

KÖTHEN / ANHALT

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

FORTSCHREIBUNG



KÖTHEN / ANHALT
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
FORTSCHREIBUNG



AUFTRAGGEBER
Stadt Köthen / Anhalt
Baudezernat
Wallstraße 1-5
06366 Köthen



AUFTRAGNEHMER
StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung
Zimmerstraße 11
10969 Berlin

BEARBEITER
Dr. Wolfram Wallraf
Dr. Klaus Rasche
Sebastian Lopitz

BERLIN, NOVEMBER 2006

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Ausgangspunkt.....	3
Themen der Fortschreibung	3
Arbeitsweise und Methodik.....	4
1. Wirtschaftliche Entwicklung.....	5
1.1 Wirtschaftsstruktur und Gewerbe	5
Wirtschaftsstandort Köthen	5
Unternehmensstruktur	6
1.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt	8
Beschäftigungsentwicklung und Arbeitspendler.....	8
Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	11
Arbeitsmarkt	13
1.3 Einkommen und Kaufkraft	14
Einkommen.....	14
Kaufkraft	17
1.4 Fazit der Wirtschaftsentwicklung.....	18
2. Demographische Entwicklung	19
2.1 Einwohnerentwicklung	19
Einwohnerzahl.....	19
Bevölkerungsbewegung	20
2.2 Einwohnerprognose	23
Prognosen des Stadtentwicklungskonzepts 2000	23
Fortschreibung der Bevölkerungsprognose	23
Fazit	25
Altersstrukturentwicklung.....	27
3. Wohnungsmarkt	29
3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	29
Wohnungsbestand nach Bauformen.....	29
Wohnungslieferstand	32
Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz.....	34
3.2 Wohnungsmarkt aus Bewohnersicht	39
Wohnzufriedenheit	39
Wohnungsbelegung	44

3.3	Wohnbedarfsprognose	45
	Haushaltsstrukturentwicklung	45
	Mengenkulissen für den Stadtumbau	48
3.4	Abschätzung der Nachfrageentwicklung	51
	Wohnwünsche / Mobilität	51
	Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt	53
4. Leitbild und Ziele des Stadtumbaus		55
4.1	Ausgangsbedingungen	55
	Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts von 2001/2002	55
	Umsetzung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen	56
	Veränderte Rahmenbedingungen	58
4.2	Leitbild und Strategien des Stadtumbaus	59
	Die Stadt aus Bewohnersicht	59
	Ansätze für einen „homöopathischen Stadtumbau“	62
	Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau	63
	Verfahrensprinzipien für den Stadtumbau	67
	Fördergebietskulissen im Stadtumbau	67
	Instrumentenkasten für den homöopathischen Stadtumbau	69
5. Stadtteile		75
5.1	Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	75
	Altstadt – Stadtteil I	75
	Am Friedenspark – Stadtteil IV (Vertiefungsgebiet)	77
	Am Wasserturm – Stadtteil VI	84
	August-Bebel-Straße – Stadtteil X	86
	Rüsternbreite – Stadtteil XI (Vertiefungsgebiet)	87
5.2	Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität	92
	Bahnhofsviertel – Stadtteil II	92
	Nördliche Stadterweiterung – Stadtteil V	92
	Geuz – Stadtteil XIII	93
5.3	Konsolidierte Stadtteile	93
	Aribertstraße – Stadtteil III	93
	Bandhauerstraße – Stadtteil VII	93
	Südliche Gartenstadt – Stadtteil VIII	93
	Am Stadion – Stadtteil IX	94
	Nördliche Gartenstadt / Rüsternbreite II – Stadtteile XII/XIa	94
	Flughafen – Stadtteil XIV	95
	Ost – Stadtteil XV	95
	Dorflagen – Stadtteil XVI bis XXIV	96
5.4	Bilanz der Stadtumbaumaßnahmen	97

1. Wirtschaftliche Entwicklung

1.1 Wirtschaftsstruktur und Gewerbe

Wirtschaftsstandort Köthen

Die Stadt Köthen liegt zentral im wirtschaftlichen Ballungsraum Magdeburg-Halle-Dessau. Als Kreisstadt ist Köthen ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Durch die anstehende Kreisgebietsreform wird Köthen als Verwaltungszentrum des Landkreises Anhalt-Bitterfeld¹ funktional weiter aufgewertet. Im Zuge des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Ausdünnung der sozialen Infrastruktur in den ländlichen Räumen und kleineren Gemeinden wird die Bedeutung der Stadt Köthen als urbanes Versorgungszentrum in der Region weiter wachsen.

Die Stadt ist über Straße (B 185, B 183, B 187a) und Schiene (Eisenbahnknotenpunkt, ICE-Anschluss) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die A 9 und die A 14 sind jeweils in etwa 20 Minuten erreichbar. Der Internationale Flughafen Halle-Leipzig ist weniger als 50 km entfernt. Mit dem Binnenhafen Aken verfügt die Stadt zudem über einen nahen und recht leistungsfähigen Umschlagplatz für den Transport auf dem Wasserweg.

Im 20. Jahrhundert gehörte Köthen zu den wichtigsten Standorten des hochinnovativen mitteldeutschen Industriereviere. Nach dem Zusammenbruch der Kombinatstrukturen hat sich eine eher kleinteilige und mittelständisch geprägte Industrielandschaft herausgebildet. Strukturbestimmende Branchen sind der Maschinenbau, die Metallverarbeitung und die chemische Industrie. Zu den bedeutenden traditionellen Unternehmen zählen der Kranbau, der Vorwärmer und Kesselbau und die Lackfabrik.

Die vormalige Dominanz der Industrie ist einer gemischten Wirtschaftsstruktur gewichen, die auf mehreren Pfeilern beruht.

- Als städtisches Leistungszentrum in seiner Region hat Köthen starke Kapazitäten an privaten und öffentlichen Dienstleistungen entwickelt, speziell in den Bereichen Bildung, Soziales, Gesundheit und Verwaltung.
- Die Industrie hat sich technologisch erneuert, wichtige Kernkapazitäten konnten stabilisiert werden, neue Unternehmen siedelten sich an, zukunftsfähige Strukturen bilden sich heraus.
- Mit der Hochschule Anhalt verfügt Köthen über eine Kapazität in Lehre und Forschung, die ein großes Innovationspotenzial für die Region darstellt und zugleich ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Stadt ist.
- Die Bachstadt Köthen hat ein reiches kulturelles Angebot entwickelt, wodurch die Attraktivität der Stadt für den Bildungstourismus, aber auch als Wohnort gestärkt wurde.
- Die Landwirtschaft ist wegen des fruchtbaren Schwarzerdebodens seit jeher ein wichtiger Wirtschaftszweig, auch als Grundlage für die Nahrungsgüterindustrie und den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen.

¹ Fusion der bisherigen Landkreise Bitterfeld und Köthen sowie Eingliederung der Stadt Zerbst sowie von 16 Gemeinden aus der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe des bisherigen Landkreises Anhalt-Zerbst.

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

Das Technologiezentrum begleitet und unterstützt junge Unternehmen in der schwierigen Startphase und verbessert die infrastrukturellen Voraussetzungen für unternehmerische Forschung und Entwicklung.

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

Nach seiner Wirtschaftskraft liegt der Landkreis Köthen nahe am Durchschnitt des IHK-Bezirks Halle-Dessau, aber recht deutlich unter dem Landesdurchschnitt.²

Unternehmensstruktur

Die lokale Wirtschaft wird von kleinen und mittleren Unternehmen geprägt. Im Jahr 2005 hatten 89% der 1.880 Unternehmen im Landkreis Köthen weniger als 10 Beschäftigte. Knapp 160 Unternehmen lagen in der Größenklasse zwischen 10 und 49 Beschäftigten (8%) und nur 34 Unternehmen kamen auf 50 bis 249 Beschäftigte (2%). Lediglich 5 Unternehmen zählten mehr als 250 Beschäftigte.³

Tab. 1.1: Umsätze, Investitionen und Beschäftigte im produzierenden Gewerbe im Landkreis Köthen*

Jahr	Verarbeitendes Gewerbe			Baugewerbe		
	Umsatz	Invest.	Beschäftigte	Umsatz	Invest.	Beschäftigte
	(Mio. €)	(Mio. €)	(Ø p.A.)	(Mio. €)	(Mio. €)	(Ø p.A.)
1995	383,0	35,2	3.752	134,6	5,6	1.797
1996	358,1	26,9	k.A.	k.A.	7,1	k.A.
1997	352,4	33,1	k.A.	k.A.	2,2	k.A.
1998	317,9	25,5	k.A.	k.A.	2,6	k.A.
1999	495,6	22,5	k.A.	k.A.	1,6	k.A.
2000	381,4	29,1	3.187	66,7	1,1	1.128
2001	379,2	26,7	3.223	33,3	0,7	974
2002	397,5	25,1	3.125	24,8	0,8	886
2003	427,1	16,7	3.189	30,1	0,5	815
2004	446,7	27,9	3.088	29,4	k.A.	791
2005	420,3	k.A.	3.070	20,6	k.A.	720

* Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft ist die Situation in den mittleren und größeren Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Seit Mitte der 1990er Jahre hat das verarbeitende Gewerbe einige Umsatzschwankungen erlebt. Der Spitzenwert von 1999 ist in den Folgejahren nicht mehr erreicht worden. Seit 2001 sind die Umsätze in der Tendenz leicht gestiegen. Auch bei den Investitionen sind starke Schwankungen zu

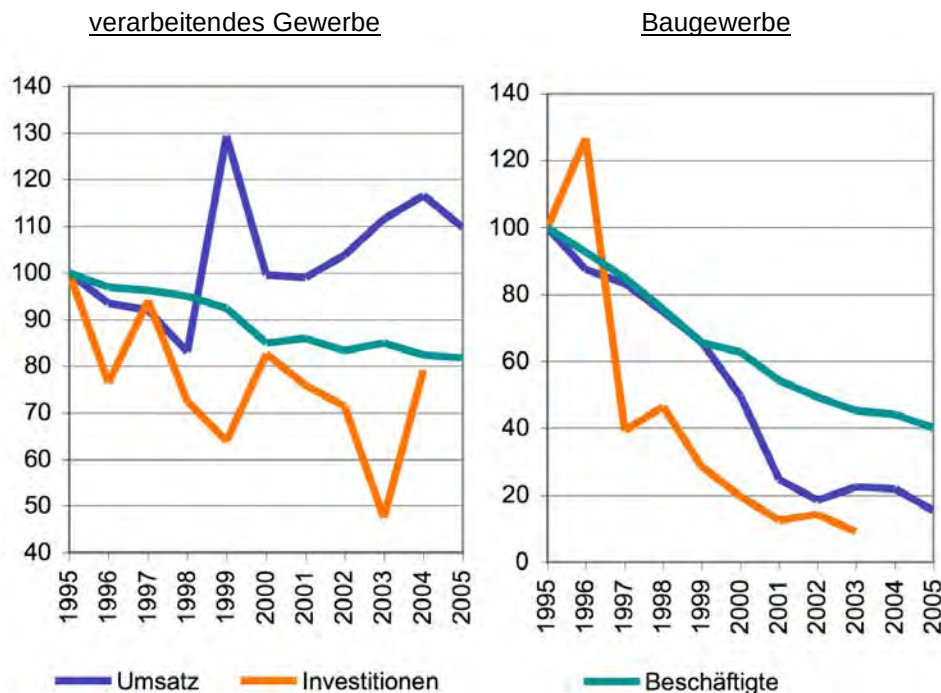
² Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle-Leipzig (isw): Vergleich der Wirtschaftskraft aller 24 Kreise des Landes Sachsen-Anhalt, 2001-2004.

³ Angaben nach: Wirtschaftsreport der IHK Halle Dessau (lfd. Jahrgänge), Regionalstatistik Anhalt 2006, IHK Halle/Dessau, September 2006.

verzeichnen. Die Beschäftigtenzahl ist seit 1995 um fast ein Fünftel gesunken.

Demgegenüber hat sich die Situation im Baugewerbe rapide verschlechtert. Im Vergleich zu 1995 sind die Umsätze bis 2005 auf 15% und die Investitionen auf 10% geschrumpft. Die Beschäftigtenzahl sank im gleichen Zeitraum ebenfalls um 85%. Heute leben im Landkreis Köthen nur noch knapp 300 Personen vom Baugewerbe.

Abb. 1.1: Indizes der Entwicklung von Umsätzen, Investitionen und Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe im Landkreis Köthen (Betriebe mit 20 Beschäftigten u.m.): 1995=100



Im vergangenen Jahrzehnt ist der Dienstleistungssektor kontinuierlich gewachsen und zu einem wichtigen Pfeiler der lokalen Wirtschaftsstruktur geworden. In den letzten Jahren sind allerdings erhebliche Rationalisierungen sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Dienstleistungen erfolgt. Zudem hat sich nur ein Bruchteil der Neugründungen aus den 1990er Jahren als nachhaltig und zukunftsfähig erwiesen. Bei den Neugründungen in den wissensintensiven und unternehmensorientierten Dienstleistungen nahm der Landkreis Köthen in den Jahren zwischen 1999 und 2004 im Landesvergleich einen Platz im Mittelfeld ein.⁴

Handel und Gastgewerbe durchlaufen nach der Expansion im vergangenen Jahrzehnt ebenfalls eine Konsolidierungsphase. Der Einzelhandel in Köthen muss sich gegenüber der sehr verhaltenen Kaufkraftentwicklung in diesem Jahrzehnt und der starken Konkurrenz durch die relativ nahen Oberzentren und Einkaufsparks behaupten. Ob die konjunkturelle Belebung in Verbindung mit gestärkter Kaufkraft und verminderter Arbeitslosigkeit für den Einzelhandel in Köthen eine nachhaltige Belebung bringt, kann aus heutiger Sicht nicht abschließend geklärt werden.

⁴ Vgl. Nord/LB, Wirtschaft Sachsen-Anhalt, Analysen und Kommentare, Dez. 2005, S. 5 ff.

1.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Beschäftigungsentwicklung und Arbeitspendler

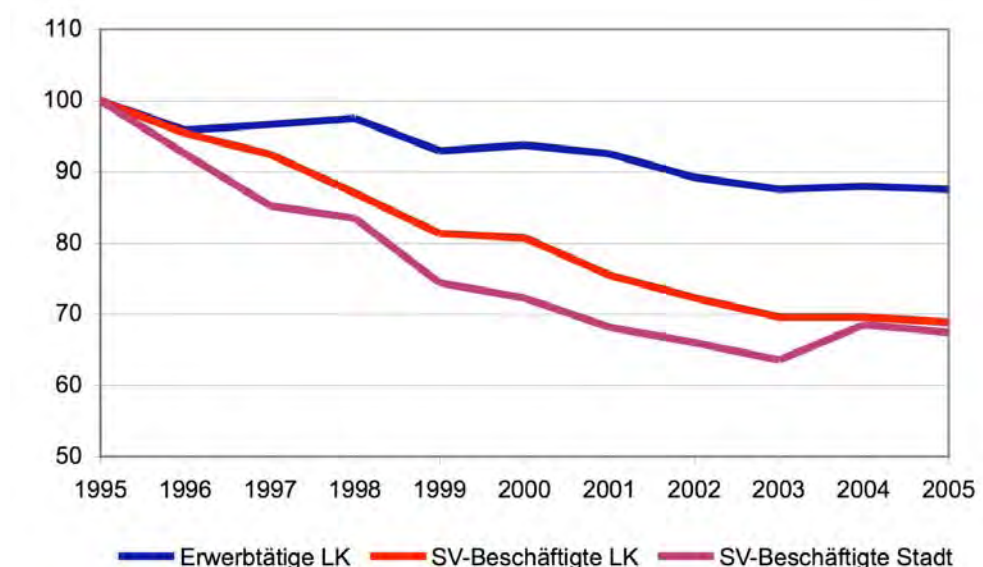
Trotz der offensichtlichen Erfolge bei der Herausbildung einer zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur konnte die Beschäftigung noch nicht stabilisiert werden. Im Landkreis Köthen waren im Jahr 2005 knapp 14.600 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Jahr 1995 waren es noch 22.100 Personen gewesen. Somit reduzierte sich das Beschäftigungsangebot während der vergangenen 10 Jahre um 31%.⁵

Noch etwas stärker schrumpfte das Beschäftigungsangebot in der Stadt Köthen selbst, die im Jahr 2005 noch etwa 8.750 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bot, was im Vergleich zum Jahr 1995 eine Reduzierung von 33% bedeutete.⁶ In den letzten Jahren stabilisierte sich die Beschäftigung.

Demgegenüber verminderte sich die Zahl der Erwerbstätigen, die neben den abhängig Beschäftigten auch die Selbständigen, Freiberufler und Beamten einschließt, weit weniger drastisch. Seit Anfang des laufenden Jahrzehnts verzeichnet der Landkreis Köthen recht konstant zwischen 21.000 und 22.000 Erwerbstätige. Im Vergleich zu 1995 entspricht dies einem Verlust von lediglich 12%.

Faktisch sind vor dem Hintergrund einer generell sinkenden Nachfrage nach Arbeitskräften reguläre abhängige Beschäftigungsverhältnisse in andere Erwerbsformen transferiert worden. Insgesamt hat sich das Verhältnis zwischen abhängiger und selbständiger Erwerbstätigkeit zugunsten der Selbstständigkeit verschoben, was zum Teil der Ausbreitung innovativer Kleinunternehmen geschuldet ist, zum Teil aber auch durch eine wachsende Zahl prekärer und gering vergüteter Erwerbsexistenzen hervorgerufen wurde.

Abb. 1.2: Indizes der Entwicklung von SV- Beschäftigten und Erwerbstätigen im Landkreis und in der Stadt Köthen (1995=100)



⁵ Angabe nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabschnitten, lfd.

⁶ Angabe nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabteilungen, lfd.

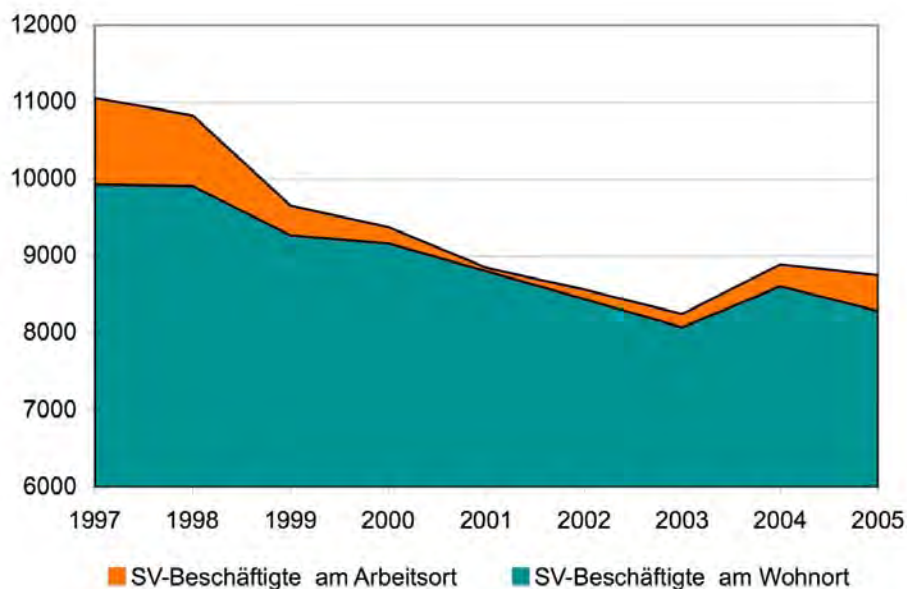
Tab. 1.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Köthen⁷

Jahr	SV-Beschäftigte am Arbeitsort	SV-Beschäftigte am Wohnort
1997	11.059	9.931
1998	10.832	9.913
1999	9.656	9.272
2000	9.377	9.168
2001	8.851	8.805
2002	8.566	8.443
2003	8.250	8.078
2004	8.894	8.608
2005	8.754	8.287

Das Beschäftigungsangebot am Arbeitsort Köthen liegt seit 2001 recht konstant bei 8.700 bis 8.800 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Demgegenüber sinkt die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Köthener seit Mitte der 1990er Jahre nahezu kontinuierlich, was auf ein sinkendes Arbeitsplatzangebot im engeren und weiteren Umland hindeutet.

Bei der Betrachtung der Beschäftigungsentwicklungen während der letzten Jahre ist allerdings die Eingemeindung von Arensdorf, Baasdorf, Dohndorf, Lönitz an der Linde und Wülknitz zum Jahresbeginn 2004 zu berücksichtigen, wodurch die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort um 514 Personen und am Wohnort um 713 Personen anstiegen. Werden diese Zuwächse herausgerechnet, so setzt sich die Verminderung der Beschäftigungsangebote am Arbeitsort auch in diesem Jahrzehnt fort, während sich die Verringerung der Beschäftigtenzahl mit Wohnort in Köthen noch etwas beschleunigt.

Abb. 1.3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Köthen (vgl. Tab. 1.2)



⁷ Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Angaben jeweils zum 30.06. d.J.

Die Differenz zwischen dem Arbeitsplatzangebot der Stadt und der Zahl der beschäftigten Einwohner reduzierte sich seit Ende der 1990er Jahre von etwa 1.000 auf 500 Personen. Angesichts des recht hohen Anteils von Ein- und Auspendlern spricht dieser Umstand dafür, dass die Stadt Köthen im regionalen Wirtschaftsgefüge keine übermächtige Zentralität entwickelt hat, sondern mit den anderen Zentren eng verflochten ist.

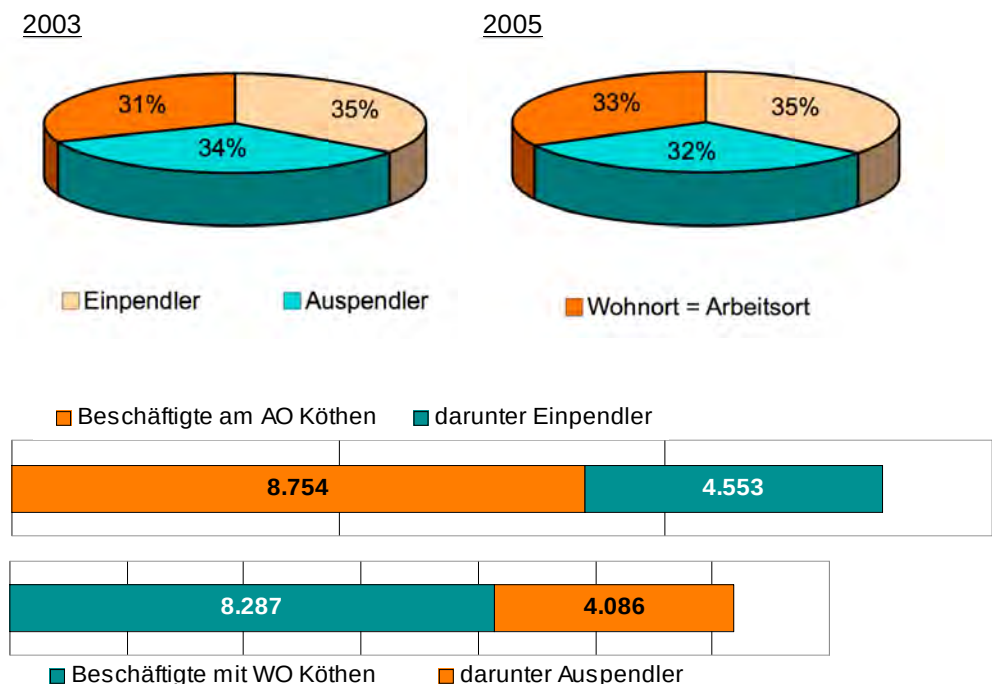
Tab. 1.3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Köthen⁸

	2003	2005
SV-Beschäftigte am Arbeitsort	8.250	8.754
darunter Einpendler	4.368	4.553
SV-Beschäftigte am Wohnort	8.078	8.287
darunter Auspendler	4.220	4.086
Wohnort = Arbeitsort	3.882	4.201

Im Jahr 2005 kamen 52% der Beschäftigten am Arbeitsort Köthen von außerhalb. Faktisch jeder zweite Beschäftigte in Köthen ist ein Einpendler. Auf der anderen Seite führen 49% der Beschäftigten mit Wohnsitz in Köthen zur Arbeit nach außerhalb. Somit ist auch jeder zweite Köthener Beschäftigte ein Auspendler.

In der Summe aller Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort ergibt sich, dass nur ein Drittel in Köthen sowohl lebt als auch arbeitet. Je ein weiteres Drittel pendelt zur Arbeit aus bzw. ein. In den letzten Jahren haben sich diese Relationen nur geringfügig verschoben. Der Anteil von Personen mit Arbeits- und Wohnort in Köthen hat sich zu Lasten des Auspendleranteils leicht erhöht.

Abb. 1.4: Arbeitspendler von und nach Köthen (vgl. Tab. 1.3)



⁸ Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Angaben jeweils zum 30.06. d.J.

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

Trotz einiger Anzeichen für eine nachhaltige Stabilisierung der lokalen Wirtschaft konnte die Beschäftigung in der Stadt Köthen insgesamt gesehen noch nicht stabilisiert werden. In den einzelnen Wirtschaftszweigen vollziehen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen.

Tab. 1.4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Köthen nach Wirtschaftsabteilungen⁹

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Land, Forst, Fischerei	70	57	56	55	55	104	116
Energie, Wasser, Bergbau	41	37	37	41	87	96	97
Verarbeitendes Gewerbe	1.237	1.181	1.192	1.142	956	1.206	1.206
Bau-Gewerbe	1.294	1.086	844	635	537	556	506
Handel, Gastgewerbe	1.877	1.754	1.672	1.596	1.628	1.695	1.671
Verkehr, Nachrichten	517	552	559	542	543	498	497
Kredit, Versicherung	329	324	307	276	263	259	270
Grundstücke, Vermietung u.a.*	836	999	837	793	850	932	960
Öffentliche Verwaltung	1.270	1.197	1.060	1.075	1.029	1.013	957
Öff. und private Dienstleistungen	2.184	2.187	2.286	2.411	2.302	2.535	2.474
Gesamt	9.656	9.377	8.851	8.566	8.250	8.894	8.754

* auch Dienstleistungen für Unternehmen

Das verarbeitende Gewerbe sah in den ersten Jahren dieser Dekade eine nahezu stabile Beschäftigung. Der recht deutliche Einbruch im Jahr 2003 wird in der Statistik durch den Stellenzuwachs im Zuge der Eingemeindungen überdeckt. Während der letzten beiden erfassten Jahre ist die Beschäftigung konstant geblieben. Damit hat sich die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe besser entwickelt, als in den meisten anderen Branchen der Stadt.

Im Baugewerbe hat sich die Beschäftigtenzahl mehr als halbiert. Auch in den letzten Jahren hat sich der Stellenabbau fortgesetzt, wenn auch nicht mehr in so großen Schritten wie zu Beginn des Jahrzehnts. Inzwischen hat die Bauwirtschaft offenbar eine Talsohle erreicht, sodass künftig mit einer Stabilisierung auf sehr niedrigem Niveau zu rechnen ist.

Relativ stabil war die Beschäftigungssituation im Handel und Gastgewerbe, wo die Eingemeindungen im Übrigen kaum zu Stellenzuwächsen geführt haben. Die künftige Beschäftigungsentwicklung wird vor allem davon abhängen, wie sich Köthen im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte in der Region behaupten kann und ob die Stadt ihre touristischen Potenziale noch besser aktivieren kann.

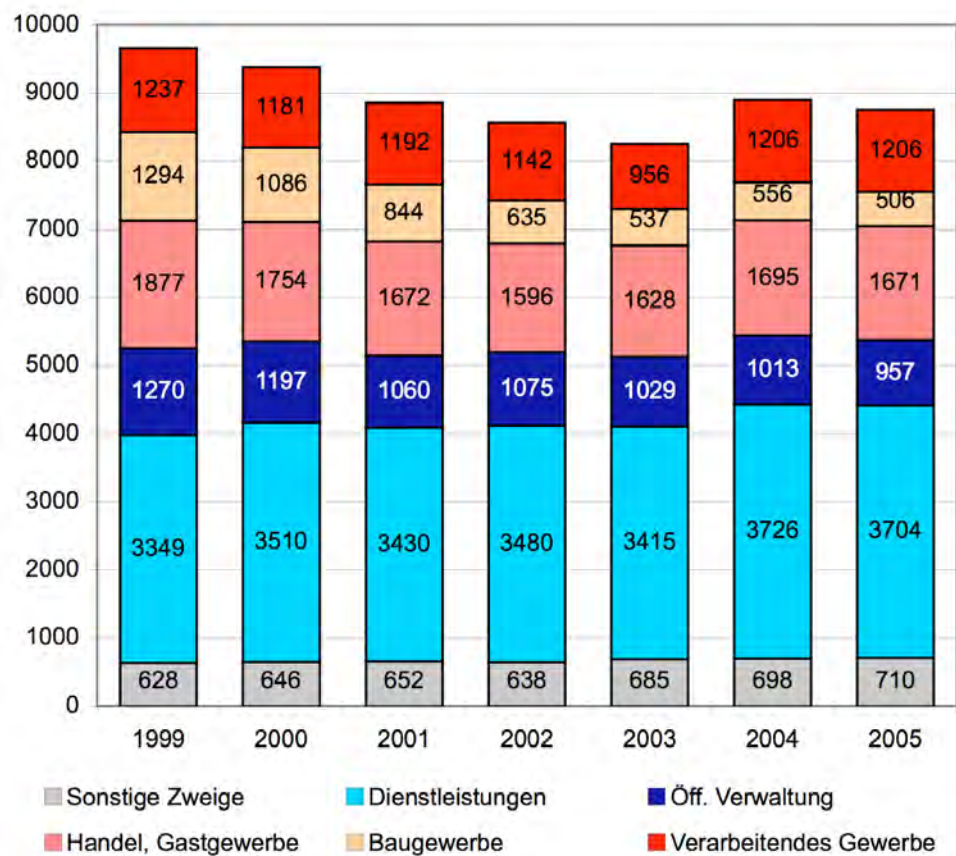
⁹ Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Angaben jeweils zum 30.06. d.J.

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

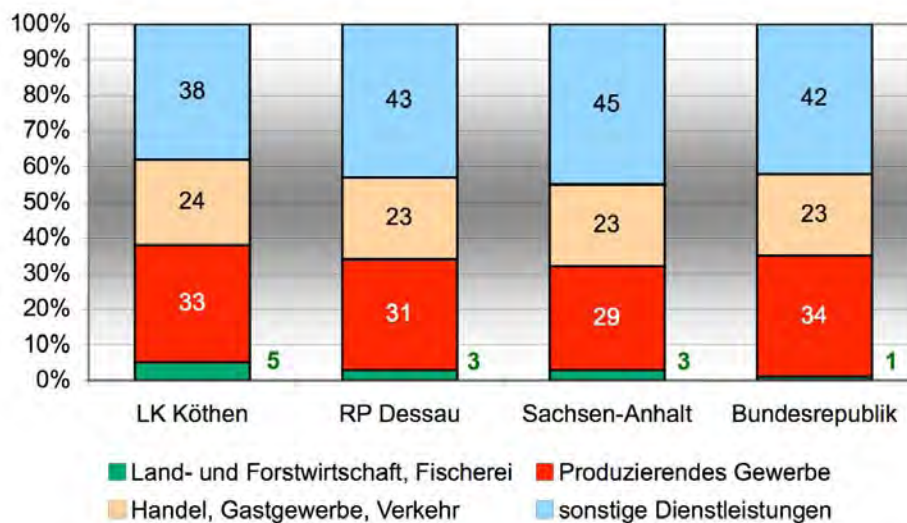
Im Dienstleistungssektor ist die Beschäftigung in den ersten Jahren dieses Jahrzehnts nochmals gestiegen, hat aber inzwischen einen hohen Sättigungsgrad erreicht. Konsolidierungs- und Rationalisierungseffekte werden künftig die künftige Beschäftigungsentwicklung stark dämpfen.

Die öffentliche Verwaltung hat in den vergangenen Jahren weiter Stellen abgebaut. Dieser Prozess dürfte sich unter den absehbaren politischen und fiskalischen Rahmenbedingungen weiter fortsetzen. Ob die bevorstehende Kreisgebietsreform zu einer dauerhaften personellen Verstärkung in der Kreisstadt führen wird, ist eher fraglich.

Abb. 1.5: Beschäftigte mit Arbeitsort in der Stadt Köthen nach Wirtschaftszweigen (vg. Tab. 1.4)



Im Vergleich mit den Beschäftigungsstrukturen weist der Landkreis Köthen noch immer einen recht hohen Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe (speziell in der verarbeitenden Industrie) auf, der über den Mittelwerten von Region und Land liegt und den Bundesdurchschnitt nahezu erreicht. In den Bereichen Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Nachrichtenübermittlung liegt der Landkreis summarisch genau im Schnitt. Deutlich unter dem Durchschnitt von Region, Land und Bund bewegt sich der Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor.

Abb. 1.6: Beschäftigungsstrukturen im Vergleich (2003)¹⁰

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt waren 2005 im Landkreis Köthen 7.730 Personen arbeitslos gemeldet. Obwohl die Arbeitslosenzahlen seit 2003 wieder rückläufig sind, bleibt die Arbeitslosigkeit auf anhaltend hohem Niveau. Mit einer Arbeitslosenquote von 24% liegt der Landkreis recht deutlich über dem Mittelwert für Sachsen-Anhalt. Nahezu jeder zweite Arbeitslose ist langzeitarbeitslos.

Tab. 1.5: Arbeitslosenzahlen und -quoten im Vergleich (Jahresmittelwerte)

Jahr	Landkreis Köthen	Landkreis Köthen (%)	Sachsen-Anhalt (%)
1995	6.318	19,2	16,5
1996	6.816	21,3	18,8
1997	7.927	24,4	21,7
1998	7.693	23,5	21,7
1999	7.909	24,0	21,7
2000	7.985	23,9	21,4
2001	8.092	24,4	20,9
2002	8.012	24,4	20,9
2003	8.344	25,6	21,8
2004	8.102	25,0	21,7
2005	7.730	24,2	21,7

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Arbeitslosenquoten im Land Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Jahresdurchschnitt

Im Jahr 2006 sank die Arbeitslosenzahl im Landkreis Köthen zum ersten Mal seit 1997 wieder spürbar ab. Im Oktober 2006 wurden im Landkreis 6.300 Arbeitslose gezählt, womit die Arbeitslosenquote auf 20,4% sank und damit den niedrigsten Stand seit 1995 erreichte. Seit Jahresbeginn übertraf der Abgang von Arbeitslosen (1.250) den Zugang von Arbeitslosen (960) ganz erheblich.¹¹

¹⁰ Angaben nach: Quelle: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 2004, Wiesbaden 2005, S.84/85; Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Angaben jeweils zum 30.06. d.J.

¹¹ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Report für die Kreise und kreisfreien Städte, Oktober 2006.

Ob mit dieser konjunkturellen Entwicklung bereits eine nachhaltige Trendwende auf dem lokalen Arbeitsmarkt herbeigeführt werden konnte, bleibt abzuwarten. Langfristig dürfte sich vor allem der demographische Wandel auf den Arbeitsmarkt auswirken:

- Die Altersgruppe der Berufseinsteiger (20 - 25 Jahre) wird in den kommenden Jahren immer kleiner. Wenn die „Wendeknick-Generation“ zwischen 2010 und 2015 das Erwerbsalter erreicht, wird die Zahl der Berufseinsteiger innerhalb weniger Jahre drastisch schrumpfen.
- Demgegenüber wird die Altersgruppe der Berufsaussteiger (60 - 65 Jahren) noch bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts von der starken Generation der „Baby-Boomer“ geprägt.

Die wachsende zahlenmäßige Diskrepanz zwischen Berufseinsteigern und Berufsaussteigern wird dazu führen, dass frei werdende Stellen immer weniger aus dem lokalen Angebot an Arbeitskräften aufgefüllt werden können, zumal sich ein Großteil der heute Arbeitslosen ebenfalls dem Rentenalter nähert und Langzeitarbeitslose aus den oben genannten Gründen zum Teil eine Chance erhalten werden. Folglich wird die künftige Nachfrage auf dem Köthener Arbeitsmarkt ganz erheblich von außen gedeckt werden müssen, worin ein beträchtliches Zuzugspotenzial liegt.

Voraussetzung dafür ist, dass sich das Arbeitsplatzangebot in etwa stabilisiert. Die Diskrepanzen zwischen den kommenden und gehenden Generationen auf Arbeitsmarkt sind allerdings so groß, dass selbst ein leichtes Absinken der Beschäftigtenzahl noch zu Zuzugseffekten führen würde.

1.3 Einkommen und Kaufkraft

Einkommen

In der Haushaltsbefragung von 2005 wurden für Köthen auch Daten zu den monatlichen Haushaltsnettoeinkommen erhoben. Etwa ein Fünftel der Befragten Haushalte gehören zu den Geringverdienern mit monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 900 € und ist auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen. Ein gutes Drittel der Haushalte verdient zwischen 900 und 1.600 €. Diese Einkommensklasse wird sich auf dem Wohnungsmarkt vorrangig auf preiswerten Mietwohnraum konzentrieren. Etwa 16% liegen mit einem monatlichen Einkommen von 1.600 € bis 2.000 € über dem Durchschnitt, können sich auf dem Mietwohnungsmarkt frei bewegen und stehen an der Schwelle zum Wohneigentum. Die Besserverdienenden mit einem Einkommen von mehr als 2.000 € machen 29% der befragten Haushalte aus. Diese Einkommensgruppe orientiert sich auf hochwertigen Mietwohnraum und auf Wohneigentum.

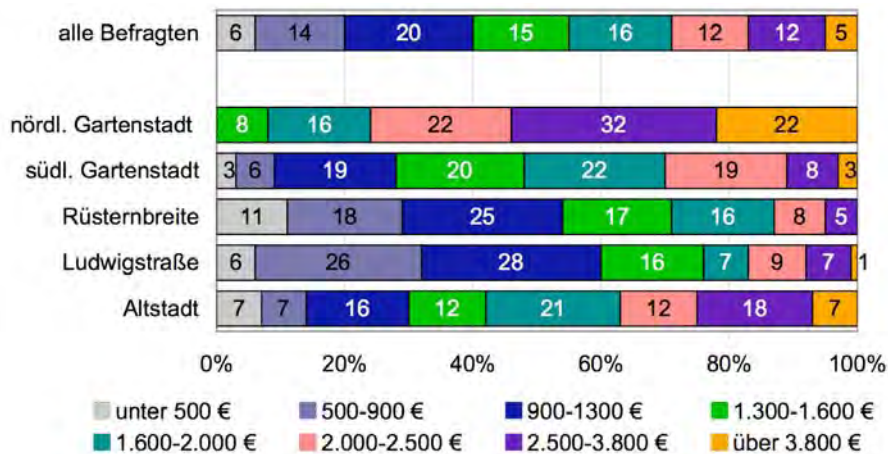
Abb. 1.7: Monatliche Haushaltsnettoeinkommen: Vergleich der Daten aus der Haushaltsbefragung 2005 mit dem Mikrozensus 2005 (Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamtzahl der Haushalte in %)¹²



¹² Angaben nach: StadtBüro Hunger: Haushaltbefragung in der Stadt Köthen 2005, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Mikrozensus 2005

Im Vergleich zu den Einkommensdaten aus dem Mikrozensus sind die einkommensstärkeren Haushalte überrepräsentiert. Dies lässt sich vor allem dadurch erklären, dass mit der nördlichen Gartenstadt ganz bewusst eine Eigenheimsiedlung als Befragungsbereich ausgewählt wurde.

Abb. 1.8: Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in den Befragungsgebieten der Haushaltsbefragung 2005 (Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamtzahl der Haushalte in %) ¹³



Zwischen den Befragungsgebieten bestehen große Unterschiede in den Einkommensstrukturen.

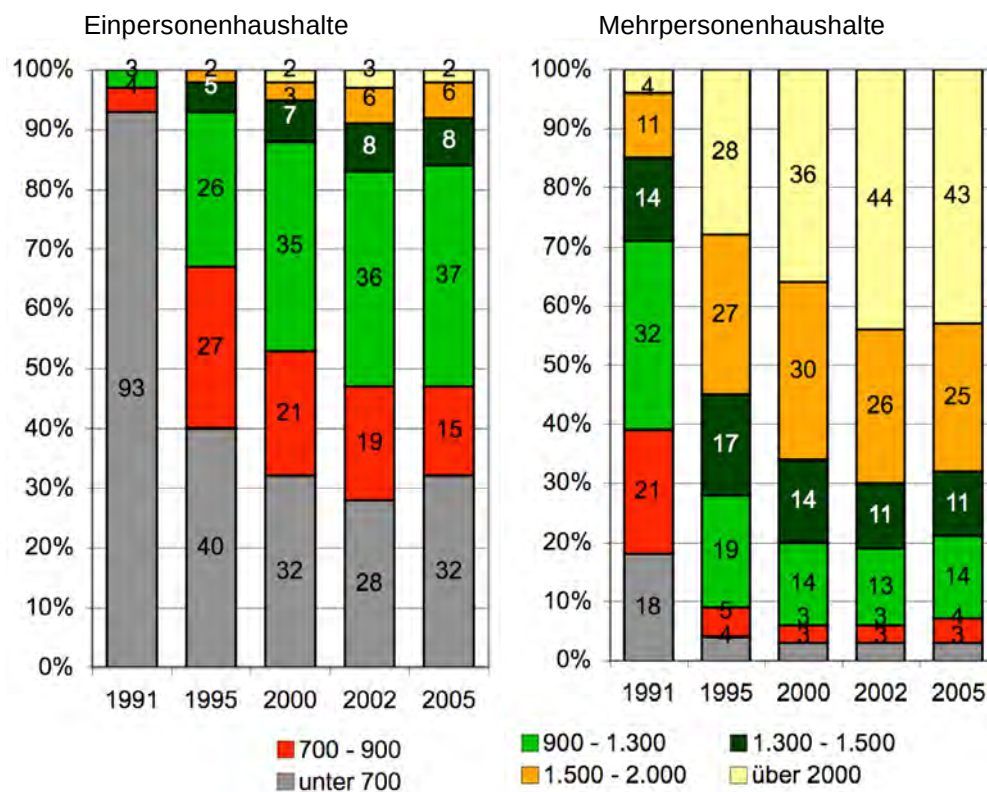
- In der Altstadt zweigt sich eine weite Spreizung der Einkommen. Die Einkommensklassen sind recht gleichmäßig verteilt, wobei jedoch sehr gut Verdienende (über 2.500 €) überdurchschnittlich oft anzutreffen sind.
- Im gründerzeitlich geprägten Bereich um die Ludwigstraße mit ihrer eher schlichten Blockrandbebauung und einen großen Anteil von unsaniertem Wohnraum dominieren die unteren Einkommensgruppen. Geringverdiener (500-900 €) und eher bescheidene Einkommen (900-1.300 €) sind überdurchschnittlich stark vertreten, höhere Einkommen dünn gesät. Knapp zwei Drittel aller Haushalte verdienen weniger als 1.300 €.
- In der Rüsternbreite machen die Einkommensgruppen bis 1.300 € die Hälfte aller Haushalte aus. Besonders hoch ist der Anteil von extrem niedrigen Einkommen unter 500 €. Mittlere Einkommen sind häufiger anzutreffen als im Bereich Ludwigstraße, höhere dagegen noch seltener.
- Im eher schlichten Werksiedlungsbereich der südlichen Gartenstadt dominieren die mittleren Einkommen zwischen 1.300 und 2.500 €, die zusammen auf einen Anteil von 61% kommen. Sowohl die unteren, als auch die höheren Einkommensgruppen sind unterdurchschnittlich vertreten.
- In der nördlichen Gartenstadt konzentrieren sich die Besserverdiener. Einkommen unter 1.300 € wurden faktisch nicht angetroffen. Mehr als die Hälfte der Haushalte bezieht Einkommen von über 2.500 €.

¹³ Angaben nach: StadtBüro Hunger: Haushaltsbefragung in der Stadt Köthen 2005

Die Erhebung aus dem Mikrozensus zeigt, dass die Einkommen im Land Sachsen-Anhalt zwischen 1991 und 1995 rapide gestiegen waren.

- Bei den Einpersonenhaushalten schrumpfte die Zahl der Bezieher von Einkommen unter 700 € um mehr als die Hälfte. Der Anteil der Einkommensgruppen zwischen 700 und 1.300 € stieg von 6% auf 53%. Immerhin 7% der Einpersonenhaushalte erzielten 1995 höhere Einkommen.
- Bei den Mehrpersonenhaushalten schrumpfte der Anteil der eher bescheidenen Einkommen bis 1.300 € von 71% auf 28%, während der Anteil von Gut- und Besserverdienenden von 15% auf 55% empor schnellte.

Abb. 1.9: Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen-Anhalt: Vergleich der Erhebungen aus dem Mikrozensus 2001 für Ein- und Mehrpersonenhaushalte (Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamtzahl der Haushalte in %)



Quelle: www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten/1/12/122/12211

Zwischen 1995 und 2002 setzte sich die nahezu durchgängige Verbesserung der Einkommensverhältnisse fort, allerdings mit deutlich niedrigerem Tempo. Bei den Einpersonenhaushalten schrumpfte der Anteil von Geringverdienern von 40% auf 28%, während der Anteil der mittleren Einkommen (900 – 1.300 €) von 26 auf 36 % stieg und sich der Gutverdieneranteil (über 1.300 €) noch einmal mehr als verdoppelte. Bei den Mehrpersonenhaushalten verminderte sich vor allem der Anteil der eher bescheidenen Einkommen zwischen 900 und 1.500 €, während sich der Geringverdieneranteil auf niedrigem Niveau stabilisierte und der Besserverdienendenanteil von 28% auf 44% stieg.

Seit 2002 stagniert die Einkommensentwicklung. Es gibt sogar Anzeichen für geringfügige Verschlechterungen der Einkommenssituation. Bei den Einpersonenhaushalten ist der Anteil von Geringverdienern wieder gestiegen, in beiden Haushaltstypen ist der Anteil der Besserverdienenden gefallen.

Kaufkraft

Nach der Kaufkraftkennziffer, die von der GfK Nürnberg auf der Ebene der Landkreise bzw. Kreisfreien Städte berechnet wird, liegt Köthen um einige Prozentpunkte unter dem Niveau des Landes Sachsen-Anhalt und recht deutlich hinter den Oberzentren Halle und Dessau. Vom Bundesdurchschnitt trennen den Landkreis Köthen 27 Prozentpunkte.

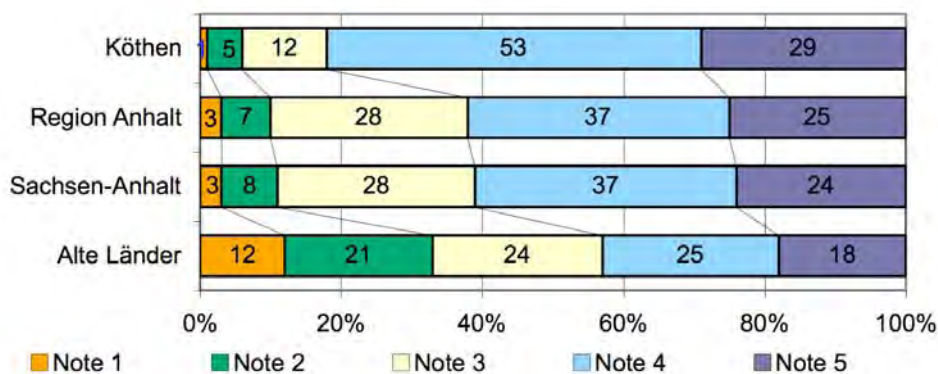
Zwischen 1996 und 2005 hat sich die Kaufkraftdifferenz zwischen dem Landkreis Köthen und dem Bundesdurchschnitt um 6 Prozentpunkte verringert. Im Vergleich zu den näheren Oberzentren im Land ist der Kaufkraftunterschied jedoch gewachsen.

Tab. 1.6: Kaufkraft im Vergleich¹⁴

	EUR je EW	in Prozent zum Bundesdurchschnitt			
	2005	1996	2000	2003	2005
Köthen	12.473	67,7	69,1	69,8	73,0
Dessau	14.315	74,2	77,3	82,9	83,8
Halle	14.246	78,3	85,8	81,2	83,4
Sachsen-Anhalt	13.399	71,3	74,1	77,1	78,4
Bundesrepublik	17.087	100,0	100,0	100,0	100,0

Nach der fünfstufigen kleinräumigen Kaufkraft- und Risikobewertung der privaten Haushalte auf der Basis von info-GEOdaten liegt die Stadt Köthen recht deutlich unter dem Durchschnitt der Region Anhalt¹⁵ sowie des Landes.

Abb. 1.10: Kaufkraftbewertung nach infas-GEOdaten¹⁶



Auf die beiden oberen Kaufkraftkategorien entfallen lediglich 6% aller Köthener Haushalte, aber 11% im Land. Die Haushalte mit mittlerer Kaufkraft (Note 3) sind in Köthen nur halb so oft vertreten wie in Region und Land. Mehr als jedem zweiten Haushalt wird eine unterdurchschnittliche Kaufkraft bescheinigt (Note 4). Auch der Anteil von Haushalten mit sehr geringer Kaufkraft (Note 5) ist sehr hoch.

¹⁴ Quelle: IHK Halle Dessau: Zahlenspiegel 2000, S. 64; Wirtschaftsreport 2003, S. 133, Regionalstatistik 2005, S. 18 (GfK-Kaufkraftkennziffern)

¹⁵ Ehem. Regierungsbezirk Dessau.

¹⁶ Quelle: klickTel / klickSearch, Datenbasis von infas GEOdaten, Das DataWherehouse

1.4 Fazit der Wirtschaftsentwicklung

Anderthalb Jahrzehnte nach dem ordnungspolitischen und strukturellen Umbruch durch Wiedervereinigung und Systemwechsel hat sich eine kleinteilige und gemischte Wirtschaftsstruktur herausgebildet.

Als Kreisstadt und urbaner Kern in seiner Region verfügt Köthen die strukturellen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung im Sektor der privaten und öffentlichen Dienstleistungen. Die Hochschule stellt einen herausragenden Standortfaktor dar und gibt Impulse für technologische Innovation, die allen Wirtschaftszweigen vor Ort zugute kommen. Die verbliebenen industriellen Strukturen stabilisieren sich. Die Potenziale der Kulturstadt und der regionalen Kooperation sind noch nicht ausgeschöpft.

Köthen arbeitet an einem strategischen Profil, das auf Gesundheit als Wirtschaftsfaktor von wachsender Bedeutung setzt und an die Bedeutung der Stadt für die Entstehungsgeschichte der Homöopathie anknüpft. Die Homöopathie soll neben anderer „sanfter Medizin“ zu einem Imagefaktor für Köthen ausgebaut werden. In diesem Kontext sollen wirtschaftliche Aktivitäten entwickelt und weitere Bildungsinstitute gegründet werden.

Das lokale Beschäftigungsangebot hat sich noch nicht stabilisiert. Trotz der konjunkturellen Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt, die 2006 auch in Köthen eingetreten ist, bleibt die Arbeitslosigkeit hoch. Eine grundlegende Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt ist erst im nächsten Jahrzehnt zu erwarten, wenn geburtenstarke Jahrgänge aus dem Erwerbsleben ausscheiden und geburtenschwache Jahrgänge nachrücken.

Bei den Einkommen der Privathaushalte zeigt sich eine zunehmende Spreizung zwischen Besserverdienenden und Geringverdienenden zu Lasten der mittleren Einkommen, die sich inzwischen auch stadträumlich deutlich niederschlägt. Die einkommensstärkeren Haushalte konzentrieren sich auf die neueren Einfamilienhausgebiete und sind auch in der Altstadt überdurchschnittlich stark vertreten. Einkommensschwache Haushalte werden vor allem in den weniger lukrativen Lagen der gründerzeitlichen Stadterweiterung und in der Rüsterbreite angetroffen.

Hinsichtlich der Kaufkraft liegt Köthen unter dem Durchschnitt von Land und Wirtschaftsregion Halle-Dessau und um ein Viertel unter dem bundesdeutschen Mittelwert.

Die Zukunftschancen des Wirtschaftsstandorts Köthen werden ganz erheblich von der Dynamik und der Vernetzung in der mitteldeutschen Wirtschaftsregion, von der innovativen Ausstrahlung der Hochschule Anhalt sowie von der funktionalen Stärkung der Zentralität der Stadt im Zuge der Kreisgebietsreform abhängen.

2. Demographische Entwicklung

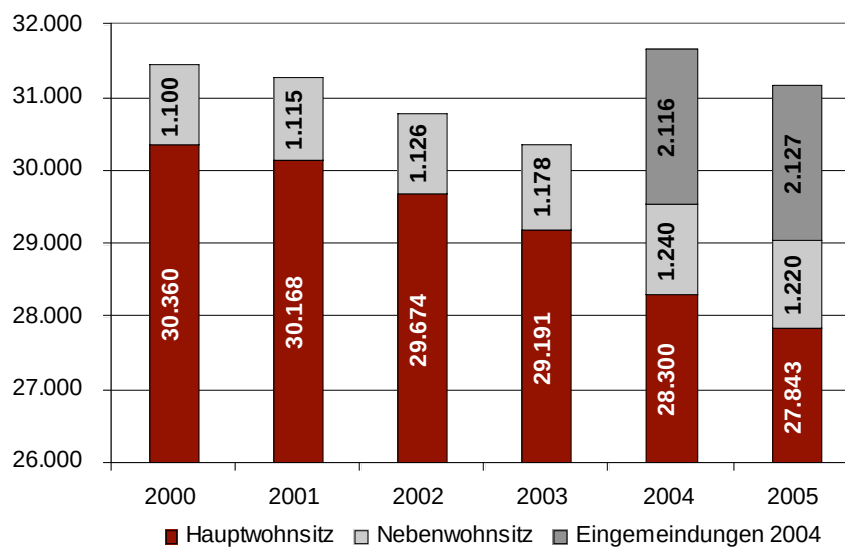
2.1 Einwohnerentwicklung

Einwohnerzahl

Zum 31.12.2005 lebten in Köthen 31.190 Personen, davon 2.127 in den Ortsteilen Ahrendorf, Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde und Wülknitz, die zum 1.1.2004 eingemeindet wurden.¹ In der „Kernstadt Köthen“ (ohne die Eingemeindungen von 2004) ging die Einwohnerzahl innerhalb von 5 Jahren um 7,6% zurück.

Dieser Rückgang bezog sich ausschließlich auf die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner, während die Zahl der Nebenwohnsitzler sogar noch leicht anstieg. Trotz der Eingemeindung der 6 Dörfer liegt die Einwohnerzahl von Köthen heute niedriger als vor 5 Jahren ohne diese Dörfer.

Abb. 2.1: Einwohnerentwicklung in Köthen von 2000 bis 2005²

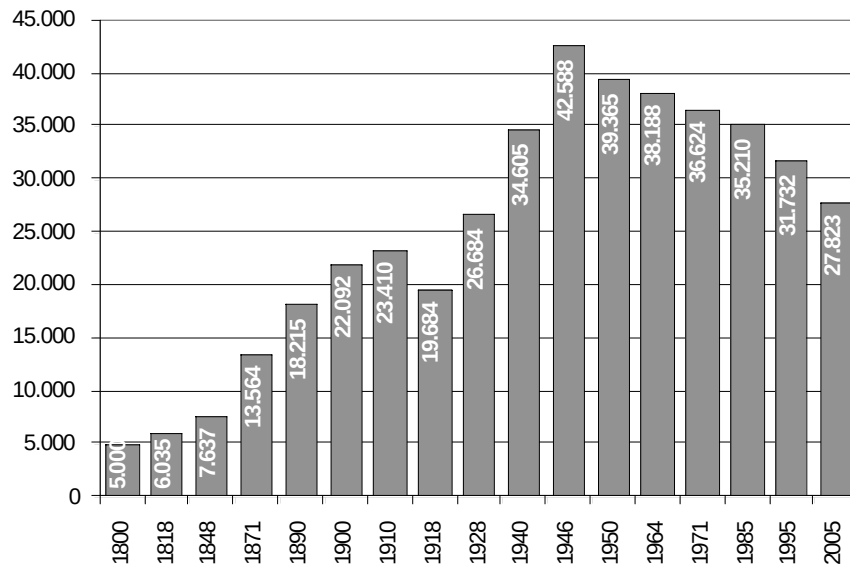


Die Einwohnerzahl Köthens lag noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts bei ca. 5.000, erst mit der einsetzenden Industrialisierung begann das Wachstum der Stadt, im Jahr 1871 lebten bereits 13.564 Menschen in der Stadt. Bis zum ersten Weltkrieg wuchs die Zahl auf gut 23.000, infolge des Krieges sank sie wieder auf knapp unter 20.000. Mit der Ansiedlung der Junkersmotorenwerke und des Fliegerhorstes erhielt Köthen einen Wachstumsschub. Im Jahr 1940 lebten 34.605 Einwohner in der Stadt. Im Jahr 1946 wurde durch Kriegsflüchtlinge und Umsiedler die höchste Einwohnerzahl erreicht, die Köthen jemals hatte: 42.588. Seitdem schrumpfte die Einwohnerzahl nahezu kontinuierlich. Wobei von 1950 bis 1988 die jahresdurchschnittlichen Verluste mit 0,2% bis 0,6% eher moderat waren, die höchsten Verluste mit jeweils ca. 1,7% pro Jahr in den Wendejahren sowie nach 2000 erzielt wurden.

¹ Die Einwohnerzahlen der beiden eingemeindeten Ortschaften werden in den kommenden Analysen aufgrund der statistischen Vergleichbarkeit nur mit einbezogen, wenn dies ausdrücklich erwähnt wird.

² Angaben der Stadt Köthen, jeweils zum Stand 31.12.

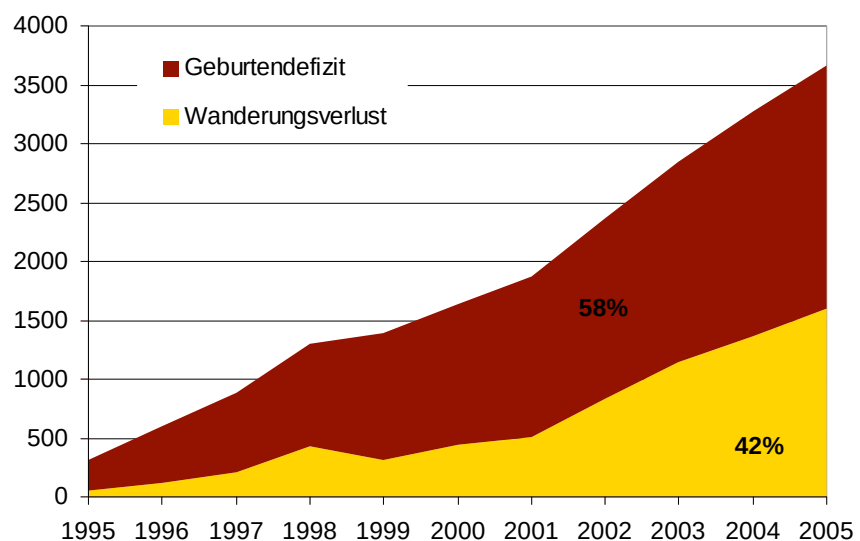
Abb. 2.2: Einwohnerentwicklung in Köthen von 1800 bis 2005 (nur Hauptwohnsitz, ab 1995 inkl. Merzien)³



Bevölkerungsbewegung

Die Einwohnerrückgänge der vergangenen 10 Jahre resultieren sowohl aus der natürlichen Entwicklung, da die Geburtenzahlen niedriger ausfallen als die Zahl der Sterbefälle, als auch aus dem negativen Wanderungssaldo. Das Geburtendefizit spielt dabei geringfügig die größere Rolle es ist für 58% der Verluste verantwortlich, während die Wanderungsverluste 42% ausmachen.

Abb. 2.3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2005⁴

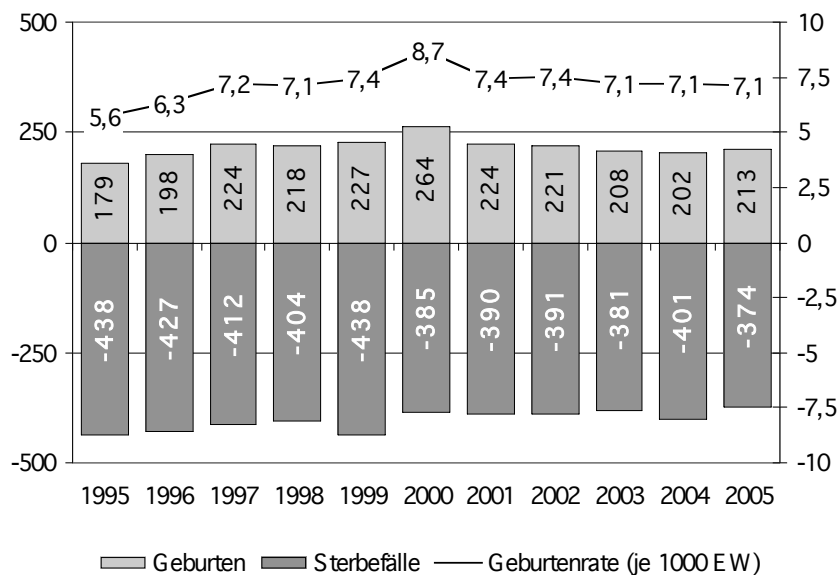


³ Angaben der Stadt Köthen, jeweiliger Gebietsstand

⁴ Angaben der Stadt Köthen, jeweiliger Gebietsstand

Von 1995 bis 2005 sind in Köthen rund 2.000 Menschen mehr gestorben als geboren wurden. Analog zur Bevölkerungsentwicklung insgesamt ist auch die Zahl der Sterbefälle rückläufig, während sie Mitte der 1990er-Jahre noch um 430 lag, ist sie im Jahr 2005 auf 374 gesunken. Die Zahl der Geburten ist dagegen in den letzten Jahren stabil geblieben, obwohl die Zahl der Einwohner im gebärfähigen Alter noch stärker rückläufig ist als die Bevölkerungszahl insgesamt. Wenn auch der bundesweite Durchschnittswert bei der Geburtenrate noch nicht erreicht ist, so ist doch ein deutlicher Anstieg gegenüber den ersten Nachwendejahren zu verzeichnen.

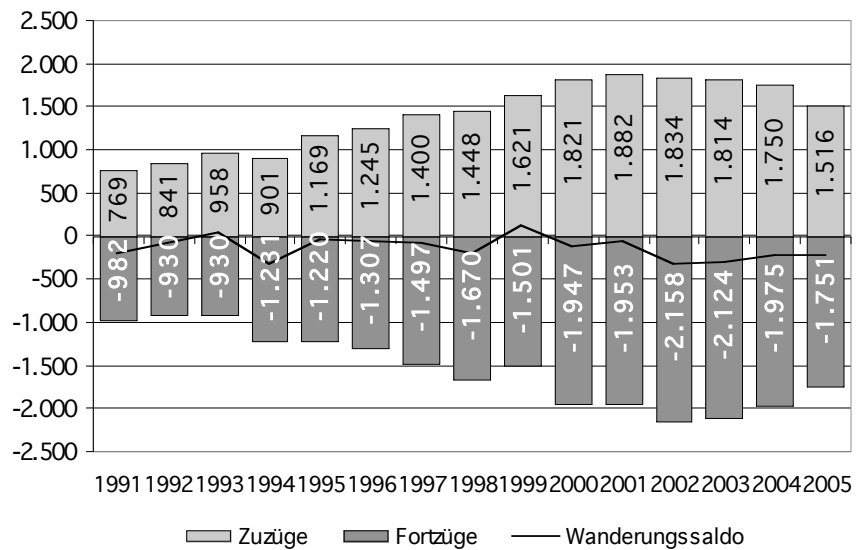
Abb. 2.4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Mobilität der Köthener Bevölkerung hat sich in den vergangenen 15 Jahren deutlich verstärkt: sowohl die Zahl der Zu- als auch die der Wegzüge hat sich von 1991 bis 2000 mehr als verdoppelt. Dies dürfte allerdings (wie Vergleiche mit anderen Studentenstädten zeigen) zumindest teilweise auf ein verändertes Meldeverhalten der Studenten zurückzuführen sein, die sich häufiger am Studienort mit dem Hauptwohnsitz anmelden als dies früher der Fall war.

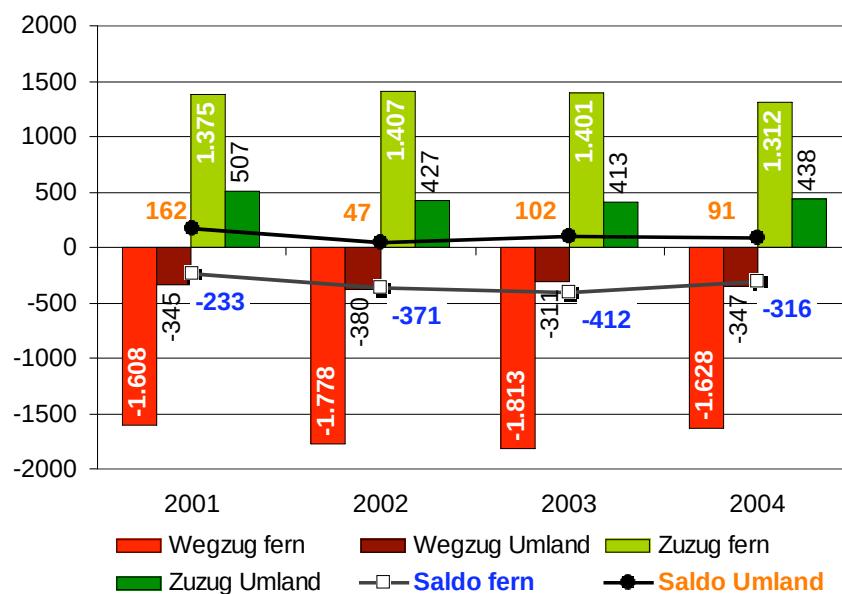
In der Summe sind von 1991 bis 2005 gut 23.000 Einwohner aus Köthen weggezogen, dagegen knapp 21.000 zugezogen. Während der Wanderungssaldo in den 1990er-Jahren deutlichen Schwankungen unterlag und zwischen +120 (1999) und -330 (1994) pendelte, ist er seit 2002 anhaltend negativ mit Verlusten zwischen 225 und 324 pro Jahr.

Abb. 2.5: Wanderungsbewegung



Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Quelle bzw. Ziel der Umzüge, so fällt auf, dass der Wanderungssaldo mit dem Umland in den Jahren 2001 bis 2004 durchweg positiv ausfiel. Die Suburbanisierung, die Mitte der 1990er-Jahre zu erheblichen Bevölkerungsverlusten in den Kernstädten führte, konnte in Köthen gestoppt werden. Sehr erhebliche Verluste gibt es jedoch in der Fernwanderung, die überwiegend auf eine arbeitsplatzbedingte Abwanderung zurückzuführen ist. Dies zeigen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, jeder zweite Befragte, der erwägt oder plant, aus Köthen wegzuziehen, gab dafür berufliche Gründe an. Die Fernwanderung unterliegt dabei stärkeren Schwankungen 2003 war der Verlust mit 412 Personen fast doppelt so hoch wie 2 Jahre zuvor.

Abb. 2.6: Umland- und Fernwanderung



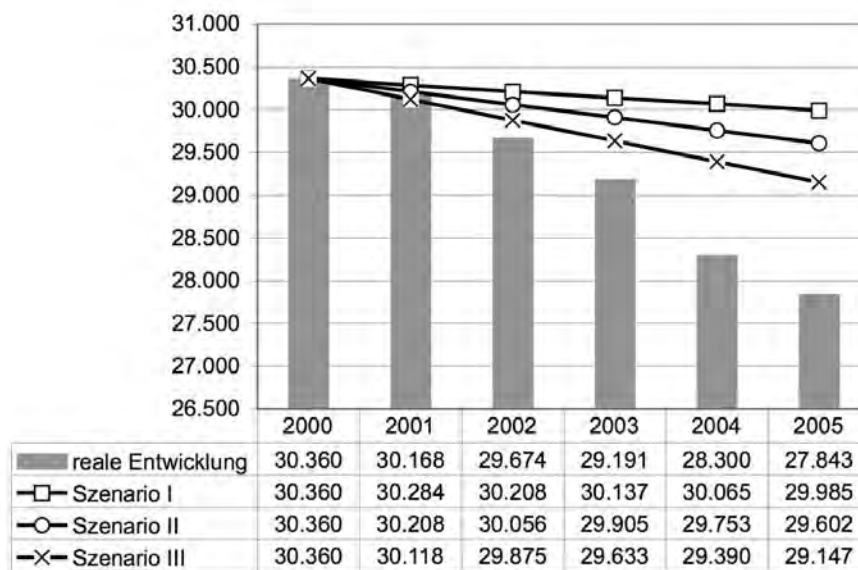
Neben der niedrigen Geburtenrate ist der Hauptgrund für den Rückgang der Köthener Bevölkerungszahl die arbeitsplatzbedingte Abwanderung in andere Regionen.

2.2 Einwohnerprognose

Prognosen des Stadtentwicklungskonzepts 2000

Die Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts 2001 auf der Grundlage von Datenmaterial aus dem Zeitraum zwischen 1995 und 2000 erstellt worden. Für den Prognosezeitraum bis 2010 wurden drei Szenarios entwickelt, die von unterschiedlichen Wanderungs- und Geburtenverhalten ausgingen. Die Annahmen für das Zieljahr der Prognose reichten von 27.930 Einwohnern nach dem pessimistischen Szenario III bis zu 29.800 Einwohnern nach dem optimistischen Szenario I.

Abb. 2.7: Spannweiten der Einwohnerprognosen von 2001⁵



Inzwischen hat sich gezeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung zu Beginn dieses Jahrzehnts deutlich negativer war, als selbst im pessimistischsten Szenario angenommen. Insbesondere die Arbeitsmigration hat stark zugenommen. In der „Kernstadt“ Köthen leben nur noch 27.843 Einwohner, 8,3% weniger als noch im Jahr 2000. Die Prognose von 2001 ging dagegen von Einwohnerverlusten zwischen 1,2% (Szenario I) und 4,0% (Szenario III) aus.

Fortschreibung der Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts beinhaltet zwei Szenarios, die die Spannweite der möglichen zukünftigen Entwicklung aufzeigen. Diese Szenarios unterscheiden sich in den Annahmen zur natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie vor allem zur Wanderung.

⁵ die Prognose bezog sich auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz und auf den damaligen Gebietsstand, daher ist hier auch diese Zahl zur realen Einwohnerentwicklung angegeben

In beiden Szenarios wurde die Entwicklung der Sterbefälle aus der aktuellen Altersstruktur Köthens sowie der bundesweiten Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes errechnet. Angesichts der wachsenden Zahl der älteren Einwohner wird sich auch die Zahl der Sterbefälle in den nächsten Jahren deutlich erhöhen: von derzeit knapp um 370 pro Jahr auf 420 im ab dem Jahr 2015. Dabei gibt es aufgrund der geringen Mobilität der älteren Einwohner zwischen den beiden Szenarios keinen Unterschied.

Die Geburtenzahlen wurden jeweils im Verhältnis zu den Einwohnern im gebärfähigen Alter (15 bis 44 Jahre) errechnet. Da allmählich die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit ins gebärfähige Alter kommen verringert sich in beiden Szenarios die Zahl der potenziellen Eltern so deutlich, dass auch eine Steigerung der Geburtenrate die wachsende Zahl der Sterbefälle nicht ausgleichen kann.

Annahmen für Szenario 1:

Bezüglich der Wanderung wird im Szenario 1 davon ausgegangen, dass die extremen Wanderungsverluste zwar leicht zurückgehen, die erläuterten Arbeitsmarkteffekte aber nicht voll zur Geltung kommen. Der jährliche Wanderungsverlust verringert sich von heute 0,8 % bis 2009 schrittweise auf den Durchschnittswert der Jahre 1991 bis 2005 von 0,5% und bleibt dann bis 2020 konstant.

Die Zahl der Geburten pro 100 Einwohner im gebärfähigen Alter bleibt langfristig stabil beim aktuellen Wert von 1,76. Dementsprechend sinkt die Zahl der Geburten proportional zur Schrumpfung der potentiellen Elterngeneration von heute rund 227 auf 180 zum Ende des Prognosezeitraums.

Im Saldo aus Geburten und Sterbefällen ergibt sich ein Verlust in der natürlichen Entwicklung, der sich von heute 0,45 % pro Jahr bis 2015 auf 0,81% pro Jahr erhöht.

Tab. 2.1: *Komponenten der Bevölkerungsentwicklung bis 2020, Prognoseszenario 1*

Gewinn/Verlust p.a.	2005-2010	2010-2015	2015-2020
Natürliche Entwicklung	-0,45%	-0,65%	-0,81%
Wanderung	-0,8% ⇒ -0,5%	-0,50%	-0,50%
Szenario 1 zusammen	-1,25% ⇒ -0,95%	-1,15%	-1,31%

Annahmen für Szenario 2:

Das Szenario 2 berücksichtigt den erläuterten demographischen Effekt auf dem Arbeitsmarkt im vollen Umfang. Hierdurch verbessert sich insbesondere das Saldo der Fernwanderung: der Wanderungsverlust, der heute noch bei -0,8% pro Jahr liegt, verbessert sich schrittweise bis es 2010 zu einem ausgeglichenen Gesamtsaldo kommt, ab 2011 zu einem ausgeglichen Saldo allein aus der Fernwanderung. Hinzu kommen anhaltende leichte Wanderungsgewinne aus dem Umland, so es ab 2011 zu jahresdurchschnittlichen Wanderungsgewinnen von 0,3% der jeweiligen Bevölkerung kommt.

Angesichts eines verstärkten Zuzugs (bzw. rückläufigen Wegzugs) vor allem junger Menschen steigt die Geburtenrate nach der zwischenzeitlichen Stagnation wieder an. Bis 2009 wird der aktuelle Bundesdurchschnitt von 2,07 Geburten pro 100 Einwohner im gebärfähigen Alter erreicht.

Selbst im optimistischeren Szenario 2 zeigt sich, dass die Geburtenzahlen bei weitem nicht für ein ausgeglichenes Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung reichen, der Verlust aus der natürlichen Entwicklung steigt von heute 0,45% p.a. auf 0,71% p.a. ab 2015 an.

Im Saldo können die Wanderungsgewinne jedoch die deutlichen Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch langfristig nur abmildern, jedoch nicht kompensieren.

Tab. 2.2: *Komponenten der Bevölkerungsentwicklung bis 2020, Prognoseszenario 2*

Gewinn/Verlust p.a.	2005-2010	2010-2015	2015-2020
Natürliche Entwicklung	-0,45%	-0,54%	-0,71%
Wanderung	-0,8% $\Rightarrow$ -0,0%	+0,30%	+0,30%
Szenario 2 zusammen	-1,25% $\Rightarrow$ -0,45%	-0,24%	-0,41%

Fazit

In Abhängigkeit von unterschiedlichen Annahmen zum Wanderungsverhalten wurden in der Fortschreibung zwei Szenarios der Einwohnerprognose entwickelt. Als zusätzlicher Anhaltspunkt wurde die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt als drittes Szenario hinzugefügt.

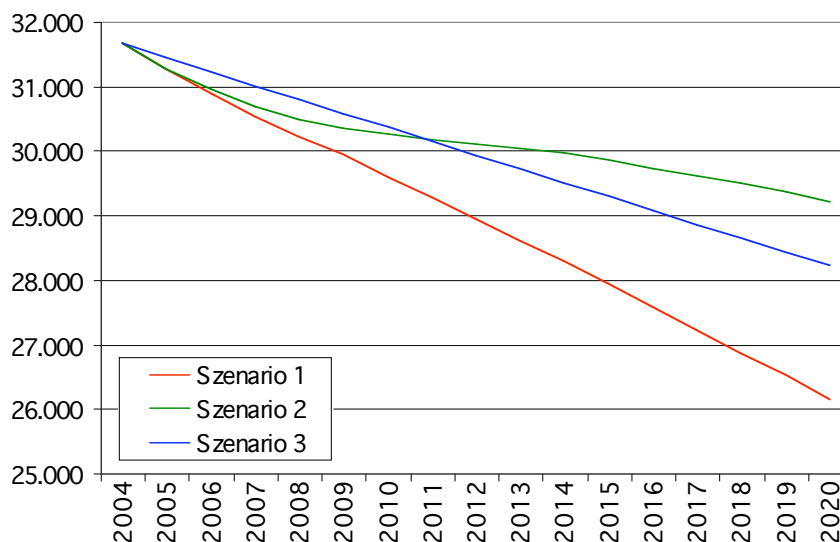
Im Gegensatz zur Prognose von 2001 berücksichtigt die neue Prognose sowohl die Einwohner der 2004 eingemeindeten Ortsteile als auch diejenigen Einwohner, die nur mit ihrem Nebenwohnsitz in Köthen gemeldet sind. Die Entwicklung im Jahr 2005 liegt innerhalb der Prognoseszenarios und bekräftigt somit die Plausibilität der Szenariospannweiten.

Szenario 1: Sollte sich die arbeitsplatzbedingte Zuwanderung nicht voll in der Bevölkerungsentwicklung niederschlagen und auch die Geburtenrate auf dem derzeit noch recht geringen Niveau bleiben, wird die Einwohnerzahl von Köthen bis 2010 auf knapp 29.600 Personen und bis 2020 auf nur noch gut 26.100 Personen schrumpfen. Dies entspricht einem Verlust von 17,5%.

Szenario 2 geht dagegen davon aus, dass die demographische Trendwende auf dem Arbeitsmarkt sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt. Aufgrund der negativen natürlichen Entwicklung wird die Einwohnerzahl dennoch bis 2010 auf rund 30.250 bis 2020 auf knapp 29.200 sinken. Sie läge damit um 7,8% niedriger als heute.

Szenario 3 (Basis: Prognose des Statistischen Landesamtes): Die Zahlen aus der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes gehen für den Landkreis Köthen von einem Rückgang der Einwohnerzahl um 19,4% aus. Um die Daten mit den beiden anderen Szenarios vergleichbar zu machen, wurden zum einen die Zahlen für die Zwischenjahre interpoliert, zum anderen die Wanderungsgewinne in Höhe von 0,34% pro Jahr, die Köthen gegenüber dem Umland zu verzeichnen hat, berücksichtigt. Hieraus ergibt sich bis 2020 ein Rückgang um 10,9% auf gut 28.200.

Abb. 2.8: Szenarios der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Tab. 2.3: Szenarios der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Bevölkerungszahl 2004 (Haupt- und Nebenwohnsitzler, Gebietsstand 2004)

	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
2010	29.595	-6,5%	30.247	-4,5%	30.356	-4,1%
2015	27.926	-11,8%	29.842	-5,7%	29.284	-7,5%
2020	26.130	-17,5%	29.195	-7,8%	28.221	-10,9%

Altersstrukturentwicklung

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich im Prognosezeitraum bis 2020 deutlich verschieben:

Der Kinderanteil (0 bis 14 Jahre) hat sich nach dem Wendeknick bereits auf niedrigem Niveau stabilisiert. Ihr Anteil von heute 10 % wird in den kommenden 15 Jahren halbwegs stabil bleiben: im Szenario 1 kommt es zu einem leichten Rückgang auf 8 %, im Szenario 2 wird dieser Rückgang durch höhere Geburtenzahlen aufgrund der steigenden Zahl der jungen Erwachsenen im gebärfähigen Alter stabil bei 10 % bleiben.

Der stabile Anteil der Kinder an der Bevölkerung bedeutet jedoch angesichts der schrumpfenden Gesamtbevölkerungszahl auch einen Rückgang in absoluten Zahlen: gibt es heute noch rund 3.100 Kinder in Köthen, so werden es 2020 nur noch 2.215 bis 2.850 sein.

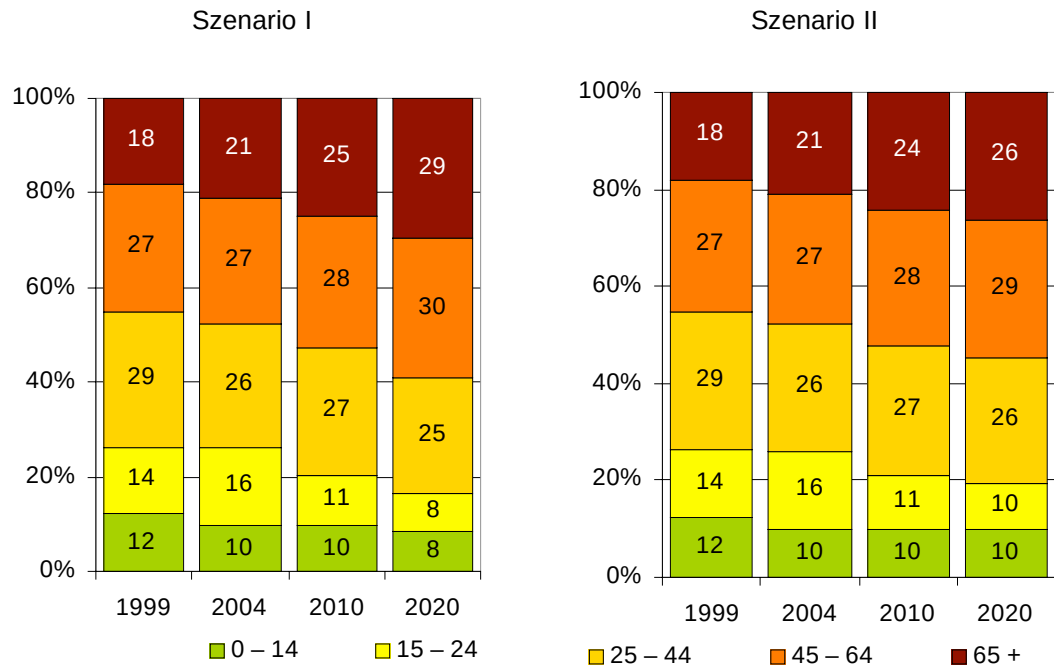
Drastisch reduzieren wird sich die Zahl der Jugendlichen. In absoluten Zahlen wird sich die Altersgruppe zwischen 15 und 24 Jahren schlimmstenfalls (nach dem pessimistischen Szenario I) gegenüber 2004 halbieren, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung schrumpft von 16% auf 8%-10%. Ausschlagend hierfür sind sowohl Fernwanderungsverluste wegen fehlender Ausbildungs- und Berufsperspektiven vor Ort als auch der Umstand, dass diese Altersgruppe zunehmend aus den geburtenschwachen Jahrgängen der Wendezeit besteht.

Auch die Generation der jüngeren Erwerbstätigen (25 - 44 Jahre) schrumpft ganz erheblich. In absoluten Zahlen beträgt der prognostizierte Verlust mindestens 850 Personen, eine Verminderung von immerhin 10%. Der Anteil dieser Altersgruppen schrumpft geringfügig auf 25 bis 26%.

Die Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter schrumpft nur minimal um 100 bis 600 Personen und somit geringer als die Gesamtbevölkerung. Ihr Anteil steigt somit sogar an: von heute 27 % auf 29 % bis 30%.

Die Senioren bilden die einzige Altersgruppe, die noch wächst. Ihr Anteil steigt rapide von 21 % auf 26 % bis 29 %. Die Zahl der Senioren wird um fast 1.000 Personen steigen. Dementsprechend wird auch der absolute Bedarf an altengerechtem Wohnraum sowie an Versorgungs- und Betreuungsangeboten für Senioren steigen.

Abb. 2.9: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich der Szenarios (Anteile der Altersgruppe in %)



Die Altersstrukturentwicklung widerspiegelt zeitlich versetzt die Folgen der wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Umbrüche nach 1990:

- Die bereits im Übergang zum Ruhestand befindliche Aufbaugeneration und die Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter konnten und wollten der Stadt in höherem Maße treu bleiben.
- Die Generation im jüngeren und mittleren Erwerbsalter schrumpft, weil viele Arbeitssuchende auswärtigen Beschäftigungsangeboten folgen und ein Teil der finanziell konsolidierten Haushalte ein Haus im Umland baut.
- Die 1990 noch starke Altersgruppe der Jugendlichen schmilzt stark ab, da Ausbildungs- und Beschäftigungsperspektiven vor Ort fehlen.
- Die heutige Kindergeneration gibt, wenn sich die Rahmenbedingungen nicht grundlegend ändern, in ihrer absoluten und relativen Stärke bereits die Bevölkerungsdimension des künftigen Köthen vor.

3. Wohnungsmarkt

3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

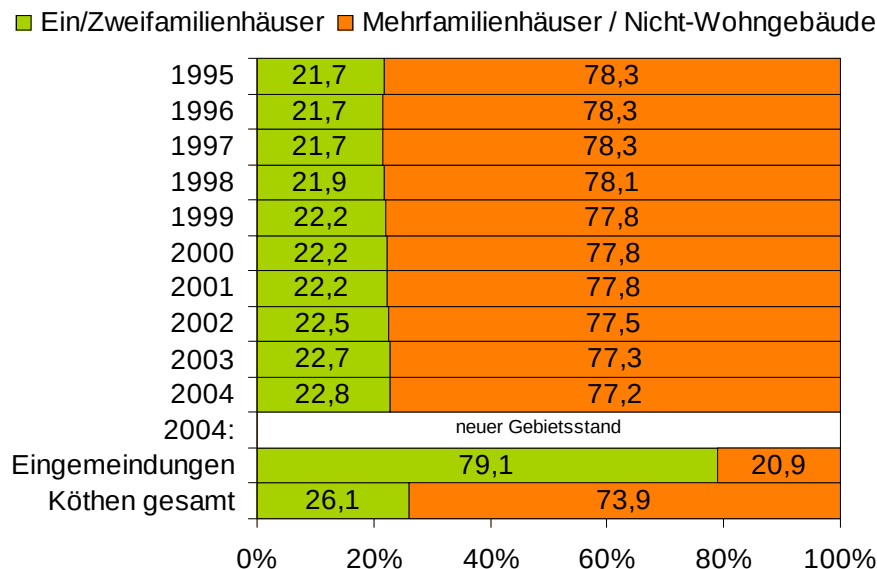
Wohnungsbestand nach Bauformen

Zum 31.12.2004 gab es in Köthen (inklusive der Eingemeindungen zum 1.1.2004) 16.361 Wohnungen. Zu einem guten Viertel handelte es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (8.830 WE). Knapp zwei Drittel entfielen auf den Geschosswohnungsbau (16.940 WE). Gut jede vierte Wohnung befindet sich im Geschosswohnungsbau (6.850 WE), knapp jede dritte Wohnung im Plattenbau (7.780 WE). Zehn Prozent der Wohnungen wurden nach 1991 errichtet (2.600 WE), wobei die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwogen.

Tab. 3.1: Wohnungsbestand in Köthen (inkl. Eingemeindungen zum 1.1.2004) nach Bauformen zum 31.12.2004¹

Bauform	WE-Zahl	Anteil (%)
Einfamilienhäuser	2.872	17,6
Zweifamilienhäuser	1.402	8,6
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	11.657	71,2
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	430	2,6
Gesamtbestand	16.361	100,0

Abb. 3.1: Entwicklung des Anteil der Bauformen am Wohnungsbestand



¹ Baufertigstellungsstatistik des Statistisches Landesamts Sachsen-Anhalt

Wohnbauentwicklung

Der Wohnungsbestand in Köthen hat zwischen 1995 und 2004 um 3,4 Prozent zugenommen. Der Zuwachs im restlichen Landkreis betrug 7,1 Prozent. Somit profitierte das Umland vom Bauboom der 1990er Jahre etwas stärker als die Stadt. Im Verhältnis zu anderen Städten fällt der Unterschied jedoch eher gering aus.

Tab. 3.2: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stadt und Landkreis Köthen ²

Wohnungsbestand zum 31.12. des Jahres	Gesamter Landkreis	Stadt Köthen	restlicher Landkreis
1995	31.568	14.886	16.682
1998	32.528	15.282	17.246
2001	33.257	15.533	17.724
2004	33.257	15.392	17.865
Änderung 95-04 absolut	1.689	506	1.183
Änderung 95-04 in %	5,4%	3,4%	7,1%

Sowohl im gesamten Landkreis als auch in der Stadt Köthen ist der Zuwachs an neuen Wohnungen rückläufig. Im Stadtgebiet (ohne Eingemeindungen von 2004) wuchs die Wohnungszahl zwischen 1995 und 1998 noch um durchschnittlich 0,9 Prozent pro Jahr, zwischen 1998 und 2001 um 0,5% pro Jahr, von 2001 bis 2004 sank die Wohnungszahl um jahresdurchschnittliche 0,3 % ab. Im Landkreis Köthen mit Ausnahme der Kreisstadt stieg die Wohnungszahl von 1995 bis 1998 noch um durchschnittlich 1,1% p.a., bis 2004 ist dieser Wert auf 0,3% zurückgegangen.

Tab. 3.3: Zugänge und Abgänge von Wohnungen in Köthen³

Jahr	Zugänge			Abgänge	Saldo
	Gesamt	E/ZFH	MFH		
1995	50	31	19	31	19
1996	125	36	89	21	104
1997	70	26	44	13	57
1998	63	52	11	10	53
1999	65	65	0	2	63
2000	30	24	6	11	19
2001	109	27	82	12	97
2002	38	32	6	158	-120
2003	31	31	0	21	10
2004	39	36	3	105	-66
95-04	620	360	260	384	236
Ø95-04	62	36	26	38	24
Ø01-04	54	32	23	74	-20

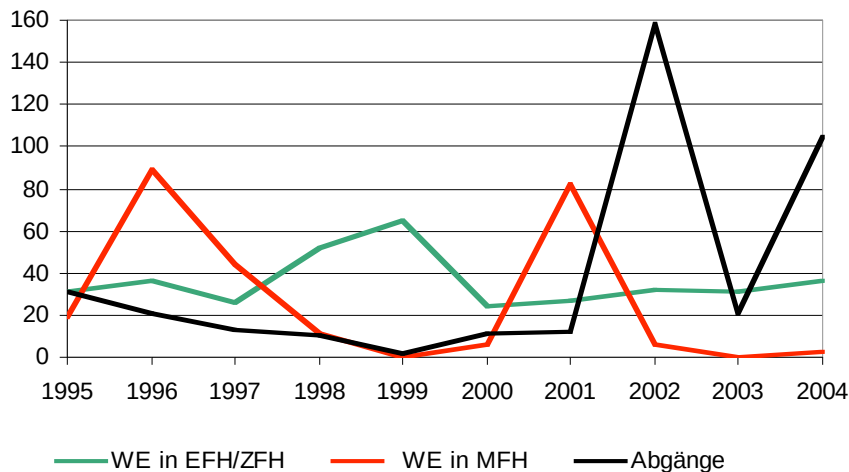
² Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Angaben für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Gebietsstand für alle Jahre: 2003

³ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Baufertigstellungsstatistik. alle Daten für den Gebietsstand 2003, Zu-/Abgänge: Jahreswerte, Bestand jeweils am 31.12.

Insgesamt erlebte Köthen im Zeitraum zwischen 1995 und 2004 einen Zugang von 620 Wohnungen (62 WE im Jahresdurchschnitt). Im selben Zeitraum gingen der Stadt durch Abbruch oder Umnutzung knapp 400 Wohnungen verloren, sodass der reale Zuwachs rund 240 Wohnungen ausmachte.

Gut die Hälfte der Wohnungszugänge entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, mit 42% hatten die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen etwas geringeren Anteil.

Abb. 3.2: Wohnungszugänge nach Bauformen und Wohnungsabgänge⁴



Der Ein- und Zweifamilienhausbau erlebte in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre einen kleinen Boom, im Jahr 1999 wurden 65 Ein- und Zweifamilienhauswohnungen fertig gestellt. Seitdem hat sich die Zahl der Fertigstellungen wieder bei knapp unter 40, dem langjährigen Jahresdurchschnitt eingependelt.

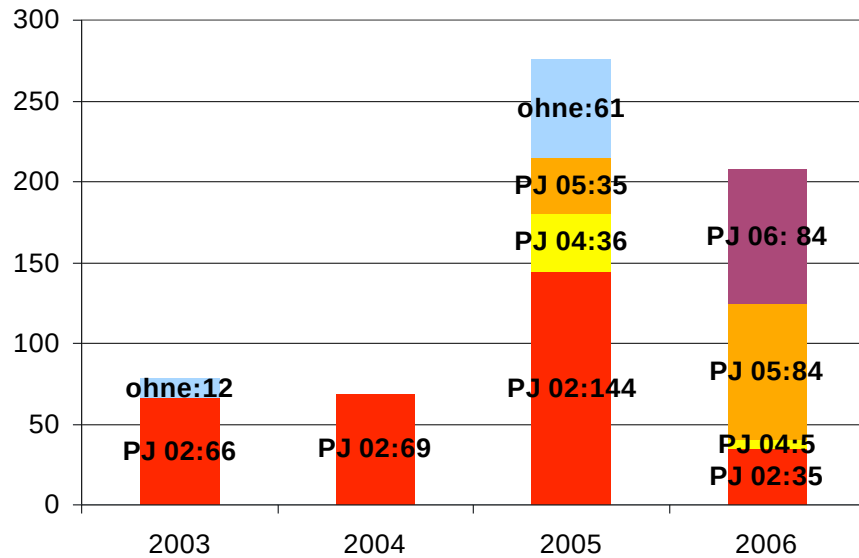
Der Mehrfamilienhausbau unterlag in den vergangenen 10 Jahren deutlichen Schwankungen. Während in einzelnen Jahren (1996, 2001) durch die Fertigstellung größerer Bauvorhaben über 80 Wohnungen in diesem Marktsegment entstanden, lagen die Zahlen in den meisten Jahren sogar nur im einstelligen Bereich, in den Jahren 1999 und 2003 wurden in Köthen überhaupt keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt.

Seit Beginn des Stadtumbauprogramms wurden in Köthen 599 Wohnungen vom Markt genommen, davon 474 unter in Anspruchnahme von Rückbaufördermitteln. Den bislang weitaus größten Beitrag zur Wohnraumreduzierung leistete dabei die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH, die 544 Wohnungen abreißen ließ.

Zeitlich fiel der bisherige Schwerpunkt des Rückbaus auf das Jahr 2005, in dem erstmals Rückbaumittel aus mehreren Programmjahren genutzt werden konnten. Insgesamt wurden in diesem Jahr 276 Wohnungen abgerissen, davon 215 mit Fördermitteln, die zum überwiegenden Teil noch aus dem Programmjahr 2002 stammten. 2006 wurden 208 Wohnungen rückgebaut, überwiegend mit Mitteln aus den Programmjahren 2005 und 2006.

⁴ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Baufertigstellungsstatistik. alle Daten für den Gebietsstand 2003, Zu-/Abgänge: Jahreswerte, Bestand jeweils am 31.12.

Abb. 3.3: Wohnraumreduzierung im Stadtumbau nach Jahr der Umsetzung und Programmjahr (PJ) der Förderung⁵



Wohnungseerstand

Zum 31.12.2004 lebten die gut 31.650 Köthener Einwohner in 14.760 Haushalten, dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,14 Personen pro Haushalt.⁶ Dementsprechend standen zu diesem Zeitpunkt rund 1.600 der 16.361 Köthener Wohnungen (=9,8%) leer.

Im Rahmen einer detaillierten Leerstandserhebung durch das Stadtplanungsamt wurde 2005/6 ermittelt, in wie vielen Geschossen der jeweiligen Gebäude Wohnungen leer stehen. Daraus lässt sich eine Abschätzung vornehmen, wie der Wohnungseerstand auf die einzelnen Stadtteile verteilt ist:

- Fast jede fünfte leerstehende Wohnung der Stadt befindet sich in dem 70er-/80er-Jahre-Wohngebiet Rüsternbreite, hier stehen etwa 21 % aller Wohnungen leer.
- Ein weiterer Leerstandsschwerpunkt ist der Bereich „Am Friedenspark“ um die Ludwigstraße: auffallend sind hier vor allem zahlreiche im gesamten Gebiet verteilte Gebäude, die vollständig bzw. nahezu vollständig leer stehen.
- Zwar ist der Wohnungseerstand in der Altstadt in den letzten Jahren mit dem Fortschreiten der Sanierung deutlich zurückgegangen, dennoch stehen noch rund 10% der Gebäude (nahezu) vollständig leer.⁷ Dies betrifft zum überwiegenden Teil auf unsanierte Gebäude in teilweise desolaten Zuständen zu.

⁵ errechnet das Maßnahmelisten des Baudezernats der Stadt Köthen

⁶ eigene Berechnung aus Haushaltsstrukturprognose (s. Abschnitt 3.2)

⁷ = Leerstand in allen Wohngeschossen. Auch Gebäude mit mehreren Wohnungen pro Geschoss, von denen nur eine leer steht, fallen in diese Kategorie

Tab. 3.4: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen (Zahl der Gebäude)⁸

	Leerstand in ... % der Wohngeschosse					
	0	<10	10-34	35-49	50-99	100
Altstadt	341	26	11	0	14	48
Bahnhofsviertel	281	28	10	0	8	37
Aribertstr.	163	1	10	0	5	14
Am Friedenspark	402	11	32	0	28	54
nörtl.Stadterweiterung	362	15	37	1	17	44
Am Wasserturm	174	9	4	0	4	6
Bandhauerstr.	66	1	4	0	1	0
südl. Gartenstadt	763	7	0	0	0	0
Am Stadion	245	0	1	0	0	0
August-Bebel-Str.	181	1	42	0	3	3
Rüsternbreite	58	1	120	64	45	4
Rüsternbreite II	71	0	8	0	2	0
nörtl. Gartenstadt	329	0	1	0	1	4
Geuz	242	1	0	0	0	8
Flughafen	24	39	0	0	0	1
Ost	316	40	3	0	2	8
Merzien/Hohsdorf	179	2	0	0	1	9
Porst/Zehringen	134	4	0	0	0	13
Elsdorf	105	3	0	0	0	1
Löbnitz a.d.Linde	93	4	1	0	0	8
Arensdorf	129	3	0	0	0	4
Kl. Wülknitz	72	2	0	0	2	1
Gr. Wülknitz	114	1	1	0	1	5
Dohndorf	101	8	1	0	4	8
Summe	4.900	207	286	65	138	280

⁸ errechnet aus Leerstandserhebung des Stadtplanungsamtes Köthen, Zahl der Gebäude aus digitaler Kartengrundlage ermittelt

Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz

Im Folgenden wird der Köthener Wohnungsbestand nach städtebaulichen Strukturtypen betrachtet. Im Grundsatz werden dabei zusammenhängende Bebauungen betrachtet. Einzelne Gebäude werden entsprechend des dominierenden Wohnumfelds in vorherrschende Strukturtypen eingegliedert. Aus diesem Grund können die Angaben mit den statistischen Gliederungen nach Baualter im Einzelfall differieren.

Tab. 3.5: Verteilung des Wohnungsbestands nach städtebaulichen Strukturtypen

	Zahl der WE (ca.)	Anteil an allen WE	Gebäude mit hohem Leerstand ⁹
Mittelalterlicher Altstadt kern	850	5%	14%
Gründerzeitliche Blockstruktur	5.200	32%	13%
Sozialer Wohnungsbau Beginn 20.Jh.	650	4%	3%
Werkswohnungsbau 1930er-Jahre	1.150	7%	5%
Wohnkomplex 1960er-Jahre	1.200	7%	3%
Wohnkomplex 1970/80er-Jahre	3.350	20%	17%
Geschoßwohnungsbau nach 1990	600	4%	2%
Einfamilienhausgebiet bis 1990	1.550	9%	1%
Einfamilienhausgebiet nach 1990	150	1%	2%
Dorflage	1.650	10%	5%
Summe	16.350	100%	8%

Altstadt

Die Altstadt zeichnet sich durch die zentrale Lagegunst aus. Hier wohnt man dicht im historisch attraktiven Umfeld in der Mitte der Stadt. Mit rund 850 Wohnungen befand sich etwa jede zwanzigste Köthener Wohnung in diesem Bereich. In rund 14 % der Wohngebäude gibt es erhebliche Leerstände (= in mindestens jedem zweiten Geschoss).

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden in den 1990er Jahren mit Priorität Maßnahmen im öffentlichen Raum, Teilmodernisierungen und Maßnahmen an den Gebäudehüllen (Dach, Fassade) sowie Ersatzneubauten gefördert. Dies trug zu einer erheblichen Aufwertung des Stadtbildes bei. Dennoch besteht für die Altstadt weiterhin umfangreicher Sanierungsbedarf.

⁹ aus Leerstandserhebung des Stadtplanungsamtes Köthen, Anteil der Gebäude mit Leerstand in mindestens jedem zweiten Geschoss

Gründerzeitliche Blockstrukturen

Die gründerzeitlich geprägte Stadtteile rund um die Altstadt (Aribertstraße, Am Friedenspark, Bahnhofsviertel und nördliche Stadterweiterung, sowie Randbereiche der Altstadt und „Am Wasserturm“) sind ein bedeutendes Segment des Köthener Wohnungsmarktes: mit 5.200 Wohnungen liegt nahezu jede dritte Wohnung des Stadtgebietes in einem Gründerzeitquartier. Die Wohnlagen werden durch eine weitgehend geschlossene Quartiersrandbebauung mit Schauffassaden sowie teils stark überbauten, teils aufgelockerten und durchgrünt Innenhofsituationen charakterisiert. Die Quartiersränder sind zum Teil durch Stadtvillen oder auch schlichte Geschosswohnzeilen der 1930er bis 1960er Jahre durchsetzt. Einige Lücken wurden erst während der vergangenen 30 Jahre gefüllt.

Rund jedes siebte Gebäude verfügt über erhebliche Wohnungsleerstände (= in mindestens jedem zweiten Geschoss steht mindestens eine Wohnung leer). Die Sanierungsstände variieren kleinräumig erheblich, während einzelne Straßenzüge weitestgehend durchsaniert sind, erscheinen andere in einem desolaten Bild. Gebäudeleerstände gehen meist mit schlechten Sanierungsständen einher.

Sozialer Wohnungsbau im frühen 20. Jahrhundert

Der Soziale Wohnungsbau des frühen 20. Jahrhunderts beschränkt sich in Köthen auf den recht kleinen Standort Bandhauer Straße mit 650 Wohnungen (4 % des gesamtstädtischen Bestands). Die Gebäude sind weitestgehend saniert und sehr gut vermietet.

Werksiedlungsbau der 1930er-Jahre

In den 1930er-Jahren entstand zwischen Altstadt und Flughafen der Werksiedlungsbereich „Am Wasserturm“. Hier befanden sich 2004 rund 1150 Wohnungen (7% der Köthener Wohnungen). Als erster Schwerpunkt der Wohnraumreduzierung war der Stadtteil bis Ende 2006 in einem erheblichen Umbruch begriffen. Mit den inzwischen 414 abgerissenen Wohnungen ist der Rückbauteil des Stadtumbaus in diesem Bereich abgeschlossen.

Wohnkomplex der 1960er- sowie 1970er- und 1980er-Jahre

Westlich angrenzend an die Werksiedlung der 1930er-Jahre befinden sich die Geschosswohnbereiche aus der DDR-Zeit. Beginnend mit dem Komplex August-Bebel-Straße in den 1960er-Jahren entstanden bis in die frühen 1990er Jahre entlang der Straße „An der Rüsternbreite“ rund 4.550 Wohnungen (August-Bebel-Straße: 1960er-Jahre, 1.200 Wohnungen = 7 %, Rüsternbreite: 1970-80er Jahre, 3.350 Wohnungen = 20 %).

Während in den östlichen Bereichen die Leerstände recht niedrig sind, fallen sie in der Rüsternbreite (insbesondere im zweiten, westlichen Bauabschnitt) deutlich höher aus: in 17 % der Treppenaufgänge steht in mindestens jedem zweiten Stockwerk eine Wohnung leer.

Geschosswohnungsbau nach 1990

Nach 1990 entstand nordwestlich des Wohnkomplexes an der Rüsternbreite die Siedlung „Rüsternbreite II“ mit rund 600 Wohnungen (4% des Köthener Wohnungsbestands). Diese sind (entsprechend ihres geringen Baualters) in einem guten Zustand und weitestgehend vermietet.

Einfamilienhausgebiete bis 1990

In den randstädtischen Lagen entstanden während der letzten 100 Jahre mehrere Eigenheimsiedlungen, die Haus und Garten in eher bescheidener Form bei minimaler Erschließung zum relativ kleinen Preis boten, vor allem in der südlichen Gartenstadt. Durch Arrondierungen und Verdichtungen sind die Siedlungen mit der Zeit gewachsen. Knapp jede zehnte Wohnung der Stadt liegt in einer dieser Siedlungen. Größte Lagenachteile sind Zentrumsferne und schwache Versorgung.

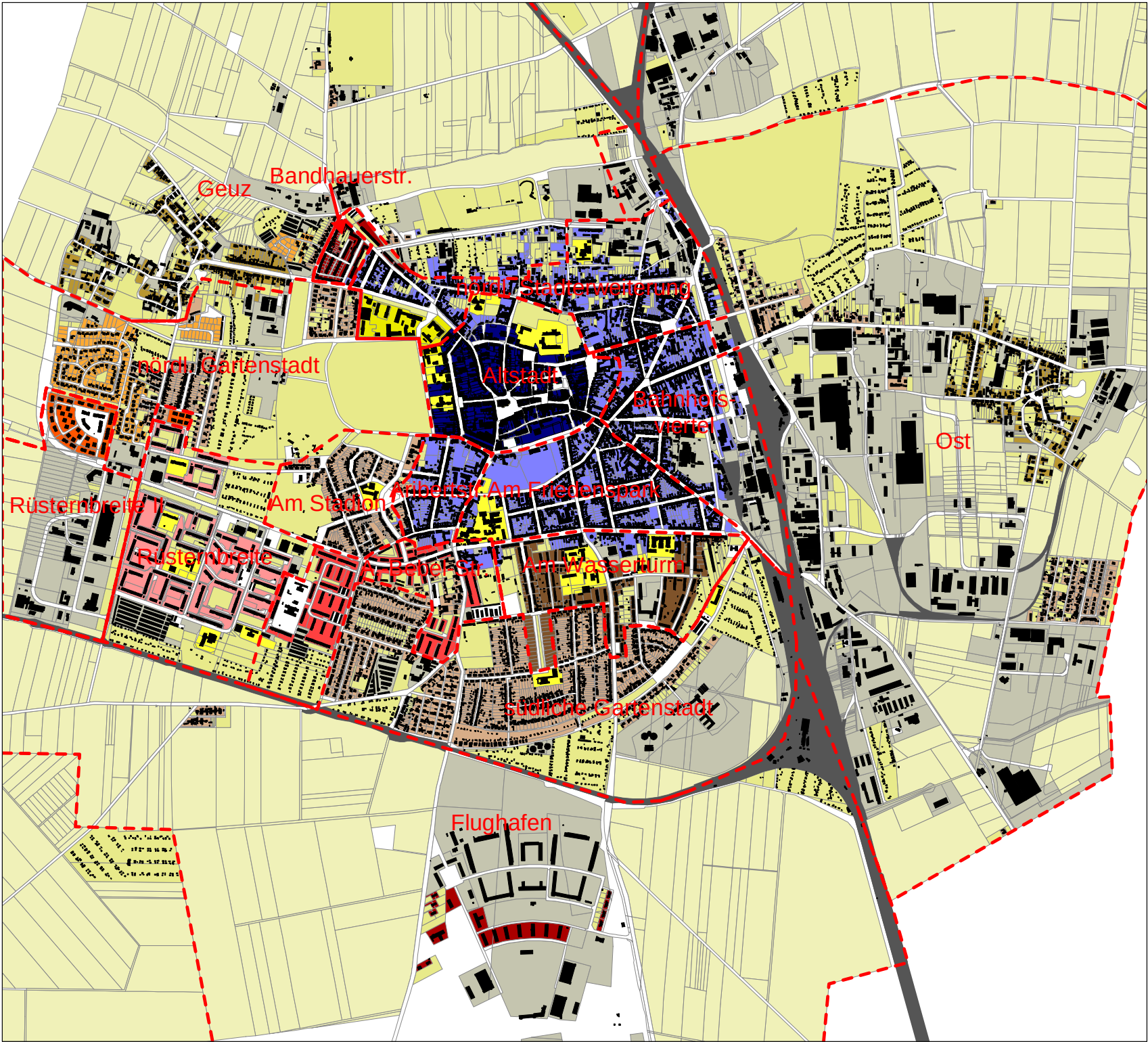
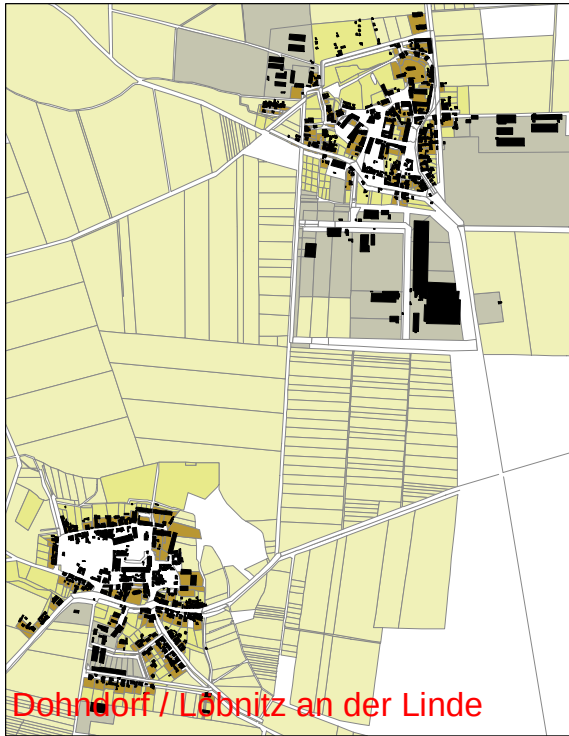
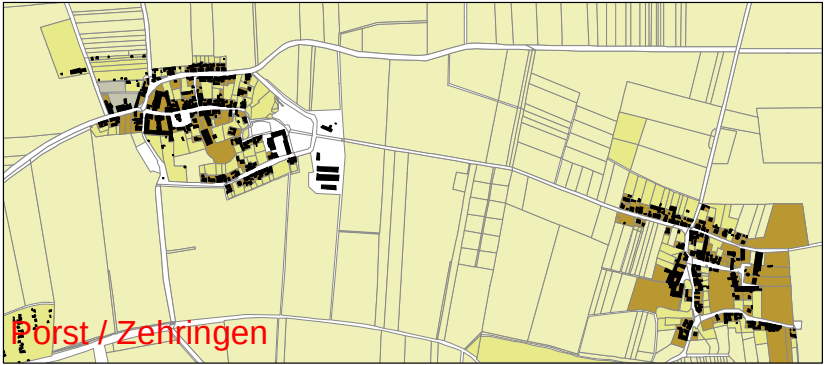
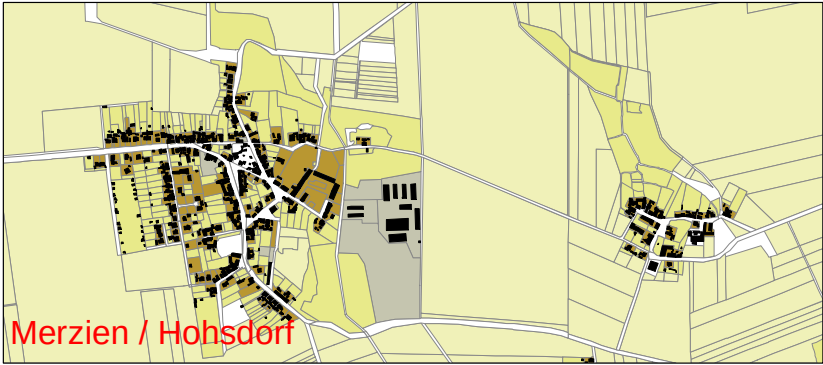
Gemischte Eigenheimgebiete ab 1990

Zwischen der Dorflage Geuz und dem Geschosswohnungsbaustandort „Rüsternbreite II“ wurde in den 1990er-Jahren die nördliche Gartenstadt, ein einst kleinerer Einfamilienstandort, erheblich erweitert. Mit rund 150 Wohnungen ist dies der größte Standort für den Neubau von Einfamilienhäusern der letzten Jahre. Weitere Neubauten erfolgten in Form von Lückenschließungen oder an kleinteiligen Standorten.

Dorflagen

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

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



Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands

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

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Köthen
StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung



3.2 Wohnungsmarkt aus Bewohnersicht

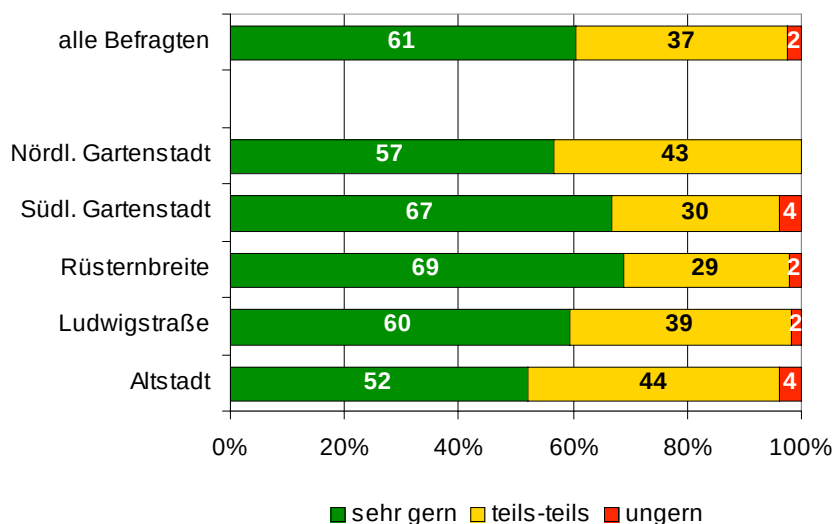
Im Rahmen der Haushaltsbefragung 2005 wurden für die fünf Befragungsgebiete auch verschiedene Fragen zur aktuellen Wohnsituation gestellt. Im folgenden soll für diese fünf Bereiche (Altstadt, Ludwigstraße/Zimmerstraße, nördliche und südliche Gartenstadt sowie Rüsternbreite) dargestellt werden, wie die Wohnzufriedenheit bezüglich Köthen insgesamt, des näheren Wohnumfelds sowie der Wohnung an sich bewertet wird. Welche inhaltlichen Problemschwerpunkte und Defizite sehen die Bewohner in ihren Wohnsituationen?

Eine weitere Frage, die dem Wohnungsleerstand gegenübergestellt wird, ist die Wohnungsbelegung. Wo leben die Haushaltsmitglieder besonders großzügig mit Wohnraum ausgestattet, wo eher beengt?

Wohnzufriedenheit

Die überwiegende Mehrheit der Befragten in der Haushaltsbefragung gab an, gern in Köthen zu leben, lediglich ein knappes Drittel war unentschlossen und nur ein minimaler Anteil gut 2% lebt explizit ungern in der Stadt. Zwischen den Befragungsgebieten gibt es dabei merklich Unterschiede in der Zufriedenheit: während in der Altstadt und der nördlichen Gartenstadt nur jeweils gut die Hälfte gern in Köthen lebt, sind es in der südlichen Gartenstadt und der Rüsternbreite jeweils mehr als zwei Drittel. Dies ist sicher auch in der langfristigen Bindung an die Stadt zu begründen, denn gleichzeitig leben hier die meisten „alteingesessenen“ Köthener: Rund 90% der Befragten in beiden Gebieten leben bereits mindestens seit den 1980er-Jahre in der Stadt, in den anderen Gebieten sind jeweils rund ein Viertel der Bewohner nach 1990 zugezogen.

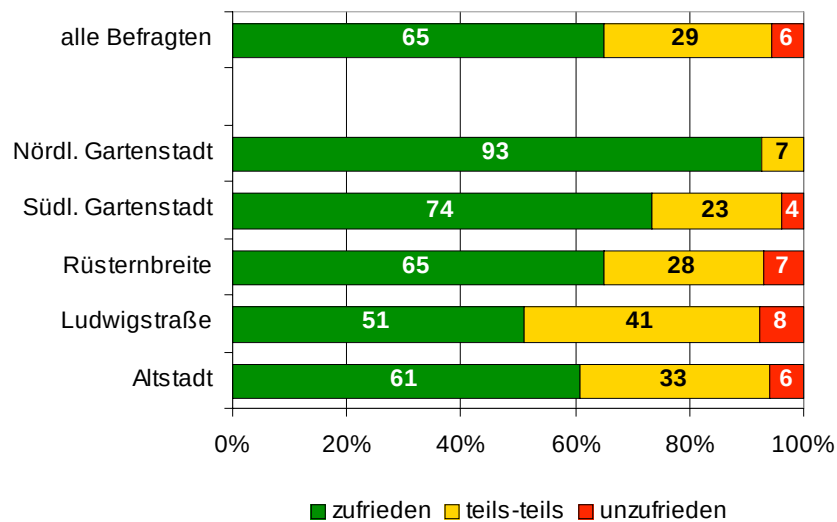
Abb. 3.7: „Wohnen Sie insgesamt gesehen gern in Köthen?“¹⁰



¹⁰ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

Mit ihrer Wohnumgebung sind rund zwei Drittel der Befragten zufrieden, knapp 30 % unentschlossen und gut 5 % unzufrieden. In der Betrachtung der einzelnen Wohngebiete zeigt sich dabei ein anderes Bild als bei der Frage nach der Gesamtstadt: die mit Abstand höchste Zufriedenheit wird in der erst in den 1990er-Jahren errichteten nördlichen Gartenstadt erreicht, wo kein Befragter sich unzufrieden zeigte und auch der Anteil der unentschiedenen unter 10% lag. Auch in der kleinteilig strukturierten südlichen Gartenstadt ist die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet überdurchschnittlich hoch, etwa drei Viertel sind mit Ihrer Umgebung zufrieden. Die Rüsternbreite und die Altstadt liegen mit 65 % bzw. 61 % Zufriedenen ungefähr im gesamtstädtischen Schnitt, während das Befragungsgebiet an der Ludwigstraße deutlich abfällt, nur jeder zweite Befragte äußert sich hier zufrieden mit dem Wohngebiet, 41 % sind sich dessen nicht sicher, knapp 8 % explizit unzufrieden.

Abb. 3.8: „Sind Sie mit Ihrer Wohnumgebung zufrieden?“¹¹

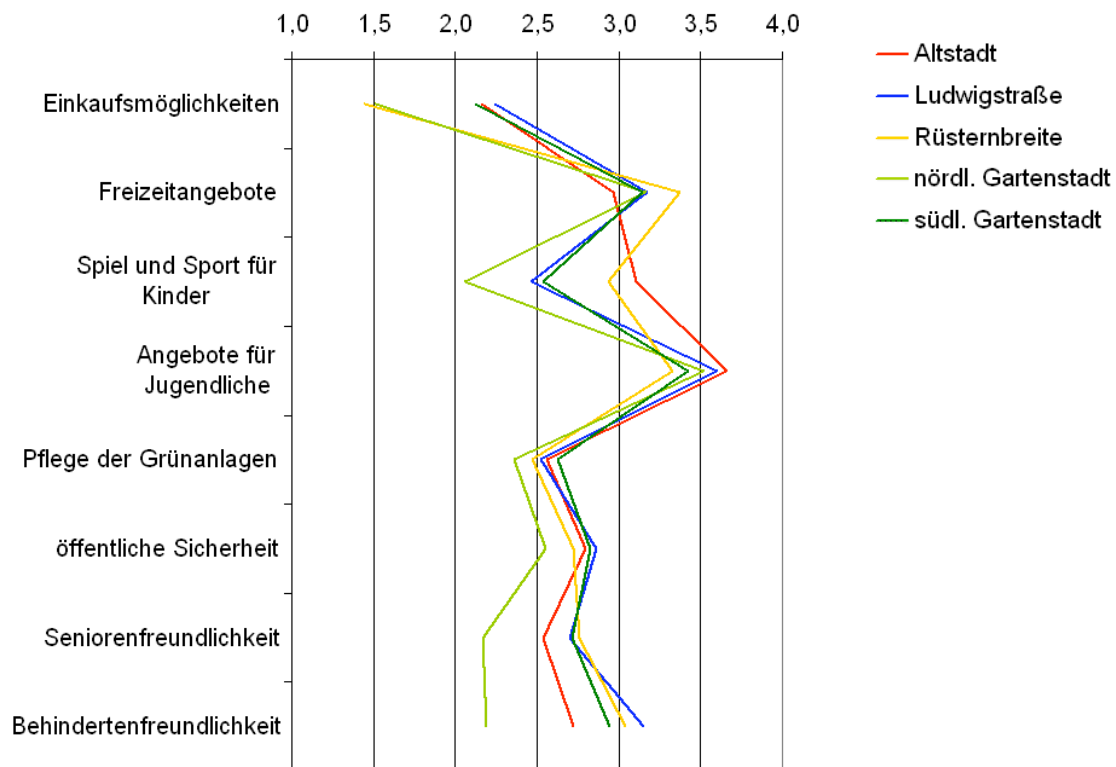


Die positive Einschätzung des eigenen Wohnquartiers wird deutlich differenzierter, wenn die Befragten detailliert um Einschätzungen zu ihrem Viertel bzw. Hausumfeld gebeten werden. In allen Wohngebieten schneiden vor allem die Freizeitangebote im Allgemeinen sowie die Angebote für Jugendliche recht schlecht ab, die im Durchschnitt schlechter als „befriedigend“ ausfallen. Bei den Einkaufsmöglichkeiten wird vor allem die Nähe zu den Angeboten am Wohngebiet Rüsternbreite geschätzt: in beiden benachbarten Befragungsgebieten fällt die Bewertung mit ca. 1,5 besonders gut aus, die übrigen Gebiete liegen trotz der sanierten Fußgängerzone in der Altstadt etwa gleich auf bei 2,2.

Die Spiel- und Sportangebote für Kinder werden vor allem in der nördlichen und südlichen Gartenstadt, wo sie jeweils auf den eigenen Grundstücken realisiert werden, aber auch im Befragungsgebiet Ludwigstraße positiv bewertet. Die Pflege der Grünanlagen, die öffentliche Sicherheit sowie die Seniorenfreundlichkeit liegen alle im Bereich „befriedigend und besser“ ohne dabei wesentlich zwischen den Befragungsgebieten zu differieren.

Die Behindertenfreundlichkeit wiederum in der nördlichen Gartenstadt recht positiv eingeschätzt (2,2), in der Ludwigstraße dagegen nicht einmal befriedigend (3,2).

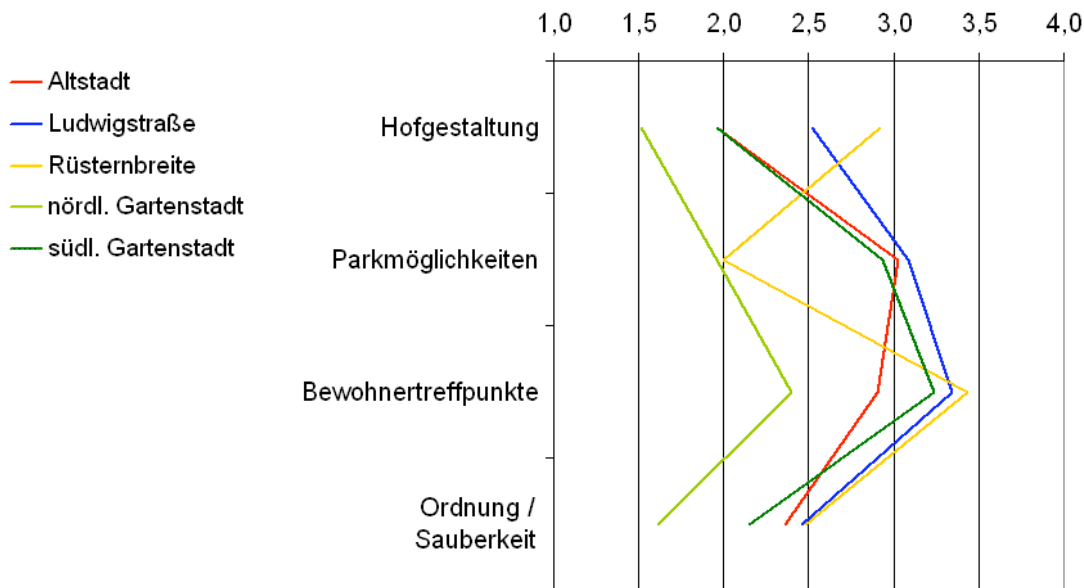
¹¹ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

Abb. 3.9: Bewertung des Wohnviertels durch Befragte¹²

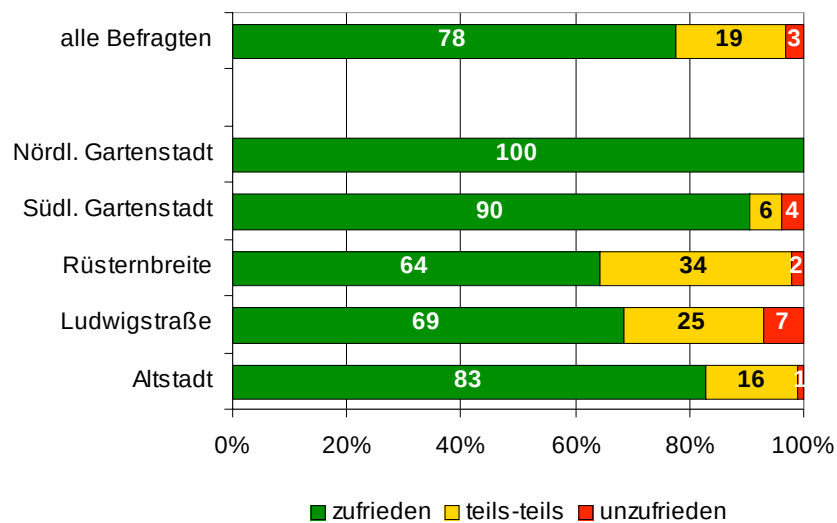
Bei der Bewertung des unmittelbaren Hausumfelds schneiden in fast allen Kategorien diejenigen Gebiete besonders positiv ab, die über einen hohen Anteil an Wohneigentum haben, in denen also die Verantwortung für das Wohnumfeld den Befragten selbst obliegt: Insbesondere die nördliche Gartenstadt (Eigentümeranteil: 98%) schneidet sehr positiv ab und liegt in allen Kategorien um eine halbe bis eine Note über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die südliche Gartenstadt (91% Eigentümer) und die Altstadt (55%) folgen in den meisten Bereichen mit einigem Abstand.

In den Bereichen mit hohem Mieteranteil Ludwigstraße (84% Mieter) und Rüsternbreite (100% Mieter) schneiden nahezu durchweg am schlechtesten ab. Eine Ausnahme bildet dabei, die Parksituation in der Rüsternbreite, die sich seit Anfang der 1990er-Jahre deutlich entspannt hat, was von den Bewohnern gewürdigt wird, sie bewerten sie als gut. Insgesamt werden in allen Gebieten die größten Defizite (Notenbereich um 3,0) in den Treffmöglichkeiten für Bewohner gesehen, in den dichter bebauten Quartieren „südliche Gartenstadt“, „Altstadt“ und „Ludwigstraße“ auch die Parkmöglichkeiten.

¹² Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o. (Notenspanne 1-5)

Abb. 3.10: Bewertung des Hausumfelds durch Befragte¹³

Mit der eigenen Wohnung sind mehr als drei Viertel aller Befragten zufrieden, knapp jeder fünfte zumindest noch teilweise, nur 3% der Befragten äußerte sich unzufrieden. Die höchste Zufriedenheit wird dabei in der nördlichen Gartenstadt erreicht, wo ausnahmslos alle Befragten zufrieden mit der eigenen Wohnung sind, ähnlich positiv sieht es in der südlichen Gartenstadt mit 90% Zufriedenen aus. Auch in der Altstadt liegt der Anteil der Zufriedenen bei über 80%, 1% ist unzufrieden, 16% „teils-teils“. Am schlechtesten schneiden das Gebiet um die Ludwigstraße sowie die Rüsternbreite ab, auch hier sind aber weit mehr als die Hälfte der Befragten (69% bzw. 64%) mit ihrer Wohnung zufrieden und jeweils nur ein Bruchteil (7% bzw. 2%) wirklich unzufrieden, der Rest ist unentschieden.

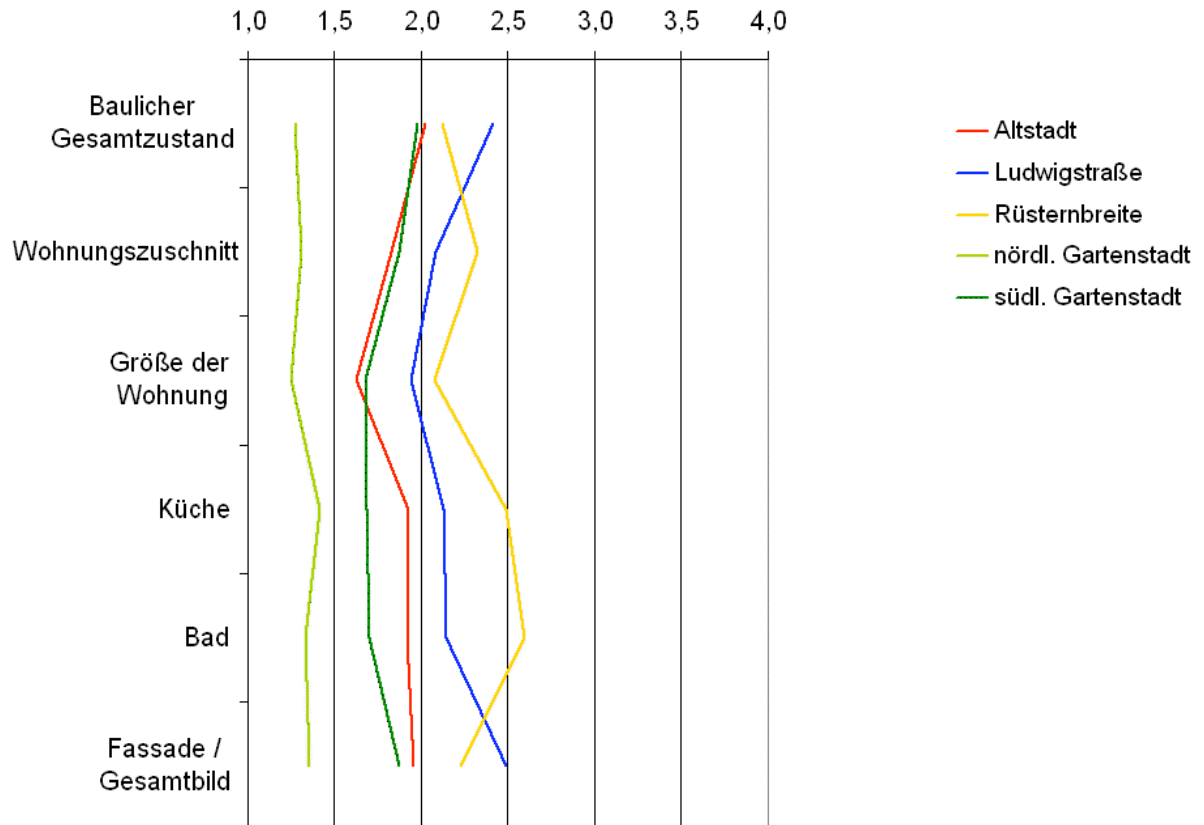
Abb. 3.11: „Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“¹⁴

¹³ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

¹⁴ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

Das Bild widerspiegelt sich auch in der Bewertung der einzelnen Eigenschaften der Wohnungen: durchweg am Besten schneidet die nördliche Gartenstadt ab, am schlechtesten Ludwigstraße und Rüsternbreite. Wobei die schlechtesten Einzelnoten für Bäder und Küchen in der Rüsternbreite vergeben wurden, ein übliches Bild in Plattenbaugebieten.

Abb. 3.12: Bewertung von Haus und Wohnung durch Befragte¹⁵



¹⁵ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

Wohnungsbelegung

Nach wie vor geht der Wohnungsleerstand einher mit überbelegten Wohnungen: in 7% der Haushalte leben mehr Personen als Wohnräume zur Verfügung stehen, dies betrifft vor allem 4-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen. Gleichzeitig steht in 18% der Haushalte mindestens ein Zimmer mehr zur Verfügung als Personen in den Haushalten leben, was als eine sehr entspannte Wohnungsbelegung betrachtet werden kann.

Tab. 3.4: Wohnungsbelegung nach Haushaltsbefragung¹⁶

		Wohnräume (ohne Küche und Bad)					Ges.
		1	2	3	4	5+	
Personen	1	3	10	3	0	1	17
	2	0	9	23	6	3	41
	3	0	1	12	10	5	28
	4	0	0	4	5	4	13
	5+	0	0	1	1	1	3
Ges.		3	20	43	22	14	100

7%	der Haushalte wohnen überbelegt (mehr Personen als Wohnräume)
18%	der Haushalte wohnen sehr entspannt (mehr als 1 Wohnraum mehr als Personen)

Der Anteil der überbelegten Wohnungen variiert sehr stark zwischen den einzelnen Bereichen der Stadt: während er in der Altstadt mit 6,7% etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt liegt, sind die großzügigeren Gartenstädte kaum von Überlegung betroffen. Auch in der Rüsternbreite ist der Anteil mit 4,1% unterdurchschnittlich. Besonders hoch ist ihr Anteil dagegen im Gebiet Zimmerstr./Ludwigstraße mit 14,9%, auch hier fallen vor allem die 4-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen ins Gewicht (Anteil: 8,9%).

Tab. 3.5: Wohnungsbelegung nach Befragungsgebieten¹⁷

	... der Befragten wohnen überbelegt	... der Befragten wohnen sehr entspannt
Altstadt	7%	31%
Zimmerstr./Ludwigstr.	15%	7%
nördliche Gartenstadt	0%	37%
südliche Gartenstadt	2%	30%
Rüsternbreite	4%	5%
Gesamt	7%	18%

¹⁶ Auswertung der Befragung von gut 400 Haushalten in repräsentativ ausgewählten Wohngebieten der Stadt Köthen im Frühjahr 2005

¹⁷ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

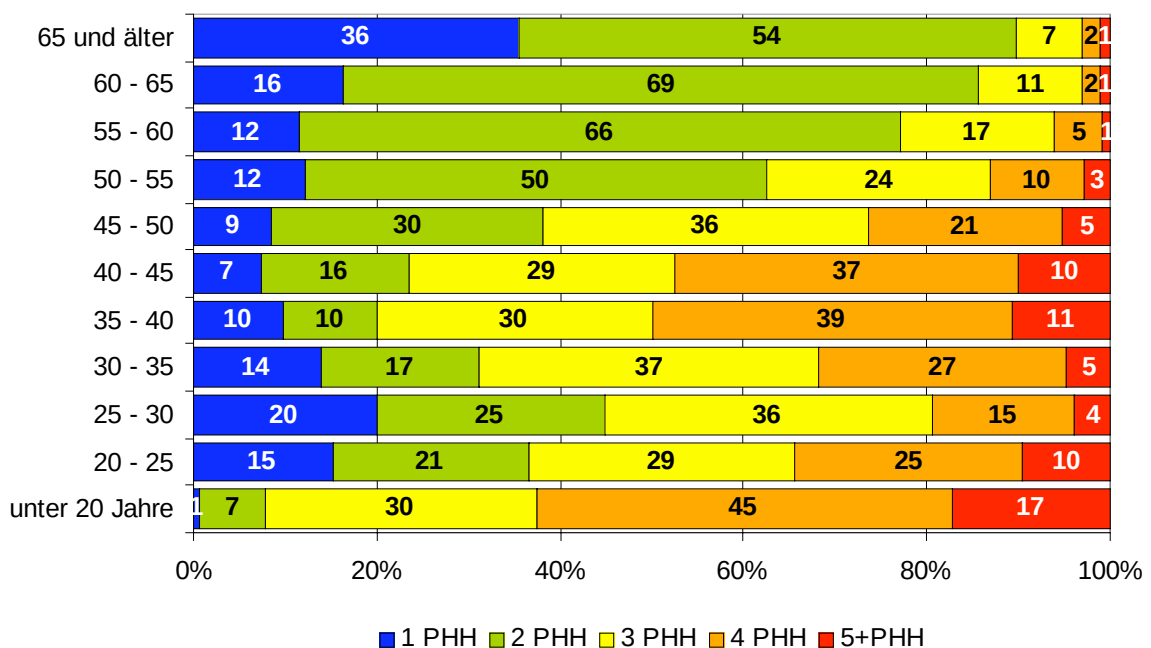
3.3 Wohnbedarfsprognose

Haushaltsstrukturentwicklung

Die Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgrößenstrukturen wurde aus den Altersstrukturen in den Szenarios der Einwohnerprognose sowie aus den altersspezifischen Haushaltsstrukturen nach dem bundesweiten Mikrozensus für jede Altersgruppe hergeleitet. Hier einige typische Beispiele:

- Personen, die jünger als 20 Jahre alt sind, wohnen zur überwiegenden Mehrheit in größeren Haushalten, da sie noch bei ihren Eltern leben (30% in 3-Personen-Haushalten, 45% in 4-Personen-Haushalten, 17% in noch größeren Haushalten). Lediglich 1 Prozent dieser Altersgruppe lebt allein, 7 Prozent wohnen in 2-Personen-Haushalten.
- In den Altersgruppen der Haushaltsgründer steigt der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte deutlich an. Die 25- bis 30-jährigen leben zu 45% in Zwei-Personen-Haushalten. Der Rest verteilt sich auf junge Familien mit Kind(ern) sowie auf „Nesthocker“, die noch im Elternhaus wohnen.
- In der Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren gibt es die meisten Haushalte mit Kindern. Es dominieren die 3- und mehr Personenhaushalte.
- Die höchsten Anteile von Ein- und Zweipersonen-Haushalten werden in den älteren Generationen erreicht, wenn die Kinder das Elternhaus verlassen haben. Bei den Senioren zeigt sich dann ein besonders hoher Anteil von (z.T. verwitweten) Alleinstehenden.

Abb. 3.13: Altersspezifische Haushaltsgrößenstruktur (Anteile der Haushaltsgrößen nach Altersgruppen in Prozent)¹⁸



¹⁸ Angaben aus dem bundesweiten Mikrozensus für 2002

Angewandt auf die aktuelle Altersstruktur der Köthener Bevölkerung ergibt sich folgende Haushaltsgrößenstruktur:

Tab. 3.6: Haushaltsgrößenstruktur 2004

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Summe
Haushalte	4.940	5.240	2.500	1.660	420	14.760
Personen	4.940	10.480	7.500	6.640	2.100	31.660

Daraus resultiert eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,14 Personen je Haushalt im Jahr 2004. Durch die Alterung der Bevölkerung, sowie den Wegzug der jungen, mobilen Einwohner in den vergangenen Jahren nimmt der Anteil kleinerer Haushalte zu, sodass die Verminderung der Gesamtzahl der Haushalte weniger dramatisch ausfällt als die Einwohnerverluste. In den ersten Jahren des Prognosezeitraums kann der Einwohnerrückgang sogar vollständig aufgefangen werden.

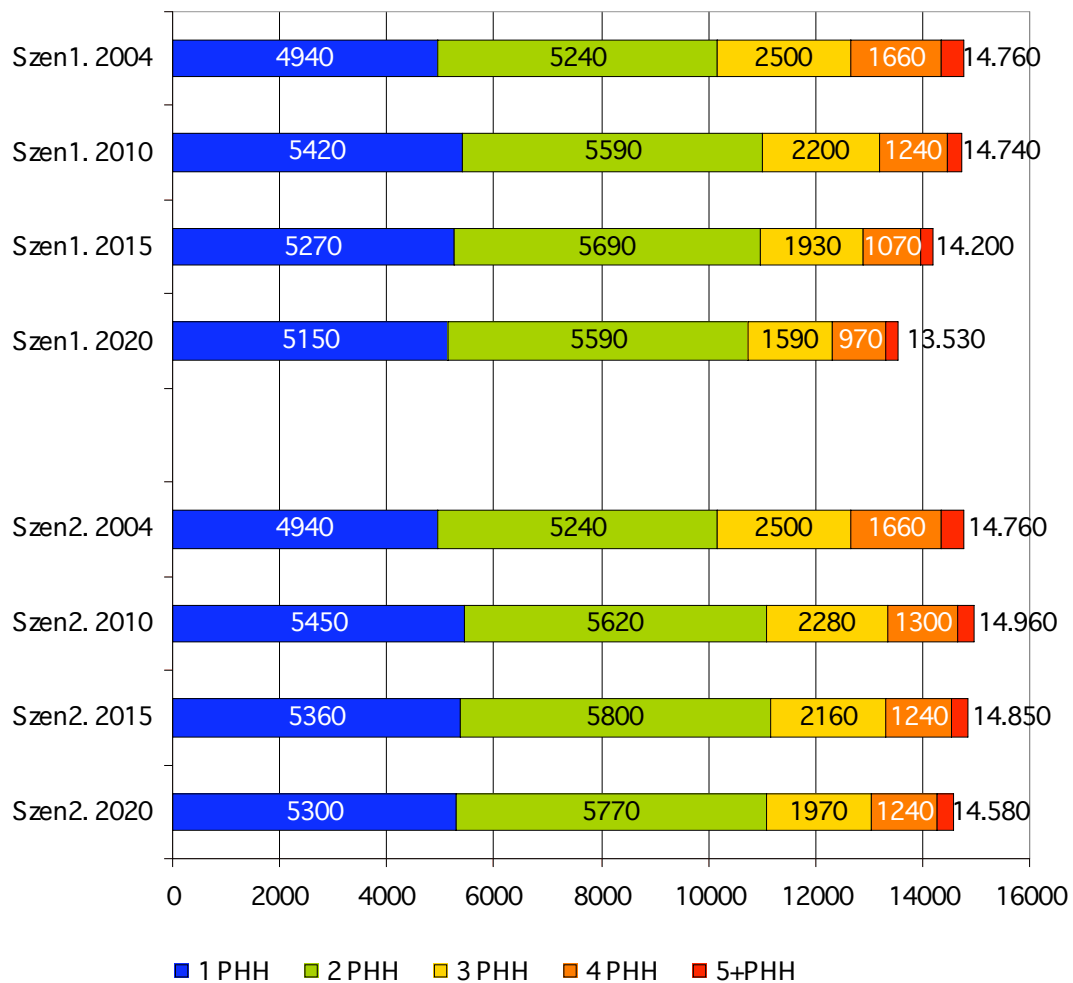
Neben den Verschiebungen, die sich aus der sich verändernden Altersstruktur ergeben, kommt es auch zu Verschiebungen innerhalb der einzelnen Altersgruppen. Dieser lässt sich als „Wandel der Lebensmodelle“ beschreiben und an folgenden Entwicklungen festmachen:

- Der Anteil von Paaren mit Kindern ist rückläufig,
- Der Anteil der Haushalte von Alleinerziehenden steigt,
- Der Anteil der kinderlosen Haushalte steigt ebenfalls.

Für den Prognosezeitraum wird angenommen, dass sich dieser „Wandel der Lebensmodelle“ ebenso stark auf die Haushaltsstruktur auswirken wird, wie die Veränderung der Altersstruktur. Daraus ergibt sich nach dem pessimistischen Szenario 1 eine Reduzierung der Haushaltszahl bis auf 13.530 im Jahr 2020, was bei einer Einwohnerzahl von 26.130 einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,93 Personen je Haushalt entspricht.

Das optimistischere Szenario 2 geht vor allem von geringeren Fernwanderungsverlusten aus. Diese wirken sich zunächst vor allem in den Altersgruppen der Haushaltsgründer aus. Mit der Zeit wachsen aus diesen nicht abgewanderten bzw. zugewanderten Berufseinsteigern neue Familien heran, so dass im Konsolidierungsszenario vor allem die größeren Haushalte stärker vertreten sind. Insgesamt liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,00 Personen je Haushalt jedoch nur geringfügig über dem Szenario, da durch die Alterung der Bevölkerung der alleinstehende Rentnerhaushalt der dominierende Haushaltstyp in Köthen sein wird.

Abb. 3.14: Prognose der Haushaltentwicklung bis 2020 (Zahl der Haushalte)



Im Falle des **Szenario 1** wird die Zahl der Haushalte bis 2010 minimal und bis 2020 um rund 1.200 abnehmen. Der Verlust wird ausschließlich auf Kosten größerer Haushalte gehen. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen werden bis 2020 um mehr als ein Drittel weniger werden. Die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen wird dagegen sogar leicht ansteigen: um 6 % oder 560 Haushalte.

Trifft das **Szenario 2** ein, wird die Zahl der Haushalte zunächst sogar leicht wachsen, und zwar um 200 bis 2010, im Anschluss ist sie jedoch wieder leicht rückläufig und 2020 rund 14.580 betragen. Die Zahl der größeren Haushalte würde dabei weniger stark schrumpfen: die 3-und-mehr-Personen-Haushalte um gut 1.000 (=23 %), die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen wächst dagegen sogar um 9 % an.

Mengenkulissen für den Stadtumbau

Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 5 % der reinen Wohnbedarfs (Nettowohnbedarf), die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt nötig ist, werden am Zielhorizont des Prognosezeitraums im Jahr 2020 nach den beiden Prognoseszenarios zwischen 14.210 und 15.310 Wohnungen benötigt.

Tab. 3.7: Wohnungsbedarf bis 2020 nach den Prognoseszenarios

	Szenario 1			Szenario 2		
	Haus- halte	Flukt.- reserve	Wohnungs- bedarf	Haus- halte	Flukt.- reserve	Wohnungs- bedarf
2004	14.760	740	15.500	14.760	740	15.500
2010	14.740	740	15.480	14.960	750	15.710
2015	14.200	710	14.910	14.850	740	15.590
2020	13.530	680	14.210	14.580	730	15.310

Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung

Die Abschätzung der Wohnbestandsentwicklung bis zum Jahr 2020 wird aus den Neubautrends der vergangenen Jahre sowie den finanziell realisierbaren Wohnwünschen abgeleitet. Angesichts der sich abzeichnenden Stagnation bei der Suburbanisierung sowie der voraussichtlich sinkenden Förderungen sowohl im Eigenheimbereich (Wegfall / Kürzung der Eigenheimzulage) als auch im Geschosswohnungsbau (Verringerung der Investitionszulage) wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnungsneubau in Köthen auch längerfristig in sehr geringen Dimensionen bewegt.

Für die Prognose der Wohnungszugänge wird von einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rund 40 Wohnungen ausgegangen, dies entspricht zum einen dem langjährigen Mittelwert im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, zum anderen den finanzierbaren Wohnwünschen, wie sie in der Haushaltsbefragung ermittelt wurden. Bis 2020 entsteht so ein kumulierter Zuwachs von 640 Wohnungen, dies ergibt einen Bestand von rund 17.000 Wohnungen im Jahr 2020.

Abschätzung des Wohnungsüberhangs bis 2020

Aus der Gegenüberstellung von prognostiziertem Wohnungsbedarf und der Fortschreibung des Wohnungsbestands bis 2020 ergibt sich der langfristige Wohnungsüberhang nach den beiden Szenarios.

Nach dem Prognoseszenario 1 wird sich die Haushaltszahl bis 2020 auf 14.210 verringern. Damit würde der Wohnungsüberhang erheblich von heute 861 Wohnungen auf 2.791 erhöhen.

Tab. 3.8: Mengenkulissen des Stadtumbaus nach Prognoseszenario 1

	2004	2010	2015	2020
Einwohner	31.656	29.595	27.926	26.130
Haushalte	14.760	14.740	14.200	13.530
Personen pro Haushalt	2,14	2,01	1,97	1,93
plus 5 % Fluktuationsreserve	740	740	710	680
Wohnungsbedarf brutto	15.500	15.480	14.910	14.210
Wohnungsbestand	16.361	16.601	16.801	17.001
Wohnungsüberhang	861	1.121	1.891	2.791

Nach dem Prognoseszenario 2 fällt die Reduzierung der Haushaltszahl deutlich geringer aus, von heute 15.500 auf 15.310 im Jahr 2020. Da gleichzeitig aber noch Wohnungen vor allem in Einfamilien- und Reihenhäusern neu auf den Markt kommen, erhöht sich der Wohnungsüberhang immerhin noch auf 1.691.

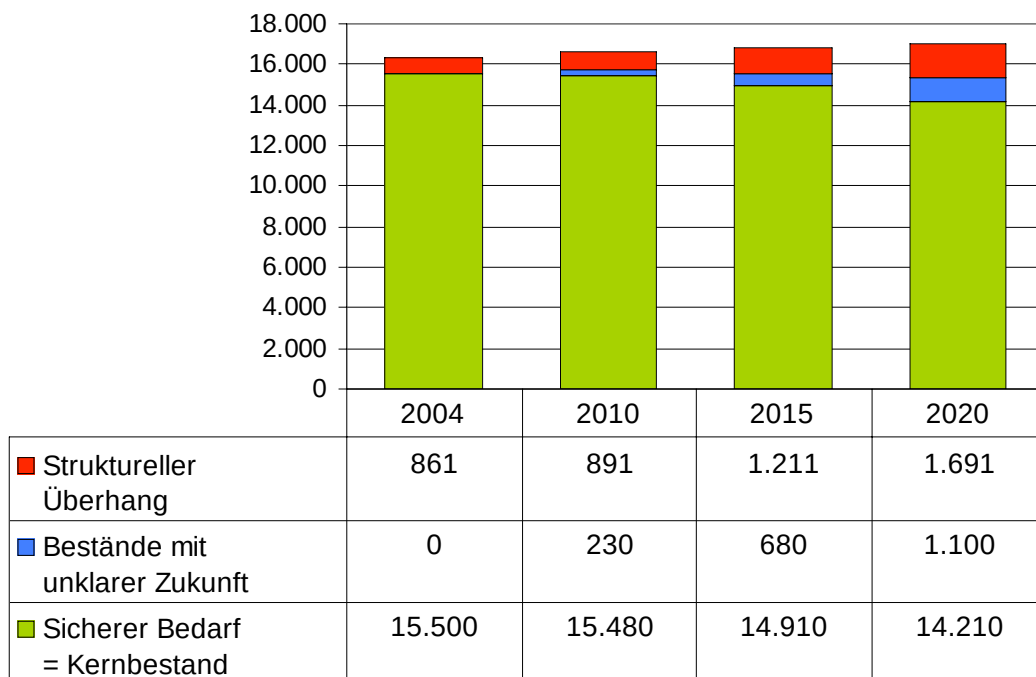
Tab. 3.9: Mengenkulissen des Stadtumbaus nach Prognoseszenario 2

	2004	2010	2015	2020
Einwohner	31.656	30.247	29.842	29.195
Haushalte	14.760	14.960	14.850	14.580
Personen pro Haushalt	2,14	2,02	2,01	2,00
plus 5 % Fluktuationsreserve	740	750	740	730
Wohnungsbedarf brutto	15.500	15.710	15.590	15.310
Wohnungsbestand	16.361	16.601	16.801	17.001
Wohnungsüberhang	861	891	1.211	1.691

Nach beiden Szenarios entstehen erhebliche Spannweiten des Wohnungsüberhangs. Für die Mengenkulisse eines städtebaulichen Leitbilds zum Stadtumbau wird folgender Ansatz vorgeschlagen:

- Der **Wohnungsüberhang nach dem Szenario 2** bildet die Mengenkulisse für die Rücknahme des mit Sicherheit nicht mehr vermarktbar Wohnraums. Dieser strukturelle Überhang steigt von heute 861 Wohnungen auf 1.691 Wohnungen an, soweit die Maßnahmen des Stadtumbaus dem nicht entgegen wirken.
- Der **Wohnbedarf nach dem Szenario 1** bildet die Mengenkulisse für das **bestandssichere städtebauliche Grundgerüst der Wohnbausubstanz**, das durch kontinuierliche Modernisierung erhalten bleiben soll. Auch langfristig ist die mit 14.210 ein erheblicher Teil des heutigen Wohnungsbestands.
- Die Differenz zwischen Wohnungsüberhängen der beiden Szenarios ergibt die Mengenkulissen für den **Wohnungsbestand mit unklaren Zukunftsaussichten**. Für diese langfristig 1.100 Wohnungen kann heute noch nicht mit Gewissheit gesagt werden, ob im Jahr 2020 noch eine Nachfrage besteht. Modernisierungsinvestitionen, die über den sicheren Bedarf hinausgehen, sollten nur erfolgen, wenn sich abzeichnet, dass die Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen eher dem optimistischen Szenario 2 entspricht.

Abb. 3.15: Mengenkulissen des Stadtumbaus

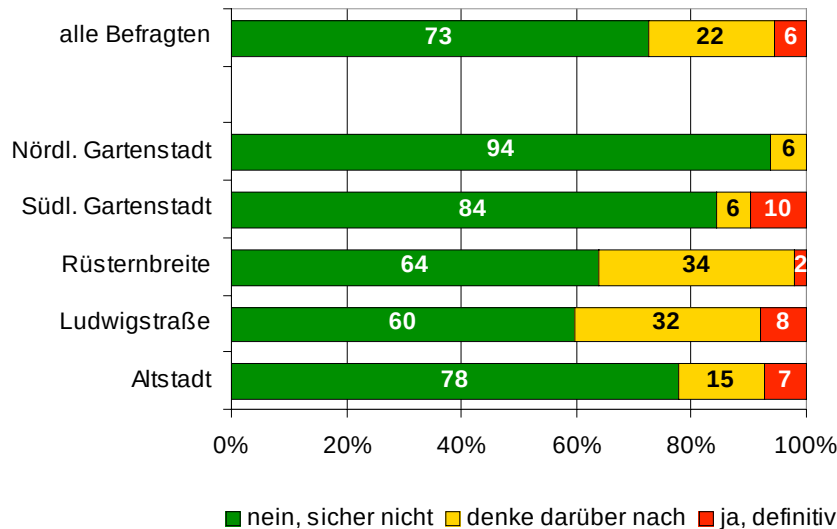


3.4 Abschätzung der Nachfrageentwicklung

Wohnwünsche / Mobilität

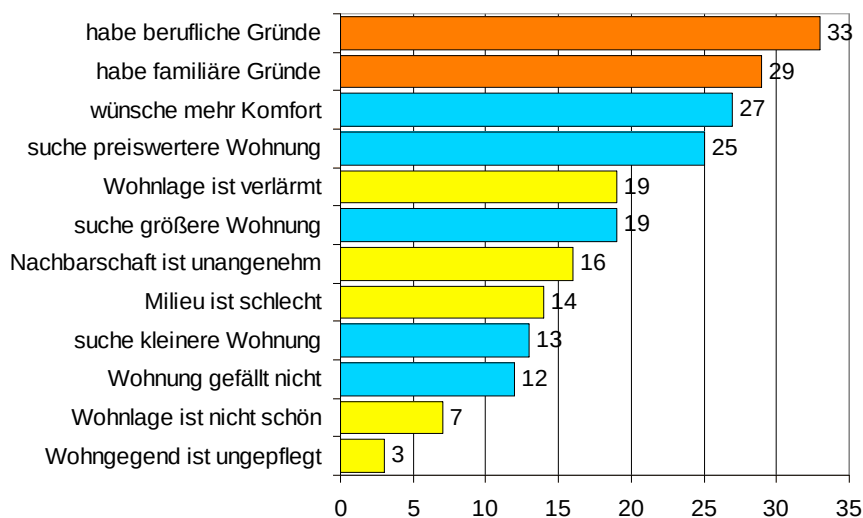
6% der Köthener Befragten haben bereits beschlossen, aus ihren aktuellen Wohnung ausziehen, weitere 22% denken über diesen Schritt nach. Dabei ist eine starke Eigentumsbindung zu erkennen, bei den Mietern unter den Befragten liegen beide Anteile zusammen bei 38%, bei den Eigentümern dagegen bei 12%. Dementsprechend sind auch die Anteile der Wegzugswilligen in der Rüsternbreite und der Ludwigstraße besonders hoch.

Abb. 3.16: „Wollen Sie aus Ihrer Wohnung wegziehen?“¹⁹



Als wichtigste Wegzugsgründe wurden berufliche und familiäre Gründe angegeben (orange dargestellt, 33 bzw. 29 Nennungen). Defizite der eigenen Wohnung (blau dargestellt) oder des Wohnumfelds (gelb dargestellt) sind dem untergeordnet. Wünsche nach Wohnungen mit mehr Komfort, günstigeren Wohnungen oder anderen Wohnungsgrößen wurden dabei vor allem in den „Mietwohnungsgebieten“ Ludwigstraße und Rüsternbreite artikuliert. Bei den Defiziten der Wohnlage ist in der Ludwigstraße vor allem die Verlärmung ein wichtiger Umzugsgrund, in der Rüsternbreite dagegen Probleme mit dem Wohnumfeld.

Abb. 3.17: „Falls sie wegziehen möchten, warum...?“²⁰

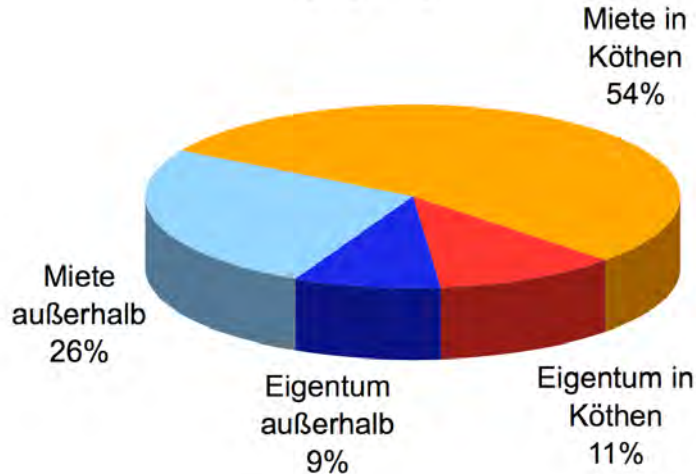


¹⁹ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

²⁰ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

Als Umzugsziel gaben fast zwei Drittel der Befragten an, in Köthen bleiben zu wollen und zwar bevorzugt zur Miete. Eine Mietwohnung außerhalb von Köthen suchen 26% der Befragten, eine Eigentumswohnung (bzw. ein eigenes Haus) 11%. Auffallend ist, dass unter denjenigen Befragten, die Wohneigentum bilden wollen, der Anteil derjenigen, die in Köthen bleiben wollen, deutlich niedriger ist als unter denjenigen, die Mietwohnungen suchen.

Abb. 3.19: Ziele der Wegzugswilligen²¹

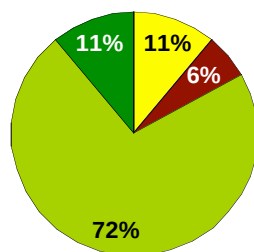


Die Wünsche nach Wohneigentum konzentrieren sich zum überwiegenden Teil auf das Einfamilienhaus, auf das 72% der Nennungen entfallen. Reihen- sowie Siedlungshäuser und Eigentumswohnungen in Neu- und Altbauten spielen nur eine untergeordnete Rolle. Eigentumswohnungen im Plattenbau wurden gar nicht als Wunsch geäußert. Bei den Eigentumswünschen ist zu berücksichtigen, dass rund jeder zweite Wunsch angesichts zu geringer Haushaltseinkommen finanziell nicht realisierbar ist.

Mietwohnungen werden bevorzugt im Altbau gewünscht, auf den sich 40% der geäußerten Wohnwünsche konzentrieren. 21% präferieren den Geschosswohnungsneubau. Die Nachfrage nach Reihenhäusern ist durch Mieter deutlich größer als durch Eigentumsinteressenten. 19% der ohnehin größeren Nachfragegruppe der Mieter wünschen sich ein Reihenhaus. Immerhin 12% der Mietinteressenten möchte zukünftig im Plattenbau leben, diese Nachfrage kommt vor allem von Mietern aus der Rüsternbreite.

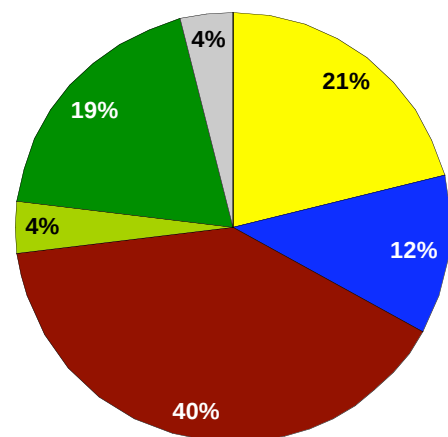
Abb. 3.20: Ziele der Wegzugswilligen²²

Eigentum (20%), davon:



- Geschosswohnungsbau nach 1990
- Plattenbau
- Altbau
- Einfamilienhaus
- Reihenhaus/Siedlung
- andere

zur Miete (80%), davon:



²¹ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

²² Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

Legt man diese Befragungsergebnisse auf alle Köthener Haushalte um, so ergeben sich folgende Wohnwünsche für den Köthener Wohnungsmarkt:

Tab. 3.10: Hochrechnung der Wohnwünsche auf alle Haushalte²³

	Eigentum	zur Miete	Summe
Geschossneubau seit 1990	25	450	475
Plattenbau	0	250	250
Geschossaltbau	10	850	860
Summe: Geschosswohnen	35	1.550	1.585
Einfamilienhaus	150	85	235
Reihenhaus	25	400	425
Summe: EFH/RH	175	485	660

Der Geschosswohnungsmarkt bietet insgesamt genügend Wohnungen, um die Wohnwünsche nach Geschosswohnungen zu erfüllen, allerdings stehen bereits heute deutlich mehr Plattenbauwohnungen (ca. 750) leer, als dauerhaft als Wünsche angegeben werden (ca. 250). Umgekehrt gibt es (hochgerechnet) mehr Wünsche nach Geschosswohnungen (ca. 1.335) außerhalb der Platte als es aktuell freie Wohnungen (ca. 800) gibt. Dementsprechend dürften zukünftige Neubauten von Geschosswohnungen vor allem zu Lasten der Vermietbarkeit des Plattenbaubestands gehen.

Obwohl bei den Wünschen nach Reihen- und Einfamilienhäusern im Eigentum nur diejenigen berücksichtigt wurden, die auch finanziell realisierbar sind, ist die Zahl der gewünschten Wohnungen (ca. 660) deutlich größer als die der aktuell leerstehenden (ca. 60). Umgelegt auf die 15 Jahre des Planungszeitraums entsteht somit ein Neubaubedarf von rund 40 Einfamilien- und Reihenhäusern pro Jahr. Interessanter Aspekt für die Wohnungsunternehmen dürfte dabei sein, dass gerade bei den Reihenhäusern ein großes Interesse der potenziellen Bewohner besteht, diese nicht zu kaufen, sondern zu mieten und somit den Wunsch nach kleinteiligem, eigentumsfähigem Wohnen mit den erhöhten Mobilitätsansprüchen des Arbeitsmarktes zu kombinieren.

Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt

Für den Wohnungsmarkt bedeutet diese Entwicklung auf jeden Fall, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die für Haushalte mit einer oder zwei Personen geeignet sind, relativ hoch bleiben wird. Demgegenüber ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen für Haushalte mit vier und mehr Personen um mindestens ein Viertel, möglicherweise sogar um nahezu die Hälfte schrumpft.

Unterstellt man eine eher konstante Situation bei den inflationsbereinigten Realeinkommen, ergeben sich aus der Haushaltsstrukturentwicklung und der Einkommensverteilung²⁴ auf dem Köthener Wohnungsmarkt im Prognosezeitraum bis 2020 folgende Nachfrageschwerpunkte:

²³ Ergebnisse der Haushaltsbefragung, s.o.

²⁴ Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen-Anhalt nach dem Mikrozensus 2004 (Statistisches Landesamt)

Ein-Personen-Haushalte (etwa 36-38% aller Haushalte im Jahr 2020)

- Ein knappes Drittel der Alleinstehenden bezieht weniger als 700 € im Monat, zählt damit zu den Geringverdienern und ist auf sehr preiswerten und / oder recht knapp bemessenen Wohnraum angewiesen. Im Jahr 2020 wird dies für rund 1.500 Haushalte zutreffen.
- Knapp jede(r) Fünfte verfügt über eher bescheidene Monatseinkommen zwischen 700 und 900 €. Ein solches Einkommen gestattet etwa, eine modernisierte 3-Raum-Wohnung mit 57m² und einer Bruttomiete von 5 €/m² (285 €) zu mieten (2020: ca. 850 Haushalte).
- Die Einkommensgruppen zwischen 900 € und 1.500 € im Monat können auf dem Mietwohnungsmarkt faktisch frei wählen. Dies trifft auf ein weiteres Drittel der Einpersonenhaushalte zu (2020: ca. 2.500 Haushalte).
- Jeder zehnte Alleinstehende gehört zu den Besserverdienenden. Dieses Klientel ist auch in der Lage, Wohneigentum zu bilden (2020: ca. 400 Haushalte).

Mehr-Personen-Haushalte (etwa 62-64% aller Haushalte im Jahr 2020)

- Der Anteil sehr einkommensschwacher Mehr-Personen-Haushalte, der auf Wohngeld und billigen Wohnraum angewiesen ist, liegt bei etwa 5 Prozent (2020: ca. 550 Haushalte).
- Etwa ein Viertel der Haushalte verfügt über Einkommen zwischen 900 € und 1.500 € und wird sich auf preiswerte Mietwohnangebote orientieren (2020: 2.000 bis 2.200 Haushalte).
- Ein weiteres Viertel bewegt sich im Bereich zwischen 1.500 € und 2000 € und hat, wenn bis zu einem Drittel fürs Wohnen ausgegeben wird, auf dem Köthener Mietwohnungsmarkt eine breite Auswahl (2020: 2.200 bis 2.500 Haushalte).
- Knapp jeder zweite Mehrpersonenhaushalt hat ein Einkommen von mehr als 2.000 € im Monat. Diese Haushalte haben freie Auswahl auf dem Mietwohnungsmarkt und kann potenziell Wohneigentum bilden (2020: 3.600 bis 4.100 Haushalte).

Fazit

Angesichts der heute absehbaren Einkommenstrends kann angenommen werden, dass sehr preiswerte kleine Wohnungen eine wachsende Nachfrage erfahren. Potenzielle Zielgruppen sind junge Haushaltsgründer noch ohne reguläres Einkommen bzw. in prekären Beschäftigungssituationen, transferabhängige Einzelpersonen bzw. Paare sowie nach 2010 auch verstärkt Altersrentner mit gebrochenen Erwerbsbiographien.

Einkommensschwache größere Haushalte werden sich große Mietwohnungen immer weniger leisten können, einkommensstarke Familien wandern angesichts des zunehmend entspannten lokalen wie regionalen Immobilienmarktes ins preiswertere werdende Wohneigentum ab.

Angesichts der wachsenden Mobilitätsanforderungen und Unsicherheiten, denen auch Hochqualifizierte und Besserverdienende auf dem Arbeitsmarkt ausgesetzt sind, können begrenzte Marktnischen für Mietwohnraum mit Eigentumsqualität entstehen.

Die größten Angebotsüberhänge werden sich dagegen – wie es sich bereits heute ankündigt – im Geschosswohnungsbau, insbesondere im unsanierten Altbau sowie in den Plattenbauten mit Nachtspeicheröfen, ergeben. Hier sind die Hauptansatzpunkte für eine Wohnungsreduzierung im Stadtumbau zu sehen.

4. Leitbild und Ziele des Stadtumbaus

4.1 Ausgangsbedingungen

Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts von 2001/2002

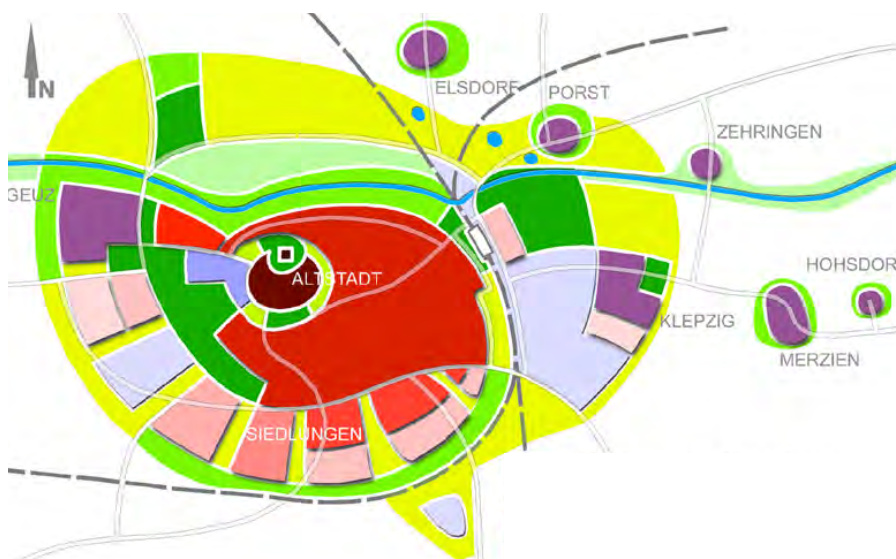
Bereits das Stadtentwicklungskonzept von 2001 und dessen Aufbereitung für den Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 verfolgten einen integrativen Ansatz. Die Strategie für den Stadtumbau basierte auf drei Visionen der Stadtentwicklung:¹

- Wirtschafts-Vision: Der Stadtumbau wird als Chance für Nachhaltigkeit und neue Arbeitsplätze durch ökologisches Wirtschaften genutzt. Angestrebt wird eine stärkere Vernetzung und Orientierung auf regionale Ressourcen, wofür die Hochschule Anhalt als Innovationskraft dient.
- Sozial-Vision: Die Stadt soll für die nachwachsende Generation als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Lernen attraktiver gemacht werden, um die Wanderungsverluste speziell bei den jüngeren Altersgruppen zu vermindern und neue Zuzugspotenziale zu erschließen.
- Stadt-Vision: Die Kernstadt ist der vorrangige Umstrukturierungsort im Stadtumbau. Sie soll durch Intensivierung von Wohnen und Gewerbe, Konzentration der sozialen Infrastruktureinrichtungen und Aufwertung der öffentlichen Räume attraktiver werden.

Das Konzept für den Stadtumbau im Beitrag der Stadt Köthen für den Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 verfolgte den städtebaulichen Ansatz

- die Innenstadt baulich und funktional zu stärken,
- den Rückbau von Wohnraum auf die Außenbereiche zu konzentrieren,
- den Neubau auf Baulücken und Freiflächen im Stadtkern zu lenken,
- die bestehenden Ansätze eines Grünrings zu vervollständigen,
- „grüne Finger“ von den Stadträndern an die Innenstadt zu führen.

Abb. 4.1: Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002.
Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau in Köthen



¹ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Köthen/Anhalt; SALEG, Magdeburg, Dez. 2001, S. 64/65.

Vier Stadtteile wurden als Stadtumbaubereiche mit vorrangiger Priorität definiert (Altstadt, Am Wasserturm, August-Bebel-Straße, Rüsternbreite). Für diese Stadtteile wurden Stadtteilkonzepte erarbeitet, die Maßnahmevorschläge für Modernisierung und Instandsetzung, für Abriss, Rück- und Umbau, sowie Neubau, Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldgestaltung enthielten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen beinhalteten in der Summe eine Wohnraumminderung von 906 WE, eine Wohnraummodernisierung von 3.990 WE und einen Wohnungsneubau von 160 WE. Schwerpunkt der Modernisierung (65%) und Wohnraumminderung (66%) war die Rüsternbreite. Die Maßnahmevorschläge zum Wohnungsneubau, die 2/5 des prognostizierten Bedarfs bis 2010 verorteten, konzentrierten sich auf die Altstadt und den Stadtteil Am Wasserturm.

Tab. 4.1: Maßnahmevorschläge für den Stadtumbau in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität 2001 (Zahl der WE)²

Stadtteil	Minderung	Sanierung	Neubau
Altstadt	40	320	130
Am Wasserturm	206	600	30
August-Bebel-Straße	60	493	-
Rüsternbreite	600	2.577	-
Gesamt	906	3.990	160

Entsprechend den Vorgaben des MWV wurden die Maßnahmen in einen Plan zur zeitlichen Umsetzung nach Jahresscheiben eingeordnet.

Umsetzung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen

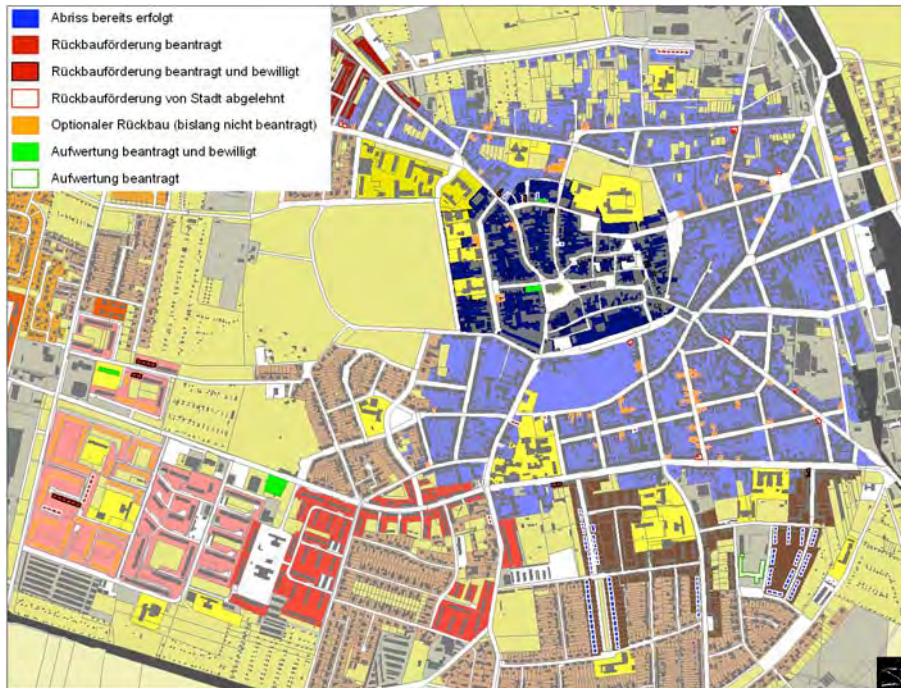
Das Stadtentwicklungskonzept von Köthen entstand ebenso wie die Konzepte der anderen Programmgemeinden in Sachsen-Anhalt, bevor das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost einsetzte und die Förderatbestände sowie Förderkriterien definiert waren. Aus Sicht der Landesregierung sollten die Stadtentwicklungskonzepte nicht nur den planerischen Vorlauf für den Stadtumbau in den einzelnen Gemeinden schaffen, sondern auch dem Fördermittelgeber eine Orientierungshilfe über die zu erwartenden Größenordnungen in den einzelnen Programmteilen geben.

Nachdem das Programm Stadtumbau Ost beschlossen war, zeigte sich, dass nicht alle geplanten Maßnahmen in den erhofften Größenordnungen förderfähig bzw. wirtschaftlich darstellbar waren. Dies betraf vor allem die umfangreichen Vorhaben zur Sanierung und Modernisierung von Wohnraum. Demgegenüber wurde es möglich, wichtige Aufwertungsvorhaben im öffentlichen Raum, speziell in der Altstadt, über Stadtumbau Ost fördern zu lassen.

Bis Ende 2006 wurden im Stadtumbau 631 Wohnungen zurückgebaut, davon 73 Wohnungen ohne Stadtumbauförderung. Damit waren zwei Drittel des im Stadtentwicklungskonzept von 2001 geplanten Maßnahmenvolumens realisiert (vgl. Kap. 3). Allerdings entfiel der Löwenanteil der Gebäudeabriss nicht, wie ursprünglich geplant, auf die Rüsternbreite, sondern auch die Stadtumbaubereiche Am Wasserturm und August-Bebel-Straße. Nach dem vorliegenden Antragsstand wird sich der Schwerpunkt des Stadtumbaus im Bereich Abriss/Rückbau von nun an in die Rüsternbreite verlagern.

² Angaben nach: Stadtentwicklungskonzept Köthen/Anhalt; SALEG, Magdeburg, Dez. 2001, S. 68-74.

Abb. 4.2: Maßnahmenumsetzung in Stadtumbau Ost bis 2006



Über die Förderung im Programmteil Aufwertung konnten mehrere wichtige Vorhaben der Stadtentwicklung realisiert werden. Das bedeutendste Vorhaben war die Sanierung der Schalaunischen Straße, womit ein stadtbildprägender und identitätsbildender öffentlicher Raum der Altstadt von Köthen nachhaltig aufgewertet wurde. Weitere Vorhaben betrafen den Umbau eines Krankenhauses in ein Altenpflegeheim, den Abriss der Schwimmhalle in der Rüsternbreite mit nachfolgender Flächengestaltung sowie Sanierungs- und Umbauprojekte in drei Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden.



Neugestaltung Schalaunische Straße

Veränderte Rahmenbedingungen

Seit dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 haben sich die Rahmenbedingungen für den Stadtumbau in Köthen weiter verändert. Die Veränderungen betreffen vor allem den demographischen Trend, die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und die Konditionen für die Umsetzung der Stadtumbauvorhaben.

Demographische Trends in diesem Jahrzehnt

Die Einwohnerzahl ist seit 2000 nochmals um etwa 2.000 Personen geschrumpft. Inklusive der Eingemeindungen zählt Köthen heute etwa 31.650 Bewohner. Setzt sich der demographische Trend fort, wird Köthen im Jahr 2020 nur noch 26.100 Einwohner haben. Wenn sich das Wanderungssaldo ausgleicht und die Geburtenrate steigt, kann im Jahr 2020 mit 29.200 Einwohnern gerechnet werden (vgl. Kap 2).

Wohnungsbedarfsentwicklung und Wohnungsüberhang

Heute steht dem Wohnbedarf von 14.800 Haushalten ein Bestand von 16.500 Wohnungen gegenüber. Selbst wenn eine Fluktuationsreserve von 5% des Bedarfs eingerechnet wird, sind knapp 1.000 Wohnungen zu viel.

Bis 2020 kann dieser strukturelle Wohnungsüberhang bis auf 2.450 Wohnungen anwachsen, selbst wenn die bislang im Stadtumbau vereinbarten 900 Wohnungen vollständig vom Markt genommen werden (vgl. Kap. 3).

Veränderungen in der Wohnungsnachfrage

Sinkende Einkommen aus abhängiger Beschäftigung, hohe Arbeitslosigkeit und Hartz IV drücken auf die Kaufkraft am Mietwohnungsmarkt.

Der Geschossneubau ist fast zum Erliegen gekommen, städtebaulich wichtige Vorhaben (etwa in der Altstadt) sind ohne Förderung kaum durchführbar.

Der Einfamilienhausbau ist rückläufig. Demographischer Wandel und erwerbsbedingte Mobilität sorgen dafür, dass die Nachfrage zunehmend aus dem Bestand befriedigt wird.

Förderprogramm Stadtumbau Ost

Angesichts der schwierigen Haushaltssituation ist die Abrissförderung knapp bemessen und reicht nicht für alle geplanten Maßnahmen. Die Balance zwischen Abriss und Aufwertung konnte noch nicht hergestellt werden, Aufwertungsmittel stehen nur in begrenztem Maße zur Verfügung.

Stadtumbau Ost bietet bislang noch wenig wirksame Instrumente zum Umgang mit kleinteiligen Altbaubeständen, speziell in der Aufwertung. Darüber hinaus stehen nicht mehr so umfangreiche Städtebaufördermittel für die Altstadtsanierung bereit, wie noch in den 1990er Jahren.

Folgen für den Stadtumbau

In der Altstadt bilden sich nach dem Abriss maroder Bausubstanz Lücken, die kurz und mittelfristig nicht geschlossen werden können.

Es wachsen die Wohnungsleerstände in den gründerzeitlichen Altbaubereichen, speziell in benachteiligten Lagen und unsanierten Gebäuden.

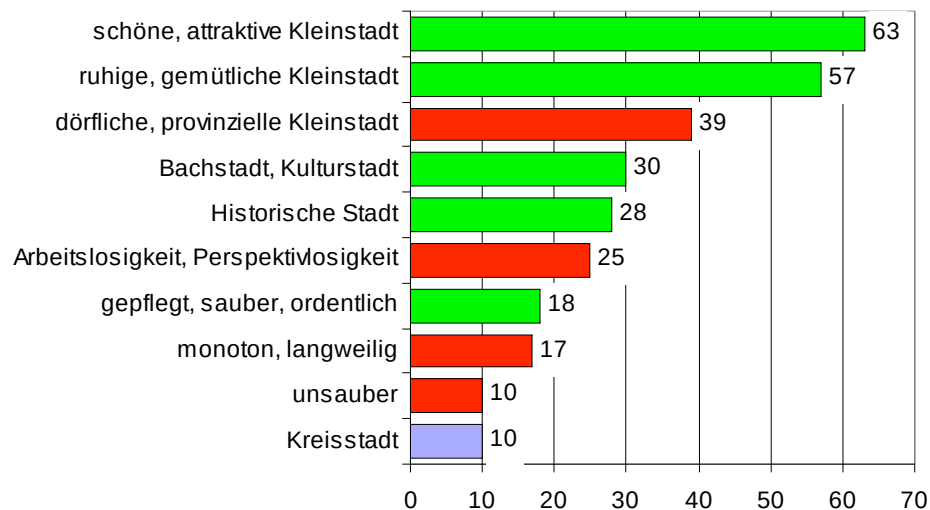
Demgegenüber ist eine relative Stabilisierung der Vermietungsquote im preisgünstigen Plattenbau zu verzeichnen (Rüsternbreite).

4.2 Leitbild und Strategien des Stadtumbaus

Die Stadt aus Bewohnersicht

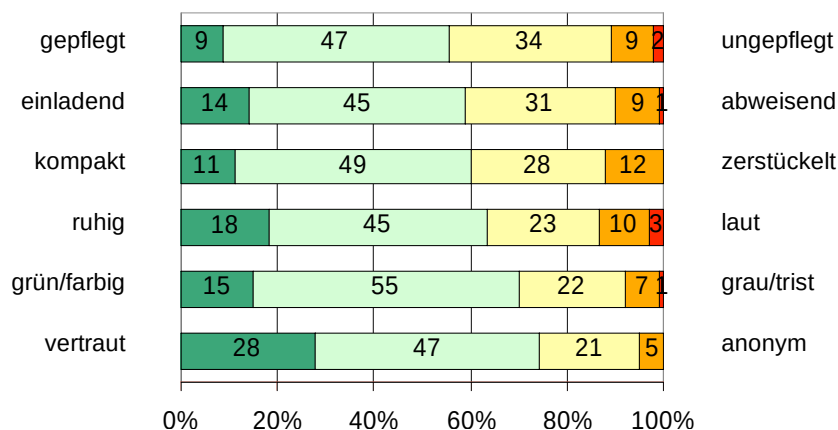
Die Haushaltsbefragung ergab, dass Köthen ganz überwiegend als schöne und attraktive, ruhige und gemütliche Kleinstadt angesehen wird. Auch das Image der Bachstadt bzw. historischen Stadt wird häufig erwähnt. Insgesamt überwiegen die positiven Nennungen. Negative Bewertungen betreffen vor allem Provinzialität, Monotonie und Langeweile sowie hohe Arbeitslosigkeit und Perspektivlosigkeit.

Abb. 4.3: „Was für eine Stadt ist Köthen aus Ihrer Sicht?“
(offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, 362 Antworten von
282 Befragten, 68% aller Befragten haben geantwortet)



Auch in der emotionalen Wahrnehmung der Stadt überwiegen die positiven Züge. Köthen wird als eher vertraut als anonym, eher grün und farbig als grau und trist, eher ruhig als laut, eher kompakt als zerstückelt, eher einladend als abweisend und eher gepflegt als ungepflegt wahrgenommen.

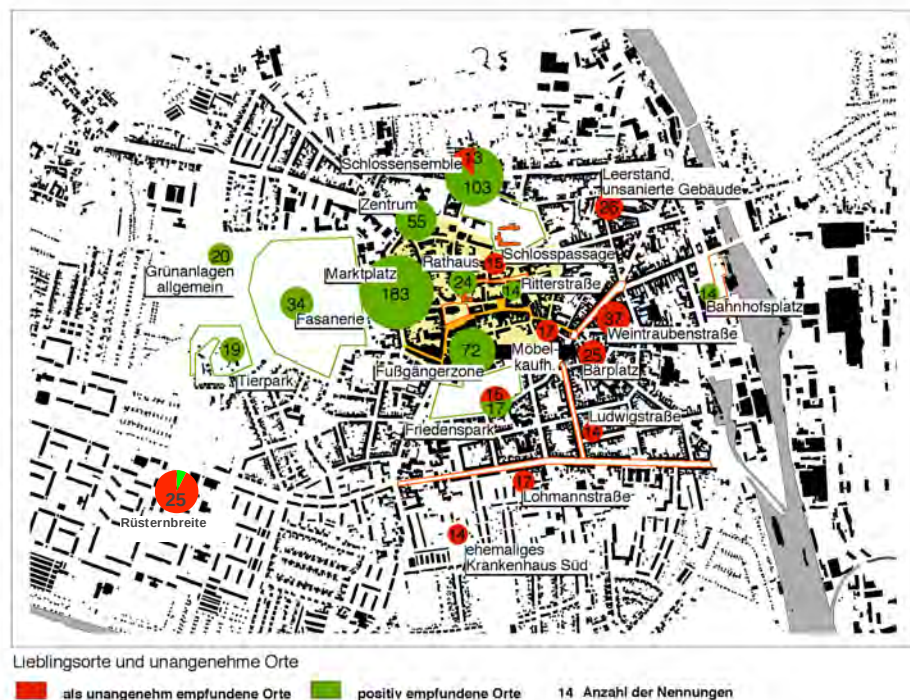
Abb. 4.4: Welche der folgenden gegensätzlichen Eigenschaften trifft auf Köthen zu? (n=416)



Im Vergleich zu anderen Städten werden als Vorzüge von Köthen vor allem die Übersichtlichkeit, Ruhe und Vertrautheit, die guten Verkehrsanbindungen, kurzen Wege und zentral gelegenen Institutionen, der kompakte und schöne Altstadt kern sowie die recht günstigen Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote angesehen. Negativ werden Arbeits- und Perspektivlosigkeit, unbefriedigende Einkaufsangebote im Zentrum, schlechter Straßenzustand und Verkehrsführung in der Innenstadt, ungenügende Freizeitmöglichkeiten sowie Leerstand und Sanierungsstau empfunden.

Abb. 4.5: Lieblingsorte und unangenehme Orte

(offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, Lieblingsplätze: 698 Antworten von 332 Befragten [80% der Befragten], unangenehme Orte: 459 Antworten von 285 Befragten [69% der Befragten])



Die Nennungen zu den Lieblingsorten konzentrieren sich auf die Altstadt. Marktplatz, Schlossensemble, Fußgängerzone und Rathaus werden besonders häufig genannt. Hierin zeigt sich, dass die städtebauliche Sanierung der Altstadt auf einem breiten Konsens der Bürgerinnen und Bürger beruht, als großer Erfolg angesehen wird und die bürgerschaftliche Identifikation mit der Stadt gestärkt hat. Aufschlussreich ist ebenso, dass auch die kritischen Nennungen auf die Altstadt und ihr Umfeld fokussiert sind. Dies betrifft vor allem die Laden- und Wohnungsleerstände sowie unsanierten Gebäude und ungepflegten Freiräume am Ostrand der Altstadt bzw. in den angrenzenden Gründerzeitquartieren.

Über Altstadt, Schloss und Umfeld hinaus begrenzten sich die positiven Nennungen auf die Grünräume der Stadt (Fasanerie, Tierpark, Friedenspark, Bahnhofsvorplatz, Grünanlagen allgemein).

Die meisten Nennungen zu unangenehmen Orten beziehen sich direkt auf Themen des Stadtumbaus: unsanierte Gebäude und triste stadträumliche Situation in einzelnen schlichten und vernachlässigten Gründerzeitwohnanlagen sowie Plattenbauquartieren in der Rüsternbreite.



Lieblingsorte: Markt und Rathaus



Identifikationskern Altstadt. Alt und Neu



Lieblingsort Fußgängerbereich in der Altstadt



Handlungsbedarf im stadtbildprägenden Raum



Alt und Neu im Straßenraum



Wohnen in der Allee. Leopoldstraße



Gefährdete Bebauung in der Langen Straße



Unsanierter Altbauzeile in der Ludwigstraße

Die Sicht der Bürgerinnen und Bürger auf ihre Stadt gibt wichtige Orientierungshilfen für die städtebaulichen Handlungsschwerpunkte im Stadtumbau. Das abstrakte Leitmotiv „Stärken stärken und Schwächen schwächen“ gewinnt somit einen konkreten Inhalt:

Ein große Mehrheit identifiziert sich mit dem Leitbild einer Kleinstadt mit hoher Lebensqualität, einer gepflegten, kompakten und farbigen Stadt der kurzen Wege, einer Kulturstadt mit einem historisch wertvollen und lebensweltlich attraktiven Kern, der zugleich zentraler Identifikationsort der Bürger mit ihrer Stadt ist.

Diese Werte gilt es durch den Stadtumbau weiter auszuprägen. Besonders deutlich wird der Handlungsbedarf in jenen Stadträumen, die von den Bewohnern massiv und konzentriert als veränderungsbedürftig wahrgenommen werden (Ostrand und südöstliche Nachbarschaft der Altstadt) oder die in nennenswertem Umfang sowohl positive als auch negative Nennungen erfahren, da sie in der Regel als wirklich wichtig und zugleich unbefriedigend gelten (Schlossensemble, Friedenspark).

Mindestens ebenso wichtig ist es, die vielfach angesprochenen Defizite konsequent, aktivierend und öffentlichwirksam anzugehen. Die Stichworte sind Provinzialität und Perspektivlosigkeit. Die Hochschule Anhalt ist in der Haushaltsbefragung kaum aufgetaucht und offenbar im städtischen Bewusstsein nur ungenügend verankert. Als Innovationskraft und Motor der Stadtentwicklung muss sie sowohl stärker aktiv als auch stärker wahrgenommen werden. Als Bachstadt und Wiege der Homöopathie verfügt Köthen über aktivierbare Potenziale, um Provinzialität und Perspektivlosigkeit zu überwinden. Internationalität, so etwa bei den Studierenden und Lehrenden der Hochschule Anhalt, kann auch von der Stadt sichtbar gefördert werden. Der Idee, den Ansatz der Homöopathie zu nutzen, um eine auf ganzheitlichen Konzepten beruhende Gesundheitswirtschaft aufzubauen, müssen Erfolg versprechende Schritte zur funktionalen und räumlichen Umsetzung folgen.

Ansätze für einen „homöopathischen Stadtumbau“

Die Stadt Köthen ist mit dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“ in die Internationale Bausausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 aufgenommen worden. Damit verbunden ist der innovative Ansatz, homöopathische Leit- und Lehrsätze auf die Stadtplanung und Stadtentwicklung zu übertragen und neue Methoden zur Anamnese und Perspektive der Stadt zu finden. Der „Stadtkörper“ soll gewissermaßen ganzheitlich gesunden. Dieser stadtentwicklungspolitische Ansatz soll in den verschiedensten Lebensbereichen spürbar werden: bei der Gestaltung innerstädtischer Wohnprojekte mit einem gesunden Wohnumfeld, beim Einsatz regenerativer Energien, durch eine menschengerechte Verkehrspolitik.³

Für einen solchen Ansatz sprechen viele Befunde, die in den ersten Jahren des Stadtumbaus in Köthen gewonnen wurden:

- Für großräumige stadtstrukturelle Veränderungen im Stadtumbau fehlen die öffentlichen und privaten Mittel.
- Nachfrageanpassung und Stadtreparatur werden ganz überwiegend auf dem Wege kleinteiliger Maßnahmen erfolgen.
- In stadtbildprägenden Räumen werden nach Abriss maroder Bausubstanz vor einer Neubebauung oft Zwischennutzungen anstehen.
- Selbst in Geschosswohnbereichen, die langfristig in der Fläche zurückgenommen werden können, wird eher in kleinen Schritten zurückgebaut.

³ zusammenfassend wiedergegeben nach: IBA-Stadt Köthen; www.iba-stadtumbau.de/

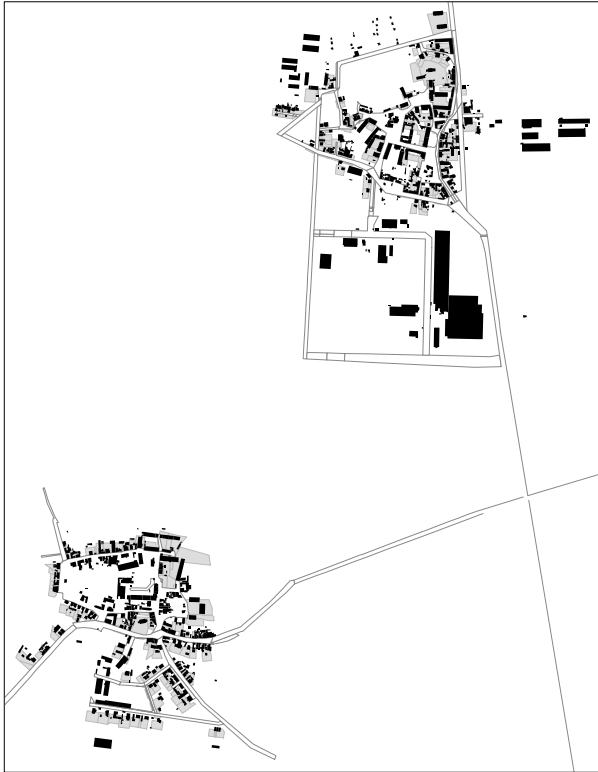
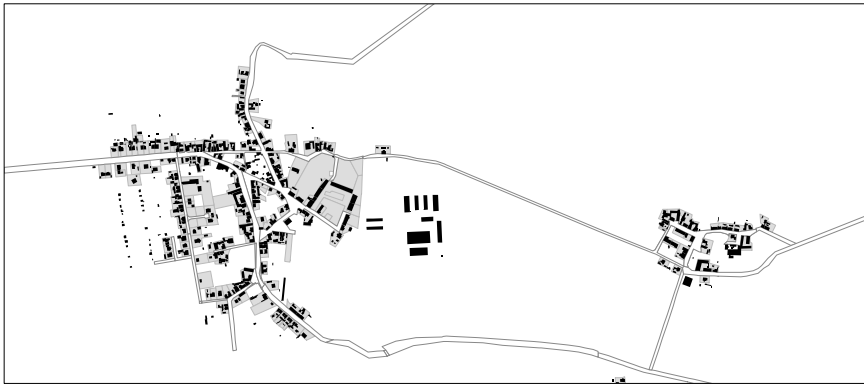
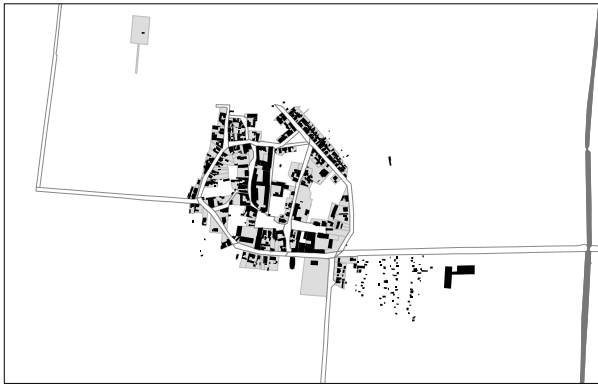
Aus diesen Befunden aus der unmittelbaren Praxis des Stadtumbaus können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Die funktionalen, strukturellen und gestalterischen Ziele des Leitbilds für eine nachhaltige Reparatur des Stadtkörpers können nur in „homöopathischen“ Dosierungen, in kleinteiligen Schritten umgesetzt werden.
- „Radikalkuren“ im Sinne einer prompten Wiederherstellung aller baulichen Strukturen im Sanierungsgebiet Altstadt, vollständigen Erhaltung aller Raumkanten in den Gründerzeitbereichen oder schneller großräumiger Abrissmaßnahmen an der Rüsternbreite werden nicht funktionieren.
- Für die homöopathische Arbeit am Stadtkörper wird ein geeigneter Instrumentenkasten für Abriss und Nachnutzung, Aufwertung und Umbau im kleinteiligen Maßstab gebraucht.

Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau

Aus den Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger sowie aus dem IBA - Thema des homöopathischen Stadtumbaus setzt sich ein Leitbild des Stadtumbaus zusammen, das folgende Handlungsschwerpunkte formuliert:

- Die bauliche und funktionale Stärkung des Stadtkerns bleibt höchste Priorität, Altstadt und Fachhochschulcampus werden weiter aufgewertet. Die Ansiedlung gesamtstädtischer bzw. mittel- oder oberzentraler Funktionen sollte zu allererst auf die Altstadt ausgerichtet werden, auch um die „Stadt der kurzen Wege“ zu stärken. Wohnungsneubau sollte vorrangig auf die verbliebenen Lücken und Brachen in der Altstadt gelenkt werden, wobei originelle Formen des innerstädtischen Wohneigentums besonders zu fördern sind.
- Die Stadt schrumpft von außen nach innen, der Großteil des Wohnungsüberhangs wird in den Außenbereichen abgebaut. In den kommenden Jahren wird sich der Schwerpunkt des Stadtumbaus im Sinne der Wohnraumreduzierung und Flächennachnutzung in die Rüsternbreite verlagern, wo schrittweise über Jahre hinweg ein ganzes Quartier zurückgebaut werden kann. Große Teile der Rüsternbreite sind zukunftssicher.
- Unvermeidbare Einzelabrisse in den gründerzeitlich geprägten Altbauquartieren um den Stadtkern werden genutzt, um die Wohnqualität im Bestand zu verbessern. Gerade in diesen Wohnquartieren kommt es darauf an, den städtebaulichen Charakter zu wahren. Abrisse ohne funktional schlüssige und stadtbildheilende Nachnutzungskonzepte sind nicht wünschenswert.
- Die stadtbildprägenden Räume werden bewahrt und gepflegt. Abrisse sollten hier unter allen Umständen vermieden werden. In jedem Fall sind die Raumkanten wiederherzustellen. Sanierungen, Umnutzungen und Wohneigentumsbildungen von Gebäuden in diesen Räumen sollten absolute Förderpriorität genießen.
- Wohnungsneubau wird auf nach den Baulücken in der Altstadt auf jene innerstädtischen Flächenpotenziale gelenkt, die durch den Stadtumbau entstanden sind. Der innerstädtische Neubau erhält den Vorzug vor Neuerschließungen auf der grünen Wiese, was angesichts schwieriger Erschließungsverhältnisse auch den Einsatz des Förderinstrumentariums von Stadtumbau Ost (Quartiersaufwertung) verlangen kann.
- Der Stadtumbau wird genutzt, um die vorhandenen Ansätze von Grünverbindungen innerhalb der Stadt bzw. vom Stadtkern nach außen behutsam weiter zu entwickeln. Das aus Bewohnersicht so wichtige Image der grünen Stadt ist weiter auszuprägen.



Städtebauliche Strategien des Stadtumbaus

Sanierungsgebiet Altstadt

Sanierung weiter vorantreiben

Gründerzeitliche Blockstruktur

Modernisierung und Auflockerung ...

bei Bewahrung der
stadtbildprägenden Raumkanten

Geschoßwohnungsbaubereiche

Dauerhafter Erhalt und Modernisierung

Erhalt, nach 2010 ggf. Auflockerung

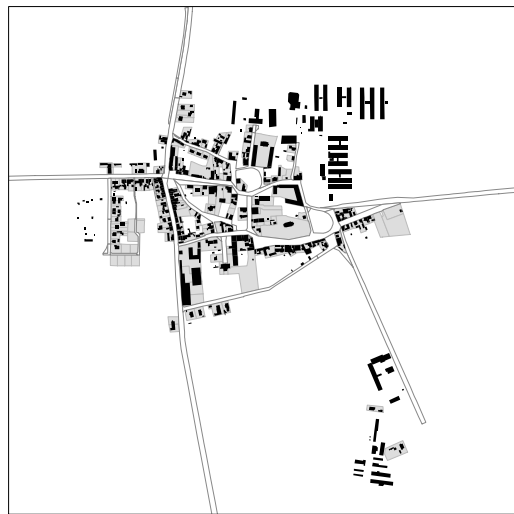
Abriss / Begrünung

Abriss und neues Wohnen

Übrige Gebiete

Entwicklung aus eigener Kraft

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Köthen
StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung



Verfahrensprinzipien für den Stadtumbau

Die funktionalen, strukturellen und gestalterischen Ziele des Leitbilds für eine nachhaltige Reparatur des Stadtkörpers können zumeist nur in kleinteiligen Schritten umgesetzt werden.

Die vollständige Wiederherstellung der markanten baulichen Strukturen im Sanierungsgebiet Altstadt ist nur langfristig realisierbar.

Selbst in stadtbildprägenden Räumen werden Abrisse maroder Bausubstanz unvermeidbar sein, vor einer Neubebauung oft Zwischennutzungen anstehen.

Stadtumbau wird im Dialog beraten und im Konsens der beteiligten Akteure aus Gemeinde, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern umgesetzt.

Ziel des Stadtumbaus ist eine bedarfsgerechte, attraktive und zukunftsfähige Stadtstruktur. Sie bildet die gemeinsame Grundlage für künftiges erfolgreiches Handeln aller beteiligten Akteure.

Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Belange werden im gemeinsamen Interesse an einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbart.

Fördergebietskulissen im Stadtumbau

Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 waren vier Stadtteile als Stadtumbaubereiche mit vorrangiger Priorität definiert worden: die Altstadt, Am Wasserturm, August-Bebel-Straße und Rüsternbreite.

Darüber hinaus war der gesamte gründerzeitlich geprägte Gürtel um die Altstadt als Stadtumbaubereich ohne vorrangige Priorität ausgewiesen. Die Altstadt war somit sowohl Fördergebiet im Stadtumbau als auch Fördergebiet in der städtebaulichen Sanierung.

Nach den Kriterien von Stadtumbau Ost können Stadtumbauvorhaben bislang nur in den prioritären Umstrukturierungsbereichen gefördert werden. Da sich während der vergangenen Jahre die städtebaulichen Missstände (Sanierungsstau, Leerstand, Verfall) gerade in den altstadtnahen Gründerzeitquartieren häuften, wird vorgeschlagen, die Fördergebietskulissen im Stadtumbau zu verändern.

Der gesamte Bereich südlich der Altstadt zwischen Leipziger Straße und Hallescher Straße bis zur Lohmannstraße wird zu einem umzustrukturierenden Stadtbereich mit vorrangiger Priorität erklärt. Hier werden in den kommenden Jahren erhebliche Aufwendungen benötigt, um strukturellen Leerstand zu beseitigen und die innerstädtischen Wohnquartiere zu stabilisieren. Entsprechend der Grundphilosophie von Stadtumbau Ost wird dieser Bereich ein Schwerpunkt von Abriss und Aufwertung gleichermaßen.

Die Rückbaumaßnahmen im Gebiet „Am Wasserturm“ wurden Ende 2006 abgeschlossen. Voraussichtlich ab 2009 sind auch die Aufwertungsmaßnahmen aus dem Stadtumbau hier abgeschlossen und das Gebiet kann als konsolidiert betrachtet werden und die Förderkulisse entsprechend geändert werden.

Die übrigen Fördergebietskulissen sollten gegenüber dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 unverändert fortgeführt werden.

Abb. 4.7 Prioritäten der Wohnstandortentwicklung im Stadtentwicklungskonzept 2001

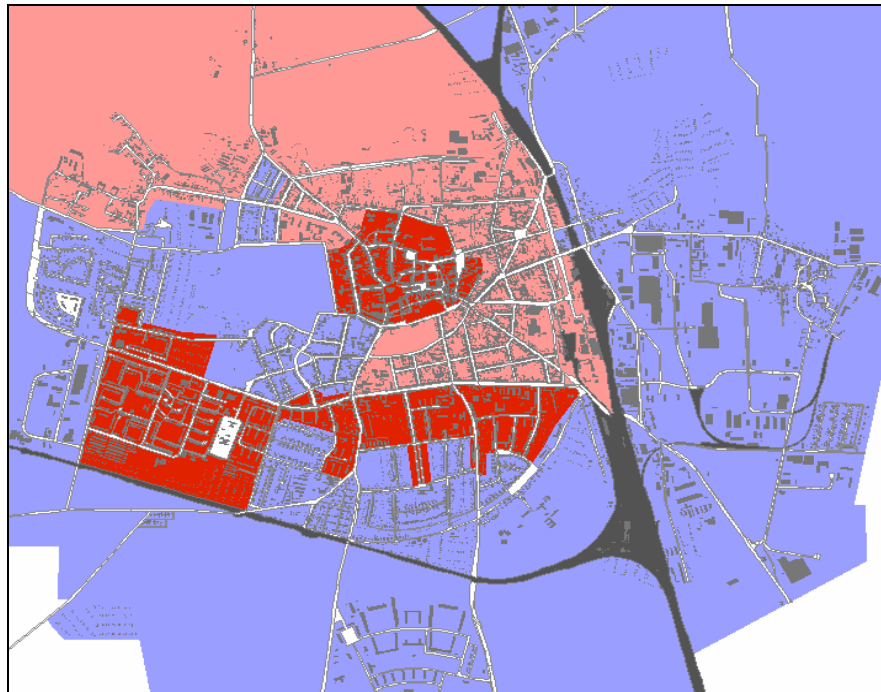
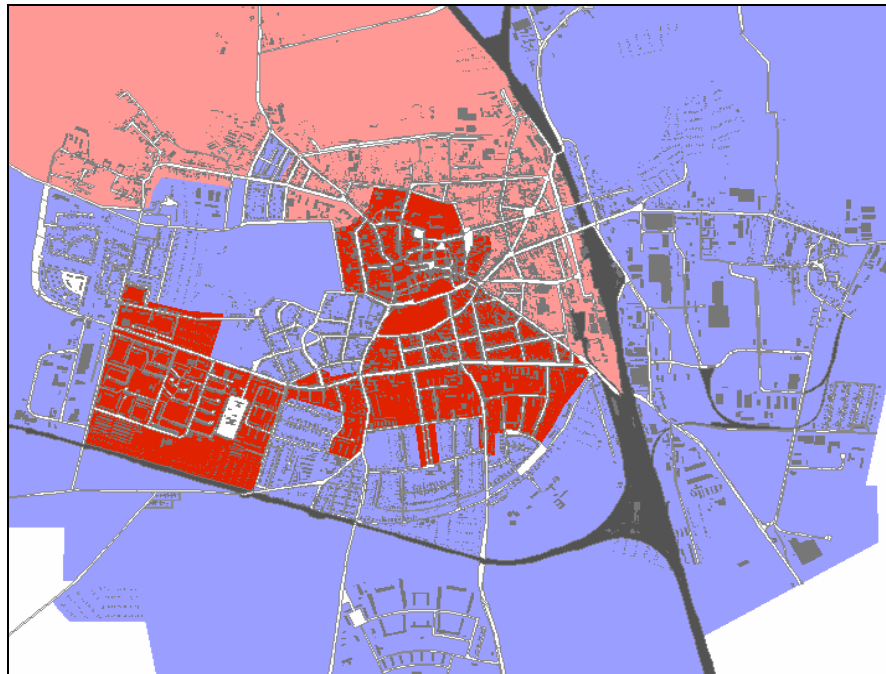


Abb. 4.8 Prioritäten der Wohnstandortentwicklung im Stadtentwicklungskonzept 2006



Prioritäten der Wohnstandortentwicklung

Änderungsvorschlag für Stadtentwicklungskonzepts 2005

- Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität
- Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität
- Konsolidierte Stadtteile
- Erhaltungssatzungsgebiet
- Sanierungsgebiet

Instrumentenkasten für den homöopathischen Stadtumbau

Die städtebaulichen Instrumente der homöopathischen Arbeit am Stadtkörper im kleinteiligen Maßstab sind in dem untenstehenden Instrumentenkasten dargestellt.

Abb. 4.9: Instrumentenkasten des homöopathischen Stadtumbaus

Heilung durch Gebäudesanierung	Heilung der Lücke durch neue Kanten	Fläche ruhen lassen, bis der Richtige kommt
Sichern, bis Heilung möglich wird	Heilung der Lücke durch neues Grün	Räume für aktive Nutzungen
Wegnahme unrettbarer Bausubstanz	Grüne Lücken zum Atemholen	Erschließung für neues Wohnen
Ersatzneubau an prägnanter Stelle	Neue Stellplätze für das Quartier	Dauerhafte Begrünung Renaturierung

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen städtebaulichen Strategieinstrumente im Einzelnen vorgestellt. Die Schautafeln enthalten

- Kartenausschnitte mit beispielhaften Räumen für die Anwendung des jeweiligen Instruments in Köthen;
- Städtebauliche Ziele, die mit dem jeweiligen Instrument erreicht werden können, sowie Angaben zu den notwendigen Rahmenbedingungen;
- Anwendungsbeispiele aus Köthen selbst oder aus anderen Städten in Sachsen-Anhalt.

Die Instrumente sind überwiegend auf kleinteiliges Handeln zugeschnitten. Ausnahmen bilden die Ansätze für flächenhaften Abriss und Neubau oder dauerhafte Begrünung. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Umgang mit Sanierungsstau, Verfall und Gebäudeverlust in stadtbildprägenden Bereichen sowie auf der Reaktivierung und/oder Gestaltung von Baulücken und Bau- brachen.

Vorrangiges Ziel ist in jedem Fall, handhabbare Nutzungen zu etablieren, entweder für eine begrenzte Zeitspanne bis zur Reaktivierung für Wohnungsbau, Gewerbe etc. oder für einen aus heutiger Sicht eher dauerhaften Zeitraum. Ist die Nutzung gesichert, folgt die Gestaltung den funktionalen Vorgaben.

Vor allem in den Stadtbild prägenden Räumen können Gestaltungselemente zur Wahrung der Raumkanten auch ohne funktionales Konzept für die Nutzung der betreffenden Fläche umgesetzt werden. Gerade in diesen Räumen sollte Gebäudeabriss zugunsten von – auch geförderten – Sanierungsmodellen nach Möglichkeit unterbleiben.

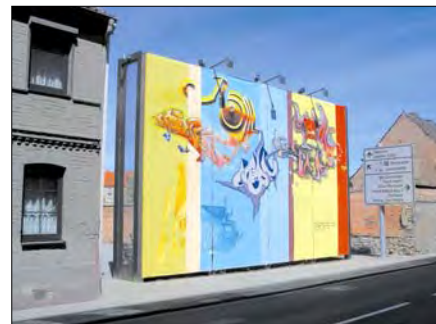
Erhalt oder Ersatzneubau

Für den Erhalt von Raumkanten, die für Stadtstruktur und Stadtbild besonders wichtig sind, sollte alles getan werden, um Abriss zu vermeiden und durch Sanierung, Umbau oder Ersatzneubau dauerhafte Nutzungen zu etablieren. Wie Beispiele zeigen, kann Vollvermietung bei entsprechender Wohn- und Wohnumfeldqualität selbst in „problematischen“ Ecksituationen erreicht werden.



Heilung der Lücken durch „Implantate“

Falls durch punktuellen Abriss eine Lücke in geschlossene Blockrandbebauungen von stadtbildprägenden Straßenräumen gerissen wird, müssen die Raumkanten erhalten oder wiederhergestellt werden. Dies kann auch durch Implantate, wie etwa Installationen oder Mauerwerk erreicht werden.



Heilung der Lücken durch Grün

Lücken in stadtbildprägenden Straßenräumen, speziell in Kreuzungsbereichen, können in „konventioneller“ Art durch die Anpflanzung von Großgrün und Ausstattung mit Stadtmobiliar sowie Kunstobjekten geschlossen werden. Grundsätzlich sollten Zwischenlösungen einer späteren Neubebauung niemals im Wege stehen.



Grüne Lücken zum Atemholen

In Baulücken, die sich nicht in Stadtbild prägenden Räumen befinden, können einfach gestaltete Grünräume entstehen, die von den Bewohnern je nach Alter und Gusto für Freizeit und Ausruhen, Spiel und Spaß genutzt werden.



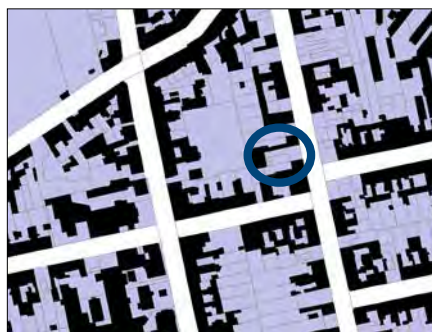
Räume für aktive Nutzungen

Wenn sich der Abriss maroder Bausubstanz in Innenstadtquartieren nicht verhindern lässt und größere Freiräume entstehen, bieten sich Konzept für eine aktive „Inbesitznahme“ durch die Bürgerinnen und Bürger an. Die Nachnutzungen können von Mietergärten für benachbarte Wohnhäuser bis zu selbst verwalteten Flächen von Akteuren der Gemeinwesenarbeit und privaten Vereinen reichen.



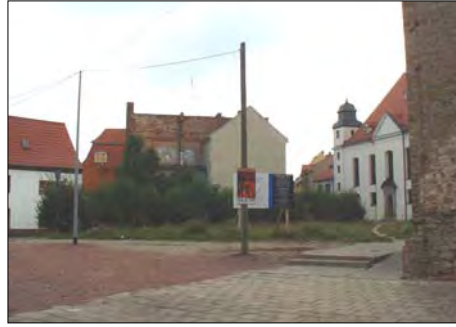
Neue Stellplätze für das Quartier

In dicht bebauten Altstadt- und Gründerzeitquartieren herrscht oft ein Mangel an Parkplätzen, der die Vermietung wertvoller Wohnbausubstanz erschwert. Dort wo Lücken in nicht Stadtbild prägenden Räumen gerissen worden sind, bietet sich eine Nachnutzung als Parkfläche an.



Homöopathische Ruhefläche

Im Sanierungsgebiet Altstadt ist nach Abriss eine schwierige, aber für Stadtstruktur und Stadtgestalt wichtige Fläche leer gefallen. Langfristig wird eine Neubebauung angestrebt. Gegenwärtig gibt es jedoch keine Konzepte für tragfähige Nutzungen und kein Investoreninteresse. Von der IBA Stadtumbau stammt die Idee, diesen Ort als „homöopathische Ruhefläche“ auszuweisen.



Lücken belassen, Straßenraum bewahren

Locker und kleinteilig bebaute Straßenräume mit vorstädtischem Charakter vertragen auch dauerhaft kleinere Lücken.

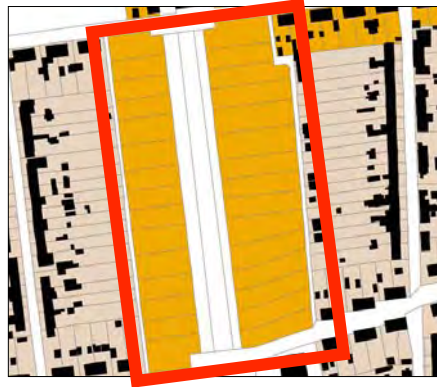
Mauerwerk, Zäune oder Hecken sind angemessene Instrumente, um die Raumkante aufrecht zu erhalten.



Flächen für neues Wohnen in der Stadt

Auch in Köthen sind durch den Abriss leer stehender Wohngebäude einige wertvolle innerstädtische Flächen frei geworden.

Um den Eigenheimbau von der grünen Wiese auf die Innenstadt zu lenken, sollen diese bereits erschlossenen Flächen vorrangig entwickelt werden.



Neue Freiflächen und Renaturierung

Auch in Köthen gibt es Wohnquartiere, wo einige Bereiche dauerhaft leer stehen und abgerissen werden müssen, wie etwa im zweiten Bauabschnitt der Rüsternbreite.

In dieser randstädtischen Lage bietet sich die Schaffung neuer, sparsam mit Großgrünausgestatteter pflegearmer Grünflächen an, bis zu Ruderalvegetation und Renaturierung.



5. Stadtteile

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 stellte in 8 der damals 16 Köthener Stadtteile einen Umstrukturierungsbedarf fest, in 4 davon mit Priorität. Diese befanden sich allesamt in der Kernstadt, für die bereits 2001 zu Köthen gehörenden Dorflagen waren keine prioritären Stadtumbaumaßnahmen vorgesehen.

5.1 Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Altstadt – Stadtteil I

Im mittelalterlichen Stadtkern von Köthen, der vor allem im zentralen Bereich rund um die Fußgängerzone stark gründerzeitlich überformt wurde, befinden sich rund 910 Wohnungen.

Entsprechend ihrer kleinteiligen, überwiegend niedriggeschossigen Baustruktur, ist der Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Wohnungseigentum mit 55% recht hoch. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,64 Personen je Haushalt die zweithöchste der fünf Befragungsgebiete. Der Anteil der 3-und-mehr-Personen-Haushalte ist dabei mit 49% deutlich höher als im gesamtstädtischen Schnitt, der der 2-Personen-Haushalte in etwa durchschnittlich (42% zu 40%). Nur in 9% der Haushalte in der Altstadt leben Alleinstehende, gesamtstädtisch liegt dieser Wert bei 17%.

Die sozialen Rahmenbedingungen fallen in der Altstadt besser als der gesamtstädtische Durchschnitt aus. Gegenüber den beiden Geschosswohnungsbaubereichen, in denen befragt wurde, sind die Ergebnisse deutlich besser, vergleichen mit den reinen Einfamilienhausgebieten jedoch schlechter: 7,6 % der Befragten sind arbeitslos (oder in ABM- bzw. Qualifizierungsmaßnahmen, Gesamtstadt: 11%), 45,6 % sind angestellt, selbstständig oder verbeamtet (Gesamtstadt: 39,9%). 37 % der Haushalte verfügen über ein Einkommen von mehr als 2.000 €, 14 % von unter 900 € (Gesamtstadt 29 % / 20 %), das Durchschnittseinkommen liegt knapp 15% über dem gesamtstädtischen Wert.

Die Wohnsituation in der Altstadt wird von den Befragten verhältnismäßig kritisch beurteilt: zwar gaben 61 % an, mit der Wohnumgebung sehr zufrieden zu sein, der Anteil der unentschlossenen und unzufriedenen ist jedoch mit 39 % der zweithöchste der Stadt noch vor der Rüsternbreite. Besonders schlecht werden dabei die Angebote für Jugendliche sowie die Parkplatzsituation beurteilt. Nahezu 2/3 der Befragten, die keine Garage haben, wünschen sich eine und sind auch bereit, dafür weitere Wege in Kauf zu nehmen und durchschnittlich knapp 20 Euro pro Monat dafür zu bezahlen.

Nahezu die gesamte Altstadt liegt im Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“, das seit seiner Erweiterung im Jahr 1999 gut 38 ha umfasst. Wesentliche Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind dabei unter anderem:

- der Erhalt und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses,
- eine Verringerung der Beeinträchtigung durch fließenden und ruhenden Verkehr und die Beseitigung weiterer verkehrlicher Missstände,
- die Sicherung und der Ausbau der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage,

- die stadttechnische Sanierung im unterirdischen Bereich (Ver- und Entsorgungsanlagen),
- eine Konzentration der Bautätigkeit auf den Innenstadtbereich,
- die Stärkung der Innenstadt als Geschäfts- und Kulturzentrum.

Die Sanierung in der Innenstadt ist inzwischen deutlich vorangeschritten, zahlreiche Häuser privater Eigentümer sind intensiv saniert worden. Durch Neubauten z.B. in der Wallstraße sowie der Ritterstraße wurden Baulücken geschlossen und Raumkanten rekonstruiert.

Im öffentlichen Raum sind mit der Sanierung von Marktplatz und –straße, Buttermarkt sowie der Schalaunischen Straße wichtige Straßenzüge aufgewertet worden. Diese bilden nunmehr ein starkes Grundgerüst zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt. Zur besseren Erreichbarkeit des Zentrums im Individualverkehr wurden in den Neubauprojekten in der Wall- und der Ritterstraße Tiefgaragen errichtet. Auch öffentliche Gebäude wie das Rathaus sowie der Hallesche Turm sind inzwischen saniert worden.

Die Köthener Bürger wissen diese Fortschritte im Sanierungsprozess sehr zu schätzen, wie die Haushaltsbefragung ergab: Die überwiegende Mehrheit der Orte, die die Befragten als besonders positiv bezeichneten, befindet sich in der Innenstadt. 183 der 698 Nennungen bezogen sich auf den neu gestalteten Marktplatz, weitere 72 auf den Bereich der Fußgängerzone, wobei deren Nutzbarkeit zum Zeitpunkt der Befragung durch Bauarbeiten deutlich eingeschränkt war. Das Stadtzentrum als Ganzes wurde von 55 Befragten als positiv benannt.

Ein starkes Stadtzentrum erhöht auch die Wohn- und Lebensqualität in der Gesamtstadt. In vergleichbaren Befragungen in anderen sachsen-anhaltinischen Städten zeigte sich, dass in Städten, deren Stadtzentrum im Wesentlichen aus einer historischen Altstadt mit hohem Sanierungsstand besteht, die Wohnzufriedenheit sowohl bezogen auf die Gesamtstadt als auch auf die Stadtteile, besonders hoch ist. Über drei Viertel der Befragten gab an, sich in Köthen heimisch zu fühlen. Rund zwei Drittel lebt gern in der Stadt, was ein überdurchschnittlich hoher Wert ist.

Trotz des erheblichen Sanierungsfortschritts stehen zurzeit noch ca. 10 % der Wohnungen sowie bedeutende Einzelhandelsflächen leer. In beiden Fällen betrifft dies vor allem unsanierte Gebäude, die oftmals in einem sehr schlechten baulichen Zustand sind: rund drei Viertel der Gebäude, die sich in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand befinden, stehen leer. Bei den Einzelhandelsflächen ist es vor allem das ehemalige Möbelkaufhaus, dessen Leerstand sich negativ auf das Straßenbild der Fußgängerzone auswirkt. Mit 17 Nennungen liegt es unter den unangenehmen oder veränderungswürdigen Orten aus Sicht der Befragten auf dem fünften Rang.

Durch die relative Nähe zu größeren Städten wie Dessau, Halle und Leipzig (aber auch durch eine häufig bemängelte geringe Attraktivität des Angebotes) werden die Zentrumsfunktionen der Altstadt nicht so häufig in Anspruch genommen, wie dies in anderen Städten dieser Größe der Fall ist. Selbst die Bewohner der Altstadt erledigen Einkäufe für den täglichen Bedarf nur zu 50% hier. In den anderen Befragungsgebieten schwankt der Wert zwischen 10 % und 25 %. Einkaufsbummel werden nur von knapp der Hälfte der Befragten bevorzugt in Köthen durchgeführt.

Die Altstadtsanierung muss also in den kommenden Jahren weiter fortgeführt werden, um eine nachhaltige Stabilisierung und Stärkung des Köthener Stadtzentrums zu erreichen. Im Sinne der Ziele und Maßnahmen des Rahmenplans zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bleibt die Altstadt daher **„umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität“**.

Am Friedenspark – Stadtteil IV (Vertiefungsgebiet)

Der Stadtteil „Am Friedenspark“ grenzt südlich an die Köthener Altstadt an und ist durch eine gründerzeitliche Blockrandstruktur geprägt. Die Mehrzahl der Gebäude ist drei- bis viergeschossig und wurde im Zeitraum von 1885 bis 1900 errichtet. Die Gebäude im Westen des Stadtteils um die Friederikenstraße entstanden in den 1920er-Jahren angrenzend an den dortigen Krankenhausstandort.

Das Befragungsgebiet „Zimmerstraße / Ludwigstraße“ der Haushaltsbefragung 2005 entsprach (mit Ausnahme des Krankenhausstandortes sowie des Friedensparks) den Grenzen des Stadtteils. Die folgenden Angaben zur Sozialstruktur entstammen der Befragung von insgesamt 105 Haushalten mit 248 Personen in diesem Gebiet.

Neben der nördlichen Gartenstadt, in deren überwiegend in den 1990er-Jahren errichteten Einfamilienhäusern vor allem junge Familien leben, ist das Gebiet „Zimmerstraße / Ludwigstraße“ das Gebiet mit den jüngsten Bewohnern: das Durchschnittsalter liegt mit rund 37 Jahren um 4 Jahre unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gut die Hälfte der Bewohner (51%) ist unter 40 Jahre alt (Gesamtstadt: 36%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,44 und liegt damit genau im gesamtstädtischen Schnitt.

28 % der Haushalte im Stadtteil erhalten Arbeitslosengeld (I oder II). Dies ist der mit Abstand höchste Anteil aller Gebiete. (Gesamtstadt: 16%). 19% der Befragten sind Arbeiter, der höchste Anteil aller Befragungsgebiete, 26% sind Angestellte oder Beamte, neben der Rüsternbreite der geringste Anteil.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt mit gut 1.300 € pro Monat etwa 20% unter dem Köthener Durchschnitt, in der nördlichen Gartenstadt liegt es mit rund 2.700 € mehr als doppelt so hoch.

Fast drei Viertel der Befragten sind nach 1990 in ihre Wohnung im Stadtteil gezogen. Dies ist der höchste Anteil an Zuziehern nach der nördlichen Gartenstadt, die allerdings auch erst in den 1990er-Jahren errichtet wurde. Bei der näheren Analyse der Zuzieher fallen erhebliche Tendenzen einer Abwärtssegregation auf. Das soziale Niveau (Beteiligung am Erwerbsleben, Einkommen) ist bei den seit 1990 und speziell bei den seit 2000 Zugezogenen deutlich niedriger als bei der Gesamtheit der Einwohner des Stadtteils:

Tab. 5.1: Sozialdaten nach Zuzugszeitraum

zugezogen...	vor 1990	1990–99	2000–05	alle
Haushalte, die ALG empfangen	11%	17%	50%	28%
durchschnittliches Haushaltseinkommen	1.513 €	1.345 €	1.255 €	1.335 €
keine Erwerbstätigen, trotz Erwerbsfähigkeit ¹	23%	12%	37%	26%

Die Hälfte der Haushalte, die seit dem Jahr 2000 ins Gebiet gezogen sind, empfangen Arbeitslosengeld (I oder II). In mehr als jedem dritten Haushalt, der in diesem Zeitraum zugezogen ist, ist gar keine Person erwerbstätig, obwohl dies vom Alter der Haushaltsmitglieder her möglich wäre. Entsprechend liegt auch das durchschnittliche Haushaltseinkommen der neu Zugezogenen nochmals unter dem ohnehin recht niedrigen Durchschnitt des Stadtteils insgesamt liegt.

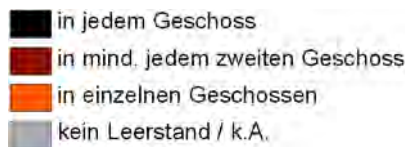
¹ Haushalte, in denen keine Person erwerbstätig ist, obwohl mindestens eine Person im erwerbsfähigen Alter im Haushalt lebt

Der Stadtteil „Am Friedenspark“ ist in sozialer Hinsicht zurzeit der problematischste Stadtteil Köthens. Zum einen sind hier die höchsten Arbeitslosenquoten sowie die geringsten Haushaltseinkommen zu verzeichnen, zum anderen verschlechtert sich die Situation durch die Zuzieher noch deutlich. Es kann von einer zunehmenden Prekarisierung der Stadtteilbevölkerung gesprochen werden.

Bei jedem Sechsten der rund 500 Wohngebäuden im Stadtteil sind erhebliche Leerstände zu verzeichnen (7%: Leerstand in mehr als der Hälfte der Geschosse, 10%: Leerstand in jedem Geschoss). 83% der Gebäude mit erheblichem Leerstand waren in einem schlechten, unsanierten Zustand, weitere 10% sogar ruinös.

Wie in gründerzeitlichen Quartieren üblich, gibt es eine kleinteilige Eigentümerstruktur mit zahlreichen Einzeleigentümern. Einziger größerer Vermieter im Quartier ist die Wohnungsbaugesellschaft Köthen mbH (WGK) mit 407 Wohnungen in 72 Objekten. Dies entspricht knapp 15% aller Wohngebäude im Stadtteil. Neben dem Ensemble aus den 1920er-Jahren im Bereich Friederiken- / Zimmerstraße verteilen sich die Objekte der WGK im gesamten Stadtteil. Schwerpunkt ist dabei die Ludwigstraße, in der 17 der 51 Objekte in der Straße der WGK gehören.

Abb. 5.1: Leerstand von Wohngebäuden „Am Friedenspark“



Während der Wohnungsleerstand im vollsanierten 1920er-Jahre-Ensemble lediglich bei 2% lag, stehen von den übrigen 310 Wohnungen der WGK im Stadtteil rund 60% leer. Davon wiederum sind mit gut 260 Wohnungen in 47 Gebäuden rund drei Viertel unsaniert. Angesichts der Situation des Köthener Wohnungsmarktes, der Finanzlage des Unternehmen sowie der Förderkonditionen beabsichtigt die WGK nicht, in die Sanierung dieser Gebäude zu investieren.

Trotz der erheblichen Wohnungsleerstände gibt es im Stadtteil „Am Friedenspark“ den höchsten Anteil von überbelegten Wohnungen: bei 15% der befragten Haushalte steht mindestens ein Wohnraum weniger zur Verfügung als Personen im Haushalt leben. Dies betrifft im wesentlichen 4-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen (9% aller Haushalte).

Tab. 5.2: Haushalts- und Wohnungsgröße im Stadtteil „Am Friedenspark“

		Wohnräume (ohne Küche und Bad)				
		1	2	3	4	5+
Personen	1	3	15	4	0	1
	2	0	7	28	1	1
	3	0	1	17	3	0
	4	0	0	9	6	0
	5+	0	0	2	3	0

15%

der Haushalte wohnen überbelegt
(mehr Personen als Wohnräume)

7%

der Haushalte wohnen sehr entspannt
(mehr als 1 Wohnraum mehr als Personen)

Besonders problematisch ist, dass bei den überbelegten Haushalten Arbeitslose und sozial Schwache deutlich überrepräsentiert sind: 56% der betroffenen Haushalte, empfangen Arbeitslosengeld und bei 39% ist gar keine Person erwerbstätig. Von den Erwerbstätigen sehen lediglich 11% ihren Job als sicher an. Angesichts der Rahmenbedingungen sind diese Personen an sich besonders auf Flächen und Räume für Freizeitaktivitäten angewiesen, diese stehen jedoch oftmals weder in der Wohnung noch im Umfeld zur Verfügung.

Rund 10 % der Bewohner verfügt über eine Garage, diese wollen sie auch alle behalten. Weitere 24% hat bislang keine, hätte jedoch gerne eine. Durchschnittlich wären die Interessenten bereit, dafür 28€ pro Monat zu zahlen, der höchste Wert aller Gebiete. Ein Defizit an Stellplätzen wird auch dadurch verdeutlicht, dass die Stellplatzsituation in diesem Stadtteil mit einer Durchschnittsnote von 3,1 von allen Stadtteilen am schlechtesten beurteilt wird. Weitere wichtige Kritikpunkte an diesem Stadtteil waren: die Treffmöglichkeiten für Bewohner (3,3), Freizeitangebote im allgemeinen (3,2) sowie speziell für Jugendliche (3,6).

Der Stadtteil IV („Am Friedenspark“) soll angesichts der hohen Leerstände, der erfolgten und geplanten Abrisse sowie aufgrund der Konzentration von sozialen Problemsituationen zusätzlich als prioritäres Gebiet aufgenommen werden.

Im Rahmen des IBA-Stadtumbau-Projektes sollen beispielhafte Nach- und Zwischennutzungen erarbeitet und aufgezeigt werden. Dabei werden die Übertragung von homöopathischen Anamnese- und Therapiemethoden auf die Stadtplanung ebenso eine Rolle spielen wie die Integration der Anlieger (Bewohner wie Eigentümer).

Ludwigstraße - Rhythmus von Baum und Haus, von Straße und Platz

Die Ludwigstraße war – und ist es weitgehend noch heute – ein Stadtraum der Gründerzeit mit bemerkenswerten räumlichen Qualitäten:

- kompakte Straßenrandbebauung
- Raumbegrenzung und Raumlendung
- Versetzte Straßenkreuzung (Camillo Sitte lässt grüßen!)
- Bürgersteig und Fahrstraße.

Von den 51 Gebäuden in der Ludwigstraße (inkl. Eckgebäude Mittelstraße 14) stehen zurzeit 16 zu erheblichen Teilen leer: 10 davon vollständig, in weiteren 6 mindestens die Hälfte der Wohnungen. Ein Großteil dieser leerstehenden Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. 12 von ihnen gehören der WGK. Angesichts des erforderlichen Investitionsvolumens, der schwierigen Vermarktbarkeit sowie der verschlechterten Förderbedingungen kommt aus Sicht dieses Eigentümers eine Sanierung der Gebäude nicht in Frage. Ein Abriss wird präferiert.

Exemplarisch für die Gründerzeitquartiere mit erheblichem Leerstand und vorgesehenem Abriss soll in einem Entwurf für die Ludwigstraße aufgezeigt werden, wie einhergehend mit dem Abriss eine Aufwertung des Quartiers erreicht werden kann.

Die durchgehende Gliederung des Straßenquerschnitts in Fahrbahn und Gehweg wird an drei wichtigen Punkten im Sinne einer Mischverkehrsfläche aufgelöst:

1. Auftakt Einmündung Mühlenstraße – Hotelentrée

Nach gegenwärtigem Stand der Diskussion erfolgt hier keine weitere Raumgrenzen-Zerstörung. Der grüne Charakter des Raumabschlusses bleibt erhalten, das Hotel bekommt einen den Raum erfassenden Eingang.

2. Die Mitte – Straßen-Festplatz

Die versetzte Kreuzung Zimmerstraße / Mittelstraße / Ludwigstraße ist stadträumlich – aber nicht architektonisch! – von hoher Prägnanz. Wenn es nicht gelingt, die Raumkanten komplett zu erhalten bzw. zurück zu gewinnen, sollte zumindest der nord-östliche Eckpunkt erhalten bzw. neu errichtet werden. Die versetzte Kreuzung wird damit zur räumlich stabilen Gebietsmitte, die gleichzeitig als gestalteter Platz die Defizite bei den Treffmöglichkeiten für die Bewohner zu beseitigen hilft. Bisherige bauliche Raumkanten sollten durch Baumpflanzungen nachempfunden werden, um den räumlichen Gesamteindruck zu erhalten.

3. Der südliche Auftakt - Straßenentrée

Die stadträumlich bedauerliche Zerstörung der baulichen Torsituation wird genutzt, um ein Signal „Spielstraße“ zu setzen. Auch hier wird durch eine Aufnahme der alten Baustruktur durch eine grüne Raumkante wie durch eine Platzgestaltung ein neues „Straßenentrée“ in das Gebiet geschaffen.

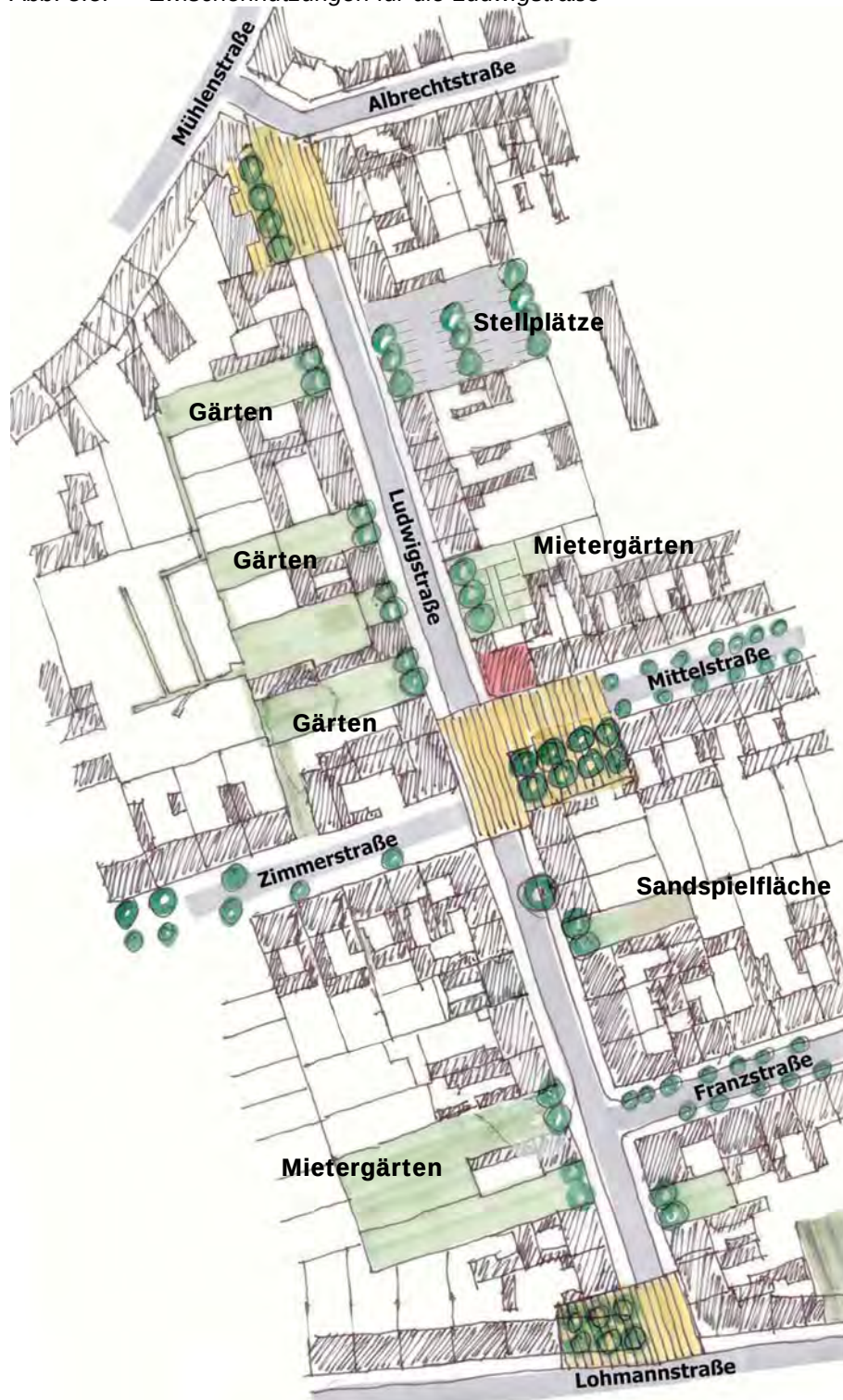
Abb. 5.2: Entwurfsprinzipien für die Ludwigstraße



Die Zwischenräume

Zwischen den drei Plätzen können Löcher in der Raumwand verkraftet werden. Ziel ist ein Rhythmus von baulicher und natürlicher Raumfassung. Zu beachten ist, dass eine völlige Auflösung des baulichen Randes vermieden wird. Die frei gefallenen Grundstücke können den Mietern zur Nach- bzw. Zwischennutzung übergeben werden. Im bürgerschaftlichen Engagement können sich die Anwohner diese Flächen in Form von Mietergärten, Spielflächen oder Mietertreffs aneignen. Darüber hinaus könnten für die verbleibenden Wohngebäude PKW-Stellplätze oder Spielplätze errichtet werden. Durch einfache Maßnahmen, wie das Anschütten einer Sandspielfläche auf einem Rückbaugrundstück können Flächen geschaffen werden, die sich etwa die Kinder und Jugendlichen des Quartiers selbst aneignen können.

Abb. 5.3: Zwischennutzungen für die Ludwigstraße



Die entstandenen Lücken in der Bebauung bleiben dabei grundsätzlich bebaubar und somit als Bauland bilanzierbar, solange sie nicht baurechtlich entwidmet werden. Eine Neubebauung einzelner Lücken ist nach §34 BauGB jederzeit genehmigungsfähig.

Dementsprechend sollte bei Umgestaltungen und Neunutzungen der Grundstücke auch geprüft werden, inwieweit diese dauerhafte Nutzungen werden sollen und wo sie den Charakter von Zwischennutzungen bekommen.

Instrument für die Zwischennutzung: Gestattungsvereinbarung²

Eine Gestattungsvereinbarung regelt in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages die befristete Nutzung privater Grundstücke durch die öffentliche Hand. In der Regel werden in solchen Verträgen Vereinbarungen getroffen zur Art und Dauer der beabsichtigten Nutzung, zu versicherungsrechtlichen Fragen, zur Grundstückspflege und zu Verantwortlichkeiten für die Herrichtung/Beräumung des Grundstückes zum Vertragsbeginn und -ende.

Grundstücksnutzung: Nutzungen im öffentlichen Interesse sind i.d.R. öffentliche oder halböffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportanlagen, Stellplätze und stadtverbessernde Gestaltungen/Installationen.

Überlassungsdauer: Die Überlassungsdauer beträgt in den meisten der bisher abgeschlossenen Vereinbarungen zwischen einem und drei Jahren, mit einer automatischen Verlängerung. Um ein konkretes Investitionsgeschehen nicht zu behindern sind fristlose Kündigungsklauseln möglich.

Versicherung: Zu regeln ist die versicherungsrechtliche Absicherung der Grundstücksnutzer, entweder durch die Beibehaltung der Versicherungspflicht durch den Grundstückseigentümer oder durch die befristete Übernahme der Pflicht durch den Projektträger oder die öffentliche Hand.

Übergabe der Grundstücke: Abstimmungsbedarf besteht bezüglich der Verantwortlichkeit für die Baufreimachung nach Beendigung der Zwischennutzung. Durch die i.d.R. wertsteigernden Maßnahmen im Zuge der Zwischennutzung (Beräumung von Trümmern und Unrat, gestalterische Aufwertung) wird die erforderliche Beseitigung der Gestaltungs- und Nutzungselemente oftmals dem Grundstückseigentümer zugeordnet.

Verkehrssicherungspflicht: Unterschiedlich wird die Verkehrssicherungspflicht gehandhabt. Für den Zeitraum der öffentlichen oder halböffentlichen Nutzung wird sie von der Stadt (im Rahmen der bestehenden Kommunalversicherung) oder deren Beauftragte (z.B. Sanierungsträger) übernommen. In Leipzig fällt diese Pflicht nach dem Ablauf der 2-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die Kommune an den Grundstückseigentümer zurück.

Gerade in Form von Zwischennutzungen, die auch über viele Jahre anhalten können, wenn es der Wohnungsmarkt der Stadt erfordert bzw. ermöglicht, können die Defizite des Stadtteils bei Treff- und Freizeitmöglichkeiten verringert werden. Durch kostengünstig unterstütztes Bürgerengagement können gut akzeptierte Nutzungen gefunden werden, in die die Anwohner sich in ihrer Freizeit einbringen können.

² Zusammenstellung des StadtBüro Hunger im Rahmen des Forschungsprojektes „Zwischennutzung und neue Freiflächen - städtische Lebensräume der Zukunft“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 2003/4

Das dargestellte Entwurfsprinzip lässt sich auf die nicht (wirtschaftlich) sanierungsfähigen Bestände mit erheblichem Leerstand im gesamten Stadtteil übertragen, wobei stadträumliche Situationen von gesamtstädtischer Bedeutung (Hallesche Str., Leipziger Straße, Bärplatz) von Abrissen ausgenommen werden sollten, bzw. diese nur zugunsten von Ersatzneubauten erfolgen sollten.

Der Abriss im Entwurfsbereich Ludwigstraße selbst könnte somit mit 103 Wohnungen zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs beitragen. Durch die Übertragung des Entwurfsprinzips auf den gesamten Stadtteil könnten weitere 128 Wohnungen der WGK sowie bis zu 126 Wohnungen sonstiger Eigentümer vom Markt genommen werden.

Tab. 5.3: Bilanz der Wohnungsreduzierung

Maßnahme	Reduzierung
Bestand der WGK im Entwurfsbereich Ludwigstraße	87 WE
Übertragung des Entwurfsprinzips auf Stadtteil:	
Bestand der WGK (>50 % Leerstand)	128 WE
Bestand anderer Eigentümer (>50 % Leerstand)	126 WE
Summe	341 WE

Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung und der großen Problemlagen: wird die Einstufung des Stadtteils als **umzustrukturierender Stadtteil** beibehalten und ihm zusätzlich eine **vorrangige Priorität** eingeräumt.

Am Wasserturm – Stadtteil VI

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

Im Stadtentwicklungskonzept 2001 war vorgesehen:

- Sanierung der Geschosswohnbestände,
- Zuschnittsänderungen sowie Balkonanbauten,
- Aufwertung der Wohnumfelder

in der Windmühlenstraße sowie im östlichen Bereich (Robert-Koch-Straße, Clara-Zetkin-Straße, Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, Philipp-Semmelweis-Straße und Ferdinand-Schulz-Straße). Zusätzlich war der Abriss der Gebäude in der Thomas-Mann-Straße vorgesehen, mit anschließender Neubebauung durch Eigenheime.

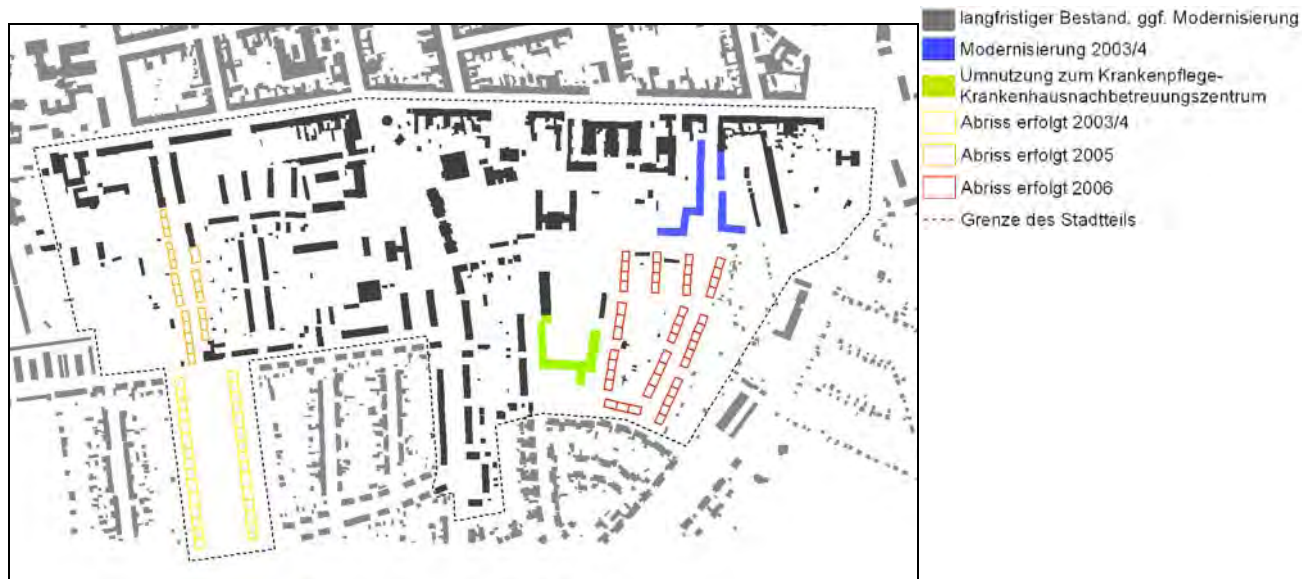
Umgesetzt wurden davon bislang nur die Abrisse in der Thomas-Mann-Straße sowie die Modernisierung in der Ferdinand-Schulz-Straße. Bei den übrigen Geschosswohnbeständen stellte sich heraus, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen eines sehr entspannten Wohnungsmarktes die Modernisierung auf einen marktfähigen Standard wirtschaftlich nicht um-

setzbar ist. Daher beantragte der Eigentümer, die Wohnungsgesellschaft Köthen, den Abriss dieser Gebäude. Der Abriss wurde durch das Stadtplanungsamt genehmigt und in das Stadtumbauprogramm aufgenommen. Inzwischen wurden im Stadtteil Gebäude mit insgesamt 414 Wohnungen abgerissen.

Tab. 5.4: Veränderung der Stadtumbaumaßnahmen 2001 bis 2006

Gebäude	WE-Zahl 2001	realisiert bis 2006
Ursprüngliche Planung 2001: Abriss		
T.-Mann-Straße 1-30	119	Abriss 2003/4
Ursprüngliche Planung 2001: Sanierung		
Windmühlenstraße 7	16	Abriss 2005
Windmühlenstraße 8-27	79	Abriss 2005
Ursprüngliche Planung 2001: Modernisierung mit Zuschnittsänderung		
F.-Schulz-Straße 4-9,23-31	105	wie geplant, heute: 84 WE
R.-Koch-Straße 1-11	50	Abriss 2005
C.-Zetkin-Straße 9-11	18	Abriss 2005
P.-Sammelweis-Str. 5-12	32	Abriss 2005
Dr.-W.-Külz-Straße 1-4	16	Abriss 2005
Dr.-W.-Külz-Straße 5-23	84	Abriss 2006

Abb. 5.4: Stadtumbaumaßnahmen „Am Wasserturm“



Angesichts der Nähe zum Stadtzentrum ist vorgesehen, die zwischenzeitlich entstehende innerstädtische Brachfläche mittelfristig wieder als Wohnbauflächen zu nutzen. Nachfragepotenziale bestehen hier vor allem beim Mietwohnen mit Eigentumsqualitäten. Für diesen Bereich befinden sich zur Zeit erste städtebauliche Konzepte für den Bebauungsplan 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ in Bearbeitung, die von etwa 30 bis 40 Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ausgehen.

Die WGK als derzeitiger wichtigster Flächeneigentümer in diesem Bereich könnte hier allein oder mit Partnern ein neues Marktsegment erschließen und eigentumsfähige Wohnformen (Einfamilien- und Reihenhäuser) zur Miete anbieten. Hiermit könnten vor allem Familien angesprochen werden, die aufgrund der Mobilitätsforderungen des Arbeitsmarktes davor zurückscheuen, Wohneigentum zu bilden, aber dennoch den Wunsch haben, im „eigenen“ Haus zu leben.

Tab. 5.5: Bilanz der Wohnungsreduzierung

Maßnahme	Reduzierung (-) / Erhöhung (+) der WE-Zahl
Zuschnittsänderungen realisiert	- 21 WE
Abriss realisiert	- 414 WE
Mittelfristige Neubebauung	+ 40 WE
Summe Reduzierung	- 395 WE

Mit Beendigung der Abrissmaßnahmen in der Dr.-W.-Külz-Straße im Jahr 2006 ist der Rückbauteil des Stadtumbaus im Stadtteil „Am Wasserturm“ abgeschlossen. Durch Wohnungszusammenlegungen und vor allem durch Abriss wurden 435 Wohnungen vom Markt genommen.

Im Anschluss an die Rückbaumaßnahmen gilt es bis 2009 die Aufwertung innerhalb des Stadtumbaus in diesem Bereich umzusetzen, um marktfähige Flächen für die mittelfristig angestrebte eigentumsfähige Neubebauung zu erhalten. Erforderlich sind die Anpassung und Sanierung der technischen Infrastruktur, eine Zwischenbegrünung für zur Wiederbebauung vorgesehenen Flächen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes, z.B. in den Bereichen Andreas-Hofer-Platz oder Robert-Koch-/Dr.-W.-Külz-Straße.

Der Stadtteil bleibt daher **bis 2009 „umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität“**, anschließend wird er als **„konsolidierter Stadtteil“** betrachtet. Stadtumbaufördermittel werden dann nicht mehr beantragt.

August-Bebel-Straße – Stadtteil X

Der Wohnkomplex August-Bebel-Straße wurde in den 1960ern-Jahren insbesondere für die Arbeiter des expandierenden Kranbaus Köthen errichtet. Es ist die erste industriell errichtete Siedlung der Stadt, wobei anfangs noch Gebäude in traditioneller Bauweise errichtet wurden. Nach 1990 wurden die Gebäude und Freiräume im Gebiet nahezu flächendeckend teilsaniert, mit einem Leerstand von lediglich 4% sind knapp 1.200 Wohnungen im Gebiet heute überdurchschnittlich gut vermietet.

Die Altersstruktur der Bewohner ist stark von der Generation der Erstbezieher geprägt, die in den 1960er-Jahren als Berufseinsteiger und Haushaltsgründer zwischen 20 und 30 Jahren einzogen und heute im jungen Rentenalter sind. Dementsprechend ist der Anteil der über 65-jährigen hier der höchste aller Stadtteile.

Im Stadtentwicklungskonzept 2001 wurde für das Wohngebiet eine behutsame Sanierung unter Beibehaltung der städtebaulichen Strukturen und Aufwertung der Freiräume vorgesehen. Durch eine bedarfsgerechte Sanierung und den Ausbau von Dienstleistungsangeboten (wie z.B. Sozialdiensten) sollte die Bewohnerschaft stabilisiert werden.

Grundsätzlich wird an dieser Zielstellung auch in der Fortschreibung festgehalten. Angesichts des bis 2020 erweiterten Planungshorizonts muss jedoch auch ein möglicher Generationswechsel in der Mieterschaft mit berücksichtigt werden.

So sollten bei zukünftigen grundlegenden Gebäudemodernisierungen auch Grundrissänderungen zugunsten von größeren familiengerechten Wohnungen sowie kleinteiligeren Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte realisiert werden. In der Freiraumgestaltung und den Gemeinweseneinrichtungen gilt

es flexible Formen für ein generationenübergreifendes Wohnen im Stadtteil zu finden.

Das Gymnasium „An der Rüsternbreite“ in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße wird bis 2010 geschlossen. Der Rückbau ist im Anschluss vorgesehen, die Förderung aus dem Stadtumbau-Ost-Programm wurde bereits beantragt. Im Gegenzug wird das denkmalgeschützte „Ludwigsgymnasium“ in der Wallstraße um das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende ehemalige Palais (Neues Schloß) erweitert. Damit entspricht der Landkreis Köthen dem stark gesunkenen Bedarf an Schulplätzen an Gymnasien (gegenüber 2004 ist bis 2010 in etwa eine Halbierung der entsprechenden Altersgruppe zu erwarten, im kommenden Jahrzehnt werden die Zahlen stabil auf diesem niedrigen Niveau bleiben) und plant mittelfristig lediglich mit einem Gymnasialstandort.

Neben den Anpassungen der Wohngebäude an die zukünftigen Nutzeransprüche ist in den kommenden 15 Jahren auch eine Anpassung der Infrastruktur im Stadtteil erforderlich, um diesen zukunftsfähig zu gestalten. Mit der Neugestaltung des Bereiches um die ehemalige Schwimmhalle ist bereits ein wichtiger Schritt getan. Um die Bedeutung dieses Bereiches zu betonen, wurde auch er als Stadtteilzentrum „An der Rüsternbreite“ ausgewiesen. Seine Versorgungsfunktion gilt es im Sinne eines generationenübergreifenden Stadtteils mit kurzen Wegen zu stabilisieren und zu stärken.

Angesichts der notwendigen Umstrukturierung zu einem Stadtteil für alle Generationen sowie der noch ausstehenden Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnungen und des Freiraums bleibt der Stadtteil August-Bebel-Straße ein **umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität**.

Rüsternbreite – Stadtteil XI (Vertiefungsgebiet)

Westlich an die Siedlung um die August-Bebel-Straße anschließend wurde ab Mitte der 1970er-Jahre das Wohngebiet „(Neue) Rüsternbreite“ errichtet. Dabei kam im Gegensatz zum sonst in dieser Zeit üblichen Bautyp P2-Ratio die Hallesche Monolithbauweise zum Einsatz.

Der erste Bauabschnitt um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bis zur Krähenbergstraße knüpft städtebaulich an die östliche Zeilenstruktur an und wurde im Wesentlichen in der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre fertig gestellt. Er umfasst heute 1.480 Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt mit 1.236 Wohnungen entstand westlich der Krähenbergstraße in der ersten Hälfte der 1980er-Jahre. Die städtebaulichen Strukturen greifen im Osten die Zeilenstruktur auf und gehen nach Westen hin in die in den 1980er-Jahren üblichen Mäanderstrukturen über. Teilweise stehen die Blöcke dabei so dicht nebeneinander, dass die Wohnqualität dadurch beeinträchtigt wird.

Um 1990 war der zweite Bauabschnitt südlich der Straße „An der Rüsternbreite“ fertiggestellt, ebenso die infrastrukturelle Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Schwimm- und Sporthalle sowie Kindereinrichtungen. Ein kleinerer dritter Bauabschnitt mit 584 Wohnungen entstand bis 1993 nördlich der Straße „An der Rüsternbreite“.

Das Befragungsgebiet Rüsternbreite der Haushaltsbefragung 2005 umfasste neben dem Wohngebiet „Neue Rüsternbreite“ auch den westlichen Teil des Wohnkomplexes August-Bebel-Straße.

Wie in Gebieten des komplexen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten üblich, wird die Altersstruktur stark von der Generation der Erstbezieher geprägt. Dementsprechend sind die Anteile der Befragten über 65 Jahre (Erstbezieher August-Bebel-Straße) sowie von 50 bis 65 Jahren (Erstbezieher Neue Rüsternbreite) mit jeweils rund einem Drittel recht hoch. Durch den hohen Anteil an älteren Bewohnern wie auch durch die hohe Arbeitslosigkeit ist in

mehr als der Hälfte der Haushalte (52 % / Gesamtstadt 35 %) keine Person erwerbstätig. Unter den Erwerbstätigen halten sich Arbeiter und Angestellte/Beamte in etwa die Waage (17 % bzw. 19 % aller Befragten im Gebiet).

17% der Befragten erhalten Arbeitslosengeld oder Hilfe zum Lebensunterhalt. Mit 16% gibt es in der Rüsternbreite den höchsten Anteil an Wohngeldempfängern. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt rund 20% niedriger als der gesamtstädtische Durchschnitt. 29 % der Haushalte verfügen über ein Einkommen unter 900 € (Gesamtstadt: 20%), nur bei 13 % liegt das monatliche Einkommen über 2.000 € (Gesamtstadt: 29%).

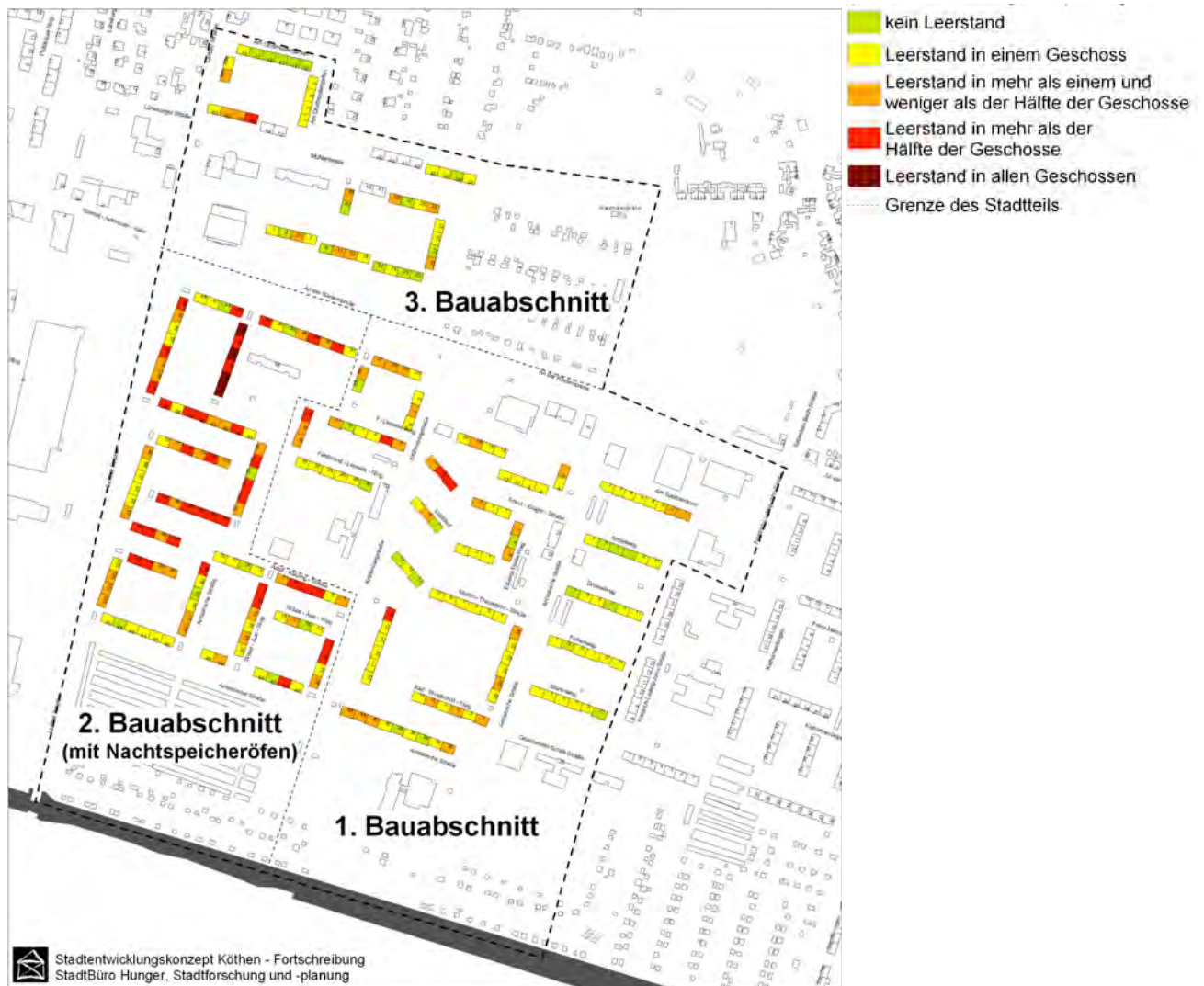
Die Anfang der 1990er-Jahre in vielen Geschosswohnungsbaugebieten übliche sehr dichte Wohnungsbelegung hat sich inzwischen deutlich entspannt, da bei den einst jungen Erstbezieherfamilien inzwischen die Kinder aus- (und oft auch fort-)gezogen sind. Dementsprechend sind in der Rüsternbreite heute vor allem kleinere Haushalte vorzufinden: drei Viertel bestehen aus ein oder zwei Personen (Gesamtstadt: 58 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 1,99 deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 2,44.

Nahezu die Hälfte der Befragten lebte bereits 1990 in derselben Wohnung, weitere 7% zumindest im Wohngebiet, wenn auch in einer anderen Wohnung. Damit verfügt das Gebiet über den geringsten Anteil an nach 1990 Zugezogenen, es wird nach wie vor von den Erstbeziehern geprägt.

Rund jeder dritte Befragte verfügt über eine Garage, wobei alle Garagenbesitzer diese auch behalten wollen. Zusätzlich würde jeder dritte, der zur Zeit keine hat, eine nutzen und wäre dabei bereit dafür um 20 Euro pro Monat zu zahlen. Die Rüsternbreite landete zwar bei allen Befragten auf Platz 3 der unangenehmen und veränderungswürdigen Orte in Köthen, aber dies liegt vor allem an der Außenwahrnehmung. Von den Befragten in der Rüsternbreite bezeichnen lediglich 6 % den Stadtteil als veränderungswürdig, immerhin knapp zwei Drittel von ihnen gab an, sehr zufrieden mit der Wohnumgebung hier zu sein. Die wichtigsten Kritikpunkte an der Ausstattung des Stadtteils Gebietes bezogen sich auf die Treffpunkte für Bewohner sowie auf Freizeitangebote. Gerade in Betracht auf die zahlreichen nicht-berufstätigen Befragten zeigt sich hier ein deutliches Defizit aus Sicht der Bewohner.

Die Wohnungen im zweiten Bauabschnitt wurden überwiegend mit Nacht-speicherheizungen ausgestattet, was mittelfristig infolge der Energieeinsparverordnung zu deutlich steigenden Nebenkosten führen wird und somit die Marktfähigkeit dieser Gebäude erheblich einschränkt. Bereits heute ist der Wohnungsleerstand in diesem Bereich der höchste des gesamten Stadtteils und liegt in etwa doppelt so hoch, wie in den beiden anderen Teilbereichen. In 37% der Aufgänge des 2. Bauabschnitts gibt es in mehr als der Hälfte der Geschosse Wohnungsleerstand, dieser Wert liegt in den anderen beiden Bauabschnitten bei 2-4%. Insgesamt liegt die Leerstandsquote im 2. Bauabschnitt etwa doppelt so hoch wie im ersten und dritten Bauabschnitt.

Im Stadtentwicklungskonzept 2001 war vorgesehen, die Wohnbebauung im Stadtteil Rüsternbreite vollständig zu erhalten, weiter zu sanieren und die Zahl der Wohnungen durch Zusammenlegungen und Umnutzungen um rund 20% zu reduzieren.

Abb. 5.5: Wohnungsleerstand Rüsternbreite³

Nach wie vor wird von den Bewohnern des Stadtteils in der Haushaltsbefragung vor allem der Mangel an Treffpunkten für die Bewohner kritisiert. Auf einer Notenskala von 1 bis 5 wurden diese von den Bewohnern der Rüsternbreite durchschnittlich mit 3,5 bewertet. Dies ist zum einen die schlechteste Note in dieser Kategorie in allen Befragungsgebieten, zum anderen die schlechteste Teilnote aller 18 erfragten Themenbereiche in der Rüsternbreite.

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes kam es zu einem neuen Konsens zwischen der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH und den Köthener Wohnstätten e.G. als Wohnungseigentümer sowie der Stadt bezüglich des 2. Bauabschnitts. Angesichts der deutlich gestiegenen Leerstände in diesem Bereich, der reduzierten Nachfrage im Geschosswohnungsbau sowie der zur Heizungsumstellung erforderlichen Investitionen ist nun mehr vorgesehen, den gesamten mit Nachtspeicheröfen beheizten Bestand der beiden Unternehmen westlich der Krähenbergstraße bis 2010 abzureißen.

³ Leerstandserhebung 2005/6 des Stadtplanungsamtes Köthen

Tab. 5.6: Zeitplan für den Wohnungsabriss im 2. Bauabschnitt

Jahr	Abriss		
	WGK	Wohnstätten	Summe
2006	40 WE	60 WE	100 WE
2007	120 WE	120 WE	240 WE
2008		100 WE	100 WE
bis 2009		176 WE	176 WE
bis 2010	340 WE	204 WE	544 WE
Summe	500 WE	660 WE	1160 WE

Entsprechend der im städtebaulichen Leitbild für den Stadtumbau (s. Kap. 4.2) formulierten Grundsätze ist angesichts der Stadtrandlage für den Großteil der Rückbaufläche eine Renaturierung vorgesehen. Zusammen mit dem langfristig vorgesehenen Abriss des südlich gelegenen Garagenstandortes kann damit einer der „Grünen Finger“ vom Stadtrand in die Stadt hinein – wie sie bereits im Leitbild von 2001 konzipiert waren – realisiert werden.

Im Norden der Rückbaufläche (im Bereich, in dem heute die Gebäude An der Rüsternbreite 30 – 61 stehen) kann mittel- bis langfristig wieder eine Wohnbebauung entstehen. In Frage kommt insbesondere altengerechtes oder eigentumsfähiges Wohnen. Eine kleinere Teilfläche, auf der heute die Aufgänge 62-64 des Wohngebäudes „An der Rüsternbreite 57-64“ stehen, ist als Erweiterungsfläche für die nördlich liegenden städtischen Kitas Max und Moritz vorgesehen. Deren Fläche wird sich somit um rund 3.000 qm auf rund 10.000 qm wachsen.

Abb. 5.6: Abrissplanung für den 2. Bauabschnitt der Rüsternbreite

- Abriss 2006
- Abriss 2007
- Abriss 2008
- Abriss bis 2009
- Abriss bis 2010
- Erhalt
- Grenze des Stadtteils



Für die 2.280 Wohnungen des ersten Bauabschnitts wird die Strategie beibehalten, durch Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen zu Freizeit- oder Abstellräumen die Wohnqualität zu erhöhen, die Wohnungszahl zu reduzieren und die Wohnungsbestand an neue Nachfragegruppen anzupassen, beibehalten. Die angestrebte Reduzierung um 20 % des Bestands würde das Überangebot um 456 Wohnungen verringern.

Im dritten Bauabschnitt ist nach Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes 2001, das den vollständigen Erhalt aller Wohngebäude vorsah, der Abriss von 2 Gebäuden der WGK mbH mit 72 Wohnungen hinzugekommen. Das Gebäude Mühlenbreite 41-43 mit 24 Wohnungen wurde bereits 2005 abgerissen, das Gebäude Mühlenbreite 42-48 mit 48 Wohnungen folgte 2006.

Abb. 5.7: Nachnutzung der Abrissflächen im 2.BA der Rüsternbreite



Tab. 5.7: Bilanz der Wohnungsreduzierung

Maßnahme	Reduzierung
Freilenkung und Abklemmen des obersten Geschosses im 1. Bauabschnitt	456 WE
Abriss im 2. Bauabschnitt	1.160 WE
Abriss im 3. Bauabschnitt	72 WE
Summe Reduzierung	1.688 WE

Die neue Rüsternbreite wird in den nächsten Jahren der (zahlenmäßige) Schwerpunkt des Stadtumbaus insgesamt, sowie der Wohnraumreduzierung im Speziellen sein. Daher bleibt das Gebiet **umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität**.

5.2 Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Bahnhofsviertel – Stadtteil II

Als typische Bahnhofsvorstadt entstand das Bahnhofsviertel mit einer gründerzeitlichen Blockstruktur in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Köthen war bereits 1841 mit der Eröffnung der Bahnstrecken nach Berlin, Magdeburg und Leipzig zum ersten Eisenbahnknotenpunkt Deutschlands geworden war.

Von den 930 Wohnungen im Bahnhofsviertel standen im Rahmen der Leerstandserhebung 2006 knapp 9% leer. Dabei konzentrierte sich der Leerstand auf rund 40 Gebäude, in denen jeweils mindestens die Hälfte der Wohnungen leer stand. Diese waren überwiegend unsaniert und in einem schlechten baulichen Zustand.

Angesichts der stadtbildprägenden Bebauung in vielen Straßen des Bahnhofsviertels sollte hier vor allem durch Sanierungen bzw. Ersatzneubauten die gründerzeitliche Baustruktur erhalten bleiben. Eine etwaige Förderung sollte sich daher auf eine Modernisierungsförderung konzentrieren. In weniger stadtbildprägenden Bereichen kann bei einem Abriss einzelner Gebäude auch von Ersatzneubauten abgesehen werden.

Angesichts der im Vergleich zum ähnlich strukturierten Stadtteil „Am Friedenspark“ geringeren Problemlagen bleibt das Bahnhofsviertel **umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität**.

Nördliche Stadterweiterung – Stadtteil V

Die nördliche Stadterweiterung grenzt nördlich an die Altstadt an. Auch hier entstand in etwa von 1890 bis 1910 eine Bebauung in gründerzeitlicher Blockstruktur. Die Bebauungsdichte ist hier deutlich geringer als im Bahnhofsviertel und vor allem im Stadtteil „Am Friedenspark“: die Mehrheit der Gebäude ist zwei- bis dreigeschossig. Auch die einzelnen Parzellen sind meist größer. Zum Stadtteil gehören außerdem zwei kleinere Bereiche mit Geschosswohnbauten aus den späten 1960er- und den 1970er-Jahren: zum einen ein teilsanierter Block am Ratswall mit 80 Wohnungen, zum anderen drei Blöcke in der Bernhard-Kellermann-Straße mit zusammen 128 Wohnungen. Diese Gebäude gehören der WGK, sind durchgehend zumindest teilsaniert und verfügen über einen geringen Leerstand (um 7 %).

Insgesamt befinden sich im Stadtteil rund 1.500 Wohnungen, der Leerstand liegt bei rund 9%. Dabei zeigt sich wiederum, dass sich die Leerstände vor allem auf einzelne Gebäude in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand konzentrieren. Benachbarte sanierte Gebäude sind in der Regel voll vermietet. Insbesondere in stadtbildprägenden Räumen sollten auch hier Modernisierung oder Ersatzneubauten eher in Betracht bezogen werden als Abrisse. Angesichts der lockereren Baustruktur sind in diesem Bereich selbst in stadtbildprägenden Bereichen „grüne Lückenschließungen“, etwa die Rekonstruktion der Raumkanten durch Bäume, geeignete Maßnahmen.

Angesichts der im Vergleich zum ähnlich strukturierten Stadtteil „Am Friedenspark“ geringeren Problemlagen bleibt die nördliche Stadterweiterung **umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität**.

Geuz – Stadtteil XIII

Die Dorflage Geuz wurde 1927 nach Köthen eingemeindet, das alte Schloss einer Nebenlinie des Anhaltischen Fürstenhauses wurde 1945 abgerissen. Zu Zeit der Eingemeindung gab es bereits eine durchgehende Bebauung von der Köthener Altstadt über die Geuzer Straße bis zur Dorflage. Mit Errichtung der nördlichen Gartenstadt in den 1990er-Jahren hat sich die Bebauung auch südlich an die Dorflage angenähert.

Von den rund 250 Gebäuden (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) standen Anfang 2006 acht leer, dies entspricht einem natürlichen Fluktuationsanteil.

Geuz bleibt **umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität**.

5.3 Konsolidierte Stadtteile

Aribertstraße – Stadtteil III

Rund um die Aribertstraße entstand im Südwesten der Altstadt eine kleinere gründerzeitliche Stadterweiterung mit knapp 200 Gebäuden. Verglichen mit den übrigen gründerzeitlichen Quartieren Köthens ist hier der Sanierungsstand überdurchschnittlich hoch und der Leerstand unterdurchschnittlich niedrig. Dennoch besteht für ca. 15 einzelne Gebäude noch ein erheblicher Sanierungsbedarf, diese stehen meist vollständig leer.

Die Einordnung als **konsolidierter Stadtteil** wird beibehalten.

Bandhauerstraße – Stadtteil VII

Der Wohnungsbestand im Stadtteil Bandhauer Straße besteht überwiegend aus einem Geschosswohnungsbau-Ensemble aus den 1930er-Jahren und befindet sich größtenteils im Eigentum der WGK. Der Wohnungsleerstand beträgt rund 2% der etwa 500 Wohnungen.

In Hinblick auf den Stadtbau besteht hier somit keinerlei Handlungsbedarf. Die Einordnung als **konsolidierter Stadtteil** wird beibehalten.

Südliche Gartenstadt – Stadtteil VIII

Die südliche Gartenstadt ist ein umfangreiches von Einfamilienhäusern geprägtes Kleinsiedlungsgebiet, das im Wesentlichen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstand. Im Gebiet befinden sich rund 800 Wohnungen, Leerstände gibt es nur in wenigen Einzelfällen.

Nur 6% der Befragten ist nach 1989 nach Köthen gezogen, fast 60% der Befragten lebten bereits 1989 in der gleichen Wohnung. Der Anteil der 45- bis 74-Jährigen ist hier mit 58% so hoch wie in keinem anderen Befragungsgebiet (Durchschnitt: 41%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,5 zwar recht hoch, so stark wie in der nördlichen Gartenstadt sind die größeren Haushalte jedoch nicht vertreten: 44% der Haushalte sind 2-Personen-Haushalte, 37% 3-Personen-Haushalte, nur 8% der Haushalte sind größer (geringster Wert aller Stadtteile).

Das Haushaltseinkommen entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei der Anteil der Haushalte mit einem sehr geringen Einkommen (unter 900 €) mit 9% deutlich niedriger ausfällt als im gesamtstädtischen

Durchschnitt (20%). Auch der Anteil der Sozialhilfe- und Arbeitslosengeldempfänger ist mit 10% unterdurchschnittlich (Gesamtstadt: 16%).

Die südliche Gartenstadt ist somit ein etabliertes Einfamilienhausgebiet mit eher geringen sozialen Problemen. Allerdings wird es spätestens vom folgenden Jahrzehnt an erforderlich sein, den demographischen Wandel im Stadtteil zu beobachten und ggf. darauf zu reagieren. Durch ein verstärktes Angebot von Einfamilienhäusern im Bestand in diesem Bereich kann es gesamtstädtisch zu einem sinkenden Neubaubedarf kommen.

Die Einordnung als **konsolidierter Stadtteil** wird beibehalten.

Am Stadion – Stadtteil IX

Der Stadtteil „Am Stadion“ ist überwiegend ein Einfamilienhausgebiet, das in der Zwischenkriegszeit als südwestliche Stadterweiterung im unmittelbaren Umfeld der Fasanerie entstand. Entlang der Goethestraße und Eichendorffstraße sind auch Reihen- und Doppelhausensembles vorzufinden.

Von den rund 250 Wohngebäuden stand zum Zeitpunkt der Leerstandserhebung keines leer. Zahlreiche Praxen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten in den Gebäuden deuten auf eine wohlsituierte Bevölkerungsstruktur hin.

Die Einordnung als **konsolidierter Stadtteil** wird beibehalten.

Nördliche Gartenstadt / Rüsternbreite II – Stadtteile XII/XIa

Die mit den Wohngebieten August-Bebel-Straße und Rüsternbreite in den 1960er- bis 1980er-Jahren begonnene Erweiterung des Köthener Stadtgebietes nach (Süd-)Westen wurde auch nach der politischen Wende in den 1990er-Jahren fortgesetzt. Westlich der Lelitzer Straße wurde die Straße „An der Rüsternbreite“ unter dem Namen „Konrad-Adenauer-Allee“ bis nach Geuz verlängert. Südlich der Konrad-Adenauer-Allee entstand ein Gewerbegebiet und ein Einkaufszentrum, nördlich davon die Wohngebiete Rüsternbreite II im Geschosswohnungsbau und die nördliche Gartenstadt als Einfamilienhausgebiet. Letztere knüpfte an eine bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur an.

Die Haushaltsbefragung ergab, dass hier vor allem junge Familien (über zwei Drittel der Haushalte mit 3 und mehr Personen) mit überdurchschnittlich hohem Einkommen (drei Viertel: mehr als 2.000 €) leben. Nur 5% der Haushalte empfängt Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe. Die berufstätigen Befragten schätzen ihre berufliche Situation von allen Gebieten am sichersten ein, fast 60% gaben an, ihre jetzige Tätigkeit sei „sicher“ (Durchschnitt aller Gebiete: 42%). Mit 93% „sehr Zufriedenen“ ist die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung hier mit Abstand die höchste aller Gebiete.

Insgesamt befinden sich in diesem Bereich rund 1.000 Wohnungen, davon 590 im Geschosswohnungsbau, 410 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Leerstand liegt bei rund 2%.

Die Einordnung als **konsolidierte Stadtteile** wird beibehalten.

Flughafen – Stadtteil XIV

Der Flughafen Köthen wurde 1937 als Militärflughafen mit dazuhörigen Kasernengebäuden errichtet. Nach dem Zweiten Weltkrieg bis Anfang der 1990er-Jahre wurde der Flugplatz von Sowjetischen Truppen genutzt. Seitdem ist der Großteil des Geländes ungenutzt. Zwei der Kasernengebäude wurden inzwischen für Verwaltungszwecke saniert und beherbergen heute die Landkreisverwaltung und das Finanzamt. Am östlichen Rand des ehemaligen Kasernengebietes wurden vier Gebäude für Wohnzwecke hergerichtet.

Der Stadtteil „Flughafen“ wird von der Bahnstrecke nach Bernburg vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt und hat zurzeit keine nennenswerte Wohnfunktion. Angesichts seiner stadträumlichen Lage und der entspannten Wohnungsmarktsituation soll dies auch mittelfristig so bleiben.

Die Einordnung als **konsolidierter Stadtteil** wird beibehalten.

Ost – Stadtteil XV

Der Stadtteil Ost ist durch die Bahnstrecke Dessau-Köthen-Leipzig mit ihren umfangreichen Rangier- und Güterbahnhofsanlagen vom übrigen Stadtgebiet getrennt und überwiegend von gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt. Mit der Dorflage Klepzig, der Melwitzer Siedlung sowie der Wohnbebauung nordöstlich des Bahnhofs befinden sich hier auch drei kleinere Wohnstandorte mit zusammen rund 420 Wohnungen. Die mit 2% eher geringfügigen Leerstände konzentrieren sich vor allem auf den Bereich nordöstlich des Bahnhofs (Akazienstraße, Friedrichstraße, Merziener Straße, Fr.-Ebert-Straße).

Die Einordnung als **konsolidierter Stadtteil** wird beibehalten.

Dorflagen – Stadtteil XVI bis XXIV

Neben den Dorflagen Geuz und Klepzig, die inzwischen mit dem übrigen Stadtgebiet baulich zusammen gewachsen sind, gehörten 2001 fünf weitere baulich von der Kernstadt getrennte Dorflagen zu Köthen. Porst und Elsdorf wurden bereits 1961 eingemeindet, Merzien mit den Ortsteilen Hohnsdorf und Zehringen folgten 1994.

Das Stadtentwicklungskonzept von 2001 stufte sämtliche Dorflagen als konsolidierte Gebiete ein. Keine Einstufungen gibt es bislang für Arensdorf, Baasdorf, Dohndorf, Groß und Klein Wülknitz sowie Löbnitz an der Linde, die alle erst 2004 eingemeindet wurden. Insgesamt befinden sich in den elf heute zu Köthen gehörenden Dorflagen rund 1.320 Wohnungen, von denen Anfang 2006 rund 4 % leer standen.

Tab. 5.8: Wohnungsanzahl und Wohnungsleerstand in den Dorflagen 2005

Dorflage	Wohnungen (ca.)	Leerstand (ca.)
Elsdorf	130	1%
Merzien / Hohnsdorf	220	3%
Porst / Zehringen	170	6%
Arensdorf (2004 eingemeindet)	160	2%
Baasdorf (2004 eingemeindet)	150	2%
Dohndorf (2004 eingemeindet)	140	6%
Groß Wülknitz (2004 eingemeindet)	140	3%
Klein Wülknitz (2004 eingemeindet)	90	2%
Löbnitz an der Linde (2004 eingemeindet)	120	5%
Dorflagen zusammen	1.320	4%

In den Dorflagen liegen zurzeit keine stadtbau-spezifischen Problemlagen vor. Allerdings bleibt abzuwarten, ob die Nachfrage nach eigentumsfähigem Wohnen weiterhin auch hier befriedigt wird. Wenn es durch größere Angebote in der Kernstadt, wachsende Mobilitätskosten oder verschlechterte Erreichbarkeit der Dorflagen zu schrumpfender Nachfrage kommt, kann dies mittelfristig zu einer zunehmenden Überalterung und größeren Leerstandsproblemen führen.

Aktuell bleibt die Einstufung sämtlicher Ortslagen als **konsolidierte Stadtteile** bestehen.

5.4 Bilanz der Stadtumbaumaßnahmen

Der Wohnungsüberhang betrug im Jahr 2004 (dem Ausgangsjahr der Prognose) rund 860. Nach den beiden Szenarios der Prognose wird er bis im Jahr 2020 im optimistischen Szenario 2 auf knapp 1.700, im pessimistischen Szenario 1 auf knapp 2.800 ansteigen. Mit Sicherheit kann also von einem Wohnraumüberhang von 1.700 Wohnungen im Jahr 2020 ausgegangen werden. Für weitere 1.100 Wohnungen kann aus heutiger Sicht noch keine eindeutige Abschätzung abgegeben werden, ob diese langfristig eine Perspektive auf dem Köthener Wohnungsmarkt haben.

Mit den für die drei Stadtteile „Rüsternbreite“, „Am Wasserturm“ und „Am Friedenspark“ erarbeiteten Rückbauvorschlägen liegen objektkonkrete Maßnahmenvorschläge für den Abriss von 2.464 Wohnungen vor. Dies entspricht dem sicheren Überhang sowie mehr als Hälfte des möglichen weiteren Überhangs nach dem pessimistischen Szenario.

Tab. 5.9: Bilanz der Wohnungsreduzierung

	Maßnahme	Reduzierung
Rüstern- breite	Freilenkung und Abklemmen des obersten Geschosses im 1. Bauabschnitt	456
	Abriss im 2. Bauabschnitt	1.160
	Abriss im 3. Bauabschnitt	72
Am Wasser- turm	Zuschnittsänderungen 2004 bis 2006	21
	Abriss 2004 bis 2006	414
	Mittelfristige Neubebauung	-- ⁴
Am Frie- denspark	Bestand der WGK Ludwigstraße	87
	Übertragung des Entwurfsprinzips auf Stadtteil:	
	Bestand der WGK (>50 % Leerstand)	128
	Bestand anderer Eigentümer (>50 % Leerstand)	126
	Summe Reduzierung	2.464

⁴ Der Neubau von 40 Wohnungen (s. Abschnitt 5.1.) im Stadtteil „Am Wasserturm“ wird hier nicht berücksichtigt, da er in den in der Prognose zugrunde gelegten Wohnungsneubau eingeht.

