

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



WOHNBAUFLÄCHEN- KONZEPT

DER STADT COSWIG (ANHALT)
17. JULI 2025

IM AUFTRAG DER STADT COSWIG (ANHALT)

BAU- UND ORDNUNGSAMT

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs, Katharina Schmidt,
KARTOGRAPHIE: Josca Levert

TIMOUROU®

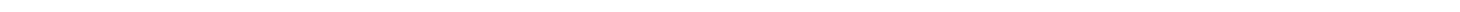
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de



INHALT

1	AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSSITUATION	1
2	EINWOHNER- UND WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG	2
2.1	EINWOHNERENTWICKLUNG	2
2.2	WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG	10
3	ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE BIS 2035	12
3.1	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE	12
3.2	ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE BIS 2035	15
4	WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	20
4.1	GESAMTSTÄDTISCHE BAULÜCKEN UND WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN	20
4.2	BEWERTUNG AUSGEWÄHLTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	21
5	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG	29

1 AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSSITUATION

Wie zahlreiche andere Gemeinden Sachsen-Anhalts ist auch Coswig (Anhalt) vom demographischen Wandel gekennzeichnet. Aus diesem Grund stellt sich auch hier die Frage, ob und in welchem Umfang zukünftig neue Wohnbauflächen für insbesondere Ein- und Zweifamilienhausbau benötigt werden.

Zudem ist mit der Erweiterung der Gewerbebeflächen im Stadtgebiet, insbesondere die ab 2030 zu entwickelnde interkommunale Gewerbefläche, auch ein Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften verbunden, welcher wiederum zusätzliche Wohnraumnachfrage nach sich ziehen dürfte. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen wurden bislang nicht in der Regional- und Landesplanung abgebildet. Aus diesem Grund wird die Gewerbegebietsentwicklung und das Volumen der daraus resultierenden Wohnraumnachfrage für Coswig (Anhalt) im vorliegenden Konzept mitbetrachtet.

Mit der vorliegenden Expertise soll vor diesem Hintergrund zum einen die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere Einfamilienhäusern, abgeschätzt werden. Zum anderen gilt es, die Angebotsseite – also die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in Coswig (Anhalt) – aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu bewerten. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage lassen sich Schlüsse für die zukünftige Wohnbauflächenstrategie der Stadt ziehen.

Die Ergebnisse sind als Begründung für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der eingemeindeten Ortschaften gedacht. Die vorliegende Expertise ist wie folgt aufgebaut:

- Es erfolgt eine Analyse der aktuellen demografischen Entwicklung von Coswig (Anhalt) sowie der aktuellen Bautätigkeit als Grundlage für eine Nachfrageabschätzung.
- In einem weiteren Schritt erfolgt auf Basis der prognostizierten Einwohnerentwicklung die Schätzung der zukünftigen Wohnraumnachfrage in Coswig (Anhalt) bis 2035.
- Im Anschluss erfolgen eine wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Bewertung von geplanten Neubau-Standorten sowie die Abschätzung des Wohnbaupotenzials in Baulücken.

Im Ergebnis erfolgt im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz eine Gegenüberstellung von vorhandenen Standorten und benötigten Flächen. Daraus ergeben sich Empfehlungen für die strategische Wohnbauflächenentwicklung bis 2035 – zur Zahl der einzuplanenden Flächen und Wohnungen, zu geeigneten Standorten und zu Umsetzungsprioritäten.

2 EINWOHNER- UND WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

2.1 EINWOHNERENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung und -struktur haben wesentlichen Einfluss auf die Baulandnachfrage, die Nutzung sozialer Infrastruktur und andere Aspekte der Stadt- und Siedlungsentwicklung. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch Faktoren wie das Geburtenverhalten oder die zunehmende Lebenserwartung sowie das Wanderungsverhalten über die Stadtgrenze hinweg beeinflusst. Letzteres kann durch die Kommune durch die Schaffung attraktiver Angebote oder Arbeitsplätze zumindest teilweise beeinflusst werden.

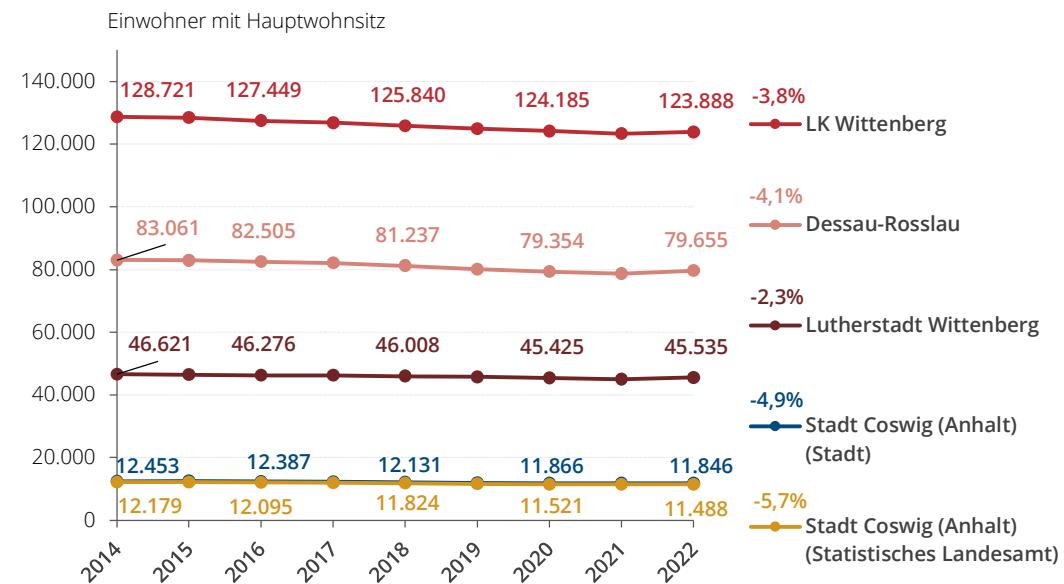
RÜCKLÄUFIGE EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER GESAMTSTADT

Seit 2014 ist die Zahl der Einwohner in der Stadt Coswig (Anhalt), sowie auch in den benachbarten Städten Dessau-Roßlau und Lutherstadt

Wittenberg und auch im Landkreis Wittenberg gesunken. In Coswig sank die Bevölkerungszahl bis 2022 um 607 Einwohner und liegt nach Angabe des Statistischen Landesamtes 2022 bei 11.488 Einwohnern. Die Einwohnerdaten der Stadt Coswig liegen um knapp 300 bis 400 über den Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes, der allgemeine Trend zeichnet sich jedoch synchron ab.¹ Die Stadt Coswig verzeichnete mit 5,7 % beziehungsweise 4,9 % den stärksten Einwohnerrückgang im Vergleich zu den Städten Dessau- Roßlau und Lutherstadt Wittenberg (►siehe ABB. 1). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Dessau-Roßlau sowie auch im Landkreis Wittenberg verlief jedoch mit einem Rückgang von 4,1 % beziehungsweise 3,8 % nur geringfügig besser. Die Stadt Lutherstadt-Wittenberg verzeichnetet mit 2,3 % hingegen einen deutlich geringeren Einwohnerrückgang.

ABB. 1

EINWOHNERENTWICKLUNG IN COSWIG (ANHALT) UND DEM UMLAND 2014 BIS 2022



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnung und Darstellung: Timourou

¹ Die Einwohnerzahlen der Stadt Coswig (Anhalt) weichen aus melderechtlichen Gründen von denen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ab. Abweichungen zur Zeitreihe des Landesamtes für Statistik sind zudem durch die Berichterstattung der Gemeinde an das Landesstatistikamt sowie die Methodik der Fortschreibung der Zensusdaten 2011 begründet.

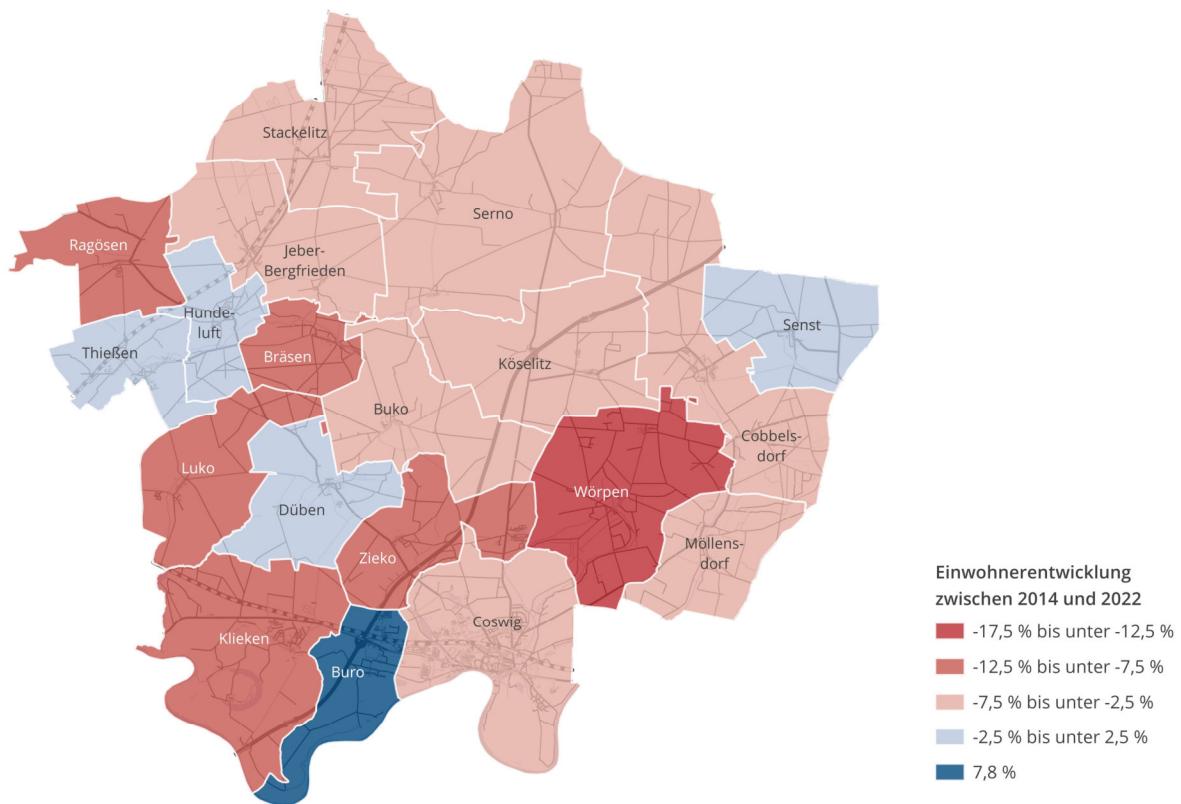
KLEINRÄUMIGE BEVÖLKERUNGSVERLUSTE IN DEN ORTSCHAFTEN

Das Gebiet der Stadt Coswig (Anhalt) ist in 25 Ortschaften unterteilt. Nach Angaben der Stadt wohnten 2022 mit 6.967 Einwohnern mehr als die Hälfte im Hauptort Coswig. Die Ortschaften mit der nächst größten Einwohnerzahl sind die Ortschaften Kliken mit 638 Einwohnern sowie Thießen mit 449 und Cobbelsdorf mit 427 Einwohnern.

Die meisten Ortschaften haben seit 2014 an Einwohnern verloren. Den prozentual größten Rückgang verzeichneten dabei die Ortschaften Wahlsdorf (Wörpen) und Krakau (Ragösen). Für die Ortschaft Buro wurde absolut und relativ (+23 Einwohner) der größte Anstieg der Einwohnerzahl dokumentiert. Dort vergrößerte sich insbesondere die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahren, was auf einen Zuzug von Familien schließen lässt. Eine annähernd stagnierende Einwohnerzahl ließ sich zwischen 2014 und 2022 in den Ortschaften Senst, Thießen, Hundeluft und Düben feststellen.

ABB. 2

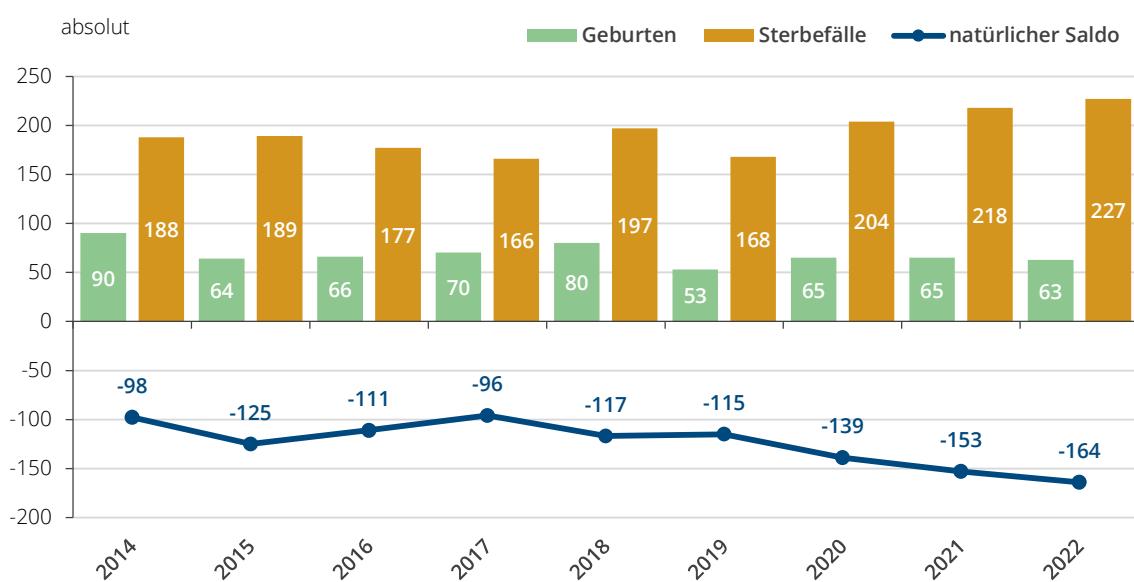
EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN ORTSCHAFTEN 2014 BIS 2022



Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2020, OpenStreetMap Contributors, Stadt Coswig (Anhalt)
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT COSWIG 2014 BIS 2022



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

NEGATIVER NATÜRLICHER SALDO

Ursächlich für den Einwohnerrückgang in der Stadt Coswig (Anhalt) ist die durch die steigende Alterung bedingte wachsende Zahl an Sterbefällen bei einem relativ gleichbleibenden Niveau an Geburten. Der natürliche Saldo der Stadt Coswig (Anhalt) ist in Folge dieser Entwicklung seit 2014 anhaltend negativ. Die Zahl der Sterbefälle in Coswig (Anhalt) fällt bis 2022 durchgehend mindestens doppelt so hoch aus wie die Zahl der Geburten (►siehe ABB. 3).

LEICHTE WANDERUNGSGEWINNE KOMPENSIEREN NEGATIVEN NATÜRLICHEN SALDO NICHT

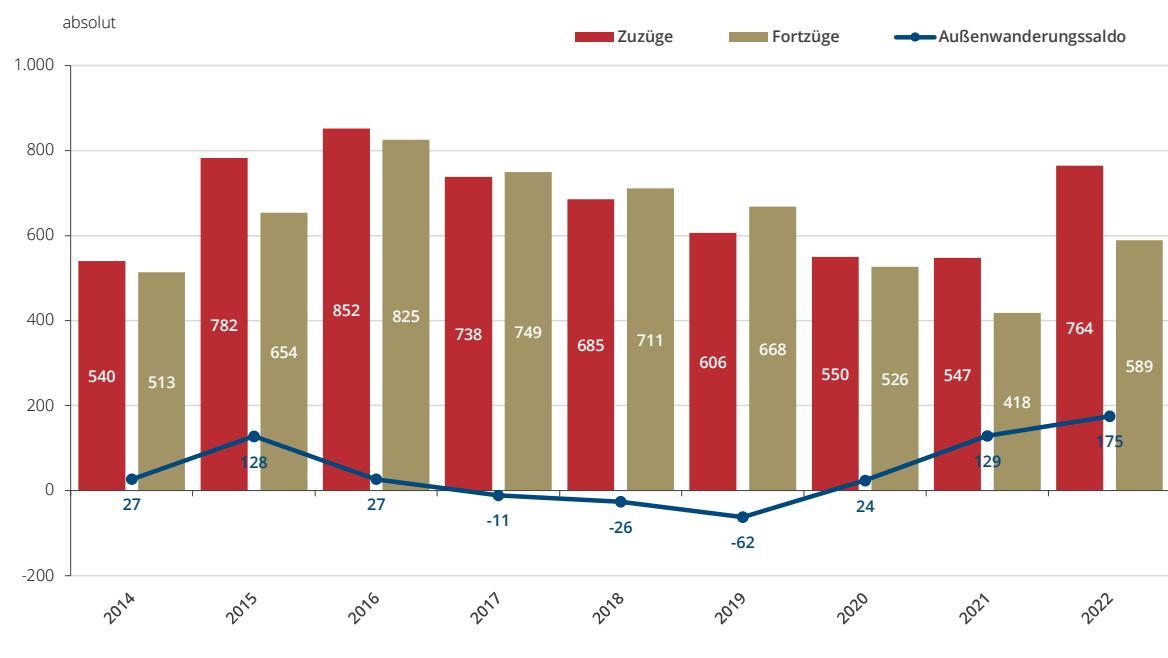
Bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen in die und aus der Stadt Coswig (Anhalt) heraus ist in

den Zeiträumen zwischen 2014 bis 2016 und zwischen 2021 und 2022 ein positiver Außenwanderungssaldo zu verzeichnen (►siehe ABB. 4). Ursächlich dafür waren Migrationswellen aus dem Ausland (vor allem Geflüchtete aus Syrien und der Ukraine), aber auch internationale Arbeitsmigration.

In den dazwischen liegenden Jahren fällt der Außenwanderungssaldo eher ausgeglichen bis negativ aus. Die dahinterliegende Dynamik von Zu- und Fortzügen stellte sich jeweils synchron dar.

Die leichten Wanderungsgewinne bedingt durch Zuwanderung aus dem Ausland haben im gesamten Zeitraum nicht ausgereicht, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen.

ABB. 4
ENTWICKLUNG DES AUßenWANDERUNGSALDOS DER STADT COSWIG (ANHALT) 2014 BIS 2022



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

WANDERUNGSGEWINNE INSBESONDERE AUS DEM AUSLAND

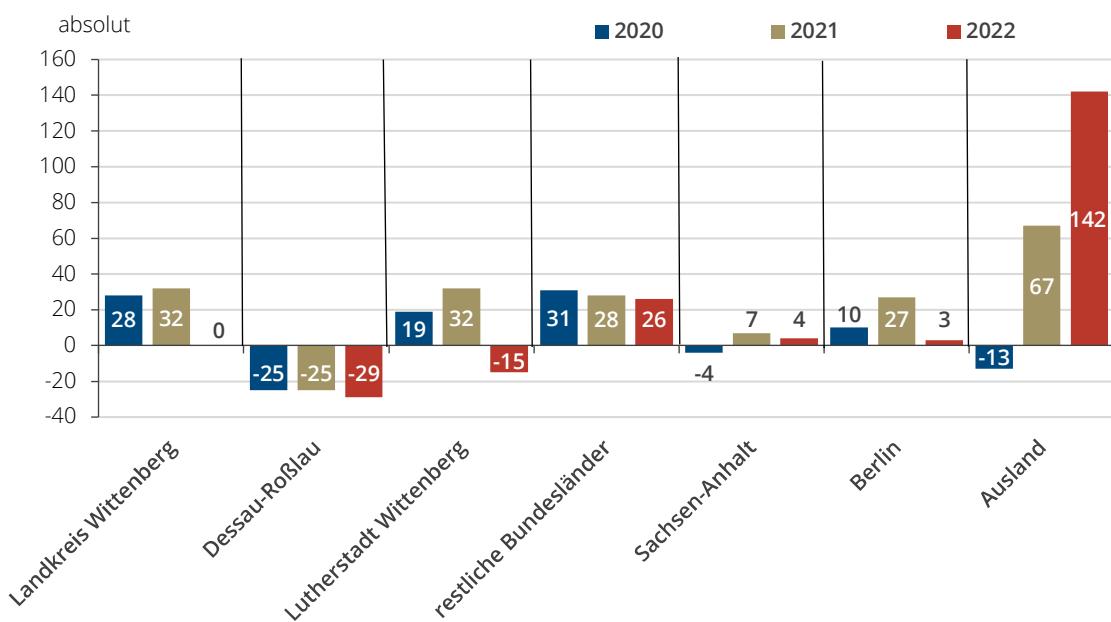
Wanderungsgewinne per saldo verzeichneten die Stadt Coswig (Anhalt) seit 2020 vor allem mit dem Ausland. Darunter sind vor allem ausländische Arbeitskräfte und Geflüchtete. 2022 fiel der Zuzug aus dem Ausland mit 320 Personen im Vergleich zu den Vorjahren besonders hoch aus. Die Stadt Coswig (Anhalt) zählte im gleichen Jahr etwa ein Drittel Zuziehende aus der Ukraine (Geflüchtete), was ein Plus von deutlich mehr als 50 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die zweitgrößte Gruppe aus dem Ausland bilden in den letzten Jahren zunehmend Zuziehende aus Polen (Arbeitskräfte). Ihr Außenwanderungssaldo lag im Jahr 2022 bei 39 (bei 98 Zuzügen). Ebenfalls

Gewinne (Außenwanderungssaldo 2022: +23), wenngleich deutlich weniger, erzielte Coswig (Anhalt) mit anderen Bundesländern (► siehe ABB. 5).

Bei Betrachtung der Wanderungsverflechtungen mit dem Umland lässt sich feststellen, dass die Stadt Coswig (Anhalt) zwischen 2020 und 2022 kontinuierlich Einwohner insbesondere an die Stadt Dessau-Roßlau verloren hat – 2022 auch an Lutherstadt Wittenberg, begründet vor allem durch Fortzüge junger Erwachsener. In den Jahren 2020 und 2021 war hingegen ein positiver Wanderungssaldo mit dem Landkreis Wittenberg sowie der Lutherstadt Wittenberg zu verzeichnen. Auch der Wanderungssaldo mit Berlin ist seit 2020 anhaltend positiv, mit einem verstärkten Zug von Familien im Jahr 2021.

ABB. 5

AUßenWANDERUNGSSALDO NACH QUELL- UND ZIELORT 2020 BIS 2022



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZUZUG VON MENSCHEN IM FAMILIENALTER

Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen weist Coswig (Anhalt) seit 2020 einen positiven Wanderungssaldo in den Altersgruppen der bis 18-Jährigen und 30- bis 45-Jährigen auf. Bei diesen Gruppen handelt es sich um Familien, die die Stadt per Saldo für sich gewinnen konnte und um junge ausländische Arbeitskräfte. Zuletzt 2022 kamen überwiegend Familien aus dem Ausland hinzu (ukrainische Geflüchtete).²

2021 und 2022 fiel auch der Außenwanderungssaldo der 45- bis 65-Jährigen deutlich positiv aus (►siehe ABB. 6). Insbesondere 2021 zogen aus dem

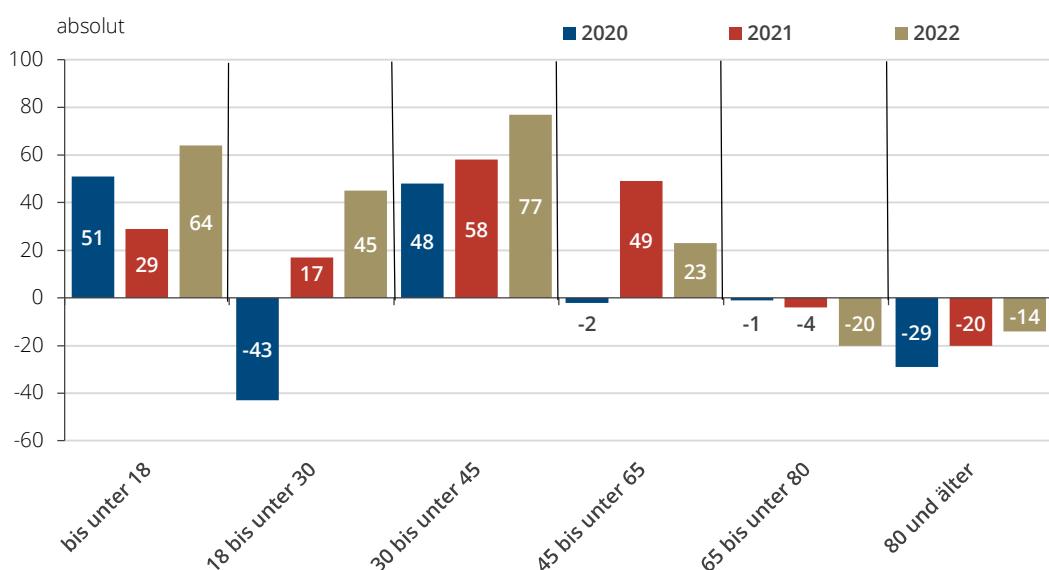
Landkreis Wittenberg und der Stadt Wittenberg mehr Einwohner der Altersgruppe zu und weniger weg.

In den Altersgruppen der 65- bis 80-Jährigen und der 80 Jahre und älteren Einwohner sind mehr Fortzüge als Zuzüge zu verzeichnen gewesen. In diesen Altersgruppen erfolgten die Fortzüge aus der Stadt Coswig (Anhalt) vorrangig innerhalb der Landesgrenzen Sachsen-Anhalts und insbesondere nach Dessau-Roßlau. Dabei dürfte es sich in hohem Maße um Pflegewanderung handeln, also den Umzug in eine Pflegeeinrichtung oder zu pflegenden Angehörigen.

² Gleichzeitig sind aber auch deutlich mehr Fortzüge ins Ausland erfolgt.

ABB. 6

AUßenWANDERUNGSAldO DER STADT COSWIG (ANHALT) NACH ALTERSGRUPPEN 2020 BIS 2022



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen und Darstellung: Timourou

DEUTLICHER ANSTIEG DER ZAHL DER ÜBER 80-JÄHRIGEN

Die größten Altersgruppen in Coswig bilden im Jahr 2022 mit 31,2 % die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen sowie mit 20,8 % die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen (►siehe ABB. 7). Bei Betrachtung der Veränderung der Altersstruktur in den Jahren von 2014 bis 2022 ist ein Zuwachs in drei Altersgruppen zu erkennen: Die Zahl der älteren Senioren über 80 Jahren stieg mit 25,6 % am stärksten an. Damit schreitet der Alterungsprozess der Einwohnerschaft voran und führt sukzessive zu einem Generationswechsel in bestehenden Wohnungen und Häusern.

Die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen (überwiegend Familien sowie junge Berufstätige) verzeichnete einen Anstieg von 5,9 % und die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen (jüngere Senioren) einen Anstieg um 3,5 %.

Den stärksten prozentualen Rückgang verzeichnetet die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen, die bis 2022

um 19,6 % zurückging, was vorrangig auf den Alterungsprozess der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre zurückzuführen ist. Des Weiteren ist diese Gruppe durch ausbildungsbedingte Abwanderung gekennzeichnet. Der Anteil der 45- bis 65-Jährigen sank ebenfalls deutlich um 17,6 %.

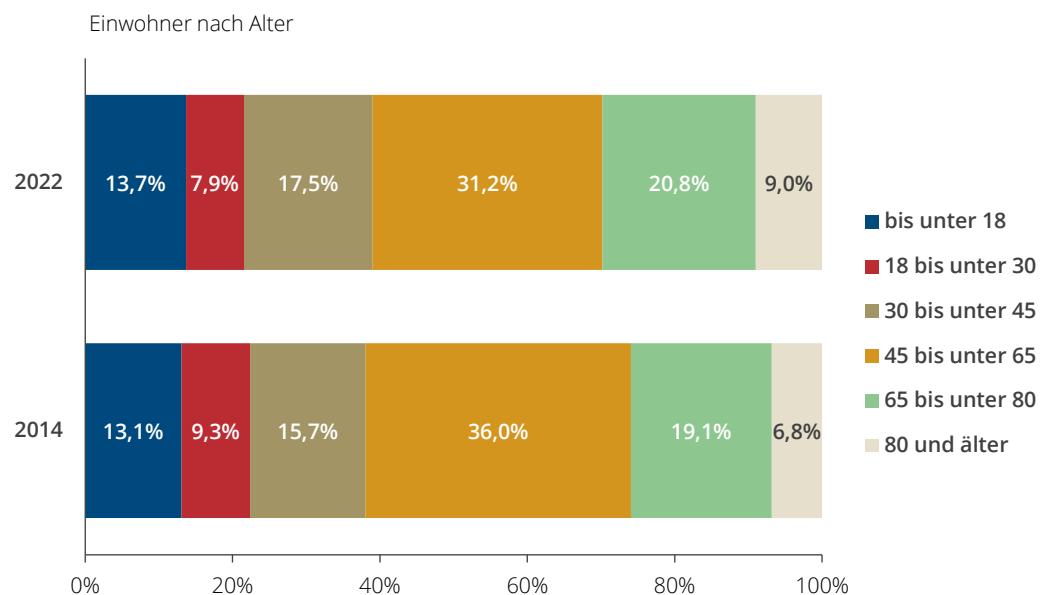
ALTERnde BEVÖLKERUNG IN DEN ORTSCHAFTEN

Der Zuwachs in den älteren Altersgruppen spiegelt sich auch kleinräumlich in den Ortschaften Coswigs wieder. Insbesondere die Ortschaften Senst und Serno³ weisen dabei einen besonders hohen Anteil an über 80-Jährigen auf. Dies ist ein Hinweis auf aktuell im Wohnungsbestand vonstattengehende Generationswechselprozesse. Der Anteil an 65- bis 80-Jährigen ist in den Ortschaften Krakau, Ragösen und Grochewitz am höchsten. Hier steht in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein deutlicher Generationswechsel bevor.

³ Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen in den Ortschaften von Coswig (Anhalt), sind die absoluten Zahlen in den Altersgruppen im Vergleich eher gering. Entsprechend wirken sich die Veränderungen differenziert nach Ortschaften minimal aus.

ABB. 7

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN 2014 UND 2022

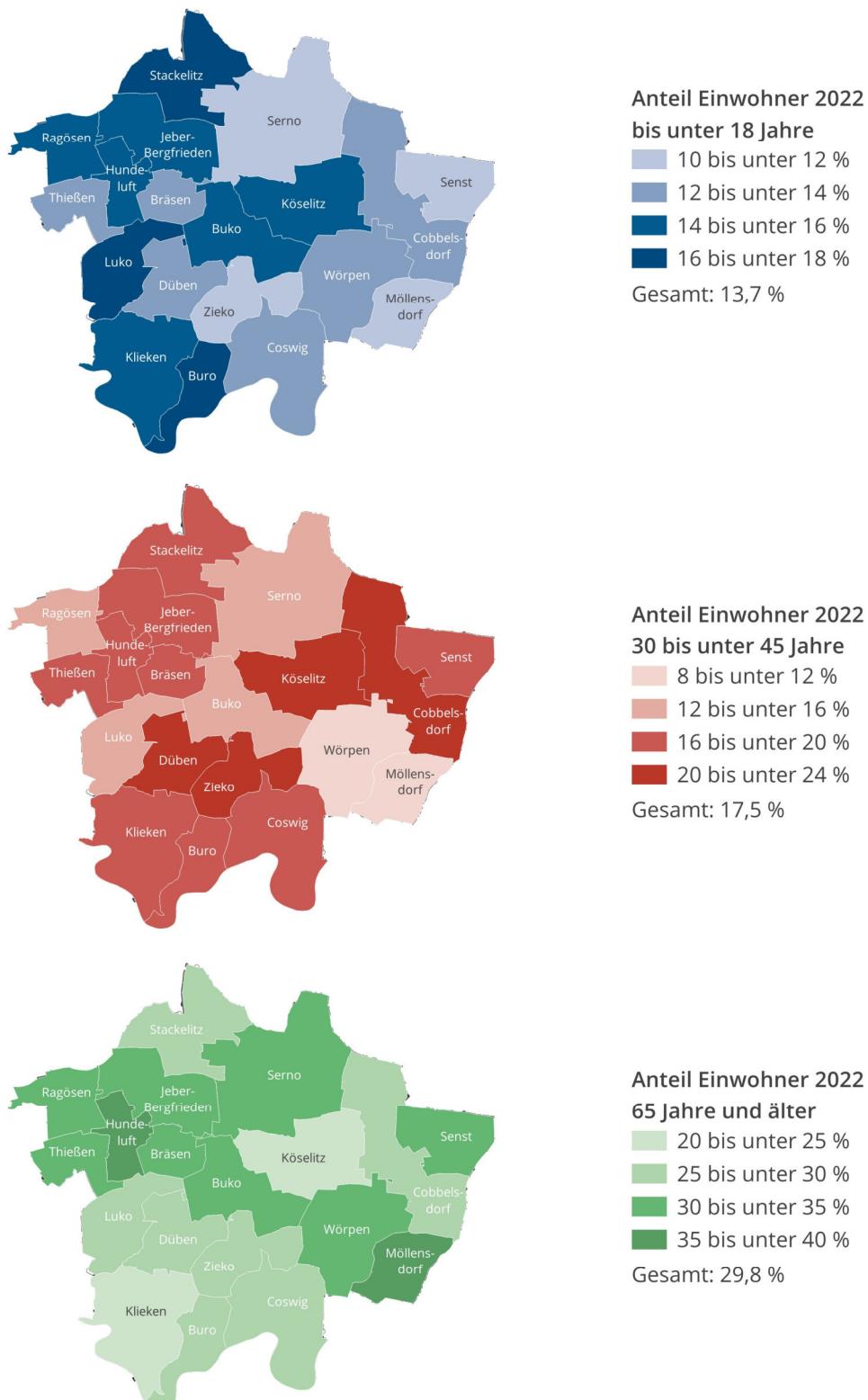


Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnung und Darstellung: Timourou

ABB. 8

EINWOHNERSTRUKTUR IN DEN ORTSCHAFTEN NACH ALTER 2022

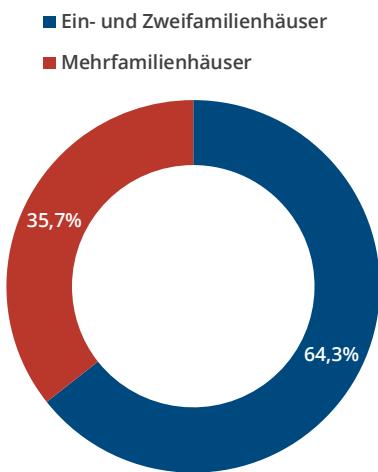


Karten- und Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)
Berechnung und Darstellung: Timourou

2.2 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Insgesamt gibt es mit Stand 2022 in Coswig (Anhalt) 6.622 Wohnungen in Wohngebäuden. Der größte Teil dieser Wohnungen liegt in Mehrfamilienhäusern (64,3 %). Gut ein Drittel (35,7 %) liegen in Ein- oder Zweifamilienhäusern⁴ (►siehe ABB. 9). Wenngleich der Coswiger Altstadtkern in den letzten Jahren Aufwertung erfuhr, so stellt dieser immer noch einen Gewerbe- und Wohnungsleerstandsschwerpunkt dar. Darüber hinaus sind Plattenbauten der AWG eG und WBG von Leerstand betroffen.⁵ In den Ortschaften und im Einfamilienhaussegment dagegen liegt die Leerstandsquote für marktaktive Gebäude deutlich niedriger. Dennoch ist aufgrund der Altersstruktur der Einwohner Coswigs abzusehen, dass perspektivisch Häuser frei werden und zukünftig bei unzureichendem Zuzug auch leer fallen könnten (►siehe Kap. 3.2).

ABB. 9
WOHNUNGSBESTAND IN COSWIG (ANHALT) 2022



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

GERINGES BAUTÄTIGKEITSNIVEAU

Im Zeitraum von 2014 bis 2022 wurden für die Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt 62 Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment ausgewiesen. Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist sehr gering ausgefallen: Ausschließlich im Jahr 2020 gab es ein Gebäude mit drei neuen Wohnungen (►siehe ABB. 10).

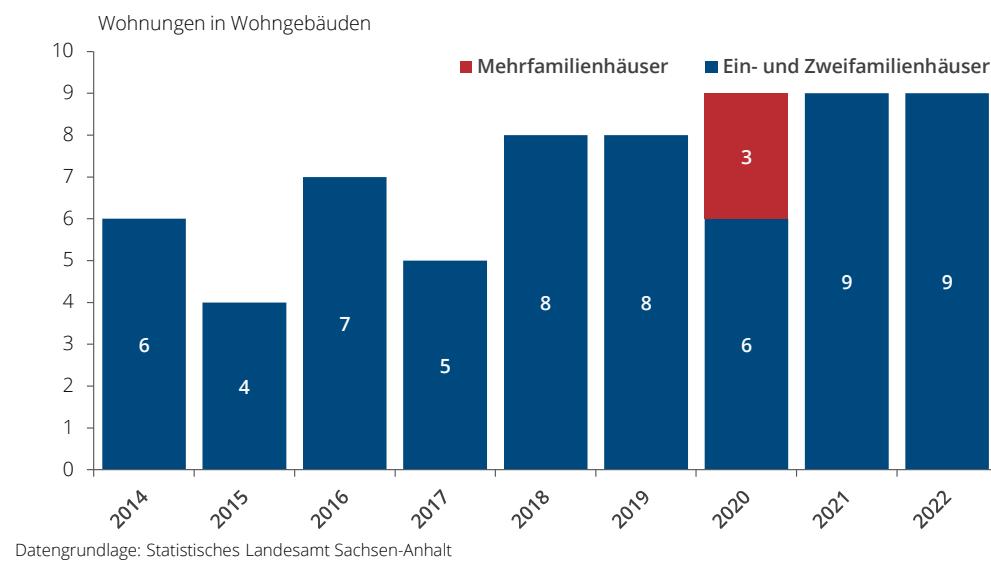
Betrachtet man die fertiggestellten Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen (Neubauquote) – die wesentliche Altersgruppe der Eigentumsbildner –, so lässt sich für die Jahre seit 2014 erkennen, dass die Neubauquoten der Stadt Coswig (Anhalt) unter dem Niveau des Landkreises liegen. Der Landkreis Wittenberg sowie die Stadt Coswig (Anhalt) verzeichnen jedoch beide einen leichten Anstieg des Neubauquotenmittels über die Jahre hinweg, was dem bundesweiten Trend entspricht (►siehe ABB. 11). Trotzdem liegt das Neubauquotenmittel der letzten drei Jahre in Coswig mit 4,1 auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Struktur und Entwicklung. Allerdings ist zu beachten, dass in Coswig (Anhalt) ca. 80 % des Eigentumserwerbs nicht durch Neubau, sondern im Bestand – auch durch Vererben – erfolgt.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, exklusive Wohnheime

⁵ Leerstand 4.4.2024: bei AWG eG und WBG bei rd. 11 %, durch die Zuwanderung von Ukrainern ist die Quote reduziert worden, Leerstand befindet sich v. a. in den oberen Geschossen (Beethovenring, Mozartweg) und betrifft im Mozartweg unsanierte Blöcke

ABB. 10

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN COSWIG (ANHALT) 2014 BIS 2022



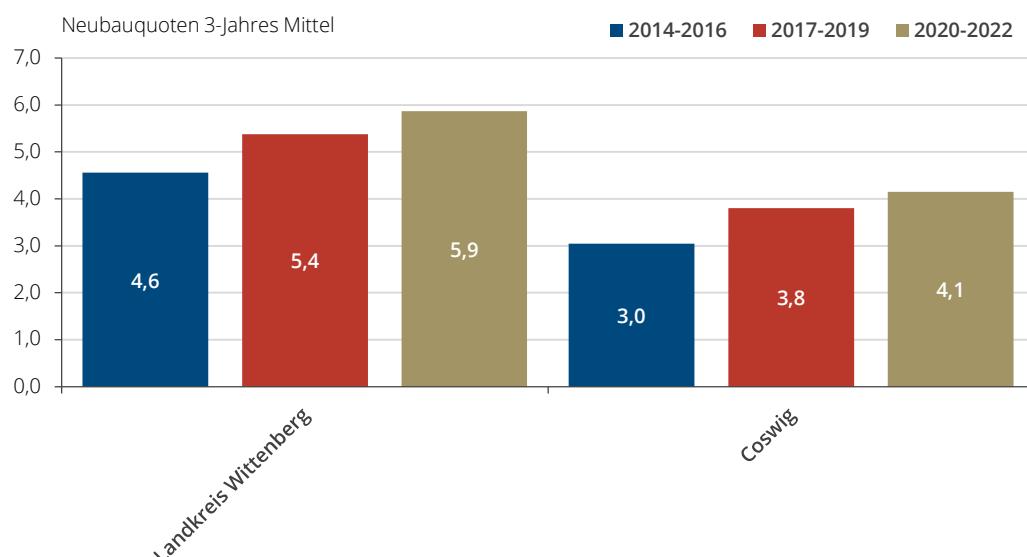
RELATIV NIEDRIGES IMMOBILIENPREISNIVEAU

Der durchschnittliche Immobilienpreis für Coswig lag im vierten Quartal 2023 bei 1.636 €/m². Im Vergleich lag das Preisniveau für die Städte Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg mit durchschnittlich 2.056 €/m² beziehungsweise 2.090 €/m² höher. Im Landkreis Wittenberg

liegt das Niveau mit durchschnittlich 1.806 €/m² über dem von Coswig (Anhalt). Im kleinräumlichen Vergleich innerhalb des Stadtgebietes Coswigs weisen die Stadtteile Cobbelnsdorf und Püllig sowie der Stadtteil Senst die höchsten durchschnittlichen Immobilienpreise auf – sie liegen damit auch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.⁶

ABB. 11

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER 30- BIS UNTER 45 JAHRE (3-JAHRES MITTEL)



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen und Darstellung und: Timourou

⁶ Quelle: Immobilienscout24, Fallzahlen und Haustyp unbekannt, eingeschränkte Aussagekraft

3 ZUKÜNTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE BIS 2035

Für die Siedlungsflächenentwicklung und die dafür grundlegende Flächennutzungsplanung ist eine Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der Ermittlung der darauf basierenden Wohnraumnachfrage von grundlegender

Bedeutung. Im Folgenden wird dafür auf die Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für den Zeitraum 2019 bis 2035 mit dem Basisjahr 2019 aufgesetzt.

3.1 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTS PROGNOSE

WEITER SCHRUMPFENDE BEVÖLKERUNGSAZHL

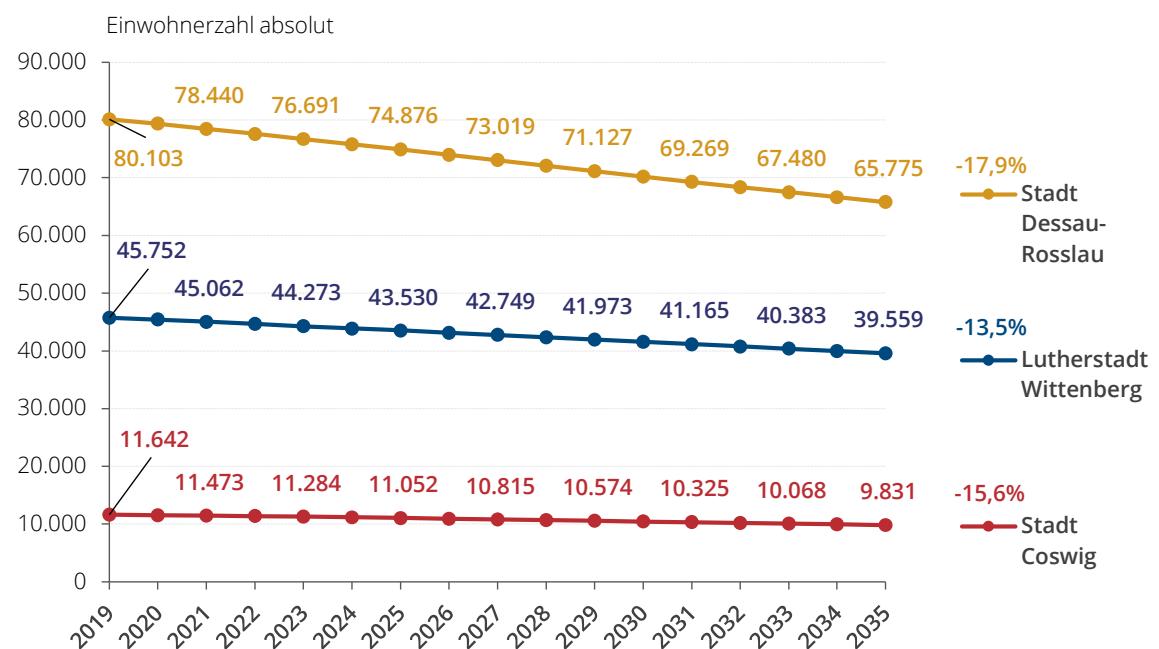
Entsprechend der Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird die Zahl der Einwohner in Coswig (Anhalt) zwischen 2019 und 2035 von 11.642 Einwohnern auf 9.831 Einwohner zurückgehen (►siehe ABB. 13). Dies entspricht einer Abnahme um 15,6 % (-1.811 Einwohner). Die reale Entwicklung zwischen 2019 und 2022 verlief gemäß der Daten der Stadt Coswig (Anhalt) etwas positiver als die prognostizierte Entwicklung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Prognose nicht das Fluchtgeschehen aus der Ukraine enthält.

Gemäß der Prognose würde Coswig (Anhalt) über den Gesamtzeitraum durchschnittlich 107 Einwohner pro Jahr verlieren. Der Rückgang verstärkt sich insbesondere ab 2024 und ist von kleineren Schwankungen gekennzeichnet.

Auch für die Städte Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg werden Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Während die Stadt Dessau-Roßlau mit 17,9 % einen größeren Bevölkerungsrückgang als die Stadt Coswig (Anhalt) verzeichnen würde, fiel der Schrumpfungsprozess in der Lutherstadt Wittenberg mit 13,5 % etwas geringer aus.

ABB. 12

EINWOHNERENTWICKLUNG GEMÄß 7. REGIONALISIERTER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2019 BIS 2035

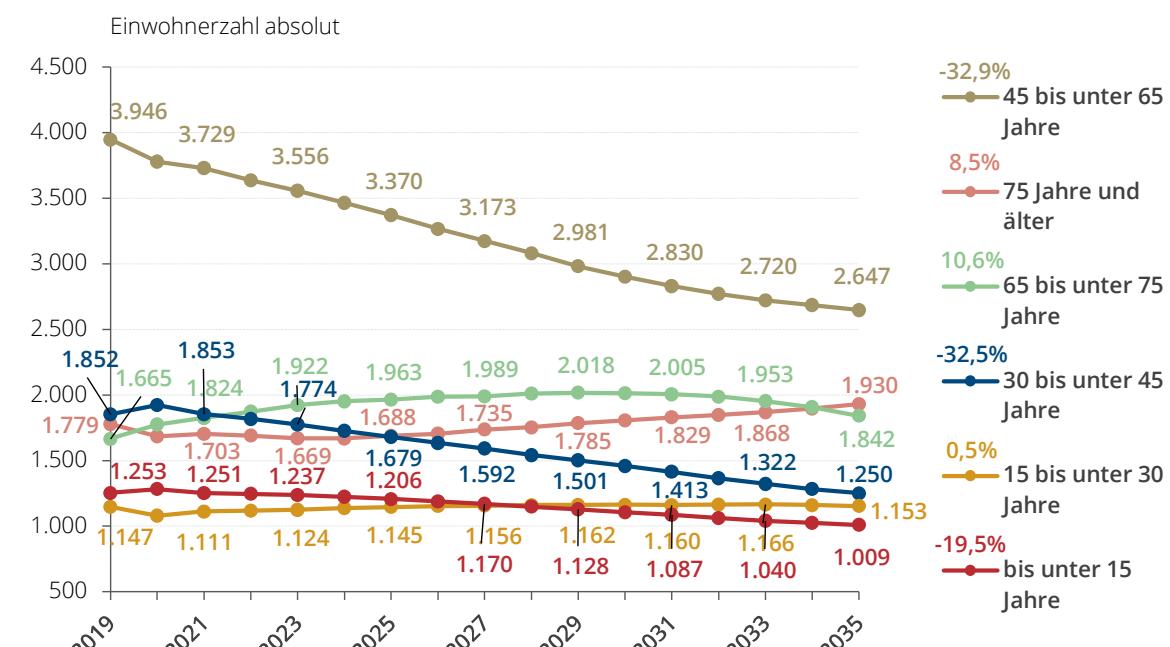


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 13

EINWOHNERENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN GEMÄß 7. REGIONALISIERTER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2019 BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

DIE 8. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Im Mai 2025 – nach Fertigstellung der Konzeption – wurde durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt die neue 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) bis 2040 für das Land und seine Landkreise, Städte und Gemeinden veröffentlicht. Ausgangsbasis sind die Ergebnisse des Zensus 2022 mit Stichtag 31.12.2022.

Für Coswig (Anhalt) wird darin für den Zeitraum 2025 bis 2035 von einer minimal günstigeren Einwohnerentwicklung ausgegangen als noch in der 7. RBP. Statt -11,0 % (-1.221) wird ein Verlust von

8,9 % (-984) Einwohnern ermittelt. Damit ergibt sich ein geringerer Verlust von 237 Einwohnern.

Die leicht positivere Entwicklung betrifft am stärksten die Entwicklung der Zahl von Kindern und Jugendlichen bis 16 Jahren und 45- bis unter 65-Jährigen, während der Rückgang der Zahl der Einwohner (der eigentumsbildenden Gruppe) der 30- bis unter 45-Jährigen ähnlich stark ausfällt. Die Zahl der Senioren steigt an. Damit bleiben die Inhalte des Konzeptes uneingeschränkt gültig.

SINKENDE ZAHL AN EIGENTUMSBILDNERN

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den Altersgruppen unterschiedlich. So wird die Zahl der 45- bis unter 65-Jährigen mit 32,9 % (-1.299 Einwohner) und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen mit 32,5 % (-602 Einwohner) zwischen 2019 und 2035 am stärksten sinken, weil die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre in diese Altersgruppe kommen (►siehe ABB. 13). Dies bedeutet, dass die wichtigste Altersgruppe der Eigentumsbildner im Gesamtzeitraum deutlich zurückgehen wird und damit auch – gegenüber 2019 – die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser Entwicklung gegenüber steht in dem Zeitraum ein Wachstum der Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen um 10,6 % (177 Einwohner) sowie der Altersgruppe der 75-Jährigen und Älteren um 8,5 % (151 Einwohner). Letztere Personengruppe ist zunehmend auf altersgerechte Wohnungen angewiesen.

ZWISCHEN 2025 UND 2035 SINKT DIE ZAHL DER HAUSHALTE UM RD. 540

Weil nicht Einwohner, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen, muss als Basis zur Ermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage eine

Haushaltsprognose errechnet werden. Mit einer von Timourou entwickelten Methode werden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes in eine Haushaltsprognose überführt. Wie sich die Zahl der Haushalte entwickelt, hängt im Wesentlichen von den folgenden Faktoren ab:

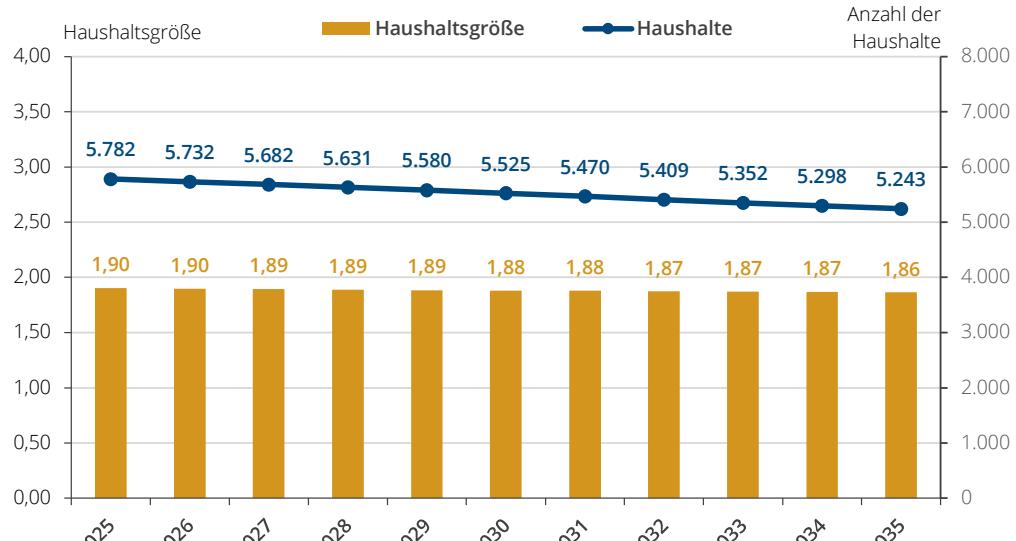
- der Entwicklung der Einwohnerzahl und
- der Entwicklung der Haushaltsgröße

Bei der Haushaltsgröße wird davon ausgegangen, dass der seit Jahrzehnten anhaltende Prozess des länger alleine Lebens (Singularisierung sich – gegenüber den Vorjahren leicht abgesenkt – fortsetzen und der Anteil der 1-Personen-Haushalte zunehmen wird. Ein weiterer Grund ist der Anstieg der Zahl der Senioren, die überwiegend in kleineren Haushalten leben. Zudem nimmt demografisch bedingt auch die Zahl der Familien ab. Dementsprechend würde die durchschnittliche Haushaltsgröße in Coswig (Anhalt) von 2022 (1,9 Personen pro Haushalt) bis 2035 auf 1,86 Personen pro Haushalt sinken.⁷

Diese Entwicklung und der Rückgang der Einwohnerzahl verursachen voraussichtlich zwischen 2025 und 2035 eine Verringerung der Haushaltezahl um rd. 540 von 5.782 auf nur noch 5.243 Haushalte (►siehe ABB. 14).

ABB. 14

ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER HAUSHALTE UND DER HAUSHALTSGRÖÙE BIS 2035



Datengrundlage: Zensus 2022, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

⁷ Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Entwicklung der Haushaltezahl ist die im Zensus 2022 Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgröße. Damals zählte die Stadt Coswig (Anhalt) ca. 5.808 Haushalte, wovon die Haushalte mit 1 und 2 Personen den größten Anteil ausmachten (rd. 79 %).

3.2 ZUKÜNSTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE BIS 2035

Wie viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig nachgefragt werden, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab:

- Entwicklung der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen als der Hauptgruppe der Eigentumsbildner
- Entwicklung der Neubautätigkeit: Diese ist abhängig von der Entwicklung der Baurahmenbedingungen.
- Verfügbares Wohnbauflächenpotenzial: Von einem verfügbaren nachfragegerechten Angebot hängt ab, ob tatsächlich auch nachgefragt werden kann.

Im Folgenden wird erläutert, wie sich diese und andere Faktoren auf die Nachfrage insbesondere

von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen auswirken und welche Nachfrage daraus resultiert.

Der Wohnraumbedarf besteht dabei aus drei Komponenten: Neben der **quantitativen Nachfrage**, die sich aus der zukünftigen Veränderung der Haushaltezahl ergibt, spielt für die zukünftige Nachfrage auch die **qualitative Nachfrage** eine Rolle. Diese ergibt sich selbst bei sinkender Haushaltezahl durch Umzugswünsche von Einwohnern der Stadt. Der resultierende Bedarf an zusätzlichen Wohnungen ergibt sich dadurch, dass nicht alle nachgefragten Wohnungen bereits auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind (modernes Einfamilienhaus, seniorengerechte Wohnungen, andere Arten moderner Grundrisse und Ausstattungen etc.).

ABB. 15

KOMPONENTEN DER ZUKÜNSTIGEN WOHNRAUMNACHFRAGE



Darstellung: Timourou

Entstehen können entsprechende Angebote nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Umbau oder die Nutzung von Leerstand im Bestand durch Umbau oder Modernisierungen.

Darüber hinaus könnten Zuzugspotenziale, insbesondere von zusätzlichen Arbeitskräften in der Region durch ein zusätzlich zu platzierendes **strategisches Wohnungsangebot** genutzt werden. Alle drei Komponenten zusammen ergeben den gesamten zukünftigen Wohnraumbedarf.

KEIN QUANTITATIVER WOHNRAUMBEDARF

Die absolute Veränderung der Haushalte stellt den quantitativen Bedarf an Wohnungen dar. Wie in Kapitel 4.1 dargestellt, wird aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 mit einem Rückgang von etwa 540 Haushalten gegenüber dem Jahr 2025 gerechnet. Dementsprechend ist die Schaffung von zusätzlichen neuen Wohnungen rein quantitativ nicht erforderlich.

Vielmehr ist mit zusätzlichem Leerstand zu rechnen.⁸

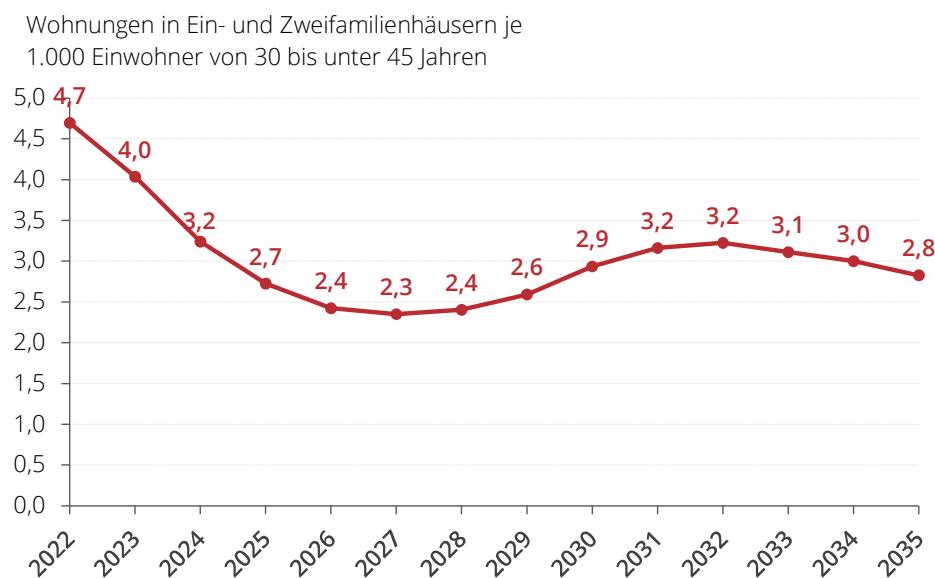
QUALITATIVER WOHNRAUMBEDARF

Der qualitative Wohnraumbedarf bezieht sich auf die Binnenwanderung. Es wird die Annahme gesetzt, dass die Personen, die innerhalb der Stadt umziehen zwar mit ihrem Wohnort zufrieden sind, sich jedoch andere Qualitäten für ihre Wohnung wünschen. Dieser Wunsch lässt sich zum Großteil durch einen Umzug in eine bereits bestehende

Wohnung verwirklichen. Bestimmte Wohnformen gibt es jedoch im Bestand nicht, sie lassen sich nur durch Umbau im leeren Bestand und durch **Neubau** schaffen. Dies bezieht sich insbesondere auf Einfamilienhäuser, aber auch beispielsweise auf altersgerechte barrierefreie Wohnungen. Die Nachfrage, die auf diese Wohnungen zielt wird als qualitativer Wohnraumbedarf an neuen Wohnungen bezeichnet. Dafür hat Timourou ein Schätzmodell entwickelt, mit dem verschiedene Aspekte der Wohnraumnachfrage berücksichtigt werden können.

ABB. 16

ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER VON 30 BIS UNTER 45 JAHRE 2025 BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnung und Darstellung: Timourou

NEUBAUTÄTIGKEIT WIRD ZUKÜNTIG ZURÜCK-GEHEN

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich die Neubautätigkeit nicht so wie in den vergangenen Jahren fortsetzen wird. Dafür sind vor allem drei Gründe ausschlaggebend:

- Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt, spielt bei der Beobachtung der Neubautätigkeit die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährige eine erhebliche Rolle. Laut der Prognose geht die

Einwohnerzahl dieser Altersgruppe jedoch in den kommenden Jahren deutlich zurück.

- Hinzu kommt die aktuelle Immobilienkrise, ausgelöst durch hohe Baukosten, kurzfristig gestiegenen Zinsen, wirtschaftlich schwierige Rahmenbedingungen und unsicheren Zukunftsperspektiven. Dies hat bereits 2023/24 zu einem starken Einbruch der Neubautätigkeit geführt. Im Prognosemodell wird zum einen angenommen, dass der Tiefpunkt der Krise noch nicht erreicht ist, zum anderen sich der Markt mittelfristig wieder erholt (►siehe Abb. 16).

⁸ Ausgehend von der Leerstandsquote der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 wird ein Anstieg der Leerstandsquote von etwa 13 % (2022) auf 23 % (2035) geschätzt. Damit stünden gegenüber 2025 – ohne zusätzlichen Neubau – etwa 540 Wohnungen zusätzlich leer. Ein Anteil entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

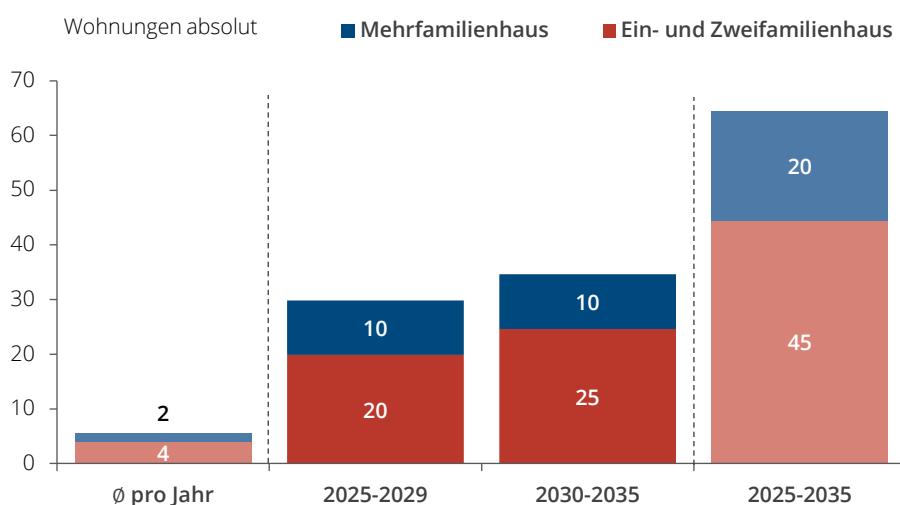
- Des Weiteren werden durch die Alterungsprozesse und den daraus resultierenden Generationswechsel mehr Bestandshäuser auf den Markt kommen, sodass dementsprechend weniger neu gebaut werden muss.

Im Ergebnis beträgt die geschätzte qualitative Nachfrage nach neu zu errichtenden Wohnungen in **Einfamilienhäusern** im Zeitraum von 2025 bis 2035 etwa 50 Wohnungen, was pro Jahr ca. vier Häusern entspricht.

Der qualitative Wohnraumbedarf im **Mehrfamilienhaus** liegt bei etwa 20 neuen Wohnungen bis 2035. Denkbar sind seniorengerechte Wohnungen und Wohnungen für junge Erwachsene im preiswerten und mittelpreisigen Segment.⁹ Dies bedeutet für den betrachteten Zeitraum einen jährlichen qualitativen Bedarf von lediglich zwei Wohnungen.

ABB. 17

QUALITATIVER WOHNRAUMBEDARF ALS/IM NEUBAU ZWISCHEN 2025 UND 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadt Coswig (Anhalt)
Berechnung und Darstellung: Timourou

EINFLUSS DES UKRAINE-KRIEGES AUF DIE NACHFRAGE

Mit dem Krieg Russlands in der Ukraine nahm im Untersuchungsgebiet seit März 2022 die Zahl geflüchteter Menschen spürbar zu. Geschätzt liegt der aktuelle Anteil an Ukrainern in Sachsen-Anhalt derzeit bei etwa 1,3 %, dies sind etwa 30.000 Geflüchtete (Stand Mai 2023). Per Saldo kamen für die Stadt Coswig (Anhalt) 2022 83 Ukrainer nach Angabe der Stadt Coswig (Anhalt) hinzu.

Dies fordert Wohnungsanbieter in der Region aktuell heraus. Ein Großteil derer dürfte in Wohnungen in der Kernstadt untergekommen und der Leerstand im Geschosswohnungsbau zurückgegangen sein.

Allerdings handelt es sich um eine Momentaufnahme. Wie viele Ukrainer (und andere Geflüchtete) tatsächlich dauerhaft als Nachfrager in Erscheinung treten, hängt zum einen von der Dauer des Krieges und den Lebensperspektiven im Heimatland sowie zum anderen von den regionalen Integrationsmöglichkeiten insbesondere auf dem Arbeitsmarkt, aber auch in der bürgerlichen Gesellschaft ab. Ein Teil wird also zurückkehren und ein Teil dauerhaft hierbleiben oder innerhalb Deutschlands oder der Region weiterziehen. Die demographische Entwicklung wird damit ein wenig positiver beeinflusst, ändert aber nicht die dargestellten grundlegenden Prozesse.

INFORMATION

⁹ Unter aktuellen Baurahmenbedingungen empfiehlt sich der Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln.

GEWERBEENTWICKLUNG UND STRATEGISCHES ZUSATZANGEBOT (ANGEBOTSSTRATEGIE)

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt bereits über zahlreiche Gewerbegebiete, die sich positiv auf die wirtschaftliche und demographische Entwicklung auswirken. Darüber hinaus ist in der Nähe der Anschlussstelle Coswig (Anhalt) der Bundesautobahn A 9 die Entwicklung eines landesbedeutsamen interkommunalen Gewerbegebietes – zusammen mit den Städten Dessau und Wittenberg – vorgesehen. Die aktuelle Machbarkeitsstudie geht davon aus, dass ab etwa dem Jahr 2035 erste Neuansiedlungen erfolgen können.¹⁰ Der neue Gewerbestandort ist bislang noch nicht in der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt worden.

Es ist davon auszugehen, dass die neu entstehenden Arbeitsplätze aufgrund einer niedrigen Arbeitslosigkeit¹¹ sowie einem zunehmenden Fachkräftemangel durch den Renteneintritt vieler Erwerbstätiger überregionalen und internationalen Zuzug erfordern werden. Diese zuziehenden Arbeitskräfte benötigen vor Ort Wohnraum. Für die Stadt Coswig (Anhalt) ist es daher von großer Bedeutung, sich strategisch auf die Schaffung eines passenden Wohnraumangebotes vorzubereiten, um so die Chance für mehr Zuzug in die Stadt zu nutzen. Solch eine Angebotsstrategie soll auch mit dem vorliegenden Wohnbauflächenkonzept verfolgt werden. Dazu können folgende Grundüberlegungen vorgenommen werden.

Die Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie aus dem Jahr 2024 geht je nach Beschäftigungsintensität von 2.000 bis 4.000 Arbeitsplätzen aus und setzt die Annahme, dass 45 % der Beschäftigten den Wohnsitz nach Dessau-Roßlau, Wittenberg oder Coswig (Anhalt) verlagern oder dort bereits ihren Wohnsitz haben. Sie berücksichtigt dabei auch indirekte Arbeitsplätze und mitziehende Familienangehörige. Im Rahmen der Berechnungen des Gutachtens ergeben sich Einwohnereffekte von 1.600 bis 3.300 Personen für alle drei Kommunen insgesamt.

Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil dieser zuziehenden Arbeitskräfte zunächst eine preiswerte oder mittelpreisige Mietwohnung im Umfeld nachfragen wird (Einstiegsverträge, Befristungen etc.). Nur ein kleiner Teil – der im Zeitverlauf zunehmen wird – fragt Einfamilienhäuser nach.

Aus Sicht der Wohnungsnachfrage kommen für Zuziehende auch Dessau-Roßlau und Wittenberg als Wohnstandort infrage, es besteht also eine erhebliche Konkurrenzsituation. Entscheidend ist dabei, welche Wohnungsangebote zum Zeitpunkt der Neuansiedlung konkret auf dem Markt sind. Dies lässt sich zum heutigen Zeitpunkt zwar nur schwer abschätzen, aber mit der folgenden Modellrechnung können erste Größenordnungen abgeschätzt werden.

- Unter der Annahme, dass ein neuer Arbeitsplatz einem Haushalt entspricht, der eine Wohnung nachfragt, ergäbe sich den oben genannten Zahlen nach eine zusätzliche Wohnraumnachfrage von 900 bis 1.800 Wohnungen.
- Der Anteil, der in Coswig (Anhalt) gedeckt werden könnte, wird durch die im Vergleich relativ kleine Größe des Coswiger Wohnungsmarktes begrenzt.
- Setzt man für Coswig (Anhalt) einen Anteil von 25 % (Maximum) bis 40 % (Minimum) an, ergibt sich eine potenzielle Nachfrage von 360 bis 450 Wohnungen.
- Geht man des Weiteren davon aus, dass 10 % bis 15 % der Nachfrage sich auf Ein- und Zweifamilienhäusern in Neubau oder Bestand beziehen, ergäbe dies im Mittel rd. 50 Häuser.
- Vor dem Hintergrund des großen Bestandsmarktes an Einfamilienhäusern in Coswig (Anhalt) dürfte nur der etwas kleinere Teil (ca. 40 %) sich auf Neubau beziehen, was ca. 20 Häusern entspricht.

Auch wenn diese Nachfrage ganz überwiegend auf nach 2035 und damit nach dem Prognosezeitraum des vorliegenden Konzeptes bezieht, ist es sinnvoll, sich rechtzeitig strategisch vorzubereiten, damit die Wohnungen rechtzeitig am Markt sind.

¹⁰ Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH: Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie Interkommunale Gewerbegebiete, 3. Zwischenbericht, 2024

¹¹ Arbeitslosenquote 2023 im Landkreis Wittenberg: 6,8 %, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (Jahresdurchschnitt 2023), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2023, Bericht Erwerbstätigkeit – Arbeitsmarkt 2023

Im Mietwohnungsbereich dürfte angesichts des bestehenden und zu erwartenden Leerstandes das Angebot an Bestandswohnungen ausreichen, was jedoch eine qualitative Ergänzung durch Neubau nicht ausschließt.

FAZIT

Aus den vorherigen Einschätzungen zum quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf ergibt sich für Coswig (Anhalt) kein quantitativer Wohnraumbedarf, da die Zahl der Haushalte zwischen 2025 und 2035 um rd. 540 sinkt. Gleichzeitig ergibt sich jedoch in diesem Zeitraum ein qualitativer Zusatzbedarf von rd. 65 zusätzlichen Wohnungen.

Damit würde sich das Wohnraumangebot insgesamt bei einer (trotz des Gewerbegebietes) sinkenden Anzahl an Haushalten und die Leerstandsquote durch neue Wohnungen zusätzlich vergrößern.

Die Zusatznachfrage nach Wohnraum durch neu hinzukommende Arbeitskräfte im neuen interkommunalen Gewerbegebiet wird nach bisherigen Planungen frühestens ab 2035 auftreten, also außerhalb des Berichtszeitraumes. Eine entsprechende langfristige Vorbereitung ist für die Stadt Coswig (Anhalt) dennoch sinnvoll und wird darum im vorliegenden Wohnbauflächenentwicklungs-konzept strategisch berücksichtigt.

4 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Ziel der Stadt Coswig (Anhalt) ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnotwendigkeit als auch eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt. Dabei sollen der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten und die Kernstadt städtebaulich gestärkt werden – insbesondere durch die Innenentwicklung, also Bebauung von Baulücken und Brachflächen sowie Nachverdichtungen.

Im Folgenden soll ermittelt und dargestellt werden, welches Flächenpotenzial in Coswig (Anhalt) zur Verfügung steht. Neben der Einordnung von Innenentwicklungspotenzialen und Abrundungsoptionen stehen dabei neun durch die Stadt Coswig (Anhalt) vorausgewählte Flächen im Fokus der Betrachtung. Diese wurden gutachterlich hinsichtlich ihrer wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Eignung bewertet. Da Wohnbauflächenentwicklung ein Prozess ist, der laufenden Veränderungen unterliegt, kann das Konzept lediglich eine Stichtagsbetrachtung abbilden.

4.1 GESAMTSTÄDTISCHE BAULÜCKEN UND WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

Ein wichtiges Potenzial der Innenentwicklung sind Baulücken, also Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. Zu den Baulücken können auch Restflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen – über die begutachteten Flächen in der Kernstadt hinaus – gezählt werden. Diese Baulücken stehen aber nur theoretisch bis 2035 alle für eine Bebauung zur Verfügung. So liegen Mobilisierungshemmnisse in der Eigentümerstruktur und den Eigentümerzielen, dauerhaft anderen anderweitigen Nutzungen wie Gärten oder Stellplätze oder Erschließungsprobleme usw. Insgesamt kommen deswegen vom theoretischen Baulückenpotenzial jedes Jahr nur einige Grundstücke auf den Markt. Die Zahl der bis 2035 tatsächlich vermarktbaren Baulücken liegt also niedriger und wird als realistisches Potenzial bezeichnet.

Ein Baulückenkataster mit einer aktuellen Erfassung gibt es in Coswig (Anhalt) nicht. Augenscheinlich und nach einer GIS-basierten Einschätzung sind in den Ortschaften etwa 1 bis 4 nach § 34 BauGB bebaubare Baulücken pro Ortschaft zu verzeichnen. Wohnungswirtschaftlich kann eingeschätzt werden, dass die Potenziale ganz wesentlich nur lokal nachgefragt werden (Eigenbedarf). Eine relativ geringe Nachfrage in den Ortschaften führt auch zu einer niedrigeren Mobilisierungsrate. Bei einer Gesamtsumme von ca. 30

potenziellen Bauplätzen ergeben sich bei einer Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 30 % realistisch ca. 10 Flächen für Einfamilienhäuser.

Hinzukommen unbebaute Grundstücke mit einem ähnlichen planungsrechtlichen Charakter, und zwar Flächen in Gebieten mit Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen. So verfügen fünf Ortschaften über Innenbereichssatzungen (Cobbelnsdorf, Hundeluft, Buro, Serno, Thießen), mit welchen weiteres Baurecht geschaffen werden konnte. Auch hier ist die Mobilisierbarkeit ähnlich einzuschätzen, sodass von weiteren 5 Flächen Einfamilienhäuser ausgegangen werden kann. Darüber hinaus ist in den Ortschaften aktuell relativ wenig Leerstand im Bestand ersichtlich. In den kommenden Jahren werden jedoch im Rahmen des Generationswechsels weitere Bestandshäuser auf den Markt kommen.¹²

Größere Wohnbauflächenpotenziale enthalten die in Verfahren befindlichen oder geplanten Bebauungspläne. Auch hier muss zwischen theoretischem und realistischem Potenzial unterschieden werden. Dies hat seine Ursache in unterschiedlichen Planungsständen und damit zeitlichen Verfügbarkeiten, aber auch in typischen Hemmnissen wie zum Beispiel Erschließungsproblemen oder divergierenden Eigentümerstrategien. Diese werden im Folgenden ausführlich dargestellt.

¹² Bei der Ermittlung des Qualitativen Zusatzbedarfs (Neubau) wurde diese Entwicklung berücksichtigt.

4.2 BEWERTUNG AUSGEWÄHLTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Für 9 vorausgewählte Wohnbauflächenpotenziale war zu prüfen, inwiefern sich diese als Wohnbauflächen sowohl wohnungswirtschaftlich als auch städtebaulich eignen würden. Es handelt sich dabei um

- 7 Flächen in der Kernstadt Coswig (Anhalt) und
- jeweils eine Fläche in der Ortschaft Thießen und Luko.

Diese wurden per Vor-Ort-Begutachtung anhand folgender Kriterien geprüft und bewertet:

- Lage
- Infrastruktur und Anbindung

- aktuelle Nutzung
- städtebauliche Integration
- Bebauungshemmnisse
- Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko
- baurechtlicher Status

Aus dieser Bewertung wurde ermittelt, ob die Fläche für zukünftigen Wohnungsbau wenig geeignet, mäßig geeignet oder gut geeignet und welche Art der Bebauung sinnvoll ist. Im Ergebnis wird abgeschätzt, welches theoretische Potenzial die einzelnen Flächen bieten und welches realistische. Letzteres wird aus dem theoretischen Potenzial abzüglich eines Entwicklungs- und Vermarktungsrisikos abgeleitet.

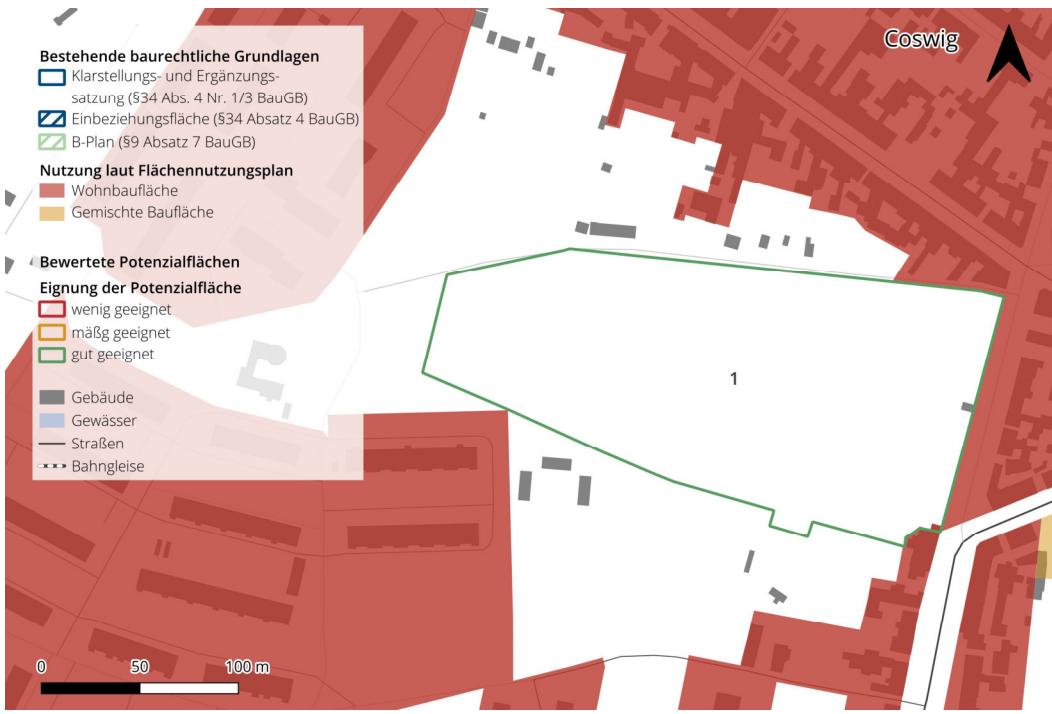
ABB. 18

BEGUTACHTETE WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

	Standort-Nr.	Ortschaft	Bezeichnung
1	Stadt Coswig	Johann-Sebastian-Bach-Str./ Holländer Mühle	
2	Stadt Coswig	südl. EDEKA (Fröbelstraße/Schwarzer Weg) (Flst.307)	
3	Stadt Coswig	südl. EDEKA (Schwarzer Weg) (Flst. 286, 255, 253,248, 251)	
4	Stadt Coswig	westl. EDEKA (Fröbelstraße) (Flst. 75)	
5	Stadt Coswig	Göritzer Landstraße	
6	Stadt Coswig	Ziekoer Landstraße	
7	Stadt Coswig	westl. Friedhof (Heidestraße) (Flst. 90/99)	
8	Luko	westl. Siedlung (Schlangengrubenweg)	
9a/b	Thießen	Kupferhammer (mit Erweiterung)	

Darstellung: Timourou

STANDORT 1: JOHANN-SEBASTIAN-BACH-STR./ HOLLÄNDER MÜHLE



Karten- und Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Größe: 2,96 ha

Aktuelle Nutzung: Es handelt sich um eine unbebaute Brachfläche mit großflächigem Bewuchs mit Gehölzen, insbesondere im südöstlichen Bereich.

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur: Die Fläche befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. (Süd)westlich befinden sich Wohnblöcke der 1960er-Jahre, nördlich und östlich weitere Wohnbebauung (Altbau). Der Bahnhof ist in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem entstehenden Einkaufsmarkt und der zentralen Lage bieten sich hervorragende Angebote für die Bebeschaffung alltäglicher Bedarfe.

Aktueller baurechtlicher Status: FNP-Fläche - Grün- und Waldfäche

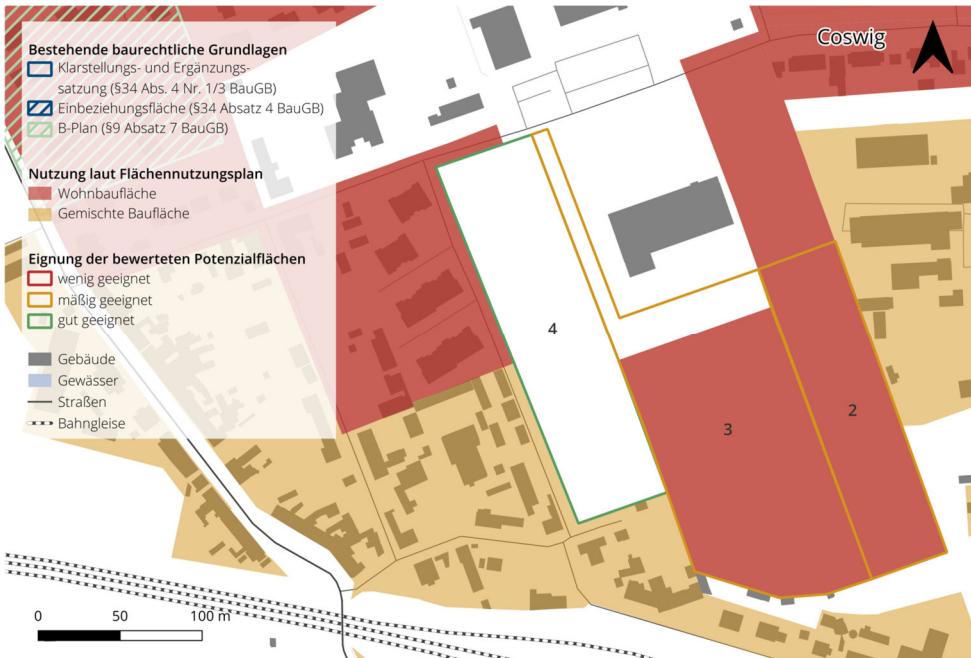
Eigentümer: privater Eigentümer

Aktuelle Planungen: Auf der östlichen Seite der Fläche plant REWE einen Einzelhandelsstandort, verknüpft mit einem Drogeriemarkt (Rossmann). Eine bestehende Zufahrtsproblematik wurde mit der Straßenbaubehörde bereits geklärt. Der Einzelhandelsstandort soll im Zusammenhang mit dem neuen Gewerbegebiet an der A9 entstehen.

Bewertung

- Der westliche Teil des Standorts ist gut für eine neue Wohnbebauung geeignet. Er könnte bis 2027 insbesondere für Mehrfamilienhauswohnungen (v. a. altersgerecht), entwickelt werden, ggf. kommen auch ergänzende kompakte Ein- und Zweifamilienhäuser in Frage. Eine konkurrierende Wohnnutzung zu den benachbarten Wohnblöcken besteht nicht, da es sich um ein anderes Wohnungssegment handelt (Neubau, mittleres bis höheres Preissegment).
- In seiner Größe ist er jedoch angesichts der zu erwartenden Nachfrage stark überdimensioniert. Gleichzeitig bietet er aufgrund seiner Größe die Chance, eine Bebauung mit der städtebaulichen Aufwertung des Umfelds zu verknüpfen und damit neue Umfeldqualitäten zu schaffen. Der südöstliche, begrünte Teil kann dafür als Ausgleichsfläche genutzt werden.
- Für die Innenentwicklung ist ein B-Plan erforderlich. Die Bauabschnitte sollten in zeitlichem Bezug zur Gewerbegebietsentwicklung stehen.

STANDORT 2/3/4: FRÖBELSTRASSE/SCHWARZER WEG/ALTE GÄRTNEREI (FLST.307) (EDEKA)



Karten- und Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Größe: [2] 1,0 ha [3] 2,0 ha [4] 1,4 ha

Aktuelle Nutzung: Bei Flächen [2] und [3] handelt sich um unbebaute Brachflächen mit relativ wenig Bewuchs (ehemalige Gärtnerei). Fläche [4] ist eine Rückbaufläche (ehemalige Kindertagesstätte) – auf ihr gibt es auch randlich ältere Gehölze. Die Zweckbindung der Rückbaufläche wurde für die Bebauung aufgehoben.

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur:

Die Flächen sind in eine gute Infrastruktur eingebettet. Sie grenzen direkt an den Edeka-Markt sowie nördlich an weiteren Einzelhandel an, sodass die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gut möglich ist. Der Bahnhof ist zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar. Westlich schließt kleinteiliger Mehrfamilienhaus-Wohnungsbau an, südlich und östlich befinden sich Gewerbe-Mischflächen.

Aktueller baurechtlicher Status: [2] und [3] FNP-Fläche Wohnbaufläche; [4] FNP-Fläche Grünfläche

Eigentümer: Stadt Coswig (Anhalt)

Aktuelle Planungen: Auf Fläche [2] ist derzeit die Weiterführung von Einfamilienhausbebauung vonseiten des Schwarzen Weges aus vorgesehen. Auf Fläche [4] wurde angedacht, einen Spielplatz durch einen Investor errichten zu lassen. Für das Jahr 2024 ist die B-Planung der Fläche für Einfamilienhausbau vorgesehen. Ein Verkauf ist nicht vor 2027 oder 2030 durch die Stadt vorgesehen.

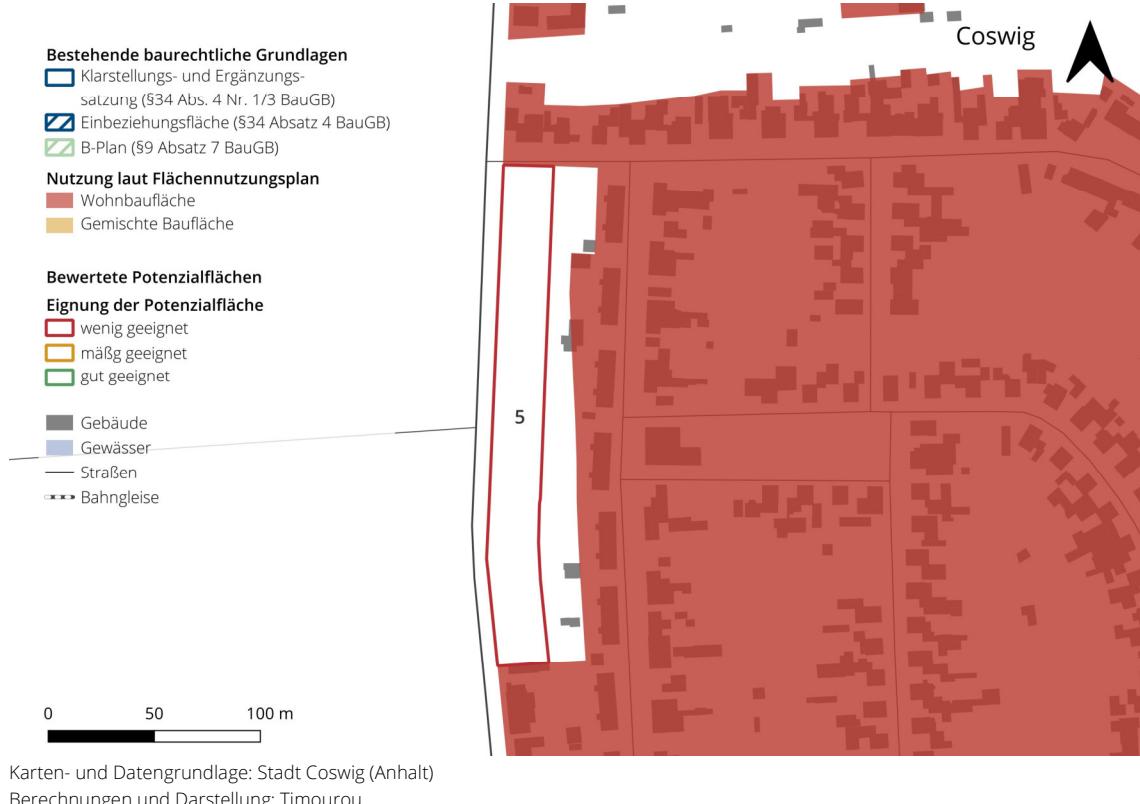
Bewertung

► Flächen [2] und [3] sind städtebaulich wenig integriert und nur mäßig für individuellen Wohnungsbau geeignet (angrenzende Gewerbemischflächen in teils schlechtem Zustand, nördlich Plattenbau, Märkte) obwohl bereits nördlich von Fläche [2] ein Einfamilienhaus auf kommunalem Boden errichtet wurde. Die Vermarktung des Teilstückes durch die Stadt stockt. Die Fläche [4] ist gut für eine Wohnbebauung mit (kompakten) Einfamilienhäusern geeignet, sie würde die westlich angrenzende Wohnbebauung sinnvoll erweitern und ist bereits ans örtliche Straßensystem angebunden und eine innere Erschließung nicht erforderlich. Max. 47 Einfamilienhäusern würden auf der Fläche Platz finden, das Vermarktungsrisiko im Verlaufe des Zeitraums bis 2035 ist relativ klein, wenn schrittweise umgesetzt wird.

► Die Fläche ist in Gegenüberstellung des gesamtstädtischen Bedarfes überdimensioniert. Zunächst sollte ein erster Bauabschnitt (Fläche [4]) und nördlicher Teilbereich Fläche [3] entwickelt werden. Darüber hinaus können jedoch aufgrund der großen Ausdehnung auf der Fläche eigene Standortqualitäten geschaffen werden, wenn Sie im Zusammenhang gedacht wird.

► Für die Innenentwicklung ist ein B-Plan erforderlich. Eine Entwicklung in Bauabschnitten, in Abgleich mit der Entwicklung der realen Bedarfe, ist empfehlenswert.

STANDORT 5: GÖRITZER LANDSTRÄB



Größe: 0,6 ha

Aktuelle Nutzung: begrünte Brachfläche

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur:

Die Fläche befindet sich am Ortsrand Coswigs direkt an der B 107 und ist entsprechender Lärm- und Emissionsbelastung ausgesetzt und städtebaulich schlecht integriert. Versorgungsinfrastruktur ist nicht vorhanden. Östlich der Fläche grenzt der Randbereich einer gewachsenen Einfamilienhaussiedlung an. Eine Erschließung mit Ver-/Entsorgungsleitungen gibt es nicht.

Aktueller baurechtlicher Status: FNP Fläche Grünfläche – Eine Parzellierung ist erfolgt, seit 1997 soll eine Vermarktung erfolgen, wurde aber nicht umgesetzt.

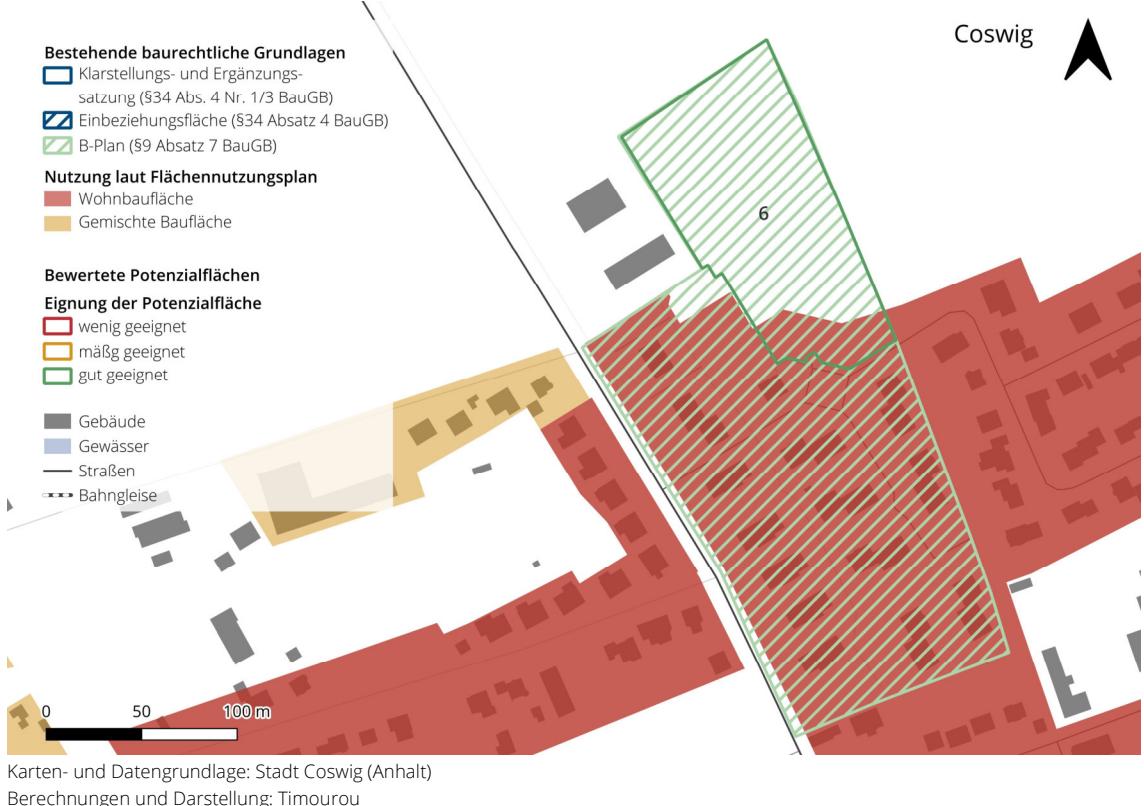
Eigentümer: Stadt Coswig (Anhalt)

Aktuelle Planungen:

Bewertung

- Die Fläche ist wenig als Wohnbaufläche geeignet. Theoretisch bietet die Fläche Platz für 6 Häuser. Aufgrund eines sehr hohen Entwicklungs- und Vermarktrisiko ist die Bebauung jedoch unwahrscheinlich.
- Gegebenenfalls eignet sich die Fläche als Ausgleichsfläche im Sinne eines bepflanzten Puffers zu Siedlung.

STANDORT 6: ANHALTER WEG/ LUCAS-CRANACH-RING (ZIEKOER LANDSTRÄßE)



Größe: 1,4 ha (unbebaute Grundstücke), 1,6 ha insgesamt

Aktuelle Nutzung: begrünte Brache

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur:

Südlich grenzt das ebenfalls zum B-Plan gehörende, komplett bebauten Einfamilienhausgebiet an. Westlich vom unbebauten Potenzial befindet sich ein Umspannwerk. Einzelhandel findet sich in fußläufiger Nähe. Teilweise ist die unterirdische Erschließung bereits vorhanden, lediglich die Erschließungsstraße fehlt.

Aktueller baurechtlicher Status: B-Plan
 Wohngebiet V „Ziekoer Landstraße“ (Restpotenzial von max. 15 Häusern)

Eigentümer: Stadt Coswig (Anhalt)

Aktuelle Planungen: Vorgesehen ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern in Erweiterung zum

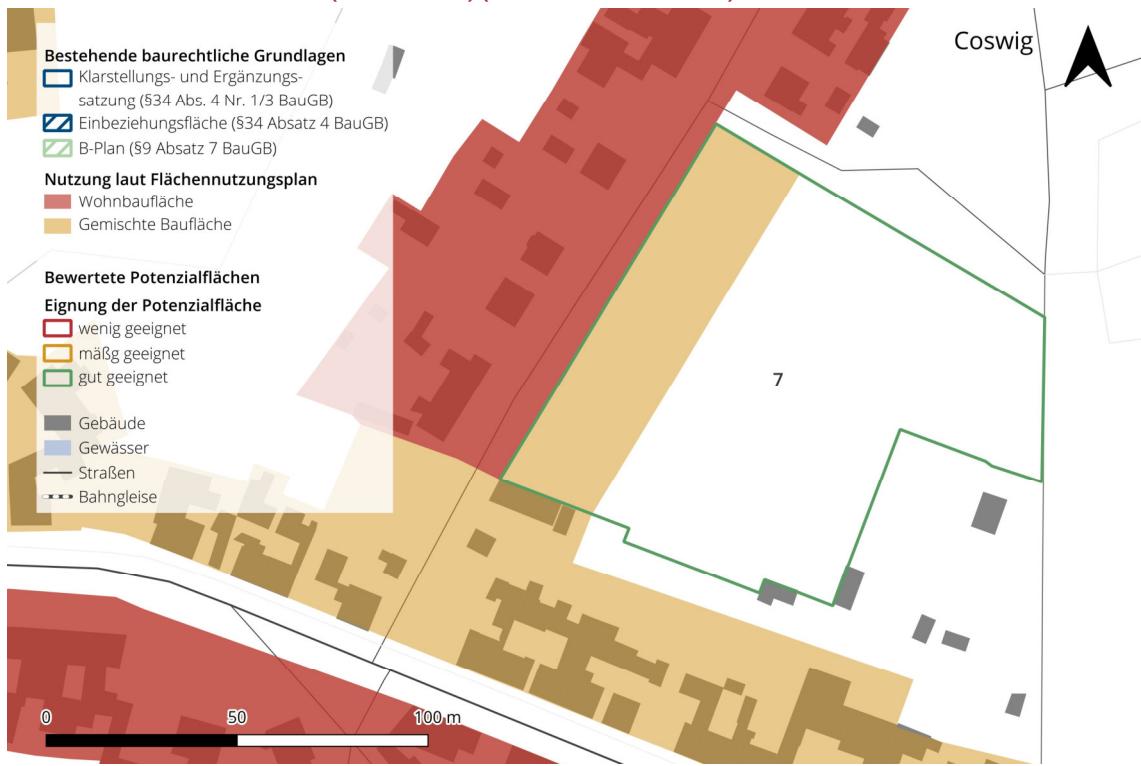
bestehenden Gebiet. Dafür ist die Umsetzung der Stromleitungen vorgesehen, die über die Potenzialfläche führen.

Bewertung

► Die Fläche ist eine Abrundung des bestehenden Gebietes, verfügt aber nur über eine mäßige Lagequalität, ist aber für eine Einfamilienhaus-Wohnbebauung geeignet. Ein Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko besteht jedoch nicht, sodass ein realistisches Potenzial von max. 15 Häusern angenommen werden kann.

► Bei der Bebauung ist der Abstand zu Stromleitung im hinteren Bereich zu beachten.

STANDORT 7: HEIDESTRAÙE (FLST. 90/99) (WESTLICH FRIEDHOF)



Karten- und Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Größe: 1,0 ha

Aktuelle Nutzung: unbebaute, zum Teil mit Gehölzen bewachsene Brachfläche

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur:

Die Fläche grenzt östlich an den Friedhof an, südlich, nördlich und westlich an Wohnbebauung. Eine Anbindung durch eine innerörtliche Straße (Heidestraße) ist gegeben.

Aktueller baurechtlicher Status: FNP Fläche
Gemischte Baufläche

Eigentümer: unbekannt

Aktuelle Planungen: Die Fläche ist für die Bebauung mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Bewertung

- Die Fläche ist als Wohnbaufläche für Einfamilienhausbau gut geeignet. Platz finden würden etwa 11 Einfamilienhäuser. Aufgrund der Größe und Lage gibt es ein 50 %iges Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko, sodass realistisch eher rd. 6 Häuser entstehen könnten.
- Im Kontext gesamtstädtischer Bedarfe ist die Fläche jedoch zu groß, eine Entwicklung in Bauabschnitten ist sinnvoll (z. B. Beginn mit 1. Bauabschnitt straßenbegleitend, rd. 6 Häuser).
- Die Bebauung des straßenbegleitenden Streifens ist im Rahmen des BauGB § 34 bereits zulässig, da sich die Fläche in einem Mischgebiet befindet. Sofern zukünftiger Bedarf entsteht, sollte frühzeitig die rückwärtige Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden (nach 2035).

STANDORT 8: SCHLANGEGRUBENWEG LUKO (WESTLICH SIEDLUNG)

Luko



Bestehende baurechtliche Grundlagen

- █ Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§34 Abs. 4 Nr. 1/3 BauGB)
- █ Einbeziehungsfläche (§34 Absatz 4 BauGB)
- █ B-Plan (§9 Absatz 7 BauGB)

Nutzung laut Flächennutzungsplan

- █ Wohnbaufläche
- █ Gemischte Baufläche

Bewertete Potenzialflächen

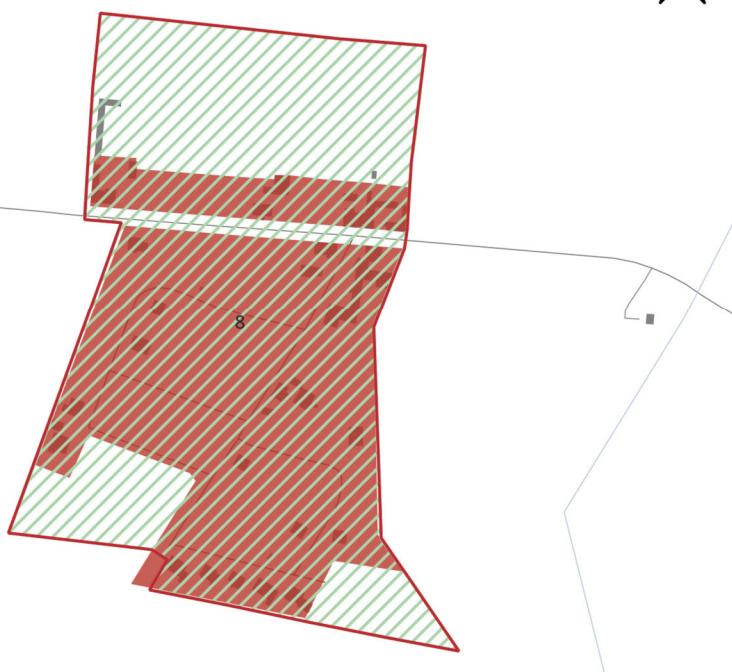
Eignung der Potenzialfläche

- █ wenig geeignet
- █ mäßig geeignet
- █ gut geeignet

- █ Gebäude
- █ Gewässer
- Straßen
- Bahngleise

0 50 100 m

Karten- und Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Größe: 4,1 ha (unbebaute Grundstücke), insgesamt 8,1 ha

Aktuelle Nutzung: Es handelt sich um eine überwiegend brachliegende Fläche, deren südlich der Hauptstraße gelegene Teil bereits parzelliert wurde. Nur wenige Grundstücke konnten bislang als Wohngrundstück veräußert werden, einige Grundstücke stehen nicht mehr zur Verfügung, da sie von Grundstückseigentümern aufgekauft wurden, um eine benachbarte Bebauung zu verhindern.

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur: Die Fläche befindet sich in isolierter Lage westlich von Luko (Ortsteil von Thießen), losgelöst aus dem Ortszusammenhang. Soziale Infrastruktur oder Handel ist nicht vorhanden. Der Standort ist umgeben von Ackerfläche und (wenig) Wald. Westlich der Fläche befinden sich Flora-Fauna-Habitate. Die Erschließung wurde noch nicht vollständig umgesetzt (nur Deckschicht, Lampen), der nördliche Teil ist komplett unerschlossen.

Aktueller baurechtlicher Status: rechtskräftiger B-Plan Wohngebiet „Am Schlangengrubenweg“ (aus den 1990er-Jahren), war eine Zeit lang wegen Insolvenz nicht am Markt.

Eigentümer: privat

Aktuelle Planungen: Aktuell wird der B-Plan vom Eigentümer an die derzeitige Nachfragesituation angepasst. Vorgesehen sind rd. 50

zusätzliche Einfamilienhäuser. Dies würde mit anderen Grundstückszuschnitten und -größen einhergehen. Der Eigentümer plant auch die Erschließung der nördlichen Fläche.

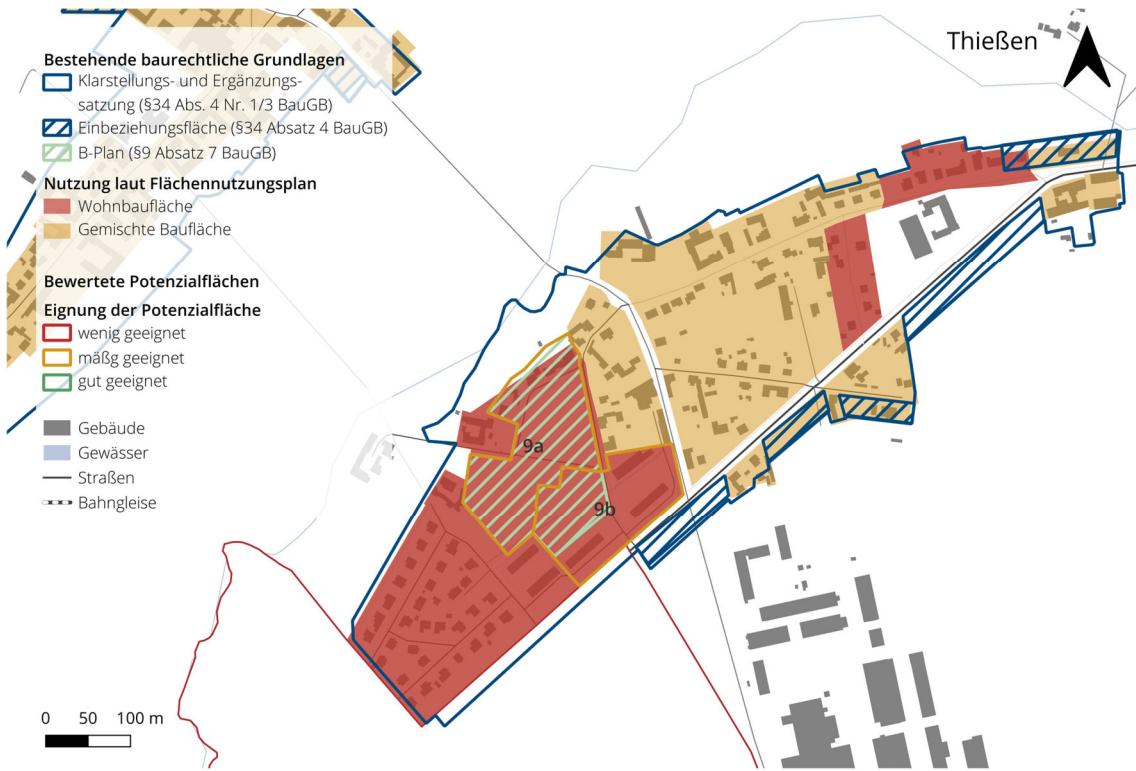
Bewertung

► Die isoliert gelegene Fläche ist als Wohnbaufläche wenig geeignet. Luko ist kein nennenswertes Ziel für Zuzug, was auch die geringe Entwicklungsdynamik des Standortes seit den 1990er-Jahren verdeutlicht. Es dürften keine größeren Zielgruppen angesprochen werden können. Insofern handelt es sich nur um ein theoretisches Potenzial für sehr preiswerten individuellen Wohnungsbau. Damit wird davon ausgegangen, dass langfristig lediglich 10 % (rd. 5 Häuser) tatsächlich dem Markt zugeführt werden könnten (90 % Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko).

► Im Kontext gesamtstädtischer Bedarfe ist die Fläche hinaus viel zu groß.

► Da es sich um eine Fläche mit bestehendem Baurecht handelt, wurde diese Fläche in die Gesamtbewertung einbezogen. Tatsächlich ist jedoch aus gutachterlicher Sicht eine Weiterführung der Erschließung, Vermarktung und Bebauung nicht empfehlenswert. Zum Umgang mit dieser Situation siehe Kapitel 5.

STANDORT 9A UND 9B: AM KUPFERHAMMERWEG THIEßen



Karten- und Datengrundlage: Stadt Coswig (Anhalt)

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Größe: rd. 3 ha (unbebaute Grundstücke), insgesamt rd. 3,8 ha

Aktuelle Nutzung: Es handelt sich um einen Wohnbaustandort mit vorhandener Parzellierung und innerer und äußerer Erschließung und Anbindung. Die Bebauung des B-Plangebietes wurde in den vergangenen Jahrzehnten nur in Einzelfällen realisiert, entsprechend befinden sich auf der Fläche 9a (nördlicher Bereich, angrenzend oder in Waldnähe) lediglich 6 Einfamilienhäuser. Fläche 9b war bis zum Jahr 2024 mit 3 leer stehenden Plattenbauten bebaut (städtetypischer Missstand).

Städtebauliche Einbindung/Infrastruktur: Nordwestlich der Fläche befindet sich ein Wäldchen, nicht direkt angrenzend auch ein Landschaftsschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitate. Die Rückbauflächen grenzen an die Kreisstraße direkt an – es besteht eine günstige Anbindung an Dessau. Südwestlich schließt ein volles Einfamilienhausgebiet an. Östlich gelegen befinden sich historisch gewachsene, gemischte Bauflächen.

Aktueller baurechtlicher Status: Es besteht seit den 1990er-Jahren ein rechtskräftiger B-Plan Wohngebiet „Am Kupferhammerweg“ (9a). Die Fläche 9b ist derzeit als Wohnbaufläche

ausgewiesen, auf der über § 34 BauGB eine Wohnbebauung zulässig ist.

Eigentümer: privat

Aktuelle Planungen: Aktuell wird durch den Eigentümer die B-Planung angepasst und die Plattenbauten sollen einer Entwicklung mit Einfamilienhäusern weichen.

Bewertung

► Die Fläche ist für eine Wohnbebauung mäßig geeignet. Es würden theoretisch etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäuser darauf Platz finden. Es besteht aktuell jedoch ein hohes Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko von etwa 80 %, sodass langfristig lediglich von einer Bebauung von rd. 8 Bauplätzen auszugehen ist.

► Im Kontext gesamtstädtischer Bedarfe ist die Fläche darüber hinaus viel zu groß.

► Da es sich um eine Fläche mit bestehendem Baurecht handelt, wurde diese Fläche in die Gesamtbewertung einbezogen. Tatsächlich ist jedoch aus gutachterlicher Sicht eine Weiterführung der Erschließung, Vermarktung und Bebauung nur begrenzt empfehlenswert. Zum Umgang mit dieser Situation siehe Kapitel 5.

5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Anhand der Ergebnisse zu den Wohnbauflächenpotenzialflächen einerseits und den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsprognose (geschätzten Nachfrage) andererseits lassen sich für die Stadt Coswig (Anhalt) Überangebote und/oder Defizite sowie Handlungsansätzen ableiten. Damit liegt eine fundierte Grundlage für eine strategische kommunale Wohnbauflächenentwicklung vor.

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG FÜR EIGENBEDARF

Wie in Kapitel 3 dargestellt, kann für die Stadt Coswig (Anhalt) eine qualitative Nachfrage von ca. 50 Wohnungen in **Einfamilienhäusern** abgeschätzt werden. Demgegenüber steht ein untersuchtes theoretisches Wohnbauflächenpotenzial für rd. 170 Häuser (►siehe ABB. 19). Hinzu kommen noch in den Ortschaften Potenziale in Baulücken/Abrundungen von ca. 15 bis 20 Häusern, welche allerdings nur im Einzelfall für die einzelnen Ortschaften relevant sind.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Wohnbauflächenentwicklung auf das notwendige Maß zu reduzieren. Dabei sollten die besser geeigneten Standorte prioritätär entwickelt werden. Des Weiteren muss das Vermarktungsrisiko berücksichtigt werden, also die Frage, ob die Flächenpotenziale auch tatsächlich bis 2035 vermarktbar sind. Insbesondere die Flächen Loko und Thießen – die bereits Baurecht haben – dürften unter diesem Gesichtspunkt als sehr kritisch einzuschätzen sein, da es selbst in den Jahren hoher

Immobilien nachfrage in der Region kaum konkrete Nachfrage gab. Insofern ergibt sich ein realistisches Wohnbauflächenpotenzial für ca. 80 Einfamilienhäuser (►siehe ABB. 19).

Im Ergebnis sollten – um der Nachfrage gerecht zu werden – vorrangig

- die Standorte 2, 3 und 4 integriert betrachtet und im Sinne eines zusammenhängenden Quartiers geplant und erschlossen werden. Da sich die Nachfrage jedoch über einen Zeitraum von 10 Jahren streckt, sollte die Umsetzung in einzelnen Bauabschnitten erfolgen. Der Gesamtstandort (2, 3, 4) kommt als Reservestandort für eine Angebotsstrategie infrage.
- Der gut geeignete Standort 6, Ziekoer Landstraße, verfügt über einen gültigen B-Plan und kann weiter vollumfänglich als Wohnbaustandort erschlossen und vermarktet werden.
- Standort 7, Heidestraße, ist gut für die Nutzung als Wohnbaufläche geeignet, jedoch aktuell zu groß und sollte daher in Bauabschnitten realisiert werden. Der Standort kommt als Reservestandort für eine Angebotsstrategie infrage.
- Der Standort 8, Loko, verfügt zwar seit langem über einen gültigen, aktuell in Überarbeitung befindlichen B-Plan, entspricht jedoch nicht dem Gros der Nachfrage, insbesondere nicht in seiner Größe. Er widerspricht zudem dem städtischen Ziel der vorrangigen Innenentwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren nennenswerter Wohnungsbau stattfinden wird.

ABB. 19

EIGNUNG UND POTENZIAL UNTERSUCHTER WOHNBAUFLÄCHEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER						
	Standort-Nr.	Ortschaft	Bezeichnung	Eignung	Größe (ha) brutto	Große (m²) netto (-25%)
1	Stadt Coswig	Johann-Sebastian-Bach-Str./ Holländer Mühle		gut	3,0	22.166
2	Stadt Coswig	südl. EDEKA (Fröbelstraße/Schwarzer Weg)		mäßig	1,0	7.503
3	Stadt Coswig	südl. EDEKA (Schwarzer Weg)		mäßig	2,0	15.069
4	Stadt Coswig	westl. EDEKA (Fröbelstraße)		gut	1,4	10.515
5	Stadt Coswig	Göritzer Landstraße		wenig	0,6	4.228
6	Stadt Coswig	Ziekoer Landstraße		gut	1,4	12.000
7	Stadt Coswig	westl. Friedhof (Heidestraße)		gut	1,0	7.516
8	Loko	westl. Siedlung (Schlangengrubenweg)		wenig	4,1	60.661
9a/b	Thießen	Kupferhammer (mit Erweiterung)		mäßig	3,0	28.575
SUMME				17,5	146.067	169
						82
WE in EFH (theoretisches Potenzial)						
WE in EFH (realistisches Potenzial)						

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Ausweitung der Erschließung auf den nördlichen Bereich sollte unterbleiben.

Planungsrechtlich wäre es sinnvoll, das Baurecht teilweise zurückzunehmen. Allerdings verfügt die Stadt Coswig (Anhalt) nicht über die finanziellen Mittel zum Ankauf und zur Aufhebung der Planung (Risiko Klage Planungsschaden). Ein Handlungsansatz wäre, dem aktuellen Eigentümer ein geeigneteres Grundstück zum Tausch anzubieten. Dafür eignet sich mitunter ein Teil des Standortes 2,3,4.

- Der Standort 9, Thießen, ist gemessen an seinen Lagequalitäten und der zu erwartenden Wohnraumnachfrage viel zu groß. Die Entwicklung sollte sich zunächst auf einen ersten Bauabschnitt begrenzen. Hinsichtlich des Baurechtes (B-Plan-Fläche) ist die Einschätzung analog zu Luko. Auch hier könnte der Tausch mit einer geeigneten innerstädtischen benannten Fläche ein Handlungsansatz sein.
- Standort 5, Göritzer Landstraße, ist aufgrund seiner geringen Eignung als Wohnbaustandort zu verwerfen. Der Standort bietet sich eher für Ausgleichsmaßnahmen an.

Im Bereich der **Mehrfamilienhauswohnungen** besteht angesichts des bestehenden und zukünftig zunehmenden Überangebotes nur eine geringe qualitative Zusatznachfrage insbesondere im Bereich altersgerechter 2- und 3-Raum-Wohnungen. Grundsätzlich sind in der Stadt Coswig (Anhalt) ausreichend Baulücken – ggf. auch als Ersatzneubau – für Geschosswohnungen vorhanden, sodass Neuausweisungen dafür derzeit nicht erforderlich sind. Denkbar wäre es, am Standort 2,3,4 im Sinne der Mischung einen kleinen Anteil Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern einzustreuen.

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG FÜR ZUSÄTZLICHEN ZUZUG (ANGEBOTSSTRATEGIE)

Aufgrund der geplanten gewerblichen Entwicklungen des interkommunalen Gewerbegebietes werden spätestens ab 2035 Zuzüge in die Region erwartet. Es ist realistisch, dass Coswig (Anhalt), sofern ein nachfragegerechtes Angebot bereitgehalten wird, davon profitieren kann. Nach

derzeitigem – sehr groben – Planungsstand kann von einer potenziellen Nachfrage von 360 bis 450 Wohnungen, darunter rd. 50 Einfamilienhäuser ausgegangen werden. Allerdings wird sich die Nachfrage zu allererst auf vorhandenen Bestand beziehen, was angesichts des entspannten Wohnungsmarktes kein Problem ist. Ausschlaggebend ist die Qualität des bestehenden Wohnungsangebotes zum Ansiedlungszeitpunkt.

- Ein kleiner Teil des Angebotes kann auch nachfragegerecht im Neubau realisiert werden, darunter 20 Einfamilienhäuser. Diese Nachfrage könnte durch einen weiteren Bauabschnitt an den Standorten 2,3,4 und 7 bedient werden. Aufgrund der Nähe zum interkommunalen Gewerbegebiet könnte auch der Standort Thießen in kleinen Teilen davon profitieren. Aus diesem Grund sollten entsprechend erforderliche Reserveflächen für eine Angebotsstrategie frühzeitig vorbereitet werden.
- Im Geschosswohnungsbau sollte der Fokus vorrangig in Baulücken oder als Ersatzneubau erfolgen, denkbar ist es auch, den Standort 1, Holländer Mühle als Reservefläche zu betrachten, um dort besondere Wohnqualitäten zu schaffen. Allerdings sollte auch hier sehr kleinsteilig in Abschnitten vorgegangen werden.

FAZIT

Die ökonomische und demographische Entwicklung in Coswig (Anhalt) ist in den nächsten Jahren von zahlreichen Unwägbarkeiten gekennzeichnet. Gleichzeitig benötigen Flächennutzungs- und Bau- leitplanung lange Vorlaufzeiten. Klassische Bedarfsberechnungen geben darauf keine ausreichenden Antworten.

Es gilt die Wohnbauflächenentwicklung als ein strategisches Vorgehen aufzufassen, dass sich zum einen auf die Entwicklung der auf jeden Fall erforderlichen Neuausweisungen konzentriert, gleichzeitig Reaktionsmöglichkeiten offenlässt und die Chancen durch Zuzug insbesondere durch die gewerbliche Entwicklung nutzt. Dabei soll die Innenentwicklung gestärkt werden, um insgesamt einen attraktiven Wohnstandort Coswig (Anhalt) zu schaffen. Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept stellt solch eine Strategie dar.

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
