmarkt.

Da innerhalb der Stadt Köthen keine Arbeitslosenquoten erhoben werden, dient die Arbeitslosendichte (Anteil der Arbeitslosen an der Zahl der Erwerbsfähigen) als Indikator für das Ausmaß der Arbeitslosigkeit. Ende 2009 lag der durchschnittliche Arbeitslosenanteil an der Zahl der Erwerbsfähigen in Köthen bei 12% und erreichte den bisher niedrigsten Wert seit Anfang der 1990er Jahre. Zwischen 1999 und 2006 schwankte die Arbeitslosendichte zwischen 18 und 17 Prozent. Insgesamt gesehen zeigt sich an den Trends auf dem Arbeitsmarkt, dass sich der Wirtschaftsstandort stabilisiert hat und Chancen für eine nachhaltige Entwicklung bestehen.

Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld sank die Arbeitslosenquote zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2009 von 24²⁰ auf 15 Prozent. Die Arbeitslosigkeit ist damit in den letzten zehn Jahren um mehr als ein Drittel gesunken. Diese Entwicklung konzentrierte sich auf den Zeitraum zwischen 2006 und 2008, als der konjunkturelle Aufschwung, die Stabilisierung der lokalen Wirtschaft und der einsetzende demografische Umschwung auf dem Arbeitsmarkt (starke Jahrgänge gehen in Rente, schwache Jahre treten ins Erwerbsleben) kulminierten. Der konjunkturelle Einbruch von 2009 hat die positive Entwicklung auf

¹⁹ Angaben nach: Quelle: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 2004, Wiesbaden 2005, S.84/85; Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Angaben jeweils zum 30.06. d.J.

²⁰ Wert ergibt sich aus dem Mittelwert der Arbeitslosenquote der Altlandkreise Köthen und Bitterfeld

dem Arbeitsmarkt nicht aufgehoben. Im Gegenteil, die Arbeitslosenquote im Landkreis Anhalt-Bitterfeld lag 2009 unter dem Vergleichswert von 2008.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat sich in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts auf dem Niveau des Landesdurchschnitts bewegt. Gegen Ende der 1990er Jahre lag die Arbeitslosenquote im Landkreis noch einige Prozentpunkte über dem ostdeutschen Niveau. Inzwischen ist diese Differenz abgeschmolzen. Auch die Schere zum gesamtdeutschen Vergleichswert schließt sich langsam.

Die Arbeitslosigkeit in Köthen sinkt seit Mitte des Jahrzehnts, allerdings mit zeitlicher Verzögerung und geringerem Tempo als im Landkreis.

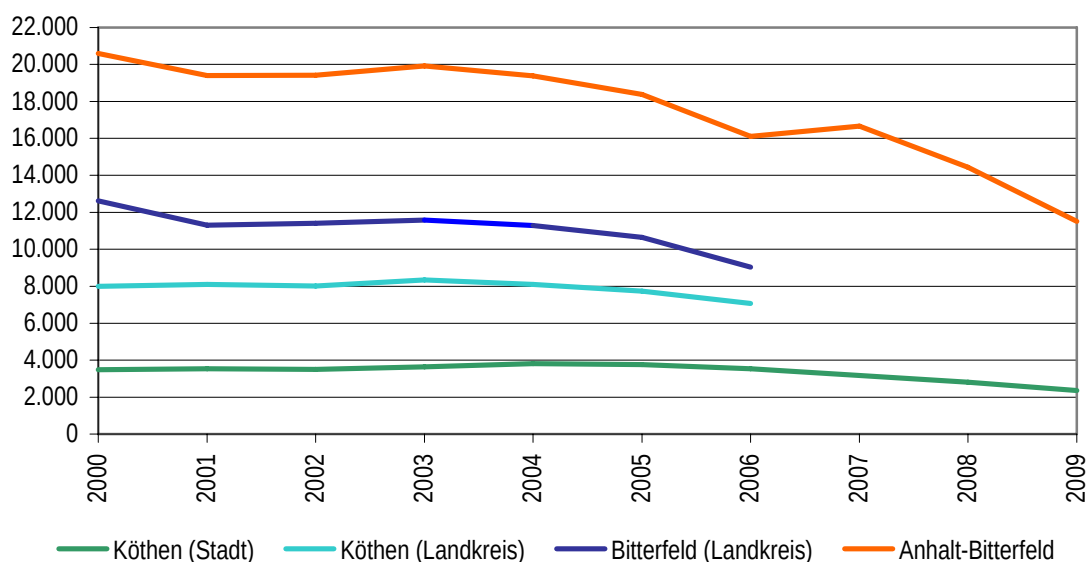
Arbeitslosenzahlen und -quoten im Vergleich (Jahresmittelwerte)²¹

Jahr	Köthen (Anhalt)		Arbeitslosenquoten (in Prozent)				
	Zahl der Arbeitslosen	Arbeitslosendichte (%)	Arbeitslose Anhalt-Bitterfeld	Alo.-Quote Altkreis Köthen	Alo.-Quote Altkreis Bitterfeld	Alo.-Quote Sachsen-Anhalt	Bundesrepublik
1999			20.532*	24,0	23,9	21,7	11,7
2000	3.481	17,9	20.602*	23,9	24,0	21,4	10,7
2001	3.534	17,7	19.393*	24,4	21,7	20,9	10,4
2002	3.504	17,1	19.411*	24,4	22,5	20,9	10,8
2003	3.647	17,2	19.926*	25,6	23,4	21,8	11,6
2004	3.813	17,1	19.390*	25,0	23,3	21,7	11,7
2005	3.756	17,3	18.371*	24,2	22,5	21,1	13,0
2006	3.528	16,7	16.105*	22,7	19,6	19,9	12,0
2007	3.165	15,5	16.658**		17,3**	17,5	10,1
2008	2.804	14,1	14.448**		15,0**	15,3	7,8
2009	2.357	12,1	11.519**		14,8**	14,8	8,2

* Angaben aus Altkreisen Köthen und Bitterfeld zusammengefasst

** Angaben nur für neuen LK Anhalt-Bitterfeld möglich

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Köthen (Anhalt) und (Alt-)Landkreis



²¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bundesagentur für Arbeit

2.6 Einkommenssituation der privaten und öffentlichen Haushalte

Haushaltsnettoeinkommen

Die Angaben zu den Haushaltsnettoeinkommen in der Stadt Köthen (Anhalt) basieren auf den repräsentativen Haushaltsbefragungen der Jahre 2005 und 2010, da statistische Erhebungsdaten (Mikrozensus) auf dieser Ebene nicht ausgewertet werden. Zum Vergleich bzw. zur Einordnung der Befragungsdaten wurde Erhebungsergebnisse für Sachsen-Anhalt und die Bundesrepublik herangezogen.

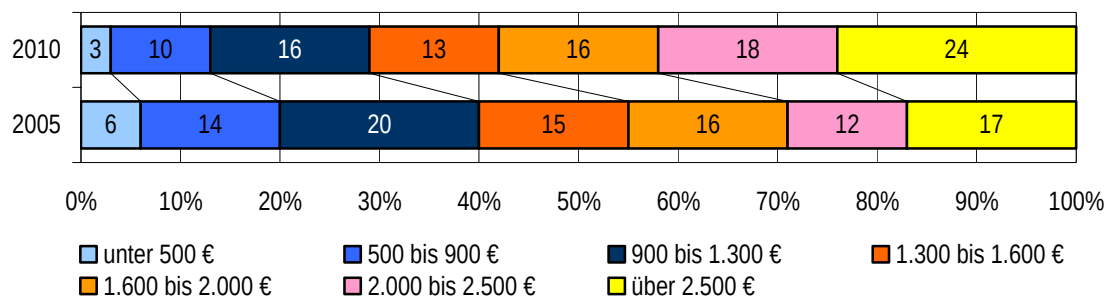
Die Einkommenssituation der Köthener Haushalte im Jahr 2010 zeigt folgendes Bild:

- Fast ein Sechstel der Haushalte bezieht sehr geringe Einkommen. 3 Prozent müssen mit weniger als 500 Euro pro Monat auskommen. 10 Prozent haben monatlich 500-900 Euro zur Verfügung. Diese Einkommen befinden sich faktisch auf Hartz-IV-Niveau, unabhängig davon, ob sie aus Transferleistungen, Altersrenten oder Erwerbsarbeit herrühren. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2005 ist der Anteil der Geringverdiener um sieben Prozentpunkte gesunken.
- Ein weiteres Sechstel lebt von niedrigen Einkommen zwischen 900 und 1.300 Euro (16 Prozent). In Abhängigkeit von der Personenzahl gibt es auch in dieser Kategorie noch einen Anteil von transferabhängigen Haushalten. Der Anteil von Haushalten mit niedrigen Einkommen ist gegenüber 2005 um vier Prozentpunkte gesunken.
- Ein knappes Drittel gehört zu den Beziehern von mittleren Einkommen. 13 Prozent verfügen über 1.300 bis 1.600 Euro sowie 16 Prozent über 1.600 bis 2.000 Euro pro Monat. Verglichen mit den Befunden von 2005 ist der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen geringfügig gesunken, und zwar um 2 Prozentpunkte.
- 42 Prozent der Haushalte zählt zu den Gut- und Besserverdienenden. 18 Prozent haben monatlich 2.000 bis 2.500 Euro. Weitere 24 Prozent erzielen Einkünfte von mehr als 2.500 Euro pro Monat. Im Vergleich zu 2005 ist diese Einkommensgruppe um 13 Prozentpunkte gewachsen, davon um 6 Prozentpunkte bei den Gutverdienern und um 7 Prozentpunkte bei den Besserverdienenden.

Der bundesweite Trend zur Abschnmelzung der mittleren Einkommen zeigt sich in Köthen nur in sehr abgeschwächter Form. Im Unterschied zum bundesweiten Trend nehmen auch die niedrigen Einkommen ab. Gleichzeitig haben die hohen Einkommen in der Stadt deutlich zugenommen.

Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Köthen (Anhalt)

(Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamtzahl der Haushalte in %)²²

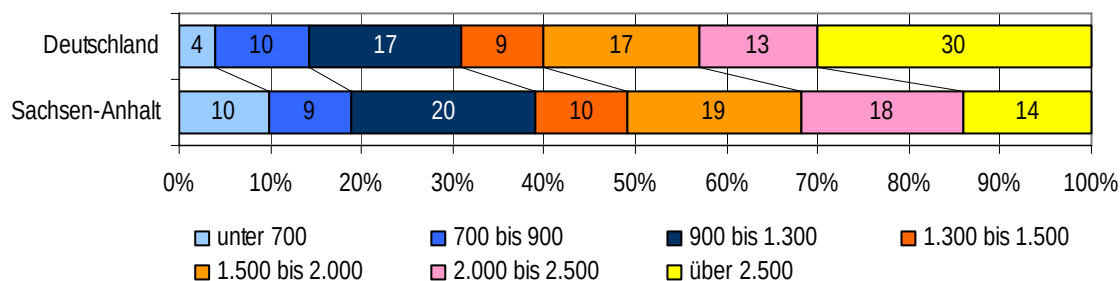


²² Quelle: Haushaltbefragungen in Köthen (Anhalt). StadtBüro Hunger 2005; Wallraf & Partner 2009. Befragt wurden jeweils 400 Haushalte in 5 Befragungsgebieten, deren Auswahl für das soziale Spektrum der Stadt Köthen (Anhalt) repräsentativ ist. Die Befragungsgebiete von 2005 und 2009 waren identisch.

Ein Vergleich der in den Haushaltsbefragungen von 2005 und 2010 ermittelten Einkommensrelationen mit den Angaben für Land und Bund, die auf dem Mikrozensus beruhen, kann wegen der unterschiedlichen Erhebungsmethoden nur in Annäherungen erfolgen:

- Der Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen bis 900 Euro lag in Köthen etwa gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt, jedoch um einiges unter dem Landesdurchschnitt.
- Ähnliches gilt für die Haushalte mit niedrigem Einkommen (900 bis 1.300 Euro), nur ist hier der Abstand zum Landesdurchschnitt nur gering.
- Haushalte mit mittleren Einkommen (1.300 bis 2.000 Euro) sind in Köthen, Land und Bund etwa gleichstark vertreten.
- Gut verdienende Haushalte (2.000 bis 2.500 Euro) sind in Köthen und im Landesdurchschnitt gleich häufig anzutreffen, bundesweite jedoch weniger stark vorzufinden.
- Besserverdienende (über 2.500 Euro) sind im Bundesdurchschnitt erheblich häufiger. Köthen liegt jedoch um einiges über dem Landesdurchschnitt.

Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen-Anhalt und der Bundesrepublik Deutschland (Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamtzahl der Haushalte in %)²³

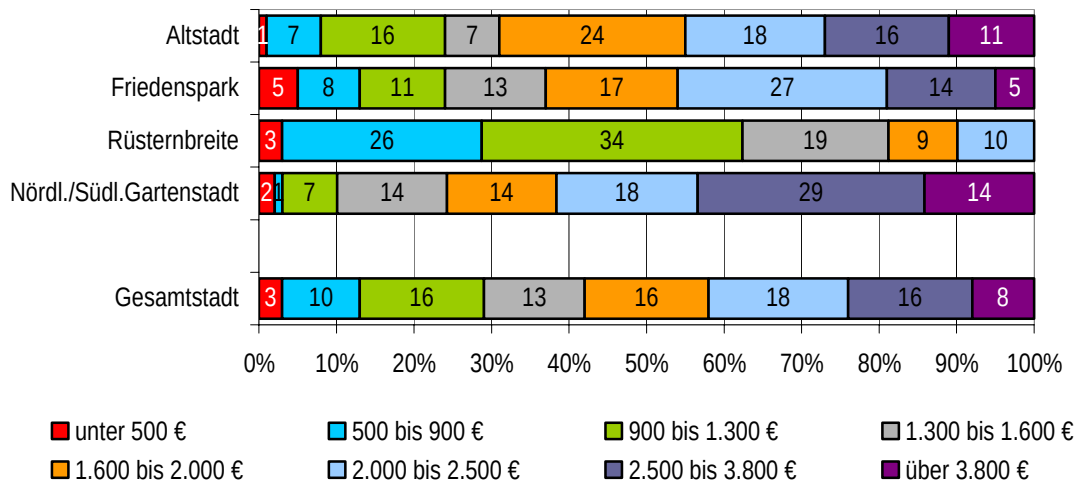


In Köthen weisen die Befragungsgebiete erhebliche Unterschiede in den Einkommensstrukturen auf.

- In der Altstadt zeigt sich weiterhin eine weite Spreizung der Einkommen. Die Einkommensklassen sind recht gleichmäßig verteilt, wobei sehr gut Verdienende (über 2.500 Euro) überdurchschnittlich oft anzutreffen sind.
- Im gründerzeitlich geprägten Bereich im Stadtteil Friedenspark hat sich die Einkommenssituation seit 2005 gewandelt. Verdienten im Jahr 2005 noch knapp zwei Drittel aller Haushalte weniger als 1.300 Euro, ist es heute nur noch knapp ein Viertel. Trotzdem leben im Vergleich zur Gesamtstadt noch immer überdurchschnittlich viele Geringverdiener (500-900 Euro) im Gebiet. Der Anteil der mittleren Einkommensgruppen (1.300 bis 2.000 Euro) ist seit 2005 um 7 Prozentpunkte angestiegen. Höhere Einkommen sind im gesamtstädtischen Vergleich seltener anzutreffen.
- In der Rüsternbreite machen die Einkommensgruppen bis 1.300 Euro gut zwei Drittel aller Haushalte aus, 2005 war es noch die Hälfte. Besonders hoch ist der Anteil von Geringverdienern unter 900 Euro. Mittlere Einkommen sind in ähnlichem Maß anzutreffen wie im Bereich Ludwigstraße, höhere dagegen noch seltener.
- In der nördlichen und südlichen Gartenstadt machen die mittleren Einkommen zwischen 1.300 und 2.500 € sowie die Besserverdiener jeweils 45 Prozent aller Haushalte aus. Einkommen unter 1.300 € wurden nur in jedem 10 Haushalt angetroffen. Diese konzentrierten sich vor allem auf den schlichten Werksiedlungsbereich der südlichen Gartenstadt. Fast die Hälfte der Haushalte bezieht Einkommen von über 2.500 €. Im Vergleich beider Siedlungen konzentrieren sich die Besserverdiener in der nördlichen Gartenstadt.

²³ Quelle: Statistisches Bundesamt / Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mikrozensus 2009.

Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in den Befragungsgebieten der Haushaltsbefragung 2010 (Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamtzahl der Haushalte in %) ²⁴



Kaufkraftentwicklung

Nach der Kaufkraftkennziffer, die auf der Ebene der Landkreise bzw. kreisfreien Städte berechnet wird, lag der Altlandkreis Köthen (Anhalt) seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich unter dem Niveau des Landes Sachsen-Anhalt. Auch nach der Kreisgebietsreform und Zusammenlegung der Altlandkreise Köthen und Bitterfeld liegt die Kaufkraft je Einwohner weiterhin unter Landesniveau, hat sich aber in den letzten Jahren angenähert.

Vom Bundesdurchschnitt trennen den Landkreis Anhalt-Bitterfeld noch immer fast 20 Prozent. Im Jahr 1996 waren es noch 32 Prozent. Der Aufholprozess hat sich im Laufe dieses Jahrzehnts allerdings deutlich verlangsamt.

Kaufkraft je Einwohner im Vergleich ²⁵

	EUR je EW	Index in %						
	2009	1996	1998	2000	2003	2005	2008	2009
Alt-LK Köthen	k. A.	67,7	k. A.	69,1	69,8	73,0	k. A.	k. A.
LK Anhalt-Bitterfeld	15.089	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	78,8	79,6
Dessau (Roßlau)	15.873	74,2	76,1	77,3	82,9	83,8	83,2	83,7
Halle	15.622	78,3	85,2	85,8	81,2	83,4	81,3	82,4
Sachsen-Anhalt	15.452	71,3	76,5	74,1	77,1	78,4	80,6	81,5
Bundesrepublik	18.957	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jener Teil der Kaufkraft, den die Verbraucher im stationären Einzelhandel und im Versandhandel ausgeben. Sie ist somit ein Indikator für die Abschätzung des Nachfragepotenzials im Einzelhandel. Zu berücksichtigen ist hierbei die Einzelhandelszentralität, also das Verhältnis zwischen Kaufkraftzufluss und Kaufkraftabfluss aus bzw. in andere(n) Räume(n).

²⁴ Angaben nach: Wallraf & Partner, Haushaltsbefragung in der Stadt Köthen 2010

²⁵ Quelle: IHK Halle Dessau: Zahlenspiegel 2000, S. 64; Wirtschaftsreport 2003, S. 133, Regionalstatistik 2005, S. 18 (GfK-Kaufkraftkennziffern), MB-Research Nürnberg (Kaufkraftdaten für 2008).

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich (Angaben für 2009)²⁶

	EH-Kaufkraft gesamt (in Mio. Euro)	EH-Kaufkraft pro Kopf (in Euro)	Einzelhandelszentralität (Index)
Köthen (Anhalt)	126,4	4.363	128,8
Dessau-Roßlau	417,8	4.676	126,7
Bitterfeld-Wolfen	202,0	4.402	103,8
Lu. Wittenberg	206,1	4.462	112,8
Halle	1.071,0	4.590	110,7
Sachsen-Anhalt	10.495,8	4.407	/

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Köthen liegt geringfügig unter dem Landesdurchschnitt sowie Werten für die Oberzentren. Auch im Vergleich mit den Mittelzentren Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg schließt Köthen schlechter ab. Im Vergleich zum gesamtdeutschen Durchschnitt (5.163 Euro) erreicht die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Köthen einen Wert von 84,5 Prozent.

Hinsichtlich der Einzelhandelszentralität steht Köthen unter dem Druck des nahen Oberzentrums Dessau-Roßlau, erreicht jedoch immer noch einen leicht höheren Wert. Deutlich fällt der Zentralitätsunterschied zum zweiten Mittelzentrum im Landkreis - Bitterfeld-Wolfen - aus. Auch im Vergleich zur Lutherstadt Wittenberg und Halle erreicht Köthen eine höhere Zentralität. Offenbar ist Köthen in der Lage, die Einzelhandelsnachfrage in den umliegenden ländlichen Räumen im Westen und Süden, die ein Einzugsgebiet von über 190.000 Einwohnern bilden, in hohem Maße auszuschöpfen und darüber hinaus auch eine Ausstrahlungskraft nach Westen in Richtung Dessau-Roßlau zu entwickeln. Ein wichtiger Grund hierfür ist eine gut aufgestellte Einzelhandelsstruktur in einem attraktiven historischen Stadtkern, der hohe Aufenthaltsqualität und ein überzeugendes Einkaufserlebnis ermöglicht.

²⁶ Angaben nach: Handelsatlas 2009 für den IHK-Bezirk Halle Dessau.

3. Demografische Entwicklung

3.1 Einwohnerentwicklung

Historische Einordnung

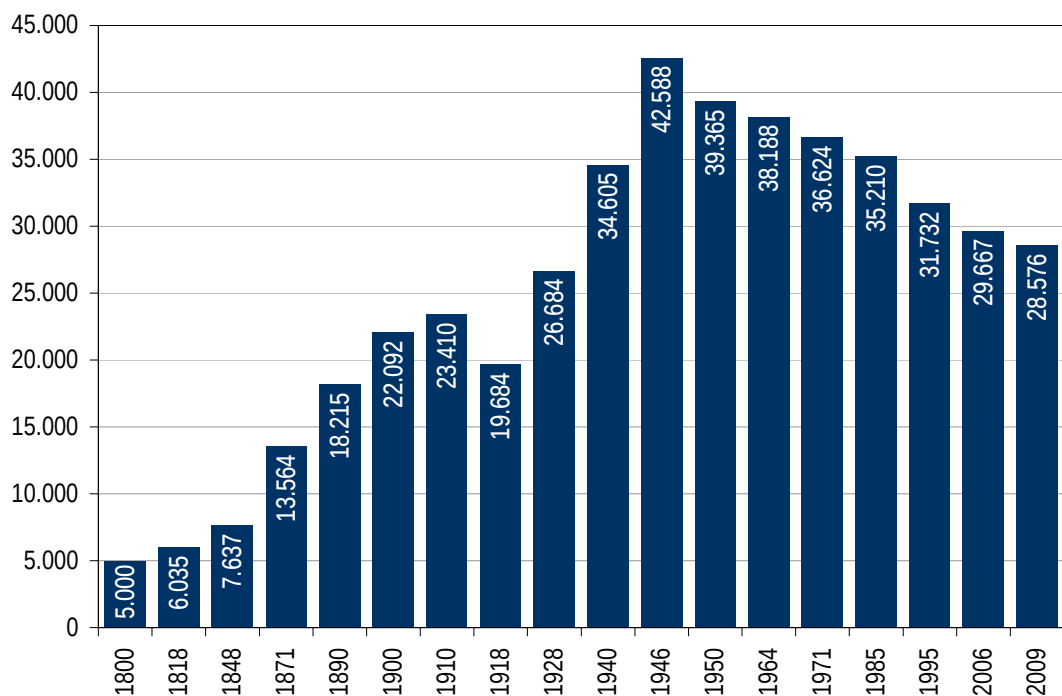
Zu Beginn des 19. Jahrhunderts zählte Köthen etwa 5.000 Einwohner. Mit der einsetzenden Industrialisierung begann das Wachstum der Stadt. Im Jahr 1871 lebten bereits 13.564 Menschen in Köthen. Bis zum ersten Weltkrieg wuchs die Zahl auf gut 23.000 Einwohner, infolge des Krieges sank sie wieder auf knapp unter 20.000 Einwohner.

Mit der Ansiedlung der Junkersmotorenwerke und des Fliegerhorstes erhielt Köthen in der Zwischenkriegszeit einen neuen Wachstumsschub. Im Jahr 1940 lebten 34.605 Einwohner in der Stadt. Im Jahr 1946 wurde durch Kriegsflüchtlinge und Umsiedler die höchste Einwohnerzahl erreicht, die Köthen jemals hatte. Damals lebten 42.588 Menschen in der Stadt.

Nachdem die Flugzeugindustrie und deren Zulieferstruktur nach dem Krieg abrupt beendet wurden, schrumpfte die Einwohnerzahl nahezu kontinuierlich. Von 1950 bis 1988 waren die jahresdurchschnittlichen Verluste mit 0,2 Prozent bis 0,6 Prozent eher moderat. Im Jahr 1964 wurden 38.188 Einwohner gezählt, 1985 waren es 35.210 Einwohner.

Nach 1990 schrumpfte die Einwohnerzahl auf Grund von massiven erwerbsbedingten Wegzügen und hohen Geburtendefiziten deutlich schneller. Im Durchschnitt verlor Köthen in jedem Jahr etwa 1 Prozent seiner Einwohner (bereinigt um die Eingemeindungen). Im Jahr 2000 wurden in Köthen 30.360 Einwohner gezählt. Im Jahr 2009 waren es noch 28.576 Personen, die ihren Hauptwohnsitz in Köthen nahmen. Die Prognosen sagen weitere Einwohnerverluste voraus.

Einwohnerentwicklung in Köthen (Anhalt) von 1800 bis 2009 (nur Hauptwohnsitz)²⁷

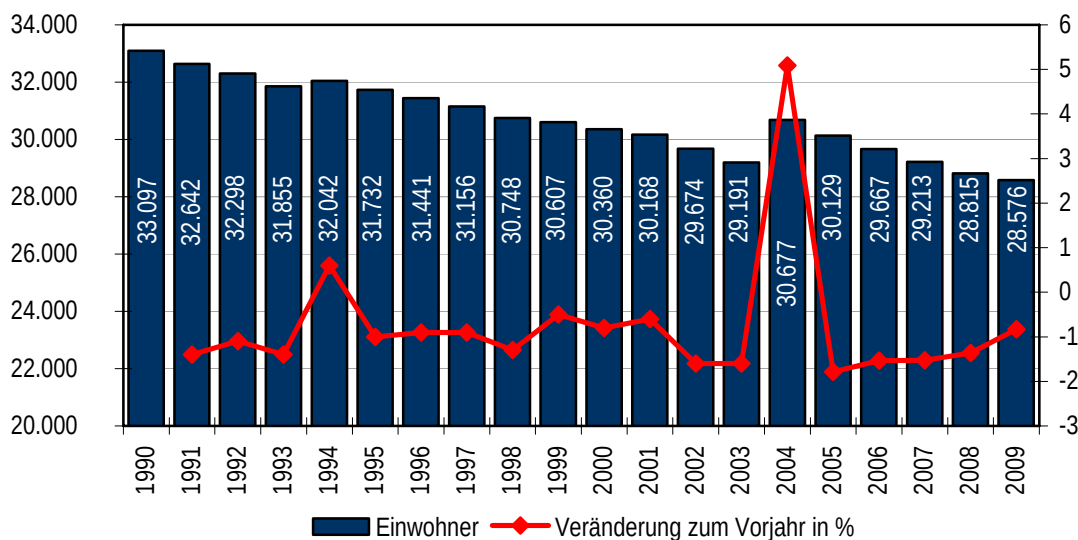


²⁷ Angaben Statistisches Landesamt, jeweiliger Gebietsstand, Stand jeweils zum 31.12.

Einwohnerentwicklung seit 1990

Zum 31.12.2009 waren in den Gebietsgrenzen der Stadt Köthen (Anhalt) 28.576 Personen²⁸ mit einem Hauptwohnsitz gemeldet. Zuzüglich der Nebenwohnsitze lebten in Köthen insgesamt 29.455 Einwohner.²⁹ Seit Beginn der 1990er Jahre schrumpft die Einwohnerzahl stetig. Die stärksten Einwohnerverluste waren in den Jahren 2002 und 2003 zu verzeichnen, als die Einwohnerzahl jeweils um 1,6 Prozent schrumpfte. Der Zuwachs im Jahr 2004 war den Eingemeindungen der Ortschaften Arensdorf, Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde und Wülknitz geschuldet. Seitdem setzen sich die Einwohnerverluste fort, allerdings mit sinkender Tendenz. Im Jahr 2009 verringerte sich die Einwohnerzahl nur noch um 0,8 Prozent. Insgesamt verlor Köthen zwischen 1990 und 2009 etwa 14 Prozent seiner Einwohner. Werden die Effekte der Eingemeindungen abgezogen, beträgt der Verlust 16 Prozent. Im Vergleich zu den massiven Einwohnerverlusten, die andere zentrale Orte in der Region erleiden mussten (Dessau-Roßlau: 23 Prozent, Bitterfeld-Wolfen: 36 Prozent, Lutherstadt Wittenberg: 21 Prozent), fallen die Verluste jedoch noch recht moderat aus.

Einwohnerentwicklung in Köthen (Anhalt) 1990 bis 2009 (nur Hauptwohnsitz)³⁰



3.2 Bevölkerungsbewegung

Komponenten der Einwohnerverluste

Die Einwohnerverluste der vergangenen 20 Jahre resultieren sowohl aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung als auch aus der Wanderungsbewegung. Unmittelbar nach 1990 wurden die Einwohnerverluste in Köthen (Anhalt) wegen des „Wendeknicks“ vorrangig vom Geburtendefizit bewirkt. Während der zweiten Hälfte der 1990er Jahre kam es infolge des Zusammentreffens von Suburbanisierung und massiven erwerbsbedingten Wegzügen zu einem drastischen Anstieg der Wanderungsverluste, die nun zum bestimmenden Faktor der Einwohnerentwicklung wurden. Diese Entwicklung setzte sich in Köthen trotz einsetzender Re-Urbanisierung und der Verbesserung der Situation auf dem lokalen Arbeitsmarkt auch noch in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts fort. Erst in den vergangenen fünf Jahren gewannen die Geburtendefizite wieder an Gewicht, weil die Jahrgänge im gebärfähigen Alter wegen starker Wanderungsverluste in diesen Altersgruppen immer schwächer geworden sind.

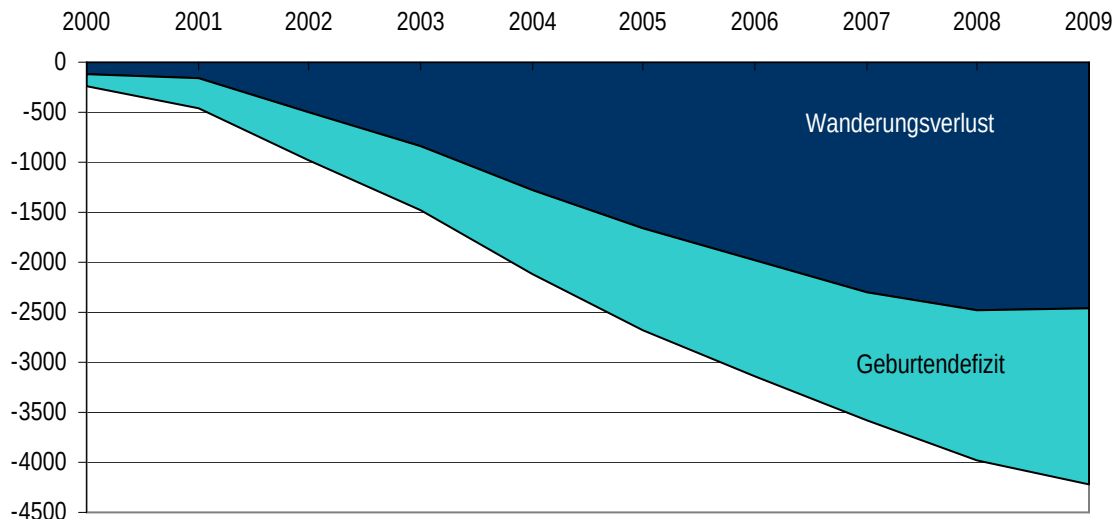
²⁸ Angaben Statistisches Landesamt, nur Hauptwohnsitze, Stand zum 31.12.

²⁹ Einwohnerzahlen Haupt- und Nebenwohnsitz auf Grundlage der Alterspyramide bzw. Zusammenstellung der Geburtenjahrgänge ermittelt. Angaben der Stadt Köthen, Amt für Statistik mit Stand vom 12.02.2010. Die Zahl aller Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ist Grundlage für die Berechnung der Einwohner- und Haushaltsstrukturprognose.

³⁰ Angaben Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, für den Zeitraum 1990 bis 2003 wurde der Gebietsstand vor den Eingemeindungen erfasst. Ab 2004 wurden die Eingemeindungen berücksichtigt. Stand jeweils zum 31.12.

Im vergangenen Jahrzehnt war das negative Wanderungssaldo für 60 Prozent der Verluste verantwortlich. Geburtendefizite machten 40 Prozent aus. Nach den heute absehbaren Trends werden die Einwohnerverluste in den kommenden Jahren bei eher ausgeglichen Wanderungsbewegungen zum weitest aus größten Teil durch das Defizit in der natürlichen Bewegung verursacht werden, da die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit ins gebärfähige Alter vorrücken und geburtenstarke Jahrgänge ins Sterbealter kommen.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009³¹



Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung blieb zwischen 2000 und 2009 stabil im Minus. Die Zahl der Geburten bewegte sich zwischen 200 und 280, die der Sterbefälle zwischen 370 und 460. Von 2000 bis 2009 sind in Köthen (Anhalt) rund 1.750 Menschen mehr gestorben, als geboren wurden. Zwischen 2001 und 2005 war die Geburtenzahl nahezu konstant. Seit dem Geburtenhoch im Jahr 2006 sinken die Geburtenzahlen wieder, bislang jedoch in moderatem Maße. Demgegenüber wächst die Zahl der Sterbefälle seit 2006 recht deutlich, sodass das Geburtendefizit wieder zunimmt.

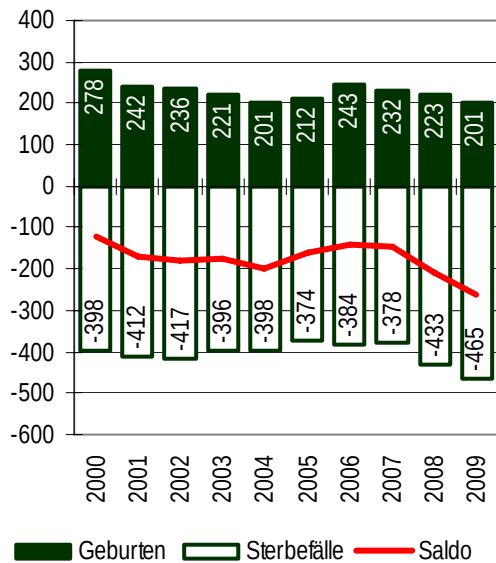
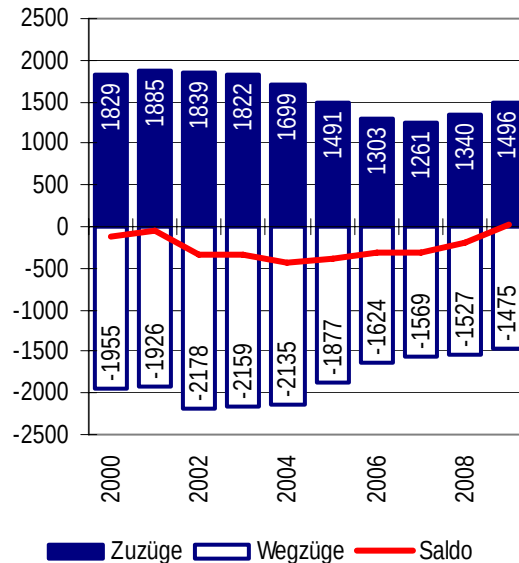
Die Wanderungsbewegung tendierte im vergangenen Jahrzehnt zu einem ausgeglichenen Saldo der Zu- und Wegzüge.

- Die Zahl der jährlichen Zuzüge lag in der ersten Hälfte des Jahrzehnts bei etwa 1.800 Personen, sank zwischen 2004 und 2007 auf 1.300 Personen und steigt seitdem langsam wieder an. Im Jahr 2009 gab es rund 1.500 Zuzieher.
- Die Wegzüge stiegen zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts weiter an und erreichten im Jahr 2002 mit 2.180 Personen einen Höchstwert. Seitdem sind die Wegzüge rückläufig, seit 2006 sogar recht deutlich. Im Jahr 2009 wurden rund 1.480 Wegzieher gezählt.

Zwischen 2000 und 2009 hat Köthen (Anhalt) 15.965 Personen durch Zuzüge gewonnen und 18.425 Personen durch Wegzüge verloren. Der akkumulierte Wanderungsverlust liegt bei 2.460 Personen.

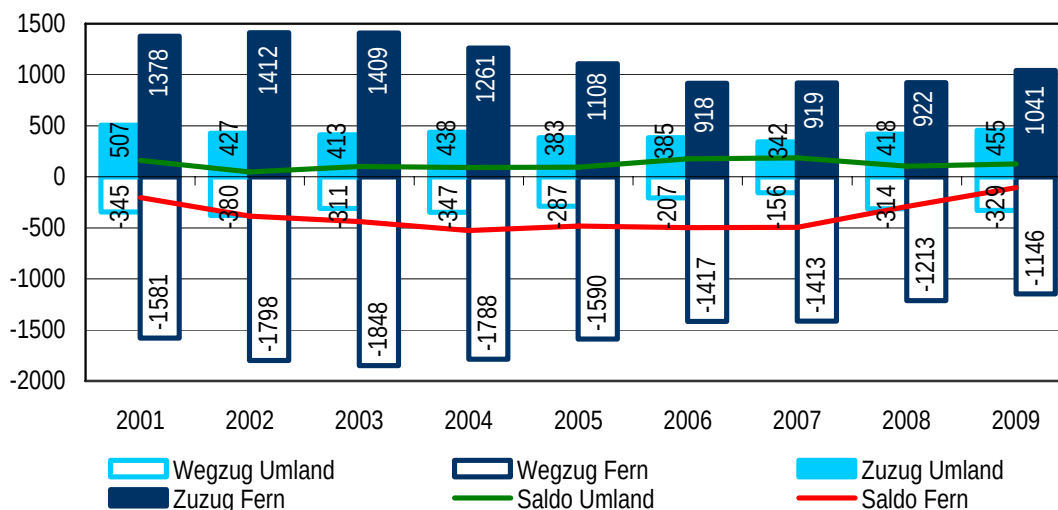
Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts schließt sich die Schere zwischen Zu- und Wegzügen. Im Jahr 2009 konnte sogar ein positives Wanderungssaldo von 21 Personen gezählt werden. Der Trend läuft auf ein ausgeglichenes Wanderungssaldo hinaus. Das Wanderungsgeschehen stabilisiert sich.

³¹ Angaben Statistisches Landesamt, jeweiliger Gebietsstand, jeweils zum 31.12.

Geburten und Sterbefälle³²Zu- und Wegzüge³³

Die Beruhigung des Wanderungsgeschehens ist den Fernwanderungen geschuldet, die überwiegend erwerbsbedingt sind. Die Wegzüge, die im Jahr 2003 mit 1.813 Personen den Höchststand erreichten, sanken danach kontinuierlich und erreichten im Jahr 2009 mit 1.154 Personen den niedrigsten Wert in diesem Jahrzehnt. Parallel dazu verringerten sich die Zuzüge, allerdings in vermindertem Maße, und pendelten sich seit 2006 auf einem Niveau zwischen 900 und 1.000 Personen ein. Infolge dieser Entwicklungen ist das Fernwanderungsdefizit kontinuierlich gesunken und erreichte im Jahr 2009 mit 133 Personen den bisher niedrigsten Saldo seit 2001.

Zahlenmäßig weniger bedeutend als die Fernwanderung sind die Wanderungsbeziehungen mit dem Umland. Die Suburbanisierung hat sich erschöpft, die Kernstadt wird als Wohnort wieder attraktiver. Seit 2001 besteht ein positives Wanderungssaldo. Die Zuzüge pendeln um die Zahl 400, die Wegzüge um die Zahl 300. Spürbare Veränderungen waren im vergangenen Jahrzehnt nicht zu verzeichnen.

Umland- und Fernwanderung in Köthen (Anhalt) 2001 bis 2009³⁴

³² Angaben Statistisches Landesamt, jeweils zum Stand 31.12.

³³ Angaben Statistisches Landesamt, jeweils zum Stand 31.12.

³⁴ Angaben ermittelt aus Zu- und Wegzügen des Statistischen Landesamts sowie Angaben zur Umlandwanderung der Stadt Köthen, Amt für Statistik, jeweils zum Stand 31.12.

3.3 Einwohnerprognose

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose für die vorliegende Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts basiert auf den Einwohnerdaten zur Altersstruktur und Bevölkerungsbewegung der Jahre 2004 bis 2009³⁵. Darüber hinaus wurden einige längerfristige demografische Trends ausgewertet. Errechnet wurden zwei Szenarios, die mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts in Vergleich gesetzt wurden. Zudem wurde eine Prognose der Altersstrukturentwicklung abgeleitet. Der Prognosezeitraum wurde auf das Jahr 2025 festgelegt.

Trendszenario

Das Trendszenario der Bevölkerungsprognose basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklungen der vergangenen 5 Jahre in etwa fortsetzen. Nachdem die deutlichen Schwankungen um die Jahrtausendwende nicht mehr in den Zeitraum der Basisdaten fallen, beziehen sich die Basisdaten nun auf einen Zeitraum mit einer relativ kontinuierlichen, leicht rückläufigen Entwicklung. Die Einwohnerverluste im Zeitraum zwischen 2004 und 2009 lagen im Jahresdurchschnitt bei 1,4 Prozent, und dies mit sinkender Tendenz.

Die Prognosemethode basiert auf einer vergleichenden Betrachtung der Veränderungen zwischen den Altersgruppen im Zeitraum zwischen 2004 und 2009, inklusive der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Auf dieser Grundlage wird die künftige Entwicklung der einzelnen Altersgruppen in 5-Jahres-Schritten berechnet und danach für jedes einzelne Jahr extrahiert. Für die Ermittlung der Altersgruppe von Null bis 4 Jahren wird die heutige Geburtenquote auf die jeweilige Größenordnung der Gebärfähigen (15-44 Jahre) angerechnet.

Setzt sich die Bevölkerungsbewegung im Trend der Jahre 2004 bis 2009 fort, wird sich die Einwohnerzahl in Köthen (Anhalt) auf 26.479 im Jahr 2015, auf 24.338 im Jahr 2020 und auf 21.959 im Jahr 2025 vermindern. Für das Jahr 2025 wird nach diesem Prognoseszenario somit ein weiterer Einwohnerverlust von 7.496 Personen bzw. 25 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2009 prognostiziert.

Konsolidierungsszenario

Das Konsolidierungsszenario baut auf dem Trendszenario auf, betrachtet jedoch auch plausible Einflussfaktoren, die eine günstigere Einwohnerentwicklung bewirken können. Hierzu zählen Zuzugseffekte durch den demografischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt (geburtenstarke Jahrgänge scheiden aus dem Erwerbsleben aus, geburtenschwache Jahrgänge steigen ins Erwerbsleben ein), Zuzugseffekte durch die Re-Urbanisierung (anhaltende Gewinne in der Stadt-Umland-Wanderung) sowie Steigerungen der Geburtenzahlen, die sich aus dem vermehrten Zuzug von Personen im jüngeren Erwerbsalter ergeben.

Im Einzelnen wurden für das Konsolidierungsszenario folgende Annahmen getroffen:

- Die Differenz zwischen der Personenzahl der Aus- und Einsteiger ins Erwerbsleben wird als latentes Zuzugspotenzial angesetzt. Da der Anteil der Erwerbstätigen an der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter 64,9 Prozent beträgt (Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2008), reduziert sich das Zuzugspotenzial dementsprechend. Zudem wird unterstellt, dass es gelingt, die Arbeitslosigkeit bis 2025 von 12 auf 6 Prozent zu reduzieren, was den Zuzug nochmals mindert. Angesichts der Lage im ländlichen Raum wird zudem angenommen, dass die Hälfte der zusätzlichen Arbeitskräfte einpendelt, also nicht nach Köthen (Anhalt) selbst zieht. Für die Zuzieher wird wiederum angenommen, dass sie mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen kommen. Grundannahme ist weiterhin, dass die Beschäftigung am Arbeitsort Köthen in etwa stabil bleibt. Der prognostizierte Zuwachs bis zum Zieljahr 2025 beläuft sich auf 820 Personen.

³⁵ Basis für die Berechnung der Einwohnerprognose sind die Einwohnerzahlen 2004 und 2009 (Haupt- und Nebenwohnsitz) auf Grundlage der Alterspyramide bzw. Zusammenstellung der Geburtenjahrgänge (Angaben der Stadt Köthen, Amt für Statistik mit Stand vom 12.02.2010).

- Bei der Stadt-Umland-Wanderung wird davon ausgegangen, dass Köthen (Anhalt) weiterhin von Zuzügen aus dem Umland profitiert und dass sich die Wanderungsgewinne in der heutigen Größenordnung stabilisieren. Durch die Zuwanderung aus dem Umland gewinnt Köthen bis zum Jahr 2025 noch einmal 1.992 Einwohner hinzu.
- Vor allem der arbeitsmarktbedingte Zuzug von Personen im Familiengründeralter, aber auch die Zuwanderung von Familien aus dem Umland wegen besserer Versorgungs- und Bildungsangebote sowie kürzerer Wege und der Ersparnis an Geld und Zeit lassen auch die Geburtenzahlen gegenüber dem Trendszenario ansteigen. Legt man die aktuelle Geburtenrate zugrunde und geht davon aus, dass 75% der zusätzlichen Zuwanderer zu den relevanten Altersgruppen gehören, werden im Jahr 2025 etwa 355 Kinder mehr geboren als im Trendszenario.

Gesamtstädtische Bevölkerungsprognose: Trendszenario und Konsolidierungsszenario³⁶

	2009	---	2015	---	2020	---	2025
Trend	29.455*	---	26.479	---	24.338	---	21.959
+Zuwachs durch Arbeitsmarkt	0	---	290	---	937	---	820
+Zuwachs durch mehr Geburten	0	---	40	---	169	---	355
+Zuwachs durch Umland-Wanderung	0	---	723	---	1.334	---	1.992
Konsolidierung	29.455*	---	27.452	---	26.779	---	25.126

* Anzahl Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitze zum 31.12.2009, Angaben Stadt Köthen, Amt für Statistik

Prognoseszenarios im Vergleich

Ein Vergleich der oben beschriebenen Prognoseszenarios mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes sind nur mit Hilfe von Indizes möglich, da sich die Basisjahre der Prognose unterscheiden.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose verläuft in etwa zwischen Trend- und Prognoseszenario. Nach dieser Prognose verliert Köthen im Prognosehorizont bis 2025 gegenüber 2009 etwa 5.600 Einwohner, was einen Verlust von 19 Prozent ausmacht und auf 23.860 Einwohner hinausläuft. Das gesamtstädtische Trendszenario liegt leicht unter der Prognose des Landesamts und führt im Zielhorizont 2025 zu Verlusten in einer Größenordnung von 25 Prozent. Demgegenüber verliert die Stadt beim Konsolidierungsszenario nur 12 Prozent.

Indizes der Einwohnerentwicklung nach den verschiedenen Prognoseszenarios (2009=100)³⁷

Prognoseszenario	2009	2015	2020	2025
5. Reg. Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt	100	93	87	81
Trendszenario	100	90	83	75
Konsolidierungsszenario	100	93	91	88

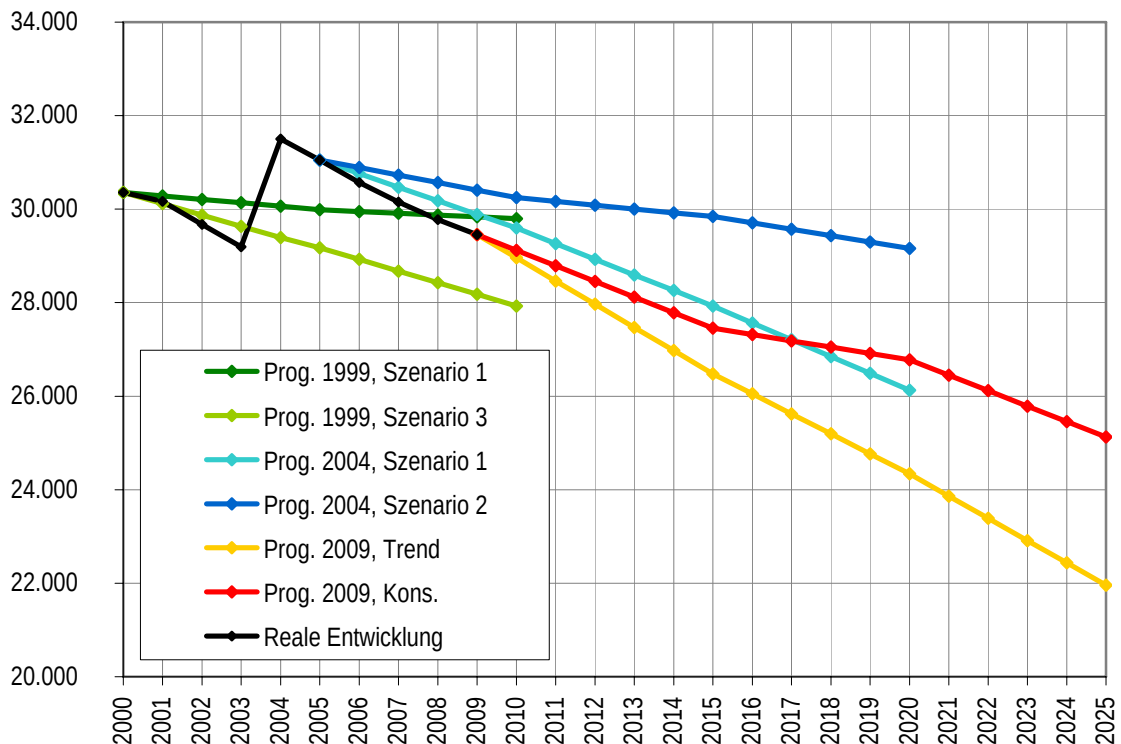
³⁶ Eigene Berechnungen auf Grundlage der Alterspyramide bzw. Zusammenstellung der Geburtenjahrgänge der Jahre 2004 und 2009 (Haupt- und Nebenwohnsitz), Angaben der Stadt Köthen, Amt für Statistik mit Stand vom 12.02.2010.

³⁷ Eigene Berechnungen sowie Daten des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

Ein Vergleich mit den Bevölkerungsprognosen der Stadtentwicklungskonzepte von 2001, 2007 und 2010 zeigt folgenden Befund:

- Die Prognose des Stadtentwicklungskonzepts von 2001, die auf Datenmaterial von 1999 beruhte, lag in allen Szenarios wesentlich über der folgenden realen Entwicklung, was durch die Eingemeindungen von 2004 in gewisser Weise kaschiert wird. Ein wesentlicher Grund hierfür dürfte sein, dass die relativ günstigen Trends zur Mitte der 1990er Jahre noch in die Prognose einflossen, währenddessen zur Jahrtausendwende massive erwerbsbedingte Wegzüge einsetzten.
- Auch die Prognose des STEK 2007, die auf Datenmaterial von 2004 beruhte, liegt selbst mit dem negativsten Szenario über der realen Entwicklung. Allerdings ist der Abstand nicht groß und verringert sich tendenziell.
- Die Prognose der vorliegenden Fortschreibung (Basisjahr 2009) weist im Trendszenario einen weiteren Einwohnerverlust auf, der die Entwicklung im vergangenen Jahrzehnt ohne nennenswerte Veränderung fortsetzt.

Einwohnerentwicklung nach den jeweils günstigsten und ungünstigsten Szenarios der Prognosen aus den Stadtentwicklungskonzepten 2001, 2007 und 2010 (Basisjahre 1999, 2004, 2009)³⁸



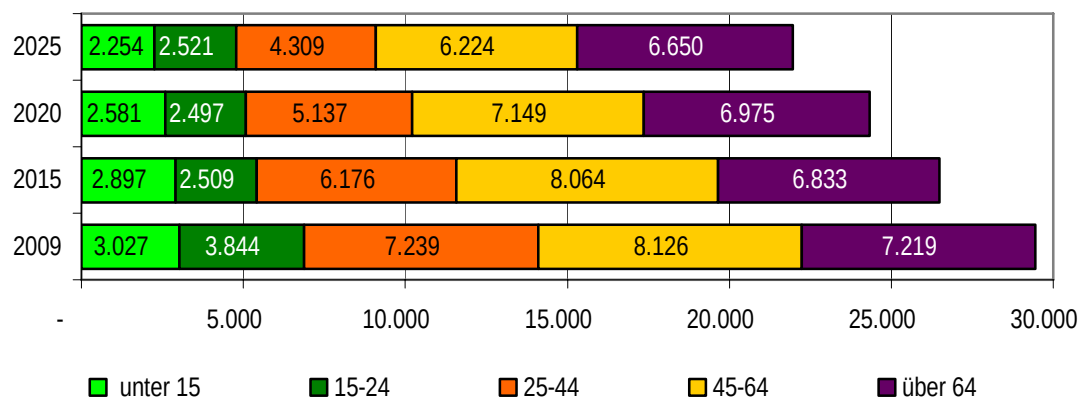
³⁸ Eigene Berechnungen.

Altersstrukturprognose

Folgt die Einwohnerentwicklung bis 2025 dem Trendszenario, wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung in Köthen (Anhalt) wie folgt verändern:

- Die Kinderzahl (unter 15 Jahren) wird um 773 Personen bzw. 25 Prozent sinken. Ihr Anteil bleibt konstant bei 10 Prozent. Die Altersgruppe der Jugendlichen (15-24 Jahre) wird rund 1.323 Personen verlieren und sogar um 34 Prozent schrumpfen. Ihr Anteil an der gesamten Einwohnerzahl verringert sich von 13 auf 11 Prozent.
- Die Zahl der Einwohner im jüngeren Erwerbsalter (25-44 Jahre) nimmt zunächst nur leicht, nach 2015 aber rapide ab und schrumpft bis 2025 um 2.930 Personen bzw. 40 Prozent. Dementsprechend geht ihr Anteil an der gesamten Einwohnerzahl von 25 auf 20 Prozent zurück.
- Auch die Einwohnergruppe im fortgeschrittenen Erwerbsalter (40-64 Jahre) bleibt bis 2015 nahezu stabil, um danach deutlich zu verlieren. Über den gesamten Zeitraum zwischen 2009 und 2025 hinweg vermindert sich die Personenzahl in dieser Altersgruppe um etwa 1.905 Personen bzw. 23 Prozent. Ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl steigt bis 2015 von 28 auf 30 Prozent, fällt aber bis 2025 wieder auf den Ausgangswert zurück.
- Die Seniorenzahl verringert sich bis 2025 um insgesamt 569 Personen. Ihr Anteil steigt rapide von 25 auf 30 Prozent.

Altersgruppen nach dem Trendszenario, 2009 - 2025 (Zahl der Personen)



Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl im Zeitraum von 2009 bis 2025
Konsolidierungs- und Trendszenario (in %)³⁹

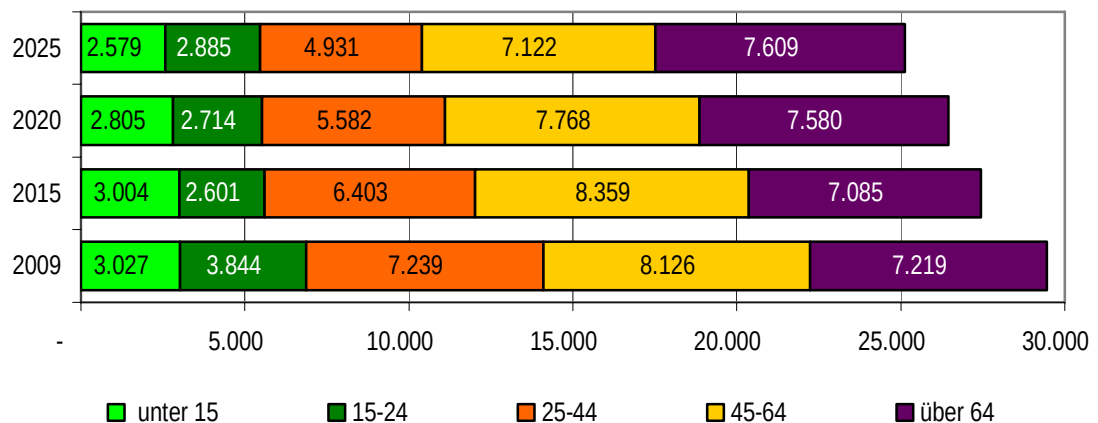
Altersgruppe	2009	2015	2020	2025
unter 15	10	11	11	10
15-24	13	9	10	11
25-44	25	23	21	20
45-64	28	30	29	28
über 64	25	26	29	30
Gesamt	100	100	100	100

³⁹ Die prozentuale Verteilung der Altersgruppen ist im Trend- und Konsolidierungsszenario identisch.

Im Konsolidierungsszenario ändern sich die Relationen zwischen den Altersgruppen gegenüber dem Trendszenario vor allem zugunsten der jüngeren Erwerbsgeneration, da vermehrte Zuzüge aufgrund wachsenden Arbeitskräftebedarfs durch den demografischen Wandel erwartet werden.

- Durch vermehrte Geburten sowie Familienzuzüge verringert sich die Personenzahl im Alter bis 14 Jahren bis 2025 weniger stark um lediglich 448 Personen bzw. 15 Prozent. Ihr Anteil bleibt jedoch wie beim Trendszenario bei 10 Prozent.
- Die Altersgruppe der Jugendlichen (15-24 Jahre) schrumpft um 959 Personen bzw. 10 Prozentpunkte weniger als im Trendszenario, da hier bereits die Effekte des demografischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt (mehr Familien, mehr Berufseinsteiger) wirken. Ihr Anteil fällt bis 2015 von 13 auf 9 Prozent, erhöht sich bis 2025 aber wieder leicht auf 11 Prozent.
- Die Altersgruppe im jüngeren Erwerbsalter verringert sich nur noch um 2.308 bzw. 10 Prozent weniger als im Trendszenario, da sie am meisten vom demografischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt profitiert. Ihr Anteil verringert sich nur leicht von 25 auf 20 Prozent.
- Die Personenzahl im fortgeschrittenen Erwerbsalter steigt bis 2015 leicht an und verringert sich danach deutlich, wenn auch nicht so schnell wie im Trendszenario. Bis 2025 verliert diese Altersgruppe 1.004 Personen bzw. um 12 Prozent. Ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl steigt bis 2015 leicht von 28 auf 30 Prozent an und verringert sich dann auf 28 Prozent.
- Die Zahl der Senioren steigt bis 2020 um 361 Personen bzw. 5 Prozent an und bleibt dann stabil. Ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl steigt identisch wie beim Trendszenario um 5 Punkte von 25 auf 30 Prozent.

Altersgruppen nach dem Konsolidierungsszenario, 2009 - 2025 (Zahl der Personen)



4. Wohnungsmarkt

4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand nach Bauformen

Zum 31.12.2009 gab es im heutigen Gebietsstand von Köthen (Anhalt) 15.771 Wohnungen. Davon befanden sich 15.329 Wohnungen in Wohngebäuden und 442 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Während die Zahl der Wohngebäude im heutigen Stadtgebiet während des vergangenen Jahrzehnts durch überwiegend kleinteiligen Neubau um insgesamt 5 Prozent leicht anstieg, verringerte sich die Wohnungszahl durch den Stadtumbau um 7 Prozent.

Entwicklung des Wohnungsbestands (heutiger Gebietsstand)⁴⁰

Jahr	Wohnungszahl gesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	Davon:	
			WE in EFH/ZFH	WE in MFH
2000	16.381	15.938	4.144	11.794
2001	16.489	16.055	4.174	11.881
2002	16.384	15.951	4.204	11.747
2003	16.423	15.992	4.247	11.745
2004	16.361	15.931	4.274	11.657
2005	16.103	15.669	4.304	11.365
2006	16.060	15.617	4.333	11.284
2007	15.986	15.542	4.342	11.200
2008	15.808	15.366	4.353	11.013
2009	15.771	15.329	4.372	10.957

Zu einem guten Viertel handelt es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (4.372 WE). Mehr als zwei Drittel entfielen auf den Geschosswohnungsbau (10.957 WE). Gut jede zweite Wohnung befindet sich im Geschosswohnungsbau bis 1948 (8.792 WE), etwa jede fünfte Wohnung befindet sich im Plattenbau (3.260 WE). Neun Prozent der Wohnungen wurde nach 1991 errichtet (1.508 WE), wobei die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen.⁴¹

Wohnungsbestand in Köthen (Anhalt) nach Bauformen jeweils 31.12.⁴²

Bauform	WE-Zahl 2004	Anteil 04 (%)	WE-Zahl 2009	Anteil 09 (%)
Einfamilienhäuser	2.872	17,6	2.966	18,8
Zweifamilienhäuser	1.402	8,6	1.406	8,9
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	11.657	71,2	10.957	69,5
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	430	2,6	442	2,8
Gesamtbestand	16.361		15.771	100,0

Wohnungsbauentwicklung

Der Wohnungsbestand in Köthen (Anhalt) hat zwischen 2000 und 2009 um 3,7 Prozent (610 WE) abgenommen. Der Rückgang im restlichen Landkreis betrug 5,6 Prozent. Im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Landkreis fiel der Rückgang des Wohnungsbestandes bisher deutlich geringer aus.

⁴⁰ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Fortschreibung des Gebäude- und WE-Bestands

⁴¹ Angaben nach: Stadtumbau-Monitoring. Zum Wohnungsbestand 2009 von 15.771 ergibt sich ein Unterschied von 230 WE.

⁴² Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Fortschreibung des Gebäude- und WE-Bestands, Baufertigstellungsstatistik

Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Köthen (Anhalt) und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Wohnungsbestand zum 31.12. des Jahres	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Stadt Köthen	restlicher Landkreis
2000	102.605	16.381	86.224
2005	98.898	16.103	82.795
2009	97.167	15.771	81.396
Änderung 00-09 absolut	-5.438	-610	-4.828
Änderung 00-09 in %	-5,3	-3,7	-5,6
Änderung 05-09 in %	-1,8	-2,1	-1,7

In der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts fiel der Rückgang des Wohnungsbestandes im Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit 3,6 Prozent fast doppelt so hoch aus wie in der Stadt Köthen (Anhalt) mit 1,7 Prozent. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts kehrte sich die Situation um. Mehr als die Hälfte der reduzierten Wohnungen seit 2000 nahm die Stadt Köthen (Anhalt) in den letzten fünf Jahren vom Markt. Der Rückgang im Landkreis machte nur noch ein Drittel aus.

Zugänge und Abgänge von Wohnungen in Köthen (Anhalt) (jeweilige Gebietsgrenzen)⁴³

Jahr	Zugang			Abgang*		Saldo
	gesamt	davon durch Neubau:		gesamt	darunter Stadtumbau	
		gesamt WE in MFH	WE in EFH/ZFH			
1995	50	19	31	-31	0	19
1996	125	89	36	-21	0	104
1997	70	44	26	-13	0	57
1998	63	11	52	-10	0	53
1999	65	0	65	-2	0	63
2000	58	6	37	-15	0	43
2001	120	82	34	-3	0	117
2002	49	6	35	-32	0	17
2003	54	0	39	-68	-63	-14
2004	35	3	36	-80	-80	-45
2005	59	0	36	-293	-263	-234
2006	32	0	29	-306	-306	-274
2007	22	11	10	-312	-308	-290
2008	52	18	15	-37	-30	15
2009	97	60	20	-140	-140	-43
Σ 95-09	951	349	501	-1363	-1190	-412
Σ 00-09	578	186	291	-1286	-1190	-708
Σ 05-09	262	89	110	-1088	-1047	-826
Ø 95-09	63	23	33	-91	-79	-27
Ø 00-09	58	19	29	-129	-119	-71
Ø 05-09	52	18	22	-218	-209	-165

* ab 2002 Angaben Stadt Köthen, Abbruch von Wohngebäuden im Stadtumbau nach Kalenderjahren, Stand 06.06.2011

Insgesamt gesehen erlebte Köthen (Anhalt) zwischen 1995 und 2009 einen Zugang von 951 Wohnungen (63 WE im Jahresdurchschnitt). Im selben Zeitraum gingen der Stadt durch Abbruch oder Umnutzung 1.363 Wohnungen verloren. Per Saldo hat die Stadt in den letzten 15 Jahren 412 Wohnungen verloren. Gut die Hälfte der Zugänge entfiel auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

⁴³ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Gebäudes- und Wohnungsbestandes, Bestand jeweils am 31.12. des Jahres. Ausgenommen Abgang ab 2002- Angaben Stadt Köthen - Rückbaustatistik nach Kalenderjahren im Stadtumbau vom 06.06.2011

Der Ein- und Zweifamilienhausbau bewegte sich zwischen 1995 und 2005 stabil bei einem Jahresdurchschnitt von etwa 35 WE. Ausnahme waren die Jahre 1998 und 1999 in denen sich der Zugang in diesem Segment um 52 bzw. 65 WE bewegte. Seit 2005 haben die Zugänge durch Ein- und Zweifamilienhaus deutlich an Dynamik verloren. Nach der Talsohle im Jahr 2007 konnten bis 2009 wieder leichte Zuwächse verzeichnet werden. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern scheint sich auf einem sehr niedrigen Niveau von 10 bis 20 Wohnungen pro Jahr zu stabilisieren.

Der Mehrfamilienhausbau unterlag in den letzten 15 Jahren deutlichen Schwankungen. Während in einigen Jahren (1996, 2001, 2009) durch die Fertigstellung größerer Bauvorhaben zwischen 60 und 90 Wohnungen in diesem Marktsegment entstanden, lagen die Zahlen in den meisten Jahren sogar nur im einstelligen Bereich. In den Jahren 1999, 2003 sowie 2005 und 2006 kam der Geschosswohnungsneubau zwischenzeitlich sogar mehrfach zum Erliegen. In den Jahren 2008 und 2009 kamen mit 78 WE ungewöhnlich viele Geschosswohnungen auf den Markt. Angesichts der nach wie vor erheblichen Angebotsüberhänge in diesem Segment sollte aus diesem Befund nicht auf eine neue Dynamik des Geschosswohnungsbaus geschlossen werden. Allerdings gibt es eine Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten, insbesondere was Barrierefreiheit und altersgerechtes bzw. generationsübergreifendes Wohnen betrifft. Diese Nachfrage wird von der Wohnungswirtschaft zunehmend aufgenommen. Neben Sanierungsmaßnahmen entsteht auch Neubau in maßvollen Proportionen.

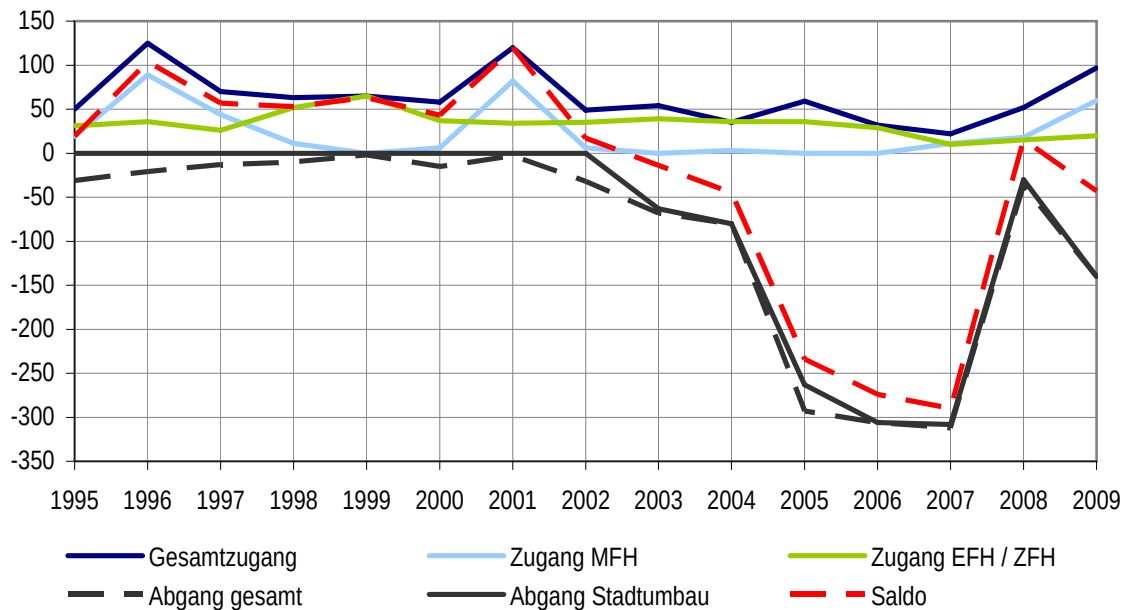
Seit Beginn des Stadtumbaus im Jahr 2002 wurden in Köthen bis heute aktuell insgesamt 1.459 Wohnungen⁴⁴ vom Markt genommen. Lediglich 46 Wohnungen lagen außerhalb der Fördergebiete des Stadtumbaus bzw. der Stadtsanierung. Der Rückbau erfolgte ausschließlich durch die organisierte Wohnungswirtschaft. 1.141 Wohnungen entfielen auf Wohnblöcke der 1960er, 1970er und 1980er Jahre, 232 Wohnungen auf Wohnhäuser vorwiegend aus der Gründerzeit und 84 Wohnungen wurden aufgrund der Stilllegung des 4./5. Geschosses in der Rüsternbreite vom Markt genommen. Die Abrisse im Stadtumbau konzentrierten sich vor allem auf die letzten fünf Jahre. In diesem Zeitraum wurden gut vier Fünftel der Abgänge durch den Stadtumbau umgesetzt. Der Schwerpunkt des Rückbaus lag in den Jahren 2005 bis 2007.

Die Dynamik des Wohnungsbaugeschehens hat sich seit Mitte der 1990er Jahre stetig abgeschwächt. Neubau, Modernisierung und Abriss bewegen sich in vergleichsweise geringen Größenordnungen.

- In der gesamten Zeitspanne von 1995 bis 2009 war ein jahresdurchschnittlicher Zugang von 63 Wohnungen zu verzeichnen, darunter 56 Wohnungen durch Neubau (23 Geschosswohnungen und 33 Eigenheime).
- Im Laufe dieses Jahrzehnts (2000-2009) betrug der jahresdurchschnittliche Zuwachs nur noch 58 Wohnungen, darunter 48 Wohnungen durch Neubau (19 Geschosswohnungen und 29 Eigenheime).
- Seit Mitte des Jahrzehnts (2005-2009) sank der jahresdurchschnittliche Zuwachs noch weiter auf lediglich 52 Wohnungen, darunter 40 Wohnungen durch Neubau (18 Geschosswohnungen und 22 Eigenheime).

Im Vergleich zur zweiten Hälfte der 1990er Jahre sind der Geschossneubau im letzten Jahrzehnt etwa um die Hälfte und der Eigenheimbau sogar um gute vier Fünftel geschrumpft.

⁴⁴ Aktuelle Daten zum Rückbau im Stadtumbau mit Stand 06.06.2011, Angabe Stadt Köthen

Dynamik des Wohnungsbaugeschehens in Köthen (Anhalt) (jeweilige Gebietsgrenzen)⁴⁵

Im Geschosswohnsegment liegt die Ursache für die niedrige Neubauquote ausschließlich im großen strukturellen Wohnungsüberhang, der nur wenige Marktnischen für Angebote mit qualitativen Alleinstellungsmerkmalen lässt (barrierefreies, seniorengerechtes, generationsübergreifendes Wohnen).

Beim Eigenheimbau wirken folgende Faktoren:

- Die zu DDR-Zeiten aufgestaute Welle nachholender Wohneigentumsbildung ist verebbt.
- Wegen stagnierender Einkommen sind die Zielgruppen nicht mehr gewachsen.
- Durch den Wegfall der Eigenheimzulage sind die steuerlichen Vorteile geschwunden.
- Durch den demografisch bedingten Schwund selbstnutzender Erben kommen mehr Bestandsimmobilien auf den Eigenheimmarkt, was einen Teil der Nachfrage absorbiert.

⁴⁵ Nach obiger Tabelle Seite 36.

4.2 Sanierungsstand im Wohnungsbau

Gesamtstädtischer Überblick

Die Aussagen zum Sanierungsgeschehen stützen sich auf die Befunde des Stadtumbau-Monitorings sowie auf eigene Erhebungen.⁴⁶

Nach dem KOMSTAT-Indikatorenkatalog galten zum 31.12.2009 in Köthen (Stadtgebiet im Jahr 2004) etwa 56 Prozent der Wohnungen als voll saniert (8.900 WE), 36 Prozent als teilsaniert (5.683 WE) und 8 Prozent (1.323 WE) als unsaniert.

Sanierungsstand im Geschosswohnungsbau

Zum Sanierungsstand in den größeren Siedlungsbereichen des Geschosswohnungsbaus in Köthen (Anhalt) lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Die Erneuerung des Wohnungsbestands im **Sanierungsgebiet Altstadt** ist weit fortgeschritten, 74 Prozent der Wohnungen gelten als voll saniert. Vor allem beeindruckt der hohe Anteil voll modernisierter Wohnungen. Dem gegenüber steht punktueLLer Sanierungsstau und Verfall, zum Teil auch in Stadtbild prägenden Lagen (Bachplatz, Magdeburger Straße, Hallesche Straße, Neustädter Straße). Daher ist es wichtig, die städtebauliche Sanierung weiter fortzusetzen. Zum einen, um die Wohnraummodernisierung direkt fördern zu können. Zum anderen, um durch weitere Vitalisierung und Aufwertung des Stadtkerns die Rahmenbedingungen für private Wohnungsbauinvestitionen zu verbessern.
- In **Stadtumbaugebiet Am Wasserturm** sind 88 Prozent des Wohnungsbestandes voll saniert. Die unsanierte Bausubstanz umfasst den noch verbliebenen Werksiedlungsbau der 1930er Jahre, der sich vor allem entlang der Windmühlenstraße konzentriert. Vereinzelt ist auch die gründerzeitliche Gebäudesubstanz entlang der Lohmannstraße betroffen.
- Im **Gründerzeitviertel** und **Stadtumbaugebiet Am Friedenspark** sind vor allem die Geschosswohnungsbauten in einfacher Bauweise und Ausstattung (u. a. Bereich Ludwigstraße) von Sanierungsdefiziten betroffen, die oft mit hohen Leerständen einhergehen. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur sind vor allem Privateigentümer betroffen, denen oft die finanziellen Mittel und Bereitschaft zur Beseitigung der Missstände fehlen.
- In den Gründerzeitquartieren der **Nördliche Stadterweiterung** gelten etwa drei Viertel des Wohnungsbestands als voll saniert. 17 Prozent der Wohnungen sind teilsaniert. Insgesamt gesehen befinden sich 91 Prozent der Wohnbausubstanz in einem guten bis sehr gutem Zustand. Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil voll sanierter Wohnungen erheblich höher, währenddessen teilsanierter Wohnraum nur halb so oft anzutreffen ist. Die verbleibenden 9 Prozent des Wohnungsbestandes sind unsaniert und befinden sich zum Teil in einem ruinösen Zustand. Betroffen ist vor allem die gründerzeitliche Altbausubstanz, die 85 Prozent der Wohnungen umfasst.
- Im gründerzeitlich geprägten **Bahnhofsviertel** beträgt der Anteil der voll sanierten Wohnungen 71 Prozent. Etwa jede zehnte Wohnung im Bahnhofsviertel befindet sich in einem unsanierten bzw. ruinösen Zustand. Betroffen ist auch hier vor allem die gründerzeitliche Altbausubstanz. Da über dem Gebiet keine Fördergebietskulisse liegt, hängt die Sanierungstätigkeit von der Investitionskraft der überwiegend kleinteiligen privaten Eigentümerschaft ab.

⁴⁶ Entsprechend den Vorgaben des Stadtumbau-Monitorings wird im KOMSTAT-Indikatorenkatalog grundsätzlich nur das Stadtgebiet in den Grenzen zum Zeitpunkt der landesweiten Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte in den Jahren 2001/2002 erfasst. Das Stadtumbau-Monitoring weist für diesen Gebietsstand im Jahr 2009 einen Bestand von 15.980 Wohnungen aus.

- Im Stadtumbaugebiet **Rüsternbreite** (inklusive Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre in der August-Bebel-Straße) ist durch einen kontinuierlichen Modernisierungsprozess ein insgesamt gesehen hoher Sanierungsgrad in den Geschosswohnungsbauten erreicht worden. Von den derzeit insgesamt 4.341 Wohnungen sind 64 Prozent saniert und 35 Prozent teilsaniert. Die wenigen unsanierten Wohnungen fallen statistisch nicht ins Gewicht und machen lediglich 1 Prozent aus. Allein 2.138 der 2.911 Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten der 1970/80er Jahre, die sich im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft befinden, sind saniert (73 Prozent). Weitgehend durchsaniert sind die beiden Geschosswohnbereiche der 1960er Jahre mit offener Zeilenbebauung im Stadtumbaugebiet August-Bebel-Straße.
- Auch die in den 1990er Jahren entstandenen Wohnbauten in der **Rüsternbreite II** sowie das Gründerzeitquartier **Aribertstraße** sind in einem guten Sanierungszustand. Lediglich in der Aribertstraße sind derzeit etwa 15 Gebäude unsaniert bzw. in einem ruinösen Bauzustand.
- Die Wohnbebauung des sozialen Wohnungsbaus der 1920er Jahre am Standort **Bandhauer Straße** ist durchgängig saniert, sodass über laufende Instandhaltung hinaus auf absehbare Zeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

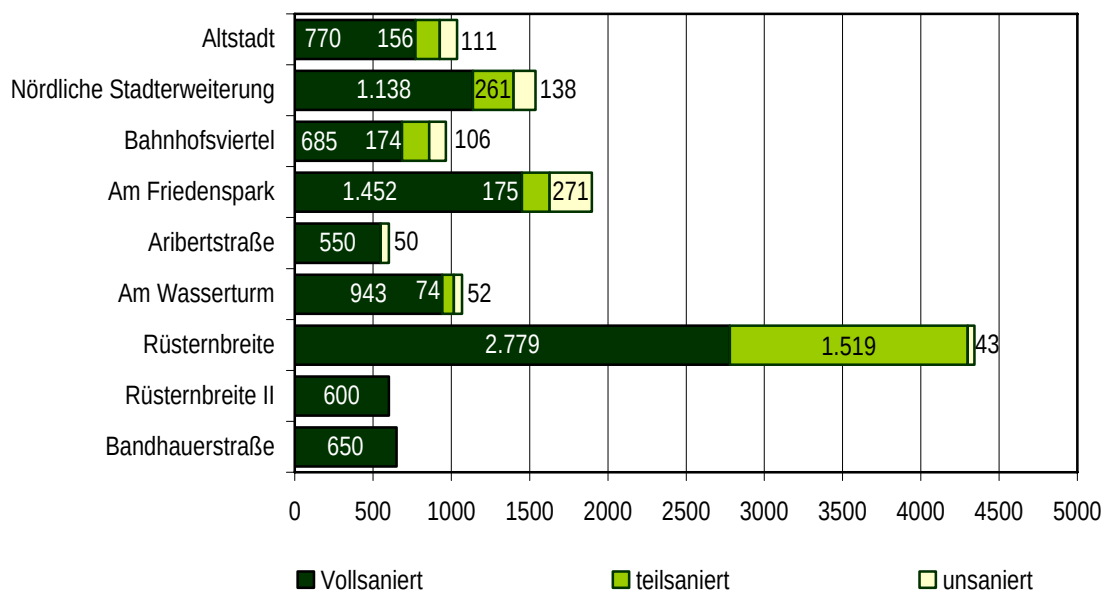
Wohnungsbestand und Sanierungsstand in den größeren Geschosswohnbereichen der Stadt⁴⁷

Wohngebiete	WE-Zahl ges.	davon (in % vom Bestand):					
		voll-saniert	in %	teil-saniert	in %	un-saniert	in %
Altstadt	1.037	770	74	156	15	111	11
Nördliche Stadterweiterung*	1.537	1.138	74	261	17	138	9
Bahnhofsviertel*	965	685	71	174	18	106	11
Am Friedenspark*	1.898	1.452	76	175	9	271	15
Aribertstraße	600	550	92	-	-	50	8
Am Wasserturm*	1.069	943	88	74	7	52	5
Rüsternbreite	4.341	2.779	64	1.519	35	43	1
<i>davon August-Bebel-Straße(1960er Jahre)</i>	957						
<i>davon Rüsternbreite(1970/80er Jahre)</i>	3.180						
<i>davon bis 1948 errichtet</i>	112						
<i>davon ab 1990 errichtet</i>	92						
Rüsternbreite II	600	600	100		-		-
Bandhauerstraße	650	650	100		-		-

* eigene Erhebung 2010 bzw. 2011, Wallraf & Partner

⁴⁷ Zusammengestellt auf Grundlage von Daten aus dem Stadtumbau-Monitoring sowie eigenen Erhebungen und Schätzungen. WE-Zahl gesamt umfasst alle Wohnungen im Gebiet (Wohnungen in Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen sowie Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen)

Wohnungsbestand und Sanierungsstand in den größeren Geschosswohnbereichen der Stadt
(Zahl der Wohnungen in den jeweiligen Sanierungskategorien)⁴⁸



4.3 Wohnungsleerstand

Gesamtstädtischer Überblick

Zum 31.12.2009 standen im gesamten Stadtgebiet 2.011 Wohnungen leer.⁴⁹ Dies ergibt eine Leerstandsquote von 12 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2005 ist der Leerstand um 292 WE bzw. 14 Prozent gestiegen. Die Leerstandsquote lag damals bei 11 Prozent. Die umfangreichen Abbrüche der vergangenen fünf Jahre konnten die Leerstandsquote demnach nicht vermindern, sondern nur die Auswirkungen der Einwohnerverluste abmildern.

Nach den Erhebungen des Stadtumbau-Monitorings entfällt der größte Anteil am Wohnungsleerstand auf den Altbau (60 Prozent). Der Rest verteilt sich auf Bestände des DDR-Wohnungsbaus (38 Prozent, davon 30 Prozent in industriellem Wohnungsbau) und den Wohnungsneubau seit 1990 (2 Prozent).

Für die Einfamilienhausgebiete wird in Abhängigkeit vom Baualter ein Wohnungsleerstand zwischen einem und drei Prozent angenommen, also eine Größenordnung, die deutlich unter der Fluktuationsreserve liegt. In den Einfamilienhausbereichen, die nach 1990 entwickelt worden sind, stehen Wohngebäude nur ganz vereinzelt wegen Eigentümerwechsel leer. Daher wurde hier von einem durchschnittlichen Leerstand in der Größenordnung von einem Prozent ausgegangen. Auch in den älteren Kleinhaussiedlungen, speziell in der südlichen Gartenstadt liegt der derzeitige Leerstand augenscheinlich bei nur einem Prozent.

⁴⁸ Zusammengestellt auf Grundlage von Daten aus dem Stadtumbau-Monitoring, sowie eigenen Erhebungen und Schätzungen.

⁴⁹ Die Angaben zum Wohnungsleerstand in Wohngebäuden beruhen auf Stadtumbau-Monitoring, Indikatorenkatalog, Berichtsjahr 2009, Stand 21.10.2010.

In der Korrelation von Baualter und Sanierungsstand ergeben sich folgende Sachverhalte:⁵⁰

- Wohnungsleerstand in den unsanierten Beständen spielt sich fast ausschließlich im Geschosswohnungsbau ab.
- Leerstand in teilsanierten Wohnungen betrifft zu 63 Prozent den Altbau, zu 25 Prozent den industriellen Wohnungsbau und zu 12 Prozent den konventionellen Wohnungsbau der Nachkriegszeit.
- Der Leerstand voll sanierter Wohnungen betrifft zu 60 Prozent den industriellen Wohnungsbau der 1970/80er Jahre, zu 31 Prozent den Altbau, zu 3 Prozent den Wohnungsbau der Nachkriegszeit und zu 6 Prozent den Geschossneubau.

Wohnungsleerstand in den Geschosswohnquartieren⁵¹

Die meisten Geschosswohnungen stehen in den bis 1948 errichteten Gebäuden der Altstadt und den Gründerzeitquartieren leer (1.213 WE) und machen 60 Prozent des gesamtstädtischen Leerstands aus. Von den 1.213 Wohnungen entfallen 117 auf die Altstadt, 136 auf die Nördliche Stadterweiterung, 89 aufs Bahnhofsviertel sowie 78 Wohnungen auf den Stadtteil Am Wasserturm und etwa 25 auf die Aribertstraße. Die restlichen 768 leer stehenden Wohnungen verteilen sich zum einen auf kleinräumige Standorte und mit 390 Wohnungen zu knapp der Hälfte auf den Stadtteil Am Friedenspark.

In der Nördlichen Stadterweiterung und dem Bahnhofsviertel liegt die Leerstandsquote mit 9 Prozent unter dem gesamtstädtischen Niveau, im Gründerzeitbestand der Aribertstraße mit 5 Prozent sogar auf Fluktuationsniveau. Am Friedenspark ist mit 20 Prozent die höchste Leerstandsquote zu verzeichnen. Insgesamt ist der Leerstand seit 2004 in den überwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtteilen leicht gesunken. In der Altstadt ist der Leerstand gegenüber 2004 um 3 Prozentpunkte gesunken und liegt nun unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, was als Erfolg der städtebaulichen Sanierung verbucht werden kann.

Zum Jahresende 2009 standen in der Rüsternbreite 591 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote liegt mit 19 Prozent um 7 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum Jahr 2004 ist die Leerstandsquote sogar um 2 Prozentpunkte gestiegen.

Am Wasserturm wirken sich die umfangreichen Rückbaumaßnahmen auf die Leerstandsquote aus. Aktuell beträgt diese mit 7 Prozent nur noch etwa ein Drittel der Leerstandsquote von 2004.

Der Leerstand im weitgehend sanierten Bestand des industriellen Wohnungsbaus der 1960er Jahre in der August-Bebel-Straße beträgt 36 Wohnungen. Damit stehen 3 Prozent des Wohnungsbestandes in diesem Segment leer, was einen minimalen Rückgang des Leerstands seit 2004 um einen Prozentpunkt bedeutet. Die Leerstandsquote liegt unterhalb der Fluktuationsreserve.

Faktisch voll vermietet sind die Bestände des sozialen Wohnungsbaus der 1920er Jahre in der Bandhauer Straße sowie den Geschosswohnungsneubauten in der Rüsternbreite II.

Trotz umfassender Sanierungsmaßnahmen hat die Wohnbausubstanz im sanierten Geschosswohnungsbau der 1970/80er Jahre auf Grund des uniformen Wohnangebots sowie von Lagenachteilen und Imageproblemen weiter an Attraktivität verloren. Darüber hinaus konkurrieren die Wohnungen mit den zentrennahen Gründerzeitquartieren, die zum Teil ein vergleichbares Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Der hohe Leerstandsanteil im sanierten Geschosswohnungsbau kann auf vergleichsweise hohe Quadratmetermieten, hohe Kaltmieten (große Wohnungen) und entsprechend auch hohe Nebenkosten (Wohnungsgrößen, Raumhöhen) zurückgeführt werden. Neben den Mietpreisen ist der Trend zu kleinen Haushalten ein Faktor, der die Vermietung der überdurchschnittlich großen Altbauwohnungen erschwert.

⁵⁰ Köthen (Anhalt), Stadtumbau-Monitoring, Indikatorenkatalog, Berichtsjahr 2009, Stand 21.10.2010.

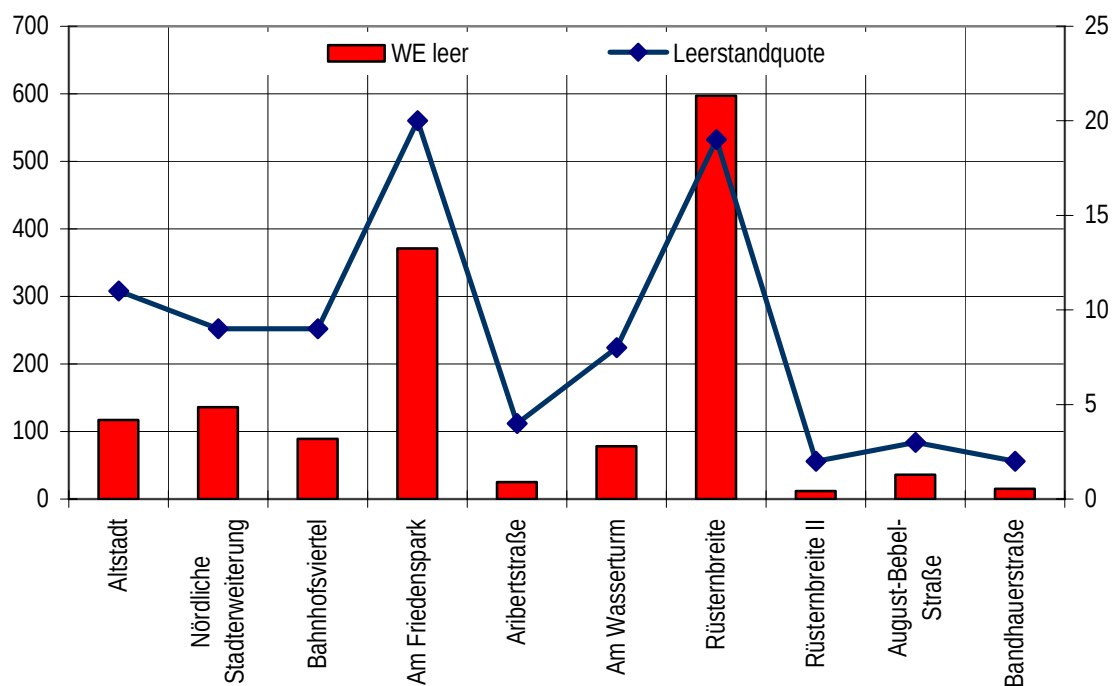
⁵¹ Die Angaben zum Wohnungsleerstand in Wohngebäuden beruhen auf Stadtumbau-Monitoring und eigenen Erhebungen im Geschosswohnungsbau (Nördliche Stadterweiterung, Bahnhofsviertel, Am Friedenspark, Am Wasserturm, Altstadt)

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in den größeren Geschosswohnbereichen der Stadt⁵²

Wohngebiete	WE-Zahl 2009	Leerstand 2009		Leerstand 2004** WE %
		WE	%	
Altstadt*	1.037	117	11	14
Nördliche Stadterweiterung*	1.537	136	9	13
Bahnhofsviertel*	965	89	9	
Am Friedenspark*	1.898	390	20	
Aribertstraße	600	25	4	
Am Wasserturm*	1.069	78	7	23
Rüsternbreite (1970/80er Jahre)	3.180	591	19	17
Rüsternbreite II (1990er Jahre)	600	12	2	2
August-Bebel-Straße (1960er Jahre)	1.161	36	3	4
Bandhauerstraße (1920er Jahre)	650	15	2	2
Gesamt	12.697	1.489	12%	11%

* Eigene Erhebung Wohnungsbestand und Leerstand 2010 bzw. 2011

** Damals wurden „Gebäude mit hohem Leerstand“ gezählt, was die Vergleichbarkeit der Befunde einschränkt.

Zahl der leer stehenden Wohnungen und Leerstandsquote in den größeren Geschosswohnbereichen⁵³

⁵² erfasst werden nur Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, Zusammenstellung der Daten erfolgte auf Grundlage des Stadtbau-Monitoring sowie eigenen Erhebungen und Schätzungen.

⁵³ Zusammengestellt auf Grundlage von Daten aus dem Stadtbau-Monitoring sowie eigenen Erhebungen und Schätzungen.

4.4 Das Wohnungsangebot nach qualitativen Merkmalen

Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands in Köthen (Anhalt)

Die konkrete Entscheidung für die Anmietung einer Wohnung oder den Kauf einer Wohnimmobilie hängt nicht nur von bautechnischen Parametern wie Größe, Grundriss und Ausstattung ab, sondern ganz entscheidend auch von „weichen“ Qualitätskriterien wie der räumlichen Lage, der städtebaulichen Gestalt sowie vom sozialen Milieu und vom Image der Wohnadresse. Letztere Faktoren bestimmen ganz erheblich die Marktattraktivität und damit auch die Preisgestaltung, was wiederum die kaufkräftige Nachfrage nach den verschiedenen Wohnangeboten strukturiert. Idealtypisch sollte die Angebotsvielfalt auf dem Wohnungsmarkt der Vielfalt individueller Ansprüche und der vorhandenen Spreizung der Kaufkraft entsprechen.

Um das lokale Wohnungsangebot nach Qualitätsmerkmalen zu ordnen, wurden die einzelnen Wohnlagen der Stadt nach der jeweils dominierenden Bauform⁵⁴ in städtebauliche Strukturtypen eingeteilt. Auf Grund der vielfältigen Quellen und Erhebungsmethoden sind die Zahlenangaben von unterschiedlicher Exaktheit und daher grundsätzlich als Schätzungen zu verstehen.⁵⁵ Die Aufstellung der Strukturtypen erfolgte erstmalig im Stadtentwicklungskonzept von 2005 und wird nun aktualisiert. In die Aktualisierung gingen auch die Ergebnisse der Teilfortschreibungen des Stadtentwicklungskonzepts in den Stadtteilen Nördliche Stadterweiterung, Bahnhofsviertel und Südliche Gartenstadt⁵⁶ sowie die sozialstrukturellen Befunde der Haushaltsbefragung 2010 ein.⁵⁷

Wohnungsbestände in Köthen (Anhalt) nach städtebaulichen Strukturtypen

Strukturtyp (Wohngebäude)	Anzahl der WE ca.	Anteil am Bestand (in %)
Altstadt	1.040	7
Gründerzeitliche Blockstruktur	4.770	30
Sozialer Wohnungsbau Beginn 20. Jahrhundert	650	4
Werkswohnungsbau 1930er Jahre	740	5
Wohnkomplex 1960er Jahre	1.160	7
Wohnkomplex 1970/80er Jahre	3.180	20
Geschosswohnungsbau nach 1990	750	5
Einfamilienhausgebiete	1.830	12
Dorflagen	1.650	10
Gesamt	15.770	100

Altstadt

Die Vorzüge des Wohnens in der Altstadt resultieren aus dem Zusammentreffen von zentraler Lage, historischem Flair und vielfältigen Wohnqualitäten. Das Angebot reicht vom mittelalterlichen Stadthaus mit rückwärtigem Garten über die großzügige Gründerzeitwohnung bis hin zum Geschossneubau in Baulücken, zum modernen innerstädtischen Einfamilienhaus und zur Seniorenresidenz. Das soziale Milieu wird überdurchschnittlich stark von Personen mit höherer Bildung und Haushalten mit höheren Einkommen geprägt, darunter vergleichsweise viele Zugezogene und recht wenige Bewohner, die schon vor 1990 in der Altstadt lebten. Es gibt überdurchschnittlich viele Familien und – außerhalb der Seniorenresidenzen – im Vergleich zur Gesamtstadt weniger Senioren.

⁵⁴ Beispielsweise wird ein Wohngebäude aus DDR-Zeit als Lückenschluss im Altbauquartier vom Markt anders bewertet als im Bestand einer Siedlung des komplexen Wohnungsbaus.

⁵⁵ Die Angaben zu den jeweiligen Wohnungszahlen sowie Sanierungs- und Leerständen beruhen auf Datenmaterial aus der städtebaulichen Sanierung (Altstadt), eigenen Erhebungen im Geschosswohnungsbau (Friedenspark, Nördliche Stadterweiterung, Bahnhofsviertel, Am Wasserturm) sowie Schätzungen und dem Stadtumbau-Monitoring Stand 31.12.2009

⁵⁶ Köthen (Anhalt). Teilfortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts 2010, Wallraf & Partner.

⁵⁷ Repräsentative Haushaltsbefragung „Wohnen in Köthen“ 2010, Wallraf & Partner.

Gründerzeitliche Blockstrukturen

Die gründerzeitlich geprägten Stadtteile rund um die Altstadt (Am Friedenspark, Bahnhofsviertel, Nördliche Stadterweiterung, Aribertstraße sowie Randbereiche der Altstadt) sind ein bedeutendes Segment des Köthener Wohnungsmarktes. Mit etwa 4.770 Wohnungen liegt knapp jede dritte Wohnung des Stadtgebietes in einem Gründerzeitquartier.

Die Wohnlagen werden durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Die Innenbereiche sind teils stark überbaut, teils aufgelockert und durchgrünt. Die Quartiersränder sind zum Teil durch Stadtvillen oder auch schlichte Geschosswohnzeilen der 1930er bis 1960er Jahre durchsetzt. Einige Baulücken wurden erst während der vergangenen 40 Jahre gefüllt. Die weit fortgeschrittene Wohnungssanierung und Freiraumaufwertung hat viele attraktive Wohnlagen entstehen lassen.

Die vielfältigen Wohnungsangebote in den Gründerzeitquartieren sprechen eine qualitativ und finanziell weit gefächerte Nachfrage an, was wiederum für eine vergleichsweise breite soziale Durchmischung sorgt. Ansonsten weist die Nachfrage viele kleinräumige Unterschiede auf:

- In den überwiegend straßenrandbegleitenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Fluktuation niedrig. In den vergangenen Jahren sind Baulücken auch an belebten Straßen wieder durch Neubau geschlossen worden, was auf die Attraktivität der Lagen deutet.
- Gründerzeitliche Mietwohnungen werden wegen der großzügigen Raumangebote und des Flairs auch für (größere) Familien und Haushalte mit höheren Einkommen wieder interessanter. Die Stadtteile Am Friedenspark, Nördlichen Stadterweiterung und Bahnhofsviertel haben in den letzten Jahren einen überdurchschnittlichen Zuzug aus diesen Nachfragegruppen erlebt.
- Die Gründerzeitquartiere sind auch für Studenten und junge Haushaltsgründer attraktiv, die eine Wohnung oder WG in der Innenstadt suchen. Ein Großteil der auswärtigen Studierenden wohnt hier.
- Die Leerstandssituation dokumentiert, dass sich vor allem unsanierte Gebäude und stark verlärmte Lagen kaum vermarkten lassen. Aufgefundene Leerstände im sanierten Bestand weisen allerdings auch darauf hin, dass die gesamtstädtische Nachfrage nach der Mietwohnung im Gründerzeitgebiet ihre quantitativen und preislichen Grenzen hat.

Sozialer Wohnungsbau im frühen 20. Jahrhundert

Der Soziale Wohnungsbau des frühen 20. Jahrhunderts ist in Köthen (Anhalt) auf den recht kleinen Standort Bandhauer Straße beschränkt. Es handelt sich um drei bis viergeschossige Zeilenbauten mit begrünten Vorgärten und Höfen.

Die 650 Wohnungen machen 4 Prozent des gesamtstädtischen Bestands aus und sind weitestgehend saniert und gut vermietet. Die Wohnungen mit relativ bescheidenen Grundrissen und die Wohnsituationen mit überschaubaren Nachbarschaften in einem durchgrüntem Umfeld sind vor allem für kleine Haushalte mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen attraktiv, insbesondere auch für Seniorenhaushalte.

Werksiedlungsbau der 1930er Jahre

In den 1930er Jahren entstand zwischen Altstadt und Flughafen der Werksiedlungsbereich Am Wasserturm. Das Bauvorhaben war Bestandteil eines umfangreichen städtebaulichen Projekts zur südlichen Stadterweiterung, welche die südliche Gartenstadt entstehen ließ. Der Bereich bildet den städtebaulichen Übergang von den randstädtischen Kleinstrukturen zur verdichteten Innenstadt. Errichtet wurden in zumeist straßenbegleitender Anordnung frei stehende zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten mit Satteldach sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser für selbstnutzende Eigentümer.

Die heute verbliebenen Mietwohnbestände wurden größtenteils saniert, inklusive Balkonanbau und Anlage von Terrassen. Ruhige und durchgrünte Hofsituationen bieten recht hohe Wohnqualität zum moderaten Preis. Das Angebot ist aufgrund der zumeist bescheidenen Wohnungsgrößen vor allem für kleine Haushalte mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen interessant. Am Wasserturm wurden zwischen 2003 und 2006 im Stadtumbau 450 Wohnungen abgerissen. Die Abrissflächen wurden für den Eigenheimbau erschlossen und fügen sich somit städtebaulich in den Kontext der südlich gelegenen bzw. zum Teil umliegenden Bebauung ein. Die neu erschlossenen Eigenheimbereiche in Innenstadtnä-

he locken Besserverdienende an und werten auch den Geschosswohnstandort durch mehr Grün im Umfeld auf.

Aufgrund des differenzierten Wohnraumangebots spricht das Gebiet „Am Wasserturm“ unterschiedliche Nachfragegruppen an. Die mehrgeschossigen Mietwohnbestände werden größtenteils von älteren kleinen Haushalten mit langer Wohndauer und stabilen Nachbarschaften bewohnt. Die Fluktuation ist gering. Die Doppel- und Reihenhäuser sind für (kleinere) Familien und besser verdienende Paare attraktiv.

Wohnkomplex der 1960er Jahre

Westlich des Werksiedlungsbaus der 1930er Jahre schließen sich Geschosswohnbereiche aus der DDR-Zeit an. Der Wohnkomplex der August-Bebel-Straße mit insgesamt 1.160 Wohnungen entstand in den 1960er Jahren. Entlang der Straße An der Rüsternbreite und der August-Bebel-Straße sind freistehende viergeschossige Zeilenbauten mit Satteldach in Kammstruktur angeordnet.

Die Wohnlage zeichnet sich durch Innenstadtnähe sowie ein durchgrüntes Umfeld aus und gilt als gute Wohnadresse. Die Wohngebäude wurden während der vergangenen 2 Jahrzehnte modernisiert.

Das Bereich August-Bebel-Straße wird von älteren Stammmietern dominiert, die in stabilen Nachbarschaften leben und starke Bindungen zu Wohnung und Wohngebiet aufgebaut haben. Das Wohnungsangebot eignet sich für kleine Haushalte. Die Mieten sind auch für bescheidene Einkommen erschwinglich. Auf Grund der guten Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist das Wohnangebot auch für kleine Familien / Alleinerziehende mit begrenzten Einkommen lukrativ.

Wohnkomplex der 1970er und 1980er Jahre

Der industrielle Wohnungsbau konzentriert sich in Köthen auf die Rüsternbreite. Hier wurden in den 1970er und 1980er Jahren etwa 3.500 Wohnungen in Plattenbauweise errichtet. Die fünfgeschossigen Wohnblöcke wurden im Anschluss an die Bebauung im Gebiet August-Bebel-Straße zunächst in einer offenen Kammstruktur, weiter westlich dann in Mäanderformen gebaut, die halb geschlossene Wohnhöfe bilden.

Die Rüsternbreite ist ein Schwerpunkt des Stadtumbaus. Durch Abriss von Wohnblöcken im Westen und Süden soll die Siedlung von außen nach innen schrumpfen. Die Wohngebäude wurde im Lauf der vergangenen 2 Jahrzehnte durchgängig voll- oder teilsaniert, das Wohnumfeld wurde aufgewertet.

Die Nachfragesituation in der Rüsternbreite wird von sozialer Segregation geprägt und konzentriert sich auf kleinere Wohnungen zu möglichst niedrigem Preis. Die Erstbeziehergeneration schrumpft und ist schon heute eine Minderheit im Gebiet. Die Fluktuation ist hoch. Unter den Zuziehern, die sich für die Rüsternbreite entscheiden, befinden sich viele ältere Alleinstehende mit niedrigen Einkommen, junge Haushaltgründer oder Studenten. Ein hoher Anteil der Zuzieher bezieht Zuschüsse zum Lebensunterhalt bzw. bestreitet sein Leben mit niedrigen Einkommen. Während die verbliebenen Stammmieter die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet durchaus schätzen, wird die Rüsternbreite in der gesamtstädtischen Wahrnehmung als eher benachteiligte Wohnadresse angesehen.

Geschosswohnungsbau nach 1990

Nach 1990 entstand nordwestlich des Wohnkomplexes an der Rüsternbreite die Siedlung „Rüsternbreite II“ bzw. Wohnpark West mit rund 600 Wohnungen, die 4 Prozent des Köthener Wohnungsbestandes ausmachen. Die Wohngebäude sind straßenbegleitend als Zeilen und Punkthäuser ausgebildet. Die Bausubstanz ist entsprechend ihres Baualters in einem guten Zustand und weitestgehend vermietet. Der Wohnungsbestand ist absehbar ungefährdet.

Der Geschossneubau ist vor allem für Mieterhaushalte mit mittleren Einkommen interessant, die an Wohnraum interessiert sind, der im Vergleich zum Plattenbau in seinem Raumangebot weniger normiert ist und über eine modernere Ausstattung verfügt.

Eigenheimsiedlungen

In den randstädtischen Lagen, vor allem in der Südliche Gartenstadt, entstanden während der letzten 100 Jahre mehrere Eigenheimsiedlungen, die Haus und Garten in eher bescheidener Form bei minimaler Erschließung zum relativ kleinen Preis boten. Durch Arrondierungen und Verdichtungen sind die Siedlungen mit der Zeit gewachsen. Insgesamt sind etwa 1.550 Wohnungen (10 % des gesamtstädtischen Bestandes) entstanden, von denen allein 840 Wohnungen auf die Südliche Gartenstadt entfallen. Hier wurde nach den gängigen Mustern der damaligen Zeit eine klein parzellierte Siedlung mit bescheidenen Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, die zur Wohnraumversorgung und subsistenzwirtschaftliche Existenzgrundlage für einkommensschwächere Schichten gedacht waren.

In den 1990er Jahren wurde die Nördliche Gartenstadt, ein einst kleiner Einfamilienhausstandort zwischen Geuz und dem Geschosswohnungsbaustandort Rüsternbreite II, erheblich erweitert. Mit etwa 150 Wohnungen ist dies der größte Standort für den Neubau von Einfamilienhäusern der letzten Jahre. Weitere Neubauten erfolgten in Form von Lückenschließungen oder an kleinteiligen Standorten z.B. in der Südlichen Gartenstadt.

Die Wohnbausubstanz in den Eigenheimsiedlungen wird durch die Eigentümer kontinuierlich modernisiert. Insgesamt machen die Siedlungen einen sehr gepflegten Eindruck. Der Wohnungsleerstand ist nur vereinzelt in unsanierter Bausubstanz zu finden und beträgt weniger als ein Prozent.

Bislang ist der Einfamilienhausbestand noch nicht massiv als Angebotssegment auf dem Köthener Wohnungsmarkt in Erscheinung getreten. Die nördliche Gartenstadt ist noch jung und wird noch jahrzehntelang von der Generation der Eigenheimbauer geprägt sein. Häuser aus diesen Beständen kommen nur vereinzelt bei persönlichen bzw. finanziellen Unglücksfällen auf den Markt.

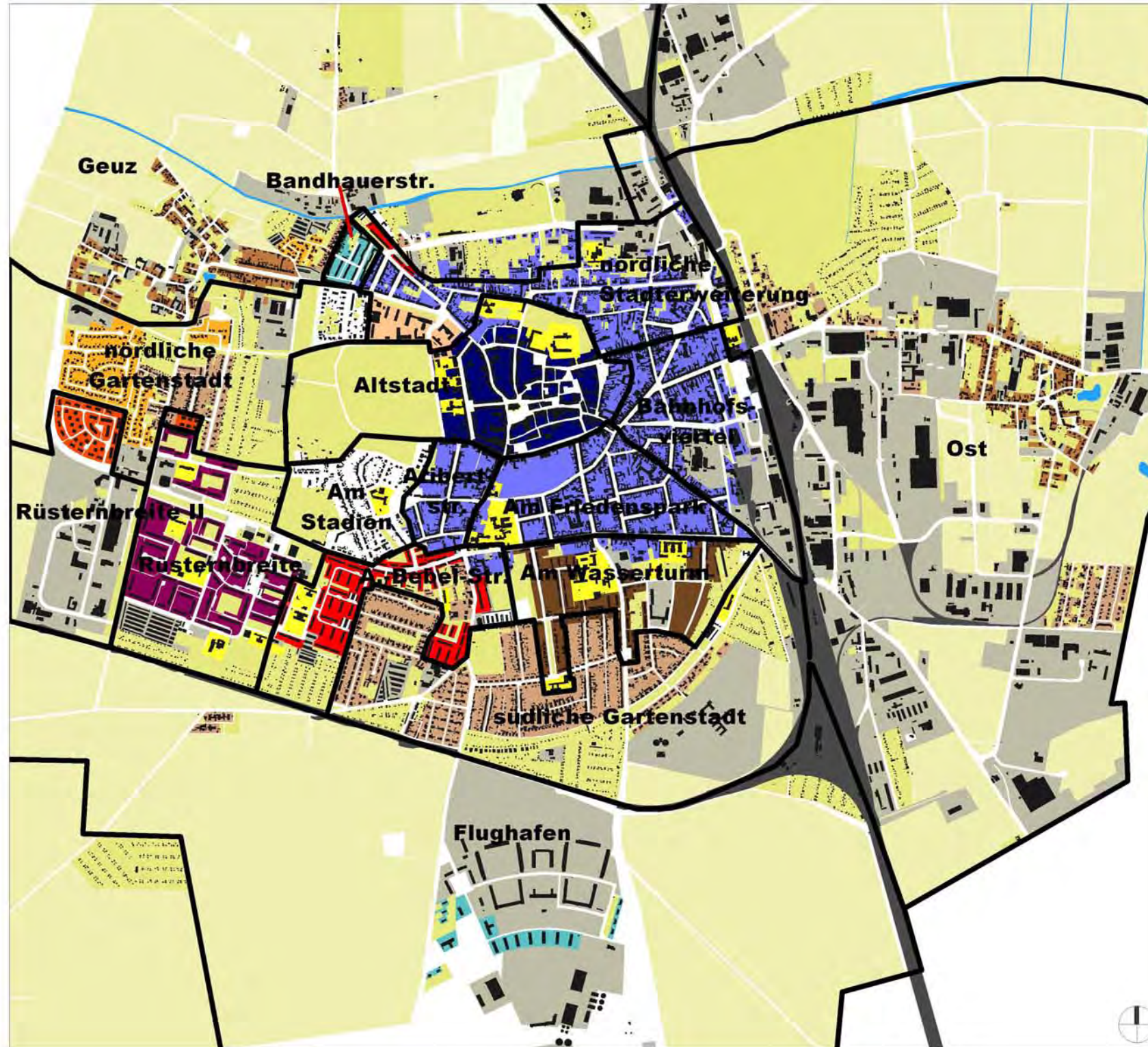
In der südlichen Gartenstadt wurden die Häuser bislang größtenteils weiter vererbt. Künftig ist allerdings damit zu rechnen, dass Erben nicht mehr vor Ort wohnen und die Immobilie auf den Markt bringen. Das Angebot richtet sich auf Grund der sehr bescheidenen Wohnflächen und Raumgrößen vorrangig an Familien mit guten, aber nicht sehr hohen Einkommen, die Wohneigentum im Grünen zu sehr moderatem Preis erwerben wollen. Bislang ist festzustellen, dass vereinzelt leer gefallene Wohngebäude recht schnell einen neuen Eigentümer finden.

Dorflagen

Die Dorflagen Klepzig und Geuz gehörten schon vor 1945 zu Köthen und sind mit dem übrigen Stadtkörper verwachsen. In drei weiteren Eingemeindungsschritten kamen elf weitere Dörfer zur Stadt Köthen hinzu. 1961 Porst und Elsdorf, 1994 Merzien mit Hohsdorf und Zehringen und 2004 Arensdorf mit Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Groß und Klein Wülknitz sowie Löbnitz an der Linde.

Alle Dorflagen zeichnen sich durch Landschaftsnähe und das Wohnen in einem überschaubaren Gemeinwesen aus. Insgesamt befinden sich hier rund 1.650 Wohnungen, wobei Klepzig und Geuz mit rund 250 Wohnungen die größten Dörfer sind. Klein Wülknitz, Elsdorf und Löbnitz an der Linde verfügen nur jeweils um die 100 Wohnungen.

Der dörfliche Wohnungsbestand ist von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt. Die Eigentümer sind oft über Generationen an ihr Haus und Hof gebunden. Die Bestandsentwicklung hängt ausschließlich von der jeweiligen privaten Investitionskraft ab. Der Sanierungsstand in den Dörfern ist als gut zu bezeichnen. Punktuell sind Leerstände und unsanierte Bausubstanz zu verzeichnen. Im Unterschied zu den Eigenheimsiedlungen finden leer bzw. brach gefallene Wohngebäude oder Höfe nicht mehr ohne weiteres einen Käufer, da die Nachfrage nach ländlichem Wohnen durch die Ausdünnung der Infrastruktur und gewachsene Mobilitätskosten schrumpft. Durch den massiven Wegzug der Kinder- bzw. Erbgeneration werden – neben zunehmender Überalterung – die Vermarktungsprobleme eher zunehmen.



Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands

- Mittelalterlicher Altstadtkern
- Gründerzeitliche Blockstruktur
- Sozialer Wohnungsbau Beginn 20.Jh.
- Werkswohnungsbau 1930er-Jahre
- Wohnkomplex 1960er-Jahre
- Wohnkomplex 1970/80er-Jahre
- Dorflage
- Einfamilienhausgebiet bis 1990
- Einfamilienhausgebiet nach 1990
- Geschoßwohnbau nach 1990
- Gewerbefläche
- Hochschulcampus
- Gemeinbedarf
- Landwirtschaft/Landschaftsraum
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Stadtteile
- Bahnanlagen

Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung



4.5 Wohnbedarfsprognose

Abschätzung der Wohnungsbestandentwicklung

Die Abschätzung der Wohnbestandsentwicklung bis zum Jahr 2025 wird aus den Neubautrends seit 2004 abgeleitet. Als Basisjahr wurde ebenso wie bei der Einwohner-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose das Jahr 2009 gewählt. Ausgangspunkt ist somit ein Bestand von 15.771 Wohnungen.

Die Prognose der Wohnungszugänge geht von einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rund 50 Wohnungen aus. Dieser Zuwachs setzt sich wie folgt zusammen:

- Zugang Neubau EFH/ZFH: 24 WE
- Zugang Neubau MFH: 15 WE
- Zugang Reko-Maßnahmen: 11 WE

Die Annahme eines geringen Neubauzugangs ist auf die stark gesunkene Nachfrage zurückzuführen. Die nachholende Wohneigentumsbildung nach 1990er Jahre hat sich erschöpft. Die Einkommensentwicklung erbringt keine massenhafte Kaufkraftsteigerung. Darüber hinaus wird durch die demografische Entwicklung vererbtes Wohnungseigentum verstärkt auf den Markt kommen, was die Preise drückt und die Nachfrage nach Bestandsimmobilien weiter steigen lässt.

Durch den Neubau von durchschnittlich 50 Wohnungen pro Jahr kommt es im Prognosezeitraum 2010 bis 2025 zu einem Zugang von 750 Wohnungen. Dem steht ein konventioneller Abgang durch Abbrüche und Umnutzungen (ohne Stadtumbau) von etwa 17 Wohnungen pro Jahr gegenüber. Im Prognosezeitraum bis 2025 sind das 255 Abgänge. Unterstellt wird ferner hin, dass sich Abgänge und Zugänge auf Grund von Rekonstruktionsmaßnahmen in etwa die Waage halten.

Nach obigen Annahmen kommt es im Prognosezeitraum zwischen 2010 und 2025 zu einem Zugang von insgesamt 495 Wohnungen. Ausgehend von 15.771 Wohnungen im Jahr 2009 ergibt dies einen Gesamtbestand von 16.266 WE im Jahr 2025.

Die obige Abschätzung berücksichtigt noch nicht die geplanten Abbrüche im Stadtumbau. Zwischen 2002 und dem Jahresende 2009 wurden 1.236 Wohnungen abgerissen bzw. per Stilllegung vom Markt genommen. Darüber hinaus ist bis zum Jahr 2020 eine weitere Reduzierung des Wohnungsbestands in einer Größenordnung von 829 Wohnungen objektkonkret fixiert worden. Wird dieses Potenzial ausgeschöpft, reduziert sich der Wohnungsbestand im Zielhorizont 2025 auf 15.437 Wohnungen

Wohnungszuwachs und Wohnungszahl im Zielhorizont 2025

Annahme	WE-Zahl Zu-/Abgang	WE-Zahl 2025
Ausgangsbestand: 15.771 WE im Jahr 2009		
Zugang durch Neubau u. a. Maßnahmen	+495	16.266
Wohnungsabgang durch bereits gesicherten Abriss im Stadtumbau	-829	15.437

Haushaltsstrukturprognose

Die Prognose der Haushaltsstrukturentwicklung in Köthen (Anhalt) wurde nach den methodischen Vorgaben der Haushaltsvorausberechnung 2025 des Statistischen Bundesamtes für die Neuen Bundesländer⁵⁸ aus den Szenarios der Einwohnerprognose hergeleitet. Ausgangspunkt ist die Einwohnerzahl im Stadtgebiet zum 01.01.2010. Die Ausgangszahl der Haushalte wurde zudem mit der ermittelten Zahl der belegten Wohnungen aus der Leerstandserfassung abgeglichen.⁵⁹

⁵⁸ Statistisches Bundesamt. Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007 (Tabelle für die neuen Länder), Wiesbaden 2007.

⁵⁹ Ziel des Abgleichs war, eine höhere Plausibilität der Analysedaten und Deckungsgleich der Befunde aus den verschiedenen Analysemethoden zu erreichen.

Für das Ausgangsjahr 2009 wurden 13.760 Haushalte errechnet. Trifft das Trendszenario ein, wird die Zahl der Haushalte bis 2025 um 3.175 auf 10.585 schrumpfen. Im Falle des Konsolidierungsszenarios schrumpft die Haushaltszahl um lediglich 1.567 auf 12.193.

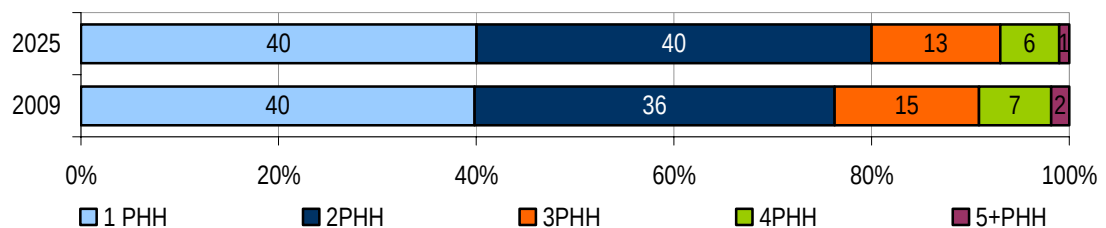
Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 2,14 auf 2,06 Personen pro Haushalt. Hauptursache hierfür ist der steigende Seniorenanteil und das damit verbundene Anwachsen von kleinen Haushalten mit einer oder zwei Personen. Der Trend zur späteren Familiengründung bewirkt zudem, dass auch Personen im jüngeren Erwerbsalter häufiger allein bzw. in Zweipersonenhaushalten leben. Zudem schrumpft die Zahl von Haushalten mit drei und mehr Personen wegen sinkender Geburten und zunehmender Anteile von Alleinerziehenden und kinderlosen Paaren übermäßig stark.

Zahl der Haushalte nach den Szenarios der Einwohnerprognose

Jahr	Trendszenario	Konsolidierungsszenario	mittlere Haushaltsgröße
2009	13.760	13.760	2,14
2015	12.582	13.045	2,10
2020	11.670	12.681	2,08
2025	10.585	12.193	2,06

Wegen der sinkenden Haushaltsgröße schrumpft die Zahl der Wohnhaushalte weniger schnell als die Einwohnerzahl. Im Prognosezeitraum zwischen 2009 und 2025 steht nach dem Trendszenario einem Einwohnerverlust von 26 Prozent ein Haushaltsverlust von 23 Prozent gegenüber. Beim Konsolidierungsszenario sind es entsprechend 15 und 11 Prozent. Analog zur schrumpfenden Haushaltszahl wird demnach der Bedarf an Wohnungen in Köthen (Anhalt) insgesamt weiter abnehmen. Bis 2025 werden demnach zwischen 11 und 23 Prozent weniger Wohnungen benötigt, als heutzutage.

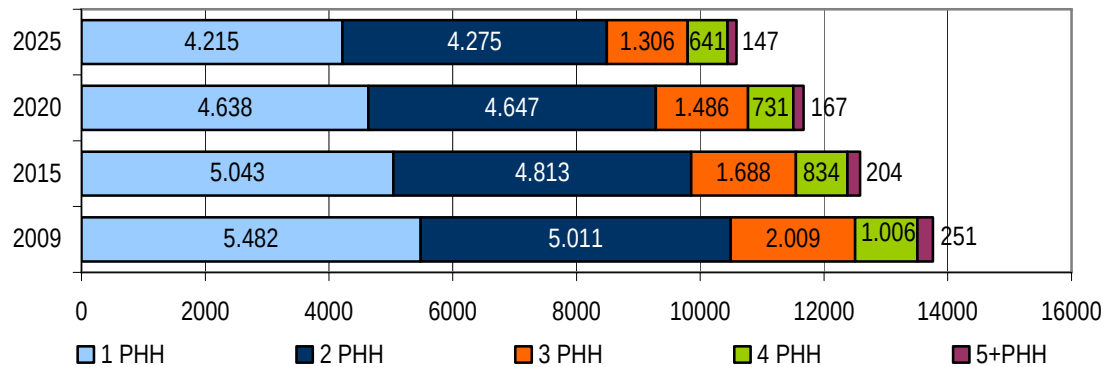
Anteil der Haushaltsgrößen an der Gesamtzahl der Haushalte (in Prozent)



Parallel zur insgesamt sinkenden Haushaltszahl ändert sich die Haushaltsstruktur. Der Anteil von kleinen Haushalten nimmt um 4 Prozent zu, was vor allem dem relativen Wachstum der Zwei-Personen-Haushalte geschuldet ist. Insgesamt werden Haushalte mit einer oder zwei Personen im Jahr 2025 nahezu vier Fünftel aller Haushalte in Köthen (Anhalt) ausmachen. Demgegenüber schrumpft der Anteil der Drei-Personen-Haushalte zwischen 2009 und 2025 um 2,3 Prozent, währenddessen der ohnehin bereits geringe Anteil von Haushalten mit vier oder fünf und mehr Personen nochmals um 1,3 bzw. 0,4 Prozent sinkt.

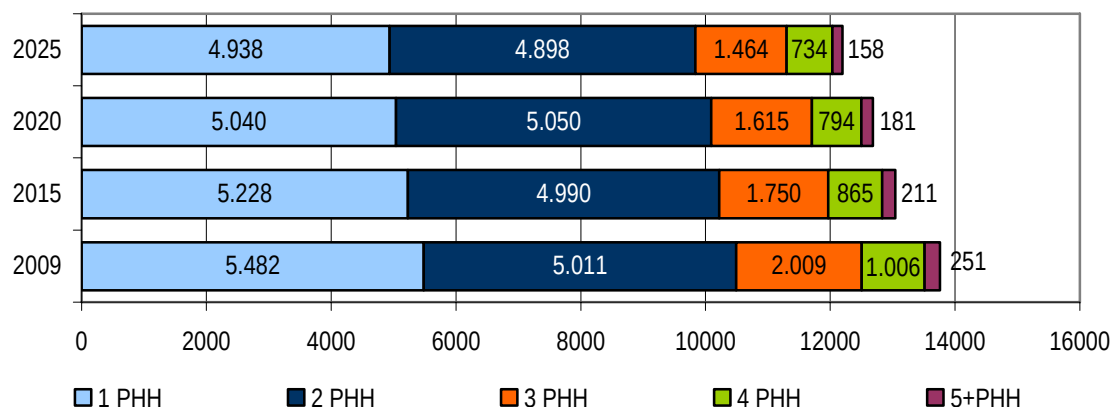
Nach dem Trendszenario schrumpfen alle Haushaltsgrößen, jedoch in unterschiedlichem Tempo. Zwischen 2009 und 2025 verringert sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte rapide um 23 Prozent, die der Zwei-Personen-Haushalte um 15 Prozent. Haushalte mit drei und vier Personen schrumpfen sogar um 35 bzw. 36 Prozent. Bei Haushalten mit 5 und mehr Personen liegt der Verlust sogar bei 41 Prozent. Der Haushaltsrückgang vollzieht sich demnach überproportional stark zu Lasten der größeren Haushalte, deren Wohnbedarf sich um mehr als ein Drittel vermindert.

Haushaltsstrukturentwicklung nach dem Trendszenario (Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße)



Nach dem Konsolidierungsszenario sinkt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte bis 2025 um 10 Prozent, die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte um 2 Prozent. Anteilig wächst das Segment der kleinen Haushalte im Prognosezeitraum von 76 auf 81 Prozent. Der Verlust bei den größeren Haushalten fällt im Durchschnitt um etwa 7 Prozentpunkt geringer aus als beim Trendszenario. Haushalte mit drei und vier Personen schrumpfen um jeweils 27 Prozent, bei den noch größeren Haushalten liegt der Verlust bei 37 Prozent. Der Bedarfsrückgang größerer Haushalte fällt weit weniger drastisch aus.

Haushaltsstrukturentwicklung nach dem Konsolidierungsszenario (HH-Zahl nach Haushaltsgröße)



Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsüberhang 2025

Der Wohnbedarf beschreibt die Menge der benötigten Wohnungen auf der Grundlage von Zahl und Struktur der privaten Haushalte vor Ort. Der Wohnbedarf verwandelt sich in konkrete Wohnungsnachfrage, indem qualitative Ansprüche an die benötigte Wohnung (Lage, Größe, Zuschnitt, Ausstattung, Freiraummerkmale) formuliert und mit der entsprechenden Kaufkraft unteretzt werden.

Ansatz für die Wohnungsbedarfsprognose ist die Haushaltsstrukturprognose. Um den Wohnbedarf zu ermitteln, wird die Zahl der prognostizierten Haushalte nach dem Trend- und Konsolidierungsszenario mit dem Faktor 1,05 multipliziert, um eine Fluktuationsreserve in der Größenordnung von 5 Prozent des Nettobedarfs einzurechnen. Diese Fluktuationsreserve wird für eine optimale Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarkts benötigt, da bei umfassender Sanierung sowie Mieter- oder Eigentümerwechsel die jeweilige Wohnung immer für einen gewissen Zeitraum leer bleibt.

Zahl der Haushalte nach den Szenarios der Einwohnerprognose

Jahr	Trendszenario			Konsolidierungsszenario		
	Haushalte	Fluktuationsreserve	WE-Bedarf	Haushalte	Fluktuationsreserve	WE-Bedarf
2009	13.760	-	13.760	13.760	-	13.760
2015	12.582	629	13.211	13.045	652	13.697
2020	11.670	584	12.254	12.681	634	13.315
2025	10.585	529	11.114	12.193	610	12.803

Nach diesem Ansatz ergibt sich im Zielhorizont bis 2025 ein Wohnbedarf von

- 11.114 WE nach dem Trendszenario, und
- 12.803 WE nach dem Konsolidierungsszenario.

Dieser Wohnbedarf wird im nächsten Schritt mit dem prognostizierten Wohnungsbestand gegenüber gestellt. Der prognostizierte Wohnungsbestand schließt die geplanten Abrisse im Stadtumbau ein. Die Differenz zwischen Bedarf und Bestand ergibt die mengenmäßige Größenordnung des strukturellen Wohnungsüberhangs, der nicht mehr zu vermarkten ist. Unterschieden wird nach den Haushaltsentwicklungen auf der Grundlage des Trendszenarios und des Konsolidierungsszenarios.

Prognose des Wohnungsüberhangs 2025

Jahr	Wohnbedarf (WE)		Wohnungsbestand (WE)		Struktureller Überhang (WE)	
	Trend-szenario	Konsol.-szenario	ohne Stadtumbau	minus geplanten Abriss	Trendszenario	Konsol.-szenario
2009	13.760	13.760	15.771	-	-	-
2015	13.211	13.697	15.936	15.660	2.449	1.964
2020	12.254	13.315	16.601	15.548	3.294	2.233
2025	11.114	12.803	16.266	15.437	4.323	2.634

Die Prognose des strukturellen Wohnungsüberhangs geht davon aus, dass die bisher objektkonkret geplanten, wohnungswirtschaftlich abgesicherten und für die Abrissförderung beantragten Objekte auf jeden Fall bis 2025 vom Markt genommen werden.

Werden die bislang geplanten und wohnungswirtschaftlich gesicherten Abrisse realisiert, erreicht der strukturelle Wohnungsüberhang bis 2025 eine Größenordnung von

- 2.634 WE bei Eintreffen des Konsolidierungsszenarios, und
- 4.323 WE bei Eintreffen des Trendszenarios.

Sollten die bislang im Stadtumbau geplanten Abrisse nicht realisiert werden, könnte der Wohnungsleerstand von heute (2.011 WE⁶⁰) im günstigsten Fall auf etwa 3.500 WE, im schlimmsten Fall auf 5.200 WE steigen.

⁶⁰ Angaben Stadtumbau-Monitoring Stadt Köthen, Indikatorenkatalog zum 31.12.2009, Stand vom 21.10.2010

Für die Stadtplanung ergibt sich aus der Prognose folgender Handlungsbedarf:

Der rein quantitative Bedarf an Wohnraum, technischer und sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen, Bauland wird weiter sinken. Die qualitativen Anforderungen an Wohnen, Urbanität, Daseinsvorsorge, Gemeinwesenangeboten werden vielfältiger.

Köthen muss im Prognosezeitraum bis 2025 eine Stadtstruktur entwickeln, die dem räumlichen und funktionalen Bedarf von 22.000 bis 25.000 Einwohnern bzw. 11.000 bis 12.000 Haushalten entspricht.

Für den Wohnungsmarkt ergeben sich aus der Prognose für den Zeitraum bis 2025 folgende rein quantitative Richtwerte:

- Mindestens 10.100 Wohnungen werden im Zielhorizont 2025 vermarktbar sein. Dies entspricht dem Bedarf nach dem Trendszenario, also der ungünstigsten Entwicklungsvariante.
- Mindestens 2.600 Wohnungen werden auch unter günstigsten Bedingungen keinen Absatz mehr finden. Dies entspricht dem strukturellen Überhang nach dem Konsolidierungsszenario, also der günstigsten Entwicklungsvariante.
- Etwa 1.700 Wohnungen gehen einer ungewissen Zukunft entgegen, da ihre Vermarktungschancen in der Spannweite der beiden Prognoseszenarios liegen. Dies entspricht der Differenz zwischen den strukturellen Überhängen des Trend- und des Konsolidierungsszenarios.

Der reale Leerstand (struktureller Überhang plus Leerstand im Rahmen der Fluktuationsreserve) kann bei Eintreten des Trendszenarios bis auf 28 Prozent des Bestands anwachsen. Im Falle des Konsolidierungsszenarios wären es 16 Prozent. Um den Wohnungsleerstand zumindest auf 10 Prozent zu begrenzen, *was für eine schrumpfende Stadt ein anspruchsvolles Ziel ist*, wären über die bereits vereinbarten Abrisse hinaus noch einmal zwischen

- 1.100 Wohnungen (Konsolidierungsszenario) und
- 2.800 Wohnungen (Trendszenario)

vom Markt zu nehmen.

Vor dem Hintergrund dieser Mengenkulissen hat die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts somit folgende Fragen der städtebaulichen Entwicklung zu beantworten:

- Welche Wohnungsbestände und Infrastruktureinrichtungen haben den höchsten Bedarf, die stärkste Nachfrage und die besten Perspektiven auf Zukunftsfähigkeit?
- Wie können die zukunftsfähigen Bestandteile der Stadtstruktur so zusammengefügt werden, dass daraus auch ein zukunftsfähiges – attraktives, effizientes und ökologisches - Stadtgefüge wird?

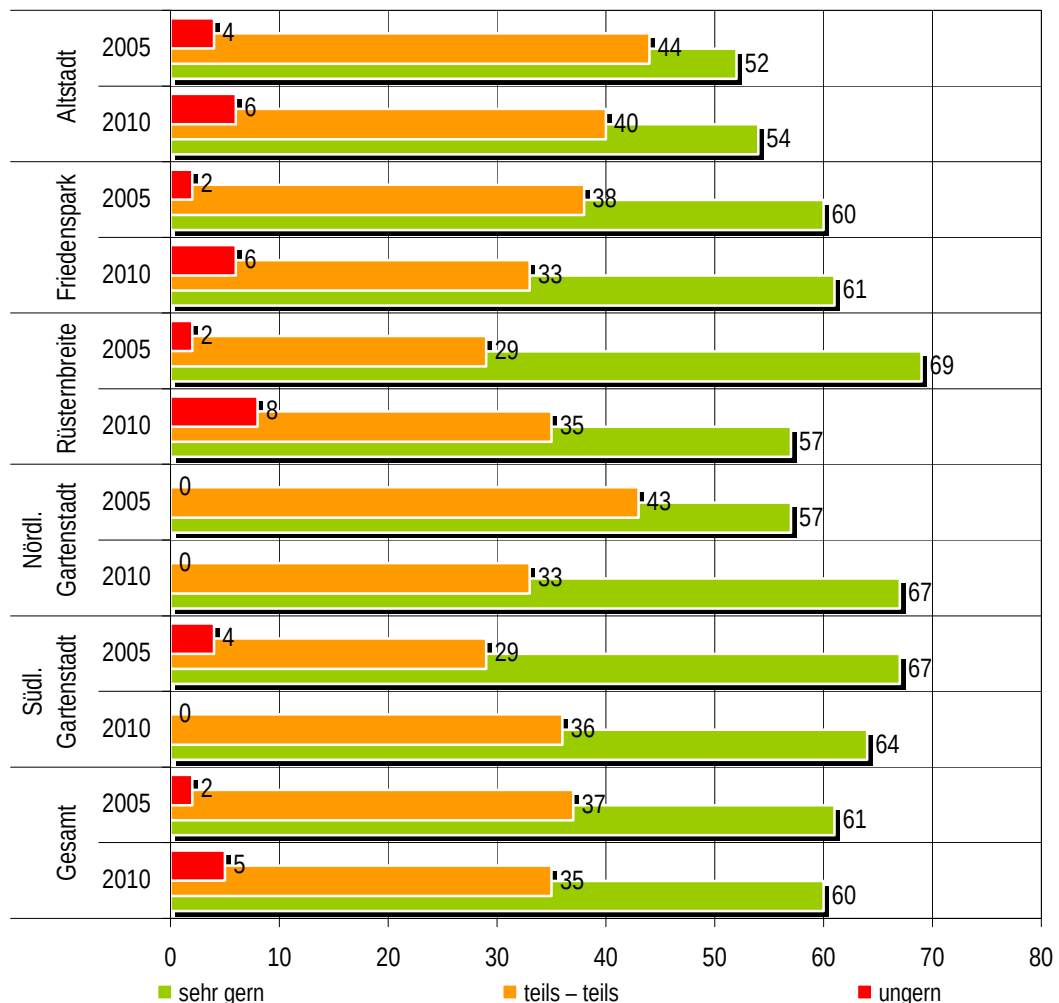
4.6 Wohnungsmarkt aus Bewohnersicht

Die Haushaltsbefragung 2010 erbrachte eine Reihe von Befunden zur Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Köthen (Anhalt). Die Befunde der Haushaltsbefragung 2010 geben Aufschluss über die Bewertung des Wohnungsangebots, die Wohnwünsche und die vorhandene Kaufkraft in den einzelnen Wohnlagen, die beispielhaft für die unterschiedlichen lokalen Siedlungsmilieus ausgewählt wurden. Befragt wurde in der Altstadt, im Gründerzeitgebiet Am Friedenspark, in der Großsiedlung Rüsternbreite, sowie in den Einfamilienhausgebieten der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt. Aus den Befunden lassen sich wesentliche Trends der gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage in Köthen (Anhalt) ableiten.

Wohnzufriedenheit

Etwa zwei Drittel der Befragten gab 2010 an, sehr gern in Köthen zu leben. Etwas mehr als ein Drittel war unentschlossen und nur ein minimaler Anteil von 5 Prozent lebt explizit ungern in der Stadt. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2005 ist der Anteil der rundum Zufriedenen faktisch gleich geblieben. Der Anteil der Unzufriedenen ist minimal gestiegen, dafür hat die Zahl der Unentschiedenen leicht abgenommen.

„Wohnen Sie insgesamt gesehen gern in Köthen?“ (Antwortanteile in Prozent)



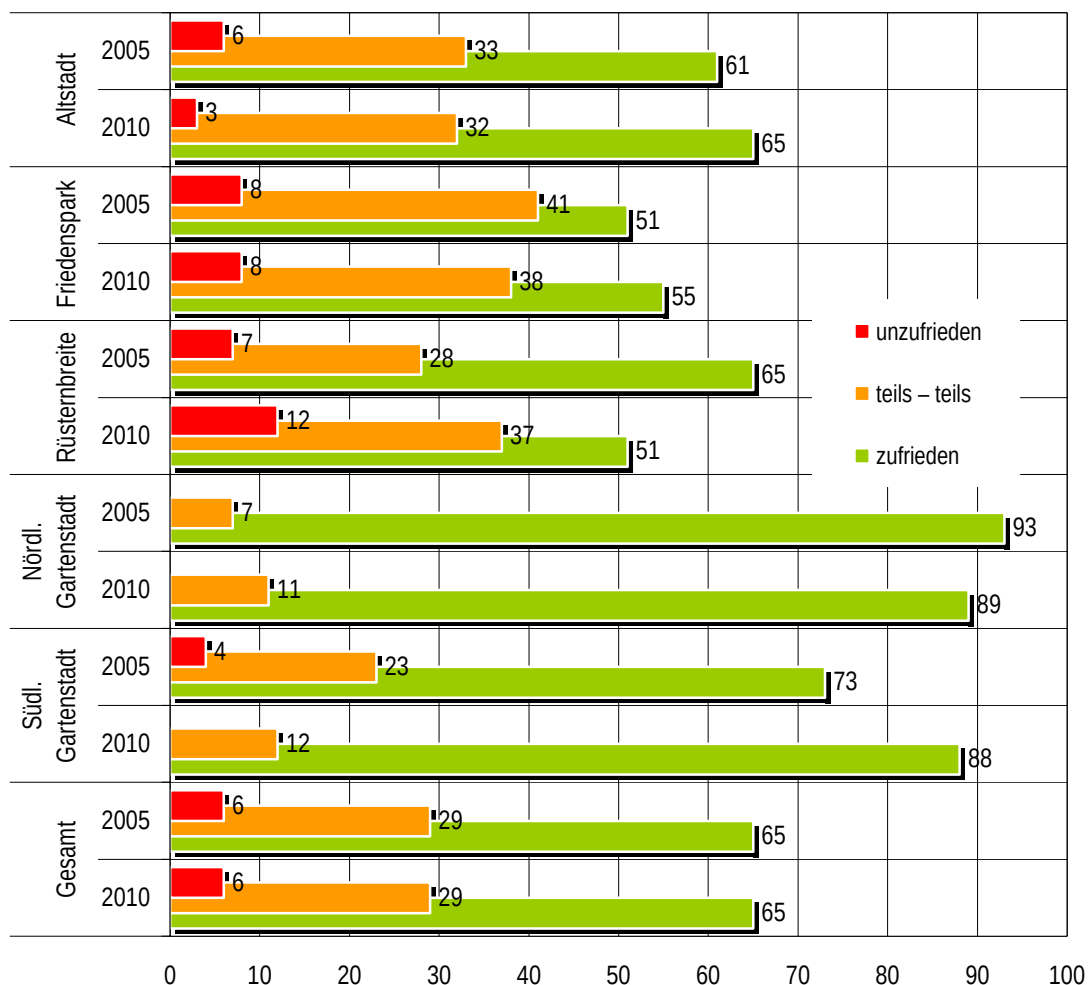
Zwischen den Befragungsgebieten waren merklich Unterschiede in der Zufriedenheit festzustellen: Während in der Altstadt und der Rüsternbreite nur jeweils gut die Hälfte sehr gern in Köthen lebt, sind es in der südlichen und nördlichen Gartenstadt sowie Am Friedenspark jeweils etwa zwei Drittel. Die Einschätzungen haben sich in den letzten fünf Jahren verschoben. Der Zufriedenheitsgrad in der Alt-

stadt blieb bei einem leichten Anstieg derer, die ungern in der Stadt leben konstant. Deutlicher hat die Unzufriedenheit in der Rüsternbreite und im Stadtteil Am Friedenspark zugenommen. Die Zahl derer die sehr gern in Köthen leben, ist in der Rüsternbreite um 17 Prozent gesunken. Dagegen ist die Zufriedenheit in den Einfamilienhausgebieten der nördlichen und südlichen Gartenstadt angestiegen, die Zahl derer die ungern in Köthen leben, liegt unter einem Prozent.

Bewertung des Wohnumfelds und des Wohnviertels:

Im Jahr 2010 waren etwa zwei Drittel der Befragten mit ihrer Wohnumgebung zufrieden (65 Prozent). Etwa ein weiteres Drittel äußerte sich zwiespältig (29 Prozent). Nur 6 Prozent waren ausdrücklich unzufrieden.⁶¹ Die höchste Zufriedenheit konnte in den Eigenheimgebieten der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt (88 Prozent). Die Altstadt liegt mit 65 Prozent der Zufriedenen im gesamtstädtischen Schnitt. Die Gründerzeitquartiere Am Friedenspark und der Geschosswohnungsbau der Rüsternbreite fallen dagegen deutlich ab. Lediglich die Hälfte der Befragten äußerte sich zufrieden mit ihrer Wohnumgebung. In der Rüsternbreite stieg die Zahl derer, die unzufrieden bzw. unentschieden mit Ihrer Wohnumgebung sind im Vergleich zur Befragung 2005 um jeweils ein Viertel bzw. 12 und 37 Prozent an. Die Unzufriedenheit Am Friedenspark blieb konstant bei 8 Prozent, bei der Zufriedenheit konnte ein leichtes Plus von 4 Prozentpunkten erreicht werden. In der Altstadt konnte die Unzufriedenheit halbiert werden, in den Eigenheimgebieten spielt sie 2010 keine Rolle mehr

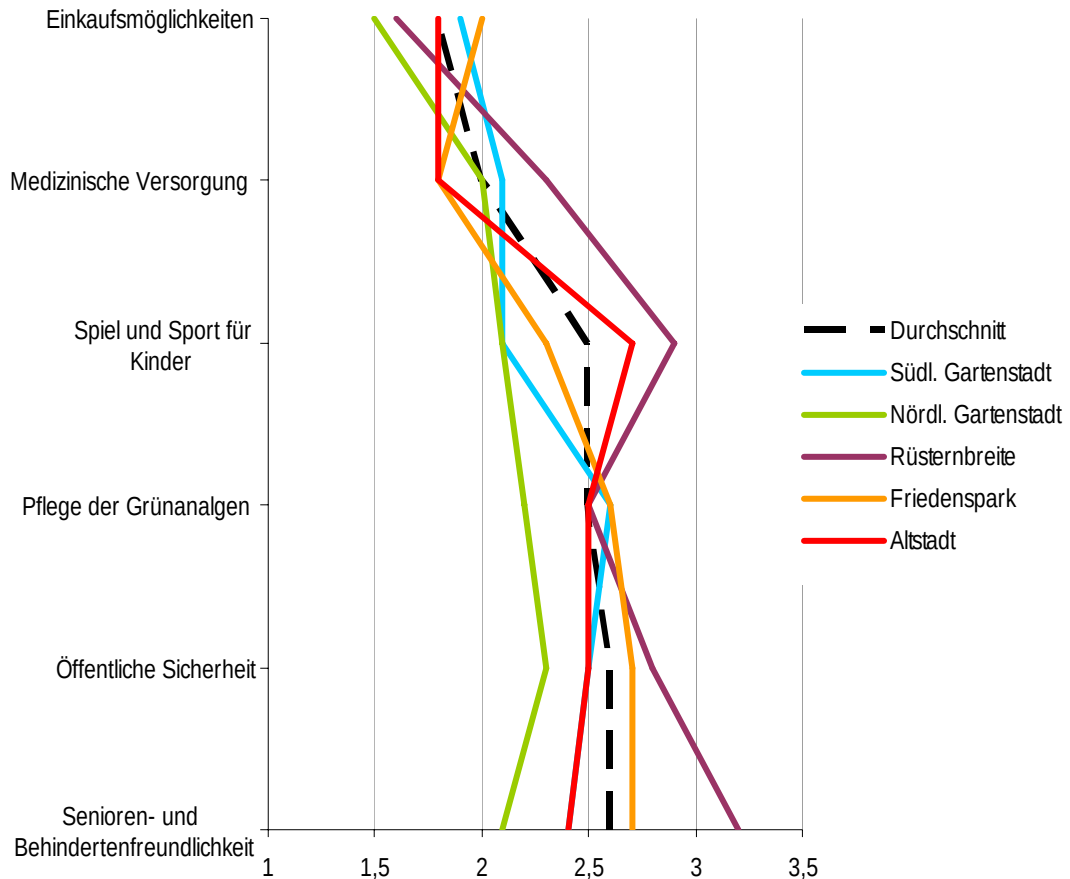
„Sind sie mit ihrer Wohnumgebung zufrieden?“ (Antwortanteile in Prozent)



⁶¹ Frage: „Sind Sie mit Ihrer Wohnumgebung zufrieden?“ (Antwortvorgaben: zufrieden, teils-teils, unzufrieden; n=415).

Bei der Bewertung des Wohnviertels nach konkreten Merkmalen⁶² lagen die Notendurchschnitte maximal um 0,4 Punkte auseinander. In der Summe der benoteten Merkmale lagen die Nördliche und die Südliche Gartenstadt sowie die Altstadt mit Werten zwischen 2,2 und 2,4 eng beieinander. Nur die Großsiedlung Rüsternbreite (2,6) und das Gründerzeitquartier Am Friedenspark (2,4) schnitten unter dem Durchschnitt (2,3) ab.

Bewertung des Wohnviertels



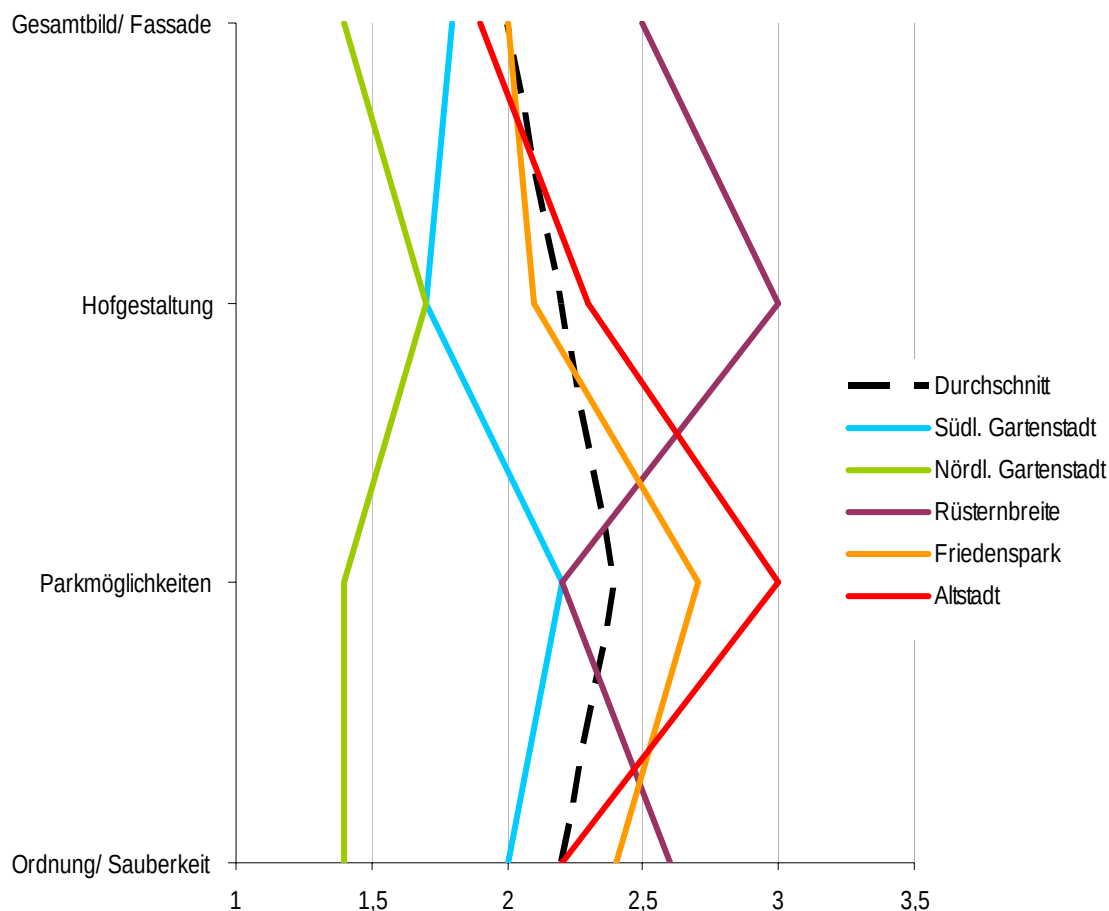
- Durchgängig gute Noten erhielten die wohnungsnahen Einkaufsmöglichkeiten (1,6 bis 2,0), wobei die Nördliche Gartenstadt mit 1,5 und die Rüsternbreite mit 1,6 am Besten abschnitten, gefolgt von der Altstadt mit 1,8 und der südlichen Gartenstadt mit 1,9. Die Bewertung der Medizinischen Versorgung bewegte sich zwischen 1,8 und 2,3, wobei die Altstadt und der Friedenspark mit 1,8 positiv herausragten und die Großsiedlung Rüsternbreite mit 2,3 abfiel.
- Auch bei den Spiel- und Sportangeboten für Kinder schnitt die Großsiedlung Rüsternbreite mit 2,9 am schlechtesten ab. auch die Altstadt wurde mit 2,7 überdurchschnittlich schlecht bewertet. Am Besten wurde das Angebot in der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt eingeschätzt, auch der Friedenspark lag mit 2,3 über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Die Pflege der öffentlichen Grünanlagen wurde in allen Gebieten gleich gut bzw. im Durchschnitt mit 2,5 bewertet. Die Bewertungen unterscheiden sich lediglich um 0,1 Prozentpunkte. Nur die Nördliche Gartenstadt stach mit 2,2 heraus.
- Die öffentliche Sicherheit in der Wahrnehmung der Befragten schnitt zusammen mit der Behinderten- und Seniorenfreundlichkeit am schlechtesten ab. Der Mittelwert lag jeweils bei 2,6. Die Rüsternbreite mit 2,8 und 3,2 und der Stadtteil Am Friedenspark mit jeweils 2,7 lagen über dem Durchschnitt. Die übrigen Befragungsgebiete rangierten bei 2,2 und 2,4.

⁶² Frage: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Wohnviertel)“. Merkmale: Einkaufsmöglichkeiten, Medizinische Versorgung, Spiel und Sport für Kinder, Pflege der Grünanlagen, öffentliche Sicherheit, Senioren- und Behindertenfreundlichkeit, n=408.

Das Notenbild zum unmittelbaren Wohnumfeld,⁶³ lag im Durchschnitt um 0,1 Prozentpunkte über der Bewertung des Wohnviertels. Bei der Bewertung schneiden in allen Kategorien diejenigen Gebiete besonders positiv ab, die über einen hohen Anteil an Wohneigentum verfügen (Nördliche und Südliche Gartenstadt). Die Altstadt und der Stadtteil Am Friedenspark bewegen sich auf Durchschnittsniveau. Schlechter wurde das Wohnumfeld nur in der Rüsternbreite bewertet.

Bei Ordnung und Sauberkeit, Hofgestaltung sowie Gesamtbild/Fassade schnitt die Großsiedlung Rüsternbreite sehr negativ ab. Eine Ausnahme bildet dabei die Parksituation, welche vor allem in den verdichtet bebauten Quartieren schlecht bewertet wird (Altstadt, Am Friedenspark). Die Sanierungserfolge der Altstadt zeigen Wirkung. Das Gesamtbild/Fassade in der Altstadt wird überdurchschnittlich gut bewertet.

Bewertung des unmittelbaren Wohnumfelds



Bewertung von Haus und Wohnung

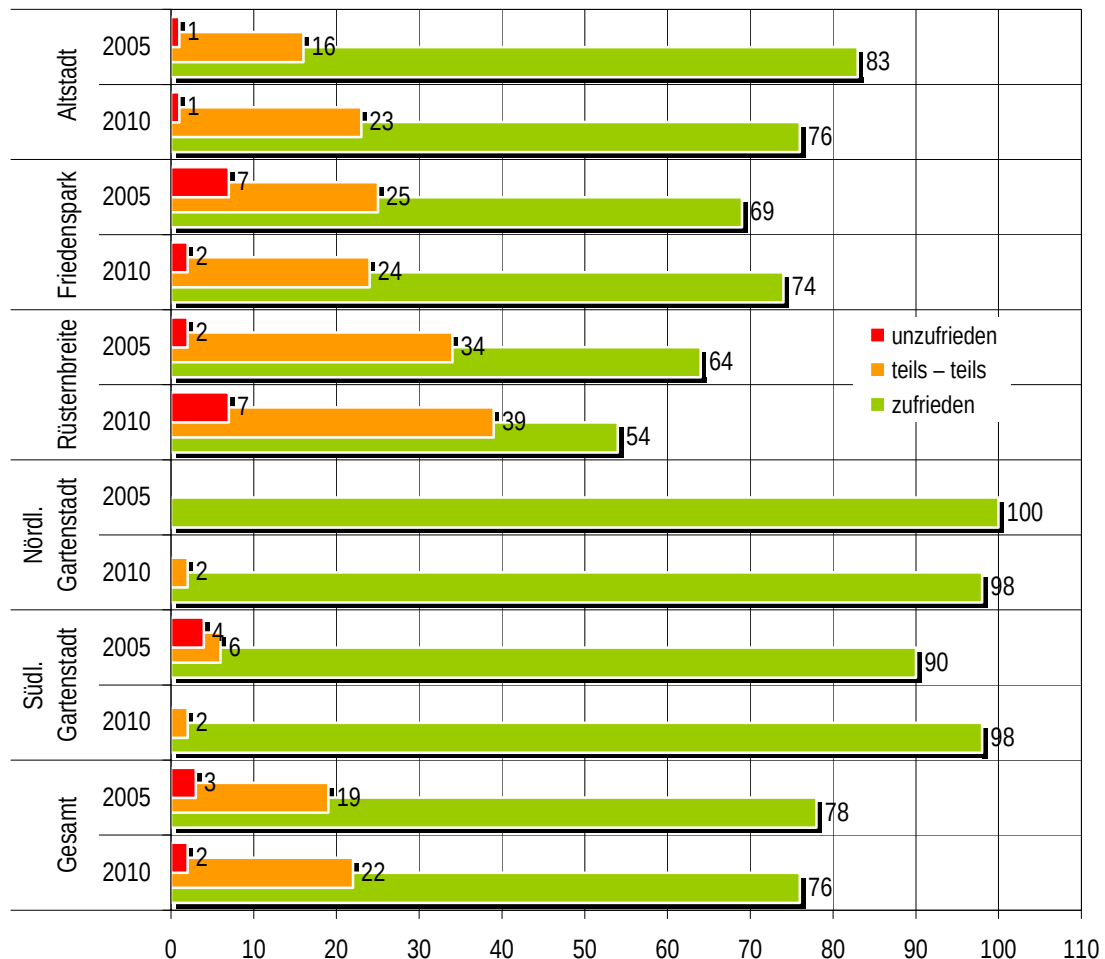
Mehr als Drei Viertel der Befragten waren mit ihrer Wohnung rundherum zufrieden (76 Prozent). Gut ein Fünftel äußerte sich ambivalent (22 Prozent), nur 2 Prozent waren ausdrücklich unzufrieden.⁶⁴ Die mit Abstand höchste Zufriedenheit mit der Wohnung selbst herrscht im selbstgenutzten Wohneigentum (Nördliche und Südliche Gartenstadt, je 98 Prozent), gefolgt von der Altstadt (76 Prozent) und Am Friedenspark (74 Prozent). In den Mietwohngebieten der Rüsternbreite lag die Zufriedenheit mit der Wohnung bei lediglich 54 Prozent.

⁶³ Frage: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Hausumfeld)“. Merkmale: Gesamtbild/Fassade, Hofgestaltung, Parkmöglichkeiten, Ordnung und Sauberkeit; n=399.

⁶⁴ Frage: „Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“ (Antwortvorgaben: zufrieden, teils-teils, unzufrieden; n=410).

Gegenüber der Befragung 2005 stieg die Zufriedenheit im Eigenheimgebiet Südliche Gartenstadt als auch Am Friedenspark. In beiden Gebieten nahm auch die Zahl der Unzufriedenen ab. In der Nördlichen Gartenstadt ist die Zufriedenheit leicht rückläufig. Eine negative Entwicklung ist in der Rüsternbreite zu verzeichnen. Hier stieg die Zahl der Unzufriedenen und Unentschiedenen zu Lasten der zufriedenen Bewohner. Die Zufriedenheit in der Altstadt hat sich zu Gunsten der Unentschiedenen verschoben.

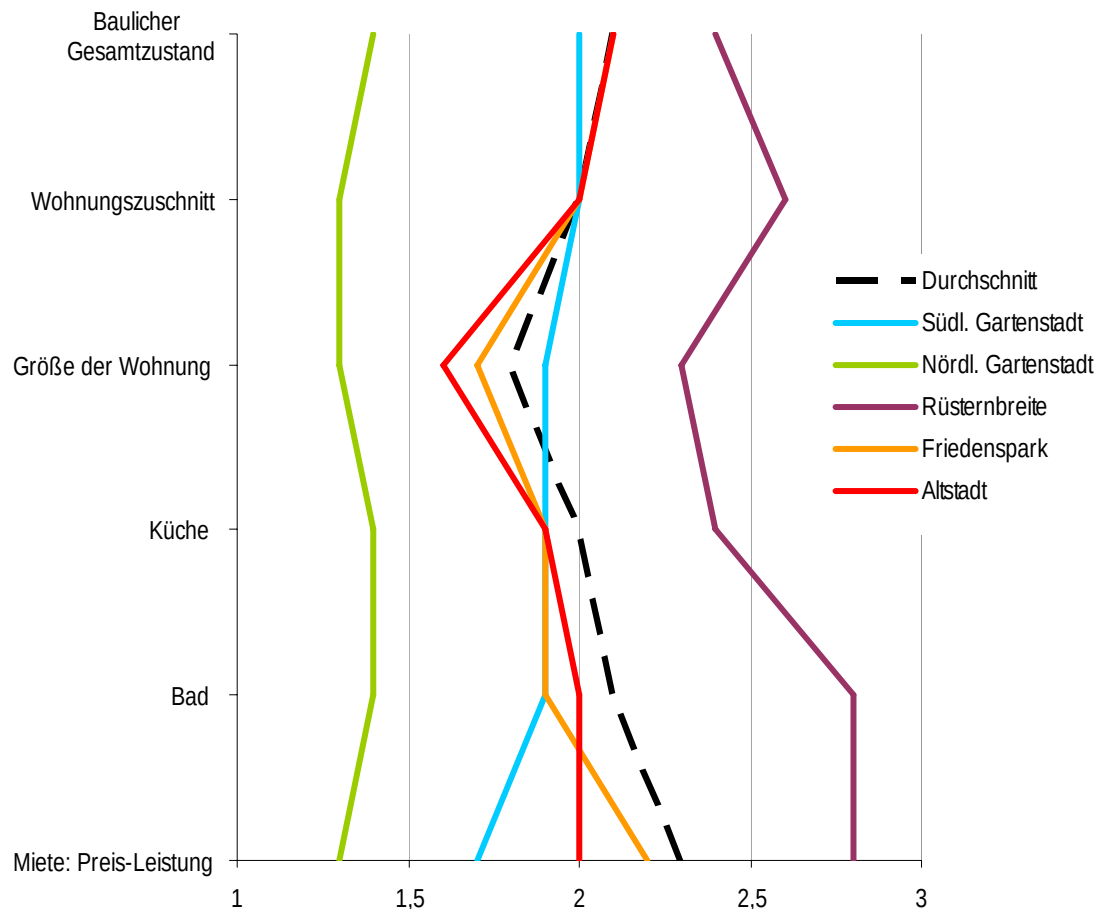
„Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“ (Antwortanteile in Prozent)



Bei der Bewertung verschiedener Merkmale der Wohnung nach Noten⁶⁵ schnitten die Nördliche Gartenstadt (1,4), die Altstadt und die Südliche Gartenstadt (je 1,9) sowie Am Friedenspark (2,0) überdurchschnittlich gut ab. Deutlich unter dem Notendurchschnitt von 2,3 lag die Großsiedlung Rüsternbreite (2,6), wobei insbesondere das Bad und das Preis-Leistungs-Verhältnis bemängelt wurden, gefolgt vom Wohnungszuschnitt und der Küche. Es zeigt sich, dass die stark normierten Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus am Markt vor allem wegen der Grundrisse (speziell der ungünstigen Anordnung und Größe von Küche und Bad), aber auch wegen des uniformen Erscheinungsbilds benachteiligt sind.

⁶⁵ Frage: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Haus und Wohnung)“. Merkmale: Baulicher Gesamtzustand, Wohnungszuschnitt, Größe der Wohnung, Küche, Bad, Miete: Preis-Leistung; n=407).

Bewertung von Haus und Wohnung

Missstände und Modernisierungsprioritäten

Die meisten Meldungen zu störenden Mängeln an der Wohnung⁶⁶ kamen aus der Rüsternbreite (70), gefolgt vom Friedenspark (51) und der Altstadt (50). Am häufigsten wurde ein zu kleines Bad bemängelt (23), insbesondere in der Rüsternbreite. An zweiter Stelle folgte mit großem Abstand das Wohnumfeld / Straße (16), vor allem in den Geschosswohnbeständen Am Friedenspark und in der Altstadt (Altbau). Wärmedämmung (14) wurden durchgängig bemängelt, gleichstark in der Altstadt, Am Friedenspark und in der Rüsternbreite. Die zu kleine Küche und undichte Fenster/Türen sind vor allem in der Rüsternbreite ein Problem (11 und 7). Die Parksituation ist ein Ärgernis, das vor allem die Altstadt (9 von 12) betrifft. Verkehrslärm wird Am Friedenspark (7 von 11) und die veralteten Leitungssysteme (Elektrik, Wasser, Heizung, Lüftung) durchweg genannt (13).

Aus der Zusammenschau der Befragungsbefunde zur Wohnsituation lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Bei der Bewertung von Haus und Wohnung sowie des Wohnumfeldes liegt das selbstgenutzte Wohneigentum unangefochten an der Spitze. Dies zeigt sich ganz klar in den Eigenheimsiedlungen, aber auch in der Altstadt, wo selbstgenutztes Wohneigentum verbreitet ist. Diese Wohnform bleibt weiterhin sehr attraktiv, die Bindung an die eigenen vier Wände ist hoch. Vor allem in der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt ist die Lebensqualität überdurchschnittlich hoch. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

⁶⁶ Offene Frage: „Welcher Missstand an Ihrer Wohnung stört Sie am meisten?“ (Zahl der Nennungen, n=349).

- Unter den Geschosswohnbeständen wird der Altbau insgesamt gesehen höher bewertet als der industrielle Wohnungsbau, obwohl bautechnische Mängel durchweg gleich stark benannt werden. Manko des industriellen Wohnungsbaus ist weniger der inzwischen vielfältig modernisierte Zustand als vielmehr Design (Küche/Bad), Ausstattung und Image.
- Beim Wohnumfeld wird der industrielle Wohnungsbau am schlechtesten beurteilt. Eine ständige Pflege des Umfelds, die jegliche Ansätze von Vernachlässigung, Verwahrlosung und Vandalismus im Keim erstickt, ist für den Vermarktungserfolg in der Großsiedlung unerlässlich.
- Im gründerzeitlich geprägten Stadtteil Am Friedenspark wird die Lebensqualität durchaus positiv bewertet. In der generellen Bewertung liegt der Friedenspark auf dem gesamtstädtischen Niveau. Nach einzelnen Merkmalen der Wohnqualität erhält der Friedenspark zumeist überdurchschnittliche Wertungen. Zur weiteren Aufwertung, Stabilisierung, Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität aber auch zur Imagesteigerung des Gebiets ist die Fortsetzung des Stadtumbaus erforderlich.
- Im Urteil der Bewohner wird die Altstadt als Standort mit einer hohen Wohnqualität angesehen. Die vielen positiven Nennungen im Zusammenhang mit angenehmen Orten und Erfolgen der Stadtentwicklung bestätigen das Image der Altstadt auch aus gesamtstädtischer Sicht. Diese Faktoren müssen genutzt werden, um den Vermietungserfolg nachhaltig zu steigern.
- Trotz der faktisch sehr guten Infrastrukturausstattung und massiven Aufwertungen wird die Großsiedlung Rüsternbreite als Wohnadresse sowohl generell als auch nach den meisten Merkmalen am schlechtesten bewertet. Soziale Belastungen und Negativimage tragen zu dieser Bewertung erheblich bei. Um dieser noch immer bedeutenden innerstädtischen Wohnlage eine nachhaltige Perspektive zu geben, ist eine Fortsetzung des Stadtumbaus unumgänglich.

Wohnungsbelegung

In etwa 6 Prozent der Haushalte leben mehr Personen als Wohnräume zur Verfügung stehen. Dies betrifft vor allem die Vier-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen sowie Drei-Personen-Haushalte in 2-Raum-Wohnungen. Gleichzeitig steht in einem guten Viertel der Haushalte mindestens ein Zimmer mehr zur Verfügung als Personen in den Haushalten leben. Die Wohnungsbelegung ist als entspannt zu bezeichnen.

Wohnungsbelegung: Zahl der Räume im Verhältnis zur Personenzahl in der Wohnung (in Prozent)

	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6+ PHH	-	alle HH
1 Raum	11	3	-	-	-	-	-	14
2 Räume	32	28	7	1	-	2	-	70
3 Räume	22	80	38	9	-	-	-	149
4 Räume	5	40	23	26	-	2	-	96
5 Räume	-	12	11	11	3	-	-	37
6 und mehr Räume	-	8	4	2	5	3	-	22
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	-	100
Gesamt n	70	171	83	49	8	7	-	388

 24 n, 6,2 % überbelegt

 171 n, 27,6 % entspannt

Trotz des hohen Leerstandes gibt es im Stadtteil Am Friedenspark den höchsten Anteil von überbelegten Wohnungen. Bei 11 Prozent der befragten Haushalte steht mindestens ein Raum weniger zur Verfügung als Personen im Haushalt leben. Dies betrifft im Wesentlichen Drei-Personen-Haushalte in 2-Raum-Wohnungen. Gleichzeitig steht in einem guten Viertel der Haushalte mindestens ein Raum mehr zur Verfügung als Personen in den Haushalten leben.

Am meisten entspannt ist die Wohnungsbelegung in den Kleinhausgebieten der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt. Hier besteht in fast der Hälfte der Wohnungen (44 Prozent) eine entspannte Wohnsituation. In den anderen Befragungsgebieten (Rüsternbreite, Altstadt) leben in etwa 5 Prozent der Haushalte mehr Personen als Wohnräume zur Verfügung stehen. Zumeist betrifft das die 3-Raum-Wohnungen, in den 4-Personen-Haushalte leben. In der Rüsternbreite wurde der höchste Anteil an Wohnungen vorgefunden, wo Personenzahl und Raumzahl übereinstimmen. Dies rührt unter anderem daher, dass ein hoher Anteil von Mietern in diesem Gebiet auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt bzw. KdU angewiesen ist, was auch die Wohnungsgröße bestimmt.

Umzugsverhalten, Wohnwünsche und Kaufkraft

Aufschlussreich für die Nachfrageentwicklung sind Wohnwünsche und Kaufkraft jener Haushalte, die einen Umzug planen. Das Umzugsgeschehen lässt zugleich auf die Akzeptanz bzw. Marktgängigkeit der jeweiligen Wohnlagen und Bestände schließen.

Umzugsgeschehen

Im Laufe der vergangenen 2 Jahrzehnte sind 61 Prozent der befragten Köthener mindestens einmal innerhalb der Stadt umgezogen, 24 Prozent sogar mehrfach.⁶⁷

Unter den Befragungsgebieten war die Umzieherquote mit 70 Prozent im Stadtteil Am Friedenspark am höchsten, was sich aus dem erheblichen Leerstand und massiven Mieterwechsel aus der Zeit vor und während der Sanierung erklären lässt. Eine ähnlich hohe Umzieherquote ist mit 66 Prozent in der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt zu verzeichnen, was auf die vermehrte Wohneigentumsbildung seit Anfang der 1990er Jahre zurückzuführen ist.

In der Altstadt und in der Rüsternbreite liegen die Umzugsquoten gleichauf bei 55 Prozent. Zum einen hat der sanierte Altbau im Stadtzentrum Nachfrage angelockt, zum anderen befinden sich hier mehr als ein Drittel des Wohnungsbestands in selbstgenutztem Wohneigentum. In der Rüsternbreite spricht die niedrige Umzugsquote für die Stabilität der Stammmieterschaft, die einen zentralen Nachfragefaktor für die Großsiedlung darstellt.

Etwa 29 Prozent der Umzüge in die gegenwärtige Wohnung waren quartiersintern. Ansonsten lassen sich folgende Hauptrichtungen der stadtinternen Wanderungen⁶⁸ ausmachen:

- Zuzieher in die Altstadt kamen überwiegend aus der Rüsternbreite (33 Prozent) und anderen Innenstadtbereichen (14 Prozent). Zuzieher aus den Ortschaften und anderen Stadtbereichen machen 11 Prozent aus
- In das Gründerzeitviertel Am Friedenspark wanderten zumeist Haushalte von der Rüsternbreite (59 Prozent), 17 Prozent aus anderen Stadtteilen. 14 Prozent aus der Altstadt sowie 10 Prozent aus den Ortschaften.
- Die nördliche und südliche Gartenstadt profitierten vor allem vom Zuzug aus der Rüsternbreite (54 Prozent) sowie aus der Altstadt (19 Prozent). Aus den benachbarten Stadtteilen zogen 15 und aus den Ortschaften 6 Prozent zu. Insbesondere die Zuzüge aus der Rüsternbreite weisen auf Prozesse der sozialen Segregation und Wohneigentumsbildung hin.
- Die Großsiedlung Rüsternbreite wurde gut fünf Mal häufiger als Wegzugs- denn als Zuzugsort genannt (38 zu 7 Prozent). Zuzug kam vor allem aus den Innenstadt (22 Prozent).

Zusammenfassend lassen sich die innerstädtischen Wanderungsbewegungen in Köthen (Anhalt) wie folgt charakterisieren: Die Altstadt gewinnt aufgrund der Zentralität, des Sanierungsstands und des besonderen Flairs vor allem aus den innerstädtischen Mietwohnbeständen sowie der Rüsternbreite. Der gründerzeitliche Stadtteil Am Friedenspark ist mit seinen vielfältigeren, großzügigeren und sanierten Wohnbeständen ganz besonders für die Bewohner der Plattenbausiedlung Rüsternbreite interes-

⁶⁷ Frage: „Sind Sie seit 1990 innerhalb von Köthen umgezogen?“ Antwortvorgaben: ja-einmal; ja-mehrfach; nein; n=422

⁶⁸ Neben der Haushaltsbefragung 2010 (Frage: „Wenn ja [umgezogen], zum letzten Mal aus welchem Stadtteil?“; n=145)

sant, aber auch für die anderen innerstädtischen Geschosswohnquartiere. In die Einfamilienhaussiedlungen bzw. Neubaugebiete der Ortschaften sind vor allem kaufkräftige Haushalte aus der Rüsternbreite sowie allen anderen innerstädtischen Geschosswohnquartieren gezogen, die das Eigenheim im Grünen suchten. In die Großsiedlung sind vor allem Haushalte aus den Altbauquartieren gezogen, die entweder modernen Wohnraum suchten oder den Preisen im sanierten Altbau nicht gewachsen waren.

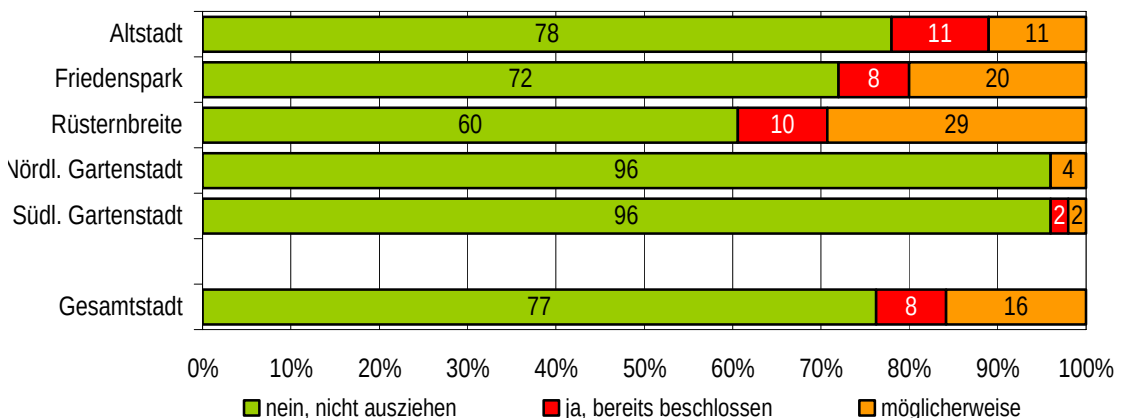
Wegzugsmotive und Umzugsziele

Die Haushaltsbefragung 2010 ergab, dass 8 Prozent der erfassten Haushalte einen Umzug definitiv beschlossen haben und noch einmal 16 Prozent einen solchen Schritt in Erwägung ziehen.⁶⁹

Drei Viertel der Befragten gaben an, auf keinen Fall wegziehen zu wollen (77 Prozent). Die stärkste Bindung an die gegenwärtige Wohnung war in den Einfamilienhausgebieten Nördliche und Südliche Gartenstadt (95 Prozent) festzustellen. In der Altstadt (78 Prozent) lag der Anteil der Bleibewilligen in etwa im Durchschnitt, am Friedenspark (72 Prozent) leicht darunter.

In der Altstadt war der Anteil von Haushalten, die einen Wegzug bereits beschlossen haben, mit 11 Prozent am Höchsten, während der Wert für die latent Umzugswilligen unterdurchschnittlich blieb. Der Befund gibt Anlass, die Lebensverhältnisse und Regulierungen in der Altstadt generell nochmals auf ihren Einfluss auf die Wohnqualität zu prüfen. Kritische Punkte wären Immissionsbelastungen, Verkehrsführung und ruhender Verkehr.

„Haben Sie vor, in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung auszuziehen?“ (Antwortanteile in Prozent)

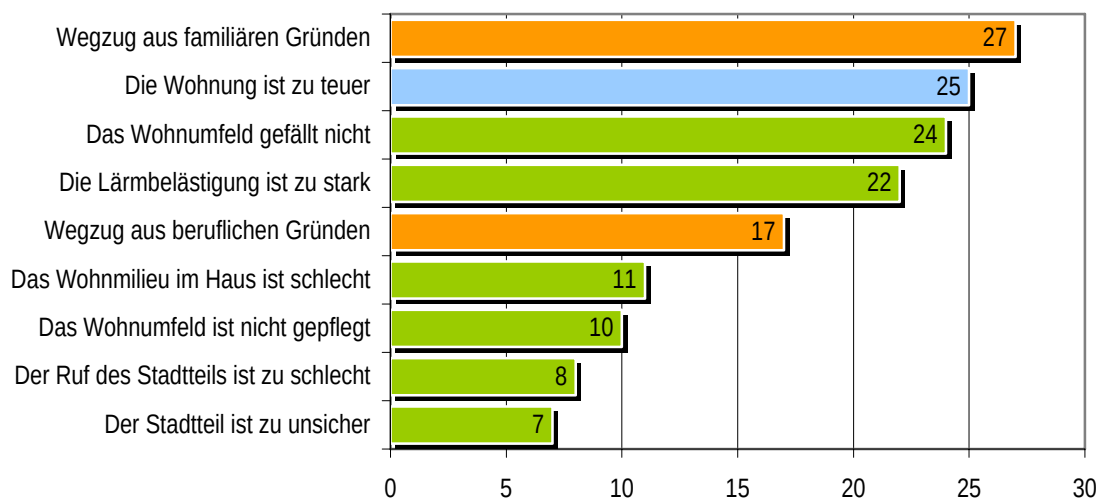


Deutlich unter dem Durchschnitt liegt der Anteil der Bleibewilligen in der Rüsternbreite (60 Prozent). Auch der Anteil von latent Umzugswilligen liegt mit 29 Prozent deutlich über dem Durchschnitt. Dieser Wert reflektiert offenbar vor allem die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation, die Abwertung der Wohnadresse und den Wunsch nach räumlicher Veränderung.

Am häufigsten werden Wegzugsgründe genannt, die sich nicht direkt auf die Wohnsituation beziehen, sondern aus den persönlichen Verhältnissen erwachsen. Familiäre Gründe (Gründung oder Beendigung von Lebenspartnerschaften, Umzug zur Pflege oder ins Altersheim) machen 18 Prozent der zielgerichteten Umzugsmotive aus. Der Anteil beruflicher Gründe (Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung etc.) liegt bei 11 Prozent. Negative Einschätzungen der Wohnlage, des Wohnumfelds und des Images der Wohnadresse machen zusammen 40 Prozent der Wegzugsgründe aus. Die Unzufriedenheit mit der zu teuren Wohnung ist singular zweitwichtigster Grund (blaue Darstellung - 17 Prozent).

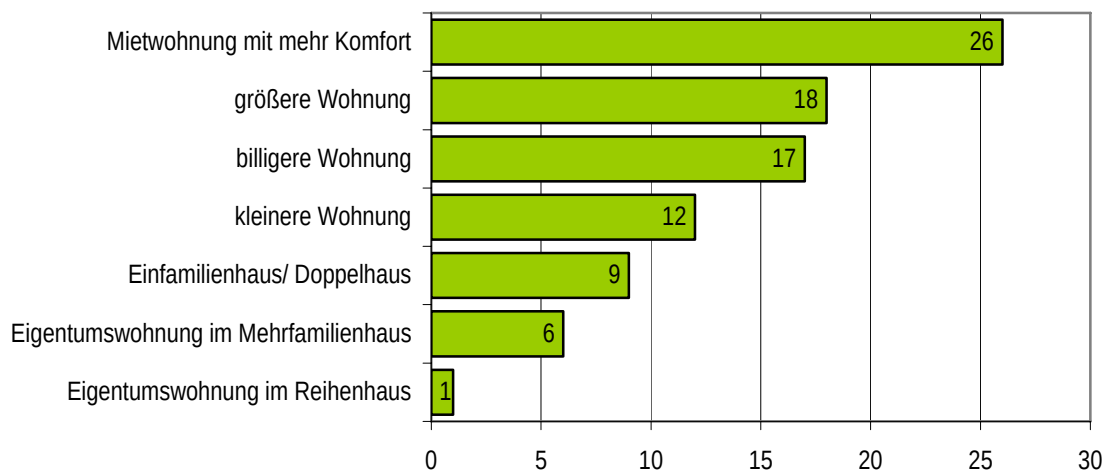
⁶⁹ Frage: „Haben Sie vor, in absehbarer Zeit aus ihrer Wohnung auszuziehen?“ Antwortvorgaben: nein, nicht ausziehen; ja, bereits beschlossen; möglicherweise; n=400

Persönliche und dominierende Wegzugsgründe mit Bezug auf die Wohnsituation
(Zahl der Nennungen)⁷⁰



Am häufigsten wird nach einer Mietwohnung mit mehr Komfort gesucht (29 Prozent). Die Anzahl derer, die eine größere und billigere Wohnung suchen liegt bei 20 bzw. 19 Prozent. 13 Prozent sehen sich nach einer kleineren Wohnung um. Eigentumsbildung kommt für insgesamt 18 Prozent der Befragten in Frage, wobei das Eigentum in Form von Ein- bzw. Doppelhaus dominiert. Die Befunde lassen erkennen, dass es für größere und komfortablere Wohnungen in Köthen (Anhalt) einen Markt gibt, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt. Zugleich gibt es einen Nennenswerten Anteil der Nachfrage, der sich auf billigeren und/oder kleineren Wohnraum bezieht. Auch hier sind offenbar noch Marktnischen vorhanden. Auch das Interesse an Wohneigentum in Form von Ein- und Doppelhäusern aber auch Eigentumswohnungen besteht weiterhin fort.

Dominierende Wegzugsziele (Zahl der Nennungen)⁷¹



⁷⁰ Frage: „Falls Sie wegziehen möchten, warum wollen Sie die Wohnung verlassen?“, Mehrfachnennungen möglich, n=150 (nur Auszugsgründe)

⁷¹ Frage: „Falls Sie wegziehen möchten, warum wollen Sie die Wohnung verlassen?“, Mehrfachnennungen möglich, n=90 (nur Wohnwünsche)

Jeder dritte Wegzugswillige gibt an, aus Köthen (Anhalt) fortzuziehen. Zumeist dürfte es sich hierbei um private oder beruflich motivierte Wegzüge handeln. Bei den Umzugszielen innerhalb von Köthen liegen Altstadt / Zentrum / Innenstadt mit 48 Prozent der Nennungen klar vorn. 43 Prozent interessieren sich für Geschosswohnquartiere außerhalb der Innenstadt (Rüsternbreite, Am Wasserturm), lediglich 9 Prozent suchen eine Wohnung in den Eigenheimbereichen und Ortschaften.⁷²

4.7 Perspektiven der Nachfrageentwicklung

Dauerhaft sinkender Mengenbedarf - entspannter Wohnungsmarkt

Der lokale Wohnungsmarkt wird auf absehbare Zukunft entspannt bleiben, selbst wenn der geplante Stadtumbau voll umgesetzt wird. Dies wird vor allem die Vermietungssituation im Geschosswohnungsbau erschweren, wo sich die Leerstände konzentrieren. Vor allem die stark normierten Wohnungen, die zwischen 1960 und 1990 entstanden sind sowie große und teure Altbauwohnungen werden auch bei einem ordentlichen Modernisierungsstand mit Vermarktungsproblemen zu kämpfen haben.

Veränderungen der qualitativen Ansprüche durch den demographischen Wandel

Der demografische Wandel geht mit einer Verschiebung der Altersstruktur einher. Sowohl im Trend- als auch im Konsolidierungsszenario wird der Seniorenanteil bis 2025 von 25 auf 30 Prozent steigen. Demgegenüber bleibt der Anteil der Kinder (bis 14) und älteren Erwerbspersonen konstant bei 10 bzw. 28 Prozent. Der Anteil der Jugendlichen (bis 24 Jahre) und jüngeren Erwerbsfähigen (25-44 Jahre) schrumpft von 13 auf 10 bzw. 25 auf 20 Prozent)

Die altersstrukturellen Veränderungen wirken sich auf dem Wohnungsmarkt wie folgt aus:

- Etwa ein Drittel des Wohnungsangebots muss den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Die Bedarfsanpassung kann von zielgerichteten Ausstattungsverbesserungen bis hin zur normierten barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen reichen. Solche Wohnungen werden bei einem insgesamt schrumpfenden Wohnbedarf auf Dauer bessere Vermarktungschancen haben, zumal es bei den Altersrentnerhaushalten auf absehbare Zeit einen hohen Anteil von ehemaligen Doppelverdienern geben wird, die sich Wohnqualität auch leisten können.
- Knapp ein weiteres Drittel des Angebots sollte die Wohninteressen der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter beachten, also zumeist Einzelpersonen und Paare (wieder) ohne Kinder, die noch beruflich aktiv und mobil sind und bei ansteigender Beschäftigung ihre qualitativen Wohnansprüche wieder mit verbesserter Kaufkraft verfolgen.
- Ein Zehntel der Wohnungen sollte auf die Interessen und Bedürfnisse von Haushaltsgründern ausgerichtet sein, also Personen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren, die (noch) keine Familien gründen, hochmobil sind und ihre Freizeit aktiv verbringen. Angesichts verminderter und verzögerter Kinderentscheidungen wird diese Zielgruppe durch Ausweitung des betreffenden Altersspektrums weiter wachsen. Auf Grund verlängerter Ausbildungszeiten und späteren Eintritts in das Erwerbsleben, wird ein sehr großer Anteil dieser Altersgruppe nur über sehr begrenzte Einkommen verfügen. Die Nachfrage konzentriert sich auf kleine und sehr preisgünstige Wohnungen.
- Ein Fünftel des Wohnbedarfs wird von Familien mit Kindern gebildet werden. Kinderfreundliche Wohnangebote können sich nicht nur auf Wohnungsgröße und Raumzahl beziehen, sondern werden erst dann wirksam, wenn auch das räumliche und nachbarschaftliche Umfeld wirklich kinderfreundlich ist. Hierzu gehört vor allem wohnungsnah Versorgung mit Kinderbetreuung, Arzt und Grundschulangebot. Im Mietwohnsegment kommt es auch darauf an Räume und Angebote für sicheres und möglichst wenig reglementiertes Spielen bzw. Aufenthalt für Kinder und Jugendliche im Freien zu schaffen oder zu bewahren. Da ein erheblicher Anteil der Familien mit geringen Einkommen leben muss, haben preisgünstige Wohnungen in industrieller Bauweise bzw. im unaufwendig sanierten Altbau gute Vermarktungschancen. Für Familien mit höheren Einkommen bleibt

⁷² Frage: „Falls Sie umziehen wollen, in welchem Stadtteil soll ihre Wohnung liegen?“; Offene Frage, n=50.

das freistehende Einfamilienhaus attraktiv, zumal die Bodenpreise in Köthen aufgrund des geringen Baugeschehens auf absehbare Zeit sehr moderat bleiben werden und Fertighäuser sehr erschwinglich geworden sind.

Verschiebungen in der Haushaltsstruktur

Die Veränderungen in der Altersstruktur wie auch in den Lebensstilen lassen den Anteil kleiner Haushalte wachsen. Bereits heute bestehen 76 Prozent aller Haushalte aus einer oder zwei Personen. Im Jahre 2025 werden es bereits 80 Prozent sein. In absoluten Zahlen bedeutet dies je nach Prognose-szenario 8.500 bis 9.840 Kleinhaushalte, die im Prognosehorizont bis 2025 eine Wohnung nach ihren Ansprüchen suchen. Der weitaus größte Teil dieser kleinen Haushalte wird sich im fortgeschrittenen Alter befinden. Der Seniorenanteil in dieser Haushaltsgröße wird sehr hoch sein.

Bei den 3-Personen-Haushalten wird ein Verlust zwischen 27 und 35 Prozent eintreten (bis zu 700 Haushalte weniger). Im Prognosehorizont 2025 werden zwischen 1.300 und 1.460 Haushalte dieser Größenklasse eine Wohnung nachfragen. Die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen wird nur noch 7 Prozent bzw. in der Summe etwa 790 bis 890 der Haushalte ausmachen.

Auswirkungen der Haushaltsstrukturverschiebungen auf den lokalen Wohnungsmarkt:

- Für den Wohnungsmarkt bedeutet diese Entwicklung auf jeden Fall, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die für Haushalte mit einer oder zwei Personen geeignet sind, relativ hoch bleiben wird. Dem steht ein nach wie vor steigender Wohnflächenverbrauch gegenüber, der wiederum in erster Linie auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist. Ältere Menschen, die nicht mehr den räumlichen Flexibilitätszwängen des Arbeitsmarkts unterliegen, bleiben möglichst lange in ihrer Mietwohnung bzw. ihrem Eigenheim, auch wenn die Kinder ausgezogen sind und der Lebenspartner verstorben ist. Daher steigt der individuelle Wohnflächenverbrauch von 38 m² bei Personen unter 50 Jahren bis auf 62 m² bei Personen über 65 Jahren. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf lag 2010 in den neuen Ländern bei 43 m². Bis 2025 wird ein Anstieg auf 52 m² prognostiziert.⁷³ Sollte sich diese Prognose bewahrheiten, bedeutet die Zunahme kleiner Haushalte nicht notwendigerweise ein Vermarktungsproblem für größere Wohnungen. Zu den Faktoren, die einer derartigen Entwicklung entgegen stehen können, zählen die prognostizierte sinkende Kaufkraft der Altersrenten, steigende Nebenkosten für Energie (vor allem im Altbau) und Entsorgung sowie die zunehmende Pflegebedürftigkeit im höheren Alter, welche den Umzug in kleinere Wohneinheiten (Seniorenheime, betreutes Wohnen etc.) bedingt.
- Der niedrige und weiter sinkende Anteil an größeren Haushalten setzt vor allem Grenzen für den Neubau bzw. die Neuvermietung großer Wohnungen. Die Nachfrage nach großen Mietwohnungen im Geschossneubau ist stark eingeschränkt und dürfte sich auf lukrative Lagen in der Innenstadt konzentrieren. Auch das Potenzial für den Eigenheimbau erwächst zum größten Teil aus dieser schmalen Gruppe von Haushalten, wobei etwa 39 Prozent der Haushalte mit drei und mehr Personen über die nötige Kaufkraft verfügen.⁷⁴

Kaufkraft und Zielgruppen der Nachfrage

Wohnbedarf verwandelt sich in Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, wenn er durch Kaufkraft unteretzt ist. In Köthen (Anhalt) zählen 29 Prozent zu den Geringverdienern (bis 1.300 €), die auf sehr preiswerte Mietwohnangebote angewiesen sind. 34 Prozent der Haushalte verfügen über mittlere Einkommen (1.300 bis 2.000 €), die eine freie Wahl am Wohnungsmarkt ermöglichen. 24 Prozent der Haushalte gehört zu den Besserverdienenden (über 2.500 €), die sich Wohneigentum leisten können. Noch einmal 18 Prozent zählt zu den „Schwellenhaushalten“ für Wohneigentum (2.000 bis 2.500 €).

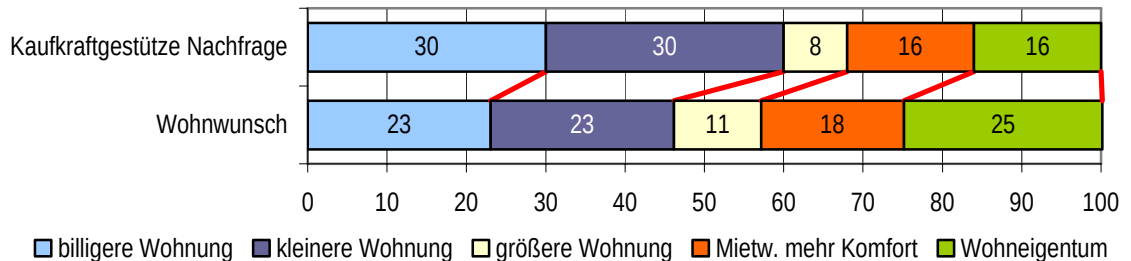
Geht man davon aus, dass die 8 Prozent der befragten Haushalte, die unbedingt umziehen wollen, ihren Wunsch im Laufe eines Jahres realisieren, ergibt dies bei einer Gesamtzahl von 13.760 Haushal-

⁷³ Quelle: LBS Research / empirica (Zitat nach www.baulinks.de).

⁷⁴ Berechnet nach den Befunden der Haushaltsbefragung Köthen 2010.

ten⁷⁵ etwa 1.100 Haushalte. Gemessen an den Wohnwünschen, die in der Befragung geäußert worden sind, würde sich knapp die Hälfte der Umzieherhaushalte auf kleinere bzw. preiswertere Wohnungen orientieren. Jeder Zehnte sucht eine größere Wohnung, knapp jeder Fünfte eine Wohnung in gehobener Ausstattung und jeder Vierte auch Wohneigentum (zumeist das Einfamilienhaus).

Verteilung von Wohnwünschen und kaufkraftgestützter Nachfrage (Anteile in Prozent)



Vergleicht man die Wohnwünsche mit den jeweiligen Einkommen der umzugswilligen Haushalte, so ändert sich das Nachfragebild ganz erheblich. Etwa 60 Prozent der Umzieher bewegen sich im Status quo oder werden sich letztlich eine weniger große und weniger teure Wohnung leisten können. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung reduziert sich nach Berücksichtigung der Kaufkraft von 11 auf 8 Prozent. Bei der Wohnung mit mehr Komfort verringert die reale Kaufkraft den Wohnwunsch von 18 auf 16 Prozent. Am drastischsten fällt die Diskrepanz zwischen Wunsch und Kaufkraft beim Wohneigentum aus. Jeder vierte Umzugswillige wünscht sich dies. Nur 16 Prozent könnten es sich leisten.

Für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ergeben sich aus der Zusammenschau der Alters-, Haushalts- und Einkommensentwicklung folgende Befunde:

- Die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen für eine oder zwei Personen wird künftig etwa ein Drittel der Gesamtnachfrage ausmachen. Zielgruppen sind Altersrentner (insbesondere Alleinstehende sowie Haushalte mit gebrochenen Erwerbsbiographien), transferabhängige Einzelpersonen bzw. Paare und junge Haushaltsgründer mit noch geringem Einkommen.
- Ein weiteres Drittel der Wohnungsnachfrage orientiert sich mit qualitativen Ansprüchen und entsprechender Kaufkraft relativ frei auf dem Mietwohnungsmarkt. Neben gut verdienenden Familien mit Kindern betrifft dies in erheblichem Maße auch solvente Rentnerhaushalte und kleinere kinderlose Haushalte im fortgeschrittenen Erwerbsalter.
- Ein Viertel der Haushalte kann sich Wohneigentum leisten bzw. wohnt im Eigentum. Das Potenzial für den Neubau oder den Erwerb einer Bestandsimmobilie liegt bei 16 Prozent. Der Anteil selbstnutzender Immobilienerben wird sinken. Dadurch werden mehr Eigenheime aus dem Bestand auf dem Markt kommen, was auf die Preise drückt, das Neubaugeschehen dämpft und den Wettbewerb mit größeren bzw. gut ausgestatteten Mietwohnungen verschärft. Dadurch können sich auch die Schwellenhaushalte (ein Sechstel aller Haushalte) vermehrt Wohneigentum leisten.
- Junge, gut verdienende und mobile Haushalte werden verstärkt auf innerstädtischen Mietwohnraum mit Eigentumsqualität optieren, allerdings bleibt dies eine mengenmäßig beschränkte Nachfrage. Dasselbe gilt für Seniorenhaushalte mit guten Einkommen, die in altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit Eigentumsqualitäten leben möchten, ohne sich weiter um Verwaltung und Instandhaltung kümmern zu müssen. Letztere Zielgruppe beinhaltet auch ein Zuzugspotenzial aus dem Umland, wo die Angebote zur Daseinsvorsorgen ausdünnen.

⁷⁵ Basiswert der Haushaltsstrukturprognose für das Jahr 2009.

5. Leitbilder und Strategien des Stadtumbaus

5.1 Rahmenbedingungen des Stadtumbaus

Herausforderungen der schrumpfenden Stadt

Köthen (Anhalt) zählt zu den schrumpfenden Städten. Die Einwohner werden weniger. Der rein quantitative Bedarf an Wohnraum, technischer und sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen, Bauland sinkt. Damit verbunden ist eine gravierende Unternutzung der Stadtstruktur, wachsender Gebäudeleerstand und Brachen.

Zugleich steigen die qualitativen Anforderungen an Wohnen, Urbanität, Daseinsvorsorge und Gemeinwesenangeboten. Der Anteil älterer Mitbürger wächst. Die sozialen Diskrepanzen werden stärker. Lebensformen differenzieren sich weiter aus.

Aufgabe des Stadtumbaus ist, die Stadtstruktur auf den quantitativen und qualitativen Wandel der funktionalen Anforderungen in der schrumpfenden Stadt einzustellen. Es ist zu bestimmen, welche Wohnungsbestände, Gewerbestandorte und Infrastruktureinrichtungen zukunftsfähig sind und wie die zukunftsfähigen Bestandteile der Stadtstruktur so zusammengefügt werden können, dass sich ein zukunftsfähiges Stadtgefüge herausbilden kann.

Ziel ist eine wirtschaftlich wettbewerbsfähige Stadt, eine Stadt mit Lebensqualität für alle sozialen Gruppen, eine attraktive und Identität stiftende Stadt, eine ökologisch nachhaltige Stadt.

5.2 Stadtentwicklung und Stadtumbau aus Bürgersicht

In der Haushaltsbefragung 2010 haben die Bürgerinnen und Bürger von Köthen (Anhalt) ihre Sicht auf die Stadtentwicklung dargelegt. Zudem wurden Schülerinnen und Schüler des Ludwigsgymnasiums und der Sekundarschule Völkerfreundschaft befragt, um die Urteile und Ideen der nachwachsenden Generation einzubringen. Alle Befragungsbefunde sind in die Formulierung von Leitbild, Richtungen und Schwerpunkten des Stadtumbaus eingeflossen. Im Folgenden werden die Befragungsbefunde zu diesem Themenkreis vorgestellt und erläutert.

Stadt Wahrnehmung

Das Image der Kultur- und Bachstadt wird immer stärker vom Selbstverständnis seiner Bürger getragen. 39 Prozent der befragten Erwachsenen charakterisieren Köthen als Kultur- und Bachstadt, bei den befragten Schülern waren es sogar 40 Prozent. Das kulturelle Erbe Bachs wird Selbstbild und Image der Stadt in dem Maße profilieren, wie es gelingt, dieses Potenzial für Projekte der Stadtentwicklung zu aktivieren.

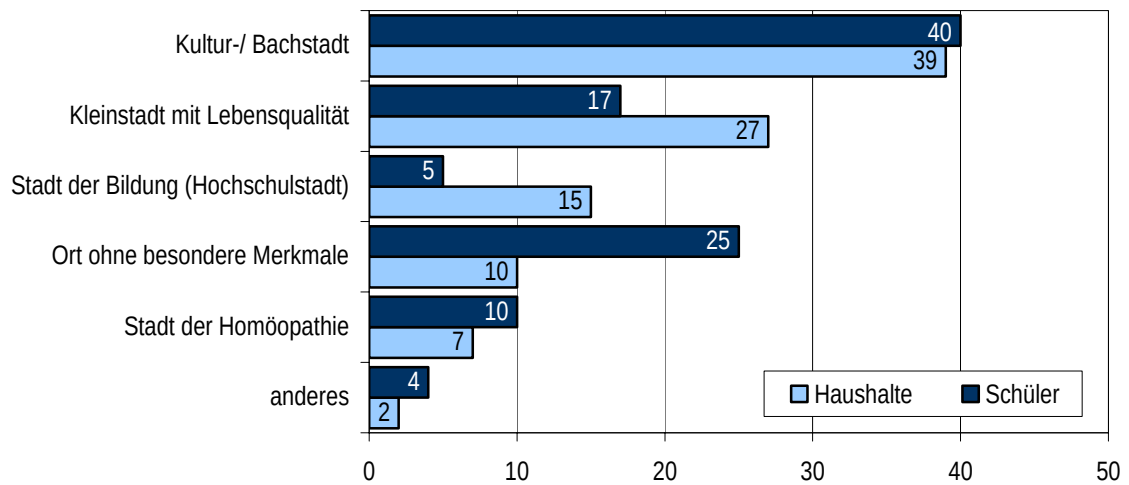
15 Prozent der Erwachsenen sehen Köthen mit dem Fachhochschulstandort auch als eine Stadt der Bildung. Bei den Schülern sind es lediglich 5 Prozent. Gerade in dieser Altersgruppe scheinen die Möglichkeiten und Vorzüge eines wohnungsnahen Hochschul- und Wissenschaftsstandorts gegenüber den emotionalen und gefühlten Nachteilen einer Kleinstadt unterlegen.

Knapp jeder dritte befragte Erwachsene (und etwa jeder fünfte Schüler) verbindet Köthen als eine Kleinstadt mit Lebensqualität. Diese Wahrnehmung ist vor allem in der Altstadt und der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt sehr ausgeprägt, am wenigsten in der Rüsternbreite und Am Friedenspark.

Als Stadt der Homöopathie wird Köthen von etwa 7 Prozent der Erwachsenen und 10 Prozent der Schüler angesehen. Die Homöopathie wird als identitätsstiftendes und imageprägendes Merkmal der Stadt immer mehr wahrgenommen.

Allerdings nehmen 25 Prozent der Schüler (die oftmals kritischer sind und weniger gewachsene emotionale Bindungen aufweisen) Köthen als einen Ort ohne besondere Merkmale wahr. Bei den Erwachsenen sind es immerhin noch 10 Prozent.

„Was für eine Stadt ist Köthen aus Ihrer Sicht?“ (Anteil der Nennungen in Prozent)⁷⁶

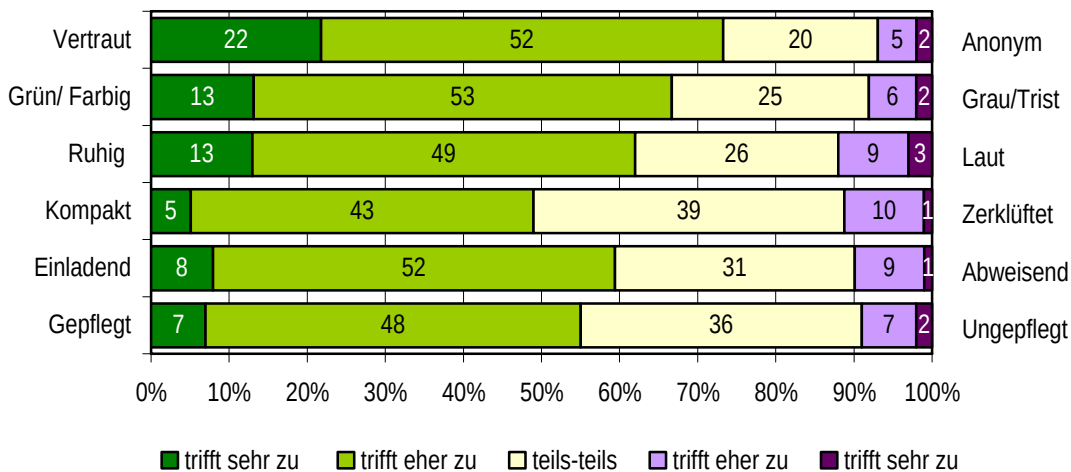


Die subjektive Wahrnehmung der Stadt hängt stark von emotional geprägten Faktoren ab. In der Zuordnung von gegensätzlichen Eigenschaften spiegelt sich die Identifikation mit dem Heimat- bzw. Wohnort wider. Die meisten abgefragten Sachverhalte werden sehr positiv beschrieben, was auf eine hohe Bindung und Wertschätzung der Stadt als Lebensmittelpunkt hindeutet.

- Fast drei Viertel fühlen sich mit der Stadt vertraut. Für ein Fünftel gilt dies ohne Einschränkungen. Jeder Fünfte ist sich unschlüssig und nur wenige erleben Köthen als anonymes Gebilde.
- Zwei Drittel erleben Köthen als grüne oder farbige Stadt, allerdings kann nur jeder Zweite dieser Aussagen uneingeschränkt zustimmen. Jeder Vierte äußerte sich ambivalent. Immerhin jeder Achte hält Köthen für grau und trist.
- Fast zwei Drittel halten Köthen für eine ruhige Stadt. Jeder Vierte ist in dieser Frage unentschieden. 12 Prozent halten Köthen für laut. Angesichts der generell erheblich gestiegenen Lärmempfindlichkeit ist dieser Wert allerdings überraschend niedrig.
- Etwa die Hälfte aller Befragten sieht Köthen als kompaktes Siedlungsgefüge. Mehr als jeder Dritte kann sich in dieser Frage nicht zu einer klaren Bewertung durchringen. Jeder Zehnte hält Köthen für eine zerklüftete Stadt. Diese Wahrnehmungen widerspiegeln die Spezifika der Stadtstruktur mit ihren kompakten Altstadt kern und den angrenzenden Wohnquartieren sowie den Ortschaften.
- Fast zwei Drittel empfinden Köthen als einladend, jeder Zehnte als abweisend und etwa jeder Dritte kann sich nicht entscheiden. Dieser Befund offenbart eine durchaus positive Sichtweise auf die Stadt und ihre Außenwirkung. Stolz und Selbstsicherheit im Vergleich zu anderen Städten sind in großem Maß vorhanden.
- Mit dem Pflegezustand der Stadt sind nur 7 Prozent voll zufrieden, andererseits liegt die allgemeine Zustimmung bei 48 Prozent. Jeder Dritte gibt ein ambivalentes Urteil ab, etwa jeder Zehnte hält die Stadt für ungepflegt. In Bezug auf dieses Thema fallen die Bewertungen in den Befragungsgebieten einhellig aus (8-9 Prozent). Ordnung und Sauberkeit kommt eine herausragende Bedeutung für Stadtwahrnehmung und Wohlfühlen zu.

⁷⁶ Haushaltsbefragung 2010, Frage mit Antwortvorgaben und offener Zusatzfrage, n=377; Schülerbefragung 2011, identische Frage, n=179.

„Welche der folgenden gegensätzlichen Eigenschaften trifft auf Köthen zu?“ (Antwortanteile in %) ⁷⁷

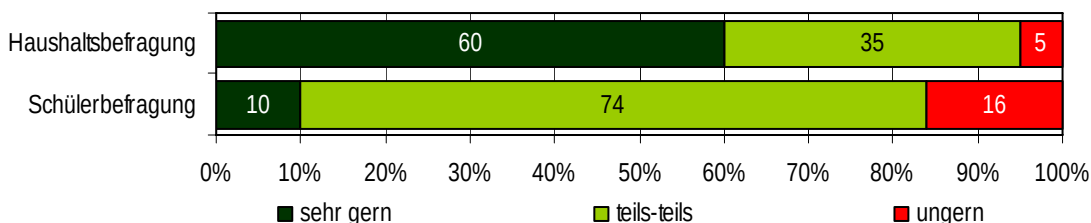


Unter den befragten Schülern würden nur 20 Prozent einem guten Freund raten, nach Köthen zu ziehen. Mehr als drei Viertel der Schüler (78 Prozent) würden dies nicht tun, 2 Prozent waren sich nicht sicher. Offenbar muss die Identifikation mit der Heimatstadt erst wachsen: Es mangelt an Vergleichsmöglichkeiten und Selbstbewusstsein, sicher sind auch kritische Sichtweisen ausgeprägter. Im Vergleich: in Wittenberg war mit 45 Prozent fast die Hälfte der Schüler bereit, ihre Heimatstadt als Wohn- und Lebensort weiterzuempfehlen, 51 Prozent würden dies nicht tun.

Bindung und Identifikation

Fast zwei Drittel der befragten Haushalte wohnt sehr gern in Köthen. Ein gutes Drittel äußerte sich ambivalent. Nur 5 Prozent leben ungern in der Stadt. Im Vergleich zu aktuellen Haushaltsbefragungen in der Lutherstadt Wittenberg und Sangerhausen⁷⁸ gibt es beim Verhältnis der zufriedenen und unzufriedenen Bewohner in Köthen keine signifikanten Abweichungen, die Anteile sind nahezu identisch. Die Schüler bewerten die Lebensqualität in der Stadt (speziell für ihre Altersgruppe) kritischer und haben insgesamt weniger emotionale Bindungen zu ihrer Heimatstadt aufgebaut, als die Älteren. Sogar nur jeder Zehnte lebt sehr gern in Köthen, etwa drei Viertel äußern sich unentschlossen, etwa jeder Sechste sagt, dass er nicht gern in Köthen wohnt. Im Vergleich zur Schülerbefragung in Wittenberg⁷⁹ ist die Zufriedenheit der jüngeren Generation in Köthen um zwei Drittel niedriger (Wittenberg 29 Prozent). Der Anteil derer, die ungern in Köthen leben, ist im Vergleich zu Wittenberg (2 Prozent) sogar 8-mal größer.

„Wohnen Sie insgesamt gesehen gerne in Köthen?“ (Antwortanteile in Prozent) ⁸⁰



⁷⁷ Haushaltsbefragung 2010, Frage mit Antwortvorgaben, Ø n=370).

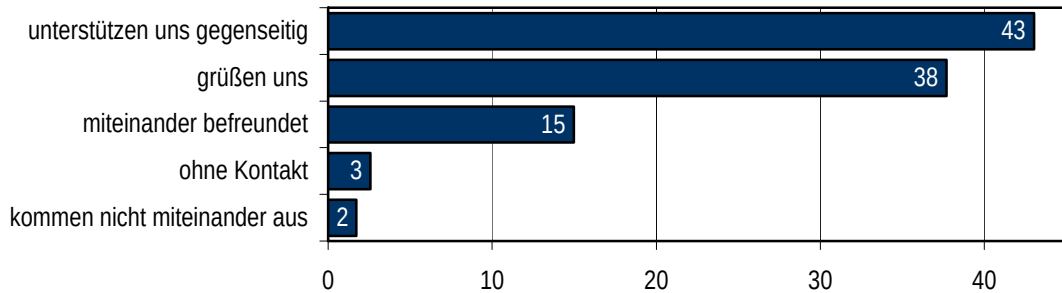
⁷⁸ Haushaltsbefragung 2009 Lutherstadt Wittenberg, Haushaltsbefragung 2010 Sangerhausen, Wallraf & Partner

⁷⁹ Schülerbefragung Wittenberg 2010, Wallraf & Partner

⁸⁰ Haushaltsbefragung 2010, Frage mit Antwortvorgaben und offener Zusatzfrage, n=423; Schülerbefragung 2011, identische Frage, n=163.

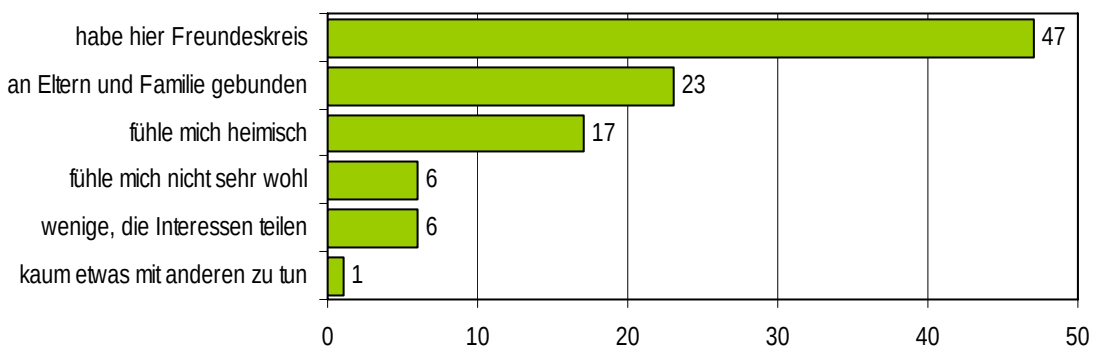
Die Haushalte wurden nach Ihren nachbarschaftlichen Verhältnissen und die Schüler nach ihren persönlichen Beziehungen zu Köthen befragt. 95 Prozent der befragten Erwachsenen fühlen sich in ihrer Nachbarschaft wohl, mehr als jeder Zweite ist mit den Nachbarn befreundet bzw. unterstützt sich gegenseitig. Funktionierende Nachbarschaften tragen zu einem großen Teil zum Wohlbefinden und Ausprägung eines Heimatgefühls bei. Die Bindung zum Quartier und zur Stadt können als hoch bezeichnet werden. Lediglich 4 Prozent der Befragten gaben an, kein gutes Verhältnis bzw. keine Bindung in der Nachbarschaft zu haben.

„Wie ist das Verhältnis zu ihren Nachbarn?“ (Nennungen in Prozent)⁸¹



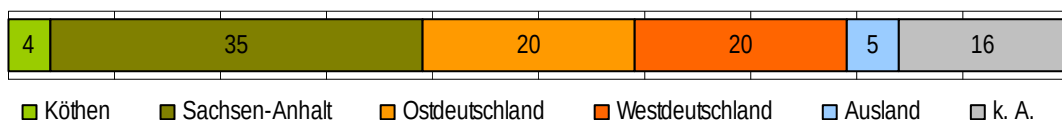
Unter den befragten Schüler fühlen sich 17 Prozent in Köthen heimisch, 47 Prozent haben hier ihren Freundeskreis. Die Bindung an die Stadt ist - biografisch bedingt – noch recht schwach ausgeprägt. 23 Prozent der Befragten fühlen sich nur durch ihr Elternhaus bzw. ihre Familie hier gebunden und werden nach dem Schulabschluss wahrscheinlich fortziehen. 6 Prozent der Befragten Schüler fühlt sich nicht sehr wohl in der Stadt.

Wie würden Sie Ihre Beziehungen in der Stadt beschreiben? (Antwortanteile in Prozent)⁸²



Ihre berufliche Perspektive sehen zunächst nur wenige der befragten Schüler in Köthen. Die meisten (35 Prozent) orientieren sich auf einen Lebensmittelpunkt innerhalb von Sachsen-Anhalt. Die Bindung an Heimat, Familie und Freunde scheint in Köthen recht stark ausgeprägt. Jeweils jeder Fünfte möchte in die alten bzw. die neuen Länder gehen, nur 5 Prozent zieht es in Ausland.

„Wo sehen Sie Ihre berufliche Perspektive am ehesten?“ (Antwortanteile in Prozent)⁸³



⁸¹ Haushaltsbefragung 2010, Frage mit Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich, n=581.

⁸² Schülerbefragung 2011, Frage mit Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich, n=273.

⁸³ Schülerbefragung 2011, Frage mit Antwortvorgaben, n=179.

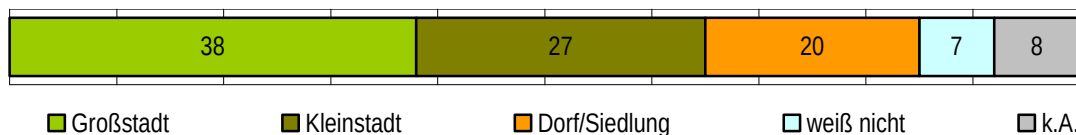
Allerdings wird durchaus in Erwägung gezogen, im Falle beruflicher Perspektiven nach Ausbildung oder Studium wieder nach Köthen zurückzukehren. Jeder Fünfte würde diesen Schritt aus heutiger Sicht unbedingt tun, mehr als jeder Zweite würde ihn auf jeden Fall in die Entscheidung einbeziehen. Dabei sind Unterschiede zwischen den Geschlechtern zu verzeichnen. Während 28 Prozent der Jungs nach Köthen zurückkehren würde, sind es bei den Mädchen lediglich 10 Prozent.

„Gesetzt den Fall, Ihnen wird hier eine ordentliche Stelle angeboten, würden Sie nach Berufsausbildung / Studium gern in Köthen bleiben bzw. hierher zurückkommen? (Antwortanteile in Prozent)⁸⁴



Die bereits schon erwähnte geringe emotionale Bindung an den Heimgort kommt auch in der Frage nach dem künftigen Wohnort zum Ausdruck. Ein Großteil orientiert sich auf das Bild der Großstadt. Das eingeprägte Bild der Kleinstadt ist nur für gut ein Viertel der Schüler interessant. In ähnlich gelagerten Befragungen war das „Rückkehrpotenzial“ deutlich größer.⁸⁵

„Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie später lieber in einer Großstadt, einer Kleinstadt oder einem Dorf bzw. einer Siedlung wohnen?“ (Antwortanteile in Prozent)⁸⁶



Stadtnutzung: Haushalte und Schüler

Für ihre Grundversorgung nutzen die Haushalte fast komplett die innerstädtischen Angebote. Etwa zwei Drittel nehmen die gebietsinterne Nahversorgung in Anspruch. Gut jeder Dritte kauft für den täglichen Bedarf woanders in Köthen ein. Angesichts eines fehlenden Einzelhandelsmagneten im Hauptzentrum Altstadt greifen die Hälfte der Haushalte in der Altstadt und Am Friedenspark auf andere Angebote in der Stadt zurück (jeweils 52 Prozent). Dabei in Frage kommen neben dem Kauflandcenter auch die Discounter an den Einfahrtsstraßen zur Stadt. Vor allem in der Rüsternbreite (82 Prozent) und den Eigenheimgebieten der nördlichen und südlichen Gartenstadt (77 Prozent) nutzen mehr als drei Viertel die quartiersinterne Versorgung.

Die Medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken werden ebenfalls fast ausschließlich innerhalb der Stadtgrenzen wahrgenommen. Jeweils etwa die Hälfte der Haushalte tut dies im Wohnviertel oder woanders in Köthen.

Auch Sport sowie Fitness- und Wellnessangebote werden vor allem innerhalb des Stadtgebiets genutzt. Zu einem Fünftel geschieht dies wohnungsnah im Stadtviertel (was für diese Aktivitäten ein guter Wert ist), zu zwei Dritteln in anderen Stadtteilen. Für die Bewohner in Zentrumsnähe bedeutet dies immer noch recht kurze Wege.

Wenn es um andere Freizeitaktivitäten wie Tanzen / Disko oder Kinobesuch geht, nehmen etwa drei Viertel der Befragten ebenfalls Köthener Angebote wahr, 11 Prozent davon im eigenen Wohngebiet. Immerhin mehr als jeder Vierte findet in Köthen kein akzeptables Angebot und fährt lieber woanders hin. Das Freizeitangebot in Köthen ist ausbaufähig.

⁸⁴ Schülerbefragung 2011, Frage mit Antwortvorgaben, n=179.

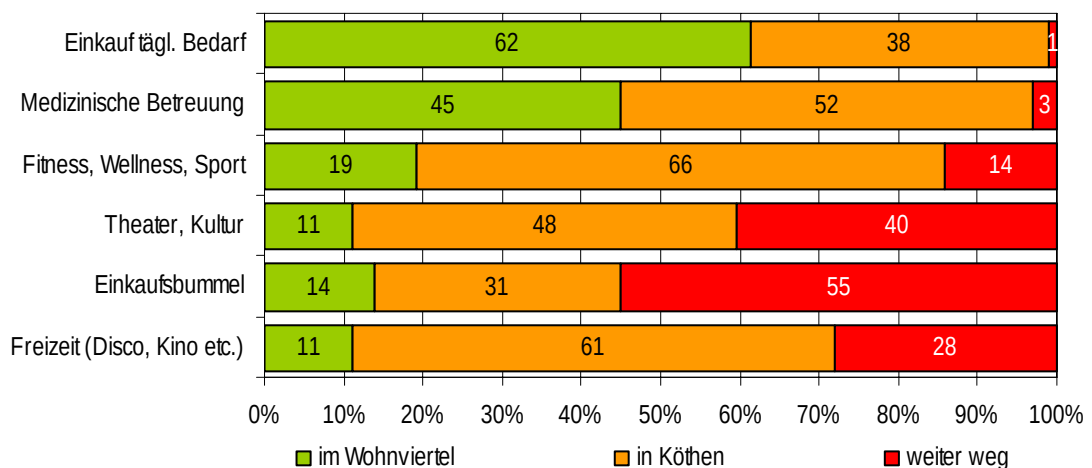
⁸⁵ Haushalts- und Schülerbefragung Sangerhausen 2005, Schülerbefragung Luckenwalde 2003, Schülerbefragung Wittenberg 2010.

⁸⁶ Schülerbefragung 2011, Frage mit Antwortvorgaben, n=179.

In den Bereichen von Theater und Kultur nehmen mehr als die Hälfte der Haushalte die Angebote innerhalb der Stadt wahr. Naturgemäß sind die Kulturangebote innerhalb der Wohnquartiere (von der Altstadt abgesehen) dünner gesät. Obwohl es kein herkömmliches städtisches Mehrspartentheater mehr gibt, kann etwa jeder zweite Befragte seinen Kulturbedarf in Köthen selbst befriedigen. Dagegen suchen 40 Prozent der Befragten Theater- und Kulturangebote außerhalb von Köthen und hier zumeist in Dessau auf.

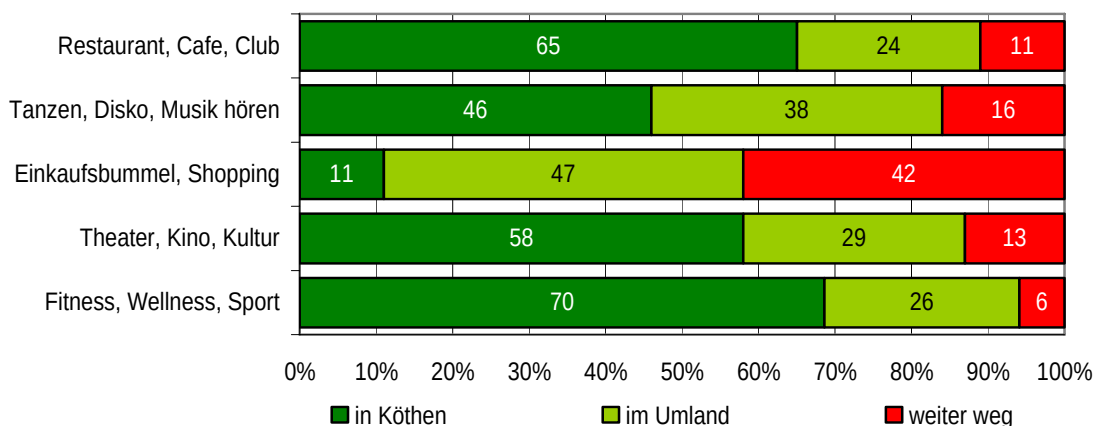
Wirklich aus dem Rahmen fällt das Verbraucherverhalten beim Einkaufsbummel bzw. Shopping. Mehr als jeder zweite Befragte nimmt Angebote in anderen Städten wahr, davon zu 42 Prozent in Dessau, 21 Prozent in Leipzig und 12 Prozent in Halle. Das Einzelhandelsangebot in Köthen ist, vor allem in den qualitativ höherwertigen Segmenten, zu wenig attraktiv und wettbewerbsfähig.

„Wo nutzen Sie überwiegend Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“ (Antwortanteile in %)⁸⁷



Die Schüler nutzen die städtischen Angebote in ähnlichen Relationen wie die Erwachsenen, sind aber insgesamt gesehen noch mobiler. Das Umland spielt in den Freizeitplanungen eine erhebliche Rolle. Zum Umland wird offensichtlich auch Dessau-Roßlau gezählt.⁸⁸ Unter diesen Bedingungen fällt besonders ins Gewicht, dass Einkaufsbummel bzw. Shopping bei den Jugendlichen nur zu einem Bruchteil in Köthen selbst stattfindet.

„Wo nutzen Sie überwiegend Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“ (Antwortanteile in %)⁸⁹



⁸⁷ Haushaltsbefragung 2010, Frage mit Antwortvorgaben, Ø n=353.

⁸⁸ Die Angaben zu Kino und Theater im Umland können sich nur auf einen Ort mit derartigen Angeboten beziehen. In der Nähe liegt lediglich Dessau-Roßlau, worauf dies zutreffen kann. Ähnlich dürfte es beim Shopping sein.

⁸⁹ Schülerbefragung 2011, Frage mit Antwortvorgaben, Alternative Antworten, n=1.

Etwa drei Viertel aller befragten Schüler nehmen organisierte Freizeitangebote in Köthen wahr, über 30 Prozent sind Mitglied eines Sportvereins. Mehr als jeder Zehnte Schüler verbringt seine Freizeit im Jugendclub. Jeweils 6 Prozent gehen in die Musikschule oder sind musikalisch in einer Band organisiert. Je 3 Prozent sind in einer Arbeitsgemeinschaft oder einer Jugendorganisation aktiv oder beteiligen sich an einem Projekt.

Bewertung von Stadt und Stadtentwicklung

Die Benennung von Lieblingsorten einerseits sowie unangenehmen, ärgerlichen oder beängstigenden Orten andererseits ergibt nicht nur ein subjektives Stadtbild, sondern dokumentiert auch Erfolge, Misserfolge und Handlungsbedarf der Stadtentwicklung.

Nach ihrer Meinung befragt wurden sowohl Haushalte als auch Schüler. Dabei ergab sich eine überraschend hohe Übereinstimmung der Bewertungen. Die Nennungen zu den Lieblingsorten konzentrieren sich auf die Altstadt. Besonders hervorgehoben werden Marktplatz, Fußgängerzone und Jakobskirche sowie weitere Stadtplätze und sanierte Straßenzüge. Das Schlossensemble samt neuem Veranstaltungszentrum erfreut sich größter Beliebtheit, erhält aber vor allem wegen der Architektur auch negative Stimmen. Auch die neue Homöopathische Bibliothek samt Umfeld wird positiv wahrgenommen.

Als bei weitem größter Erfolg der Stadtentwicklung wird die Marktplatzgestaltung bewertet, die im Rahmen der Altstadtsanierung erfolgte. Die Altstadtsanierung (Gebäudesanierung, Gestaltung der öffentlichen Räume) wird hoch geschätzt. In der Schülerbefragung werden darüber hinaus noch einige Freizeitorde (Treffe, Kneipen) konkret benannt, die besonders angesagt sind. Missstände sind in der Altstadt kaum zu finden. Lediglich der Neustädter Platz, die Wittigsche Villa sowie das Alte Möbelkaufhaus sind zu nennen.

Die Befragungsergebnisse bestätigen ausdrücklich, dass die Altstadt als bei weitem wichtigster Ort von Köthen angesehen wird. Die Altstadt bildet das emotionale Zentrum, sie prägt Stadtbild, Identität und Image der Bachstadt. Das zeigen nicht nur die vielen positiven Nennungen, sondern auch die Aufmerksamkeit für die verbliebenen Missstände. Daher ist es richtig, der Altstadt auch künftig die höchste Priorität in der Stadtentwicklung zu verleihen.

Außerhalb der Altstadt führt neben der Fasanerie auch der Ratswall samt Badewelt und Sportanlagen die Liste der Lieblingsorte an, was wiederum auf die starke Verankerung des Themas der grünen und lebenswerten Stadt in Selbstbild und Image von Köthen hinweist. Hier fallen aber auch die größten Probleme an. Die Fasanerie und der Friedenspark schlagen negativ zu Buche. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Besondere Bedeutung haben aus Bürgersicht die Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung der Fasanerie und zur Aufwertung des Friedensparks.

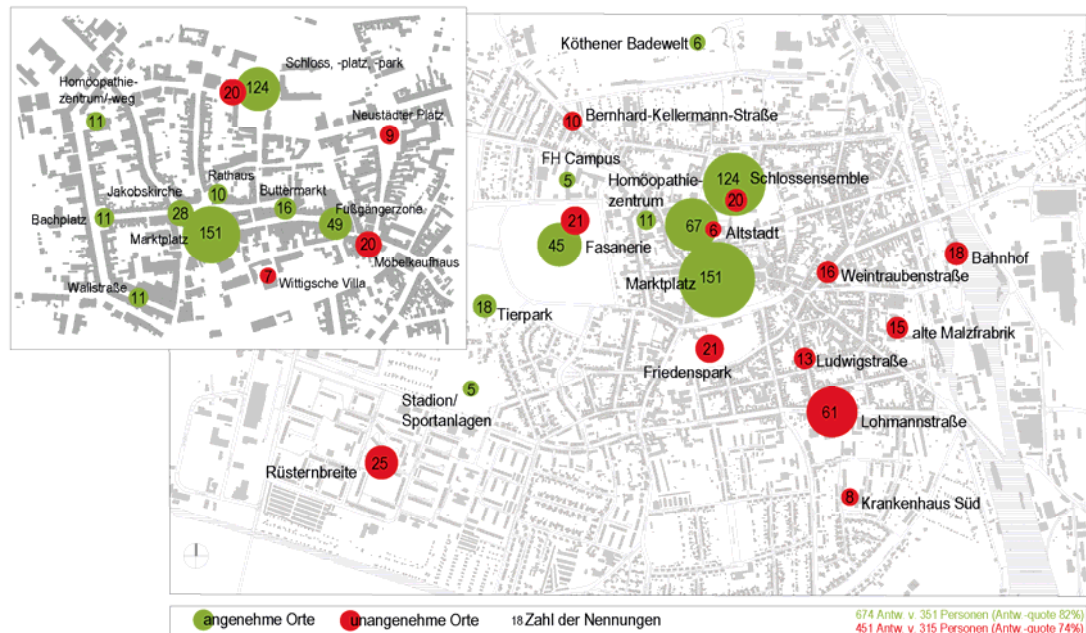
Erfolge der Stadtentwicklung werden zumeist innerhalb der Altstadt verortet. Außerhalb der Altstadtgrenzen ist lediglich der Neubau des Krankenhauses als Erfolg zu nennen. Als größter Misserfolg der Stadtentwicklung wird sowohl von den Erwachsenen als auch den Schülern der Abriss des Theaters benannt.

Als unangenehm wird vor allem die Großsiedlung Rüsternbreite empfunden. Der Rückbau in diesem Gebiet wird zumeist als Misserfolg bewertet. Nur wenige empfinden die Entwicklungen als Erfolg. Der angestrebte Imagewandel durch Modernisierung und Aufwertung ist noch nicht gelungen, weitere zielgenaue Anstrengungen werden nötig sein.

Ebenfalls unangenehm bzw. veränderungswürdig sind aus Bürgersicht der Bahnhof samt Umfeld, die ehemalige und ruinöse Malzfabrik samt Umfeld, die stark befahrene und in Mitleidenschaft gezogene Lohmannstraße wie auch die Bernhard-Kellermann-Straße und Ludwigstraße. Hier besteht städtebaulicher Handlungsbedarf.

„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Köthen haben Sie besonders gern?“ / „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“⁹⁰

Haushaltsbefragung



„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Köthen haben Sie besonders gern?“ / „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“⁹¹

Schülerbefragung



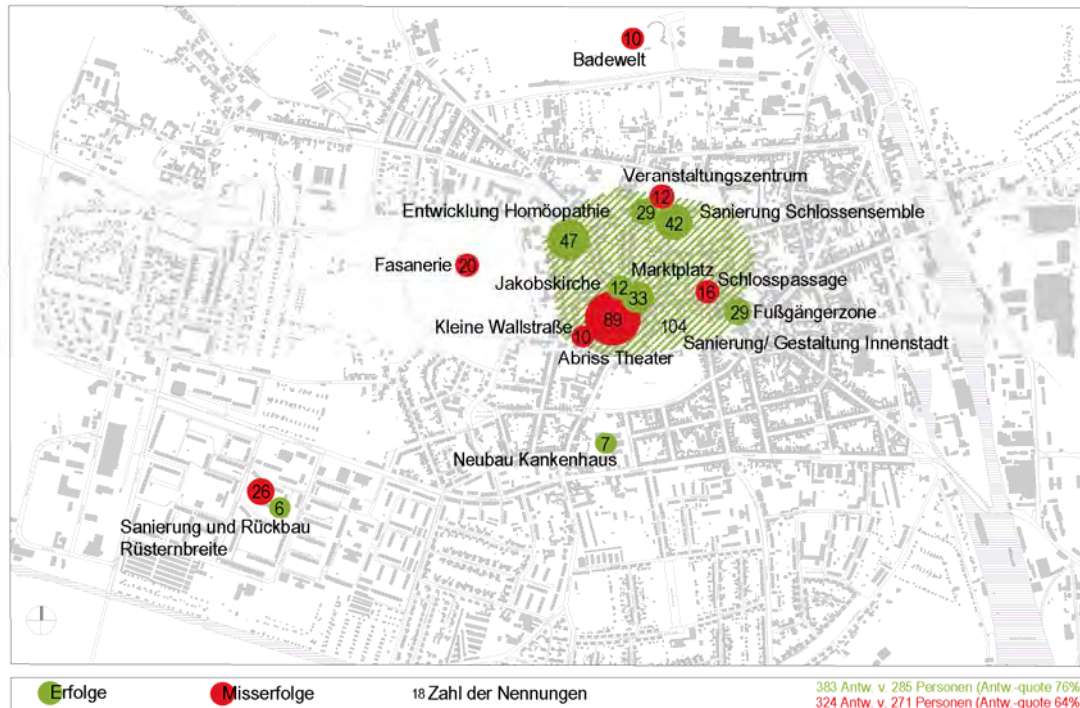
⁹⁰ Haushaltsbefragung 2010, n=674/451.

⁹¹ Schülerbefragung 2011, n=214/164.

Unter den Schülern gelten darüber hinaus jugendspezifische „Locations“ sowie deren jüngste Veränderungen zum Besseren oder Schlechteren als Erfolge oder Misserfolge der Stadtentwicklung. Die Schaffung bzw. Bewahrung von bedarfsgerechten Treffmöglichkeiten für diese Altersgruppe sollte unbedingt zu den vorrangigen öffentlichen Aufgaben gehören.

Die Situation am Hauptbahnhof wird von den Schülern noch kritischer als von den Erwachsenen gesehen (Schüler sind Hauptnutzer des ÖPNV). Auch die Großsiedlung und der Friedenspark werden in der Schülerbefragung ausgesprochen negativ beurteilt. Darüber hinaus erhalten auch die jeweiligen schulischen Einrichtungen die eine oder andere negative Bewertung.

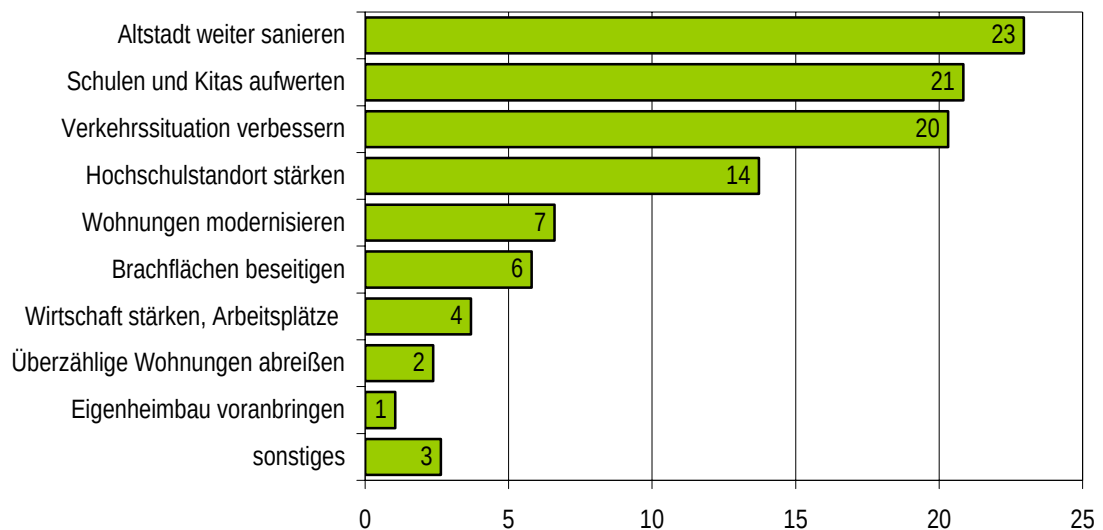
Erfolge der Stadtentwicklung (Haushaltsbefragung 2010, n=383)



Vorrangige Aufgaben der Stadtentwicklung

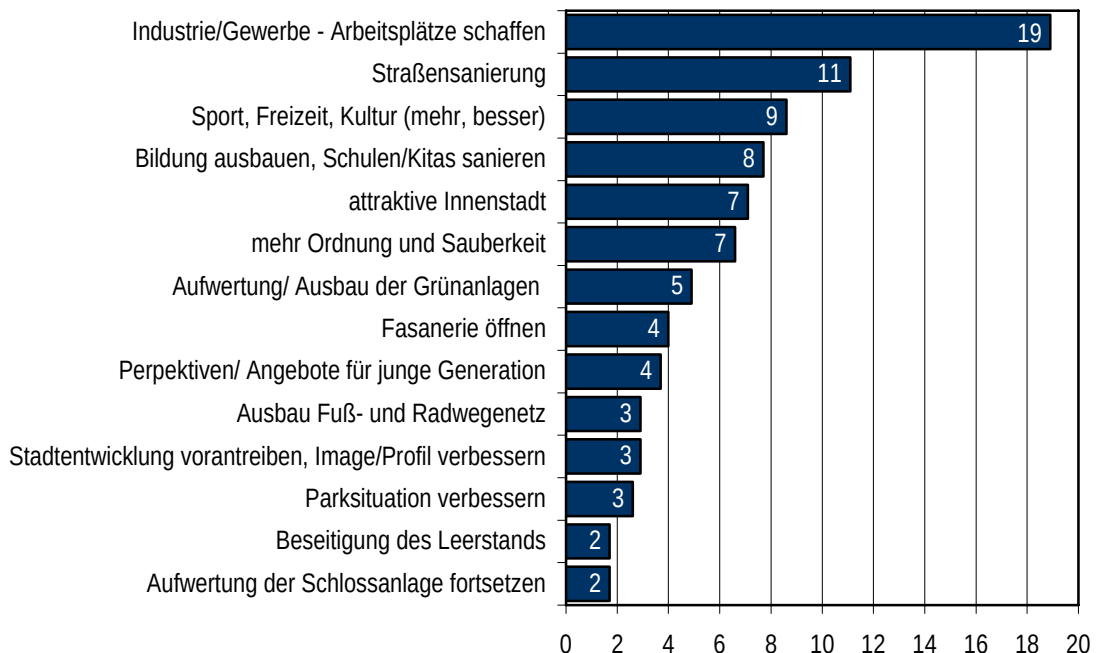
Nach wie vor wird die Sanierung der Altstadt als oberste Priorität der Stadtentwicklung angesehen. Im sozialen Bereich wird der Aufwertung von Schulen und Kindertageseinrichtungen absoluter Vorrang eingeräumt. Neben der Verbesserung der Verkehrssituation rückt auch der Hochschulstandort Köthen in den Fokus der Befragten. Jeder Siebente hält es für eine dringende Aufgabe, den Hochschulstandort zu stärken. Als Innovationskraft und Motor der Stadtentwicklung kann er noch stärker aktiv werden, muss aber auch in der bürgerschaftlichen Wahrnehmung mehr Interesse und Aufmerksamkeit erfahren.

Was ist aus ihrer Sicht die wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung?“
(Anteile der Nennungen in Prozent)⁹²



In der „Bürgermeisterfrage“ steht die Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. Ansiedlung von Industrie und Gewerbe an erster Stelle. Vorschläge zur Anhebung der städtischen Lebensqualität betreffen vor allem die Verbesserung und den Ausbau der Freizeit-, Sport- und kulturellen Angebote, der Einkaufsmöglichkeiten, die Belebung der Innenstadt sowie die Stärkung von Ordnung und Sicherheit. Wichtig ist vielen Befragten zudem die Aufwertung der Grünanlagen und die Öffnung der Fasanerie als auch die Imageverbesserung und Profilierung der Stadt.

Wenn Sie Oberbürgermeister von Köthen (Anhalt) wären, was würden Sie zu allererst tun?“
(Offene Frage, Anteile der Nennungen in Prozent, n=350)⁹³



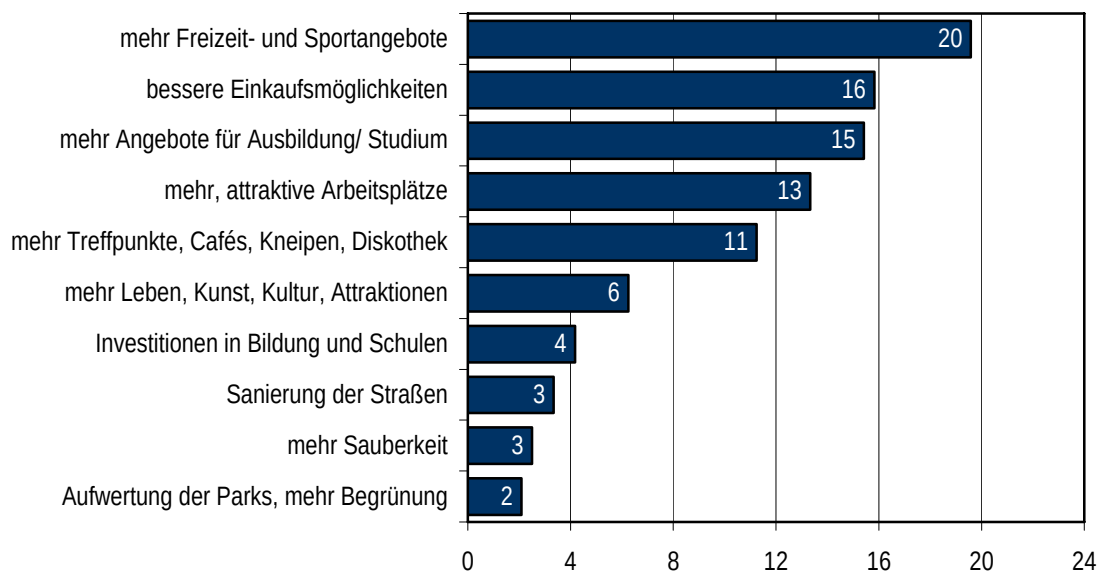
⁹² Haushaltsbefragung 2010, vorgegebene Antworten, n = 379.

⁹³ Haushaltsbefragung 2010.

Großen Raum nehmen Verkehrsfragen ein. Die Sanierung reperaturbedürftiger Straßen, der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes sowie die Verbesserung der allgemeinen Parkplatzsituation werden als vorrangige Aufgaben der Stadtentwicklung genannt.

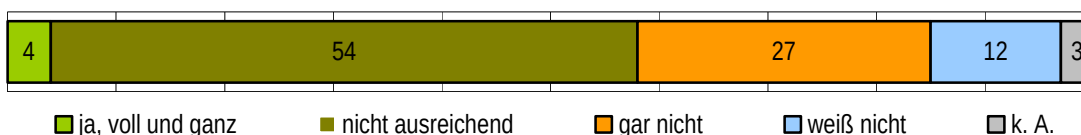
Auch die Schüler wurden danach gefragt, was geschehen müsste, damit sie sich eine Zukunft in Köthen vorstellen können. An der Spitze der Wunschliste steht eine Ausweitung der Freizeit- und Sportangebote, gefolgt von besseren Einkaufsmöglichkeiten. Mehr Angebote für Ausbildung und Studium folgen danach. Mehr als die Hälfte der befragten Schüler findet in Köthen keine Möglichkeit, den angestrebten Beruf / Abschluss zu erlernen bzw. zu erlangen. Auch ein guter Arbeitsplatz gilt vielen als Vorbedingung. Summarisch am meisten genannt werden Freizeitangebote (im weitesten Sinne) sowie Merkmale einer vitalen urbanen Stadtkultur (Events, Clubs, Treffs, Shopping, Sport).

„Was müsste in Köthen vor allem geschehen, damit Sie sich persönlich eine Zukunft in der Stadt vorstellen können?“ (Offene Frage, Mehrfachnennungen, Anteile der Nennungen in Prozent, n=240)⁹⁴



Nur wenige der befragten Schüler glauben, dass die Interessen der heranwachsenden Generation in der Stadtpolitik angemessen vertreten sind. Mehr als die Hälfte ist der Meinung, dass dies nicht hinreichend geschieht. 27 Prozent sehen sich gar nicht repräsentiert, 12 Prozent haben keine Meinung.

„Glauben Sie, dass die Interessen Ihrer Generation in der Stadtpolitik angemessen vertreten sind?“ (Antwortanteile in Prozent, n=174)⁹⁵



Jeder Dritte Schüler schlägt weitere Meinungsumfragen vor. Auch mehr Aufmerksamkeit für die Interessen und Meinungen der Jugendlichen seitens Stadtverwaltung bzw. Stadtpolitik stehen weit oben. Manche befürworten eine größere Mitsprache in den repräsentativen Gremien der Stadtpolitik z.B. durch einen Jugendvertreter. Ein Drittel der Vorschläge beziehen sich auf jugendgemäße Themenprojekte / Angebote und politische Events sowie mehr Information und Aufklärung zu politischen Themen innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

⁹⁴ Schülerbefragung 2011.

⁹⁵ Schülerbefragung 2011.

26 Prozent der befragten Schüler äußerten ihre Bereitschaft, sich künftig stärker gesellschaftlich zu engagieren. 20 Prozent waren sich nicht sicher. 51 Prozent lehnten dies ab (ein vergleichsweise hoher Wert). Das Interesse an einem stärkeren Engagement bezog sich zu 36 Prozent auf soziale Belange, zu 33 Prozent auf den Vereinssport, zu 16 Prozent auf kulturelle Belange und zu 15 Prozent auf die Politik selbst.

Ein Fünftel der Befragten (Wittenberg - ein Drittel) wäre auch bereit, eine unbezahlte ehrenamtliche Arbeit oder Funktion zu übernehmen, etwa ein Drittel äußerte sich unschlüssig, ein weiteres Fünftel schloss dies aus. Ebenfalls ein Fünftel bezog seine Bereitschaft zu stärkerem gesellschaftlichen Engagement ausdrücklich auf Köthen.

5.3 Homöopathie als Entwicklungskraft für den Stadtumbau

Die Stadt Köthen hat erfolgreich mit dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“ an der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 teilgenommen. Damit verbunden war der innovative Ansatz, homöopathische Leit- und Lehrsätze auf die Stadtplanung und Stadtentwicklung zu übertragen und neue Methoden zur Anamnese und Perspektive der Stadt zu finden.

In Zeiten sinkender Einwohnerzahlen bzw. schrumpfender Städte wurde untersucht, ob die Therapieansätze der homöopathischen Medizin auch auf die Gesundheit des Köthener Stadtkörpers angewandt werden können. Der Begründer dieser Therapierichtung, Samuel Hahnemann, lebte und praktizierte von 1821 bis 1835 in Köthen. Die Homöopathie wurde neben anderer "sanfter Medizin" zu einem Imagefaktor für Köthen. In diesem Kontext wurden auch wirtschaftliche Aktivitäten entwickelt.

Die Umsetzung der IBA Projekte „Homöopathie als Entwicklungskraft“ ist zu großen Teilen abgeschlossen. Die Vorhaben konnten zur Abschlusspräsentationen der IBA Sachsen-Anhalt im Oktober 2010 präsentiert werden.

Europäische Bibliothek der Homöopathie

Im ehemaligen Spitalgebäude des Klosters der barmherzigen Brüder in der Wallstraße wurde im Rahmen der IBA 2010 die Europäische Bibliothek für Homöopathie errichtet. Das Gebäude wurde umfangreich saniert und am 9. Oktober 2009 würdig eröffnet. Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Geburtshaus Samuel Hahnemanns die Außenanlagen gestaltet. Neben der Bibliothek beherbergt das Gebäude mehrere Räumlichkeiten für Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen z.B. für Ärzte, Medizinstudenten und medizinisches Fachpersonal, für kulturelle Veranstaltungen und kann auch für private Festlichkeiten angemietet werden.

Magdeburger Turm

Der Magdeburger Turm ist das nördliche Portal zur Altstadt Köthens. Nach Abbruch der letzten Wohngebäude in der Stiftstraße stand der Turm isoliert auf einer Brachfläche. Der Platz am Magdeburger Turm verbindet die beiden wesentlichen Stätten der Homöopathie in Köthen. Auf dem Weg vom Hahnemannhaus/Spitalgebäude zur Lutzeklinik kreuzt man den Platz. Aufgrund der verkehrsreichen Lage war eine Wiederbebauung des Platzes ausgeschlossen. Der Platz wurde als Treffpunkt, Verweilzone und Ruheplatz zwischen den Homöopathiezielen gestaltet.

Homöopathiefeld

Im Zuge der Projektumsetzungen zur IBA Stadtumbau 2010 wurden im Stadtgebiet an verschiedenen Häusergiebeln Zitate, Gedanken und Reflexionen aus dem Organon von Dr. Samuel Hahnemann aufgebracht. Auf dem Weg vom sanierten Spitalgebäude über den Ruhepunkt am Magdeburger Turm bis hin zur Lutzeklinik säumen insgesamt sechs Zitate den Weg an verschiedenen Hauswänden. Weitere Zitate an Häusergiebeln sind geplant. Mit der Umsetzung des Pfades ist es gelungen, mit geringem monetärem Aufwand und in ästhetischer Qualität Einfluss auf die Stadtwahrnehmung zu nehmen. Öffentlicher Raum und das Thema Gesundheit werden miteinander verbunden.

Projekt Sonnenblumenfeld

Auf einer durch Abbruch entstandenen Freifläche in der Mühlenbreite wurde im Jahr 2006 ein Sonnenblumenfeld angelegt. Vorangegangen war eine Befragung der Anwohner zur Nachnutzung der Freifläche, die im Ergebnis eine eher gleichgültige Haltung zur Nachnutzung der Freifläche offenbarte. Mit dem "sanften Impuls" des Sonnenblumenfeldes sollte eine Wirkung auf die in unmittelbarer Umgebung Wohnenden erzielt werden. Die Wirkung des Impulses auf die Anwohner wurde durch vier so genannte Stadtbeobachter dokumentiert und in zwei dokumentierte Beobachtungen zusammengefasst. Der "sanfte Impuls" der Bepflanzung wurde von den Anwohnern wohlwollend aufgenommen.

Testfeld Ludwigstraße

Mit dem methodischen Planungsansatz der Übertragung der homöopathischen Leitsätze auf die Stadtplanung konnten für die Transformation der Ludwigstraße sichtbare Erfolge erzielt werden. Verschiedene Impulse in der Ludwigstraße lösten bei den Bewohnern und Eigentümern Reflexionsprozesse aus und trugen zu einer stärkeren Identifizierung der Bewohner mit Ihrem Wohnumfeld bei.

Sanierungen, Abrisse und Neuschaffung von Stellplätzen, privatem Bauland und Aufenthaltsbereichen trugen zur Aufwertung des Gebiets bei. Ein Imagewandel konnte eingeleitet werden, der sich auch in einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet zeigt.

Testfeld Friedenspark

Der seit 1953 als Park genutzte ehemalige Friedhof wurde im Zuge der IBA Stadtumbau 2010 zum Testfeld der Anwendung von Leitsätzen der Homöopathie ausgewählt. Ziel war es, den Park lebendiger zu machen. Mangelndes Interesse der Köthener Bevölkerung an der als Erholungsort gedachten Grünfläche war der Grund, hier aktiv zu werden. Erste Bemühungen durch die Stadt Köthen, den Park ins Gespräch zu bringen, erzielten nicht die gewünschten Reaktionen. Im Frühjahr 2009 wurde mit der Aufstellung von 220 gelben Holzkreuzen unter dem Motto "Kreuzblüten für Köthen" ein erneuter Versuch unternommen, die Grünanlage mit Hilfe homöopathischer Impulse in das Blickfeld der Köthener zu lenken und zu beleben. Auch diese Aktion scheiterte. Die Zukunft des Friedensparks als wichtiger Bestandteil des Köthener Grünraumsystems ist noch immer offen, jedoch wird weiterhin auf Initiative und die Mitwirkung der Bürger/innen gehofft.

... und wie weiter?

Mit dem Spital, dem Homöopathiefeld und der Freifläche am Magdeburger Turm konnten im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 innerhalb der Altstadt erhebliche Aufwertungen und Imagegewinne für die Stadt erzeugt werden, die mit der kontinuierlichen Altstadtsanierung einhergehen. Auch in der Ludwigstraße haben die Aufwertungserfolge im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 zum Imagewandel beigetragen, so dass ein Erfolg der Projekte festzustellen ist.

Bezüglich der weiteren inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Thema der Homöopathie bzw. Aufrechterhaltung des Angebots gilt es, das erreichte Niveau zu halten und schrittweise weiter zu qualifizieren. Die Räumlichkeiten der Europäischen Bibliothek der Homöopathie bieten neben den Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen von Ärzten, Medizinstudenten und medizinischem Fachpersonal auch Potenzial, die weiteren geschichtlich bedeutenden Wissenschaften der Stadt wie die Ornithologie, Pädagogik und Sprachpflege im Bereich des Bildungstourismus zu etablieren.

Das Projekt Friedenspark hat gezeigt, dass der homöopathische Stadtumbau trotz mancher Impulse bei mangelnder Überzeugungskraft und fehlender Mitwirkungsbereitschaft recht schnell an seine Grenzen stößt. Im Rahmen von Aufwertungsprojekten sind die Ansätze und Leitlinien der Homöopathie auf andere Projekte übertragbar und sollten im kleinen Rahmen als Köthener Methode durchaus weiterhin Anwendung finden. Homöopathie ist nur in kleinen Dosierungen und nicht auf die Gesamtheit der Stadtentwicklung übertragbar, bildet aber weiterhin einen originellen Bestandteil der Planungskultur in Köthen.

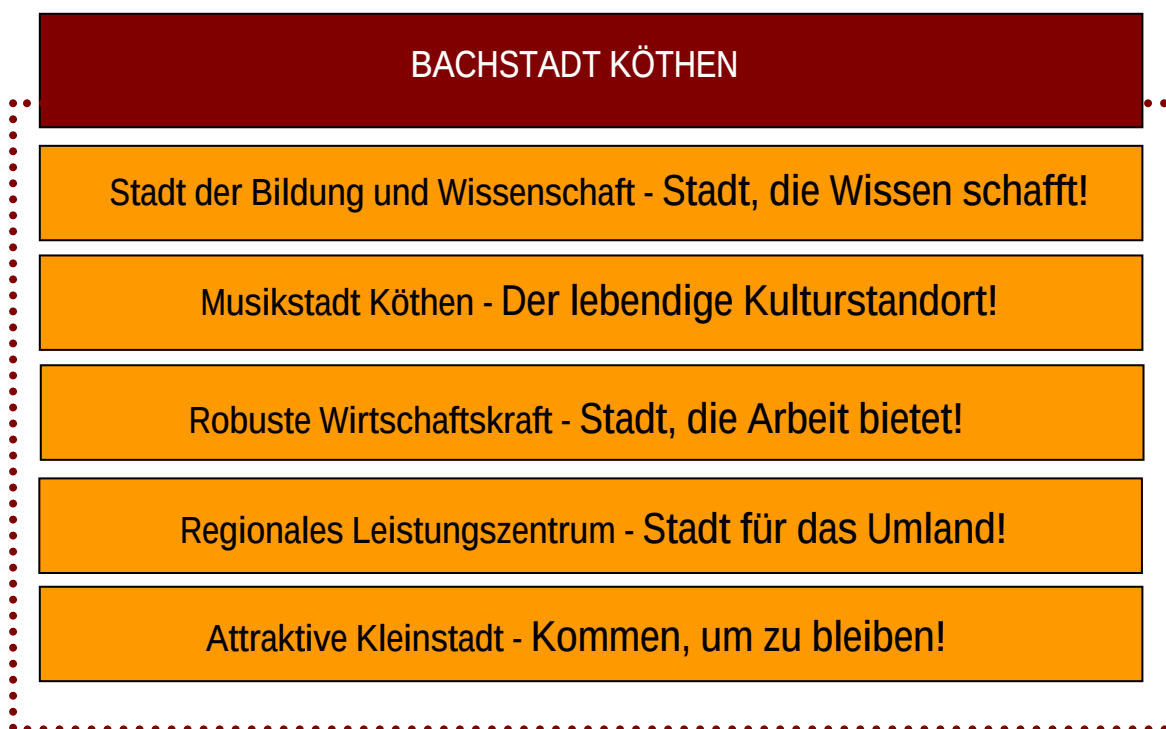
5.4 Leitbild der Stadtentwicklung

Leitbild der Stadtentwicklung ist Grundlage für den Stadtumbau

Das Leitbild der Stadtentwicklung bildet Grundlage und Ausgangspunkt für die Herleitung eines städtebaulichen Leitbilds für den Stadtumbau. Im ersten Stadtentwicklungskonzept von 2001 wurde ein Leitbild formuliert, dessen Strategie für den Stadtumbau auf den drei Pfeilern Wirtschaft, Soziales und Konzentration auf die Kernstadt basierte. Städtebaulich stand die bauliche und funktionale Stärkung der Innenstadt, die Konzentration des Rückbaus von Wohnraum in den Außenbereichen, der Neubau auf Baulücken und Freiflächen im Stadtkern, die Vervollständigung des bestehenden Ansatzes eines Grünrings und „grüne Finger“ von den Stadträndern in die Innenstadt zu führen im Mittelpunkt. In der Fortschreibung von 2007 wurde das Leitbild aktualisiert und um den Instrumentenkasten für den homöopathischen Stadtumbau ergänzt.

In der vorliegenden 2. Fortschreibung wird das Leitbild fortgeschrieben. Es gilt, die unterschiedlichen ideellen und materiellen Pfeiler der Stadtentwicklung in ein produktives Verhältnis zu setzen, um die Alleinstellungsmerkmale der Bachstadt weiter auszuprägen, die Entwicklungspotenziale zu akzentuieren und die wirtschaftlichen Lebensgrundlagen von Köthen realistisch zu würdigen.

Eckpfeiler des Leitbildes für die Stadtentwicklung



Bachstadt Köthen

Das Selbstverständnis als Bachstadt hat sich tief in das Bewusstsein des Gemeinwesens eingegraben und prägt das Image von Köthen. Johann Sebastian Bach - bekanntester und bedeutendster Virtuose der Barockmusik weilte von 1717 bis 1723 in Köthen (Anhalt). Sein hiesiges Hofkapellmeisteramt hat Köthen zu einem heiligen Land der Musikgeschichte gemacht. In Köthen entstanden Bachs bekannteste Werke u. a. die "Brandenburgischen Konzerte"; Werke des "Wohltemperierten Klaviers" sowie sechs Violinpartiten und -sonaten, sechs Suiten als auch das Clavierbüchlein. Köthen (Anhalt) ist der einzige originäre Bach-Standort im Musikland Sachsen-Anhalt. Das kulturelle Erbe Bachs wird Selbstbild und Image der Stadt in dem Maße profilieren, wie es gelingt, die Potenziale für Projekte der Stadtentwicklung zu aktivieren.

Wer in Köthen weilt, kann die Spur des jungen Bach vielerorts finden: Vor allem das Schloss, seine Wirkungsstätte als Hofkapellmeister, zieht zu alljährlichen Konzerten während der „Bachfesttage“ oder des „Köthener Herbst“ viele Musikfreunde an. Das Denkmal des berühmtesten Vertreters der Musikerfamilie Bach befindet sich auf dem Bachplatz in der Wallstraße / Schulstraße. Die Bach-Gedenkstätte stellt im Schloss das Wirken des Künstlers vor.

Stadt der Bildung und Wissenschaft - Stadt, die Wissen schafft!

Bildungsstandort mit breitem Angebotsspektrum

Köthen verfügt über ein umfassendes, vielfältiges Betreuungs- und Bildungsangebot ab dem Kleinkindalter. Die Aufrechterhaltung eines modernen, bedarfsorientierten und ausbaufähigen Angebots in differenzierter Trägerschaft (kommunal, frei, privat) und deren sinnvolle Vernetzung sind bedeutsam für die Qualifizierung als Bildungsstandort.

Grundlage für das Profil als Bildungsstandort sind die weiterführenden Einrichtungen der Berufsbildung (Berufsbildende Schulen Köthen, Fachoberschule), die Konzentration an Angeboten im Sekundarschulbereich und an Sonderschulformen (Gymnasien, Schulen für Menschen mit Behinderungen) sowie die zentralörtlichen Bildungseinrichtungen (Standort der Kreisvolkshochschule, Musikschule).

Mit der Freien Schule Anhalt, einer integrierten Gesamtschule in freier Trägerschaft im nahegelegenen Osternienburg, kann die Stadt auf einen weiteren Bildungsbaustein verweisen.

Strategische Handlungsrichtungen sind die Entwicklung einer lokalen Bildungslandschaft, die Qualifizierung der vorschulischen Bildung, der Aufbau von Verbundausbildung und produktivem Lernen in Schule und Betrieb sowie die Entwicklung spezifischer Angebote zur Qualifizierung bzw. beruflichen (Wieder-) Eingliederung von benachteiligten Bewohnergruppen.

Attraktiver und leistungsstarker Hochschulstandort

Köthen ist mit 3.200 Studierenden der Haupt- und Verwaltungssitz der Hochschule Anhalt (FH) mit weiteren Zweigstellen in Dessau und Bernburg. Langfristiges Ziel ist, die Wettbewerbsfähigkeit des Hochschulstandorts nachhaltig auf hohem Niveau zu sichern, um die Herausforderungen des demografischen Wandels und der dynamischen Wissensgesellschaft zu bewältigen. Schon heute zeichnet sich die Hochschule durch einen sehr hohen Anteil von Ingenieurstudenten aus, darunter viele Studierende aus den alten Ländern und dem Ausland.

Bei insgesamt eher gleichbleibender Personalausstattung werden die Studiengänge im Rahmen des Landesstrukturplans kontinuierlich erneuert, an der studentischen Nachfrage ausgerichtet und zielgerichtet komplettiert. Im Interesse der Standortprofilierung könnte auch ein Studiengang der Homöopathie angesiedelt werden.

In der Forschung nimmt die Hochschule bereits heute in Sachsen-Anhalt einen Spitzenplatz ein, insbesondere in der Lebensmitteltechnologie, der Biosolarentwicklung und im Maschinenbau.

Zudem profiliert sich die Hochschule als Gründerstandort. Mit dem ansässigen Technologie- und Gründerzentrum werden für Studierende, die mit ihren Ideen eine Unternehmensgründung anstreben, die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen. Die Hochschule nimmt erfolgreich am Bundeswettbewerb „Gründerhochschule“ teil.

Je attraktiver der Hochschulstandort auf dem überregionalen bzw. internationalen Bildungsmarkt wird, desto mehr Studierende werden von weiter her kommen und ihren Wohnsitz in Köthen nehmen und die Stadt weiter beleben. Junge Leute, die in die Stadt ziehen, sollen daher mit Großzügigkeit empfangen werden. Hierzu werden bereits heute Gutscheine, Preisnachlässe oder befristete freie Eintritte in Kultur- und Freizeiteinrichtungen angeboten. Das bestehende Angebot sollte weiter ausgebaut und durch Informationen und Beratung zu praktischen Fragen des Lebens in Köthen ergänzt werden.

Hochschule und Stadtöffentlichkeit müssen einander noch besser wahrnehmen und noch intensiver miteinander kommunizieren. Die Hochschule kann mit gezielten Veranstaltungen (Tag der offenen Tür, lange Nacht der Wissenschaft) mehr Bürgerinnen und Bürger mit ihren Leistungen vertraut machen. Die Stadt könnte einen Hochschulmanager bestellen, der öffentliche Serviceleistungen und ein Wohnraummanagement für Lehrende und Studierende anbietet und Marketing für den Hochschulstandort betreibt. Mit dem Ausbau der Studententage (u. a. Seifenkistenrennen, Beachvolleyballturnier) können Hochschule und Stadt im Rahmen von sportlichen und kulturellen Aktivitäten noch enger zusammenrücken.

Zentrum der Homöopathie

Im Gebäude der Europäischen Bibliothek der Homöopathie werden bereits heute Fortbildungen für Ärzte, Medizinstudenten und medizinisches Fachpersonal im Bereich der Homöopathie angeboten. Der Homöopathiesommer, die Jahrestagung des DZVhÄ und der Internationale Coethener Erfahrungsaustausch (ICE) ergänzen das Angebot.

Langfristiges Ziel ist es, in Köthen ein Zentrum der Homöopathie mit einem breiten Spektrum von Kompetenzen, Angeboten und Aktivitäten aufzubauen. Das Gesundheitsnetzwerk mit dem alternativen Ansatz kann eine homöopathische Praxis, eine Versandapotheke, ein Reformhaus, Gesundheitsberatung, Fitness, Physiotherapie etc. umfassen.

Im Falle einer Ansiedlung eines homöopathischen Studiengangs am Hochschulstandort Köthen kann das Kompetenzzentrum ein solides wissenschaftliches Fundament erhalten. Zudem soll das Angebot an Weiterbildungsveranstaltungen ausgebaut werden. Anzustreben ist ein Sponsoring aus dem homöopathisch-pharmazeutischen Bereich, wo ein starkes Interesse an einer Stärkung der wissenschaftlichen Fundamente für diesen Heilansatz besteht.

Die Dauerausstellung über Samuel Hahnemanns, die derzeit noch im Schloss untergebracht ist, kann künftig im Hahnemannhaus in der Nachbarschaft der homöopathischen Bibliothek ihren Platz finden. Somit könnte an diesem Standort auch das räumliche Zentrum der Homöopathie etabliert werden.

Kompetenznetzwerk Bildung und Forschung

Die Ausstrahlung der Hochschule Anhalt sowie deren Einrichtungen vor Ort, die Forschungseinrichtungen in Industrie und Gesundheitsversorgung, die Aktivitäten der Fruchtbrendenden Gesellschaft, die Entwicklung der Homöopathie mit der neuen Europäischen Bibliothek, die Wissenschaftsgeschichte zur Ornithologie und Sprachpflege bilden tragfähige Ansätze für die Herausbildung eines lokalen Kompetenznetzwerks von Bildung und Forschung.

Es besteht die Aufgabe, diese Kapazitäten an den Schnittstellen mit Synergiepotenzialen zusammenzuführen und die kulturelle Ausstrahlung mit wirtschaftlicher Dynamik zu verbinden. Das Bildungs- bzw. Weiterbildungsangebot für lebenslanges Lernen soll durch Veranstaltungen im Kompetenzspektrum der Hochschule sowie den spezifischen lokalen Kompetenzen der Homöopathie, Ornithologie und Sprachpflege ergänzt werden. Mit dem Köthener Sprachtag, dem Sprachforum und der Bibliothek zur Sprachpflege hat die Neue Fruchtbrendende Gesellschaft mehrere Vorhaben in Gang gesetzt, die mit dem Projekt „Straße der deutschen Sprache“ auch eine regionale Vernetzung der Sprachpflege anstrebt und somit weitere touristische Potenziale der Stadt Köthen und der Region erschließt.

Um das Potenzial der Stadt Köthen als Ort des wissenschaftlichen Austauschs und der lebenslangen Bildung besser zu erschließen, muss die Infrastruktur für Tagungen, Fortbildungsveranstaltungen und kulturelle Events weiter ausgebaut werden. Hierfür ist eine Erweiterung der Übernachtungskapazitäten im gesamten Qualitätsspektrum nötig.

Musikstadt Köthen - Der lebendige Kulturstandort!

Vielfältiges Angebotspaket für eine breite Nachfrage

Unter dem Motto „Das ganze Jahr ein Festival“ unterbreitet die Köthener Kultur- und Marketing GmbH ganzjährig ein thematisch und interpretatorisch breites Musikangebot, das sich im Kern auf Johann Sebastian Bach und die Komponisten seiner Zeit stützt. Regelmäßig musizieren herausragende Künstler. Orgelmusik wird das ganze Jahr über in hoher Qualität dargeboten. In Zusammenarbeit mit der Kreismusikschule werden Sommerakademien, aber auch viele kleinere Veranstaltungen organisiert, die zum Teil einem langfristigen Veranstaltungskalender folgen, zum anderen aber auch kurzfristig auf die Bühne gestellt werden können. Bewohner und Gäste der Stadt können sich einer lebendigen Musikkultur in großer Vielfalt erfreuen. Reise- und Kulturveranstaltern steht jederzeit ein breites Angebot zur Verfügung.

Kultureller Höhepunkt des Musiklebens sind die Köthener BachFesttage, die im europäischen Festspielkalender einen wichtigen Platz einnehmen. Sie finden im Wechsel mit dem Nationalen Bach-Wettbewerb für junge Pianisten und dem Köthener Herbst statt, der ebenfalls ein Programm auf hohem Niveau anbietet. Mit dem neuen Johann Sebastian Bach Saal, dem historischen und einmaligen Spiegelsaal im Schloss, sowie den Kirchen St. Agnus und St. Jakob stehen hochwertige und attraktive Aufführungsstätten zur Verfügung. Zur Belebung des Themas Barockoper bietet sich eine Kooperation mit dem Anhaltischen Theater im nahen Dessau an.

Großer Wert wird darauf gelegt, die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und insbesondere die heranwachsende Generation in der Alltagskultur für Bach zu begeistern. Viele kleine Aktivitäten in Schulen, Begegnungsstätten und anderen öffentlichen Einrichtungen tragen dazu bei. Darüber hinaus hat die Stadt mit der Musikmeile und dem Osterfest im Schloss weitere kulturelle Höhepunkte zu bieten.

In der fünften Jahreszeit wird zudem die Karnevalskultur erweckt. Historisch hat es sich so ergeben: Köthen ist die bedeutendste Karnevalshochburg in Sachsen-Anhalt. Die Karnevalsgesellschaft KUKAKÖ organisiert die Festivitäten. Der jährliche Rosenmontagsumzug ist ein kultureller Höhepunkt im Stadtleben, der tausende Besucher aus Umland, Region und Großstädten anlockt, medial in prominenter Weise begleitet wird und Köthen überregional bekannt macht. Der Karneval erreicht viele Menschen in der Stadt, die sich in diesem Zusammenhang auch für Köthen engagieren. Die Karnevalskultur bietet große Chancen, um die Identifikation der Bewohner mit ihrem Heimatort zu stärken, bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren und ein positives Image von Köthen als Stadt mit Lebensfreude und originellen Ideen zu verbreiten.

Das Schloss - Wertvolles Kulturerbe in der Stadtmitte

Das großartige Schlossensemble mit Vorplatz und Schlosspark inmitten der sanierten Altstadt gilt als Alleinstellungsmerkmal in Sachsen-Anhalt. Mit seinen Raumkapazitäten, Veranstaltungsprogrammen, Museen und Ausstellungen hat sich das Schloss als kulturelles Zentrum mit großer Ausstrahlungskraft etabliert. Die Potenziale des Veranstaltungszentrums mit Bachsaal sind bei weitem noch nicht voll ausgeschöpft.

Die große Aufgabe in den kommenden Jahren besteht darin, die bauliche Sanierung und Ergänzung des Schlossensembles weiter voranzutreiben. In den Räumlichkeiten besteht umfangreicher und akuter Sanierungsbedarf. Bereits in diesem Jahr beginnt die Restauration des wertvollen Spiegelsaals. Im Zuge der Sanierung wird ein tragfähiges Nutzungskonzept erarbeitet, dessen Ziel die Neuordnung der Funktionen, die Optimierung der verschiedenen kulturellen Einrichtungen und eine effiziente Auslastung der historischen Bausubstanz sind.

Der Ludwigsbau und Johann-Georgs-Bau sollen zukünftig das Schlossmuseum, das Bachmuseum, die Prähistorischen Sammlungen und das Naumannmuseum beherbergen. Die beiden letzteren befinden sich derzeit noch im Ferdinandbau, der nach Umbau und Sanierung zu einem Hostel eine stimmungsvolle Unterkunft für Gäste inmitten des historischen Ensembles bietet. Das Steinerne Haus, wird weiterhin das Stadtarchiv beherbergen. Eine Schlossgastronomie in den alten Schlossgemäuern ergänzt

das Angebot. Durch einen Neubau für die Einrichtungen der Tourismusinformatik im Bereich des ehemaligen Amtshauses wird die historische Baustruktur des Schlosses wiederhergestellt.

Bach-Luther-Bauhaus-Gartenreich: Touristische Potenziale der Region erschließen

Köthen liegt in einer Region mit einem umfangreichen kulturellen Erbe, vielen landschaftlichen Reizen und einem breiten touristischen Angebot. Hierzu zählen die Welterbestätten von Bauhaus, Reformation und Gartenreich, die liebevoll sanierten Altstädte in Köthen, Bernburg und Wittenberg, das Anhaltische Theater in Dessau, die historischen Bauwerke auf der Straße der Romanik, die vielen Parks und Gärten des Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt e.V., die Elbe, Saale und Mulde sowie das dichte Wegenetz für den Fahrrad-, Wander- und Wassertourismus. Köthen, als Wirkungsstätte Johann Sebastian Bachs, ist zudem Teil des Musiklandes Sachsen-Anhalt, dessen traditionsreiche Geschichte neben Bach u. a. auch durch Georg Friedrich Händel, Kurt Weill, Georg Phillip Telemann, sowie Heinrich Schütz geprägt ist. Dieses umfangreiche Potenzial soll in Kooperation mit den regionalen Partnern noch besser erschlossen werden, um als attraktiver Tourismusstandort überregional stärker präsent zu sein, eine größere Interessentenschar für die Region zu gewinnen und die Verweildauer der Besucher zu erhöhen.

Eine wichtige Aufgabe besteht im weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur. Derzeit verweilen noch viele Gäste der Bachstadt in nahegelegenen Städten wie Bernburg und Dessau-Roßlau. Ein hochwertiges Hotel in Schlossnähe für Tagungsunterbringungen und Reisegruppen kann erheblich zu einer längeren Verweildauer und zur Erschließung neuer Besucherströme beitragen. Immer größere Bedeutung erhält das Tourismusmarketing, inklusive der Werbung in digitalen und Printmedien, der intensiven Kontaktarbeit mit Kultur- und Reisveranstaltern sowie dem Angebot an Informationsmaterial und Serviceleistungen für den Besucher vor Ort.

Robuste Wirtschaftskraft - Stadt, die Arbeit bietet!

Vitaler Mittelstand

Im vergangenen Jahrhundert gehörte Köthen als erstrangiger Maschinen- und Flugzeugbaustandort zur hochinnovativen mitteldeutschen Industrieregion. Im Zuge des Umbruchs nach der Wiedervereinigung blieb ein Großteil der einstigen Zugpferde der Köthener Wirtschaftslandschaft auf der Strecke. Nach 1990 hat sich eine vielfältige mittelständische Unternehmenslandschaft mit beachtlicher Wettbewerbsfähigkeit herausgebildet. Innovationskraft und Beschäftigungspotenziale im verarbeitenden Gewerbe werden am Standort Köthen in starkem Maße vom industriellen Mittelstand getragen. Im Kran- und Kesselbau, Stahl- und Maschinenbau sowie in der Metallbearbeitung und Lackverarbeitung haben sich in den vergangenen Jahren mittelständische Unternehmen mit technologisch anspruchsvollen Leistungen und erheblichen Expansionspotenzialen etabliert.

Die Branchenvielfalt und die individuellen Charakteristika der einzelnen Unternehmen bieten eine Gewähr dafür, dass auch in Zeiten konjunktureller Einbrüche und struktureller Veränderungen die Unternehmenslandschaft insgesamt robust bleibt. Ziel der Wirtschaftsförderung ist die nachhaltige Stabilisierung der breit aufgestellten mittelständischen Industrie- und Gewerbelandschaft als Stützpfeiler für eine gemischte lokale Wirtschaftsstruktur, die Vitalität und Krisenresistenz verbindet. Die kleineren und mittelständischen Unternehmen werden durch Planungs- und Beratungsleistungen, Investitionsvermittlungen und -begleitung, durch praktische Unterstützung bei Existenzgründungen sowie durch finanzielle und logistische Unterstützung bei Innovationen, Technologietransfer und Marketing gefördert.

Stadt der erneuerbaren Energien - auf dem Wege zu einer energieautarken Stadt

Derzeit werden auf dem Stadtgebiet von Köthen vier Photovoltaikanlagen und eine Biogasanlage betrieben. Mit den beiden Photovoltaikanlagen auf der Konversionsfläche „ehemaliger Militärflugplatz“ in einer Größenordnung von 56 und 139 Hektar und einer Leistung von insgesamt 62,5 MWp (Megawatt peak) ist Köthen Standort eines der weltweit größten Photovoltaik-Projekte. Mit der Konversionsfläche der „ehemalige Deponie“ (31 ha, 9,2 MWp) und der Aufdachungsanlage auf einer Geflügelfarm auf dem ehemaligen Militärflugplatz (560 kWp) kamen zwei weitere Anlagen hinzu. Allein mit diesen Standorten ist die Stadt Köthen eine der wenigen Städte, die sich autark mit erneuerbaren Energien versorgen könnte. Rein rechnerisch könnten die Anlagen Strom für die gesamte Bevölkerung von

Köthen produzieren. Als besonders zukunftsweisende Projekte wurde den Sonnenkraftwerken daher im bundesweiten Wettbewerb „365 Orte im Land der Ideen“ ein Preis zugesprochen.

Für die Anlage weiterer Photovoltaikanlagen stehen Flächenpotenziale in einer Gesamtgröße von ca. 18 ha zur Verfügung. (2,5 ha ehemalige Gewerbebrache Lagerfläche des ehemaligen „Kreisbaubetriebes“ in der Rüsternbreite, ca. 15,4 ha Konversionsfläche „Rehkopf“ bei Dohndorf, ehemaliger Raketenstützpunkt). Ergänzend zum neuen Biosolarzentrum der Hochschule Anhalt, das bis 2016 entstehen soll, etabliert sich Köthen nicht nur in Sachsen-Anhalt sondern auch deutschlandweit auf dem Markt der erneuerbaren Energien mit Entwicklungs- und Innovationsgeist.

Logistikstandort in Mitteldeutschland

Eine unabdingbare Voraussetzung für die nachhaltige Entwicklung der Unternehmenslandschaft ist der Ausbau der technischen Infrastruktur. Hierzu zählen der Erhalt und die Verbesserung der Verkehrsverbindungen auf Straße, Schiene und auf dem Wasserweg (Elbe in Aken) sowie eine moderne, zuverlässige und preisgünstige Medienversorgung. Mit dem Bau der Bundesstraße B 6n im Süden der Stadt erfolgt bis 2015 der Lückenschluss zwischen der BAB 9 und BAB 14. Zentral zwischen den Ballungsräumen um die Oberzentren Magdeburg und Halle hat Köthen mit der neuen verkehrlichen Anbindung und der sehr guten Anbindung ans Schienennetz gute Chancen sich als Logistikstandort im mitteldeutschen Wachstumsraum zu etablieren. Unmittelbar südlich der neuen B 6n stehen größere Flächenpotenziale zur Verfügung. Im Rahmen einer gemeindeübergreifenden interkommunalen Entwicklung stehen somit Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts und Schaffung von Arbeitsplätzen bereit. Eine breit angelegte Marketingoffensive der Stadt bei potenziellen Logistikunternehmen kann die Vorzüge des Standorts wirkungsvoll demonstrieren, erste Kontakte knüpfen und perspektivreiche Ansiedlungen auf den Weg bringen.

Zukunftsfähige Wirtschaft braucht technologische Spitzenleistungen

Neben der Bestandspflege der mittelständischen Unternehmenslandschaft wird es künftig darum gehen, den Wirtschaftsstandort Köthen durch die Etablierung innovativer technologischer Dienstleistungen anzureichern, die hohe Wertschöpfung, beruflichen Erfolg und materielle Wohlfahrt bieten. Die Gründeraktivitäten der Hochschule sowie das Technologie- und Gründerzentrum schaffen die Rahmenbedingungen für den Aufbau neuer Unternehmen, die auf innovativen Technologien, Produkten oder Vermarktungsstrategien basieren. Einer der Vorreiter auf diesem Weg ist das Biosolarzentrum, das bis 2016 in Köthen errichtet werden soll und im Bereich der erneuerbaren Energien eigenständige Forschung und Entwicklung betreibt.

Regionales Leistungszentrum im ländlichen Raum - Stadt für das Umland!

Das Stadtgebiet von Köthen ist durch die Eingemeindungen der Ortsteile Porst, Elsdorf, Merzien mit Zehringen und Hohsdorf, Arensdorf mit Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde sowie Klein- und Großwülknitz seit 1961 und letztmalig im Jahr 2004 auf eine Fläche von 78,5 km² angewachsen. Der Flächenzugewinn ist nicht städtisch geprägt, sondern trägt ländlichen Charakter. Die Siedlungsstrukturen weisen dörfliche Züge auf. Die kompakte Kernstadt und die ländlichen Ortschaften sollen mit ihren jeweiligen Stärken einander ergänzen und sich gegenseitig unterstützen.

Die demografischen und infrastrukturellen Entwicklungen haben zu einer Stärkung von Köthen als zentraler Ort mit seinen Funktionen zur Sicherung der Daseinsvorsorge geführt. Als Leistungszentrum im ländlichen Raum hat Köthen eine umfassende Kompetenz als Anbieter regionaler Infrastrukturleistungen aufgebaut. Die Einrichtungen im Sozial- und Gesundheitswesen gehören zu den größten privaten Arbeitgebern der Stadt. Die Krankenhaus Köthen GmbH und die Gut Zehringen GmbH (Betreuungs- und Pflegeleistungen) gehören zu den 4 größten Unternehmen der Stadt. Zukunftsfähig sind auch die regionalen Verwaltungs-, Bildungs- und Kulturfunktionen, die sich aufgrund der demographischen Entwicklungen im Umland noch mehr auf Köthen konzentrieren werden.

Angesichts der immer noch recht hohen Arbeitslosigkeit einerseits und dem wachsenden Fachkräftemangel andererseits kann Köthen als regionales Zentrum einer aktiven Arbeitsmarktpolitik wirksam werden. Hierzu zählen die lokalen Berufsbildungs- und Qualifizierungsangebote, die Förderung von Existenzgründungen oder die Technologie und Gründerzentren.

Regionales Zentrum der Gesundheitsfürsorge

Der demografische Wandel hat das Thema der Gesundheit zu einem tragenden Pfeiler für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung werden lassen. Hier konzentrieren sich erhebliche Potenziale für Innovation und Wertschöpfung. Köthen hat angesichts von Größenordnung, Vielfalt und Qualität seiner zentralörtlichen Gesundheitseinrichtungen sehr gute Voraussetzungen, um sich in diesem Bereich als Kompetenzzentrum zu profilieren.

Beim Thema Gesundheit geht es vor allem darum, ein hochwertiges Angebot von medizinischen Leistungen in der Breite vorzuhalten, auf einzelnen Feldern herausragende Kompetenzen zu entwickeln und das gesamte Spektrum der Gesundheitsvorsorge auszubauen. Handlungsschwerpunkte sind neben dem Krankenhaus das kleinteilige Netz der medizinischen Betreuung, die vielfältigen Aktivitäten zur Förderung einer gesunden Lebensweise sowie die spezialisierten Pflege- und Betreuungseinrichtungen wie das Gut Zehringen Betreuungszentrum e. K. bzw. die Gut Zehringen GmbH und die Pflegeeinrichtung des Hahnemannstifts. Die Investitionen in Bau, Ausstattung und Personal dieser Einrichtungen zählen zu den Schwerpunkten der Wirtschafts- und Strukturförderung.

Darüber hinaus kann sich Köthen aufgrund seiner strukturell-räumlichen Vorzüge als Zentrum regionaler Wirtschaftskreisläufe profilieren. Köthen liegt inmitten einer landwirtschaftlich fruchtbaren Region mit einer langen Tradition des Ackerbaus. Die Möglichkeiten zur Produktion und Vermarktung hochwertiger und ökologischen Ansprüchen genügender Agrarprodukte unter einer zusammenführenden Struktur und einer regionalen Marke sind konsequent zu nutzen.

Attraktive Kleinstadt mit Wohn- und Lebensqualität - Kommen, um zu bleiben!

Historische Altstadt prägt Image und Identität

Die Altstadt ist die mentale und kulturelle, Identität stiftende und Image prägende Mitte von Köthen. Während der vergangenen zwei Jahrzehnte wurde der historische Stadtkern von Grund auf saniert. Wertvolle Gebäude wurden instandgesetzt und modernisiert, Baulücken behutsam geschlossen, der öffentliche Raum flächendeckend aufgewertet, die technische Infrastruktur erneuert. Die Fortsetzung der städtebaulichen Sanierungen wird auf der Grundlage tragfähiger Nutzungskonzepte erfolgen, bei nicht mehr sanierungsfähigen Objekten kann auch der Abriss mit einer städtebaulich nachhaltigen Nachnutzung in Erwägung gezogen werden. An die bislang so erfolgreiche Sanierungsgeschichte knüpft auch das Vorhaben an, das verfallende historische Gebäudeensemble am Bachplatz umfassend zu sanieren und als Wohnraum für alle Altersgruppen herzurichten.

Die Altstadt beherbergt nicht nur den Kern des kulturellen Erbes von Köthen, sondern ist auch kommerzielles Hauptzentrum. Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung, den Besitz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Altstadt zu pflegen, in seiner Vielfalt zu bewahren, zielgerichtet zu ergänzen und qualitativ aufzuwerten. Die Multifunktionalität verschiedenartiger kommerzieller und kultureller Angebote bringt Leben in die Altstadt. Mehr Vitalität kann entstehen, wenn die Angebote des Gastgewerbes und der Freizeiteinrichtungen noch besser auf die differenzierten Ansprüche der potenziellen Nachfragegruppen ausgerichtet werden.

Differenziertes Wohnraumangebot für eine vielschichtige Nachfrage

Urbane Lebensqualität beinhaltet ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den unterschiedlichen Ansprüchen und Lebensformen, aber auch der erheblichen Spreizung der kaufkräftigen Nachfrage entgegenkommt. Gehobener Standard und urbane Wohnsituationen in der sanierten Altstadt, durchgrünte Eigenheimgebiete am Stadtrand, gründerzeitlich geprägte Altbauquartiere mit großzügigen Raumangeboten und privatem Freiraum, modernisierter Werksiedlungsbau der 1920/30er Jahre sowie Wohnraumangebote im konventionellen und industriellen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre prägen die Wohnungslandschaft der Stadt.

In den letzten Jahren sind neben den Eigenheimgebieten in der Nördlichen und Südlichen Gartenstadt auch Stadtumbauflächen für neues und eigentumsfähiges Wohnen erschlossen worden. Im Stadtteil Am Wasserturm entstanden attraktive Neubaustandorte für Eigenheime in unmittelbarer Nähe zur

Altstadt, die sich einer guten Nachfrage erfreuen. Auf den Abrissflächen des ehemaligen Krankenhauses Süd wird zurzeit erneut preisgünstiges Bauland in Zentrumsnähe mit guter Infrastrukturausstattung erschlossen.

Demografischer Wandel bedeutet auch, dass die Menschen im Durchschnitt ein immer höheres Lebensalter erreichen, oft auch in recht guter Gesundheit. Ein Großteil der Alten wünscht sich, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben, selbständig und aktiv zu bleiben. Die Wohnungswirtschaft hat diesen Trend aufgenommen und entwickelt vermehrt Projekte für seniorengerechtes Wohnen über ein breites Preisspektrum hinweg. Das reicht von der kostengünstigen Herrichtung barrierearmer Wohnungen, dem Anbau von Balkonen und dem punktuellen Einbau von Fahrstühlen bis zum konsequent barrierefreien Neubau in energieeffizienter Bauweise und mit Eigentumsqualität. Vermehrt wird die Zusammenarbeit mit Sozial- und Pflegedienstleistern gesucht, die hilfsbedürftigen Menschen auch weiterhin ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung und in gewohnter Nachbarschaft ermöglichen.

Seniorengerechte Wohnqualität und behindertenfreundliche Ausstattungen sind nicht nur für die Köthener von Interesse, sondern ziehen in wachsendem Maße auch bedürftige Menschen aus dem Umland an, die stark auf Gesundheits- und Pflegeleistungen sowie auf eine gute soziale Infrastruktur angewiesen sind.

Entwicklung und Vernetzung der Freiräume

Zahlreiche Parks, Grünanlagen und Spielplätze schaffen Aufenthalts- und Lebensqualität für alle Generationen. Der Schlosspark, der Friedenspark und die Fasanerie sind wertvolle Grünräume im Zentrum der Stadt, die Gelegenheit zur Entspannung, aber auch zur aktiven Erholung bieten. Die Neugestaltung des Schlossparks (Wiederherstellung der barocken Bepflanzung und Wegeführung), die Aufwertung des Friedensparks, die Verjüngung der Waldparkanlage Fasanerie und die Neugestaltung des Neustädter Platzes als Stadtplatz sind wesentliche Bausteine zur Verbesserung der Grünraumstruktur und Aufenthaltsqualität in der Stadt.

Eine bedarfsgerechte Versorgung an Spielplätzen ist noch nicht in allen Stadtgebieten gegeben. Ziel ist, im Sinne einer familienfreundlichen Stadt und in Anpassung an den jeweiligen quartiersinternen Bedarf in jedem Stadtteil ein attraktives und vielfältiges Angebot für eine differenzierte Bewohnerstruktur vorzuhalten. Neben Spielangeboten für Familien mit Kindern sollen auch altersgerechte Angebote für Senioren entstehen. Nach Umsetzung der Abrissvorhaben in der Rüsternbreite bieten sich abseits der Wohnbereiche neue Flächenpotenziale zur Grünraumgestaltung an. Neben einem Jugendspielbereich ist unter Einbezug der Rückbaumaterialien auch ein naturnaher Abenteuerspielplatz denkbar.

Die vielfältigen Freiräume, die Köthen zu bieten hat, sollen zu einem zusammenhängenden Grünsystem mit hoher Aufenthaltsqualität vernetzt werden, die Fußgängern und Radfahrern neue Wege eröffnen. Der entstehende Grüngürtel soll innerhalb der Stadtgebiete nach und nach durch eine feingliedrige Verbindung bzw. innere Vernetzung ergänzt werden. Stark überbaute Blockinnenbereiche in den gründerzeitlich geprägten Stadtquartieren wie auch zahlreiche untergenutzte Garagenkomplexe und Brachflächen bieten ein Flächenpotenzial, um in öffentlich privater Partnerschaft neue Freiräume für mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Reaktivierung der historischen Kulturlandschaft

Die innerstädtischen Grünräume gehen am Stadtrand in den Naturraum der Ziethe, den Zehringer Busch, den Hohsdorfer Busch, den Ziethebusch sowie in Restwälder über. Daher bietet es sich an, die innerstädtische Grünvernetzung nach außen fortzusetzen und somit auch das Umland für den Fahrrad- und Wandertourismus zu erschließen. Erholungspotenziale bieten die Nähe zur Elbe in Aken, die gefluteten Tagebaurestlöcher Edderitzer Teich, Löbitzsee und Drosaer See sowie die Renaturierungsflächen im Wulfener Bruch. Über den R1 Radweg, der gezielt durch die Stadt und das Zentrum von Köthen geführt wird und einer Aufwertung bedarf, sollen diese Freiraumpotenziale noch besser erschlossen werden.

Zur Landschaftsaufwertung zählt auch die Pflege bzw. Wiederherstellung der historischen Obstalleen an Verbindungsstraßen und -wegen zu den umliegenden Ortsteilen. Eine Kartierung und Ergänzungspflanzungen helfen, den Erhalt zu bewältigen und ggf. weitere Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaß-

nahmen zu verorten. Nur in Zusammenarbeit und mit Akzeptanz der hiesigen Bauern kann es gelingen, das Potenzial der historischen Kulturlandschaft zu reaktivieren und zu erhalten.

Attraktive Freizeitangebote und lebendige Vereinskultur

Der Ratswall mit seinen Sportstätten, die Badewelt, die Skateranlage, zahlreiche Sportplätze sowie der Martinsclub bieten den Bewohnern und der jüngeren Generation vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der Martinsclub als Jugendclub und Begegnungsstätte soll mit seinem umfangreichen Angebot für alle Generationen auch in Zukunft aufrecht erhalten werden. Für die Vielzahl an Sportstätten, die derzeit in verschiedenen Nutzungsmodellen betrieben werden, soll eine Sportstättenentwicklungsplanung erarbeitet werden, die langfristige Perspektiven zum bedarfsgerechten, effizienten und wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen aufzeigt und dem demografischen Wandel Rechnung trägt. Ein tragender Pfeiler für Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung ist die Vereinskultur. Vereinsarbeit und Ehrenamt sind zu pflegen und zu unterstützen.

Marketing für den Wirtschafts- und Wohnstandort

Köthen besitzt als Wohn- und Wirtschaftsstandort viele Vorzüge und zeichnet sich als eher kleinere Stadt durch eine erstaunlich hohe Lebensqualität aus. Im Wettbewerb um Investoren, Bewohner und Gäste kommt es darauf an, diese Vorzüge in der Außendarstellung wirkungsvoll zur Geltung zu bringen. Daher kommt dem Stadtmarketing eine besondere Bedeutung zu. Die Köthener Kultur- und Marketing GmbH übernimmt dabei die tragende Rolle bei der Außen- und Innendarstellung. Zu Ihren Aufgaben gehören neben Messe-Präsentationen, die Aufarbeitung von Standortinformationen in Broschüren und Faltblättern, die Darstellung der Stadt Köthen in Printmedien und digitalen Medien, die Öffentlichkeitsarbeit mit der Presse und weiteren Multiplikatoren, internationale Kontakte und Delegationsaustausch sowie die permanente Pflege des Netzauftritts.

Die lokale Wirtschaft braucht qualifizierte Fachkräfte, die Einrichtungen von Wissenschaft und Bildung benötigen kluge Köpfe, die Stadt ist auf viele aktive Zuzieher angewiesen, um Lebensqualität und Vitalität zu erhalten. Daher lohnt es sich, um jeden Einzelnen zu kämpfen, der sich für einen Arbeitsplatz oder eine Wohnung in Köthen interessiert. In gemeinsamer öffentlich-privater Initiative kann eine „Willkommenspaket“ geschnürt werden, das jeder Arbeitgeber, jede Wohnungsverwaltung und alle öffentlichen Einrichtungen für Bewerber und Interessenten parat haben. Neben nützlichen Informationen zur Stadt, zu Bildungsstätten, Gesundheitsdiensten und anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, zu Handel, Dienstleistungen und Gastgewerbe kann das Paket aktuelle Wohn- bzw. Immobilienangebote sowie auch Gutscheine, Preisnachlässe oder befristete freie Eintritte in Kultur- und Freizeiteinrichtungen enthalten.

Die Handlungsrichtungen des Leitbilds sowie die daraus erwachsenden Vorhaben bilden die funktionalen und baulich-räumlichen Rahmensetzungen für das Stadtumbaukonzept.

5.5 Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau

Köthen muss im Prognosezeitraum bis 2025 eine Stadtstruktur entwickeln, die dem räumlichen und funktionalen Bedarf von 22.000 bis 25.000 Einwohnern bzw. 11.000 bis 12.000 Haushalten entspricht. Der rein quantitative Bedarf an Wohnraum, technischer und sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen, Bauland sinkt. Die qualitativen Anforderungen an Wohnen, Urbanität, Daseinsvorsorge, Gemeinwesenangeboten werden vielfältiger.

Konzentration auf Schwerpunktvorhaben

Urbanität, Lebensqualität und eine leistungsfähige Infrastruktur sind angesichts dauerhaft schrumpfender Einwohnerzahlen und eng begrenzter finanzieller Spielräume nur durch eine inhaltliche und räumliche Konzentration der Mittel auf Schwerpunktvorhaben der Stadtentwicklung erreichbar.

Restriktiver Flächenverbrauch der schrumpfenden Stadt

Eine weitere räumliche Ausdehnung der Bauflächen und der technischen Infrastruktur ist zu vermeiden. Die soziale Infrastruktur soll auf den kompakten Siedlungskern konzentriert werden, wobei eine gute Erreichbarkeit aus allen Stadtbereichen gewährleistet bleiben muss. Versorgung und Einzelhandel sind auf den demografischen Wandel einzustellen. Wohnungsneubau soll sich so weit als möglich auf die verbliebenen Lücken und Brachen in der Altstadt, bereits erschlossene Flächen sowie die durch den Stadtumbau freiwerdenden Flächenpotenziale beschränken.

Zukunftsfähige Wohnquartiere stärken, überflüssigen Wohnraum abbauen

In den Wohngebieten sind die zukunftsfähigen Quartiere zu identifizieren und durch fortgesetzte Modernisierung und Aufwertung nachhaltig zu stabilisieren. Der Abbau des Wohnungsüberhangs erfolgt strategisch von außen nach innen. Der Großteil des Wohnungsüberhangs wird in den Außenbereichen abgebaut und soll auf benachteiligte Lagen und schwer vermarktbare Bestände konzentriert werden. In den nächsten Jahren bildet der industrielle Geschosswohnungsbau in der Rüsternbreite den Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen. Objektkonkret ist hier der Rückbau von 829 Wohnungen vorgesehen.

Unvermeidbare Einzelabrisse in den gründerzeitlich geprägten Altbauquartieren um den Stadtkern bedürfen funktional schlüssiger und stadtbildheilender Nachnutzungskonzepte, um den städtebaulichen Charakter zu wahren. Der Abbau des Überhangs soll genutzt werden, um Wohnqualitäten zu verbessern und städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Identitätsprägende Merkmale der Stadtgestalt erhalten und stärken

Die bauliche und funktionale Stärkung des Stadtkerns bleibt höchste Priorität, Altstadt und Fachhochschulcampus werden weiter aufgewertet. Die Ansiedlung gesamtstädtischer bzw. mittel- oder oberzentraler Funktionen sollte zu allererst auf die Altstadt ausgerichtet werden, auch um die „Stadt der kurzen Wege“ zu stärken.

Die identitätsprägenden Merkmale der Stadtgestalt konzentrieren sich auf die Altstadt. Hier hat die städtebauliche Sanierung durch die Erneuerung von Gebäuden, Ensembles und öffentlichen Räumen ganz erheblich zu Erhalt bzw. Wiedergewinnung des wertvollen historischen Stadtbilds beigetragen. Weiterer Bedarf besteht in der Beseitigung der verbleibenden Leerstände und Sanierungsdefizite.

Erhalt der stadtbildprägenden Raumkanten

Die stadtbildprägenden Räume werden bewahrt und gepflegt. Abrisse sollten hier möglichst vermieden werden. Nach Möglichkeit sind die Raumkanten wiederherzustellen. Sanierungen, Umnutzungen und Wohneigentumsbildungen von Gebäuden in diesen Räumen werden vorrangig gefördert.

Städtisches Grünraumsystem bewahren und qualifizieren

Die verschiedenartigen Grünräume im Stadtgebiet mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten stellen einen hohen Wert für Lebensqualität, Wohlfahrt und Stadtklima dar, der zu bewahren und weiter zu qualifizieren ist. Die vorhandenen Ansätze von Grünverbindungen innerhalb der Stadt bzw. vom Stadtkern sind nach außen behutsam weiter zu entwickeln, um schrittweise ein zusammenhängendes Grünraumsystem aufzubauen.

Individuelle Vorzüge der Ortschaften profilieren. Stärken stärken!

Die einzelnen Ortschaften und Ortsteile im offenen Siedlungsraum bringen ebenso wie die Stadtteile im kompakten Siedlungszusammenhang der Kernstadt von Köthen ihre jeweiligen Identitäten und Geschichten, baulich-räumlichen Strukturen, funktionalen Konfigurationen, spezifischen Stärken und Schwächen sowie Entwicklungs- und Konfliktpotenziale in die gesamtstädtische Entwicklung ein.

Es gilt, jeder einzelnen Ortschaft eine nachhaltige und ihrer Prägung angemessene Entwicklungsperspektive einzuräumen. Jede Ortschaft hat über die Zeit hinweg einen individuellen Charakter ausgebildet. Diese Originalität und Vielfalt bietet die Chance, dass die Ortschaften und Ortsteile ihr individuelles Profil schärfen und somit auch zur Stärkung von Stadt und Region beitragen. Die Stärken, die auf vorhandenen Kapazitäten und Kompetenzen beruhen, sollen weiter ausgebaut werden.

Qualitative Industrie- und Gewerbeflächen sichern die wirtschaftliche Leistungskraft

Derzeit stehen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten kleinteilige Flächenpotenziale zur Ansiedlung bzw. Erweiterung der bestehenden Wirtschaftsstruktur bereit. Zur Sicherung der bestehenden und differenzierten Unternehmens- und Wirtschaftslandschaft und Profilierung Köthens als Logistikstandort in Mitteldeutschland bedarf es im Zuge des Baus der Ortsumgehung der Bereitstellung bzw. Ausweisung größerer Flächenpotenziale entlang der neuen Bundesstraße B 6n.

Verfahrensprinzipien für den Stadtumbau

- Die funktionalen, strukturellen und gestalterischen Ziele des Leitbilds für eine nachhaltige Reparatur des Stadtkörpers können zumeist nur in kleinteiligen Schritten umgesetzt werden.
- Die vollständige Wiederherstellung der markanten baulichen Strukturen im Sanierungsgebiet Altstadt ist nur langfristig realisierbar.
- Selbst in stadtbildprägenden Räumen werden Abrisse maroder Bausubstanz unvermeidbar sein, vor einer Neubebauung oft Zwischennutzungen anstehen.
- Stadtumbau wird im Dialog beraten und im Konsens der beteiligten Akteure aus Gemeinde, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern umgesetzt.
- Ziel des Stadtumbaus ist eine bedarfsgerechte, attraktive und zukunftsfähige Stadtstruktur. Sie bildet die gemeinsame Grundlage für künftiges erfolgreiches Handeln aller beteiligten Akteure.
- Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Belange werden im gemeinsamen Interesse an einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbart.
- Die einzelnen Ortsteile müssen sich mit ihren individuellen Interessenlagen und Befindlichkeiten in der Teilhabestruktur wiederfinden.
- Die Ortsteile müssen mit ihren Bedürfnissen in den gesamtstädtischen strategischen Planwerken wie in den Fachplanungen angemessen berücksichtigt werden und ihre individuellen Entwicklungschancen erhalten.
- Die Ortsteile sollten bei den gesamtstädtischen Investitionsentscheidungen in Infrastruktur und öffentlichem Raum bedarfsgerecht und ausgewogen bedacht werden.

Städtebauliche Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung

- Die Altstadt ist historischer, städtebaulicher, funktionaler und emotionaler Mittelpunkt von Köthen. Hier manifestieren sich Identität und Image der Bachstadt. Kernvorhaben der Stadtentwicklung werden auf den Stadtkern konzentriert. Die altstadtypische Mischung von Wohnen, Handel, Bildung, Kultur und innenstadtverträglichem Gewerbe bildet die Grundlage für ein starkes multifunktionales Zentrum. Der zumeist mittelalterliche Stadtgrundriss ist zu bewahren, in Brüchen wiederherzustellen und in Lücken zu ergänzen.
- Um die Altstadt ist eine kompakte Stadtstruktur gewachsen. Hierzu zählen die gründerzeitlichen Wohnquartiere Nördliche Stadterweiterung, Bahnhofsviertel, Am Friedenspark, Aribertstraße und Am Stadion, der Siedlungsbau der 1920er Jahre in der Bandhauerstraße, der Werkwoh-

nungsbau der 1930er Jahre Am Wasserturm, der konventionelle Wohnungsbau der 1960er Jahre in der August-Bebel-Straße sowie der industrielle Wohnungsbau der DDR-Zeit in der Großsiedlung Rüsternbreite. Auch diese Siedlungsstrukturen prägen das Alltagsgesicht von Köthen, wenn auch ohne die mentale Bedeutung der Altstadt. In der jetzigen Größenordnung sind nicht alle Geschosswohnbestände zukunftsfähig. Reduzierungspotenziale durch Flächenabriss und Neuordnung Am Wasserturm wurden und werden bereits ausgeschöpft. Weitere Reduzierungen sollen im Rahmen der städtebaulichen Grundstrukturen erfolgen, dichte Bebauungen in Innenbereichen auflockern, Randbereiche umstrukturieren und die Wohnqualität in den betroffenen Quartieren verbessern. Schwerpunkt des zukünftigen Rückbaus ist die Rüsternbreite mit einem Rückbauvolumen von 829 Wohnungen.

- An die verdichtet bebauten Gründerzeitquartiere schließen sich nach Westen, Süden und Osten verschiedenartige Kleinhausgebiete an. Die Einfamilienhausgebiete bieten hohe Wohnqualität und entwickeln sich aus eigener Kraft. Außerhalb der Kernstadt und durch den Landschaftsraum abgegrenzt, liegen weitere dörflich geprägte Ortschaften. Diese weisen historisch stabile Siedlungskerne mit jeweils individuellem Charakter auf, die zu bewahren und weiter auszuprägen sind.
- Das Gewerbegebiet Ost bildet den bedeutendsten industriell-gewerblichen Standort von Köthen. Weitere Gewerbestandorte haben sich am westlichen Stadtrand und entlang der überörtlichen Verkehrswege (Straßen, Bahnlinie) herausgebildet. Die Profilierung als Logistikstandort im mitteleuropäischen Wachstumsraum, die Etablierung innovativer technologischer Dienstleistungen sowie die Stärkung und kontinuierliche technologische Erneuerung der gemischten Wirtschaftsstruktur gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung und bedarf der Ausweisung neuer Gewerbe bzw. Industrieflächen u. a. entlang der B6n.
- Standorte der erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlagen, Biogasanlage) befinden sich großflächig im Süden und Norden des Stadtgebiets auf ehemaligen Konversionsflächen. Weitere Flächenpotenziale stehen zur Verfügung. Zusammen mit dem Biosolarzentrum, das bis 2016 in Köthen errichtet werden soll, nimmt die Stadt Köthen eine Vorreiterrolle im Bereich der erneuerbaren Energien ein.
- Eine herausragende Rolle für Stadtbild, Stadtklima, Lebensqualität und ökologische Nachhaltigkeit spielen die verschiedenartigen Grünräume und Landschaftsbezüge der Stadt. Hierzu zählen die Parkanlagen um die Altstadt (Schlosspark, Friedenspark, Fasanerie), der Tierpark, die Kleingärten, die ausgedehnten Agrarflächen um das kompakte Stadtgebiet herum, die Waldgebiete im Norden und die Renaturierungsflächen entlang der Ziethe. Zum Ausbau des innerstädtischen Grünraumsystems bieten Brachflächen, untergenutzte Garagenkomplexe oder die zunehmend vom Leerstand betroffenen Kleingartenanlagen Potenzial in öffentlich privater Partnerschaft oder Trägermodellen qualitative Freiflächen für mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierzu bedarf es der stadtweiten Erfassung der Garagenkomplexe, einer Leerstandserfassung in den Kleingärten sowie einer konzeptionellen Bearbeitung zur Konzentration sowie Nachnutzung der Flächen.

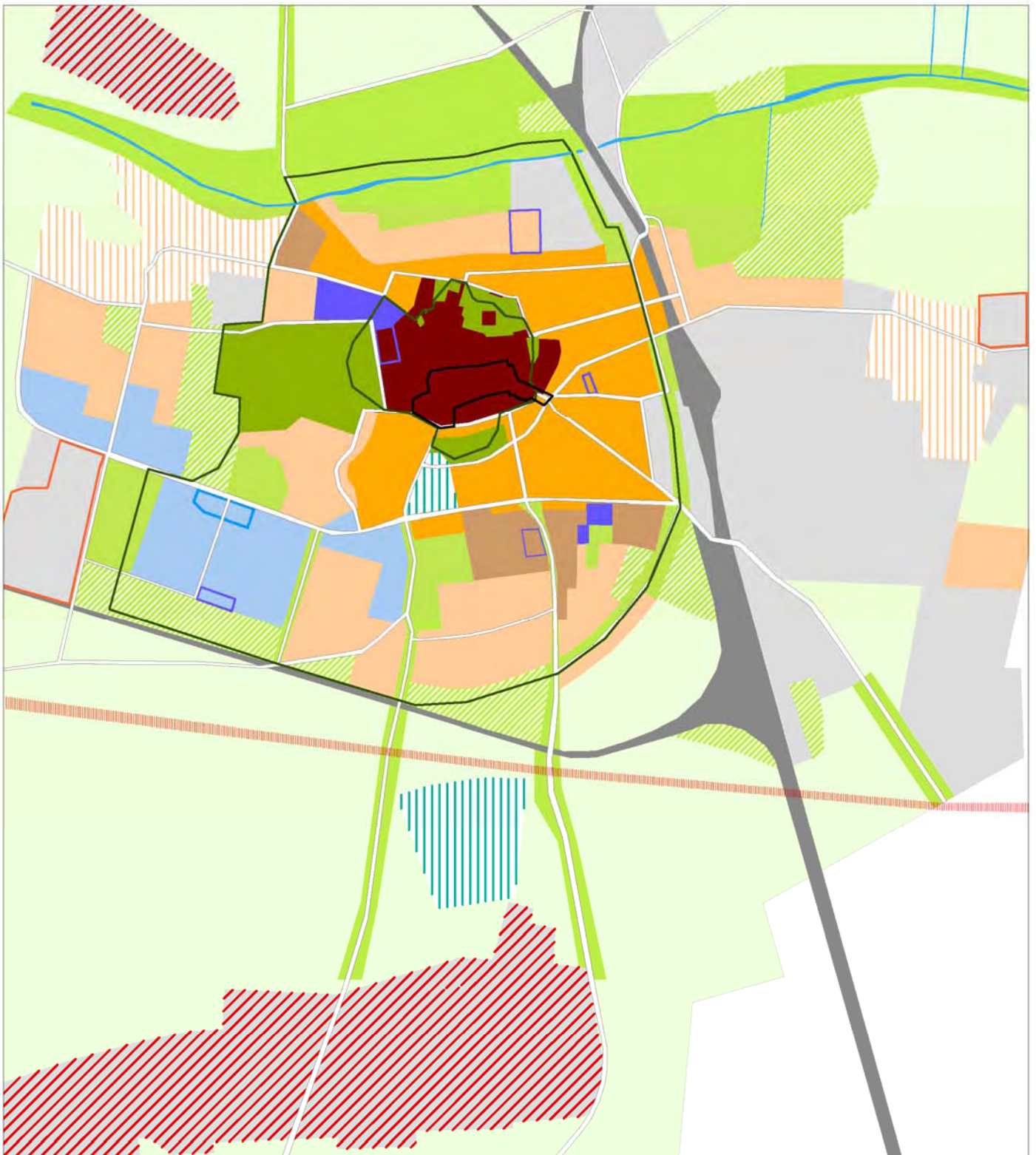
Eine Sportstättenentwicklungsplanung soll zudem langfristige Perspektiven zur bedarfsgerechten, effizienten und wirtschaftlichen Betreuung und Auslastung der zahlreichen Sportanlagen unter dem Aspekt der schrumpfenden Einwohnerzahlen aufzeigen. Dabei müssen neben der Vereinsarbeit auch vermehrt Freiwillige einbezogen werden.

- Zu den Zentren der Daseinsvorsorge mit gesamtstädtischer bzw. zentralörtlicher Bedeutung zählen das Krankenhaus Köthen und die Gut-Zehringen GmbH für Betreuungs- und Pflegedienstleistungen. Zum Bildungsangebot zählen 5 Grundschulen, 2 Sekundarschulen, 2 Sonderschulen, ein Gymnasium, eine Musikschule, die Freie Schule Anhalt, ein Berufschulzentrum sowie zahlreiche weiterführende Bildungs- und Fortbildungseinrichtungen, Wissenschafts- und Forschungsstätten. Mit der Hochschule Anhalt verfügt die Stadt darüber hinaus über ein weiteres Bildungs- und Forschungspotenzial von weitreichender Bedeutung. Die Vielfalt und Qualität dieser Bildungskapazitäten und Wissenschaftsstrukturen bildet die Grundlage für eine nachhaltige Profilierung des Bildungs- und Wissenschaftsstandorts Köthens. Dessen Stärkung zählt zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung.

Komponenten des städtebaulichen Leitbilds für den Stadtumbau

Die städtebaulichen Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung werden im Leitbild für den Stadtumbau folgendermaßen gewürdigt:

	Altstadt: Die Bewahrung, Aufwertung und weitere Qualifizierung der Altstadt zu einem starken multifunktionalen Zentrum von hoher urbaner Qualität, Nutzungsdichte und Vitalität bleibt wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung.
	Geschosswohnungsbau der Gründerzeit: Die weitgehend geschlossen bebauten und mit Kleingewerbe durchsetzten Wohnquartiere sollen durch Sanierung bzw. Modernisierung in ihren Grundstrukturen bewahrt und aufgewertet werden. Reduzierungspotenziale bestehen durch Entkernung in Innenbereichen oder Umbau zur Verbesserung der Wohnqualität.
	Werkwohnungsbau: Die stadtbildprägenden Siedlungsstrukturen sollen nach erfolgter Sanierung in Struktur und Gestalt bewahrt und kontinuierlich in Wert gehalten werden. Kleinräumige Reduzierungspotenziale bieten nach Rückbau Flächenpotenziale zur Schaffung neuer Wohnraumangebote.
	Mehrgeschossige, offen bebaute Wohnquartiere: Die zukunftsfähigen Bereiche des industriellen Wohnungsbaus sowie die städtebaulich integrierten Wohnlagen in traditioneller Bauweise sollen erhalten sowie durch Modernisierung und Umbau an die Nachfrageentwicklung angepasst werden. Vor allem im industriellen Wohnungsbau bestehen Angebotsüberhänge fort, die im Stadtumbau durch Abriss an Randlagen oder Stilllegungen beseitigt werden sollen.
	Kleinhausgebiete: Die Wohnungsbestände und privaten Freiflächen in den Einfamilienhausgebieten nahe der Innenstadt werden von den überwiegend selbstnutzenden Eigentümern aus eigener Kraft in Wert gehalten. In den separat gelegenen Ortschaften mit dörflichem oder Siedlungscharakter herrscht kleinteiliges und zumeist selbst genutztes Eigentum vor. Hier sind jedoch über die privaten Modernisierungsaktivitäten hinaus auch öffentliche Anstrengungen zum Erhalt der historischen Ortskerne und zur Sicherung einer angemessenen Daseinsvorsorge (technische und soziale Infrastruktur) nötig.
	Gewerbe- und Industrieflächen / Photovoltaikanlagen: Für die Profilierung als Logistikstandort, die Stabilisierung der gemischten mittelständischen Gewerbelandschaft sowie den weiteren Ausbau der Anlagen erneuerbarer Energien wird die Stadt ein bedarfsgerechtes Flächenangebot, die erforderlichen baurechtlichen Planungsleitungen sowie ihre Unterstützung bei den nötigen Genehmigungsverfahren und bei der Einwerbung von Fördermitteln erbringen.
	Zentren der Versorgung sind auf der Grundlage des Zentrenkonzepts mit dem Ziel zu entwickeln, Köthen durch ein attraktives multifunktionales Hauptzentrum Altstadt (A-Zentrum) im Standortwettbewerb zu stärken und zugleich das Netz der Nahversorgung an den demografischen Wandel und die sozialen Herausforderungen anzupassen. Das Stadtteilzentrum (B-Zentrum) in der Rüsternbreite ist zu stabilisieren, zu qualifizieren und aufzuwerten.
	Im Leitbild dargestellt sind das Kreiskrankenhaus Köthen sowie die Landkreisverwaltung Anhalt-Bitterfeld mit strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung.
	Grünräume: Vorrang bei den öffentlichen Anstrengungen zur Qualifizierung des städtischen Grünsystems haben die Park- und Waldanlagen um die Altstadt, die weiteren großflächigen innerstädtischen Freiräume inklusive einer prägnanten Wegeführung zur Altstadt, sowie die stadtbildprägenden Straßen und Plätze.
	Überwiegend durch Kleingärten und Nebenanlagen geprägte Stadtbereiche: die großflächigen Kleingartenanlagen und Garagenkomplexe innerhalb des Stadtgebiets sind zu erfassen und der Leerstand zu ermitteln. Mögliche Entwicklungsrichtungen sind konzeptionell zu untersuchen.
	Agrarlandschaft: Die großflächigen Wiesen- und Feldstrukturen sind als Freiraumpotenzial zu bewahren die historischen Obstalleen an Verbindungsstraßen und -wegen zu den umliegenden Ortsteilen wiederherzustellen.
	Hochschulstandort/ Bildungslandschaft: Die weitere Profilierung und Aufwertung des Hochschulstandortes sowie die aktivere Vernetzung zwischen Stadt und Hochschule sind wichtige Aufgaben der Hochschul- bzw. Stadtentwicklung. Die Bildungseinrichtungen sind bedarfsgerecht zu stärken und aufzuwerten.
	Bahnanlagen / Bahnhof: Das städtebauliche Umfeld des Bahnhofs entspricht in seinem gegenwärtigen Zustand nicht umfassend den Anforderungen an einen attraktiven Stadtauftritt für den Bahnreisenden. Hier besteht dringender Erneuerungsbedarf.



Städtebauliches/ räumliches Leitbild

Altstadt	Anlagen der erneuerbaren Energien	wichtige öffentliche Grünbereiche
gründerzeitliche Wohnquartiere	Zentren der Versorgung	stadtbildprägende Grünbereiche
Werkwohnungsbau	A-Zentrum (Altstadt)	Kleingärten/Nebenanlagen
mehrgeschossige, offen bebaute Wohnquartiere	B-Zentrum (An der Rüsternbreite)	wichtige Straßenverkehrsachsen
kleinteilige Bebauung mit vorstädtischem/ dörflischem Charakter	C-Zentrum (Langenfelder Str., Merziener Str.)	geplante Straßenverkehrsachsen
Hochschule Anhalt/ Bildungseinrichtungen	Gewerbe- und Industrieflächen	innerstädtische Grünvernetzung
Landkreisverwaltung/ Krankenhaus	Wiesenflächen, Landwirtschaft	Bahnanlagen

5.6 Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus

Kriterien für die Ausweisung der Fördergebietskulissen

Der Stadtumbau wird entsprechend den Zielstellungen des Leitbilds auf Schwerpunktbereiche konzentriert. Die räumlichen Schwerpunktbereiche werden als Fördergebietskulissen im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost sowie anderen Programmen der Städtebauförderung ausgewiesen.

Priorität bei der Fördergebietsausweisung haben Wohnquartiere und Stadtbereiche, die

- für die gesamtstädtische Entwicklung von strategischer Bedeutung sind,
- die Wohn- und Lebenssituation vieler Menschen bestimmen,
- Stadtstruktur und Stadtbild von Köthen prägen,
- von gravierenden städtebaulichen Missständen betroffen sind,
- akuten Handlungsbedarf aufweisen.

Die Fördergebietskulissen für das Programm Stadtumbau Ost wurden erstmals im STEK von 2001 festgesetzt, als die konzeptionellen Grundlagen für den Stadtumbau in Köthen geschaffen wurden. Das Stadtentwicklungskonzept 2001 war auf eine langfristige Strategie des Stadtumbaus mit wechselnden Handlungsschwerpunkten ausgelegt. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2005 wurde die Fördergebietskulisse um den Stadtteil Am Friedenspark erweitert.

Nach Auswertung der Bilanz des Stadtumbaus des vergangenen Jahrzehnts sind die Festsetzungen der Fördergebietskulissen in der vorliegenden Teilfortschreibung geprüft worden. Bewertungskriterien waren der Umsetzungsstand der 2001/05 geplanten Maßnahmen und der absehbare Handlungsbedarf in diesem Jahrzehnt. Im Ergebnis dieser Abwägung wurden folgende Entscheidungen getroffen:

Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität (Fördergebiete)

In Übereinstimmung mit dem Leitbild bleibt die Altstadt dauerhaft ein Vorranggebiet im Stadtumbau, und zwar als Aufwertungsschwerpunkt. Die Altstadt ist nicht nur Fördergebiet von Stadtumbau Ost, sondern auch festgesetztes städtebauliches Sanierungsgebiet und Erhaltungsgebiet im Städtebaulichen Denkmalschutz. Für einzelne Projekte zur Altstadtentwicklung wird darüber hinaus eine Aktivierung weiterer Fördermöglichkeiten angestrebt.

Die unmittelbar an die Altstadt angrenzende Fasanerie ist wichtiges Naherholungsgebiet und wesentlicher Bestandteil des Grünsystems der Stadt. Seit Dezember 2009 ist die Fasanerie „Geschützter Landschaftsbestandteil“. Neben der umfangreichen Tierwelt enthält die Fasanerie wertvollen Baumbestand, der durch Schichtwasser gefährdet ist. Die Fördergebietsabgrenzung der Altstadt für das Programm Stadtumbau Ost wurde um das Gelände der Fasanerie nach Westen hin erweitert, um Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung der Fasanerie mit Fördermitteln unterstützen zu können.

Räumlicher Schwerpunkt von Rückbau und Umstrukturierung ist die Großsiedlung Rüsternbreite. Das Rückbaugeschehen erfolgt von Westen nach Osten und konzentrierte sich bisher auf den westlichen Rand der Siedlung. Bisher wurden hier 691 Wohnungen abgerissen, etwa 640 Wohnungen folgen noch. Aufwertungsmaßnahmen trugen zur Steigerung der Wohnqualität bei. In den kommenden Jahren wird die Rüsternbreite Rückbauschwerpunkt in der Stadt bleiben.

Die Bestände des überwiegend konventionellen Wohnungsbaus im Gebiet August-Bebel-Straße weisen einen befriedigenden Sanierungs- und Vermietungsstand auf. Mittelfristig stehen jedoch aufgrund der Altersstruktur Entscheidungen darüber an, in welchem Maße die Wohnbestände dauerhaft am Markt platziert werden können und welche Maßnahmen zur weiteren Bestandsentwicklung bzw. -anpassung sowie Aufwertung des Freiraums zu treffen sind. Die Fördergebietsabgrenzung für das Programm Stadtumbau Ost bleibt für das Gesamtgebiet Rüsternbreite unverändert.

Als weiterer Bereich mit vorrangiger Priorität wurde 2001 das Gebiet Am Wasserturm ausgewiesen. Im ersten Rückbauschwerpunkt der Stadt wurden seit Beginn des Stadtumbaus 479 Wohnungen abgebrochen. Durch den Abriss und Schaffung von Baurecht entstand auf dem Gelände zwischen Phillip-Semmelweis-Straße und Clara-Zetkin-Straße ein attraktives Eigenheimgebiet. Handlungsbedarf besteht weiterhin im Bereich der sozialen Infrastruktur. So wird derzeit das ehemalige Krankenhaus Süd abgebrochen. Die freiwerdenden Flächen sind bereits zur Neuordnung bzw. Schaffung weiterer Flächenpotenziale für eigentumsfähiges Wohnen vorgesehen. Zum anderen soll die Wolfgang-Ratke-Schule südlich des Fördergebiets saniert und damit der Erhalt der sozialen Infrastruktur im Gebiet sichergestellt werden. Die Fördergebietsabgrenzung für das Programm Stadtumbau Ost wurde nach Süden erweitert und schließt die Wolfgang-Ratke-Schule ein.

Das gründerzeitlich geprägte Wohnquartier Am Friedenspark wurde in der ersten Fortschreibung 2005 als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität ausgewiesen. Neben den stadtstrukturellen Problemen mit kleinräumig hohem Leerstand und schlechten Sanierungsstand wurden auch sozialräumliche Problemstellungen festgestellt. Die sozialräumlichen Defizite konnten mit den bereits umgesetzten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen minimiert werden. Zur Minimierung des Leerstands wurden seit 2003 insgesamt 109 Wohnungen abgerissen. Trotz allem bestehen weiterhin kleinräumig extreme Leerstände und Sanierungsdefizite, auch Brachflächen in den Blockinnenbereichen beeinflussen die angrenzenden Wohnlagen negativ und stellen erhebliche städtebauliche Missstände dar. Zur Beseitigung des strukturellen Leerstands und der Stabilisierung und Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität bleibt die Fördergebietsabgrenzung für das Programm Stadtumbau Ost unverändert.

Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Die Ausweisung von umzustrukturierenden Stadtteilen ohne vorrangige Priorität hat bislang keine unmittelbare Relevanz für die Stadtumbauförderung. Daran wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach auch künftig nichts ändern. Die Ausweisung signalisiert jedoch, dass es sich bei den betreffenden Wohnlagen um stadtstrukturell wichtige, unterstützungswürdige und zukunftsfähige Bestände handelt oder dass künftig auch massivere Stadtumbaumaßnahmen anstehen können.

Im Sinne einer langfristigen Bestandssicherung wird das **Bahnhofsviertel** als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität geführt. Die Entwicklung attraktiver und vitaler Wohnquartiere bedarf der Fortsetzung der Modernisierung der Bausubstanz, der Integration nicht störender Gewerbeeinrichtungen und der Verbesserung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiraumqualitäten. Angesichts der im Vergleich zum ähnlich strukturierten Stadtteil „Am Friedenspark“ geringeren Problemlagen wird das Bahnhofsviertel weiterhin als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität geführt.

Die Leerstandproblematik und Sanierungsdefizite begrenzen sich in der **Nördlichen Stadterweiterung** auf einzelne Gebäude insbesondere in stadtbildprägenden Räumen. Neben der Modernisierung oder Ersatzneubauten sind angesichts der lockeren Bebauungsstruktur auch „grüne Lückenschließungen“ zur Rekonstruktion der Raumkanten durch Bäume geeignete Maßnahmen. Angesichts der im Vergleich zum ähnlich strukturierten Stadtteil „Am Friedenspark“ geringeren Problemlagen wird die Nördliche Stadterweiterung weiterhin als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität geführt.

Von den rund 250 Gebäuden, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, stehen in Geuz derzeit etwa 10 leer, dies entspricht einem natürlichen Fluktuationsanteil. Auf absehbare Zeit ist kein vordringlicher Handlungsbedarf zu erkennen. Geuz wird weiterhin als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität geführt.

Konsolidierte Stadtteile

Als konsolidierte Stadtteile gelten alle Wohnlagen, die auf Grund ihres Modernisierungsstands, ihrer Lagegunst und Marktattraktivität sowie ihrer Eigentümerstruktur im Bestand aus eigener Kraft zukunftsfähig sind.

Uneingeschränkt zählen zu dieser Kategorie folgende Wohnlagen:

- die Einfamilienhausgebiete der nördlichen Gartenstadt,
- der zumeist sanierten Siedlungsbauten in der südlichen Gartenstadt,
- die Bereiche des Geschossneubaus nach 1990 in der Rüsternbreite II,
- der durchgängig sanierte Werksiedlungsbau in der Bandhauerstraße,
- die gründerzeitliche Stadterweiterung um die Aribertstraße und Am Stadion
- die kleinteiligen Bebauungsstrukturen in Köthen Ost,

In diesen Stadtbereichen ist der Einsatz von Stadtumbauförderung bzw. Städtebauförderung ganz allgemein auch auf längere Sicht nicht vorgesehen. Im sanierten Werksiedlungsbau sollen Erhaltungssatzungen aufgestellt bzw. fortgeführt werden, um den Siedlungscharakter und die damit verbundene Wohnqualität zu bewahren.

Handlungsbedarf in den Ortschaften

Neben den Dorflagen Geuz und Klepzig, die inzwischen mit dem übrigen Stadtgebiet baulich zusammen gewachsen sind, liegen um die Kernstadt von Köthen Siedlungsbereiche mit vorstädtischem bzw. dörflichem Charakter verstreut, die von kleinteiligen Bebauungsstrukturen und selbstgenutztem Wohneigentum geprägt sind: freistehende Einfamilienhäuser, bäuerliche Höfe, niedriggeschossige Straßenrandbebauungen in den historischen Dorfkernen.

Die eingemeindeten Ortsteile Porst, Elsdorf, Merzien mit Zehringen und Hohsdorf, Arensdorf mit Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde sowie Groß- und Kleinwülknitz sind durch Landschaftszüge von der Stadt getrennt. Hinsichtlich der Ausstattung mit Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sind diese Stadtteile zunehmend auf die Kapazitäten in der Kernstadt angewiesen. Das Netz der sozialen Infrastruktur wird durch teilträumliche Konzentrationen von Angeboten innerhalb dieser peripheren Siedlungsbereiche großmaschiger.

Bis auf Geuz gelten die Siedlungskerne in den Ortschaften sowie innerstädtischen Bereichen mit dörflichen oder vorstädtischen Charakter grundsätzlich zu den konsolidierten Stadtteilen. Der Einsatz von Instrumenten des Programms Stadtumbau Ost ist auch längerfristig nicht vorgesehen, zumal das Stadtumbau-Instrumentarium nicht auf die Problemlagen in den Ortschaften zugeschnitten ist.

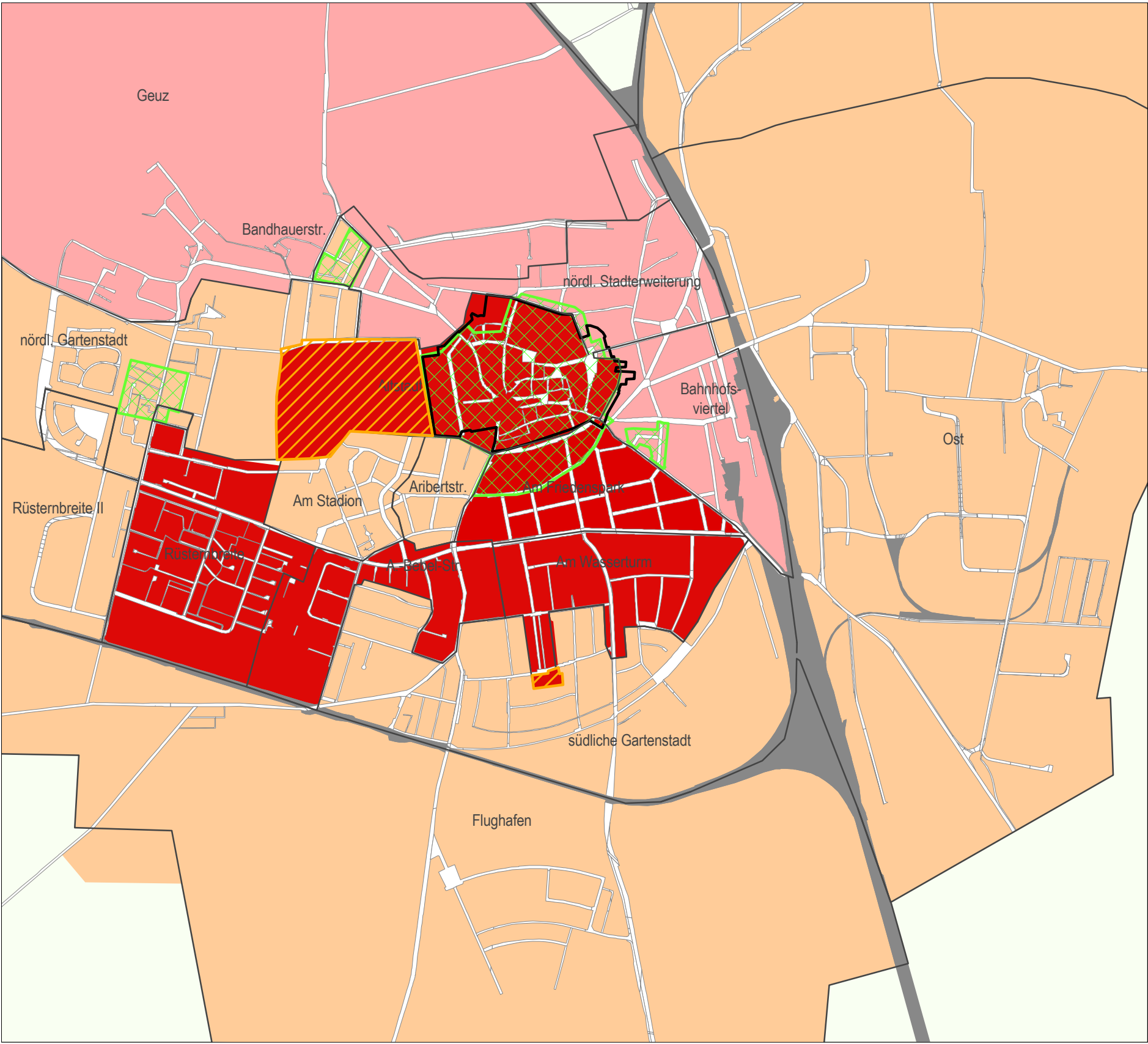
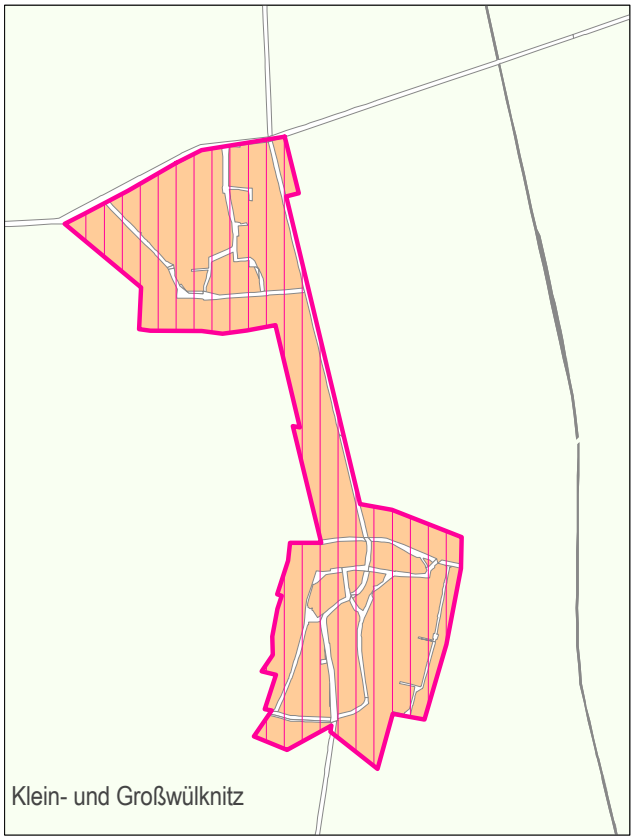
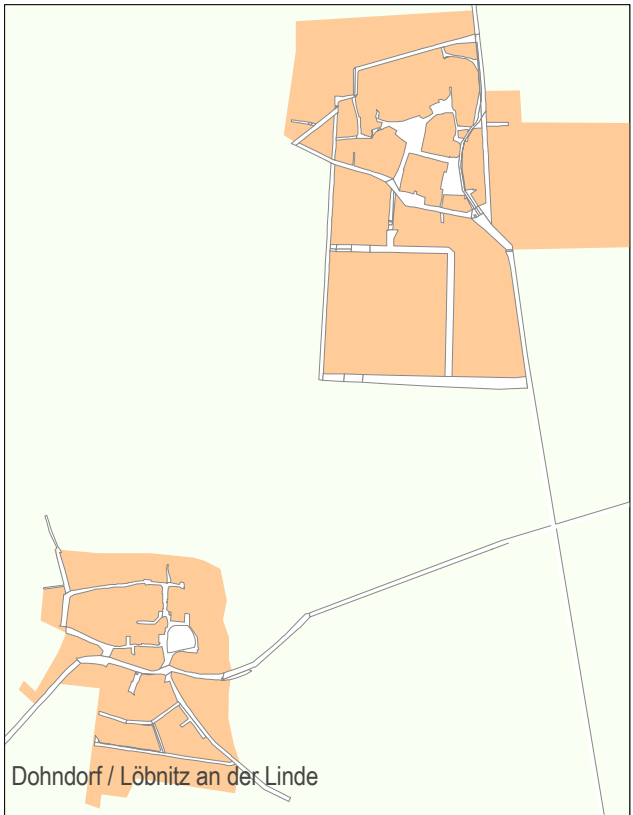
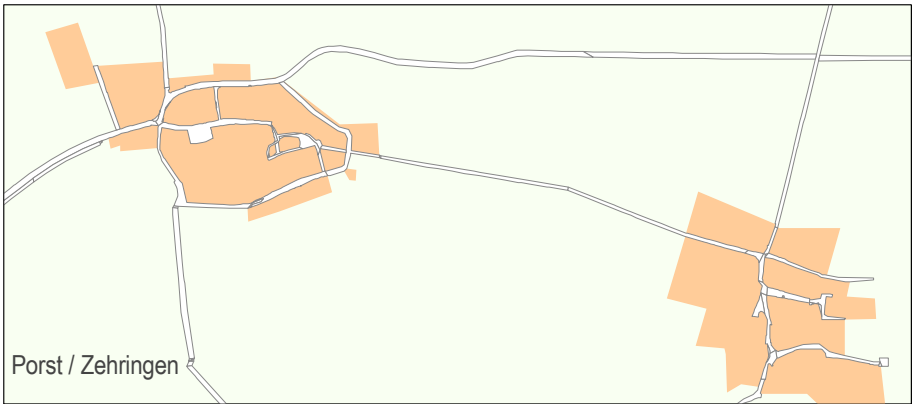
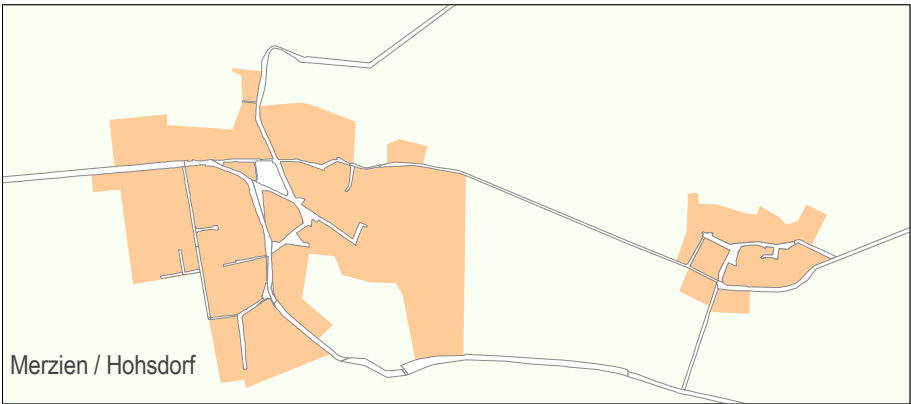
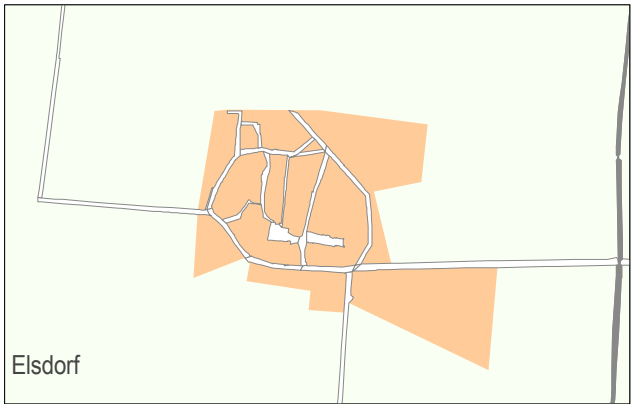
Die Wohnungsbestände in diesen Siedlungsbereichen, die sich fast ausschließlich im kleinteiligen Privatbesitz von Selbstnutzern befinden, werden sich im Bestand aus eigener Kraft fortentwickeln. Über Arrondierungen für den unmittelbar örtlichen Bedarf hinaus sollen auch für den Eigenheimbau keine Wohnbauflächen mehr entwickelt werden.

Dennoch besteht in den Ortschaften Handlungsbedarf zur Stabilisierung von Baustruktur und Erscheinungsbild der historischen Ortskerne, zur Aufrechterhaltung, Bedarfsanpassung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, zur Stärkung des örtlichen Gemeinwesens sowie zur Aufwertung und Pflege des öffentlichen Raums. Während der vergangenen zwei Jahrzehnte sind in mehreren Ortschaften Vorhaben der Dorferneuerung durchgeführt worden. In den Ortsteilen Elsdorf, Porst, Merzien mit Zehringen und Hohsdorf, Großwülknitz und Kleinwülknitz, Arensdorf mit Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf und Löbnitz an der Linde wurden Maßnahmen abgeschlossen. Für die Dörfer Großwülknitz und Kleinwülknitz wird derzeit der Dorfentwicklungsplan fortgeschrieben.

In Sachsen-Anhalt wird die Dorferneuerung als Instrument der Landesentwicklung auf Grundlage der Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepte (ILEK) fortgeführt. Die Landesregierung orientiert auf die

Nutzung der LEADER-Programme der EU. Grundlage der Förderung in der EU-Förderperiode 2007 bis 2013 ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) in der Fassung vom 01.06.2010. Gemäß den Leitlinien der Allianz Ländlicher Raum sowie aufgrund der demographischen Entwicklung werden die Prioritäten auf eine vorrangige Förderung der Grundzentren, der Sicherung der Daseinsvorsorge und der innerörtlichen Entwicklung gelegt.

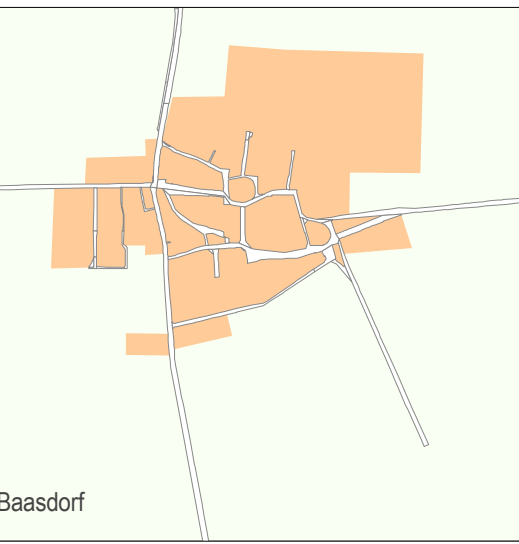
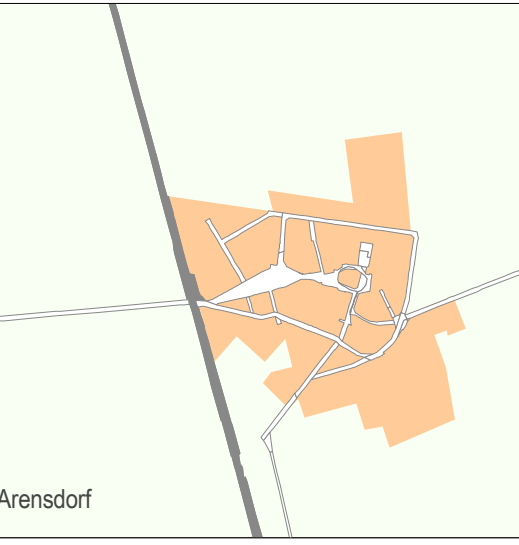
Im Sinne einer integrierten Entwicklung aller Siedlungsbereiche in Köthen steht die Aufgabe an, für jede Ortschaft eine Bilanz über die bisherigen Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu ziehen, den Handlungsbedarf für die kommende Förderperiode zu ermitteln und daraus konkrete Projekte abzuleiten. Angesichts der gesamtstädtischen Haushaltssituation kommt der Erwirtschaftung von Eigenmitteln sowie der Abstimmung und Prioritätensetzung bei der Einordnung der Vorhaben in die Investitionsplanung letztlich ausschlaggebende Bedeutung zu.



Prioritäten der Wohnstandortentwicklung

- Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität
- Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität
- Konsolidierte Stadtteile
- Konsolidierter Stadtteil bis 2010
- Erhaltungssatzungsgebiet
- Sanierungsgebiet
- Gebiete der Dorferneuerung
- Stadtteile

Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung



5.7 Städtebauliche Strategien und Förderinstrumente

Die städtebaulichen Strategien für die einzelnen Wohnstandorte sind aus dem Leitbild des Stadtumbaus abgeleitet. Das Leitbild ist eine Zielvorstellung. Es hat Signalwirkung für die Schwerpunktsetzungen der öffentlichen Hand wie auch für private Investoren. Die öffentliche Förderung soll möglichst punktgenau auf diese städtebaulichen Strategien zugeschnitten werden.

Nach dem gegenwärtigen Entscheidungsstand zur Fortsetzung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bis 2016 ist damit zu rechnen, dass der Abbruch leer gefallener Wohngebäude und die Aufwertung der Innenstädte weiterhin die zentralen Fördertatbestände bleiben werden.⁹⁶ Zudem ist auch mit einer Fortsetzung der Altschuldenentlastung für abgerissene Wohnfläche zu rechnen, und zwar unabhängig von betriebswirtschaftlichen Kriterien (Härtefallregelung nach § 6a AHG), aber mit einer Kopplungsregelung, wonach Entlastungsbeiträge nur gewährt werden, wenn sie vollständig für die Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten aufgewendet werden.⁹⁷ Bei der Umsetzung dieser Eckpunkte ist zu klären, wie Innenstadtbereiche bzw. Siedlungskerne im Sinne integrierter Stadtentwicklung zu definieren sind. Handlungsgrundlage ist das Stadtentwicklungskonzept.

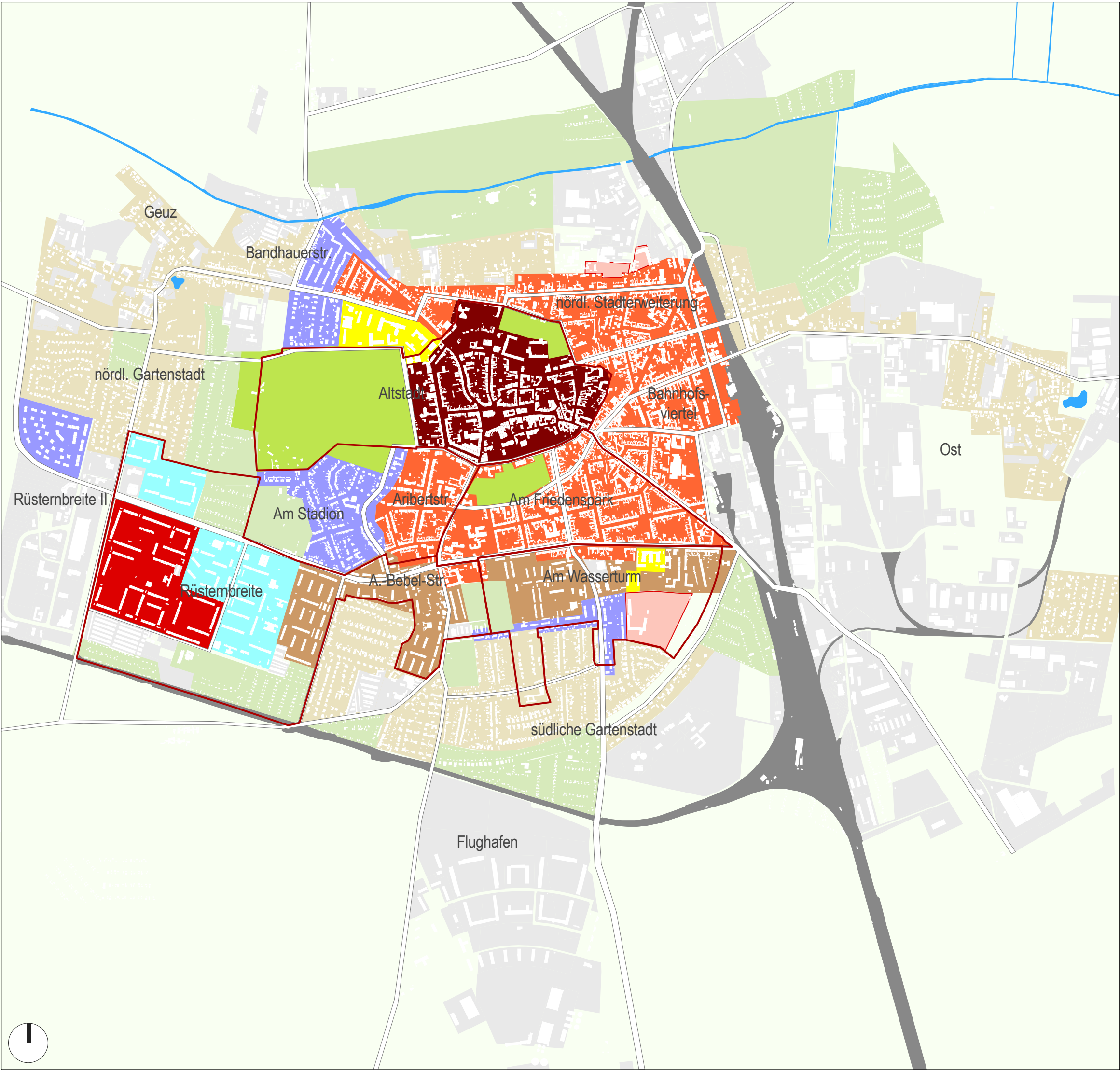
Aus der folgenden Tabelle und der dazugehörigen gesamtstädtischen Plandarstellung kann jeder Grundstückseigentümer und Investor ablesen, welche städtebauliche Strategie im Stadtumbaukonzept der Stadt Köthen für den Standort seiner Immobilie verfolgt wird und mit welchen Förderungen (unter Haushaltsvorbehalt) gerechnet werden kann, wenn bauliche Maßnahmen geplant sind.

⁹⁶ Wachstum, Bildung, Zusammenhalt. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU UND FDP: „Beim „Stadtumbau Ost“ soll die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz gestärkt und der Rückbau der technischen und sozialen Infrastruktur besser berücksichtigt werden. Der Erfolg des Programms soll nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnungsleerstand gefährdet werden.“ S. 41.

⁹⁷ Empirica GmbH: Altschuldenhilfe und Stadtumbau. Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an weiterer Entlastung, Oktober 2010.

Städtebauliche Strategien und Förderstrategien für die festgesetzten Stadtumbaugebiete

Kategorie	Charakter, Wertigkeit	Förderung
 Aufwertungsschwerpunkt Altstadt	Konzentration zentraler Funktionen, mentale Mitte, prägt Identität, Image und Stadtbild von Köthen	Städtebauliche Sanierung / Denkmalschutz, Förderung von Lückenschlüssen, Aufwertung im öffentlichen Raum, Abrissförderung nur bei städtebaulich begründetem Konzept
 Modernisierungsschwerpunkt mit Reduzierungspotenzial	Stadtstrukturell wichtige Bereiche, in überwiegend gutem baulichen Zustand, kleinräumig hoher Leerstand und Sanierungsdefizite, zum Teil in stadtbildprägender Lage, kleinteilige Eigentümerstruktur	Abrissförderung in den Blockinnenbereichen, am Blockrand nur bei städtebaulich begründetem Konzept, Förderung von Wohnraummodernisierung und Lückenschluss, Aufwertungsförderung im Freiraum
 Auflockerungsbereich im Geschosswohnungsbau	Stadtstrukturell integrierte Wohnbereiche mit Reduzierungspotenzial, quantitative und qualitative Anpassung an veränderte Nachfrage nötig	Förderung von Abriss / Geschossrückbau, Aufwertungsförderung im Freiraum bei abgestimmtem städtebaulichem Konzept, Wohnraummodernisierung aus eigener Kraft
 Umstrukturierungsbereich im Geschosswohnungsbau	Randbereiche des industriellen Wohnungsbaus	Förderung von Gebäudeabriss und Maßnahmen der Freiraumgestaltung
 Zu stabilisierende Wohnbereiche	Stadtbild- bzw. Identität prägende Bereiche, Mischung Wohnen und Gewerbe, z. T. funktionale und bauliche Defizite / Leerstand	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Aufwertung im Freiraum, Infrastruktur, ggf. Förderung von Abriss bei abgestimmtem städtebaulichem Konzept
 Stabiler Bereich mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung	Modernisierte Wohnlagen, zumeist stadtstrukturell gut integriert, zum Teil hochwertiger Siedlungsbau	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung
 Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte	Dörfliche Bebauungsstrukturen, Eigenheimsiedlungen, Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger, gering verdichteter Bebauung	Wohnlagen entwickeln sich aus eigener Kraft. Förderung von öffentlichem Raum, Infrastruktur, historischer Ortskerne aus Mitteln der Dorferneuerung, des Denkmalschutzes etc.
 Neubaustandorte für eigenumsfähiges Wohnen	Durch verbindliche Bauleitplanungen geregelte oder zu regelnde und zum Teil erschlossene Flächen für den Eigenheimbau	Privatwirtschaftliche Entwicklung, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung
 Hochschulstandort	funktional und stadtstrukturell wichtiger Bereich in überwiegend gutem baulichen Zustand	keine Städtebau- und Stadtumbauförderung



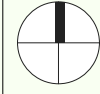
Städtebauliche Ziele und Förderstrategien
für die Wohnstandorte mit
Handlungsbedarf

Ziele und Strategien

-  Aufwertungsschwerpunkt (Sanierungsgebiet Altstadt)
Erhalt, Erneuerung, Ergänzung
-  Modernisierungsschwerpunkt mit Reduzierungspotenzial
bei Bewahrung stadtbildprägender Raumkanten
-  Auflockerungsbereich im Geschosswohnungsbau
Modernisierung, Abriss, Aufwertung
-  Umstrukturierungsbereich im Geschosswohnungsbau
Umbau / Abriss / Neubau
-  Zu stabilisierende Wohnbereiche
(Erhalt und Modernisierung)
-  Neubaustandorte, B-Plangebiete, Erschließung,
Schaffung von Baurecht
-  Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost

Bestandsaussagen

-  Gewerbe- und Sondergebiete
-  Grünflächen, Wald, Landwirtschaft, Kleingärten
-  Wichtige öffentliche Grünbereiche
-  Bahnhof, Bahn- und Gleisanlagen
-  Stabiler Bereich mit aufgelockerter,
mehrgeschossiger Bebauung
-  Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte,
Einfamilienhausgebiete, Siedlungen, Dorfstrukturen
-  Hochschulstandort



6. Umzustrukturierende Stadtteile

6.1 Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Aufwertungsschwerpunkt Altstadt

Städtebauliches Porträt und Stand des Stadtumbaus

Als Altstadt bezeichnet man in Köthen das Schlossensemble mit Schlossgarten, den barocken Erweiterungsbereich der Wall- und Schulstraße, den mittelalterliche Stadtkern, der vor allem im zentralen Bereich rund um die Fußgängerzone stark gründerzeitlich überformt wurde, und die Neustadt östlich der Burgstraße mit dem Neustädter Platz.

1991 wurde das heutige Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“ förmlich festgelegt und durch eine Satzung zum Erhaltungsgebiet erklärt. Nach dreimaliger Änderung umfasst es nunmehr eine Fläche von 38,87 ha. Die Altstadt wird im Norden, Osten und Süden von den gründerzeitlichen Stadterweiterungen umrahmt, im Westen schließt die Fasanerie als waldähnliche Grünanlage an.

Durch die behutsame Sanierung der letzten 20 Jahre konnte ein Großteil der vorhandenen Gebäude erhalten und deren Ausstattung modernisiert werden. Der öffentliche Raum weist heute dank der Sanierung und Umgestaltung überwiegend eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

Die Altstadt wird von einer kleinteiligen Nutzungsmischung geprägt:

- Die Schalaunische Straße / Holzmarkt / Buttermarkt / Marktstraße / Marktplatz sowie Hallesche Straße und Kleine Wallstraße sind die Hauptgeschäftsachsen.
- Mit dem alten Rathaus und dem neuem Verwaltungsstandort in der Kleinen Wallstraße sowie 5 Geschäftsstellen von Krankenkassen und 6 Bankfilialen ist die Altstadt bedeutender Standort der Verwaltung und hat zentrale Bedeutung für das Umland.
- Das Schlossensemble samt Schlossgarten hat als Veranstaltungszentrum mit Bachsaal sowie zahlreichen Museen und Ausstellungen überregionale Bedeutung und Ausstrahlungskraft. Zur Bereicherung des Kulturangebots in der Stadt tragen die Musikschule Johann-Sebastian-Bach sowie die Kirchen St. Jakob, St. Agnus und St. Maria bei.
- Mit der neuen Europäischen Bibliothek der Homöopathie, dem benachbarten Wohnhaus des Begründers der sanften Medizin Samuel Hahnemann, dem Homöopathiefeld sowie dem Sitz der Neuen Fruchtbringende Gesellschaft, die sich für die Bewahrung der deutschen Sprache einsetzt, konzentrieren sich die historisch bedeutenden Wissenschaftsbereiche Köthens in der Altstadt..
- Die Altstadt ist auch Gewerbestandort, insbesondere im Dienstleistungsbereich. Die Firma Mercateo (Onlinehandel) als einer der größeren Arbeitgeber der Stadt hat u. a. ihren Sitz in der Altstadt.
- Mit dem Ludwigsgymnasium in der Wallstraße, der Grundschule Johann-Friedrich-Naumann in der Schulstraße und der Evangelischen Grundschule in der Stiftstraße Straße sowie drei unmittelbar am Gebietsrand gelegenen Kindertageseinrichtungen ist eine nähräumliche Grundversorgung vom Kita- bis zum Hochschulreifealter gegeben.
- Betreut durch medizinisches und sozialpädagogisches Fachpersonal können Senioren der Stadt und des Umlandes im neuen Hahnemannstift, dem Neubau des Städtischen Pflegeheims „Am Lutzepark“, dem Seniorenpflegeheim St. Elisabeth in der Wallstraße sowie dem Wohnheim für Demenzzranke in der Stiftstraße ihren Lebensabend verbringen.

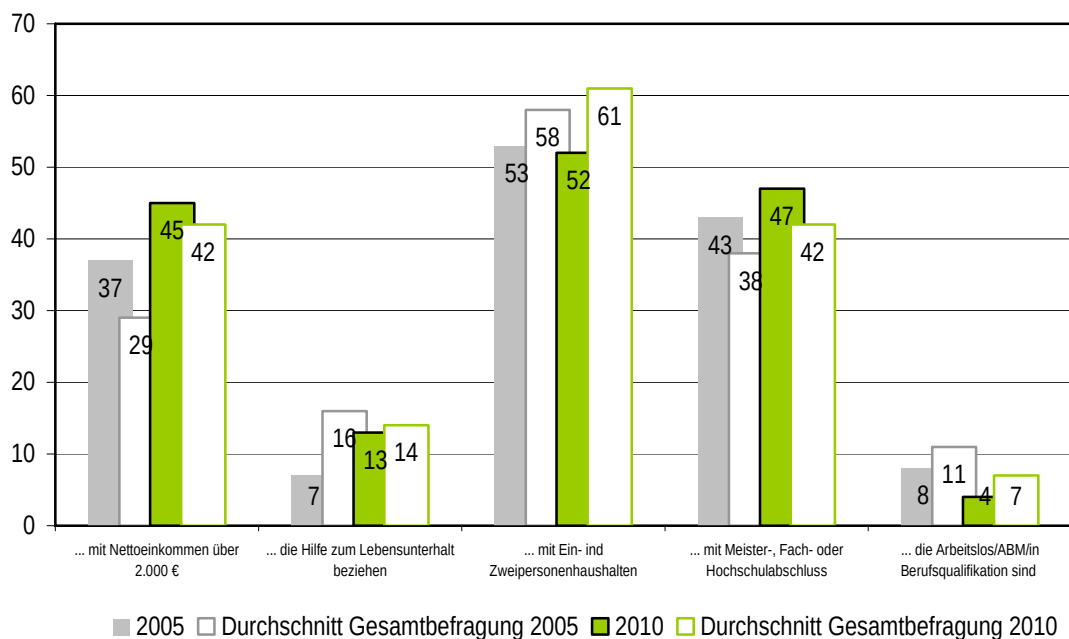
Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur

Zum 27.10.2010 wohnten 1.753 Menschen⁹⁸ mit Hauptwohnung in der Köthener Altstadt in den Grenzen des Stadtumbaugebiets. Im Jahr 1995 wohnten 1.592 Menschen in der Altstadt gemeldet.⁹⁹ Demnach ist die Altstadt das einzige Stadtumbaugebiet der Stadt, das auch gegen den gesamtstädtischen Einwohnerrend heute mehr Menschen zählt als vor 15 Jahren. In den letzten Jahren stagniert die Einwohnerzahl, seit 2007 stieg sie um 1 Prozent.

Verglichen mit den anderen Befragungsgebieten der Stadt lebten zum Zeitpunkt der letzten Haushaltsbefragung im Jahr 2010 überdurchschnittlich viele Familien mit drei und mehr Mitgliedern (45 Prozent zu 37 Prozent im Durchschnitt der Befragung) und relativ wenige Rentner in der Altstadt. Insgesamt waren 58 Prozent der Befragten jünger als 40 Jahre. Im Kontrast zur Befragung zeigt die Einwohnerstatistik einen überproportional großen Anteil von Menschen im Alter von über 65 Jahren an. Die Abweichung zum Befragungsergebnis ist vor allem durch die hohe Zahl der Senioren- und Pflegeheime begründet, die in der Altstadt ihren Platz gefunden haben.

In der Altstadt lebt eine vergleichsweise große Gruppe gut verdienender Angestellter mit einem relativ hohen Ausbildungsniveau. Niedriger als im Befragungsdurchschnitt war die Zahl der angetroffenen Interviewpartner, die Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, jedoch ist deren Anteil seit der letzten Befragung im Jahr 2005 um fast das Doppelte angestiegen.

Haushaltsanteile/ Befragte in der Rüsternbreite 2005 und 2010 ...



Wohnungswirtschaftliche Situation

Zum 21.10.2010 befanden sich in der Altstadt 1.037 Wohnungen, davon zu einem Drittel in Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen. Den Zugängen in einer Größenordnung von 58 Wohnungen standen keine Abrisse gegenüber. 36 Prozent der im Jahr 2010 befragten Haushalte der Altstadt lebten im selbstgenutzten Eigentum.

⁹⁸ Angaben Stadtumbau-Monitoring, Stand 27.10.2010, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz erfasst.

⁹⁹ Angaben Sanierungsmaßnahme „Innenstadt - Köthen“, Städtebaulicher Rahmenplan 2003 – Überarbeitung 2008, SALEG GmbH

Der weitaus größte Teil der Wohngebäude ist dem Altbau zuzurechnen (851 WE / 82 Prozent). 176 Wohnungen wurden nach 1990 als Ersatz für ruinöse Bausubstanz erbaut, um die historische Stadtstruktur zu bewahren. Die restlichen Wohnungen betreffen die wenigen Ergänzungen der DDR-Zeit.

770 Wohnungen (74 Prozent) gelten als modernisiert, jede zehnte Wohnung (111 WE, 10 Prozent) ist unsaniert. Die restlichen 16 Prozent haben Teilsanierungen erfahren.

Im April 2011 standen 117 Wohnungen leer¹⁰⁰. Dies entspricht einer Leerstandquote von 11 Prozent und liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Leerstand konzentriert sich ganz überwiegend auf unsanierte Wohnungen und ist rückläufig (2004: 14 Prozent).

Die Altstadtbewohner lagen 2010 mit ihren Einschätzungen zum Wohnquartier im Durchschnitt aller Befragungsgebiete. Dies betraf die Zufriedenheit mit der Wohnung ebenso wie die mit der Wohnumgebung oder der Umzugsneigung.

Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken¹⁰¹

Die Stärken und Potenziale der Altstadt beziehen sich auf folgende Merkmale:

- der mittelalterlich geprägte und zum Teil gründerzeitlich überformte, aber weitgehend erhaltene und sanierte historische Stadtkern mit geschlossenen Straßenzügen in seiner städtebaulichen Einzigartigkeit mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität;
- das erhaltene und in großen Teilen sanierte Schlossensemble mit dem neuen Veranstaltungszentrum und seiner Attraktivität für den Kulturtourismus als Schauplatz regelmäßiger Kulturhöhepunkte;
- die Konzentration wichtiger publikumsträchtiger Funktionen von Kultur, Bildung, Wissenschaft und Verwaltung;
- hohe Aufenthaltsqualität auf den gestalteten Stadtplätzen, die ausgedehnte Fußgängerzone im Altstadtkern und die gute innerörtliche Erreichbarkeit mit ÖPNV, per Fahrrad oder zu Fuß (kurze Wege).

Die Defizite und Missstände der Altstadt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- punktuelle Konzentrationen von unsanierten, leer stehenden und teils ruinösen Wohngebäuden in stadtbild- und imageprägenden Lagen, insbesondere entlang der Wallstraße, der Magdeburger Straße aber auch in der Neustädter Straße und am Schlossplatz;
- ungenutzte Grundstücke (Baulücken) bzw. städtebaulich ungeordnete Bereiche, z.B. Gartenstraße;
- lückenhafter Geschäftsbesatz bzw. Ladenleerstand, die Durchsetzung der Einzelhandelsstruktur mit Billigläden und eine teilweise wenig attraktive Präsentation der Geschäfte;
- unbefriedigende bauliche Beschaffenheit einiger öffentlicher Straßen, Wege und Plätze (Neustädter Platz) sowie öffentlicher Grünanlagen (Garten der Villa Wittig, Schlosspark);
- mangelnde Ausstattung bzw. unzureichende Berücksichtigung der Belange von Kindern und älteren bzw. behinderten Menschen;
- die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind zum Teil minderwertig; auf einigen frei geräumten Grundstücken bzw. städtebaulichen Neuordnungsbereichen wird „wild“ geparkt, die Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen ist teilweise mangelhaft.

¹⁰⁰ Wallraf & Partner. Eigene Erhebungen.

¹⁰¹ Aussagen aus dem Sanierungsrahmenplan und Abgleich mit aktueller Bestandsituation

Strategien und Entwicklungsziele

Die Altstadt bleibt städtebauliches Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet im städtebaulichen Denkmalschutz und Fördergebiet im Programm Stadtumbau Ost. Sie ist auch weiterhin Schwerpunkt der öffentlichen Investitionen zur Stadtentwicklung. Die Projekte der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 wurden unter dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“ vor allem in der Altstadt konzentriert.

Konzeptionelle Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt ist die Rahmenplanung aus dem Jahr 2003, aktualisiert in 2008. Diese hat Entwicklungsziele für die Altstadt formuliert, die bis heute als Entscheidungsgrundlage bei der städtebaulichen Sanierung dienen. Folgende Sanierungsziele wurden festgeschrieben und hier unter Grundsätzen formuliert:

Erhaltung, Erneuerung und Modernisierung der historischen Bausubstanz und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen

Trotz einer ohne Einschränkung positiven Zwischenbilanz kann die Altstadtsanierung noch nicht als abgeschlossen bezeichnet werden. An stadtbildprägenden Bereichen fallen noch immer ruinöse bzw. unsanierte Gebäude ins Auge, leere Ladenlokale in den Hauptgeschäftsstraßen zeugen von einer unter den Potenzialen der Altstadt bleibenden Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass der Sanierungsprozess bei konstantem Mittelfluss noch etwa 10 Jahre bis zum Abschluss braucht.

Flächenabriss sind für die Altstadt kein Thema. Der historische Stadtgrundriss soll erhalten, bewahrt, erneuert und wiederhergestellt werden. Vorhandene Baulücken sollen geschlossen werden. So ist unter anderem die Wiederbelebung der Gartenstraße mit Wohnbebauung anzustreben. Durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist neben barrierefreiem Wohnraum auch die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen für junge Familien zur Stärkung und Sicherung eines vitalen multifunktionalen Stadtkerns innerhalb der Gesamtstadt vorzusehen.

Aufwertung der unterschiedlichen privaten und halböffentlichen Lebensräume in Gebäuden und Wohnungen, Höfen und Gärten, Straßen und Plätzen sowie Parkanlagen

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohngebäuden können durch Wohnungs- und Städtebaufördermittel unterstützt werden. Durch Rückbau nicht genutzter Nebengebäude in den Innenbereichen kann der nutzbare Freiflächenanteil erhöht werden und als neue Grünfläche oder Stellplatzangebot zur Wohnumfeldverbesserung beitragen. Öffentliche Räume (Straßen, Plätze, Schlosspark) sollen erhalten und aufgewertet werden. Durch Neugestaltung, Möblierung und Begrünung wird die Aufenthaltsqualität verbessert. Es entstehen Orte der Begegnung und Kommunikation.

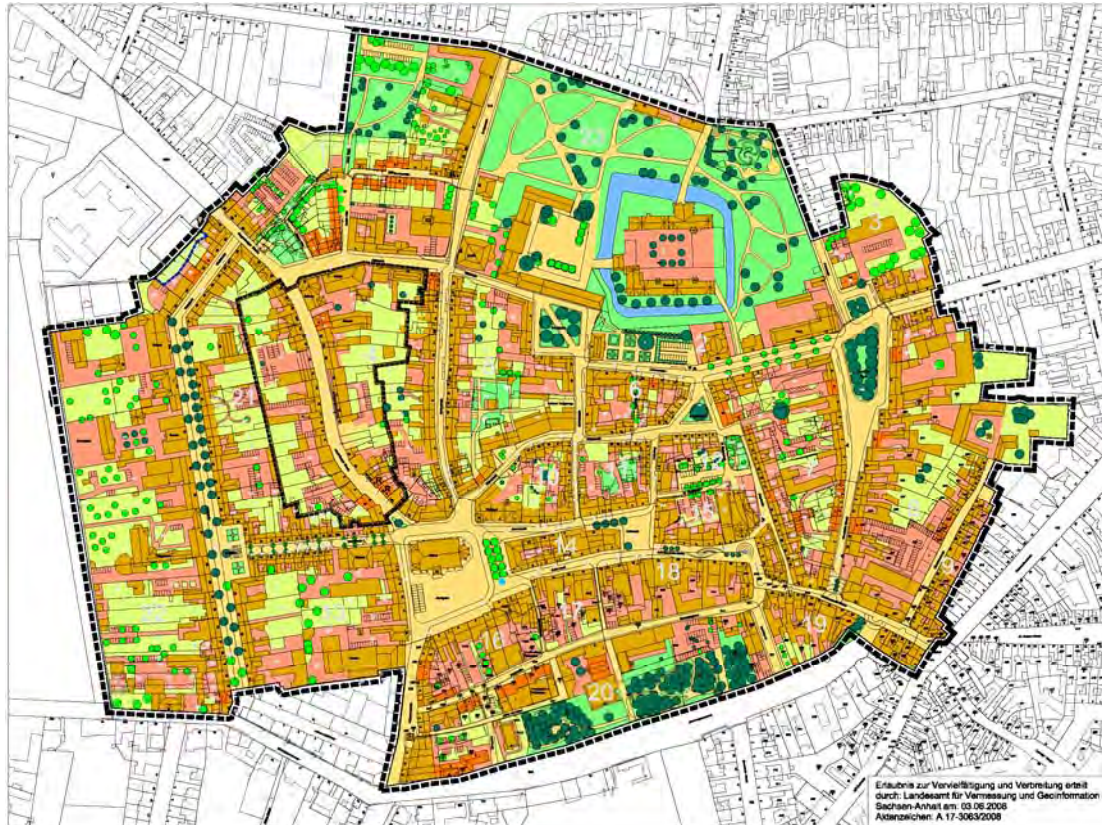
Stärkung der Altstadt als Wirtschaftsstandort mit Tourismusfunktion

Der Einzelhandel in der Altstadt hat auch in Zukunft eine Leitfunktion. Die Bündelung nicht wohntypischer Nutzungen in einzelnen Bereichen trägt zur Stärkung und Entwicklung der funktionalen Bedeutung des Stadtkerns innerhalb der Gesamtstadt wie auch der zentralörtlichen Funktion der Stadt Köthen für das Umland bei. Diesem Ziel dienen auch die Aufwertung der öffentlichen Räume und die verkehrlichen Maßnahmen. Besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung und Förderung der Tourismusfunktion gelegt (Sanierung von Schloss und Park, Profilierung als Bachstadt, Ausbau der touristischen Infrastruktur, Pflege der kulturellen und wissenschaftlichen Standorte).

Verbesserung des Verkehrsabläufe und der Verkehrsanlagen für den fließenden / ruhenden Verkehr

Maßnahmen zur Minderung des Durchgangsverkehrs durch Geschwindigkeitsbegrenzungen, die Umgestaltung des öffentlichen Raums, die stadtbildverträgliche Neuordnung von Flächen des ruhenden Verkehrs sowie die Optimierung der Situation für Fußgänger und Radfahrer und der Bedingungen für den ÖPNV sollen die Erreichbarkeit der Altstadt verbessern und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität erhöhen.

Städtebauliche Rahmenplanung „Innenstadt-Köthen“, Stand Dezember 2008, SALEG mbH



Maßnahmen

Mit der Aktualisierung der Rahmenplanung im Jahr 2008 wurden die strategischen Ziele überprüft und die für den Abschluss der Sanierung noch erforderliche Maßnahmen bestimmt.

Der Erhalt des Flächendenkmals Altstadt und die Bewahrung der historischen Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wissenschafts- und Kultureinrichtungen bilden auch weiterhin die wichtigste Daueraufgaben des Sanierungsgeschehens. Dies betrifft vor allem die Fortführung und den Abschluss der Erneuerung der Straßenoberflächen und die Sanierung bzw. Revitalisierung von einzelnen Gebäuden.

Folgende Schlüsselvorhaben stehen noch an¹⁰²:

Schlossensemble Köthen

Das Schlossensemble in Köthen hat eine herausragende Bedeutung als kulturelles Zentrum und besitzt große Ausstrahlungskraft. In den kommenden Jahren steht die bauliche Sanierung und Ergänzung des Ensembles an. Das Schloss selbst bedarf der umfassenden baulichen Sanierung und funktionalen Neuordnung. Derzeit wird u. a. der Spiegelsaal saniert. Die Sanierungsarbeiten im Inneren des Schlosses werden durch Umbau und Sanierung an den Schlossflügeln sowie durch Neuorganisation der Ausstellungen und Gebäudefunktionen ergänzt. Darüber hinaus wird die historische Baustruktur des Schlosses durch einen Neubau für die Einrichtungen der Tourismusinformation im Bereich des ehemaligen Amtshauses wiederhergestellt. Die Baumaßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur weiteren Entwicklung des Tourismus in der Stadt.

In diesem Zusammenhang steht auch die Aufwertung des Schlossparks mit den in Teilen wiederherzustellenden historischen Pflanzstrukturen an. Darüber hinaus ist beabsichtigt, der Fruchtbringenden

¹⁰² Es werden nur Projekte mit Bedeutung aufgeführt. Weitere Projektübersicht ist dem Sanierungsrahmenplan „Innenstadt-Köthen“ Stand 2003 - Überarbeitung 2008 der SALEG zu entnehmen

Gesellschaft innerhalb des Schlossparks einen öffentlichen Präsentationsort mit Garten und Sprachinsel einzurichten. Die Grüngestaltung und Neuordnung des fließenden Verkehrs auf dem Schlossplatz ergänzen die umfassenden Maßnahmen am Schloss.

Stärkung der Gemeinwesen- und Bildungseinrichtungen

Innerhalb der Altstadt ist ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot vorhanden. Zur Aufrechterhaltung des Angebots und weiteren Stärkung der Altstadt als multifunktionales Zentrum sind weitere Aufwertungen an den Bildungseinrichtungen vorzunehmen. Die Grundschule Johann-Friedrich-Naumann in der Schulstraße wird derzeit umfassend saniert. Der Standort des Ludwigsgymnasiums in der Wallstraße wurde mit dem Neubau einer Sporthalle ergänzt. Die beiden Schulgebäude und Außenanlagen bedürfen in den kommenden Jahren einer Aufwertung.

Die ehemalige Lutzeklinik am nördlichen Altstadtrand steht leer. Aus dem Gebäude soll in Zukunft der Lutzestift werden. Das Diakoniewerk plant die Sanierung und Nachnutzung des geschichtsträchtigen Hauses. In unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren Altenpflegeeinrichtungen kann sich das Haus als Altenhilfezentrum mit Tagespflege, Begegnungsstätte und homöopathischer Praxis profilieren.¹⁰³

Nachhaltige Stärkung der Wohnfunktion

Erscheinungsbild und Vitalität der Altstadt hängen nicht zuletzt von der Bewohnerschaft ab. Die Aufwertung des Wohnstandorts und die Bindung einer möglichst großen, lebensweltlich aktiven und kaufkräftigen Einwohnerschaft in der Altstadt gehört zu den zentralen Aufgaben der Altstadtentwicklung.

Dank der fortgeschrittenen Altstadtsanierung ist der Wohnungsleerstand in der Altstadt deutlich gesunken. Betroffen vom Leerstand sind vorrangig unsanierte Bestände. Neben der Fortsetzung der Sanierung noch verbliebener ruinöser Wohngebäude und der Schaffung von neuem Wohnraum in Baulücken bzw. zur Ergänzung der Stadtstruktur (Bereich Gartenstraße) sind auch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für das Wohnen in der Altstadt zu verbessern.

Künftige Modernisierungsvorhaben sollen sich vorrangig auf die umfassende Verbesserung der Wohnqualitäten inklusive der Freiräume, der Barrierefreiheit und Minderung von Immissionsbelastungen konzentrieren. Parallel dazu sind die Fördermöglichkeiten für innerstädtische Wohneigentumsbildung zu aktivieren und auf stadtbildprägende Standorte (Lückenschlüsse) zu konzentrieren.

Ein Schlüsselprojekt ist die Sanierung der leer stehenden und teilweise ruinösen Wohngebäude am Bachplatz und in der Wallstraße 64-67. Die Städtische Wohnungsgesellschaft plant die Herrichtung der Gebäude für generationenübergreifendes Wohnen. Mit der Sanierung erfolgt die Freiraumaufwertung des Bachplatzes sowie des angrenzenden Straßenraums der Wallstraße, ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt.

Herausbildung eines grünen Altstadtrings und Aufwertung der Altstadteingänge

Vorgeschlagen wird die Anlage eines zusammenhängenden grünen Rundwegs um die Altstadt unter Einbeziehung bestehender Strukturen und Nutzungen. Mit dem Schlosspark, dem Friedenspark und der Fasanerie liegen die größten öffentlichen Park- und Grünanlagen der Stadt, die großes Potenzial zur Herausbildung eines grünen Rings aufweisen, in der bzw. am Rand der Altstadt. Die Anlagen sind in ihrer heutigen Struktur zu erhalten, aufzuwerten und in Teilen neu zu ordnen.

Der Schlosspark wird neu gestaltet und teilweise neu geordnet. In der Fasanerie stehen aufgrund von Schichtenwasser gefährdete Baumbestände zur Disposition. Es bedarf eines Konzepts zur nachhaltigen Entwicklung der Fasanerie. Für den Friedenspark stehen ebenfalls Aufwertungsaufgaben an, die in den Ausführungen zum Stadtumbaugebiet Am Friedenspark näher erläutert werden.

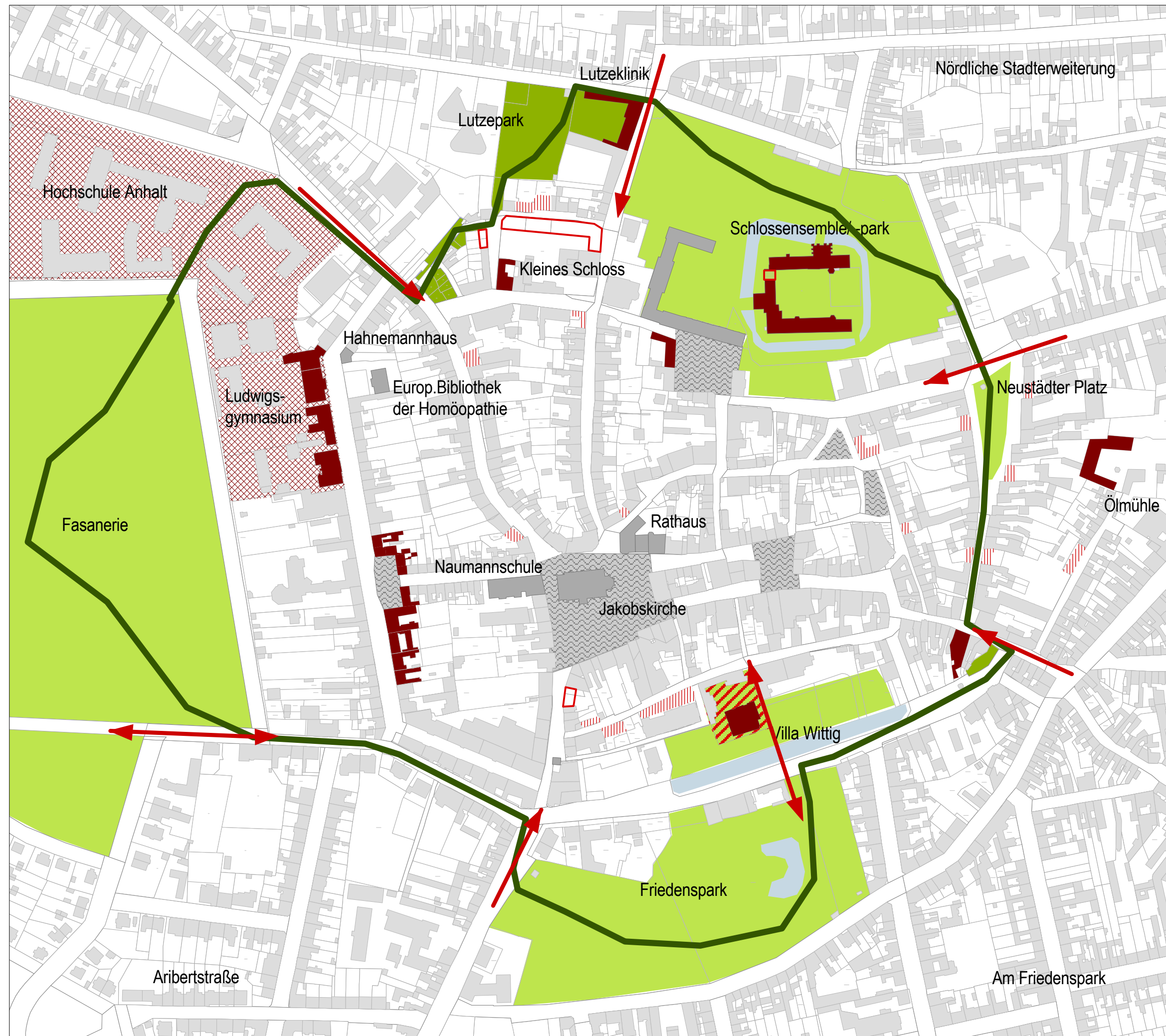
Der westliche Altstadteingang um den Magdeburger Turm herum wurde im Rahmen der IBA 2010 durch grünplanerische Maßnahmen aufgewertet. Im Osten bildet der Neustädter Platz den Auftakt zur Altstadt. Mit dem erfolgten grundhaften Ausbau der Neustädter Straße und der anstehenden Neuges-

¹⁰³ Quelle: mz.web.de, Artikel vom 01.02.2010, Titel Stiftung will Lutzeklinik kaufen

taltung des Platzes wird und wurde ein weiterer Baustein zur Herausbildung eines „grünen“ Altstadt-rundwegs geschaffen.

Im Norden trifft man über die Leopoldstraße / Stiftstraße auf die Altstadt. Die ungeordnete Straßenführung, die leer stehende Lutzeklinik und weitere leer stehende Gebäude entsprechen nicht einem würdigen Stadteingang. Hier bedarf es der Aufwertung. Die Lutzeklinik soll saniert werden und in der Nachbarschaft zum neuen Hahnemannstift als Lutzestift die Rolle eines Altenhilfezentrums einnehmen. Ergänzend dazu sind weitere Aufwertungen im öffentlichen Raum vorzunehmen, die im Rahmen der Ausführungen zur Nördlichen Stadterweiterung konkret beschrieben werden.

Im Süden trifft man neben den Hupterschließungssachsen auch über den Friedenspark auf die Altstadt. Der Zugang über das Gelände der Villa Wittig ist derzeit unpassierbar. Das leer stehende und von Verfall betroffene Gebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zur Wiederherstellung der südlichen Anbindung bedarf es neben der Neuordnung des Geländes ggf. auch des Abrisses der ruinösen Bausubstanz. Zur Erweiterung des benachbarten Unternehmens ist hier unter Beibehaltung der Durchwegung und Aufwertung der Außenanlagen auch ein Neubau denkbar.



Wichtige Vorhaben in der Altstadt und ihrem städtebaulichem Umfeld

Planungsziele

-  Erhalt und Pflege der öffentlichen Grün-/Parkanlagen
-  Qualifizierung des grünen Altstadttrings durch Neuordnung/ Neugestaltung/ Aufwertung des Grünraums
-  Weiterqualifizierung eines grünen Altstadttrundweges
-  Neuordnung, ggf. Rückbau, begrünte Durchwegung
-  Vordringliche Maßnahmen zur Ergänzung der Stadtstruktur
-  perspektivische Flächenpotenziale zur Ergänzung der Stadtstruktur
-  wichtige Wegeverbindungen/ Zugänge zur Altstadt
-  Qualifizierung und Aufwertung der Bildungseinrichtungen
-  Sanierungsobjekte mit vordringlichem Bedarf

Bestandsaussagen

-  bedeutende Gebäude bzw. Ensembles
-  bedeutende Stadtplätze
-  Gewässerfläche



Umbauschwerpunkt Rüsternbreite¹⁰⁴

Städtebauliches Porträt und Stand des Stadtumbaus

Das Wohngebiet Rüsternbreite liegt räumlich am südwestlichen Stadtrand von Köthen. Das Stadtumbaugebiet lässt sich in einen östlichen und westlichen Abschnitt teilen. Der westliche Abschnitt wurde während der 1970er und 1980er Jahre in Plattenbauweise errichtet. Die fünf- bis sechsgeschossigen Zeilenbauten wurden in Hofstrukturen angeordnet. Der östliche Teil schließt die Wohnsiedlung August-Bebel-Straße ein, die in den 1960er Jahren insbesondere für die Arbeiter des expandierenden Krankenhauses Köthen erbaut wurde. Die fünfgeschossigen Zeilenbauten wurden zumeist in offenen Kammstrukturen errichtet.

Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an. Die nördliche Grenze bilden neben der Nördlichen Gartenstadt auch die gründerzeitlichen Stadterweiterungen Aribertstraße und Am Stadion. Im Süden wird das Gebiet zwischen Lelitzer Straße und Hohenköthenerstraße von der Bahntrasse begrenzt und öffnet sich dahinter in den Landschaftsraum aus Feldern und Wiesen. Der Landschaftsbezug des Gebiets wird durch die möglichen weiten Blickbeziehungen sowie einen großen Grünanteil innerhalb der Siedlung unterstützt. Die südliche Gebietsgrenze verläuft ab Hohenköthenerstraße nördlich der Uhlandstraße und knickt dann nach Süden auf die Mendelssohnstraße ab. Weiter nach Osten bilden die Heinrich-Heine-Straße, die Wülknitzer und Edderitzer Straße sowie der Jürgenweg bis zum Garagenkomplex die Gebietsgrenze. Danach knickt die östliche Gebietsgrenze nach Norden ab und begrenzt das Gebiet bis zur Lohmannstraße.

Im Gebiet liegen diverse öffentliche Einrichtungen, die zum größten Teil im Zuge des komplexen Wohnungsbaus entstanden sind. Aus dem einheitlichen Bauungskonzept resultiert eine gleichmäßige Verteilung über das Gebiet. Zwischen Rüsternbreite und Anhaltischer Straße zeichnet sich im Stadtgrundriss eine auffällige kreisförmige Anordnung der Einrichtungen ab; diese Form bildet ein „Zentrum Rüsternbreite“. Im Osten des Gebiets stehen für die Bewohner der August-Bebel-Straße zusätzlich kleinteilige Versorgungseinrichtungen sowie eine Kindertagesstätte zur Verfügung.

Die bisherigen Abrissmaßnahmen konzentrierten sich gemäß der Umbaustrategie von außen nach innen auf den westlichen Rand der Großwohnsiedlung. Einige Rückbauflächen wurden begrünt, andere der Sukzession überlassen.

Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur

Zum 27.10.2010 waren im gesamten Stadtumbaugebiet Rüsternbreite 6.075 Einwohner¹⁰⁵ mit Hauptwohnung gemeldet. Seit 2001, als noch 8.858¹⁰⁶ Einwohner im gesamten Gebiet lebten, ist die Einwohnerzahl um 31 Prozent gesunken. 10 Prozent der Einwohner (595) waren zum Stichtag noch keine 18 Jahre alt (Köthen gesamt: 12 Prozent). Dagegen lag der Anteil der Bewohner im Rentenalter mit 33 Prozent um ein Viertel höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt (25 Prozent).¹⁰⁷

Nach den Befunden der Haushaltsbefragung wird das Gebiet nicht mehr von der Erstbeziehergeneration geprägt - nur noch 28 Prozent der Befragten wohnten bereits 1990 im Quartier. Knapp die Hälfte der Bewohner ist erst nach dem Jahr 2000 ins Gebiet gezogen. Der Stadtteil wird vor allem durch Ein- und Zweipersonenhaushalte (76 Prozent) geprägt, das weitere Viertel umfasst Drei- und Mehrpersonenhaushalte.

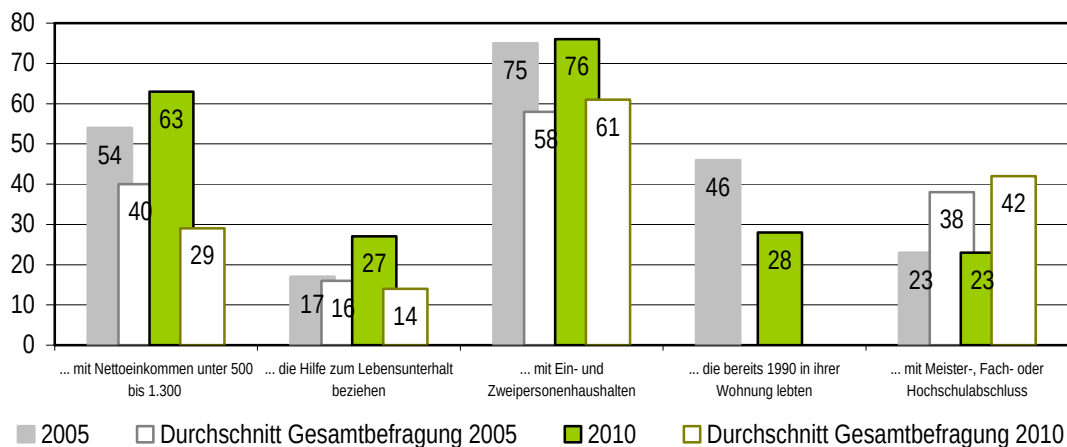
¹⁰⁴ Zum Umbauschwerpunkt Rüsternbreite erfolgte eine redaktionelle Übernahme und Bearbeitung der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung des Büros C23.

¹⁰⁵ Angaben Stadtumbau-Monitoring 2009, Stand 27.10.2010, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz erfasst.

¹⁰⁶ Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2001, Seite 16 (Summe aus Rüsternbreite und August-Bebel-Straße)

¹⁰⁷ Angaben Stadtumbau-Monitoring 2009, Stand 27.10.2010

Haushaltsanteile/ Befragte in der Rüsternbreite 2005 und 2010 ...



Die Sozialstruktur im Gebiet hat sich seit Mitte der 1990er Jahre stark verändert. Die Berufsqualifikation hat sich zwischen 2005 und 2010 nicht verändert. Jedoch sind die Haushaltsnettoeinkommen im Durchschnitt deutlich gesunken. Zugleich ist der Anteil von transferabhängigen Haushalten seit 2005 um 10 Prozent gestiegen. Von den Haushalten, die nach 2005 zuzogen, sind 38 Prozent auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen. Mit 27 Prozent ist der Anteil von transferabhängigen Haushalten (ALG I und II) unter allen Befragungsgebieten mit Abstand am höchsten und lag 11 Prozent über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Rüsternbreite hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten einen tiefgreifenden sozialen Wandel erfahren. Aus einer Wohnsiedlung mit breiter sozialer Durchmischung und hohem Familien- bzw. Kinderanteil ist durch Zu- und Wegzug ein Gebiet geworden, das von kleinen und überwiegend älteren Haushalten mit einem hohen Anteil an transferabhängigen Bedarfsgemeinschaften geprägt ist.

Wohnungswirtschaftliche Situation

Zum 31.12.2009 gab es im Gesamtgebiet 4.341 Wohnungen. Davon entfielen 3.180 Wohnungen auf die Rüsternbreite selbst und 957 Wohnungen auf den konventionellen Wohnungsbau in der August-Bebel-Straße. Bis heute wurden insgesamt 11 Blöcke mit 691 Wohnungen abgerissen, und zwar ausschließlich in der Rüsternbreite. Zwischen 2005 und 2009 hat sich der Wohnungsbestand allein in der Rüsternbreite um ein Fünftel reduziert.

Nach Angaben des Stadtumbau-Monitoring gelten 2.779 Wohnungen (64 Prozent) im Gebiet als voll saniert. Weitere 1.519 Wohnungen (35 Prozent) sind teilsaniert. 99 Prozent der Wohnungen befinden sich demnach in einem guten bis sehr guten Zustand.

Nach Angaben des Monitorings stehen 627 Wohnungen (14 Prozent) im gesamten Gebiet leer. Der Leerstand ist ausschließlich im Geschosswohnungsbau zu finden. Mit 591 Wohnungen ist vor allem der Geschosswohnungsbau der 1970/80er Jahre betroffen. Dies entspricht 94 Prozent des Gesamtleerstands im Gebiet. Weitere 6 Prozent (36 Wohnungen) entfallen auf die Wohngebäude der 1960er Jahre in der August-Bebel-Straße.¹⁰⁸

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohngebiet lag zum Zeitpunkt der Haushaltsbefragung 2010 deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und fiel noch schlechter aus als in der Befragung von 2005. Jeder Zweite äußerte sich zufrieden mit Wohnung und Wohngebiet. 2005 hatten sich noch etwa zwei Drittel der Befragten zufrieden geäußert. Dementsprechend nicht überraschend war die überproportional hohe Wegzugsneigung. 39 Prozent der Befragten 2010 hatten einen Wegzug beschlossen oder zogen ihn in Erwägung.

¹⁰⁸ Angaben Stadtumbaumonitoring Stadt Köthen,

Strategien und Entwicklungsziele

In der ersten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2007 wurde die Rüsternbreite als Stadtumbaugebiet und speziell als Schwerpunkt für den Abbau von strukturellen Wohnungsüberhängen ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Aussagen wurde für die Rüsternbreite im Jahr 2009 ein vertiefendes Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet.¹⁰⁹ Das Konzept bildet eine Planungsgrundlage für die künftige Gebietsentwicklung und wird redaktionell in die vorliegende Fortschreibung aufgenommen. Sollten die im Stadtumbau geplanten Abrisse in der Rüsternbreite (829 Wohnungen) nicht realisiert werden, könnte der Wohnungsleerstand von heute (2.011 WE¹¹⁰) im günstigsten Fall auf etwa 3.500 WE, im schlimmsten Fall auf 5.200 WE steigen.

Folgende Feststellungen und Zielsetzungen wurden im Vorfeld der Erarbeitung formuliert:

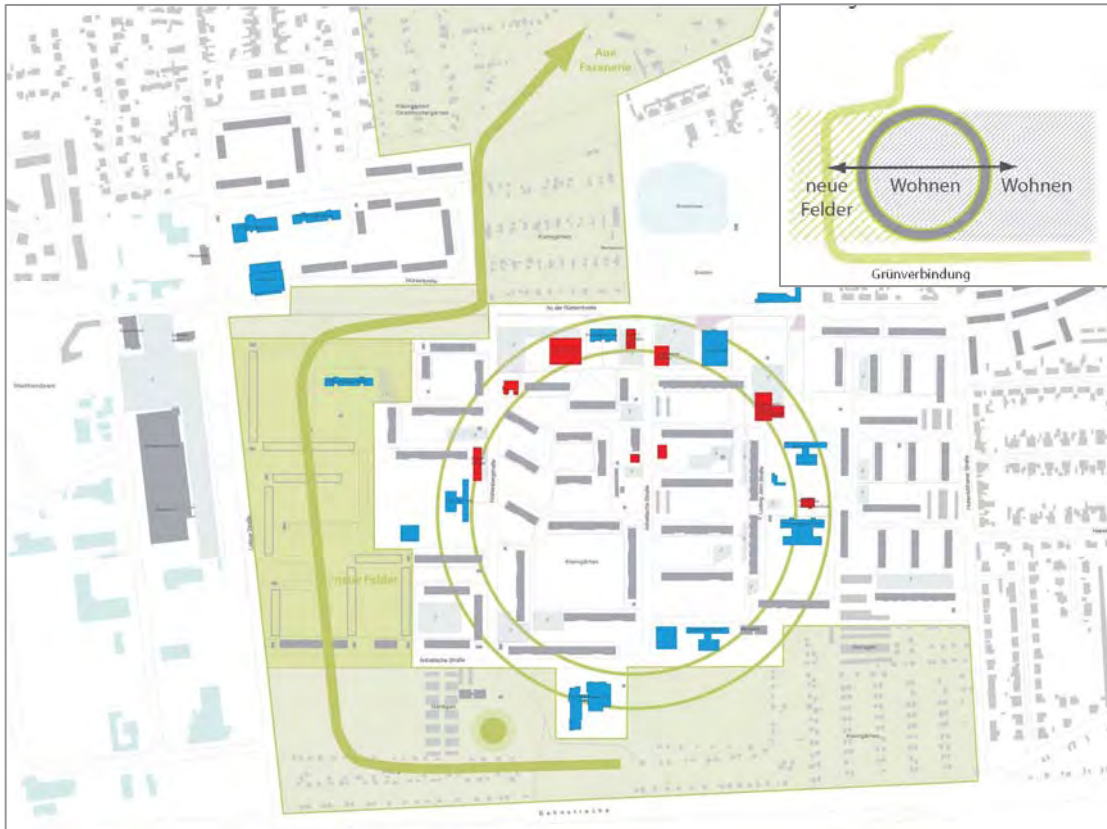
- Stabilisierung des Stadtteils - Die Rüsternbreite ist auch weiterhin ein wichtiger Stadtteil. Er bietet Wohnraum für einen großen Anteil der Einwohner Köthens und ist für die Wohnraumversorgung der Stadt insgesamt wichtig. Die erarbeitete Rahmensetzung soll ein Leitbild sein, hat aber keine rechtliche Verbindlichkeit.
- Begleitender Rückbau - Rückbau soll nur an notwendigen und sinnvollen Stellen betrieben werden. Wenn abgebrochen wird, dann sollte dies gesteuert geschehen, damit es zu keiner Schwächung der verbleibenden sozialen und technischen Struktur führt. Der Rahmen für Entwicklungen, welche von der Stadt nicht selbst geplant werden, soll geschaffen werden.
- Rückbau führt zu schrittweiser Landschaftsentwicklung - Der entstehende Freiraum muss als Gesamtheit gedacht werden, aber im Entstehungsprozess schrittweise umzusetzen sein.
- Auf lange Sicht gedacht – Es müssen ökonomische Lösungen gefunden werden, um große Flächen entwickeln, pflegen und bewirtschaften zu können. Die nutzbaren gestalteten Flächen sind ein Zugewinn für den Stadtteil und die Bewohner.

Nach umfassender Analyse der Freiraumtypologien und -elemente, Erschließungssysteme und der sozialen Infrastruktur wurden folgende Entwicklungsziele bestimmt:

- Zur Stabilisierung des Stadtteils ist es unbedingt nötig, die guten Sozial- und Einzelhandelsstrukturen zu stärken und weitestgehend zu erhalten. Dies kann im Zuge einer neuen Definition des „Zentrums Rüsternbreite“ geschehen, welches auch über den Stadtteil hinaus eine Anziehungskraft besitzt.
- Zusätzlich zur internen Stärkung muss der Stadtteil besser mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen verbunden werden, um die monostrukturelle Wohnnutzung nicht als negativen Standortfaktor zu manifestieren und den Zugang zum Zentrum Rüsternbreite zu erleichtern. Dabei kann es sich um markante Wegebeziehungen, wie z.B. Alleen, oder gezielte Blickbeziehungen handeln.
- Die vorhandenen Brachflächen sollten als Freiräume in das Viertel integriert werden. Es besteht die Möglichkeit der Anbindung an bereits vorhandene Freiraumnutzungen wie den Wald mit der Fasanerie oder die Kleingartenanlagen. Die Verwendung und Fortführung von bereits vorhandenen Landschaftselementen fördert dabei die Akzeptanz und Annäherung der Bürger. Damit auch eine aktive Nachnutzung möglich ist, müssen Konzepte entwickelt werden, an denen die Bürger weitmöglichst beteiligt werden.
- Eventuelle weitere Abrisse sollten nicht nur nach wirtschaftlicher, sondern auch nach infrastruktureller Zweckmäßigkeit erfolgen (Absprache mit Versorgern). Darauf müssen die Wohnungsbaugesellschaften sensibilisiert werden, da entstehende infrastrukturelle Mehrkosten für den Betrieb auf die verbleibenden Mieter umgelegt werden. Zudem muss der Abrissplan als flexible Maßnahme, die auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren kann, begriffen werden.

¹⁰⁹ Stadtteilentwicklungskonzept Rüsternbreite 2009/2010, Station C23

¹¹⁰ Angaben Stadtumbau-Monitoring Stadt Köthen, Indikatorenkatalog zum 31.12.2009, Stand vom 21.10.2010

Konzept Rüsternbreite (Verfasser: Station C 23)¹¹¹

■ Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ■ Versorgung/ Handel/ Dienstleistungen

Maßnahmen

Aus dem Stadtteilentwicklungskonzept haben sich 10 Teilprojekte ergeben. Die Projekte sind unabhängig voneinander umsetzbar. Alle Teilprojekte werden durch die Vorhaben zur Verbesserung des Wegenetzes miteinander verbunden. In der Gesamtkonzeption ergänzen sich die Projekte und werten den Stadtteil Rüsternbreite nachhaltig auf.

Die Projekte

- stärken den Kern durch fördernde und aufwertende Maßnahmen;
- wandeln die Abbruchflächen in offene extensiv gestaltete Stadtrandflächen mit Platz für Nutzung und ökologische Aspekte um;
- stärken die Außenwahrnehmung durch gestaltete Bewegungskorridore;
- verbinden die Rüsternbreite mit den angrenzenden Stadtteilen;
- verbinden die landschaftlichen Einheiten Wald und Feldmark für Freizeitnutzung und Naturschutz.

Aufwertungsmaßnahmen - Projekt 1 bis 6

Die Projekte 1 bis 6 umfassen Aufwertungsmaßnahmen, die den Ring durch Stärkung der gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen als Zentrum Rüsternbreite ausbilden.

Projekt 1 Aufwertung des Stadtteilzentrums „An der Rüsternbreite“ – Das Stadtteilzentrum soll zu einem Einkaufs- und Bürgerareal aufgewertet werden, das neben Aufenthaltsmöglichkeiten auch die gute Erreichbarkeit des Einzelhandels und der öffentlichen Einrichtungen sowie die Außenwahrnehmung verbessern soll.

¹¹¹ Anmerkung zum Plan: nach Fertigstellung des Konzepts Rüsternbreite wurden zwei weitere Wohnblöcke in der nördlichen Lelitzer Straße (Lelitzer Straße 49-56 und 57-64) abgebrochen.

Projekt 2 Grüne Jahn-Straße - Die zurzeit durch parkende Autos dominierte Jahn-Straße hat als Anwohnerstraße mit unmittelbar anschließender Bebauung ein großes Potential sowohl ästhetisch, ökologisch als auch durch Bewohnernutzung das Wohnumfeld aufzuwerten. Durch wiederkehrende punktuelle Begrünung soll die Aufenthaltsqualität in der Erschließungsachse verbessert werden.

Projekt 3 Vorplatz und Verkehrsberuhigung Geschwister-Scholl-Straße - Der neu sanierten Schule in der Geschwister-Scholl-Straße steht ein funktional differenzierter und ästhetisch mangelhafter öffentlicher Bereich entgegen. Die in guten Ansätzen vorhandenen Spielplatzelemente auf der Freifläche sollen durch Ergänzungen für Kinder und Jugendliche die Ausgangsbasis für einen in seiner Gesamtheit nutzbaren Raum bieten. Neben Spiel-, Aktivitätsfeldern und Sitzmöglichkeiten kann hier auch ein Schulgarten Platz finden.

Projekt 4 Naturschutz- und Stadtteilpark - Die zurzeit ungenutzten Brachflächen am südlichen Rand bieten im Stadtteil ansonsten nicht vorhandene Potentiale: die Größe der Flächen, die Lage mit Ausblick in die Feldflur, sowie durch bereits erfolgte Besiedelung mit teilweise wertvollen Vegetationsgesellschaften. Hier bietet sich an, aus der als ungepflegt und verkommen wahrgenommenen Brache einen pflegeextensiven Stadtrandpark mit Schwerpunkt auf den Themen landschaftliche Weite, Sport, Bewegung und Ökologie zu entwickeln.

Gesamtübersicht der Teilprojekte (Verfasser: Station C 23)¹¹²



¹¹² Anmerkung zum Plan: nach Fertigstellung des Konzepts Rüsternbreite wurden zwei weitere Wohnblöcke in der nördlichen Lelitzer Straße (Lelitzer Straße 49-56 und 57-64) abgebrochen.

Projekt 5 Verbindung Fasanerie und Stadtrand - Die wichtige Rad- und Gehwegverbindung in der Krähenbergstraße / Mühlenbreite soll mittels funktionaler und ästhetischer Verbesserungen aufgewertet und als gestaltete verbindende Grünachse wahrgenommen werden. Als interne Erschließung dient die Verbindung der Vernetzung und Anbindung an öffentliche Einrichtungen. Übergeordnet stellt sie die Verbindung zu den Grünflächen Fasanerie und dem neuen Stadtrandpark (Projekt 4) her.

Projekt 6 Sport- und Jugendplatz - Im westlichen Bereich, rückwärtig der Gesamtschule „Regenbogenschule“ bietet sich durch bereits erfolgte Abrisse und einen bestehenden „verwilderten“ Spielplatz die Möglichkeit raumgreifende Nutzungen für Kinder und Jugendliche unterzubringen. Durch die Nachbarschaft zu Abrissflächen ist das Störpotenzial im entfernteren Wohnumfeld geringer. Im Bestand kann die Einsichtigkeit verbessert werden. Zu bestehenden Aktivitätsfeldern (Streetballplatz, Spielsandbereich) können sich ein Bolzplatz und weitere Nutzungen (z. B. BMX-Strecke) gesellen.

Verbesserung des Wegenetzes - Projekt 7 und 8

Projekt 7 An der Rüsternbreite - Die Anwohnerstraße hat durch Abriss der angrenzenden Wohnblöcke die Hauptnutzung verloren. Die noch vorhandenen Stellplätze werden dementsprechend nicht benötigt. Durch gezielten Rückbau kann hier eine extensive Grünfläche entstehen, die ihre Querungsfunktion als Rad- und Gehweg beibehält und auf etwa 80% der Fläche entsiegelt wird. Die entsiegelten Bereiche vermindern das Regenwasseraufkommen im Vorfluter und werten die Fläche ästhetisch und ökologisch auf.

Projekt 8 Wegenetz - Das Projekt dient der besseren Vernetzung des Stadtteils und der umgebenden Bereiche durch Maßnahmen der barrierefreien Gestaltung und der besseren Weggestaltung. Insbesondere umfasst das Projekt die Verknüpfung von ökonomisch, sozial und kulturell wichtigen Orten, die Verknüpfung von gesamtstädtisch wichtigen Orten, die spezielle Gestaltung der Kreuzungsbereiche, ein verständliches Leitsystem und nachvollziehbare Markierungen, barrierefreie Anpassung von Übergängen, Borden und Wegbelägen sowie die Förderung der Motivation zur Bewegung (Sport, Freizeit) durch Markierungen, Parcours oder die Anpassung des Wegebelages.

Rückbau und Umstrukturierungsmaßnahmen – Projekt 9 und 10

Projekt 9 Garagenstandorte - Die Garagenkomplexe in der Lelitzer / Anhaltischen Straße sollen im westlichen und nördlichen Bereich schrittweise freigelenkt werden. Im östlichen Bereich, der Zufahrt zum Kleingartensparte „Roseneck“, bleiben Garagen und Zuwegung dauerhaft erhalten. Der Rückbau sollte entsprechend zuerst in den nördlichen Bereichen beginnen und in mehreren Schritten nach Bedarf bis zur Erreichung einer stabilen Nutzungsquote erfolgen. Die entstehenden Grünflächen können bei Bedarf für eine Erweiterung der angrenzenden Kleingärten genutzt werden. Die restlichen Flächen sind pflegeextensiv, ähnlich den Brachflächen „Stadtrandpark“ zu gestalten.

Projekt 10 Stadtbau Neue Felder - Das Projektgebiet umfasst den westlichen Teilraum entlang der Lelitzer Straße bis zur Straße An der Rüsternbreite. Dieser Bereich ist Rückbauschwerpunkt in der Stadt. Auf 7 Standorten wurden bereits Blöcke abgerissen und teilweise mit Rasen begrünt, zum Teil wurden die Flächen der Sukzession überlassen. Diese für das Stadtteilbild nur unzureichenden Maßnahmen zeigen dringenden Handlungsbedarf. Durch bereits angemeldete Abrisse werden in absehbarer Zeit weitere Flächen hinzukommen. Aufgrund der nur schrittweisen Bearbeitungsmöglichkeit kann das Gesamtprojekt in zeitlich unabhängig voneinander umsetzbare Teilprojekte untergliedert werden. Neue Freiflächennutzungen können Stück für Stück aktiviert werden und tragen zur Verbesserung der Wohnqualität des Viertels bei. Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist bei den jeweiligen Teilumsetzungen zu berücksichtigen, so dass sich schrittweise ein zusammenhängendes Landschaftsbild entwickelt. Für die Nutzung sollten die Anwohner weitmöglichst miteinbezogen werden. Neben einer Auslauffläche für Haustiere und für die Bienenzucht bieten sich Sportnutzungen aber auch gärtnerische Nutzungen und selbstgestaltete Kinderspielmöglichkeiten an.

Die weitere Konkretisierung der Projekte, Klärung der Umsetzbarkeit und Vereinbarkeit mit den Vorhaben der Eigentümer steht in den kommenden Jahren an. Die Realisierung des umfassenden Konzepts erfordert einen gemeinsamen konstruktiven Dialog zwischen den Eigentümern, der Stadtverwaltung und der Bewohnerschaft.

Zielplan Rüsternbreite (Verfasser: Station C 23)



-  Gebäude / Nebengebäude
-  Versiegelte Fläche, Parkplatz
-  Gehweg, Platz (versiegelt)
-  Spielstraße (teilversiegelt)
-  Platz-Bürgerbereiche (teilversiegelt)
-  Grünfläche (gestaltet, parkartig)
-  Extensive Grünflächen
-  Grünfläche (Feldernutzung)
-  Bäume / Gehölz
-  Hecke
-  Pfade und Querungen
-  Wichtige Verbindung

Am Friedenspark

Städtebauliches Porträt und Stand des Stadtumbaus

Der Stadtteil Am Friedenspark grenzt südlich an die Köthener Altstadt an und ist durch eine gründerzeitliche Blockrandstruktur geprägt. Die Mehrzahl der Gebäude ist drei- bis viergeschossig und wurde im Zeitraum zwischen 1885 und 1900 errichtet. Entlang der Leipziger Straße, beidseitig der Karlstraße und in der Bergstraße finden sich auch zweigeschossige Reihenhäuser. Die Wohnbausubstanz zeigt sich zumeist in einem guten bis sehr guten Zustand. Die Gebäude im Westen des Stadtteils um die Frederikenstraße entstanden während der 1920er Jahre im Zusammenhang mit dem dortigen Krankenhausstandort.

Innerhalb des Gebiets existiert keine Nahversorgungseinrichtung. Am südlichen und östlichen Stadtteilrand sichern zwei Discounter die wohnungsnah Versorgung. Entlang der Mühlenstraße sind kleinteilige Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der direkt nördlich angrenzenden Altstadt ergänzen das Angebot.

In den zumeist geschlossenen gründerzeitlich geprägten Hofstrukturen sind kleinräumig nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Innenbereiche nördlich und südlich der Zimmerstraße sowie westlich der Baasdorfer Straße zeigen sich in einem desolaten Zustand. Die brach gefallenen Gewerbestandorte stellen einen städtebaulichen Missstand dar und beeinflussen die angrenzenden Wohnlagen negativ. In der Albrechtstraße prägen Garagenstandorte entlang der Erschließungsstraße das Straßenbild.

Das Krankenhaus Köthen, der zweitgrößte Arbeitgeber der Stadt, nimmt den gesamten westlichen Teil des Stadtteils ein und wird derzeit erweitert. Ein nahe gelegenes Ärztezentrum macht den Gesundheitsstandort komplett. Innerhalb des Gebiets ergänzen der Standort der Malteser und die Geschäftsstelle der IKK im Verlauf der Zimmerstraße die gesundheitliche Infrastruktur. Die soziale Infrastruktur findet sich in den angrenzenden Stadtteilen. Zwei Kindertageseinrichtungen, eine Sekundarschule sowie das Gymnasium der Stadt sind in wenigen Minuten per Fuß oder Rad zu erreichen.

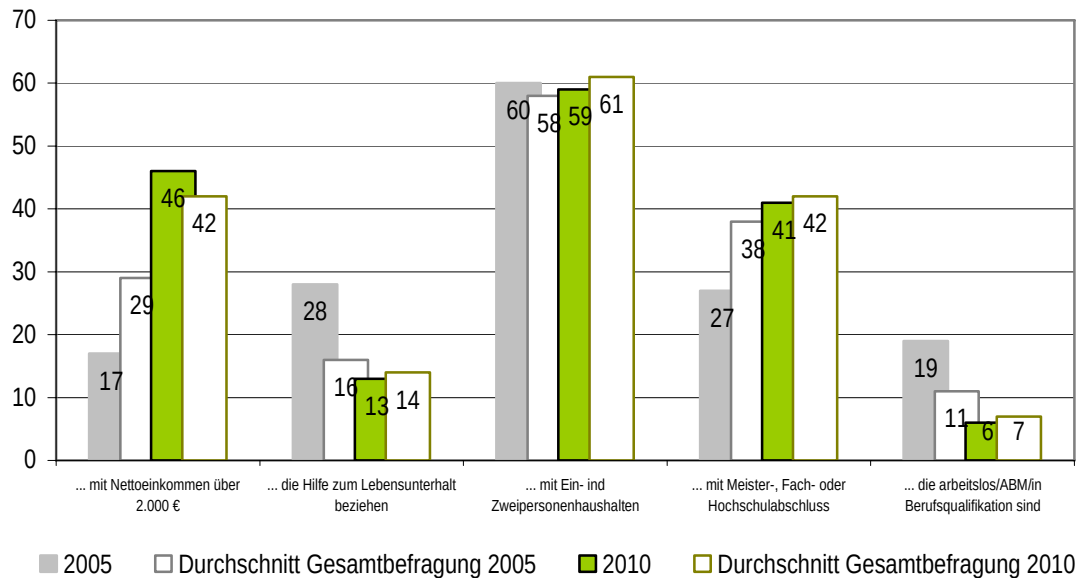
Sozialstruktur

Aussagen zur Sozialstruktur wurden auf Grundlage der aktuellen Haushaltsbefragung 2010 getroffen. Neben der Altstadt ist der Stadtteil Am Friedenspark einer der jüngsten Stadtteile. Die Hälfte der Befragten (50 Prozent) ist unter 40 Jahre alt (Gesamtstadt 44 Prozent).

Im Vergleich zu 2005, als 28 Prozent der Haushalte Zuschüsse zum Lebensunterhalt erhielten, waren es 2010 nur noch 13 Prozent, was leicht unter dem gesamtstädtischen Niveau liegt (14 Prozent). Ein gutes Viertel der Haushalte bezieht monatliche Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 2.500 Euro (27 Prozent). Weitere 19 Prozent haben mehr als 2.500 Euro pro Monat zur Verfügung. Insgesamt sind etwa der Hälfte der befragten Haushalte mittleren bis hohen Einkommensgruppen zuzuordnen. Seit der letzten Befragung hat sich die Einkommensstruktur im Stadtteil zu Gunsten besser verdienender Haushalte verändert.

In sozialer Hinsicht hat der Stadtteil in den letzten fünf Jahren einen Aufschwung erlebt. Es ist anzunehmen, dass die kontinuierliche Sanierung und Aufwertung des Gebiets in unmittelbarer Altstadtnähe das Zuzugsinteresse von besser verdienenden Einkommensgruppen bewirkt hat. 28 Prozent der Einwohner sind erst in den letzten 5 Jahren ins Gebiet gezogen. In Korrelation mit den Einkommen ist zu erkennen, dass es sich bei den Zuziehern vor allem um besser verdienende Haushalte handelte.

Haushaltsanteile/ Befragte im Stadtteil Am Friedenspark 2005 und 2010 ...



Wohnungswirtschaftliche Situation

Im Stadtteil Am Friedenspark befinden sich insgesamt 1.898 Wohnungen. Davon entfallen 1.747 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und 151 Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäusern.

1.452 Wohnungen (76 Prozent) aller Wohnungen im Gebiet sind voll saniert. Weitere 175 Wohnungen (9 Prozent) sind teilsaniert. 85 Prozent der Wohnungen befinden sich demnach in einem guten bis sehr guten Zustand. Die unsanierte Bausubstanz macht mit 271 Wohnungen (15 Prozent) aus und ist nahezu ausschließlich in den mehrgeschossigen Gründerzeitgebäuden zu finden.¹¹³

Insgesamt stehen 390 Wohnungen (20 Prozent) im Gebiet leer. Der Leerstand geht zumeist mit dem Sanierungsstand einher. Leere Wohnungen sind ausschließlich im mehrgeschossigen Gründerzeitalt-bau zu finden, oftmals in sehr schlichten Gebäuden. Konzentrationen von Wohnungsleerstand sind in der südlichen Ludwigstraße, in der nördlichen Baasdorfer Straße und entlang der vom Durchgangsverkehr verlärmten Lohmannstraße zu verorten.

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohngebiet lag im Jahr 2010 bei 55 Prozent. Im Vergleich zur letzten Befragung im Jahr 2005 stieg die Wohnzufriedenheit um 4 Prozentpunkte an. Bei der Bewertung der Wohnung äußerten sich dagegen drei Viertel aller Befragten zufrieden, 2005 waren es nur gut zwei Drittel. Auch die Wegzugsneigung hat sich vermindert. Nur ein 26 Prozent der Befragten hatte im Jahr 2010 einen Umzug beschlossen oder in Erwägung gezogen. Im Jahr 2005 waren es noch 40 Prozent gewesen.

¹¹³ Eigene Erhebung, Wallraf & Partner, Mai 2011.

Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken

Städtebauliche Stärken und Potenziale

Am Friedenspark können folgende städtebauliche Stärken und Potenziale benannt werden, die den Ausgangspunkt für die städtebaulichen Zielstellungen bilden:

- die weitgehend erhaltene Straßen- bzw. Blockrandbebauung der gründerzeitlichen Stadterweiterung mit meist durchgrünten Innenbereichen und Privatgärten;
- der erstaunlich hohe Sanierungsstand im Altbau bei kleinteiliger Eigentümerstruktur;
- das überwiegend gepflegte öffentliche als auch halböffentliche Stadtgrün im Friedenspark, auf den Stadtplätzen sowie in den Straßenräumen;
- der Standort des Krankenhauses als zweitgrößter Arbeitgeber der Stadt sowie die ergänzenden Infrastruktureinrichtungen zum Thema Gesundheit;
- die kleinteilige Mischung von überwiegend drei- bis viergeschossigen Mietwohngebäuden sowie Reihenhäusern im selbstgenutzten Wohneigentum;

Mit dem Standort des Krankenhauses beherbergt der Stadtteil Am Friedenspark eine überregionale Einrichtung der Daseinsvorsorge, der für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung ist. Am Standort existiert augenscheinlich ein Stellplatzproblem für Besucher und Mitarbeiter. Zur Behebung dieses Missstands müssen Flächenpotenziale in Standortnähe lokalisiert und hergerichtet werden.

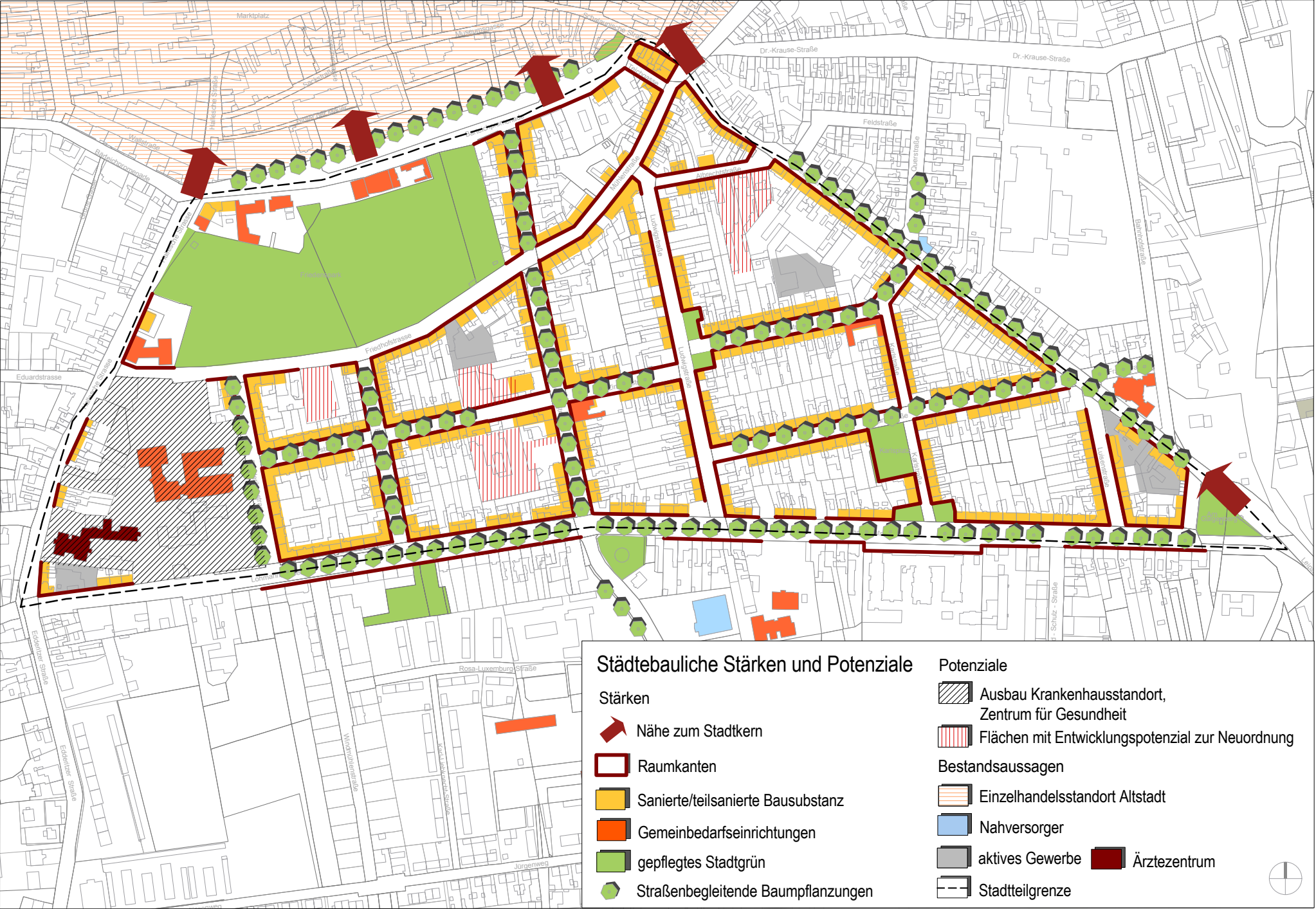
Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist zu Fuß, per ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Der Stadtteil am Friedenspark ist über seine Erschließungsstraßen sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

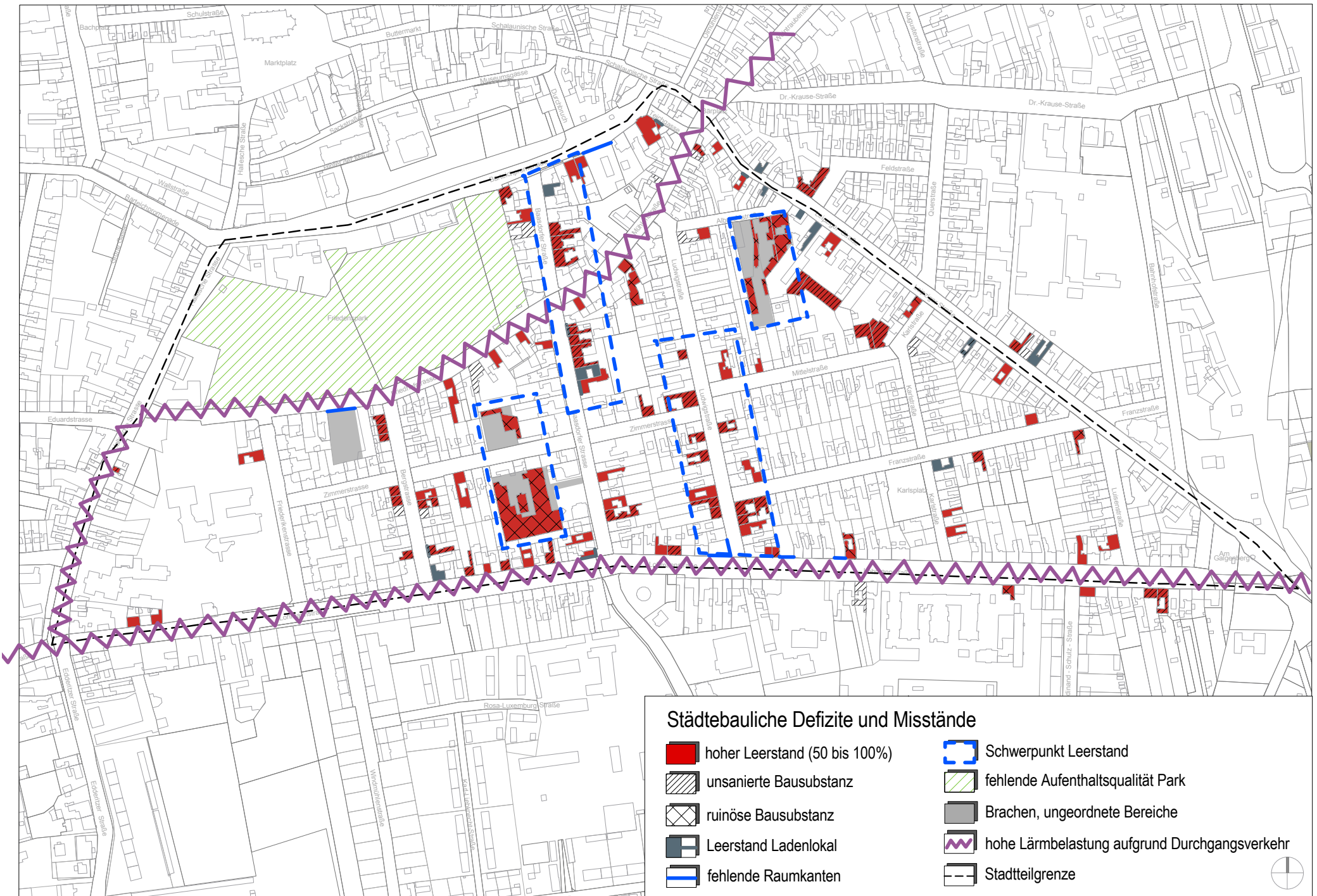
Städtebauliche Schwächen und Risiken

Die bestehenden städtebaulichen Schwächen und Defizite belasten die Stadtteilentwicklung und bedrohen die Zukunftsfähigkeit des Gebiets. Hierzu zählen:

- die kleinräumigen Konzentrationen von unsanierten, leer stehenden und teils ruinösen Wohngebäuden aus der Gründerzeit; zum Teil in sehr schlichter Bauweise in der Ludwigstraße, zum Teil auch als architektonisch hochwertige Bausubstanz in stadtbild- und imageprägenden Bereichen, insbesondere entlang der Lohmannstraße und der Baasdorfer Straße;
- durch Abriss entstandene Baulücken entlang wichtiger Raumkanten (Lohmannstraße, Friedhofstraße, Ludwigstraße);
- die Gewerbebrachen mit ruinöser Bausubstanz südlich und nördlich der Zimmerstraße, westlich der Baasdorfer Straße sowie in der Albrechtsstraße und der Friedhofstraße, welche die angrenzenden Wohnlagen belasten und das Quartiersbild abwerten;
- erhebliche Immissionsbelastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs, welche die Wohnlagen verlärmern, insbesondere entlang der Lohmannstraße und der Mühlenstraße, aber auch an der Leipziger Straße;
- durch die unkontrollierte Ausbreitung von Wildwuchs geht eine differenzierte Raumbildung mit offenen und lichten sowie schattigen und baumbestandenen Partien im Friedenspark zunehmend verloren; wichtige Blickbeziehungen auf die Silhouette der Stadt und innerhalb des Parks drohen zuzuwachsen; die Parkanlage wird nicht als Aufenthaltsqualität wahrgenommen, fungiert eher als Durchgangsraum.

Risiken und Gefahren für die längerfristige Stadtentwicklung entstehen vor allem, wenn sich die städtebaulichen Missstände in stadtbildprägenden Räumen durch kleinteilige Konzentrationen von Verfall, Leerstand, Lücken und Brachen dauerhaft verfestigen.





Strategien und Entwicklungsziele

Soziales Problemgebiet mausert sich zum jungen attraktiven Wohnquartier

Das Leitbild für den Friedenspark setzt auf ein junges, vitales innerstädtisches Wohnquartier, welches abseits der Erschließungsachsen ruhige Wohnlagen mit hohem Grünanteil bietet. Die gründerzeitliche Blockstruktur hat ein großes Potenzial für ruhige geschützte private Innenhöfe und sollte im Bestand weiter entwickelt werden. Innerhalb der Blockstrukturen kann durch Abriss von rückwärtigen Gebäuden/ Nebengebäuden und anschließende Begrünung der privaten Wohnhöfe das Wohnumfeld aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Die Modernisierung der verbliebenen unsanierten Wohnbausubstanz soll weiter vorangetrieben werden.

Industrielle bzw. gewerbliche Brachflächen im Blockinneren schaffen nach Rückbau der verfallenen Bausubstanz Platz für neues innerstädtisches Wohnen oder werden in öffentlich-privater Partnerschaft als quartiersinterne Grün- und Freiflächen gestaltet.

Erhalt der prägenden Stadtstruktur

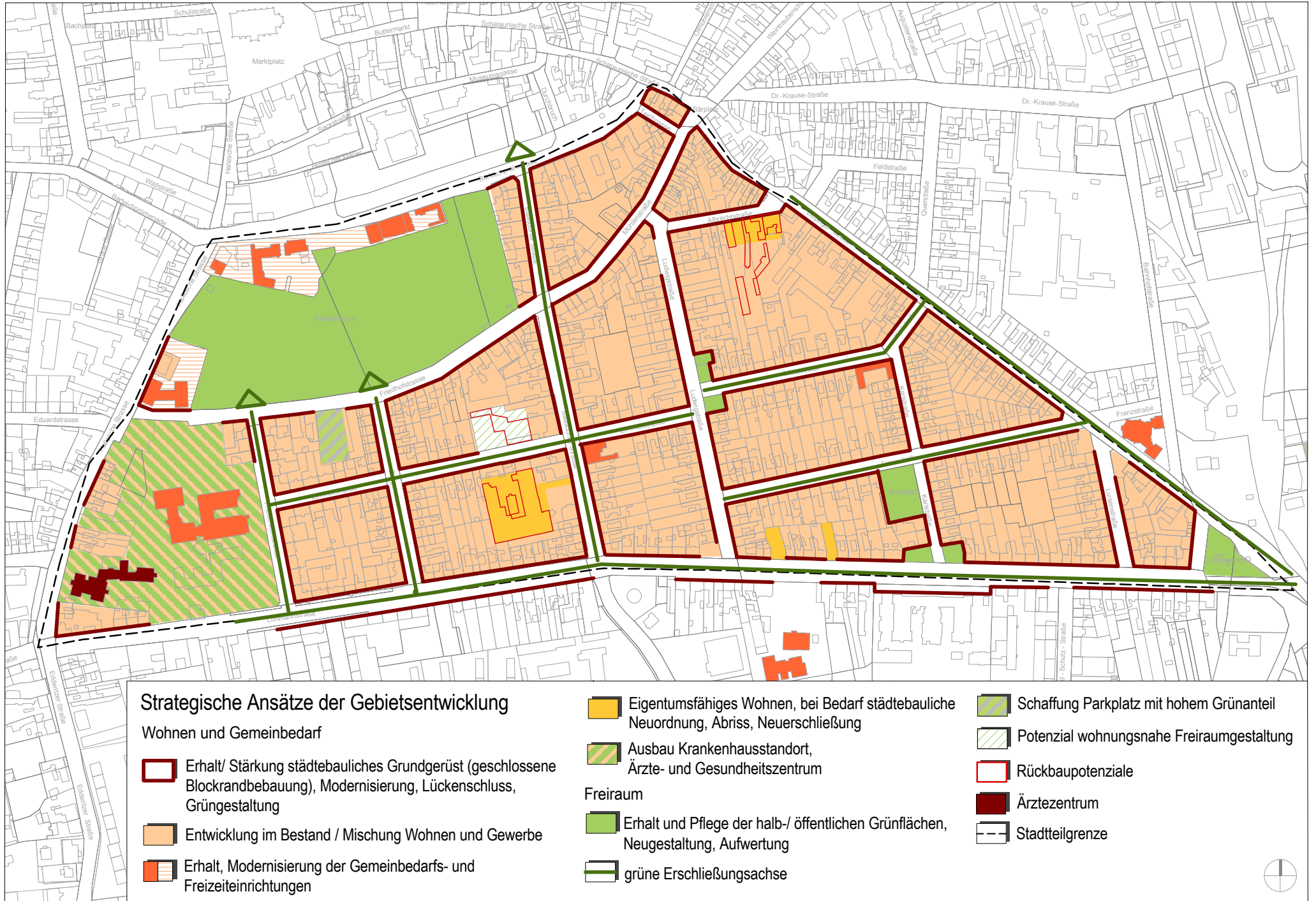
Das städtebauliche Grundgerüst der geschlossenen Blockrandbebauung sollte in stadtbildprägenden Bereichen möglichst erhalten bleiben. Sofern ein Abriss ohne Ersatzneubau unausweichlich ist, sollten die Raumkanten durch „grüne Lösungen“, gestaltete Stellplätze oder Gemeinschaftsnutzungen mit entsprechenden raumbildenden Abgrenzungen geschlossen werden. Die Bereiche Bärplatz, Mühlenstraße und Leipziger Straße sollten von Abrissen grundsätzlich verschont bleiben, wenn kein Ersatzneubau gesichert ist.

Stärkung des Gesundheitsstandorts

Der Standort des Krankenhauses wird durch kontinuierliche Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen funktional gestärkt. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wirken sich positiv auf angrenzenden Wohnlagen aus. Im Rahmen des Ausbaus bedarf es der Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher, z. B. auf den Rückbauflächen in der Friedhofstraße. Die bestehenden Einrichtungen der gesundheitlichen Infrastruktur sind an ihren Standorten zu erhalten und ggf. durch weitere bedarfsgerechte Angebote im Bereich der Gesundheit zu ergänzen, vereinzelt leer stehende Ladenlokale z. B. in der Baasdorfer Straße bieten hier das räumliche Potenzial.

Stadt- und Quartiersgrün erhalten und ausbauen

Die vorhandenen öffentlichen Freiraumpotenziale sollen erhalten und vor allem im Friedenspark unter Einbeziehung der Anwohner qualifiziert werden. Flächenpotenziale auf brach gefallenem Gewerbestandorten kommen für die Schaffung von zusätzlichen Freiraumangeboten z. B. für Familien mit Kindern in Frage.



Maßnahmen

Stellplatz Krankenhaus

Entlang der Friedhofstraße ist durch Abriss untergenutzter gewerblicher Bausubstanz eine derzeit brach liegende Baulücke entstanden. Ein angrenzendes Dienstleistungsunternehmen und eine Arztpraxis nutzen das Gelände in Teilen bereits als Stellplatz. Durch eine umfassende Gestaltung und Herrichtung bietet sich ein Flächenpotenzial an, um in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krankenhaus einen weiteren Besucherparkplatz herzurichten. Eine ansprechende Gestaltung inklusive Begrünung ist vorzusehen.

Neues Wohnen auf ehemaliger Industriebrache

Südlich der Zimmerstraße und westlich der Baasdorfer Straße stellt die großflächige Industriebrache im Innenbereich einen städtebaulichen Missstand dar. Nach Klärung der Eigentumsverhältnisse und Abriss sowie Beseitigung der Altlasten bietet sich der Bereich für eine Neuordnung an. Hier kann neues innerstädtisches Wohnen in moderner Architektursprache mit hohem Grünanteil entstehen.

Freiflächengestaltung Zimmerstraße

Auf der direkt gegenüber liegenden Brachfläche in der Zimmerstraße kann nach Rückbau der ruinösen Bausubstanz und Beseitigung der Altlasten ein zusätzliches Freiraumpotenzial erschlossen werden. Neben der Freiraumgestaltung mit Spielmöglichkeiten wäre als Alternative ein begrünter Stellplatz für die Bewohner des neuen innerstädtischen Wohnens oder eine Wiederbebauung für Wohnzwecke unter Fortsetzung des geschlossenen Blockrandes denkbar.

Neuordnung Albrechtstraße

In der Albrechtsstraße belasten leer stehende Gebäude und eine Gewerbebrache das Straßenbild. Eine Vermarktung der zum Teil ruinösen Gebäudebestände scheint nicht in Aussicht. Vorgeschlagen wird daher, die leer gefallene Bausubstanz abzureißen und die Fläche neu zu ordnen. Straßen begleitend könnten z. B. Stadthäuser in idealer Nord-Süd-Ausrichtung entstehen, die sich nach Süden zu einem durchgrüntem Innenhof öffnen.

Aufwertung Friedenspark

Die reizvolle Altstadt wird im Norden vom Schlosspark, im Westen von der Fasanerie und im Süden vom Friedenspark umrahmt. Die park- bzw. waldähnlichen Grün- und Freiräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Im Friedenspark besteht seitens der Bewohner nur ein mangelndes Interesse an der als Erholungsort gedachten Grünfläche. Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA 2010 scheiterten an der Mitwirkungsbereitschaft der Anwohner. 2010 wurde eine Teichanlage zur Regenentwässerung angelegt.

In Zukunft sollten weitere Bemühungen unternommen werden, den Friedenspark als wichtigen Bestandteil des Köthener Grünraumsystems wahrnehmbar und nutzbar zu machen. Ein konzeptioneller Ansatz empfiehlt, auf Basis einer denkmalpflegerischen Recherche und sorgfältigen Erfassung und Analyse des Baumbestandes eine grundlegende „Gehölzrekonstruktion“ vorzunehmen, die wesentliche Raumstrukturen freilegt, langfristig erhaltenswerte Solitäre wieder als Blickpunkte freistellt und eine sparsame, doch gezielte Akzentuierung einzelner Aufenthaltsbereiche mit blühenden Sträuchern schafft. Alle Maßnahmen müssen unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange geplant und durchgeführt werden. Eine gestalterische Aufwertung der Eingangsbereiche und Anbindungen vor allem in Richtung Altstadt sollte den Park besser in das Stadtgefüge integrieren.

Am Wasserturm

Städtebauliches Porträt und Stand des Stadtumbaus

Im Stadtteil Am Wasserturm dominiert neben einer gründerzeitlichen Straßenrandbebauung entlang der Lohmannstraße der Siedlungsbau der 1920er bis 1950er Jahre. Im Zuge der Ansiedlung der Luftfahrtforschung und Flugzeugindustrie gegen Ende der 1920er Jahre entstanden im westlichen Bereich des Stadtteils die ersten Wohnungen in Geschoss- und Einfamilienhausbauweise. In den 1930er Jahren wurden zwischen Windmühlenstraße / Thomas-Mann-Straße und Dr.-Wilhelm-Külz-Straße insgesamt 432 Kleinwohnungen und 289 Siedlungshäusern errichtet. Gleichzeitig entstand am Andreas-Hofer-Platz die Fliegertechnische Vorschule, das spätere Krankenhaus Süd. In den 1950er Jahren wurde die Siedlung durch eine Wohnbebauung im neoklassischen Stil an der Ferdinand-Schulz-Straße zur Lohmannstraße hin abgeschlossen.

Der Stadtteil ist Fördergebiet des Stadtumbaus. Seit 2003 wurden in der Thomas-Mann-Straße, der Windmühlenstraße, der Clara-Zetkin-Straße, der Phillip-Semmelweis-Straße sowie im Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Dr.-Wilhelm-Külz-Straße insgesamt 28 Wohngebäude mit 472 WE abgerissen.

In der Thomas-Mann-Straße sind nach Neuordnung der Abrissflächen zwischenzeitlich Einfamilienhäuser entstanden. In der westlichen Windmühlenstraße werden derzeit Mehrfamilienhäuser gebaut. Der Bereich um die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße ist bereits für die Neubebauung mit Einfamilienhäusern erschlossen, mit der Bebauung wurde begonnen, ebenso in der Robert-Koch-Straße.

Die Nahversorgung des Gebiets ist durch einen Discounter im Gebiet und zwei Discounter an den Gebietsrändern im Westen und Osten gesichert. Kleinteilige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzen das Angebot.

Die soziale Infrastruktur umfasst die Sekundarschule Völkerfreundschaft, die Grundschule Wolfgang Ratke sowie zwei Kindertageseinrichtungen. Im Gebiet befindet sich zudem eine Außenstelle der Hochschule Anhalt mit zwei Studentenwohnheimen und dem Sprachenzentrum. In der Straße Am Wasserturm sind zwei Gebäude für Betreutes Wohnen und ein Seniorenpflegeheim entstanden.

Einwohnerentwicklung

Zum 27.10.2010 zählte der Stadtteil Am Wasserturm 1.867 Einwohner.¹¹⁴ Seit 2001, als 1.909 Einwohner im Gebiet lebten, ¹¹⁵ ist die Einwohnerzahl nahezu konstant geblieben (minus 2 Prozent). 11 Prozent der Einwohner (595) waren zum Stichtag jünger als 18 Jahre (Köthen: 12 Prozent). Der Anteil der Bewohner im Rentenalter liegt mit 30 Prozent um ein Fünftel höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt (25 Prozent).¹¹⁶

Wohnungswirtschaftliche Situation

Eine Erfassung zum Wohnungsbestand im Mai 2011 ergab im Gebiet 1.069 Wohnungen, davon 972 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 97 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. 943 Wohnungen (88 Prozent) im Gebiet sind voll saniert, 74 Wohnungen (7 Prozent) teilsaniert. 95 Prozent der Wohnungen befinden sich demnach in einem guten bis sehr guten Zustand. Die unsanierte Bausubstanz umfasst 52 Wohnungen und macht 5 Prozent aus. Betroffen ist ausschließlich der Geschosswohnungsbau der Zwischenkriegszeit.¹¹⁷

¹¹⁴ Angaben Stadtumbau-Monitoring, Stand 27.10.2010, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz erfasst.

¹¹⁵ Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2001, Seite 16

¹¹⁶ Angaben Stadtumbau-Monitoring Stand 27.10.2010

¹¹⁷ eigene Erhebung, Wallraf & Partner

Insgesamt stehen 79 Wohnungen (7 Prozent) im Gebiet leer. Der Leerstand hängt zumeist mit Sanierungsdefiziten zusammen und ist im Segment des Geschosswohnungsbaus zu finden. Der Leerstand konzentriert sich in der Windmühlenstraße und entlang der vom Durchgangsverkehr verlärmten Lohmannstraße. Zudem wird derzeit der leer stehende Standort des ehemaligen Krankenhauses Süd abgebrochen. Auf der Fläche werden nach der Neuerschließung Eigenheime entstehen.

Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken

Städtebauliche Stärken und Potenziale

Im Stadtteil Am Wasserturm können folgende städtebauliche Stärken und Potenziale benannt werden, die den Ausgangspunkt für die städtebaulichen Zielstellungen bilden:

- der hohe Sanierungsstand im Mietwohnungsbau sowie der daraus resultierende geringe Leerstand;
- die gute und vielfältige Ausstattung mit Kapazitäten der sozialen Infrastruktur im Stadtteil selbst, sowie ergänzend in den benachbarten Stadtgebieten;
- die ruhigen Wohnlagen mit hohem Grünanteil und der differenzierten Angebotsstruktur vom Eigenheim bis zur sanierten Wohnung im zwei- bis viergeschossigen Mietshaus;
- die gute Versorgungssituation, die vorhandene kleinteilige Ladenstruktur in einer Mischung von Wohnen und Gewerbe;
- das gepflegte öffentliche wie auch halböffentliche Stadtgrün, auf den Stadtplätzen sowie einigen wichtigen Straßenräumen.

Die Nähe zum Stadtkern ist aufgrund der guten Anbindung auch im Stadtteil Am Wasserturm als Vorteil zu bewerten. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Das Gebiet Am Wasserturm ist über seine Erschließungsstraßen sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Städtebauliche Schwächen und Risiken

Den Stärken und Vorzügen stehen strukturelle und gestalterische Schwächen und Defizite gegenüber. Hierzu zählen:

- die verbliebenen unsanierten bzw. ruinösen Wohn- und Nutzgebäude aus der Zwischenkriegszeit wie auch aus der Gründerzeit entlang der Lohmannstraße;
- Brachflächen bzw. ungeordnete Bereiche im Bereich der Windmühlenstraße sowie unzugängliche und verwucherte Grünraumpotenziale beidseitig der Philipp-Semmelweis-Straße;
- die Immissionsbelastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs entlang der Lohmannstraße, welche die Wohnlagen verlärmten;
- die unzureichende Aufenthaltsqualität bzw. der Zustand und die Gestaltung der Außenanlagen in der Sekundarschule Völkerfreundschaft;
- die Brache des ehemaligen Krankenhauses Süd;
- der unter- bzw. größtenteils ungenutzte Gewerbestandort (ehemals VEB Kreisbaubetrieb Köthen) entlang der Straße Am Wasserturm.



Städtebauliche Stärken und Potenziale

Stärken



Nähe zum Stadtkern



Raumkanten



Sanierte/teilsanierte Bausubstanz, Neubau



Gemeinbedarfseinrichtungen



gepflegtes Stadtgrün, Kleingärten/ Vorgärten



Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Potenziale



Flächen Neuordnung - Wohnen mit hohem Grünanteil



verwucherte Freiraumpotenziale ohne Zugang

Bestandsaussagen



Versorgungseinrichtungen im Gebiet



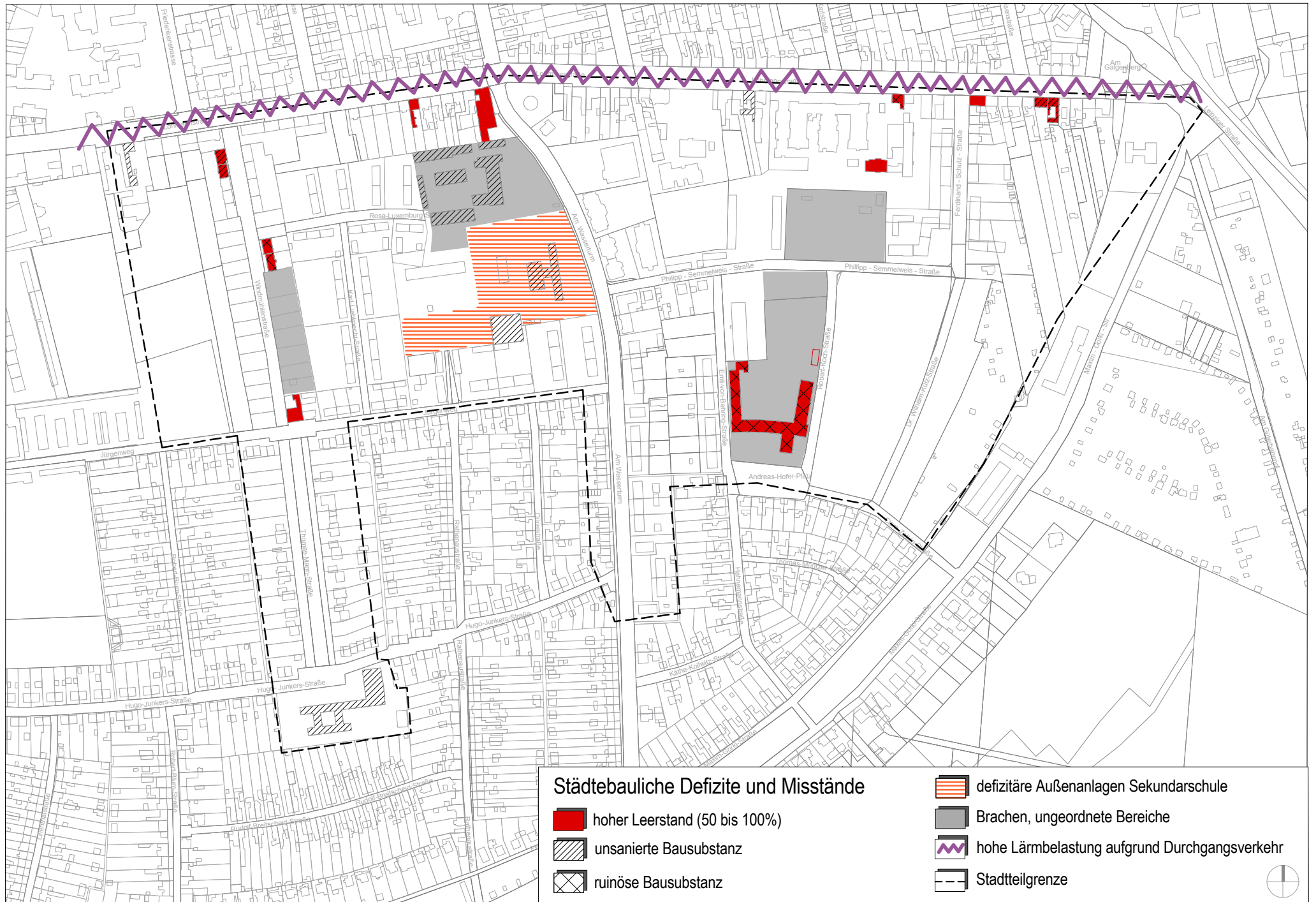
aktives Gewerbe



Ärztelhaus



Stadtteilgrenze



Strategien und Entwicklungsziele

Durchgrüntes vielfältiges Quartier mit differenziertem Wohnraumangebot für jung und alt

Das Gebiet Am Wasserturm zeichnet sich durch ein differenziertes Wohnraumangebot aus: freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, zwei-, drei- oder viergeschossige Mehrfamilienhäuser als Alt- oder Neubau sind hier zu finden. Aufgrund der vielfältigen Angebote ist das Gebiet sowohl für Familien mit Kindern als auch für ältere Generationen attraktiv. Die ruhigen Wohnlagen weisen einen hohen Grünanteil auf.

Die bestehenden und gut vermieteten Wohnlagen sind zu erhalten und im Bestand zu entwickeln. Durch Abriss ruinöser Wohngebäude und Reaktivierung der Brachen (insbesondere Krankenhaus Süd) kann das bereits bestehende vielfältige Wohnangebot weiter ergänzt werden. Hierfür bieten sich neben dem klassischen Einfamilienhaus auch neuartige Angebote für seniorengerechtes und generationsübergreifendes Wohnen in Eigentumsqualität an.

Die stadtbildprägende Raumkante entlang der Lohmannstraße soll dauerhaft erhalten bleiben. Weitere Abrisse sollten vermieden bzw. durch Neubauten ersetzt werden. Besteht keine Alternative zum Abriss und Neubau sind „grüne“ Lückenschließungen oder raumbildende Alternativlösungen vorzunehmen.

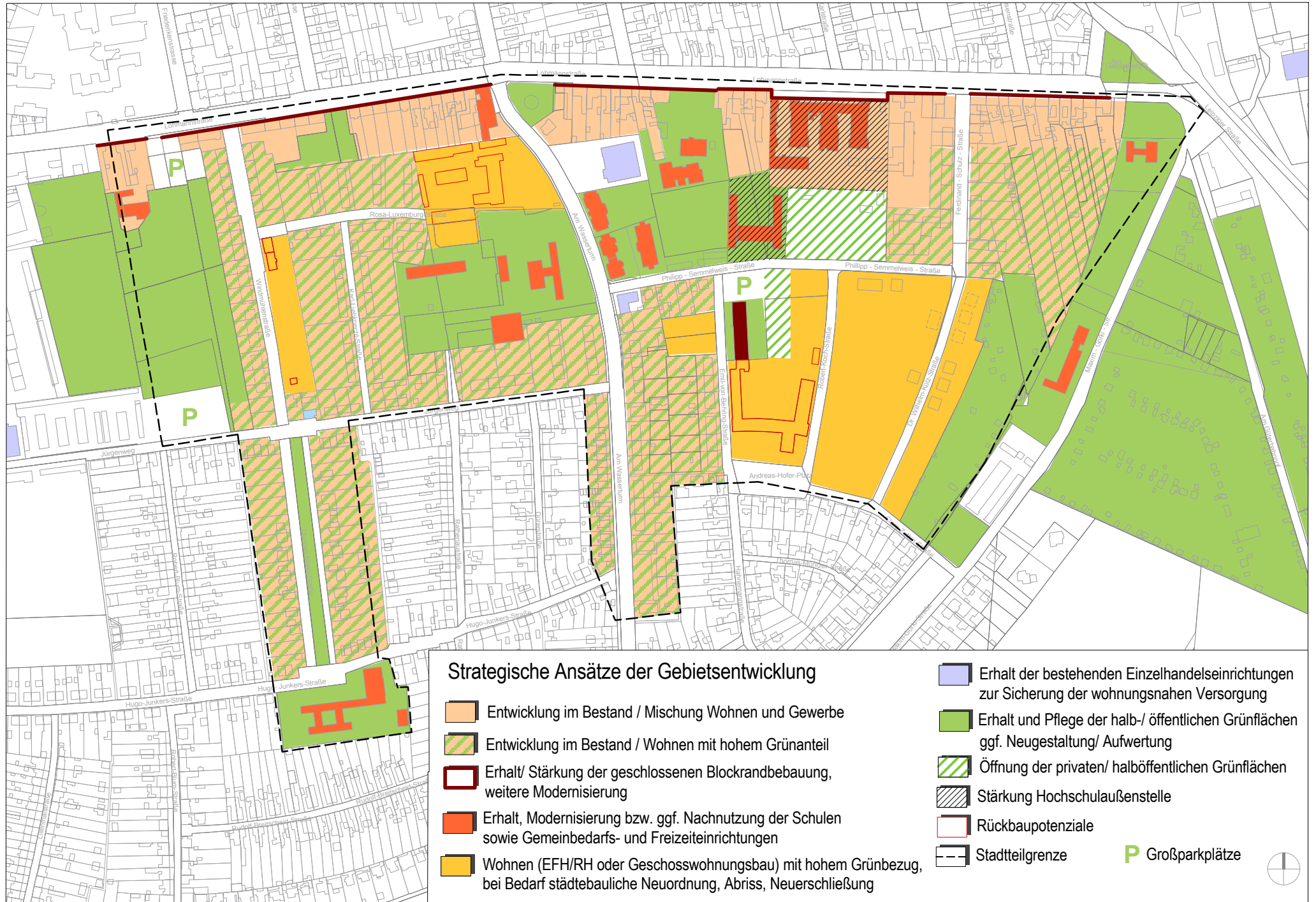
Erhalt und Stärkung der sozialen Infrastruktur

Die gute Ausstattung des Stadtteils mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur stärkt den Wohnstandort und ist dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen sind nach Maßgabe der Haushaltssituation mit Vorrang umzusetzen.

Quartiersgrün erhalten und ausbauen

Das Gebiet ist sehr gut mit öffentlichen Grünanlagen und Spielmöglichkeiten ausgestattet. Im Westen besteht ein umfassendes Grünraumangebot mit Bolzplatz, Streetballplatz, Spielmöglichkeiten, Skateranlage und Obstwiese. An der Lohmannstraße sowie der Clara-Zetkin-Straße steht je ein Spielplatz zur Verfügung. An den Wohngebäuden bieten halböffentliche Grünanlagen in den Höfen bzw. Privatgärten hohe Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner. Die öffentlichen und halböffentlichen Grünräume sind zu erhalten. Im Zuge einer Neuerschließung von Wohngebieten sollte auch das halböffentliche und private Quartiersgrün erweitert werden.

Das Freiraumangebot im Gebiet könnte durch die Öffnung und Auslichtung der verwucherten Flächen am ehemaligen Krankenhaus Süd und im rückwärtigen Bereich der Außenstelle der Hochschule Anhalt ergänzt werden.



Maßnahmen

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Die zentrale wohnungswirtschaftliche Maßnahme Am Wasserturm ist der Rückbau des ehemaligen Krankenhauses Süd und die anschließende Neuordnung der Rückbauflächen für innerstädtischen Wohnungsbau im kleinteiligen eigentumsfähigen Segment mit hohem Grünbezug. Hier können 10 bis 15 Grundstücke entwickelt werden. Von Vorteil ist, dass die bereits vorhandene und gegenwärtig erneuerte technische Infrastruktur genutzt werden kann.

Das Gelände des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen (Verwaltungsgebäude, Garagen, eine Werkstatt) ist zurzeit größtenteils untergenutzt. Lediglich ein geringer Teil der Grundstücke wird durch die KTSB Bau GmbH genutzt. Um den städtebaulichen Missstand (störender Gewerbesolitär innerhalb einer durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen wie Kindertagesstätte und Schule geprägten Umgebung) zu beseitigen, wird eine städtebauliche Neuordnung notwendig. Nach Abriss der ungenutzten Bausubstanz sind sowohl Geschosswohnbauten als auch zweigeschossige Reihenhäuser denkbar.

In der westlichen Windmühlenstraße wurde auf den Rückbauflächen bereits mit dem Neubau von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern begonnen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum rückwärtigen Grünbereich scheint die Nachfrage sehr groß zu sein. Östlich der Windmühlenstraße liegen derzeit noch Rückbauflächen brach, die mit zwei leer stehenden und ruinösen Wohngebäuden im Norden abschließen. Die Flächen bieten sich an, um die begonnenen Baumaßnahmen bei guter Nachfrage fortzusetzen.

Im Jürgenweg weisen Mehrfamilienhäuser vereinzelt einen Sanierungsbedarf auf (z. B. Nr. 29-31).

Aufwertung der sozialen Infrastruktur

Sekundarschule Völkerfreundschaft

Die Sekundarschule Völkerfreundschaft ist unsaniert. Die Außenanlagen sind unattraktiv und bieten wenig Aufenthaltsqualität für die Schüler. Auch der Sportplatz genügt nicht mehr heutigen Nutzungsanforderungen. Durch Modernisierung des Gebäudes und Aufwertung der Außenanlagen wird der Schulstandort gestärkt. Die Planung und Gestaltung der Außenanlagen könnte gemeinsam mit den Schülern erfolgen.

Wolfgang-Ratke-Schule

Mit der Sanierung der Wolfgang-Ratke-Schule soll der Erhalt der wohnungsnahen Grundschulversorgung im Gebiet sichergestellt werden.

Maßnahmen im Freiraum

Die verwucherten Flächen im rückwärtigen Bereich der Außenstelle der Hochschule Anhalt sowie in Teilbereichen am ehemaligen Krankenhaus Süd sollten nach Auslichtung und Rodung überflüssiger Baumbestände geöffnet und für die Studenten der beiden Studentenwohnheime bzw. die Bewohner des Gebiets nutzbar gemacht werden. Zusätzlich kann hierdurch eine grüne Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entstehen, die den relativ langen Block zwischen Lohmannstraße und Philipp-Semmelweiß-Straße unterbricht.

6.2 Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Bahnhofsviertel

Städtebauliches Porträt

Der Stadtteil „Bahnhofsviertel“ fasst den Siedlungsraum östlich der Köthener Altstadt und wird im Osten von der Bahnlinie Magdeburg-Leipzig und im Süden von der Leipziger Straße begrenzt. Im Süd-Westen setzt sich die gründerzeitliche Bebauung in den Stadtteil „Am Friedenspark“ fort. Im Norden grenzt die ebenfalls gründerzeitlich geprägte Nördliche Stadterweiterung an. Im äußersten Süden wird das Bahnhofsviertel von der Südlichen Gartenstadt tangiert, die durch eine kleinteilige Wohnbebauung und Kleingartenanlagen geprägt ist.

Die gründerzeitlich geprägte kleinstädtische Siedlungsstruktur weist eine weitgehend geschlossene Straßen- bzw. Blockrandbebauung auf, die von Wohngebäuden mit zumeist drei bis vier Geschossen gesäumt wird. Im Süd-Westen wird die geschlossene Bebauungsstruktur im Bereich der Feldstraße, Querstraße und Leipziger Straße von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Am östlichen Stadtteilrand befindet sich der Bahnhof der Stadt Köthen inklusive Bahnhofsgebäude, Vorplatz, Stellplätzen und dem Busbahnhof. Im Süden zwischen Bahntrasse und Leipziger Straße sind zahlreiche Gewerbebetriebe sowie die ehemalige Malzfabrik zu finden.

Das Gewerbe im Stadtteil besteht überwiegend aus kleinteiligen Betrieben mit nicht störenden Funktionen in den Quartiersinnenbereichen. Der Süden des Bahnhofsviertels steht nahezu vollständig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung, allerdings liegen die Flächen größtenteils brach, die Gebäudesubstanz ist zumeist ruinös.

Das Bahnhofsviertel ist gut mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Auch mit ärztlichen Versorgungseinrichtungen ist das Gebiet gut versorgt. Die Nahversorgung ist gesichert. Lädenleerstand konzentriert sich in der Weintraubenstraße, die ihren vormaligen Charakter als Einkaufs- und Flaniermeile weitgehend verloren hat.

Der Stadtteil ist nur spärlich mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur versorgt. Kindertagesstätten und Schuleinrichtungen sind nur in den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Im Gebiet selbst liegt nur eine Jugendbegegnungsstätte. Für Senioren gibt es faktisch keine Gemeinwesenangebote.

Das Bahnhofsviertel ist mit öffentlichen Grünflächen in den Wohnquartieren nicht hinreichend versorgt. Dieses Manko wird durch privates Grün und halböffentliche Freiraum- und Parkanlagen zum Teil ausgeglichen. Die noch unerschlossenen Quartiersinnenbereiche bieten zusätzliche Grünraumpotenziale. Die weiträumigen Brachflächen im Süden des Stadtteils stellen einen massiven städtebaulichen Missstand dar, der die gesamte östliche Innenstadt belastet.

Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur ¹¹⁸

Zum 31.12.2009 wurden im Bahnhofsviertel 1.383 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von 7 Prozent. Seit 2003 ist die Einwohnerzahl in etwa stabil. Verluste und Zugewinne wechseln von Jahr zu Jahr. Die stabile Einwohnerentwicklung spiegelt sich in den Bevölkerungsbewegungen wider. Faktisch erlebte der Stadtteil in den letzten Jahren eine ausgeglichene Wanderungsbilanz. Das Verhältnis von Zu- und Wegzügen hielt sich etwa in Waage. Die Sterbefälle konnten zumeist durch die Geburten ausgeglichen werden. Insgesamt fällt der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen für die letzten sechs Jahre positiv aus.

¹¹⁸ alle Angaben ermittelt auf Grundlage der Bevölkerungs- bzw. Bewegungsstatistik der Stadt Köthen, Amt für Statistik; nachzulesen in Stadtentwicklungskonzept Köthen, Teilräumliche Vertiefung Bahnhofsviertel, Nördliche Stadterweiterung, Südliche Gartenstadt vom 06. Dezember 2010

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Bahnhofsviertel ein relativ junger Stadtteil. Aufgrund der Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass Alleinstehende 39 Prozent der Haushalte im Stadtteil ausmachen. Zwei-Personen-Haushalte haben einen Anteil von 33 Prozent. Auf Drei-Personen-Haushalte entfallen 17 Prozent. Haushalte mit 4 Personen kommen auf einen Anteil von 9 Prozent, noch größere Haushalte machen 2 Prozent aus. Insgesamt gab es im Jahr 2009 etwa 700 Haushalte. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind Haushalte mit 3 und 4 Personen überproportional vertreten.

Auf Grund der Altersstruktur wird das soziale Klima im Gebiet von Erwerbshaushalten geprägt, worunter sich vergleichsweise viele Familien befinden. In einigen Teilbereichen (z. B. Feldstraße, Querstraße, Leipziger Straße, Dr. Krause-Straße) dominiert kleinteiliges selbstgenutztes Wohneigentum in stabilen Nachbarschaften. Die Bewohner sind überwiegend selbst noch erwerbstätig.

Die jährlich wechselnden Zu- und Wegzugssalden lassen eine relativ hohe Fluktuation in Teilbereichen vermuten. Betroffen davon scheinen vor allem die Mehrgeschossiger der Gründerzeit entlang der Erschließungsachsen und in der Nähe der Bahntrasse zu sein. Diese Teilräume fungieren auf dem Wohnungsmarkt als Durchgangsviertel. Hier ist die Quartiersbindung der Haushalte eher schwach.

Wohnungswirtschaftliche Situation¹¹⁹

Zum 31.12.2008 wurden im Planungsgebiet 965 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 817 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit mit 3 bis 4 Geschossen in Blockrandbebauung. Weitere 148 Wohnungen verteilten sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, zumeist ebenfalls in geschlossener bzw. verdichteter Bauweise. Die Wohngebäude des Bahnhofsviertels befinden sich überwiegend in kleinteiligem Eigentum.

Der Anteil voll sanierter Wohnungen beträgt im Bahnhofsviertel 71 Prozent und liegt somit deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau (56 Prozent). 18 Prozent der Gebäude sind teilsaniert, sodass sich knapp 90 Prozent des Wohnungsbestandes im Gebiet in einem guten bis sehr guten Zustand befinden. Etwa jede zehnte Wohnung im Bahnhofsviertel befindet sich in einem unsanierten bzw. ruinösen Zustand. Betroffen ist vor allem die gründerzeitliche Altbausubstanz. Die punktuellen Sanierungsdefizite weisen kaum kleinräumige Konzentrationen auf, sondern verteilen sich eher gleichmäßig über das Gebiet.

Im ersten Quartal 2010 wurde in der Nördlichen Stadterweiterung ein Leerstand von 89 Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9 Prozent und liegt somit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 Prozent. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf größere Mehrfamilienhäuser in Altbauten aus der Gründerzeit. Betroffen sind neben den Gebäuden mit Sanierungsdefiziten auch sanierte oder teilsanierte Gebäude.

Die Leerstände verteilen sich über den gesamten Stadtteil und liegen zumeist an den Haupterschließungsachsen (Leipziger Straße, Franzstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Friedrichstraße). Häufig stehen die Gebäude komplett oder zu drei Vierteln leer. In der Friedrich-Ebert-Straße wird die Situation durch die nicht unerheblichen Ladenleerstände verschärft.

¹¹⁹ Angaben auf Grundlage eigener Erhebungen zum Leerstand und Sanierungsstand 2010; nachzulesen in Stadtentwicklungskonzept Köthen, Teilräumliche Vertiefung Bahnhofsviertel, Nördliche Stadterweiterung, Südliche Gartenstadt vom 06. Dezember 2010

Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken

Städtebauliche Stärken und Potenziale

Im Bahnhofsviertel können folgende städtebauliche Stärken und Potenziale benannt werden, die den Ausgangspunkt für die städtebaulichen Zielstellungen bilden:

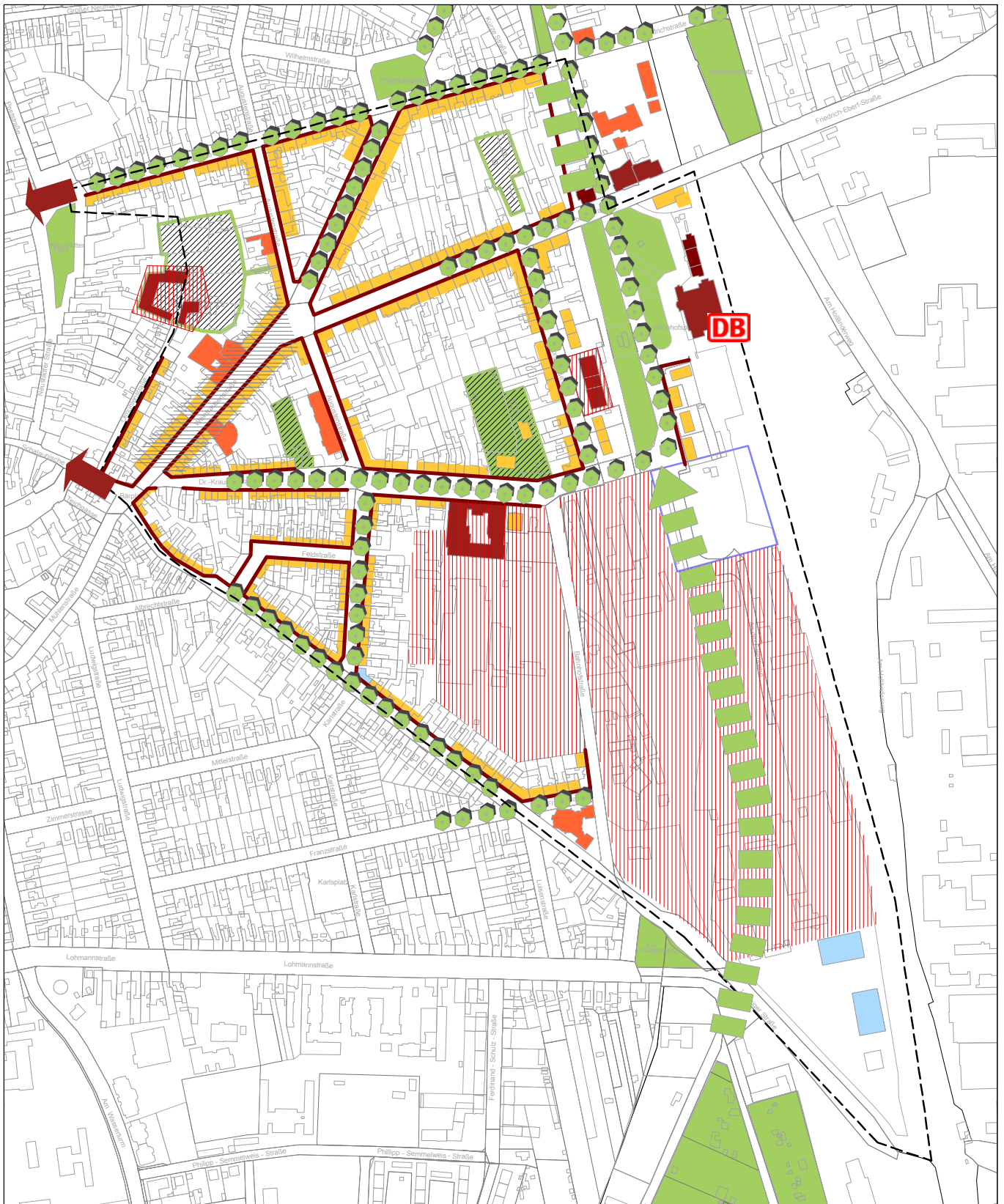
- die weitgehend erhaltene Straßen- bzw. Blockrandbebauung der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Norden und Westen des Stadtteils
- der fortgeschrittene Sanierungsstand im Mietwohnungsbau sowie der daraus resultierende verhältnismäßig geringe Leerstand;
- das gepflegte öffentliche als auch halböffentliche Stadtgrün am Bahnhof, in den Quartiersinnerbereichen, auf den Stadtplätzen sowie einigen wichtigen Straßenräumen;
- die gute Versorgungssituation, die vorhandenen kleinteiligen Ladenstrukturen in einer Mischung von Wohnen und Gewerbe (Weintraubenstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Friedrichstraße, Dr. Krause-Straße).

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Das Bahnhofsviertel ist über seine Erschließungsstraßen sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Städtebauliche Schwächen und Risiken

Die bestehenden städtebaulichen Schwächen und Defizite belasten die Stadtteilentwicklung und bedrohen die Zukunftsfähigkeit des Gebiets. Hierzu zählen:

- der städtebaulich zerklüftete sowie von Leerstand und Brachen durchsetzte Bereich um den Bahnhof und sein unmittelbares Umfeld herum, der die Eingangssituation in die Innenstadt bildet und somit für den Bahnreisenden als Auftaktsituation das Stadtbild erheblich abwertet;
- die Gewerbebrachen mit ruinöser Bausubstanz westlich und östlich der Bahnhofstraße, die große Teile des Stadtteils einnehmen und ein Bild innerstädtischer Verwahrlosung und städtebaulicher Auflösung mit düsterer Perspektive bieten;
- die verbliebenen unsanierten bzw. ruinösen Wohn- und Funktionsgebäude aus der Gründerzeit, bei denen es sich zum Teil um architektonisch hochwertige Bausubstanz in stadtbild- und imageprägenden Bereichen handelt, insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße;
- die Immissionsbelastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs, welche die Wohnlagen verlärmern, insbesondere entlang der Weintraubenstraße und Friedrich-Ebert-Straße, aber auch an der Leipziger Straße;
- der lückenhafte Geschäftsbesatz bzw. Ladenleerstand sowie die Defizite an Grün entlang der Weintraubenstraße, welche die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und das bauliche Erbe bzw. Potenzial einer kleinteiligen innerstädtischen Geschäftsstraße ungenutzt lassen.



Städtebauliche Stärken und Potenziale

Stärken

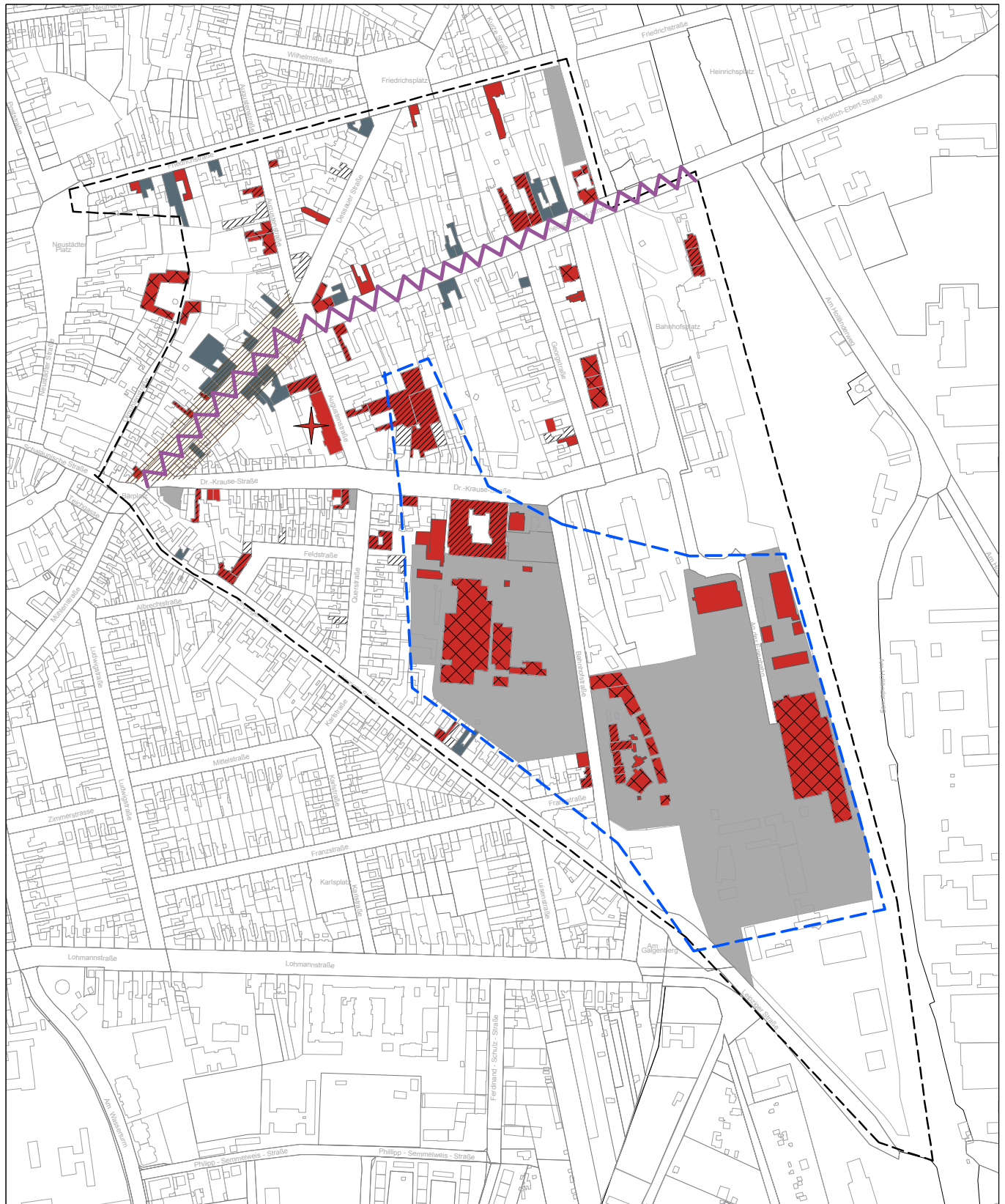
-  Nähe zum Stadtkern
-  Raumkanten
-  Sanierte/teilsanierte Bausubstanz
-  Gemeinbedarfseinrichtungen / Kirche / Kino
-  gepflegtes Stadtgrün
-  Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Potenziale

-  Entwicklungspotenzial Handel/Dienstleistung/Freizeit/Kultur
-  Potenzial "pocket-park"
-  Potenzial gesamtstädtische Grünvernetzung
-  Flächen mit Entwicklungspotenzial für Neuordnung

Bestandsaussagen

-  Bahnhof
-  Busbahnhof
-  Versorgungseinrichtungen im Gebiet
-  Stadtbildprägende Gebäude/ Denkmale
-  Stadtteilgrenze



Städtebauliche Defizite und Misstände

- | | |
|---|--|
|  hoher Leerstand (50 bis 100%) |  Leer stehendes Gemeinbedarfsgebäude |
|  unsanierte Bausubstanz |  Lückenhafter Geschäftsbesatz, Beeinträchtigung der Flanierqualität |
|  ruinöse Bausubstanz |  hohe Lärmbelastung aufgrund Durchgangsverkehr |
|  Brachen, ungeordnete Bereiche |  Stadtteilgrenze |
|  Leerstand in Ladenlokal | |
|  Brachenschwerpunkt | |



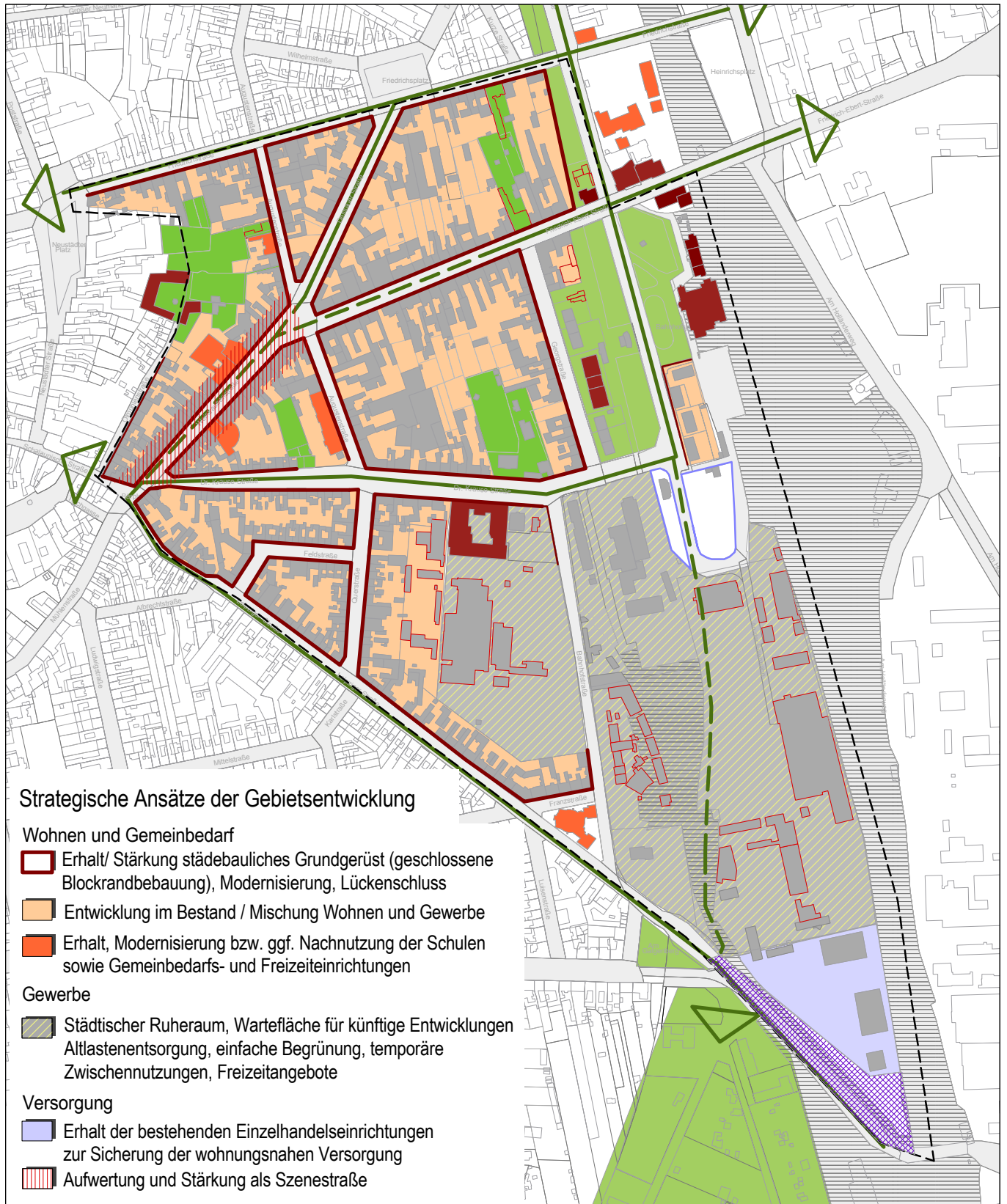
Entwicklungsziele

Der insgesamt gesehen gute Sanierungsstand, die baulich-räumlichen Qualitäten der gründerzeitlichen Stadterweiterung, die Integration in das städtebauliche Gefüge der Innenstadt und die Nachbarschaft zum Stadtkern bieten gute Voraussetzungen und zahlreiche Anknüpfungspunkte für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung.

Das Bahnhofsviertel soll als innerstädtisches Quartier des Geschosswohnungsbaus dauerhaft stabilisiert werden. Städtebauliches Hauptziel für das Bahnhofsviertel ist die Entwicklung attraktiver und vitaler Wohnquartiere durch fortgesetzte Modernisierung der Bausubstanz, Integration nicht störender Gewerbeeinrichtungen und Verbesserung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiraumqualitäten.

Für die Stabilisierung des Bahnhofsviertels werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Die Wohnquartiere sind im Bestand zu entwickeln. Die Modernisierung unsanierter Wohnbausubstanz soll weiter vorangetrieben werden. Leer stehende Gewerbe- und Funktionsgebäude sind auf Umnutzungspotenziale für neue Wohnformen, seniorengerechtes Wohnen oder ergänzenden Gemeinwesenangebote zu prüfen. Nach unausweichlichem Abriss maroder Bausubstanz soll neben der Bewahrung des Straßenraums durch Stadtgrün umgehend eine Nachnutzung der Fläche zur Schaffung neuer Wohnqualitäten geregelt werden.
- Die Freiraumgestaltung soll sich auf differenzierte Nutzungsschwerpunkte einstellen. Neben einer konsequenten Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen für ältere Menschen sind im Gebiet auch für Familien speziell mit Kindern bedarfsgerechte Freiraumangebote zu schaffen. Generationsübergreifende Angebote fördern Kommunikation und Zusammenhalt im Quartier. Die grünen Erschließungsachsen (Friedrichstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Leipziger Straße, Dr. Krause-Straße) bleiben erhalten und werden weiter aufgewertet. Die stadtbildprägenden Baumpflanzungen sind zu erhalten, zu ergänzen bzw. in Teilen zu erneuern. Die Freiraumangebote werden Teil eines innerstädtischen Grünsystems.
- Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten. Für leer gefallene Infrastrukturgebäude sind nachhaltige Nutzungen zu finden. Bedarfsgerechte Angebote (z. B. im Bereich Gesundheit und Pflege) könnten das Angebot zukünftig ergänzen.
- Die kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe, Kneipen und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Hauptachse Weintraubenstraße / Friedrich-Ebert-Straße soll bewahrt werden und als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt fungieren.
- Das Bahnhofsviertel gilt als wichtiger Stadtaufakt, vorrangig für die Nutzer der öffentlichen Verkehrsangebote (Bahn, Bus), aber auch für den überörtlichen motorisierten Individualverkehr aus östlicher Richtung. Der bahnhofsseitige Stadteingang soll weiter aufgewertet werden. Bauwerke mit Signalwirkung sind weiter zu sanieren. Leer stehende stadtbildprägende Gebäude sind auf Basis nachhaltiger Nutzungskonzepte in Verbindung mit einer ansprechenden Gestaltung des Außenbereichs zu reaktivieren.
- Die großräumigen Gewerbebrachen, die derzeit einen massiven städtebaulichen Missstand bzw. ein erhebliches Flächenpotenzial mit ungesicherten Reaktivierungschancen darstellen, sollen be-räumt und von Altlasten entsorgt werden, um ihnen eine neue Nutzungsperspektive zu eröffnen. Vorerst sind – auch auf längere Dauer - extensive Bewirtschaftungen als städtische Ruheräume oder Ansiedlungen von Zwischennutzungen zu unterstützen.



Freiraum

-  Erhalt und Pflege der halb-/ öffentlichen Grünflächen
Neugestaltung/ Aufwertung als Teil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges, ggf. Rückbau von Gebäuden
-  private Freiflächen als "pocket-parks" zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Blockinneren
-  innerstädtische Erschließungsachse
-  Lückenschluss Grünachse / Grünzug

-  Ausweichfläche Brückenbau
-  Erhalt, Modernisierung, ggf. Nachnutzung stadtbildprägender Gebäude/ Denkmale
-  Rückbaupotenziale
-  Bahnareal
-  Busbahnhof
-  Stadtteilgrenze



Maßnahmen

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Langfristig ist die kontinuierliche Sanierung der noch unsanierten Gebäudebestände anzustreben. Da keine Fördergebietskulisse besteht, erfolgt die Modernisierung der noch unsanierten Wohnbausubstanz in Abhängigkeit von der individuellen Investitionskraft der privaten Eigentümer. Die Stadt kann die Sanierung der Wohnbausubstanz durch begleitende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unterstützen.

Im Stadtteil existieren historisch wertvolle, zum Teil denkmalgeschützte Gewerbe- bzw. Funktionsgebäude, deren Eignung für eine Wohnnutzung (altengerechtes / betreutes Wohnen, Lofts, Eigentümergemeinschaften etc.) geprüft werden sollte, um eine Sanierung durch ein nachhaltiges Nutzungskonzept tragfähig zu machen.

Maßnahmen im Freiraum

Gewerbebrache als „Ruheraum“

Auf den brachliegenden Gewerbeflächen im Osten der Bahnhofstraße ist derzeit keine Entwicklung abzusehen. Nach erfolgter Beseitigung der ruinösen Bausubstanz bietet der Bereich die Chance als städtischer Ruheraum bzw. Wartefläche für zukünftige Entwicklungen Teil eines gesamtstädtischen Grünzuges zu werden. Durch eine einfache Begrünung können zusätzliche Freiraumangebote im Stadtgebiet entstehen, die den städtebaulichen Missstand mildern und auch einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklima leisten. Die angrenzenden Wohnlagen werden aufgewertet. Durch die Kombination von Freizeit- und Spielangeboten wird ein Raum geschaffen, in dem Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren zusammen kommen und miteinander kommunizieren können. Die Jugendeinrichtung der Martinskirche kann die Flächen temporär für ihre Freizeitaktivitäten nutzen.

Die ansprechenden Zwischennutzungen bieten die Chance, sowohl kurzfristig handlungsfähig zu sein als auch Optionen für zukünftige Entwicklungen offen zu halten. Mit der Herrichtung und Zwischennutzung erfolgt eine „Gentrifizierung“ der Gewerbebrache, wodurch sich die längerfristigen Vermarktungschancen verbessern.

Industriedenkmal Malzfabrik

Westlich der Bahnhofstraße steht die ehemalige Malzfabrik. Das ruinöse Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Vorgeschlagen wird, die Nebengebäude abzureißen und das Gebäude vorerst als gesicherte Ruine zu erhalten. Neben der Sicherung des Gebäudes ist auch die Einzäunung vorzunehmen. Das imposante Backsteingebäude bleibt somit als Erbe der Industriekultur der Stadt bewahrt. Mit der Sicherung des Gebäudes wird die Option zur Nachnutzung grundsätzlich aufrecht erhalten. Solange kein privater oder öffentlicher Investor gefunden werden kann, eröffnet sich die Möglichkeit, das Gelände als Freiraum zu nutzen. Denkbar wäre, künftig einen Spielplatz oder einen Irrgarten einzuordnen, um das Defizit an Spiel- und Freiflächen im Stadtteil auszugleichen. Die Mauer zur Bahnhofstraße wird in Teilen unterbrochen. Der Baumbestand auf dem Gelände bleibt erhalten. Ohne Nachnutzung und bei weiterem Verfall ist langfristig der Rückbau des Gebäudes zu erwägen.

Weintraubenstraße: Urbanität mit speziellem Flair

In der Weintraubenstraße als ehemalige quartiersinterne Geschäftsstraße besteht durch die Ansiedlung von kleinen Cafés, Kneipen und weiteren gastronomischen Einrichtungen in Verbindung mit dem Kino ein Potenzial zur Profilierung als „Szenestraße“. Damit gewinnt die stadtbildprägende Verbindung von Bahnhof und Innenstadt ein besonderes urbanes Flair. Diese Entwicklung sollte durch Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen unterstützt werden. Derzeit sichern beidseitig der Straße angelegte Parkplätze die Erreichbarkeit der kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Jedoch zeigen sich vor allem in den Abendstunden Engpässe, was die Nutzung und Vitalität der bestehenden Freizeitangebote einschränkt. Weitere Flächenpotenziale für zusätzliche Parkplätze bzw. Stellflächen könnten z.B. im Bereich der Ölmühle aktiviert werden.

Perspektiven für die Ölmühle

Das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Ölmühle befindet sich gegenwärtig in einem ruinösen Zustand. Aus heutiger Sicht bieten sich zwei Optionen an:

1. Sanierung und Nachnutzung (Wohnen, Kultur, Gewerbe).
2. Teilweiser oder völliger Abriss der maroden Bausubstanz und Nachnutzungskonzept der Flächen.

Im Falle eines notwendig werdenden Abrisses einiger Gebäude oder des gesamten Ensembles der Ölmühle kann diese Fläche im Quartiersinnenbereich neu geordnet werden. Vorgeschlagen wird die Anlage eines Pocket Parks, an dem sich in Fortsetzung der Ölmühlenstraßen und in Verbindung mit der zurzeit leer stehenden historischen Bausubstanz in der Augustenstraße familienfreundliches innerstädtisches Wohnen ansiedeln kann. Darüber hinaus können Randflächen als Stellplatzangebote für die Nutzer der Freizeiteinrichtungen im Umfeld der Weintraubenstraße aktiviert werden.

Nördliche Stadterweiterung

Städtebauliches Porträt

Die Stadterweiterung umfasst den Siedlungsraum nördlich der Köthener Altstadt. Im Osten und Südosten wird er von der Bahnlinie Magdeburg-Leipzig sowie dem Bahnhofsviertel begrenzt. Im Westen und Südwesten schließen sich Siedlungsstrukturen des frühen 20. Jahrhunderts (Bandhauerstraße), die nördliche Gartenstadt mit ihrer kleinteiligen Bebauung sowie der Fasaneriebusch mit dem Tierpark an. Nördlich des Stadtteils erstreckt sich ein suburbaner Raum, der von Gewerbeanlagen, Solitärbauten, Sportanlagen und Kleingärten geprägt ist.

Die Wohnbereiche werden durch eine weitgehend geschlossene Straßen- bzw. Blockrandbebauung charakterisiert. Im Vergleich zu den anderen Gründerzeitgebieten der Stadt weist die Nördliche Stadterweiterung eine geringere Bebauungsdichte auf. Die einzelnen Parzellen sind großzügiger angelegt. Die Mehrheit der Wohngebäude ist zwei- bis dreigeschossig. An den Rändern des Stadtteils wurden in den 1960er und 1970er Jahren mehrere Geschosswohnbauten in industrieller Bauweise errichtet. Der Stadtteil ist als gründerzeitliche Stadterweiterung in das Stadtgefüge integriert und gilt als gute Wohnadresse.

Größere Gewerbebetriebe konzentrieren sich im Nord-Osten des Stadtteils zwischen der Augustenstraße, Leopoldstraße sowie der Bahntrasse Magdeburg-Leipzig. Östlich der Augustenstraße liegen große Teile des Gewerbegebietes brach, die Bausubstanz ist von Leerstand geprägt und zum Teil ruinös. Das Gelände stellt einen städtebaulichen Missstand dar und bedarf einer Neuordnung. Das sonstige Gewerbe besteht überwiegend aus kleinteiligen Betrieben mit nicht störenden Funktionen in den rückwärtigen Bereichen der gründerzeitlichen Gebäude.

Die Nördliche Stadterweiterung ist gut mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Die Nahversorgung ist gesichert. Der Stadtteil bietet zudem ein umfassendes infrastrukturelles Angebot. Zur Verfügung stehen eine Kindereinrichtung, ein Hort sowie drei Grundschulen, die auf benachbarte Stadtviertel verteilt sind. Die beiden Sekundarschulen und das Gymnasium in Köthen sind per ÖPNV bzw. Fahrrad immer noch in recht kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus steht am südlichen Rand des Stadtteils ein umfangreiches Betreuungs- und Pflegeangebot für Senioren zur Verfügung, das durch bedarfsgerechte Begegnungseinrichtungen ergänzt wird. Im Südwesten des Stadtteils liegt der Köthener Campus der Hochschule Anhalt. Dieser qualifiziert den Stadtteil als Bildungsstandort mit überregionaler Bedeutung. Die Berufsbildenden Schulen Köthen im Norden des Stadtteils haben gesamtstädtische und regionale Einzugsbereiche.

Die kleinteilige Bebauung mit vielen privaten Gärten sorgt dafür, dass die Nördliche Stadterweiterung als durchgrünter Stadtteil wahrgenommen wird. Es besteht jedoch ein Defizit an öffentlichen Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität, insbesondere in den mittleren und westlichen Bereichen. Dieses Defizit wird durch Parkanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft jedoch relativiert.

Die Baulücken und Brachflächen haben sich als städtebauliche Missstände verfestigt. Sie belasten das Stadtbild und das Gebietsimage.

Der Stadtteil wird in Ost-West-Richtung von der Bundesstraße 185 (Leopoldstraße, Lange Straße, Bernburger Straße) durchzogen, die gleichermaßen als belastende Transitader und Haupterschließung, städtebauliches Rückgrad und stadtbildprägender Raum funktioniert. Entlang der Straße werten begrünte Vorgärten das Straßenbild auf. An den Knotenpunkten und Übergängen zur Altstadt kommt es durch Häufung von unsanierten, leer stehenden und zum Teil maroden Gebäuden zu städtebaulichen Missständen.

Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur¹²⁰

Zum 31.12.2009 wurden in der Nördlichen Stadterweiterung 2.578 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Einwohnerverlust von 10 Prozent, wobei die stärksten Verluste in der ersten Hälfte der vergangenen Jahrzehnts zu verzeichnen waren. Seit dem Jahr 2004 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtteil stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt verminderte sich die Einwohnerzahl um lediglich 0,2 Prozent. Damit fielen die Einwohnerverluste im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich geringer aus.

Die stabile Einwohnerentwicklung spiegelt sich in den Bevölkerungsbewegungen wider. Faktisch erlebte der Stadtteil in den letzten Jahren eine ausgeglichene Wanderungsbilanz. In den Jahren 2005, 2007 und 2008 überwogen die Zuzüge, 2005 und 2009 gab es einen leichten Wegzugsüberhang. Auch die natürliche Bevölkerungsbewegung deutet auf eine stabile Einwohnerentwicklung hin. In der Summe fällt der Saldo für die letzten sechs Jahre positiv aus.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Nördliche Stadterweiterung ein recht junger Stadtteil. Etwas mehr als ein Drittel der Einwohner ist jünger als 25 Jahre. Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil von Personen im jüngeren Erwerbsalter (25-44 Jahre) sowie von Kindern und Jugendlichen deutlich über dem Durchschnitt, währenddessen Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter (45-64 Jahre) und vor allem Senioren deutlich seltener anzutreffen sind. Die demografische Situation wird erheblich stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt von Haushalten mit heranwachsenden Kindern geprägt.

Wohnungswirtschaftliche Situation¹²¹

Zum 31.12.2008 wurden im Planungsgebiet 1.537 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 1.299 Wohnungen auf kleine Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit mit 2 bis 3 Geschossen in überwiegend geschlossener, zum Teil auch aufgelockerter Blockrandbebauung, sowie auf vier Plattenbauten der 1960er und 1970er Jahre. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in kleinteiligem Eigentum. Die vier Geschosswohnbauten und einige wenige Mehrfamilienhäuser im Altbau gehören der Wohnungsgesellschaft Köthen GmbH. Weitere 238 Wohnungen entfallen auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, die sich in selbstgenutztem Privateigentum (Altbau/Neubau) befinden.

Drei Viertel des Wohnungsbestands gelten als voll saniert, der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 56 Prozent. 17 Prozent der Wohnungen sind teilsaniert (Köthen gesamt: 36 Prozent). Insgesamt gesehen befinden sich 91 Prozent der Wohnbaubsubstanz im Stadtteil in einem guten bis sehr guten Zustand. Die verbleibenden 9 Prozent des Wohnungsbestands sind unsaniert und befinden sich zum Teil in einem ruinösen Zustand. Betroffen ist vor allem gründerzeitliche Altbausubstanz.

Sanierungsdefizite sind insbesondere entlang der Leopoldstraße, am Kreuzungsbereich Leopoldstraße / Lange Straße / Springstraße sowie im weiteren Verlauf der Langen Straße vor der Einmündung in die Bernburger Straße zu finden. Einige unsanierte Wohnungsbestände gibt es auch in der Friedrichstraße sowie am Friedrichplatz. Als städtebaulicher Missstand sind vor allem die stark vernachlässigten Wohngebäude entlang der Haupterschließungsachse (B 185) zu betrachten, die an einzelnen Punkten räumlich konzentriert auftreten.

Im ersten Quartal 2010 wurde in der Nördlichen Stadterweiterung ein Leerstand von 136 Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9 Prozent und liegt somit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 Prozent. Der Leerstand konzentriert sich auf unsanierte und zum Teil ruinöse Gebäude sowie auf Standorte mit erheblichen Lagenachteilen. Betroffen sind vor allem die Altbauten aus der Gründerzeit. Gründe sind neben der mangelnden Investitionskraft der Eigentümer oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen auch die Beeinträchtigungen durch Verkehr und Lärm, vor allem entlang der B 185 (Leopoldstraße, Lange Straße). Betroffen sind zahlreiche Eckgebäude.

¹²⁰ alle Angaben ermittelt auf Grundlage der Bevölkerungs- bzw. Bewegungsstatistik der Stadt Köthen, Amt für Statistik; nachzulesen in Stadtentwicklungskonzept Köthen, Teilräumliche Vertiefung Bahnhofsviertel, Nördliche Stadterweiterung, Südliche Gartenstadt vom 06. Dezember 2010

¹²¹ Angaben auf Grundlage eigener Erhebungen zum Leerstand und Sanierungsstand 2010; nachzulesen in Stadtentwicklungskonzept Köthen, Teilräumliche Vertiefung Bahnhofsviertel, Nördliche Stadterweiterung, Südliche Gartenstadt vom 06. Dezember 2010

Analyse der städtebaulichen Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken

Städtebauliche Stärken und Potenziale

Der Stadtteil weist in Struktur, Funktion und Gestalt eine Reihe von Stärken und Vorzügen auf, die im Interesse nachhaltiger Entwicklung erhalten und weiter ausgeprägt werden sollen. Hierzu zählen:

- die weitgehend erhaltene Straßen- bzw. Blockrandbebauung der gründerzeitlichen Stadterweiterung mit durchgrünten Innenbereichen und Privatgärten;
- die eher kleinteilige Mischung von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Mietwohngebäuden sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im selbstgenutzten Wohneigentum;
- der hohe Sanierungsstand sowohl im Altbau als auch im industriellen Wohnungsbau, wie auch der insgesamt geringe Leerstand;
- die recht gute und vielfältige Ausstattung mit Kapazitäten der sozialen Infrastruktur im Stadtteil selbst sowie ergänzend in den benachbarten Stadtquartieren;
- die Nahversorgung mit Supermarkt sowie kleineren Läden im Gebiet selbst, komplettiert durch die Angebote in der Altstadt und den umliegenden Stadtteilen;
- die Nähe zu den innerstädtischen Freiraumangeboten und Stadtplätzen; inklusive der begrünten Straßenräume und der von der Bewohnerschaft gepflegten Vorgärten.

Mit dem Campus der Hochschule Anhalt beherbergt die Nordwestliche Stadterweiterung einen überregionalen Bildungsstandort, der für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung ist. Der Campus besitzt aber auch ein bislang noch nicht ausgeschöpftes Potenzial zur Belebung des Stadtteils selbst, wenn studentisches Wohnen, Lernen und Freizeitgestaltung stärker in die benachbarten Quartiere geholt werden kann. Hierzu müssen spezifische Angebote entwickelt werden.

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Die Nördliche Stadterweiterung ist über die Bundesstraße 185 (Leopoldstraße, Lange Straße, Bernburger Straße) und die Kastanienstraße sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Profitieren kann die Nördliche Stadterweiterung von den stadtbildprägenden Grünanlagen (Lutzepark, Schlosspark, Fasaneriebusch) und Stadtplätzen im Süden sowie den Freizeit- und Sportanlagen (Fußball, Hockeyfeld, Badewelt und Minigolfanlage) nördlich des Stadtteils. Im Zuge der Neuordnung von Brachflächen und Zwischennutzungen auf Baulücken könnten innerhalb der Stadtteilgrenzen neue Grünräume und Aufenthaltsangebote entstehen. Über die begrünten Straßenräume und Neuordnungen von Platzgestaltungen bietet sich Potenzial die neuen und bestehenden Grünräume in Zukunft gesamtstädtisch zu vernetzen.

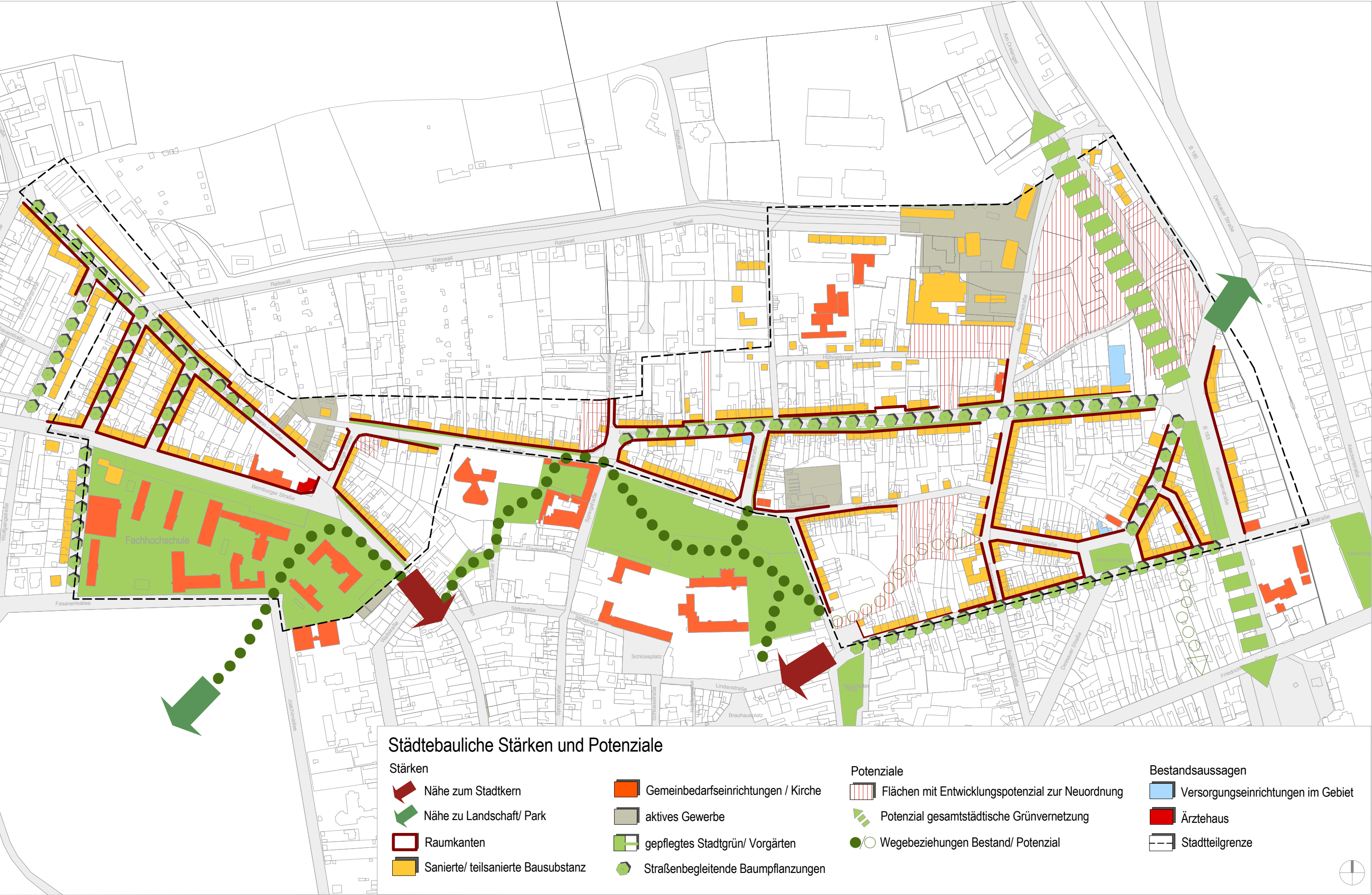
Städtebauliche Schwächen und Risiken

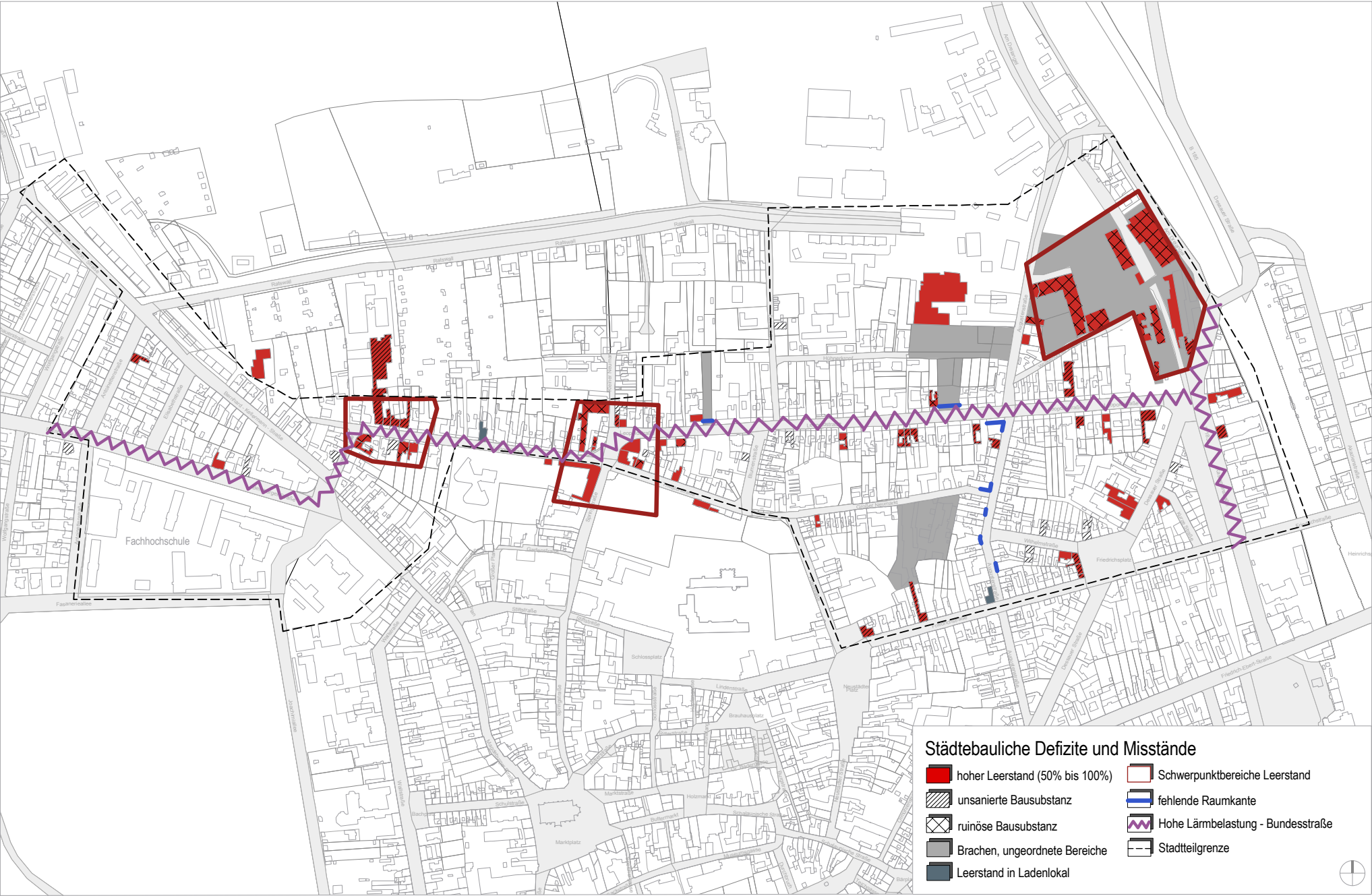
Den Stärken und Vorzügen stehen strukturelle, funktionale und gestalterische Schwächen und Defizite gegenüber, welche die Stadtteilentwicklung belasten und Zukunftsrisiken darstellen. Hierzu zählen:

- die kleinräumigen Konzentrationen von unsanierten, leer stehenden und teils ruinösen Wohngebäuden aus der Gründerzeit, insbesondere in Stadtbild und Image prägenden Straßenräumen;
- durch Abriss entstandene Baulücken entlang wichtiger Raumkanten (Leopoldstraße, Augustenstraße), die den Eindruck beginnender städtebaulicher Erosion erwecken;
- großflächige Gewerbebrachen mit geringen Reaktivierungschancen im Nord-Osten des Gebiets; ungeordnete Innenbereiche mit teils ruinöser und leer stehender Bausubstanz;
- erhebliche Immissionsbelastungen entlang der B 185 und Verlärmung angrenzender Wohnlagen an den Hauptverkehrsadern;
- der städtebauliche Missstand im Kreuzungsbereich Leopoldstraße / Lange Straße / Springstraße; der seiner Funktion als Altstadteingang nicht gerecht wird;
- fehlenden Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft; Unterversorgung mit attraktiven öffentlichen Freiräumen;
- mangelnde funktionale Integration des Hochschulstandorts, insbesondere in den Bereichen des Wohnens, der Gewerbeangebote, der Versorgung und der Freizeitgestaltung.

Risiken und Gefahren für die längerfristige Stadtteilentwicklung entstehen vor allem, wenn sich die städtebaulichen Missstände in Stadtbild prägenden Räumen durch kleinräumige Konzentrationen von Verfall, Leerstand, Lücken und Brachen dauerhaft verfestigen und sich ein Image von erodierender Randlage in einer schrumpfenden Stadt herausbildet.

Die ausgedehnten Gewerbebrachen und ruinösen Gebäude im Nordosten belasten nicht nur die Stadtteilentwicklung, sondern stellen ein gesamtstädtisches Problem dar. Eine marktförmige private gewerbliche Reaktivierung der Flächen und der Bausubstanz ist nicht absehbar. Eine Nachnutzung bzw. Herichtung der Flächen für gewerbliche Nachfrage wird ohne öffentlichen Mitteleinsatz kaum zu bewerkstelligen sein.





Strategien und Entwicklungsziele

Die Nördliche Stadterweiterung entwickelt sich zu einem vitalen, selbstbewussten und attraktiven Stadtquartier, das Wohn- und Lebensqualität für ein breites soziales Spektrum bietet und als bedeutender Bildungs- und Hochschulstandort wahrgenommen wird. Attraktive Wohnquartiere, kleinteiliges Gewerbe und abwechslungsreiche Grün- und Freiräume prägen den Stadtteil. Die bestehenden Vorzüge sollen erhalten, die Potenziale voll erschlossen sowie städtebaulichen Defizite und Missstände beseitigt werden.

Für die Stabilisierung der Nördlichen Stadterweiterung werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- **Attraktives innerstädtisches Wohnquartier für alle Generationen** - Die Nördliche Stadterweiterung bietet attraktives innerstädtisches Wohnen für vielfältige Ansprüche. Neben dem nach Größe, Ausstattung, Freiraumbezug und Lage differenzierten Mietwohngebiet im Altbau sowie im industriellen Wohnungsbau soll auch selbstgenutztes Wohneigentum in unterschiedlichen Formen weiter entwickelt werden. Mit Bezug auf die Serviceleistungen der Pflegeeinrichtungen am Lutzepark ist denkbar, verstärkt auch altersgerechtes Wohnen im Stadtteil anzusiedeln.
- **Differenzierte Freiraumqualitäten werden Teil eines innerstädtischen Grünsystems** - Die siedlungs-internen Freiräume sollen erhalten, qualifiziert und in öffentlich-privater Partnerschaft mit den angrenzenden innerstädtischen Grünräumen zu einem zusammenhängenden Grünsystem vernetzt werden. Ansatzpunkte bieten Brachflächen bzw. untergenutzte Freiräume in Innenbereichen sowie Baulücken in nicht Stadtbild prägenden Straßenräumen. Offen gestaltete private Freiräume können über grüne Erschließungsachsen miteinander verbunden und mit angrenzenden öffentlichen Freiflächen verknüpft werden. Über die Stadtteilgrenzen hinaus entsteht ein vernetztes innerstädtisches Grünsystem mit neuen Freiraumtypen, das an die umgebene Landschaft anbindet.
- **Bildung und Soziales stärken den Stadtteil** - Die überregionalen Bildungseinrichtungen müssen weiter gestärkt werden. Die Nördliche Stadterweiterung soll noch mehr vom Hochschulstandort profitieren, indem die gegenseitigen Nutzungspotenziale für studentisches Wohnen, für Bildungsangebote und für Freizeitaktivitäten besser ausgeschöpft werden. Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten und durch bedarfsgerechte Angebote (insbesondere Gesundheit/Pflege/Kommunikation) zu ergänzen. Für leer gefallene Infrastrukturgebäude sind auf Grund der Innenstadtlage mit Vorrang nachhaltige Nutzungen zu finden, vorzugsweise im Bereich von Gesundheit und Pflege, um Synergien zu nutzen. Die Freizeitangebote müssen vor allem für Kinder und Jugendliche verbessert werden. Die Zukunft des Stadtteils hängt entscheidend von seiner Attraktivität für Haushaltsgründer und junge Familien ab.
- **Gewerbe als Motor und Chance** - Der funktionierende Gewerbebestand soll in Zukunft weiter erhalten und gestärkt werden. Der Schwerpunkt der zukünftigen Gewerbeentwicklung im Gebiet liegt im Umfeld der Firma LACUFA. Mit der Konzentration auf den Bereich westlich der nördlichen Augustenstraßen kann sich in Zukunft ein kompaktes Gewerbegebiet im Stadtteil etablieren. Die großräumigen Gewerbebrachen, die derzeit einen massiven städtebaulichen Missstand bzw. ein erhebliches Flächenpotenzial mit ungesicherten Reaktivierungschancen darstellen, sind durch umfassende Konversionsmaßnahmen zu beräumen und somit für neue gewerbliche Ansiedlungen, ggf. aber auch für andere Nutzungen herzurichten. Nach der Altlastenentsorgung und dem Rückbau ruinöser Bausubstanz werden die Flächen mit minimalem öffentlichen Aufwand extensiv gestaltet und für Zwischennutzungen durch private Akteure angeboten, wobei jedoch alle Optionen für künftige (gewerbliche) Entwicklungen gewahrt bleiben.



Strategische Ansätze der Gebietsentwicklung

-  Erhalt/ Stärkung städtebauliches Grundgerüst (geschlossene Bauweise), Modernisierung, Lückenschluss, Grüngestaltung
-  Entwicklung im Bestand / Mischung Wohnen und Gewerbe, Erhalt und Sicherung der Vorgärten
-  Erhalt, Modernisierung ggf. Nachnutzung der Schulen, sowie Gemeinbedarfeinrichtungen
-  Eigentumsfähiges Wohnen (EFH), bei Bedarf städtebauliche Neuordnung, Abriss, Neuerschließung

-  Erhalt/ Stärkung Gewerbebestand, Nachnutzung Leerstand
-  städtischer Ruheraum, Wartefläche für zukünftige Entwicklungen, Altlastenentsorgung, einfache Begrünung
-  Erhalt bestehender Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung
-  Erhalt und Pflege der Grünflächen
-  Erhalt grüne Erschließungsachse/-straße
-  Neugestaltung Verkehrssituation

-  Entwicklung Grünachse
-  Stärkung Hochschulstandort
-  Ausbau Standort für Pflege, Gesundheit, Seniorenwohnen
-  Rückbaupotenziale
-  Bahnareal
-  Stadtteilgrenze



Maßnahmen

Die Maßnahmenvorschläge sind als Anregungen für öffentliche und private Eigentümer zu verstehen, durch Sanierung, Neuordnung und Gestaltung von Gebäuden und Flächen zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils, Aufwertung des Quartiers und damit auch Wertsteigerung und besseren Vermarktung der eigenen Immobilie beizutragen. Nicht wenige der vorgeschlagenen Maßnahmen sind nur in öffentlich-privater Kooperation erfolgreich durchführbar.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Sanierung der Bausubstanz

Die kontinuierliche Modernisierung bzw. Instandsetzung der noch unsanierten Gebäudebestände soll fortgesetzt werden. An Standorten, wo sich unsanierte bzw. ruinöse Bausubstanz wesentlich auch auf Grund von städtebaulichen Missständen im öffentlichen Raum ballt, ist der Einsatz öffentlicher Mittel zur Aufwertung des Freiraums unumgänglich. Dies betrifft vor allem die Erschließungsachse B 185.

Für einige wenige unsanierte bzw. ruinöse Gebäude, deren Erhalt auf Grund von Lage oder Architektur städtebaulich bedeutsam ist, aber an mangelnder privater Investitionskraft scheitert, wird ein kommunales Sonderprogramm vorgeschlagen. Unter dem Titel „Ein Haus für Köthen“ könnte in jedem Jahr ein Gebäude ausgewählt werden, dessen Sanierung von der Stadt planerisch unterstützt wird. Eine finanzielle Unterstützung könnte in öffentlich-privater Partnerschaft durch eine Stiftung geleistet werden, die im Wesentlichen durch bürgerschaftliches Engagement und Beiträge aus der lokalen Wirtschaft getragen wird, aber auch von Fördermitteln profitiert.

Nachnutzung von Brachflächen für innenstadtnahes Wohneigentum

Das Angebot an Parzellen für den Eigenheimbau in Innenstadtnähe ist nahezu erschöpft. Neben den Baulücken bieten Teilbereiche der Brachflächen zusätzliche Baupotenziale.

Brachfläche Augustenstraße - Zur Fortführung der Eigenheimbebauung am Hühnerkropf ist die angrenzende Gewerbebrache geeignet. Die Straße Hühnerkropf wird bis zur Augustenstraße verlängert und beidseitig parzelliert. Neben dem klassischen Eigenheim ist mit Bezug auf die nahen Einkaufsmöglichkeiten und die Angebote der Pflegeeinrichtungen am Lutzepark auch hochwertiges altersgerechtes Wohnen zur Miete denkbar.

Brache Großer Neumarkt - Im Zuge der Neuordnung des gesamten ehemaligen Garagenkomplexes in der Straße Großer Neumarkt ist neben der Schaffung neuer Freiraumqualitäten (vgl. Maßnahmen im öffentlichen Raum) auch die Schließung des nördlichen Blockrandes vorzunehmen. In diesem Bereich könnte neuartiger Wohnraum in Form von ca. 8 Stadthäusern entstehen, die sich vom gründerzeitlichen Bestand abheben.

Soziale Infrastruktur

Überregionaler Bildungs- und Hochschulstandort

Zur weiteren Stärkung des Hochschulstandortes an der Bernburger Straße bedarf es der kontinuierlichen Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz. Der Campus der Hochschule Anhalt (FH) ist durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten.

Im Rahmen von Zwischennutzungen auf den Baulücken und Brachflächen im Gebiet bietet sich die Chance, die Hochschule Anhalt besser mit dem Stadtteil als auch der Stadt zu verknüpfen. Neben Versuchsfeldern für die örtlichen Studiengänge könnten sich die Studiengänge Landschaftsplanung sowie Architektur und Design (Standorte in Bernburg und Dessau) auf den Potenzialflächen präsentieren. Auch das Thema der Homöopathie kann in Form von kleinen Gärten aufgegriffen werden und zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Kleinräumig werden Stadtteil und Hochschule vernetzt und die stadtweite Wahrnehmung verbessert.

Der Standort der Berufsbildenden Schulen inklusive seiner Außenanlagen ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu modernisieren.

Kindertagesstätten und Schulstandort

Grundsatz für die Entwicklung der Kindertageseinrichtungen ist, dauerhaft eine wohnungsnahe Versorgung zu sichern.

Die Grundschule „Kastanienschule“ mit ihrer Horteinrichtung am Rande des Gebietes bleibt erhalten. Die Sanierung der Horteinrichtung ist bereits erfolgt. Das Schulgebäude sowie die Außenanlagen sind kontinuierlich funktionsfähig zu halten und bei Bedarf zu sanieren und aufzuwerten.

Pflege und Gemeinwesen

Die Pflegeeinrichtungen und Angebote des betreuten und altersgerechten Wohnens befinden sich zwar außerhalb der Nördlichen Stadterweiterung, stellen aber für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils einen wesentlichen Schwerpunkt dar. Mit dem Hahnemannstift in der Springstraße und dem Pflegezentrum am Lutzepark befinden sich gleich zwei neuwertige Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Gemeinsam mit der zur Zeit leer stehenden Lutzeklinik, ergänzt durch die Freiraumangebote des Lutzeparks und des Schlossparks, bieten sich Potenziale, einen attraktiven Schwerpunkt für Pflege, Seniorenwohnen und Gesundheit in der Stadt zu etablieren.

Die Lutzeklinik soll zu einem Altenhilfezentrum mit Tagespflege, betreutem Wohnen, Begegnungsstätte und homöopathischer Praxis ausgebaut werden.

Maßnahmen im öffentlichen Raum

Die Nördliche Stadterweiterung bleibt nur dann dauerhaft ein junges und familienfreundliches Quartier, wenn neben Angeboten für Familien (speziell mit kleinen Kindern) auch für heranwachsende Kinder und Jugendliche sowie Senioren angemessene Freiraumangebote entwickelt werden. Baulücken und Brachen bieten Potenziale zur Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen.

Zwischennutzungen auf Baulücken

Baulücken finden sich in der Nördlichen Stadterweiterung vor allem entlang der Leopoldstraße und Augustenstraße und unterbrechen die prägende Straßenrandbebauung. Die Zwischennutzungen tragen dazu bei, die unterbrochene Blockrandstruktur wiederherzustellen und verbessern die Aufenthaltsqualität im Stadtteil. Es können temporäre wohnungsnahe Freiräume entstehen, die durch differenzierte Nutzungen die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet für alle Generationen verbessern, zu einem Bestandteil der Stadteilkultur werden und zu einem solidarischen wie gegenseitig bereichernden Zusammenleben der Generationen beitragen. Familien mit Kindern, die aufgrund unzureichender Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, mangelnder Verkehrssicherheit und fehlendem Grün einen Wegzug erwägen, verbleiben im Stadtteil. Ältere Bewohner können durch sichere, ruhige Aufenthaltsbereiche im Grünen zum Bleiben bzw. zum Rückziehen in die Stadt bewogen werden.

Gewerbebrache als „Ruheraum“

Auf den brachliegenden Gewerbeflächen im Osten der Augustenstraße ist derzeit keine Entwicklung abzusehen. Lediglich die Gebäude im Süd-Osten (alte Möbelfabrik) wurden in Teilen saniert und befinden sich in gewerblicher Nutzung. Die beiden größeren Hallen im Norden des Gebiets werden derzeit noch als städtische und private Lagerfläche genutzt. Die Gebäude sind aufgrund unterlassener Instandhaltung dem Verfall preisgegeben und geben als Stadteingang für Bahnfahrer einen desolaten Eindruck ab.

Für die Entwicklung des Geländes bieten sich zwei Optionen:

1. Sanierung der gegenwärtig maroden und zum Teil untergenutzten Hallen: Eine Nutzung als städtischer Bauhof kann als Anshub für den geplanten Gewerbepark dienen.
2. Abbruch der ruinösen Hallengebäude: Nach erfolgter Beseitigung der ruinösen Bausubstanz bietet der Bereich die Chance als städtischer Ruheraum bzw. Wartefläche für zukünftige Entwicklungen. Durch eine einfache Begrünung können temporäre Freiraumangebote im Stadtgebiet entstehen, die den städtebaulichen Missstand mildern und auch einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklima leisten. Neue Freiraumtypen in enger Verzahnung mit der umgebenen Landschaft können sich etablieren. Gleichzeitig wird die subjektive Wahrnehmung des Stadteingangs aus Bahnfahrersicht verbessert. Ein öffentlicher Spielplatz soll das Angebotsdefizit für Familien mit Kindern im Gebiet ausgleichen. Darüber hinaus können die im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen auf privaten und öffentlichen Flächen ebenfalls Möglichkeiten für vielfältige Freizeitaktivitäten bieten.

Dreiecksplatz in der Langen Straße

Derzeit stellt sich die städtebauliche und verkehrliche Situation in der Langen Straße / Kurve zur Bernburger Straße als unbefriedigend dar. Mehrere Gebäude, darunter auch die Eckbauten, sind unsaniert und stehen komplett leer. Die Gebäude stehen zum Verkauf. Aufgrund der Lagenachteile (Kreuzungsbereich B 185) erweist sich eine Nutzung als Wohngebäude jedoch als äußerst schwierig.

Zur Beseitigung der Sanierungsdefizite und zur Entschärfung der Kurvensituation wird für die beiden Eckgebäude daher eine Rücknahme vorgeschlagen. Die entstehende Baulücke bietet sich in diesem Bereich für eine Gestaltung als Stadtplatz an.

Neuordnung Altstadteingang Springstraße

Im Kreuzungsbereich Lange Straße / Leopoldstraße / Theaterstraße / Springstraße ist die Verkehrssituation als Eingang zur Altstadt unter Einbezug der leer stehenden und unsanierten Bausubstanz neu zu ordnen. Die Verkehrsführung und Sichtverhältnisse sind zu verbessern. Durch Rückbau der leer stehenden Bausubstanz und Neuordnung der Verkehrsflächen könnte ein Stadtplatz entstehen, der das Stadtbild auch für den automobilen Reisenden aufwertet.

Leben und Wohnen am Großen Neumarkt

In der Straße am Großen Neumarkt befindet sich ein untergenutzter Garagen – und Gewerbekomplex der sich bis weit ins Blockinnere als ungeordnet darstellt. Nach Beräumung der Fläche entsteht ein neuer innerstädtischer Grünraum mit differenzierten Angeboten. Durch Ein- und Ausgänge in der Poststraße und Augustenstraße wird die Querverbindung in Ost-West-Richtung und somit die Anbindung an innerstädtische Freiräume und Stadtplätze hergestellt. In Nord-Süd-Richtung werden ebenfalls Zu- und Abgänge geschaffen, die durch begrünte Stellplätze gesäumt werden und nach Süden eine kleinräumige Grünvernetzung über die Innenbereiche des angrenzenden Bahnhofsviertels schafft. Stadthäuser schließen den Blockrand im Norden.

Es entsteht ein großzügiger Grünraum, der den verschiedenen Nutzungsansprüchen der Bewohner gerecht wird und das Defizit an Aufenthaltsmöglichkeiten im Stadtteil behebt. Eine Umsetzung dieses Maßnahmevorschlages ist nur unter aktiver Mitwirkung der Grundstückseigentümer realisierbar. Ziel der vorgeschlagenen Planung ist es, ein Angebot an die Eigentümer zu unterbreiten, dass zur Mitwirkung an der Aufwertung des Quartiers anregt.

7. Bilanz des Stadtumbau

7.1 Fördergebietskulissen

Stadtumbau Ost: Die Stadt Köthen hat fünf ihrer Stadtteile als Fördergebieten im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost ausgewiesen. Die Stadtteile Rüsternbreite und August-Bebel-Straße wurden als gemeinsames Fördergebiet „Rüsternbreite“ im Programm aufgenommen. Das Stadtumbaugebiet „Altstadt“ hat während der kompletten Programmlaufzeit eine Priorität im Bereich Aufwertung, während die „Rüsternbreite“ und das Gebiet „Am Wasserturm“ aufgrund des massiven Bevölkerungsrückgangs durchgehend eine Priorität im Bereich Rückbau haben. Der Stadtteil Am Friedenspark ist Schwerpunkt von Abriss und Aufwertung gleichermaßen.

Städtebaulicher Denkmalschutz: Als Fördergebiet im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurde die „Historische Altstadt“ ausgewiesen. Nahezu alle historischen Bauwerke der Innenstadt Köthens konzentrieren sich hier. Oberstes Ziel ist die Sicherung, Erhaltung und der Schutz des historischen Stadtkerns. Die geschlossenen Straßenräume sind zu bewahren, zu erneuern bzw. wiederherzustellen. Baulücken innerhalb der geschlossenen Straßenräume sind wenn möglich durch behutsames Einfügen in die gewachsene Substanz zu schließen.

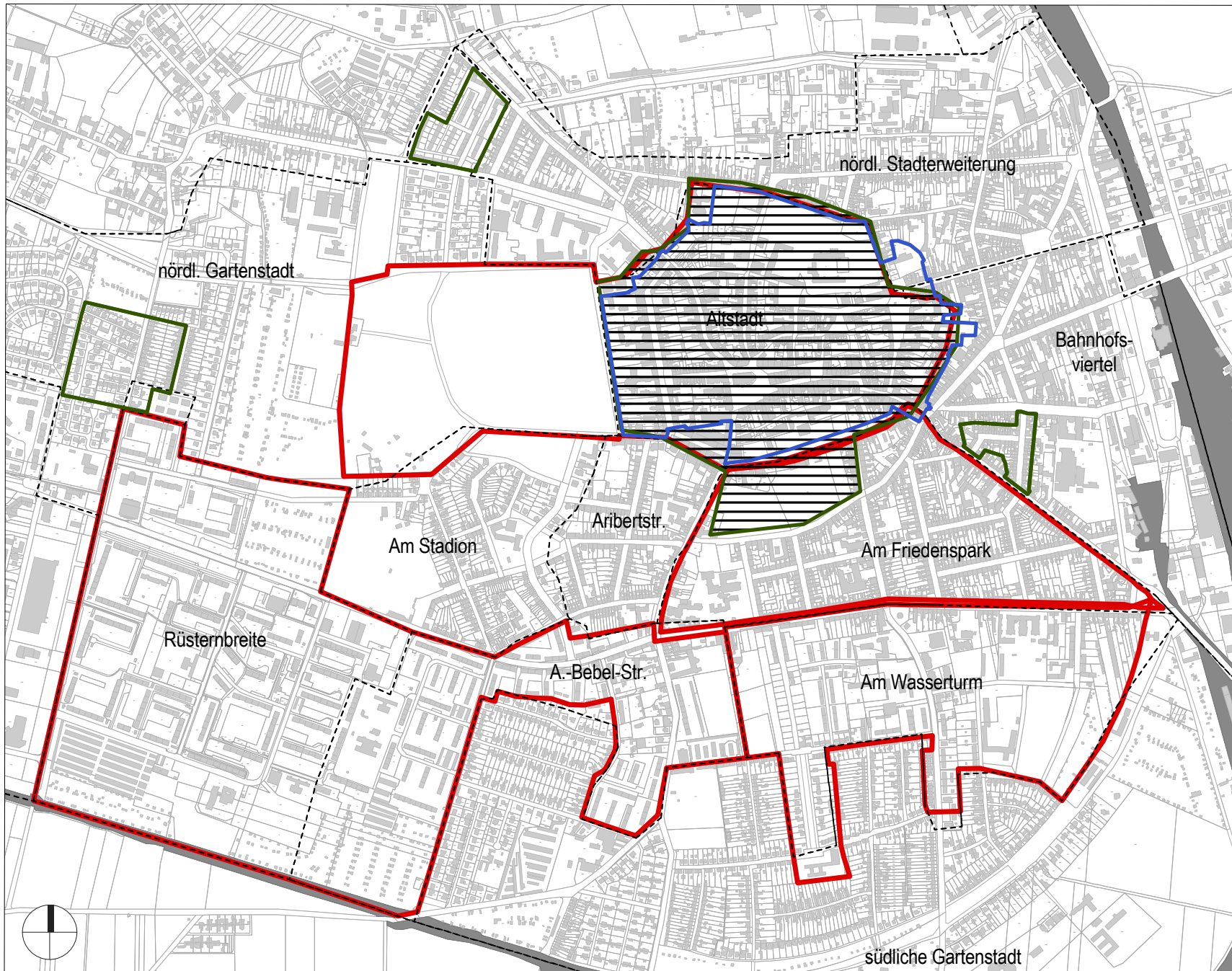
Sanierungsgebiet: Das Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“ wurde 1991 in das Städtebauförderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Das Fördergebiet umfasst eine Fläche von ca. 38,5 ha. Vorrangiges Ziel der Sanierung ist die bauliche Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes durch Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und die Um- bzw. Neugestaltung des öffentlichen Raums zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen. Die Innenstadt Köthens soll in ihrer zentralörtlichen Funktion gestärkt werden. Die historisch entstandene Zusammensetzung der Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel, Handwerk, Gewerbe, Tourismus sowie öffentlicher und privater Dienstleistungen ist zu erhalten.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Mit diesem Programm soll dem Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche in Folge verschlechterter ökonomischer und demographischer Randbedingungen entgegengewirkt werden. Gefördert werden Maßnahmen zur Profilierung der Zentren- und Standortaufwertung in den Stadtumbaustädten und ausschließliche Gebiete, die zurzeit in der Städtebauförderung von Bund und dem Land Sachsen-Anhalt aufgenommen sind. Köthen wurde mit den Gebieten Rüsternbreite und Altstadt in dieses Förderprogramm aufgenommen. Für das Programmjahr 2011 wurde aus Gründen der Haushaltskonsolidierung kein Fortführungsantrag gestellt.¹²²

Fördergebietskulissen in Köthen

Fördergebiet	Förderprogramm	Zeitraum	Bemerkung
Innenstadt (Altstadt, Historischer Stadtkern, Stadtzentrum)	Sanierungsgebiet	1991- ca. 2020	
	Städtebaulicher Denkmalschutz	2000- ca. 2017	
	Stadtumbau Ost	2002-2020	Schwerpunkt Aufwertung
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	2008-2010	
Rüsternbreite (Rüsternbreite und August-Bebel-Straße)	Stadtumbau Ost	2004-2020	Schwerpunkt Rückbau
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	2008-2010	
Am Wasserturm	Stadtumbau Ost	2003-2020	Schwerpunkt Rückbau
Am Friedenspark	Stadtumbau Ost	2006-2020	

¹²² Quelle: <http://www.koethen-anhalt.de/de/sanierung.html>



Fördergebiete

- Sanierungsgebiet
- Stadtumbau Ost
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Erhaltungsgebiet/-satzung
- Stadtteilgrenzen
- Bahnanlage

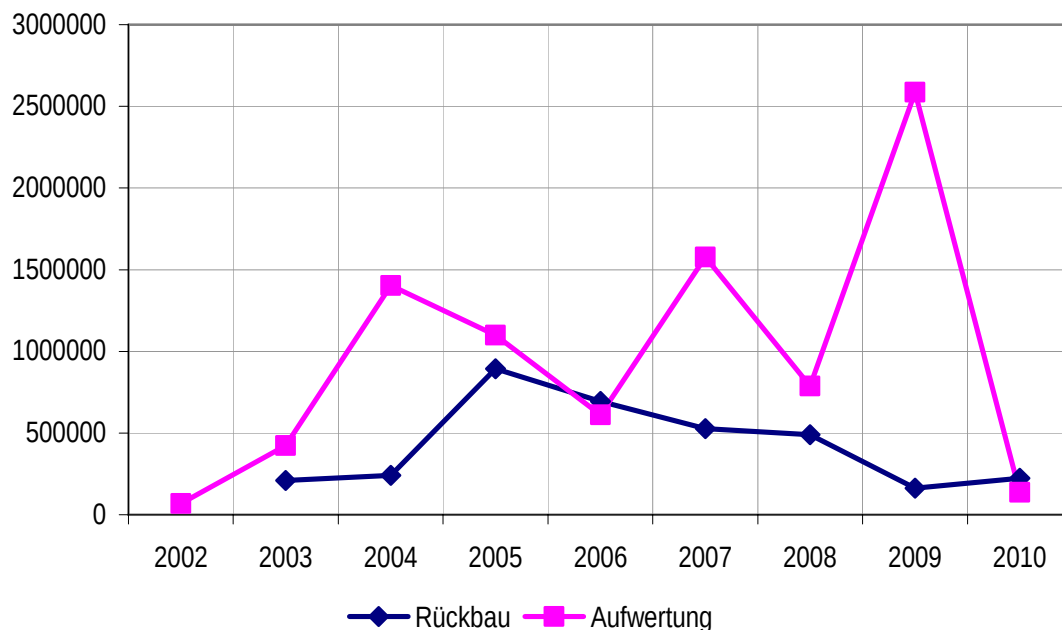
7.2 Mitteleinsatz und Umsetzungsstand

Stadtumbau Ost

Die erste Förderperiode zur Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost geht mit dem Programmjahr 2009 zu Ende. Eine zweite Förderperiode bis zum Programmjahr 2016 ist beschlossen.

In der auslaufenden Förderperiode überwog in der der Stadt Köthen der Einsatz von Aufwertungsmitteln. Nur im Jahr 2006 dominierte die Abrissförderung. Insgesamt gesehen machte der Fördermitteleinsatz im Programmteil Aufwertung fast drei Viertel aus.

Mitteleinsatz und Eigenmittel für Abriss und Aufwertung im Programm Stadtumbau Ost (in Euro)



Programmbereich Abriss / Rückbau

Der Wohnungsleerstand in Köthen konnte zwischen 2002 und Ende 2010 mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost um knapp 1.100 Wohnungen reduziert werden, wobei im Jahr 2010 faktisch kein Abriss erfolgte. Das weitaus größte Abrissvolumen entfiel auf das Stadtumbaugebiet Am Wasserturm, gefolgt von der Großwohnsiedlung Rüsternbreite. Die Abrisse wurden hier ausschließlich von den ansässigen Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft getätigt. Die Leerstandsquote in der Stadt ist seit 2002 bei gleichzeitig rückläufigem Gesamtangebot bis Ende 2010 um 1,5 Prozent auf 13 Prozent gesunken.

Der Geschosswohnungsmarkt in Köthen weist aber noch immer einen Leerstand von gut 2.000 Wohnungen auf. Dieser Überhang führt sowohl zu erheblichen wohnungswirtschaftlichen Belastungen als auch zu städtebaulichen Missständen. Leerstandsschwerpunkte sind die Großwohnsiedlung Rüsternbreite sowie punktuelle Ballungen von unsanierter bzw. ruinöser Altbausubstanz. Der Stadtumbau muss fortgesetzt werden!

Das Leitbild des Stadtumbaus – Schrumpfung von außen nach innen und Aufwertung von innen nach außen – beginnt zu greifen. Während die Wohnungszahl in der Altstadt stabil blieb, ist sie aufgrund der massiven Abrisse im konventionellen und industriellen Wohnungsbau der DDR-Zeit und der Zwischenkriegszeit gesunken.

Bilanz Stadtumbau Ost, Programmjahre 2002-2010, Finanzangaben inklusive Eigenmittel

Fördergebiet	Abriss / Rückbau			Aufwertung	
	bewilligte WE	bewilligte Mittel (€)	Anteil (%)	bewilligte Mittel (€)	Anteil (%)
Rüsternbreite	561	2.001.998	58	625.900	6
Altstadt	33	165.455	5	9.726.128	94
Wasserturm	472	1.272.265	37	0	0
Gesamt	1.066	3.439.718	100	10.352.028	100

Insgesamt wurden von der organisierten Wohnungswirtschaft zwischen 2002 und 2010 für die Abrissvorhaben 3,44 Mio. € aufgewandt. In der Altstadt wurden über Stadtumbau Ost nur 33 Wohnungen abgerissen.

Programmbereich Aufwertung

Über den Programmbereich Aufwertung von Stadtumbau Ost wurden in der Stadt Köthen zwischen 2002 und 2010 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 10,35 Mio. Euro gefördert. Die Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost sind nahezu ausschließlich in den Stadtkern geflossen: Allein 9,73 Mio. Euro entfielen auf Maßnahmen in der Altstadt. Im Einzelnen wurden Sanierungsmaßnahmen in der Fußgängerzone Schalaunische Straße (2.679.712 Euro), die Sanierung der Naumannschule (218.842 Euro) und die Sanierung der Stiftsstraße 7 (458.878 Euro) gefördert. Ab 2006 wurden Stadtumbaumittel für Vorhaben der IBA-Stadtumbau bewilligt, unter anderem 2,17 Mio. Euro für den Umbau des Alten Spitals der barmherzigen Brüder zur Europäischen Bibliothek der Homöopathie.

In der Rüsternbreite wurden nach erfolgtem Abriss leer stehender Wohnbausubstanz 625.900 Euro für die Aufwertung auf Rückbauflächen gefördert (417.267 Euro Bund/Land; 208.633 Euro kommunaler Eigenanteil).

Die Stadtumbauförderung als städtebauliches Steuerungsinstrument greift bislang sehr unterschiedlich. Die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft haben von der Stadtumbauförderung am meisten profitiert, was sich in niedrigen Leerstandsquoten vor allem im Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit zeigt. Demgegenüber erwiesen sich die förderpolitischen Steuerungsinstrumente im gründerzeitlichen Altbau mit überwiegend kleinteiligen Eigentümerstrukturen bisher weit weniger wirksam. In dem Altbauquartier Am Friedenspark stehen je nach Tat- und Finanzkraft der Eigentümer noch immer sanierte und vermietete Bestände sowie unsanierte Gebäuden mit hohem Leerstand bzw. in ruinösem Zustand dicht beieinander.

7.3 Ausblick 2025

Planung Abriss / Rückbau

Die gesamtsstädtische Rückbauplanung, untersetzt mit Förderanträgen, sah Ende 2010 für die Folgejahre eine weitere Reduzierung der Wohnungszahl in einer Größenordnung von etwa 760 Wohnungen vor. 99 Prozent der Abrisse entfallen ausschließlich auf die Bestände der Großwohnsiedlung Rüsternbreite. Hier ist der Abriss von weiteren 748 Wohnungen geplant. In der Altstadt ist ein minimaler Rückbau von 10 Wohnungen in der Wallstraße geplant.

Förderanträge des Abbaus des Wohnungsüberhangs, Ende 2010

Stadtgebiete	Abriss geplant	Anteil (%)	Summe beantragter Fördermittel
Altstadt	10	1	50.000
Rüsternbreite	748	99	2.724.600
Am Wasserturm	0	0	0
Gesamt	758	100	2.774.600

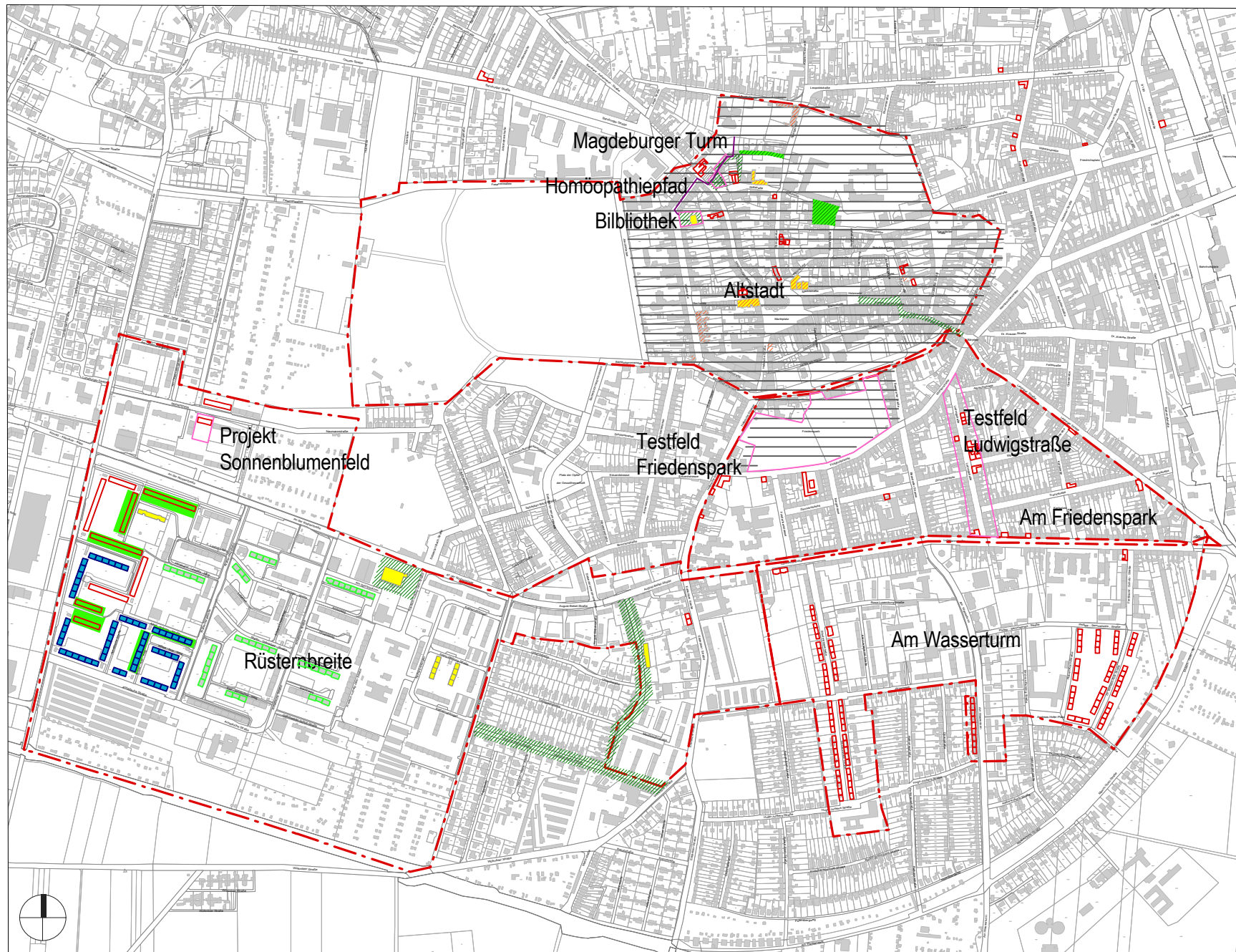
Handlungsprinzipien

Die bisherigen Handlungsprinzipien des Stadtumbaus von Köthen bilden auch für die nächsten Jahre des Stadtumbaus eine belastbare und plausible Grundlage. Der Abbau von Überkapazitäten durch die Reduzierung von Wohn- und Nutzungsdichten von außen nach innen, beginnend mit der Großwohnsiedlung Rüsternbreite am westlichen Stadtrand, muss auch zukünftig einhergehen mit einer prioritären funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Innenstadtbereiche bzw. der Altstadt. Nur in ihrer Mitte kann die Stadt Köthen die urbanen Qualitäten entwickeln, die sie für ihre Profilierung, Identitätsbildung und zukünftige wirtschaftliche Prosperität braucht.

Dagegen finden sich am Stadtrand zumeist die jüngsten Quartiere der Stadt, die – mit dem heutigen Wissensstand zurückblickend - zur Deckung von Spitzenbedarfen erforderlich waren. Der Abbau der bestehenden Überkapazitäten bei der Infrastruktur und auf dem Wohnungsmarkt in der randstädtischen Großsiedlung vernichtet wirtschaftlich erhebliche Werte und ist den Bewohnern schwer zu vermitteln, steht aber ohne Alternative.

Um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und die Stadt Köthen nach den Geboten städtebaulicher Nachhaltigkeit auf den demografischen Wandel einzustellen, stehen in den kommenden Jahren folgende Aufgaben an:

- Fortsetzung massiver Abrisse leer stehender bzw. schwer vermietbarer Wohnbausubstanz, und zwar zumindest im gleichen Umfang wie zwischen 2002 und 2010;
- Konzentration der öffentlichen Investitionen sowie der öffentlichen Förderung privater Investitionen auf die Altstadt sowie auf Vorhaben von gesamtsstädtischer Bedeutung;
- Einsatz innovativer Planungs- und Förderinstrumente für Umbau und nachhaltige Stabilisierung der stadtstrukturell unverzichtbaren kleinteilig strukturierten Altbauquartiere sowie der Wohnbebauung entlang der Hauptachsen;
- Stabilisierung der zukunftsfähigen Bereiche in der Großsiedlung Rüsternbreite. Prüfung von Möglichkeiten zur städtebaulichen Umstrukturierung zu eher kleinteiligen altersgerechten bzw. generationsübergreifenden Wohnformen in Teilbereichen und in Einklang mit der umliegenden Einzelhausbebauung.



Bilanz des Stadtbbaus

-  Abriss erfolgt
-  Abriss geplant
-  Rücknahme 4./5. Etage erfolgt
-  Aufwertung erfolgt
-  Aufwertung bewilligt
-  Fördergebietsgrenze Stadtbau Ost
-  Homöopathie in der Stadt
-  Sanierungsschwerpunkt

Anlage zum Stadtentwicklungskonzept

Dokumentation der Zukunftswerkstatt

am 30. Juni 2011, Anna-Magdalena-Bach-Saal, Schloss Köthen

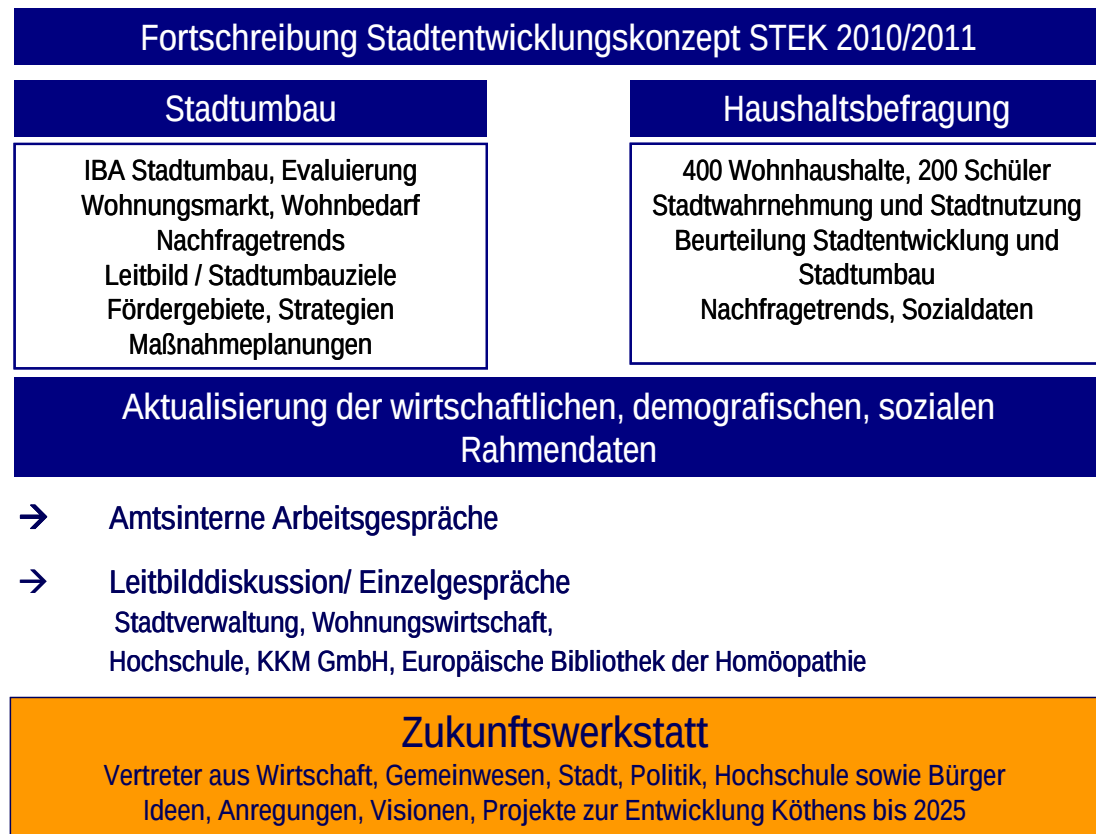
Programm

18:00 Uhr	Begrüßung Oberbürgermeister Kurt-Jürgen Zander
18:05 bis 18:15 Uhr	Zielstellung und Verfahrensregeln der Zukunftswerkstatt Dr. Wolfram Wallraf, Wallraf & Partner
18:15 bis 19:35 Uhr	Parallele Arbeit in drei thematischen Arbeitsgruppen Verfahrensbegleitung und Moderation Wallraf & Partner
19:35 bis 19:45 Uhr	Pause
19:45 bis 20:45 Uhr	Zusammenführung und Abschluss im Plenum Vorstellung der Arbeitsergebnisse und Diskussion Schlusswort: Oberbürgermeister Kurt-Jürgen Zander

1. Anlass und Verfahren der Zukunftswerkstatt

Im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts beschloss die Stadt Köthen, als Instrument der Bürgerbeteiligung und Mitwirkung an der Meinungsbildung zu strategischen Fragen und Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung eine Zukunftswerkstatt einzuberufen.

Einordnung der Zukunftswerkstatt in den Arbeitsprozess des Stadtentwicklungskonzepts



Anliegen der Werkstatt war es, den Dialog über die Herausforderungen, Chancen und Perspektiven der Stadt auf einer breiten Basis zu eröffnen. Zur Zukunftswerkstatt wurden Vertreter der lokalen Wirtschaft, der Kommunalpolitik, der Stadtverwaltung, des Kultur- und Bildungsbereichs sowie interessierte Bürger eingeladen. Die Stadtöffentlichkeit war über Ankündigungen in der Lokalpresse über die Zukunftswerkstatt informiert und eingeladen worden. Insgesamt nahmen 45 Personen an der Zukunftswerkstatt teil.

Die „Zukunftswerkstatt“ ist ein vom Zukunftsforscher Robert Jungk entwickeltes Verfahren, das es auch Nicht-Fachleuten ermöglicht, sich aktiv und kreativ in Planungsprozesse einzubringen. Die Zukunftswerkstatt ist in drei klar von einander getrennte, aber aufeinander aufbauende Phasen gegliedert:

- Am Beginn einer „Zukunftswerkstatt“ steht die „Kritikphase“, in der zu einem Thema gemeinsamen Interesses stichwortartig Mängel und Defizite aufgelistet und zusammengefasst werden.
- In einem zweiten Abschnitt, der „Phantasiephase“, wird dann die Last des Alltäglichen zurückgelassen. Jetzt sollen in einem kreativen Prozess neue Visionen als Sprungbrett in eine bessere Zukunft entwickelt werden.
- Im dritten Abschnitt, der „Realisierungsphase“, geht es darum, für die Visionen ein positives Umfeld zu bereiten, Bündnispartner zu finden, erste Schritte auf dem Weg zur Umsetzung anzudenken und Schlüsselvorhaben zu benennen.

Es wurden drei Arbeitsgruppen gebildet. Für die Zukunftswerkstatt in Köthen wurden drei Schwerpunktthemen ausgewählt: „Wirtschaft - Arbeit – Tourismus“, „Lebenswerte Stadt“ sowie „Stadt und Hochschule“.

Die Werkstattarbeit fand im Wechsel zwischen kleineren Arbeitsgruppen und dem Plenum mit allen Teilnehmern statt. Nachdem die Kleingruppenarbeit vor allem dem Sammeln von Kritik und Ideen diente, wurden die Ergebnisse dieser Gruppenarbeit im Plenum vorgestellt und bewertet. Die „Kritikphase“ sollte offen für alle Themen der Stadtentwicklung sein und daher in allen drei Arbeitsgruppen gleichermaßen behandelt werden. In der „Phantasiephase“ und der „Realisierungsphase“ sollten sich die drei Arbeitsgruppen auf jeweils eines der drei ausgewählten Schwerpunktthemen konzentrieren.

Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden zum Abschluss im Plenum von den jeweiligen Arbeitsgruppensprechern dargestellt und im Kreis aller Teilnehmer diskutiert.

Ablaufschema der Zukunftswerkstatt Köthen

Wirtschaft, Arbeit, Tourismus		Lebenswerte Stadt		Stadt und Hochschule	
18:15 bis 18:35 Uhr	Kritik - ca. 20 min 	Gesamtstädtisch		Handlungsbedarf ermitteln Handlungsansätze finden	
18:35 bis 19:05 Uhr	Visionen - ca. 30 min 	Themenspezifisch		Leitziele Köthen 2025 beraten	
19:05 bis 19:35 Uhr	Projektideen/ Umsetzung - ca. 30 min 	Themenspezifisch		Wege zum Leitziel erörtern, Projektideen initiieren	
19:45 bis 20:45 Uhr	Zusammenführung im Plenum Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen - je 10 min Diskussion - 20 min				

2. Begrüßung durch den Oberbürgermeister, Herrn Kurt-Jürgen Zander

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Köthen,

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat beschlossen, ihr Stadtentwicklungskonzept fortzuschreiben. Das Stadtentwicklungskonzept ist Grundlage für die Perspektivplanungen in allen wichtigen Lebensbereichen der Gemeinde und des Gemeinwesens. Es bildet zudem die konkrete Planungsgrundlage für den Stadtumbau in Köthen. Seit Beginn des vergangenen Jahrzehnts fordert das Land Sachsen-Anhalt von allen Kommunen, die in das Förderprogramm Stadtumbau Ost aufgenommen wurden, ein solches Stadtentwicklungskonzept zu erstellen und kontinuierlich fortzuschreiben.

Das erste Stadtentwicklungskonzept für Köthen wurde im Jahr 2001 verabschiedet. Aufgabe war, die Stadtstruktur auf sinkende Einwohnerzahlen und folglich auch einen schrumpfenden Mengenbedarf an Wohnraum und Infrastruktur einzustellen. Der Schwerpunkt lag auf dem Wohnungsmarkt. Es ging darum, fundierte städtebauliche Lösungen für den Abbau von überflüssigem Wohnraum und die Modernisierung zukunftsfähiger Bestände zu finden. Die Altstadt wurde als Aufwertungsschwerpunkt festgelegt. Erhebliche Mittel flossen auch in den Stadtteil Am Wasserturm und in die Rüsternbreite.

Im Jahr 2006 wurde das Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Es wurde eine erste Zwischenbilanz des Stadtumbaus gezogen. In den Folgejahren wurden teilräumliche Studien und Konzepte für die Stadtumbaugebiete Rüsternbreite und Friedenspark erarbeitet. Die innerstädtischen Stadtumbaugebiete mit nachrangiger Priorität (Nördliche Stadterweiterung und Bahnhofsviertel) wurden einer vertiefenden Analyse unterzogen.

Ziel der aktuellen Fortschreibung ist, auf der Grundlage aktualisierter sozialstruktureller Befunde die Leitbilder von Stadtentwicklung und Stadtumbau sowie die daraus abgeleiteten Ziele, Fördergebietskissen, Strategien und Schwerpunktvorhaben zu prüfen und zu erneuern. Ermutigend ist, dass die Einwohnerentwicklung deutlich günstiger verläuft, als in den Prognosen des Statistischen Landesamts vorausgesagt. Bei den Wanderungen sind positive Entwicklungen zu verzeichnen, allerdings bleibt das Geburtendefizit hoch. Im wirtschaftlichen Bereich zeigt sich, dass Köthen als regionales Dienstleistungszentrum und Hochschulstandort an Profil gewinnt. Zudem hat sich auch in der Industrie ein Grundstock an Arbeitsplätzen stabilisiert. Es muss uns gelingen, dass mehr Menschen hier bleiben, zukommen bzw. hierher ziehen.

Für die Erarbeitung des neuen Stadtentwicklungskonzepts setzen wir auf konkrete Anregungen der Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Gemeinwesen und Politik. Wir brauchen die Ideen der Bürgerinnen und Bürger, der Heranwachsenden und der Studierenden. Aus diesem Grund haben wir eine Haushaltsbefragung und eine Schülerbefragung durchgeführt. Aus diesem Grund haben wir für heute zu einer Zukunftswerkstatt eingeladen, um die Grundsäulen auf den Prüfstand zu stellen, Visionen zu entwickeln und diese nach Möglichkeit mit konkreten Projekten zu untersetzen.

Wir brauchen ehrgeizige Ziele, aber Luftschlösser können wir uns nicht leisten. Wir wollen eine Perspektive für unsere Stadt entwickeln, damit sich Köthen nachhaltig im Standortwettbewerb behaupten kann, seine Attraktivität als urbanes Zentrum im ländlichen Raum erhöht und noch mehr zu einem Ort wird, in dem man gerne wohnt, arbeitet, lernt und seine Freizeit verbringt.

In diesem Sinne wünsche ich uns eine erfolgreiche Zukunftswerkstatt!

3. Die „Kritikphase“

Die „Kritikphase“ war in allen drei Arbeitsgruppen thematisch nicht eingegrenzt. Dennoch widerspiegeln die aufgeworfenen Kritikpunkte recht stark die jeweilige thematische Ausrichtung der Arbeitsgruppe. Allerdings traten einige komplexere Themen zu Tage, die Schnittmengen in allen drei oder zumindest in zwei Arbeitsgruppen aufwiesen.

Zu den Themen, die Arbeitsgruppen übergreifend angesprochen wurden, zählten

- Defizite im Verhältnis zwischen den Hauptakteuren der Stadtentwicklung („fehlende Bürgerbeteiligung“, „mangelnde Transparenz politischer Entscheidungen“, „zu geringes Engagement der Bürger“, „mangelnde Kooperation zwischen Stadt und Hochschule“, „mangelnde Vernetzung zwischen Wirtschaft und Hochschule“);
- Mängel an urbaner Lebensqualität („fehlende Freizeitangebote / insbesondere für die jüngere Generation“, „zu wenig Vitalität in der Innenstadt“, „zu geringe Attraktivität als Wohnort“).

In der Arbeitsgruppe „Lebenswerte Stadt“ wurden folgende Kritikpunkte angesprochen:

- Es fehlt an Arbeitsplätzen. Aus diesem Grund ist der Zuzug nicht stark genug, um die Einwohnerzahl zu stabilisieren, die Arbeitslosigkeit zu minimieren, die Einkommen anzuheben und somit insgesamt mehr Leben in die Stadt zu bringen.
- Insbesondere die Innenstadt müsste vitaler werden. Das Innenstadtmarketing funktioniert nicht gut. Die Ladenöffnungszeiten sind wenig aufeinander abgestimmt und verbraucherunfreundlich. Zudem werden die Bewohner zu wenig über die Kultur- und Freizeitangebote informiert.
- Vor allem außerhalb der Sanierungs- bzw. Fördergebiete mangelt es an Freiräumen mit Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einladen und die miteinander verbunden sind. Demgegenüber gibt es immer noch zu viele innerstädtische Brachflächen, die das Stadtbild verschandeln und auf eine neue Nutzung warten.
- Verkehrsprobleme erwachsen vor allem aus der Lärmbelastung entlang der stark befahrenen überörtlichen Straßen sowie aus dem Mangel an kostenfreien Parkplätzen in der Innenstadt.
- Bemängelt werden auch die Außenwerbung für Köthen sowie die Qualität und Bürgerfreundlichkeit des Internetauftritts der Stadt.

Interessanterweise spielten konkrete wohnungswirtschaftliche Themen (Zustand von Wohnungen und Wohnumfeld) in der Kritikphase keine Rolle. Offenbar wird das Wohnungsangebot in der Stadt von den Bewohnern durchaus geschätzt. „Köthen ist besser als sein Ruf“.

Die Arbeitsgruppe „Wirtschaft - Arbeit – Tourismus“ trug folgende Kritikpunkte zusammen:

- Aus Unternehmenssicht findet keine wirksame Wirtschaftsförderung statt. Köthen ist zu stark auf das Thema „Bachstadt“ reduziert, das produzierende Gewerbe wird in der Selbstwahrnehmung und Außendarstellung kaum wahrgenommen, was das Profil der Stadt zu stark verengt.
- In der Stadtgesellschaft fehlt es an Gründergeist. Hochschule und Wirtschaft kooperieren ungenügend miteinander. Das Gründerzentrum versteht sich nicht wirklich als „Inkubator“ für innovative Unternehmensideen, sondern eher als Vermieter von preiswertem Gewerberaum.
- Die lokale Wirtschaft ist regional zu schwach vernetzt. Die industriellen und agrarischen Potenziale im Umland werden zu wenig genutzt. Die Verkehrsanbindung ist nicht wettbewerbsfähig und wird sich erst mit den B 6n (zu spät) verbessern.
- Es fehlt an qualitativ höherwertigen Einkaufsmöglichkeiten und an hochwertigen Angeboten im Hotel- und Gastgewerbe.
- Die Stadt bietet zu wenig Lebensqualität und Freizeitangebote, insbesondere für Jüngere, um die dringend benötigten Fachkräfte anzulocken. Es fehlt an Werbung und Willkommensangeboten für potenzielle Zuzieher.

In der Arbeitsgruppe „Stadt und Hochschule“ wurden folgende Probleme thematisiert:

- Stadt und Hochschule sind ungenügend miteinander vernetzt. Stadtverwaltung und Hochschulverwaltung existieren parallel nebeneinander, aber nicht miteinander. Es fehlen soziale Verbindungen. Die Stadt nimmt die Studierenden nicht wahr. Wenn Haushalte und Schüler befragt wurden, hätte man auch Studierende befragen sollen.
- Trotz der guten Lage in direkter Umgebung der Altstadt wird die Hochschule als Insel innerhalb der Innenstadt wahrgenommen. Die Hochschule ist völlig losgelöst von der Stadt, autark, lebt nur mit und von ihren Studenten. Die Hochschule ist nicht auf die Stadt angewiesen. Die Stadt braucht die Hochschule als Arbeitgeber, die Studenten als Konsumenten und Nutzer von öffentlichen Einrichtungen.
- In der Stadt fehlt es an Angeboten, die auf die Zielgruppe der Studierenden ausgerichtet sind. Das beginnt mit Schnupper-, Praktikums- und Arbeitsplatzangeboten der örtlichen Firmen und endet bei Freizeitangeboten und gastronomischen Einrichtungen für junge Leute.
- Die Studierenden sind in einen engen Zeitplan eingebunden und verfügen nur über begrenzte finanzielle Mittel. Dies muss bei der Entwicklung von Angeboten besonders berücksichtigt werden. Ausländische Studierende sind zumeist gar nicht in die Stadtgesellschaft eingebunden.
- Die Studiengänge der Hochschule sind nicht auf einen Verbleib der Absolventen in der Stadt bzw. Region ausgelegt. Die Fachhochschule ist Zulieferer gut ausgebildeter Fachkräfte für die großen Ballungsräume. Eine stärkere Ausrichtung der Studiengänge auf die Sozialwissenschaften bis hin zur Altenpflege etc. hätten bessere Aussichten, den Fachkräftenachwuchs in der Region zu halten.

Eindrücke der Veranstaltung



Auditorium



Oberbürgermeister Kurt-Jürgen Zander



Dr. Wolfram Wallraf



Gedankenaustausch

4. Die „Phantasiephase“

In der „Phantasiephase“ konzentrierten sich die drei Arbeitsgruppen auf ihre jeweiligen Themen. Dennoch gab es allgemeine Ideen und Visionen, die Arbeitsgruppen übergreifend entwickelt wurden:

- Köthen soll ein Ort mit deutlich mehr Lebensqualität werden. Hierzu zählen eine starke mittelständische Wirtschaft, die höhere Wertschöpfung erzielt und bessere Einkommen gewährleistet, eine größere Sensibilität und Problemlösungskompetenz gegenüber sozialen Verwerfungen, bessere und vielfältigere Kultur- und Freizeitangebote sowie ein Abbau der vorhandenen Kommunikations- und Mobilitätsbarrieren zwischen den Institutionen und Generationen.
- Immer wieder wurde das „Dreiecksverhältnis“ zwischen Wirtschaft, Stadtgesellschaft und Hochschule angesprochen. Schlüsselbegriffe waren „Vernetzung“ und „Kommunikation“. Die Stadt sollte in Gestalt der Wirtschaftsförderung zur Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Hochschule werden. Die Wirtschaft sollte mehr vom Forschungspotenzial der Hochschule profitieren und sich zugleich intensiver um die studentische Ausbildung und die Absolventen kümmern. Campus und Stadt müssten funktional und baulich besser miteinander verflochten werden.

Die Arbeitsgruppe „Lebenswerte Stadt“ nannte folgende Visionen für die Zukunft von Köthen als Wohnort:

- Köthen profiliert sich als sozial sensible Stadt, die familienfreundliche Qualitäten entwickelt, ein harmonisches Miteinander der Generationen zuwege bringt, die Schwächeren der Gesellschaft unterstützt, die Konflikte im Zusammenleben rechtzeitig aufspürt und kooperativ löst.
- Köthens Innenstadt wird noch attraktiver und damit auch belebter, weil die Bürgerinnen und Bürger der Stadt, die Bewohner aus dem Umland und Touristen aus Nah und Fern gern die vielfältigen und qualitativ verbesserten Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturangebote im Zentrum wahrnehmen.
- Köthen wird mehr und mehr zur barrierefreien Stadt, die Mobilität für alle Altersgruppen sowie Menschen mit Behinderungen gewährleistet und auch die sozialen Barrieren zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen abbaut. Die wachsende Altersgruppe der Senioren wird zum Vorteil des gesamten Gemeinwesens gesellschaftlich integriert. Alt werden geht ohne Vereinsamung.

Die Arbeitsgruppe „Wirtschaft - Arbeit – Tourismus“ entwickelte folgende Utopien:

- Köthen wird ein regionales Logistik-Zentrum, indem die Stadt ihre zentrale Lage in Mitteldeutschland, die verbesserte Anbindung an die Straßen- und Schienenwege von Nord nach Süd und Ost nach West nutzt, geeignete Gewerbeflächen erschließt und als attraktive Mittelstadt neue Investoren anlockt.
- Köthen etabliert sich als Zentrum der Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Güter, die auf den ertragreichen Agrarflächen der Region erzeugt werden.
- Hochschule und Wirtschaft entwickeln eine dynamische Partnerschaft, die Innovation und Fachkräfte in das einheimische Gewerbe bringt. Absolventen finden attraktive Beschäftigungsangebote vor und werden beim Start in die Selbständigkeit wirkungsvoll unterstützt. Gründergeist und Experimentierfreude bringen das verarbeitende Gewerbe und den Dienstleistungssektor voran.
- Köthen setzt auf Kulturtourismus, profiliert sich als „Neuschwanstein der Musik“ und erreicht locker 50.000 Touristen pro Jahr.
- Köthen setzt sich als internationales Zentrum der Homöopathie durch, mit eigenem Studiengang, Forschungsbibliothek, Kommunikationsnetz und Tagungszentrum.

In der Arbeitsgruppe „Stadt und Hochschule“ entstanden folgende Utopien:

- Die Verbindung von Wirtschaft und Forschung macht die Stadt stark, wodurch immer mehr Absolventen der Hochschule in Köthen bleiben und noch mehr Dynamik und Innovation bewirken.
- Absolventen, die weggehen, können über eine fundierte und praxisnahe Ausbildung, eine gastfreundliche Stadt und eine schöne Zeit berichten und werden somit zu Botschaftern für Köthen.
- Die ausländischen Studierenden, der Kulturtourismus und das Homöopathiezentrum machen Köthen weltoffener, was einen weiteren Zustrom an Menschen und Ideen hervorruft.
- Wirtschaftlicher Erfolg, wissenschaftliche Kompetenz, kulturelles Image und Internationalität machen die Köthener mit Recht stolz auf ihre Stadt, das Selbstbewusstsein wächst, Identifikation und Bindung werden stärker.

Präsentation durch die Gruppensprecher



AG Wirtschaft, Arbeit, Tourismus – Georg Heeg



AG Stadt und Hochschule – Prof. Heribert Pauk



AG Lebenswerte Stadt – Pfarrer Wolfram Hädicke

5. Die „Realisierungsphase“

Hinsichtlich der Projektvorschläge, die in der Realisierungsphase geäußert wurden, gab es zwischen den Arbeitsgruppen nur wenige gemeinsame Schnittmengen. Diese betrafen vor allem die Priorität der Innenstadtentwicklung (Projekte für mehr Freizeitangebote und mehr Vitalität, Ausbau der Kneipenlandschaft, Verbesserung der Stadtmöblierung und Beleuchtung, Beseitigung städtebaulicher Missstände) sowie die Entwicklung vielfältiger, nicht normierter Wohnangebote (von der Nachnutzung von Brachen über Mehrgenerationenhäuser bis zum preiswerten studentischen Wohnen).

Die Arbeitsgruppe „Lebenswerte Stadt“ hatte folgende Vorschläge:

- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der sozialen Netzwerke durch eine Kommunikationsplattform bzw. einen Netzwerkkordinator.
- Aufwertung der Weintraubenstraße, des Friedensparks und der Eingangssituationen zur Altstadt.
- weitere Aufwertung der Bildungseinrichtungen - insbesondere Gestaltung der Außenanlagen sowie Gebäudezustände, Verbesserung der Lernbedingungen.
- Entwicklung neuer Wohnformen, insbesondere Mehrgenerationenhäuser und barrierefreies Wohnen im Mehr- und Einfamilienhaus.
- Ausprägung von Qualität und Image einer seniorenfreundlichen Stadt, inklusive der stadtweiten Durchsetzung von Barrierefreiheit und spezifischen altersgerechten Freizeit, Bildungs- und Kommunikationsangeboten.
- Ein vermehrtes Angebot sogenannter Hot Spots (kostenlose W-Lan Internetzugänge) in innerstädtischen gastronomischen und Freizeiteinrichtungen tragen zur Belebung der Innenstadt bei, Café's werden so attraktiver als Treffpunkt für Studenten.
- Entschleunigung in der Innenstadt, Ausweitung des ÖPNV, Anlage eines stadtweiten Radwegenetzes und kostenfreies parken in der Innenstadt.

Die Arbeitsgruppe „Wirtschaft - Arbeit – Tourismus“ diskutierte folgende Projekte:

- Aufbau eines logistischen „Vernetzungszentrums“ als eine der künftigen wirtschaftlichen Kernkompetenzen von Köthen.
- Organisation eines dualen / vernetzten Studiums in Kooperation zwischen Hochschule und örtlichen Firmen (Praktika, praxisorientierte Lehreinheiten).
- Revitalisierung der ehemaligen Malzfabrik, Umbau zu einem homöopathischen Kurzentrum, Einbau von Loft-Wohnungen.
- Umfassende Sanierung des Schlosses und Ertüchtigung zum funktionalen und baulichen Zentrum der Kultur- und Bachstadt Köthen.
- Reorganisation des Gründerzentrums zu einer wirklichen „Firmenbrutstätte“ für junge und innovative Existenzgründer.
- Sanierung des Bahnhofs im Kontext einer umfassenden Aufwertung des bahnseitigen Stadteingangs. Umbau des ehemaligen Postgebäudes zu einem 4-Sterne-Hotel.
- Vernetzung der innerstädtischen Grünflächen zu einem zusammenhängenden Grünsystem. Entwicklung von „Köthener Broschen“ (Hausschmuck / Begrünung mit Wiedererkennungswert).
- Organisation eines jährlichen „Stadtkinderfestivals“, um geborene Köthener, die nach ihrer Schulzeit bzw. Ausbildung die Stadt verlassen haben, zu einem Wiedersehen einzuladen, ihr Interesse an den örtlichen Beschäftigungs- und Wohnangeboten zu wecken, soziale Bindungen aufzufrischen und sie anzuregen, für ihre Heimatstadt zu werben.

Die Arbeitsgruppe „Stadt und Hochschule“ hat folgende Projekte vorgeschlagen.

- Einführung eines „Begrüßungspakets“ bzw. einer „Begrüßungs-Card“, die neuen Studenten der Hochschule für ein Jahr die kostenfreie Nutzung städtischer Einrichtungen sowie privater Freizeit- und Kulturveranstaltungen erlaubt.
- Für Studienanfänger sollte ein spezielles Programm erstellt werden, um sie zum einen mit der Stadt und ihren Angeboten, kulturellen Werten sowie Lebensqualitäten vertraut zu machen und zum anderen die Nutzungsintensität der städtischen Angebote zu steigern (z. B. gezielte Stadtführungen, ein Jahr kostenlos in die Bibliothek, ins Schwimmbad oder Parken).
- Ziel sollte es sein, eine „Außenstelle“ der Hochschule direkt in der Altstadt anzusiedeln. Aus allen Studiengängen sollte jeweils eine Vorlesung, speziell für die Erstsemester hier stattfinden. Auch Schnuppervorlesungen für die Bewohner der Stadt wären denkbar. Die Studenten „betreten“ die Innenstadt, werden für alle sichtbar und beleben das Stadtzentrum.
- Ausländischen Studierenden könnte auf ehrenamtlicher Grundlage ein besonderes Angebot unterbreitet werden, das auch die Vermittlung der deutschen Sprache, die Vertiefung des Verständnisses für unsere Kultur und die Unterstützung bei der sozialen Integration beinhaltet.
- In Zusammenarbeit mit dem Land und den anderen beiden Hochschulstandorten sollte ein sehr preisgünstiges Semesterticket für den ÖPNV angeboten werden, um den Studierenden die Nutzung aller Bildungsangebote der Hochschule zu erleichtern und auch die soziale Vernetzung zu fördern.
- Die Vergabe von Stipendien bzw. die Ansiedlung privater Stiftungen mit dieser Zweckbestimmung stärkt das Image und die Wettbewerbssituation von Köthen als Hochschulstandort und festigt die Bindung von Stadt und Hochschule.
- Jährlich sollte eine Börse bzw. Messe stattfinden, auf der sich die lokale und regionale Wirtschaft vorstellt sowie konkrete Beschäftigungs-, Ausbildungs- und Praktikumsangebote unterbreitet.

6. Schlusswort des Oberbürgermeisters

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Köthen,

Sie alle haben in den einzelnen Arbeitsgruppen und im Plenum in einem recht knappen Zeitrahmen sehr konzentriert und engagiert gearbeitet. Es sind erstaunlich ideenreiche Visionen und originelle Projektvorschläge entwickelt worden.

Ihre Kritiken nehmen wir ernst und werden die Schwachstellen genau analysieren, um Fehler und Defizite, die in der Verantwortung unserer Verwaltung liegen, abzustellen.

Viele der konkreten Vorschläge sind ohne weiteres umsetzbar, und das sollten wir als Stadt, Wirtschaft, und Hochschule auch recht schnell gemeinsam in Angriff nehmen. Manche gute Idee wird nur umsetzbar sein, wenn ein zielstrebigster privater Investor gewonnen werden kann und seine Chance resolut ergreift. Manches wird wohl ein Wunschtraum bleiben.

Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung der Visionen und Projektideen in unserer Stadt ist – und dieses Thema ist in allen Arbeitsgruppen immer wieder angesprochen worden – bürgerschaftliches Engagement, Offenheit für Neues, soziale Verantwortung und unternehmerische Initiative. Dafür werbe ich mit allem Nachdruck.

Ich bedanke mich nochmals ganz herzlich für ihr Interesse und ihre aktive, engagierte Mitarbeit in der Zukunftswerkstatt und wünsche Ihnen noch einen schönen Abend.

7. Teilnehmer der Zukunftswerkstatt

- Namen aus Datenschutzgründen gelöscht -

8. Zuarbeit des Studierendenrates der Hochschule Anhalt

In Vorbereitung auf die Zukunftswerkstatt am 30.06.2011 erfolgte eine Studentenumfrage am Standort Köthen. Es wurde die zentrale Frage gestellt, wie sich die Studenten stärker für die Stadt und die Stadt stärker für die Studenten engagieren kann. Die Auswertung der Umfrage erfolgte in einer Sitzung des Studierendenrates. Die nachfolgende Übersicht gibt die Hauptpunkte sowie einige nähere Erläuterungen wieder. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage des Papiers „Themengebiete“. Die Texte wurden zum Großteil redaktionell übernommen. Es erfolgten Anpassungen zur besseren Verständlichkeit.

Stadt für Studenten

Studentenpreise in Einrichtungen - In vielen Einrichtungen sind die Preise überzogen, beispielsweise in der Köthener Badewelt. Die Studentensemesterkarte ist für eine große Anzahl der Studenten in Köthen nicht ausreichend. Eventuell kann hier eine Dauerlösung gefunden werden, dass die Köthener Badewelt generell eine Studentenvergünstigung anbietet, welche unabhängig von festgelegten Zeiten (derzeit 20-22 Uhr) gilt.

Obwohl ein ortsansässiges Kino existiert, wurde auf der Hochschule das Unikino eingeführt. Die Eintrittspreise des Kinos sind den Geldbeuteln der Studenten angepasst. Auch die Essenversorgung ist fraglich. Die Kosten in der Creperie sind für Studenten nicht angemessen. Vielleicht könnte man ein Mittagsangebot einräumen.

Bessere Transparenz des Nahverkehrs – Deutlich kritisiert wurde die schlechte Busanbindung zwischen den einzelnen Hochschulstandorten in Köthen und dem Bahnhof. Des Weiteren wäre es sinnvoll, zwischen den Standorten Dessau, Bernburg und Köthen eine kostenfreie Pendelmöglichkeit zu schaffen, um die eigene Hochschule ohne Zusatzkosten zu erreichen. An vielen Haltestellen ist keine ordentliche Beschilderung mehr vorhanden. Dies bereitet vor allem ausländischen Studenten Probleme. Der Pendlerverkehr könnte über ein Semesterticket realisiert werden.

Semesterticket für Studenten - An anderen Hochschulen ist es Tradition, dass für die Studenten Transfermöglichkeiten vorhanden sind. Diese können den Nahverkehr, Fernverkehr (Sachsen-Anhalt-Ticket o. ä.) und andere Vergünstigungen betreffen. Mit einer Stura- und Hochschulbeteiligung könnte ein Komplettpaket für den Nahverkehr zusammengestellt werden, dass dann mit den Anbietern des ÖPNV verhandelt werden müsste.

Fahrraddiebstahlschutz am Bahnhof - Des Öfteren kommt es am Bahnhof zu Diebstählen von Fahrrädern, welche Studenten dort abstellen, während sie am Wochenende nach Hause fahren. Eine Aufstellung von verschließbaren Fahrradboxen könnte hier Abhilfe schaffen. Am Schloss sind solche Fahrradboxen vorhanden. Die Verlagerung einiger Boxen an den Bahnhof wäre denkbar, nachdem die Nutzungsintensität der Boxen am Schloss überprüft wurde.

Wohnmöglichkeiten für Fernstudenten - In der Präsenzzeit der Fernstudenten, welche mindestens zwei Wochen pro Semester und zusätzlich noch Samstage beträgt, sind keine Aufnahmekapazitäten bzw. Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden. Die Studenten sind gezwungen, täglich eine lange und kostenintensive Anreise in Kauf zu nehmen oder ein „teures“ Hotel zu nutzen. Hier sind Angebote zu schaffen.

Vergütung für Studenten - Zur Grundsicherung des Studiums sind viele Studenten auf Nebenjobs angewiesen. Aufgrund der oft geringen Vergütung ist der Stundenaufwand zur Sicherung der monatlichen Grundversorgung sehr hoch. Im Gegensatz dazu, ist das Pensum des Studiums in immer kürzerer Zeit zu absolvieren. Dies führt dazu, dass für freiwillige Aktivitäten und die Nutzung von z. B. städtischen Freizeitangeboten kaum noch Zeit bleibt. Wenn sich an der Lohnpolitik für Studenten Veränderungen ergeben, würde dies Freiräume zur Entfaltung und Nutzung von Angeboten schaffen.

Parkmöglichkeiten und Winterdienst - Die Anzahl der Studenten steigt weiter und somit auch der Anteil des motorisierten Individualverkehrs. Die derzeitigen Parkmöglichkeiten auf und um den Campus stoßen an ihre Grenzen. Umliegende Parkplätze können nur mit Sondergenehmigung oder mit Parkticket genutzt werden. Es ist zu prüfen, ob in Hochschulnähe weitere und vor allem kostenfreie Parkkapazitäten entstehen können.

Darüber hinaus sind Fahrradpendler im Winter von gar nicht oder nur schlecht beräumten Fahrradwegen entlang der Strecke Lohmannstraße/ Hubertusstraße/ Bahnhof betroffen.

Studenten für die Stadt

Schnittstellen schaffen - Viele Aktivitäten, seien es von der Stadt, den ansässigen Firmen oder Einwohnern sowie den Studenten sind sich gegenseitig nicht bekannt. Werbung für Hochschulveranstaltungen wird oft nur auf dem Campus verteilt. Veranstaltungen der Stadt werden auf dem Campus nicht beworben. Der Studierendenrat, das Transferzentrum und auch die Pressestelle/ Öffentlichkeitsarbeit könnten die Funktion einer Anlaufstelle übernehmen, die neben den studentischen Aktivitäten auch Informationen über weitere Veranstaltungen in der Stadt bündelt und weitergibt.

Erstie-Days - Jedes Jahr im Wintersemester finden die Erstie-Days statt, eine Veranstaltung, die für die neuen Studierenden eine Hilfe in den Hochschulalltag darstellen soll. Hier finden Informationsveranstaltungen, Rundgänge durch die neuen Räumlichkeiten, gemeinsame Unterhaltungen und vieles andere statt. Die Tage könnten erweitert werden z. B. um eine Stadtführung oder eine Informationsveranstaltung auf dem Campus zu den Vorzügen, Angeboten und Veranstaltungen der Stadt.

Ehrenamtliche Mitarbeit – Studenten könnten zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagement und Zusammenwachsens von Hochschule und Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten ehrenamtliche Tätigkeiten anbieten. Ehrenamtliche Tätigkeiten werden allerdings nur dann interessant, wenn diese finanziell abgesichert wären. In Sportvereinen werden z. B. Arbeitsplätze vermittelt. Vielleicht besteht die Möglichkeit, auf ähnlicher Basis für ehrenamtlich tätige Studenten einen Nebenverdienst bei Firmen zu vermitteln. Die Höhe der Vergütung wirkt sich auf die verfügbare Zeit aus.

