

Stadt Dessau

2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts



Integration der Stadtentwicklungskonzepte von Dessau und Roßlau



**Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse
Mai 2006**



1. Aufgabenstellung der Fortschreibung

Die zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts setzte sich zum Ziel, die Rahmenbedingungen, Mengenkulissen und konzeptionellen Grundlagen des Stadtumbaus in Dessau zu aktualisieren. Der Prognosehorizont wurde auf 2020 gezogen. Zudem sollte eine Zwischenbilanz des Stadtumbaugeschehens gezogen werden. Die parallel entstehenden Quartierskonzepte für die urbanen Kerne im Stadtumbau waren über einen diskursiven Prozess in das gesamtstädtische Konzept einzubringen. In einer inhaltlichen Vertiefung wurden die Perspektiven einzelner Dessauer Wohnmilieus im Stadtumbau untersucht. Eine zentrale Aufgabe der Fortschreibung bestand in der Integration der Stadtentwicklungskonzepte von Dessau und Roßlau.

Die vorliegende Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse konzentriert sich auf die gesamtstädtischen Themenstellungen und die Zusammenführung der beiden Stadtentwicklungskonzepte.

2. Wirtschaftliche Entwicklung

Nach einem Jahrzehnt tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandels mehrten sich seit dem Jahr 2000 in Dessau die Anzeichen für eine nachhaltige Stabilisierung der entstandenen gemischten und mittelständisch geprägten Wirtschaft. Bruttoinlandsprodukt und Wertschöpfung wachsen schneller als im Landesdurchschnitt. Umsätze und Investitionen im verarbeitenden Gewerbe haben sich im laufenden Jahrzehnt nahezu verdoppelt.

Demgegenüber ist es noch nicht gelungen, die Beschäftigung vor Ort zu stabilisieren. Die günstige Entwicklung in den größeren Betrieben des verarbeitenden Gewerbes wurde durch den Beschäftigungsabbau im Baugewerbe und neuerdings auch im Dienstleistungssektor konterkariert. Im Jahr 2005 wurden am Arbeitsort Dessau etwa 30.500 Beschäftigte gezählt. Das waren etwa 4.000 Personen weniger, als im Jahr 2000. Auf Grund seiner Zentralität bietet Dessau für viele Menschen in der Region Arbeit. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort in Dessau lag 2005 nur bei 25.600. Die Arbeitslosenquote fiel nach 2001 unter die 20-Prozent-Marke, ist damit aber immer noch fast doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt.

Die Einkommenssituation der Dessauer Haushalte hat sich bis Anfang dieses Jahrzehnts kontinuierlich verbessert. Seitdem stagniert die Entwicklung, wobei die Einkommensspreizung zwischen Gering- und Gutverdienern tendenziell zunimmt.

3. Demographische Entwicklung

Die Einwohnerverluste halten an. Im Jahr 2005 zählte Dessau etwa 76.400 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Verlust von etwa 6.700 Einwohnern bzw. 8%. Gegenüber 1990, als Dessau noch 97.300 Einwohner zählte, ist die Bevölkerung um ein Fünftel geschrumpft. Allerdings sind die jährlichen Verluste in den letzten Jahren tendenziell gesunken. Im Jahr 2001 verlor Dessau noch 2,5% seiner Einwohner, im Jahr 2005 waren es noch 1,5%. In Roßlau konnte eine etwas günstigere Einwohnerentwicklung verzeichnet werden. Die Einwohnerzahl sank von 14.700 im Jahr 1990 auf 13.600 im Jahr 2005, was einem Verlust von nur 7% entsprach.

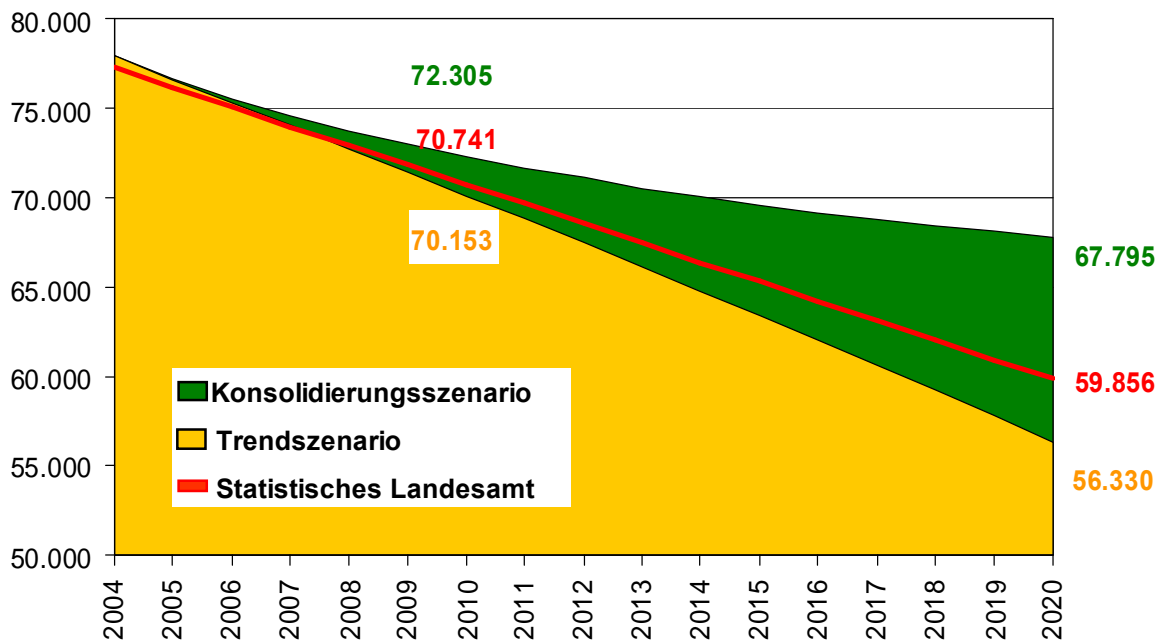
Verantwortlich für die Einwohnerverluste ist zunächst die natürliche Bevölkerungsbewegung. Die Geburtenzahlen haben sich seit Mitte der 1990er Jahre auf relativ niedrigem Niveau bei etwa 500 pro Jahr stabilisiert, was angesichts der massiven Wegzüge bei den gebärfähigen Altersgruppen eine wieder leicht gestiegene Geburtenquote bedeutet. Entsprechend der geschrumpften Einwohnerzahl und der steigenden Lebenserwartung ist auch die Zahl der Sterbefälle rückläufig und liegt in diesem Jahrzehnt bei etwa 900 pro Jahr. Der natürliche Verlust wird sich, wenn es nicht zu massiven Zuzügen in den jüngeren Altersgruppen kommen sollte, auf absehbare Zeit nicht vermindern. Im nächsten Jahrzehnt, wenn die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der Wendezeit ins gebärfähige Alter vorrücken, muss mit noch erheblich stärkeren Geburtendefiziten gerechnet werden.

Die Wanderungsbewegung hat insgesamt an Dynamik verloren. Die Zuzüge haben sich bereits seit Mitte der 1990er Jahre auf einem Niveau um 2.500 Personen pro Jahr stabilisiert. Die Wegzüge haben sich seit 2000 um mehr als ein Drittel vermindert und schwankten in den letzten beiden Jahren um 3.000 Personen. Das zeitweise enorme Defizit bei den Fernwanderungen ist in diesem Jahrzehnt rapide geschrumpft, die Stadt-Umland-Wanderung weist seit längerem ein ausgeglichenes Saldo auf.

Im Vergleich zu den Einwohnerprognosen des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 und der ersten Fortschreibung von 2003 verlief die reale Einwohnerentwicklung zunächst entlang des (ungünstigsten) Trendszenarios, tendiert in den letzten beiden Jahren jedoch stärker zum (mittleren) Konsolidierungsszenario. Da das Stabilisierungsszenario von 2001 aus heutiger Sicht unter keinen Umständen mehr erreichbar ist, wird es in der aktualisierten Einwohnerprognose der vorliegenden zweiten Fortschreibung nicht mehr weiter verfolgt.

Die neue Einwohnerprognose hat ein Trendszenario und ein Konsolidierungsszenario entwickelt. Zusätzlich wurden die Ergebnisse der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt für Dessau herangezogen.

Einwohnerprognose der 2. Fortschreibung für Dessau



Trendszenario: Sollten sich die Trends aus der ersten Hälfte dieses Jahrzehnts fortsetzen, wird die Einwohnerzahl von Dessau bis 2010 auf knapp 70.200 Personen und bis 2020 auf nur noch 56.300 Personen schrumpfen.

Konsolidierungsszenario: Angesichts des rapiden demographischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt (starke Jahrgänge gehen in Rente, sehr schwache Jahrgänge rücken nach) kommt es zu erheblichen Zuzügen vorwiegend jüngerer Personen im Erwerbs- und Familiengründungsalter. Das Wanderungssaldo wird ab 2011 positiv, ohne jedoch die Einwohnerverluste aus der natürlichen Bewegung vollständig ausgleichen zu können. Nach diesem Szenario wird Dessau im Jahr 2010 etwa 72.300 Einwohner und im Jahr 2020 etwa 67.800 Einwohner zählen. Voraussetzung für ein Eintreten dieses Szenarios ist, dass die jährlichen Arbeitsplatzverluste deutlich unter 200 bleiben.

Prognose des Statistischen Landesamts: Die Zahlen aus der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für Dessau folgen tendenziell stärker dem Trendszenario als dem Konsolidierungsszenario. Nahezu linear vermindert sich die Bevölkerung auf 70.700 Einwohner im Jahr 2010 und 59.900 im Jahr 2020.

Die Prognose der 2. Fortschreibung für **Roßlau** geht von einem weniger rapiden Einwohnerverlust aus. Im Vergleich zu den 13.600 Einwohnern im Jahr 2005 wird Roßlau im Jahr 2020 etwa 11.100 Einwohner nach dem Trendszenario und 12.600 Einwohner nach dem Konsolidierungsszenario zählen. Die Prognoseszenarios für Dessau und Roßlau wurden nach methodisch einheitlichen Verfahren errechnet.

4. Wohnungsmarkt

In Abhängigkeit von den Szenarios der Einwohnerprognose werden sich Zahl und Struktur der Dessauer Wohnhaushalte in den kommenden Jahren unterschiedlich stark verändern.

Im Falle des **Trendszenarios** wird die Zahl der Haushalte bis 2010 um 1.400 und bis 2020 um 6.700 abnehmen. Der Verlust wird vor allem auf Kosten größerer Haushalte gehen, deren Zahl und Anteil rapide schrumpfen wird.

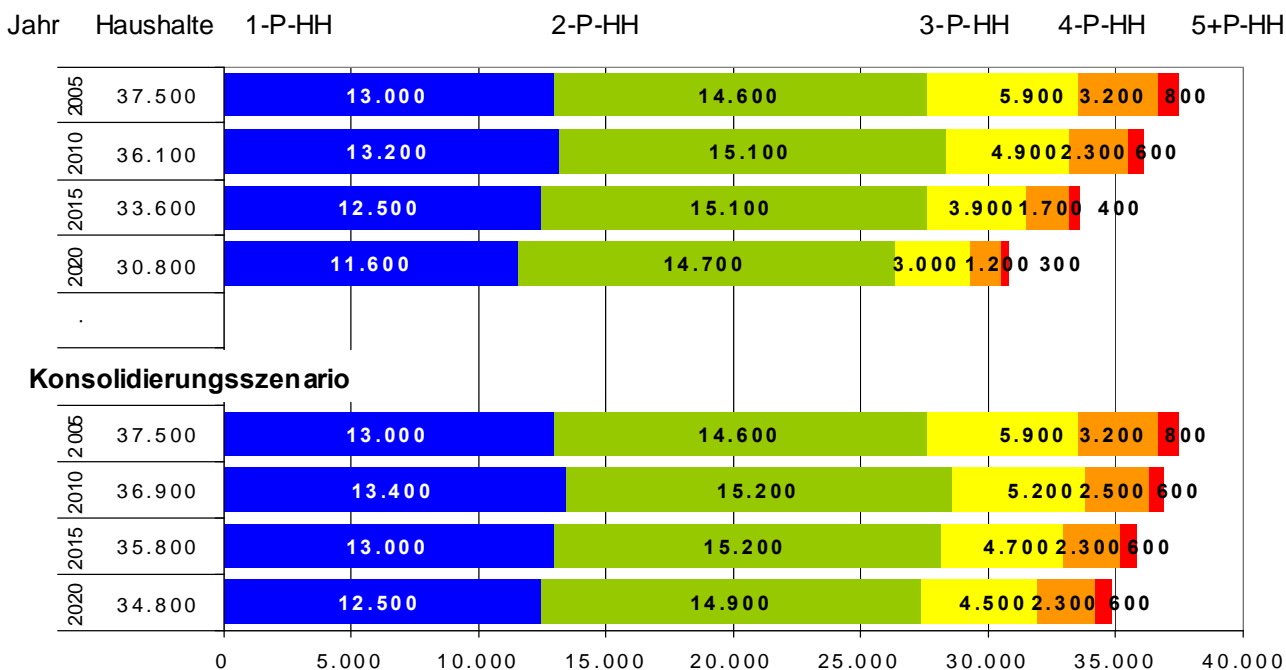
Trifft das **Konsolidierungsszenario** ein, wird die Zahl der Haushalte deutlich weniger abnehmen. Mit 2.700 Haushalten würde sich der Verlust in Grenzen halten. Günstig wäre vor allem, dass die Zahl der größeren Haushalte bei weitem nicht so stark abnimmt, wie im Trendszenario.

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 Drittel, möglicherweise sogar um zwei Drittel schrumpft.

In Roßlau ist nur im Falle des Trendszenarios mit einer Verminderung der Haushaltszahl (um etwa 600) zu rechnen. Im Falle des Konsolidierungsszenarios bleibt die Gesamtzahl wegen der relativen Zunahme kleinerer Haushalte in etwa konstant.

Haushaltsstrukturprognose

Trendszenario



Angesichts der heute absehbaren Einkommensrends kann angenommen werden, dass sehr preiswerte kleine Wohnungen eine wachsende Nachfrage erfahren. Potenzielle Zielgruppen sind junge Haushaltgründer 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 ins preiswerter werdende Wohneigentum ab. Angesichts der wachsenden Mobilitätsanforderungen und Unsicherheiten, denen auch Hochqualifizierte und Besserverdienende auf dem Arbeitsmarkt ausgesetzt sind, können begrenzte Marknischen für Mietwohnraum mit Eigentumsqualität entstehen.

Für die Abschätzung der künftigen Bedarfsentwicklungen auf den Wohnungsmärkten von Dessau und Roßlau wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Belegungsdichte (Personen je Haushalt) verringert sich bis 2020
in Dessau von heute 2,04 auf 1,83 (Trend) bzw. 1,95 (Konsolidierung)
in Roßlau von heute 2,07 auf 1,90 (Trend) bzw. 1,93 (Konsolidierung)
- Die Wohnungszugänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und die „herkömmlichen“ Abgänge (ohne Stadtumbau) halten sich insgesamt gesehen die Waage.
- Der Wohnungsneubau wird sich bis auf jahresdurchschnittlich 60 Wohnungen in Dessau bzw. 10 Wohnungen p.a. in Roßlau vermindern.
- Die Fluktuationsreserve beträgt 5% des „reinen“ Wohnbedarfs (Zahl der Wohnhaushalte).

Wohnbedarfsprognose für Dessau

Nach **Trendszenario** der Einwohner- bzw. Haushaltsprognose wird Dessau bis zum Jahr 2020 einen Bedarf von **32.300 Wohnungen** aufweisen. Dieser Bedarf nach dem ungünstigsten Szenario im Prognosespektrum bildet die Mengenkulisse für den bestandssicheren Wohnraum im städtebaulichen Grundgerüst der Stadt Dessau.

Der Wohnbedarf nach dem **Konsolidierungsszenario** wird im Jahr 2020 etwa 36.500 WE ausmachen. In diesem Falle würden **4.200 Wohnungen** mehr gebraucht, als beim Eintreffen des Trendszenarios. Diese Größenordnung bildet den Bestand mit unklarer Zukunft.

Ausgehend von der Zahl von 47.400 Wohnungen im Jahr 2005 wird der **strukturelle Überhang**, also jene Zahl von Wohnungen, die selbst bei dem günstigeren Konsolidierungsszenario nicht mehr vermarktbar sein werden, bis auf **10.900 Wohnungen** anwachsen.

Dabei wurden die bislang realisierten Wohnungsabriss im Stadtumbau (etwa 1.700 WE) bereits berücksichtigt. Bereits beantragt wurde der Abriss von weiteren 1.300 Wohnungen.

Wohnbedarfsprognose für Roßlau

Die Wohnbedarfsprognose für Roßlau basiert auf dem gleichen methodischen Ansatz.

Nach **Trendszenario** der Einwohner- bzw. Haushaltsprognose wird in Roßlau bis zum Jahr 2020 eine Mengenkulisse für den bestandssicheren Wohnraum in der Größenordnung von **6.100 Wohnungen** angenommen.

Der Wohnbedarf nach dem **Konsolidierungsszenario** wird im Jahr 2020 etwa 6.800 WE ausmachen. In diesem Falle würden **700 Wohnungen** den Bestand mit unklarer Zukunft bilden.

Ausgehend von der Zahl von 8.150 Wohnungen im Jahr 2005 wird der **strukturelle Überhang** bis auf **1.460 Wohnungen** anwachsen.

Dabei wurden die bislang realisierten Wohnungsabriss im Stadtumbau (110 WE) bereits berücksichtigt. Bereits beantragt wurde der Abriss von weiteren 300 Wohnungen.

5. Städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung von Dessau und Roßlau: Urbane Kerne – landschaftliche Zonen

Die aktualisierte Fassung des Leitbilds für den Stadtumbau integriert Roßlau. Sie verdeutlicht in sehr prinzipieller Form, wie die urbanen Kerne in Dessau von Grünzügen aus dem umgebenden Landschaftsraum durchdrungen werden. Dadurch entstehen neue Freiraumqualitäten und Nutzungspotenziale.

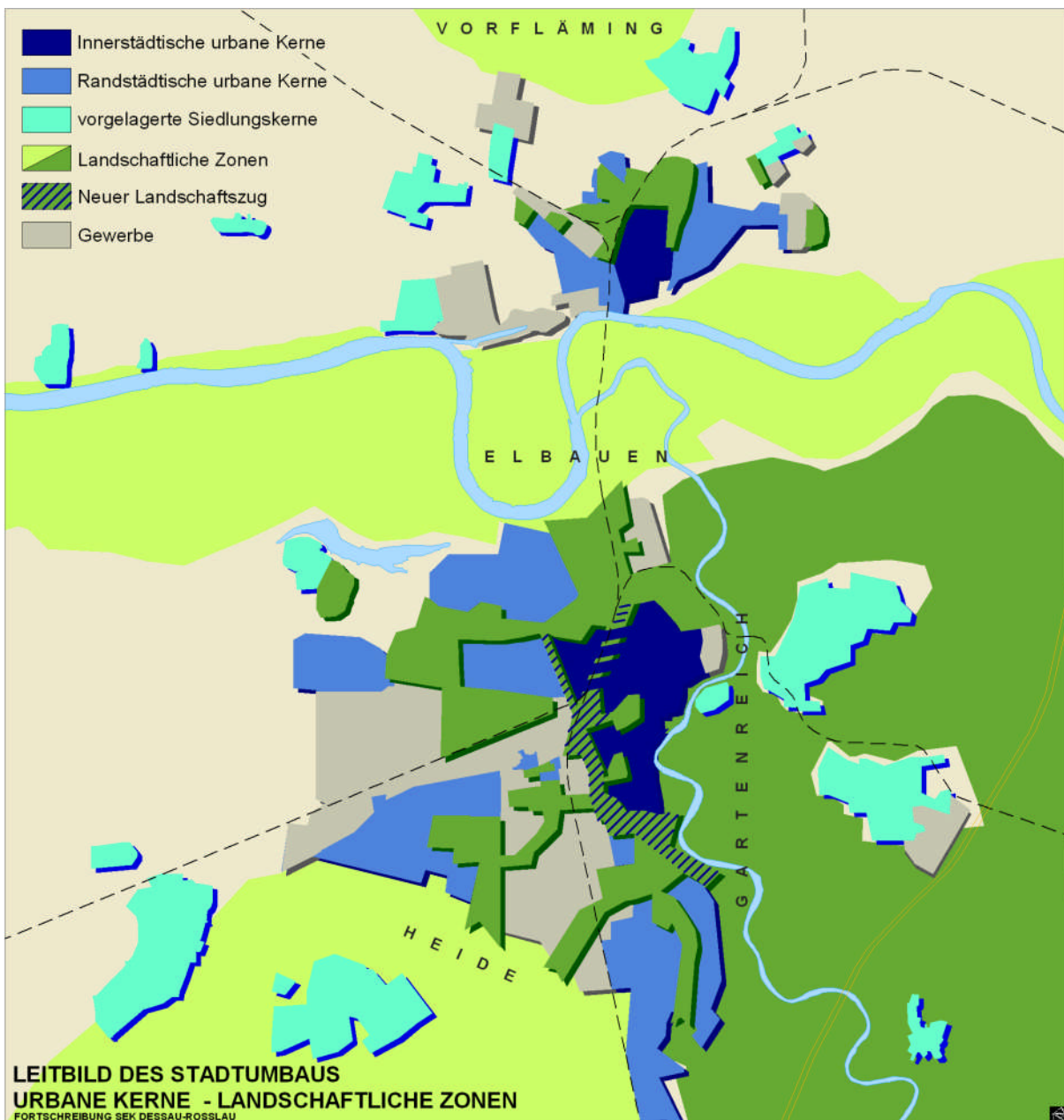
Auch in Roßlau bestehen Ansätze eines vernetzten Grünraums um den innerstädtischen urbanen Kern herum, die ausgeprägt werden können.

Die Elbauen zwischen Dessau und Roßlau werden nach den Vorbildern des Gartenreichs als naturräumliche Verbinder gestaltet.

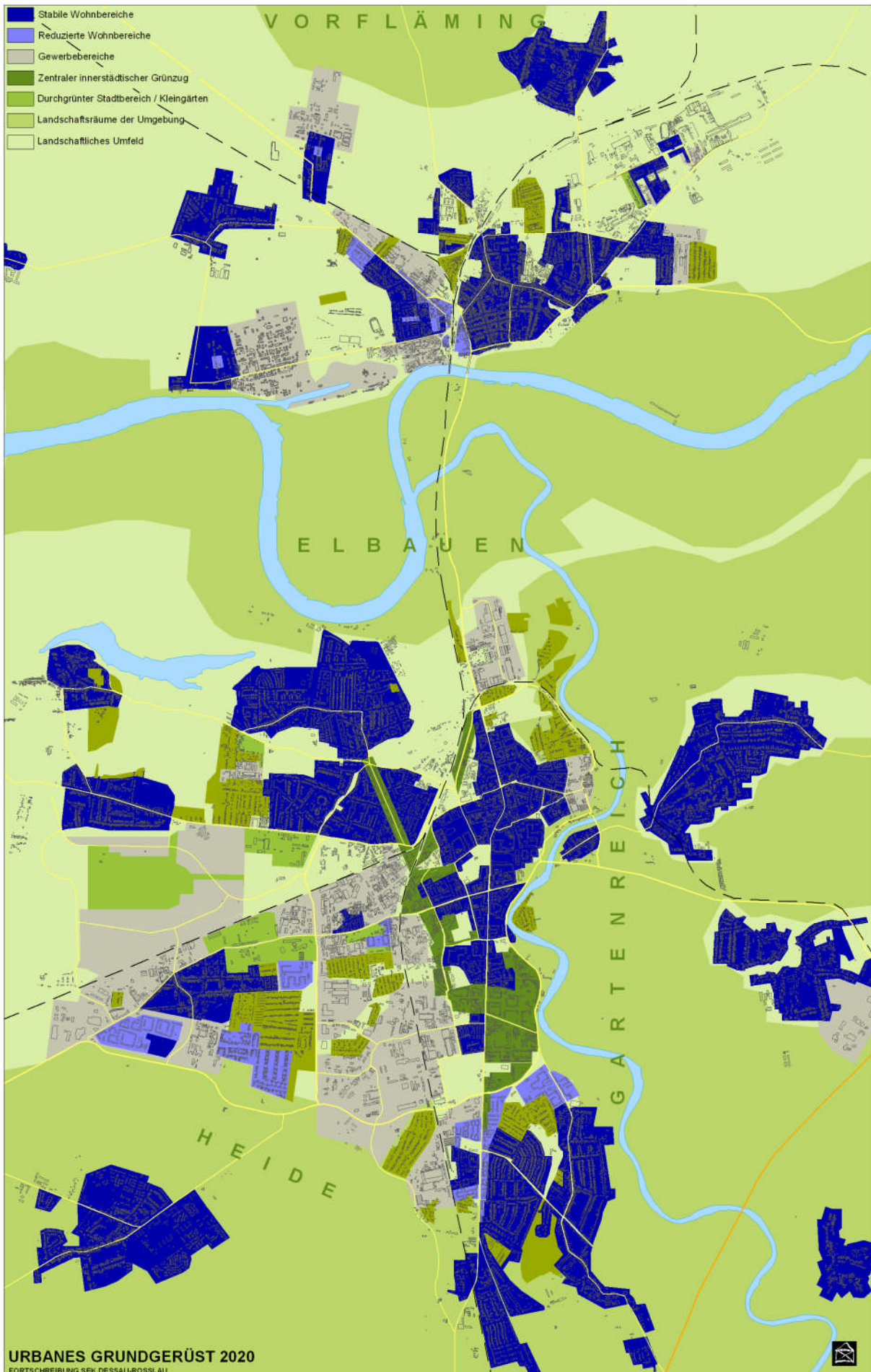
Die innerstädtischen urbanen Kerne von Dessau und Roßlau erhalten eine vorrangige Entwicklungspriorität. Hier sollen die öffentlichen Anstrengungen und privaten Investitionen im Stadtumbau konzentriert werden.

An die Innenstädte von Dessau und Roßlau schließen sich randstädtische urbane Kerne an (Bereiche des Geschosswohnungsbaus / Bereiche mit aufgelockerter, kleinteiliger Bebauung).

Davon räumlich separiert sind die Siedlungskerne mit vorstädtischem oder dörflichem Charakter.



6. Urbanes Grundgerüst der „Doppelstadt im Gartenreich“



Zielplan Urbanes Grundgerüst 2020: Doppelstadt im Gartenreich

Der Zielplan für das urbane Grundgerüst der Doppelstadt Dessau-Roßlau im Jahr 2020 konkretisiert das städtebauliche Leitbild des Stadtumbaus.

Die stabilen Wohnbereiche der inner- und randstädtischen urbanen Kerne sowie vorgelagerten Siedlungskerne bilden mit 40.900 Wohnungen den Grundstock der Wohnraumversorgung für die prognostizierte Zahl von 38.500 bis 43.400 Haushalten im Jahr 2020.

In den hellblau markierten Bereichen befindet sich heute ein Reduzierungspotenzial von etwa 10.000 Wohnungen, dass in Abhängigkeit der konkreten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zurückgebaut werden kann.

Die verschiedenen Grüntöne markieren den bis 2020 realisierten innerstädtischen Grünzug und auch die sonstigen dauerhaft begrüneten Rückbauflächen, weitere innerstädtische Grünräume (Parks, Gärten, Friedhöfe), die prägnanten Landschaftsräume der Umgebung und das sonstige landschaftliche Umfeld.

Im Zusammenspiel der verschiedenartigen Grünräume entstehen vielfältig strukturierte und nutzbare landschaftliche Zonen.

7. Fördergebietskulissen Stadtumbau Ost und städtebauliche Sanierung

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Leitbilds und des Urbanen Grundgerüsts 2020 sollen die Förderanstrengungen im Stadtumbau und in der Sanierung auf die innerstädtischen urbanen Kerne von Dessau und Roßlau konzentriert werden.

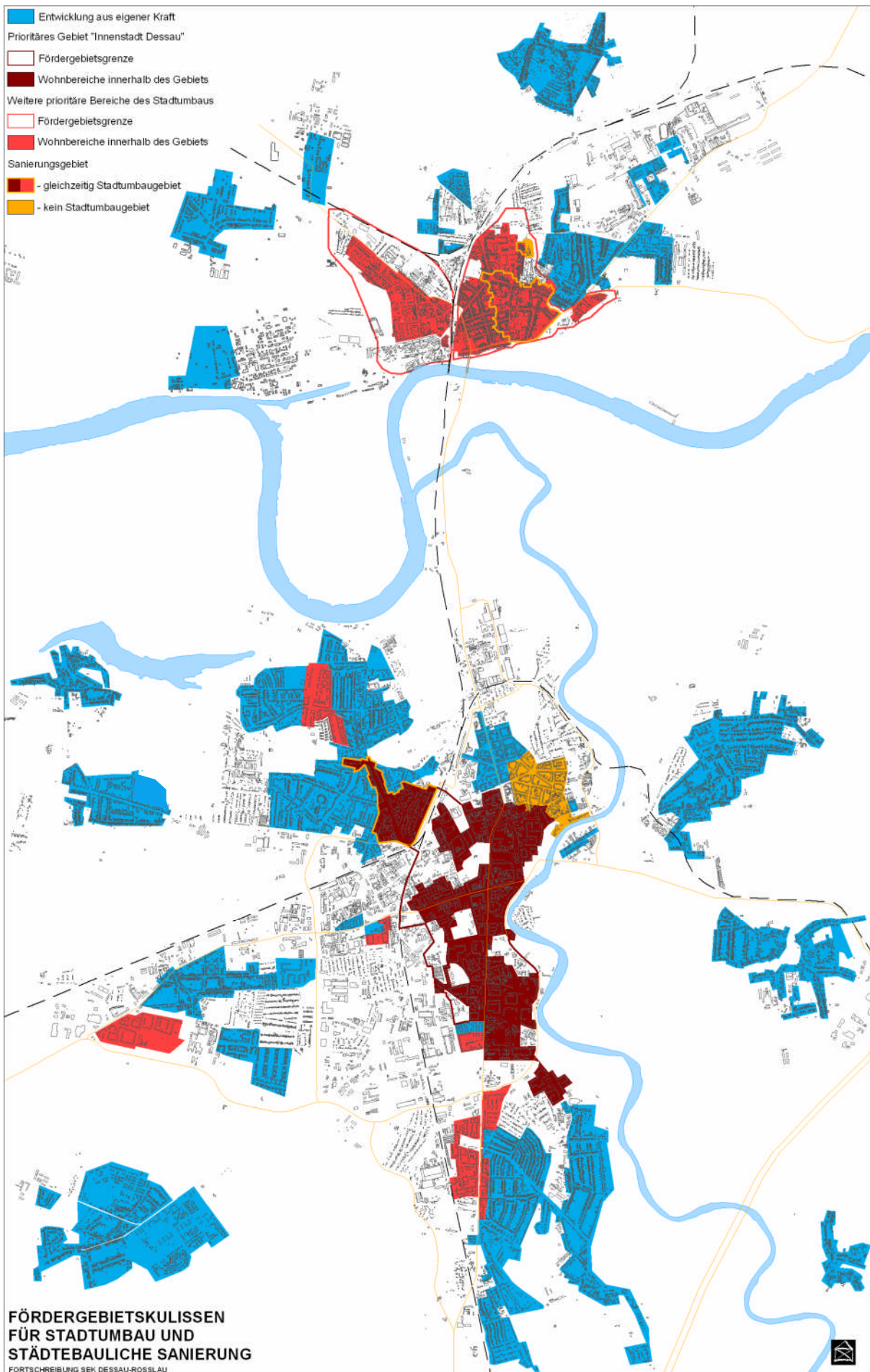
Diesem Ziel entspricht die Ausweisung des Fördergebiets „Innenstadt Dessau“, das die größten Stadtumbaubereiche zusammenfasst. Im Jahr 2006 wurden die Fördergebietsgrenzen modifiziert:

- Im Zusammenhang mit den Aufwertungsvorhaben der IBA Stadtumbau wurde das Sanierungsgebiet Nordwest einbezogen.
- Demgegenüber gehören die Bereiche um Handwerkerviertel und Eyserbeckstraße nicht mehr zum Gebiet.

Darüber hinaus sind im Stadtentwicklungskonzept 2001 und in der Fortschreibung 2004 weitere Stadtumbaubereiche als „umzustrukturierende Gebiete mit vorrangiger Priorität“ bestimmt worden, die weiterhin aufrechtzuerhalten sind:









- Dies betrifft die Bereiche Österreichviertel, Elballee, Zoberberg und Eyserbeckstraße.
- Der Bereich Ebertallee wird nach Abschluss der Abrissmaßnahmen nicht fortgeführt,
- Der Bereich Rodebille wurde auf den südöstlichen noch bebauten Abschnitt reduziert.

In Roßlau erfassen die Fördergebietsgrenzen für den Stadtumbau faktisch alle größeren Bestände des Geschosswohnungsbaus. Die Festlegung aus dem 1. Stadtentwicklungskonzept soll unverändert beibehalten bleiben. Die Innenstadt ist zugleich städtebauliches Sanierungsgebiet und prioritäres Gebiet im Stadtumbau.

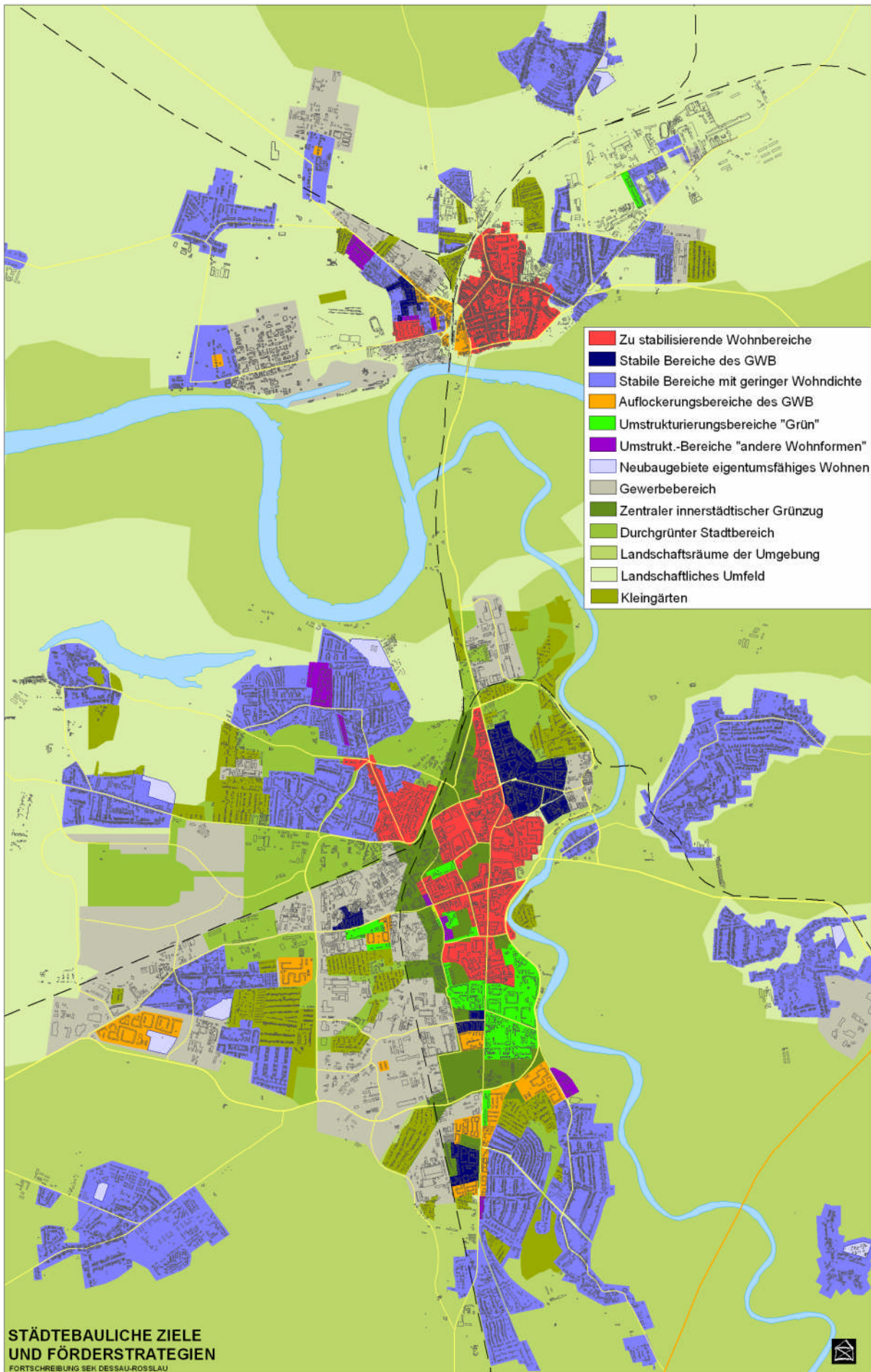


8. Städtebauliche Ziele und Förderstrategien

Für die einzelnen Stadtbereiche wurden zur Umsetzung des Leitbilds im Stadtumbau sowie zur Konkretisierung des Zielpfandes „Urbanes Grundgerüst 2020“ handlungsleitende städtebauliche Strategien festgelegt und mit Förderzielen unteretzt.

	Kategorie	Charakter, Wertigkeit	Förderung	Stadtbereiche / Standorte
	Stabile Bereiche des Geschosswohnungsbaus	Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche in überwiegend gutem baulichen und funktionalen Zustand	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Stadtumbauförderung, ggf. bestehende Sanierungsförderung läuft aus	Sanierungsgebiet Dessau Nord, Rodebille Nord, Handwerker-viertel (Nord), Österreichviertel (Mitte) Biethel/Schulstraße
	Zu stabilisierende Wohnbereiche	Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche mit erheblichen baulichen und funktionalen Defiziten	Prioritäre Förderung der Sanierung / Modernisierung. Bei abgestimmtem städtebaulichen Konzept im Einzelfall auch Förderung von Abriss mit Aufwertung des Freiraums	Bahnhofsviertel, Flössergasse, Leipziger Tor (außer Beobachtungs- und Auflockerungsbereiche), Agnesviertel (außer Auflockerungsbereiche), Stadteinfahrt Ost, Dessau Nordwest Sanierungsgebiet Innenstadt Roßlau, Westliche Innenstadt, Paulick-Ring, Puschkinstraße
	Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Eigenheimsiedlungen sowie Orts- und Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger, gering verdichteter Bebauung	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung	Ziebigk (außer Elballee), Siedlung (außer SG NW), Großkühnau, Kleinkühnau, Alten, Kochstedt, Mosigkau, Haideburg, Törten, Kleutzsch, Sollnitz, Mildensee, Waldersee, Rottleben und Brambach (außer Umbaubereich) Östl. Altstadt, Am Stadtwald, Küchenbereite, Biethel Mitte, Galgenbreite, Meinsdorf, Habichtsfang, Waldesruh, Alte Garnison
	Auflockerungsbereiche des Wohnungsbaus	Größere zusammenhängende Wohnbereiche. Auflockerung führt zu höherer Wohnqualität und ist stadtstrukturell unproblematisch	Förderung von Abriss und Quartiersaufwertung bei abgestimmtem städtebaulichen Konzept, Wohnraummodernisierung aus eigener Kraft	Rodebille Süd (verbliebener Bestand), Zoberberg, Schaftrift, Österreichviertel (Nord / Süd), Kreuzbergstraße (West), Handwerkerviertel (Süd), Südstraße Am Bahnhof, Bernsdorfer Straße, Umbaubereiche in Rottleben, Brambach
	Beobachtungsbereiche des Wohnungsbestandes	Wohnungsbestände mit offener Entwicklungsperspektive in Lagen von unterschiedlicher stadtstruktureller Bedeutung mit Umstrukturierungspotenzial	Im Grundsatz keine Städtebau- und Stadtumbauförderung. Ausnahmen bilden Pilotprojekte, welche die künftige Entwicklungsrichtung prägen.	Randbereiche Leipziger Tor, Teilbereiche von Kreuzbergviertel, Augustenviertel, Schaftrift, Südstraße, Österreichviertel, und Zoberberg
	Umstrukturierungsbereiche „Grün“	Bereiche für die Entwicklung des Grünzuges bzw. für eine stadtstrukturell wichtige Zwischenbegrünung	Förderung von Gebäudeabriss und Maßnahmen der Freiraumgestaltung	Heidestraße Nord / Grünzug, Augustenviertel (außer Bestand), Agnesviertel (West und JVA), Rodebille Süd (außer Reduzierungsbereich), Garnison
	Umstrukturierungsbereiche „andere Wohnformen“	Stadtstrukturell wichtige bzw. bevorzugte Lagen, wo die Nachfrage nach Wohneigentum auf Innenstadtbereiche gelenkt werden kann	Förderung von Gebäudeabriss, Zwischenbegrünung, Erschließungsplanung, Wohnungsmodernisierung aus eigener Kraft	Südstraße (Süd), Kreuzbergstraße (Ost), Elballee (K.-Lemnitz-Straße) Biethel Nord
	Neubaugelbiete für eigentumsfähiges Wohnen	Stadtstrukturell geeignete Fläche zur Befriedigung der Nachfrage im Eigenheimbau	Gewährleistung von Baurecht, bauliche Umsetzungen aus eigener Kraft	Ausgewiesene B-Plan-Gelbiete bzw. V/E-Plan-Gelbiete

Der folgende Plan „Städtebauliche Ziele und Förderstrategien“ illustriert die räumliche Umsetzung der handlungsleitenden Strategien aus der obigen Tabelle.



9. Städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose

Die folgenden beiden Tabellen stellen die Mengenkulissen für die verräumlichte städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose dar. Die Verortung der Entwicklungsziele und Reduzierungspotenziale in den einzelnen Stadtquartieren und Wohnlagen wurde im Konsens zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und Stadtwerken entwickelt.

Mengenkulissen des Plans Städtebaulichen Ziele und Förderstrategien		2005	Stabile Bestände 2020			Beobachtungsbestände des GWB	Reduzierungspotenzial bis 2020					Bestand
			Wohnungszahl	Zu stabilisierende Wohnbereiche	Stabile Bereiche des GWB		Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Aufflockungsbereiche des GWB (Reduzierung)	Umstrukturierungsbereiche "Grün"	Umstrukturierungsbereiche "andere Wohnformen"	Kleinteiliges Reduzierungspot. (5%)	
Nr.	Wohnbereiche											
I 1	Bahnhofsviertel	760	680						80	80	680	
I 2	Flössergasse	1.370	1.230						140	140	1.230	
I 3	Leipziger Tor/Heide N	5.960	2.450			1.680	380	2.800	200	130	3.510	2.450
I 4	Agnesviertel	2.540	2.270				250			120	370	2.170
I 5	Stadteinfahrt Ost	2.460	2.210							250	250	2.210
I 6	Johannisviertel	1.520	1.370							150	150	1.370
I 7	Kreuzbergviertel	1.210				600	260		350	30	640	570
I 8	Sanierungsgebiet NW	540	510							30	30	510
G 1	Dessau Nord	5.070	760	4.060						250	250	4.820
W 1	Handwerkerviertel	720		380		140		180		20	200	520
W 2	Rodebille	900		360			520			20	540	360
W 3	Österreichviertel	1.950		1.220						120	790	1.160
M 1	Schaftrift	860				570	300			30	330	530
M 2	Zoberberg	2.440				1.180	1.200			60	1.260	1.180
M 3	Südstraße	1.120				850	370			40	410	710
M 4	Randelstraße	190					190			0	190	0
K 1	Siedlungen	2.110			2.000					110	110	2.000
K 2	Ziebigk	3.670			3.490					180	180	3.490
K 3	Siedlung Törten	1.390			1.320					70	70	1.320
K 4	Wasserstadt	40			40					0	0	40
K 5	Alten, Dorf	740			700					40	40	700
K 6	Rodleben	420			400					20	20	400
K 7	Kochstedt	1.700			1.610					90	90	1.610
E 1	Haideburg	690			650					40	40	650
E 2	EFH Törten	1.220			1.160					60	60	1.160
E 3	Alten, Siedlung	640			610					30	30	610
E 4	Waldersee	1.190			1.130					60	60	1.130
E 5	Mildensee	950			900					50	50	900
E 6	Kleutsch	190			180					10	10	180
E 7	Mosigkau	990			940					50	50	940
E 8	Großkühnau	500			470					30	30	470
E 9	Kleinkühnau	840			800					40	40	800
E 10	Söllnitz	120			110					10	10	110
E 11	Wäldchen	150			130		10			10	20	130
E 12	Tomau	100			90		10			0	10	90
E 13	Neeken	60			60					0	0	60
E 14	Brambach	60			60					0	0	60
E 15	Rietzmeck	40			40					0	0	40
	Summe	47.420	11.480	6.020	16.890	5.020	4.160	2.980	550	2.370	10.060	37.360

Mengenkulissen des Plans: Städtebauliche Ziele und Förderstrategien		WE 2005	Zu stabilisierende Wohnbereiche	Stabile Bereiche des Geschosswohnungsbaus	Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Auflockerungsbereiche des GWB (Reduzierung)	Umstrukturierungsbereiche "Grün"	Umstrukturierungsbereiche "andere Wohnformen"	Kleinteiliges Reduzierungspotenzial (5% des stabilen Bestands)	Reduzierungspotenzial	Bestand 2020 (Stabiler Bestand - kleinteilige Reduzierung)
ROßLAU											
Nr.	Wohnbereiche										
Z1	Zentrum	160	150						10	10	150
Z2	Hist. Siedlungskern	610	580						30	30	580
G1	An der Eisenbahn	190	180						10	10	180
G2	Magazinstraße	120	110						10	10	110
G3	Am Bahnhof	70				30			10	40	30
G4	Schifferstraße West	400	380						20	20	380
G5	Schifferstraße Ost	450	430						20	20	430
G6	Südstraße	70	60						10	10	60
G7	Am Schillerplatz	100	90						10	10	90
G8	Poetschstraße	310	290						20	20	290
G9	Burgwallstraße	300	280						20	20	280
M1	Paulick-Ring	860	810			50			0	50	810
M2	Bernsdorfer Straße	260			120	130			10	140	120
M3	Puschkinallee	900	370	470		40			20	60	840
M4	Biethe/Nord	430						430	0	430	0
M5	Garnison	380		60			320		0	320	60
E1	Östliche Altstadt	580			550				30	30	550
E2	Am Stadtwald	90			80				10	10	80
E3	Küchenbreite	30			30				0	0	30
E4	Biethe/Mitte	100			90				10	10	90
E5	Galgenbreite	100			90				10	10	90
E6	Streetzer Weg	110			100				10	10	100
E7	Meinsdorf	780			740				40	40	740
E8	Am Habichtsfang	80			70				10	10	70
E9	Waldesruh	500			480				20	20	480
E10	An der alten Garnison	160			150				10	10	150
	Summe	8.140	3.730	530	2.500	250	320	430	350	1.350	6.790

Anmerkung zur Legende:

Die Bezeichnung der Wohnlagen basiert auf den städtebaulichen Strukturtypen des Wohnungsbestands von Dessau und Roßlau

- I Innenstadt Dessau (Fördergebiet Stadtumbau)
- Z Zentrum (Roßlau)
- G Gründerzeitliches Wohngebiet
- W Werksiedlungsbau (mehrgeschossig)
- M Mehrgeschossiger Wohnungsbau (Platte)
- K Kleinteilige Wohnbereiche, hoher EFH-Anteil
- E Vom Einfamilienhaus geprägte Wohnbereiche

Anmerkung zur Methodik:

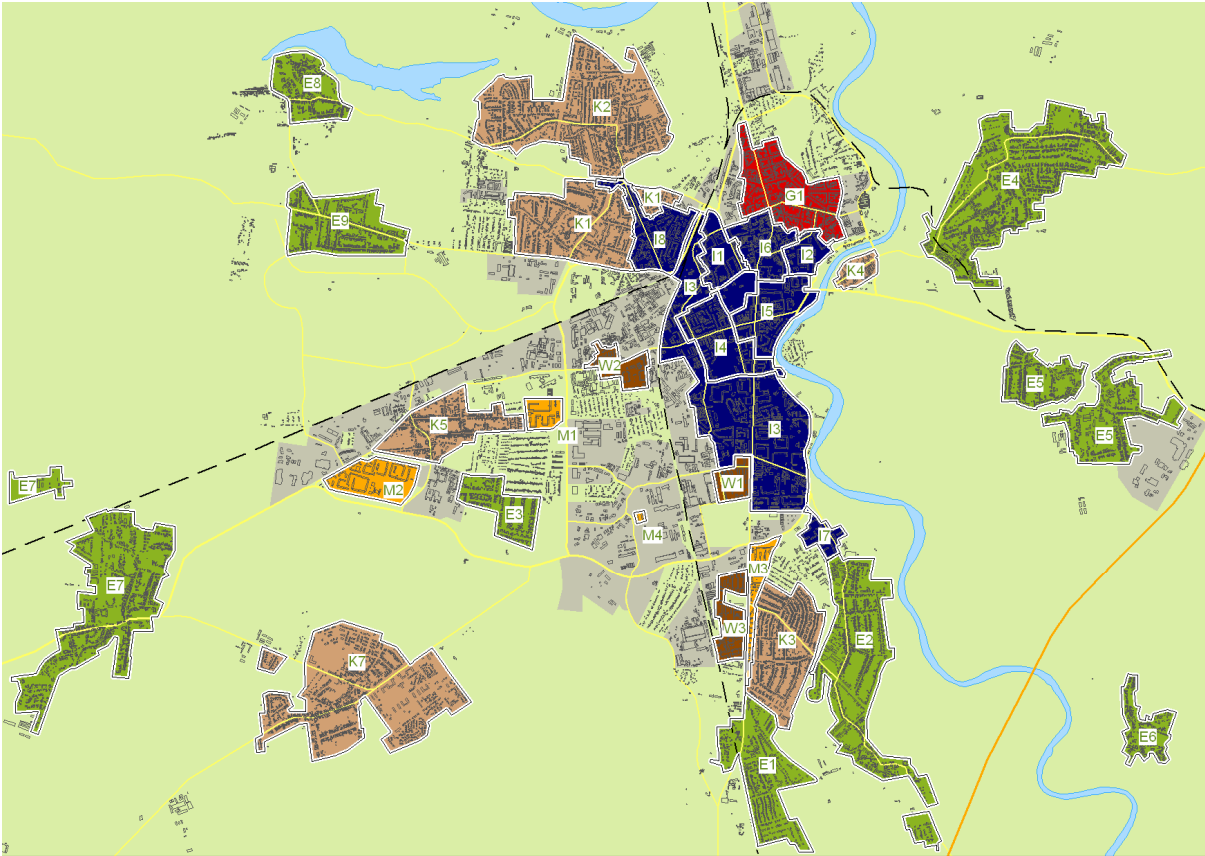
Alle Wohnungszahlen wurden auf 10 gerundet.

Ausgangswohnungszahl 2005 = Verbleibender Bestand 2020 + Reduzierungspotenzial bis 2020.

Beobachtungsbestände werden in den Bilanz nicht mitgezählt.

Die folgenden Teilpläne verorten und nummerieren die Wohnstandorte.

Wohnbereiche in Dessau



Wohnbereiche in Roßlau, Rodleben und Brambach



- Innenstadt Dessau (Fördergebiet Stadtumbau)
- Zentrum Roßlau
- Gründerzeitliches Wohngebiet
- Werkssiedlungsbau (mehrgeschossig)
- mehrgeschossiger Wohnungsbau (Platte)
- Kleinteilige Wohnbereiche
- Vom Einfamilienhaus geprägte Wohnbereiche
- M1 Gebietsbezeichnung (Dessau)
- M2 Gebietsbezeichnung (Roßlau)

Bilanz der städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose: Dessau

Nach den Mengenkulissen im Plan „Städtebauliche Ziele und Förderstrategien“ wird für 2020 ein verbleibender stabiler Bestand in der Größenordnung etwa 37.350 Wohnungen ausgewiesen. Gegenüber dem sicheren Bedarf der Wohnbedarfsprognose von 32.300 Wohnungen würde dies einen verbleibenden strukturellen Überhang von 5.050 WE bzw. 12% des Bestands bedeuten.

Das ermittelte Reduzierungspotenzial beträgt etwa 10.060 Wohnungen. In dieser Größenordnung des strukturellen Überhangs (10.900 WE) müssen Wohnungen vom Markt genommen werden, unabhängig vom Szenario der Einwohnerprognose. Davon wurden bereits 1.300 Wohnungen im Rahmen von Stadtumbau Ost (Programmjahr 2006) zum Abriss beantragt. Für weitere 900 Wohnungen liegen objektkonkrete Abrissplanungen vor.

Darüber hinaus wurden Beobachtungsbestände mit einer unklaren Zukunft in der Größenordnung von 5.020 Wohnungen ermittelt. Tritt das Konsolidierungsszenario mit einem Wohnbedarf von 36.500 WE ein, bleibt zumindest ein Teil dieser Bestände zukunftssicher.

Bilanz der städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose: Roßlau

Die Wohnbedarfsprognose für Roßlau ergab für 2020 einen strukturellen Überhang von 1.460 Wohnungen sowie Bestände mit unklarer Zukunft in der Größenordnung von 700 Wohnungen.

In der städtebaulichen Umsetzung des Leitbilds des Stadtumbaus wurde ein Reduzierungspotenzial in der Größenordnung von 1.350 Wohnungen verortet. Damit kann faktisch der gesamte strukturelle Wohnungsüberhang (92%) vom Markt genommen werden.

Gegenüberstellung der Mengenkulissen von Wohnbedarfsprognose und städtebaulicher Umsetzung des Leitbilds des Stadtumbaus

Städtebauliche Umsetzung des Leitbilds	Geplante Abrisse ab 2006	Langfristiges Reduzierungspotenzial	Beobachtungspotenzial
Dessau	2.200	10.060	5.020
Roßlau gesamt	300	1.350	0
Gesamt	2.500	11.410	5.020

Wohnbedarfsprognose	Struktureller Überhang	Bestände mit unklarer Zukunft
Dessau	10.900	4.200
Roßlau	1.460	700
Gesamt	12.360	4.900

10. Bilanz der Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau

In Dessau wurden seit Beginn des Förderprogramms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 etwa 1.670 Wohnungen abgerissen (Stand April 2006). Die Zahl der jährlichen Abrisse stieg von 24 WE im Jahr 2002 kontinuierlich auf knapp 800 im vergangenen Jahr. Der Stadtumbau in Dessau ist in Fahrt gekommen.

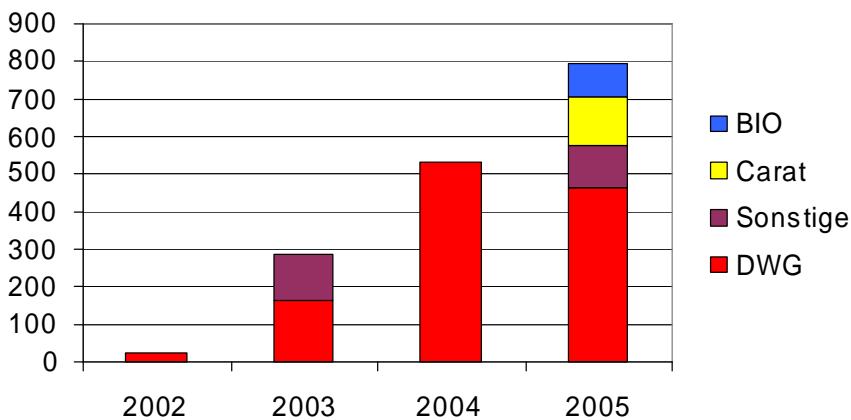
Gegenwärtig liegen die Förderanträge für den Abriss von noch einmal 1.300 Wohnungen vor. Damit wäre das Rückbauvolumen im Konsensplan des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 bereits erreicht. Allerdings sind nicht alle damals vorgesehenen Rückbauvorhaben umgesetzt worden, was nicht zuletzt an den konkreten Förderkriterien im Stadtumbau (keine durchgängige Altschuldenentlastung für zurück gebauten Wohnraum) sowie an der unterschiedlichen wirtschaftlichen Situation der einzelnen Wohnungsunternehmen liegt. Darüber hinaus zeigt die Praxis, dass Stadtumbauvorhaben von den Eigentümern nicht durchgängig auf lange Zeit im Voraus geplant werden können, weil sich lokale bzw. kleinräumige Marktsituationen auch kurzfristig ändern.

In Roßlau wurden bis einschließlich Programmjahr 2006 Fördermittel für den Abriss von 410 Wohnungen beantragt, davon wurden bis 2005 knapp 110 Wohnungen abgerissen.

Bilanz der Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau (Stand April 2006)

Fördergebiet		2002	2003	2004	2005	2006	Gesamt
Innenstadt	beantragt für Programmjahr	24	547	209	162	837	1.779
	realisiert im Kalenderjahr	24	0	533	216	0	773
Rodebille-Viertel	beantragt für Programmjahr	72	347	36	0	0	455
	realisiert im Kalenderjahr	0	200	0	258	0	458
Elballee	beantragt für Programmjahr	60	30	0	0	102	192
	realisiert im Kalenderjahr	0	90	0	0	0	90
Ebertallee	beantragt für Programmjahr	0	0	213	0	0	213
	realisiert im Kalenderjahr	0	0	0	212	0	212
Österreich-Viertel	beantragt für Programmjahr	0	0	132	0	335	467
	realisiert im Kalenderjahr	0	0	0	109	24	133
Rodleben	beantragt für Programmjahr	0	0	0	0	22	22
	realisiert im Kalenderjahr	0	0	0	0	0	0
Gesamt	beantragt für Programmjahr	156	924	590	162	1.296	3.128
Gesamt	realisiert im Kalenderjahr	24	290	533	795	24	1.666

Räumlicher Schwerpunkt des Rückbaus ist das Fördergebiet Innenstadt, wo langfristig der geplante Grünzug entstehen soll. Ganz erheblich wurde auch in Rodebille abgerissen, wo marode und leer stehende Bausubstanz aus der Zwischenkriegszeit vom Markt genommen wurde. In jüngster Zeit wurde zudem begonnen, das erhebliche Reduzierungspotenzial im Österreichviertel abzubauen, wo ebenfalls verschlissene Altbausubstanz konzentriert ist. Die kleineren Rückbauvorhaben an der Ebertallee und Elballee wurden abgeschlossen.

Zahl der Wohnungsabriss im Stadtumbau von Dessau nach Jahren und Eigentümern (04/06)

Die Hauptlast des Stadtumbaus in Dessau trägt die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Auf ihre Bestände entfallen 73% der bislang realisierten Abrisse. Darüber hinaus haben weitere mittlere und kleinere Wohnungsunternehmen nicht mehr vermarktbar Bestände vom Markt genommen. Der Dessauer Wohnungsverein e.G. hat für die Folgejahre Abrissanträge gestellt. Die Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G. bekennt sich zu ihren im Stadtentwicklungskonzept von 2001 formulierten Reduzierungsvorhaben, allerdings ist die Altschuldenentlastung nicht gesichert.

Wohnungsabriss im Stadtumbau nach Eigentümern (04/06)

Jahr	Summe	DWG	Sonstige	Carat	BIO
2002	24	24			
2003	290	164	126		
2004	533	533			
2005	795	465	108	132	90
2006	24	24			
Gesamt	1666	1210	234	132	90