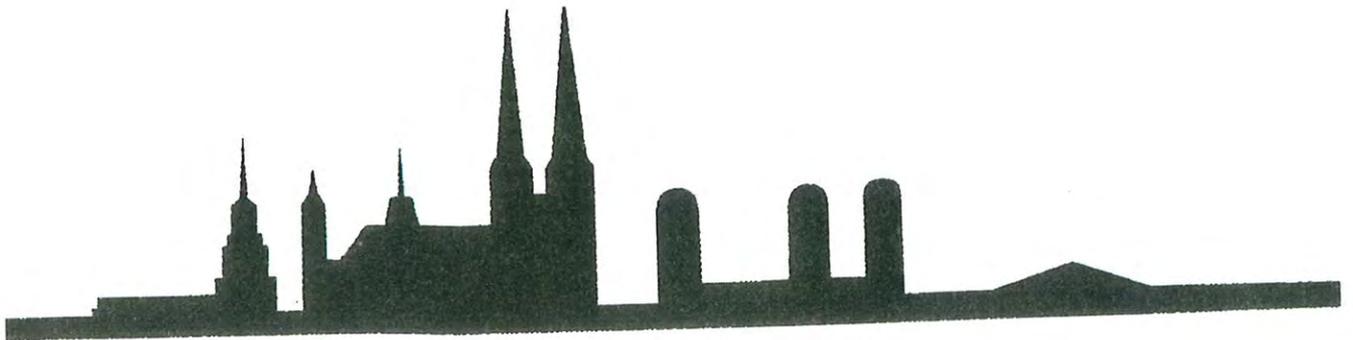


# Stadtentwicklungskonzept

## Köthen/Anhalt

*Die Stadt modernisieren  
Leerstände bekämpfen  
Chancen nutzen*



**SALEG**

Magdeburg, Dezember 2001



Blick von Osten auf die Altstadt

1	Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes-	7
1.0	Organisation der Planung	7
1.0.1	Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild	7
1.0.2	Motivation	8
1.0.3	Das Stadtentwicklungskonzept	8
1.0.4	Einbindung der Stadt, Lage im Raum	9
1.0.5	Historische und städtebauliche Entwicklung	10
1.1	Zeichnerische Darstellung des Stadt- bzw. Gemeindegebietes	11
1.2	Organisation der Planung	12
1.2.1	Handlungsebenen	12
1.2.2	Verantwortlichkeit der Akteure	12
1.2.3	Angaben zur Methodik	12
1.3	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes	12
2	Istzustand im Jahr 2000	13
2.1	Bevölkerung	13
2.1.1	Bevölkerungsstand absolut	13
2.1.2	Geburten- und Sterbezahlen	14
2.1.3	Altersstruktur	15
2.1.4	Wanderungsbewegungen	16
2.2	Zahl und Größe der Haushalte	17
2.2.1	Zahl der Haushalte absolut	17
2.2.2	Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen	17
2.2.3	Wohnraumkonsum (Wohnfläche / Einwohner)	18
2.2.4	Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung)	18
2.3	Wohnungsbestand (Angaben in Anzahl der Wohnungen)	19
2.3.1	Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen	19
2.3.2	Wohnungsbestand entsprechend der Stadtteile nach Bauformen	20
2.3.3	Wohnungsbestand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen	20

2.4	Wohnungseerstand (Angaben in Anzahl der Wohnungen)	21
2.4.1	Wohnungseerstand - Gesamtleerstand der Gemeinde nach Bauformen	22
2.4.2	Wohnungseerstand nach Stadtteilen nach Bauformen	22
2.4.3	Wohnungseerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen	23
2.5	Wohnbauflächenpotential	24
2.5.1	Standorte mit Planungsrecht	24
2.5.2	Standorte ohne Planungsrecht (konzeptionell angedacht)	24
2.5.3	Nachverdichtungspotential in Siedlungsbereichen der Stadt	24
2.6	Wirtschaftliche und soziale Situation	25
2.6.1	Gewerbean-/ -abmeldungen	25
2.6.2	Sozialhilfeempfänger	26
2.6.3	Wohngeldempfänger	27
2.6.4	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	27
2.6.5	Standortfaktoren	28
2.6.6	Weitere allgemeine Darstellung	28
2.7	Infrastruktur	29
2.7.1	Verkehr	29
2.7.2	Öffentlicher-Personen-Nahverkehr	29
2.7.3	Ver- und Entsorgung	29
3	Entwicklung bis 2010	30
3.0	Leitbild	30
3.0.1	Leitbild für den Städtebau	30
3.0.2	Leitbild für die Wirtschaft	30
3.0.3	Leitbild für die Gesellschaft	30
3.1	Bevölkerungsentwicklung	31
3.1.1	Trendszenario Bevölkerung	31
3.1.2	Trendszenario Veränderung der Altersstruktur	31
3.2	Entwicklung der Zahl und Größe der Haushalte	32
3.3	Entwicklung des Wohnungsbedarfs	32
3.4	Entwicklung des dauerhaften Wohnungseerstandes	33

3.5	Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen	34
3.5.1	Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf	34
3.5.2	Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung	35
3.5.3	Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen	36
3.5.4	Darstellung der baulichen Maßnahmen nach Umfang (einschließlich Kosten)	37
3.6	Entwicklung des Wohnbauflächenpotentials / Fortschreibung	39
3.7	Wirtschaftliche und soziale Entwicklung	40
3.8	Entwicklung der Infrastruktur	40
3.8.1	Verkehr	40
3.8.2	ÖPNV	41
3.8.3	Ver- und Entsorgung	41
4	Erstellung einer Prioritätenliste	42
4.0	Stadtteilkataloge	42
4.1	Zuordnung aller Stadtteile zu einer der folgenden Kategorien:	63
4.1.1	Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	63
4.1.2	Konsolidierte Stadtteile	63
4.1.3	Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität	63
4.2	Anzahl der AHG Bestände	63
4.3	Sanierungsgebiet und Erhaltungssatzungsgebiete	63
5	Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität	64
5.1	Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren	64
5.1.1	Stadtteil I „Altstadt“	65
5.1.2	Stadtteil VI „Am Wasserturm“	66
5.1.3	Stadtteil X „August-Bebel-Straße“	66
5.1.4	Stadtteil XI „Rüstembreite“	66

5.2	Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven	67
5.2.1	„Altstadt“	67
5.2.1.1	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	68
5.2.1.2	Bestände mit Modernisierungsbedarf	68
5.2.1.3	Wohnraumminderung	69
5.2.1.4	Neubau	69
5.2.2	Stadtteil VI „Am Wasserturm“	70
5.2.2.1	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	70
5.2.2.2	Bestände mit Modernisierungsbedarf	70
5.2.2.3	Wohnraumminderung	70
5.2.2.4	Neubau	71
5.2.3	Stadtteil X „August-Bebel-Straße“	72
5.2.3.1	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	72
5.2.3.2	Bestände mit Modernisierungsbedarf	72
5.2.3.3	Wohnraumminderung	72
5.2.3.4	Neubau	73
5.2.4	Stadtteil XI „Rüsternbreite“	73
5.2.4.1	Bestände ohne Modernisierungsbedarf	73
5.2.4.2	Bestände mit Modernisierungsbedarf	74
5.2.4.3	Wohnraumminderung	74
5.2.4.4	Neubau	74
5.3	Bauliche Maßnahmen nach Umfang und zeitlicher Umsetzung	75
5.3.1	Stadtteil I „Altstadt“	75
5.3.2	Stadtteil VI „Am Wasserturm“	76
5.3.3	Stadtteil X „August-Bebel-Straße“	77
5.3.4	Stadtteil XI „Rüsternbreite“	78

## 1 Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes

### 1.0 Stadtumbau Ost

Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ hatte im November 2000 ihren Bericht über die wohnungswirtschaftliche Situation in Ostdeutschland vorgelegt.

Danach stehen in den neuen Bundesländern etwa 1 Mio. Wohnungen leer, das sind 13% des Bestandes. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand in den nächsten 20 Jahren bis auf 2 Mio. Wohnungen anwachsen kann. Das Land Sachsen-Anhalt hat gegenwärtig einen Leerstand von rund 200.000 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt soll künftig auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten erfolgen, die die Aspekte des Wohnungsleerstandes und des überwiegend rückläufigen Bedarfs berücksichtigen. Den Folgeerscheinungen soll durch eine nachhaltige Stadtentwicklung wirksam begegnet werden.

Zurzeit werden im Land Sachsen-Anhalt für 43 Kommunen mit zentralörtlicher Funktion, die mindestens als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft sind, integrierte Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet. Sie sollen dazu beitragen, den mittel- und langfristigen Stadtumbau mit seinen unausweichlichen Anpassungsprozessen an die erheblich veränderte Bedarfssituation mit einem hohen Maß an Planungssicherheit zu gestalten. Dabei soll der integrative Ansatz die Einbeziehung der Fachressorts auf kommunaler Ebene, der Akteure des Wohnungsmarkts sowie der betroffenen Bürgerinnen und Bürger umfassen.

Die Stadtentwicklungskonzepte sollen den Stadtumbau konzeptionell vorbereiten sowie begleiten und die Basis für zukünftiges wohnungs- und städtebauliches Handeln bilden. Sie werden zugleich eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige Zuwendungen im Rahmen der Wohnungs- und Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalts bilden.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung und dem Haushaltsbildungsverhalten sowie übriger relevanter Entwicklungen soll die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur im Sinne einer realistischen Prognose abgeschätzt und Schlussfolgerungen für die konkrete Entwicklung von Stadtteilen bzw. -quartieren abgeleitet werden. Damit verbunden sind Aussagen über das Verhältnis der Stadtteile untereinander (Prioritätensetzung).

Die in Sachsen-Anhalt bereits frühzeitig eingeleitete Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten steht im Einklang mit den Initiativen der Bundesregierung.

Zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern hat das Bundeskabinett am 15. August 2001 ein Programm „Stadtumbau Ost“ auf den Weg gebracht. Der Stadtumbau wird als die wichtigste stadtentwicklungspolitische Aufgabe definiert, die heute in den neuen Ländern ansteht.

Ziel des Programms sind die Aufwertung von Stadtquartieren, die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand und der Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Wohnungen.

Das Programm hat für den Zeitraum 2002-2009 ein Finanzvolumen von rund 5 Mrd. DM, darin sind 2 Mrd. DM Bundesmittel enthalten sowie Mittel des Landes und der Kommunen. Voraussetzung für den fundierten Stadtumbau sind integrierte Stadtentwicklungskonzepte.

Die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Köthen erfolgte entsprechend der vom MWV im März 2001 vorgegebenen Aufgabenstellung, die im Zuge der Bearbeitung ergänzt und vertieft worden ist. Zur Gewährleistung der erforderlichen konzeptionellen Begleitung der Stadtentwicklungsprozesse im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ ist in den kommenden Jahren eine Fortschreibung des Konzeptes in Verbindung mit einer kontinuierlichen Anpassung an die sich entwickelnden Rahmenbedingungen erforderlich.

#### 1.0.1 Die europäische Stadt, ein übergeordnetes Leitbild

Stadtumbau Ost – Der Name ist Leitbild und Programm zugleich. In ihm drückt sich ein bedeutsamer Wertewechsel für die Stadtplanung und für die Stadtentwicklung aus. Bedeutete Entwicklung für eine Stadt bisher oft nur Wachstum, also bspw. die Ausbreitung in die Fläche oder die Erhöhung der Einwohnerzahl, so verweist das Wort „Umbau“ auf eine entscheidende Werteverchiebung.

Vom Städtebau zum Städteumbau – Nicht mehr Wachstum und Verbrauch sind der Inbegriff einer fortschrittlichen Entwicklung, sondern Nachhaltigkeit und Konzentration. Nachhaltigkeit wird hier zunächst als flächensparender und ressourcenschonender Ansatz in der Stadtplanung verstanden. Überdies bietet sie natürlich auch langfristig soziale, kulturelle und vor allem wirtschaftliche Chancen und Vorteile.

Das was mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ nun endlich gefördert und entwickelt werden könnte, wird im stadttheoretischen Diskurs bereits seit vielen Jahren besprochen. Hinter den Stichwörtern Zwischenstadt, Wandel ohne Wachstum, perforierte Stadt und Netzstadt verbergen sich Leitbilder und Modelle, die auf die aktuellen Deurbanisierungsprozesse reagieren

und strategische Anknüpfungspunkte der Planung sein können.

Die Stadtplanung braucht aussagekräftige Handlungsmotive. Das übergeordnete Leitbild des hier vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts ist die Europäische Stadt.

Der Soziologe Max Weber hat in seiner kulturgeschichtlichen Analyse der mittelalterlichen Stadt im Okzident als deren Verdienst das sich selbst verwalte Bürgertum hervorgehoben. Besonders für die mitteleuropäischen Städte betont Weber den bekannten Grundsatz: Stadtluft macht frei.

Wenn auch oft idealisiert ist die Stadt das zivilisationsgeschichtliche Markenzeichen Europas. Untrennbar mit ihr verknüpft ist der Begriff der Urbanität. Er kann sowohl in räumlich-materiellen wie auch soziokulturellen Kategorien beschrieben werden. Kurz gefasst, steht sie für bauliche und demografische Dichte und für einen hohen Grad an funktionaler Durchmischung, die sich in ihrer Kleinteiligkeit und räumlich-materiellen Ausprägung vor allem am menschlichen Maßstab orientiert.

Die Europäische Stadt ist das Leitbild. Es motiviert und strukturiert die Konzeption bis hin zu „kleinen“ Leitbildern, wie die „Familienfreundliche Stadt“, die „Stadt der Kurzen Wege“ oder die „Starke Innenstadt“. Bis hin zur konkreten Einordnung der Stadtteilgebiete in die entsprechenden Kategorien, dient das Ideal als Hilfestellung und Orientierung.

Die Stadtplanung muss städtebauliche Leitbilder nicht neu erfinden. Sie muss sie zeitgemäß umsetzen und das entsprechende Handwerkszeug anwenden. Diese Aufgabe ist Herausforderung genug. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept liefert dazu einen Beitrag.

## 1.0.2 Motivation

Jahrhundertlang beschäftigte sich die Stadtplanung unter der Prämisse „Wachstum“ mit der Vervollkommnung unserer Städte.

Mittlerweile scheint die Entwicklung auf einem Stand angekommen zu sein, wo diese Voraussetzung allen planerischen und wirtschaftlichen Denkens und Handelns abgelöst wird.

Dabei spielen die ostdeutschen Bundesländer aufgrund der Umbrüche in den vergangenen zehn Jahren und der schwierigen wirtschaftlichen und daraus resultierenden bevölkerungspolitischen Situation den Vorreiter und ein Versuchsfeld.

Die jetzt hier zu lösenden Aufgaben werden jedoch auf Dauer gewiss auch in anderen Regionen und Bereichen anstehen. Nirgendwo sind die Probleme größer als in den Städten der neuen Länder, aber früher oder später werden sie fast alle Städte in Europa treffen. Wenn wir es gut machen, wird es nicht nur eine Chance für die Stadt sein, es wird auch zu einer Chance für alle Beteiligten.

Es ist Aufgabe der jetzt und hier betroffenen Kommunen, die Situation genau zu analysieren, Auswege zu suchen und ein Beispiel für eine qualitative Entwicklung unter den neuen Bedingungen zu schaffen.

Dennoch bleibt das unsere Vision: Wir wollen die Stadt so entwickeln, dass sie ihren Bürgern, Gästen und Besuchern eine wohnens- und lebenswerte Umwelt, Heimat und Gastlichkeit bietet.

Die Räume und die Gebäude, die die Stadtgestalt bilden, beeinflussen das Individuum und die Gemeinschaft emotional. Sie können den Menschen Freude und ein Gefühl von Identität und Heimat vermitteln, wenn wir wissen, wie sie erlebt werden, nicht nur, wie sie geplant und gebaut werden.

Wir sind uns auch bewusst, dass nicht alles machbar ist, und stellen uns deshalb gegen die verbreitete Erwartung, welche die Zukunft vom Markt, vom Labor und vom Planungsbüro gerastert vor sich sieht - wenn nur ausreichende Finanzmittel zur Verfügung stehen. Es muss heute überlegt und morgen entschieden werden, damit der tiefgreifende Strukturwandel der Städte in den nächsten Jahren aktiv vollzogen werden kann.

Wir haben deshalb gemeinsam in der Kürze der für diese ersten Konzepte des Stadtbauens zur Verfügung gestellten Zeit mit vielen Betroffenen, mit Unterstützung von Ämtern und Fachleuten die Ausgangssituation gründlich analysiert und unsere Gedanken und Vorstellungen zur Bewältigung der akuten Probleme der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft unter den gegebenen Bedingungen dargestellt.

## 1.0.3 Das Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept soll einen Orientierungsrahmen für die mittelfristige Entwicklung bieten. Es ist auf raumwirksame, flächenbezogene Aussagen und auf wirtschaftliche und soziale Prognosedaten mit einem gewissen Schwerpunkt zur Wohnungswirtschaft konzentriert. Es ist für die Kommunalpolitik formuliert, indem es die Denk- und Handlungsprioritäten aufzeigt, die sich aus den heute erkennbaren Rahmenbedingungen für die nächsten 10 Jahre ergeben.

In der Systematik der Ebenen räumlicher Planung steht das Stadtentwicklungskonzept zwischen den staatlichen Instrumenten Landesplanung und Raumordnung und der kommunalen städtischen Stadtplanung und dem Städtebau. Es soll möglichst alle diversen Fach- und Einzelplanungen (z.B. Schulentwicklungsplanung, Verkehrsplanung, Bauleitplanung) ressortübergreifend für die Stadt als Ganzes bündeln. Das Stadtentwicklungskonzept ist eine informelle Planung.

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 geht in seinen Prognosen noch von einer schrumpfenden Stadt aus, die sich aber am Ende der Prognosezeit so entwickelt haben soll, dass der Stabilitätszustand erreicht wird. Es ist deshalb eine wesentliche Aufgabe bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts, wirtschaftliche, soziale und städtebauliche innovative Lösungen zu finden.

Der weltweite Strukturwandel hat auch in dieser Stadt zu dramatischen Veränderungen am Arbeitsmarkt, zu gesellschaftlichen Ausgrenzungen und auch zur Stadtfucht geführt.

Stadtquartiere stehen in der Gefahr, zu Räumen sozialer Benachteiligung zu werden. Die gefährdeten Räume zu identifizieren und geeignete Strategien für den sozialen Ausgleich zu benennen, ist deshalb ein Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzepts.

Neben dem Kultur- und Freizeitwert einer Stadt bildet die spezifische Identität ihrer städtebaulichen Anlage und Gliederung, ihrer Architektur sowie der Beziehung von natürlichen und gebauten Elementen einen bedeutenden „weichen“ Standortfaktor.

Lebensqualität findet im Stadt- und Landschaftsbild ihren unmittelbaren Ausdruck. Das Stadtentwicklungskonzept macht deshalb auf vorhandene gute Potenziale aufmerksam und zeigt neue stadtgestalterische und landschaftspflegerische Maßnahmen auf.

Das Stadtentwicklungskonzept konnte nicht flächendeckend und detailliert für das gesamte Stadtgebiet ausformuliert werden. Das muss die nachfolgende Arbeit an der Stadtentwicklungsmaßnahme leisten. Beide Planungsschritte, vor allem aber deren Umsetzung in den städtischen Raum sollen dazu beitragen, die Finanzkraft der Stadt zu stärken.

## 1.0.4 Einbindung der Stadt, Lage im Raum

Seit dem 23.08.1999 gilt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Es enthält Vorstellungen, Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung des Bundeslandes zu Grunde zu legen sind.

Im Landesentwicklungsplan sind für die Stadt Köthen folgende Ziele der Raumordnung festgeschrieben worden:

Die Stadt Köthen ist danach als Mittelzentrum festgelegt, in dem Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen sind. Die Einrichtungen sind im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Das Gebiet um Staßfurt – Köthen – Aschersleben ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt, in dem den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Des weiteren wird Köthen aufgrund der günstigen infrastrukturellen Anbindung als einer der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe festgestellt. Die Schwerpunktstandorte sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze einzubinden.

Ein weiteres Ziel der Landesentwicklungsplanung ist die zentralörtliche Gliederung: Zentrale Orte sind mit ihren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen Versorgungsschwerpunkte, die über die Deckung des Bedarfs der eigenen Bevölkerung hinaus die Versorgung eines nach ihrer Bedeutung differenziert begrenzten Umlandes mit Gütern und Leistungen übernimmt. Die überörtliche Versorgungsfunktion der zentralen Orte setzt eine den übrigen Orten des versorgten Umlandes gegenüber besondere Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen voraus.

Mit der Festlegung einer zentralörtlichen Funktion ist auch der schwerpunktmäßige Einsatz öffentlicher Mittel für eine Reihe von Maßnahmen verbunden, insbesondere zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes, für die städtebauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt der innerstädtischen Bereiche sowie für Industrie, Gewerbe und eine leistungsfähige Infrastruktur.

Die Kreisstadt Köthen (Anhalt) liegt im Zentrum des gleichnamigen Landkreises, inmitten einer ländlich geprägten Region. Sie befindet sich im Dreieck Magdeburg, Dessau und Halle, etwa in der Mitte zwischen den Oberzentren Magdeburg im Norden und Halle/Leipzig im Süden sowie Dessau im Osten. Sie bildet mit den Städten Bernburg und Staßfurt eine Reihe, die nicht nur durch räumliche Nähe sondern auch durch ihre jeweiligen wirtschaftlich-wissenschaftlich innovativen Potentiale Aussicht auf Synergieeffekte erwarten lässt.



Lage von Köthen in Sachsen-Anhalt

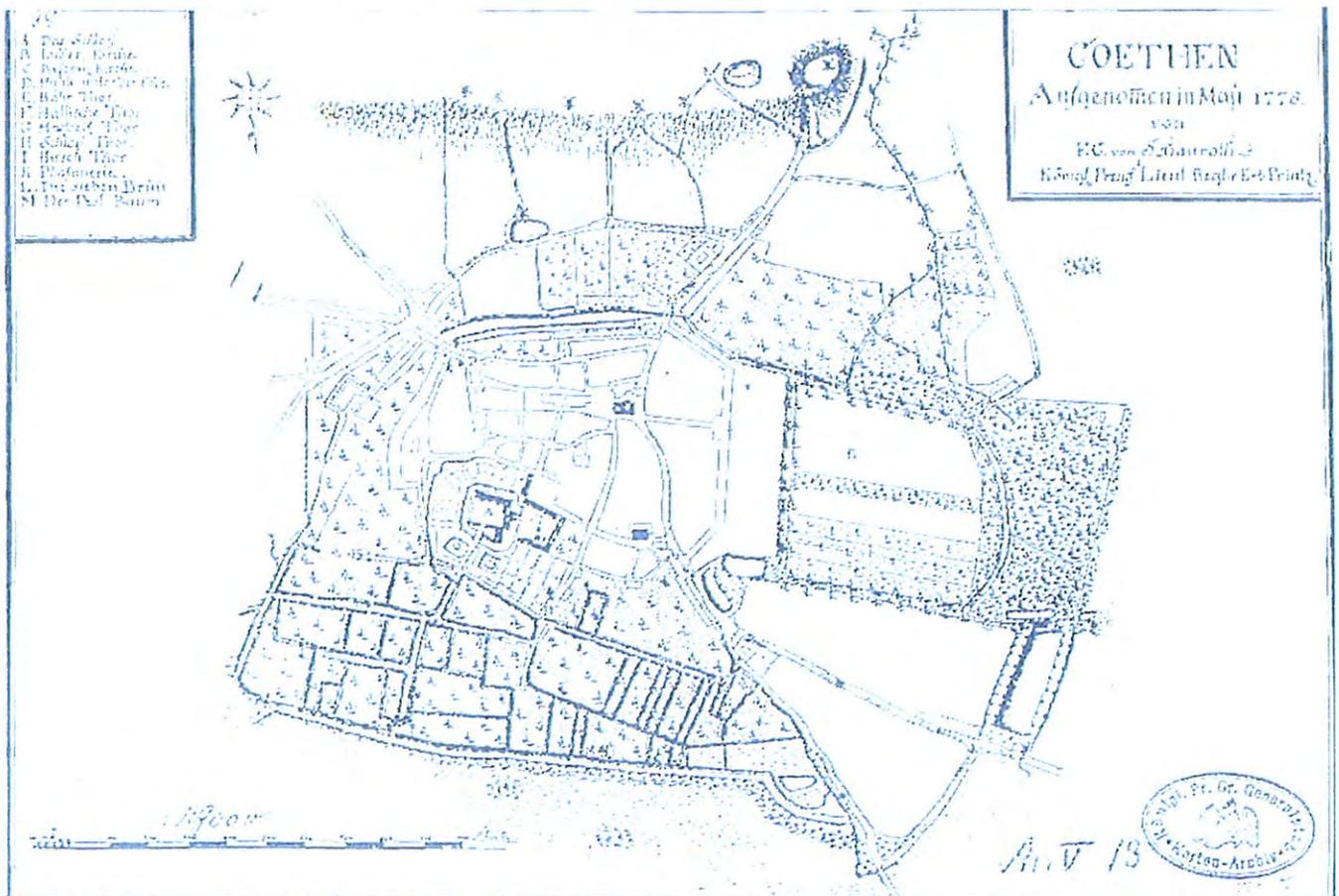
Die Gemarkung der Stadt umfasst eine Fläche von 4.285,9 ha. Ihr Territorium ist relativ eben, bei einer Höhenlage zwischen 70 m und 94 m über NN. Das

Stadtgebiet wird im Norden von dem Flüsschen Ziethe durchflossen.

Verkehrlich ist die Stadt über die Bundesstrassen 185 und 183 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die B 185, welche Köthen im Norden quert, stellt die überregionale Verbindung zwischen dem Raum Dessau und dem Nordharz dar. Die B 183 beginnt in Köthen und führt in den Bereich Bitterfeld/Torgau. Die Stadt liegt außerdem direkt an der Bahnstrecke Magdeburg-Halle-Leipzig und an der Ost-West-Verbindung aus dem Harz über Bernburg nach Dessau-Berlin, und zwischen den beiden Autobahnen A 9 und A 14.

## 1.0.5 Historische und städtebauliche Entwicklung

Die Stadt Köthen hat nachweislich eine fast 900-jährige Geschichte. Sie wurde 1115 in dem Bericht eines Mönches erstmals erwähnt und 1313 als „civitas“ (Stadt) beschrieben. 600 Jahre diente die Stadt als Residenz askanischer Fürsten, die ihre Burganlage auf den Resten einer spätslawischen Wasserburg errichteten. Die günstige Lage an einer bewährten Süd-Nord-Handelsstraße zwischen Leipzig und Magdeburg förderte die städtische Entwicklung.



Historische Stadtkarte von 1778

Die heutige Altstadt vereint in sich mehrere Siedlungen, die erst 1620 hinter einer gemeinsamen Mauer vereinigt wurden. Die ursprüngliche Stadt ist hervorgegangen aus der etwa seit Mitte des 12. Jahrhunderts sich entwickelnden Marktsiedlung die unter Burgrecht stand. Sie hatte einen etwa rechteckigen Grundriss und war durch eine Stadtmauer mit 3 Türmen, Wall- und Grabenanlagen befestigt. Nach 1720 erfolgten nach Beseitigung der Stadtbefestigung, die ihre politische und wirtschaftliche Bedeutung verloren hatte, Stadterweiterungen in Richtung Westen (Wallstraße, Schulstraße) Norden (Stiftstraße, Gartenstraße) nach Süden (Hallesche Straße, Sackstraße) und Osten (Schalaunische Straße).

Ausgangspunkt für das räumliche Wachstum bildet der große angerartige Marktplatz der das Areal des heutigen Marktplatzes und des Holzmarktes einbezog. Die das Stadtbild heute mit prägende Schlossanlage und eine Vielzahl weiterer spätklassizistische Bauten entstanden zu Beginn des 19. Jahrhunderts.



Historische Ansicht der Springstraße

Seit 1841 war Köthen durch den Bau der Eisenbahnen von Magdeburg nach Halle/Leipzig und von Berlin/Dessau nach Bernburg ein überregional bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Die daran anknüpfende Industrialisierung erforderte weitere erhebliche Erweiterungen des Stadtgrundrisses, die Wohnviertel der „Gründerzeit“ entstanden um die historische Altstadt, insbesondere im Süden und Osten.

Von besonderer Bedeutung für Köthen ist das Wirken von Johann Sebastian Bach, der ab 1717 sechs Jahre lang mit seiner Familie als Hofkapellmeister in der Stadt lebte und sehr schaffensreich war: Die 6 Brandenburgischen Konzerte wurden, neben vielen anderen bekannten Werken Bachs, hier komponiert.

Eine andere besondere Persönlichkeit ist auch Samuel Hahnemann, der Begründer der homöopathischen Medizin, für Köthen. Er praktizierte von 1821 bis 1835 hier erstmals. Seine dabei gewonnenen Erkenntnisse rücken in unserer modernen Zeit mit all ihren Kulturkrankheiten immer mehr in das öffentliche Interesse.

Diese beiden kulturellen Schwerpunkte wurden in den letzten Jahren zunehmend gefördert und stellen einen wichtigen Aspekt für zukünftige Planungen dar.

1924 kamen die Orte Geuz und Klepzig durch Eingemeindung zur Stadt.

Der Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde durch den Bau von Notwohnungen und die Errichtungen von Siedlungsbereichen vor allem im Süden der Stadt begegnet. Durch die „Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft, die „Siedlungsgesellschaft Anhaltland“ sowie den „Anhaltischen Siedlungsverband“ wurden eine Vielzahl von Wohnungen errichtet, um auch der „minder bemittelten Bevölkerung der Stadt Köthen gesunde und preiswerte Wohnungen, möglichst in Kleinhäusern mit Gärten zu verschaffen“ In diesem Zusammenhang sind auch die Werkwohnungen in der „Junkers-Siedlung“ südlich der Lohmannstraße zu erwähnen.

Die Ortslagen Elsdorf und Porst wurden 1966 Bestandteil von Köthen, seit 1994 gehört Merzien mit seinen Ortsteilen Zehringen und Hohsdorf ebenfalls zur Stadt.

Im Gegensatz zu manch anderen Städten blieb Köthen vom Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont, wodurch die Stadanlage in ihrer Ursprünglichkeit auch mit Schlossanlage, Rathaus und Marktkirche erhalten blieb.

## 1.1 Zeichnerische Darstellung des Stadtgebietes

In Absprache mit der Stadtverwaltung wird das Stadtgebiet von Köthen in 19 Stadtteile eingeteilt und mit römischen Ziffern im Plan „Einteilung der Stadt“ gekennzeichnet. Es sind dies:

- I Altstadt
- II Bahnhofsviertel
- III Aribertstraße
- IV Am Friedenspark
- V Nördliche Stadterweiterung
- VI Am Wasserturm
- VII Bandhauerstraße
- VIII Südliche Gartenstadt
- IX Am Stadion
- X August-Bebel-Straße
- XI Rüsternbreite
- XI a Rüsternbreite 2
- XII Nördliche Gartenstadt
- XIII Geuz
- XIV Am Flugplatz
- XV Klepzig
- XVI Merzien u. Hohsdorf
- XVII Porst u. Zehringen
- XVIII Elsdorf

Die Gebiete unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entstehungszeit und ihrer Baustrukturen. Die Unterteilung des Stadtgebietes nach diesen Kriterien hat zur Folge, dass unterschiedlich große Einheiten entstehen, die auch hinsichtlich ihres Wohnungsbestandes und der Bevölkerung unterschiedliche Wichtungen in der Stadt aufweisen. Für vertiefende Analyse- und Planungsarbeiten sind jedoch zukünftig gebietsbezogene Analogschlüsse möglich.

Die Einteilung der Stadt in die o.g. Stadtteile ist auf dem beigefügten Plan „Stadtteile“ dargestellt.

## 1.2 Organisation der Planung

Das Stadtentwicklungskonzept bedarf zu seiner Umsetzung stadtplanerischer und wohnungswirtschaftlicher Handlungen. Für die ersten gilt es, die Stadt in der Wahrnehmung ihrer Planungshoheit fachlich und organisatorisch zu unterstützen.

Für die zweiten kommt als Träger der Strukturanpassung grundsätzlich im Rahmen des Baurechts und der Förderrichtlinien der Eigentümer in Frage. Praktisch wird es wegen der Komplexität der Aufgabe möglicherweise zu einem befristeten Zusammenschluss für ein wohnungsbezogenes Management kommen.

### 1.2.1 Handlungsebenen

Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt.

Die Analyse der Ausgangssituation und die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen wurden durch die SALEG bearbeitet.

Dabei wurden die erforderlichen Daten - soweit vorhanden - bei verschiedenen Ämtern, begonnen beim Landesamt für Statistik hin zum Gewerbeamt, Einwohnermeldeamt, Sozialamt und der Wohngeldstelle des Landkreises und bei den Wohnungsunternehmen Köthens gesammelt.

Die Informationen wurden vor Ort so weit möglich parzellenscharf erfasst und computerunterstützt ausgewertet und dokumentiert. Die Fachinformationen wurden zuerst aus den relevanten städtischen Verwaltungsstellen gesammelt, danach bei den Trägern öffentlicher Belange angefragt und aus der einschlägigen Literatur und den elektronischen Medien zusammengetragen.

Die Analyse wurde durch eine Arbeitsgruppe mit entsprechender Ausbildung durchgeführt und in regelmäßigen Sitzungen mit anderen Bearbeitern im Team beraten. Die schriftlichen Zwischenergebnisse wurden fristgerecht am 30. 06. 2001 der Kommune übergeben. Die wesentlichen Teile des Abschlussberichtes werden der Stadt als Grundlage für die rechtzeitige

politische Selbstbindung zur Verfügung gestellt und die einvernehmliche Fassung des Abschlussberichtes als inhaltlicher Teil für den Förderantrag vertragsgemäß zum Jahresende 2001 vorgelegt.

Das Planungsinstrument Stadtentwicklungskonzept ist nach Begriff und Praxis eine rechtlich unverbindliche Faktenfindung und ein Vordenken zu Grundsatz und/oder Einzelthemen der Stadtplanung für einen bestimmten Zeitraum. Die Ergebnisse können wertvolle Mittel für die politische Meinungsbildung sein. Da Stadtplanung nach ihrem Selbstverständnis bisher Ordnungspolitik mit dem Ziel der Wachstumsförderung war, war das öffentliche Interesse und die Zustimmung in der Regel selbstverständlich groß.

### 1.2.2 Verantwortung der Akteure

Das in diesem Auftrag eingebundene Ziel der mittelfristigen Anpassung des Bedarfs kann bei den Eigentümern von im Prozess betroffenen Immobilienwerten an sich keine Zustimmung finden. Da aber bereits die frühzeitige Information über die Planungsabsicht zu dauernden wirtschaftlichen Nachteilen führen kann, ist die Politik aufgerufen, vor der Behandlung der Inhalte den Widerspruch zu dem Interesse an Öffentlichkeit und dem Schutz des Eigentums unter Würdigung der Konsequenzen (einerseits Vertrauensverlust der Bürger, andererseits Schadenersatzanspruch von Bürgern) mit der Selbstbindung zu entscheiden.

### 1.2.3 Angaben zur Methodik

Die SALEG hat in Auftaktveranstaltungen mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen, der Köthener Wohnstätten e.G, dem kommunalen Gebäudewirtschaftsbetrieb, der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH, und den Vertretern der privaten Eigentümer umfassend informiert und unter dem Vorbehalt der auskömmlichen Förderung z. T. Zustimmung für ihre Planung bekommen.

## 1.3 Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Stadtentwicklungskonzepte sind eine laufende interdisziplinäre Aufgabe der städtischen Verwaltung. Sie sollten so eingetaktet sein, dass sie spätestens nach 10 Jahren einen neuen Planungsstand dokumentieren, wobei alle zwei Jahre eine Erfolgskontrolle zum Sachstand der fachlichen Inhalte erfolgen soll.

Dem Stadtentwicklungskonzept müssen in 2002 Stadtteilplanungen folgen, damit vor allem die Schwerpunktgebiete konkrete Ziele in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht erhalten.

Der Bundeswettbewerb könnte ein erstes Instrument zur Fortschreibung des Städtebaukonzeptes sein.

## 2 Istzustand im Jahr 2000

### 2.1 Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl der Stadt ist ebenso wie die des Landkreises in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Die Ursachen dafür sind zum Teil in der natürlichen Entwicklung begründet, sie sind aber auch eine Folge von Abwanderung.

Um eine Zukunft der Stadt zu sichern, ist es notwendig, diesem Trend der letzten Jahre durch Anwerbung von Zuzug entgegen zu wirken.

Aus der Abbildung 2.1-1 wird deutlich, dass der Bevölkerungsrückgang in Köthen ähnlich dem des Landkreises verlief. Der Zugewinn 1994 erklärt sich aus der Eingemeindung Merziens.

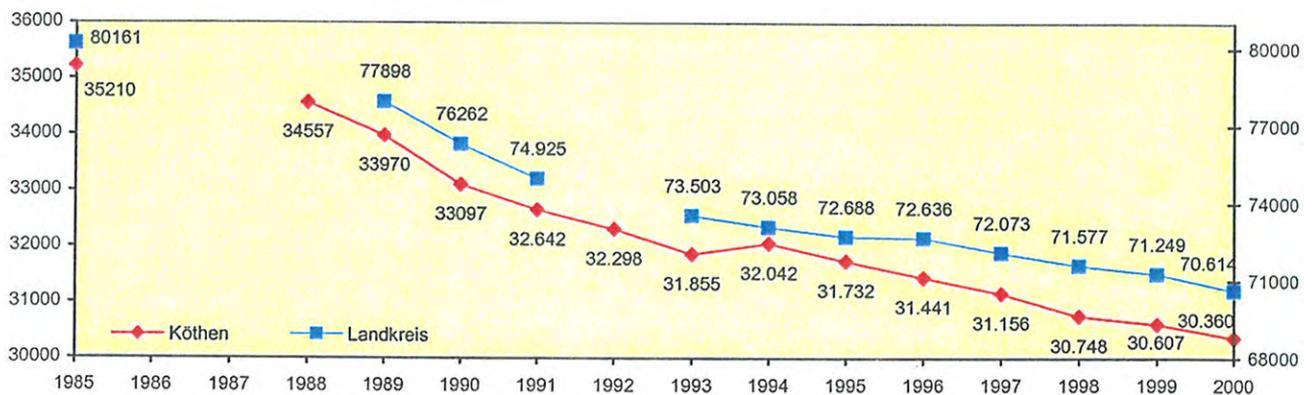


Abbildung 2.1-1 Bevölkerung im Vergleich  
(Quelle: für die Stadt: Stadtverwaltung Köthen; für den Landkreis: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

#### 2.1.1 Bevölkerungsstand absolut

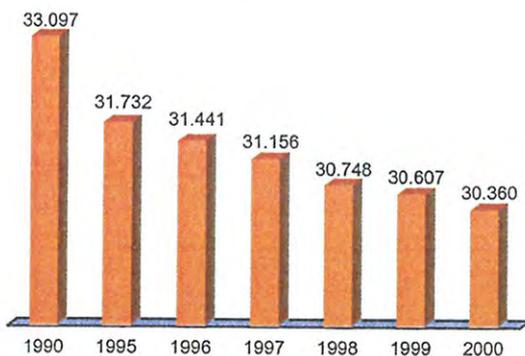


Abbildung 2.1-2 Bevölkerung Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Im Jahr 2000 zählt die Stadt Köthen 30.360 Einwohner (inklusive Merzien).

Die allgemeine Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren negativ. In den letzten 5 Jahren nahm die Bevölkerung um 1.372 Einwohner ab. Das entspricht etwa -4,3% von 1995 bis 2000 (bezogen auf 1995).

	Bevölkerung	Bevölkerungsverlust	
	gesamt	Saldo	Anteil
1985	35.210		
1990	33.097	-2113	-6,38%
1991	32.642	-455	-1,39%
1992	32.298	-344	-1,07%
1993	31.855	-443	-1,39%
1994	32.042	187	0,58%
1995	31.732	-310	-0,98%
1996	31.441	-291	-0,93%
1997	31.156	-285	-0,91%
1998	30.748	-408	-1,33%
1999	30.607	-141	-0,46%
2000	30.360	-247	-0,81%
<hr/>			
1985-1995		-3.478	-10,85%
1995-2000		-1.372	-4,32%
1985-2000		-4.850	-15,43%

Abbildung 2.1-3 Bevölkerung Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

## 2.1.2 Geburten- und Sterbezahlen

Ein wesentlicher Indikator für die Bevölkerungsentwicklung ist zum einen die aus den Geburten- und Sterbezahlen saldierte natürliche Bevölkerungsentwicklung und zum anderen die aus den Wanderungsbewegungen. In der nachfolgenden Grafik (Abbildung 2.1-4) wird die Entwicklung der Anzahl der Sterbefälle mit der der Lebendgeborenen von 1995 bis 2000 abgebildet. Deutlich sichtbar ist das unausgeglichene Verhältnis zwischen beiden Kurven.

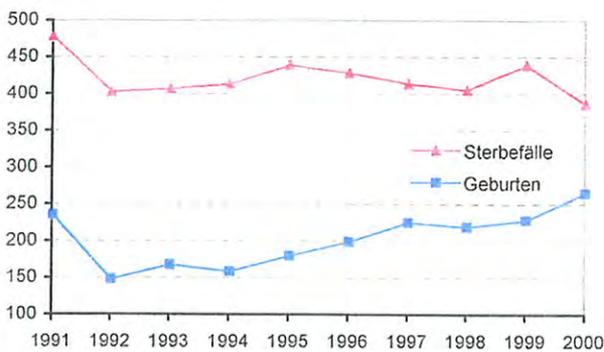


Abbildung 2.1-4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sterbefälle	438	427	412	404	438	385
Geburten	179	198	224	218	227	264
Natürliches Bevölkerungsdefizit	-259	-229	-188	-186	-211	-121
Saldo je 1.000 EW	-8,16	-7,28	-6,03	-6,05	-6,89	-3,99

Abbildung 2.1-5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Trotz des ständigen Anstiegs der Geburtenrate seit 1994 darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Zahl der Kinder immer noch viel zu gering ist, und damit bei Betrachtung der Altersstruktur der Köthener Bevölkerung ein „Lebensbaum“ mit relativ schmalem „Stamm“, anstelle einer „Lebenspyramide“ erkennbar ist.

Durch die immer höher werdende Lebenserwartung der Menschen wird die Überalterung der Bevölkerung zwangsweise verstärkt, wenn es nicht gelingt, den jüngeren Bewohnern eine attraktive Umgebung zu schaffen, damit sie hier dauerhaft sesshaft werden und Familien gründen.

Für eine Wertung der Daten von 1995 bis 2000 ist die Darstellung einer Bezugsgröße notwendig. Um die Möglichkeit eines regionalen Vergleiches zu bieten, werden im folgenden Diagramm die Entwicklung des Saldo je 1000 Einwohner für Köthen und Sachsen-Anhalt gegenübergestellt.

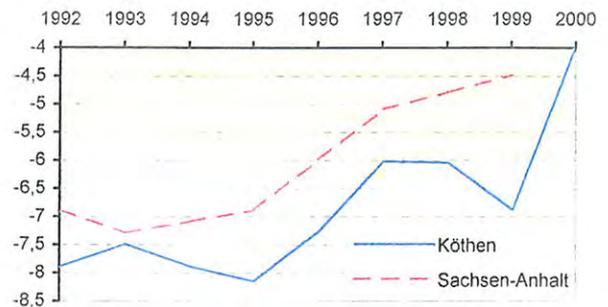


Abbildung 2.1-6 Bevölkerungsdefizit im Vergleich  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Aus der Abb. 2.1-6 wird deutlich, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Köthen bis 1999 deutlich unter der des Landes lag. Hieraus lässt sich schließen, dass diese Entwicklung bisher wesentlich zum Bevölkerungsrückgang beitrug.

Zweifellos ist aber für die Stadt der Zahl der jährlich Neugeborenen eine wichtige Größe für eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Denn ausreichender Nachwuchs zeigt an, dass sich die Bevölkerung so verjüngt hat, dass neue Familien gegründet wurden. In dem Betrachtungszeitraum sind entweder heiratswillige vor Ort „fündig geworden“ oder die Abwanderung von Einwohnern entsprechenden Alters wurde durch eine mindestens gleich starke Zuwanderung derselben Altersgruppe ausgeglichen.

## 2.1.3 Altersstruktur

Betrachtet man vergleichend die Altersstruktur des Landes Sachsen-Anhalt, so wird deutlich, dass die Verteilung nicht auffällig ist. Allerdings sind in der Gruppe der Kinder bis 10 Jahre die größten Defizite zu verzeichnen.

Die zuvor erläuterten Aspekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bauen grundsätzlich auf die bestehende Altersstruktur der Stadt auf. **Abbildung 2.1-7** zeigt ausführlich die Altersstruktur von Köthen 1995 bis 2000. Dargestellt sind die Altersklassen und die dazugehörige Personenzahl.

	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-55	55-60	60-65	65-70	70-75	ab 75	ges.
1990	1.900	2.166	2.053	1.898	2.374	2.556	2.378	2.471	1.862	2.147	2.510	1.921	1.764	1.662	1.018	2.417	33.097
1995	884	1.817	2.087	1.966	1.893	2.438	2.487	2.354	2.384	1.745	2.058	2.428	1.846	1.614	1.469	2.282	31.732
1996	853	1.657	1.996	2.039	1.840	2.424	2.426	2.347	2.347	1.973	1.760	2.503	1.886	1.609	1.467	2.314	31.441
1997	908	1.424	1.949	2.054	1.878	2.282	2.379	2.316	2.337	2.101	1.636	2.482	1.966	1.628	1.452	2.364	31.156
1998	893	1.220	1.906	2.004	1.999	2.138	2.279	2.338	2.268	2.204	1.581	2.349	2.108	1.609	1.446	2.406	30.748
1999	973	992	1.836	2.064	2.142	2.003	2.222	2.343	2.234	2.289	1.555	2.190	2.219	1.665	1.436	2.444	30.607
2000	1.050	835	1.740	2.136	2.157	1.827	2.165	2.346	2.191	2.246	1.683	1.972	2.348	1.695	1.438	2.531	30360

Abbildung 2.1-7 Altersstruktur Köthen für verschiedene Jahre

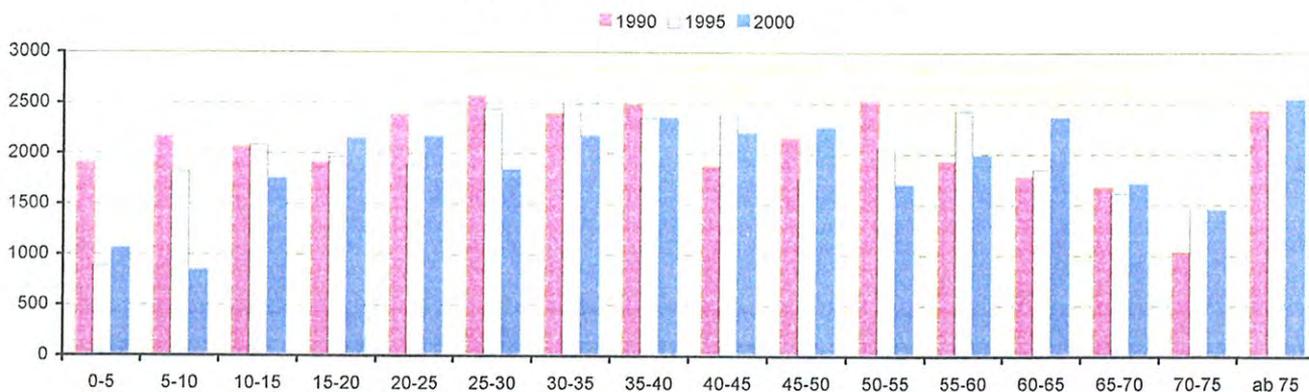


Abbildung 2.1-8 Altersstruktur in Köthen im Vergleich 1990, 1995, 2000

Betrachtet man die Veränderung der Altersstruktur in Sprüngen von fünf Jahren, so ist erkennbar, dass neben den immer noch spürbaren Auswirkungen des letzten Krieges der Geburteneinbruch Mitte der 70er Jahre, der sog. „Pillenknick“ sowie die Auswirkungen der politischen Wende mit dem veränderten Familiengründungsverhalten sich deutlich in der Altersstruktur abzeichnen. Zur Veranschaulichung dieser Zusammenhänge wurden die Bevölkerungszahlen für 2000 in einem Lebensbaum (Abb. 2.1-9) dargestellt.

Wie in Abbildung 2.1-8 deutlich wird, ist besonders im Bereich der 20-40-jährigen ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Eine mögliche Ursache dafür könnte das bessere Arbeitsangebot in anderen Gebieten sein, vor allem für ehemalige Studenten, die in Köthen gemeldet waren oder aber ein kurzzeitiger Wegzug durch eine Ausbildung junger Erwachsener in anderen Städten.

Durch den Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe ist teilweise auch der geringe Anteil an kleinen Kindern zu erklären, wobei allerdings absolut die Zahl der Geburten wieder leicht zunimmt, was als gutes Zeichen für die Zukunft von Köthen gedeutet werden kann.

Die Ursachen für den Rückgang der 50-55-jährigen sind momentan noch nicht bekannt, müssten bei der weiteren Bearbeitung aber noch analysiert werden.

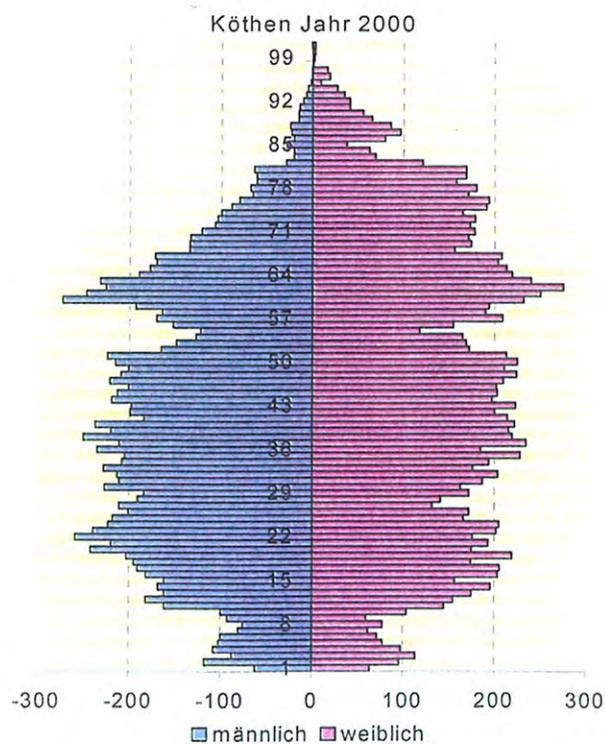


Abbildung 2.1-9 Lebensbaum für Köthen für 2000  
(Quelle: Stadtverwaltung Köthen)

	0-6	%	7-18	%	19-30	%	31-45	%	46-65	%	über 65	%	gesamt
Allstadt	65	3,96%	177	10,79%	329	20,05%	295	17,98%	333	20,29%	442	26,93%	1.641
Bahnhofsviertel	97	7,53%	151	11,72%	244	18,94%	291	22,59%	307	23,84%	198	15,37%	1.288
Aribertsstraße	82	6,24%	192	14,61%	229	17,43%	328	24,96%	305	23,21%	178	13,55%	1.314
Am Friedenspark	199	6,36%	429	13,71%	576	18,41%	712	22,76%	733	23,43%	479	15,31%	3.128
nördl. Stadterw.	141	4,94%	338	11,83%	682	23,87%	627	21,95%	671	23,49%	398	13,93%	2.857
Am Wasserturm	62	3,25%	163	8,54%	391	20,48%	351	18,39%	447	23,42%	495	25,93%	1.909
Bandhauer Str.	24	2,97%	51	6,31%	95	11,76%	123	15,22%	239	29,58%	276	34,16%	808
südl. Gartenstadt	49	2,02%	232	9,57%	239	9,86%	426	17,57%	879	36,26%	599	24,71%	2.424
Am Stadion	21	2,51%	102	12,17%	104	12,41%	163	19,45%	287	34,25%	161	19,21%	838
Aug.-Bebel-Str.	48	2,07%	144	6,22%	218	9,41%	329	14,21%	735	31,74%	842	36,36%	2.316
Rüsternbreite	281	4,30%	830	12,69%	1.058	16,17%	1.324	20,24%	2.049	31,32%	1.000	15,29%	6.542
Rüsternbreite II	53	5,15%	51	4,96%	156	15,16%	175	17,01%	280	27,21%	314	30,52%	1.029
nördl. Gartenstadt	43	3,05%	178	12,52%	313	22,20%	311	22,06%	376	26,67%	189	13,40%	1.410
Geuz	37	4,78%	100	12,92%	115	14,86%	180	23,26%	246	31,78%	96	12,40%	774
Am Flugplatz	2	2,94%	12	17,65%	6	8,82%	18	26,47%	21	30,88%	9	13,24%	68
Klepzig	52	3,13%	202	12,17%	444	26,75%	444	26,75%	364	21,93%	154	9,28%	1.660
Merzien/Hohsdorf	16	3,32%	56	11,62%	69	14,32%	119	24,69%	138	28,63%	84	17,43%	482
Porsl/Zehringen	7	5,56%	14	11,11%	12	9,52%	22	17,46%	41	32,54%	30	23,81%	126
Elsdorf	16	4,60%	49	14,08%	39	11,21%	70	20,11%	108	31,03%	66	18,97%	348
Summe	1.295	4,18%	3.471	11,21%	5.319	17,18%	6.308	20,37%	8.559	27,64%	6.010	19,41%	30.962

Abbildung 2.1-10 Altersstruktur in Köthen nach Stadtteilen für 2000  
(Quelle: Stadtverwaltung Köthen)

Hinweis: Die Gesamtsumme in der Altersstruktur weicht von der vom Statistischen Landesamt angegebenen Bevölkerungszahl für 2000 ab (um 602 Einwohner), dieses liegt an den unterschiedlichen Quellen und den Erfassungsmethoden der einzelnen Ämter. In der stadtteilbezogenen Erfassung sind die Bewohner von Nebenwohnungen enthalten.

## 2.1.4 Wanderungsbewegungen

Wie bereits erwähnt, sind bei der Betrachtung der demografischen Entwicklung ebenfalls die Wanderungsbewegungen relevant. Besonders vor dem Hintergrund, dass vorrangig die Einwohner im Alter von 25 bis 35 eine hohe Mobilität aufweisen.

Im Jahr 1999 war nach langer Zeit wieder ein Wanderungsgewinn zu verzeichnen, was darauf hoffen lässt, dass Köthen als Wohnstandort wieder attraktiver wird. Um aus diesem kurzzeitigen Gewinn einen langfristigen Erfolg zu machen, bedarf es gut überlegter Aktionen von Stadt und Wohnungseigentümern, damit sich der gute Ruf von Köthen weiter herumspricht und dem generellen Einwohnerrückgang in einigen Jahren Einhalt geboten werden kann.

Es gilt vor allem, junge Menschen, die ihre Ausbildung in Köthen beenden, mit attraktiven Arbeitsangeboten zu halten, damit auch die nachfolgende Generation in Köthen und nicht irgendwo anders in Deutschland geboren wird und aufwächst.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Zuzüge	769	841	958	901	1169	1245	1400	1448	1621	1821
Wegzüge	982	930	1162	1231	1220	1307	1497	1670	1501	1947
Saldo absolut	-213	-89	-204	-330	-51	-62	-97	-222	120	-126
Saldo je 1.000 EW	-6,53	-2,76	-6,40	-10,30	-1,61	-1,97	-3,11	-7,22	3,92	-4,15

Abbildung 2.1-11 Wanderungen in Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Um die Wanderungsbewegung in ihrer Dimension richtig fassen zu können, ist der Vergleich zum Umland erforderlich.

Betrachtet man das Wanderungssaldo auf 1.000 EW bezogen, ist zeitweise (1995-97) eine Parallelität in der Entwicklung der Stadt Köthen und des Landes

Sachsen-Anhalt erkennbar, meist sind die Wanderungsverluste in Köthen jedoch größer.

Im Vergleich zum Landkreis hat Köthen in den letzten Jahren ebenfalls mehr Einwohner verloren, lediglich 1999 war der Wanderungsgewinn größer als im Landkreis.

In der zum Vergleich dargestellten Landeshauptstadt dagegen liegen die Verluste noch wesentlich höher. Möglicherweise kann dies Ansporn für die Stadt Köthen sein, einigen der aus den großen Städten wegziehenden Menschen ein neues Zuhause anzubieten.

Für 2000 liegen uns (außer für Köthen) noch keine vergleichbaren Zahlen vor.

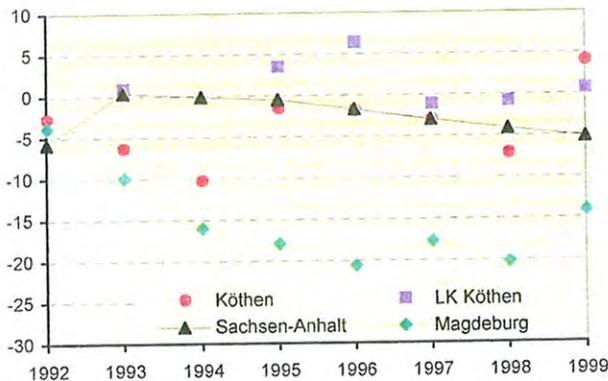


Abbildung 2.1-12 Bevölkerungssaldo auf 1000 Einwohner im Vergleich (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

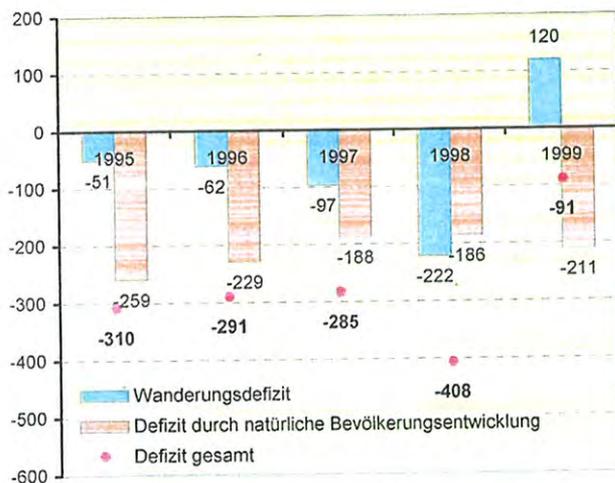


Abbildung 2.1-13 Bevölkerungsdefizit Köthen, gesamt (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Anmerkung: Das Gesamtdefizit für 1999 stimmt nicht mit der Zahl in Abb. 2.1-3 überein, obwohl alle Werte aus ein- und derselben Tabelle des Statistischen Landesamtes entnommen sind. Der Grund für die Abweichung ist unbekannt.

An dieser Stelle sei nochmals auf einen sich selbst verstärkenden Prozess aufmerksam gemacht, denn der Rückgang der Altersgruppe zwischen 20 und 34 Jahren mag eine Folge des Ausbildungs- und Arbeitsplatzmangels, also eine Folge der marktwirtschaftlichen Zwänge sein, die die mobilen Bevölkerungsgruppen zum Wegzug aus der Stadt bewegt.

## 2.2 Zahl und Größe der Haushalte

Die Entwicklung einer Stadt hinsichtlich ihrer Bevölkerung wird nicht nur durch die Anzahl der Einwohner, sondern auch deren Formation, d.h. die Haushaltsstruktur, bestimmt. Grundsätzlich ist die Anzahl der Haushalte, die Haushaltsgröße und soziale Struktur ausschlaggebend für den Wohnungsbedarf. Auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung und der verhaltensorientierten Komponente wird die Zahl und die Struktur der Haushalte beeinflusst.

Der zweite wichtige Einflussfaktor ist das soziale Verhalten der Bevölkerung, d.h. Eheschließung und -scheidung, Auszug aus dem Elternhaus, Gründung eines Haushaltes, Anzahl der Kinder u.Ä. All diese Faktoren führen letztendlich in der Summe zu Bildung, Vergrößerung, Verkleinerung oder Auflösung privater Haushalte. Durch den großen Einfluss dieser Komponente wird eine Vorhersage zur zukünftigen Haushaltsstruktur schwierig, da sehr individuelle Unterschiede vorherrschen.

### 2.2.1 Zahl der Haushalte absolut

Die Erfassung der Zahl der Haushalte ist nicht so einfach möglich und aus diesem Grund für die Gemeinde Köthen auch nicht vorhanden. Deshalb kann an dieser Stelle nur eine Hochrechnung, aufbauend auf dem nachfolgend noch genauer untersuchten Haushaltsfaktor, erfolgen. Hierbei stellt der Mikrozensus des Landes Sachsen-Anhalt der Jahre 1995 bis 2000 eine wichtige Vergleichsgröße dar.

	Bevölkerung	Haushaltsgröße*	Anzahl der Haushalte
1995	31.732	2,18	14.556
1996	31.441	2,19	14.357
1997	31.156	2,15	14.491
1998	30.748	2,10	14.642
1999	30.607	2,08	14.715
2000	30.360	2,04	14.882

Abbildung 2.2-1 Anzahl der Haushalte in Köthen; Haushaltsgröße nach Mikrozensus (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Tabelle 2.2-1 zeigt die absolute Anzahl der Haushalte in Köthen. Sie ergibt sich aus der Division der Bevölkerungsanzahl der Stadt durch die durchschnittliche Größe der Privathaushalte nach Gemeindegrößenklasse, die sich wiederum aus dem Mikrozensus ergibt.

Köthen fällt in die Klasse von Gemeinden mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Den Köthen spezifischen Berechnungen kann bspw. für 1995 eine Haushaltsgröße von 2,18 Personen und für 2000 ein Wert von 2,04 (vgl. Abb. 2.2-3) zugrunde gelegt werden. Das ergibt für diese Jahre eine absolute Anzahl von 14.556 und 14.882 Haushalten.

## 2.2.2 Größe der Haushalte nach der Anzahl der Personen

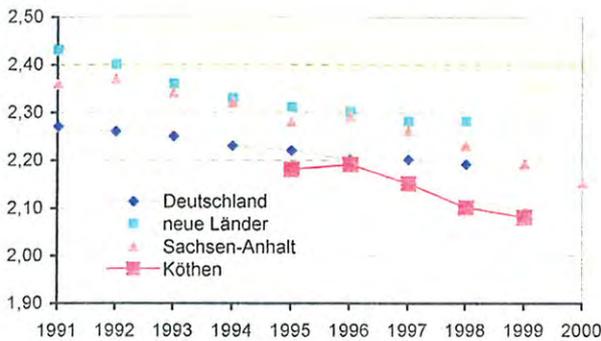


Abbildung 2.2-2 Haushaltsquotient (EW/HH)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt hat sich im Laufe der Jahre um fast 10% verringert. Sie liegt aber immer noch deutlich über dem Durchschnittswert für Deutschland, das lässt die Schlussfolgerung zu, dass in den alten Bundesländern eine noch geringere Haushaltsgröße vorherrscht.

Grundsätzlich ist das Sinken der Haushaltsgröße auf die ständige Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte zurück zu führen. Entsprechende Prognosen gehen auf Grund der demografischen Entwicklungstendenz und der Änderung im Sozialverhalten davon aus, dass die Zahl der Single-Haushalte auch künftig noch zunehmen wird.

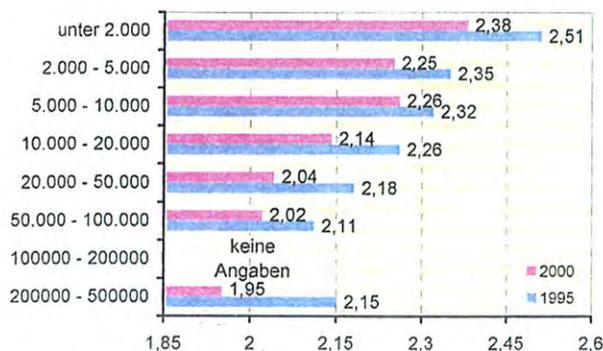


Abbildung 2.2-3 Privathaushalte nach Gemeindegrößenklassen und Haushaltsgröße, Ergebnis des Mikrozensus 1995 und 2000  
(Quelle: Mikrozensus, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Es ist zu erkennen, dass mit wachsender Gemeindegrößenklasse die Zahl der durchschnittlichen Haus-

haltsgröße sinkt. Das bedeutet, in ländlichen Gemeinden ist die Anzahl der Personen eines Haushaltes höher als in Städten.

## 2.2.3 Wohnraumkonsum (Wohnfläche / Einwohner)

In den vergangenen Jahren ist der Bedarf an Wohnfläche, aufgrund der sich wandelnden Wohnbedürfnisse, ständig gestiegen. Detaillierte Angaben für die Stadt sind leider nicht vorhanden, deshalb beruht die folgende Tabelle teilweise auf Hochrechnungen.

	1995	1999	2000
Wohnungsbestand	15.038	15.396	16.440
Leerstand	1.142	2.200	2.376
genutzter Wohnraum	13.896	13.196	14.064
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	899.071	853.781	909.941
durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	64,7	64,7	64,7
Bevölkerung	31.732	30.607	30.360
Haushaltsgröße	2,18	2,08	2,04
Anzahl der Haushalte	14.556	14.715	14.882
Belegungsdichte Haushalte je WE	1,07	1,07	1,06
Belegungsdichte Personen je WE	2,34	2,22	2,16
Wohnraumkonsum Wohnfläche je EW	27,66	29,21	29,97

Abbildung 2.2-4 Wohnraumkonsum für Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Aussagen für das Jahr 2000 in der Abb. 2.2-4 sind mit den angenommenen Durchschnittswerten für die Wohnungsgröße und für die Haushaltsgröße berechnet worden, da aktuelle Zahlen aus einer Wohnungszählung oder qualifizierte Befragungen mit statistischer Hochrechnung fehlen.

## 2.2.4 Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung)

Wie aus der in Abb. 2.2-4 dargestellten Modellrechnung ersichtlich, nahm die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen (Belegungsdichte) in den fünf Jahren von 1995 bis 2000 in Köthen absolut um 0,18 ab. Dieser Wert entspricht einem Rückgang von 7,7%.

Für die Wohnbedarfsrechnung in Kapitel 3 wird zur Vereinfachung der oben berechnete Wert (2,16) für das Jahr 2000 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Haushalte in einer Wohnung weiter sinkt, bis im Jahr 2010 der Wert 1,0 erreicht wird, dieser Faktor also in Zukunft keine Rolle mehr spielen wird.

## 2.3 Wohnungsbestand

Der gesamte Wohnungsbestand wurde vor Ort in Köthen erfasst bzw. aus Zuarbeiten der Wohnungsunternehmen erhalten. Hierbei wurde nach den Kategorien Bauform, Sanierungsstand und Leerstand differenziert. Diese wiederum sind nach ihrer territorialen Verteilung innerhalb der Stadt, also nach Stadtteilen, aufbereitet worden. Hieraus ergibt sich ein wesentlicher Teil der analytischen Grundlage für die städtebauliche Konzeption Köthen.

Der Sanierungsstand ist in unsaniert, teilsaniert und saniert eingeteilt. Die Bauformen sind in sechs Typen (A I bis D) unterschieden und im folgenden näher erläutert:

### Bauformen

<b>A I</b> Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr bis 1990	<b>B I</b> Wohngebäude mit 3 und mehr WE, Baujahr bis 1948	<b>C</b> DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE, industrielle Bauweise, Baujahr von 1949-1990
<b>A II</b> Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1991	<b>B II</b> DDR-Wohnungsbau mit 3 und mehr WE, traditionelle Bauweise, Baujahr von 1949-1990	<b>D</b> Wohngebäude mit 3 und mehr WE, Baujahr ab 1991

Bei privaten Wohnungen konnte aufgrund des zeitlich knappen Rahmens die Kategorisierung nach dem Sanierungsgrad nur nach der Beurteilung des äußeren Zustandes vorgenommen werden. Als saniert wurden Gebäude erfasst, deren Fassade, Dach und Fenster offensichtlich einen guten Zustand aufweisen. Als teilsaniert wurden Gebäude erfasst, deren Außenhülle nur zum Teil saniert ist. Unsaniert sind die Gebäude, die sich äußerlich insgesamt in einem schlechten Zustand zeigen.

Der Sanierungszustand der Gebäude der Wohnungsbauunternehmen wurde durch die Unternehmen angegeben. Im Unterschied zu den privaten Gebäuden ist dabei vor allem der innere Zustand der Gebäude, also die Wohnungen an sich, in die Bewertung eingeflossen.

Die räumlich-territoriale Verteilung dieser Bauformen des Wohnungsbestandes ist nach Stadtteilen nicht einheitlich, sondern spiegelt unterschiedliche Phasen der Stadtgeschichte wider, sie ist neben historischen Umständen auch durch räumliche Faktoren bedingt.

In der Gesamtschau lässt sich das Mittelzentrum Köthen auch heute noch in den Kategorien des europäischen Kernstadtmodells beschreiben und damit das eingangs beschriebene übergeordnete Leitbild der Europäischen Stadt auf Köthen anwenden.

### 2.3.1 Gesamtbestand der Gemeinde nach Bauformen

In der Verteilung der Bauformen fällt auf, dass der DDR-Wohnungsbau in Köthen mit insgesamt 33 % des gesamten Wohnungsbestandes gegenüber dem des Landes Sachsen-Anhalt mit durchschnittlich 48 % unterrepräsentiert ist. Bei der Bauform Ein- und Zweifamilienhäuser ist das Verhältnis umgekehrt: 20% in Köthen, 18% im Landesdurchschnitt.

Dieses liegt zum Teil daran, dass in der historisch gewachsenen Altstadt noch sehr viele Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von straßenbegleitenden Reihenhäusern mit städtischen Charakter vorhanden sind und Gebiete, wie die Südliche und Nördliche Gartenstadt (VIII und XII) oder Am Stadion (IX) durch geplanten Siedlungsbau überwiegend aus Eigenheimen bestehen.

Zum anderen gehören zum Stadtgebiet von Köthen sieben ehemalige Dorfgebiete.

Bauform	Bestand
<b>A I</b> Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	2.943
<b>A II</b> Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1991	393
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.336</b>
<b>B I</b> Wohngebäude mit $\geq 3$ WE bis 1948	6.828
<b>B II</b> DDR-Wohnungsbau ab 1949, traditionell	1.519
<b>C</b> DDR-Wohnungsbau ab 1949, industriell	3.940
<b>Zwischensumme</b>	<b>12.287</b>
<b>D</b> Geschosswohnungsneubau ab 1991	817
<b>Gesamt</b>	<b>16.440</b>

Abbildung 2.3-1 Gesamtbestand an Wohnungen

## 2.3.2 Wohnungsbestand entsprechend der Stadtteile nach Bauformen

Stadtteil	A I	A II	B I	B II	C	D	Gesamt	Anteil
I Altstadt	249	16	527	47	0	117	956	5,82%
II Bahnhofsviertel	142	4	765	51	8	4	974	5,92%
III Aribertstraße	71	0	612	9	0	12	704	4,28%
IV Am Friedenspark	129	1	1.831	42	0	58	2.061	12,54%
V Nördliche Stadterweiterung	232	6	1.109	133	80	6	1.566	9,53%
VI Am Wasserturm	4	0	988	380	0	0	1.372	8,35%
VII Bandhauer Straße	16	0	389	113	0	0	518	3,15%
VIII Südliche Gartenstadt	792	17	26	0	0	0	835	5,08%
IX Am Stadion	228	20	38	0	0	0	286	1,74%
X August-Bebel-Straße	15	3	188	590	434	6	1.236	7,52%
XI Rüsternbreite	0	0	0	96	3.418	0	3.514	21,37%
XII Rüsternbreite II	1	1	0	0	0	610	612	3,72%
XIII Nördliche Gartenstadt	150	145	73	58	0	0	426	2,59%
XIII Geuz	216	26	63	0	0	4	309	1,88%
XIV Am Flugplatz	29	0	0	0	0	0	29	0,18%
XV Klepzig	258	110	144	0	0	0	512	3,11%
XVI Merzien/Hohsdorf	230	31	18	0	0	0	279	1,70%
XVII Porst/Zehringen	72	6	35	0	0	0	113	0,69%
XVIII Elsdorf	109	7	22	0	0	0	138	0,84%
<b>Gesamt</b>	<b>2.943</b>	<b>393</b>	<b>6.828</b>	<b>1.519</b>	<b>3.940</b>	<b>817</b>	<b>16.440</b>	<b>100,00%</b>

Abbildung 2.3-2 Wohnungsbestand der Stadtteile nach Bauformen

Zur Erläuterung der Stadtstruktur ist es wichtig, die Stadtteile genauer zu untersuchen. Abb. 2.3-2 zeigt die räumliche Verteilung der Bauformen nach Stadtteilen. Hier zeigen sich innerhalb der Stadtstruktur Schwerpunkte.

Im Stadtzentrum, dem Stadtteil Altstadt fällt der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Tatsächlich ist es das historisch typische, straßenbegleitende Reihenhaus mit städtischem Charakter.

Im Stadtteil Rüsternbreite sind die Monofunktion und die überproportionale Menge an industriellem DDR-Geschosswohnungsbau ablesbar, während bei den Stadtteilen II (Bahnhofsviertel), III (Aribertstraße), V (Nördliche Stadterweiterung), VI (Am Wasserturm) und X (August-Bebel-Straße) die Häufung der Bauformen BI (Geschosswohnungsbau bis 1948) und BII (DDR-Wohnungsbau, traditionell) auffällt.

Das Siedlungsbild spiegelt die Entwicklung einer historisch bedeutenden Stadt mit ihren Veränderungen durch die Industrialisierung und durch die wesentlichen politischen Vorgaben bis heute mustergültig wieder. Die Planung des Stadtumbaus kann darauf aufbauen, indem dieses Typische von

aufbauen, indem dieses Typische von Köthen noch verstärkt wird.

## 2.3.3 Wohnungsbestand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen

Bauform	unsaniert	teilsaniert	saniert	Anteil
A I	248	711	1.984	17,90%
A II	2	23	368	2,39%
B I	1.586	1.164	4.078	41,53%
B II	905	245	369	9,24%
C	1.498	1.670	772	23,97%
D	0	0	817	4,97%
<b>Gesamt</b>	<b>4.239</b>	<b>3.813</b>	<b>8.388</b>	<b>16.440</b>
<b>Anteil</b>	<b>25,78%</b>	<b>23,19%</b>	<b>51,02%</b>	<b>100,00%</b>

Abbildung 2.3-3 Wohnungsbestand nach Sanierungsstand und Bauform

51 % aller Wohnungen sind in Köthen inzwischen saniert, 23 % sind teilsaniert, 26 % müssen noch total

saniert werden. In diesen Summen sind allerdings auch die leerstehenden Wohnungen enthalten.

Die Abb. 2.3-4 zeigt den Sanierungsstand des Wohnungsbestandes nach seiner räumlich-territorialen Verteilung, also nach Stadtteilen. Auf dieser Betrachtungsebene zeigen sich Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes.

Stadtteil	unsaniert		teilsaniert		saniert		Bestand
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
I	236	24,69%	134	14,02%	586	61,30%	956
II	185	18,99%	212	21,77%	577	59,24%	974
III	44	6,25%	90	12,78%	570	80,97%	704
IV	500	24,26%	448	21,74%	1.113	54,00%	2.061
V	254	16,22%	529	33,78%	783	50,00%	1.566
VI	709	51,68%	99	7,22%	564	41,11%	1.372
VII	83	16,02%	10	1,93%	425	82,05%	518
VIII	16	1,92%	124	14,85%	695	83,23%	835
IX	7	2,45%	71	24,83%	208	72,73%	286
X	475	38,43%	78	6,31%	683	55,26%	1.236
XI	1.580	44,96%	1.597	45,45%	337	9,59%	3.514
XI a	0	0,00%	0	0,00%	612	100,00%	612
XII	2	0,47%	60	14,08%	364	85,45%	426
XIII	18	5,83%	98	31,72%	193	62,46%	309
XIV	1	3,45%	2	6,90%	26	89,66%	29
XV	45	8,79%	95	18,55%	372	72,66%	512
XVI	37	13,26%	92	32,97%	150	53,76%	279
XVII	29	25,66%	32	28,32%	52	46,02%	113
XVIII	18	13,04%	42	30,43%	78	56,52%	138
Gesamt	4.239	25,78%	3.813	23,19%	8.388	51,02%	16.440

Abbildung 2.3-4 Wohnungsbestand der Stadtteile nach Sanierungsstand

Den höchsten Sanierungsstand gibt es im Stadtteil Am Flugplatz (XIV) mit 89%, wobei hier aber nur 29 Wohnungen überhaupt vorhanden sind. Es folgen die Nördliche Gartenstadt (XII) mit 85%, die Südliche Gartenstadt (VIII) mit 83% und die Bandhauer Straße (VII) mit 82%.

Hierzu muss angemerkt werden, dass mit Sicherheit der große Anteil an Eigenheimen in den drei erstgenannten Gebieten zu diesem Ergebnis beiträgt, während der Stadtteil Bandhauer Straße zum überwiegenden Teil ein Gebiet mit Erhaltungssatzung ist.

Den niedrigsten Sanierungsstand gibt es im Stadtteil Rüsternbreite (XI) mit 10%, gefolgt von Am Wasserturm (VI) mit 41% und dem Gebiet Porst / Zehringen (XVII) mit 46%.

## 2.4 Wohnungsleerstand (Angaben in Anzahl der Wohnungen)

In der Geschichte der Zivilisation hat es viele Entwicklungszyklen und damit auch genauso oft den Wechsel von Werten gegeben. Unter den materiellen Gütern hatte bisher einer Bestand, weil er immer ein knappes Gut war: die Behausung. Ihre leichte Zerstörbarkeit und die stetig wachsende Zahl an Unbehausten waren die Ursache, dass sie eine relative Kostbarkeit sowohl in Kriegs- wie Wohlstandszeiten blieb.

Diesmal und hier liegen die Dinge anders. Teilweise durch die Wohnungspolitik der DDR bedingt, teilweise aber auch durch den Wunsch vieler Menschen nach einem „Häuschen im Grünen“ oder den Wegzug in Gebiete mit besserer Arbeitsmarktsituation, gibt es momentan in den neuen Bundesländern einen Wohnungsleerstand von rund 13%, Tendenz steigend.

Leerstehende Wohnungen oder gar Gebäude bewirken meist, dass umliegende Häuser in Mitleidenschaft gezogen werden und nach und nach auch ihre Mieter verlieren.



Damit dieser Leerstand nicht eines Tages zum Wohnumfeld-Problem in Köthen wird, muss durch Analyse und wohlgedachte Maßnahmen ein geeigneter Weg gefunden werden, dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Fest steht auch: Mit jeder neuerrichteten Wohnung wird eine bestehende leergezogen. Deshalb sollte für die Zukunft die Sanierung von Beständen vor dem Neubau stehen. Köthen geht auf diese Entwicklung unter anderem dadurch ein, dass auf neuen Bauflächen möglichst keine Geschosswohnungsbauten mehr errichtet werden dürfen.

## 2.4.1 Wohnungsleerstand - Gesamtleerstand in der Gemeinde nach Bauformen

Der Begriff Leerstand trifft im strengen Sinn nicht immer auf die unsanierten Wohnungsbestände der Bauform BI (Geschosswohnungsbau bis 1948) zu, da sie in der Regel länger als drei Monate leer stehen und teilweise in nicht vermietbarem Zustand sind.

Bauform	Leerstand	Anteil entsprechend dem Bestand in der Bauform
A I	159	5,40%
A II	9	2,29%
B I	1.562	22,88%
B II	196	12,90%
C	404	10,25%
D	46	5,63%
<b>Gesamt</b>	<b>2.376</b>	<b>14,45%</b>

Abbildung 2.4-1 Leerstand nach Bauformen

Die Stadt Köthen hat derzeit einen Leerstand von 2.376 Wohneinheiten zu verzeichnen. Bezogen auf den Gesamtbestand sind das 14,45%.

Aus der Abb. 2.4-1 wird deutlich, dass dieser Leerstand überwiegend in den Altbaubeständen zu finden ist (22,88% des Bestandes in dieser Bauform), wogegen die privaten Eigenheime kaum Leerstände aufweisen.

Selbst bei neugebauten Geschosswohnungen (Bauform D) stehen Wohnungen leer. Dies zeigt, dass der Wohnungsbedarf an sich schon gedeckt ist.

## 2.4.2 Wohnungsleerstand nach Stadtteilen nach Bauformen

Stadtteil	A I	A II	B I	B II	C	D	Gesamt	Anteil entspr. Bestand in der Bauform
I Altstadt	67	1	196	12	0	27	303	31,69%
II Bahnhofsviertel	12	0	232	14	1	2	261	26,80%
III Aribertstraße	4	0	56	1	0	3	64	9,09%
IV Am Friedenspark	11	0	466	20	0	8	505	24,50%
V Nördl. Stadterweiter.	18	0	258	6	6	1	289	18,45%
VI Am Wasserturm	0	0	259	109	0	0	368	26,82%
VII Bandhauer Straße	0	0	28	6	0	0	34	6,56%
VIII Südl. Gartenstadt	3	0	1	0	0	0	4	0,48%
IX Am Stadion	1	0	0	0	0	0	1	0,35%
X August-Bebel-Straße	3	1	17	17	21	0	59	4,77%
XI Rüsternbreite	0	0	0	10	376	0	386	10,98%
XI a Rüsternbreite II	0	0	0	0	0	5	5	0,82%
XII Nördl. Gartenstadt	1	5	6	1	0	0	13	3,05%
XIII Geuz	5	1	4	0	0	0	10	3,24%
XIV Am Flugplatz	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
XV Klepzig	11	0	18	0	0	0	29	5,66%
XVI Merzien/Hohsdorf	15	1	6	0	0	0	22	7,89%
XVII Porst/Zehringen	8	0	12	0	0	0	20	17,70%
XVIII Elsdorf	0	0	3	0	0	0	3	2,17%
<b>Gesamt</b>	<b>159</b>	<b>9</b>	<b>1.562</b>	<b>196</b>	<b>404</b>	<b>46</b>	<b>2.376</b>	<b>14,45%</b>

Abbildung 2.4-2-Leerstand der Stadtteile nach Bauform

Die größten Leerstände sind in den Stadtteilen IV „Am Friedenspark“ mit 505 Wohneinheiten, das entspricht 21,25%; in XI „Rüsternbreite“ mit 376 WE oder 16,25% und in VI „Am Wasserturm“ mit 368 WE oder 15,49% des Gesamtleerstandes vorhanden.

Dieses hängt mit den vorherrschenden Geschosswohnungsbauten zusammen.

Die niedrigsten Leerstände sind nach unseren aktuellen Ermittlungen für die Stadtteile mit einem Wohnungsbestand von mehr als 1000 WE in V „Nördliche Stadterweiterung“ mit 12,16% und in X „August-Bebel-Straße“ mit 2,4% des Gesamtleerstandes.

## 2.4.3 Wohnungsleerstand nach dem erreichten Stand der Sanierung nach Bauformen

Bauform	unsaniert	teilsaniert	saniert	Anteil
A I	112	29	18	6,69%
A II	2	6	1	0,38%
B I	1.017	264	281	65,74%
B II	131	45	20	8,25%
C	179	196	29	17,00%
D	0	0	46	1,94%
<b>Gesamt</b>	<b>1.441</b>	<b>540</b>	<b>395</b>	<b>2.376</b>
<b>Anteil</b>	<b>60,65%</b>	<b>22,73%</b>	<b>16,62%</b>	<b>100,00%</b>

Abbildung 2.4-3 Leerstand nach Bauform und Sanierungsstand

Die Abb. 2.4-3 zeigt, dass selbst sanierte Wohnungen leer stehen; insgesamt trifft das für 395 Wohneinheiten oder 16,6% des Gesamtleerstandes zu.

Innerhalb der Bauformen sind es vor allem die Altbaubestände, die Bauform BI mit insgesamt 1562 leerstehenden Wohnungen (65,7% des Gesamtleerstandes), von denen 281 saniert sind (18% des Leerstandes in der Bauform oder 12% des Gesamtleerstandes).

Da diese Bauform hauptsächlich in den Stadtteilen Bahnhofsviertel (II), Am Friedenspark (IV), Nördliche Stadterweiterung (V) und Am Wasserturm (VI) vorkommt, konzentriert sich dort die städtebauliche Problematik in Form von optischer Verunstaltung des Straßenbildes, Verwahrlosung der Grundstücke und sozialer Verödung des Quartiers. Diese Mängel verstärken sich durch Ausstrahlung zu dem Gesamteffekt eines wachsenden Imageverlustes der Stadt.

Zur sinnvollen Steuerung der Sanierungsmaßnahmen ist eine gesamtstädtische Strategie auf der Basis des Stadtentwicklungskonzeptes nötig.

Stadtteil	unsaniert		teilsaniert		saniert		Bestand
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
I	207	68,32%	28	9,24%	68	22,44%	303
II	132	50,57%	49	18,77%	80	30,65%	261
III	30	46,88%	12	18,75%	22	34,38%	64
IV	317	62,77%	107	21,19%	81	16,04%	505
V	175	60,55%	63	21,80%	51	17,65%	289
VI	306	83,15%	46	12,50%	16	4,35%	368
VII	9	26,47%	2	5,88%	23	67,65%	34
VIII	3	75,00%	0	0,00%	1	25,00%	4
IX	1	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	1
X	16	27,12%	13	22,03%	30	50,85%	59
XI	185	47,93%	194	50,26%	7	1,81%	386
XI a	0	0,00%	0	0,00%	5	100,00%	5
XII	1	7,69%	11	84,62%	1	7,69%	13
XIII	7	70,00%	1	10,00%	2	20,00%	10
XIV	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
XV	19	65,52%	8	27,59%	2	6,90%	29
XVI	13	59,09%	6	27,27%	3	13,64%	22
XVII	20	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	20
XVIII	0	0,00%	0	0,00%	3	100,00%	3
<b>Gesamt</b>	<b>1.441</b>	<b>60,65%</b>	<b>540</b>	<b>22,73%</b>	<b>395</b>	<b>16,62%</b>	<b>2.376</b>

Abbildung 2.4-4 Leerstand nach Stadtteilen und Sanierungsstand

Abb. 2.4-4 zeigt den Leerstand nach Sanierungsstatus und territorialer Verteilung. Bei Berücksichtigung der Prozentzahlen darf dabei der absolute Anteil nicht aus den Augen gelassen werden.

Danach sind vor allem die Stadtteile

- I Altstadt
- II Bahnhofsviertel
- IV Am Friedenspark
- V Nördliche Stadterweiterung
- VI Am Wasserturm
- XI Rüsternbreite

in der Stadtentwicklung vorrangig zu behandeln.

Für eine nachhaltige und kernstadtorientierte Planung kommt den zentral gelegenen Stadtteilen für den Stadtumbau und teilweisen Rückbau eine besondere Rolle zu.

## 2.5 Wohnbauflächenpotential

Die Baurechtlichen Voraussetzungen reichen für 126 Wohneinheiten, siehe Abb. 2.5-1. Da bereits mit unserem Zwischenbericht vom 30. 06 2001 ein Neubaubedarf bis zum Jahr 2010 von 365 Wohneinheiten einvernehmlich mit der Stadt festgestellt wurde, besteht hier kommunalpolitischer Handlungsbedarf. Entweder werden die Standorte ohne Planungsrecht, siehe Abb. 2.5-2, bis zur baurechtlichen Reife weiterentwickelt oder es werden durch vereinzelt Abriss für anschließende Neubauten und durch städtebaulich sinnvolle Lückenschließungen schnell und ausreichend Angebote auf dem Wohnungsmarkt gemacht.

Die Wohnbauflächenpotentiale sind auf dem beigefügten Plan noch einmal zusammenfassend dargestellt.

### 2.5.1 Standorte mit Planungsrecht

B-Plan Nr., Bezeichnung	Grösse m <sup>2</sup>	WE geschätzt	Bauform
4 Köthen West	11.700	21	EFH/ZFH
17 Merzien - Neue Straße	2.800	5	EFH
11 Geuzer Straße	22.200	40	EFH
15 Am Wasserturm	33.100	60	MFH
gesamt	69.800	126	

Abbildung 2.5-1 Standorte mit Planungsrecht

Die Angaben der Flächen und der Wohneinheiten beziehen sich ausschließlich auf die noch vorhandenen Potentiale, d.h. die Gesamtfläche des jeweiligen Bebauungsplans wurde um die bereits in Nutzung genommenen Teilflächen reduziert.



Neubaugelände in der nördlichen Gartenstadt (Teil des B-Plan-Gebietes Nr. 4)

### 2.5.2 Standorte ohne Planungsrecht (konzeptionell angedacht)

Standort	Grösse m <sup>2</sup>	WE	Bauform
10 Augustenstraße beiderseits	23.000	10	EFH/MFH
33 Südlicher Ratswall	7.300	11	EFH
8.1 / 2 Merziener Straße beiderseits	173.000	38	EFH
FNP östlich Damaschkeweg	22.000	20	EFH
29 Ritterstraße	4.600	50	MFH
19 Langestraße	40.400	30	MFH
gesamt	268.300	159	

Abbildung 2.5-2 Standorte ohne Planungsrecht

### 2.5.3 Nachverdichtungspotential in Siedlungsbereichen der Stadt

Im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung dieses Konzeptes besteht großes Interesse an Nachverdichtung in der Kernstadt. Es wird aus der Kenntnis der Stadtsanierung und aus dem Projekt URBAN 21 auf insgesamt 130 Wohneinheiten als Neubau in vorhandene Baulücken und Brachflächen beziffert.



Innere Brachflächen an der Ölmühlenstraße

Das Potential muss in der folgenden Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes durch die Zusammenarbeit mit der Stadtsanierung aktiviert werden.

## 2.6 Wirtschaftliche und soziale Situation

Wichtiger Teil der analytischen Grundlage ist die Beschreibung der wirtschaftlichen und sozialen Situation. Diese für sich genommen bereits sehr komplexe Aufgabe kann im Rahmen des hier vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes nur begrenzt nach einigen Stichpunkten erfolgen.

Die Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen sowie die Entwicklung der Anzahl der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger sind beispielhafte Indikatoren. Ebenso werden Angaben zur Arbeitslosigkeit und zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemacht. Abschließend werden einige Standortfaktoren explizit zur Situationsbeschreibung herangezogen.

Nach der politischen Wende vollzog sich der bekannte tiefgreifende wirtschaftliche und soziale Strukturwandel, der auch vor Köthen nicht halt machte.

Als Kreisstadt mit einem Einzugsgebiet von über 70.000 Menschen und einer Fläche von 4.286 Hektar nimmt Köthen im Landkreis die zentrale Lage ein. Von hier aus sind es 20 km bis nach Dessau, Halle ist 30 km, Magdeburg 60 km entfernt. Damit ist eine direkte Anbindung an Gewerbe- und Industrieschwerpunkte gegeben.

Die sich entfaltende Wirtschafts- und Wohnstadt bietet als Mittelzentrum günstige Bedingung für die Neuansiedlung auf attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen. Dies sind die Gewerbe- und Industriegebiete Köthen-Ost und Köthen-West. In Köthen-Ost steht für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ein Gebiet mit denkbar guten Voraussetzungen zur Verfügung.

Die Gebietslage ist wegen des unmittelbaren Anschlusses an zwei Bundesstraßen ideal: Die B183 ist von Südosten kommend ein wesentlicher Bestandteil des Straßennetzes und die Hauptverbindung zur Stadt Halle. Sie enthält bei Bitterfeld eine Verknüpfung mit der Autobahn A9/E51. Die B185 stellt zum einen im Westen die wichtige Verbindung nach Bernburg und damit zur Bundesautobahn A14 dar. Zum andern gelangt man auf dieser Straße in östlicher Richtung nach Dessau und von dort weiter zur A9.

Die Grundstückszuschnitte des Bebauungsplans orientieren sich an dem Flächenbedarf von Betrieben unterschiedlicher gewerblicher und industrieller Nutzung. Im Gewerbegebiet Köthen-West mit einer Fläche von 12 Hektar steht ein Gebiet für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Peripher zum Stadtgebiet gelegen ist das Gebiet durch den Verlauf der B185 verkehrsgünstig angebunden und wird mit der

Anbindung an die B6n zukünftig einen neuen Standortvorteil erhalten.

Alle Konfliktpunkte, die das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit sich bringen, wurden durch vorausschauende Planung ausgeschaltet. Erreicht wurde dies durch die räumliche Trennung von Gewerbefunktion im Südteil und Wohnfunktion im Nordteil. Ein zwischengelagerter großräumiger Grüngürtel wirkt als zusätzlicher Puffer und Ausgleichszone.

Die soziale Situation stellt sich in Köthen nicht problematisch dar. Mit einem Anteil von 5,1% Sozialhilfeempfängern und 6,5% Wohngeldempfängern, bezogen auf die Gesamtbevölkerung der Stadt im Jahr 1999 zeigt sich keine wesentliche Abweichung zu vergleichbaren Städten wie z.B. Bernburg.

Generell ist festzustellen, dass sich die soziale Situation in ländlichen Gebieten verschärft. Ob dies auch für die Köthen angeschlossenen Ortsteile zutrifft, war nicht feststellbar, da es nur die Zahlen für die einzelnen Stadtteile von 2000 gibt. Auf jeden Fall ist der Anteil der Wohngeldempfänger dort relativ hoch. Porst / Zehringen hat mit 15,9% sogar den höchsten Anteil (bezogen auf die Bevölkerung des Stadtteiles) innerhalb der Stadt, siehe auch Abb. 2.6-4.

Als Mittelzentrum kommt der Stadt eine besondere Verantwortung für die weitere soziale Entwicklung zu, zeigt doch die Entwicklung auf dem Land, das konzentrierte Investitionen in den Arbeitsstandort Köthen von Nöten sind.

### 2.6.1 Gewerbean- / -abmeldungen

Abb. 2.6-1 stellt die Gewerbean- und -abmeldungen von 1996 bis 2000 gegenüber. Per 31.12.2000 gab es 1782 Firmen in Köthen.

Allerdings muss hinzugefügt werden, dass die Differenz absolut nicht der Veränderung der Gesamtzahl der Gewerbebetriebe entspricht, da statistisch alle Vorgänge, wie z.B. Änderungen der Rechtsform bei An- und Abmeldungen erfasst werden.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Anmeldung	538	303	302	383	302	277
Abmeldung	347	310	298	397	326	380
Differenz absolut	191	-7	4	-14	-24	-103

Abbildung 2.6-1 (Gewerbean- und abmeldungen in Köthen)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Abb. 2.6-2 differenziert diese Entwicklung nach Branchen und Stadtteilen. Die Werte der Tabelle und die graphische Darstellung zeigen sehr deutlich, dass sich die wirtschaftliche Basis der Stadt in den vergangenen Jahren nicht wesentlich stabilisiert hat. Die noch 1995 erkennbare positive Relation hat sich seit dem umgekehrt. Es überwiegen die Abmeldungen gegenüber den neu angemeldeten Unternehmen.

Jahr 1997	Anzahl Gewerbe	Beschäftigte
Altstadt	323	1.338
Bahnhofsviertel	238	1.298
Aribertstraße	89	174
Am Friedenspark	209	554
Nördl. Stadterweiterung	127	415
Am Wasserturm	36	228
Bandhauer Str.	k.A.	k.A.
Südl. Gartenstadt	81	164
Am Stadion	19	17
August-Bebel-Str.	25	69
Rüstembreite	56	87
Rüstembreite II	8	8
Nördl. Gartenstadt	65	108
Geuz	87	644
Am Flugplatz	6	17
Klepzig	214	1.959
Merzien / Hohsdorf	k.A.	k.A.
Porst / Zehringen	19	182
Elsdorf	14	24
<b>Summe</b>	<b>1.616</b>	<b>7.286</b>

Abbildung 2.6-2 Gewerbe und Beschäftigte nach Stadtteilen in Köthen für 1997 (Quelle: Stadtverwaltung Köthen)

## 2.6.2 Sozialhilfeempfänger

In Abb. 2.6-3 wird deutlich, dass die Anzahl der Sozialhilfeempfänger in den letzten Jahren dramatisch zugenommen hat (von 884 Personen in 1995 auf 1.567 Personen im Jahr 1999). Das bedeutet, die Zahl der Hilfeempfänger stieg in vier Jahren um 77,2%.

Dies entspricht für 1999 einem Gesamtanteil von 5,1% an der Bevölkerung Köthens.

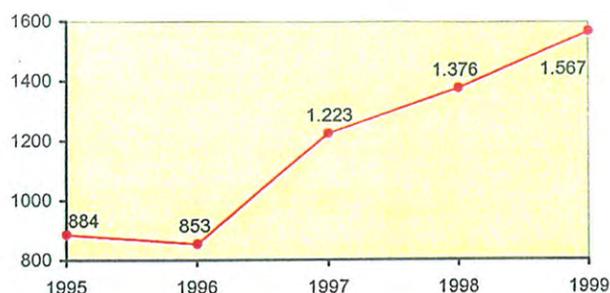


Abbildung 2.6-3 (Sozialhilfeempfänger in Personen in der Stadt Köthen) (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Bezogen auf die Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen war im Jahr 2000 der Anteil an Sozialhilfeempfängern in der Rüsternbreite (8,1%) und im Bahnhofsviertel (7,2%) bzw. Am Friedenspark (7,0%) am größten, während die ehemaligen Dörfer den geringsten Anteil hatten.

Jahr 2000	Wohngeldempfänger	Sozialhilfeempfänger
Altstadt	144	65
Bahnhofsviertel	130	93
Aribertstraße	140	60
Am Friedenspark	325	220
Nördl. Stadterweiterung	181	83
Am Wasserturm	162	70
Bandhauer Str.	65	13
Südl. Gartenstadt	117	8
Am Stadion	89	13
August-Bebel-Str.	261	23
Rüstembreite	632	533
Rüstembreite II	32	15
Nördl. Gartenstadt	196	18
Geuz	47	0
Am Flugplatz	0	0
Klepzig	73	0
Merzien / Hohsdorf	5	k.A.
Porst / Zehringen	20	0
Elsdorf	6	0
<b>Summe</b>	<b>2.625</b>	<b>1.214</b>

Abbildung 2.6-4 Wohngeldempfänger und Sozialhilfeempfänger für 2000 (Quelle: Stadtverwaltung Köthen)

Ob die in Abb. 2.6-4 genannten Gesamtsummen die tatsächlichen Werte für 2000 darstellen, ist nicht

bekannt, da durch die unterschiedlichen Erfassungen bei den Ämtern Abweichungen entstehen.

Es erscheint aber unwahrscheinlich, dass es zwischen 1999 und 2000 derart drastische Veränderungen gegeben hat, deshalb wurde auf die Darstellung dieser Werte in den Abb. 2.6-3 und 2.6-5 verzichtet.

## 2.6.3 Wohngeldempfänger

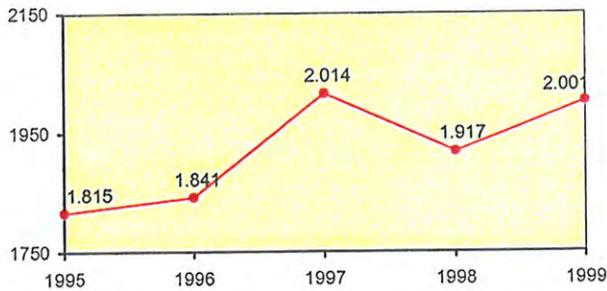


Abbildung 2.6-5 (Wohngeldempfänger in Personen in der Stadt Köthen)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nicht ganz so alarmierend sieht es bei den Wohngeldempfängern aus (Abb. 2.6-5). Es gibt eine leichte Zunahme von 1.815 auf 2.001 Personen binnen vier Jahren, das entspricht einem Anstieg um 10,2%.

Insgesamt hatte Köthen 1999 somit einen Anteil von 6,5% Wohngeldempfängern.

Wie eingangs bereits erwähnt, gibt es im Verhältnis zur Bevölkerung im Stadtteil XVII (Porst / Zehringen) mit 15,9% die meisten Wohngeldempfänger. Immerhin noch 13,9% gibt es in der Nördlichen Gartenstadt (XII) und 11,3% in der August-Bebel-Straße (X).

Den geringsten Anteil an Wohngeldempfängern haben, neben einigen Vororten, die Gebiete Rüsternbreite II (XI a) mit 3,1% und die Südliche Gartenstadt (VIII) mit 4,8%.

## 2.6.4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	1997	1998	1999	2000
Wohnortprinzip	9.931	9.913	9.272	9.168
Arbeitsortprinzip	11.059	10.832	k.A.	k.A.

Abbildung 2.6-6 Soz.versicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Köthen  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Leider liegen nicht für alle Jahre entsprechende Daten vor, so dass eine genaue Auswertung noch nicht erfolgen kann.

Die Daten entsprechend dem Wohnortprinzip geben Auskunft über Anzahl der Erwerbstätigen, die in der Stadt wohnhaft sind, unabhängig von ihrem Arbeitsort.

Die Zählung nach Arbeitsortprinzip entspricht der Anzahl der Arbeitsplätze in der Stadt.

Selbst unter Vernachlässigung der Beschäftigten, die außerhalb Köthens arbeiten, wird deutlich, dass die Stadt auch Arbeitsort für die Bürger des Umlandes ist.

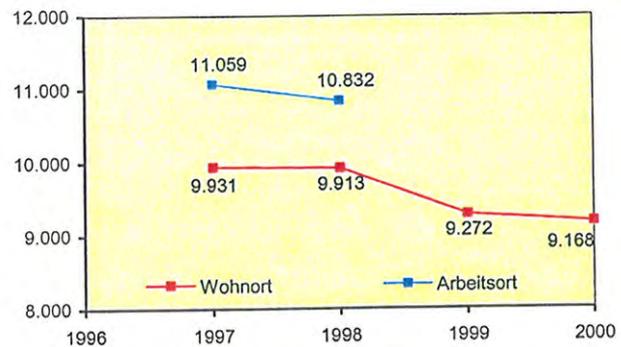


Abbildung 2.6-7 Soz. vers. Beschäftigte in Köthen nach Wohnort- und Arbeitsortprinzip (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Wird die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnort- und nach dem Arbeitsortprinzip befragt, ergibt sich eine interessante Schlussfolgerung: Den Zahlen nach gibt es in Köthen mehr Personen, die dort arbeiten, als die, die auch tatsächlich dort wohnen. Gemessen an Arbeitsplätzen zeigt sich die hohe zentralörtliche Stellung der Stadt für das Umland.

Insgesamt liegt das Verhältnis aber noch in einem vertretbaren Rahmen. Hier liegt die Auffassung zugrunde, dass die Stadt nach urbanistischen Maßstäben ein Objekt mit tendenziell hoher funktionaler Durchmischung sein sollte. Nur Wohnen oder nur Arbeiten bedeutet Monostruktur mit allen bekannten sozialen Nachteilen.

Die nachfolgenden Abbildungen beschreiben die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach unterschiedlichen Kriterien.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Beschäftigte	1.499	1.380	1.191	1.103	1.081	1.207

Abbildung 2.6-8 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe, im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden in Köthen)

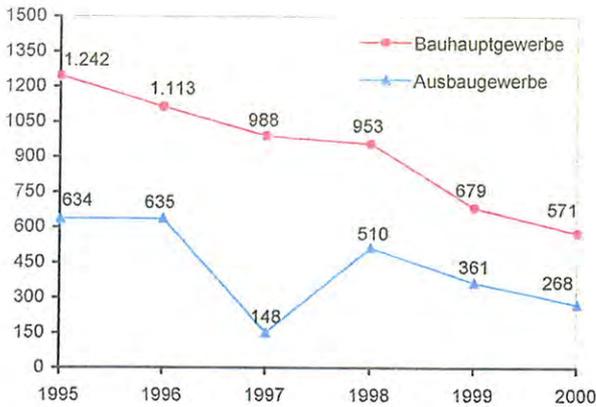


Abbildung 2.6-9 (Beschäftigte im Vergleich 1995-2000)

Anmerkung: Im Jahr 1997 sind im Ausbaugewerbe nur die Beschäftigten der Betriebe mit 10 bis 19 Beschäftigten enthalten.

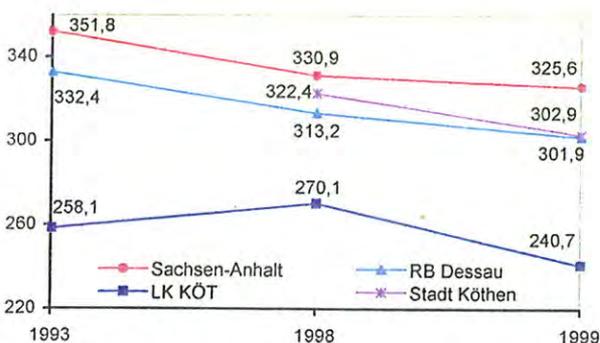


Abbildung 2.6-10 Soz.vers. Beschäftigte im Vergleich auf 1000 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Abbildung 2.6-10 thematisiert einen Vergleich dieser Personengruppe bezogen auf 1000 Einwohner zwischen der Entwicklung in Sachsen-Anhalt, dem Regierungsbezirk Dessau, dem Landkreis Köthen und der Stadt Köthen, hier nach dem Wohnortprinzip.

## 2.6.5 Standortfaktoren

Das Auseinanderfallen von Stadtentwicklung und Wohnungsbau wurde durch die Industrialisierung des Wohnungsbaus in der DDR und noch mehr durch den spekulativen Wohnungsbau nach der Wende verstärkt. Die damit verbundenen negativen Folgen wie Landschaftszersiedelung, wachsendes Verkehrsaufkommen, schwerer zu sichernde sozialer Infrastruktur für dünn besiedelte Bereiche, Entstehung benachteiligter Stadtquartiere durch Abwanderung Einkommensstarker müssen zum Umdenken führen.

Die Diskussion um Nachhaltigkeit oder Beständigkeit spielt auf die Stadt der kurzen Wege, auf die Funktionsmischung, auf den Stop der Umlandzersiedelung und die gesamtstädtische Verantwortung aller Beteiligten an.

Dahinter steht auch eine neue Wertschätzung des Baubestandes; ihm wird perspektivisch mehr Aufmerksamkeit gewidmet als dem Neubau, wobei damit nicht nur Gebautes sondern auch funktionsfähige Nachbarschaften gemeint sind. Es macht sich die Erkenntnis breit, dass historische Wohnformen und Stadtstrukturen eine erstaunliche Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse in sich bergen. Abgesehen davon, dass die ökologische und soziale Gesamtbilanz der Bestandsentwicklung in der Regel besser als die des Neubaus ist.

Köthen hat durch seine relativ kompakte Stadtstruktur, bei gleichzeitiger innerer Verdichtungsmöglichkeit auf Brachflächen, die Chance, eine weitere Zersiedelung zu verhindern, wo andere Städte erst mit mühsamen Rückbaumaßnahmen, von den Rändern her, dieses Ziel zu erreichen versuchen. Hier bietet sich die Möglichkeit, aus den Fehlern der anderen zu lernen.

Außerdem sind selbst die Neubaugebiete der DDR-Zeit relativ zentrumsnah und wurden nach der Wende um zahlreiche Infrastruktureinrichtungen ergänzt.

In der Innenstadt bietet sich durch Wiederinanspruchnahme bestehender Brachflächen und die Entkernung von Quartiershöfen die Möglichkeit, Neues und Altes zu einem funktionierendem Ganzen zu verbinden und damit Platz für heutige Bedürfnisse in einer historischen Umgebung zu schaffen.

## 2.6.6 Weitere allgemeine Darstellung

Die Stadt Köthen behebt seit 1991 mit Hilfe der förmlichen Stadtsanierung die städtischen Missstände zuerst im Gebiet „Brauhausplatz-Ritterstraße“, seit 1994 zusätzlich im Gebiet „Köthen-Innenstadt“ und seit 1999 in einem erweiterten Innenstadtbereich.

Die positiven Ergebnisse sind wesentliche Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung „Stadtumbau“.

### Bautätigkeit und Wohnen:

Im Rahmen der Bautätigkeit des Jahres 1999 wurden zum einen die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt und zum anderen die Modernisierungstätigkeiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus statistisch erfasst.

Weitere Angaben zum Neubau und zur Modernisierung der Stadt Köthen liegen zur Zeit nicht vor, da die Bauordnungsbehörde bis 1997 dem Landkreis zugeordnet war und bis dahin wiederum nur auf den Landkreis bezogene Daten erhoben hat.

	Kreis KÖT	RB Dessau	Sachsen-Anhalt
fertiggestellte WE	341	3.134	14.523
Wohnungsbestand	32.992	269.651	1.319.986
Anteil fertiggestellter WE am Gesamtbestand	1,03%	1,16%	1,10%

Tabelle 2.6-3 (Bautätigkeit im Vergleich)

## Modernisierung

	Kreis KÖT	RB Dessau	Sachsen-Anhalt
modernisierte WE	179 WE	1.350 WE	15.904 WE
Wohnfläche	9029 m <sup>2</sup>	66304 m <sup>2</sup>	893982 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten	6.866 DM	34.586 DM	751.367 DM
Fördermittel	1.019 DM	6.834 DM	126.573 DM
Anteil der Förderung	14,84%	19,76%	16,85%

Tabelle 2.6-4 (Modernisierung im Vergleich)

## 2.7 Infrastruktur

Die infrastrukturelle Erschließung einer Stadt wird bestimmt durch Einrichtungen im sozial-kulturellen Bereich, für den Verkehr und für die technische Infrastruktur. Die Gewährleistung der Funktionalität ist eng gekoppelt mit der Anzahl der Bewohner und der dafür in Anspruch genommenen Fläche.

Das Stadtentwicklungskonzept kann durch seine Umsetzung in den nächsten 10 Jahren dazu beitragen, dass die Bevölkerung stabilisiert wird und damit im Regelkreis der Stadt weiter positiv wirken kann.

### 2.7.1 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf den zur Stadt Köthen zuführenden Straßen ist in der Summe von 1991 bis 1997 um rund 50% sehr stark angewachsen.

Das Verkehrsaufkommen ist im Stadtgebiet von 1991 bis 1997 um 28% angewachsen. Allerdings ist der Durchgangsverkehr noch stärker angewachsen.

Der Bau der B6neu und die Ausbauten der B183 und B185 sind deshalb im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes zu beschleunigen.

### 2.7.2 Öffentlicher-Personen-Nahverkehr

Seit Juni 2001 gibt es in Köthen ein Modellprojekt, welches, zunächst auf 3 Jahre beschränkt, jedem eine fahrgeldfreie Nutzung des Stadtbusses ermöglicht. Damit soll eine Reduzierung des Individualverkehrs, besonders in der Innenstadt, erreicht werden. Hierzu wurde ein neues Konzept mit vier Buslinien entwickelt. Zusammen mit neun Regionallinien wird so das komplette Stadtgebiet abgedeckt.

Durch die Lage des Busbahnhofes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof der Bundesbahn und einer direkt auf dem Bahnhofsvorplatz befindlichen Haltestelle ist ein Umsteigen zwischen beiden Verkehrsnetzen ohne Weiteres möglich.

Wichtige öffentliche Einrichtungen wie Markt, Post, das Krankenhaus oder das Stadion können ebenfalls bequem mit dem Bus erreicht werden.

Die Angebote der Bundesbahn, des städtischen Busbetriebes und der privaten Anbieter und des Radwegenetzes können durch bessere Koordinierung und Marketing zu einer noch stärkeren Annahme der umweltfreundlichen Verkehrsmittel führen. Dies kann eine Teilaufgabe des Stadtentwicklungsmanagements werden.



Radweg im Stadtwald (Fasanerie)

### 2.7.3 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und -entsorgung, Elektro-, Wärme-, Gas- und Medienversorgung sind mit folgenden Ausnahmen gesichert:

Die Schmutzwasserbeseitigung des Stadtteils Rüterbreite gelangt zur Zeit noch bei Entlastungsvorgängen in die Ziethe.

Die Stadtteile / Stadtquartiere Merzien, Zehringen und Hohsdorf sind noch nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

## 3 Entwicklung bis 2010

Wie können vor Ort die städtebaulichen Strukturen gestärkt oder neu entwickelt werden, die eine volkswirtschaftlich gerechtere, menschlichere und das heißt ökologischere Lebensweise fördern? Wie können diese nachhaltigen Strukturen aussehen? Wie kann die beständige Weiterentwicklung urbanen Selbstverständnisses und urbaner Lebensweise in den nächsten zehn Jahren aussehen?

Das Wortbild „beständig“ trifft als Attribut auf das geistige und räumliche Leitbild und die geplante Entwicklung der Stadt voll inhaltlich zu. Wohnhäuser werden in der Regel durchschnittlich hundert Jahre alt, d. h. dass sich die Auswirkungen einer neuen ökologischen und anthropologischen Architektur nur langsam durchsetzen werden. Es ist deshalb wichtig, dass wir sofort damit beginnen, die neuen Häuser so zu bauen und die Stadt um- oder besser weiterzubauen, damit sie möglichst bald dem Ziel des Leitbildes entsprechen.

### 3.0 Leitbild

Stadtentwicklungskonzepte wollen Orientierung für die langfristige, räumliche Entwicklung der Stadt geben. Dabei werden vor allem die wirtschaftlichen, sozialen und stadtgestalterischen Aspekte berücksichtigt.

#### 3.0.1 Leitbild für den Städtebau

Ohne ein Leitbild für die Stadt ist keine Programmarbeit für die Stadtentwicklung zu leisten. Das Leitbild muss auf viele Einzelbilder aufbauen: Auf die historische Stadt, auf die Stadt im Landschaftsraum, die grüne Stadt, die Stadt als Arbeitsplatz, Lebensort, Fluchtpunkt, auf die Stadt eines spezifischen Milieus und eigener architektonischer Identität, die Stadt des Alltags und der Feiern, die Stadt des Handelns und des Wartens, die Stadt der Bürgerhäuser und des industriellen Massenwohnungsbaus.

Die Bilder zeigen Chancen und Konflikte. Nach 1990 hat die Stadt große Anstrengungen unternommen, um ihre historische Kontinuität im Bewusstsein der Bürger und im Stadtbild wieder zu gewinnen. Dieser Erfolg kann vor allem durch die positive Auseinandersetzung mit der Kunst und Kultur gefördert werden. Die Stadt Köthen bietet durch ihr historisch bedeutsames Erbe dafür beste Voraussetzungen.

#### 3.0.2 Leitbild für die Wirtschaft

Ziele, Leitbilder und Programme räumlicher Planung sind nicht statisch. Hatte die Stadt bei der Neuorientierung vor zehn Jahren noch euphorisch auf die Wachstumskräfte des freien Marktes gesetzt, und an die vielen herbeigeeilten Aufbauhelfer geglaubt, so besteht jetzt die Notwendigkeit zur Reduzierung des Bestandes bzw. zur Schrumpfung der Stadt. Für diese Herausforderung sollen folgende Leitthesen gelten:

Köthen besitzt in seiner städtebaulichen Verflechtung eine stark ausgeprägte regionale Komponente insbesondere in der Beziehung zum Großraum Halle-Dessau. Die historisch gewachsene Stadt ist Teil dieses Wirtschaftsraums und muss ihren Nutzen daraus ziehen.

Die Stadt darf zukünftig nicht vorrangig Wohnstätte werden, sondern muss gleichwertig Arbeitsstandort bleiben. Die Arbeitsplätze haben sich bereits zum erheblichen Teil aus dem Bereich der Industrie und dem produzierenden Gewerbe hin zum Dienstleistungsbereich verlagert. Trotzdem ist die Stadt mit ihrer Tradition im Maschinen- und Gerätebau auch weiterhin schwerpunktmäßig eine Industriestadt. Diese Funktion wird ihr auch regionalplanerisch zugewiesen. Die Verflechtung von produzierender Wirtschaft, Dienstleistung und Wissenschaft gilt es weiter auszubauen, um vor allem Arbeitsplätze in der Stadt zu erhalten und neu zu schaffen. Für den dienstleistenden Bereich müssen die Anstrengungen dahingehend verstärkt werden, dass der Anteil der privatwirtschaftlichen Unternehmen erhöht wird.

Zur Identitätsfindung und Stärkung der Stadt kann die Wirtschaft in dem selben Maße beitragen, wie es die Kultur und die Gesellschaftlichen Kräfte leisten. Innerhalb dieses Kräfedreiecks entwickelt sich die Stadt und wird durch ihre städtebauliche Gestalt wahrgenommen. Die wirtschaftliche Entwicklung folgt dabei keinem vorgezeigten Weg, sondern wird immer wieder auf die Einflüsse von Außen reagieren müssen. Das Stadtentwicklungskonzept soll zu einem erfolgreichen Agieren der Stadt Köthen in dem schärfer werdenden Standortwettbewerb beitragen.

#### 3.0.3 Leitbild für die Gesellschaft

Die Stadt und mit ihr das Land und die anderen neuen Länder stehen unter erheblichem Handlungsdruck. Die Übernahme der altbewährten Verfahren und Rahmenbedingungen aus den alten Bundesländern hat zu erheblichen Disproportionen in der kommunalen Wirtschaftspolitik, der kommunalen Sozialpolitik und nicht zuletzt in der kommunalen Bauplanungspolitik geführt.

Es zeigt sich, dass es nicht nur um die Übernahme hergebrachter Leitbilder gehen kann, sondern dass eine sehr schonungslose Bestandsaufnahme der Si-

# Entwicklung bis 2010

tuation erfolgen muss, der eine enge Begleitung eines rasant ablaufenden Prozesses und ein genaues Hinsehen am konkreten Ort folgen muss. Es ist deshalb eine wesentliche Aufgabe bei der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes, wirtschaftlich, sozial und stadtplanerisch sinnvolle Lösungen für die Bewältigung der sich aus dem Strukturwandel und der Schrumpfung der Stadt ergebenden Entwicklungsnotwendigkeiten und Chancen zu bestimmen.

## 3.1 Bevölkerungsentwicklung

### 3.1.1 Trendszenario Bevölkerung

Für die mögliche Bevölkerungsentwicklung wurden drei Varianten erarbeitet:

#### Variante 1:

Hier wird, ausgehend von einer optimistischen Annahme, für die kommenden Jahre eine starke Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs prognostiziert, bis es etwa ab 2008 zu einer Stabilisierung kommt. Die Einwohnerzahl würde für 2010 in diesem Fall 29.800 EW betragen.

#### Variante 2:

Das statistische Landesamt hat im April 2000 auf der Basis der Entwicklung bis 1999 eine Bevölkerungsprognose für den Landkreis herausgegeben, wonach dieser bis 2010 insgesamt 5% seiner Bevölkerung verliert. Die Variante 2 nimmt an, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt der Entwicklung des Landkreises folgt. Im Jahr 2010 würden demzufolge 28.842 Personen in Köthen wohnen.

#### Variante 3:

Fortführung des Bevölkerungsrückgangs der letzten 5 Jahre von durchschnittlich 274 Einwohner / Jahr. Damit würde die Bevölkerung bis zum Jahr 2010 auf einen Wert von 27.930 EW abnehmen.

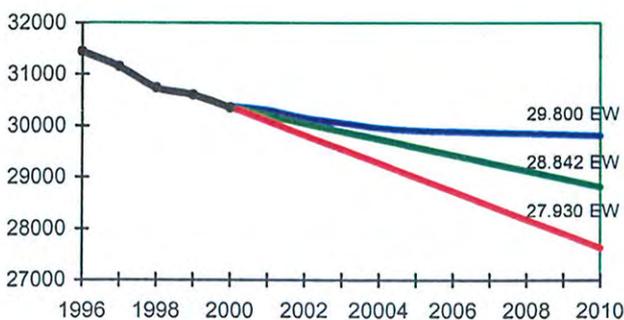


Abbildung 3.1-1 Bevölkerungsprognosen für Köthen

Variante	2000	2002	2004	2006	2008	2010
1	30.360	30.208	30.065	29.905	29.755	29.800
2	30.360	30.056	29.753	29.450	29.145	28.842
3	30.360	29.875	29.390	28.903	28.355	27.930

Abbildung 3.1-2 Bevölkerungsprognosen für Köthen

Die Variante 2 mit 28.842 Einwohner in 2010 wurde als realistisch eingeschätzt und wird deshalb den weiteren Bedarfsberechnungen zugrunde gelegt.

### 3.1.2 Trendszenario Veränderung der Altersstruktur

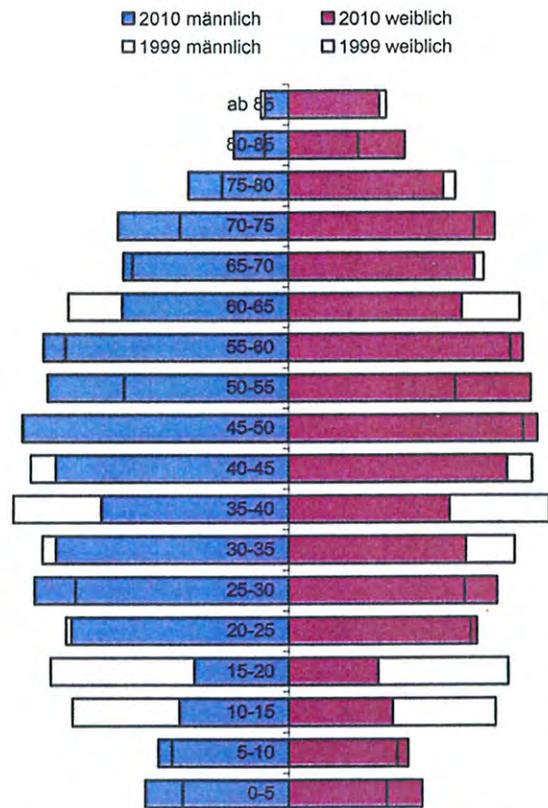


Abbildung 3.1-3 Entwicklung der Altersstruktur 1999 bis 2010 für den Landkreis Köthen (Alter in 5-Jahres-Abschnitten)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Wie aus der Abb. 3.1-3 ersichtlich, prognostiziert das Statistische Landesamt für 2010 einen leichten Zuwachs an Kindern (bis 10 Jahre), aber auch einen starken Einbruch bei den jungen Erwachsenen, bedingt durch den Geburtenknick der 90er Jahre. Ein ebenfalls starker Rückgang betrifft die Altersgruppe bis 40 Jahre. Die dann eigentlich wirtschaftlich und im Sozialen Umfeld stabilste Gruppe fehlt möglicherweise auch hier durch den vielerorts festzustellenden Fortzug der heute 20-30 Jährigen.

## 3.2 Entwicklung der Zahl und Größe der Haushalte

Auf die Veränderung der Haushaltgrößen ist im Punkt 2.2.1 bereits eingegangen worden. Auf der Grundlage der im Mikrozensus des statistischen Landesamtes vorgezeigten Trends wird eine Reduzierung der Belegungsdichte von dem heutigen Bestand 2000 = 2,16 EW/WE auf 1,98 prognostiziert. Dabei ist jedoch anzumerken, dass es sich bei der Bestandszahl nicht um eine „echte“ Haushaltszahl handelt, sondern um die Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen, die jedoch z.B. auch 2 Haushalte bilden können.

Wie unter 2.2.4 bereits erläutert, wird zur Vereinfachung der oben berechnete Wert (2,16) für das Jahr 2000 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Haushalte in einer Wohnung weiter sinkt, bis im Jahr 2010 der Wert 1,0 erreicht wird, dieser Faktor also in Zukunft keine Rolle mehr spielen wird.

## 3.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Das Stadtentwicklungskonzept „Stadtumbau Ost“ mit seinen Schwerpunkten Modernisierung der Stadt und Bekämpfung von Leerständen hat nach der Gliederungsvorgabe des MWV die Wohnungsfrage zur wichtigsten Frage gemacht.

Zwar müssen in den nächsten 10 Jahren alle verfügbaren Kräfte der Stadtpolitik auch auf andere Ziele konzentriert werden:

- auf die Stärkung der Wirtschaft,
- auf die Zukunftssicherung der nächsten Generation,
- auf die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit,
- und auf den Schutz der Umwelt,

das aktuelle Programm aber heißt „Schrumpfen der Stadt“ und muss zuerst das Problem der großen Wohnungsleerstände lösen.

Die Entwicklung darf sich nicht selbst überlassen bleiben, sondern muss so gestaltet werden, dass die Menschen der Zukunft in der Stadt vertrauen.

Es kommt darauf an, dass sich die Bürgerinnen und Bürger für die Entwicklung dieser Stadt interessieren. Dafür müssen sie die vorgeschlagenen Maßnahmen verstehen.

Das gilt auch und besonders für die Prognose des Wohnungsbedarfs. Es gibt nicht die Formel für die Berechnung des Wohnungsbedarfs. Es kann sie nicht geben, weil sich in einer offenen Gesellschaft kollekti-

ve Grundbedürfnisse des Daseins nicht exakt planen lassen.

Dennoch benötigen diejenigen, die für die Vorsorge dieser Bedürfnisse verantwortlich sind, in diesem Fall die Stadt als Trägerin der Planungshoheit Prognose-daten. Die SALEG hat sich für die nachfolgend benutzte Berechnungsmethode entschieden, weil sie einfach nachvollziehbar ist und vor allem weil damit auf die Unwägbarkeiten des freien Marktes im Ablauf des Prognosezeitraums jederzeit reagiert werden kann.

Sie geht von der Bevölkerung und der sogenannten Belegungsdichte aus, das ist die durchschnittliche Anzahl der Einwohner in einer Wohnung.

Die nächste erforderliche Information, die Anzahl an leerstehenden Wohnungen wurde in den vergangenen Monaten von der SALEG vor Ort erfasst bzw. entstammt den Angaben der Wohnungsunternehmen.

	2001	2010
<b>Einwohner</b>	30.360	28.842
<b>EW pro Wohnung</b>	2,16	1,98
<b>belegte Wohnungen</b>	14.064	14.567
<b>+ Wohnungs-leerstand</b>	2.376	
<b>+ Neubau bis 2010</b>	365	
<b>+ 5% Regiebestand</b>		728
<b>+ 2% Ersatzbedarf</b>		291
<b>Wohnungsbedarf</b>	16.805	15.586

Abbildung 3.3-1 Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Die Entwicklung der Größe der Haushalte bzw. die Anzahl der Einwohner je Wohnung ist schwer zu prognostizieren. Die Leerstandskommission für die Neuen Länder ging im November 2000 bspw. von einem Anstieg der Haushalte von rund 5% aus, während das Landesamt für Statistik einen leichten Rückgang von rund 1% erwartet.

Vor dem Hintergrund relativ durchschnittlicher wirtschaftlicher Perspektiven wurde gemeinsam mit der Stadt eine Belegungsdichte von 1,98 für das Jahr 2010 anvisiert. Mit dieser Annahme und der für die Einwohnerzahl von 28.842 EW sind im Jahr 2010 14.567 Wohnungen erforderlich.

Zu diesem Rechenwert werden üblicherweise 5% Regiebestand und 2% Ersatzbedarf (Reproduktion des

# Entwicklung bis 2010

Wohnungsbestandes) hinzugerechnet, was einen Gesamtwohnbedarf von 15.586 WE ergibt.

Dem steht aus heutiger Sicht ein durch Ortserhebungen verifizierter vorhandener Bestand von 14.064 belegten Wohnungen und 2.376 leerstehenden Wohnungen, gesamt 16.440 WE, gegenüber.

Dem heutigen Wohnungsbestand werden insgesamt nach unterschiedlichen Bauformen 365 Wohneinheiten, siehe auch Punkt 3.3.1, bis 2010 hinzugerechnet.

Damit ergäbe sich im Jahr 2010 gemäß Zeile „Wohnungsbedarf 2001“ ohne Einflussnahmen ein Wohnungsbestand von 16.805 WE.

Der Saldo aus dem Gesamtwohnungsbestand, zuzüglich Neubau bis 2010, von 16.805 WE abzüglich dem prognostizierten Wohnungsbedarf in 2010, von 15.586 WE, ergibt in 2010 eine Übermenge von 1.219 WE.

Diese Übermenge ist von einer Reihe von Einflussfaktoren abhängig. Zunächst ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wesentlich. Abweichungen von der angenommenen Planungsgröße von 28.842 EW können zur Veränderung des Wohnungsbedarfs führen.

Weiterhin ist die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße entscheidend. Die Abnahme der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Haushalt führt zu einem Anstieg der Zahl der Haushalte.

In diesem Zusammenhang ist die enge Wechselwirkung zwischen der Bevölkerungsentwicklung und dem Haushaltsfaktor zu beachten. Bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und gleichzeitiger Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kann die Zahl der Haushalte ggf. stabil bleiben oder sogar steigen. Das ist im Einzelfall anhand der konkreten Zahlen zu prüfen.

Ebenso spielt auch die Entwicklung der Wohnungsbelegung nach Personen und Haushalten eine wichtige Rolle. Ausgehend von dem für das Jahr 2001 ermittelten Wohnungsbestand ergibt sich nach Abzug der leerstehenden Wohnungen eine durchschnittliche Belegung von 2,16 Personen je Wohnung. Nach dem Mikrozensus ist für die Stadt Köthen ein Haushaltsfaktor von 2,04 Personen pro Haushalt anzusetzen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,06 Haushalten pro bewohnter Wohnung.

Bei der Wohnungsbedarfsermittlung für das Jahr 2010 wird einerseits von einer Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte auf 1,98 Personen pro Haushalte ausgegangen, andererseits wird eine Auflockerung der Belegung auf 1 Haushalt pro bewohnter Wohnung unterstellt.

Die angenommene Entwicklung der bisher beschriebenen Einflussfaktoren bewirkt trotz des unterstellten Rückgangs der Einwohnerzahl um 1.518 EW eine rechnerische Zunahme der Zahl der belegten Wohnungen in 2010 um 503 WE.

Schließlich ist die vorgesehene Größenordnung des Wohnungsneubaus von Bedeutung. Angesichts des vorhandenen Überangebots an Wohnungen und des rückläufigen Bedarfs ist jedweder Wohnungsneubau praktisch Ersatz. Jede neu gebaute Wohnung macht eine im Bestand vorhandene überflüssig. Durch Neubau wird zunächst Leerstand erzeugt.

Vor diesem Hintergrund ist die für 2010 prognostizierte Übermenge an Wohnungen direkt von dem angesetzten Neubausvolumen im Zeitraum der nächsten neun Jahre abhängig. Veränderungen der Größenordnung des Wohnungsneubaus ziehen folglich entsprechende Veränderungen der Übermenge an Wohnungen nach sich.

Insgesamt ist festzustellen, dass die zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs angesetzten Größenordnungen und Einflussfaktoren generell von optimistischen Annahmen ausgehen. Dieses Herangehen bewirkt auch bei dem angenommenen Bevölkerungsrückgang um über 1.518 EW einen relativ hohen Wohnungsbedarf in 2010 und damit eine relativ geringe Übermenge an Wohnungen, die vom Markt genommen werden soll.

Mit dieser Strategie ist die Stadt auf der „sicheren Seite“. Es kann auf Veränderungen in der Entwicklung besser reagiert werden, weil Fehlentscheidungen durch die eher vorsichtigen Prognosen weitestgehend vermieden werden.

## 3.4 Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes

Auf der Grundlage der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2010 und der sich entwickelnden Belegungsdichte in den nächsten neun Jahren wurde unter Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs und eines Regiebedarfs, vor allem für die Wohnungsunternehmen, und unter Berücksichtigung eines nach wie vor zu realisierenden Neubaus an Wohnungen der mögliche Leerstand in Höhe von 1.219 Wohnungen berechnet.

Auf das Jahr 2010 bezogen, beträgt der dauerhafte normale Wohnungsleerstand damit 1.019 Einheiten.

Im Sinne der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung auf 28.842 Personen, der Stabilisierung der Wirtschaft, des Handwerks und Gewerbes, des Tourismus und der Dienstleistung in den nächsten Jahren sowie

der Umsetzung der konzeptionellen Ansätze des Stadtentwicklungskonzeptes wird davon ausgegangen, dass ein erhöhter dauerhafter Wohnungsleerstand über den Regiebedarf hinaus in Köthen nicht entstehen wird.

Generell sollte der Leerstand aufgrund seiner negativen Auswirkungen in engen Grenzen gehalten werden, nicht zuletzt durch Anpassung des Wohnungsbestandes an den tatsächlichen Bedarf.

Als negative Auswirkungen sind sowohl die Beeinträchtigungen für Ordnung und Sicherheit und die Beeinträchtigung des Wohnumfelds in den betroffenen Quartieren zu nennen wie auch die rein wohnungswirtschaftlichen Folgen (Kosten des Leerstandes und latenter Mietpreisverfall auf Grund des Überangebotes von Wohnungen).

### 3.5 Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen

Ausgehend von der in den vorigen Kapiteln dargestellten Analyse des Ist-Zustandes und den im Vorfeld erläuterten Entwicklungsansätzen für den Zeitraum bis 2010 sollen nachfolgend die Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes aufgezeigt werden.

An dieser Stelle soll erneut darauf aufmerksam gemacht werden, dass Stadtentwicklung ein hochkomplexer Prozess ist, der von vielfältigen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängt.

Die aufgezeigte Entwicklung baut auf einer Reihe von Vorausberechnungen, Trendszenarien und Annahmen auf. Jede Veränderung eines Einflussfaktors hat Auswirkungen auf die Entwicklung des gesamten Systems.

Stadtentwicklung ist eingebunden in die gesellschaftliche Gesamtentwicklung.

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit benötigt Prognosedaten, um daraus die voraussichtliche Entwicklung ableiten zu können.

Es wurde die in Kapitel 3.3 erläuterte Methode zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs anhand der Nachfragepotenziale zugrunde gelegt. Diese Berechnungsmethode ist relativ einfach nachvollziehbar und vor allem kann damit auf die Veränderung von Einflussfaktoren und die Unwägbarkeiten des freien Marktes während des Prognosezeitraums jederzeit reagiert werden kann.

Ob die Zustände im Wohnungsbestand sich so entwickeln, ist gleichzeitig auch eine Frage der Akzeptanz durch die Bürgerinnen und Bürger sowie eine Folge der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Stadtentwicklung will einerseits die Gefahren und Fehleinschätzungen deutlich machen, andererseits will sie auch die Chancen aufzeigen, die eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung nutzen kann.

Stadtentwicklung ist kein einmaliger Vorgang mit einem dauerhaft gültigen Ergebnis, sondern ein fortwährender Prozess.

Die Ziele werden sich nur erreichen lassen, wenn die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt zu ihrer Verwirklichung beitragen. Das erfordert eine breite Diskussion der stadtpolitischen Ziele, die mit der Vorlage dieses Konzeptes eingeleitet werden kann.

#### 3.5.1 Anzahl der Wohnungen mit Sanierungsbedarf

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Abriss	
AI	248	711	959	0	959
All	2	23	25	0	0*
BI	1.586	1.164	2.750	275	2.475
BII	905	245	1.150	244	906
C	1.498	1.670	3.168	700	2.468
D	0	0	0	0	0
				1.219	6.808

Abbildung 3.5-1 Sanierungsbedarf

\*Anmerkung: Die un- bzw. teilsanierten Bestände in der Bauform All (neugebaute Eigenheime) sind Gebäude, die sich zum Zeitpunkt der Erfassung noch im Bau befanden. Da davon ausgegangen werden kann, dass diese Häuser in Kürze fertiggestellt werden, besteht hier kein Sanierungsbedarf.

Die im Ergebnis der Bestandserfassung erstellte Tabelle verdeutlicht den Sanierungszustand, hier insbesondere die Wohnungen untergliedert nach Bauformen, die noch nicht oder nur teilsaniert sind.

Aus dieser Übersicht kann zunächst abgeleitet werden, an wie vielen Wohnungen grundsätzlich noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Um daraus jedoch konkrete Maßnahmen für einen definierten Zeitraum (Entwicklung bis 2010) ableiten zu können, ist eine exakte Zieldefinition erforderlich. Welcher Zustand, welches Qualitätsniveau soll bis zu diesem Zeitpunkt erreicht werden? Erst aus dieser Vorgabe kann abgeleitet werden, mit welchen Maßnahmen das Ziel erreicht werden kann.

Eine diesbezügliche exakte Zieldefinition liegt nicht vor. Grundlegende Zielstellung – etwa bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden sollen und dass die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird.

Daraus lässt sich nicht zwingend ableiten, dass alle vorhandenen unsanierten und teilsanierten Wohnungen in den kommenden 10 Jahren komplett saniert werden sollen.

Es kommt hinzu, dass sich in Köthen gegenwärtig ein sehr sensibles Wechselverhältnis hinsichtlich Sanierungsgrad in Verbindung mit der Höhe des Mietpreises einerseits und der Nachfragepräferenzen abzeichnet. Angesichts der wirtschaftlichen Situation in der Region, der Arbeitslosigkeit und der Kaufkraft müssen zurzeit Wohnungsangebote mit mittlerem oder auch niedrigem Standard zu niedrigen bzw. moderaten Mieten angeboten werden.

Diese Situation wird zusätzlich durch das bestehende Überangebot an Wohnungen und dem damit einhergehenden Druck auf die Mieten verschärft. Vor diesem Hintergrund kann nicht pauschal abgeleitet werden, dass der gesamte Wohnungsbestand bis 2010 komplett saniert sein muss.

Der tatsächlich zu erreichende Sanierungsstand muss in sorgfältiger Marktbeobachtung durch die Vermieter und unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten sowie der Nachfrageentwicklung schrittweise präzisiert werden. Von nicht zu unterschätzendem Einfluss wird die Realisierung der geplanten Wohnungsbestandsverminderung zur Anpassung an den Bedarf sein.

Mithin stellt der ermittelte Bestand an unsanierten und teilsanierten Wohnungen abzüglich der vorgesehenen Bestandsreduzierung in den einzelnen Bauformen eine maximale Zielgröße des Sanierungsbedarfs dar, die zu einem bestimmten Anteil im Zeitraum bis 2010 modernisiert und instand gesetzt werden soll. Die genaue Größenordnung wird unter Berücksichtigung der erläuterten Einflussfaktoren schrittweise zu präzisieren sein.

Der gesamte Sanierungsbedarf (ohne konkreten Realisierungsbezug für den Zeitraum bis 2010) errechnet sich aus den ermittelten Beständen in den Zuständen teilsaniert und unsaniert abzüglich den je Bauform ermittelten Wohnungsverminderungszahlen.

Wird darüber hinaus der Prozesscharakter der Reproduktion des Wohnungsbestandes berücksichtigt, ist ein zusätzlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf Grund der jeweiligen Zyklen hinzu zu rechnen. Wird z.B. unterstellt, dass Modernisierungsmaßnahmen alle 20 bis 30 Jahre durchzuführen sind, entseht für einen Anteil von 30% bis 50% der heute als modernisiert eingestuft Bestände in den kommenden 10 Jahren ein erneuter Modernisierungsbedarf. Dieses Kriterium soll nur angemerkt werden, es kann bei der weiteren Darstellung nicht vertieft werden.

Der Schwerpunkt des Handelns im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes liegt in den Beständen der Bauform Geschosswohnungsbau vor 1948 (Bauform BI) und den industriellen DDR-Bauten (Bauform C). Die Objekte liegen im dem gesamten Stadtgebiet verteilt.

Um aber erst einmal theoretische Werte für die kommenden Jahre zu erhalten, wurde nach der vereinfachten Methode der jetzt zu sanierende Bestand in der jeweiligen Bauform auf die einzelnen Jahre bis 2010 aufgeteilt (Abb. 3.5-2).

Bauform	2002	2003	2004	2005	ges. bis 2010
A I	100	100	100	100	959
A II					
B I	200	250	300	300	2.500
B II	100	100	100	100	937
C	200	250	300	300	2.468
D					
Gesamt	600	700	800	800	6.864

Abbildung 3.5-2 Sanierungsbedarf nach Bauformen und Jahresscheiben

### 3.5.2 Anzahl der erforderlichen Wohnraumverminderung

Die erforderliche Wohnraumverminderung ist im Kapitel 3.3 im Zusammenhang mit der Ermittlung des Wohnungsbedarfs hergeleitet und als Gesamtzahl dargestellt worden.

Eine Ausweisung nach Bauformen erfordert gleichzeitig Überlegungen zur städtebaulichen, d.h. standörtlichen Untersetzung bzw. zur Aufgliederung nach Stadtquartieren. Hier wiederum sind grundlegende strategische Positionen zur Stadtentwicklung voranzustellen.

In der Diskussion mit den Wohnungsunternehmen und mit Haus & Grund als Vertreter der privaten Eigentümer über die erforderliche Wohnraumverminderung ist die Brisanz dieser Thematik sehr deutlich geworden.

Zum einen hat sich gezeigt, dass eine paritätische Verteilung der Wohnraumverminderung auf die einzelnen Eigentümer im Rahmen der momentan erkennbaren rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen praktisch nicht möglich sein wird. Die Konsequenz ist, dass die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als große Eigentümer voraussichtlich die Hauptlast zu tragen haben. Sie bringen somit aber auch den Wohnungsmarkt für alle Eigentümer in Ordnung.

Zum anderen hat sich gezeigt, dass Wohnraumverminderung zwar auch nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien vorzubereiten ist, dieses aber nicht die alleinigen Beurteilungskriterien sein können. Wenn Abriss und Teilrückbau einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität einer Stadt darstellen soll, müssen vorrangig gesamtstädtische und städtebauliche Kriterien bei den Entscheidungen Berücksichtigung finden.

Städtebauliche Faktoren müssen nicht zwangsläufig deckungsgleich mit wohnungswirtschaftlichen Kriterien sein. Daraus ergibt sich das schwierige Erfordernis, zwischen qualitativen (vorrangig städtebaulichen) und quantitativen (vorrangig wohnungswirtschaftlichen und finanziellen) Kriterien abzuwägen, ohne dabei die vermeintlich objektiveren (weil besser messbaren) wohnungswirtschaftlichen von vornherein höher zu wichten.

Die „Schrumpfung“ der Stadt ist ein gesamtstädtisches Problem. Es gibt dafür verschiedene theoretische Ansätze, die im Kapitel 1.0.1 kurz beschrieben sind. Die Stadt Köthen hat sich in den vergangenen Jahrhunderten durch stetigen Bedarfszuwachs von innen nach außen entwickelt, die Stadtfläche hat sich damit stetig vergrößert.

Die gegenwärtige Entwicklung ist von rückläufigem (Wohnungs-) Bedarf gekennzeichnet. Der städtebauliche Ansatz besteht darin, die Innenstadt zu stärken und die notwendige Auflockerung an den Rändern vorzunehmen. Andere Modelle wie „die perforierte Stadt“ oder „die Stärkung der Ränder“ würden zu einer Schwächung der Innenstadt mit ihrer traditionellen

Zentrumsfunktion führen und über dies im deutlichen Gegensatz zur praktizierten Stadtentwicklung der vergangenen 10 Jahre stehen.

Bauform	Gesamtbestand un- bzw. teilsaniert	Wohnraumverminderung			
		WE	Anteil		
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	2.750	38,91%	10,00%	275
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	1.150	16,27%	21,22%	244
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	3.168	44,82%	22,10%	700
		7.068	100,00%	17,25%	1.219

Abbildung 3.5-3 Wohnraumverminderung nach Bauformen

Eingedenk dieser Prämissen wird der Schwerpunkt der Wohnungsminderung bis zum Jahr 2010 bei der Bauform C (DDR-industrieller Wohnungsbau) liegen. Mit den Eigentümern, der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH und der Köthener Wohnstätten e.G. ist grundsätzliches Einverständnis über die Größenordnungen und die Herangehensweise erzielt worden.

In allen Abstimmungen ist von beiden Unternehmen stets deutlich gemacht worden, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechende finanzielle und auch rechtliche Rahmenbedingungen voraussetzt, unter anderem eine auskömmliche Förderung.

Bauform	2002	2003	2004	2005	ges. bis 2010
A I					
A II					
B I	34	61	58	30	275
B II		10	30	30	244
C		70	80	80	700
D					
Gesamt	34	141	168	140	1.219

Abbildung 3.5-4 Wohnraumverminderung nach Bauformen und Jahresscheiben

### 3.5.3 Anzahl des erforderlichen Neubaus von Wohnungen

In der Summe wird für Köthen mit einem Neubaubedarf von 365 WE bis zum Jahr 2010 gerechnet. Davon sollen 215 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 150 WE im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Die Steigerung der Attraktivität der Stadtteile Altstadt, Am Wasserturm, August-Bebel-Straße und Rüstern

# Entwicklung bis 2010

breite sollen auch durch die Schaffung von Standorten für neue Wohn- und Eigentumsformen und von neuen Grünflächen erreicht werden.

In diesem Rahmen stellt die Ausweisung von Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im innerstädtischen Bereich einen überaus wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der bestehenden Wohnquartiere bzw. des Stadtteils dar.

Mit der Entwicklung von Standorten für individuelles Wohnen in den Innenstadtgebieten sollen Familien mit Kindern in der Stadt gehalten oder wieder implantiert werden und innerstädtische Viertel in sozialer Hinsicht stabilisiert bzw. wieder entwickelt werden.

Da die Bodenpreise im Verhältnis zu Randlagen oder zu kleineren Nachbargemeinden kontraproduktiv wirken, kann sich nur Erfolg einstellen, wenn die Preise für Haus und Grund auf ein moderates, mit dem Umland vergleichbares Niveau gebracht werden, um die Lagevorteile und die Preisvorteile der innerstädtischen Standorte deutlich herauszustellen.

Bauform	2002	2003	2004	2005	ges. bis 2010
A I					
A II	15	30	30	30	215
B I					
B II					
C					
D	10	15	15	15	150
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>365</b>

Tabelle 3.5-3 Neubau nach Bauformen und Jahresscheiben

### 3.5.4 Darstellung der baulichen Maßnahmen nach Umfang (einschließlich Kosten)

Nutzung beräumter Flächen nach Abriss einschließlich Wohnumfeldmaßnahmen.

Es wird davon ausgegangen, dass Rückbau bzw. Abriss nur bei den drei Bauformen:

- BI: Wohngebäude mit  $\geq 3$  WE bis 1948,
- BII: DDR Wohnungsbau traditionell seit 1949 und
- C: DDR-Wohnungsbau industriell

stattfindet.

Nach dem gegenwärtigen Arbeitsstand ergeben sich überschlägig für die einzelnen Bauformen (bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wie z.B.

Förderung der Rückbaumaßnahmen) folgende Rückbaupotentiale:

BI Wohngebäude ab 3 WE bis 1948	275 WE
BII DDR-Wohnungsbau, traditionell	244 WE
C DDR-Wohnungsbau, industriell	700 WE

Auf den durch Rückbaumaßnahmen freiwerdenden Flächen werden Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen unterschiedlicher Qualität angenommen. Die aufgeführten Flächengrößen stellen ebenfalls nur eine grobe Annahme dar. Genauere Angaben können erst nach ausführlicher Untersuchung gemacht werden.

Die Ermittlung der Flächen, auf denen Wohnumfeldmaßnahmen erforderlich werden, ergibt sich u.a. aus der Anzahl der abzureißenden Wohnungseinheiten sowie aus Erfahrungswerten. Die für diese Flächen vorgenommenen vorläufigen Kosteneinschätzungen beruhen ebenfalls auf Erfahrungswerten der SALEG.

### Bauform BI ( Mehrfamilienhäuser bis 1948)

Annahme:

Von 275 WE Wohnraumverminderung in Gebäuden bis 1948 werden 120 WE durch Abriss vom Markt genommen und an derselben Stelle durch Neubauten – überwiegend EFH - ersetzt. Der Bestand wird um weitere 75 WE durch Wohnungszusammenlegungen reduziert. Diese 195 WE wurden bei der folgenden Kostenberechnung nicht berücksichtigt.

Resultierend aus den verbleibenden 80 WE ergibt sich bei einer durchschnittlichen Anzahl von 6 WE pro Gebäude, dass eine Anzahl von insgesamt 13 Gebäuden zum Abriss angesetzt werden kann.

Bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> pro Gebäude werden rechnerisch ca. 4.550 m<sup>2</sup> Fläche für Wohnumfeldmaßnahmen frei (13 Gebäude x 350 m<sup>2</sup>), die der Kostenschätzung zugrundegelegt werden.

Maßnahme 4.550 m <sup>2</sup>	Kostenansatz	Kosten
davon 1.350 m <sup>2</sup> Bodenaustausch für einfache Grünfläche	10,- DM/m <sup>2</sup>	13.500,- DM
davon 1.600 m <sup>2</sup> Aufbereitung zur mittelfristigen Nutzung als Grünfläche mit anteiligen Kinderspielflächen	45,- DM/m <sup>2</sup>	72.000,- DM
davon 1.600 m <sup>2</sup> zur Einrichtung von PKW-Stellplätzen	220,- DM/m <sup>2</sup>	352.000,- DM
<b>Gesamtkosten</b>		<b>437.500,- DM</b>

# Entwicklung bis 2010

Bauform BII (DDR-Wohnungsbau traditionell seit 1949)

Annahme:

Von den 244 WE (Rückbau) in Gebäuden des traditionellen DDR-Wohnungsbaus werden 71 WE abgerissen und an gleicher Stelle durch Neubauten ersetzt. Es wird davon ausgegangen, dass für diese Flächen keine Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen anfallen.

Zu den verbleibenden 173 WE werden 35 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (bebaute und unbebaute Fläche) pro WE zum Rechenansatz gebracht, d.h. ca. 6.055m<sup>2</sup> müssen für Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen werden (173 WE x 35 m<sup>2</sup>).

Maßnahme 6.055 m <sup>2</sup>	Kostenansatz	Kosten
davon 2.000 m <sup>2</sup> Bodenaustausch für einfache Grünfläche	10,- DM/m <sup>2</sup>	20.000,- DM
davon 2.000 m <sup>2</sup> Aufbereitung zur mittelfristigen Nutzung als Grünfläche mit anteiligen Kinderspielflächen	45,- DM/m <sup>2</sup>	90.000,- DM
davon 2.055 m <sup>2</sup> zur Einrichtung von PKW-Stellplätzen	220,- DM/m <sup>2</sup>	452.100,- DM
<b>Gesamtkosten</b>		<b>562.100,- DM</b>

Bauform C (DDR-Wohnungsbau industriell bis 1990)

Annahme:

Es wird davon ausgegangen, dass von den 700 WE Wohnraumverminderung des industriellen Wohnungsbaus 600 WE in den 4. und 5. Geschossen stillgelegt werden. Diese Wohnungen werden bei der Kostenberechnung nicht berücksichtigt.

Zu den verbleibenden 100 WE (10 WE/Gebäudeeingang) werden 30 m<sup>2</sup> pro WE freierwende Grundstücksfläche (bebaute oder unbebaute Fläche) zum rechnerischen Ansatz gebracht. Danach sind für ca. 3.000 m<sup>2</sup> freigelegte Grundstücksfläche Wohnumfeldmaßnahmen durchzuführen.

Maßnahme 3.000 m <sup>2</sup>	Kostenansatz	Kosten
davon 500 m <sup>2</sup> Aufbereitung für einfache Grünfläche	10,- DM/m <sup>2</sup>	5.000,- DM
davon 500 m <sup>2</sup> Aufbereitung zur mittelfristigen Nutzung als Grünfläche mit anteiligen Kinderspielflächen	45,- DM/m <sup>2</sup>	22.500,- DM
davon 2.000 m <sup>2</sup> zur Einrichtung von PKW-Stellplätzen	220,- DM/m <sup>2</sup>	440.000,- DM
<b>Gesamtkosten</b>		<b>467.500,- DM</b>

## Sonstige infrastrukturelle Maßnahmen

Im Sinne der Aufwendungen für sonstige infrastrukturelle Maßnahmen werden nach gegenwärtigem Arbeitsstand folgende kostenrelevante Ansätze gesehen:

1. Handlungsansatz zu den Ver- und Entsorgungsanlagen der Wohngebäude
2. Handlungsansatz zur Neuerschließung von Eigenheimstandorten und Standorten des sonstigen Wohnungsbaus auf wieder herzurichtenden Bauflächen
3. Handlungsansatz zum Rückbau infrastruktureller Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und anderen.

Zu 1. Ansätze zur Handhabung von Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vorliegenden Kostenbeispiele von Ver- und Entsorgungsunternehmen belegen einen Kostenaufwand von gerundet 0,50 DM/m<sup>2</sup> bis 60 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das einfache Abtrennen und Stilllegen von Ver- und Entsorgungsanlagen bis zum Abriss überdimensionierter Wasser- und Abwasseranlagen und bis zum Stilllegen von Heizwerken und Fernwärmetrassen zugunsten von Blockheizhäusern. Ein Durchschnittswert ist kaum ermittelbar und abhängig vom konkreten Standort. Es wird ein Kostenansatz von 15,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Abriss von 1.164 WE x 55 m<sup>2</sup> Durchschnitts-WE-Fläche

$$= 64.020 \text{ m}^2$$

64.020 m<sup>2</sup> x angenommene 15,-DM/m<sup>2</sup> WFI.

960.300,- DM  
das entspricht ~ 500.000,- €

## Zu 2. Ansatz Neuerschließung

Von den 215 angesetzten Einfamilienhäusern wird angenommen, dass circa 45 EFH auf Standorten mit vorhandener Erschließung geschaffen werden. Rund 170 neue Einfamilienhäuser sollen auf Rückbauflächen oder zur Abrundung vorhandener Siedlungen errichtet werden.

Die Praxis hat in der Vergangenheit gezeigt, dass die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen aufgrund des Baualters kaum nachnutzbar waren. Deshalb müssen die Bauflächen neu erschlossen werden.

Bei der Betrachtung der Erschließungskosten werden ausschließlich die EFH-Neubauten berücksichtigt, da momentan davon ausgegangen wird, dass es sich bei Neubauten im Mehrfamilienhausbau um Lückenschließungen handelt und somit keine relevanten Kosten anfallen.

Kostenansatz:

170 EFH x 400m<sup>2</sup>/EFH x 75,-DM/m<sup>2</sup>

ergibt einen Erschließungsaufwand von

5.100.000,-DM

das entspricht ~2.600.000,- €

Zusammenfassung der Kostenschätzung der infrastrukturellen Maßnahmen Punkt 3.5.4.1 aus 1. und 2.

1. Ver- und Entsorgungsanlagen	960.300,- DM
2. Neuerschließungen	5.100.000,- DM

<b>Summe</b>	<b>6.060.300,- DM</b>
das entspricht	~3.100.000,- €

In der Kostenzusammenstellung nicht enthalten sind nachfolgende Positionen, die insbesondere seitens der Wohnungsunternehmen zur Klärung angefragt sind:

- Situation der Neu- und Altverschuldung bei Abriss-Vollzug
- Umlenkungskosten bei Freizug von Abrissobjekten
- Lastenausgleich unter den Wohnungsunternehmen und Sonstigen
- Mietstützung von Sozialhilfeempfängern, die aus mietgünstigen Wohnobjekten (nur teilweise in mietpreisgleiche Objekte) in mietzinshöhere Objekte umgesetzt werden müssen.

Die ermittelten Kostenansätze berücksichtigen nicht die erforderlichen Abbruchkosten sowie die Kosten der Sanierung/ Wiederherstellung der zu erhaltenden bisher unsanierten Bausubstanz. Bei den Abbruch-

kosten des industriellen Wohnungsbaus ist zu berücksichtigen, dass diese Gebäude in Köthen nicht als Plattenbauten, sondern als monolithische Stahlbetonbauten (Hallescher Monolith Bau) errichtet wurden.

## 3.6 Entwicklung des Wohnbauflächenpotentials / Fortschreibung

Zur Zukunftssicherung ist die Kommune gut beraten, wenn sie eine langfristige Planung zur Verfügbarkeit von Bauland betreibt. Dies ist im Entwurf des Flächennutzungsplans auch konsequent umgesetzt worden.

Die inzwischen unumstößlichen harten Fakten der negativen Bevölkerungsentwicklung, der Wirtschaftskennzahlen und nicht zuletzt der Baukonjunktur führen zu dem Umdenken, das mit der Vision des geplanten Schrumpfens Kernstück dieses Stadtentwicklungskonzeptes ist.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen wird in der absehbaren Zukunft darin bestehen, kritisch die Flächen daraufhin zu bewerten, ob sie als baupolitische Immobilie vorsorglich im Bestand bleiben oder zur Entlastung des Haushalts nicht weiter entwickelt werden. Mit der Aussicht auf Förderung sollte darüber hinaus geprüft werden, welches Bauland in öffentliches Grün konvergiert werden kann.

Am Anfang der 90-er Jahre war der Optimismus groß und entsprechend auf Wachstum wurde die Stadt geplant und wurde unkonventionell gebaut. Der Flächennutzungsplan wurde auf Wachstum hin entworfen und das war konsequent geplant und entschieden.

Inzwischen wurde die Haltung nicht nur erschüttert, sie ist einer gewissen Enttäuschung gewichen. Das Vertrauen in die freien Kräfte des Marktes hat gelitten.

Mit diesem Konzept wollen wir Mut machen, dass das notwendige Umdenken vor dem Stadtbau und das Bewerten vor dem Schrumpfen durch Substanzminderung eine Chance sein kann zu einer Orientierung auf neue Werte.

Was den Flächennutzungsplan und die Standorte mit Planungsrecht anbetrifft, so sollte auch dort die Erwartungen verträglicher, weil bescheidener formuliert werden.

## 3.7 Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

In den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten sind für weitere Unternehmensansiedlungen noch ausreichende Flächen vorhanden. Hierzu gehören Flächen im Gewerbegebiet West und im Gewerbegebiet Ost.



Freie Flächen im Gewerbegebiet Ost

Nichtstörendes Gewerbe sollte in Wohngebieten mit angesiedelt werden, um die Idee der „Stadt der kurzen Wege“ durch eine Mischung von Wohnen und Arbeiten zu realisieren.

Flächen in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse sollten, aufgrund der verkehrstechnischen Anbindung und als Puffer für dahinterliegende Wohngebiete, auch weiterhin gewerblichen Ansiedlungen vorbehalten sein.

Das Strukturkonzept und das Wegenetz sollen zeitnah verwirklicht werden. Dabei soll besonders darauf geachtet werden, dass eine Zersiedlung des Einzelhandelsangebotes vermieden und statt dessen die Position des Stadtzentrums gegenüber Standorten auf der grünen Wiese gestärkt wird.

Das Thema Soziale Stadt handelt nach unserem Verständnis von der Aufmerksamkeit im Planerischen für Randgruppen und zur Gesellschaft. Deren Integration soll Gradmesser für die Leistungsfähigkeit des Konzeptes sein. Praktische Hilfe wird vom Quartiersmanagement genauso wie von informeller Bürgerbeteiligung erwartet, z. B. bei der Stadtentwicklungsplanung durch sogenannte Planungszellen, dem sogenannten Runden Tisch, Verkehrsforen, für Nachhaltigkeit, für Kommunikation, für Baugemeinschaften und insgesamt für eine lernende Planung.

## 3.8 Entwicklung der Infrastruktur

### 3.8.1 Verkehr

Ein Ziel moderner Gesellschaft muss die Wahrung einer hohen Mobilität mit einer umweltverträglichen Verkehrsabwicklung sein. Dies erfordert neben verkehrs- und raumplanerischen sowie technischen Maßnahmen eine aktive Bewusstseinsbildung.

Es sind somit zwei Dimensionen des Begriffs Verkehr von Bedeutung, sowohl die geistige, die ein Sich-Einlassen-auf-umweltfreundliche-Verkehrsalternativen bedeutet, als auch die räumliche Dimension, die sich in einer umweltverträglichen Verkehrsteilnahme im Raum ausdrückt.

Die Verkehrsplanung darf nicht ausschließlich autoorientiert sein. In einer Stadt der kurzen Wege liegen die Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstellen, Schulen, Orte für die Freizeitgestaltung in relativer Nähe zur Wohnung. Sie sollen nach Möglichkeit leicht zu Fuß erreichbar sein. Das unmittelbare Wohnumfeld gewinnt damit an Bedeutung.

Oberste Priorität ist es deshalb, zukünftig Verkehr gar nicht aufkommen zu lassen. Dieser Ansatz knüpft unmittelbar an Siedlungspolitik an. Damit das Aufkommen von Personen- und Tonnenkilometern reduziert wird, muss verdichtet werden.



Fußgängerzone in der Innenstadt

Auch in Köthen kommt der Lösung von Verkehrsproblemen noch eine große Rolle zu. Ein Schlüsselement für jede erfolgreiche Strategie ist das Verhalten von Verkehrsnutzern und Unternehmern. Auf dieses Verhalten muss politisch aktiv eingewirkt werden.

In gesamtstädtischer Hinsicht ist von Bedeutung, dass die B6n alsbald realisiert wird und damit die Innenstadt vom Durchgangsverkehr weiter entlastet wird.

Außerdem muss ein Bewusstseinswandel durch entsprechende öffentliche Kampagnen zur Schaffung von Problembewusstsein erreicht werden, damit sich die Akzeptanz verkehrspolitischer Maßnahmen erhöht und insbesondere Autofahrern die Nutzung alternativer Verkehrsmittel nahe gebracht wird.

## 3.8.2 ÖPNV

Das fahrgeldfreie Busfahren in Köthen ist bereits jetzt ein voller Erfolg. So sollen sich die Fahrgastzahlen seit Beginn des Modellprojektes fast vervierfacht haben. Die gute Frequentierung der Innenstadt ist damit statistisch belegt. Für viele Köthener ist es bereits selbstverständlich, den Bus der oftmals stressigen Parkplatzsuche und den damit verbundenen langen Wegen vorzuziehen.

Umfragen haben außerdem ergeben, dass die Fahrgäste den Bus nicht zum Einkaufen auf der „Grüne Wiese“ nutzen, sondern Bewohner der Randgebiete den ÖPNV nutzen, um in die Innenstadt zu kommen. Die Haltestelle am Markt wird dabei am meisten genutzt.

Die erhoffte Beruhigung des Fahrzeugverkehrs in der Innenstadt ist damit eingetreten.

Nach Ablauf der vorgesehenen drei Jahre dieses Modellprojektes muss anhand der durchgeführten Umfragen und Untersuchungen entschieden werden, ob dieses Projekt fester Bestandteil des Öffentlichen Lebens werden soll.

Mit dieser Maßnahme sollte aber noch eine bessere Verknüpfung mit anderen Verkehrsnetzen, wie Schienen- oder Radwegenetz hergestellt werden. Dadurch eröffnen sich dem einzelnen Nutzer verschiedene Möglichkeiten, auch größere Strecken ohne eigenen PKW zurück zu legen.



Wegeverbindung

## 3.8.3 Ver- und Entsorgung

In Großwohnungssiedlungen herrscht das Prinzip der Kellergangerschließung vor. Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung wurden von Haupttrassen, die außerhalb der Gebäude verlaufen, in ein Gebäude gelegt und verlaufen von dort weiter innerhalb der Gebäude bis zum entferntesten Versorgungspunkt.

Beim Abbruch einzelner Gebäude innerhalb von Gebäudekomplexen entsteht das Problem, dass die nachfolgenden Gebäude von der Ver- bzw. Entsorgung abgeschnitten werden.



Abriß eines Neubauviertels

Vor der endgültigen Entscheidung, welche Gebäude abgebrochen werden sollen, sind unbedingt die Versorgungsträger einzubeziehen. Diese müssen ihre derzeitigen Ver- und Entsorgungskonzepte überplanen und ihre Trassen und Anlagen baulich verändern, was erhebliche finanzielle Mittel erfordern wird, die dann für andere langfristige geplante Neubau- und Sanierungsmaßnahmen der technischen Infrastruktur nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Vereinzelte Abbrüche über das Stadtgebiet verteilt, verschärfen die prekäre Situation, da die Netze der einzelnen Medien teilweise schon jetzt auf Grund verringerter Abnehmerzahlen und sparsamen Verbraucherverhaltens überdimensioniert sind und dadurch teilweise in ihrer Funktionsfähigkeit beschränkt werden.

Durch weitere sinkende Abnehmerzahlen würde sich die Situation verschärfen. Hiervon sind insbesondere die Trinkwasserleitungen betroffen. Niedrigere Fließgeschwindigkeiten oder sogar Fließstagnation sind die Folge noch weiter sinkender Abnehmerzahlen und bewirken eine wesentliche Verschlechterung der Trinkwasserqualität.