

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 veringert 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.

4 Erstellung einer Prioritätenliste

4.0 Stadtteilkataloge

Für die weitere Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts ist es notwendig, Gebiete in der Stadt zu lokalisieren, in denen ein Fördermitteleinsatz vorrangige Priorität haben sollte, da dadurch der gezielte Einsatz von Finanzmitteln sichergestellt werden kann.

Um eine Transparenz der Bewertung der Stadtteile zu gewährleisten und die daraus resultierende Einordnung in eine der drei Kategorien nach-vollziehbar zu gestalten, wurde die Bewertung anhand eines Stadtteilkatalogs vorgenommen. Dieser basiert auf der Einschätzung unterschiedlicher Kriterien, welche aufbauend auf ein einfaches Punktesystem bewertet wurden.

Hierbei handelt es sich zum einen um „harte“ Kriterien:

- demografische
- soziale
- städtebaulich-wohnungswirtschaftliche
- infrastrukturelle
- stadtteilspezifische

Und zum anderen um „weiche“:

- Identifikation / Adresse / Image
- Geschichte / Name

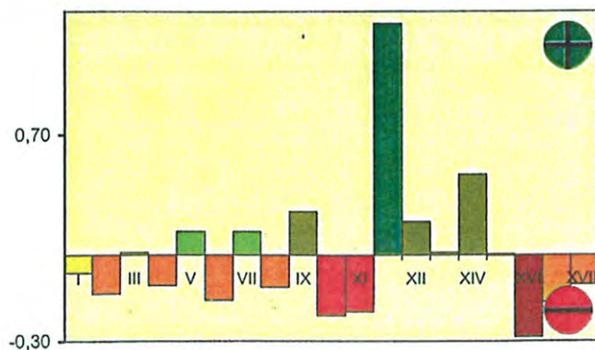
Messbare Faktoren

Hinweise:

Anstelle der einzelnen Stadtteilbezeichnungen werden im Folgenden nur die jeweils dazugehörigen Nummern verwendet.

Bei mehrfarbigen Darstellungen entspricht die Farbgebung der Zuordnung im Stadtteilkatalog, d.h. grüne Farben entsprechen einer positiven Bewertung, rote einer negativen, gelbe einer neutralen.

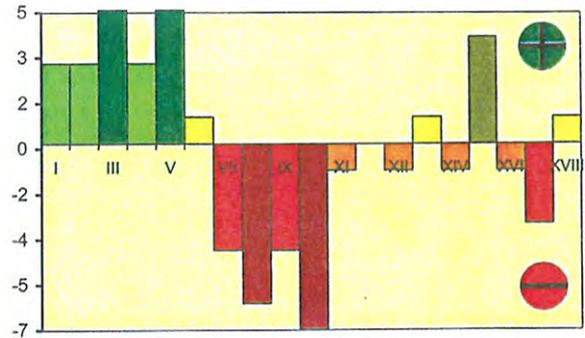
Entwicklung der Einwohnerzahl



Hier wurde der Saldo des Einwohnerrückganges als Grundlage genommen. Dieser betrug durchschnittlich

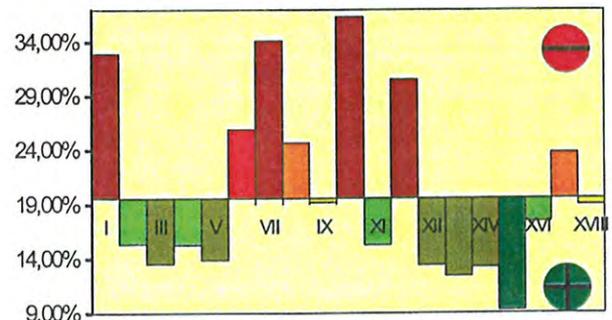
-11,74 % von 1995 bis 2000 (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem höheren Verlust wurden negativ, die mit geringerem Verlust positiv bewertet.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung



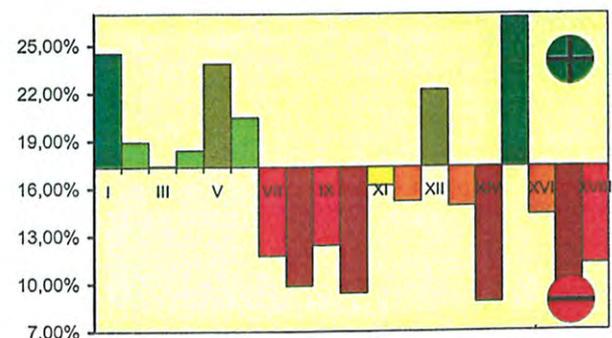
Bei der Annahme, dass ein hoher Anteil an jüngeren Bewohnern (bis 45) und ein dementsprechend geringer Anteil älterer Menschen positiv für die Entwicklung eines Stadtteiles ist und man pro Altersgruppe Wertungen analog zu den nachfolgenden Diagrammen vornimmt, ergibt sich daraus der vorliegende Saldo.

Anteil der über 65jährigen



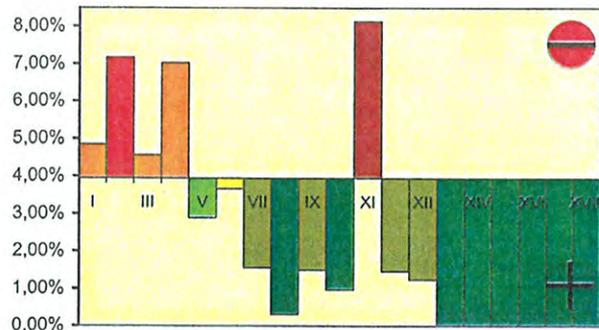
Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 19,60% in dieser Altersgruppe (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem geringeren Anteil wurden positiv bewertet, die mit höherem Anteil entsprechend negativ.

Anteil der 19-30-jährigen



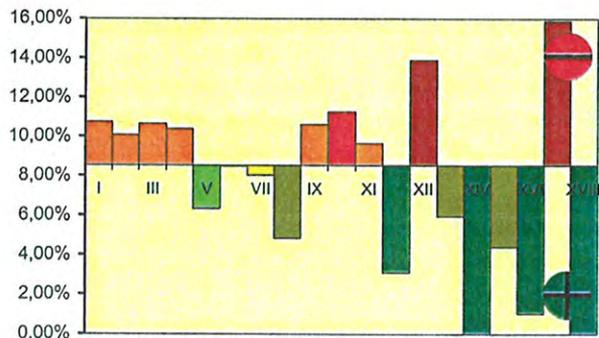
Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 17,35% in dieser Altersgruppe (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem geringeren Anteil wurden negativ bewertet, die mit höherem Anteil entsprechend positiv.

Sozialhilfeempfänger



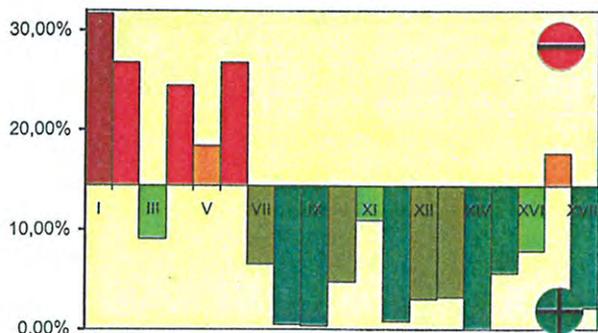
Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 3,95% (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem geringeren Anteil an Sozialhilfeempfängern wurden positiv bewertet, die mit höherem Anteil entsprechend negativ.

Wohngeldempfänger



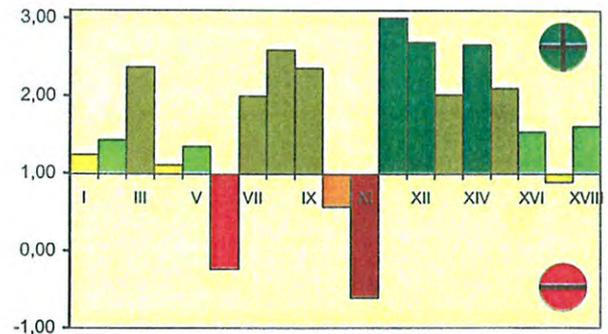
Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 8,54% (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem geringeren Anteil wurden positiv bewertet, die mit höherem Anteil entsprechend negativ.

Leerstandsgrad



Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 14,45% (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem geringeren Anteil wurden positiv bewertet, die mit höherem Anteil entsprechend negativ.

Sanierungsgrad



Der Sanierungsgrad wird nach folgender Formel berechnet:

$$- 3 \times \% \text{-Anteil im unsaniert. Bestand} \\ + 1 \times \% \text{-Anteil im teilsaniert. Bestand} \\ + 3 \times \% \text{-Anteil im saniert. Bestand}$$

$$\Sigma = \text{„Sanierungsgrad“}$$

Der Gesamtdurchschnitt der Stadt liegt bei 0,99 (im Diagramm die Null-Linie). Stadtteile mit einem geringeren Sanierungsgrad (Bestand überwiegend unsaniert) wurden negativ bewertet, die mit einem höheren entsprechend positiv.

Verbale Einschätzung

Die restlichen Kriterien des Stadtteilkataloges wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt aus der Ortskenntnis heraus eingeschätzt bzw. aus bereitgestellten Unterlagen ausgewertet (ÖPNV, Soziale / kulturelle Infrastruktur, ...).

Dazu zählen:

- Baustruktur (Funktionsfähigkeit)
- Eigentumsform (Kooperationsbereitschaft)
- Situation entsprechend der stadtstrukturellen Bedeutung
- Verbindung zum Zentrum
- Grundstückswert
- Technische Infrastruktur (ÖPNV)
- Technische Infrastruktur (Stellplätze)
- Soziale / kulturelle Infrastruktur
- Architekturphysische Faktoren / Qualität des Stadtraums
- Öffentliches Grün / physische Umwelt
- Identifikation / Image / Sicherheitsgefühl / Geschichte

4.1 Zuordnung der Stadtteile zu einer der folgenden Kategorien

Die Zuordnung erfolgte bereits auf der jeweiligen Seite des Stadtteilkatalogs, soll aber hier noch einmal zusammenfassend dargestellt werden.

Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Gebiete kann dem beigefügten Plan „Stadtteilkategorien (Prioritäten)“ entnommen werden.

4.1.1 Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Aufgrund von Abstimmungen mit der Stadt und der Auswertung der Stadtteilkataloge wurden folgende Gebiete festgelegt, die in den nächsten Jahren vorrangig gefördert werden sollen, da diese wichtige Teile im Stadtgefüge darstellen:

- I Altstadt
- VI Am Wasserturm
- X August-Bebel-Straße
- XI Rüsternbreite



Brache in unmittelbarer Nähe der alten Brauerei

4.1.2 Konsolidierte Stadtteile

Vorläufige kein Handlungsbedarf besteht in den nachfolgenden Gebieten.

- III Aribertstraße
- VII Bandhauer Straße
- VIII Südliche Gartenstadt
- IX Am Stadion
- XIa Rüsternbreite II
- XII Nördliche Gartenstadt
- XIV Am Flugplatz
- XV Klepzig
- XVI Merzien und Hohsdorf
- XVII Porst und Zehringen
- XVIII Elsdorf

Im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes müssen diese Stadtteile jedoch weiter beobachtet werden, um bei einer negativen Veränderung der Situation rechtzeitig entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

4.1.3 Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Bei diesen Gebieten besteht ebenfalls Handlungsbedarf, jedoch nicht so vordringlich wie in den erstgenannten.

In diese Kategorie fallen überwiegend die Gründerzeitgebiete.

Die Stadtteile im Einzelnen sind:

- II Bahnhofsviertel
- IV Am Friedenspark
- V Nördliche Stadterweiterung
- XIII Geuz

4.2 Anzahl der AHG-Bestände

Als problematisch wurden in den Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen grundsätzlich die Altschulden eingeschätzt. Konkrete Angaben wurden jedoch von keiner der beiden Unternehmen zur Verfügung gestellt. Die Altschulden lasten nach Angabe der Gesellschaften jeweils auf dem Gesamtbestand an Wohnungen und damit auf mehr als 35 % der Wohnungen der Stadt. Die Auswirkungen des in diesem Konzept geplanten Rückbaus auf die Problematik der Altschulden müssen in der geplanten Fortschreibung des Konzeptes untersucht werden. Betroffen sind davon insbesondere die geplanten Rückbaumaßnahmen in den Stadtteilen VI, X und XI. Die in den Beständen vorhandenen Kosten verhindern darüber hinaus eine umfassende Instandsetzung des Bestandes der WGK und der Genossenschaft.

4.3 Sanierungsgebiet und Erhaltungsgebiete

Der Stadtteil I – Altstadt stimmt mit den Grenzen des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes überein. Darüber hinaus hat die Stadt mehrere Erhaltungssatzungsgebiete festgelegt. Das Gebiet der historischen Innenstadt (Nr.1 der Satzung) ist teilweise deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet Altstadt. Als Erhaltungssatzungsgebiete sind außerdem der Bereich Feldstraße/Querstraße (3) in der Bahnhofsviertel, das Gebiet Bandhauer Straße (4) das dem Teilgebiet VII des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht, sowie als (5) die Häuser des Anhaltischen Siedlerverbandes in der nördlichen Gartenstadt bestimmt.

Die Erhaltungssatzung für die Junkerssiedlung (2), im Gebiet VI – Am Wasserturm, wurde 2000 aufgehoben.

5 Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität

Die vier Stadtteile, die wegen ihrer vorrangigen Priorität umstrukturiert werden sollen, wurden in Kapitel 4 bestimmt und werden im Plan „Stadtteilkategorien (Prioritäten)“ dargestellt. Es sind:

- I Altstadt mit dem Schwerpunkt Kernstadt
- VI Am Wasserturm
- X August-Bebel- Straße
- XI Rüsternbreite

5.1 Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren

Aussagen zu wirtschaftlichen und sozialen Standortfaktoren wurden bereits im Kapitel 4 zu allen Stadtteilen gemacht.

Um die Einzelmaßnahmen in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität begründen und untermauern zu können, müssen diese Gebiete detailliert betrachtet werden. Zu bedenken ist hierbei aber auch, dass es nicht nur Maßnahmen gibt, die von heute auf morgen zu realisieren sind, sondern es muss Visionen geben, die als Fernziel stehen und durch die man den Mut hat, bisher unbekannte Wege zu gehen.

Der Stadtumbau Ost soll kein Nachbau West werden. Das Land Sachsen-Anhalt und die Stadt Köthen (Anhalt) sind sehr spezifisch. Deshalb müssen alle Maßnahmen zur Stärkung des Standortes auf dem vorhandenen Positiven aufbauen und dieses Positive mit neuen Konzepten verstärken.

Allein das Mittel der Selbstreflexion hilft den Bürgern und Bürgerinnen aus der Kultur der Nachahmung heraus, hin zu einer eigenen innovativen Dynamik zu finden. Für eine Bürgergesellschaft sind soziale Bindungen wichtig, die die fast unbegrenzten Möglichkeiten der modernen Wirtschaftsgesellschaft moralisch beschränken.

Die Stadtentwicklung von Köthen wird deshalb in gleichem Maße nachhaltig erfolgreich sein, wie es ihr gelingt, die Bürgergesellschaft in dieser Stadt zu stärken. Diese Bürgergesellschaft muss in Köthen nicht neu geschaffen werden, es gibt sie. Sie kann aber durch rechtliche Regeln, kommunale Initiativen, steuerliche Vergünstigungen und vor allem durch öffentli-

ches Vorleben gemeinsamer Wertüberzeugung in dieser städtischen Gesellschaft Autorität gewinnen.

Anerkannte Normen sind die Voraussetzung für Recht und Ordnung. Die Kommunalpolitik hat danach in der Wirtschaft und im Sozialen die Aufgabe, ein Gleichgewicht zwischen dem Konkurrenzkampf der Einzelnen und der Solidarität aller Bürger zu gewährleisten.

Da diese besondere Aufgabe der Kommunalpolitik nicht eine einzige Stadt betrifft, eignen sich die Suche nach der richtigen Strategie und die Verbindung der operativen Mittel zu einem Gemeinschaftsprojekt mit den Nachbarstädten in der Region und darüber hinaus.

Der grundlegendste Betrachtungspunkt für die weitere Entwicklung der Stadt und der Stadtteile ist die Bevölkerung. Die Wanderungsbewegungen werden für die Stadt Köthen im Kapitel 2 unter dem Punkt 2.1.4 behandelt. Detailliertes Zahlenmaterial in der Aufteilung nach den 19 Stadtteilen liegt in der Statistik nicht vor.

Die Altersstruktur der vier umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität sind unter dem Punkt 2.1.3 für das Jahr 2000 aufgeschlüsselt. Die Bevölkerungsentwicklung ist unter dem Punkt 3.1.1 dargestellt. Nach dem Trendszenario wird die Stadt Köthen durchschnittlich jährlich etwa 150 Einwohner verlieren. Bezogen auf die Kleinteiligkeit der 18 Stadtteile und auf den langen Zeitraum sind absolute Veränderungen an der Altersstruktur nach den sechs Altersgruppen kaum messbar. Relativ können die Veränderungen an der Alterspyramide und im Text unter dem Punkt 3.1.2 abgelesen werden.

Wirtschafts-Vision:

Das Projekt „Stadtumbau“ hat die große Chance durch ökologisches Wirtschaften für Nachhaltigkeit und neue Arbeitsplätze zu sorgen. Das vorliegende Konzept bietet Entscheidungsgrundlagen. Zu seiner Umsetzung muss ein systematischer Wissenstransfer aus vorbildlichen Beispielen, der Aufbau einer gemeinsamen Datenbank und eine wissenschaftliche Begleitung sichergestellt werden. Dies übersteigt die Kräfte einer einzelnen Kommune.

Eine gemeinnützige Stiftung für diese integrale Dienstleistung könnte am Bauhaus in Dessau integriert werden. Mit Vorbildstädten oder Institutionen sollten befristete Kooperationsverträge geschlossen werden. Die wirtschaftswissenschaftliche Begleitung sollte von der Hochschule Anhalt (FH) als ein Forschungs- und Lehrprojekt geleistet werden. Dazu könnte die Anschubfinanzierung für neue Institute über Sponsoring eingeworben werden.

Das ökologische Wirtschaften und die postfossile Umbauweise sollen sich an den regionalen Ressourcen ausrichten.

Sozial-Vision:

Das wachsende Problem der Stadt ist das mangelnde Nachwachsen der Jugend, auch wenn es in Köthen im letzten Jahr wieder einen leichten Geburtenanstieg zu verzeichnen gab. Um die Zustimmung für das Projekt Umbau Ost bei der jungen Generation zu finden, müssen neue Wege der Ansprache und des Anreizes angeboten werden. Mit dem Instrument Wettbewerb können Jugendliche aus der Europäischen Gemeinschaft angeworben werden, nach Sachsen-Anhalt und dort in die Stadt Köthen zu kommen, um die Lebensverhältnisse hier vor Ort persönlich auf Eignung zu prüfen. Man kann Vergleiche anstellen, sich öffentlich mit Gleichaltrigen austauschen und dies professionell publik machen. Diese Form einer Ansiedlungspolitik wäre als EU-Projekt für die Jugendmobilität, für Integration und Solidarität zu organisieren. Es würde das Verständnis und das Wir-Gefühl in Europa fördern – und die Chance neuer menschlicher Kontakte bieten.

Zur Vorbereitung solch gezielter Gastlichkeit gehört ein Geschichtsbewusstsein. Stadtgeschichte ist Baugeschichte. Durch die Gründung einer Bürgerinitiative oder eines Vereins „Stadtleben“ wird ein Fundament geschaffen, nicht nur um das baugeschichtliche, sondern auch um die gesellschaftlichen Verhältnisse aus der Vergangenheit aufzuarbeiten und für die Zukunft zu gestalten. Die örtlichen Schulen und die Hochschule Anhalt (FH) sollten in diese Initiative eingebunden werden. Besonderes Engagement auf dem Gebiet sollte von der Stadt oder von anderen Institutionen mit Autorität öffentlich geehrt werden.

Stadt-Vision:

Die Kernstadt ist der vorrangige Umstrukturierungsort im Stadtumbau Ost. Deshalb werden in den benachbarten Stadtteilen mit dem Schwerpunkt Wohnen Umstrukturierungsmaßnahmen erst begonnen, wenn in der Kernstadt Ersatzwohnraum für die umzusetzenden Einwohner geschaffen wurde. Die Stadt darf durch das Projekt keine Einwohner durch Abwandern ins Umland oder sogar darüber hinaus verlieren. Sie muss vielmehr im Kernbereich durch neue Bewohner belebt und in der Vielfältigkeit der Funktionen besser durchmischt werden. Die Neubauten werden durch

Lückenschließung, Konversion von Bauruinen und im Einzelfall Innenhofbebauung geschaffen. Die weitere Steigerung der Attraktivität der Kernstadt wird durch die Intensivierung von Wohnen und Gewerbe angestrebt, durch intelligente Verkehrskonzepte für den ruhenden und fließenden Verkehr bei besserer Erschließung durch den ÖPNV und durch ein Lichtkonzept, das die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des städtischen Außenraumes deutlich macht. Dies alles muss zusätzlich durch ein Grünkonzept unterstützt werden, das die Phantasie und die Sinne anregt, mit einem bewusst sparsamen Umgang mit Bildern und Materialien.

Zur Kernstadt zählt auch die Konzentration der Infrastruktureinrichtungen. Bei der Umstrukturierung gilt die Reihenfolge, dass zuerst alle die Einrichtungen, durch die Kinder betroffen sind, nicht nur bauphysikalisch in Stand gebracht werden. Die Einrichtungen müssen so umgestaltet werden, dass die emotionalen Beeinflussungen, die von den Bauten auf die Individuen ausgehen, Freude und das Schönheitsempfinden fördern.

Für das Wohnumfeld wird das Schwergewicht zukünftig auf die Schaffung von sozialem Grün gelegt, das zum einen ein Bestandteil der Stadtstruktur in der Form eines alle Stadtteile, die Kernstadt und den freien Landschaftsraum verbindenden natürlichen Netzes sein soll und zum anderen den Einwohnern als erweitertes Wohnen im öffentlichen Freiraum zur Verfügung stehen soll.

5.1.1 Stadtteil I „Altstadt“

Aufgrund des sehr hohen Leerstandes kann angenommen werden, dass sich der Rückgang der Einwohnerzahl in den letzten Jahren, u.a. verursacht durch Abwanderung ins Umland, aber auch innerstädtisch in die konsolidierten Stadtteile, insbesondere auf diesen Stadtteil ausgewirkt hat.

Entsprechend der Daten der Altersstruktur, die für 2000 vorliegen, wies der Stadtteil Altstadt zum einen einen sehr hohen Anteil an über 65jährigen auf. Ein Drittel der Bevölkerung des Stadtteils ist dieser Altersgruppe zuzuordnen. Gleichzeitig lag aber auch der Anteil derer, die sich im Alter der Familiengründung befinden, im Vergleich zur Gesamtstadt, hoch. Was wiederum für die Zukunft auf eine positive Entwicklung der Geburtenzahlen hoffen lässt.

Durch die Ausweisung dieses Gebietes als Sanierungsgebiet wird dem Prozess einer weiter rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahlen entgegengesteuert. Langfristig soll durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie Wohnumfeldmaßnahmen versucht werden, die Einwohnerzahl zu

stabilisieren bzw. einen Einwohner- und Haushaltszuwachs zu erreichen. Die Voraussetzungen sind durch die vorhandene Bevölkerungsstruktur sehr gut.

Aufgrund der Funktion als „Stadtzentrum“ konzentrieren sich hier die Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Rathaus, Stadtverwaltung), die Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt übernehmen. Diese Durchmischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Gastronomie ist wesentlicher Bestandteil des pulsierenden Lebens der Stadt Köthen.

Die Altstadt bietet durch ihre weitläufige Fußgängerzone, in die der Markt mit seiner sehenswerten „Randbebauung“ integriert ist einen Ort mit hoher urbaner Qualität. Über das Jahr verteilt finden hier viele Veranstaltungen, wie z.B. der jährliche Töpfermarkt, statt, die zahlreiche Besucher aus der gesamten Region nach Köthen ziehen. Das abwechslungsreiche Angebot an guter Gastronomie der Stadt sorgt dafür, das auch für das leibliche Wohl der Köthener und ihrer Gäste gesorgt ist. Im Frühjahr und in den Sommermonaten erfährt die Innenstadt eine weitere Belebung, eine Vielzahl von Biergärten und Cafes lassen die Übergänge zwischen Innen und Außen verschwimmen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung ist aber auch das Nutzen des kulturellen Potentials das besonders in der Altstadt zu Tage tritt. Das Schloss als „Juwel“ der Stadt ist in das Netz des städtischen Lebens zu integrieren. Das vordergründige Ziel lautet hier: Das Schloss als einen Höhepunkt auf einen attraktiven Stadtrundgang erlebbar zu machen.

5.1.2 Stadtteil VI „Am Wasserturm“

Kennzeichnend für den Stadtteil, welcher südlich des gewachsenen Innenstadtkerns und nördlich der ruhigen Idylle des Einfamilienhausgebietes liegt, ist die Konzentration des Wohnungsbestandes auf ausschließlich zwei Bauformen. Zum einen die des Geschosswohnungsbaus bis 1948 und als zweites die, entsprechend ihrer Entstehungszeit daran anschließend, Gebäude in traditioneller Bauweise bis 1990. Die Substanz weist ein sehr hohes Sanierungsdefizit in beiden Bauformen auf. Was seinerseits den deutlich über dem Durchschnitt liegenden Leerstand dieses Gebietes erklärt.

Der vorhandene hohe Anteil an einem unsanierten Wohnungsbestand kann auf lange Sicht zur Folge haben, dass das Mietniveau in diesem Gebiet unter den Durchschnitt sinkt und es somit zu einer Konzentration finanziell schlechter gestellte Bevölkerung kommt. Ziel für die Zukunft muss also zum einen die Sanierung des Bestandes sein und die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Es sollte hier aber auch ganz gezielt über eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes nachgedacht werden.

5.1.3 Stadtteil X „August-Bebel- Straße“

Der Stadtteil X ist einen Gebiet, welches fast ausschließlich der Wohnfunktion dient. Durch die Konzentration des Wohnungsbestandes ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau ist auch die soziale Durchmischung eingeschränkt.

5.1.4 Stadtteil XI „Rüsternbreite“

Bei diesem Stadtteil handelt es sich um ein Wohngebiet mit nachträglich ergänzten Infrastruktureinrichtungen. Die Grundversorgung ist sichergestellt, durch die Integration von sozialen Einrichtungen wie Kindergarten und Schule, auch ist eine ärztliche Betreuung innerhalb des Stadtteils gegeben. Die derzeitige Situation der sozialen Durchmischung gibt noch keinen Anlass zu weitgreifenden Maßnahmen. Jedoch muss im Zuge der weiteren Sanierung in der gesamten Stadt und den damit steigenden Mieten eine sozial einseitige Entwicklung in diesem Bereich vermieden werden.

5.2 Stadtteilbezogene Entwicklungsperspektiven

Für die vier Stadtteile mit vorrangiger Priorität

- I Altstadt mit dem Schwerpunkt Kernstadt
- VI Am Wasserturm
- X August-Bebel- Straße
- XI Rüsterbreite

wurden Stadtteilkonzepte erarbeitet, die hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestandes, aber auch der Nichtwohngebäude Aussagen treffen. Inhaltlich wird auf folgende städtebaulichen Aspekte eingegangen:

- Bestände ohne Modernisierungsbedarf
- Bestände, die zu modernisieren und instand zu setzen sind
- Abriss, die damit verbundene Wohnraummin- derung und die Nachnutzung der beräumten Flächen
- Teilrückbau und Umbaumaßnahmen (Stillle- gung, Wohnungszusammenlegung)
- Neubau
- Infrastrukturmaßnahmen
- Wohnumfeldmaßnahmen

Bei der Erarbeitung der stadtteilspezifischen Einzel- konzepte stand immer das Ziel der Umsetzung des gesamtstädtischen Leitbildes im Vordergrund.

5.2.1 Altstadt

Der Stadtteil Altstadt ist wie kein anderer in den ver- gangenen 10 Jahren durch unterschiedliche Förderini- tiativen intensiv revitalisiert worden. Seit 1991 wurde er in mehreren Schüben als Sanierungsgebiet erwei- tert. Es wurde eine erfolgreiche Stadtteilentwicklung in der politischen Entscheidung, in der Planung und in der Ausführung geleistet. Dennoch sind nach wie vor Defizite gegenüber einer intakten Stadtstruktur zu erkennen.

Gebäude in größerem Umfang oder Grundstücke in kleinerem Umfang konnten entweder wegen ungeklär- ter Eigentumsverhältnisse oder wegen fehlender Fi-

nanzierung - nicht zuletzt häufig auch wegen mangel- hafter Nutzungskonzepte - nicht zur Steigerung der städtischen Attraktivität beitragen. Mit den Konzepten zum Projekt Urban 21 liegen dazu die aktuellen Vor- schläge auf dem Tisch.

Daraus wurden die interessantesten Initiativen aufge- griffen und mit dem Anspruch eines ganzheitlichen Ansatzes weiter entwickelt; die Einzelmaßnahmen „Homöopathie – Köthen als Standort für Wissenschaft und Medizin“ und „Johann Sebastian Bach – das Wir- ken eines der bedeutendsten Komponisten der Mu- sikgeschichte“.

Köthen hat eine spezifische Tradition sowohl als Bür- gerstadt mit ihren Ausprägungen im Handel und Handwerk, als auch in der Verwaltung und den freien Berufen.

Die Stadt Köthen (Anhalt) und das Fürstentum Anhalt- Köthen haben mit ihrer Geschichte zur europäischen Geschichte hervorragende Beiträge geleistet. Hier lebte ab 1717 J. S. Bach als Hofkapellmeister fast 6 Jahre lang, in denen er unter anderen die sechs be- rühmten Brandenburgischen Konzerte komponierte.

Im sehenswerten Schloss, 1396 als Wasserburg an- gelegt, sind mit der Schlosskapelle von 1602 und dem Spiegelsaal von 1822 zwei hervorragende Orte zur musikalischen Rezeption in einem Gebäude. Unab- hängig davon bietet die Altstadt mehrere touristische und gastronomische Höhepunkte.

Als Einkaufszentrum ist Köthen gut ausgestattet. Ihre Potentiale sind noch lange nicht ausgereizt oder zu einem rein musealen Stoff geworden.

Insbesondere die Anfänge der Homöopathie, die mit der Praxis von Dr. Samuel Hahnemann im 19. Jh. über dreißig Jahre erstmalig in Köthen stattfanden, sind für die aktuellen Gesundheits- und Ernährungs- Probleme in der nachindustriellen Gesellschaft von entscheidender Bedeutung.

Die Idee für die Stadtentwicklung leitet sich aus einem ähnlichem Ansatz ab. Zuerst gilt es, die Standortpo- tentiale, Einrichtungen, Verbindungen und positiven Werte daraufhin zu hinterfragen, ob sie durch Zu- sammenführen Synergieeffekte bewirken.

Das scheint der Fall zu sein: In Köthen existiert seit mehr als 100 Jahren ununterbrochen die Höhere Technische Lehranstalt zur Ausbildung von Ingenieuren, Technikern und Wirtschaftsfachleuten. Dabei wurde als besonderes Spezifikum, von Anfang an und durchgehend, die enge Verbindung von praxisbezo- gener Ausbildung mit anwendungsbezogener For- schung als zentraler konzeptioneller Ansatz gewahrt.

Seit 1991 wird diese Traditionslinie der Hochschule Anhalt (FH) auf hohem Niveau fortgeführt.

In jüngster Zeit werden an der Hochschule auch medizintechnische, pharmakologische, verfahrenstechnische und ernährungswissenschaftliche Studiengänge angeboten. Die Hochschule hat damit Verbindungspunkte zu den die stadtumgebenden Funktionen der Landwirtschaft und der Nahrungsproduktion. Diese beiden Faktoren mit dem ersten, der Homöopathie, zu verbinden, eröffnet über das Geplante hinaus Möglichkeiten für entwicklungsfähige Forschung, Lehre, pharmazeutische Produktion und Marketing.

Diese Initiative dürfte für die Stadt umso wirksamer werden, je mehr sie durch Teilnahme der Bevölkerung zu einer gemeinsamen Sache wird.

Mit den Strukturwandlungen in der Landwirtschaft, in der Ernährungswissenschaft und in der Medizin wird ein solches Projekt mittelfristig auf internationale Bedeutung anwachsen. Damit liegt es genau richtig im Aktionsfeld eines Stadtentwicklungskonzeptes bis zum Jahr 2010.

Angeregt durch die Untersuchungen und das Konzept zur Landesinitiative Urban 21 mit ihrer Zielstellung Standortquartiere als Wirtschafts- und Erlebnisraum „zu vitalisieren“, soll ausgehend von den o. g. Traditionslinien die Stadt Köthen als Standort für Ausbildung-, Fortbildungs-, Konferenz- und Anwendungszentrum für Homöopathie und Wissenschaft entwickelt und weiter entwickelt werden.

Ein weiterer Ansatz kann in der Funktion Köthens als Musik-Stadt mit der speziellen Hinwendung zu J. S. Bach gesehen werden, dessen Lebens- und Wirkungsstätten in Köthen sich hauptsächlich in der Altstadt befinden. Dieser Ansatz soll über den musealen und traditionspflegenden Gedanken hinaus gehen. Neben dem Angebot zum Besuch der Wirkungsstätten des Komponisten will sich die Stadt auch als Aus- und Weiterbildungsstätte für „Bach-Musiker“ etablieren. Das im Norden der Altstadt gelegene Schloss mit einer Vielzahl zugehöriger Nebengebäude bietet dazu den baulichen Rahmen.

Unabhängig oder parallel zur Umsetzung dieser Vision wird der Stadtteil I **Altstadt** durch punktuellen Abriss, durch teilweise Entkernung der Innenhöfe und Neubebauung, durch Lückenschließung, Sanierung und Neuinterpretation von Altbausubstanz, Schaffung von unter- und oberirdischem Raum für den ruhenden Verkehr, Begrünung und weiterer Aufwertung der öffentlichen Räume entwickelt.

Insbesondere zu entwickeln sind die bereits brachliegenden Flächen im Bereich der Ölmühlenstraße, der Museumsgasse/Sackstraße und des Magdeburger

Turmes. Durch flächige Beräumung ruinöser Gebäude und Entkernung von Innenhöfen entstehen Baupotentiale wie z.B. im Bereich der alten Brauerei im südlichen Abschnitt der westlichen Springstraße bis zur Magdeburger Strasse sowie zwischen Burgstraße und Neustädter Straße. Diese Bereiche sind in der Plan-darstellung gekennzeichnet. Einzelne Baulücken sind zu schließen.

Umzugestalten sind vor allem die öffentlichen Räume Rathausplatz, Park und Grünflächen nördlich der Bärteichpromenade, der Blockinnenbereich nördlich der Ritterstraße und die Freifläche Lindenstraße/ Prinzesinnenpalais. Des Weiteren besteht Handlungsbedarf im Bereich des Neustädter Platzes und zwischen Holzmarkt und Ritterstraße.

Entscheidungserheblich kann aber auch sein, dass in der bestehenden Substanz nicht zusätzliche weitere Wohnungen errichtet werden, z.B. durch Dachgeschossausbau oder Umbau von Seitengebäuden zu Wohnraum. Hier gestaltet sich die Entwicklung konkreter und kurzfristig umsetzbarer Konzepte besonders schwierig, da eine Vielzahl privater Eigentümer in den Prozess einzubeziehen ist. Der Schwerpunkt der Entwicklung muss auch zukünftig im Fortschreiten der Sanierung des Gebietes liegen.

5.2.1.1 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Der Modernisierungsgrad in der Altstadt entspricht in etwa dem Durchschnitt der Stadt. Die Verteilung des sanierten Wohnungsbestandes stellt sich wie folgend dar:

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	145
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	16
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	287
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	21
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	0
D	Geschoßwohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	117
		586

Abbildung 5.2-1 Bestände ohne Modernisierungsbedarf Stadtteil I

In der Summe besteht somit für ca. 60% des derzeitigen Wohnungsbestandes kein nennenswerter Sanierungsbedarf in den nächsten 10 Jahren.

5.2.1.2 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Bei der Ermittlung der Zahl, des noch zu modernisierenden Bestandes, wurde die konzeptionell angedachte Wohnraumverminderung berücksichtigt.

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Wohnraum-minderung	
AI	39	65	104	10	94
AII	0	0	0		0
BI	80	160	240	30	210
BII	15	11	26		26
C	0	0	0		0
D	0	0	0		0
				40	330

Abbildung 5.2-2 Sanierungsbedarf Stadtteil I

Ein Sanierungsbedarf in der Altstadt, hinsichtlich des Wohnungsbestandes, liegt bei der Vorgabe einer Komplettsanierung des Stadtteils bei 330 Wohneinheiten noch vor.

5.2.1.3 Wohnraumminderung

Insgesamt ist im Stadtteil nur ein geringer Anteil des Wohnraumbestandes für Abriss oder Umbau vorgesehen. Die Wohnraumminderung beschränkt sich hier ausschließlich auf Bestand, der aufgrund seiner desolaten Bausubstanz nicht mehr, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vertretbarkeit, sanierungsfähig ist.

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Umbau-/nutzung	Wohnraumminderung	
				Summe	Anteil
AI Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	249	10		10	4,0%
BI Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	527	20	10	30	5,7%
BII Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	47			0	0,0%
C Wohnungsbau; industriell 1949-1990	0			0	0,0%
gesamt	574	30	10	40	7,0%

Abbildung 5.2-3 Wohnraumminderung Stadtteil I

Die konzeptionell angedachten Wohnraumreduzierung um lediglich 40 WE würden sich im Stadtteil Altstadt entsprechend der in der Tabelle dargestellten Verteilung nur auf die Bauformen AI und BI beschränken. Die Baustrukturen in der Altstadt erlauben darüber hinaus keine wesentlichen Verminderungen im Wohnungsbestand.

5.2.1.4 Neubau

Bis 2010 wird von einem Neubaubedarf von 365 Wohnungen für Köthen ausgegangen. Im Zuge der konzeptionellen Bearbeitung der Entwürfe für die einzelnen Stadtteile, wurden für ca. 2/5 der Neubauten ein unmittelbarer Standort lokalisiert. Von diesen befinden sich mit insgesamt 130 WE im Stadtteil Altstadt. Bei den Neubaumaßnahmen handelt es sich vorrangig um Lückenschließungen um durch sie eine Quartiersabrundung zu erreichen. Insgesamt entfallen 50 Wohneinheiten auf den Einfamilienhausneubau und 80 WE auf die Bauform C, Geschosswohnungsbau.

5.2.1 Am Wasserturm

Der Stadtteil am **Wasserturm (VI)** hat einen Gesamtbestand von 1.372 Wohnungen. Der Schwerpunkt liegt mit 988 Wohnungen in der Baugruppe BI, Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise aus der Bauzeit vor 1948 mit 3 und mehr Wohneinheiten pro Treppenhaus. Der Leerstand ist hier nach der Altstadt am höchsten, der Sanierungsgrad der Gebäude liegt wesentlich unter dem Durchschnitt der Stadt.

Zu dieser Gruppe von Altbauten zählt auch die Siedlung in der Thomas-Mann-Straße aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Sie wurde damals als Schnellbaumaßnahme zur Linderung der Wohnungsnot errichtet. Der Siedlungsbau mit 119 Wohnungen war eine wirkungsvolle soziale Tat in Köthen. Die Bausubstanz entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Erwartungen an den Wohnungszuschnitt, das Raumangebot, die technische Ausstattung und die bauphysikalischen Eigenschaften.

5.2.2.1 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	0
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	0
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	484
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	80
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	0
D	Geschoßwohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	0
		564

Abbildung 5.2-4 Bestände ohne Modernisierungsbedarf Stadtteil VI

Vom gesamten Bestand mit 1.372 Wohnungen des Stadtteil besteht für 40% kein Bedarf an Sanierung.

5.2.2.2 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Innerhalb des Stadtteils wurde eine nicht unwesentliche Reduzierung im Bestand der teil- und unsanierten Wohnungen angedacht, diese hat natürlich eine Verminderung des Bestandes mit Modernisierungsbedarf zur Folge.

Bauform	Sanierungszustand				Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe	Wohnraum-minderung	
AI	1	3	4		4
AII	0	0	0		0
BI	56	448	504	206	298
BII	42	256	298		298
C	0	0	0		0
D	0	0	0		0
				206	600

Abbildung 5.2-5 Sanierungsbedarf Stadtteil VI

Verfolgt man auch für diesen Stadtteil das Ziel der Komplettsanierung, verbleiben 600 Wohnungen mit einem momentanen Sanierungsdefizit.

5.2.2.3 Wohnraumminderung

Für einen erfolgreichen Stadtumbau Ost ist Abriss von leerstehendem Wohnungsbau Voraussetzung für den Erfolg. Art und Umfang und Bauform der Abrisse sind von Stadt zu Stadt verschieden. Zuerst schien es nur „die Platte“ zu betreffen. In Städten mit großem Altbauteil, und dazu zählt bedingt auch Köthen, muss auch Gründerzeit-Wohnungsbau vom Markt genommen werden. Viele Gebäude sind so stark verfallen, dass Modernisierung nicht mehr möglich und Erhaltung nur um den Preis vollständiger, aufwendiger und deshalb teurer Rekonstruktion. Anders als im Westen sind die Mieten im Osten Deutschlands niedrig. Die Erneuerung wird zusätzlich erschwert, weil die Preise für neue Eigenheime deutlich niedriger sind als in Westdeutschland. Die Umbau- und die Erneuerungsstrategie muss deshalb neben der absehbaren Nachfrage auch die Finanzierbarkeit und den Subventionsbedarf für das Wohnen nüchtern abschätzen. In einigen Jahren wird die Nachfrage eher noch geringer sein als heute. Auch die Finanzierung wird nicht günstiger. Aus diesem Grund ist eine Reduzierung des Bestandes in diesem Stadtteil ein wichtiger Beitrag zur Bereinigung des Wohnungsmarktes.

Der Stadtteil „Am Wasserturm“ verfügt über zwei Kategorien des Wohnungsbestand, der gleichwohl für die Hälfte der Stadt zutrifft. Die Bauformen BI und BII sind somit am Köthener Wohnungsmarkt sehr dominant, bei dem Bestreben nach einer ausgewogenen Mischung aus allen Bauformen bietet sich in diesem Gebiet ein großes Handlungsfeld.

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Umbau-/nutzung	Wohnraumminderung	
				Summe	Anteil
AI Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	4			0	0,0%
BI Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	988	156	50	206	20,9%
BII Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	380			0	0,0%
C Wohnungsbau; industriell 1949-1990	0			0	0,0%
gesamt	1.368	156	50	206	15,1%

Abbildung 5.2-6 Wohnraumminderung Stadtteil VI

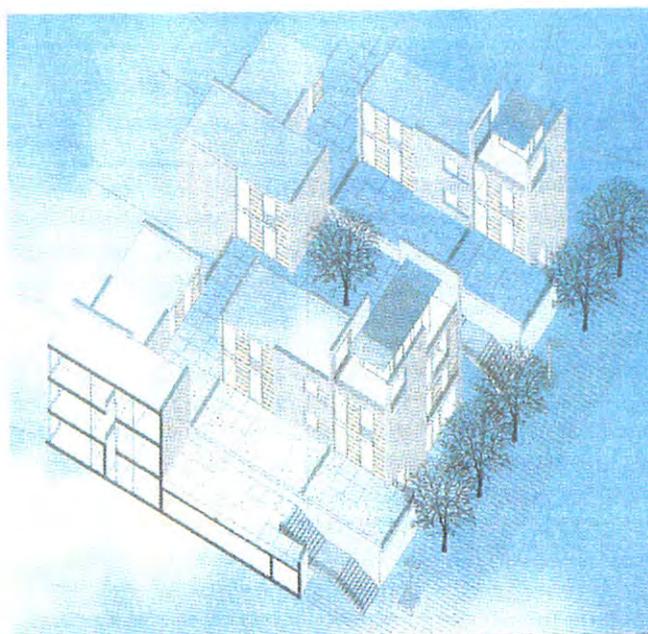
Von der Rückbaukapazität des Stadtteils mit 1.368 Wohnungen werden entsprechend der derzeitigen Bearbeitung nur 15% genutzt. Weitere eventuelle Maßnahmen bedürfen noch Abstimmungsverhandlungen mit den Eigentümern.

Die unsanierten und größtenteils bereits leerstehenden Häuserzeilen sollen in den Jahren 2002 bis 2005 abschnittsweise abgerissen und damit 20, 40, 39 und 20 Wohneinheiten pro Jahr vom Markt genommen werden. Nachfolgend ist an gleicher Stelle der Neubau von Einfamilienhäusern geplant.

Außerdem wird in dem Stadtteil um das ehemalige Krankenhaus Süd im Bereich Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, Semmelweisstraße und Clara-Zetkin-Straße der Wohnungsbestand durch Zusammenlegung und Grundrissänderungen reduziert. Auch hier sind einzelne Rückbaumaßnahmen möglich, deren konkrete Umsetzung jedoch mit den Eigentümern im einzelnen noch abgestimmt werden muss. Das Wohnumfeld wird darüber hinaus durch neue Funktionen und Gestaltung verbessert.

5.2.2.4 Neubau

Auf der Fläche, die durch den Komplettabriss einiger Gebäudezeilen frei wird, ist der Neubau von insgesamt 30 Einfamilienhäusern vorgesehen. Dadurch ist eine Weiternutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur möglich, was eine kostengünstige Erschließung sichert.



Das eigene Haus ist nach wie vor eine gute Adresse, als sogenanntes Stadthaus nicht nur in der Stadtplanungs- und Architekturdiskussion, sondern auch in der Realität. Hat es Erfolg Häusertypen dieser Art zu integrieren, können damit die Bereiche, die sozial, wohnungspolitisch und städtebaulich überdurchschnittlich Defizite aufweisen, umstrukturiert werden. Gemeint sind die innerstädtischen Quartiere, wie z.B. der Stadtteil „Am Wasserturm“, die durch Revitalisierung vor allen Dingen mit jungen Menschen, d.h. mit Familien stabilisiert werden müssen, um die Attraktion der Stadt als Ganzes zu erhöhen.

Denkbar wären deshalb, für die weitere Durcharbeitung, Standorte für individuelles Wohnen in zentrumsnahen Quartieren für Familien zu entwickeln. Wobei davon auszugehen ist, dass dafür sowohl bei potenziellen Bauherren als auch bei Architekten eine große Bereitschaft für eine hohe Entwurfsqualität zu finden sein wird. Kritisch sind dagegen noch die höheren Bodenpreise gegenüber dem Umland. Hier muss es gelingen, die Preise von Haus- und Grundstück auf ein moderates Niveau möglicherweise durch Förderung oder Lastenausgleich zu bringen und die Lagevorteile der innerstädtischen Standorte deutlicher herausstellen.

5.2.1 August-Bebel-Straße

Das Gebiet südlich der August-Bebel-Straße stellt den Beginn der Stadterweiterung nach Westen dar, die in der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg begründet war. Die hier befindlichen Wohnblöcke sind 4 oder 5-geschossig, teilweise mit Satteldach. Sie sind sowohl in traditioneller Bauweise, in Blockbauweise oder bereits als industriell gefertigte Gebäude errichtet.

Insgesamt liegen 7,5 % der Wohnungen der Stadt Köthen in diesem Gebiet; das sind 1.236 WE, wovon fast die Hälfte traditionell errichtet ist.

Die Sanierung der Gebäude ist weiter fortzuführen. Mit den beiden großen Wohnungseigentümern, der städtischen Wohnungsgesellschaft und der genossenschaftlichen Köthener Wohnstätten E.G. wurde abgestimmt, dass im Stadtteil **August-Bebel-Straße** der Schwerpunkt der Stadtentwicklung bei der Wohnungsreduzierung durch Zusammenlegung, Grundrissveränderungen und Umnutzung der Dachgeschosse liegen wird.

Konkrete Objekte und Planungen liegen bisher nicht vor, hier soll insbesondere den speziellen Wünschen der Mieter entsprochen werden. Vor allem wird Bedarf darin gesehen, die sehr kleinen Küchen und Bäder zu vergrößern, dreispännige Blöcke in Zwei-Spänner umzugestalten und ggf. Loggien zu vergrößern oder zu Wintergärten umzubauen. Auch die Schaffung von Maisonetten wird bei entsprechendem Bedarf untersucht.

Neben der damit verbundenen Reduzierung von Wohnfläche wird der allgemeine Standard der Wohnungen gehoben: die Wohnungen werden insgesamt attraktiver. In Gebäuden, wo in früheren Jahren Dachräume zum Wohnen ausgebaut wurden, sollen diese Räume wieder als Bodenräume genutzt werden. Auch die Stilllegung der oberen Etagen zur Schaffung zusätzlicher Abstellflächen und der Einbau von Technikräumen wird untersucht.

Dadurch sollen von den insgesamt vorhandenen 1.236 Wohneinheiten ca. 120 WE vom Markt genommen werden.

In den nachfolgenden Punkten werden die Maßnahmen detailliert, entsprechend der unterschiedlichen Kategorien, dargestellt.

5.2.3.1 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Im Stadtteil „August-Bebel-Straße“ befinden sich rund die Hälfte des Bestandes in der Kategorie „sanier“,

die Einteilung entsprechend der Bauform stellt sich folgendermaßen dar:

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	5
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	2
BI	Wohngeläude bis 1948 (ab 3WE)	147
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	89
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	434
D	Geschoßwohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	6
		683

Abbildung 5.2-7 Bestände ohne Modernisierungsbedarf Stadtteil X

5.2.3.2 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Bauform	Sanierungszustand			Wohnraum-minderung	Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe		
AI	10	0	10		10
AII	1	0	1		1
BI	19	22	41		41
BII	48	453	501	60	441
C	0	0	0		0
D	0	0	0		0
				60	493

Abbildung 5.2-8 Sanierungsbedarf Stadtteil X

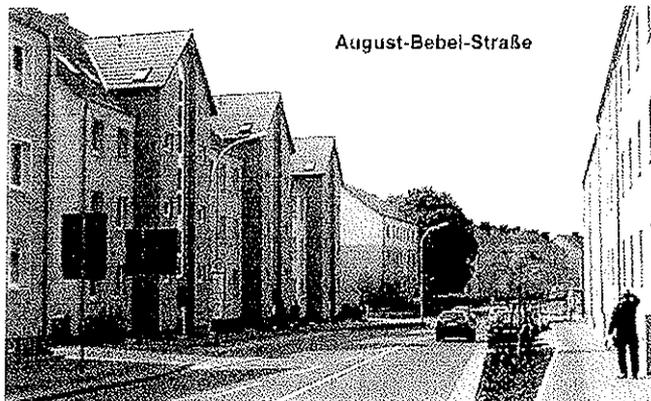
Das Sanierungsdefizit ist hier vorrangig in der Bauform BII vorhanden. Auffällig in dem Gebiet ist die Tatsache, dass es keinen Sanierungsbedarf in dem Bestand des industriellen Wohnungsbaus gibt.

5.2.3.3 Wohnraum-minderung

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Umbau-/nutzung	Wohnraum-minderung	
				Summe	Anteil
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	15		0	0,0%
BI	Wohngeläude bis 1948 (ab 3WE)	188		0	0,0%
BII	Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	590	60	60	10,2%
C	Wohnungsbau; industriell 1949-1990	434	60	60	13,8%
gesamt		1.212	0	120	9,9%

Abbildung 5.2-9 Wohnraum-minderung Stadtteil X

Obwohl der Bestand in C bereits vollständig saniert ist, wird dieser ebenfalls für eine Reduzierung vorgesehen. Da dadurch zum einen eine Verbesserung der städtischen Struktur erzielt werden soll und des Weiteren die Aufwertung des Wohnumfeldes.



5.2.3.4 Neubau

Gezielte Ausweisungen von Neubauten sind weder im Geschosswohnungsbau noch im Einfamilienhausbau in diesem Stadtteil vorgesehen.

5.2.4 Rüsternbreite

Im Gebiet XI befinden sich mit 3.514 WE fast ein Viertel der Wohnungen der Stadt, die fast ausschließlich in industrieller Bauweise errichtet wurden. Abweichend von der sonst üblichen Plattenbauweise ist in Köthen vorrangig eine monolithische Stahlbetonbauweise zum Einsatz gekommen. 16 % der Wohnungen stehen leer.

Mindestens zwei der sehr dicht stehenden Blöcke sollen abgerissen werden. An ihrer Stelle sollen nachfolgend die vorhandenen Grünflächen erweitert und neu gestaltet werden. Damit verbessern sich in diesem Bereich die Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belüftung und Besonnung. Da die oberen Etagen bereits jetzt schwer zu vermieten sind, wurde mit den beiden großen Eigentümern abgestimmt, dass im Zuge der laufenden Blocksanierungen generell die oberen Etagen stillgelegt werden. Hier sollen zusätzliche Abstellräume für die Mieter angeboten, aber auch Technikräume, z.B. für die Warmwasserbereitung oder Solartechnik, eingebaut werden.

Im Stadtteil Rüsternbreite sollen damit als Schwerpunkte der Stadtentwicklung 120 Wohnungen in den Jahren 2003 und 2004 durch Abriss vom Markt genommen werden. Ca. 480 Wohneinheiten werden durch die Stilllegung und Umwandlung der Wohnflächen im 5. Obergeschoss reduziert.

Konkrete Standorte sind für die beiden Folgejahre bereits angedacht, die Reihenfolge der Reduzierung ist jedoch noch nicht abschließend abgestimmt.

Insgesamt sind auch hier Aufwertungen des Wohnumfeldes durch die Neugestaltung von Grünflächen vorgesehen.

5.2.4.1 Bestände ohne Modernisierungsbedarf

Der Stadtteil XI „Rüsternbreite“ ist wie bereits gesagt fast ausschließlich in industrieller Bauweise errichtet wurden. Der derzeitige Sanierungsstand ist noch sehr gering.

Bauform		Anzahl WE
AI	Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	0
AII	Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	0
BI	Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	0
BII	DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	7
C	DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	330
D	Geschoßwohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	0
		337

Abbildung 5.2-10 Bestände ohne Modernisierungsbedarf Stadtteil XI

Lediglich ein Zehntel des Wohnungsbestandes ist vollsaniert. Das hat zur Folge, dass bei der sehr großen Bestandsmenge an Wohnungen in diesem Quartier ein erheblicher Bedarf im Bezug auf Sanierungsmaßnahmen noch vorhanden ist.

5.2.4.2 Bestände mit Modernisierungsbedarf

Bauform	Sanierungszustand			Wohnraum-minderung	Sanierungsbedarf
	teilsan	unsan	Summe		
AI	0	0	0		0
Ali	0	0	0		0
BI	0	0	0		0
BII	7	62	89		89
C	1.590	1.498	3.088	600	2.488
D	0	0	0		0
				600	2.577

Abbildung 5.2-11 Sanierungsbedarf Stadtteil XI

Trotz der hohen Wohnraum-minderungszahl, ist der Sanierungsbedarf in der Bauform der industriellen Plattenbauweise sehr hoch und bedeutet für die Zukunft ein sehr großes Arbeitsfeld im Bereich Sanierung.

5.2.4.3 Wohnraum-minderung

Bauform	Gesamtbestand	Abriss	Umbau-nutzung	Wohnraum-minderung	
				Summe	Anteil
AI Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	0			0	0,0%
BI Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	0			0	0,0%
BII Wohnungsbau; traditionell 1949-1990	96		60	60	62,5%
C Wohnungsbau; industriell 1949-1990	3.418	120	480	600	17,6%
gesamt	3.514	120	540	660	18,8%

Abbildung 5.2-12 Wohnraum-minderung Stadtteil XI

Der Wohnungsbestand, welcher für den Abriss vorgesehen ist befindet sich für das Gebiet ausschließlich im un- bzw. teilsanierten Bestand. Die Maßnahmen, die durch Stilllegung, Umnutzung oder Wohnungszusammenlegung, zur Reduzierung des Bestandes führen, werden sich ebenfalls vorrangig auf den unsanierten Bestand konzentrieren.

Eine weitere Variante zum Abriss besteht im sogenannten Rückbau, d. h. im teilweise Demontieren oder Abreißen von Geschossen oder Teilen von Geschos-

sen und im Umwandeln und Modernisieren der restlichen Bausubstanz. Für diesen Lösungsansatz gibt es bereits Beispiele u.A die Stadt Leinefelde in Thüringen.

Die realisierten Ergebnisse haben gezeigt, dass mit der Plattenbauweise sowohl eine Steigerung der städtebaulichen Situation als auch der Qualität der einzelnen Wohneinheit durch phantasievolle Planung und Umbau erreicht werden kann. Das setzt langfristige Strategien voraus, im Unterschied zu den schnellen auf konstruktive Mängel hin ausgerichteten Einzelsanierungen, die unmittelbar nach der Wende teilweise aber noch heute üblich sind.

Mögliche Qualitätsverbesserungen ergeben sich dadurch, dass die Zeilen von fünf auf vier Geschosse zurückgebaut werden, dass der grüne Außenraum optisch in die Wohnung hineingezogen wird, indem die ehemaligen Balkonflächen großzügig verglast, der Wohnfläche zugeschlagen werden und eine unabhängige Stahlkonstruktion für Balkonnutzung davor gesetzt wird, dass durch Aufschüttung des Geländes alle Parterrewohnungen an der Eingangs- wie an der Rückseite einen direkten Zugang zu Grünflächen erhalten und dass diese sogenannten grünen Zimmer direkt von der Erdgeschosswohnung aus betreten werden können.



Abbildung 5.2-13 Plattenbauweise

5.2.4.4 Neubau

Innerhalb der sehr homogenen Struktur des Stadtteils ist bisher kein Neubau vorgesehen. Die Flächen, welche durch den Abriss vereinzelter Objekte entstehen, sollen vorrangig für die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Ausweisung von innerstädtischem Grün genutzt werden.

5.3. Zeitliche Umsetzung bis 2010

Im nachfolgenden Kapitel soll entsprechend des derzeitigen Bearbeitungsstandes eine mögliche Zeitschiene der baulichen Maßnahmen nach Umfang und Umsetzung bis 2010 in Jahresscheiben detailliert dargestellt werden. Dieses erfolgt in Tabellenform nach Vorlage des MWV.

Aufgrund der Tatsache, dass noch keine bindenden Aussagen hinsichtlich der möglichen Förderung des Rückbaus möglich sind, können die nachfolgenden Tabellen als eine grobe Orientierung über die von der Stadt gewünschten Realisierungszeiträume verstanden werden.

Für die Wohnfläche pro Wohnung entsprechend der einzelnen Bauformen wurden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Wohnungsgrößen angesetzt. Für die Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus wurde der Durchschnitt aus den durch die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH und die Köthener Wohnstätten e.G. zugearbeiteten Wohnungsgrößen ihrer Bestände ermittelt.

Die Wohnungsgrößen der übrigen Bauformen wurden auf der Grundlage vorliegender Bauanträge oder vorliegender Projekte sowie typischer Gebäudestrukturen geschätzt.

Bauform	durchschnittliche Wohnfläche [m²]
A I Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1990	80
A II Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1991	120
B I Wohngebäude bis 1948 (ab 3WE)	75
B II DDR-Wohnungsbau traditionell 1949-1990	56
C DDR-Wohnungsbau industriell 1949-1990	56/46
D Geschosswohnungsbau seit 1991 (ab 3WE)	75

Tabelle 5.3 Übersicht über die angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen

Die Darstellung der Daten unter dem Gesichtspunkt der Modernisierung, Neubau, Abriss und Teilabriss sind nicht für alle Bauformen sinnvoll. Es ist zum Beispiel kein Neubau in Bauformen möglich, die aufgrund ihrer Definition auf ein Entstehungsjahr bis 1990 beschränkt sind. Bei Einschränkungen dieser Art wurde grundsätzlich auf Aussagen verzichtet.

Auf die jahresbezogene Aufsplittung aller Maßnahmen in Bezug auf Wohnumfeld und Infrastruktur wurde verzichtet, da hier nur zum Teil konkrete Vorstellungen vorliegen und die Zeiträume der Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen abhängig von deren Finanzierung und auch dem Umgang mit den Alt-schulden, die auf den betroffenen Beständen liegen, sind.

5.3.1. Stadtteil I - Sanierungsgebiet Altstadt

Die Einschätzung zur zeitlichen Verteilung und zu dem konkreten Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde aus den Erfahrungen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme in den letzten 10 Jahren gewonnen.

Dabei geht die Stadt von einer Weiterführung der öffentlichen Förderung der Sanierungsmaßnahme in der Größenordnung der letzten Jahre aus.

Die geplanten Infrastrukturmaßnahmen zur Erneuerung von öffentlichen Straßen und Wegen und der Wohnumfeldverbesserung sowie die Ausschöpfung der Verdichtungspotentiale sollen im Rahmen der Stadtsanierung gemäß dem mittelfristigen Investitionsplan durchgeführt werden.

Bauform/Jahr	Modernisierung/in-landsatzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Ein-Zweifamilienhäuser bis 1990								
2002	5	400			1	80		
2003	8	640			0	0		
2004	8	640			2	160		
2005	8	640			1	80		
2006	10	800			0	0		
2007	10	800			2	160		
2008	10	800			2	160		
2009	10	800			1	80		
2010	10	800			1	80		
>2010	15	1200			0	0		
Ein-Zweifamilienhäuser ab 1991								
2002			4	480				
2003			6	720				
2004			12	1440				
2005			12	1440				
2006			4	480				
2007			0	0				
2008			6	720				
2009			2	240				
2010			0	0				
>2010			0	0				

Maßnahmen

5.3.2. Stadtteil VI Am Wasserturm

Die Rückbaumaßnahmen im Stadtteil am Wasserturm sollen zum Teil bereits im kommenden Jahr begonnen werden. Aufgrund des Erhaltungs- und Vermietungsstandes der Gebäude sind die Vorbereitungen bereits weit fortgeschritten. Die nachfolgende Neubebauung der Grundstücke an der Thomas-Mann-Straße wird zeitlich versetzt geplant.

Der Abriss und Teilrückbau betrifft hauptsächlich die Bestände aus den 20-er und 30-er Jahren des 20.JH., für diese Wohnungen wurden durchschnittliche Wohnungsgrößen von 50m² angenommen.

Bauform/Jahr	Modernisierung/Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise	Modernisierung/Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002	0	0						
2003	8	448						
2004	0	0						
2005	12	672						
2006	6	336						
2007	0	0						
2008	0	0						
2009	0	0						
2010	0	0						
>2010	0	0						

Bauform/Jahr	Modernisierung/Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948								
2002	15	1125			3	225	0	0
2003	18	1350			0	0	3	225
2004	18	1350			6	450	3	225
2005	20	1500			5	375	3	225
2006	18	1350			5	375	3	225
2007	15	1125			0	0	3	225
2008	20	1500			5	375	0	0
2009	20	1500			0	0	0	0
2010	20	1500			0	0	0	0
>2010	46	3450			0	0	0	0
Geschoßwohnungsneubau								
2002			8	600				
2003			0	0				
2004			10	750				
2005			8	600				
2006			10	750				
2007			10	750				
2008			8	600				
2009			10	750				
2010			16	1200				
>2010			0	0				

Bauform/Jahr	Modernisierung/Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Ein-Zweifamilienhäuser bis 1990								
2002	0	0						
2003	2	160						
2004	2	160						
2005	0	0						
2006	0	0						
2007	0	0						
2008	0	0						
2009	0	0						
2010	0	0						
>2010	0	0						
Ein-Zweifamilienhäuser ab 1991								
2002			0	0				
2003			0	0				
2004			12	1440				
2005			8	960				
2006			10	1200				
2007			0	0				
2008			0	0				
2009			0	0				
2010			0	0				
>2010			0	0				

Maßnahmen

5.3.3. Stadtteil IX August-Bebel-Straße

Der nachfolgende Vorschlag zur Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Teilrückbau und Wohnungszusammenlegungen wurde unter der Voraussetzung erarbeitet, dass durch eine öffentliche Förderung eine wirtschaftliche Realisierung der Maßnahmen möglich ist.

In jedem Fall bedarf dieser Vorschlag einer weiteren tiefgründigen Untersuchung unter städtebaulich-architektonischen, bautechnischen stadtökologischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten im Rahmen eines Stadtteilkonzeptes.

Da im Gebiet grundsätzlich nur Teilrückbaumaßnahmen angestrebt werden, sind Aussagen zur Nachnutzung von Abbruchflächen gegenstandslos.

Die notwendigen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung sollen grundsätzlich abschnittsweise und im zeitlichen Bezug zu den Hochbaumaßnahmen erfolgen.

Inwieweit Infrastrukturmaßnahmen – insbesondere im Fernwärmenetz - im Gebiet erforderlich werden, bedarf der näheren Untersuchung im Rahmen des Stadtteilkonzeptes.

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
DDR-Wohnungsbau broschierte Bauweise	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002	24	1344						
2003	24	1344						
2004	48	2688						
2005	24	1344						
2006	0	0						
2007	60	3360						
2008	24	1344						
2009	24	1344						
2010	48	2688						
>2010	12	672						

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002	20	1500			30	1500	0	0
2003	25	1875			50	2500	0	0
2004	23	1725			50	2500	0	0
2005	25	1875			26	1300	20	1000
2006	30	2250			0	0	20	1000
2007	30	2250			0	0	10	500
2008	25	1875			0	0	0	0
2009	30	2250			0	0	0	0
2010	35	2625			0	0	0	0
>2010	55	4125			0	0	0	0
Geschoßwohnungs- neubau	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002	2	160						
2003	2	160						
2004	0	0						
2005	2	160						
2006	0	0						
2007	1	80						
2008	1	80						
2009	2	160						
2010	0	0						
>2010	0	0						
Ein-Zweifamilien- häuser bis 1990	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Ein-Zweifamilien- häuser ab 1991	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

5.3.4. Stadtteil XI Rüsternbreite

In diesem Stadtteil, mit dem größten und dichtesten Wohnungsbestand, werden sich die Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestandes der Stadt konzentrieren. Dabei setzt die Stadt in Abstimmung mit den Eigentümern nicht auf flächigen Abriss, sondern insbesondere auf die Stilllegung von Wohnungen. Auch hier ist Voraussetzung, dass durch Fördermittel eine wirtschaftliche Realisierung der Maßnahmen möglich ist.

Der Vorschlag bedarf vor allem was die Reihenfolge und den Ablauf der Etagenstilllegungen betrifft noch weiterer Untersuchung unter städtebaulich-architektonischen, bautechnischen stadtoökologischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten im Rahmen eines Stadtteilkonzeptes.

Die notwendigen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung sollen grundsätzlich abschnittsweise und im zeitlichen Bezug zu den Hochbaumaßnahmen erfolgen.

Inwieweit Infrastrukturmaßnahmen im Gebiet erforderlich werden, bedarf der näheren Untersuchung im Rahmen des Stadtteilkonzeptes.

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
DDR-Wohnungsbau moderne Bauweise								
2002							0	0
2003							0	0
2004							0	0
2005							15	840
2006							20	1120
2007							0	0
2008							0	0
2009							15	840
2010							10	560
>2010							0	0
DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise								
2002	0	0					0	0
2003	100	5600					0	0
2004	100	5600					15	840
2005	60	3360					10	560
2006	60	3360					0	0
2007	73	4088					10	560
2008	48	2688					15	840
2009	0	0					10	560
2010	0	0					0	0
>2010	0	0					0	0

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948								
2002	0	0						
2003	6	450						
2004	15	1125						
2005	0	0						
2006	5	450						
2007	4	300						
2008	0	0						
2009	10	750						
2010	0	0						
>2010	0	0						
Geschoßwohnungsbau								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Ein-Zweifamilienhäuser bis 1990								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Ein-Zweifamilienhäuser ab 1991								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
DDR-Wohnungsbau industrielle Bauweise								
2002	200	11200			0	0	0	0
2003	250	14000			80	4480	70	3220
2004	300	16800			40	2240	80	3680
2005	300	16800			0	0	65	2990
2006	300	16800			0	0	60	2760
2007	300	16800			0	0	80	3680
2008	248	13888			0	0	60	2760
2009	250	14000			0	0	65	2990
2010	240	13440			0	0	0	0
>2010	0	0			0	0	0	0
DDR-Wohnungsbau traditionelle Bauweise								
2002	18	1008					0	0
2003	18	1008					10	460
2004	0	0					15	690
2005	24	1344					15	690
2006	29	1624					10	460
2007	0	0					10	460
2008	0	0					0	0
2009	0	0					0	0
2010	0	0					0	0
>2010	0	0					0	0

Bauform/Jahr	Modernisierung/Inst. andsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche	WE	Wohn- fläche
Gebäude mit 3 und mehr WE bis 1948								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Geschäftswohnungs- neubau								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								