

Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau



Auftraggeber:
Stadt Dessau
Stadt Roßlau

Auftragnehmer:
StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung



Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau

Auftraggeber:



Stadt Dessau
Dezernat für Bauwesen und Umwelt



Stadt Roßlau
Bau- und Wirtschaftsdezernat

Auftragnehmer:



StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung
Zimmerstraße 11
10969 Berlin

Bearbeiter:



Büro Wallraf und Partner
Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

Dr. Wolfram Wallraf
Sebastian Lopitz
Torsten Meß
Tuan Dung Nguyen

Berlin, Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	5
Ausgangspunkt und Aufgabenstellung	5
Ausgangspunkt	5
Aufgabenstellung	5
Arbeitsverfahren und Erhebungsmethoden	8
Projektbegleitender Arbeitskreis und weitere Gremien	8
Datenerhebungen	8
<hr/>	
1. Wirtschaftsentwicklung	9
1.1 Gewerbeentwicklung	9
Gewerbeentwicklung in Dessau	9
Gewerbeentwicklung in Roßlau	12
1.2 Beschäftigungsentwicklung	13
Beschäftigungsentwicklung in Dessau	13
Beschäftigungsentwicklung in Roßlau	18
Arbeitsmarkt	19
1.3 Einkommen und Kaufkraft	21
Einkommen	21
Kaufkraft	23
1.4 Fazit der Wirtschaftsentwicklung	24

2. Demographische Entwicklung	25
2.1 Einwohnerentwicklung in Dessau	25
Einwohnerzahl	25
Bevölkerungsbewegung	26
2.2 Einwohnerprognose Dessau	30
Prognosen der Stadtentwicklungskonzepte 2001 und 2003	30
Bevölkerungsprognose der 2. Fortschreibung	31
Wanderung	33
Fazit	34
Altersstrukturentwicklung	36
2.3 Einwohnerentwicklung Roßlau	38
Einwohnerzahl	38
2.4 Bevölkerungsprognose Roßlau	42
Altersstrukturentwicklung	43
2.5 Zukünftige Entwicklung der Doppelstadt	44
3. Wohnungsmarkt	45
3.1 Wohnungsbestand	45
Wohnungsbestand in Dessau nach Bauformen	45
Wohnungsbestand in Roßlau	49
Wohnbaupotenziale in Dessau und Roßlau	51
3.2 Prognose von Wohnbedarf und Wohnbestand	53
Abschätzung der Haushaltsstrukturentwicklung	53
Abschätzung des Wohnungsbedarfs bis 2020	56
Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung	57
3.3 Strukturtypen des Wohnungsbestands	60
Räumliche Verteilung von Leer- und Sanierungsstand	64

4. Leitbild und Strategien des Stadtumbaus	69
4.1 Städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung	69
Leitbild urbane Kerne – Landschaftliche Zonen	69
Urbanes Grundgerüst der „Doppelstadt im Gartenreich“	70
Fördergebietskulissen	72
4.2. Städtebauliche Ziele und Förderstrategien	74
Ziele und Strategien	74
Städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose	77
5. Vertiefungsbereiche	81
5.1 Fördergebiet Innenstadt-Dessau	81
5.2 Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“	83
Ausgangslage	83
Handlungsempfehlungen:	84
Maßnahmen	86
5.3 Quartierskonzept „Agnesviertel“	87
Ausgangslage	87
Stadtumbaustrategie	87
5.4 Dessau, Quartierskonzept „Stadteinfahrt Ost“	89
Ausgangslage	89
Stadtumbaustrategie	89
5.5 Dessau, Elballee	92
Ausgangslage	92
Handlungsstrategie	93
5.6 Roßlau, Paulick-Ring	95
Ausgangslage	95
Handlungsstrategie	95

5.7 Roßlau, Biethe-Süd / Puschkinallee.....	96
Ausgangslage.....	96
5.8 Roßlau, Biethe-Nord	99
5.9 Roßlau, Garnison	100
<hr/>	
6. Bilanz des Stadtumbaus	101
<hr/>	
6.1 Programmteil Rückbau.....	101
Dessau.....	101
Roßlau.....	102
6.2 Programmteil Aufwertung.....	103
Dessau.....	103
Wichtige Vorhaben in der Dessauer Innenstadt bis 2010.....	107
Roßlau.....	110
<hr/>	
7. Soziale Infrastruktur	111
<hr/>	
7.1 Schulen und Kindertagesstätten.....	111
Bedarfsprognosen	111
Kindertagesstätten	112
Schulplanung.....	113
7.2 Senioren- und Pflegeeinrichtungen	115
Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahre	115
Planung der wichtigsten Einrichtungen für Alte und Senioren.....	115
Pflegeeinrichtungen	116
7.3 Soziale Infrastruktur in Roßlau.....	118
Entwicklung der Anzahl von Kindern und Jugendlichen in Roßlau	118
Kindertagesstättenplanung	118
Schulplanung.....	119
Senioren- und Pflegeeinrichtungen.....	120
Pflegeeinrichtungen in Roßlau	120

Vorbemerkung

Ausgangspunkt und Aufgabenstellung

Ausgangspunkt

Die Stadt Dessau hat sich frühzeitig zum Stadtumbau bekannt. Mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 und dessen Fortschreibung im Jahr 2004 wurden wichtige Grundlagen für eine nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen. Auch die Stadt Roßlau hat im Jahr 2001 ein Stadtentwicklungskonzept erstellt und mit dem Stadtumbau begonnen.

Die Orientierungen der Stadtentwicklungskonzepte beider Städte flossen direkt in die Erarbeitung der Flächennutzungspläne ein. In Dessau fanden sie ihren Niederschlag in den Ausführungen zur Wahrnehmung der oberzentralen Funktionen und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtstruktur, zum Leitbild der Stadtentwicklung sowie zu den Zielbestimmungen für die Siedlungsentwicklung und Gewerbeflächenaktivierung, für die kulturelle und soziale Infrastruktur und die Grundsätze der Landschaftsplanung. Der konzipierte Stadtumbau wurde in seinen Konsequenzen für die Flächennutzung im FNP bereits erfasst und umgesetzt.¹

In Dessau wurde im Jahr 2003 gemeinsam mit der Stiftung Bauhaus und der IBA - Stadtumbau Sachsen-Anhalt ein zeitlich und räumlich flexibles Strategisches Stadtumbaukonzept (SSK) für die südliche Innenstadt entwickelt. Im Jahr 2005 wurde beschlossen, für die einzelnen Stadtquartiere im Fördergebiet „Innenstadt Dessau“ nach dem Vorbild des SSK städtebauliche Konzepte zu erarbeiten. Im Jahr 2005 wurden solche Konzepte für die Bereiche Stadteinfahrt Ost, Leipziger Tor und Agnesviertel erarbeitet, gegenwärtig läuft die fachliche Diskussion und öffentliche Mitwirkung.

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung in Dessau, in der Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Versorgungsträger und Verbände die Arbeit am Stadtentwicklungskonzept seit 1999 begleiten, wurde im Jahr 2004 erweitert, neu strukturiert, mit einer fachlichen Begleitung durch die IBA – Stadtumbau ergänzt und unter die Leitung des Oberbürgermeisters gestellt.

Aus der bevorstehenden Fusion von Dessau und Roßlau erwuchs die Aufgabe, die Stadtentwicklungskonzepte beider Städte zusammenzuführen. Daher erfolgten die zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von Dessau und die erste Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von Roßlau in einem gemeinsamen Verfahren.

Aufgabenstellung

Die Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte hatte 4 Schwerpunkte:

- Aktualisierung der Rahmenbedingungen und konzeptionellen Grundlagen für den Stadtumbau in Dessau und Roßlau bis zum Jahr 2020.
- Integration der Stadtentwicklungskonzepte und Stadtumbauplanungen von Dessau und Roßlau mit einem Zielhorizont bis 2020.
- Zwischenbilanz des Stadtumbaus und Integration der Stadtumbau-Quartierskonzepte in das gesamtstädtische Konzept.
- Untersuchung der Wohnmilieus in Dessau und Erarbeitung von Vorschlägen für die Perspektiven der Wohnquartiere im Stadtumbau.

¹ Vgl. Stadt Dessau. Flächennutzungsplan 2003. Erläuterungsbericht, S. 13-17, S. 19/20, S. 81-87.

Aktualisierung der Rahmenbedingungen und konzeptionellen Grundlagen

Mit der Untersuchung der wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Entwicklungen der Jahre 2002 bis 2005 wurden die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung für Dessau aktualisiert. Auf dieser Grundlage wurden die Einwohner- und Wohnbedarfsprognosen bis 2020 fortgeschrieben.

Durch die Aktualisierung von Wohnungsbestand und Baugeschehen sowie die erneute Erhebung von Sanierungsstand und Wohnungsleerstand wurde die Wohnungsmarktanalyse fortgesetzt. In Gegenüberstellung der Befunde und Prognosen zu Angebot und Nachfrage auf dem Dessauer Wohnungsmarkt wurden die gesamtstädtischen Mengenkulissen des Stadtumbaus, die teilräumlichen Schwerpunktsetzungen sowie die Handlungsbedarfe und Strategien des Stadtumbaus aus gesamtstädtischer Sicht aktualisiert.

Analog zur Fortschreibung von 2003/2004 wurden die mittelfristigen Planungen zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Pflegeeinrichtungen) übernommen.

Integration von Stadtentwicklungskonzept und Stadtumbauplanung der Stadt Roßlau

Als besondere Aufgabe stand an, die Auswirkungen der bevorstehenden Fusion von Dessau und Roßlau auf Stadtentwicklung und Stadtumbau zu untersuchen und die bereits erarbeiteten Konzepte und Maßnahmeplanungen zu integrieren.

Zunächst war ein gemeinsamer Datenstand zur Ausgangssituation zu erzeugen. Ebenso wie für Dessau wurden auch für Roßlau die relevanten Daten zur wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Entwicklung sowie zum Wohnungsmarkt erfasst und analysiert. Die Mengenkulissen des Stadtumbaus wurden methodisch analog zu Dessau neu erhoben (Einwohner- und Haushaltsprognose, Prognose der Angebots- und Nachfrageentwicklung, Schlussfolgerungen für den Stadtumbau).

Darauf aufbauend wurden Vorschläge zur Integration der Leitbilder, Handlungsfelder, Strategien und Vorhabensplanungen erarbeitet und mit den entsprechenden Gremien beider Städte in gemeinsamen Sitzungen beraten. Als Arbeitsergebnis der Fortschreibung entstand ein bereits integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau - Roßlau.

Zwischenbilanz des Stadtumbaus: Erfassung und Evaluierung der Umsetzung

Seit 2002 wird der Stadtumbau in Dessau nicht nur geplant, sondern auch umgesetzt. Mit dem Programmjahr 2005 hat das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost schon fast die halbe Strecke seiner Laufzeit erreicht. Daher war es an der Zeit, die Erfahrungen auszuwerten. Die bislang umgesetzten Maßnahmen im Stadtumbau Ost wurden erfasst und bewertet. Bewertungskriterien waren Leitbild und Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzepts sowie Ansätze und Verfahren des Strategischen Umbauskonzepts.

Im Ergebnis wurden Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds, die förderpolitischen Prioritäten und Strategien sowie die räumlichen Schwerpunkte des Stadtumbaus gezogen.

Integration der Quartierskonzepte in das gesamtstädtische Konzept

Die parallele Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts und Erarbeitung der Quartierskonzepte im Stadtumbaubereich Innenstadt eröffnete die Chance, beide Arbeitsprozesse in einem diskursiven Gegenstromverfahren zu verbinden. Die Bearbeiter der Quartierskonzepte erhielten bereits im September 2005 einen Überblick über die gesamtstädtischen Entwicklungen und Prognosen bis 2020. In mehreren Arbeitstreffen wurden gesamtstädtische und teilräumliche städtebauliche Leitbilder und Strategien erörtert. Die Ergebnisse der Quartierskonzepte wurden in die gesamtstädtische Betrachtungsebene des Stadtentwicklungskonzepts eingearbeitet.

Die Quartierskonzepte, deren Ergebnisse in der Fortschreibung referiert werden, sind von folgenden Autoren erarbeitet worden:

- **Leipziger Tor:** Stiftung Bauhaus Dessau 2005; Heike Brückner in Zusammenarbeit mit Zwischennutzungsagentur Berlin, Stefanie Raab; Wohnbundesberatung Dessau, Birgit Schmidt; Experte des IBA-Büros, Martin Stein. Mapping und Visualisierung: Kristin Beckmann, Ulrike Birschhoff, Julia Kühle, Nadine Seidel, Jan Lehmann, René Weiszbarth.
- **Agnesviertel:** Arbeitsgemeinschaft Büro für Stadtplanung Dessau, Analyse und Konzepte Droyßig, Landschaftsplanung Merz Dessau.
- **Stadteinfahrt Ost:** Arbeitsgemeinschaft StadtBüro Hunger / Wallraf & Partner und bankert & menn. Landschafts_Architektur_Planung.

Darüber hinaus wurden vier weitere teilräumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus vertieft untersucht. Dabei handelt es sich um die Stadtbereiche Ziebigk-Elballee in Dessau sowie Biethe Süd, Biethe Nord und Paulick-Ring in Roßlau. Die Vertiefungsbereiche aus dem Dessauer Stadtentwicklungskonzept von 2001 sowie aus der ersten Fortschreibung von 2004, wo die städtebauliche Umsetzung der Konzepte im Gange ist (Flössergasse, Rodebille, Österreichviertel) oder bereits abgeschlossen wurde (Ebertallee), sind in der 2. Fortschreibung nicht mehr enthalten. Dasselbe gilt für jene Bereiche, wo kein weiterer planerischer Fortschritt erreicht werden konnte (Zoberberg, Eysenbeckstraße).

Inhaltliche Vertiefung des Stadtentwicklungskonzepts: Analyse und Profilierung der Wohnmilieus in Dessau

Dieser Themenschwerpunkt betrifft ausschließlich die Stadt Dessau. Der Stadtumbau nach dem Leitbild „Stadtinseln: Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“ setzt sich zum Ziel, die Wohnquartiere in den urbanen Kernen entsprechend ihrer Einordnung in das gesamtstädtische Konzept sowie ihrer spezifischen Begabungen und Potenziale zu profilieren. Daraus ergaben sich für die vertiefte Untersuchung der Dessauer Wohnmilieus folgende Arbeitsaufgaben:

- Einordnung der Wohnlagen in Dessau in städtebauliche Quartierstypen, die nach prägenden Merkmalen unterschieden werden.
- Verortung typischer sozialer Milieus mit ihren jeweiligen Ansprüchen an Wohnqualität und Infrastruktur auf die verschiedenen Quartierstypen.
- Abschätzung der heutigen und künftigen Attraktivität der einzelnen Dessauer Wohnlagen für die verschiedenen sozialen Milieus anhand von qualitativen Kriterien.

Aus diesen Untersuchungen wurden Schlussfolgerungen für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Wohnmilieus sowie die Ausstattung mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gezogen.

Arbeitsverfahren und Erhebungsmethoden

Projektbegleitender Arbeitskreis und weitere Gremien

Die Erarbeitung der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurde von einem Arbeitskreis unter Leitung des Dezernenten für Bauwesen und Umwelt der Stadt Dessau begleitet, der sich aus leitenden Mitarbeitern der Stadtverwaltungen von Dessau und Roßlau, den Geschäftsführern bzw. Vorständen der örtlichen Wohnungsunternehmen DWG, VW, WG und WIR sowie Vertretern der Stadtwerke und der Sparkasse Dessau zusammensetzte.

Der Arbeitskreis tagte insgesamt sieben Mal. In diesem Rahmen wurden die Analysen und Prognosen diskutiert, die gesamtstädtischen Leitbilder und teilräumlichen Konzepte beraten sowie die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategien abgestimmt. Obwohl die langfristigen Herausforderungen erheblich und die förderpolitischen Voraussetzungen schwierig waren, ist es in intensiven Beratungen gelungen, die strategischen Richtungen des Stadtumbaus bis 2020 im Konsens aller Teilnehmer zu verabschieden.

In Roßlau fanden insgesamt drei Beratungen mit der Stadtverwaltung sowie einmal auch im größeren Kreis unter Beteiligung von Vertretern der örtlichen Wohnungswirtschaft statt. Ziel dieser Beratungen war es, den Erhebungsstand für die Fortschreibung des Roßlauer Stadtentwicklungskonzepts zu prüfen, die Integration der städtebaulichen Leitbilder von Dessau und Roßlau zu beraten und die Konzepte für die Stadtumbaubereiche abzustimmen.

Parallel zur Erarbeitung des gesamtstädtischen Konzepts gab es sechs Beratungen zu den Quartierskonzepten im Fördergebiet „Innenstadt Dessau“. Diese Beratungen dienten dazu, die Leitbilder, Strategien und Vorhaben in den einzelnen Quartierskonzepten im Verbund zu diskutieren und die Schlussfolgerungen in das gesamtstädtische Konzept einzuarbeiten. Dies war ein kontinuierlicher Prozess mit wiederholten Rückkopplungen, der auch nach Abschluss der 2. Fortschreibung fortgesetzt werden muss.

Datenerhebungen

Die Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts stützte sich auf die Landes- und kommunalstatistischen Daten zur Einwohnerentwicklung, zu den Wohnverhältnissen und zum Wohnungsbaugeschehen. Die relevanten Fachplanungen und Vorhaben der Stadtverwaltungen von Dessau und Roßlau wurden durch die zuständigen Verwaltungsbereiche zugearbeitet. Die Wohnungsunternehmen lieferten detailliertes Datenmaterial zu ihren jeweiligen Beständen. Darüber hinaus wurden der Flächennutzungsplan sowie sektorale und teilräumliche Planungen sekundäranalytisch ausgewertet. Zur Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung wurden Ausarbeitungen und Datenmaterial der IHK Halle-Bitterfeld sowie weiterer wirtschaftswissenschaftlicher Untersuchungen herangezogen.

1. Wirtschaftsentwicklung

1.1 Gewerbeentwicklung

Seit 1990 durchlebt Sachsen-Anhalt einen tief greifenden wirtschaftlichen Strukturwandel.

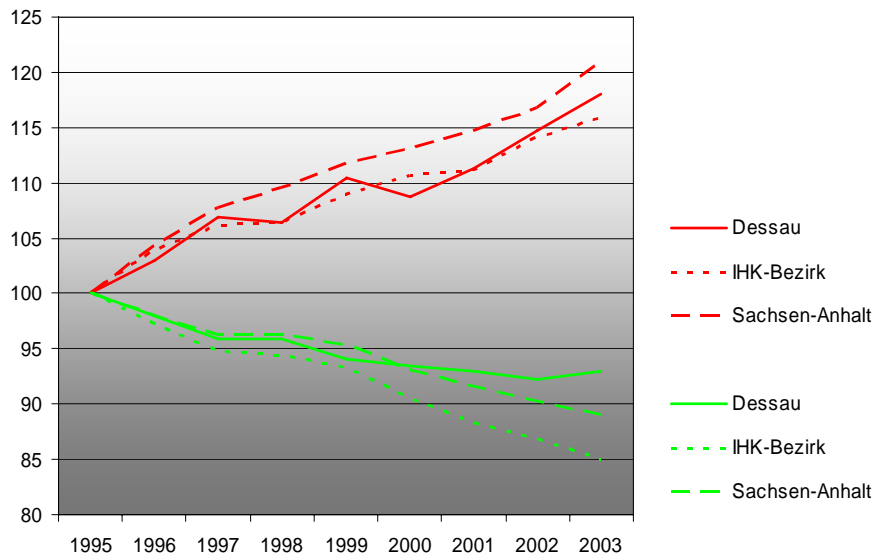
Die Industriestadt Dessau war von diesem Umbruch besonders stark betroffen. Nach dem Ende der industriellen Dominanz bildet sich eine gemischte und mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur heraus. Die Stadt ist auf dem Wege, sich als Oberzentrum, regionaler Versorgungskern und Träger hochwertiger spezialisierter Funktionen zu stabilisieren.

Auch für Roßlau hatte der wirtschaftliche Strukturwandel nach 1990 gravierende Auswirkungen. Die Veränderungen führten zur Herausbildung einer breit angelegten kleinteiligen Wirtschaftsstruktur, was für eine Kleinstadt durchaus typisch ist. Die lokale Wirtschaft gründet sich zu großen Teilen auf den örtlichen Bedarf der städtischen Bevölkerung.

Gewerbeentwicklung in Dessau

Seit dem Jahr 2000 mehren sich in Dessau die Anzeichen für eine nachhaltige Stabilisierung der lokalen Wirtschaft. Bruttoinlandsprodukt und Wertschöpfung wachsen schneller als im Landesdurchschnitt. Umsätze und Investitionen im verarbeitenden Gewerbe haben sich im laufenden Jahrzehnt nahezu verdoppelt.

Abb. 1.1: Entwicklung von Bruttoinlandsprodukt und Erwerbstätigkeit in Dessau (1995 = 100)¹



Nach dem Prognos - Zukunftsatlas nimmt Dessau den Rang 317 von 439 Städten ein.² Der Bauhausstadt werden ausgeglichene Chancen und Risiken für Dessau vorhergesagt. Unter den Städten in Sachsen-Anhalt ist dies eine überdurchschnittlich gute Bewertung.

¹ IHK Halle-Dessau, Regionalstatistik 2005, S. 23.

² Prognos Zukunftsatlas 2006.

Der Übergang von den zentralisierten Kombinatstrukturen zu einer mittelständisch geprägten Unternehmenslandschaft ist faktisch abgeschlossen. Seit dem Jahr 2000 bewegt sich die Zahl der Gewerbeanmeldungen bei etwa 700 pro Jahr. Im Landesvergleich nahm Dessau nach der Zahl der Unternehmensgründungen zwischen 2000 und 2003 den 8. Rang ein. Bei wissensintensiven Unternehmensgründungen lag Dessau hinter Magdeburg sogar auf Platz 2.³

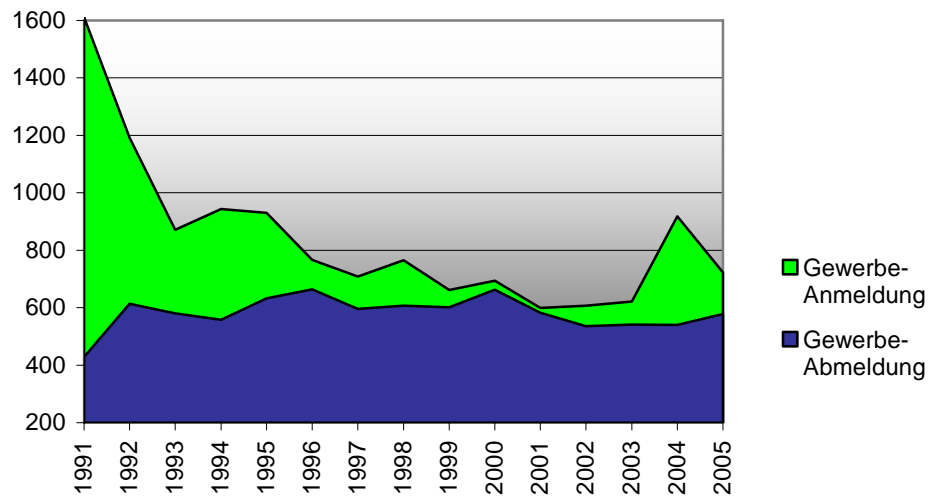
Tab. 1.1: Gewerbean- und Abmeldungen sowie Insolvenzen in Dessau⁴

	Gewerbe- Anmeldung	Gewerbe- Abmeldung	Insolvenz- verfahren
1991	1.611	428	2
1992	1.192	613	6
1993	871	580	22
1994	943	558	23
1995	930	633	20
1996	766	664	55
1997	708	596	32
1998	765	607	65
1999	661	601	65
2000	694	663	81
2001	599	582	69
2002	607	535	81
2003	621	541	86
2004	918	540	127
2005*	723	578	k.A.

* Für 2005: Angaben vom 1. Januar bis 30. November, hochgerechnet auf das gesamte Jahr

Im Jahresdurchschnitt werden etwa 570 Gewerbe abgemeldet. Auch dieser Wert ist in etwa konstant. Der Saldo von Gewerbeanmeldungen und Gewerbeabmeldungen blieb während der vergangenen 15 Jahre durchgängig positiv. Allerdings ist die Zahl der Insolvenzen in den vergangenen Jahren tendenziell gestiegen.

Abb. 1.2: Gewerbean- und abmeldungen in Dessau (nach Tab. 1.1)



³ Unternehmensgründungen je 10.000 Erwerbsfähige nach Landkreisen. Angaben nach: Nord/LB. Analysen und Kommentare, Dezember 2005. Wirtschaft Sachsen-Anhalt, S.5.

⁴ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; IHK Halle-Dessau, Konjunkturbericht für die Region Anhalt 2006, S. 10; Regionalstatistik 2005, S. 10 (Insolvenzen).

Noch immer mangelt es an leistungsfähigen industriellen Kernen, die selbst Netzwerke bilden, die regionalen Strukturen stabilisieren und die unternehmerorientierten Dienstleistungen stimulieren. Unter den 50 größten Unternehmen im IHK-Kammerbezirk Halle – Dessau finden sich auf den Plätzen 28 und 20 nur 2 Dessauer Betriebe. Es handelt sich um die AD Industry Group und die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV), die mit jeweils etwa 450 Beschäftigten eher zu den mittelständischen Unternehmen zu zählen sind.⁵

Dennoch hat das verarbeitende Gewerbe vor Ort in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung genommen.⁶ Viele mittelständische Betriebe haben sich erfolgreich reorganisiert, technologisch erneuert und gut vernetzt, so dass sie heute wieder expandieren. Hinzu kommen Neuansiedlungen. Mit 21% erzielte Dessau im Jahr 2005 landesweit die zweithöchste Zuwachsrates bei den Umsätzen in diesem Wirtschaftszweig.⁷ Dabei konnte Dessau von einer überdurchschnittlichen Dynamik in Land profitieren, die nicht nur vorübergehender Natur ist. Für 2006 sind die Aufträge für die Industrie in Sachsen-Anhalt gegenüber 2005 um 13% gewachsen, weit schneller als im Bundesdurchschnitt (5%).

Tab. 1.2: Umsätze und Investitionen im produzierenden Gewerbe⁸

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe	
	Umsätze (in Mio. €)	Investitionen (in Mio. €)	Umsätze (in Mio. €)	Investitionen (in Mio. €)
1991	713,2	k.A.	84,1	k.A.
1992	908,9	k.A.	167,5	k.A.
1993	574,3	k.A.	135,0	k.A.
1994	386,2	k.A.	205,8	k.A.
1995	338,4	29,5	238,2	4,6
1996	298,1	18,6	242,6	5,6
1997	355,8	43,1	192,9	5,0
1998	338,0	23,3	182,9	3,3
1999	326,0	20,5	174,2	1,9
2000	309,6	21,8	146,6	1,5
2001	378,5	19,2	128,9	1,8
2002	429,0	26,9	121,3	2,8
2003	447,0	37,7	127,4	1,8
2004	455,0	k.A.	102,2	k.A.
2005	547,6	k.A.	98,4	k.A.

Demgegenüber hat sich das Baugewerbe noch nicht konsolidieren können. Die Umsätze sind seit 1995 rückläufig, die Investitionen stagnieren seit 1999 auf relativ niedrigem Niveau und dienen nahezu ausschließlich dem Ersatzbedarf. Auch für die unmittelbare Zukunft wird nicht mit einer Verbesserung der Geschäftsaussichten gerechnet.⁹

⁵ Vgl. IHK Halle – Dessau. Regionalstatistik 2004, S. 15.

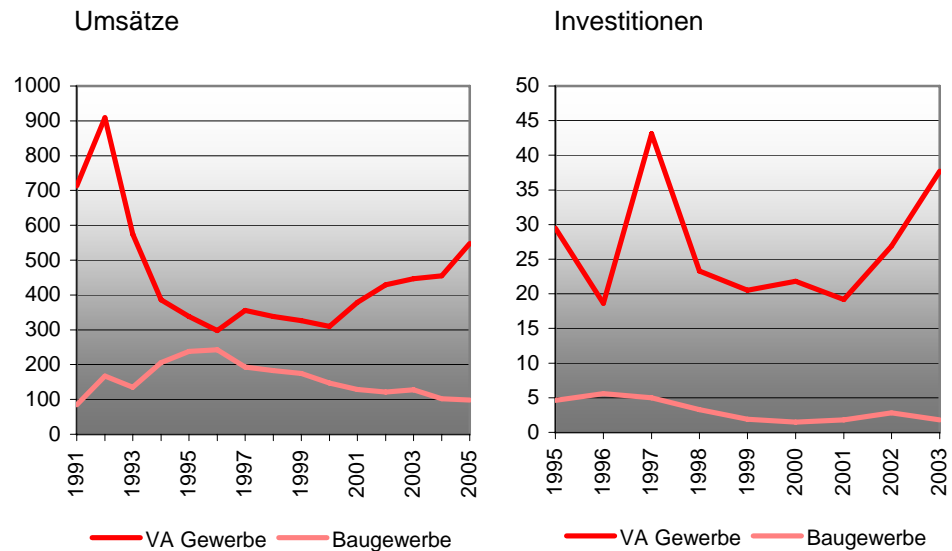
⁶ Vgl. HypoVereinsbank, Regionale Wirtschaftsprofile. Sachsen-Anhalt, Juni 2005, S. 9, J

⁷ Vgl: IHK Halle Dessau. Konjunkturbericht für die Region Anhalt 2006, S. 1/4.

⁸ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; IHK Halle-Dessau, Wirtschaftsreport 2003; Konjunkturbericht für die Region Anhalt 2006, S. 4, S. 6, S. 8.

⁹ Vgl: IHK Halle Dessau. Konjunkturbericht für die Region Anhalt 2006, S. 2.; NordLB, Analysen und Kommentare, Dezember 2005. Wirtschaft Sachsen-Anhalt, S.3.

Abb. 1.3: Umsätze und Investitionen im produzierenden Gewerbe von Dessau (in Mio. €)¹⁰



Im Dienstleistungsgewerbe zeigt sich seit 1994 wieder eine positive Tendenz, speziell auch bei den unternehmensorientierten Dienstleistungen.¹¹ Demgegenüber hat sich die Situation im Einzelhandel während der letzten Jahre nicht grundlegend verbessert. Die Umsätze stagnieren. Der Verdrängungswettbewerb verschärft sich. Die Strukturkrise wird angesichts der stagnierenden Einkommensentwicklung, der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit und des fortgesetzten Einwohnerrückgangs andauern. Mit der geplanten Anhebung der Mehrwertsteuer von 16% auf 19% ist mit einem weiteren Umsatzrückgang zu rechnen, speziell bei langlebigen Konsumgütern.¹²

Gewerbeentwicklung in Roßlau

In Roßlau ist die Zahl der Gewerbebetriebe in diesem Jahrzehnt wieder leicht gestiegen, speziell in Handel und Dienstleistungen, aber auch im Handwerk.

Tab. 1.3: Gewerbebestand, An- und Abmeldungen in Roßlau¹³

	Industrie	Handwerk	Handel	Sonstige	Anmeldungen	Abmeldungen
1998	23	179	317	419	179	150
1999	20	179	328	452	173	132
2000	21	166	329	482	210	191
2001	23	166	312	493	168	172
2002	25	157	290	494	129	157
2003	24	159	313	519	187	143
2004	24	173	328	550	185	125

¹⁰ Angaben nach Tab. 1.2.

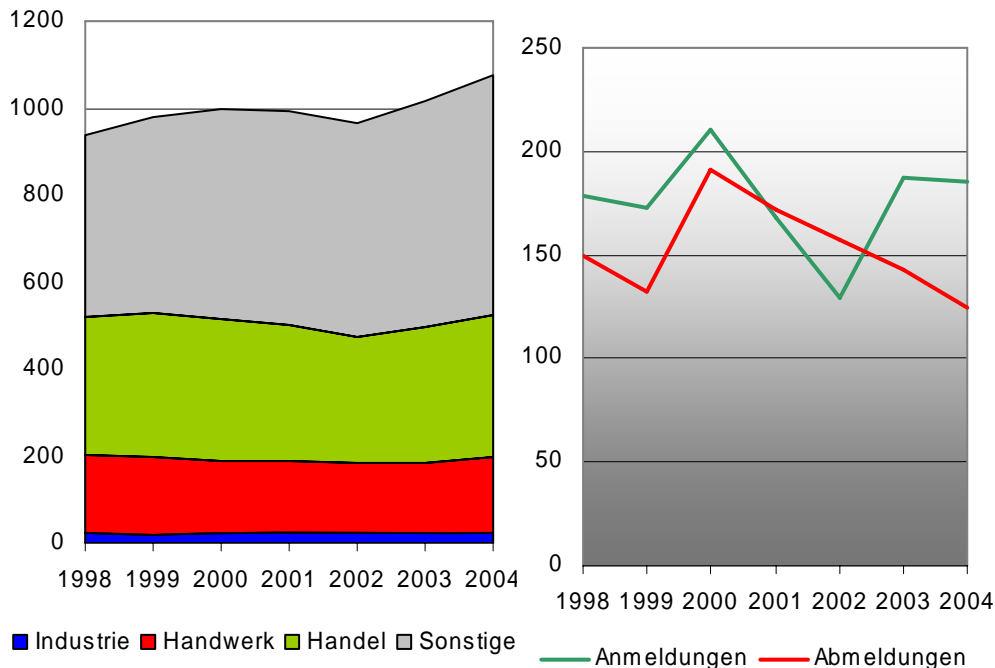
¹¹ Vgl. NordLB, Analysen und Kommentare, Dezember 2005. Wirtschaft Sachsen-Anhalt, S.6.

¹² Vgl. Halle Dessau. Konjunkturbericht für die Region Anhalt 2006, S. 2.

¹³ Angaben der Kommunalstatistik Roßlau.

Anlass zu Optimismus gibt der stabile Gewerbebestand in der Industrie. Im Handel und im Dienstleistungsbereich geht der Zuwachs in den letzten Jahren zu erheblichen Teilen auch auf Kleinstbetriebe und Selbstständigkeiten zurück, die im Rahmen der aktivierenden Arbeitsmarktpolitik entstanden sind („Ich-AGs“ etc.). Die wieder wachsende Zahl von Handwerksbetrieben spricht für eine Stabilisierung der kleinteiligen, auf den örtlichen Bedarf ausgerichteten Wirtschaftsstruktur.

Abb. 1.4: Gewerbeentwicklung in Roßlau¹⁴



1.2 Beschäftigungsentwicklung

Beschäftigungsentwicklung in Dessau

In der vormalig hoch industrialisierten Stadt Dessau hat der wirtschaftsstrukturelle Umbruch zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts viele Arbeitsplätze gekostet. Zwischen 1989 und 1993 schrumpfte die Zahl der sozialversicherten Beschäftigten von 55.400 auf 36.700. Faktisch ging damals jeder dritte Arbeitsplatz verloren.

Während der folgenden 10 Jahre, als sich die verbliebenen wettbewerbsfähigen Betriebe konsolidierten und Neuansiedlungen realisiert werden konnten, blieb das Arbeitsplatzangebot in Dessau mit etwa 33.000 Beschäftigten nahezu stabil. Zunächst anhaltende Verluste im verarbeitenden Gewerbe wurden vorübergehend vom Baugewerbe, vor allem aber vom Dienstleistungssektor aufgefangen.

Zwischen 2003 und 2004 kam es allerdings nochmals zu einem Einbruch in der Größenordnung von 1.800 Arbeitsplätzen, der nahezu ausschließlich auf Rationalisierungseffekte und Strukturanpassungen im Dienstleistungssektor zurückzuführen ist. Im vergangenen Jahr nahm die Zahl der Arbeitsplätze in Dessau zum ersten Mal seit Beginn dieses Jahrzehnts und erst zum zweiten Mal seit der Wende wieder zu, was als weiterer Indikator für die Stabilisierung der lokalen Wirtschaftsstruktur angesehen werden kann.

¹⁴ Angaben nach Tab. 1.3.

Nach dem Kriterium der Erwerbstätigkeit, wonach neben den abhängig Beschäftigten auch Selbständige und Freiberufler erfasst werden, ist der Verlust seit 1989 deutlich geringer. Im Vergleich zu den Beschäftigtenzahlen vor 1990 ist dieses Kriterium realistischer, da die Gesamtmenge von rechtlich gleichförmigen Beschäftigungsverhältnissen aus der DDR-Zeit unter marktwirtschaftlichen Bedingungen in eine Vielfalt von Erwerbsverhältnissen überging.

Allerdings erfolgte auch aus diesem Blickwinkel zwischen 1989 und 1993 ein drastischer Einbruch. Jede fünfte Erwerbstätigkeit ging verloren. Zwischen 1995 und 2004 verminderte sich die Erwerbstätigenzahl recht stetig von 44.000 auf 39.400, also um durchschnittlich etwa 511 pro Jahr.

Allerdings sind in der Erwerbstätigenzahl auch geringfügige selbständige Tätigkeiten enthalten, die das Einkommen eines größeren Haushalts aufstocken können, jedoch für den einzelnen nicht ausreichen, um eigenständig einen Wohnhaushalt zu gründen. Zudem gehen in die Erwerbstätigenzahl auch alle Selbständigen ein, deren wirtschaftliche Existenz zunächst durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen gesichert wird, wovon nach den bisherigen Erkenntnissen nur ein Teil wirklich dauerhaft ist.

Tab. 1.4: Erwerbstätige und SV-Beschäftigte in Dessau (zum 30.06. d.J.)¹⁵

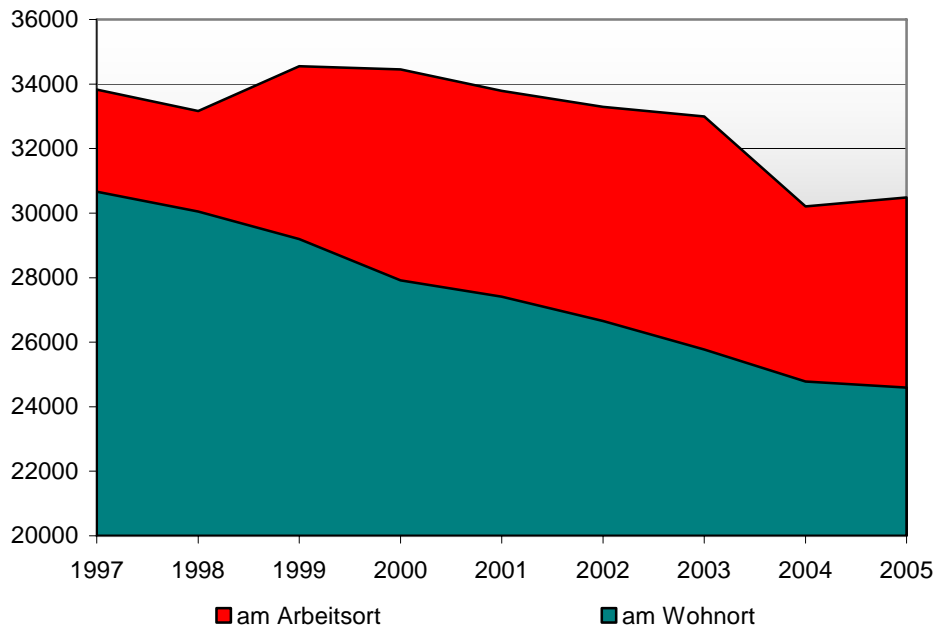
Jahr	SV-Beschäftigte am Arbeitsort	SV-Beschäftigte am Wohnort	Erwerbstätige am Arbeitsort
1993	36.717	k.A.	44.400
1994	36.558	k.A.	k.A.
1995	36.278	k.A.	44.000
1996	34.469	k.A.	43.100
1997	33.824	30.660	42.200
1998	33.163	30.051	42.200
1999	34.554	29.200	41.400
2000	34.455	27.911	41.200
2001	33.786	27.408	40.800
2002	33.291	26.658	40.400
2003	32.995	25.772	40.400
2004	30.203	24.777	39.400
2005	30.487	24.595	k.A.

Seit dem Jahr 1997 ist die Zahl der beschäftigten Dessauer nahezu doppelt so schnell geschrumpft wie die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse in der Stadt Dessau. Der Verlust im Pendlersaldo wuchs zwischen 1997 und 2005 von 3.200 auf 5.900 Personen pro Jahr.

Diese Entwicklung verdeutlicht die wachsende Zentralität von Dessau als Wirtschaftsstandort in einem zunehmend ausgedünnten Raum. Zudem ist dies ein Indiz dafür, dass Erwerbshaushalte in stabilen Einkommensverhältnissen in wachsendem Maße Wohneigentum im preiswerten Umland gebildet haben.

¹⁵ Quelle: SV-Beschäftigte am Arbeitsort: 1993-1997 nach LSA Sachsen-Anhalt, 1999-2002 nach Bundesagentur für Arbeit, IIIb5-4204(22), SV-Beschäftigte am Wohnort nach IHK Halle-Dessau, Wirtschaftsreport 2003, S. 54, Erwerbstätige am Arbeitsort nach IHK Halle-Dessau, Wirtschaftsreport 2003, S. 54, Aktualisierung nach www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten, 17.03.2006.

Abb. 1.5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dessau (nach Tab.1.3)



Im Zeitraum zwischen 1993 und 2005 haben sich die Proportionen zwischen den einzelnen Wirtschaftszweigen hinsichtlich ihrer Beschäftigungskapazitäten ganz erheblich verschoben. Der Anteil des produzierenden Gewerbes (Industrie, Baugewerbe) an der Gesamtzahl der Beschäftigungsverhältnisse in Dessau sank in diesem Zeitraum von 36% auf 22%. In absoluten Zahlen ging jeder zweite Arbeitsplatz verloren. Demgegenüber stieg der Anteil des Dienstleistungssektors von 26% auf 42%, was nach absoluten Zahlen einen Zuwachs von 3.300 Arbeitsplätzen bedeutete. Der Anteil von Handel und Gastgewerbe stieg von 11% auf 15%, obwohl in absoluten Zahlen nur gut 600 Arbeitsplätze hinzu kamen.

Tab. 1.5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz Dessau (zum 30.06. d.J.)¹⁶

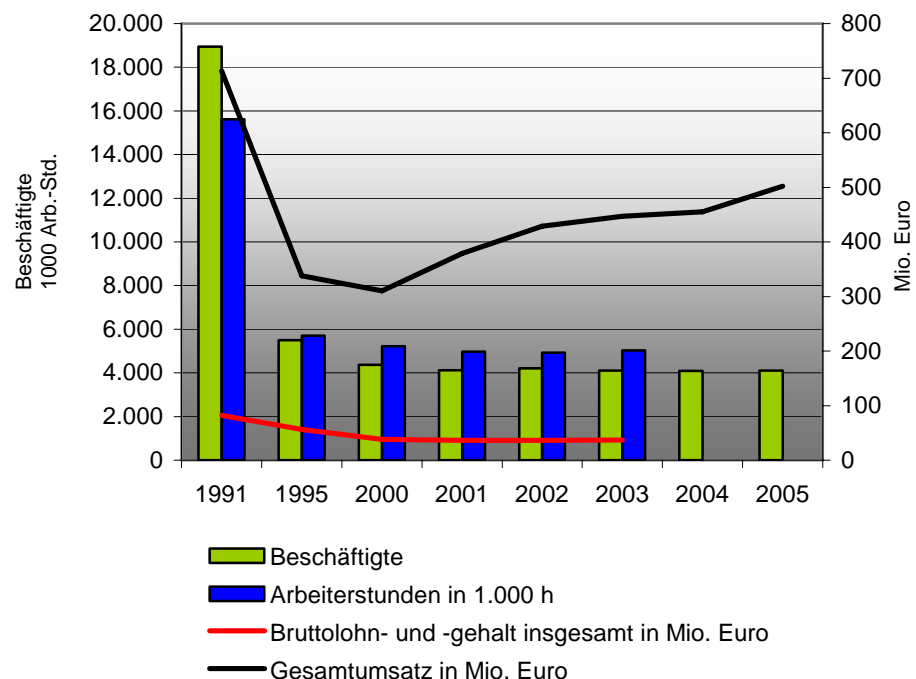
	1993	1996	1998	2000	2002	2004	2005
VA Gewerbe, Energie	8.876	6.131	6.073	4.176	4.123	3.834	4.109
Baugewerbe	4.258	3.654	2.964	3.452	2.499	2.129	2.460
Handel, Gastgewerbe	4.052	4.554	4.277	5.462	5.127	4.930	4.682
Verkehr, Nachrichten	4.070	2.911	2.567	2.599	2.611	2.370	2.342
Dienstleistungen	9.548	11.778	11.650	13.979	14.240	13.204	12.858
Öff. Verwaltung	5.571	5.196	5.382	3.719	3.630	3.484	3.720
Sonstige	342	245	250	1.068	1.061	252	326
Gesamt	36.717	34.469	33.163	34.455	33.291	30.203	30.497

¹⁶ Quelle: SV-Beschäftigte am Arbeitsplatz: 1993-1997 nach LSA Sachsen-Anhalt, 1999-2002 nach Bundesagentur für Arbeit, IIIb5-4204(22), SV-Beschäftigte am Wohnort nach IHK Halle-Dessau, Wirtschaftsreport 2003, S. 54, Erwerbstätige am Arbeitsplatz nach IHK Halle-Dessau, Wirtschaftsreport 2003, S. 54, Aktualisierung nach www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten, 17.03.2006.

In den Wirtschaftszweigen stellt sich der Trend wie folgt dar:

Verarbeitendes Gewerbe: In diesem Jahrzehnt hat sich das Beschäftigungsvolumen im verarbeitenden Gewerbe stabilisiert. Das Wachstum der Umsätze und Investitionen lässt auf nachhaltige Effekte für die Beschäftigung hoffen. Dies betrifft insbesondere die größeren Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten. Da viele der Unternehmen eine inzwischen stark überalterte Belegschaft in der Nähe der Pensionierungsgrenze haben, ist in den kommenden Jahren ein erheblicher Neubedarf an qualifiziertem Personal zu erwarten.¹⁷ Wegen der berufsspezifischen Anforderungen ist davon auszugehen, dass nur ein Teil dieses Bedarfs auf dem lokalen Arbeitsmarkt befriedigt werden kann, was tendenziell zu vermehrten beschäftigungsbedingten Zuzügen führen wird.

Abb. 1.6: Beschäftigte, Arbeiterstunden, Bruttolöhne bzw. Bruttogehälter sowie Umsätze in Betrieben des verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten in Dessau¹⁸.



Baugewerbe: Das Baugewerbe war von der Stadtschrumpfung am unmittelbarsten betroffen. Der faktische Zusammenbruch des Geschosswohnungsbaus und die drastisch verminderten Größenordnungen im Eigenheimbau haben dazu geführt, dass sich die Beschäftigung in der Baubranche zwischen 1993 und 2002 nahezu halbierte. Seitdem ist die Zahl der Arbeitsplätze in Dessau jedoch in etwa stabil geblieben. Offenkundig können sich die verbliebenen Kapazitäten auf dem enger gewordenen Markt gut behaupten.

Handel und Gastgewerbe: Das Beschäftigungsvolumen war zwischen 1993 und 2000 um ein Drittel gestiegen. Die Branche verzeichnete einen Zuwachs von etwa 1.500 Arbeitsplätzen und absorbierte somit einen Anteil der freigesetzten industriellen Arbeitskräfte. In diesem Jahrzehnt hat der verschärfte Wettbewerb auf dem kaum mehr wachsenden Markt zu einer Trendwende in der Beschäftigung geführt. Rationalisierungen und die Verla-

¹⁷ Vgl. Michael Behr. Dessau: Moderne Industriestadt mit Traditionen, Jena/Dessau, 2000..

¹⁸ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, für 2005: IHK Halle-Dessau

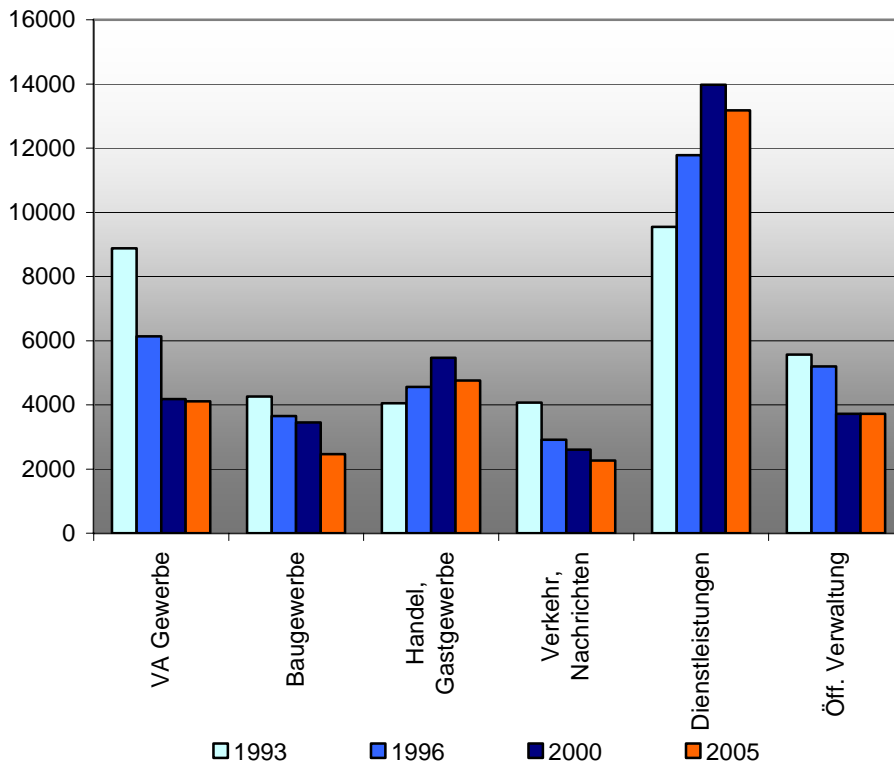
gerung von Leistungen auf Selbständige haben in Dessau nahezu 800 reguläre Arbeitsplätze gekostet, was einem Verlust von 14% entspricht.

Verkehr und Nachrichten: Das Arbeitsplatzangebot in dieser Branche hatte sich zwischen 1993 und 1998 nahezu halbiert und war danach bis 2002 in etwa konstant geblieben. Seitdem waren nochmals leichte Beschäftigungsverluste in der Größenordnung von etwa 300 Arbeitsplätzen bzw. 10% zu verzeichnen.

Dienstleistungen: Das Beschäftigungsvolumen im Dienstleistungssektor hat zwischen 1993 und 2002 einen steten Zuwachs erfahren. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg in diesem Zeitraum von 9.500 auf 14.200 bzw. um ein Drittel. Seitdem haben Rationalisierungseffekte sowie Verlagerungen auf selbständige Kleinanbieter zu einem Verlust von etwa 1.400 Stellen geführt. Positiv ist, dass Dessau zwischen 1999 und 2004 einen jahresdurchschnittlichen Zuwachs von 0,6% bei den Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen verzeichnen konnte. Damit liegt Dessau unter den Landkreisen und kreisfreien Städten in Sachsen-Anhalt im oberen Drittel.¹⁹ Diese Entwicklung ist offenkundig auf das Wachstum im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

Öffentliche Verwaltung: Die Beschäftigung im öffentlichen Dienst ist seit 1993 in der Tendenz rückläufig, sein Anteil an der Gesamtbeschäftigung von Dessau sank zwischen 1993 und 2005 von 15% auf 12%. Der Zuwachs durch die Verlagerung des Umweltbundesamts nach Dessau hatte nur begrenzte Effekte. Dies gilt insbesondere für den Wohnungsmarkt, da ein Großteil der Beschäftigten einpendelt. Die tariflichen Regelungen im kommunalen öffentlichen Dienst stabilisieren die Vollbeschäftigung, schwächen aber die Kaufkraft, was sich auf den Wohnungsmarkt auswirken kann.

Abb. 1.7: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Dessau (nach Tab. 1.4)



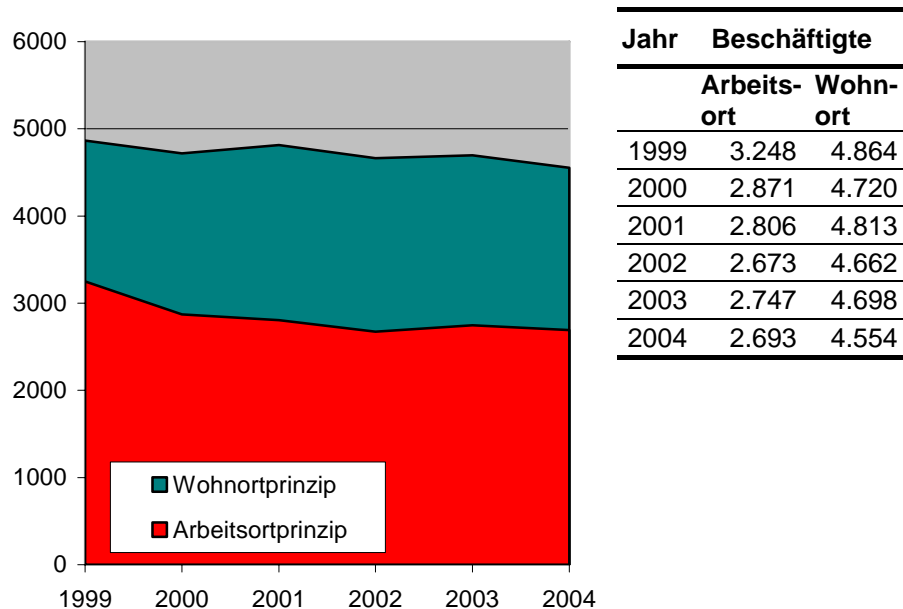
¹⁹ Vgl. NordLB, Analysen und Kommentare, Dezember 2005. Wirtschaft Sachsen-Anhalt, S.6.

Beschäftigungsentwicklung in Roßlau

Im Jahr 2004 bot Roßlau knapp 2.700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse, was einem Besatz von 19 Arbeitsplätzen je 100 Bewohner entspricht. Demgegenüber waren etwa 4.550 Roßlauer beschäftigt, was bereits einer Beschäftigungsquote von 32 zu 100 entspricht.

Faktisch verhalten sich die Beschäftigungssituationen in Dessau und Roßlau in Bezug auf das Verhältnis von Arbeitsplätzen vor Ort und beschäftigten Bewohnern komplementär zueinander. Während Dessau ein wachsendes Arbeitspendlerdefizit zu verzeichnen hat, ist der Auspendlerüberhang in Roßlau zwischen 1999 und 2004 von 1.600 auf 1.800 Personen gestiegen. Viele Roßlauer pendeln zur Arbeit nach Dessau. Die Attraktivität von Roßlau als Wohnort übertrifft das Beschäftigungsangebot der Stadt.

Abb. 1.8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Roßlau (zum 30.06. d.J.)²⁰



Das Arbeitsplatzangebot vor Ort hat sich auch in diesem Jahrzehnt vermindert. Im Vergleich zu 1999 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse um 17% gesunken. Demgegenüber verringerte sich die Zahl der beschäftigten Roßlauer im gleichen Zeitraum nur um 6%.

Eine detaillierte Betrachtung der Beschäftigungsentwicklung nach Branchen ist für Roßlau aus statistischen Gründen nicht möglich. Angesichts des sehr hohen Auspendleranteils lohnt es sich jedoch, einen Blick auf die Beschäftigungsentwicklung im Landkreis Anhalt-Zerbst zu nehmen.

Insgesamt hat sich die Beschäftigtenzahl im Landkreis zwischen 1998 und 2005 um etwa 5.000 Personen verringert, was einem Arbeitsplatzverlust von 18% entspricht. Im Vergleich zu Dessau hat der Landkreis im gleichen Zeitraum einen prozentual mehr als doppelt so hohen Arbeitsplatzverlust erlitten. Für die Roßlauer Beschäftigten bedeutet dies trotz des verringerten Beschäftigungsangebots in Dessau, dass der Wirtschaftsstandort südlich der Elbe relativ an Bedeutung gewinnt.

²⁰ Angaben des Statistischen Landesamts Achsen-Anhalt.

Tab. 1.6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort im Landkreis Anhalt-Zerbst (zum 30.06. d.J.²¹)

	1998	2000	2002	2004	2005
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	1.196	1.174	1.113	1.226	1.090
Produzierendes Gewerbe	10.023	9.447	8.446	8.188	7.219
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	6.164	5.979	5.719	5.464	4.984
Sonstige Dienstleistungen	10.893	10.509	10.714	10.429	9.959
Gesamt	28.278	27.115	25.995	25.310	23.252

Besonders stark fielen die Beschäftigungsverluste im Landkreis Anhalt-Zerbst beim produzierenden Gewerbe aus, wo in den vergangenen 7 Jahren noch einmal fast ein Viertel der Arbeitsplätze verloren ging. In Handel, Gastgewerbe und Verkehr lag der Beschäftigungsverlust im gleichen Zeitraum bei 19%. Der Dienstleistungssektor verlor lediglich 9%. In dieser Größenordnung bewegte sich auch der Arbeitsplatzverlust in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei.

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt von 2005 waren in Dessau etwa 7.500 Arbeitslose gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 1998, als der höchste Arbeitslosenstand gemessen wurde, bedeutet dies einen Rückgang um 2.000 Personen bzw. 21%. Da im gleichen Zeitraum auch die Zahl der Einwohner und somit auch der zivilen Erwerbspersonen schrumpfte, sank die Arbeitslosenquote weniger deutlich um 3 Prozentpunkte von 23% auf 20%.

Tab. 1.7: Bestand an Arbeitslosen in Dessau und Arbeitslosenquoten im Vergleich (Jahresdurchschnittswerte)²²

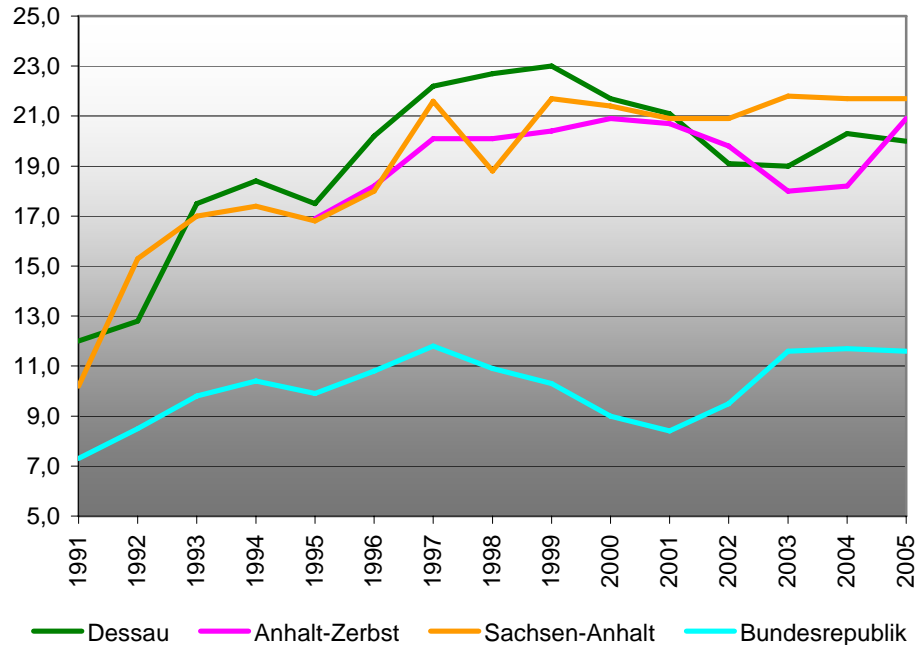
Jahr	Arbeitslosenzahl		Arbeitslosenquote			
	Stadt Dessau	Landkreis AZE	Stadt Dessau	Landkreis AZE	Sachsen-Anhalt	Bundesrepublik
1991	k.A.	k.A.	12,0	k.A.	10,2	7,3
1995	7.433	5.995	17,5	16,9	16,8	9,9
1997	9.391	7.268	22,2	20,1	21,6	11,8
1998	9.536	7.336	22,7	20,1	18,8	10,9
1999	9.518	7.512	23,0	20,4	21,7	10,3
2000	8.977	7.813	21,7	20,9	21,4	9,0
2001	8.563	7.677	21,1	20,7	20,9	8,4
2002	7.574	7.025	19,1	19,8	20,9	9,5
2003	7.353	6.530	19,0	18,0	21,8	11,6
2004	7.531	6.454	20,3	18,2	21,7	11,7
2005	7.517	6.888	20,0	20,9	21,7	11,6

²¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Vierteljährliche Bestandsauszählung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

²² Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Erfassung der Arbeitslosen und Arbeitslosenquoten nach Kreisen; letzte Aktualisierung: 29.03.2006. Bundeswerte: Statistisches Bundesamt,

Der Landkreis Anhalt-Zerbst hatte im Jahr 2000 die höchste Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Damals waren im Jahresdurchschnitt etwa 7.800 Menschen ohne Arbeit. Bis 2004 fiel die Arbeitslosenzahl auf 6.450, stieg aber im vergangenen Jahr wieder auf 6.900 an.

Abb. 1.9: Arbeitslosenquoten im Vergleich (Angaben in %) ²³



Im Jahr 2005 wurden in Dessau 3.500 Langzeitarbeitslose gezählt. Das macht 47% aller Arbeitslosen aus. Unter den Arbeitslosen sind jeweils 12% jünger als 25 Jahre und älter als 55 Jahre. Im Juni 2005 gab es in Dessau etwa 6.500 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, in denen 11.000 Menschen lebten. Somit waren 14% aller Dessauer direkt oder indirekt von Arbeitslosigkeit betroffen.²⁴

Der gegenwärtigen Abwanderung von Arbeitssuchenden wird spätestens ab Mitte dieses Jahrzehnts eine steigende Nachfrage nach Fachkräften folgen, da zahlenmäßig starke Jahrgänge in Rente gehen und zunehmend schwächere Jahrgänge nachrücken werden.

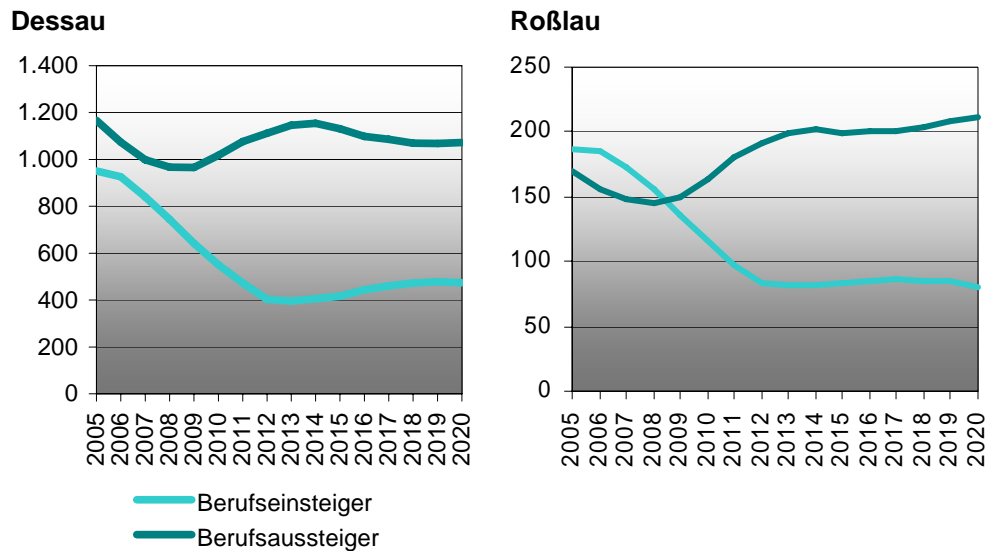
Zwischen 2005 und 2020 werden nach der Einwohnerprognose (Trendszenario) in Dessau 17.200 Personen ins Seniorenalter vorrücken, aber nur 9.100 Personen ins Erwerbsalter nachrücken. Dies ergibt eine akkumulierte Differenz von 8.100 Personen bzw. 540 Personen pro Jahr. In Roßlau liegt die Differenz zwischen Berufsausstiegern und Berufseinsteigern bei 1.100 Personen bzw. 75 Personen pro Jahr.

Selbst wenn das Beschäftigungsangebot noch leicht absinkt, wird der demographische Wandel auf dem Arbeitsmarkt zu einer wachsenden Nachfrage nach Arbeitskräften führen. Da diese künftige Nachfrage für die heute Arbeitslosen kaum mehr wirksam wird, ist mit erheblichen Zuzügen von jüngeren Erwerbstätigen zu rechnen.

²³ Angaben nach Tab. 1.5.

²⁴ Angaben nach: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen. Kreise und kreisfreie Städte, Juni 2005. Dessau/Stadt.

Abb. 1.10: Altersgruppen der Berufseinsteiger (16-21 Jahre) und Berufsaussteiger (59-64 Jahre) nach den Trendprognosen 2005-2020



1.3 Einkommen und Kaufkraft

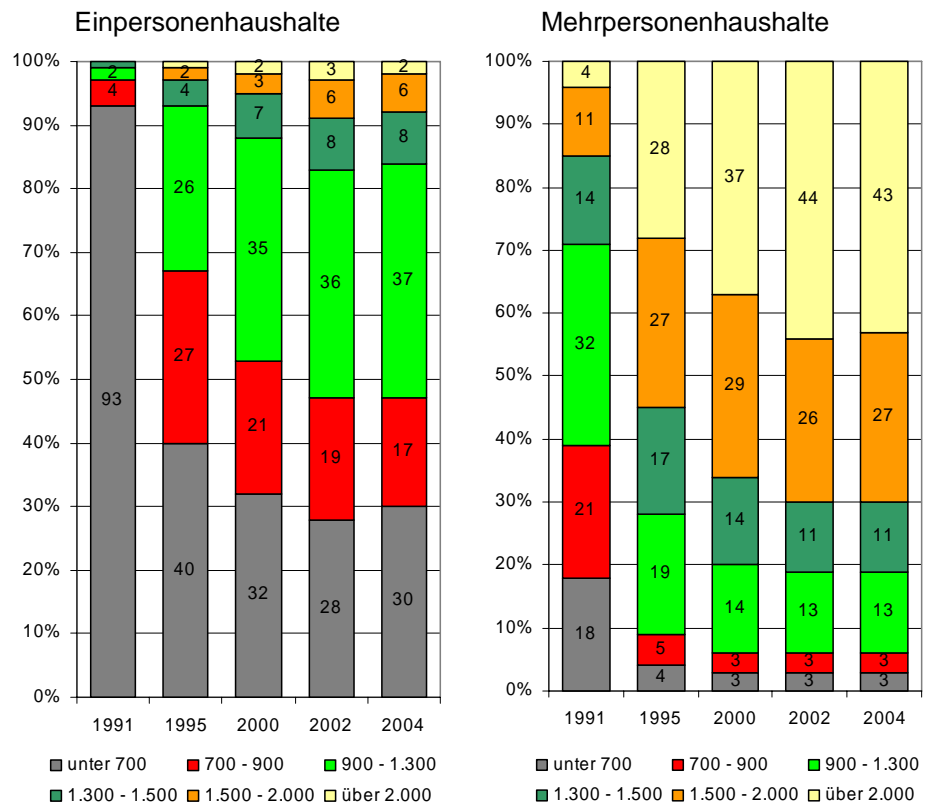
Einkommen

Zur Einkommensentwicklung in Dessau und Roßlau liegen keine aktuellen Daten vor. In Dessau stammen die letzten gesamtstädtischen Daten aus der Bürgerbefragung im Jahr 2000. Die Haushaltsbefragung im Jahr 2004 lieferte repräsentative Befunde zur Einkommenssituation in einigen wichtigen Wohnquartieren. Weiteren Aufschluss über die Einkommensentwicklung können die Erhebungen des Mikrozensus für das Land Sachsen-Anhalt geben. Die Trends sind im Grundsatz auf Dessau und Roßlau übertragbar.

Die Erhebung aus dem Mikrozensus zeigt, dass die Einkommen im Land in einer ersten Welle der Annäherung der Lebensverhältnisse in Ost und West zwischen 1991 und 1995 rapide gestiegen sind.

- 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% emporschnellte.

Abb. 1.11 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 %)



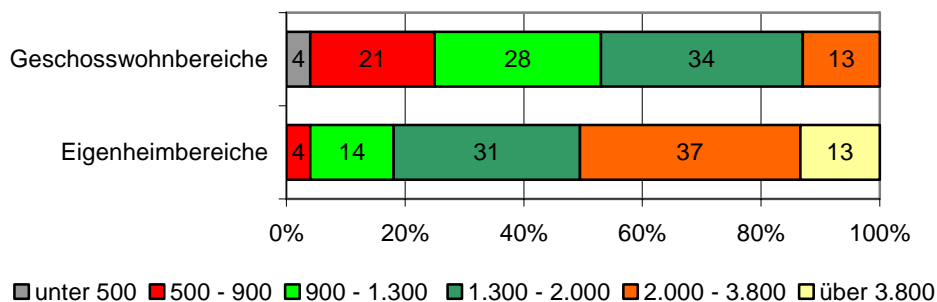
Quelle: www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten/1/12/122/12211

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 leicht gestiegen, in beiden Haushaltstypen ist der Anteil der Besserverdienenden marginal gefallen.

Abb. 1.12: Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in vier Stadtquartieren von Dessau (Anteile der Einkommensgruppen in %)²⁵



Die Einkommenssituation variiert nach Stadtbereichen. Die Haushaltsbefragung in Dessau aus dem Jahr 2004 ergab, dass in Stadtquartieren, die vom Geschosswohnungsbau geprägt sind, jeder vierte Haushalt weniger als 900 Euro pro Monat zur Verfügung hat. Ein weiteres Viertel lebt von Einkommen zwischen 900 und 1.300 Euro. Nur 13% haben Einkommen zwischen 2.000 und 3.800 Euro. Noch höhere Einkommen wurden faktisch nicht angetroffen. Demgegenüber hatte jeder zweite Haushalt in den Eigenheimquartieren ein Einkommen von mehr als 2.000 Euro, darunter 13% mit mehr als 3.800 Euro. Nur 4% verdienten weniger als 900 Euro.

Kaufkraft

Nach der Kaufkraftkennziffer bewegt sich Dessau etwa 5 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt und hat die beiden anderen Oberzentren im Land inzwischen erreicht bzw. überflügelt, ist jedoch noch etwa 16% vom bundesdeutschen Mittelwert entfernt.

Tab. 1.8: Kaufkraft im Vergleich²⁶

	EUR je EW	Index in %				
	2005	1996	1998	2000	2003	2005
Dessau	14.315	74,2	76,1	77,3	82,9	83,8
Halle	14.246	78,3	85,2	85,8	81,2	83,4
Sachsen-Anhalt	13.399	71,3	76,5	74,1	77,1	78,4
Bundesrepublik	17.087	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nach der fünfstufigen kleinräumigen Kaufkraft- und Risikobewertung der privaten Haushalte auf der Basis von infas-GEOdaten liegt Dessau nahe am Durchschnitt der Region Anhalt²⁷ sowie des Landes. Auf die beiden oberen Kaufkraftkategorien entfallen 11% aller Dessauer Haushalte (10% in der Region und 11% im Land). Die Haushalte mit mittlerer Kaufkraft (Note 3) sind in Dessau um 6 Prozentpunkte seltener vertreten als in Region und Land. Demgegenüber ist der Anteil von Haushalten mit sehr geringer Kaufkraft um 5 bis 6 Prozentpunkte höher.

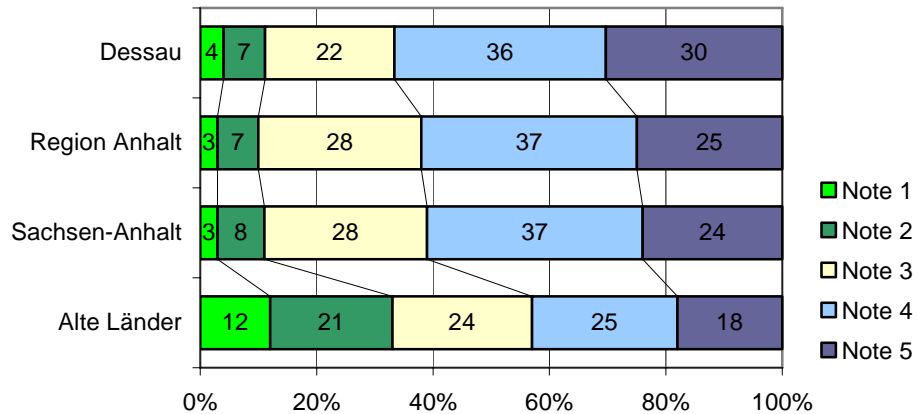
²⁵ Angaben nach: StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung in Dessau, 2004.

²⁶ Quelle: IHK Halle Dessau: Zahlenspiegel 2000, S. 64; Wirtschaftsreport 2003, S. 133, Regionalstatistik 2005, S. 18 (GfK-Kaufkraftkennziffern)

²⁷ Ehem. Regierungsbezirk Dessau.

Weiterhin besteht eine erhebliche Differenz zur durchschnittlichen Kaufkraft der Privathaushalte in den alten Ländern, speziell, was den Anteil der kaufkraftstarken Haushalte betrifft.

Abb. 1.13 Kaufkraftbewertung nach infas-GEOdaten²⁸



1.4 Fazit der Wirtschaftsentwicklung

Anderthalb Jahrzehnte nach dem ordnungspolitischen und strukturellen Umbruch, der von Wiedervereinigung und Systemwechsel hervorgerufen wurde, hat sich das lokale Wirtschaftsgefüge auf neuer Grundlage reorganisiert und stabilisiert.

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

- Als Oberzentrum hat Dessau umfangreiche Kapazitäten an privaten und öffentlichen Dienstleistungen entwickelt. Angesichts der infrastrukturellen Ausdünnungen im Umland wächst das Gewicht der kommerziellen, sozialen, kulturellen und administrativen Funktionen der Stadt.
- Die Industrie hat sich technologisch erneuert. Das mittelständische verarbeitende Gewerbe ist auf Wachstumskurs, wovon auch die unternehmerorientierten Dienstleistungen sichtbar profitieren.
- Die Forschungs- und Bildungslandschaft gewinnt eine immer stärkere Ausstrahlung, getragen vor allem von der Hochschule Anhalt und der Stiftung Bauhaus.

In Roßlau hat sich eine kleinteilige, auf den lokalen Bedarf orientierte Wirtschaftsstruktur herausgebildet und stabilisiert, die sich komplementär zum Standort Dessau entwickeln kann.

Allerdings ist es noch nicht gelungen, die Beschäftigung auf breiter Front zu stabilisieren. Dies gilt für beide Städte. Die Arbeitslosigkeit ist in den vergangenen Jahren tendenziell gesunken, bleibt aber auf hohem Niveau. Eine grundlegende Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt ist erst im nächsten Jahrzehnt zu erwarten, wenn geburtenstarke Jahrgänge aus dem Erwerbsleben ausscheiden und geburtenschwache Jahrgänge nachrücken.

²⁸ Quelle: klickTel / klickSearch, Datenbasis von infas GEOdaten, Das DataWherehouse

2. Demographische Entwicklung

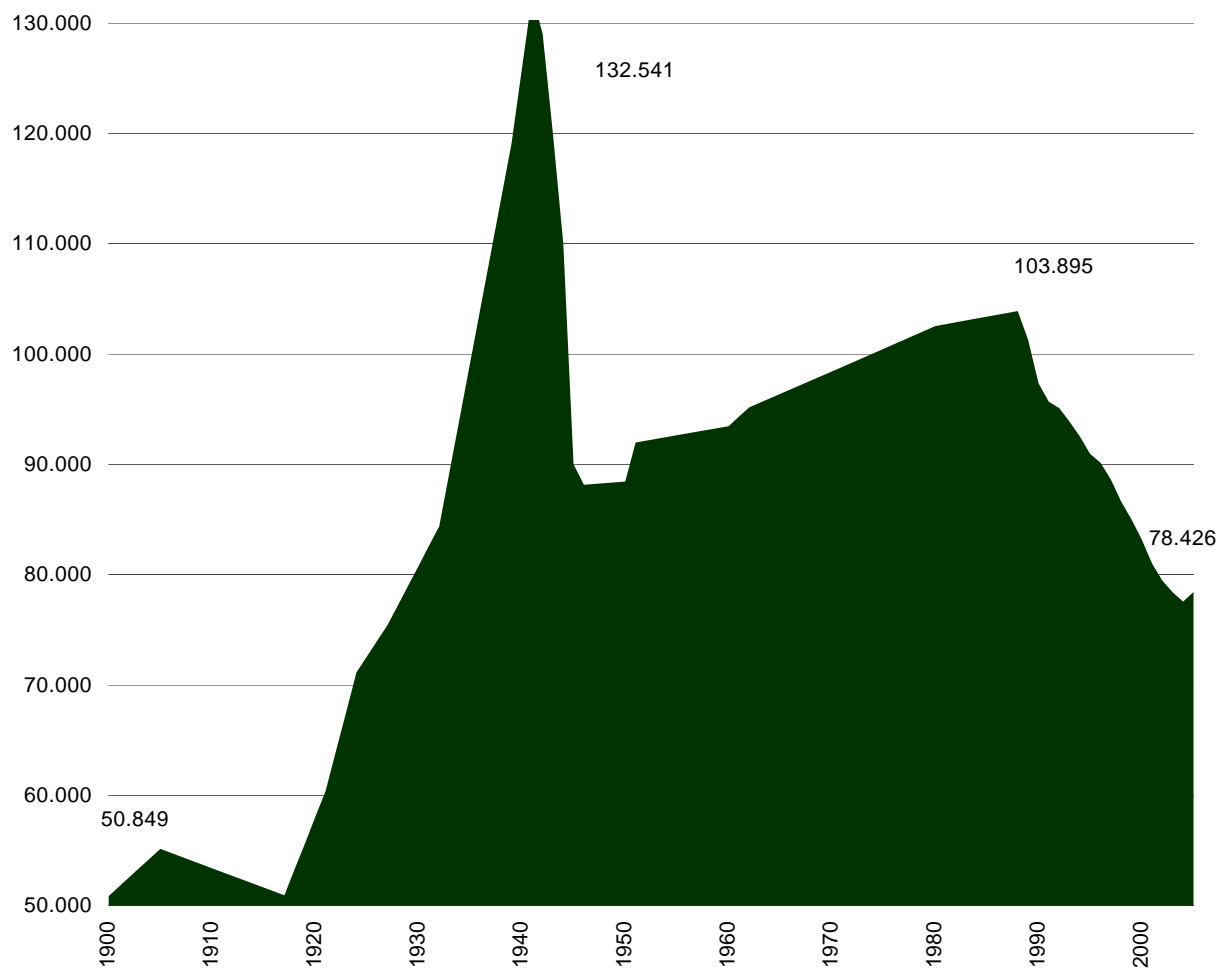
2.1 Einwohnerentwicklung in Dessau

Einwohnerzahl

Zum 31.12.2005 waren in Dessau 78.426 Personen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet, davon 1.989 in den Ortsteilen Brambach und Rodleben, die zum 1.1.2005 eingemeindet wurden.¹

Seit 1988, als die Stadt noch 103.895 Einwohner zählte, erlitt die Stadt einen Einwohnerverlust von 26% innerhalb von nur 17 Jahren.

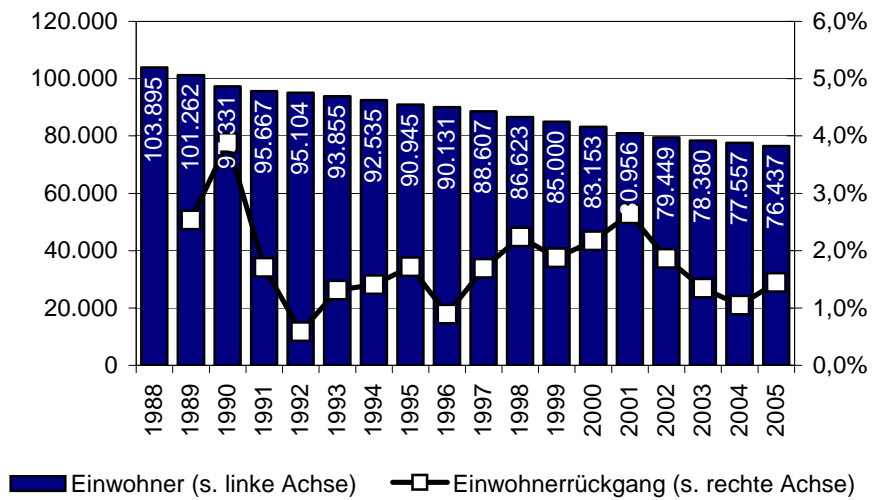
Abb. 2.1: Einwohnerentwicklung in Dessau von 1900 bis 2005²



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 Quellen: Chroniken, Statistische Jahrbücher der DDR, Ergebnisse der Volkszählungen 1962-71, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2005, mit Berücksichtigung der Eingemeindungen 2004

Abb. 2.2: Einwohnerentwicklung in Dessau von 1988 bis 2005³ (Einwohnerzahlen und jährliche Veränderungen in %)

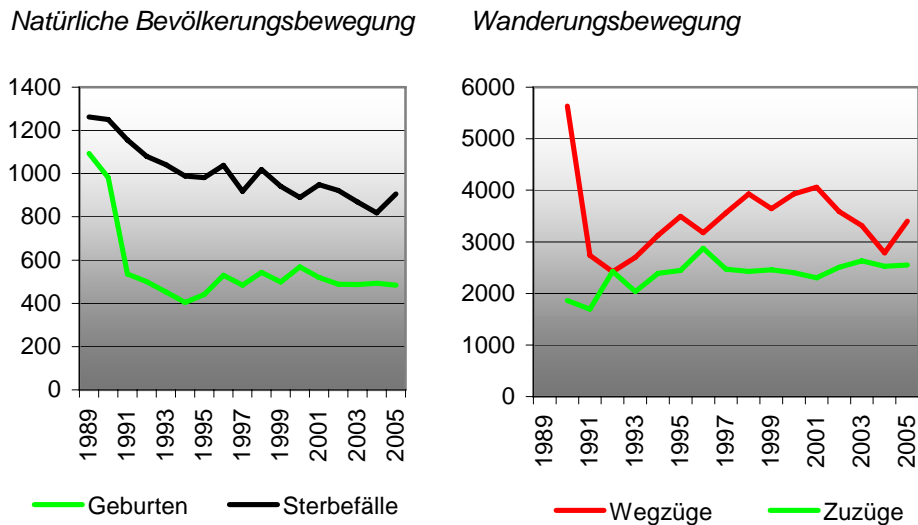


Besonders hoch waren die Einwohnerverluste in den Wendejahren. Danach schien sich die Bevölkerungsentwicklung langsam zu stabilisieren. Ab Mitte der 1990er Jahre stiegen die jährlichen Einwohnerverluste wieder auf mehr als 1.000 Personen pro Jahr an und erreichten im Jahr 2001 mit knapp 2.200 Personen einen weiteren Höhepunkt.

Bevölkerungsbewegung

In der natürlichen Bevölkerungsbewegung hat sich die Geburtenzahl nach dem „Wendeknick“ seit 1997 auf einem Niveau von etwa 500 pro Jahr stabilisiert. Angesichts der Tatsache, dass die Zahl der Frauen in den gebärfähigen Altersgruppen zwischen 15 und 45 Jahren seit 1991 um 28 % gesunken ist, resultiert diese Stabilisierung aus einer Steigerung der Geburtenrate, die sich dem bundesweiten Durchschnitt bis auf 80% angenähert hat, nachdem dieser Wert unmittelbar nach der Wende bis auf gut 40% abgesunken war.

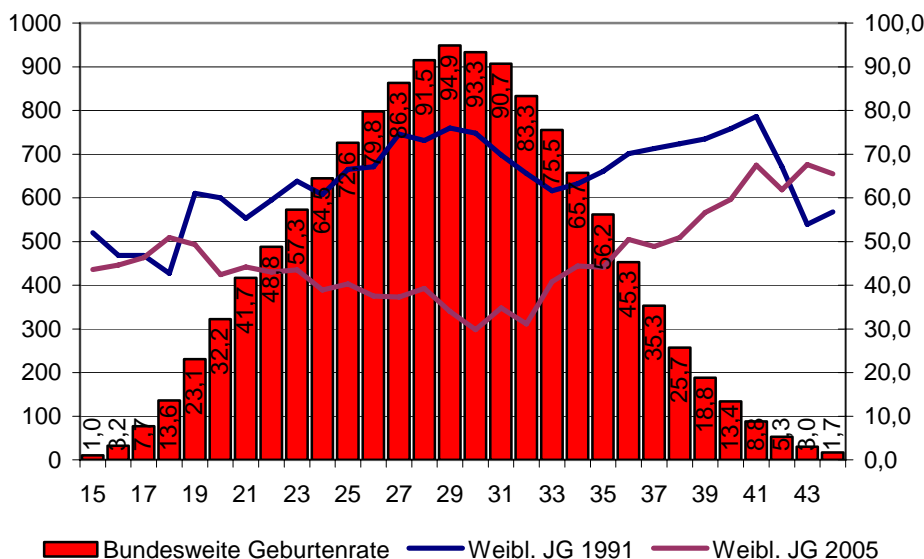
Abb. 2.3: Natürliche und Wanderungsbewegung



³ Quellen: Chroniken, Statistische Jahrbücher der DDR, Ergebnisse der Volkszählungen 1962-71, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2005, ohne Berücksichtigung der Eingemeindungen 2004

Abb. 2.4: Bundesweite altersspezifische Geburtenrate 2002 (Geburten pro 1.000 Frauen des Jahrgangs) und Zahl der Frauen in den entsprechenden Jahrgängen in Dessau 1991 und 2005⁴

Zahl der Frauen



Bei durchschnittlich ca. 900 Sterbefällen ergibt sich für Dessau ein Geburtendefizit von jährlich rund 400 Personen. Faktisch müssten nahezu doppelt so viele Babys geboren werden, um den Sterbeverlust auszugleichen. 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.

Tab. 2.1: Bevölkerungsbewegung in Dessau von 1989 bis 2005⁵

Jahr	Einwohner	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Gesamtsaldo
1989	101.262	1.094	1.262	-168	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1990	97.331	981	1.250	-269	1.862	5.631	-3.769	-4.038
1991	95.667	535	1.156	-621	1.697	2.737	-1.040	-1.661
1992	95.104	500	1.080	-580	2.423	2.417	6	-574
1993	93.855	453	1.042	-589	2.038	2.698	-660	-1.249
1994	92.535	404	988	-584	2.391	3.127	-736	-1.320
1995	90.945	441	981	-540	2.445	3.495	-1.050	-1.590
1996	90.131	530	1.039	-509	2.870	3.175	-305	-814
1997	88.607	484	917	-433	2.470	3.561	-1.091	-1.524
1998	86.623	543	1.020	-477	2.428	3.928	-1.500	-1.977
1999	85.000	499	941	-442	2.460	3.641	-1.181	-1.623
2000	83.153	569	889	-320	2.402	3.929	-1.527	-1.847
2001	80.965	520	949	-429	2.301	4.060	-1.759	-2.188
2002	79.449	489	922	-433	2.506	3.589	-1.083	-1.516
2003	78.380	487	869	-382	2.628	3.315	-687	-1.069
2004	77.557	493	818	-325	2.523	2.785	-262	-587
2005	76.437	484	905	-420	2.552	3.400	-848	-1.266

⁴ Quellen: Chroniken, Statistische Jahrbücher der DDR, Volkszählungen 1962-71, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2005, ohne Eingemeindungen 2004

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, per 31.12. d. J., 2004: Angaben der Kommunalen Statistikstelle Dessau, 2005 hochgerechnet aus Daten der Kommunalen Statistikstelle Dessau für den Zeitraum 1.1. bis 30.9.2005, ohne Eingemeindungen 2004.

Zu den Einwohnerverlusten aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung gesellten sich Wanderungsverluste. Von 1989 bis 2005 haben insgesamt 55.480 Personen Dessau verlassen. Dem stehen 37.990 Zuzieher gegenüber. Demnach hat sich während der vergangenen 16 Jahre ein Wanderungsverlust in der Größenordnung von 17.490 Einwohnern akkumuliert.

Nach der extremen Abwanderung während der Wendezeit hatte sich das Wanderungssaldo im Jahr 1992 kurzzeitig faktisch ausgeglichen. Danach nahmen die Wegzüge bis 2001 wieder dramatisch zu. Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts pegelten sich die Zuzüge bei etwa 2.500 Personen pro Jahr ein, während die Wegzüge stärkeren Schwankungen unterlagen und 2001 mit 4.000 Personen einen Höhepunkt erreichten. Seitdem scheint sich die Schere zwischen Weg- und Zuzügen wieder etwas zu schließen.

Tab. 2.2: Umzüge, Zu- und Wegzüge (1995 – 2004)⁶

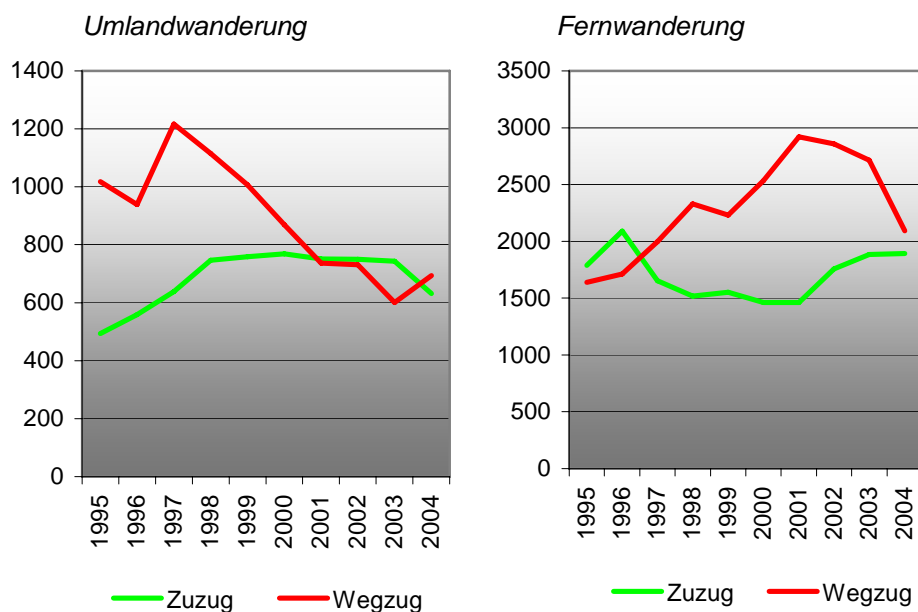
Jahr	Stadt-intern	Umland (<Umkreis von 20 km)			Außerhalb (>Umkreis von 20 km)		
		Zuzug	Wegzug	Saldo	Zuzug	Wegzug	Saldo
1995	7.803	494	1.018	-524	1.788	1.638	150
1996	8.724	559	938	-379	2.088	1.713	375
1997	9.531	638	1.217	-579	1.652	1.996	-344
1998	9.471	746	1.115	-369	1.519	2.329	-810
1999	9.166	759	1.007	-248	1.551	2.231	-680
2000	8.719	768	869	-101	1.462	2.533	-1.172
2001	7.812	751	736	+15	1.462	2.921	-1.444
2002	6.918	750	731	+19	1.756	2.858	-1.102
2003	6.094	743	601	+142	1.885	2.714	-829
2004	6.280	632	693	-61	1.891	2.092	-201
Gesamt	80.518	6.840	8.925	-2.085	17.054	23.025	-6.057
Ø	8.052	684	893	-209	1.705	2.303	-606

Die Schwankungen in der Wanderungsbewegung seit Mitte der 1990er Jahre resultieren vor allem aus der Fernwanderung, während der Wanderungssaldo mit dem Umland seit dem Jahr 2000 nach zuvor hohen Verlusten wieder halbwegs ausgeglichen ist.

Die Abwanderung ins Umland hat sich von 1997 bis 2000 nahezu halbiert und liegt seitdem halbwegs stabil um 700 Einwohner pro Jahr. Die Zuwanderung aus dem Umland hält sich seit 5 Jahren konstant auf dem Niveau von etwa 750 Personen pro Jahr. Im Jahr 2001 erreichte Dessau in der Stadt-Umland-Wanderung erstmals wieder ein Aktivsaldo, welches 3 Jahre anhielt. 2004 war wieder ein leichter Wanderungsverlust zugunsten des Umlands zu verzeichnen. Die Suburbanisierungswelle ist damit faktisch gestoppt. Immer weniger Haushalte bauen ein Haus vor den Toren der Stadt. Zum einen, weil Wohneigentum wegen des Immobilienpreisverfalls auch innerhalb der Stadtgrenzen erschwinglicher geworden ist. Zum anderen, weil der aufgestaute Nachholbedarf abgebaut wurde und Einkommenssituation bzw. Vermögensbildung nur begrenzte neue Nachfrage generiert. Die wegfallenden Fördermöglichkeiten, insbesondere die gestrichene Eigenheimzulage, werden diesen Trend weiter verstärken.

⁶ Quelle: Stadt Dessau, Bereich Stadtentwicklung, Statistikstelle.

Abb. 2.5: Umland- und Fernwanderung



Die Bevölkerungsverluste von Dessau gegenüber dem Umland konzentrieren sich nach wie vor auf die Kommunen mit preislich oder räumlich attraktiven Wohnangeboten (Roßlau, Aken, Oranienbaum).

Demgegenüber erzielte Dessau gegenüber vormals eher industriell geprägten Kleinstädten eher Wanderungsgewinne (Wolfen, Köthen, Gräfenhainichen).

Die Wanderungsverluste nach Roßlau, welches im Jahr 2007 mit Dessau fusionieren wird, machen deutlich mehr als die Hälfte der Umlandwanderungsverluste in den vergangenen 10 Jahren aus.

Tab. 2.3: Wanderungen zwischen Dessau und ausgewählten Umlandgemeinden zwischen 1995 und 2004⁷

Gemeinde	Zuzüge nach Dessau	Wegzüge aus Dessau	Saldo
Roßlau	1.542	2.696	-1.154
Wolfen	733	257	476
Köthen	691	707	-16
Aken	397	692	-295
Coswig	353	342	11
Vockerode	314	362	-48
Zerbst	293	287	6
Oranienbaum	236	425	-189
Gräfenhainichen	209	130	79
Gesamt	4.768	5.898	-1.130

⁷ Quelle: Stadt Dessau, Statistikstelle, Auswertung aus dem Einwohnermelderegister

In der Fernwanderung zeigt sich eine deutliche Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung in den Wanderungszielregionen. Die größten Abwanderungszahlen wurden jeweils in den Folgejahren von konjunkturellen Hochphasen der alten Bundesländer erreicht.⁸ Diese Entwicklung kann dementsprechend in erster Linie auf die ungünstige Beschäftigungssituation in Sachsen-Anhalt und die damit einhergehende Arbeitsmigration zurückgeführt werden. Während die mobilen Arbeitssuchenden und Nachrücker ins Erwerbsleben verstärkt abwanderten, boten die lokalen Beschäftigungsangebote nur begrenzten Raum für Zuzüge.

Bis Mitte der 1990er Jahre waren die Wanderungsverluste von Dessau vor allem durch die Suburbanisierung verursacht. Seitdem ist die Arbeitsmigration der entscheidende Faktor.

Die stadtinterne Mobilität hat sich in den letzten Jahren etwas beruhigt. Im Jahr 1995 zogen 9% aller Dessauer um. Im Jahr 1998 lag die Fluktuationsrate noch bei 11%. Hintergrund für die hohe stadtinterne Mobilität gegen Ende der 1990er Jahre war die Entspannung auf dem lokalen Wohnungsmarkt, verbunden mit sozialräumlichen Segregationstendenzen im Gefolge der sozialen Umschichtungen und Ausdifferenzierungen des vergangenen Jahrzehnts. Die leichte Beruhigung der stadtinternen Wanderungen kann darauf zurückgeführt werden, dass dieser Prozess seinen Höhepunkt überschritten hat.

Dennoch wird der anhaltend entspannte Wohnungsmarkt auch weiterhin für eine recht hohe stadtinterne Fluktuation sorgen. Faktisch zieht gegenwärtig pro Jahr jeder zehnte Haushalt um.

2.2 Einwohnerprognose Dessau

Prognosen der Stadtentwicklungskonzepte 2001 und 2003

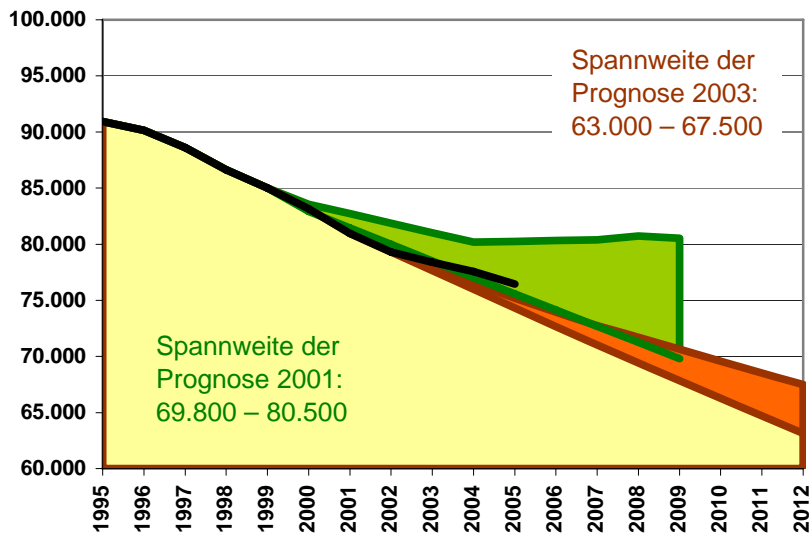
Die Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts 2001 war im Jahr 2000 auf der Grundlage von Datenmaterial aus dem Zeitraum zwischen 1995 und 1999 erstellt worden. Für den Prognosezeitraum bis 2009 wurden drei Szenarios entwickelt, die von unterschiedlichen Wanderungs- und Geburtenverhalten ausgingen. Die Annahmen für das Zieljahr der Prognose reichten von 69.800 Einwohnern nach dem Trendszenario über 74.800 Einwohner nach dem Konsolidierungsszenario und bis 80.500 Einwohnern nach dem Stabilisierungsszenario.

Die Überprüfung dieser prognostischen Aussagen in der ersten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts ergab, dass die reale Bevölkerungsentwicklung bis 2003 noch leicht unter dem Trendszenario verlief. Die vorhergesagte Spanne des Bevölkerungsrückgangs zwischen 1999 und 2002 reichte von 3,0% bis zu 5,3%. Der reale Einwohnerverlust betrug jedoch 6,0%.

Die Prognose der ersten Fortschreibung hatte einen Zielhorizont bis 2012. Da das Stabilisierungsszenario von 2001 unter keinen Umständen mehr erreichbar schien, wurde es nicht mehr weiter verfolgt. Das neue Trendszenario unterstellte im Prognosezeitraum einen Rückgang auf gut 63.000 Einwohner, das optimistischere Konsolidierungsszenario kam im Jahr 2012 bei etwa 67.500 Einwohnern an.

⁸ Die zeitliche Verschiebung erklärt sich durch den Umstand, dass die Arbeitnehmer oftmals zunächst befristete Tätigkeiten aufnehmen und der endgültige Wegzug erst mit Etablierung des Arbeitsverhältnisses in der Zielregion erfolgt.

Abb. 2.6: Spannweiten der Einwohnerprognosen von 2001 und 2003 im Verhältnis zur realen Einwohnerentwicklung



Inzwischen hat sich gezeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung zu Beginn dieses Jahrzehnts extrem negativ war. Zum einen ist die Suburbanisierung inzwischen nahezu zum Erliegen gekommen. Zum anderen hat sich die Arbeitsmigration stark verringert.

Aus diesen Gründen verlief die reale Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2005 mit einem Rückgang von 3,6% immer noch deutlich günstiger, als in der Prognose der ersten Fortschreibung angenommen. Danach war für diesen Zeitraum mit Einwohnerverlusten zwischen 5,2% (Konsolidierungsszenario) und 6,3% (Trendszenario) gerechnet worden.

Bevölkerungsprognose der 2. Fortschreibung

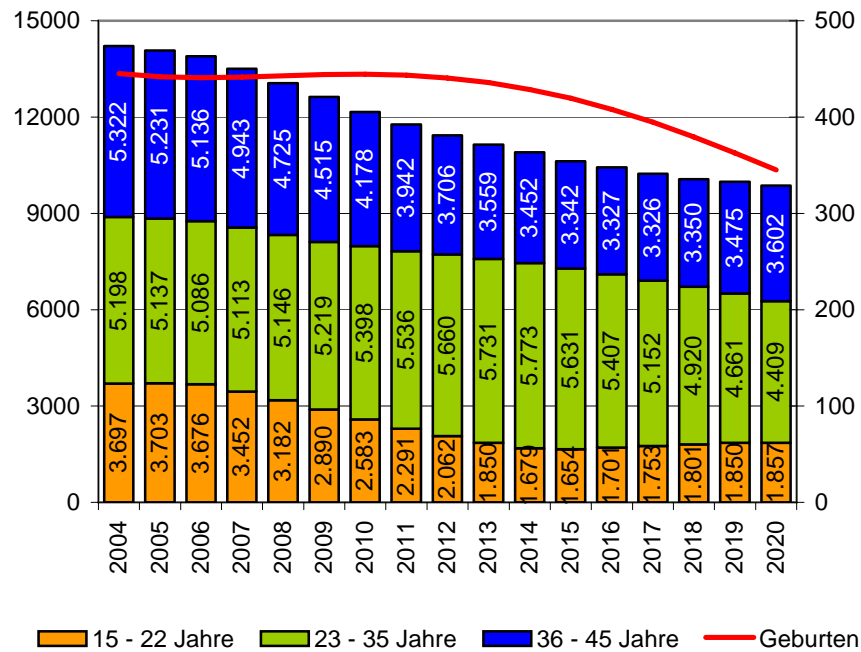
Angesichts der starken Schwankungen in der Bevölkerungsbewegung der vergangenen anderthalb Jahrzehnte wurde für die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts ein Prognosemodell angewandt, das die längerfristigen Trends bei den Wanderungen und Geburten besser berücksichtigt. Die neue Bevölkerungsprognose betrachtet die beiden Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (natürliche und Wanderungsbewegung) zunächst separat.

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich aufgrund der heutigen Altersstruktur recht präzise vorher sagen. In der Geburtenentwicklung ist davon auszugehen, dass die gestiegenen Geburtenraten durch die erheblichen Wanderungsverluste bei den Frauen im gebärfähigen Alter aufgewogen werden. Hinzu kommt, dass allmählich die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit ins gebärfähige Alter kommen und sich somit die Zahl der potenziellen Mütter weiter verringert.

Aus diesen Gründen wird angenommen, dass die Zahl der Geburten bis zum Jahr 2010 halbwegs konstant bei etwa 450 pro Jahr liegen wird und danach bis auf knapp 350 Geburten im Jahr 2020 abnehmen wird.

Abb. 2.7: Prognose der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter sowie der Geburtenzahl (ohne Berücksichtigung der Wanderung)



Auch die Zahl der Sterbefälle lässt sich auf der Grundlage der Altersstruktur prognostizieren. Bei den Altersgruppen unter 30 Jahren ist die jährliche Sterbewahrscheinlichkeit noch gering, steigt danach aber kontinuierlich an. Da in Dessau die Altersklassen über 40 Jahre stark sind, wird die Zahl der Sterbefälle im Jahr 2020 um etwa 13 % höher liegen als heute.

Tab. 2.4: Altersspezifische Sterblichkeit nach der Sterbetafel 2001/3 des Statistischen Bundesamtes

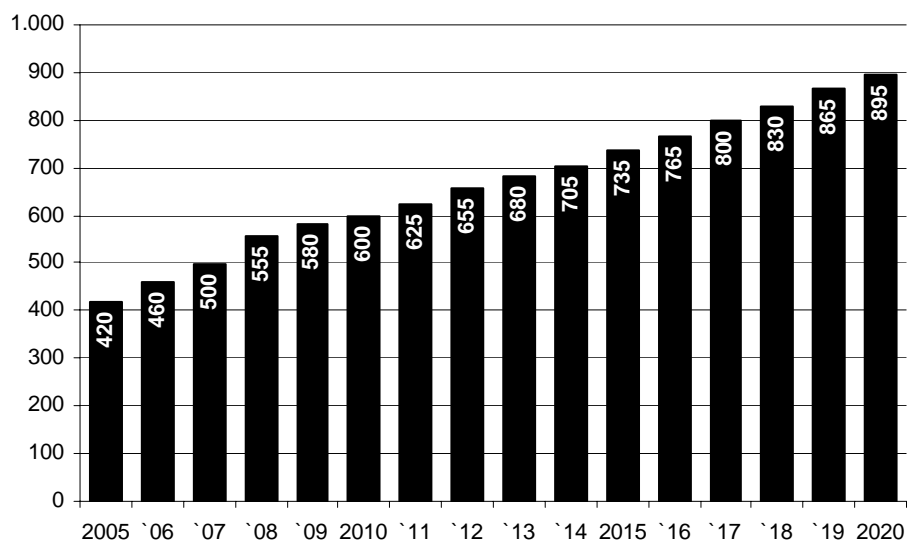
	jährliche Sterbewahrscheinlichkeit	prognostizierte Altersstruktur aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung		
		Alter	2010	2020
im 1. Lebensjahr	0,42%	0-9	4.534	4.039
im 10. Lebensjahr	0,01%	10-19	4.287	4.525
im 20. Lebensjahr	0,06%	20-29	9.467	4.268
im 30. Lebensjahr	0,06%	30-39	8.117	9.410
im 40. Lebensjahr	0,14%	40-49	11.320	8.006
im 50. Lebensjahr	0,38%	50-59	11.576	10.907
im 60. Lebensjahr	0,84%	60-69	10.700	10.653
im 70. Lebensjahr	2,22%	70-79	10.078	8.604
im 80. Lebensjahr	6,33%	80-89	3.963	5.808
im 90. Lebensjahr	18,03%	90-99	576	838
im 100. Lebensjahr	37,31%	100+	7	10

Für die Einwohnerprognose wird angenommen, dass die Verluste durch die natürliche Einwohnerentwicklung während des gesamten Prognosezeitraums stetig steigen, da

- die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter durch den starken Wegzug sowie den Nach-Wende-Geburtenknick rückläufig ist und durch steigende Geburtenraten der verbliebenen Gebärfähigen nicht kompensiert wird.
- der überproportional große Anteil an älteren Einwohnern in Dessau eine zunehmend höhere Sterblichkeit mit sich bringt.

Die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden von heute gut 400 Einwohnern pro Jahr bis 2020 stetig auf knapp 900 Einwohner pro Jahr steigen. Insgesamt werden in diesem Zeitraum über 10.000 Dessauer weniger geboren werden als sterben. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl kann also nur durch eine deutliche Trendwende im Wanderungsgeschehen erreicht werden.

Abb. 2.8: Prognose des jährlichen Bevölkerungsrückgangs aufgrund der natürlichen Einwohnerentwicklung bis 2020



Wanderung

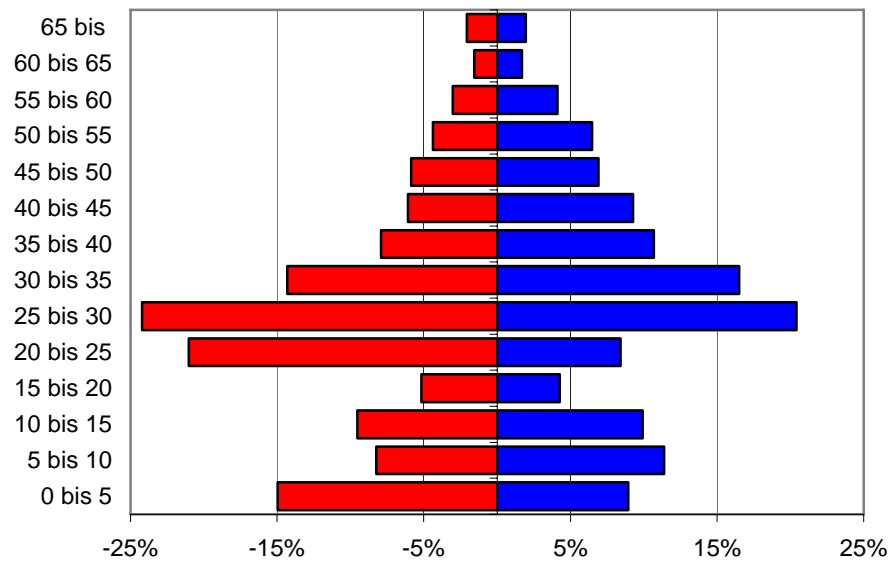
Wie im Kapitel 1 erläutert, ist in den kommenden Jahren eine deutliche altersstrukturbedingte Entlastung des Arbeitsmarktes zu erwarten. Bereits heute sind in Dessau mehr Personen im Berufsausstiegs- als im Berufseinstiegsalter. Die geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit treten ins Erwerbsleben ein, die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit werden bis 2010 vollständig aus dem Arbeitsmarkt ausgeschieden sein. Daher wird sich diese Lücke in den kommenden 15 Jahren erheblich vergrößern.

Allein aufgrund der natürlichen Entwicklung würden nach 2010 jedes Jahr etwa 250 Arbeitsplätze frei werden.⁹ Da diese Arbeitsplätze aufgrund der Qualifikationsdefizite nur bedingt von ortsansässigen Langzeitarbeitslosen besetzt werden können, wird mittelfristig ein Mangel an qualifizierten Arbeitskräften entstehen, der nur durch Zuwanderung kompensiert werden kann.

⁹ Die Differenz zwischen den Berufseinsteiger und Berufsausteigerjahrgängen liegt bei durchschnittlich 500 Personen. Die Prognose geht davon aus, dass analog zur heutigen Situation etwa jeder Zweite im Vorruhestandsalter noch erwerbstätig ist.

In der Regel gehören diese berufsbedingten Zuwanderer der jüngeren Generation an, die durch Familiengründungen und / oder Nachzügen die Einwohnerentwicklung insgesamt positiv beeinflussen. Die Mobilität nach Altersgruppen zeigt sich auch in der Analyse der Wegzieher aus Dessau in den vergangenen Jahren. Die mobilsten Altersgruppen waren dabei die 25- bis 30-jährigen, von denen nahezu jede vierte Frau sowie jeder fünfte Mann aus Dessau wegzog. Verringerte Wanderungsverluste oder gar Wanderungsgewinne würden daher vor allem diese Altersgruppen stärken.

Abb. 2.9: Wanderungsverluste 1999 bis 2004 nach Altersgruppen und Geschlecht in Prozent (rot: weiblich, blau: männlich)



Fazit

In Abhängig von unterschiedlichen Annahmen zum Wanderungsverhalten wurden in der 2. Fortschreibung für Dessau wiederum zwei Szenarios der Einwohnerprognose entwickelt. Als zusätzlicher Anhaltspunkt wurde die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt hinzugefügt.

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 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 gering bleiben.

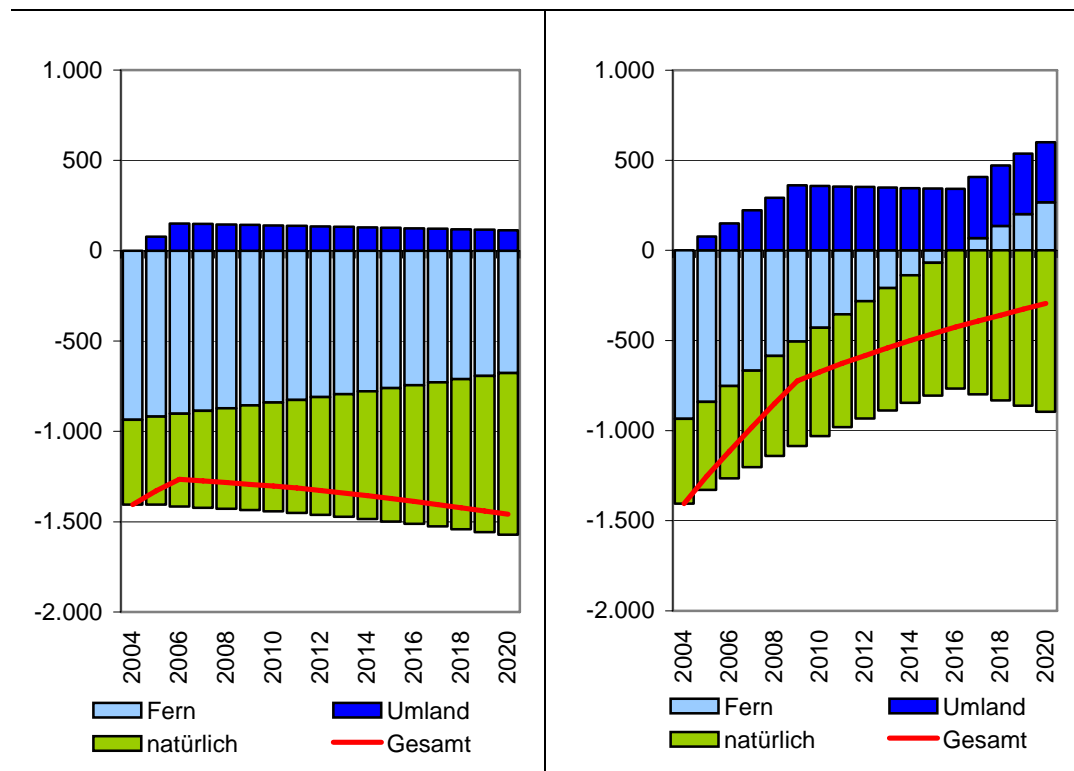
Prognose des Statistischen Landesamts: Die Zahlen aus der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für Dessau folgen tendenziell stärker dem Trendszenario als dem Konsolidierungsszenario. Nahezu linear vermindert sich die Bevölkerung auf 70.700 Einwohner im Jahr 2010 und 59.900 im Jahr 2020.

Tab. 2.5: Vergleich der beiden Szenarios der Einwohnerprognose

	Trendszenario	Konsolidierungsszenario
Fernwanderung	Die Fernwanderungsverluste betragen im Schnitt der Jahre 1999 bis 2004 konstant 1,2 % pro Jahr.	Durch den demographischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt wachsen die Zuzüge um 0,1 Prozentpunkte pro Jahr. Ab Mitte des nächsten Jahrzehnts ist mit Wanderungsgewinnen zu rechnen.
Umlandwanderung	Der Wanderungsgewinn steigt im Trend der Jahre 2001 bis 2004 leicht an und bleibt ab 2006 konstant bei 0,2% pro Jahr	Wanderungsgewinn steigt im Trend der Jahre 2001 bis 2004 bis zum Ende des Jahrzehnts weiter an und bleibt ab 2009 konstant bei 0,5% pro Jahr

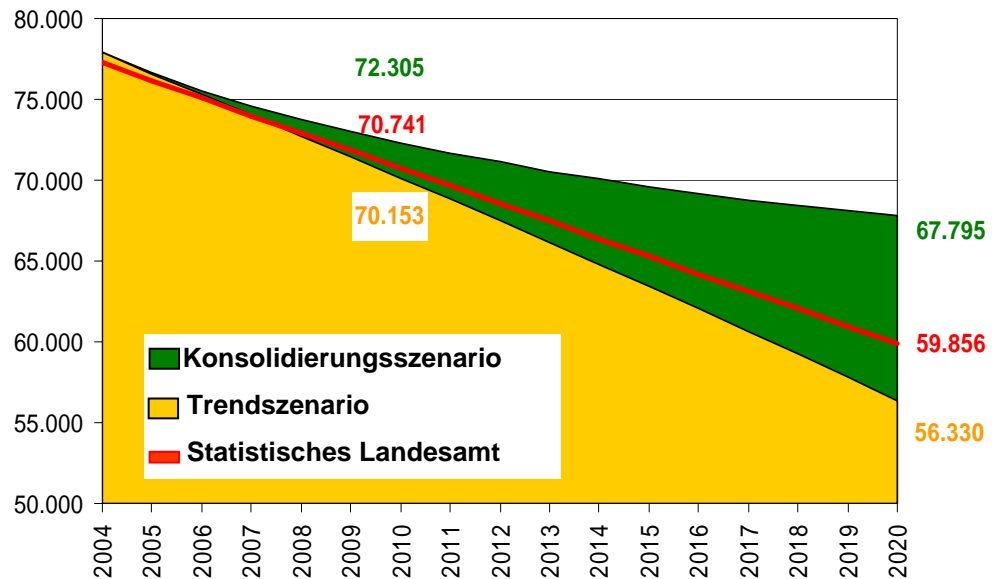
natürliche Entwicklung

Die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden von heute gut 400 Einwohnern pro Jahr bis 2020 stetig auf knapp 900 Einwohner pro Jahr steigen.



Einwohnerzahl 2010	70.153 (-9,9%)	72.305 (-7,2%)
Einwohnerzahl 2020	56.330 (-27,7%)	67.795 (-13,0%)
Verlust aus Fernwanderung bis 2020	-12.794 (-16,4%)	-4.163 (-5,3%)
Gewinn aus Umlandwanderung bis 2020	+2.056 (+2,6%)	+4.890 (+6,3%)
Verlust aus natürlicher Entwicklung bis 2020	-10.830 (-13,9%)	-10.830 (-13,9%)

Abb. 2.10: Szenarios der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Altersstrukturentwicklung

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich im Prognosezeitraum bis 2020 noch einmal gravierend verschieben:

Der Kinderanteil (0 bis 14 Jahre) hat sich nach dem Wendeknick bereits auf niedrigem Niveau stabilisiert. Machten die Kinder im Jahr 1991 noch 17% der Einwohnerzahl aus, so waren es 2004 nur 9%. An dieser Relation wird sich bis 2020 nicht wesentlich ändern, allerdings wird die Kinderzahl selbst im optimistischen Konsolidierungsszenario im Zusammenhang mit dem allgemeinen Einwohnerschwund noch einmal um 600 (9%) sinken, was sich auf den quantitativen Bedarf an Betreuungs- und Bildungskapazitäten auswirken wird.

Drastisch reduziert wird sich die Zahl der Jugendlichen. In absoluten Zahlen wird sich die Altersgruppe zwischen 15 und 24 Jahren gegenüber 2004 halbieren, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung schrumpft von 12% auf 7%. 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 3.600 Personen, eine Verminderung von immerhin 18%. Der Anteil dieser Altersgruppen schrumpft von 25% auf 23%.

Die Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter wird ebenfalls kleiner und verringert sich um etwa 3.600 Personen. Ihr Bevölkerungsanteil bleibt jedoch stabil. Diese Altersgruppe ist weniger mobil, zu größeren Teilen beruflich konsolidiert oder nähert sich bereits dem Ruhestand an.

Die Senioren bilden die einzige Altersgruppe, die noch wächst. Ihr Anteil steigt rapide von 23% auf 30% und damit auf das Doppelte des Wertes von 1991. Die Zahl der Senioren wird um etwa 2.800 Personen steigen. Dementsprechend wird auch der absolute Bedarf an altengerechtem Wohnraum sowie an Versorgungs- und Betreuungsangeboten für Senioren steigen.

Tab. 2.6: Einwohnerzahl nach Altersgruppen (Konsolidierungsszenario)

Altersgruppe	1991		2004		2010		2020	
0 – 14	16.447	17%	7.022	9%	6.320	9%	6.397	9%
15 – 24	11.075	12%	9.487	12%	5.772	8%	4.850	7%
25 – 44	27.463	29%	19.550	25%	17.475	24%	15.878	23%
45 – 64	26.028	27%	23.655	31%	22.341	31%	20.030	30%
65 +	13.657	14%	17.843	23%	20.384	28%	20.645	30%

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 Dessau in höherem Maße treu bleiben. Ihre zahlenmäßige Stärke entspricht am ehesten der vormaligen Großstadt mit 100.000 Einwohnern.
- 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 Dessau vor.

Abb. 2.11: Verschiebung der Altersstruktur bis 2020 (Einwohnerzahl nach Altersgruppen, Konsolidierungsszenario)



2.3 Einwohnerentwicklung Roßlau

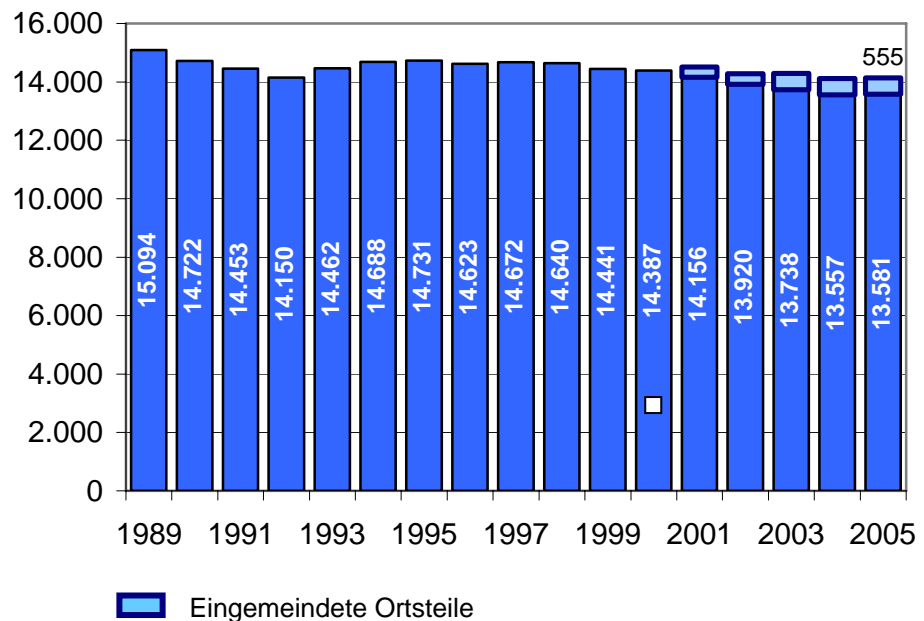
Einwohnerzahl

Zum 31.12.2005 waren in Roßlau 14.136 Personen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet, davon 555 in den zum 1.1.2003 bzw. 1.1.2001 eingemeindeten Ortsteilen Mühlstedt, Streetz und Natho.¹⁰

Seit 1989, als im damaligen Stadtgebiet noch 15.094 Menschen lebten, hat sich die Einwohnerzahl um 10,0% verringert. Verglichen mit Dessau, das im gleichen Zeitraum rund ein Viertel seiner Einwohner verloren hat, sind dies verhältnismäßig geringe Verluste.

Nach anfänglich stärkeren Schwankungen war die Einwohnerzahl in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts halbwegs konstant: Im Jahr 2000 hatte Roßlau nahezu ebenso viele Einwohner wie zu Beginn der 1990er Jahre. In diesem Jahrzehnt sind dagegen Einwohnerverluste zu verzeichnen. Zwischen 2000 und 2005 sank die Einwohnerzahl in den vormaligen Gebietsgrenzen um 6% auf 13.581. Selbst unter Berücksichtigung der in diesem Zeitraum erfolgten Eingemeindungen ist die Einwohnerzahl somit rückläufig gewesen.

Abb. 2.12: Einwohnerentwicklung in Roßlau von 1989 bis 2005¹¹



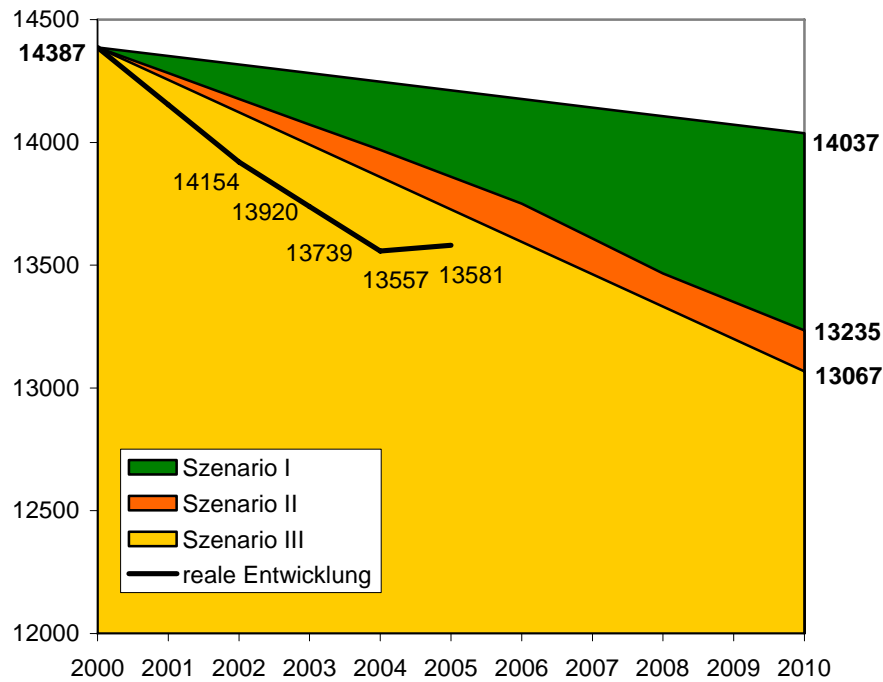
Diese für Roßlauer Verhältnisse eher negative Entwicklung war in der Prognose des Stadtentwicklungskonzepts von 2001, die auf Daten aus dem Jahr 2000 basierte, nicht vorherzusehen. Somit liegt die aktuelle Einwohnerentwicklung etwas unterhalb des pessimistischsten Prognoseszenarios von 2001.

Bei einer Spannweite von nur etwa 400 Personen zwischen dem optimistischen Szenario 1 und dem pessimistischen Szenario 3 fällt die Abweichung in absoluten Zahlen allerdings eher geringfügig aus. Zudem gibt die Einwohnerentwicklung im Jahr 2005 wieder Anlass zu Optimismus.

¹⁰ Die eingemeindeten Ortsteile werden in den kommenden Analysen aufgrund der statistischen Vergleichbarkeit nur mit einbezogen, wenn dies ausdrücklich erwähnt wird.

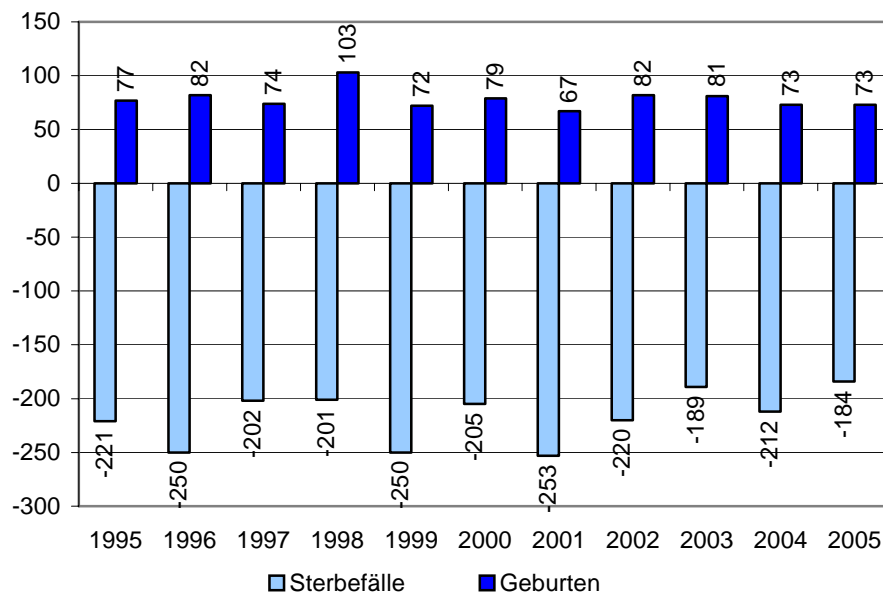
¹¹ Stadtverwaltung Roßlau

Abb. 2.13: Einwohnerprognose von 2001 und reale Entwicklung¹²



Auch in Roßlau war die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren negativ. Zwischen 1995 und 2005 lag die Zahl der Sterbefälle mit leichten Schwankungen bei durchschnittlich 220 pro Jahr. Dem standen jährlich etwa 80 Geburten gegenüber.

Abb. 2.14: Geburten und Sterbefälle in Roßlau (1995 – 2005)¹³

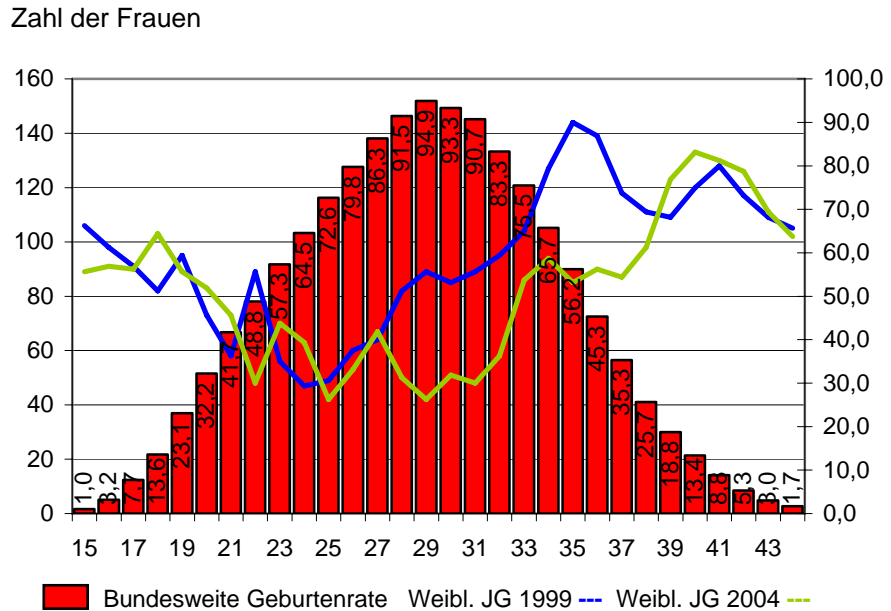


¹² reale Entwicklung: Stadtverwaltung Roßlau, Einwohnermeldeamt, Prognosen: Stadtentwicklungskonzept 2001

¹³ Stadtverwaltung Roßlau, Einwohnermeldeamt

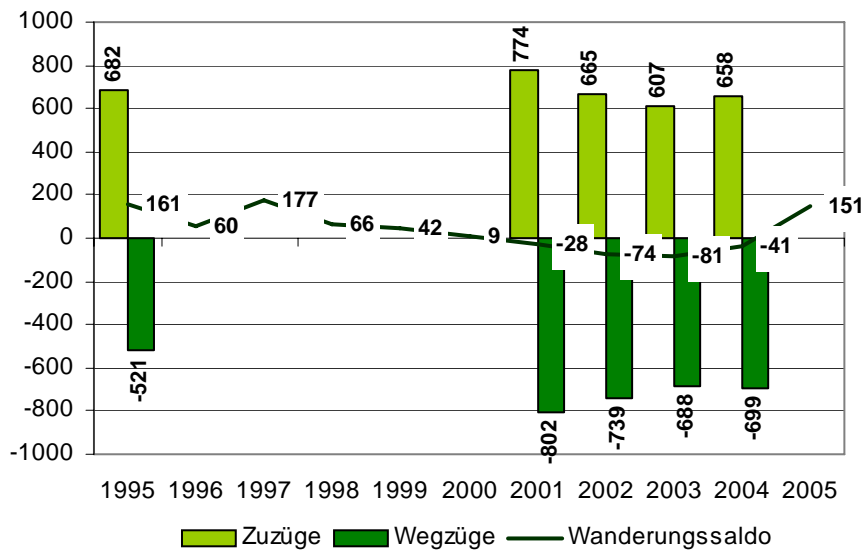
Wie in Dessau sind auch in Roßlau gerade die Altersgruppen um die 30 Jahre, die die höchsten Geburtenraten aufweisen, inzwischen stark ausgedünnt. Auch hier sind stabile Geburtenzahlen ein Resultat der gestiegenen Geburtenrate. Angesichts der bereits erfolgten Abwanderung junger Frauen wird sich diese Situation auch mittelfristig nicht verbessern.

Abb. 2.15: Altersspezifische Geburtenrate (Geburten je 1.000 Frauen des Jahrgangs - bundesweit) und Stärke der entsprechenden weiblichen Jahrgänge in Roßlau 1999 und 2004¹⁴



Im Zeitraum von 1995 bis 2005 sind insgesamt 442 Menschen mehr nach Roßlau gezogen als fortgezogen, wobei dieser Wanderungsgewinn ausschließlich zulasten von Dessau ging. Gegenüber allen anderen Orten hat Roßlau in diesem Zeitraum insgesamt 863 Einwohner verloren.

Abb. 2.16: Zu- und Wegzüge von und nach Roßlau 1995 – 2005¹⁵



¹⁴ Quellen: Statistisches Bundesamt, Stadt Roßlau - Einwohnermeldeamt

¹⁵ Stadt Roßlau - Einwohnermeldeamt

2.4 Bevölkerungsprognose Roßlau

Die Prognoseszenarios für Dessau und Roßlau wurden nach methodisch einheitlichen Verfahren errechnet und werden daher an dieser Stelle nur knapp erläutert.

Natürliche Entwicklung: Insgesamt ist damit zu rechnen, dass die Verluste durch die natürliche Einwohnerentwicklung während des gesamten Prognosezeitraums stetig steigen, da selbst bei stark steigenden Geburtenraten keine Aussicht besteht, die steigende Zahl der Sterbefälle auszugleichen.

Die Zahl der Sterbefälle wird im Jahr 2020 um etwa ein Viertel höher liegen als heute, während die Zahl der Geburten halbwegs stabil auf heutigem Niveau bleibt. Die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden von heute rund 100 Einwohnern pro Jahr bis ins Jahr 2020 auf rund 150 steigen, insgesamt werden in diesem Zeitraum knapp 2.000 Roßlauer weniger geboren als sterben. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl kann also nur durch eine Trendwende im Wanderungsgeschehen erreicht werden.

Wanderungsbewegung: Für die zukünftige Entwicklung der Wanderungszahlen werden zwei Szenarios gerechnet, die auf unterschiedlichen Entwicklungen von Wirtschaft und Arbeitsmarkt basieren. Bei einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung der Region gäbe es analog zum Konsolidierungsszenario in Dessau mehr Zuwanderung, bei einem weiteren Abbau von Arbeitsplätzen träte das Trendszenario mit geringen Wanderungsverlusten ein.

Trendszenario: Nach zwei sehr negativen Jahren (2002 und 2003) sind die Wanderungsverluste 2004 wieder zurückgegangen und liegen mit -0,3 % im Schnitt der Jahre 2000 bis 2004. Im Trendszenario bleiben die Wanderungsverluste stabil bei diesem Wert.

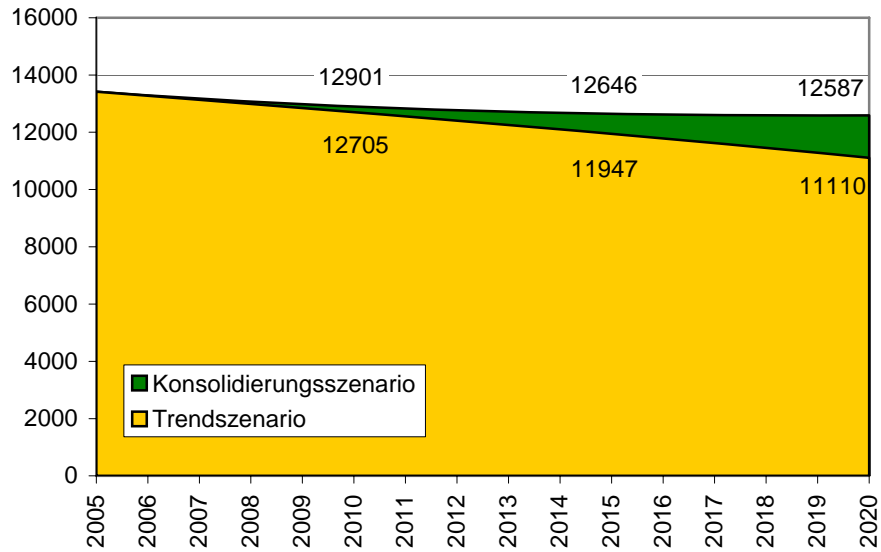
Nach dem Trendszenario wird Roßlau im Jahr 2020 noch etwa 11.100 Einwohner haben, was gegenüber dem Jahr 2004 einen Verlust von 17% bedeutet.

Konsolidierungsszenario: Die demographisch bedingte Entspannung des Arbeitsmarktes wird in Roßlau etwas später einsetzen als in Dessau, da die Jahrgänge der Berufseinsteiger heute noch stärker sind als die der Berufsaussteiger. Ab ca. 2009 kommt es auch in Roßlau zu einem wachsenden Überhang von Personen, die aus dem Erwerbsleben ausscheiden, so dass sich bei einem halbwegs stabilen Beschäftigungsangebot ein Zuzug ergibt. Dadurch sinken die Wanderungsverluste. Ab 2009 gibt es einen leichten, mit der Zeit ansteigenden Wanderungsgewinn, der aber die natürlichen Bevölkerungsverluste bis zum Ende des Prognosehorizonts nicht aufwiegen kann.

Trifft das Konsolidierungsszenario ein, wird Roßlau im Jahr 2020 etwa 12.600 Einwohner zählen, was einem eher moderaten Bevölkerungsverlust von 6% entspräche.

Im Vergleich zu Dessau, wo bis 2020 Einwohnerverluste zwischen 13% und 27% prognostiziert werden, stellt sich die langfristige Bevölkerungsentwicklung von Roßlau positiver dar.

Abb. 2.17: Szenarios der Bevölkerungsprognose für Roßlau

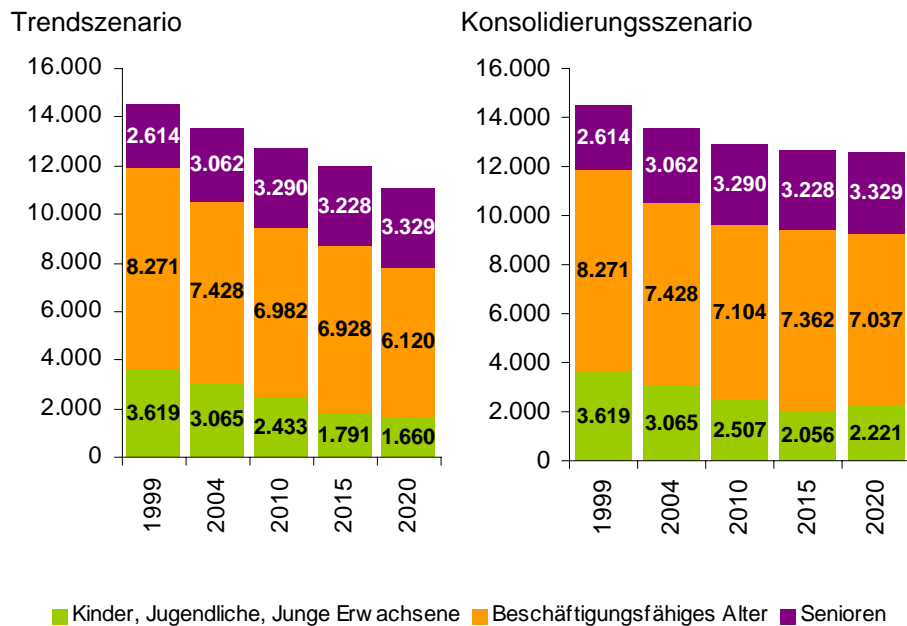


Altersstrukturentwicklung

In den kommenden Jahren wird sich die Altersstruktur der Roßlauer Bevölkerung unabhängig vom Prognoseszenario weiter verändern. Der Anteil an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (bis 25 Jahre) hat sich zwischen 1999 und 2004 von 25% auf 23% reduziert und wird je nach Szenario bis 2020 bis auf 15% bis 18% absinken. Der Anteil der Personen im beschäftigungsfähigen Alter wird langfristig zwischen 55% und 56% liegen.

Der Anteil der Senioren hat sich von 18% im Jahr 1999 auf 23% im Jahr 2005 erhöht. Im Jahr 2020 wird er zwischen 27% und 30% liegen. Die Prognosen der Altersstruktur gehen davon aus, dass die altersspezifische Mobilität stabil bleibt. Diejenigen Altersgruppen, die bislang besonders stark abgewandert sind, werden bei verstärkten Zuzügen überdurchschnittlich wachsen.

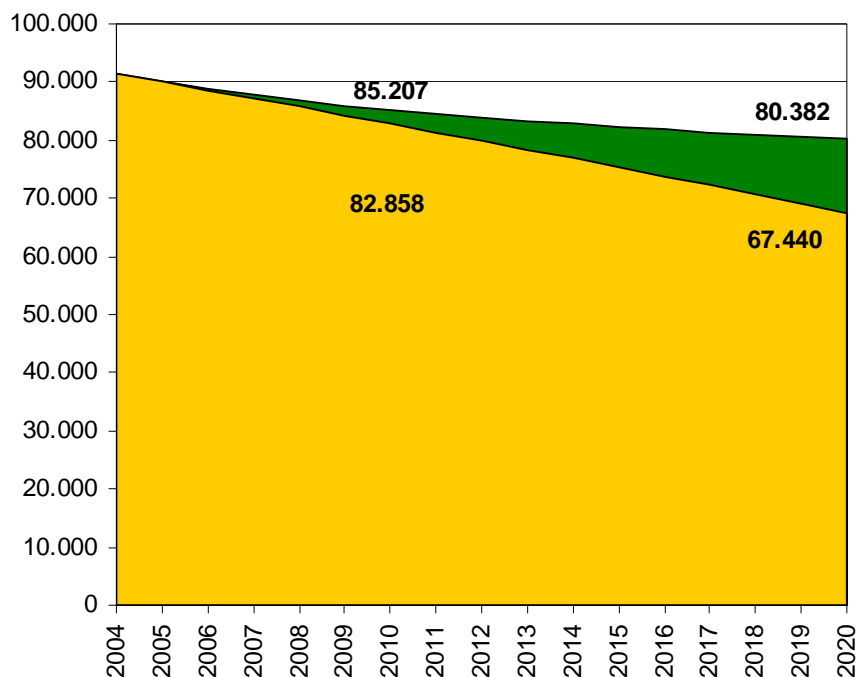
Abb. 2.18 Entwicklung der Altersstruktur nach den Prognoseszenarios



2.5 Zukünftige Entwicklung der Doppelstadt

Aufsummiert ergeben die beiden Prognoseszenarios für die Doppelstadt Dessau-Roßlau im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl zwischen 67.400 nach dem Trendszenario und 80.400 nach dem Konsolidierungsszenario.

Abb. 2.19 Szenarios der Einwohnerprognose für Dessau-Roßlau



Im Vergleich zum Bevölkerungsstand von 2005 wird die Doppelstadt nach der vorliegenden Prognose bis 2020 einen Verlust von 25.122 Einwohnern bzw. 27% nach dem Trendszenario und 12.180 Einwohnern bzw. 13% nach dem Konsolidierungsszenario erleiden.

Tab. 2.7: Szenarios der Einwohnerprognose für die Doppelstadt Dessau-Roßlau

	Trendszenario				Konsolidierungsszenario			
	Dessau	Roßlau	Gesamt	% zu heute	Dessau	Roßlau	Gesamt	% zu heute
2010	70.153	12.705	82.858	90%	72.305	12.901	85.207	92%
2015	63.446	11.947	75.392	81%	69.594	12.646	82.240	89%
2020	56.330	11.110	67.440	73%	67.795	12.587	80.382	87%

3. Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand in Dessau nach Bauformen

Zum 31.12.2004 gab es in Dessau nach Angaben des Statistischen Landesamts 46.555 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Hinzu kamen 851 Wohnungen in den zum 1.1.2005 eingemeindeten Ortsteilen Brambach und Rodleben.¹ Im folgenden werden in der Regel nur die Wohnungen des alten Stadtgebiets betrachtet, da die Datenlage zu den eingemeindeten Ortsteilen noch nicht den gesamtstädtischen Standards entspricht und auch auf der Bedarfsseite auf der Grundlage des bisherigen Gebietsstands gerechnet wurde.

Der Wohnungsbestand in Dessau entfällt zu einem guten Viertel auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (12.733 WE) und zu knapp zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (33.822 WE). Fast jede vierte Wohnung befindet sich im Geschosswohnungsbau (11.039 WE), gut jede dritte Wohnung im Plattenbau (17.179 WE). Mehr als 10 Prozent der Wohnungen wurden nach 1991 errichtet (4.932 WE), wobei die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwogen. Durch die massiven Abrisse im Stadtbau hat sich die Wohnungsanzahl gegenüber dem 31.12.2002 um 1.228 WE (2,6% des Bestands) verringert. Diese Verringerung betraf vor allem den Geschosswohnungsbau, dessen Anteil sich von 25% auf 24% verringerte.

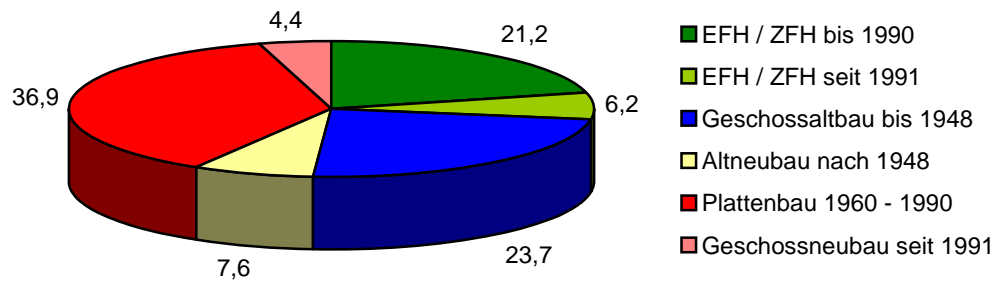
Tab. 3.1: Wohnungsbestand in Dessau nach Bauformen zum 31.12.2004 (auf 10 gerundet)²

Bauform	WE-Zahl	Anteil (%)
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt	12.733	27,4
davon bis 1991	9.857	21,2
davon 1991 bis 2004	2.876	6,2
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis 1948	11.039	23,7
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre 1948 bis 1990	20.727	44,5
davon in traditioneller Bauweise	3.548	7,6
davon in industrieller Bauweise	17.179	36,9
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1990	2.056	4,4
Gesamtbestand	46.555	100,0

¹ Die Wohnungszahl wurde auf der Grundlage der Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt berechnet.

² Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2004. Korrekturen und Fortschreibung nach der Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt. Die 80 Wohnungszugänge wurden dabei ausschließlich den Ein-/Zweifamilienhäusern zugeschlagen, die 1.308 Abgänge dem Geschosswohnungsbau, davon (entsprechend der realen Umsetzung) 260 Wohnungen im Bereich DDR-GWB, industrielle Bauweise sowie 1.048 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Durch unterschiedliche Fertigstellungsmeldungen und deren teilweise zeitlich verzögerte statistische Erfassung gibt es Abweichungen zu den real abgerissenen Wohnungen.

Abb. 3.1: Anteil der Bauformen am Wohnungsbestand der Stadt Dessau in Prozent

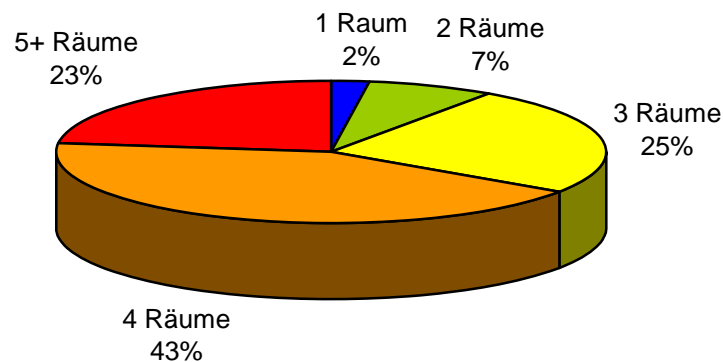


Die Relation der Wohnungsgrößen hat sich durch den Wohnungsneubau und -abriss im letzten Jahrzehnt nur geringfügig verändert. Durch den Abriss im Stadtumbau hat sich der Anteil der überproportional vertretenen Dreiraumwohnungen leicht vermindert. Demgegenüber ist durch den verstärkten Eigenheimbau der Anteil von Wohnungen mit 5 und mehr Räumen gewachsen.

Tab. 3.2: Wohnraumstruktur des Dessauer Wohnungsbestands³

Jahr	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5+ Räume
1992	1.020	3.324	12.065	18.946	8.977
	2%	7%	27%	43%	20%
2004	1.035	3.455	11.570	19.719	10.776
	2%	7%	25%	42%	23%

Abb. 3.2: Wohnraumstruktur des Dessauer Wohnungsbestands



Der singular größte Eigentümer auf dem Dessauer Wohnungsmarkt ist die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG). Obwohl die DWG durch massive Bestandreduzierungen im Stadtumbau einen erheblichen Beitrag zur Gesundung des lokalen Wohnungsmarkts geleistet hat, beträgt ihr Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand noch immer knapp 30 %. Der Anteil der Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G. (WG) und des Wohnungsvereins Dessau e.G. (WV) beträgt nach wie vor jeweils 9%.

³ Raumzahl inklusive Küche. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Kreisen, lfd.

Tab. 3.3: Eigentumsstruktur auf dem Dessauer Wohnungsmarkt⁴

Eigentümer	Anzahl der Wohnungen	Anteil in %
Dessauer Wohnungsbaugesellschaft	13.923	29,9
Wohnungsgenossenschaft Dessau	4.154	8,9
Wohnungsverein Dessau	4.343	9,3
Sonstige private Wohnungsunternehmen	6.832	14,7
Sonstige private Eigentümer	17.303	37,2
Gesamt:	46.555	100,0

Insgesamt repräsentieren diese drei großen Eigentümer 48% des Dessauer Wohnungsbestands und 67% des lokalen Mietwohnungsbestands. Zu ihren Beständen gehören annähernd alle zwischen 1959 und 1990 errichteten mehrgeschossigen Wohnhäuser in industrieller Bauweise. Die ehemaligen Werkssiedlungsbestände befinden sich überwiegend im Eigentum der DWG, allerdings bestehen hier zum Teil noch Restitutionsansprüche. Ein Teil dieser Siedlungsbestände wurde inzwischen privatisiert.

In den frühen 1990er Jahren war der Wohnungsbau wegen der grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen faktisch eingefroren. Der industrielle Wohnungsbau brach ab, für neuen Geschoss- und Eigenheimbau fehlten wirtschaftliche und rechtliche Voraussetzungen. Ab 1993 begannen die Förderinstrumente für den Mietwohnbau (Sonder-Afa), den Eigenheimbau (Eigenheimzulagen) und für die Wohnraummodernisierung (städtebauliche Sanierung, Städtebauförderung für Großwohngebiete etc.) zu greifen. Zwischen 1994 und 2001 kamen in Dessau 4.735 Wohnungen auf den Markt, davon 3.764 WE durch Neubau und 971 WE durch Ausbau. Unter Berücksichtigung der Abgänge stieg die Wohnungszahl um 3.829 WE an. Der Gesamtbestand wuchs um 9%.

Tab. 3.4: Entwicklung des Wohnungsbestands von 1991 bis 2004⁵

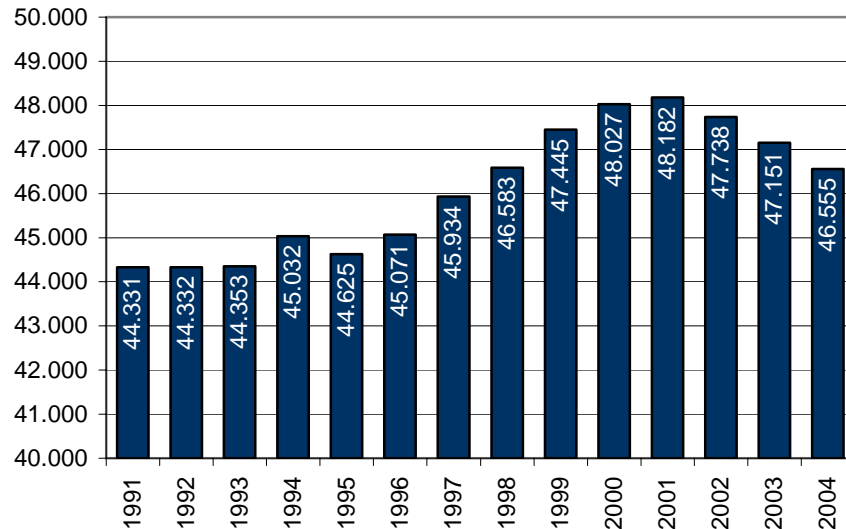
Jahr	Bestand	Neubauzugänge	davon neue WE		Ausbauzugänge	Abgänge
			EFH/ZFH	MFH (2)		
1991	44.331	(1) 6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1992	44.332	(1) 7	k.A.	k.A.	k.A.	17
1993	44.353	18	k.A.	k.A.	35	37
1994	45.032	189	70	119	51	24
1995	44.625	444	177	267	36	65
1996	45.071	421	120	301	71	64
1997	45.934	724	208	516	170	47
1998	46.583	548	247	301	170	79
1999	47.445	723	334	389	254	133
2000	48.027	376	319	57	239	42
2001	48.182	189	132	57	- 20	23
2002	47.738	150	129	21	x	294
2003	47.151	124	113	11	x	851
2004	46.555	183	108	75	x	x

⁴ Quelle: Zuarbeiten der drei beteiligten Wohnungsunternehmen. Sonstige private Wohnungsunternehmen nach Bestandsaufnahme STEK 2001. Sonstige Eigentümer aus Differenz zwischen anderen Eigentümern und Gesamtsumme.

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Baufertigstellungsstatistik, lfd., (1) nur Wohngebäude, (2) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

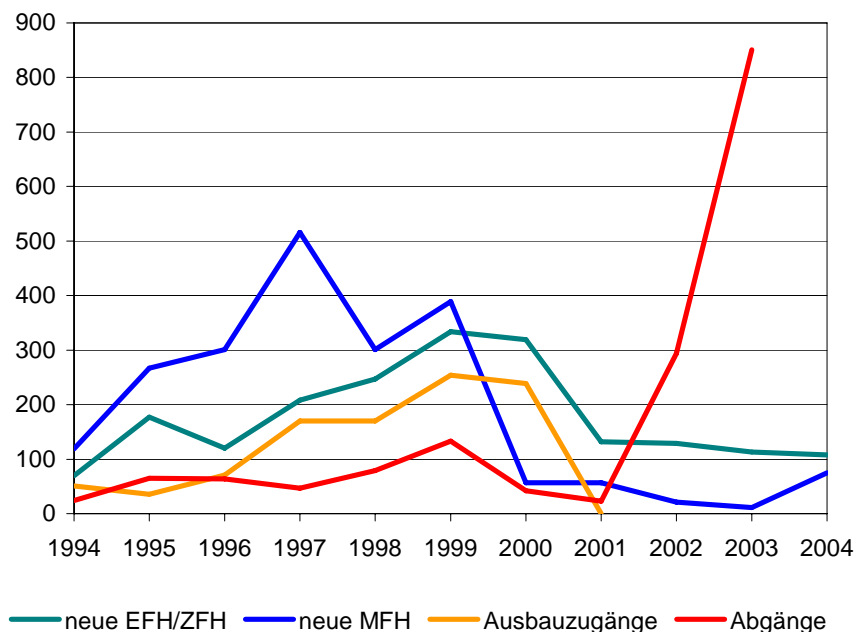
Im Jahr 2001 setzte eine Trendwende ein. Nachdem der Wohnungsbestand in Dessau von 1995 bis 2000 jahresdurchschnittlich um mindestens 1% gewachsen war, wurde wegen stark rückläufiger Neubauzahlen erstmals seit 1994 kein weiterer Zuwachs verzeichnet. Im Jahr 2002 wies die Statistik gegenüber dem Vorjahr sogar 444 Wohnungen weniger aus. Neben den ersten Abbrüchen im Stadtumbau (24 WE) und „konventionellen“ Abgängen ist dies vor allem auf umfangreiche Stilllegungen im Zusammenhang mit dauerhaftem Leerstand oder beabsichtigtem Abriss zurückzuführen. Seitdem ist die Wohnungszahl durch die Abrisse im Stadtumbau rückläufig.

Abb. 3.3: Entwicklung der Wohnungszahl in Dessau von 1991 bis 2004



Die Dynamik der Wohnungszugänge während des vergangenen Jahrzehnts widerspiegelt sowohl den starken Einfluss der verschiedenen Förderinstrumente auf den Wohnungsmarkt als auch die schnelle Sättigung der zunächst noch starken Nachfrage sowie den bald rapide anwachsenden Angebotsüberhang.

Abb. 3.4: Wohnungszu- und abgänge in Dessau von 1991 bis 2004



Nach Befriedigung der Nachholbedarfe und Auslauf mehrerer Förderprogramme ist die Bautätigkeit seit 2001 stark gedrosselt. Im Vergleich zur zweiten Hälfte der 1990er Jahre hat sich der Eigenheimbau halbiert. Der Geschosswohnungsbau kam zwischenzeitlich fast gänzlich zum Erliegen und setzt sich seitdem in stark vermindertem Umfang fort. Der Neubau entsprach in den vergangenen Jahren lediglich 0,3% bis 0,4 % des Wohnungsbestands und lag damit um rund die Hälfte unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Auch das Ausbaugeschehen ist erheblich abgeflaut.

Wohnungsbestand in Roßlau

Zum 31.12.2004 gab es in Roßlau 8.133 Wohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutete dies einen Zuwachs von rund 260 Wohnungen. Der Großteil des Wohnungszuwachses resultiert aus Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Garnison. Damit handelt es sich um einen einmaligen Sondereffekt, der nicht als repräsentativ für die Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt angesehen werden kann.

Tab. 3.5: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2000 bis 2004⁶

Jahr	Bestand (31.12.)	Zugang			Abgang	Saldo
		Gesamt	Neubau E/ZFH	MFH		
2000	7.869					
2001	8.068	214	19	0	195	15
2002	8.210	168	14	0	154	26
2003	8.127	16	7	0	9	99
2004	8.133	23	12	0	11	17
2001 - 04		421	52	0	369	157
Durchschnitt		105	13	0	92	39
2003 - 04		39	19	0	20	116
Durchschnitt		20	10	0	10	58

Der Roßlauer Wohnungsmarkt weist im Vergleich zu Dessau eine deutlich heterogenere Eigentümerstruktur auf. Während DWG, Wohnungsverein und Wohnungsgenossenschaft in Dessau knapp die Hälfte des Wohnungsbestands besitzen, ist der Marktanteil der größeren Roßlauer Wohnungsunternehmen mit gut 25% nur halb so groß.

Tab. 3.6: Eigentumsstruktur auf dem Roßlauer Wohnungsmarkt⁷

Eigentümer	Anzahl der Wohnungen	Anteil in %
WIR	1.200	15%
RWG - Roßlauer Wohnungsgenossenschaft	940	12%
Sonstige Eigentümer	6.000	73%
Gesamt	8.140	100%

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Baufertigstellungsstatistik, lfd.

⁷ Quelle: Angaben von RWG, WIR abgeglichen mit Daten des Statistischen Landesamts sowie der Bestandsaufnahme des Baudezernates Roßlau

Parallel zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurde in Roßlau Ende 2005 / Anfang 2006 durch das Baudezernat eine umfangreiche Bestandserhebung der Wohngebäude durchgeführt. Erfasst wurden dabei ca. 2.200 Wohngebäude mit rund 7.040 Wohnungen. Dies entspricht 86% aller Roßlauer Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die per Begehung nach Augenschein erhobenen Daten nur eingeschränkt mit den Daten der Wohnungswirtschaft zu vergleichen sind, insbesondere, was den Sanierungsstand betrifft.

Tab. 3.7: Wohnungsleerstand nach Haustyp

	Anzahl der Wohnungen	leere Wohnungen	Leerstand in %
in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.820	110	6%
in Mehrfamilienhäusern	5.220	1.200	23%
zusammen	7.040	1.310	19%
nicht erhoben	(1.100)	k.A.	k.A.

In den untersuchten Stadtbereichen von Roßlau stehen zurzeit rund 1.310 Wohnungen leer. Dies entspricht 19% des gesamtstädtischen Wohnungsbestands. Vom Wohnungsleerstand sind die Mehrfamilienhäuser mit einem Leerstand von 23% deutlich stärker betroffen als die Einfamilienhäuser.

Tab. 3.8: Sanierungsstand der Roßlauer Wohngebäude

	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Anteil der Wohnungen
vollsaniert / Neubau	1.030	3.430	42%
teilsaniert	960	2.820	35%
unsaniert	210	790	10%
zusammen	2.200	7.040	87%
nicht erhoben	k.A.	1.100	13%

Knapp die Hälfte der Roßlauer Wohnungen wurde im Rahmen der Bestandserhebung Anfang 2006 als vollsaniert eingestuft (3.430 WE). In diese Summe gingen alle nach 1990 errichteten Wohngebäude ein. Nur etwa 200 Gebäude mit knapp 800 Wohnungen sind noch unsaniert. Bei 2.820 Wohnungen in 960 Gebäuden erfolgte zumindest eine Teilsanierung.

Etwa 1.100 Wohnungen in den Außenstadtteilen wurden nicht bewertet. Da es sich hier überwiegend um Wohneigentum handelt, kann von einem relativ hohen Sanierungsstand und geringem Leerstand ausgegangen werden.

Tab. 3.9: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

	Anzahl der Wohnungen	leere Wohnungen	Leerstand in %
vollsaniert / Neubau	3.430	390	11%
teilsaniert	2.820	500	18%
unsaniert	790	420	47%
zusammen	7.040	1.310	19%
nicht erhoben	1.100	k.A.	k.A.

Besonders stark vom Wohnungsleerstand betroffen sind die unsanierten Gebäude. Hier steht nahezu jede zweite Wohnung leer, wobei in diese Kategorie auch rund 50 Gebäude mit rund 150 Wohnungen fallen, die aufgrund des desolaten baulichen Zustands als unbewohnbar gelten können. Die Modernisierungsinvestitionen der Wohnungseigentümer werden dagegen auf dem Wohnungsmarkt belohnt. Mit 11% liegt der Wohnungsleerstand hier nur halb so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Wohnbaupotenziale in Dessau und Roßlau

In Reaktion auf das Stadtentwicklungskonzept von 2001 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau überarbeitet. Die Überarbeitung hatte zur Folge, dass die Wohnbauflächen gegenüber dem FNP-Entwurf vom März 2000 um 20% (265 ha) von 1.330 ha auf 1.063 ha reduziert wurden.

Davon entfielen:

- 71 ha auf die umzustrukturierenden Wohnbauflächen im Rahmen des Stadumbaues;
- 75 ha durch die Reduzierung bzw. den Wegfall von Neubauflächen;
- 122 ha durch Darstellungsänderung (Umwidmung) in gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.⁸

Faktisch wurde gänzlich auf die Ausweisung von neuen Flächen für den Geschosswohnungsbau verzichtet, da der quantitative Bedarf angesichts der großen Überhänge an Mietwohnungen faktisch vollständig aus dem Bestand befriedigt werden kann.

Darüber hinaus verfügt Dessau in den Innenstadtteilen über ein Nachverdichtungspotenzial von etwa 500 WE im Geschosswohnungsbau, das nach § 34 BauGB erschlossen werden kann. Dieses Potenzial kann zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtkerns sowie zur Befriedigung qualitativ neuer Nachfragen genutzt werden, was im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung liegt.

Bei der Umsetzung dieses Bedarfs orientiert sich der FNP im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung auf eine Nachnutzung der Stadumbaupotenziale, eine Komplettierung der bestehenden Eigenheimstandorte, auf Entwicklung im Bestand (Lückenschließungen) und auf eine sehr begrenzte Ausweisung von Vorhalteflächen.

Die einzige Siedlungserweiterung auf der grünen Wiese ist die Fläche der Großen Lobenbreite, die als Vorhaltefläche für eine Wohnnutzung entwickelt wird. Ihre Größe wurde von ursprünglich 27 ha auf 8,3 ha reduziert.

⁸ Siehe: Stadt Dessau: Flächennutzungsplan 2003. Erläuterungsbericht, Stand Oktober 2003, S. 94.

Tab. 3.10: Auslastung der beplanten Eigenheimstandorte (Juni 2006)⁹

Standort	Verfahren	Aktuelle	Aus-		Reser-	
		Planung	lastung	ven	WE	%
		WE	WE	%	WE	%
Ziebigk Kirschberg	rechtswirksamer B-Plan	109	92	84	17	16
Ziebigk Große Loos	§ 33 Abs. 1 BauGB	151	136	90	15	10
Ziebigk Elbpavillon	rechtswirksamer B-Plan, 1. Änderung	69	15	22	54	78
Zoberberg B-Plan 115	rechtswirksamer B-Plan, 1. Änderung	48	0	0	48	100
Kochstedt Waldsiedlung	Satzungsbeschluss B-Plan	570	501	88	69	12
Kochstedt Hirtenhau,W-Str.	§ 33 Abs. 1 BauGB	337	247	73	90	27
Alten Neuenhofenweg	§ 33 Abs. 1 BauGB	118	27	23	91	77
Waldersee Rotdornweg	Aufstellungsbeschl. § 33 Abs. 1 BauGB	25	0	0	25	100
Mildensee Dellnauer Acker	1. Änderung § 33 Abs. 1 BauGB	81	26	32	55	68
Kleutsch Schäferbreite	rechtswirksamer B-Plan	55	20	36	35	64
Gesamt Dessau		1.563	1.064	70	499	30
Grüner Weg / Fliederweg	rechtswirksamer B-Plan	9	6	67	3	33
Am Alten Marstall	rechtswirksamer B-Plan	52	46	88	6	12
An der Birkenallee	rechtswirksamer B-Plan	25	3	12	22	88
Gesamt Roßlau		86	55	64	31	36
Gesamt		1.649	1.119	68	530	32

Für den Eigenheimbau stehen folgende Flächenpotenziale zur Verfügung:

- In Dessau gab es 2006 innerhalb der beplanten Eigenheimstandorte noch 499 freie Bauplätze. Größere Reserven bestanden in Kochstedt (Waldsiedlung: 69 WE, Hirtenhau: 90 WE), Alten (Neuenhofenweg: 91 WE), Mildensee (Dellnauer Acker: 55 WE) und Ziebigk (Elbpavillon: 54 WE).
- In Roßlau betragen die Reserven in den 3 rechtskräftigen, aber noch nicht voll ausgenutzten Bebauungsplänen 31 WE, vor allem in der Birkenallee (ehemalige Garnison).
- In Baulücken bestehen etwa 110 Eigenheimgrundstücke. Hinzu kommen mittelfristig Baupotenziale durch Umstrukturierungen im Stadtbau (Dessau: Elballee und Kreuzbergstraße/Ostseite: je ca. 50 WE, Roßlau: Biethe-Süd 16 WE, Biethe-Nord 76 WE).

⁹ Quelle: Stadt Dessau: Flächennutzungsplan 2003. Erläuterungsbericht, Stand Oktober 2003, S. 95.

3.2 Prognose von Wohnbedarf und Wohnbestand

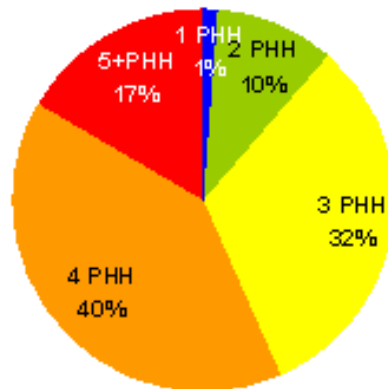
Abschätzung der Haushaltsstrukturentwicklung

Die zukünftigen Haushaltsgrößenstrukturen wurden aus den Szenarios der Einwohnerprognose sowie den altersspezifischen Haushaltsstrukturen nach dem bundesweiten Mikrozensus hergeleitet:

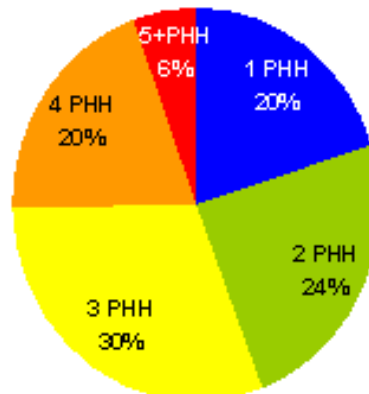
- Personen im Alter von bis zu 20 Jahren wohnen zumeist in größeren Haushalten (bei ihren Eltern). 32% leben in 3-Personen-Haushalten, 40% in 4-Personen-Haushalten und 17% in noch größeren Haushalten. Lediglich 1% dieser Altersgruppe lebt allein, 10% in 2-Personen-Haushalten.
- In den Altersgruppen der Haushaltsgründer steigt der Anteil der kleinen Haushalte deutlich an. In der Altersgruppe zwischen 20 und 30 Jahren leben 44% aller Personen allein oder zu zweit. Die größeren Haushalte bestehen aus jungen Familien mit dem ersten Kind oder aus älteren Familien mit erwachsenen Kindern, die noch im Elternhaus leben.
- In der Altersgruppe zwischen 30 und 40 Jahren gibt es zahlreiche Familien. Es dominieren Haushalte mit drei und mehr Personen.
- Die höchsten Anteile von Ein- und Zweipersonen Haushalten werden in den älteren Generationen erreicht, nachdem die Kinder das Elternhaus verlassen haben. Senioren leben zu großen Teilen ganz allein.

Abb. 3.5: Altersspezifische Haushaltsstruktur
(Anteile der Haushaltsklassen in Prozent)

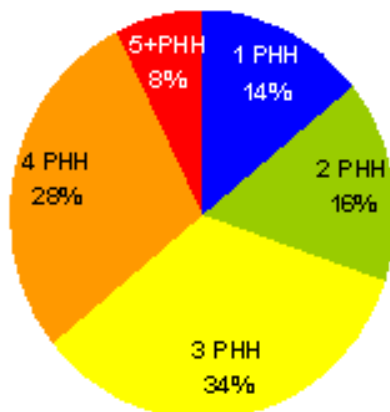
unter 20 Jahre



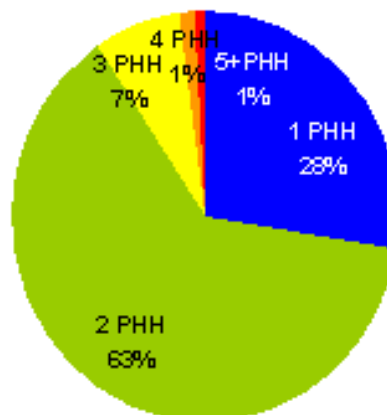
20 bis 30 Jahre



30 bis 40 Jahre



über 60 Jahre



Angewandt auf die aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung von Dessau und Roßlau ergeben sich folgende Haushaltsgrößenstrukturen:

Tab. 3.11: Haushaltsgrößenstruktur 2004 (Haushalte auf 10 gerundet)

Dessau	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Summe
Haushalte	13.040	14.600	6.000	3.280	840	37.760
Personen	13.040	29.200	18.000	13.120	4.200	77.560
Roßlau	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Summe
Haushalte	2.200	2.460	1.080	610	160	6.510
Personen	2.200	4.920	3.240	2.440	800	13.600

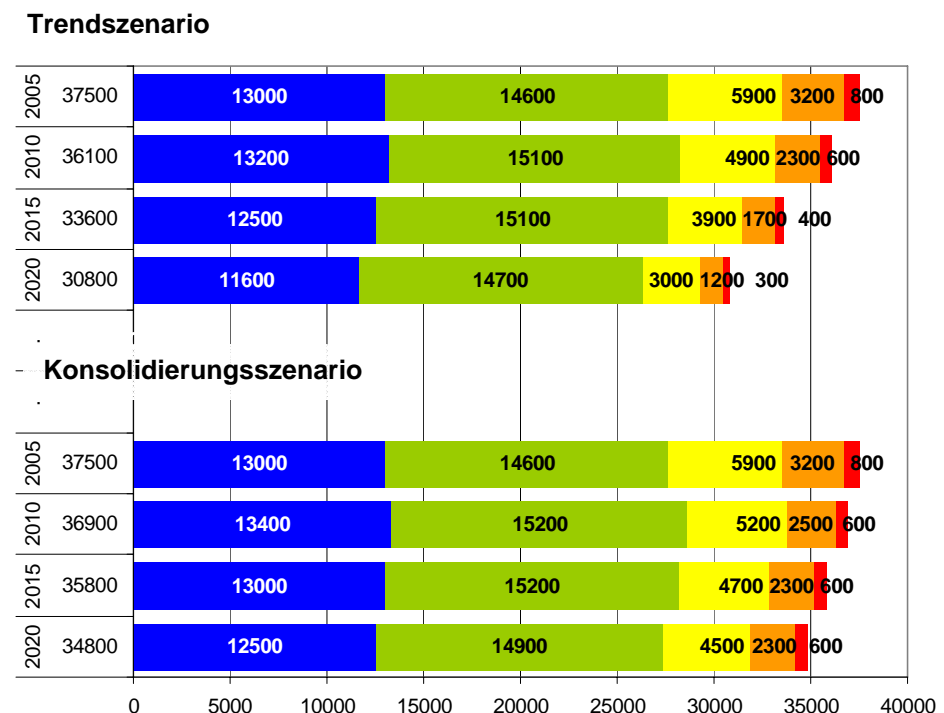
Daraus resultiert im Jahr 2004 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,05 Personen in Dessau bzw. 2,09 Personen in Roßlau. Durch die Alterung der Bevölkerung sowie den überproportionalen Wegzug der jungen und mobilen Einwohner wird sich die Haushaltsgrößenstruktur in den kommenden Jahren deutlich zugunsten der kleineren Haushalte verringern. Somit werden die Haushaltszahlen weniger dramatisch sinken als die Einwohnerzahlen.

Neben den Verschiebungen, die sich aus der sich verändernden Altersstruktur ergeben, kommt es auch zu Verlagerungen 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.

Abb. 3.6: Prognose der Dessauer Haushaltsgrößenstruktur bis 2020

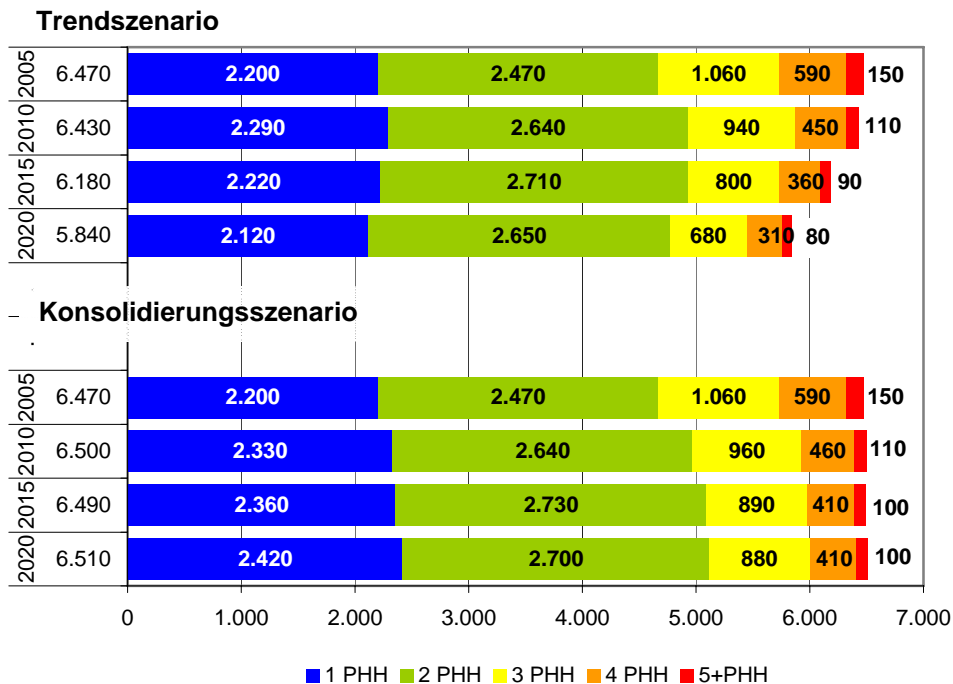


Zahl und Struktur der Dessauer Wohnhaushalte werden sich in Abhängigkeit von den Szenarios der Einwohnerprognose unterschiedlich stark verändern.

- 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. Im Jahr 2020 wird es 30.800 Haushalte geben, was bei einer Einwohnerzahl von 56.300 einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,83 Personen entspricht.
- Trifft das **Konsolidierungsszenario** ein, wird sich der Verlust mit 2.700 Haushalten in Grenzen halten. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,95 Personen wird es 34.800 Haushalte geben. Günstig wäre vor allem, dass die Zahl der größeren Haushalte bei weitem nicht so stark abnimmt wie im Trendszenario.

Für den Dessauer 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.

Abb. 3.7: Prognose der Roßlauer Haushaltsgrößenstruktur bis 2020



In Roßlau ist nur beim **Trendszenario** mit einer Verminderung der Haushaltszahl um etwa 600 zu rechnen. Die Zahl der Haushalte wird zwischen 2005 und 2020 von 6.500 auf 5.800 sinken. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße 1,90 Personen.

Trifft das **Konsolidierungsszenario** ein, bleibt die Gesamtzahl wegen der relativen Zunahme kleinerer Haushalte in etwa konstant bei 6.500. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann bei 1,93 Personen liegen. Der Einwohnerrückgang würde durch die geringere Haushaltsgröße vollständig kompensiert.

Sowohl in Dessau als auch in Roßlau werden Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit einem stabilen Anteil von zusammengekommen 80 % künftig die dominierenden Haushaltstypen sein.

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 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.

Abschätzung des Wohnungsbedarfs bis 2020

Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 5% der Haushaltszahl, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gebraucht wird, werden nach den beiden Prognoseszenarios in Dessau zwischen 32.340 und 36.540 Wohnungen und in Roßlau zwischen 6.132 und 6.836 Wohnungen benötigt.

Tab. 3.12: Wohnungsbedarf bis 2020 nach den Prognoseszenarios

Dessau		Trendszenario		Konsolidierungsszenario		
	Haushalte	Fluktuationsreserve	Wohnungsbedarf	Haushalte	Fluktuationsreserve	Wohnungsbedarf
2004	37.700	1.885	39.585	37.700	1.885	39.585
2010	36.100	1.805	37.905	36.900	1.845	38.745
2015	33.600	1.680	35.280	35.800	1.790	37.590
2020	30.800	1.540	32.340	34.800	1.740	36.540
Roßlau		Trendszenario		Konsolidierungsszenario		
	Haushalte	Fluktuationsreserve	Wohnungsbedarf	Haushalte	Fluktuationsreserve	Wohnungsbedarf
2004	6.470	324	6.794	6.470	324	6.794
2010	6.430	322	6.752	6.500	325	6.825
2015	6.180	309	6.489	6.490	325	6.815
2020	5.840	292	6.132	6.510	326	6.836

Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung

Die Abschätzung der Wohnbestandsentwicklung bis zum Jahr 2020 wird aus den Neubautrends der vergangenen Jahre abgeleitet.

Angesichts der sich abzeichnenden Stagnation bei der Suburbanisierung sowie der sich voraussichtlich verringernenden Förderungsmöglichkeiten sowohl im Eigenheimbereich (Wegfall / Kürzung der Eigenheimzulage) als auch im Geschosswohnungsbau (Verringerung der Investitionszulage) wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnungsneubau in Dessau und Roßlau auch längerfristig in sehr geringen Dimensionen bewegen wird.

Für die Prognose der Wohnungszugänge wird für Dessau von einem jährlichen Zuwachs durch Neubau in der Größenordnung von 60 Wohnungen ausgegangen, die überwiegend im Eigenheimsegment entstehen.

Für Roßlau wird ein Neubau von jahresdurchschnittlich 10 Wohnungen im Eigenheimsegment unterstellt. Dies entspricht dem Mittelwert der Jahre 2003 und 2004.

Die Reaktivierung von Wohnraum durch Sanierung wird durch den herkömmlichen Abgang durch Einzelabbrüche, Umnutzungen oder Stilllegungen aufgewogen, sodass die Baumaßnahmen im Bestand per Saldo für die Wohnraumentwicklung neutral sind.

Die bereits vereinbarten Maßnahmen im Stadtumbau werden in der Abschätzung separat ausgewiesen.

Tab. 3.13: In der Prognose angesetzter Wohnungsneubau bis 2020

Zahl der WE	bis 2010	bis 2015	bis 2020
Dessau (60 WE p.a.)	+360	+660	+960
Roßlau (10 WE p.a.)	+60	+110	+160

Wohnbedarfsprognose für Dessau¹⁰

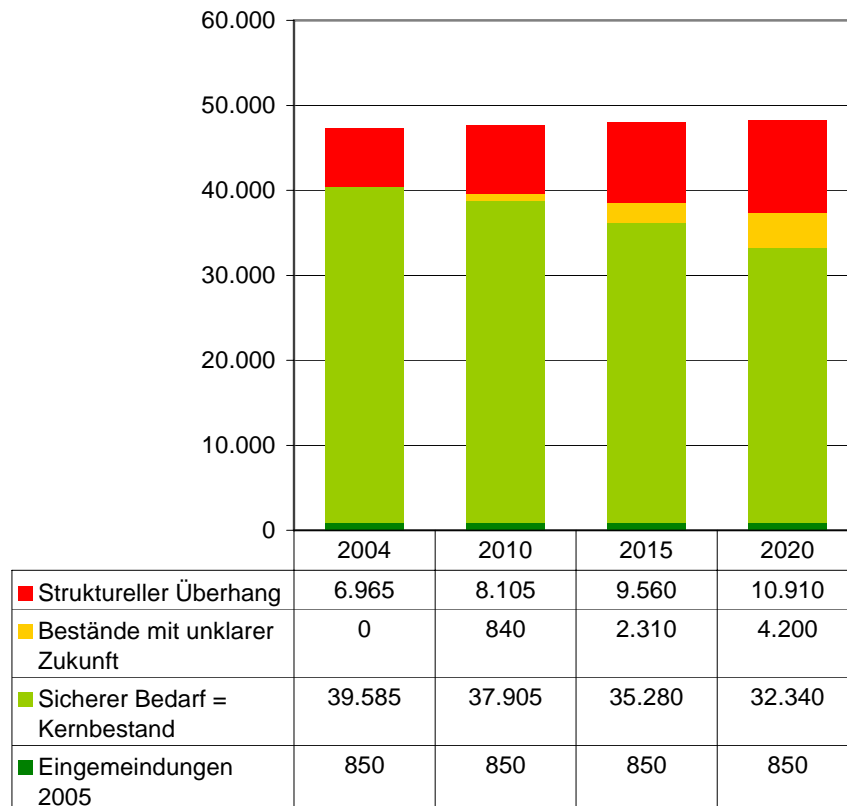
Nach dem **Trendszenario** der Einwohner- bzw. Haushaltsprognose wird Dessau bis zum Jahr 2020 einen Bedarf von **32.300 Wohnungen** aufweisen. Dieser Bedarf nach dem ungünstigsten Szenario im Prognosespektrum bildet die Mengenkulisse für den bestandssicheren Wohnraum im städtebaulichen Grundgerüst der 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 2005¹¹ 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. Ebenfalls berücksichtigt wurde das abgeschätzte **Neubauvolumen** von 960 WE bis 2020.

Abb. 3.8: Prognose des Dessauer Wohnbedarfs und Wohnraumüberhangs bis 2020 (ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand, den realisierten Wohnungsabrissen und dem geschätzten Neubauvolumen)



¹⁰ Ausgehend von den Basiszahlen wird in den prognostischen Aussagen jeweils auf 50 WE gerundet.

¹¹ Inklusive 850 Wohnungen in den eingemeindeten Ortsteilen.

Wohnbedarfsprognose für Roßlau¹²

Die Wohnbedarfsprognose für Roßlau basiert auf dem gleichen methodischen Ansatz wie für Dessau.

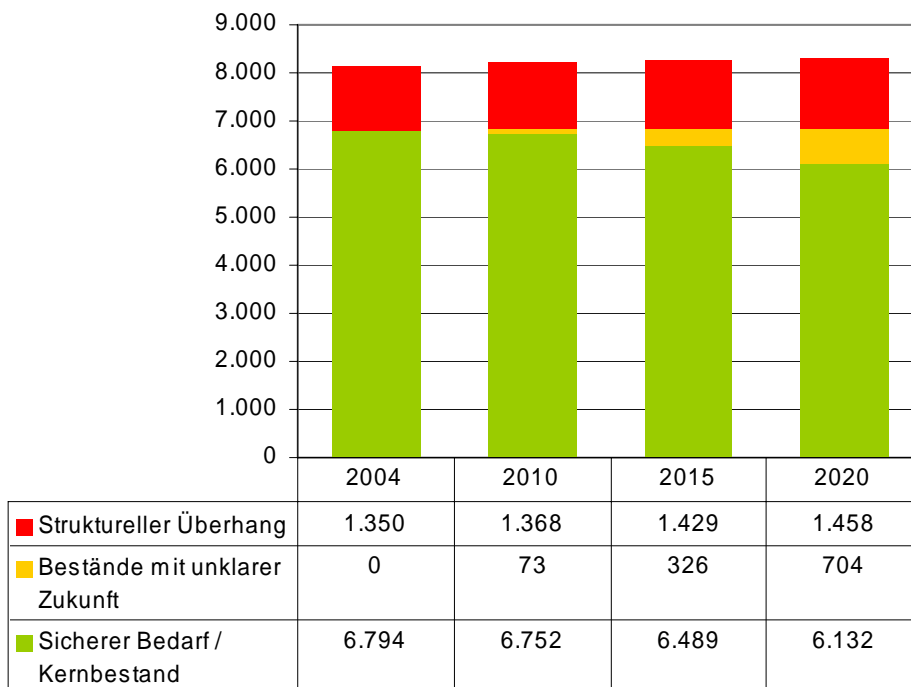
Nach dem **Trendszenario** der Einwohner- bzw. Haushaltsprognose wird in Roßlau bis zum Jahr 2020 eine Mengenkulisse für den bestandssicheren Wohnraum in der Größenordnung von **6.100 Wohnungen** angenommen.

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 etwa 8.140 Wohnungen im Jahr 2005 wird der **strukturelle Überhang** bis auf **1.450 Wohnungen** anwachsen.

Dabei wurden die bislang realisierten **Wohnungsabriss** im Stadtumbau (110 WE) bereits berücksichtigt. Bereits beantragt wurde der Abriss von weiteren 300 Wohnungen. Ebenfalls berücksichtigt wurde das abgeschätzte **Neubauvolumen** von 160 WE bis 2020.

Abb. 3.9: Prognose des Roßlauer Wohnbedarfs und Wohnraumüberhangs bis 2020 (ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand, den realisierten Wohnungsabrissen und dem geschätzten Neubauvolumen)



¹² Ausgehend von den Basiszahlen wird in den prognostischen Aussagen jeweils auf 50 WE gerundet.

3.3 Strukturtypen des Wohnungsbestands

Im Folgenden wird der Wohnungsbestand von Dessau und Roßlau nach städtebaulichen Strukturtypen analysiert. 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. 3.14: Verteilung der Wohnungsbestände in Dessau und Roßlau nach städtebaulichen Strukturtypen

	Wohnungen Dessau		Wohnungen Roßlau		Wohnungen gesamt	
Innenstadt Dessau (Fördergebiet)	16.360	35%	-	-	16.360	29%
Zentrum Roßlau	-	-	770	9%	770	1%
Gründerzeitliche Wohngebiete	5.070	11%	2.010	25%	7.080	13%
Werkssiedlungs- bau	3.570	8%	-	-	3.570	6%
mehrgeschossiger Wohnungsbau	4.610	10%	2.830	35%	7.440	13%
Kleinteilige Wohnbereiche	10.070	21%	-	-	10.070	18%
Eigenheim- bereiche	7.740	16%	2.530	31%	10.270	18%
Summe	47.420	100%	8.140	100%	55.560	100%

Innenstadt Dessau (Fördergebiet)

Das Stadtumbau-Fördergebiet Innenstadt Dessau reicht vom Bahnhofsviertel im Norden bis zum Plattenbaugebiet Kreuzbergstraße im Süden, vom Umfeld des Bauhauses im Westen bis zur Mulde im Osten. In diesem Gebiet befinden sich 16.360 Wohnungen, also rund ein Drittel des Dessauer Wohnungsbestands.

Bedingt durch die divergierenden städtebaulichen Ansätze in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts, die starken Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und die verschiedenen Phasen des Wiederaufbaus hat das Fördergebiet Innenstadt Dessau heute ein sehr heterogenes Erscheinungsbild. Während die Bereiche um die Flössergasse und die Kreuzbergstraße kompakte Plattenbauquartiere darstellen, treffen in den übrigen Teilbereichen Reste der Vorkriegsbebauung und verschiedene Bauformen des Geschosswohnungsbaus aus DDR-Zeiten aufeinander.

Zentrum Roßlau

In Roßlau lässt sich das Stadtzentrum deutlich klarer bestimmen als in Dessau. Es erstreckt sich vor allem entlang der Hauptstraße und reicht vom Anhaltinischen Platz im Westen bis zum Marktplatz im Osten. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen vor allem in den Erdgeschossbereichen entlang der Hauptstraße befinden sich hier rund 770 Wohnungen, was knapp einem Zehntel aller Wohnungen in Roßlau entspricht.

Gründerzeitliche Wohngebiete

Im gründerzeitlich geprägten Wohngebiet Dessau-Nord befindet sich etwa jede zehnte Wohnung der Stadt. In Roßlau liegt der Anteil der gründerzeitlichen Bebauung mit rund 25% erheblich höher. Die Gründerzeitquartiere befinden sich vor allem südlich des Stadtzentrums zwischen Haupt- und Südstraße.

Die gründerzeitlichen Wohnlagen beider Städte werden durch eine weitgehend geschlossene Quartiersrandbebauung mit Schauffassaden sowie teils stark überbauten, teils aufgelockerten und durchgrünt Innenhofsituationen charakterisiert.

In den vergangenen Jahren haben die privaten Eigentümer zwar erhebliche Modernisierungsanstrengungen unternommen, dennoch ist in diesen Bereichen noch etwa jede sechste Wohnung gänzlich unsaniert. Die Wohnungsleerstände in den gründerzeitlichen Bereichen liegen in Dessau mit 17% in etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt, in Roßlau mit 26% sogar erheblich darüber. Der Leerstand konzentrierte sich unabhängig von der konkreten Wohnlage auf die unsanierten Bestände.

Werksiedlungsbau

Der Werksiedlungsbau aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wird in Dessau durch die Bereiche Handwerkerviertel / Eyserbeckstraße, Rodebilleviertel und Österreichviertel repräsentiert.

Im Österreichviertel wurden bis zu Beginn dieses Jahrzehnts nur die nachträglich ergänzten Plattenbauten am westlichen Gebietsrand saniert. Die unsanierten Zeilen aus den 1930er-Jahren weisen erhebliche Leerstände auf. Seit 2004 sind auch einige Altbauten sowie das dazugehörige Wohnumfeld modernisiert worden. Diese Wohnungen werden augenblicklich sehr gut angenommen.

Das Handwerkerviertel ist durchgängig modernisiert und gut vermietet, während der Werksiedlungsbestand an der Eyserbeckstraße unsaniert blieb und zum Teil stillgelegt wurde.

Der nördliche Teil des Rodebilleviertels ist Schritt für Schritt saniert worden und ist trotz der wenig vorteilhaften Lage recht gut vermietet. Der marode südliche Teil wird seit 2004 Stück für Stück abgerissen

Insgesamt stand in den drei Dessauer Werksiedlungen 2005 rund jede dritte Wohnung leer. In den unsanierten Bereichen lag der Leerstand bei 57%, in den sanierten Lagen bewegte sich der Leerstand mit lediglich 6% erheblich unter dem städtischen Durchschnitt.

Mehrgeschossiger Mietwohnungsbau / Plattenbau

In Dessau gibt es vier randstädtische Plattenbauquartiere: der Zoberberg, die Schaftrift, die Südstraße sowie der Kleinststandort Randelstraße. Die Wohnungsbestände in diesen Bereichen sind überwiegend teilsaniert. Im Saldo aller Gebiete liegt der Leerstand mit 19% leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Besonders gut ist der Vermietungsstand in der Schaftrift, eher unterdurchschnittlich in der Südstraße und Randelstraße, wo etwa 25% des Bestands leer stehen.

In Roßlau sind in dieser Kategorie die drei kleineren Plattenbaustandorte Paulickring, Biethen Nord und Garnison zusammengefasst. Der Bestand umfasst 1.670 Wohnungen, von denen 18% leer stehen. Trotz des relativ hohen Sanierungsstands weisen die Wohnungen in der ehemaligen Garnison den höchsten Leerstand auf. Auch in der nördlichen Biethen stehen recht viele Wohnungen leer. Demgegenüber ist der Leerstand im innenstadtnahen Paulickring mit 13% recht gering, obwohl dort angesichts von 26% unsanierter Wohnungen noch ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht.

Auch der recht heterogene Bereich westlich des Roßlauer Bahnhofs fällt in diese Kategorie des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus, obwohl es sich hier überwiegend um Wohnbauten der Aufbauzeit handelt, die in traditioneller oder Blockbauweise errichtet wurden. Direkt westlich der Bahn befindet sich hier ein stark verlärmter Bereich mit geringfügig sanierten, zum Teil auch maroden Gebäuden, die nahezu vollständig leer stehen. Im Norden des Gebietes sind einige sanierte Wohnblöcke in ruhiger Wohnlage fast vollständig vermietet. Insgesamt stehen in den Gebieten M2 und M3 rund 21% der 1.160 Wohnungen leer, was geringfügig über dem Roßlauer Durchschnitt liegt.

Kleinteilige Wohnbereiche

Die kleinteiligen Wohnbereiche wurden nur für das Dessauer Stadtgebiet als eigenständige Kategorie erfasst. Sie sind insgesamt stärker verdichtet als klassische Eigenheimbereiche und weisen neben Einfamilienhäusern und Stadtvillen auch straßenrandbegleitende vorstädtische Bebauung sowie einen Anteil von mehrgeschossigen Wohngebäuden auf. Insgesamt befinden sich hier knapp 10.100 Wohnungen.

Die Eigentümerstruktur ist hier recht heterogen und kleinteilig. Die großen Wohnungsunternehmen haben hier nur sehr vereinzelt Bestände. Entsprechend werden die Gebäude von ihren Eigentümern im Rahmen ihrer finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten mehr oder minder kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Daher gibt es weder größere Bereiche in durchsaniertem Zustand, noch signifikante Bestände mit erheblichem Sanierungsstau. Der Leerstand liegt mit 6% deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Einfamilienhausbereiche

Etwa jede sechste Dessauer und jede dritte Roßlauer Wohnung liegt in Einfamilienhausbereichen. Auch hier ist der Sanierungsstand meist sehr zufrieden stellend. Die überwiegend selbst nutzenden Eigentümer halten ihre Häuser im Rahmen ihrer Möglichkeiten „in Schuss“. Gänzlich unsanierte Gebäude sind mit einem Anteil unter 10% die Ausnahme und vereinzelt über die verschiedenen Gebiete verteilt.

Der Leerstand liegt mit 5% in Dessau und 4% in Roßlau sehr deutlich unter den jeweiligen gesamtstädtischen Durchschnitten.

Tab. 3.15: Wohnungsbestände nach städtebaulichen Strukturtypen in Dessau¹³

Nr.	Wohnbereiche	WE	leer %	saniert	teil-saniert	un-saniert
I1	Bahnhofsviertel	760	24%	4%	72%	25%
I2	Flössergasse	1.370	13%	16%	77%	7%
I3	Leipziger Tor/Heidestr. N.	5.960	23%	6%	66%	28%
I4	Agnesviertel	2.540	11%	26%	71%	3%
I5	Stadteinfahrt Ost	2.460	13%	19%	79%	3%
I6	Johannisviertel	1.520	25%	24%	69%	8%
I7	Kreuzbergviertel	1.210	57%	0%	58%	42%
I8	Sanierungsgebiet NW	540	20%	14%	86%	0%
G1	Dessau Nord	5.070	16%	21%	64%	15%
W1	Handwerkerviertel	720	34%	63%	37%	0%
W2	Rodebilleviertel	900	17%	21%	39%	40%
W3	Österreichviertel	1.950	40%	11%	51%	39%
M1	Schaftrift	860	7%	0%	100%	0%
M2	Zoberberg	2.440	18%	13%	74%	14%
M3	Südstraße	1.120	25%	4%	94%	2%
M4	Randelstraße	190	25%	0%	100%	0%
K1	Siedlungen	2.110	5%	0%	100%	0%
K2	Ziebigk	3.670	8%	29%	68%	3%
K3	Siedlung Törten	1.390	5%	50%	40%	10%
K4	Wasserstadt	40	5%	45%	45%	10%
K5	Alten, Dorf	740	5%	45%	45%	10%
K6	Rodleben	420	5%	45%	45%	10%
K7	Kochstedt	1.700	5%	60%	30%	10%
E1	Haideburg	690	5%	45%	45%	10%
E2	EFH Törten	1.220	5%	45%	45%	10%
E3	Alten, Siedlung	640	5%	45%	45%	10%
E4	Waldersee	1.190	5%	45%	45%	10%
E5	Mildensee	950	5%	45%	45%	10%
E6	Kleutsch	190	5%	60%	30%	10%
E7	Mosigkau	990	5%	45%	45%	10%
E8	Großkühnau	500	5%	45%	45%	10%
E9	Kleinkühnau	840	5%	45%	45%	10%
E10	Sollnitz	120	5%	60%	30%	10%
E11	Wäldchen	150	5%	45%	45%	10%
E12	Tornau	100	5%	45%	45%	10%
E13	Neeken	60	5%	45%	45%	10%
E14	Brambach	60	5%	45%	45%	10%
E15	Rietzmeck	40	5%	45%	45%	10%
Gesamt %			16%	23%	63%	14%
Gesamt WE		47.420	7.620	10.910	30.100	6.610

¹³ Die Erhebung der Wohnungszahl sowie des Leerstands und Sanierungsstands erfolgte auf der Grundlage der regelmäßig aktualisierten Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft (DWG, WG, WV), der Erfassung der übrigen Geschosswohnbestände in der ersten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2004 sowie von eigenen Erhebungen per Augenschein sowie Erhebungen der Stadt Dessau gegen Ende 2005 / Anfang 2006, für periphere kleinteilige Bestände ergänzt durch Fortschreibung der Zahlen aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 sowie der Gebäude- und Wohnraumzählung, Zahl der WE auf 10 gerundet

Tab. 3.16: Wohnungsbestände nach städtebaulichen Strukturtypen in Roßlau¹⁴

Nr.	Wohnbereiche	WE	leer %	Saniert	teil-saniert	un-saniert
Z1	Zentrum	160	17%	60%	26%	14%
Z2	Hist. Siedlungskern	610	24%	42%	35%	23%
G1	An der Eisenbahn	190	24%	52%	34%	14%
G2	Magazinstraße	120	16%	43%	46%	12%
G3	Am Bahnhof	70	43%	51%	28%	22%
G4	Schifferstraße West	400	21%	31%	57%	11%
G5	Schifferstraße Ost	450	33%	33%	44%	23%
G6	Südstraße	70	6%	32%	65%	3%
G7	Am Schillerplatz	100	13%	32%	59%	10%
G8	Poetschstraße	310	31%	41%	38%	21%
G9	Burgwallstraße	300	28%	44%	36%	20%
M1	Paulick-Ring	860	13%	14%	60%	26%
M2	Bernsdorfer Straße	260	42%	35%	58%	7%
M3	Mitschurinstraße	900	15%	54%	46%	0%
M4	Biethe/Nord	430	24%	49%	51%	0%
M5	Garnison	380	24%	100%	0%	0%
E1	Östliche Altstadt	580	3%	61%	37%	3%
E2	Am Stadtwald	90	1%	50%	50%	0%
E3	Küchenbreite	30	3%	70%	30%	0%
E4	Biethe/Mitte	100	3%	57%	42%	1%
E5	Galgenbreite	100	3%	45%	45%	10%
E6	Streetzer Weg	110	3%	45%	45%	10%
E7	Meinsdorf	780	3%	45%	45%	10%
E8	Am Habichtsfang	80	3%	60%	27%	12%
E9	Waldesruh	500	5%	86%	14%	0%
E10	An der alten Garnison	160	11%	100%	0%	0%
Gesamt %			17%	48%	41%	11%
Gesamt WE		8.140	1.340	3.970	3.300	870

Räumliche Verteilung von Leer- und Sanierungsstand

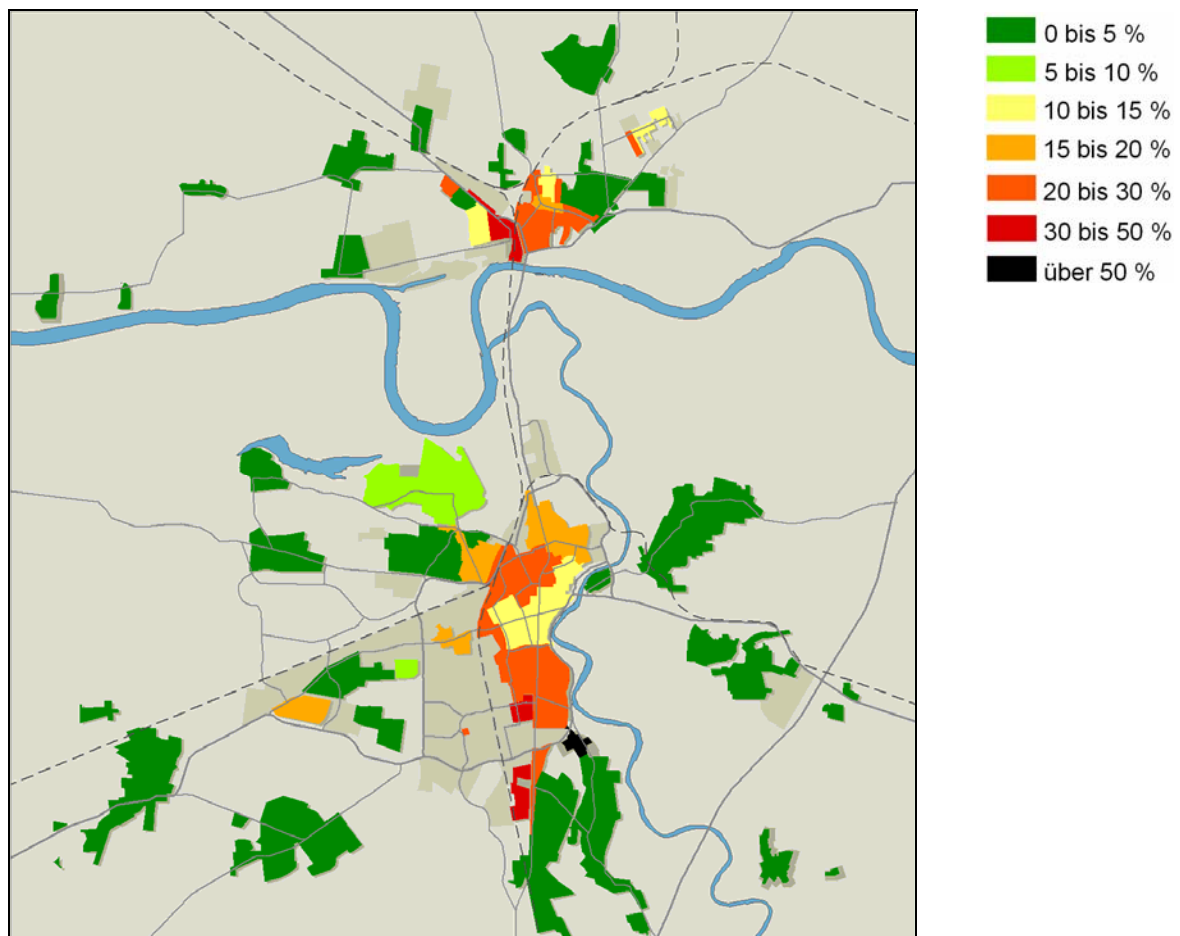
In Dessau und Roßlau zusammen standen im Jahr 2005 etwa 8.960 der 55.560 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 16 %. Die höchsten Leerstandsquoten gab es in den Dessauer Werksiedlungen (34%), den gründerzeitlichen Bereichen in Roßlau (26%), im Zentrum von Roßlau (23%) sowie im Stadtumbaufördergebiet Innenstadt Dessau (22%). Sehr entspannt ist die Leerstandssituation dagegen in den kleinteiligen und eigentumsfähigen Wohnbereichen beider Städte: Hier liegt die Leerstandsquote mit 4 bis 6% gerade im Bereich der Fluktuationsreserve. In Dessau weisen Rodebilleviertel, Österreichviertel und Kreuzbergviertel mit jeweils über 30% die höchsten Anteile an unsanierten Wohnungen auf. Teilweise geht dies mit Abrissplanungen einher. In Roßlau finden sich die höchsten Anteile an unsanierten Gebäuden im Zentrum (21%) und in den Gründerzeitquartieren (17%). Hier besteht für die Stadtsanierung weiterer Handlungsbedarf.

¹⁴ Die Erhebung der Wohnungszahl sowie des Leerstands und Sanierungsstands erfolgte auf der Grundlage von Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft sowie Erhebungen der Stadt Roßlau gegen Ende 2005 / Anfang 2006, für periphere kleinteilige Bestände ergänzt durch Fortschreibung der Zahlen aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 sowie der Gebäude- und Wohnraumzählung, Zahl der WE auf 10 gerundet.

Tab. 3.17: Wohnungsleerstände nach städtebaulichen Strukturtypen¹⁵

Strukturtyp	Zahl der Wohnungen	Leere Wohnungen	Leerstand in %
Innenstadt Dessau	16.360	3.650	22%
Gründerzeitl. Wohngebiet Dessau	5.070	850	17%
Werksiedlungen Dessau	3.570	1.220	34%
Mehrgesch. Wohnungsbau Dessau	4.610	860	19%
Kleinteiliger Wohnungsbau Dessau	10.070	640	6%
Einfamilienhausgebiete Dessau	7.740	400	5%
Summe Dessau	47.420	7.620	16%
Zentrum Roßlau	770	180	23%
Gründerzeitl. Wohngebiet Roßlau	2.010	520	26%
Mehrgesch. Wohnungsbau Roßlau	2.830	550	19%
Einfamilienhausgebiete Roßlau	2.530	90	4%
Summe Roßlau	8.140	1.340	17%
Summe Dessau & Roßlau	55.560	8.960	16%

Abb. 3.10: Räumliche Verteilung des Wohnungsleerstands 2005

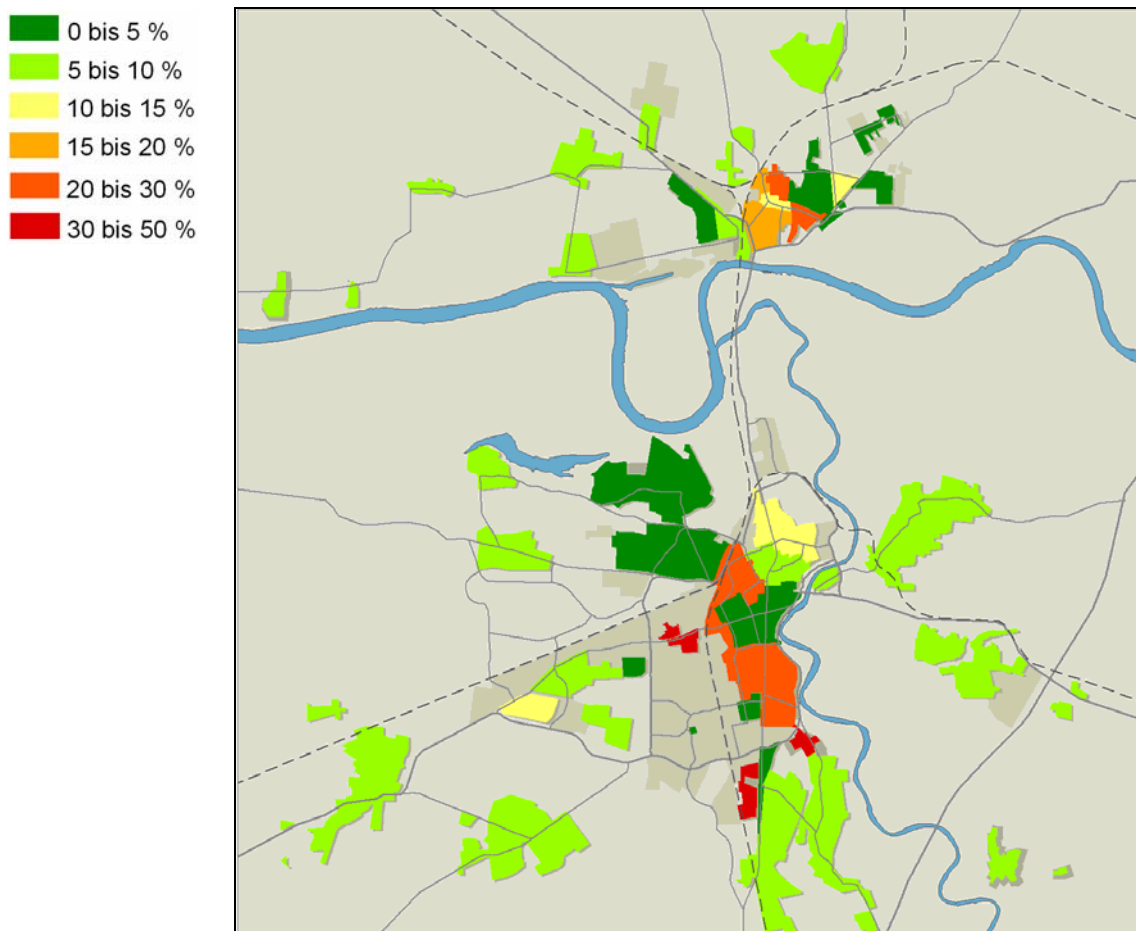


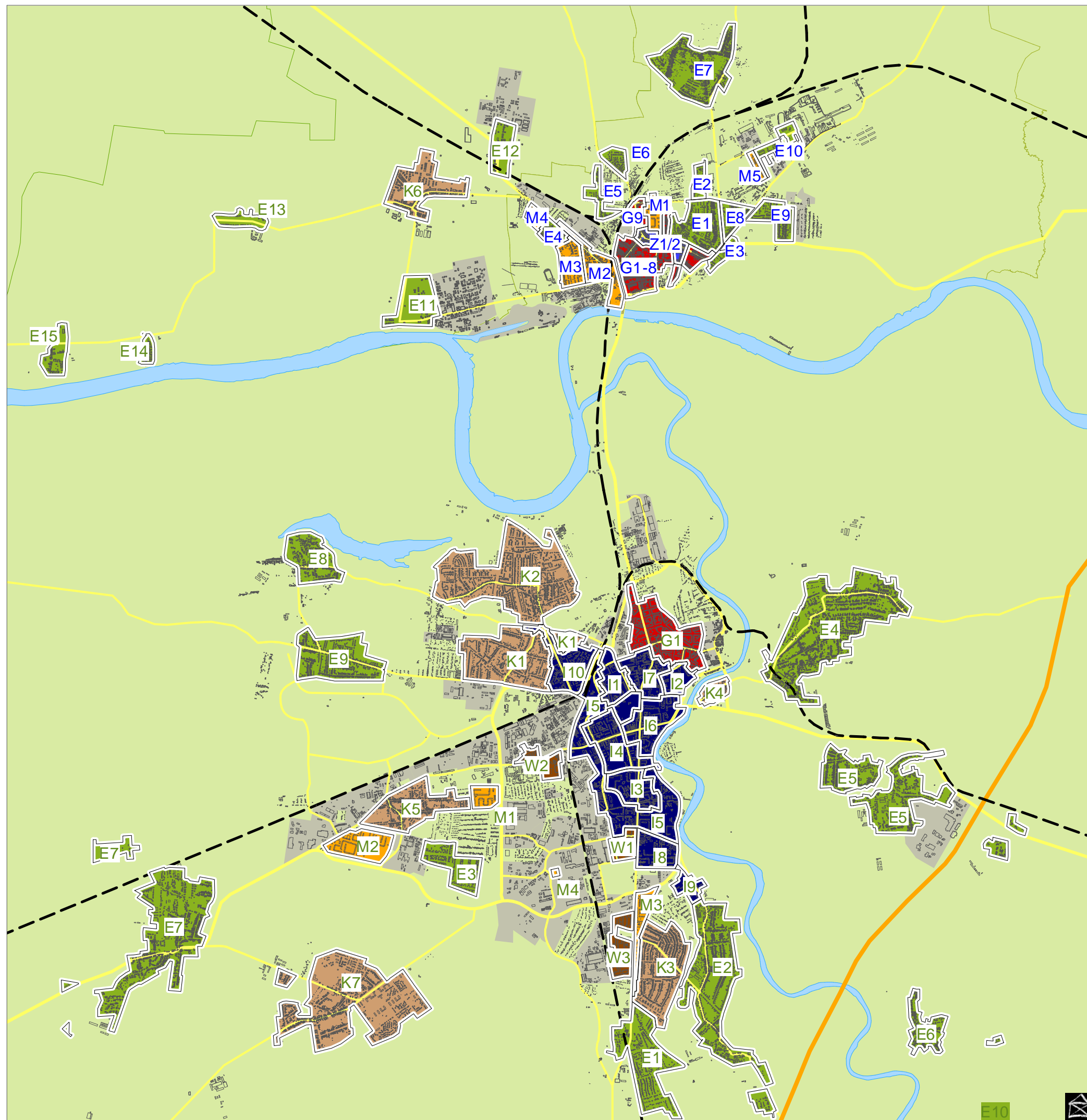
¹⁵ Zusammenfassung von Tab. 3.15 und 3.16, Zahl der WE auf 10 gerundet

Tab. 3.18: Sanierungsstände nach städtebaulichen Strukturtypen¹⁶

Strukturtyp	vollsa- niert	teil- saniert	unsa- niert
Innenstadt Dessau	13%	71%	18%
Gründerzeitl. Wohngebiet Dessau	20%	64%	16%
Werksiedlungen Dessau	23%	45%	33%
Mehrgesch. Wohnungsbau Dessau	8%	85%	8%
Kleinteiliger Wohnungsbau Dessau	32%	62%	6%
Einfamilienhausgebiete Dessau	44%	45%	10%
Summe Dessau	23%	63%	14%
Zentrum Roßlau	46%	33%	21%
Gründerzeitl. Wohngebiet Roßlau	38%	45%	17%
Mehrgesch. Wohnungsbau Roßlau	46%	46%	9%
Einfamilienhausgebiete Roßlau	62%	34%	5%
Summe Roßlau	48%	41%	11%
Summe Dessau & Roßlau	27%	60%	13%

Abb. 3.11: Anteil der Wohnungen in unsanierten Gebäuden 2005

¹⁶ Zusammenfassung von Tab. 3.15 und 3.16, Zahl der WE auf 10 gerundet



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

**WOHNBEREICHE IN
DESSAU UND ROSSLAU**
FORTSCHRIBUNG SEK DESSAU-ROSSLAU

4. Leitbild und Strategien des Stadtumbaus

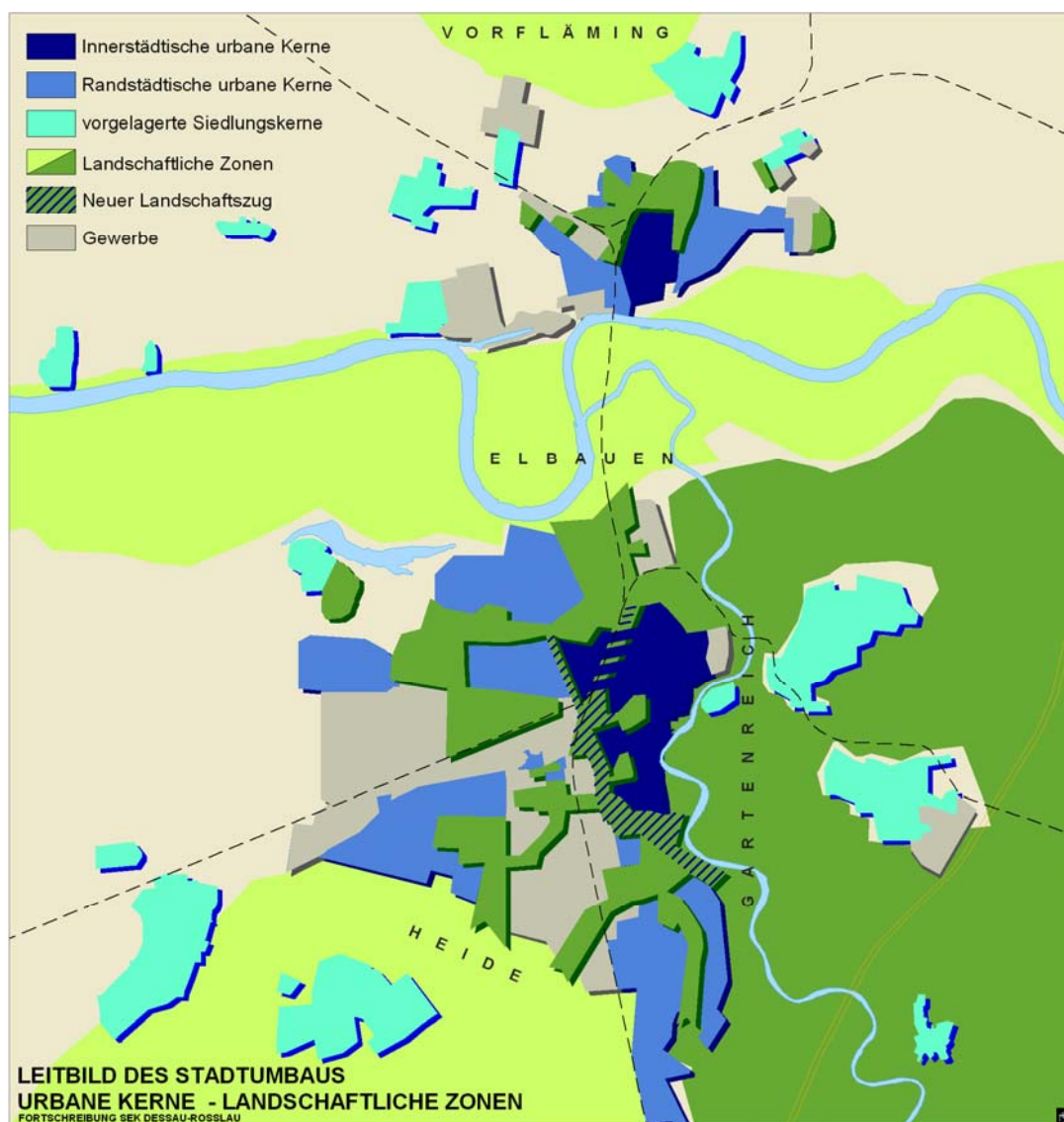
4.1 Städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung

Stadtinseln: 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 sollen nach den Vorbildern des Gartenreichs als naturräumliche Verbinder gestaltet werden.

Abb. 4.1: Leitbild des Stadtumbaus



Die innerstädtischen urbanen Kerne von Dessau und Roßlau erhalten eine vorrangige Entwicklungspriorität. Hier sollen die öffentlichen Anstrengungen und privaten Investitionen im Stadtumbau konzentriert werden. Dies gilt für die Entwicklung der Wohnungsbestände ebenso wie für die kommerziellen und kulturellen Handlungsschwerpunkte, die soziale Infrastruktur und den Stadtbild prägenden öffentlichen Raum.

An die Innenstädte von Dessau und Roßlau schließen sich randstädtische urbane Kerne mit eigenständigen subzentralen Funktionen, Wohnmilieus und Gestaltmerkmalen an. Hierzu zählen sowohl Stadtquartiere des Geschosswohnungsbaus (wie Zoberberg, Biethe Süd) als auch Bereiche mit aufgelockerter und kleinteiliger Bebauung (wie Ziebigk, Siedlung).

Davon räumlich separiert sind die Siedlungskerne mit vorstädtischem oder dörflichem Charakter (wie Kochstedt, Mosigkau, Waldersee, Brambach, Rodleben).

Urbanes Grundgerüst der „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.

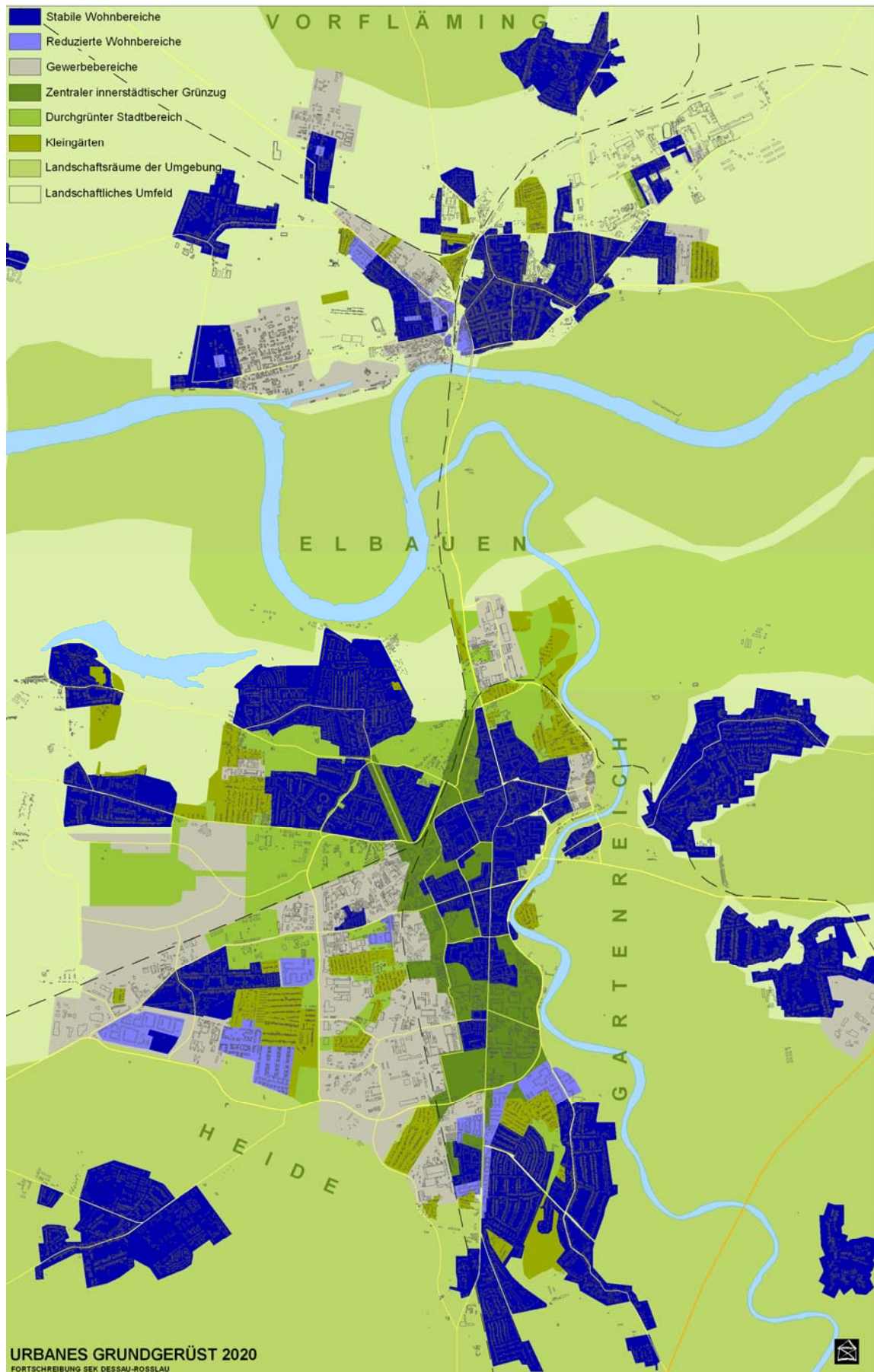
Die verschiedenen Grüntöne markieren den bis 2020 realisierten innerstädtischen Grünzug und auch die sonstigen dauerhaft begrünten Rückbauflächen, weitere innerstädtische Grünräume (Parks, Gärten, Friedhöfe), die prägnanten Landschaftsräume der Umgebung und das sonstige landschaftliche Umfeld. Im Zusammenspiel der verschiedenartigen Grünräume entstehen vielfältig strukturierte und nutzbare landschaftliche Zonen.

Im Bereich des geplanten innerstädtischen Grünzugs von Dessau wird durch schrittweise Abrisse ein Großteil des Dessauer strukturellen Wohnungsüberhangs vom Markt genommen. Darüber hinaus wurden einige kleinere Bereiche festgelegt, wo nach dem Abriss leer stehender Wohngebäude überwiegend Landschaft entstehen soll.

In den hellblau markierten Bereichen befinden sich weitere Reduzierungspotenziale für den strukturellen Wohnungsüberhang, der in Abhängigkeit von der konkreten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zurückgebaut werden können.

Insgesamt wurde bereits auf diesem Plan ein Reduzierungspotenzial von etwa 11.400 Wohnungen grob verortet.

Abb. 4.2: Zielplan Urbanes Grundgerüst 2020: Doppelstadt im Gartenreich



Fördergebietskulissen für Stadtumbau Ost und städtebauliche Sanierung

Dessau

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 Eysenbeckstraße 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 Eysenbeckstraße.
- Der Bereich Ebertallee wird nach Abschluss der Abrissmaßnahmen nicht fortgeführt.
- Der Bereich Rodebille wurde auf den südöstlichen noch bebauten Abschnitt reduziert.

Das Sanierungsgebiet Dessau Nord, wo die Wohnraummodernisierung und Aufwertung öffentlicher Räume bereits weit fortgeschritten sind, bleibt städtebauliche Förderkulisse, wird jedoch nicht in Stadtumbau Ost einbezogen.

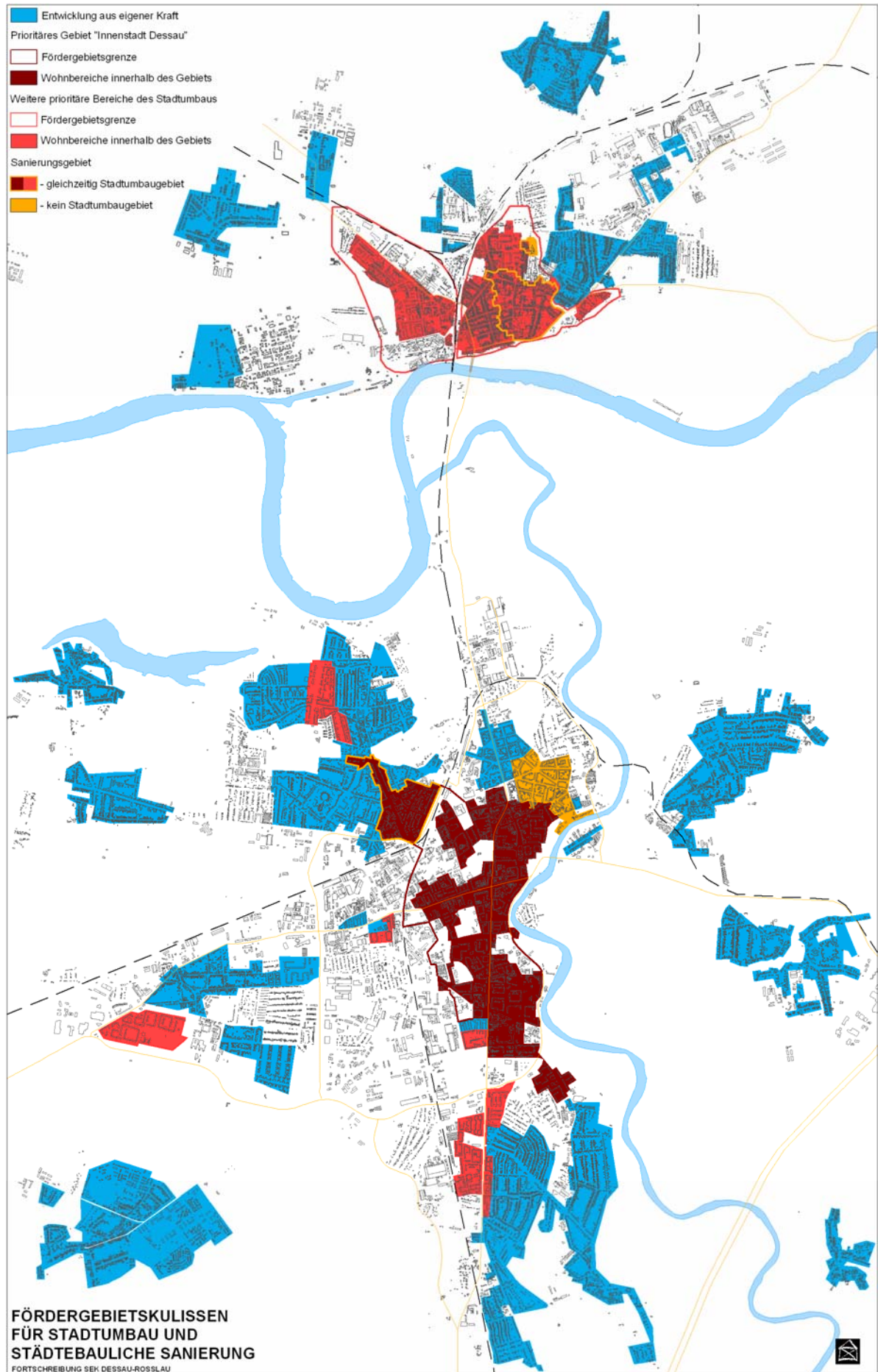
Roßlau

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.

Abb. 4.3: Fördergebietskulissen für Stadtbau und städtebauliche Sanierung



4.2. Städtebauliche Ziele und Förderstrategien

Ziele und Strategien

Für die einzelnen Wohnbereiche wurden zur Umsetzung des Leitbilds im Stadtumbau sowie zur Konkretisierung des Zielplans „Urbanes Grundgerüst 2020“ städtebauliche Ziele festgelegt und mit Förderstrategien untersetzt.

Tab. 4.1: Städtebauliche Einordnung und Förderstrategien für die Wohnbereiche

Kategorie	Charakter, Wertigkeit	Förderung
 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
 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
 Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Eigenheimsiedlungen sowie Orts- und Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger, gering verdichteter Bebauung	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebau- und Stadtumbauförderung
 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
 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.
 Umstrukturierungsbereiche „Grün“	Bereiche für die Entwicklung des Grünzuges bzw. für eine stadtstrukturell wichtige Zwischenbegrünung	Förderung von Gebäudeabriss und Maßnahmen der Freiraumgestaltung
 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
 Neubaugebiete für eigentumsfähiges Wohnen	Stadtstrukturell geeignete Fläche zur Befriedigung der Nachfrage im Eigenheimbau	Gewährleistung von Baurecht, bauliche Umsetzungen aus eigener Kraft

Im Ergebnis der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Untersuchungen in der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurden den einzelnen Kategorien von Wohnstandorten die entsprechenden Stadtquartiere bzw. Wohnlagen von Dessau und Roßlau zugeordnet. Diese Entscheidungen erfolgten nach ausführlichen Beratungen im Konsens zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft.

Mit dieser Zuordnung wird eine konsequente Ausrichtung der öffentlichen Förderinstrumente an Leitbild, Prioritäten und räumlichen Schwerpunkten des Stadtumbaukonzepts der 2. Fortschreibung beabsichtigt.

Der Strategieansatz dient dazu, die ermittelten Mengenkulissen der Wohnbedarfsprognose im Zielhorizont bis 2020 städtebaulich umzusetzen. Die zukunftsfähigen Wohnbestände sollen sich in zukunftsfähigen städtebaulichen Strukturen entwickeln.

Tab. 4.2: Wohnbereiche in Dessau und Roßlau nach städtebaulicher Einordnung





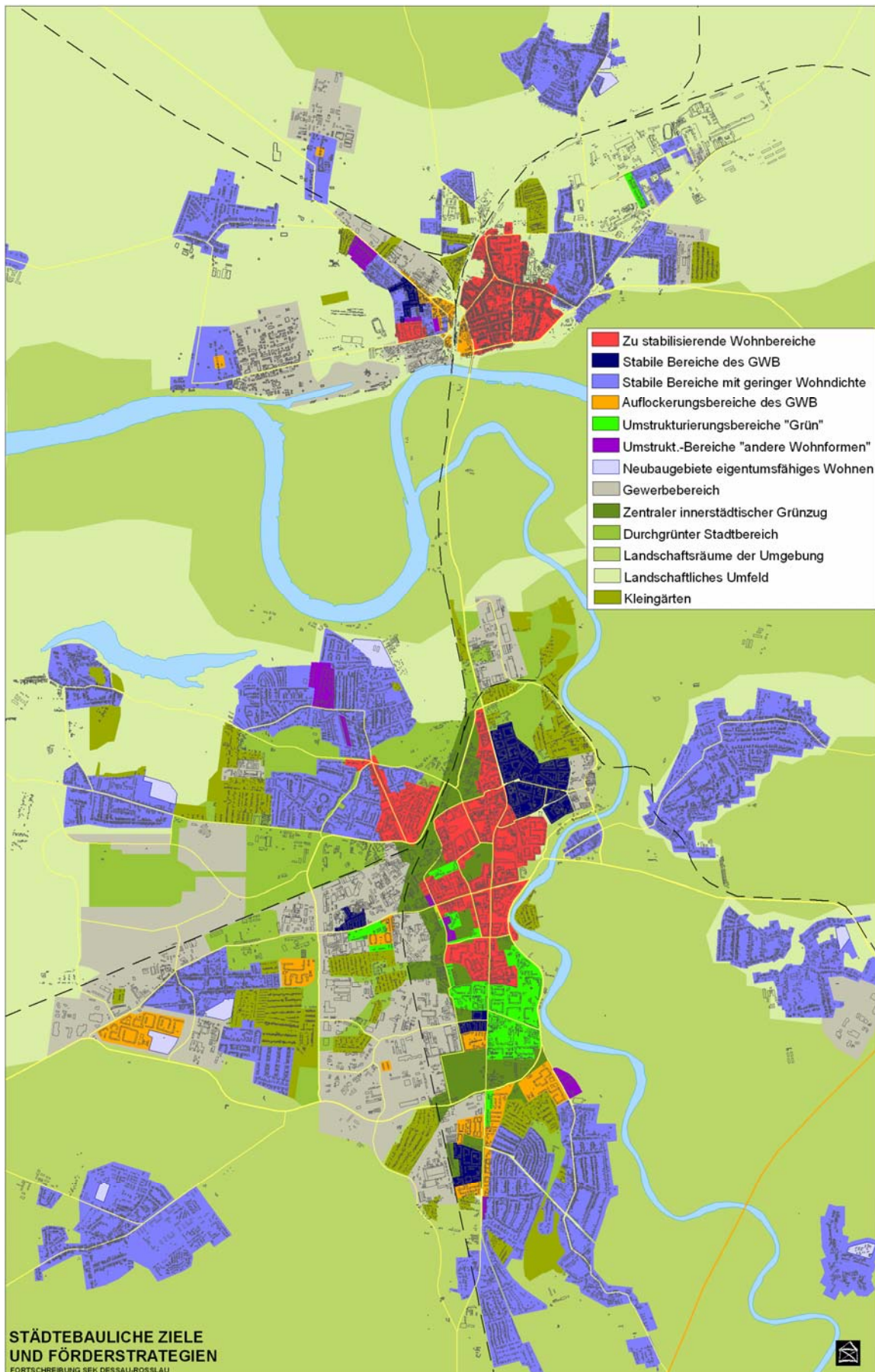
Kategorie		Stadtbereiche / Standorte
	Stabile Bereiche des Geschosswohnungsbaus	Sanierungsgebiet Dessau Nord, Rodebille Nord, Handwerkerviertel (Nord), Österreichviertel (Mitte) Biethel/Schulstraße
	Zu stabilisierende Wohnbereiche	Bahnhofsviertel, Flössergasse, Leipziger Tor (außer Beobachtungs- und Auflockerungsbereiche), Agnesviertel (außer Auflockerungsbereiche), Stadteinfahrt Ost, Dessau Nordwest Sanierungsgebiet Innenstadt Roßlau, Westliche Innenstadt, Paulick-Ring, Puschkinallee
	Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Ziebigk (außer Elballee), Siedlung (außer SG NW), Großkühnau, Kleinkühnau, Alten, Kochstedt, Mosisgau, Haideburg, Törten, Kleutzsch, Sollnitz, Mildensee, Waldersee, Rottleben und Brambach (außer Umbaubereich) Östliche Altstadt, Am Stadtwald, Küchenbereite, Biethel Mitte, Galgenbreite, Meinsdorf, Habichtsfang, Waldesruh, Alte Garnison
	Auflockerungsbereiche des Wohnungsbaus	Rodebille Süd (verbliebener Bestand), Zoberberg, Schaftrift, Österreichviertel (Nord / Süd), Kreuzbergstraße (West), Handwerkerviertel (Süd), Südstraße Am Bahnhof, Bernsdorfer Straße, Umbaubereiche in Rodleben (Am Wäldchen)
	Beobachtungsbereiche des Wohnungsbestandes	Randbereiche Leipziger Tor, Teilbereiche von Kreuzbergviertel, Augustenviertel, Schaftrift, Südstraße, Österreichviertel, und Zoberberg
	Umstrukturierungsbereiche „Grün“	Heidestraße Nord / Grünzug, Augustenviertel (außer Bestand), Agnesviertel (West und JVA), Rodebille Süd (außer Reduzierungsbereich), Garnison
	Umstrukturierungsbereiche „andere Wohnformen“	Südstraße (Süd), Kreuzbergstraße (Ost), Elballee (K.-Lemnitz-Straße) Biethel Nord
	Neubaugelände für eigentumsfähiges Wohnen	Ausgewiesene B-Plan-Gelände bzw. V/E-Plan-Gelände

Abb. 4.4: Städtebauliche Ziele und Förderstrategien



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 vorgenommen.

Tab. 4.3: Mengenkulissen für die städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose: Dessau

Mengenkulissen des Plans Städtebauliche Ziele und Förderstrategien DESSAU		2005	Stabile Bestände 2020			Beobachtungs-bestände des GWB	Reduzierungspotenzial bis 2020					Bestand
			Wohnungszahl	Zu stabilisierende Wohnbereiche	Stabile Bereiche des GWB		Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Aufflockerungs-bereiche des GWB	Umstrukturierungs-bereiche "Grün"	Umstrukturierungs-bereiche "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	2.760	2.260			1.490	380		120	500	2.260	
I 4	Agnesviertel	2.540	2.270				250		120	370	2.170	
I 5	Z. I. Grünzug	2.500						2.500	0	2.500	0	
I 6	Stadteinfahrt Ost	2.460	2.210						250	250	2.210	
I 7	Johannisviertel	1.520	1.370						150	150	1.370	
I 8/9	Kreuzberg/Augustenv.	1.910	190			790	260	300	550	40	1.150	760
I 10	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			670		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	Waldensee	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	Sollnitz	120			110				10	10	110	
E 11	Am Wäldchen	150			130		10		10	20	130	
E 12	Tornau	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

Tab. 4.4: Mengenkulissen für die städtebauliche Umsetzung der Wohnbedarfsprognose: Roßlau

Mengenkulissen des Plans: Städtebaulichen Ziele und Förderstrategien		WE 2005	Zu stabilisierende Wohnbereiche	Stabile Bereiche des Geschosswohnungsbau	Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte	Auflockerungsbereiche des GWB (Reduzierung)	Umstrukturierungsbereiche "Grün"	Umstrukturierungsbereiche "andere Wohnformen"	Kleinteiliges Reduzierungspotential (5% des stabilen Bestands)	Reduzierungspotenzial	Bestand 2020 (WE Zahl 2005 minus Reduzierungspot.)
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
M 5	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

Die Bezeichnung der Wohnlagen in den Tabellen 4.3 und 4.4. 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 (außer M 2 und M 3 Plattenbau)
- K Kleinteilige Wohnbereiche, hoher EFH-Anteil
- E Vom Einfamilienhaus geprägte Wohnbereiche

In den Tabellen wurden alle Wohnungszahlen auf 10 gerundet. Die Ausgangswohnungszahl 2005 bildet eine Summe aus dem verbleibenden Bestand 2020 und dem Reduzierungspotenzial bis 2020. Beobachtungsbestände wurden in der Gesamtbilanz nicht mitgezählt.

Bilanz der städtebaulichen Umsetzung der Wohnbedarfsprognose für Dessau

Nach den Mengenkulissen im Plan „Städtebauliche Ziele und Förderstrategien“ wird für 2020 ein verbleibender stabiler Bestand in der Größenordnung von 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 zukunftsicher.

Bilanz der städtebaulichen Umsetzung der Wohnbedarfsprognose für 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.

Tab. 4.5: Gegenüberstellung der Mengenkulissen von Wohnbedarfsprognose und städtebaulicher Umsetzung des Leitbilds des Stadtumbaus

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

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

5. Vertiefungsbereiche

5.1 Fördergebiet Innenstadt-Dessau

Das Stadtumbau-Ost-Fördergebiet „Innenstadt Dessau“ beinhaltet nach seiner jüngsten Erweiterung 10 Teilgebiete, die einen erheblichen Teil des zentralen Dessauer Stadtkörpers umfassen. Für alle 10 Gebiete sind städtebauliche Vertiefungen zur weiteren Vorbereitung des Stadtumbaus vorgesehen, in 9 Gebieten als Quartierskonzepte (QK), für den entstehenden zentralen innerstädtischen Grünzug als Strategisches Stadtumbaukonzept (SSK).

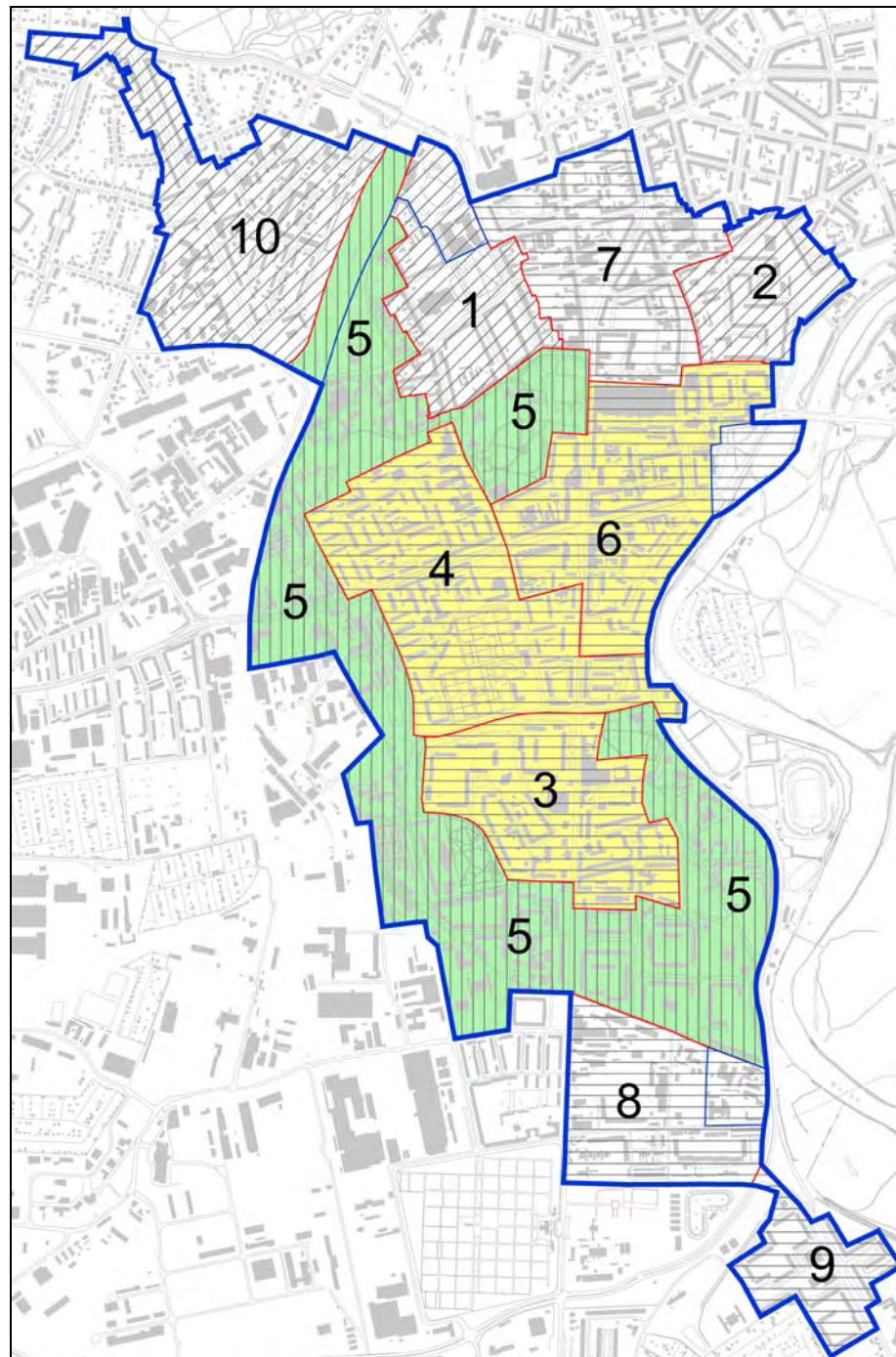
Die ersten drei Quartierskonzepte wurden parallel zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Ende 2005 erarbeitet. Sie werden in den folgenden Abschnitten kurz zusammengefasst wiedergegeben. Weitere Quartierskonzepte sind im Förderantrag Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung für das Programmjahr 2006 beantragt worden. Die Bewilligung steht jedoch noch aus.

Tab. 5.1: Teilgebiete des Stadtumbau-Ost-Fördergebietes Innenstadt Dessau¹

Nr.	Bezeichnung	Zahl der WE	Planungsstand
1	Bahnhofsviertel	760	QK in Planung
2	Flössergasse (Bebauungsplan)	1.370	QK in Planung
3	Quartier „Am Leipziger Tor“	2.760	QK liegt vor
4	„Agnesviertel“	2.540	QK liegt vor
5	Zentraler innerstädtischer Grünzug	2.500	im SSK bearbeitet
6	Quartier „Stadteinfahrt Ost“	2.460	QK liegt vor
7	„Johannisviertel“	1.520	QK in Planung
8	„Augustenviertel“	700	QK in Planung
9	„Kreuzbergviertel“	1.210	QK in Planung
10	Sanierungsgebiet Nordwest	540	QK in Planung
Summe		16.360	

¹ Gebietsgrenzen: Stand 2006, Wohnungszahlen: Stand 2005

Abb. 5.1: Fördergebiet Innenstadt Dessau mit den Geltungsbereichen der Quartierskonzepte (bereits fertig gestellte: gelb unterlegt) und des zentralen innerstädtischen Grünzugs (grün unterlegt)²



² Stadt Dessau, Stadtplanungsamt

5.2: Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“

Ausgangslage

Das Quartier „Am Leipziger Tor“ ist einer der ersten drei Teilbereiche des Fördergebietes Innenstadt Dessau, die in Quartierskonzepten vertiefend betrachtet wurden.

Im Quartier befinden sich rund 2.760 Wohnungen. Mit einem Anteil von rund 39% (1.082 Wohnungen) ist die DWG der wichtigste Wohnungseigentümer im Gebiet, gefolgt vom Wohnungsverein mit 520 Wohnungen (19%) und der Wohnungsgenossenschaft (158 Wohnungen, 6 %). Der Wohnungsleerstand betrug Ende 2004 rund 24%. Zu knapp 1.250 Wohnungen lagen Informationen zum Sanierungsstand vor. Danach gab es in diesen Beständen 690 teilsanierte (56%) und rund 550 unsanierte (44 %), jedoch keine voll modernisierten Wohnungen.

Die Bearbeitung erfolgte federführend durch die Stiftung Bauhaus Dessau. Die folgenden Ausführungen fassen die Ergebnisse des Quartierskonzepts zusammen:

Aufgabe war, das Quartier nach entwicklungsfähigen Bereichen zu untersuchen, die es zu sichern und auszubauen gilt. Dabei spielt der Erhalt und die Stabilisierung von städtebaulich wichtigen Kanten sowie die Sicherung von geschlossenen Straßenzügen oder Blöcken eine wichtige Rolle.

Die Realität ist jedoch, dass das Quartier von seiner städtebaulich-räumlichen Situation her in sich brüchig und ausgesprochen fragil ist. Das Ursache-Wirkungs-Geflecht ist vielfältig und hinsichtlich künftiger Entwicklungstendenzen nicht einfach zu bewerten. Als Phänomen kommt hinzu, dass die aus wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und infrastruktureller Sicht stabilsten Bereiche dort liegen, wo städtebaulich die heftigsten Brüche zutage treten.

Es ergibt sich kein homogenes Bild, das per se Stabilisierungspotentiale anbietet. Die Aufgabe, Kanten und stabile Blöcke zu definieren, hat sich damit zunächst als unrealistisch erwiesen.

Als wichtigstes Ergebnis aus dem Quartierskonzept muss daher festgehalten werden, dass sich das Bild, was urbane Kernbereiche sein können, im Laufe von Konzeption und Planung gewandelt hat: War die Vorstellung anfangs die eines statisch fest umrissenen und definierten Raumes, so werden die entwicklungsfähigen Bereiche nun eher als ein Netz von Kristallisationspunkten betrachtet, die in einen bestimmten Raum hinein mehr oder weniger stark ausstrahlen.

Wenn Stadtbau ein zeitlich und räumlich flexibler Prozess ist, dann sind folglich auch für die Stabilisierung der Kerne Methoden zu entwickeln, die diesen Aspekt einer dynamischen und offenen Entwicklung einkalkulieren und entsprechende Reaktionsmöglichkeiten vorsehen. Im Quartierskonzept wird eine Serie von zeitlich und räumlich flexiblen Lösungen vorgeschlagen, die das erfolgreiche Prinzip des „Ausschneidens + Einfügens“, wie es im Landschaftszug angewendet wird, auf den städtischen Raum übertragen. Solche „Module für den Rückbau“ sind im besten Fall das neue „Stadthaus“, können aber auch ein durch die Nachbarschaft nutzbarer Garten, ein Stellplatz oder einfach eine Bank auf einem Rasenspiegel sein. Wichtig ist in jedem Fall, dass diese Module sorgfältig entworfen werden und in der Umsetzung ansprechend gestaltet sind.

Die Tendenz einer „Perforierung“ durch Rückbau einzelner leer stehender Gebäude, wie sie offensichtlich unausweichlich sein wird, sollte von ihrem Tabu befreit und im Sinne einer „gesteuerten Perforation“ für das Quartier positiv nutzbar und mit den Rückbau-Modulen auch gestaltbar gemacht werden. Ein einzeln stehendes Haus im künftigen Landschaftszug ist in dieser Betrachtungsweise dann nicht unbedingt ein Problem sondern ein Wohnstandort mit besonderer Lagegunst, der sich positiv auf das gesamte Quartier auswirkt.

Dem städtebaulich-räumlichen Ansatz der Stabilisierung von „Kristallisationspunkten“ folgt die Hauptaussage aus dem Quartierskonzept zu einer sozialraumorientierten Handlungsperspektive. Danach ist das Hauptaugenmerk künftig darauf zu richten, das Netz der sozialen (aber auch kulturellen und wirtschaftlichen) Akteure in der Weise zu sichern, auszubauen und zu qualifizieren, dass von ihm verstärkt stabilisierende Impulse in den Raum hinein ausgehen können. Eine Stadtteil-AG als Institution des Quartiers hätte Aufgaben der Stabilisierung sozialer Strukturen mit städtebaulichen und Image fördernden Maßnahmen zu verbinden, die sich schließlich auch auf die wirtschaftliche - nicht zuletzt wohnungswirtschaftliche – Situation auswirken werden.

Maßnahmen gegen Identitätsverluste und eine (weitere) Verwahrlosung des Quartiers durch Leerstand müssen erste Priorität bekommen. Hier ist ein besonderes Augenmerk auf die imagebildenden Gebäude („Harten Nüsse“) wie Alte Post / Heideschule, Leipziger Tor oder Wasserturm zu lenken, bei denen Werkzeuge des Stadumbaus wie „Umschichten“ oder „Einfrieren“ zum praktischen Einsatz kommen.

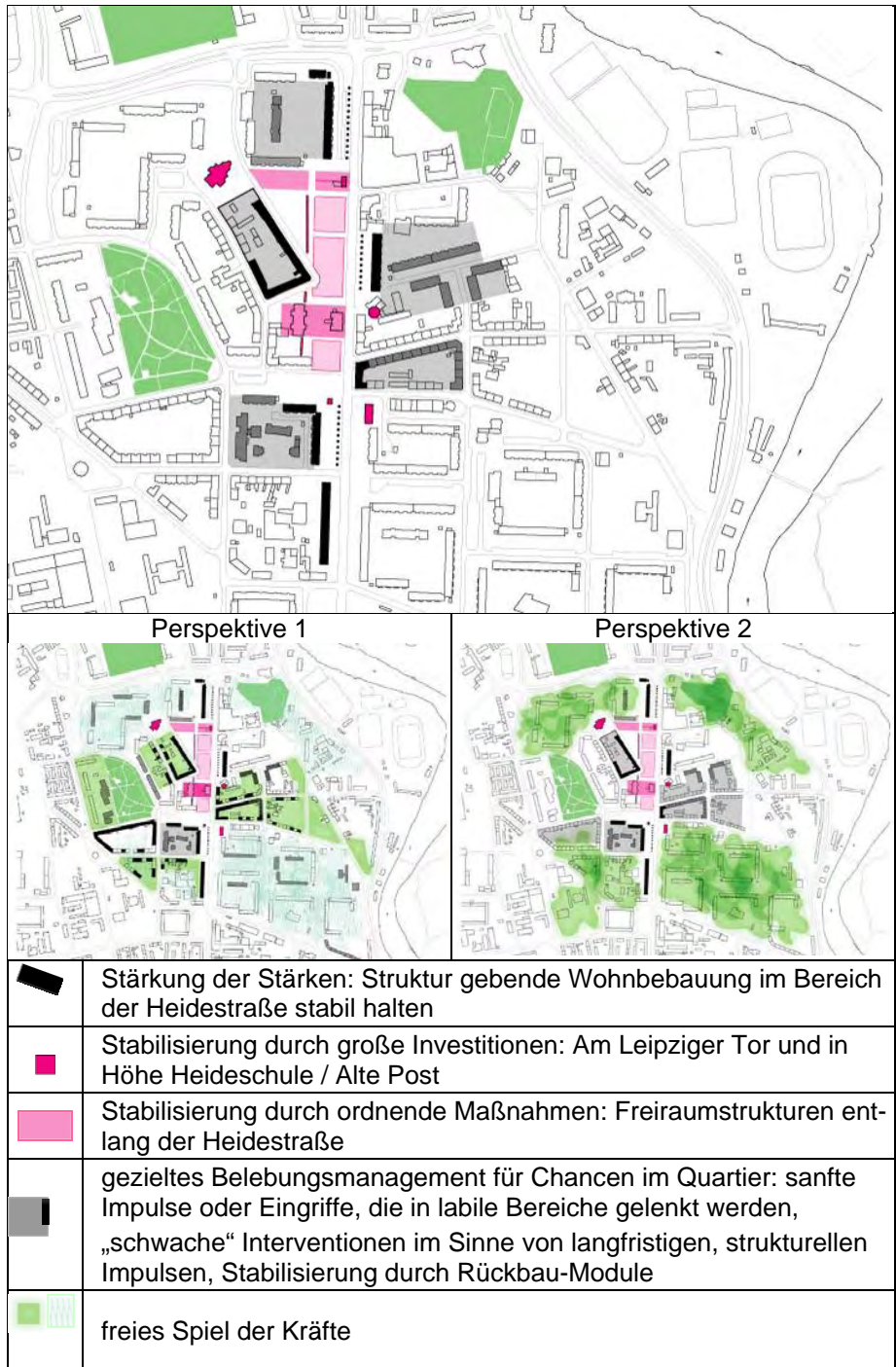
Portrait	
Subzentrum mit Wohn-, Sozial- und Versorgungsfunktionen (kein Versorgungsdefizit)	dichtes, qualitativvolles und gut funktionierendes Netz an sozialer Infrastruktur mit hoher Kompetenz
„buntes“, „junges“ und mobiles Quartier mit dichtem Nebeneinander von vitalen, instabilen und „toten“ Orten	klassisches Mieterquartier mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau
kein homogenes Bild	Leerstand von privaten und öffentlichen Gebäuden verstreut über das gesamte Quartier
sozial schwaches Gebiet, das auf einem bestimmten Level dennoch sehr vital ist	Gründerzeitstrukturen sind deutlich stärker vom Leerstand betroffen als Plattenbauten
Problemlage	
Identitätsverlust und Gefahr der Verwahrlosung durch leer stehende imagebildende Gebäude („Harte Nüsse“) und Wohnbereiche	

Handlungsempfehlungen:

1. Sozialraumorientierte Handlungsperspektive als Fortsetzung der Akteursarbeit mit Wirkung auf den Raum: soziale Einrichtungen sind als reges und kompetentes Potential im Quartier zu sichern, auszubauen und zu qualifizieren, um stabilisierend auf das Quartier einzuwirken.
2. Dem Quartier ein Gesicht geben, indem identitätsstiftende und imagebildende Strukturen (soziale Einrichtungen, Geschichte als Potenzial) stärker herausgestellt und in den politischen wie öffentlichen Raum als Qualitäten kommuniziert werden.

3. Stabilisierung der Wohnsituation durch Ergänzung um neue „junge“ Wohnformen, durch Qualifizierung der Wohnungseigentümer für die Entwicklung neuer Mietermodelle und ein Belegungsmanagement zur mieterbezogenen Qualifizierung der bestehenden Wohnsubstanz
4. Kompensation schrumpfender Bedarfe an Handel und Dienstleistungen durch neue quartiersspezifische Dienstleistungen und Services im Sinne neuartiger Synergieeffekte (Wirtschaftsraumorientierung)
5. Städtebaulich-räumlich: Stabilisierung der Achse Heidestraße

Abb. 5.3: Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“ – Strategien zur Stabilisierung von Kernen³



³ erarbeitet durch die Stiftung Bauhaus Dessau 2005, Heike Brückner, in Zusammenarbeit mit Zwischennutzungsagentur Berlin, Stefanie Raab, Wohnbundberatung Dessau, Birgit Schmidt, Experte des IBA-Büros, Martin Stein

Maßnahmen

1. Gründung einer Stadtteil AG und Vernetzung von Aktivitäten soziokultureller Einrichtungen mit bürgerschaftlichen Initiativen und gewerblichen Unternehmen.
2. Aufbau eines auf Dessauer Bedingungen modifizierten Selbstnutzermodells, Mieter-Unterstützung bei der Erhaltung des Gründerzeitquartiers Tornauer Straße und exemplarische Umsetzung des Projekts „Wohn-Möbel“ nach dem Schweizer Modell an zwei Wohnstandorten.
3. Einsatz der „Werkzeuge“ des Stadtumbaus für „Harte Nüsse“ oder Leuchtturmprojekte (z.B. „Umschichten“ im Objekt Alte Post / Heideschule sowie „Stimulieren“ Am Leipziger Tor).
4. Gestaltung der Grünen Brücke zwischen Paulus-Kirche, Leipziger Tor und Landeszentralbank mit „Anhebung“ des Leipziger Tors als Image-träger und Kristallisationspunkt.
5. Behutsame Freiraumgestaltung entlang der Heidestraße zwischen Leipziger Tor und Pestalozzistraße durch Herausschälen der Platanen-Reihen als prägende Baumstruktur, langfristige Umlagerung der Kaufhalle am Leipziger Tor, Sicherung der Freiraumstrukturen aus dem Städtebau der 70er/80er Jahre, Verlängerung der Mauer im westlichen Teil der Heidestraße als Klammer zwischen sehr unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen sowie angemessene und mieterbezogene Instandsetzung der Plattenbau-Zeilen an der Heidestraße
6. Palette an imagefördernden Maßnahmen wie die Inwert-Setzung des Restes der Alten Stadtmauer mit den Erdmannsdorff-Giebelfragmenten, die Einrichtung einer Quartiers-Website und die Führung eines Stadtteilkalenders.

Das Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“ weist bewusst keine Zielzahlen für Reduzierungspotenziale und stabile Wohnbereiche aus. Es versteht sich vielmehr als ein modularer Ansatz, der Bausteine anbietet, mit denen im Detail zeitnah mit Nach- und Zwischennutzungen auf unterschiedliche Reduzierungen reagiert werden kann.

Um dennoch eine Einschätzung vornehmen zu können, wie stark das Quartier zum Stadtumbau beitragen kann, wurden aus den Plänen in Abb. 5.3. entsprechende Daten ermittelt. Gebäude, die in alle drei dargestellten Stufen nicht als Bestand dargestellt sind, wurden dabei als Reduzierungspotenziale bewertet (380 Wohnungen). Gebäude, die in einer oder zwei Stufen als Bestand, in anderen jedoch nicht als solcher dargestellt sind, wurden als Beobachtungsbestände gerechnet. Dies sind 1.490 Wohnungen. Die weiteren kleinteiligen Reduzierungspotenziale (z.B. durch Geschossstilllegungen, Umnutzungen, Zusammenlegungen) betragen 120 Wohnungen.

5.3 Quartierskonzept „Agnesviertel“

Ausgangslage

Von den 2.540 Wohnungen im Agnesviertel befinden sich rund drei Viertel im Besitz der drei großen Dessauer Wohnungsunternehmen: 865 Wohnungen gehören dem Wohnungsverein (34 %), 532 der Wohnungsgenossenschaft (21 %) und 480 der DWG (19 %). Der Wohnungsleerstand im Quartier lag 2004 bei 18 %, was in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprach. In den Beständen der DWG ist der Leerstand mit 28% überdurchschnittlich hoch, während er in anderen Beständen mit 2% bis 10% recht niedrig liegt.

Das Quartierskonzept für das Agnesviertel wurde erarbeitet durch die ARGE Büro für Stadtplanung (Dessau), Analyse und Konzepte GmbH (Droyßig), Landschaftsarchitekturbüro Uwe Merz (Dessau). Die folgenden Ausführungen basieren auf einer Zusammenfassung des Konzepts durch die ARGE:

Von der tatsächlichen Nutzung her ist das Quartier in erster Linie ein Wohnviertel und wird auch als solches wahrgenommen. Es hat keinen besonderen Namen bzw. Image und weist lediglich eine durchschnittliche Wohnlage und Attraktivität auf. Das „Agnesviertel“ bewegt sich im Mittelfeld der Stadtteil-Konkurrenz. In den Bereichen Handel, Dienstleistungen und Kultur übernimmt es mit Ausnahme der justizorientierten Dienstleistungen und des Straßenverkehrsamtes der Stadtverwaltung Dessau keine nennenswerten gesamtstädtischen Funktionen. Das Quartier ist relativ stabil, weist nur eine geringe Fluktuation, wenig Leerstand und einen hohen Seniorenanteil auf. Die einzelnen Quartiersbereiche weisen keine homogenen Strukturen auf und besitzen unterschiedliche Lagequalitäten und Entwicklungsperspektiven.

Stadtumbaustrategie

Die Oberziele bestehen in der Stabilisierung, Weiterentwicklung und Attraktivierung des Wohnstandortes. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Wohnungsunternehmen als Eigentümer des überwiegenden Bestandes und zum Teil auch des öffentlichen Raums. Daher ist eine Strategieentwicklung nur in enger Abstimmung mit den Wohnungseigentümern sinnvoll möglich.

Gefragt ist eine Gesamtstrategie, die einen Transformationsprozess mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten steuert. Hierfür werden räumliche und strategische Differenzierungen vorgenommen, die sich sowohl aus der Situation im Quartier und ihrer kleinräumlichen Standortbewertungen als auch hinsichtlich der geplanten Entwicklung ableiten lassen. Diese Differenzierungen wurden zu folgenden Gebietstypisierungen zusammengefasst:

Umzustrukturierende Standorte: An diesen Standorten ist die derzeitige Nutzung mittel- bis langfristig nicht gewährleistet, so dass ein Wechsel der Nutzung erforderlich wird. Hierzu stehen boden- und bauplanungsrechtliche wie eigentumsbezogene Neuordnungen an, um eine zukunftsfähige Ausrichtung des Standortes zu erreichen. Auch einzelne Rückbauten sind möglich.

Offensive Standorte: Diese Standorte können langfristig am Markt gehalten werden, wenn in sie weiter investiert wird. Sie stehen in diesem Quartierskonzept für eine innovative Weiterentwicklung im Sinne der bestehenden Nutzungen und experimentellen Entwicklungen. Dabei gibt es zunächst keine Restriktionen hinsichtlich des Erhalts bestehender Strukturen.

Passive Standorte: Diese Standorte sind mittelfristig leerstandsgefährdet. In welchem Umfang hier tatsächlich Leerstand entstehen wird, kann derzeit

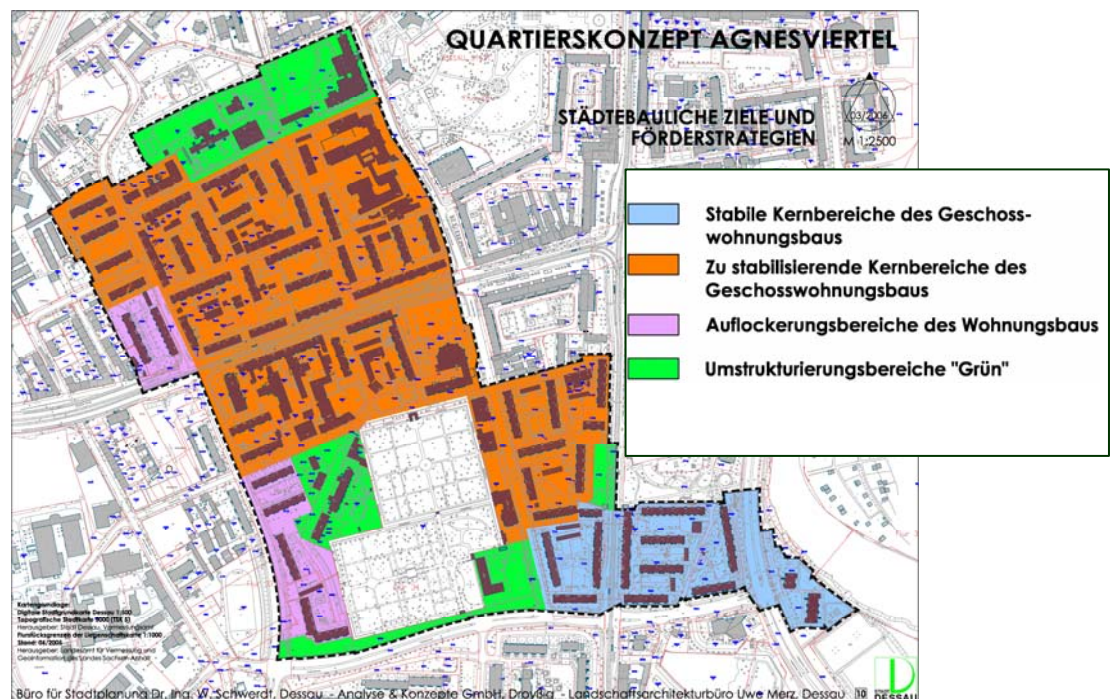
nicht abschließend bestimmt werden. Heute besteht hier zwar kein dringender Handlungsbedarf, es wird aber eine abwartende, nur mit geringen Investitionen verbundene Strategie empfohlen. Auch Nutzungsaufgaben in diesen Bereichen und Verlust von baulicher Substanz und damit perspektivisch verstärkte landschaftliche Einflussnahmen schwächen den urbanen Kern selbst nicht. Ein Rückbau sollte jedoch nicht forciert werden und stellt eher ein Mittel der kleinräumigen Leerstandskonzentration dar.

Ambivalente Standorte: Diese sind Standorte, deren zukünftige Nutzung aufgrund der aktuellen (städte-) baulichen Situation gefährdet ist, die jedoch über unterschiedliche Entwicklungsperspektiven verfügen, und zwar sowohl in Bezug auf Nutzungen wie auch das stärkere Ausprägen von Freiraumqualitäten. Diese möglichen Entwicklungsalternativen stellen sich für den urbanen Kern als verträglich und stabilisierend dar und sind vor allem von den Investitionsmöglichkeiten der Eigentümer abhängig.

Konsolidierte Standorte: Diese Standorte weisen keinen akuten Handlungsdruck auf. Sie stellen sich überwiegend als nutzungsbezogen wie sozial stabile Gebiete dar, bei denen die üblichen Maßnahmen der Werterhaltung ausreichend für eine mittelfristig kontinuierliche Fortentwicklung sind. Hier spielen perspektivisch Maßnahmen im Wohnumfeld eine wesentliche bestandssichernde Rolle.

Überwiegend freiraumgeprägte Standorte: Diese Standorte werden hinsichtlich ihres Freiraumpotentials als zukünftig aufwertbar und durch Ergänzung von Solitärnutzungen als markante Stabilisatoren für die Einzelquartiere bewertet. Hier sollten ÖPP-Maßnahmen zur Neubewertung der Standorte vorrangig geprüft werden.

Abb. 5.4: Quartierskonzept „Agnesviertel“ – Städtebauliche Strategien und Förderziele⁴



Im Agnesviertel wurde ein moderates Reduzierungspotenzial von 250 Wohnungen in Auflockerungsbereichen ermittelt, darüber hinaus kann sich die Wohnungszahl durch Zusammenlegungen, Geschossstilllegungen und Nutzungsänderungen um weitere 120 WE reduzieren.

⁴ erarbeitet durch die Stiftung Bauhaus Dessau 2005, Heike Brückner, in Zusammenarbeit mit Zwischennutzungsagentur Berlin, Stefanie Raab, Wohnbundberatung Dessau, Birgit Schmidt, Experte des IBA-Büros, Martin Stein

5.4 Dessau, Quartierskonzept „Stadteinfahrt Ost“

Ausgangslage

Im Gebiet gibt es 2.458 Wohnungen. Davon gelten 21% als voll saniert, 75% als teilsaniert und 4% als unsaniert. Gegenwärtig stehen 310 Wohnungen leer. Dies bedeutet eine Leerstandsquote von 12%, was deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau liegt. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf die unsanierten Gebäude (Altneubau) sowie auf verlärmte Wohnlagen entlang der beiden großen Straßen. Für die Quartiersentwicklung problematisch sind punktuelle Sanierungsstaus und Leerstände in stadtbildprägenden Räumen.

Das Quartierskonzept für die Stadteinfahrt Ost wurde erarbeitet durch die ARGE StadtBüro Hunger (Berlin), Wallraf & Partner (Fichtenwalde) sowie bankert & menn (Halle). Die folgenden Ausführungen basieren auf einer Zusammenfassung des Quartierskonzepts durch die ARGE:

Das Gebiet um die östliche Stadteinfahrt ist Stadtauftakt und zentraler Stadtbereich zugleich. Das dominierende städtebauliche Ordnungsmuster des Gebiets geht von der Museumskreuzung aus, wo sich Kavallerstraße / Franzstraße und Askanische Straße schneiden. Eingebettet in die Grundstruktur liegt ein Kern mit städtebaulichen Rudimenten der historischen Altstadt, der sich vom Johannbau über St. Marien bis zur Zerbster Straße zieht. Das städtebauliche Erbe der mittelalterlichen und absolutistischen Stadt war von erstaunlicher Prägekraft und ist trotz massiver Zerstörungen und Überbauungen in seiner Grundstruktur erhalten geblieben.

In den letzten 10 Jahren ging der sozialstrukturelle Trend in Mitte zu kleineren und älteren Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Das Quartier hat für Familien und jüngere Bewohner an Attraktivität verloren, ist aber für Senioren interessanter geworden.

Das Stadtquartier weist eine hohe Konzentration gesamtstädtischer und oberzentraler Funktionen in Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung und Kultur auf. Charakteristisch für das Gebiet ist die Dominanz der kommerziellen Einrichtungen im öffentlichen Straßenraum, während die kulturellen und Gemeinbedarfseinrichtungen stärker in den Innenbereichen liegen.

Größtes städtebauliches Defizit ist der Mangel an urbaner Raum-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Dadurch fehlt dem Quartier in seinem heutigen Zustand eine wichtige Voraussetzung, um eine Rolle als Stadtzentrum ausfüllen zu können. Diesem Defizit stehen jedoch umfangreiche funktionale wie räumliche Entwicklungspotenziale gegenüber.

Stadtumbaustrategie

Eine nachhaltige räumliche und funktionale Stabilisierung des Stadtbereichs um die Stadteinfahrt Ost bildet die Voraussetzung dafür, dass es gelingt, das noch lockere Gewebe des Zentrums von Dessau zu festigen und ihm klarere Konturen zu verleihen. Dies kann nur gelingen, wenn das Stadtzentrum insgesamt attraktiver wird und durch weitere kommerzielle wie nicht-kommerzielle Angebote sowie eine gesteigerte Freiraum- und Aufenthaltsqualität deutlich mehr Dessauer und Auswärtige in die Innenstadt zieht.

Die Quartiersentwicklung stützt sich auf drei Pfeiler: Handel und Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung und Kultur sowie innerstädtisches Wohnen:

- Für die Entwicklung des kommerziellen Pfeilers ist die Perspektive in Abhängigkeit von der Reaktivierung des Horten-Standorts entweder auf eine Entwicklung im Bestand oder auf eine deutliche Expansion ausgerichtet.
- Demgegenüber verfügen die Kapazitäten von Verwaltung, Bildung und Kultur über eine stabile Perspektive. Sie geben der Quartiersentwicklung eine eigenständige Grundlage, und zwar unabhängig von den kommerziellen Alternativen.

Die Wohnbereiche im Quartier sollen zukunftsfähig gemacht werden, indem durch neue Angebote von innerstädtischen Wohnformen eine größere Vielfalt erzeugt und damit auch eine breitere Nachfrage sowie soziale Durchmischung hervorgerufen wird. Knackpunkt ist die Reaktivierung der kommerziellen Standorte um die Museumskreuzung:

- Eine Reaktivierung des Horten-Standorts und Herausbildung eines starken kommerziellen Zentrums um die Museumskreuzung kann die oberzentrale Funktion der Stadt in der Region zu stärken. Wirtschaftskraft soll von der grünen Wiese und dem Umland wieder in das Stadtzentrum geholt und für die Innenstadtentwicklung nutzbar gemacht werden.
- Die privatwirtschaftlichen Investitionsentscheidungen für die Vorhaben um die Museumskreuzung hängen jedoch von makro- und mikroökonomischen Gemengelagen ab, die von der Stadt Dessau nicht beeinflusst werden können.

Das Leitbild für das Stadtquartier muss daher alle realistischen Optionen im Auge behalten und eine Stadtumbaustategie wählen, die eine nachhaltige Entwicklung auch dann gewährleistet, wenn die Vorzugsvariante (vorerst) nicht realisiert werden kann. Ansatzpunkt für eine solche Strategie ist die Aufwertung der öffentlichen Räume, Funktionen und Gebäude sowie Beseitigung der gravierendsten städtebaulichen Missstände.

- Zum einen werden damit die urbanen Rahmenbedingungen und „weichen“ Faktoren für kommerzielle Investitionsentscheidungen verbessert.
- Zum anderen hilft die Stärkung der öffentlichen Funktionen der Quartiersentwicklung gerade auch dann, wenn eine kommerzielle Expansion nicht gelingt.

Gleichermaßen verbessert sich mit der Aufwertung der Grünräume und der Gemeinbedarfseinrichtungen, der Bildungs- und Kulturangebote auch die urbane Lebensqualität, wodurch die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts gestärkt wird.

Vorrang haben städtebauliche Maßnahmen, die unter allen Entwicklungsszenarios kurz und mittelfristig umsetzbar sind, ohne mögliche Optionen und Varianten zu verbauen.

Wohnraumreduzierung durch Abriss ist in diesem zentralen Stadtbereich kein übergeordnetes Ziel der Quartiersentwicklung. Im Zusammenhang mit städtebaulich begründeten Aufwertungs- und Neuordnungsvorhaben stehen jedoch auch hier einzelnen Abrisse an (Kavaliertstraße, Kantorstraße). Das Reduzierungspotenzial beträgt in etwa 80 Wohnungen.

Abb. 5.5: Quartierskonzept „Stadteinfahrt Ost“ – Zielplan



- | | | | |
|---|-----------------------|---|--------------------------------|
|  | Wohngebäude |  | städtische Grünanlage |
|  | Nichtwohngebäude |  | stadtbildprägende Baumstruktur |
|  | neues Wohnen |  | Kinderspielplatz |
|  | neues Einkaufszentrum |  | Stellplatz / Straßenraum |
|  | Kleingarten |  | Haltestelle |
|  | Parkanlage |  | Platz / Wegenetz |

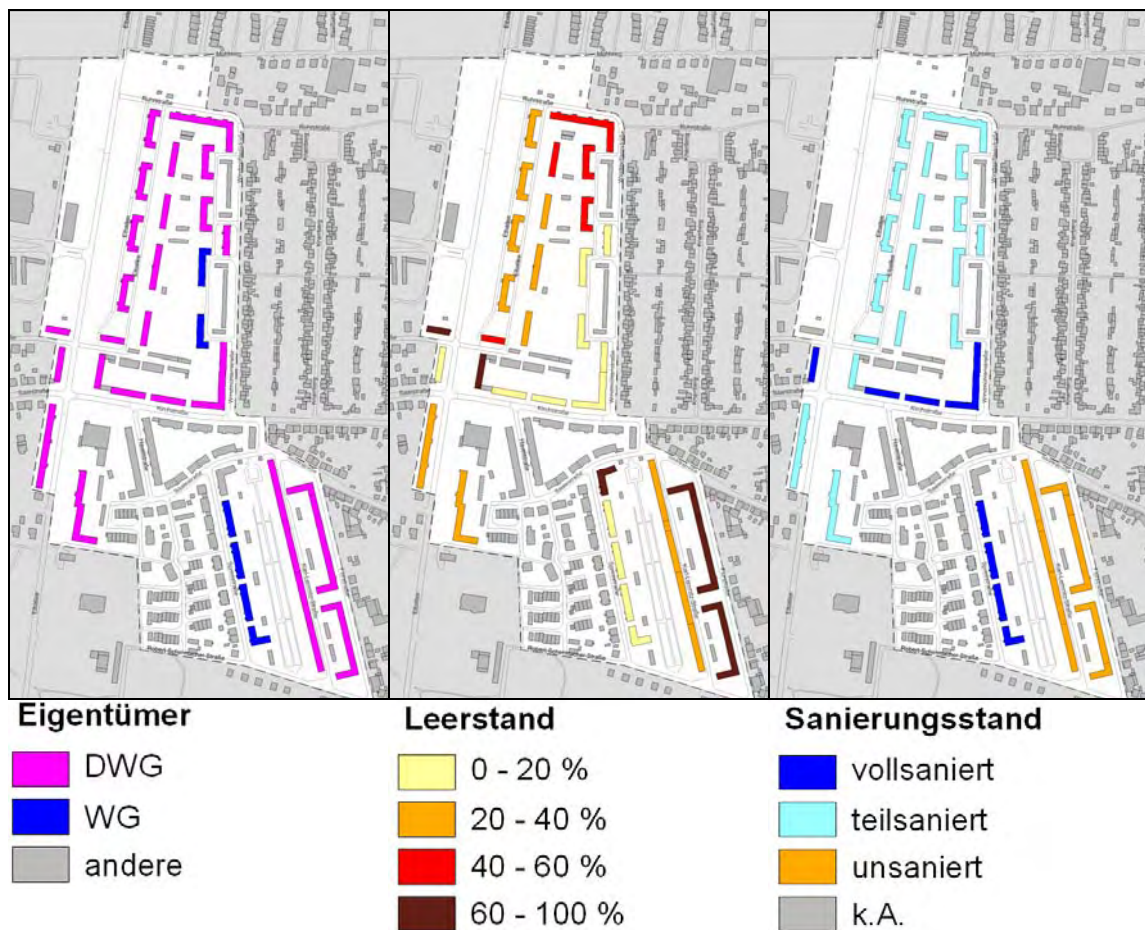
5.5 Dessau, Elballee

Ausgangslage

Der Wohnstandort an der Elballee ist durch seine unmittelbare Nähe zu den Elbauen ein außerordentlich privilegierter Bereich. Die Stadtentwicklungskonzepte 2001 und 2003 haben nur das Gebiet westlich der Elballee und nördlich der Allerstraße bearbeitet und den Abriss von 3 Wohnblöcken mit 90 Wohnungen planerisch vorbereitet. Dieser Abriss ist inzwischen erfolgt, die planungsrechtliche Sicherung als Wohnbauland befindet sich in Vorbereitung.

Rund 780 der 1.080 Wohnungen im Gebiet sind im Bestand der DWG (72%). 82 Wohnungen gehören der Wohnungsgenossenschaft, die übrigen rund 220 WE sonstigen Eigentümern. Die Mehrzahl der Wohngebäude ist teilsaniert, die Gebäude in der Karl-Lemnitz-Straße und Flurstraße im Südosten des Gebiets sind unsaniert, einzelne Wohnbauten sind voll saniert.

Abb. 5.5: Elballee – Ausgangsbedingungen



Tab. 5.2: Wohnungsbestand im Vertiefungsgebiet Elballee nach Eigentümern (Stand 2005)⁵

Eigentümer	Wohnungszahl	leere WE	Leerstand in %
DWG	781	319	41 %
WG	82	0	0 %
sonstige (Altbau)	ca. 100	k.A.	k.A.
sonstige (Neubau)	ca. 120	k.A.	k.A.
Summe	ca. 1.080	(319)	(30 %)

Mit der südöstlichen Ausweitung des Vertiefungsbereiches wird vor allem den Vermietungsschwierigkeiten bei den Geschößwohnbauten in der Flurstraße und der Karl-Lemnitz-Straße Rechnung getragen. Von den 210 ungesanierten Wohnungen der DWG stehen zurzeit 137 leer (65%), darunter die Blöcke in der Flurstraße mit 90 Wohnungen vollständig.

Handlungsstrategie

Im nördlichen Teil des Vertiefungsgebietes ist ein Erhalt bzw. eine Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands vorgesehen, ergänzt um eine Abrundung durch eigentumsfähiges Wohnen auf den Abrissflächen entlang der Elballee, den Brachflächen im Norden zwischen Ruhrstraße und Mühlweg sowie den heutigen Garagenstandorten in der Windmühlenstraße. Insgesamt können hier Parzellen für 33 freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

Im Bereich südlich der Kirchstraße sind eine Sanierung der Zeile in der Karl-Lemnitz-Straße sowie ein Abriss der Geschößwohnbauten in der Flurstraße vorgesehen. Auch auf diesen Abrissflächen ist in Anlehnung an die Bebauung der näheren Umgebung eine kleinteilige Wohnbebauung mit Eigentumsqualitäten denkbar. Es könnten auch 13 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser entstehen, wenn ein großzügiger Abstand zur sanierten Zeile an der Karl-Lemnitz-Straße eingehalten wird.

Tab. 5.3: Bilanz der Stadtumbaumaßnahmen in der Elballee

Maßnahme	Wohnungszahl
Wohnungszahl vor 2003	1.170
- Abriss 3 Blöcke westlich der Elballee	- 90
= Wohnungszahl 2006	1.080
- Abriss Flurstraße	- 90
+ Neubau von EFH nördlich der Elbstraße	+ 33
+ Neubau von EFH an der Flurstraße	+ 13
Wohnungszahl nach Umsetzung der Maßnahmen	936

⁵ Quelle: Angaben der Eigentümer DWG und WG sowie eigene Auszählungen

Abb. 5.6: Elballee – Umbaukonzept



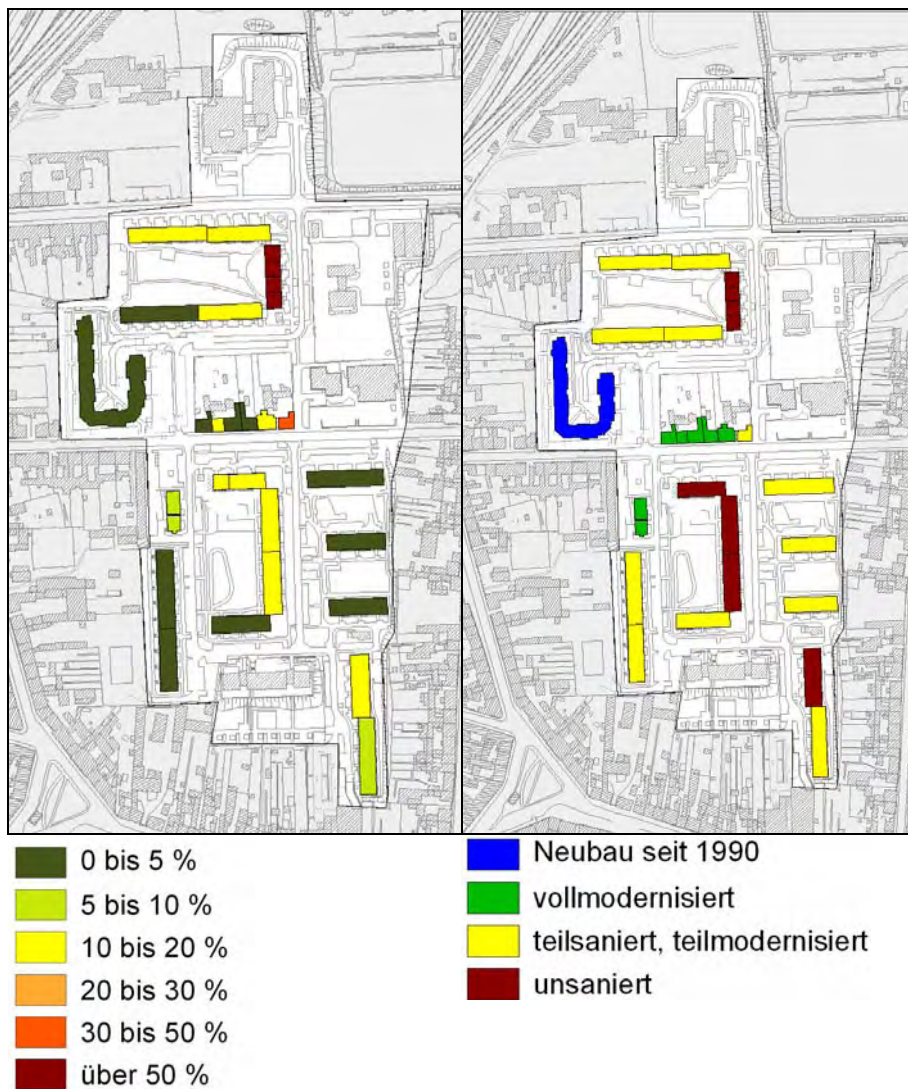
- Modernisierung abschließen
- Entwicklung aus eigener Kraft
- Abriss von Gebäuden
- Kleinteiliges, eigentumsfähiges Wohnen
- Freiraumgestaltung

5.6 Roßlau, Paulick-Ring

Ausgangslage

Der Paulick-Ring ist ein innerstädtisches Plattenbaugebiet, das in den 1970-1980er Jahren entstand. Die Gebäude sind überwiegend teilmodernisiert und befinden sich angesichts des moderaten Baualters in recht gutem Zustand. Von den 856 Wohnungen stehen 100 leer (12%). Der Leerstand konzentriert sich vor allem in einem Objekt, das bereits für den Abriss vorgesehen ist und zu mehr als der Hälfte leer steht.

Abb. 5.7: Paulick-Ring – Leerstand und Sanierungsstand

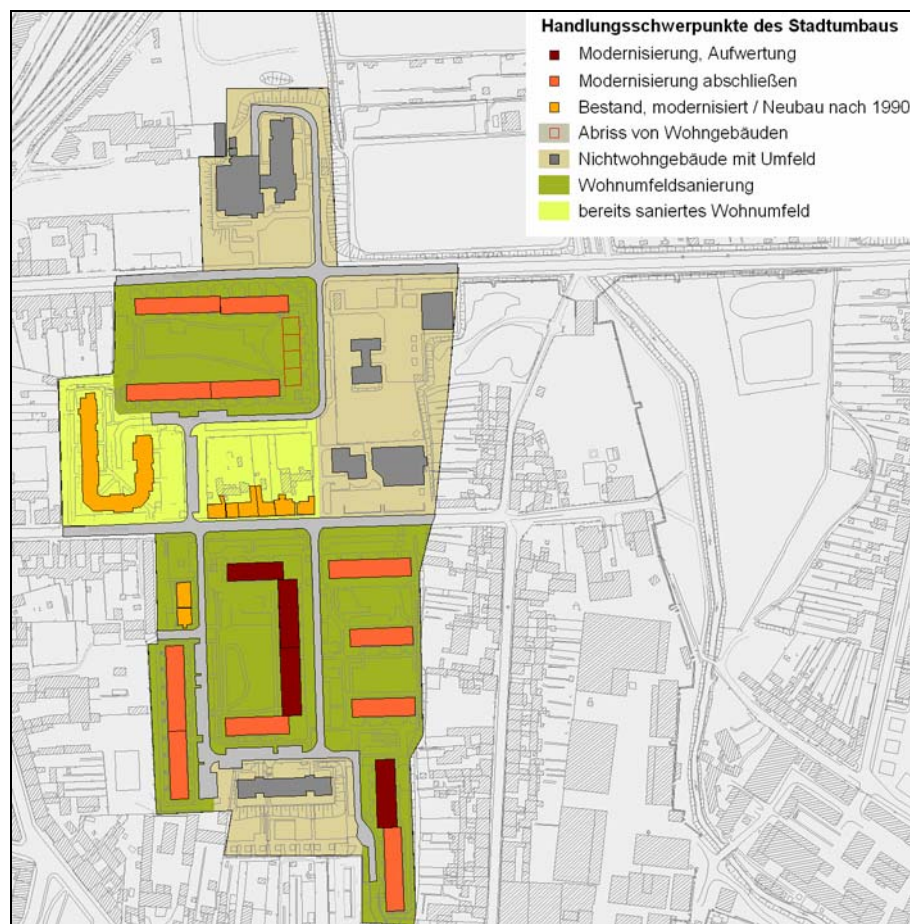


Handlungsstrategie

Lage, Qualität und Preis sorgen für eine anhaltende Nachfrage im Segment der kleineren Haushalte mit mittleren und geringeren Einkommen. Auf absehbare Zukunft bleibt das Gebiet (von einem bereits beschlossenen Abriss abgesehen) bestandssicher. Der Sanierungsprozess im Gebiet soll Schritt für Schritt fortgeführt werden.

Die Umsetzung des bereits beschlossenen Abrisses wird zu einer Reduzierung um 48 WE führen. Weitere Reduzierungspotenziale, wie noch im ersten SEK angedacht, sind mittelfristig nicht erkennbar.

Abb. 5.8: Paulickring - Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus



5.7 Roßlau, Biethe-Süd / Puschkinallee

Ausgangslage

Der Bereich der südlichen Biethe wird vom Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit geprägt. Insgesamt gibt es hier 1.167 Wohnungen. Der Leerstand liegt bei 11% (130 WE).

Im südlichen Bereich zwischen Puschkinallee und Clara-Zetkin-Straße befindet sich ein Ensemble des Werksiedlungsbaus der 1950er Jahre, das denkmalgeschützt ist. Dieses Ensemble sollte im Kernbestand saniert werden und erhalten bleiben. Entlang der Puschkinallee sind spätere städtebauliche Ergänzungen vorgenommen worden. Hier besteht ein Reduzierungspotenzial durch Abriss in Höhe von 44 WE (4 Zeilen).

Abb. 5.9: Biethe Süd - Leerstand

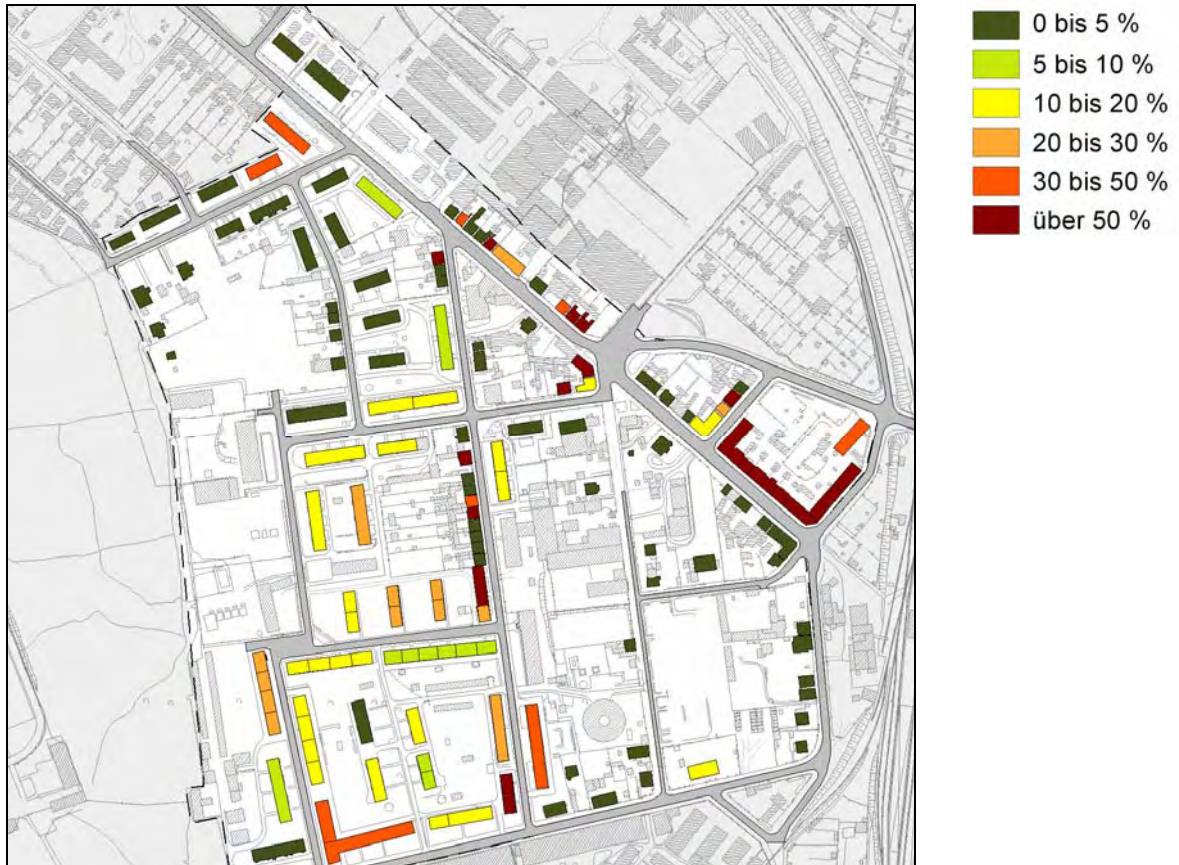


Abb. 5.10: Biethe Süd – Sanierungsstand

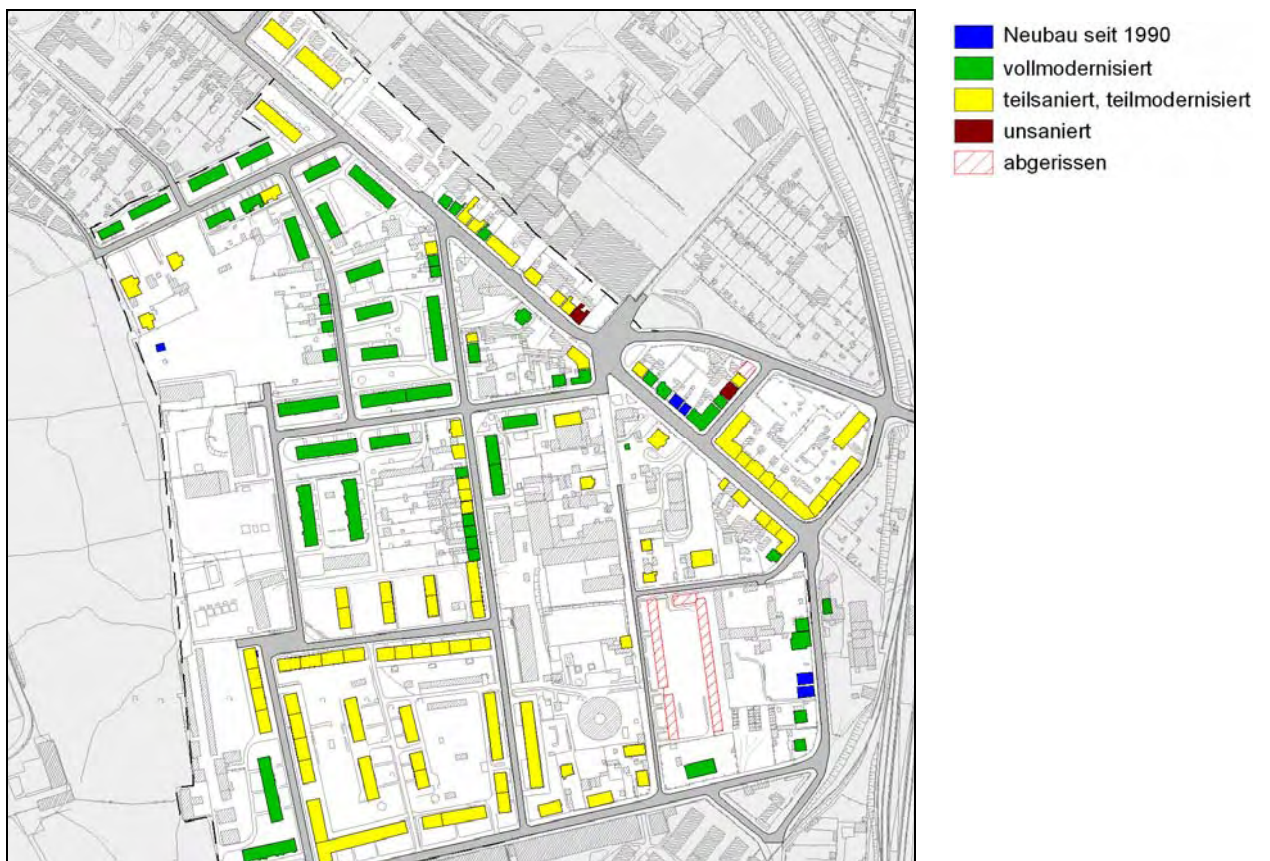


Abb. 5.11: Biethe Süd - Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus



- Entwicklung aus eigener Kraft
- Nichtwohngebäude mit Umfeld
- Erhaltungsbereich, städtebaulich denkmalgeschützt (Aufwertung und Modernisierung)
- geplanter Abriss
- Rückbaupotenzial
- gewerbliche Nachnutzung
- Grünraumgestaltung / - nachnutzung
- potenzieller Standort für Eigenheimbau

Der nordwestliche Teilbereich wird von locker angeordneten frei stehenden Geschossbauten geprägt, die sämtlich weitgehend saniert und sehr gut vermietet sind. Hier besteht in absehbarer Zukunft kein weiteres Reduzierungspotenzial.

Die heute bereits recht fragmentierte Bebauung im nordöstlichen Teilbereich entlang der Magdeburger Straße weist hohen Leerstand auf. Die unsanierten Altbauten im Osten stehen fast völlig leer. Angesichts der Lagenachteile (Bahnlinie, Bundesstraße, Gewerbebereich im Rückraum) ist der Wohnungsbestand in diesem Teilbereich langfristig verzichtbar.

Das langfristige Reduzierungspotenzial liegt hier bei 130 WE.

In Teilbereichen (Puschkinallee / Bernsdorfer Straße) können die Abrissflächen auch baulich für kleinteiligen eigentumsfähigen Wohnungsbau nachgenutzt werden, während vor allem östlich der Magdeburger Straße eine Erweiterung der rückwärtigen Gewerbeflächen bis an die Straße in Frage käme.

Hier könnten ca. 16 neue freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

5.8 Roßlau, Biethe-Nord

Der randstädtische Plattenbaustandort an der nördlichen Biethe hat einen Bestand von 430 Wohnungen, die sich auf 7 Blöcke verteilen. Die Wohngebäude sind im Besitz von WIR und RWG. Vier der Gebäude gelten als teilsaniert, drei als voll modernisiert. Wegen der Lagenachteile (zentrumsfern, z.T. verlärm) liegt der Leerstand mit 33% sehr hoch (140 WE).

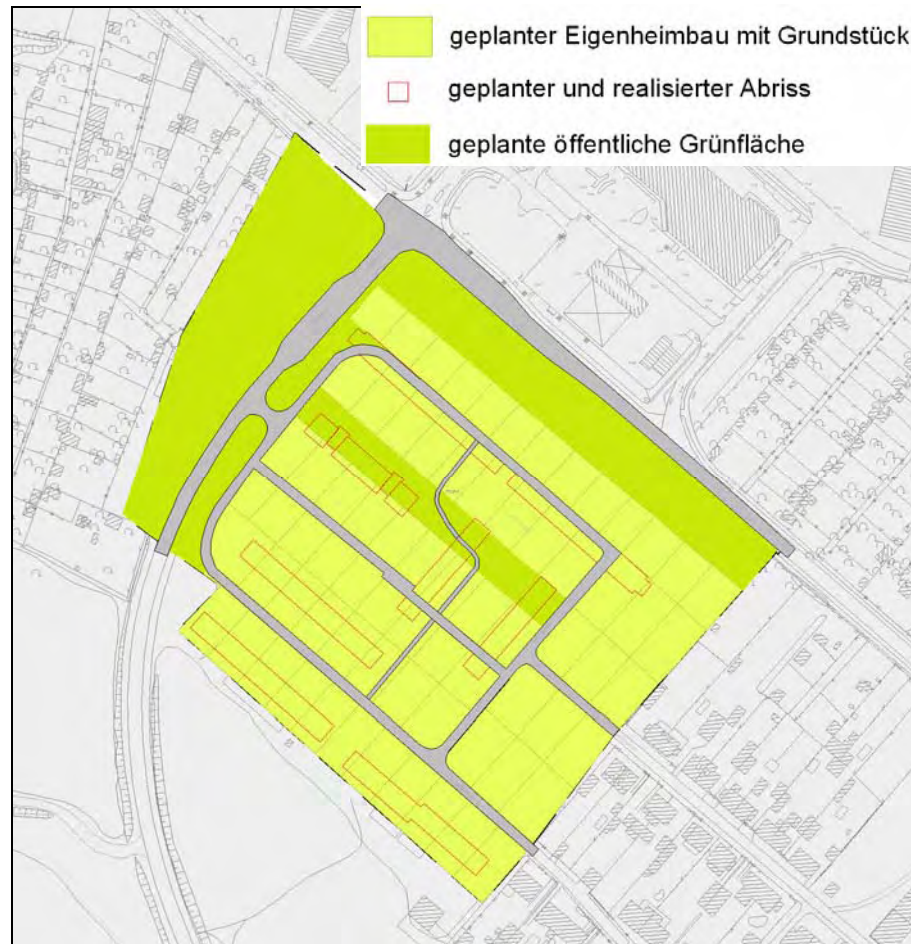
Abb. 5.12: Biethe Nord - Leerstand



Abb. 5.13: Biethe Nord - Sanierungsstand



Abb. 5.14: Biethe Nord - Leerstand und Sanierungsstand



Bereits im ersten STEK wurde dieser Geschloßwohnungsstandort als nicht zukunftsfähig und langfristig verzichtbar angesehen. Dieser Bewertung sollte weiter gefolgt werden. Mittelfristig könnte hier eine kleinteiligere Wohnbebauung, etwa in Form von Reihen- und Einfamilienhäusern, entstehen.

Kurzfristig besteht ein Reduzierungspotenzial durch Abriss im Umfang von 150 WE. Langfristig können auch die übrigen 280 WE vom Markt genommen werden. Im Rahmen einer Neubebauung könnten gut 70 Wohnungen in Einfamilien- und Reihenhäuser entstehen.

5.9 Roßlau, Garnison

Der kleine Plattenbaustandort auf dem früheren Kasernengelände im Nordosten (E 10) ist ein Konversionsprojekt. Die fünfgeschossigen Zeilen sind modernisiert. Von den 314 Wohnungen stehen 88 leer. Die hohe Leerstandsquote von 28% resultiert aus der abgeschiedenen Lage, Wohnumfeldmängeln, einem negativen Image sowie einer unübersichtlichen kleinteiligen Eigentümerstruktur. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Bereich für die Wohnraumversorgung von Roßlau in der längerfristigen Perspektive verzichtbar.

Langfristig besteht ein Reduzierungspotenzial von bis zu 314 Wohnungen.

6. Bilanz des Stadtumbaus

6.1 Programmteil Rückbau

Dessau

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.

Gegenwärtig liegen die Förderanträge für den Abriss von noch einmal 1.300 Wohnungen sowie objektkonkrete Abrissplanungen für weitere 900 Wohnungen vor. Damit wäre das Rückbauvolumen im Konsensplan des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 bereits erreicht. Allerdings sind nicht alle damals vorgesehenen Rückbauvorhaben umgesetzt worden.

Dies liegt nicht zuletzt an den konkreten Förderkriterien im Stadtumbau (keine durchgängige Altschuldenentlastung für abgerissenen Wohnraum) sowie an der unterschiedlichen wirtschaftlichen Situation der einzelnen Wohnungsunternehmen. 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.

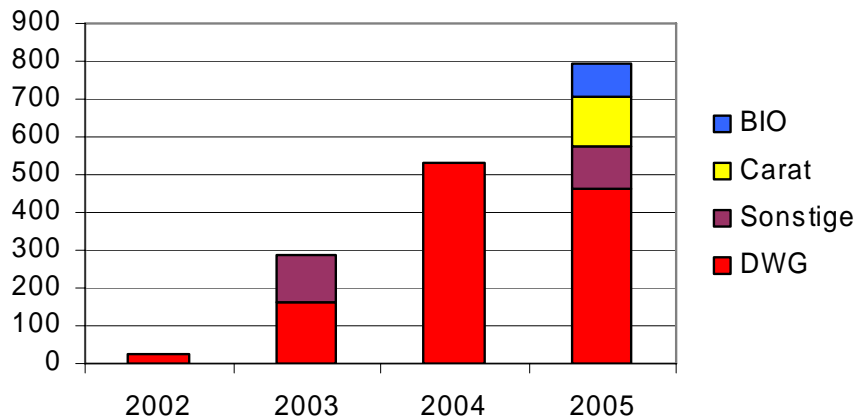
Tab. 6.1: Dessau: Bilanz Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau (Stand 4/06)¹

Fördergebiet		2002	2003	2004	2005	2006	Ges.
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
Östereich-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
	realisiert im Kalenderjahr	24	290	533	795	24	1.666

¹ Quelle: Stadtverwaltung Dessau, Dezernat für Bauwesen und Umwelt, April 2006.

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

Abb. 6.1: Zahl der Wohnungsabriss im Stadtumbau von Dessau nach Jahren und Eigentümern²



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 vermarktbare 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.

Tab. 6.2: Dessau: Wohnungsabriss im Stadtumbau nach Eigentümern³

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

Roßlau

In **Roßlau** wurden bis einschließlich Programmjahr 2006 Fördermittel für den Abriss von 410 Wohnungen beantragt, davon wurden bis 2005 knapp 105 Wohnungen abgerissen.

² Quelle: Stadtverwaltung Dessau, Dezernat für Bauwesen und Umwelt, April 2006.

³ ebd.

Tab. 6.3: Roßlau: Bilanz Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau (Stand 6/06)⁴

Fördergebiet		2002	2003	2004	2005	2006	Gesamt
Westliche Altstadt	beantrag für PJ	0	0	10	26	21	31
	Bewilligt für PJ	0	0	9	1	0	10
	realisiert im Jahr	0	0	9	1	0	10
Biethe	beantrag für PJ	86	9	0	84	234	329
	Bewilligt für PJ	86	9	0	0	0	95
	realisiert im Jahr	0	90	0	5	0	95
Paulickring / Nordstraße	beantrag für PJ	0	48	0	48	48	48
	Bewilligt für PJ	0	0	0	0	0	0
	realisiert im Jahr	0	0	0	0	0	0
Gesamt	beantrag für PJ	86	57	10	158	303	408
	Bewilligt für PJ	86	9	9	1	0	105
	realisiert im Jahr	0	90	9	6	0	105
	davon WIR	0	90	0	5	0	95
	sonstige	0	9	1	0	0	10

Ähnlich wie in Dessau wurde auch in Roßlau die Hauptlast der Rückbaumaßnahmen zur Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarkt von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft getragen, der Wohnbau- und Immobilien-gesellschaft Roßlau mbH (WIR). Auf die WIR entfielen 90 % des im Stadtumbau zurück gebauten Wohnraums.

6.2 Programmteil Aufwertung

Dessau

Der größte Teil der bisher durchgeführten bzw. noch in der Durchführung befindlichen Aufwertungsmaßnahmen in Dessau konzentrierte sich auf die Innenstadt. Mit großem Abstand folgt das Österreichviertel. In den übrigen Fördergebieten fanden bisher nur einige wenige (Rodebille-Viertel) bzw. gar keine (Ebertallee und Elballee) Aufwertungsmaßnahmen statt.

Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Gebäudesanierungen, Wohnumfeldverbesserungen und Aufwertungen öffentlicher Räume. Weitere Maßnahmen umfassten Planungsleistungen zur Vorbereitung des Stadtumbaus, die Errichtung von Stellplatzanlagen sowie stadttechnische Anpassungen.

Im Programmjahr 2006 sollen die Aufwertungsmaßnahmen energisch fortgeführt werden. Mit 12,8 Mio. Euro wurden mehr als doppelt so viele Aufwertungsfördermittel beantragt wie in den Jahren 2002 bis 2005 zusammen. Im Mittelpunkt der Aufwertungsanstrengungen steht die Gestaltung des Grünzugs in der Stadtfolgelandschaft. Baumaßnahmen der öffentlichen Hand umfassen die Sanierung von 3 Schulen, den Bau einer neuen Sporthalle für das Philanthropinum sowie Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen. Zudem sollen 4 Wohngebäude durch DWG und Wohnungsverein modernisiert werden. Weitere Stadtumbaumaßnahmen sollen durch planerische Leistungen im Jahr 2006 vorbereitet werden. Dies betrifft die Fortführung der Quartierskonzepte im Fördergebiet Innenstadt sowie die Bebauungsplanung für die Flössergasse.

⁴ Quelle: Stadtverwaltung Roßlau. Juli 2006. Bei den beantragten WE treten bei den einzelnen Programmjahren Wiederholungen auf, da bei Nichtbewilligung die entsprechenden WE (zum größten Teil) in folgenden Programmjahren erneut beantragt wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet die tatsächliche Anzahl der beantragten WE.

Tab. 6.4: Aufwertungsmaßnahmen in Dessau 2002 bis 2005⁵

Maßnahme		Objekt (Träger)
Programmjahr 2002 (realisiert)		
1.	Stellplatzerrichtung	Friedrich-Naumann-Straße
2.	Stellplätze	Askanische, Ecke Amalienstraße
3.	Sbl. Planungsleistungen	Österreichviertel
Programmjahr 2003 (realisiert)		
1.	Ordnungsmaßnahmen	Basedowstraße 1-2
2.	Platzgestaltung	Askanische, Ecke Amalienstraße
3.	Kurzschluss von Kläranlagen	(DWG)
4.	Planungen	Forstschreibung STEK, Flössergasse, Heidestraße Nord
Programmjahr 2004 (realisiert)		
1.	Planungswerkstatt	Heidestraße Nord
2.	Planungsleistungen	Flössergasse
3.	Kurzschluss von Kläranlagen	(DWG)
Programmjahr 2005 (realisiert / in Durchführung befindlich)		
1.	Sanierung	Muldstraße 72-86 (WG)
2.	Sanierung	Franzstraße 118, 120a-c (DWG)
3.	Errichtung Stadionparkplatz	Stadion
4.	Aufwertung Stadtfolgelandschaft	Bereich Ostgrünzug
5.	Aufwertung Stadtfolgelandschaft	Bereich Westgrünzug
6.	Planungen	Forstschreibung STEK, Quartierskonzepte, Planungswerkstatt
7.	Kommunikationsprojekt „Neue Stadtlandschaft“	
8.	Flächenerwerb im entstehenden Grünzug	

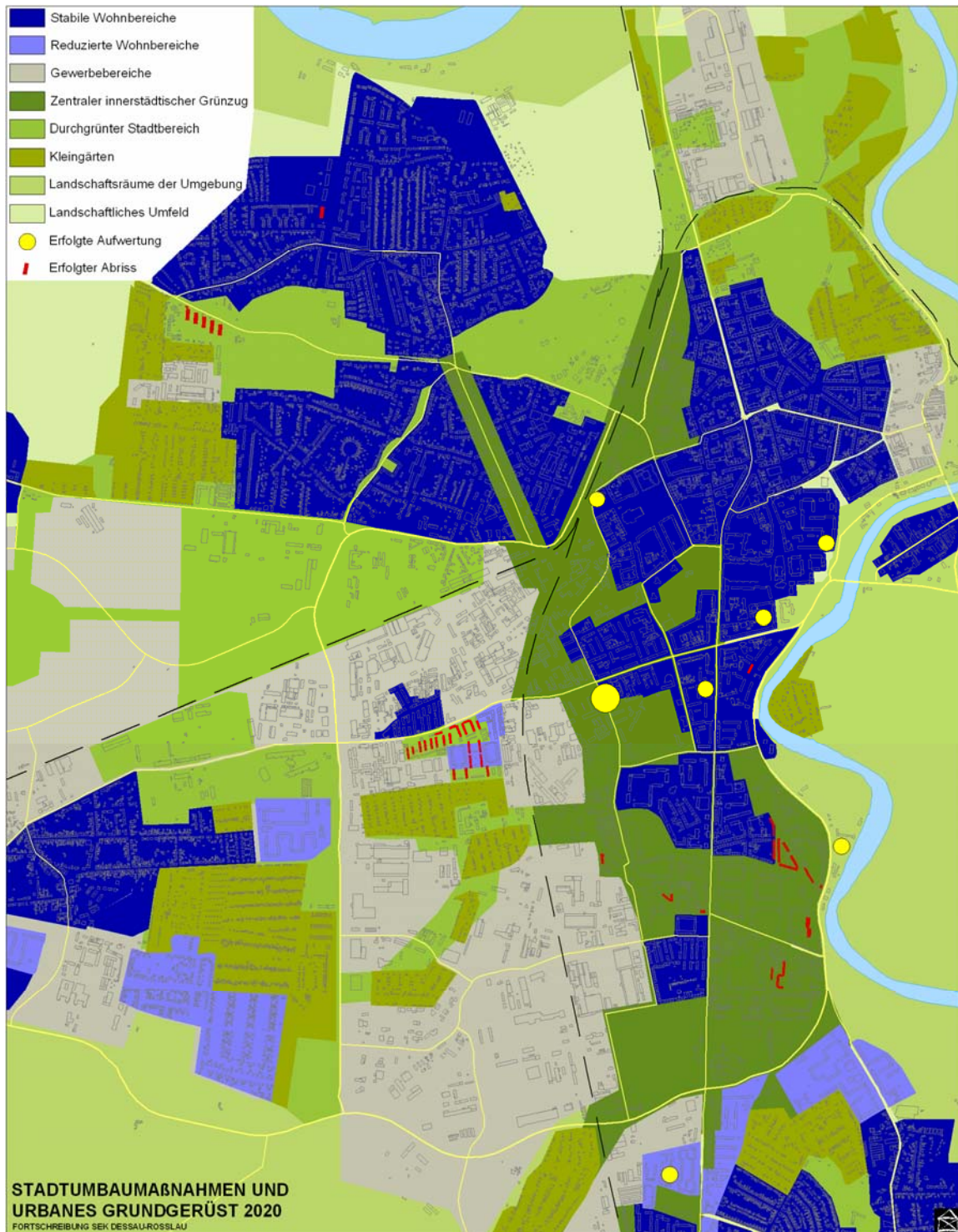
Tab. 6.5: Geplante Aufwertungsmaßnahmen in Dessau 2006⁶

Programmjahr 2006		
1.	Aufwertung / Gestaltung	Ost- und Westgrünzug
2.	Aufwertung / Gestaltung	In den Quartieren
3.	Planungen	B-Plan Flössergasse, Quartierskonzepte
4.	Wettbewerb	Zentralbereich Stadtumbau und Satelliten
5.	Ordnungsmaßnahme	Lange Gasse 17
6.	Sanierung	Törtener Straße 14
7.	Generalsanierung	Grundschule „Friederikenstraße“
8.	Generalsanierung	Schule für Lernbehinderte „Pestalozzi“
9.	Generalsanierung	Grundschule „Heideschule“
10.	Ersatzneubau Sporthalle	Gymnasium „Philanthropinum“
11.	Sanierung	Agnesstraße 26-30 (Wohnungsverein)
12.	Sanierung	Am Pollingpark 29-33 (DWG)
13.	Sanierung	Mauerstraße 29-33 (DWG)
14.	Sanierung	Mauerstraße 24-28 (DWG)
15.	Ordnungsmaßnahme	Stiftstraße (DWG)
16.	Infrastrukturmaßnahmen	(DW)
17.	Projekt Selbstnutzer	
18.	Flächenerwerb im entstehenden Grünzug	

⁵ Übersicht über die Stadtumbauförderung der Stadtverwaltung Dessau, Dezernat für Bauwesen und Umwelt, Januar 2006.

⁶ Übersicht über die Stadtumbauförderung der Stadtverwaltung Dessau, Dezernat für Bauwesen und Umwelt, Januar 2006.

Abb. 6.2: Stadtumbaumaßnahmen in Dessau und urbanes Grundgerüst 2020



Wie die Verortung der bislang durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen auf dem Zielplan „Urbanes Grundgerüst 2020“ zeigt, stand die überwiegende Mehrzahl der Abrissmaßnahmen in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild des Stadtumbaus. Ein Großteil der Abrisse konzentrierte sich auf den geplanten innerstädtischen Grünzug.

Die Aufwertungsmaßnahmen wurden – ebenfalls in Übereinstimmung mit dem Leitbild – vorrangig auf den innerstädtischen urbanen Kern von Dessau gelenkt. In den kompakten Stadtquartieren wurden Wohngebäude, Wohnumfelder und Freiräume aufgewertet. Ein Teil der Aufwertungsmittel wurde zur Gestaltung des innerstädtischen Grünzugs herangezogen.

Tab. 6.6: Dessau: Antragstellungen und Bewilligungen von Aufwertungsmaßnahmen in den Programmjahren 2002 bis 2005⁷

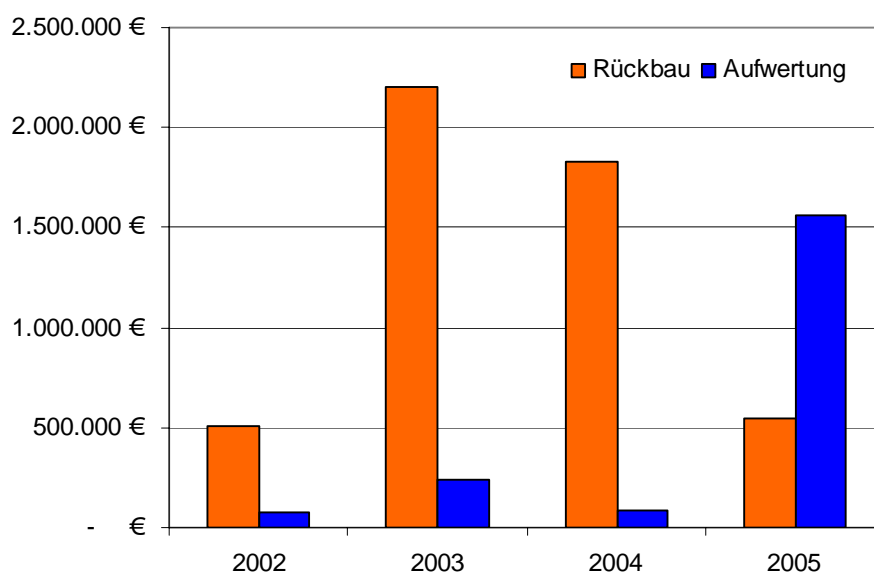
Programmjahr	Beantragungen (in €)	Bewilligungen (in €)	Bewilligungen (in %)
2002	90.000	80.000	89%
2003	330.000	240.000	73%
2004	1.310.000	88.000	7%
2005	4.010.000	1.560.000	39%
seit 2002	5.740.000	1.968.000	34%

Seit 2004 ist das beantragte Fördervolumen im Programmteil Aufwertung rapide gestiegen. Dies spiegelte sich ab 2005 auch im wachsenden Umfang der bewilligten Fördermittel wider. Für die beantragten Aufwertungsmaßnahmen im Programmjahr 2006 steht die Bewilligung noch aus. In den Jahren zuvor war der Anteil der bewilligten Beantragungen sehr unterschiedlich und reichte von 7% bis 89%. Im Schnitt wurden bisher 34% aller beantragten Fördermittel bewilligt.

In den ersten drei Jahren der Stadtumbauförderung überwogen die Rückbaumittel (500.000 € bis knapp 2,5 Mio. €) deutlich. Die Aufwertungsmittel spielten mit 80.000 € bis 240.000 € nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2005 überwog mit gut 1,5 Mio. € erstmals die Aufwertungsförderung gegenüber 0,5 Mio. € Rückbauförderung. In der Beantragung für das Programmjahr 2006 stehen Aufwertungsmittel in Höhe von 12,8 Mio. € und Rückbaumittel in Höhe von 3,9 Mio. €.

Die Einheit von Rückbau und Aufwertung gehört zu den Grundprinzipien des Förderprogramms Stadtumbau Ost. Nachdem anfangs der Rückbau deutlich überwog, rückt nun in Dessau die Aufwertung stärker in den Mittelpunkt.

Abb. 6.3: Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in Dessau, 2002 bis 2005



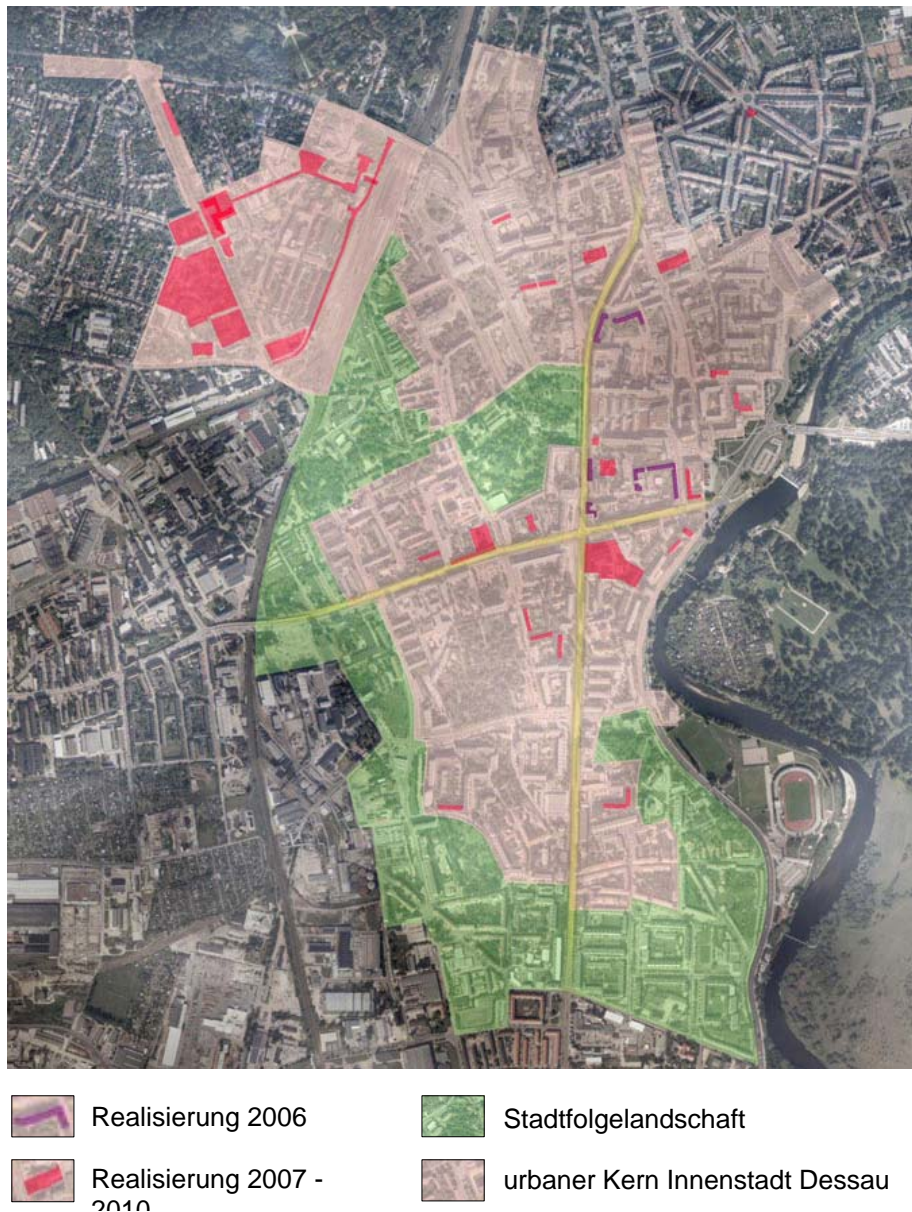
⁷ Übersicht über die Stadtumbauförderung der Stadtverwaltung Dessau, Dezernat für Bauwesen und Umwelt, Januar 2006.

Wichtige Vorhaben in der Dessauer Innenstadt bis 2010

Die Abb. 6.4 zeigt die räumliche Verteilung wichtiger Aufwertungs- und Bauvorhaben in der Innenstadt. Die violett gefärbten Maßnahmen werden bereits 2006 in Angriff genommen, die rot markierten sind erst für den Zeitraum 2007 bis 2010 vorgesehen.

Räumlich liegt der Schwerpunkt der geplanten Aufwertungs- und Baumaßnahmen westlich des Hauptbahnhofes im Bereich der Gropiusallee, der Bauhausstraße und der Rathenausstraße. Weitere Schwerpunkte, insbesondere der Wohnungsunternehmen, liegen nördlich und südlich der Askanischen Straße sowie in einem Bereich der nördlichen Kavalierrstraße. Hier sind die Maßnahmen räumlich jedoch nicht so stark konzentriert.

Abb. 6.4: Aufwertungs- und Bauvorhaben von Wohnungsunternehmen sowie öffentlichen und privaten Investoren in Dessau bis 2010



Aufwertungs- und Baumaßnahmen der Wohnungsunternehmen in Dessau

Die Aufwertungs- und Baumaßnahmen der Wohnungsbauunternehmen in der Innenstadt konzentrieren sich auf die Sanierung des eigenen Bestandes. Daneben sind einige wenige Neubauten und Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen.

Für einige Sanierungsvorhaben der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (vgl. Tab. 6.6, DWG, Objekt-Nr. 1 bis 9, 11) muss noch geprüft werden, ob die Wirtschaftlichkeit durch höheren Einsatz von Eigenkapital erzielt werden kann.

Tab. 6.7: *Aufwertungs- und Baumaßnahmen der Wohnungsunternehmen in der Innenstadt bis 2010*

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG)			
Objekt	Maßnahme	Realisierung	
1.	Kurze Gasse 2-10	Sanierung	2007 – 2010
2.	Poststraße 5-11	Sanierung	2006
3.	Lange Gasse 1	Sanierung	2007 – 2010
4.	Kavalierstraße 63-69	Sanierung	2007 – 2010
5.	Kavalierstraße 73-75	Sanierung	2007 – 2010
6.	Wallstraße 27, 28	Sanierung	2007 – 2010
7.	Marktstraße 11	Sanierung	2007 – 2010
8.	Marktstraße 2-8	Sanierung	2007 – 2010
9.	Steinstraße 2-8	Sanierung	2007 – 2010
10.	Steinstraße 3-11	Sanierung	2007 – 2010
11.	Wallstraße 25	Sanierung	2007 – 2010
12.	Askanische Straße 5	Sanierung	2007 – 2010
13.	Kantorstraße 7-11	Sanierung	2007 – 2010
14.	Mauerstraße 29-33	Sanierung	2007 – 2010
15.	Mauerstraße 24-28	Sanierung	2007 – 2010
16.	Franzstraße 118-120a-c	Sanierung	2007 – 2010
17.	Gropiusallee 64-70	Sanierung	2007 – 2010
Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G.			
1.	Heinrich-Heine-Straße 1a	Neubau	2006
2.	Muldstraße 86a	Neubau	2007 – 2010
3.	Muldstraße 86-82	Sanierung	2007 – 2010
4.	Am Gestänge 2-6	Sanierung	2007 – 2010
5.	Am Lustgarten 13-16	Sanierung	2007 – 2010
6.	W.-Lohmann-Straße / Ask. Str.	Wohnumfeld	2007 – 2010
Wohnungsverein Dessau e.G.			
1.	Agnesstraße 26-30	Sanierung	2006
2.	Wolfgangstraße 15-16	Sanierung	2007 – 2010
3.	Hausmannstraße 2-8	Sanierung	2007 – 2010
4.	Hausmannstraße 10-18	Sanierung	2007 – 2010
5.	Am Pollingpark 6-16	Sanierung	2007 – 2010
6.	Am Leipziger Tor 6-9	Sanierung	2007 – 2010
7.	Am Leipziger Tor 10-14	Sanierung	2007 – 2010

Aufwertungs- und Baumaßnahmen sonstiger privater Investoren in Dessau

Weitere private Vorhaben sind ab 2007 geplant. Dabei handelt es sich ausschließlich um bauliche Maßnahmen, wie der Neubau des Medizinischen Kompetenzzentrums oder die Erweiterung der Anhaltischen Diakonissenanstalt. Darüber hinaus gibt es Planungen zur Sanierung und Umgestaltung von Gebäuden und Einrichtungen (Kristallpalast, Haut- und Frauenklinik).

Bei vier der sieben privaten Vorhaben handelt es sich um Investitionen im Klinik-, Gesundheits- und Krankenkassenbereich. Die übrigen privaten Investoren kommen aus dem Bereich Handel und Gewerbe.

Tab. 6.8: *Aufwertungs- und Baumaßnahmen sonstiger privater Investoren in der Innenstadt bis 2010*

Private Investoren		Realisierung
1.	Anhaltische Diakonissenanstalt (Erweiterung)	2007 – 2010
2.	Landesbetrieb Bau (Umgestaltung Haut- / Frauenklinik)	2007 – 2010
3.	Medizinisches Kompetenzzentrum (Neubau)	2007 – 2010
4.	Barmer (Neubau)	2007 – 2010
5.	Kristallpalast (Sanierung)	2007 – 2010
6.	Horten (Neubau)	2007 – 2010

Aufwertungs- und Baumaßnahmen öffentlicher Investoren

Der Schwerpunkt der öffentlichen Aufwertungs- und Baumaßnahmen liegt bei der Sanierung öffentlicher Gebäude sowie der Gestaltung öffentlicher Straßenräume und Plätze. Der Zeithorizont für die Umsetzung wird überwiegend auf 2007 bis 2010 angesetzt. Zwei Maßnahmen sind bereits für 2006 vorgesehen.

Drei der öffentlichen Maßnahmen zielen auf die Stärkung von Forschungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Darüber hinaus werden öffentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen aufgewertet.

Tab. 6.9: *Aufwertungs- und Baumaßnahmen öffentlicher Investoren in der Innenstadt bis 2010*

Öffentliche Investoren		Realisierung
1.	Bauhaus (Sanierung)	2007 – 2010
2.	Bauhausplatz/Bauhausstraße/Seminarplatz (Gestaltung)	2007 – 2010
3.	Neubau Bahnhofstraße, Umgestaltung Westausgang Hbf	2007 – 2010
4.	Bibliothek Hochschule Anhalt / Stiftung Bauhaus	2007 – 2010
5.	Technologie- und Gründerzentrum	2006
6.	stadtschwimmhalle / Jugendstilbad	2006
7.	Altes Theater	2007 – 2010
8.	AOK-Gebäude mit Turnhalle Philanthropinum	2007 – 2010

Roßlau

Die Aufwertungsmaßnahmen in Roßlau konzentrierten sich auf die Erneuerung stadtbildprägenden Straßenräume in der Altstadt sowie auf die Aufwertung von Schulen und Kindertagesstätten. Räumlicher Schwerpunkt war die Altstadt. Vor allem in den ersten Jahren des Programms Stadtumbau Ost konnten hier umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen realisiert werden.

Tab. 6.10: Aufwertungsmaßnahmen in Roßlau 2002 bis 2005⁸

Maßnahme		Fördergebiet
Programmjahr 2002 (realisiert)		
1.	Erneuerung Ziegelstraße (mehrere BA)*	Westliche Altstadt
2.	Erneuerung Bandhauerstraße (mehrere BA)	Westliche Altstadt
3.	Erneuerung Hohe Straße	Westliche Altstadt
4.	Erneuerung Mörikestraße / Schifferstraße*	Westliche Altstadt
5.	Sanierung Stadthaus II	Westliche Altstadt
6.	Sicherungsmaßnahmen Burg	Westliche Altstadt
7.	Planung: Wettbewerb Barrierefreie Kommune	
8.	Beitrag Landesbauausstellung	
9.	Behindertentoilette ev. Kirche	Westliche Altstadt
10.	ÖTA Umlandstraße	Westliche Altstadt
11.	Aufwertung Kita „Fuchs und Elster“	Paulickring / Nordstr.
12.	Aufwertung GS Waldstraße einschl. Turnhalle	Paulickring / Nordstr.
13.	Aufwertung Grund- und Sekundarschule Biethe	Biethe
14.	Aufwertung Kita „Benjamin Blümchen“	Biethe
15.	Aufwertung Kita St. Marien“, geplant	Biethe
Programmjahr 2003 (realisiert)		
1.	Aufwertung GS Waldstraße einschl. Turnhalle	Paulickring / Nordstr.
2.	Behindertentoilette Ölmühle	Paulickring / Nordstr.
3.	Aufwertung Grund- und Sekundarschule Biethe	Biethe
4.	Aufwertung Kita „Benjamin Blümchen“	Biethe
5.	Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept	
Programmjahr 2004 (realisiert)		
1.	Gestaltung der „Neuen Fuge“	Westliche Altstadt
2.	Sicherungsmaßnahmen Burg	Westliche Altstadt
3.	Umgestaltung Wochenmarkt, geplant	Westliche Altstadt
	Aufwertung Grundschule Waldstraße-	Paulickring / Nordstr.
	Aufwertung Kita St. Marien“, geplant	Paulickring / Nordstr.
Programmjahr 2005 (realisiert / in Durchführung befindlich)		
Keine Bewilligung		

* Zum Teil noch in Ausführung

Auch für das Programmjahr 2006 hat Roßlau umfangreiche Aufwertungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von 2,58 Mio. € zur Förderung im Programm Stadtumbau Ost beantragt. Im Fördergebiet westliche Altstadt sind Maßnahmen zur Sanierung der Burg, zur Erneuerung der Schifferstraße und zur Entwicklung des Handelsquartiers geplant. In der Biethe geht es um die Aufwertung der Bietheschule, die Erneuerung der Mitschurinstraße, die Anlage von Spielplätzen sowie die Nachnutzung von Abrissflächen. Im Fördergebiet Paulickring soll die Aufwertung der Grundschule Waldstraße sowie der Kindertagesstätten St. Marien und „Fuchs und Elster“ fortgesetzt werden. Weitere Vorhaben betreffen die Revitalisierung des Geländes am Elbwerk sowie die Freiraumgestaltung im Quartier Paulickring/Waldstraße.

⁸ Nach Angaben der Stadtverwaltung Roßlau, Juli 2006.

7. Soziale Infrastruktur

7.1 Schulen und Kindertagesstätten

Als Oberzentrum hat Dessau weit über den eigenen Bedarf hinausgehende soziale, kulturelle und sportliche Funktionen zu übernehmen. Zur Versorgung der Bevölkerung in der Region Anhalt soll eine möglichst breite Palette von hochwertigen Infrastruktureinrichtungen in den verschiedensten Kategorien angeboten werden.

In der Dessauer Kindertagesstättenbedarfs-, Schulentwicklungs-, Jugend- und Altenhilfeplanung wurden die Bedarfe aktualisiert und in die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts aufgenommen.

Bedarfsprognosen

Für die Einschätzung der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe werden im Folgenden die prognostizierten Entwicklungen der betroffenen Altersgruppen analysiert.

Tab. 7.1: Kinder und Jugendliche nach Altersgruppen bis 2020

Altersgruppe	Trendszenario (Konsolidierungsszenario)			
	2005	2010	2015	2020
0 bis 5	2.777 (2.784)	2.225 (2.427)	1.870 (2.449)	1.289 (2.368)
6 bis 9	1.711 (1.715)	1.607 (1.742)	1.271 (1.658)	1.064 (1.785)
10 bis 15	2.781 (2.786)	2.359 (2.508)	2.309 (2.737)	1.893 (2.691)
16 bis 19	3.668 (3.674)	1.267 (1.435)	1.152 (1.633)	1.045 (1.942)

Bei den Kindern im Kindergartenalter (0 bis 5 Jahre) ist bis zum Jahr 2010 eine Verringerung auf 80 bis 87% zu erwarten. Während sich bei dem Konsolidierungsszenario bis 2020 die Anzahl dieser Altersgruppe stabilisiert, wird im Trendszenario ein sehr starker Rückgang auf 46% prognostiziert. Dementsprechend wird der Bedarf an Kindergartenplätzen bis zum Jahr 2010 in beiden Fällen zurückgehen, danach entweder konstant bleiben (Konsolidierungsszenario) oder nochmals stark schrumpfen (Trendszenario).

Tab. 7.2: Veränderung der Anzahl der Kinder und Jugendliche nach Altersgruppen bis 2020 in Prozent (2005 = 100)

Altersgruppe	Trendszenario (Konsolidierungsszenario)			
	2005	2010	2015	2020
0 bis 5	100 (100)	80 (87)	67 (88)	46 (85)
6 bis 9	100 (100)	94 (102)	74 (97)	62 (104)
10 bis 15	100 (100)	85 (90)	83 (98)	68 (97)
16 bis 19	100 (100)	35 (39)	31 (44)	28 (53)

Die Anzahl der Kinder im Grundschulalter (6 bis 9 Jahre) wird im Trendszenario bis 2010 zuerst leicht rückläufig prognostiziert, bis 2020 sinkt sie jedoch bis zu 62% ab. Im Konsolidierungsszenario hingegen bleibt die Anzahl relativ konstant bzw. steigt leicht auf 104% im Jahr 2020. Somit ergeben sich unterschiedliche Szenarien für die Bedarfsermittlung an Grundschulplätzen. Tritt das Konsolidierungsszenario ein, ergibt sich mittel- und langfristig lediglich eine geringfügige Bedarfsänderung. Beim Eintreten des Trendszenarios müssten mittelfristig erhebliche Überkapazitäten abgebaut werden.

Die Altersstufe der 10 bis 15-Jährigen entwickelt sich in beiden Szenarien zuerst rückläufig. Während sie beim Trendszenario bis 2015 vorerst nur leicht sinkt, um bis 2020 schließlich bis auf 68% zu fallen, steigt sie beim Konsolidierungsszenario bis 2015 auf 98% an und bleibt bis 2020 in etwa konstant. Für die Bedarfsermittlung an Plätzen in Sekundarschulen und Gymnasien bedeutet dies bis 2010 einen leicht geringeren Bedarf für beide Szenarien. Die Entwicklung des Bedarfes nach 2010 hängt von dem jeweiligen Szenario ab.

In beiden Szenarien wird ein sehr starker Einbruch bei der Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 19 Jahren prognostiziert. Schon bis 2010 reduziert sich die Größe dieser Altersgruppe auf 35% bis 39%. Während im Konsolidierungsszenario die Anzahl wieder auf 53% bis 2020 steigt, sinkt sie im Trendszenario auf weniger als ein Drittel des Wertes von 2005. Damit ergibt sich bereits kurzfristig ein stark gesunkener Bedarf an Schulplätzen an Gymnasien.

Kindertagesstätten

Die infrastrukturelle Ausstattung im Bereich der Kindertagesstätten wurde in den letzten Jahren wegen des sinkenden Bedarfs und geänderter Organisationsformen immer wieder an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Im Jahr 2005 gab es im gesamten Stadtgebiet von Dessau **37 Kindereinrichtungen**¹, davon 16 in freier Trägerschaft. Diese bieten eine Kapazität von ca. 2.400 Krippen- und Kindergartenplätzen sowie 1.170 Hortplätzen. Die Auslastung (das Verhältnis angemeldeter Kinder zur vorhandenen Platzkapazität) lag 2003 bei insgesamt 93,9 % im Kindergartenbereich und bei 47,6% im Krippenbereich.

Angesichts der längerfristig nochmals sinkenden Geburtenzahlen ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kita-Plätzen weiter abnehmen wird. Im Schuljahr 2005/06 wurde für die Kita „Kleine Elbebiber“ ein Aufnahmestopp veranlasst, um die Einrichtung perspektivisch schließen zu können.

¹ Stadt Dessau, Jugendhilfeausschuss: „Mittelfristige Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt Dessau bis 2009, Beschlussvorlage für den Stadtrat, Stand: 16.03.2005

Tab. 7.3: Kita-Standorte im April 2005

Öffentliche Träger		
1.	Kita „Flössergasse 1“	Flössergasse
2.	Kita „Flössergasse 2“	Flössergasse
3.	Hort in der GS Friederikenplatz	Friederikenstraße
4.	Kita „Nesthäkchen“	Ballenstedter Straße
5.	Hort an der GS „Am Akazienwäldchen“	Mariannenstraße
6.	Hort am Georgengraben	Am Georgengraben
7.	Kita „Pustebume“	Hauptstraße
8.	Kita „Märchenland“	Am Plattenwerk
9.	Betriebskita „Mäuseland“	Auenweg
10.	Kita „Sausewind“	Wolfsgartenstraße
11.	Kita „Spielhaus“	Pappelgrund
12.	Kita „Kleutscher Spatzennest“	Kastanienweg
13.	Kita „Sonnenkäfer“	Schulstraße
14.	Kita „Kinderland“	Südstraße
15.	Hort in der GS Kreuzberge	W.-Seelenbinder-Straße
16.	Kita „Mildensee'er Spielbude“	Pötnitz
17.	Kita „Waldersee“	Goltewitzer Straße
18.	Kita „Villa Kunterbunt“	F.-Mehring-Straße
19.	KK „Bussibär“	Kühnauer Straße
20.	Kita „Bremer Stadtmusikanten“	Brauereistraße
21.	Kita „Kleine Elbebiber“	Neckarstraße
Freie Träger		
1.	Kita „Maria Montessori Haus 1“	Oranienstraße
2.	Kita „Maria Montessori Haus 2“	Oranienstraße
3.	Hort an der Evangelischen Grundschule	Schillerstraße
4.	Kita „Alexandraschule“	Johannisstraße
5.	Integrative, Heilpädagogische Kita	Radegaster Straße
6.	Integrative Kita	Radegaster Straße
7.	Hort in der GS „Geschwister Scholl“	Bernburger Straße
8.	Kita „Mosigkauer Schlosskinder“	Knobelsdorffallee
9.	Hort „Zauberburg“	Schochplan
10.	Waldkindergarten Dessau	Heidestraße
11.	Kita „Marienschule“	Stenesche Straße
12.	Kita „Sonnenköppchen“	Augustenstraße
13.	KG Kreuzgemeinde	An der Kreuzkirche
14.	Hort der BIP-Kreativitätsschule	Tempelhofer Straße
15.	Kita „Anhaltische Diakonissenanstalt“	Gropiusallee
16.	KK „Glück und Frieden“	Heinz-Röttger-Straße

Schulplanung

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden die beabsichtigten Schulanpassungen der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung der Stadt Dessau für die Schuljahre bis 2008/2009 analysiert und nachrichtlich übernommen.²

² In der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung der Stadt Dessau wird die Entwicklung für die Grundschulen, Sekundarschulen, Gymnasien und Sonderschulen festgeschrieben. Die
Mai 2006

In Dessau gibt es derzeit 27 Schulen. In den einzelnen schulischen Angeboten sind folgende Maßnahmen beabsichtigt:

Grundschulen: Im Jahr 2007 soll die "Grundschule am Schillerpark" geschlossen werden. Die Grundschule Friederikenstraße übernimmt die Versorgung des Schulbezirks. Insgesamt werden im Jahr 2009 in Dessau noch 12 Grundschulen (inklusive der Evangelischen Grundschule) bestehen.

Sekundarschulstandorte: Von den 7 Sekundarschulstandorten werden im Jahr 2006 die Standorte „Willy Brandt“ und „Friedrich Schiller“ geschlossen. Damit existieren im Jahr 2009 noch 5 Sekundarschulstandorte.

Gymnasialstandorte: Das Goethe-Gymnasium in Roßlau wird nach Fusion zur Außenstelle des Gymnasiums Philanthropinum Dessau. Für das Jahr 2009 plant Dessau mit 3 Gymnasialstandorten (inklusive des Evangelischen Liborius Gymnasiums).

Tab. 7.4: Schulstandorte im Jahr 2009

Grundschulen		
1.	Grundschule „Geschwister Scholl“	Bernburger Straße
2.	Grundschule „Kreuzberge“	W.-Seelenbinder-Ring
3.	Grundschule „Friederikenplatz“	Friederikenstraße
4.	Grundschule „Am Akazienwäldchen“	Mariannenstraße
5.	Grundschule „Zoberberg“	Am Plattenwerk
6.	Grundschule „Am Luisium“	W.-Feuerherdtstraße
7.	Grundschule „Kühnau“	Hauptstraße
8.	Grundschule „Mosigkau“	Körnerstraße
9.	Grundschule „Ziebigk“	Schulstraße
10.	Grundschule „Rodleben“	E.-Weinert-Weg
11.	Grundschule	Tempelhofer Straße
12.	Evangelische Grundschule	Schillerstraße
Sekundarschulen		
1.	Sekundarschule „Kreuzberge“	W.-Seelenbinder-Ring
2.	Sekundarschule „An der Stadtmauer“	Mauerstraße
3.	Sekundarschule „Zoberberg“	Plauthstraße
4.	Sekundarschule „Am Rathaus“	Ringstraße
5.	Sekundarschule „Friedensschule“	Elballee
Gymnasien		
1.	Philanthropinum	Fr.-Naumann-Straße
2.	Walter-Gropius-Gymnasium	Peterholzstraße
3.	Liborius – Gymnasium	Rabestraße

Angaben beziehen sich auf einen Entwurf der Verwaltung, der durch den Stadtrat beschlossen werden muss. Zu beachten ist, dass die Schließungen jährlich gesondert vom Stadtrat zu beschließen sind.

Tab. 7.5: Bestandsplanung im Schulbereich bis 2009³

Bestand 2006 Typ	Anzahl	Schließungen			Bestand 2008/09
		2006	2007	2008	
Grundschulen	13	-	1	-	12
Sekundarschulen	7	2	-	-	5
Gymnasialstandorte	3	-	-	-	3
Förderschulen	3	-	-	-	3
Berufsbildende Schulen	3	-	-	-	3

7.2 Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahre

Eine Unterscheidung zwischen Trend- und Konsolidierungsszenario ist bei der Betrachtung der Entwicklung der Anzahl der Senioren nicht notwendig, da es lediglich minimale Unterschiede bei den 65 bis 74-Jährigen gibt.

Tab. 7.6: Zahl der Senioren in Dessau nach Altersgruppen bis 2020

Altersgruppe	Trendszenario (Veränderung in Prozent, 2005=100)			
	2005	2010	2015	2020
65 bis 74	11.388 (100)	11.964 (105)	9.685 (85)	9.307 (82)
75 bis 85	5.615 (100)	6.413 (114)	8.209 (146)	8.433 (150)
über 85	1.613 (100)	1.974 (122)	2.321 (144)	2.655 (165)

Bis zum Jahr 2010 steigt die Anzahl der Senioren in allen Altersklassen an, am stärksten die Anzahl der über 85-jährigen und lediglich leicht die Anzahl der 65- bis 75-Jährigen.

Zwischen 2010 und 2020 wird die Anzahl der 65- bis 75-Jährigen wieder abnehmen und bei 82% der heutigen Stärke liegen. Demgegenüber werden die Altersgruppen zwischen 75 und 85 Jahren sowie über 85 Jahren bis zum Ende des kommenden Jahrzehnts rapide wachsen. Das bedeutet, dass bereits kurzfristig von einem stark steigendem Bedarf an Alten- und Pflegeeinrichtungen auszugehen ist.

Planung der wichtigsten Einrichtungen für Alte und Senioren

Ende des Jahres 2005 lebten etwa 18.600 Einwohner über 65 Jahre in Dessau. Diese Altersgruppe macht 24 % der Dessauer aus. Im Jahr 2010 steigt der Seniorenanteil auf 29% (Trendszenario). Dann werden ca. 20.300 Personen im Alter von mehr als 65 Jahren in Dessau leben. Unter den älteren Bürgern gibt es viele, die mit Behinderungen leben müssen.

³ Zuarbeit des Schulverwaltungsamtes im Februar 2006.

Der Alterungsprozess ist eine Entwicklung, auf die sich die Stadt Dessau mit ihrer Infrastrukturplanung einstellen muss. Immer mehr Menschen erleben eine ausgedehnte Altersphase und verfügen über immer differenziertere Interessen- und Bedarfslagen.

Damit wächst die Nachfrage nach altersgemäßer wie auch nach zielgruppendifferenzierter Infrastruktur. Ein wachsender Anteil der Wohnungen muss an die Bedürfnisse älterer Bürger angepasst werden. Es müssen umfangreichere und vielfältigere Betreuungsleistungen zur Verfügung gestellt werden.

Ziel der Altenhilfeplanung ist es, älteren Bürgern das Leben in ihrem gewohnten Wohnumfeld so lang wie möglich zu gewährleisten. Dies bedeutet nicht nur eine höhere Lebensqualität für die älteren Bürger, sondern auch niedrigere Kosten für die Gesellschaft.

Pflegeeinrichtungen

Derzeit gibt es in Dessau nur begrenzte Kapazitäten in der Kurzzeitpflege. Insgesamt bieten 8 Einrichtungen derartige Leistungen an.

Tab. 7.7: Angebote der Kurzzeitpflege

Anbieter	Standort	Kapazität
1. Kurzzeitpflegestation der Volkssolidarität 92 Dessau/Rosslau e. V.	Tornauer Straße	12
2. Kurzzeitpflege St. Georg – Diakonisches Werk im Kirchenkreis Dessau e. V.	Georgenstraße	7
3. Pflege Wohnen am Park "Palais Bose"	Hausmannstraße	sog. eingestreute Betten
4. Martahaus, Seniorenresidenz GmbH	Bernburgerstraße	sog. eingestreute Betten
5. Pflegezentrum Amalienhof GmbH	Fröbelstraße	sog. eingestreute Betten
6. APH Marienheim Anhalt. Diakonissenanstalt Dessau ⁴	Oechelhäuserstraße	sog. eingestreute Betten
7. Altenpflegeheim "Am Georgengarten"	Georgenallee	sog. eingestreute Betten
8. Heinrich-Deist-Haus AWO Seniorenzentrum	Ellerbreite	sog. eingestreute Betten

In Dessau gibt es im Jahr 2006 acht Pflegeheime mit insgesamt 578 Pflegeplätzen.

Mit der Fertigstellung der beiden Altersheime in den Stadtteilen Mitte und Zoberberg verfügt die Stadt Dessau über ein gleichmäßig auf alle Stadtteile verbreitetes stationäres Pflegenetz.

Mittel- bis langfristig wird jedoch der Bedarf an weiteren Pflegeplätzen steigen.

⁴ Zusätzlich wird von der Anhaltischen Diakonissenanstalt Dessau Tagespflege mit 10 Plätzen angeboten.

Tab.7.8: Altenpflegeheime (APH) 2006

Anbieter		Pflegeplätze
1.	Marienheim der Anhaltischen Diakonissenanstalt Dessau	50
2.	Marthahaus Seniorenresidenz GmbH (ehem. APH Hallesche Str.)	128
3.	Amalienhof Pflegezentrum GmbH (ehem. APH Fröbelstraße)	138
4.	APH Am Georgengarten (Ersatzneubau für APH Schwarzer Weg u. Breite Str. Seb.-Bach-Str.)	80
5.	Avendi Senioren Service Dessau GmbH - Hausmannstraße - Palais Bose	61 29
6.	APH d. AWO „Heinrich-Deist-Haus“	40
7.	APH d. DRK „Am Akazienwäldchen“	14
8.	Seniorenhaus am Schillerpark Regina Zeuschner	38

Darüber hinaus verfügt Dessau über ein recht dichtes Netz an Sozialstationen und ambulanten Pflegediensten. Insgesamt verteilen sich 23 derartige Einrichtungen mit einer beachtlichen Trägervielfalt über die Stadt.

Tab. 7.9: Sozialstationen und ambulante Pflegedienste

Anbieter	Standort
1. Sozialstation der AWO Dessau e. V.	Parkstraße
2. Sozialstation der VolksSolidarität 92 e. V.	Törtener Straße
3. Sozialstation des DRK e. V.	Amalienstraße
4. Sozialstation des Diakonischen Werkes e.V.	Georgenstraße
5. Ambulanter Pflegedienst (Ramona Hänel)	Kantorstraße
6. Häusliche Krankenpflege GbR Sankt Martin	Albrechtstraße
7. Amalienhof Pflegezentrum Ambulanter Pflegedienst	Saalestraße
8. Häusliche Kranken- und Altenpflege R. Zeuschner	Ringstraße
9. Ambulanter Pflegedienst ZUVERSICHT	Hasenwinkel
10. Ambulante Hauskrankenpflege Hagen & Schmidt	Alt Scholitz
11. Häusliche Kranken- und Altenpflege M. Winkler	Friedrichsplatz
12. Lebenshilfe für geistig Behinderte Dessau eV.	Kiefernweg
13. Mobiler Hilfs- u. Pflegedienst Sander	Kirschberg
14. Häusliche Alten- und Krankenpflege E. Elze	Kleine Schaftrift
15. Häusliche Kranken- und Altenpflege A. Schlosser	Meiereistraße
16. Mobiler Pflegedienst „Sonnenschein“	Heideplatz
17. „Hilfe zum Leben“ Katrin Deike	Bodestraße
18. Johanniter Sozialstation	Albrechtstraße
19. ambulanter Pflegedienst Marthahaus GmbH	Bernburger Str.
20. Krankenpflege zu Hause „Karsten“	Albrechtstraße
21. Mobiler Pflegedienst Schwester Sabine Fiebig	Pappelgrund
22. Pflegedienst „Ilona“	Heidestraße
23. Medilux	Alexandrastraße

7.3 Soziale Infrastruktur in Roßlau

Entwicklung der Anzahl von Kindern und Jugendlichen in Roßlau

Bei den Kindern im Kindergartenalter (0 bis 5 Jahre) sowie im Grundschulalter ist in Roßlau kurzfristig ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der sich jedoch langfristig ausläuft. Im Vergleich zur Entwicklung in Dessau ist der Verlust in dieser Altersgruppe nicht ganz so stark. Entsprechend wird der Bedarf an Kindergarten- und Grundschulplätzen in Roßlau zunächst leicht sinken, dann aber stabil bleiben.

Tab. 7.10: Kinder und Jugendliche in Roßlau nach Altersgruppen bis 2020

Altersgruppe	Spannweite der Szenarios			
	2005	2010	2015	2020
0 bis 5	469	425 – 428	433 – 446	415 – 442
6 bis 9	351	312 – 307	292 – 275	311 – 274
10 bis 15	605	535 – 522	496 – 452	467 – 373
16 bis 19	750	315 – 328	320 – 367	265 – 363

Für die Altersstufe der 10 bis 15-Jährigen wird in Roßlau kurzfristig ein relativ leichter Rückgang prognostiziert, der nicht ganz so stark ausfällt wie in Dessau. Mittel- bis langfristig nimmt die Anzahl der Jugendlichen dieser Altersstufe jedoch stärker ab. Daraus ergeben sich für die Zeit nach 2010 stark sinkende Bedarfszahlen für Schulplätze in Sekundarschulen und Gymnasien.

Tab. 7.11: Veränderung der Anzahl von Kindern und Jugendlichen in Roßlau nach Altersgruppen bis 2020 in Prozent (2005 = 100)

Altersgruppe	Spannweite der Szenarios			
	2005	2010	2015	2020
0 bis 5	100	90 – 91	92 – 95	88 – 94
6 bis 9	100	87 – 89	78 – 83	78 – 89
10 bis 15	100	86 – 88	75 – 82	62 – 77
16 bis 19	100	42 - 44	43 – 49	35 – 48

Ähnlich wie in Dessau wird auch in Roßlau ein sehr starker Einbruch in der Altersgruppe zwischen 15 und 19 Jahren zu beobachten sein, allerdings fällt der Rückgang in Roßlau nicht ganz so stark aus. Für die Bedarfsermittlung für Schulplätze an Gymnasien bedeutet dies dennoch bereits kurzfristig einen deutlich sinkenden Bedarf in Roßlau.

Kindertagesstättenplanung

Im Jahr 2005 gab es in Roßlau **7 Kindereinrichtungen**⁵, davon 5 in freier Trägerschaft. Diese bieten eine Kapazität von über 600 Kindergartenplätzen. Angesichts der Entwicklung der Anzahl an Kindern unter 5 Jahren ist mit einem leicht sinkenden Bedarf an Kita-Plätzen zu rechnen. Bislang sind in Roßlau keine weiteren Schließungen von Kindertagesstätten vorgesehen.

⁵ Zuarbeit der Stadtverwaltung Roßlau, Sachgebiet Schulen und Kindereinrichtungen

Tab. 7.12: Kita-Standorte in Roßlau

Öffentliche Träger			Plätze
1.	Kita-Hort „Waldwichtel“	Waldstraße	60
2.	Kita „Fuchs und Elster“	R.-Paulick-Ring	185
Freie Träger			Plätze
1.	Kita „Buratino“	Kreisstraße	106
2.	Kita-Hort „Villa Kunterbunt“	Lindenstraße	65
3.	Kita „Benjamin Blümchen“	Puschkinallee	93
4.	Kita „Benjamin Blümchen“, Außenstelle Hort	Mitschurinstraße	23
5.	Kita „St. Marien“	Feldstraße	79

Schulplanung

In Roßlau gibt es derzeit 6 Schulen.⁶ Davon bieten je zwei Schulen über 200 Grundschulplätze und 550 Sekundarschulplätze an.

Tab. 7.13: Schulstandorte in Roßlau

Grundschulen		Plätze
Grundschule „Meinsdorf“	Lindenstraße	110
Grundschule „Waldstraße“	Waldstraße	195
Sekundarschulen		Plätze
Sekundarschule „An der Biethe“	Mitschurinstraße	350
Sekundarschule „An der Rossel“	Feldstraße	190
Gymnasien		Plätze
Goethe-Gymnasium	Goethestraße	512
Sonstige Schulen		Plätze
Schule für Lernbehinderte	Fliederweg	76

Bei den **Grundschulen** sind bisher keine Schließungen beabsichtigt. Im Jahr 2009 werden in Roßlau deshalb noch 2 Grundschulen fortbestehen.

Von den derzeit zwei **Sekundarschulstandorten** wird im Jahr 2006 der Standort „An der Rossel“ geschlossen. Damit verbleibt im Jahr 2009 nur noch eine Sekundarschule.

Für den **Gymnasialstandort** ist vorgesehen, das Goethe-Gymnasium in Roßlau mit dem Philanthropinum in Dessau zu fusionieren. Der Roßlauer Bereich wird zur Außenstelle des Dessauer Gymnasiums.

⁶ Zuarbeit der Stadtverwaltung Roßlau, Sachgebiet Schulen und Kindereinrichtungen

Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Gegen Ende des Jahres 2005 waren ca. 3.150 Einwohner Roßlau über 65 Jahre alt. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von Roßlau betrug 24%. Bis 2010 steigt der Seniorenanteil auf 26% und ist somit geringer als der Anteil dieser Altersgruppe in Dessau. Im Jahr 2020 wird ein Seniorenanteil von 30% prognostiziert.

Tab. 7.14: Senioren in Roßlau nach Altersgruppen bis 2020

Altersgruppe	Trendszenario (Veränderung in Prozent, 2005=100)			
	2005	2010	2015	2020
65 bis 74	1.888 (100)	1.840 (97)	1.480 (78)	1.592 (84)
75 bis 85	945 (100)	1.102 (117)	1.353 (143)	1.279 (135)
über 85	318 (100)	348 (109)	396 (124)	458 (144)

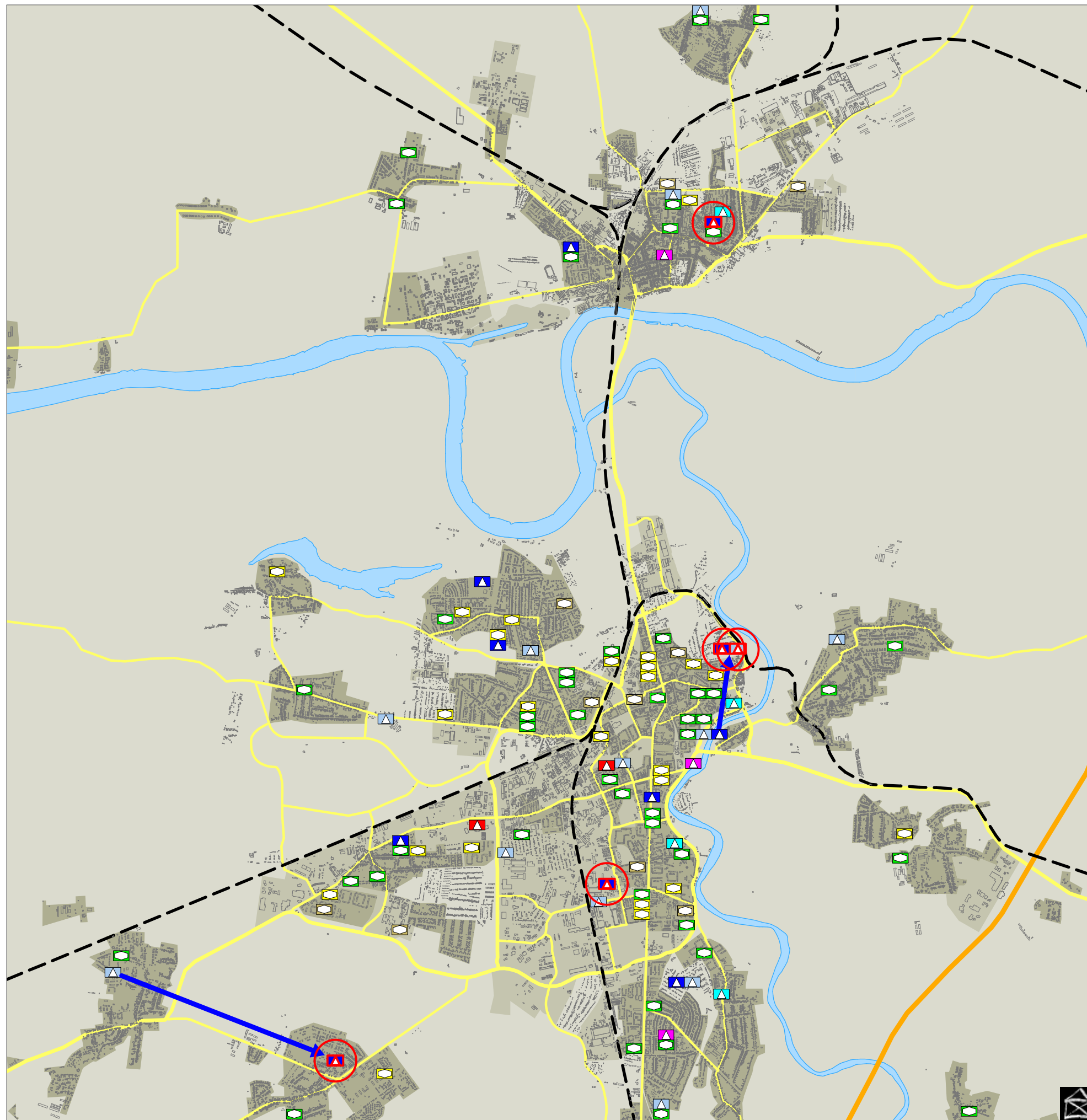
Ähnlich wie in Dessau wird die Anzahl der 65- bis 75-Jährigen in Roßlau mittel- bis langfristig auf 84% des heutigen Stands zurückgehen, während die Anzahl der über 75-jährigen stark zunimmt. Allerdings wird dieser Anstieg in Roßlau nicht ganz so stark ausfallen wie in Dessau. Langfristig wird die Anzahl der Personen im Alter von über 85 Jahren sogar wieder abnehmen. Trotzdem ist kurzfristig mit einem erhöhten sowie mittel- bis langfristig mit einem stark steigenden Bedarf an Alten- und Pflegeeinrichtungen in Roßlau zu rechnen.











Pflegeeinrichtungen in Roßlau

In Roßlau gibt es im Jahr 2006 zwei Pflegeheime sowie eine Seniorenresidenz. Darüber hinaus gibt es mobile und ambulante Pflegedienste sowie verschiedene Angebote der Kurzzeitpflege.

Tab. 7.15: Altenpflegeheime in Roßlau

Anbieter		Plätze
1.	Alten und Pflegeheim Elbe-Fläming, Standort Lukoer Straße	194
2.	Alten und Pflegeheim Elbe-Fläming, Standort Waldstraße	105
3.	Seniorenresidenz Amtsmühle	31



-  Grundschule
-  Sekundarschule
-  Förderschule
-  Berufsbildende Schule
-  Gymnasium
-  Kindertagesstätte / Hort
-  Sozialstation, ambulanter Pflegedienst
-  Altenpflegeheim
-  geplante Schließung
-  geplanter Umzug

**SOZIALE INFRASTRUKTUR IN
DESSAU UND ROSSLAU
FORTSCHREIBUNG SEK DESSAU-ROSSLAU**