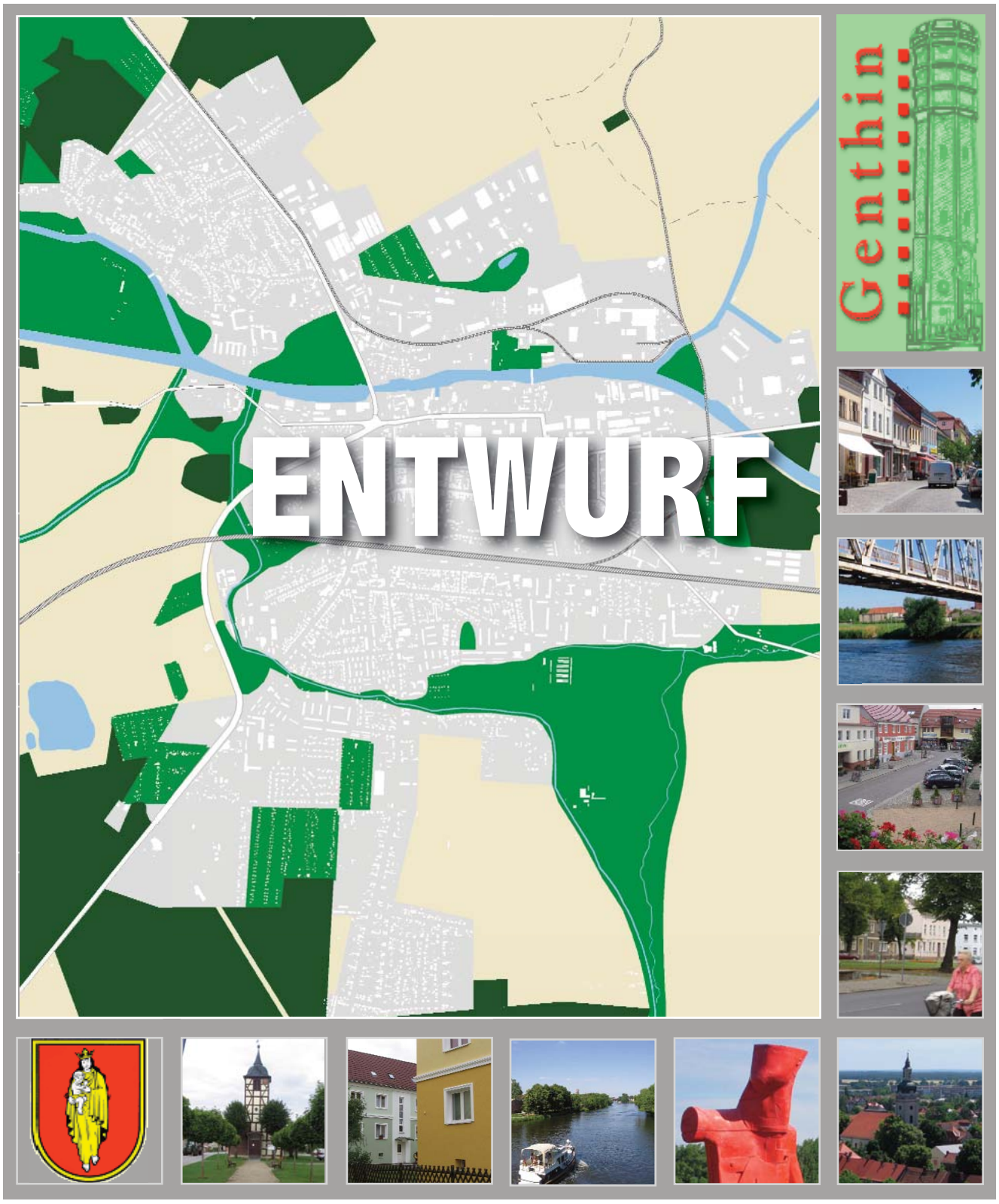
Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09



Entwurf März 2009

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09

Entwurf

Auftraggeber

Stadt Genthin
Bauamt

Auftragnehmer

Büro Stephan Westermann
Stadt- und Landschaftsplaner

Levetzowstraße 19 D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg
FON 0391 - 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

in Zusammenarbeit mit

Ursula Grüning
Freie PR-Beraterin

Gutshofstraße 14 D - 13465 Berlin
FON 030 – 40 10 83 20

gruening.u@web.de

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Genthin

Inhalt

Vorwort 1

1 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung 3

1.1 Genthin in der Region 3

Lage im Raum 3
Verkehrsanbindung 4
Einwohnerentwicklung in den Nachbargemeinden 5
Aussagen der Raumordnung 6

1.2 Stadtstruktur und Stadtentwicklung 8

Stadtstruktur 8
Phasen der Stadtentwicklung 9

1.3 Aussagen des Flächennutzungsplans 10

2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 13

2.1 Gewerbeentwicklung 13

Gewerbegebiete 13
Gewerbeentwicklung im LK Jerichower Land und Genthin 16

2.2 Beschäftigung 17

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 17
Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe Landkreis Jerichower Land 19
Entwicklung im Bauhauptgewerbe Landkreis Jerichower Land 20
Beschäftigungsstrukturen im Vergleich 21

2.3 Arbeitslosigkeit 22

2.4 Einkommen und Kaufkraft 23

Resümee 25

3 Einwohnerentwicklung 27

3.1 Historische Einwohnerentwicklung 27

3.2 Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung 28

Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen 29
Veränderung der Altersstruktur 30
Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen 33
Bevölkerungsentwicklung in den Quartieren 34

3.3 Fortschreibung der Bevölkerungsszenarien 36

Bevölkerungsszenarien 2001 36
Trendszenario 2020 37
Szenario der gemäßigten Entwicklung 2020 38
Spannbreite der Bevölkerungsentwicklung 39
Differenzierung der Szenarien Kernstadt/Ortsteile 39
Weitere Bevölkerungsprognosen 41
Altersstrukturprognose 42
Geburtenentwicklung 43
Entwicklung Berufsein- und Aussteiger 43
Haushaltsstrukturprognose 44

Resümee 47

4. Wohnungsmarkt 49
4.1 Regionaler Wohnungsmarkt 49
4.2 Wohnungsmarkt Genthin 49
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 49
Wohnraumstruktur 53
Eigentumsstruktur 54
Zu- und Abgänge 55
Sanierungsstand 56
Leerstandsentwicklung 58
Wohnbaupotentiale 60
4.3 Wohnungsmarktprognose 60
Wohnungsbestandsprognose 60
Wohnbedarfsprognose und Wohnungsüberhang 61
Trendabschätzung der Wohnungsnachfrage 62
Resümee 65
5. Infrastruktur 67
5.1 Handel und Dienstleistungen 67
5.2 Gemeinbedarf 70
Kinderbetreuungseinrichtungen 70
Jugendfreizeiteinrichtungen 72
Schulwesen 73
Pflegeeinrichtungen / Altenbetreuung 75
5.3 Grünflächen, Sport und Spiel 76
Grünflächensystem 76
Öffentliche Spiel- und Sportplätze 77
5.4 Stadttechnik und Erschließung 80
Fernwärme 80
Wasser 80
Verkehr 81
Resümee 83
6. Ziele und Strategien der Stadtentwicklung 85
6.1 Ziele der Stadtentwicklung 85
6.2 Bilanz des Stadtumbaus 2001-2008 89
6.3 Prinzipien des zukünftigen Stadtumbaus 90
6.4 Handlungsbedarf nach Stadtquartieren 91
Konsolidierte Stadtquartiere 93
Umzustrukturierende Quartiere ohne vorrangige Priorität 102
Umzustrukturierende Quartiere mit vorrangiger Priorität 104
6.5 Zusammenfassung und Maßnahmenbilanz 116
Förderstrategien 117
Räumliches Leitbild des Stadtumbaus 119

Vorbemerkung

Im Jahr 2001 hat sich die Stadt Genthin ein Konzept erarbeiten lassen, das erste Konsequenzen für die Stadtentwicklung aus dem bisherigen und weiter zu erwartendem Bevölkerungsrückgang zog. Dazu zählen u.a. die laufende Reduzierung des strukturellen Wohnungsüberhangs an der städtischen Peripherie mit Hilfe des Programms Stadtumbau Ost sowie die Konzentration auf die Aufwertung der Altstadt.

Acht Jahre später war es an der Zeit, in einer Fortschreibung die aus damaliger Sicht plausiblen Prognosen der Einwohnerentwicklung und der Wohnungsnachfrage auf ihre Aktualität hin zu prüfen, die Wirksamkeit der bisher verfolgten Strategien festzustellen sowie ggf. eine Neujustierung der Ziele vorzunehmen.

Der vorliegende Berichtsentwurf spiegelt diese Arbeit der letzen Monate wieder. In die Erstellung des vorliegenden Entwurfs wurden die Hauptakteure des Stadtumbaus einbezogen:

- In fünf Lenkungsrunden unter Leitung des Bürgermeisters diskutierten die großen Vermieter der Stadt und Vertreter der Verwaltung Befunde, Ziele und Strategien der Stadtentwicklung.
- In Einzelgesprächen wurden Vermieter, der Trinkwasserzweckverband sowie der Energieversorger Eon.Avacon zu Vorhaben und Handlungsoptionen und -restriktionen in einer schrumpfenden Stadt befragt.

Mit dem vorliegenden Entwurf beginnt die Beteiligung weiterer Akteure und der politischen Gremien der Stadt, die erforderlich ist, um das Stadtentwicklungskonzept in Form eines Ratsbeschlusses zur verbindlichen Leitlinie des Handelns der öffentlichen Hand für die nächsten Jahre zu machen.

Bestandteil der weiteren Arbeit wird darüber hinaus eine Trägerbeteiligung entsprechend Baugesetzbuch sein.

1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Seit der Erarbeitung des letzten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2001 haben sich die administrativen Grenzen der Stadt verändert. Mit der Eingemeindung der Ortsteile Fienerode, Hüttermühle, Mützel, Parchen und Wiechenberg im Jahr 2002 hat sich das zu verwaltende Stadtgebiet von ca. 6.350 ha auf 10.373 ha nach Süden hin deutlich vergrößert.

Durch den im Rahmen der Gemeindegebietsreform anstehenden freiwilligen Zusammenschluss der Verwaltungsgemeinschaft Genthin zu einer Einheitsgemeinde und die damit verbundene Eingemeindung der Ortschaften Paplitz, Tucheim und Gladau, wird sich das Stadtgebiet voraussichtlich zum 1. Juli 2009 auf rund 22.400 ha vergrößern. Damit wird die Stadt Genthin eine größere Fläche einnehmen als die Landeshauptstadt Magdeburg (20.097 ha).

1.1 Genthin in der Region

Lage im Raum

Genthin gehört zum Landkreis Jerichower Land im nördlichen Sachsen-Anhalt. Die Stadt liegt im Baruther Urstromtal am Elbe-Havel-Kanal nördlich der Kulturlandschaft „Fiener Bruch“ an der Nahtstelle zwischen den Bundesländern Brandenburg und Sachsen-Anhalt.

Folgende Nachbargemeinden grenzen an das Stadtgebiet Genthin:

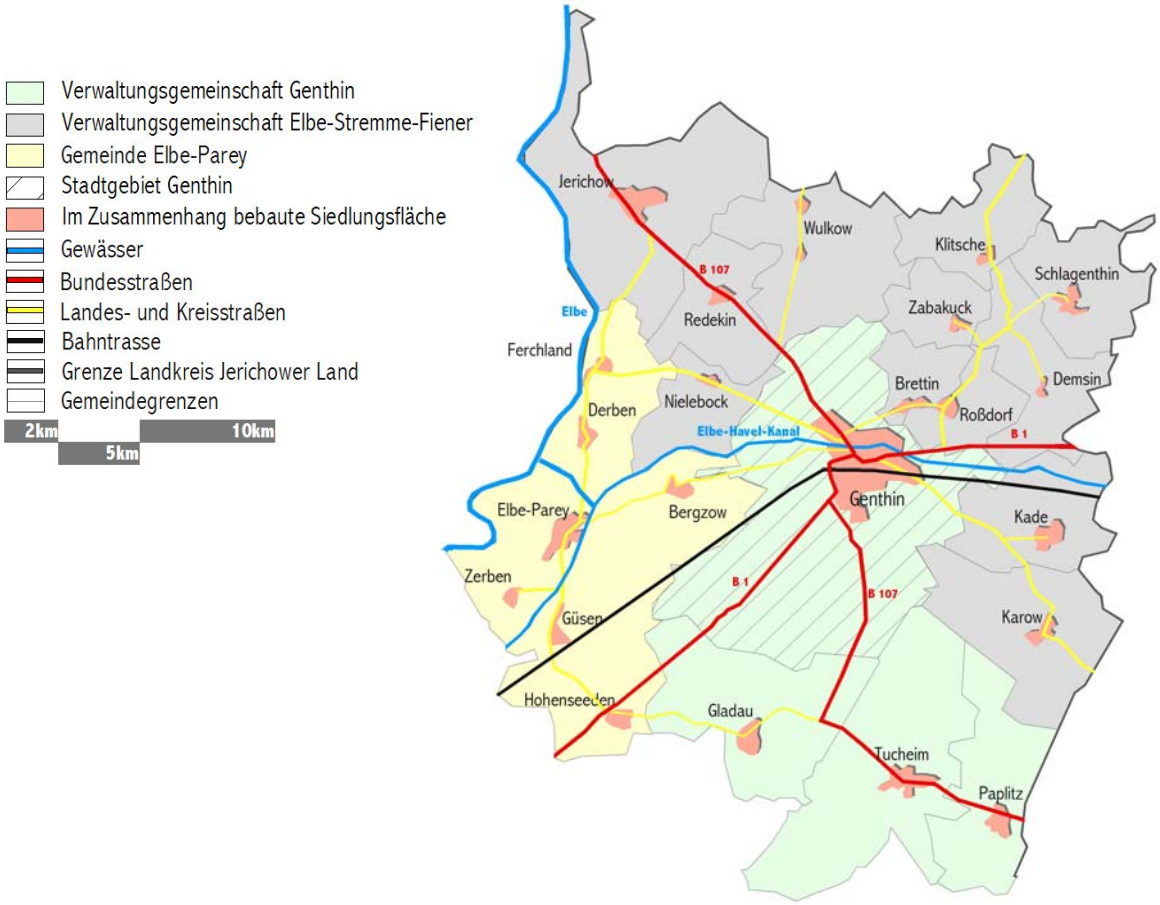
Im Norden: Wulkow, Zabakuck, Brettin

Im Osten: Kade, Karow, Roßdorf

Im Süden: Tucheim, Gladau

Im Westen: Elbe-Parey, Nielebock, Redekin

Genthin war bis 1994 Kreisstadt, verlor diese Funktion jedoch im Zuge der damaligen Kreisgebietsreform an das Mittelzentrum Burg. In der Stadt befinden sich weiterhin überlokale Institutionen sowie einige Außenstellen des Landkreises. Hierzu zählen u.a. eine Außenstelle der Agentur für Arbeit Magdeburg, eine Außenstelle der Kreisverwaltung Jerichower Land, das Amtsgericht, das Finanzamt Jerichower Land, das Bismarck Gymnasium, das Krankenhaus sowie der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Stremme-Fiener. Die Stadt Genthin ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums regionaler Versorgungsstandort und besitzt aufgrund der vielen überörtlichen Institutionen eine wesentliche wirtschaftliche, politische und kulturelle Bedeutung für die Umlandgemeinden.



Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Lage Genthins ist günstig. Südlich der Stadt befindet sich die Autobahn 2. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt bei Ziesar ist etwa 25 km entfernt. Acht überörtliche Straßen führen sternförmig nach Genthin. Von besonderer Bedeutung sind die sich in der Stadt kreuzenden Bundesstraßen 1 und 107. Die B 107 dient primär als Autobahnzubringer zur A 2. Durch die B 1 besitzt die Stadt eine direkte Anbindung an die Oberzentren Magdeburg (55 km) und Brandenburg a.d. Havel (27 km) sowie das Mittelzentrum Burg (27 km). Darüber hinaus verbinden vier Kreisstraßen die Stadt mit den umliegenden Gemeinden.

Der Elbe-Havel-Kanal bindet die Stadt Genthin an die Binnengewässer der Bundesrepublik an. Die Wasserstraße dient als Schifffahrtsstraße sowohl der Wirtschaft wie dem Tourismus. Durch den Ausbau des Elbe-Havel-Kanals und die Erweiterung des Hafens soll Genthin künftig zu einem trimodalen Umschlagzentrum weiterentwickelt werden.

Genthin liegt an der Eisenbahnstrecke Hannover-Magdeburg-Berlin. Stündlich verkehren Regionalzüge der Linie RE 1, mit denen die Landeshauptstädte Magdeburg (33 Min.) und Potsdam (40 Min.) sowie Berlin (60 Min.) schnell erreicht werden können. Auch der Harzexpress und die Regionalbahn nach Magdeburg fahren den Genthiner Bahnhof mehrmals täglich an. Dank seiner Verkehrsverbindungen besitzt Genthin Bedeutung als Schnittstelle für den ÖPNV in der Region Magdeburg.[1]

[1] Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17. Mai 2006: Punkt 5.9.1.9.

Einwohnerentwicklung in den Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden rund um Genthin zählten im Jahr 2007 insgesamt 17.790 Einwohner. Der Großteil (55 Prozent) der Personen lebte dabei in den Gemeinden Jerichow (2.234 EW) und Elbe-Parey (7.552 EW). Die angrenzenden Gemeinden verzeichneten bis Mitte der 1990er Jahre bis auf wenige Ausnahmen fast durchgängig Wanderungsverluste, konnten demnach nicht von der Suburbanisierung Genthins in den 1990er Jahren profitieren.

Einwohnerentwicklung in den Umlandgemeinden

Gemeinde	1990	1995	2000	2007	VÄ 90-07	VÄ seit 1990 %	VÄ seit 2000 %	
Brettin	824	913	976	825	-17	+/-0	-15	Verwaltungsgemeinschaft (Vg) Elbe-Stremme-Fiener
Demsin	476	475	398	372	-104	-22	-7	
Jerichow	2.619	2.501	2.462	2.234	-385	-15	-9	
Kade	825	744	760	735	-90	-11	-3	
Karow	608	551	554	459	-149	-25	-17	
Klitsche	385	378	387	352	-33	-9	-9	
Nielebock	281	240	249	232	-49	-17	-7	
Redekin	718	678	721	682	-36	-5	-5	
Roßdorf	499	502	544	529	+30	+6	-3	
Schlagenthin	952	922	906	827	-125	-13	-9	
Wulkow	462	410	410	390	-72	-16	-5	
Zabakuck	242	237	238	210	-32	-14	-12	
Gemeinde Elbe-Parey	8.767	8.349	8.219	7.552	-1.215	-14	-8	
Gladau	830	785	748	694	-136	-16	-7	Vg Genthin
Paplitz	468	444	409	348	-120	-25	-15	
Tucheim	1.586	1.554	1.480	1.349	-237	-15	-9	
gesamt	20.560	19.683	19.461	17.790	-2.770	-14	-9	

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Gebietsstand 01.07.2008)

Insgesamt verloren die Nachbarkommunen seit dem Jahr 1990 im Durchschnitt 14 Prozent ihrer Bevölkerung. Die Bevölkerungsverluste der einzelnen Gemeinden verteilen sich dabei jedoch sehr unterschiedlich. Während die Kommunen Paplitz, Karow und Demsin annähernd ein Viertel der Einwohner verloren, verzeichnete die Gemeinde Redekin (-5 Prozent) nur leichte Verluste. Brettin konnte die Einwohnerzahl halten. Rossdorf (+6 Prozent) wies als einzige Kommune eine positive Bevölkerungsbilanz auf.

Ein Vergleich mit der Stadt Genthin zeigt, dass die Zahl der Genthiner mit einem Rückgang von 23 Prozent seit 1990 deutlich stärker schrumpfte, als die Einwohnerzahl der benachbarten Gemeinden. Gleiches gilt für den Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2007. (Vgl. Kapitel 3.1)

Aussagen der Raumordnung

Genthin gehört zum System der Zentralen Orte in Sachsen-Anhalt. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt besitzt die Stadt Genthin den Status eines Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.[2]

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Auswirkung auf die Versorgung der Bürger mit öffentlichen Leistungen sowie der geplanten Neuausrichtung der Förderpolitik des Landes möchte das Land Sachsen-Anhalt im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans bis zum Jahr 2010 das Zentrale Orte System anpassen. Um in den schwach strukturierten Regionen eine tragfähige Grundversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, soll die Zahl der Grundzentren deutlich reduziert und auf regionale Schwerpunkte konzentriert werden. Die Stadt Genthin wird aller Voraussicht nach den bisherigen Status behalten.[3] Im ersten Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans wird Genthin weiterhin mit dem bisherigen Status bedacht. Die benachbarten Grundzentren Jerichow und Parey werden jedoch ihren Status als Grundzentrum verlieren.[4]

Im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) von 1999 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) aus dem Jahr 2006 sind folgende Grundsätze der Raumordnung und regionalplanerische Zielstellungen für die Stadtentwicklung Genthins von Relevanz:

- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung hat die Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen, die städtebauliche Innenentwicklung, die Wohnungsmodernisierung sowie die städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11, LEP-LSA Punkt 2.2)
- Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. (REP MD 4.11)
- In den Zentralen Orten im ländlichen Raum sind die für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und - soweit erforderlich - auszubauen. Die Stadt Genthin soll dabei als Zentraler Ort im ländlichen Raum unterstützt werden. (LEP-LSA Punkt 2.6)
- In Städten und Gemeinden mit ländlicher Raumstruktur sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung sowie die Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. (LEP-LSA Punkt 3.1.3)
- Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen. (LEP-LSA Punkt 3.2.9) Der Genthiner Hafen soll angesichts seiner Bedeutung als landesbedeutsame Verkehrsanlage ausgebaut werden. (LEP-LSA Punkt 3.4.2.1. Nr.4) Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird. (LEP-LSA Punkt 2.12)

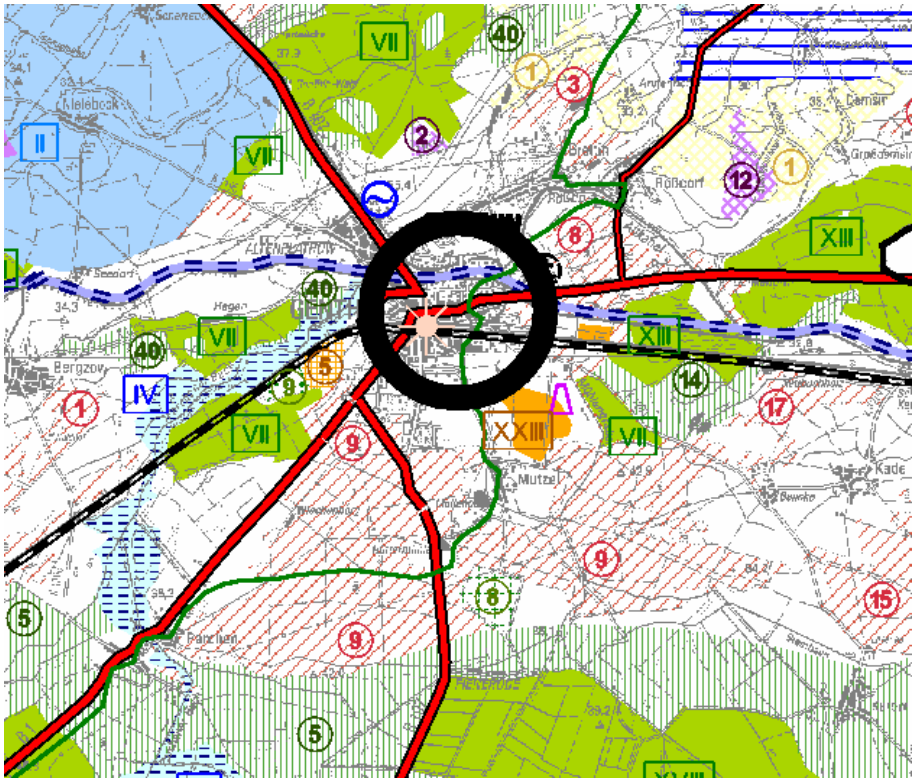
---

2 MLV Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 18. Juni 1999. Punkt 3.2.12.

3 MLV Sachsen-Anhalt: Erster Vorentwurf Fortschreibung Landesentwicklungsplan. S.22; Daehre: Pressemitteilung Nr.: 024/08

4 Information der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

- Die Stadtentwicklung der Städte und Gemeinden ist angesichts sinkender Bevölkerungszahlen anzupassen. Durch die Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur soll dem Trend der Abwanderung entgegengewirkt werden. Zwischen Gemeinden, Zentralen Orten und Teilräumen sind ggf. Kooperationen und Arbeitsteilungen vorzunehmen um die knappen Finanzmittel sinnvoll einzusetzen. (REP MD 4.16)
- Aufgrund relativ günstiger wirtschaftlicher Entwicklungspotentiale und bestehender Standortbedingungen soll Genthin entsprechend der Leistungsfähigkeit zu einem Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich entwickelt werden. (REP MD Punkt. 5.1.3.2)
- Der „Fiener Bruch“ ist Vorbehaltsgebiet für den Ausbau eines landesweiten ökologischen Verbundsystems. (LEP-LSA Punkt 3.5.3. Nr. 8)
- Genthin ist ein regional bedeutsamer Standort für die wissenschaftliche Infrastruktur. (REP MD Punkt 5.5.3.2)
- Der Parchener Bach ist Vorrangebiet für den Hochwasserschutz. (REP MD Punkt 5.3.3.4)
- Genthin ist ein regional bedeutsamer Standort für die Förderung und Aufbereitung von Trinkwasser. (REP MD Punkt 5.5.12.1)
- Mützel ist Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung – Kies. (REP MD Punkt 5.3.6.5)
- Die Waldgebiete südlich und östlich von Genthin sind Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft und Wiederbewaldung. (REP MD Punkt 5.7.6.1, 5.7.5.1)
- Genthin West ist Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung – Kies. (REP MD Punkt 5.7.7.2)



Ausschnitt aus dem REP Planungsregion Magdeburg vom 29.5.2006

1.2 Stadtstruktur und Stadtentwicklung[5]

Stadtstruktur

Die Stadt zeichnet sich durch eine vielfältige und heterogene Struktur aus, welche durch die jeweiligen historischen Entwicklungsphasen und Entstehungszeiten geprägt ist.

Die Kernstadt Genthins wird durch die Bahnlinie und den Elbe-Havel-Kanal räumlich in drei Bereiche geteilt. Das Stadtgebiet nördlich des Kanals ist wesentlich durch den Volkspark, den dörflich geprägten Stadtteil Altenplathow, das östlich gelegene Gewerbe- und Industrieareal „Henkel-Genthin“ sowie dem Gewerbegebiet Nord bestimmt. Zwischen dem Elbe-Havel-Kanal und der Bahnlinie befindet sich die gut erhaltene Altstadt mit dem zentralen Marktplatz und den Hauptgeschäftsstraßen. Nördlich der Altstadt zieht sich ein Band aus Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen bis in das östlich gelegene Gewerbegebiet „Am Werder“. Der Bereich südlich der Bahnlinie ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich aus Gründerzeitbauten, Einzelhausbebauung, Zeilenbebauung und Plattenbausiedlungen zusammensetzt. Hier grenzen die unterschiedlichen Wohnbaustrukturen oft unmittelbar aneinander.

Durch die naturräumlichen Gegebenheiten beschränkten sich die bebauten Bereiche auf die grundwasserferneren Standorte. Prägend für den besiedelten Bereich ist die starke Durchgrünung der Stadt bis in die Kernstadt hinein. Diese Qualität resultiert aus der intensiven Verzahnung von Freiräumen und Siedlungsbereichen. Die Altstadt ist bis heute von großen privaten Gartenflächen bestimmt und auch am Stadtrand und längs des Kanals befinden sich zahlreiche Freiräume, die bis nahe an die Innenstadt reichen. So sind in Altenplathow, im Bereich nördlich des Volksparks, am Birkenwäldchen im östlichen Teil Genthins, südlich des Mühlengrabens und im südlichen Teil der Friedenstraße in der Waldrandsiedlung hohe Wohnqualitäten anzutreffen. Im Kontrast hierzu konzentrieren sich hoch verdichtete Baustrukturen in der Uhlandstraße und der Einsteinstraße.

[5] Die Inhalte der folgenden Kapitel wurden im Wesentlichen aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 S. 7, 14-16 übernommen.

www.stephan-westermann.de

Phasen der Stadtentwicklung

Phase 1: Mittelalter bis 19. Jahrhundert

Das 1171 erstmals erwähnte Genthin ist slawischen Ursprungs. Um 1140 wird das Geschlecht derer von Plotho mit der Verwaltung dieses Gebietes betraut. Genthin war im Mittelalter gegenüber seinen Nachbarstädten recht unbedeutend. Erst 1459 wird es als Opidum (Stadt) bezeichnet und erhält erst 1539 das Marktrecht. Genthin war eine offene Stadt, die vier Stadttore - Brandenburger-, Mühlen-, Parchen- und Bergtor - dienten zur Entrichtung der Verbrauchssteuer. Nach dem Tod des letzten Administrators des Erzbistums Magdeburg, August von Sachsen, kommt das Gebiet 1680 unter brandenburgisch-preußische Verwaltung. Bis 1808 unterstand Genthin als so genannte Mediatstadt dem königlichen Amt Altenplathow. Erst nach den preußischen Reformen und der Wahl eines Magistrats 1809, erlangte Genthin die städtische Selbständigkeit.

Der 30jährige Krieg und die Pest mit ihren Folgen hemmten die weitere Entwicklung der Stadt und hinterließen tiefe Spuren. 1680 kam Genthin unter preußische Verwaltung und wurde Bestandteil der preußischen Provinz Sachsen. Mit dem Einzug einer Kompanie der "Gelben Reuter" in die Stadt wurde Genthin Garnisonsstadt.

Von 1743-1746 entstand unter der Regierung Friedrich II der Plauer Kanal als Verbindung zwischen Havel, Stremme und Ihle. Dieses Bauwerk hatte einen nachhaltigen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die Region, der bis in die Gegenwart reicht. Die Wasserstraße verkürzte den Weg von der Residenzstadt Berlin zur Festungsstadt Magdeburg um 150 Kilometer. In Folge des Kanalbaues wurden umfangreiche Meliorationsarbeiten zur Erschließung der feuchten Niederungslandschaft Fiener-Bruch durchgeführt, wodurch eine verstärkte Besiedlung des Umfeldes der Stadt eintrat.

Phase 2: Industrialisierung/DDR-Zeit

Mit der Gründung einer Fabrik zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte durch den Magdeburger Kaufmann Pieschel 1808 in Altenplathow, setzt die Industrialisierung in Genthin ein. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Berlin-Potsdam-Magdeburg (1837-1846) bekam die wirtschaftliche Entwicklung in Genthin einen weiteren Anschub. Besonders stark entwickelten sich die Ziegeleiindustrie, die Holzverarbeitung, das Gärtnereiwesen, die Schifffahrt und der Schiffsbau bzw. die Schiffsreparatur.

1888 erfolgte die Eingliederung der bis dahin selbstständigen Gemeinde Berg-Genthin. 1920 folgte die Gemeinde Altenplathow. Die Einwohnerzahl stieg dadurch auf über 10.000 an.

Nach der Produktionsaufnahme der Zuckerraffinerie AG Halle 1902 und des Waschmittelwerkes der Henkel GmbH Düsseldorf 1921 bestimmten zwei Großbetriebe das wirtschaftliche Profil der Stadt. In den Jahren nach dem ersten Weltkrieg, in der Zeit der Inflation, als die Not am größten war, stellte die Stadt den Einwohnern Gelände für Siedlungszwecke zur Verfügung. Gleichzeitig entstand eine Reihe prächtiger Wohnhäuser in der Bahnhof- und Dattelnerstraße.

Während des Zweiten Weltkrieges entstand in Genthin ein Außenlager des KZ Ravensbrück. Die Häftlinge und Zwangsarbeiter wurden zur Arbeit in der Munitionsfabrik „Silva-Metallwerke“ sowie den Henkel Werken eingesetzt. 1945 wurde im Norden der Stadt ein SS-Arbeits- und Erziehungslager errichtet. Noch heute erinnern Gebäude und ein Denkmal im Ortsteil Genthin Wald an diese Zeit.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Stadt und die Gemeinden des Landkreises zur neuen Heimat für viele vom Krieg Vertriebene.

Die günstige Lage am Elbe-Havel-Kanal und der Eisenbahnstrecke Magdeburg – Berlin führten zur weiteren Industrialisierung der Stadt. Genthin erweiterte sich vor allem entlang des Elbe-Havel-Kanals, der Eisenbahnstrecke und der Hauptverkehrsstraßen. Die notwendigen Stadterweiterungen durch den Wohnungsbau konzentrierten sich im Süden der Stadt bis zum Mühlengraben. In den 1960er Jahren wurden in der Andreas-Gröbler-Straße und im Baumschulenweg mehrgeschossige Wohnblöcke errichtet. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs entstanden südlich der Bahnlinie in der Uhlandstraße und Einsteinstraße in den Jahren 1976 bis 1990 zwei hoch verdichtete Plattenbauquartiere mit bis zu sechs Geschossen.

Phase 3: Stadtentwicklung seit den 1990er Jahren

Nach 1990 setzt sich die südliche Stadterweiterung in der Zille Straße bis zum Waldrand Mützel fort. Die Stadt erfuhr einen tiefgreifenden Wandel von einer vorwiegend industriell geprägten Stadt zu einer Stadt mit gemischter Wirtschaftsstruktur. Mit der Schließung zahlreicher Industriebetriebe entstanden großflächige Brachen. Zugleich setzte ein Stadterneuerungsprozess ein, der das Stadtbild veränderte. Baulücken in der Innenstadt konnten geschlossen werden, während die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden schrittweise in Angriff genommen wurden. Die Wohnungsunternehmen konzentrierten sich auf die Sanierung ihrer Bestände vor allem in der Hasenholztrift, in der Gröblerstraße, im Baumschulenweg und den Heimstätten. Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen trugen zur Erhöhung der Wohnqualität in den industriell errichteten Wohnquartieren bei. Durch den verstärkten Eigenheimbau in der Zillestraße und am Mühlengraben Anfang der 1990er Jahre und durch den Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern in der Altmärker Straße und am Erlenweg wurde das Wohnungsangebot der Stadt erheblich breiter.

Der parallel beginnende Rückgang der Einwohnerzahl führte zu einem Überangebot von Wohnungen. Besonders betroffen von Wohnungsleerständen sind die Plattenbaugebiete Uhlandstraße und Einsteinstraße. Auch in der Altstadt sind leer stehende Wohnungen unübersehbar. Damit bleibt der Stadtumbau vor dem Hintergrund weiter schrumpfender Nachfrage eine strategische Herausforderung für die Stadtentwicklung.

1.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Genthin, genehmigt 1998, ging noch von anderen Vorzeichen der Stadtentwicklung aus. Im Bereich Baugewerbe sowie Handel- und Dienstleistungen wurde ein Arbeitsplatzzuwachs erwartet. Bezug nehmend auf die damalige Kreisentwicklungsplanung sollte die absehbar weiter negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in Genthin durch arbeitsplatzbedingte Zuwanderungen ausgeglichen werden. Demnach wurde, nach einer Schrumpfung in den 1990er Jahren, von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl auf dem damaligen Niveau von 15.600 Einwohnern ausgegangen.

Die vor der Erstellung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbauflächen sollten interne Wanderungen der Genthiner von den „Geschosswohnungsbauten in Einfamilienhäusern“ ermöglichen. Darüber hinaus wurde kein Bedarf für neue, größere Wohnbauflächen gesehen. In dieser stadtinternen Wanderung wurde die Gefahr von Wohnungsüberhängen im Geschosswohnungsbestand und - mit wachsender Distanz zur Altstadt - ein fehlender Bezug der neuen Quartiere zur Innenstadt erkannt.

Maßgebliche Ziele des Flächennutzungsplans haben auch heute noch Relevanz:

- Stärkung und Qualifizierung des Stadtkerns sowie der gewachsenen Siedlungsschwerpunkte unter Wahrung der Identität der Stadt.
- Vermeidung weiterer Neuinanspruchnahme der Landschaft, Revitalisierung von Brachen.
- Milderung der Trennwirkung der Bahntrasse und Förderung alternativer Verkehrsansätze.
- Erhalt des Charakters einer grünen Stadt. Bewahrung und Entwicklung von Übergangszonen zwischen Stadt und Landschaft, Entwicklung eines Grünflächensystems.

Als konkrete Einzelthemen wurden benannt:

- Die Einbindung des Elbe-Havel-Kanals in das Nutzungsgefüge der Innenstadt führt zu deren Aufwertung. Empfohlen wurde ein Wettbewerb für die Nutzung und Gestaltung des überwiegend unzugänglichen Areals zwischen Altstadt und Kanal.
- Das Betonwerk und eine Geflügelfarm werden als wesentliche Störung zwischen Altenplathow, denkmalgeschütztem Volkspark und dem Elbe-Havel-Kanal bewertet.
- „Den Bezügen zwischen Siedlungs- und Außenraum kommt für die künftige städtebauliche Entwicklung besondere Bedeutung zu“. Herausgestellt wird hier insbesondere die Rolle des Mühlengrabens als städtebaulich prägnanter und ökologisch wertvoller Bestandteil der Freiraumstruktur der Stadt.
- Die z.T. ohne Berücksichtigung von Abstandsregelungen errichteten Mehrgeschosser in direkter Nachbarschaft zu Weniggeschossern im südlichen Genthin (Gröbler-Straße, Lorenzstraße) werden als unverträgliche Barrieren bewertet.
- Die trennende Wirkung von Kanal, Bahntrasse und Straße soll durch den Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Quartieren gemildert werden. (Der Abbau der Bahnübergänge in Folge des damals als ICE-Strecke ausgelegten Ausbaus der Bahnverbindung Berlin-Magdeburg sollte nach damaligem Kenntnisstand nicht die Poststraße betreffen. Heute existiert innerstädtisch keine direkte Querungsmöglichkeit der Bahnstrecke für den motorisierten Verkehr.)

Zwischenzeitlich hat der Flächennutzungsplan 3 Änderungsverfahren durchlaufen.

1. Die erste Änderung im Jahr 2002 widmete das Gelände der Schiffswerft zwischen Bergzower Straße und Elbe-Havel-Kanal von Sonderbaufläche Tourismus in gewerbliche Baufläche um. Die Umwidmung dient dem Erhalt der Werft.
2. Im Jahr 2007 war die Neuausweisung von 20 ha gewerblicher Baufläche im Außenbereich Inhalt der zweiten Änderung. Hintergrund war die seinerzeit beabsichtigte großflächige Betriebserweiterung der Henkel Genthin GmbH im Norden der Stadt.
3. Bei der dritten Änderung im gleichen Jahr war ebenfalls die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich das Ziel. Für die Neuansiedlung eines Betriebes der Bioethanolproduktion wurde im Osten der Stadt, angrenzend an das Gewerbegebiet Ost, 25 ha Rekultivierungsfläche entsprechend umgewidmet.

2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]

2.1 Gewerbeentwicklung

Gewerbegebiete

Genthin verfügt über vier Gewerbegebiete in denen im Oktober 2008 insgesamt 71 Firmen angesiedelt und 1.454 Personen beschäftigt waren. Drei der Gewerbegebiete wurden seit 2001 erweitert und konnten zudem ihre Auslastung steigern.

Größe und Auslastung der Genthiner Gewerbegebiete

Gewerbegebiet	Fläche in ha		Auslastung in %	
	2001	2008	2001	2008
Nord	21	38	84	92
Süd	17	23	25	39
Ost	60	62	81	81
Am Werder	13	23	100	81
Gesamt	111	141	73	73

(Quelle: www.genthin.de / Wirtschaftsförderung Genthin)

Firmen und Beschäftigte der Genthiner Gewerbegebiet

Gewerbegebiet	Firmen		Beschäftigte	
	2001	Okt. 2008	2001	Okt. 2008
Nord	41	36	341	352
Süd	7	8	135	108
Ost	8	12	137	272
Am Werder	21	15	548	722
Gesamt	77	71	1.161	1.454

(Quelle: Stadtverwaltung Genthin)

Das Gewerbegebiet „Nord“ wurde von 2001 bis 2007 von 21 auf 38,4 ha erweitert, gleichzeitig hat sich die Auslastung von 84 Prozent auf 92 Prozent erhöht. Hier waren im Oktober 2008 mehr als die Hälfte aller in den Genthiner Gewerbegebieten angesiedelten Firmen ansässig, die 24 Prozent der Arbeitsplätze zur Verfügung stellten. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Firmen und Geschäfte. Die Handelskette Kaufland hat mit 80 Mitarbeitern/innen den höchsten Beschäftigtenanteil.

Das neue Gewerbegebiet „Süd“ ist im selben Zeitraum von 16,9 auf 23 ha angewachsen und steigerte seine Auslastung von 25 Prozent auf 39 Prozent. 8 Firmen bieten hier 108 Arbeitsplätze. Der größte Arbeitgeber hier ist eine Baugesellschaft mit 42 Arbeitsplätzen.

---

[1] Die im Kapitel verwendeten Daten variieren bis zu 2 Jahren im zeitlichen Bezug. Während die Daten der Bundesagentur für Arbeit auf Kreisebene zum Redaktionsschluss des Stadtentwicklungskonzeptes bereits für das Jahr 2008 vorlagen, ist der sehr differenzierte Zahlenspiegel der IHK Magdeburg mit den Daten für das Jahr 2007 noch nicht veröffentlicht, so dass hier die Werte 2006 verwendet wurden. Die Einschätzung der wirtschaftlichen Perspektive der Stadt als Basis der Einwohnerentwicklung ist aber unabhängig von der Tagesaktualität der Daten.

Der Industriepark „Genthin Ost“ wurde um 2 ha erweitert und konnte eine 81-prozentige Auslastung halten. Knapp 20 Prozent aller Beschäftigten der vier Gewerbegebiete verteilen sich auf die hier angesiedelten 12 Firmen. Wobei allein 179 der 272 Beschäftigten Mitarbeiter eines Baubetriebes waren.

Der Industriepark „Am Werder“ dehnte sich von 13 auf 23 ha aus und ist zu 81 Prozent ausgelastet. Mit fast 50 Prozent standen hier im Oktober 2008 die meisten Arbeitsplätze zur Verfügung. Insgesamt 722 Personen arbeiteten in den ansässigen 14 Firmen und im hier angesiedelten Finanzamt. Vier der produzierenden Firmen sowie das Finanzamt stellten mit je 85-161 Mitarbeiter/innen die "großen Arbeitgeber" dieses Gewerbegebietes.

In Summe der vier Gewerbegebiete hat die Anzahl der angesiedelten Firmen abgenommen. Im Durchschnitt besetzt dafür heute jede Firma mehr Fläche und bietet mehr Arbeitsplätze als 2001.

Im Zuge des Ausbaus des Genthiner Hafens als trimodaler Umschlagsplatz ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen südlich der Berliner Chaussee vorgesehen.

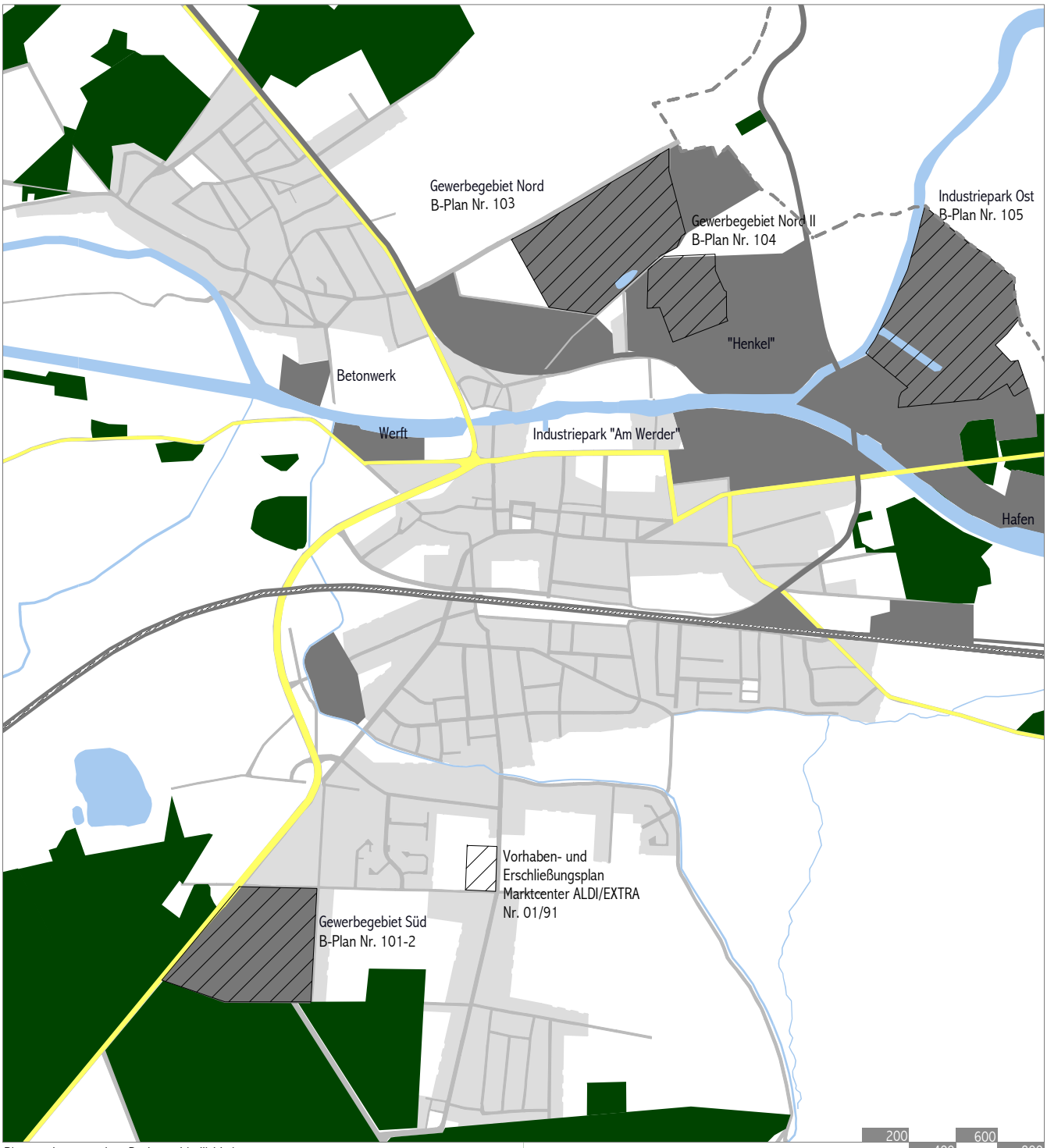
20 km westlich von Genthin in der Stadt Brandenburg an der Havel, befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Kirchmöser. Aktuell (Stand August 2008) umfasst es eine Fläche von 175 ha. Davon verteilen sich 115 ha auf das GI Nord, mit einer Auslastung von derzeit 90 Prozent und 60 ha auf das GI Süd, mit einer Auslastung von 10 Prozent. Etwa 42 Unternehmen beschäftigten in beiden Gebieten zusammen 1.250 Mitarbeiter.[2] Die Bahnindustrie, das Bahnaffine Gewerbe sowie die Metallverarbeitende Industrie prägen den Gewerbe- und Industriestandort.[3]

Die Pendelverbindung von Genthin nach Brandenburg-Kirchmöser ist gut. Mit dem Kfz braucht man etwa eine halbe Stunde, mit der Bahn nur 13 Minuten. Beide Standorte könnten im Rahmen einer regionalen Kooperation von Synergieeffekten profitieren. Sofern die soziale und kulturelle Infrastruktur in Genthin zufriedenstellend ist, könnte Genthin als Wohnort neuer Arbeiter in Kirchmöser dienen. Gleichzeitig könnten die in Kirchmöser ansässigen Firmen vom trimodalen Umschlagsplatz Genthin profitieren.

---

2 Projektentwicklung Kirchmöser GmbH

3 www.kirchmoeser-pek.de



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

Industrie- und Gewerbefläche

Siedlungsfläche

Gewässer

Wald

Bahnlinie

wichtige Straßen

Stadtgrenze

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09

Gewerbeflächen

www.stephan-westermann.de

Gewerbeentwicklung im LK Jerichower Land und Genthin

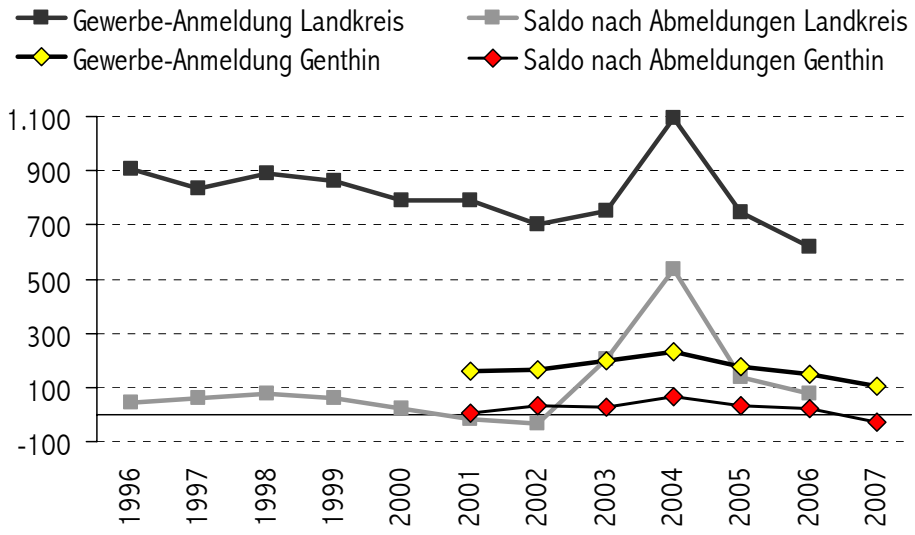
Im Landkreis Jerichower Land ist das Verhältnis von Gewerbeanmeldungen zu Gewerbeabmeldungen seit 1996 überwiegend positiv. Abgesehen von den Jahren 2001 und 2002 mit einer deutlich erhöhten Anzahl an Insolvenzen lagen die Gewerbeanmeldungen im Landkreis leicht über den Gewerbeabmeldungen. Für die Stadt Genthin, für die dieser Vergleich erst ab 2001 möglich ist, stehen bis 2006 den Abmeldungen mehr Anmeldungen gegenüber. 2007 überwogen die Abmeldungen.

Das Anmeldehoch des Jahres 2004, sowohl im Landkreis als auch in Genthin, lässt sich auf die Gründung von "Ich AG's" zurückführen. Danach reduzierte sich die Anzahl der Anmeldungen auf ein Niveau unter dem der frühen 2000er Jahre.

Angaben der Gewerbenetwicklung im LK Jerichower Land und Genthin 1996-2007

	Gewerbe-anmeldung Landkreis	Gewerbe-abmeldung Landkreis	Insovenz-verfahren Landkreis	Gewerbe-anmeldung Genthin	Gewerbe-abmeldung Genthin
1996	907	865	49	k.A.	k.A.
1997	834	773	65	k.A.	k.A.
1998	892	813	55	k.A.	k.A.
1999	864	805	63	k.A.	k.A.
2000	791	768	68	k.A.	k.A.
2001	789	804	108	158	152
2002	703	734	127	167	134
2003	753	550	66	198	169
2004	1.094	560	67	230	163
2005	747	610	61	176	142
2006	621	544	50	147	127
2007	k.A.	k.A.	k.A.	103	129

(Quelle: IHK-Magdeburg)[4]



[4] Zahlenspiegel 1998, S.12-13, S. 40-41; Zahlenspiegel 2000, S. 12-13, S. 66; Zahlenspiegel 2002, S. 12-13, S. 66; Zahlenspiegel 2003, S. 12-13, S. 66; Zahlenspiegel 2005, S. 14-16; Zahlenspiegel 2006, S. 13-16; Zahlenspiegel 2007, S. 11-12; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Insolvenzen_Untern_N_Kreise_01_16.xls

Die Henkel Genthin GmbH als der größte private Arbeitgeber mit 240 Beschäftigten hatte Anfang Juli 2008 überraschend angekündigt, die seit 1923 bestehende Niederlassung bis Ende 2009 aufzugeben, weil die Kosten nicht mehr wettbewerbsfähig seien. Der Standort soll aber als Waschmittelproduktion durch neue Investoren gehalten werden. Bis Ende 2008 soll Henkel in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium Sachsen-Anhalt entscheiden, welcher der Interessenten das Werk übernehmen wird.[5]

2.2 Beschäftigung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Im Jahr 2006 waren im Landkreis Jerichower Land 25.332 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das sind gut 5.700 weniger als 1995. Die Beschäftigtenzahl ist, abgesehen von kurzen Erholungen 1998 und 2000, kontinuierlich um 19 Prozent zurückgegangen.

Die meisten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze finden sich im Bereich Dienstleistungen. Die Anzahl dieser Arbeitsplätze blieb von 1995 bis 1998 stabil bei durchschnittlich 10.800, ist bis zum Jahr 2006 allerdings auf 9.128 gesunken.

Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Bereich Verarbeitendes Gewerbe, Energie, Wasserwirtschaft sind von 1996 zu 1997 um 1.316 auf 5.749 eingebrochen, haben sich bis zum Jahr 2000 wieder auf knapp 7.000 erhöht, um dann bis 2005 auf einen vorläufigen Tiefststand von 5.577 abzusinken. 2006 erholte sich die Anzahl wieder auf 6.161.

Im Baugewerbe ist seit 1995 bis 2006 ein Arbeitsplatzverlust von über 50 Prozent zu beklagen.

In Gastgewerbe, Handel und Verkehr hat das Angebot an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen von 5.404 in 1995 bis 2000 um fast 1.000 zugenommen und sank bis 2006 wieder auf 5.306 ab.

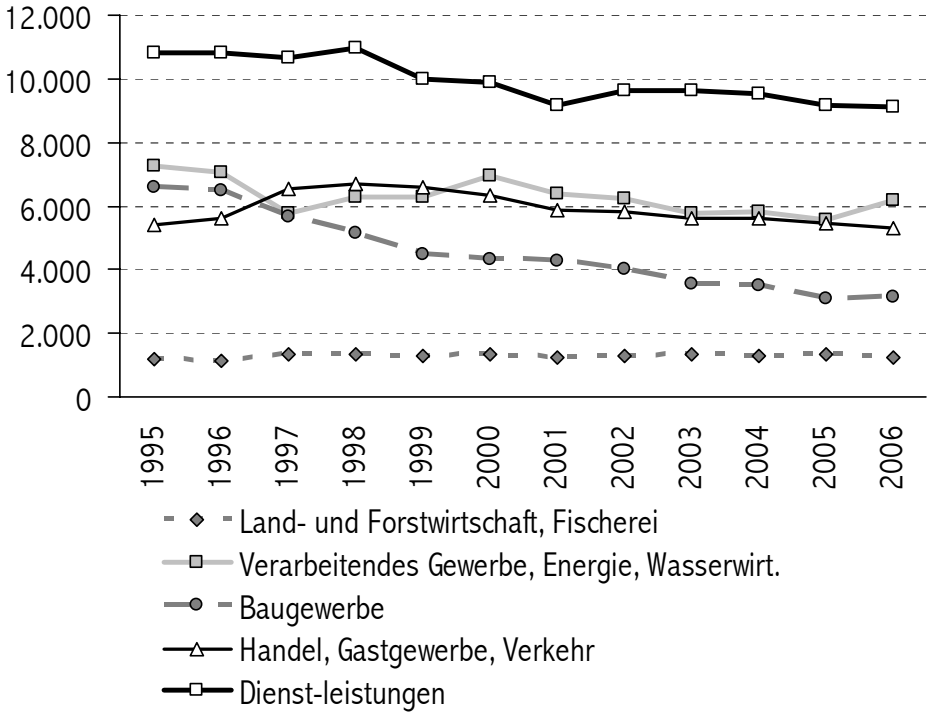
Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei ist seit 1995 konstant geblieben.

[5] http://www.mdr.de/sachsen-anhalt/stendal/5892867.html

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im LK Jerichower Land 1996-2007

Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Verarbeitendes Gewerbe, Energie, Wasserwirtschaft	Baugewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Dienstleistungen	Gesamt
1995	1.173	7.269	6.570	5.404	10.790	31.206
1996	1.132	7.065	6.469	5.602	10.796	31.064
1997	1.330	5.749	5.687	6.520	10.639	29.933
1998	1.347	6.298	5.171	6.676	10.971	31.503
1999	1.312	6.276	4.471	6.599	9.992	29.038
2000	1.357	6.970	4.328	6.340	9.905	28.113
2001	1.230	6.412	4.277	5.861	9.164	26.950
2002	1.293	6.216	3.992	5.810	9.609	26.923
2003	1.330	5.745	3.568	5.637	9.643	25.926
2004	1.311	5.845	3.498	5.595	9.517	26.161
2005	1.323	5.577	3.066	5.468	9.149	24.973
2006	1.253	6.161	3.121	5.306	9.128	25.332

(Quelle: IHK-Magdeburg)[6]



[6] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Dezernat 24; Zahlenspiegel 2002 / 33. S. 54/55; Zahlenspiegel 2003 / 33. S. 54/55; Zahlenspiegel 2005, S. 6/7; Zahlenspiegel 2006, S. 7; Zahlenspiegel 2007, S. 7; Quelle der Zahlen f. 2001 und 2003: Auswertungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

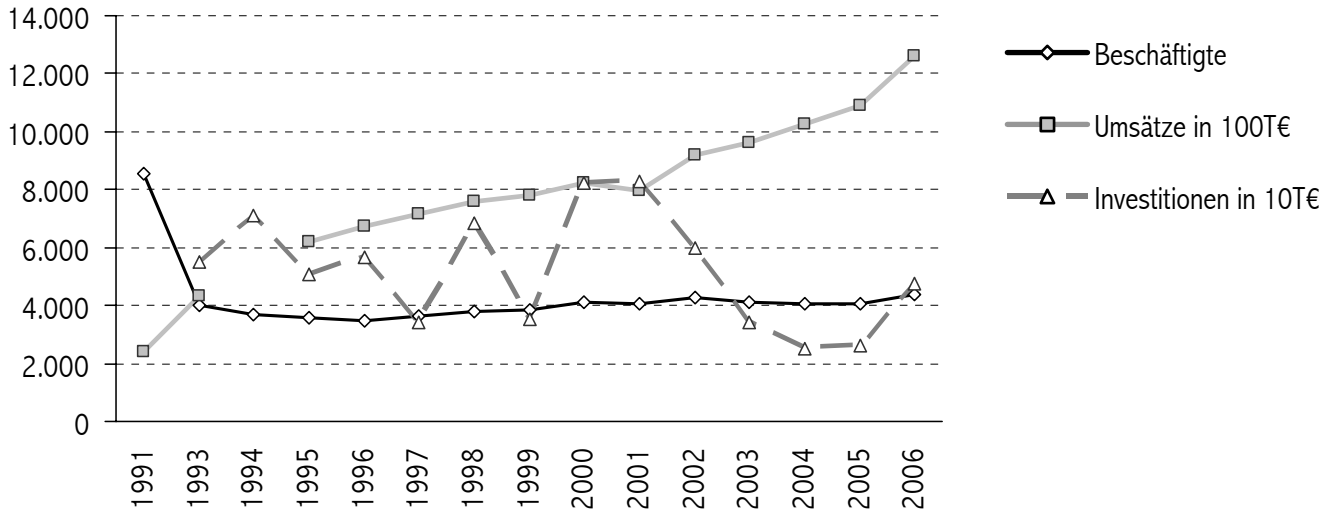
Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe Landkreis Jerichower Land

Im verarbeitenden Gewerbe im Landkreis Jerichower Land ist das Arbeitsplatzangebot von 1991 bis 2003 um mehr als die Hälfte geschrumpft. Der Tiefststand war 1996 mit 3.462 sozialversicherungspflichtig Beschäftigen erreicht und hat sich bis 2006 langsam wieder auf knapp 4.400 erhöht. Die Umsätze haben sich in der gleichen Zeit nahezu verfünffacht. Die Investitionen unterlagen in den letzten 15 Jahren erheblichen Schwankungen.

Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe LK Jerichower Land

Jahr	Beschäftigte	Umsätze In 100.000 €*	Investitionen In 10.000 €*
1991	8.567	2.392	k. A.
1993	4.010	4.309	5.498
1994	3.705	k. A.	7.124
1995	3.574	6.219	5.051
1996	3.462	6.756	5.652
1997	3.610	7.147	3.394
1998	3.788	7.611	6.822
1999	3.829	7.784	3.515
2000	4.131	8.247	8.211
2001	4.059	7.977	8.275
2002	4.295	9.186	5.986
2003	4.097	9.604	3.404
2004	4.077	10.233	2.537
2005	4.081	10.915	2.615
2006	4.392	12.615	4.762

(Quelle: IHK Magdeburg)[7] * Euro-Beträge bis einschl. 1999 sind von DM umgerechnet



[7] Zahlenspiegel 1999-2003 / 11. S. 16/17; Zahlenspiegel 2005, S. 20; Zahlenspiegel 2007, S. 14

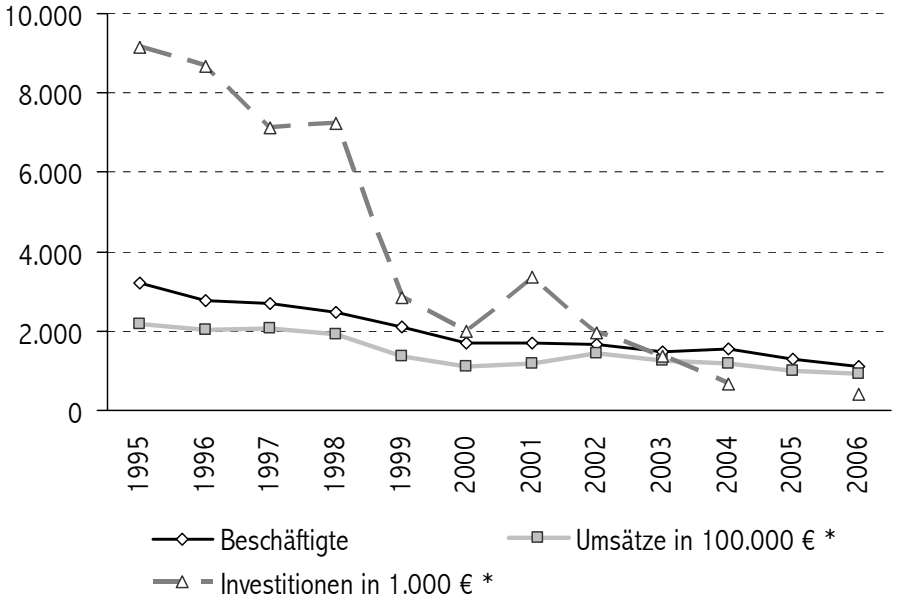
Entwicklung Im Bauhauptgewerbe Landkreis Jerichower Land

Im Bauhauptgewerbe haben sich die Arbeitsplätze im Zeitraum 1995 bis 2006 auf ein Drittel und die Umsätze um 57,5 Prozent reduziert, die Investitionen gingen um über 95 Prozent zurück. Während die Zahl der Beschäftigten und die Umsätze kontinuierlich zurückgegangen sind, ist bei den Investitionen 1999 ein Einbruch um fast 60 Prozent zu verzeichnen, der sich dann von einer kurzen Belebung 2001 abgesehen, noch weiter fortsetzt.

Entwicklung Im Bauhauptgewerbe (Bauhaupt- Ausbau) LK Jerichower Land

Jahr	Beschäftigte	Umsätze In 100.000 €*	Investitionen In 1.000 €*
1995	3.225	2.164	9.163
1996	2.765	2.047	8.669
1997	2.677	2.059	7.116
1998	2.461	1.933	7.225
1999	2.087	1.359	2.849
2000	1.709	1.098	1.999
2001	1.690	1.194	3.371
2002	1.649	1.454	1.966
2003	1.490	1.273	1.367
2004	1.555	1.178	674
2005	1.287	991	k.A.
2006	1.095	920	404

(Quelle: IHK-Magdeburg)[8] * Euro-Beträge bis einschl. 1999 sind von DM umgerechnet



[8] IHK Magdeburg, Zahlenspiegel 1999-2003 / 17. S. 34/35; Zahlenspiegel 2005, S. 30; Zahlenspiegel 2007, S. 16

Beschäftigungsstrukturen im Vergleich (2007)

Im Vergleich der Beschäftigungsstrukturen mit dem Landkreis Jerichower Land, dem Land Sachsen-Anhalt und der Bundesrepublik wird folgendes sichtbar:

- Die Anzahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich hat zwar überall den größten Anteil, weicht allerdings in Genthin im Vergleich zur Bundesrepublik um fast 20 Prozent nach unten ab. Der Beschäftigtenanteil unterscheidet sich in Genthin kaum von dem im Bereich "Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energie, Wasserversorgung", der wiederum den Bundesschnitt deutlich übersteigt. Zusammen stellen diese beiden Bereiche 2/3 der Arbeitsplätze in Genthin.
- Der Beschäftigtenanteil liegt im Handel und Gastgewerbe in Genthin unter dem Bundesdurchschnitt.
- Das Baugewerbe ist im Landkreis Jerichower Land im Vergleich am stärksten vertreten, liegt aber auch in Genthin noch über dem Bundesdurchschnitt.
- Land-/ Forstwirtschaft, Fischerei liegen zwar in Genthin, im Landkreis Jerichower Land und in Sachsen-Anhalt um ein mehrfaches über dem Bundesdurchschnitt bieten aber z.B. in Genthin nur 4 Prozent der Arbeitsplätze.

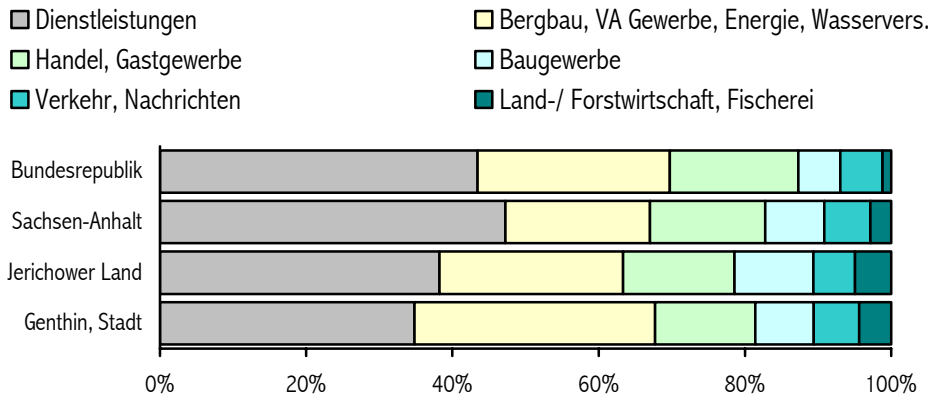
Beschäftigungsstrukturen im Vergleich (2007)

Wirtschaftszweige*	Genthin, Stadt %	Jerichower Land %	Sachsen-Anhalt %	Bundesrepublik %
Dienstleistungen	35	38	47	43
Bergbau, VA Gewerbe, Energie, Wasserversorgung	33	25	20	26
Handel, Gastgewerbe	14	15	16	18
Baugewerbe	8	11	8	6
Verkehr, Nachrichten	6	6	6	6
Land-/Forstwirtschaft, Fischerei	4	5	3	1
Insgesamt**	100	100	100	100

(Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2007 vorläufige Angaben sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort)

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003

** einschl. ohne Angabe



2.3 Arbeitslosigkeit

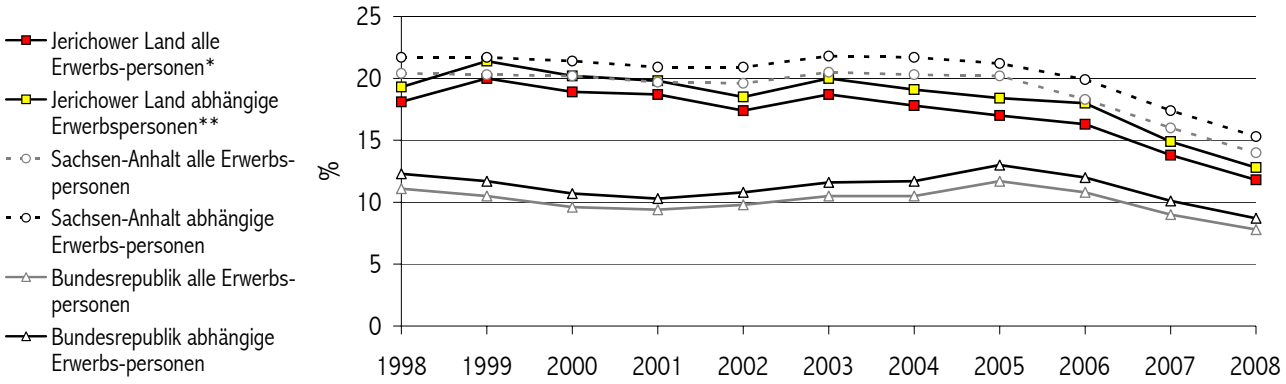
Im Jahresdurchschnitt 2008 waren im Landkreis 6.242 Personen arbeitslos gemeldet, davon 640 im Alter unter 25 Jahren und 1.873 im Alter über 50 Jahren. Die Quote arbeitsloser abhängiger Erwerbspersonen lag bei 12,8 Prozent und damit auf dem niedrigsten Stand seit 10 Jahren. Die Arbeitslosenquote im Jerichower Land lag 2,5 Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt, aber immer noch 4,1 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

In der Tendenz der letzten 10 Jahren hat sich die Differenz der Arbeitslosenquote im Landkreis gegenüber dem Bundesdurchschnitt kontinuierlich reduziert, während der Abstand zum schlechteren Landesdurchschnitt langsam aber stetig wächst.

Arbeitslosenquoten im Vergleich (1998-2008)

Jahr	Jerichower Land		Sachsen-Anhalt		Bundesrepublik	
	alle Erwerbspersonen*	abhängige Erwerbspersonen**	alle Erwerbspersonen	abhängige Erwerbspersonen	alle Erwerbspersonen	abhängige Erwerbspersonen
1998	18,1	19,3	20,4	21,7	11,1	12,3
1999	20,0	21,4	20,3	21,7	10,5	11,7
2000	18,9	20,2	20,2	21,4	9,6	10,7
2001	18,7	19,8	19,7	20,9	9,4	10,3
2002	17,4	18,5	19,6	20,9	9,8	10,8
2003	18,7	20,0	20,5	21,8	10,5	11,6
2004	17,8	19,1	20,3	21,7	10,5	11,7
2005	17,0	18,4	20,2	21,2	11,7	13,0
2006	16,3	18,0	18,3	19,9	10,8	12,0
2007	13,8	14,9	16,0	17,4	9,0	10,1
2008	11,8	12,8	14,0	15,3	7,8	8,7

(Quelle: Bundesamt für Arbeit)[9]; * alle Erwerbspersonen = abhängige Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige; ** abhängige Erwerbspersonen = sozialversicherungspflichtige, geringfügig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose



[9] Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Arbeitslose nach Rechtskreisen http://www.pub.arbeitsamt.de/hst/services/statistik/detail/a.html - Arbeitslose nach Gemeinden (Jahresdurchschnitt - mit zugelassenen kommunalen Trägern).

2.4 Einkommen und Kaufkraft

Die Kaufkraft im Landkreis Jerichower Land ist seit 2000 um 17 Prozent gestiegen liegt aber noch knapp 20 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt.

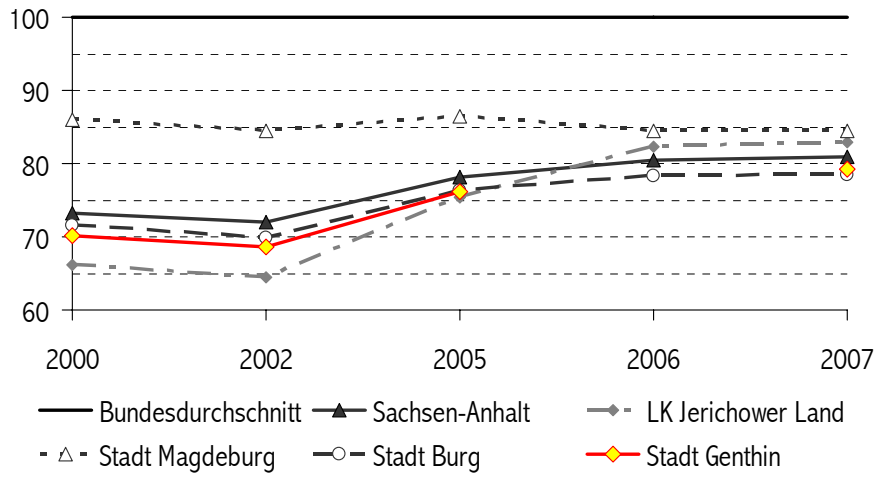
In Genthin ist die Kaufkraft im gleichen Zeitraum etwas langsamer gestiegen (+9 Prozent), allerdings von einer höheren Ausgangsposition aus. Sie lag 2007 erstmals knapp über der in der Stadt Burg und knapp unter der im Landkreis. Verglichen mit Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Jerichower Land, Magdeburg und Burg, hatte nur die Stadt Burg eine noch geringere Kaufkraft als Genthin. Sowohl in Sachsen-Anhalt als auch im Landkreis, in Burg und in Genthin hat sich die Kaufkraft seit dem Jahr 2000 positiv entwickelt, nur in Magdeburg ist eine leichte Rückläufigkeit zu verzeichnen.

Kaufkraftziffern im Vergleich (BRD=100)

	Kennziffer je Einwohner				
	2000	2002	2005	2006	2007
Bundesdurchschnitt	100	100	100	100	100
Sachsen-Anhalt	73,2	72	78,2	80,4	80,9
LK Jerichower Land	66,1	64,4	75,4	82,3	82,9
Stadt Magdeburg	86,0	84,5	86,4	84,5	84,4
Stadt Burg	71,6	69,8	76,3	78,3	78,5
Stadt Genthin	70,2	68,6	76,1	k. A.	79,3

(Quelle: IHK-Magdeburg)[10]

Kaufkraftziffern im Vergleich



[10] Zahlenspiegel 2001, S. 64/65; Zahlenspiegel 2003, S. 64/65; Zahlenspiegel 2005, S. 48; Zahlenspiegel 2006, S. 24; Zahlenspiegel 2007, S. 17

Resümee

Das Stadtentwicklungskonzept von 2001 stellte drei Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Genthin auf.

Das positive *Aufschwungszenario 2001* wurde nicht Realität. Eine nachhaltige Konsolidierung des produzierenden Gewerbes mit Synergien zwischen Forschung, Dienstleistung und Industrie, erhebliche Neuansiedlungen oder der deutliche Ausbau der Stadt als regionales Handels- und Dienstleistungszentrum und Träger regionaler Funktionen trat nicht ein.

Das verhaltenere *Trendszenario 2001* führte die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung der Stadt seit Mitte der 1990er Jahre fort. Es ging davon aus, dass Verluste im produzierenden Gewerbe durch Handel und Dienstleistungen weitgehend ausgeglichen werden. Dies hat sich ebenfalls nicht bewahrheitet. Die Zahl der Arbeitsplätze ging zwischen 2000 und 2006 um 1.811 bzw. 11 Prozent zurück. Statt einer Konsolidierung des verarbeitenden Gewerbes ging in diesem Bereich die Zahl der Arbeitsplätze um 809 bzw. 12 Prozent zurück. Gleiches gilt für den Dienstleistungssektor, in dem 2006 777 bzw. 8 Prozent Arbeitsplätze weniger als 2000 zur Verfügung standen.

Rückblickend wurde das damals für nicht sehr wahrscheinlich gehaltenen *Schrumpfungsszenario 2001* real. Verbliebene industrielle Kapazitäten schmelzen weiter ab. Der Wegzug Henkels ist hier vor allem auch ein psychologisches und imagerelevantes Signal. Gleichzeitig erlitt der Dienstleistungssektor gravierende Einschnitte.

Die aktuelle Einschätzung der wirtschaftlichen Perspektive der Stadt Genthin gibt auf der Basis der Erfahrungen der letzten Jahre demnach auch ein ambivalentes Bild.

Stärken-Schwächen Bilanz der Genthiner Wirtschaftsdaten

Positiv	Negativ
Genthin weist eine dauerhaft positive Bilanz bei den Gewerbean- und abmeldungen auf.	Jüngere Jahrgänge zeigen eine deutlich geringere Dynamik bei den Anmeldungen als die frühen 2000er Jahre.
Genthin hat sofort verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen in einer Größenordnung von über 26 ha: Gewerbe Nord 3 ha, Süd 8 ha, Industrie Ost 11,4 ha, Am Werder 3,8 ha.	Im weiteren Landkreis Jerichower Land und dem benachbarten Kirchmöser in Brandenburg stehen 122 ha Gewerbeflächenangebot als konkurrierendes Angebot bereit.
Die Zahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe nimmt zu.	Die Beschäftigtenzahl insgesamt ist rückläufig.
Die Umsätze der Wirtschaft weisen Steigerungsraten auf.	Henkel als Imagefaktor zieht bis Ende 2009 weg.
Das Dienstleistungsgewerbe ist ausbaufähig, dessen Arbeitsplatzanteil ist unterdurchschnittlich.	Der Anteil des Baugewerbes (8 %) liegt immer noch über dem des Bundes (5,7 %), was weitere Abschmelzprozesse ermöglicht.
Die Kaufkraft entspricht annähernd der des Landes Sachsen-Anhalt.	Die Kaufkraft liegt weiter unter dem Durchschnitt der BRD.
Die Arbeitslosenquote ist rückläufig und (weiter) unter dem Schnitt LSA.	

Als Basis des Stadtentwicklungskonzeptes 2009 mit dem Planungshorizont bis 2020 wird aus heutiger Sicht folgender Korridor für plausibel gehalten.

Fortgesetzte Schrumpfung: Der negative wirtschaftliche Trend der letzten Jahre hinsichtlich der Zahl der Arbeitsplätze setzt sich fort. Dazu trägt der Wegzug von Henkel auch psychologisch bei, neben den faktischen Auswirkungen auf Zulieferbetriebe. Aufgrund eines Überangebotes an Industrie- und Gewerbeflächen mit überwiegend günstigerem Autobahnanschluss finden Neuansiedlungen eines ansonsten eher dynamischen Entwicklungskorridors entlang der Achse Berlin-Hannover nur unterproportional in Genthin statt. Zu dieser Entwicklung trägt auch die geringe Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte in Folge des bereits statt gefundenen Schrumpfungsprozesses bei.

Wirtschaftliche Konsolidierung: Der negative wirtschaftliche Trend der letzten Jahre hinsichtlich der Zahl der Arbeitsplätze setzt sich nur noch kurzzeitig fort. Umsätze und Investitionen im verarbeitenden Gewerbe erfahren weitere Zuwächse, der bisher parallele Personalabbau hat seine Talsohle erreicht. Genthin kann von der Dynamik des Entwicklungskorridors Berlin-Hannover auch durch Neuansiedlungen profitieren. Im Saldo konsolidiert sich die Wirtschaft der Stadt auf niedrigerem Niveau.

3 Einwohnerentwicklung[1]

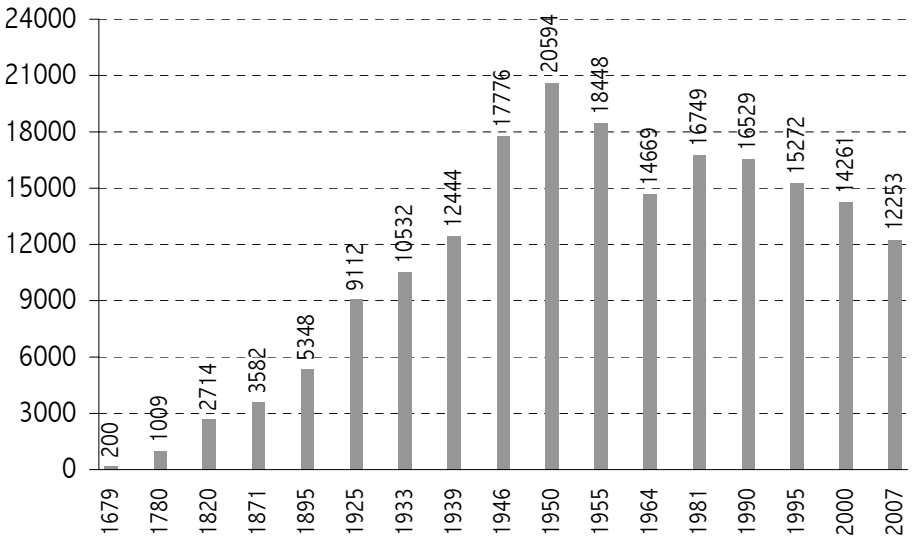
Zum 31.12.2007 lebten 13.899 Menschen in der Stadt Genthin, davon 12.269 in der Kernstadt.

3.1 Historische Einwohnerentwicklung

Die Stadt Genthin erfuhr seit dem 18. Jahrhundert mehrere Entwicklungsschübe. Der Bau der Eisenbahnstrecke Berlin-Magdeburg und die Ansiedlung von Großbetrieben im Zuge der Industrialisierung sorgten im 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts für einen Einwohnerschub. Durch die Zuwanderung Vertriebener und der weiteren Industrialisierung erreichte die Einwohnerzahl Genthins 1950 mit 20.594 Menschen ihren historischen Höchststand.

Bis 1964 sank die Einwohnerzahl auf 14.665. Der Grund für diesen Rückgang lag vermutlich in Abwanderung vieler Genthiner in die alten Bundesländer. Durch den Mauerbau sowie die DDR-Siedlungs- und Wirtschaftspolitik stieg die Einwohnerzahl in den 1970er und 1980er Jahren erneut an.

Seit dem Jahr 1989 ist die Bevölkerungsentwicklung wieder rückläufig. Der Geburtenknick Anfang der 1990er Jahre, die Abwanderung in die alten Bundesländer sowie die Suburbanisierung sorgten dafür, dass die Einwohnerzahl der Kernstadt im Jahr 2007 mit 12.269 Menschen auf das Niveau vor dem 2. Weltkrieg gesunken ist.



Historische Einwohnerentwicklung Genthin (Kernstadt)

[1] Das Kapitel behandelt die demographische Entwicklung der Stadt Genthin seit dem Jahr 2001. Die Datengrundlage des Kapitels bilden das Stadtentwicklungskonzept 2001, Daten des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Daten der Stadt Genthin. Darüber hinaus bot das vom Genthiner Bürgermeister Bernicke verfasste Papier „Demographischer Wandel in der Stadt Genthin“ umfangreiche Analysen und zahlreiche Anregungen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Die Einwohnerentwicklung der Stadt verläuft, wie in vielen anderen Städten in den neuen Bundesländern, seit Anfang der 1990er Jahre durchweg negativ. Im Jahr 1990 lebten in der Gesamtstadt noch 17.958 Personen. Das heißt die Stadt hat in den letzten 17 Jahren 4.059 Einwohner (22,6 Prozent) verloren.

Entwicklung der Einwohnerzahl 1990 bis 2007 – Gesamtstadt

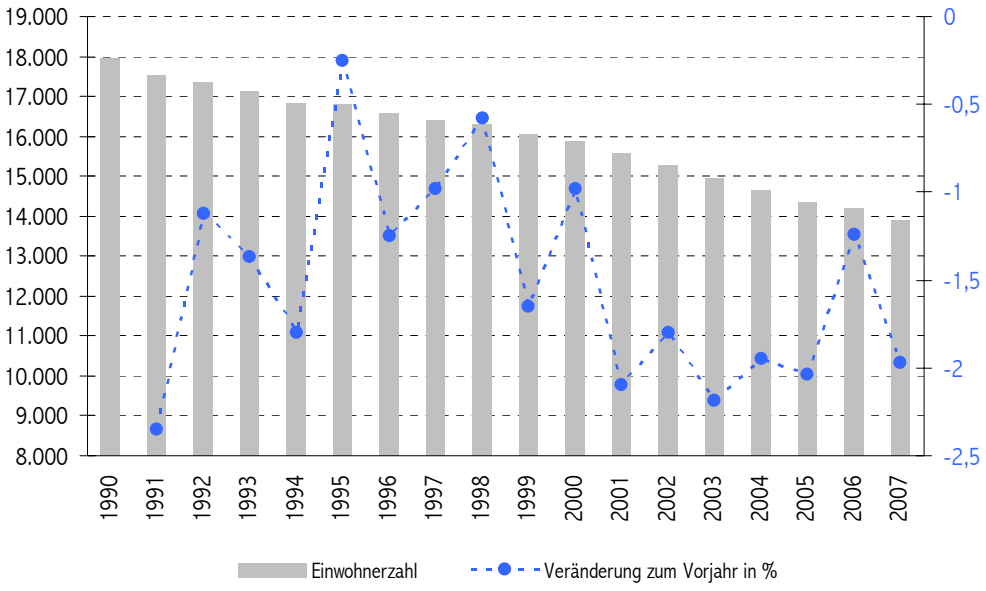
Jahr	Einwohnerzahl	VÄ zum Vorjahr in %	Jahr	Einwohnerzahl	VÄ zum Vorjahr in %
1990	17.958	k.A.	1999	16.048	-2
1991	17.537	-2	2000	15.891	-1
1992	17.359	-1	2001	15.558	-2
1993	17.139	-1	2002	15.278	-2
1994	16.832	-2	2003	14.944	-2
1995	16.791	-0	2004	14.653	-2
1996	16.582	-1	2005	14.355	-2
1997	16.412	-1	2006	14.177	-1
1998	16.317	-1	2007	13.899	-2

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Gesamtstadt)

Die Einwohnerzahl der Kernstadt sank im gleichen Zeitraum sogar um 4.260 (25 Prozent) auf 12.269 Einwohner. Damit gingen die Bevölkerungsverluste ausschließlich zu Lasten der Kernstadt während die Ortsteile in den 1990er Jahren in Summe Zuwächse erfuhren.

Der negative Bevölkerungstrend hat sich seit dem Jahr 2000 verstärkt. Verzeichnete die Stadt zwischen 1990 und 1999 jährlich einen durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 1,2 Prozent bzw. 190 Personen, lag der jährliche Einwohnerverlust seit der Jahrhundertwende bei durchschnittlich 1,8 Prozent bzw. 270 Personen. Das negative Saldo gilt seit 2000 auch für die Ortsteile.

Absolute und relative Einwohnerverluste 1990 bis 2007 – Gesamtstadt



(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, alle Jahre bezogen auf den Gebietsstand 1.7.08)

Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen[2]

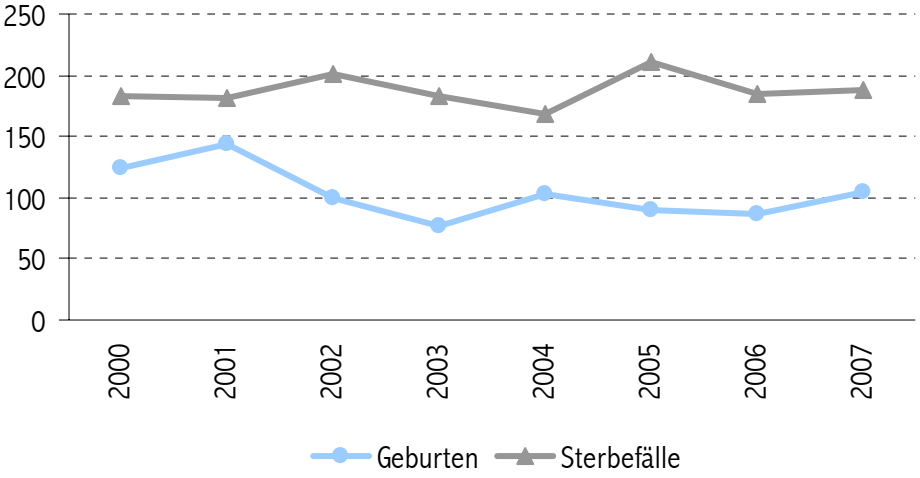
Ein wesentlicher Faktor für den anhaltenden Bevölkerungsrückgang bildet die dauerhafte Kluft zwischen Geburten und Sterbefällen. Mit der politischen Wende kam es zu einem starken Rückgang der Geburtenzahlen. Seitdem variiert die Stärke der Jahrgänge zwischen knapp 80 und gut 140 Neugeborenen mit einer Tendenz zur Stabilisierung bei +/- 100 in den letzten Jahren.

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo gesamt
1991	130	211	-81	374	714	-340	-421
1995	86	194	-108	767	700	67	-41
2000	125	183	-58	712	811	-99	-157
2001	144	181	-37	657	953	-296	-333
2002	100	201	-101	695	874	-179	-280
2003	76	183	-107	647	874	-227	-334
2004	103	169	-66	607	832	-225	-291
2005	90	210	-120	530	708	-178	-298
2006	87	184	-97	521	602	-81	-178
2007	105	188	-83	472	667	-195	-278

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2007 – Gesamtstadt

Die Sterbezahlen in Genthin beharren seit dem Jahr 2001 mit durchschnittlich 190 Fällen pro Jahr auf einem Niveau. Aufgrund der anhaltend niedrigen Geburtenzahlen verzeichnete die Stadt somit einen jährlichen natürlichen Bevölkerungsverlust von etwa 90 Personen. Dieser Wert wird sich zukünftig trotz steigender Lebenserwartung mit der stetigen Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen und mit dem Fehlen potentieller Eltern durch die geburtenschwachen Jahrgänge der frühen 1990er Jahre weiterhin erhöhen.



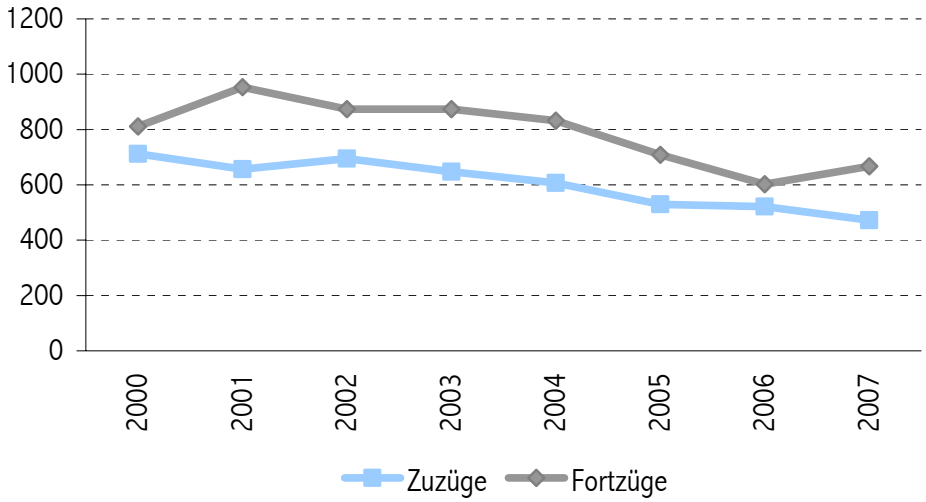
Natürliche Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

[2] Die Daten beziehen sich auf die Gesamtstadt Genthin - Gebietsstand 01.07.2008. Daten nur für die Kernstadt werden beim statistischen Landesamt nicht geführt.

Der zweite Motor der Bevölkerungsrückgang ist die Abwanderung. Letztmalig konnten 1995 die jährlichen Fortzüge durch Zuzüge kompensiert werden. Seit dem Jahr 2001 verlor die Stadt Genthin jährlich allein durch Abwanderung durchschnittlich 185 Einwohner. Im Zeitraum von 1992 bis 2000 waren es noch durchschnittlich 120 Personen. Neben der Suburbanisierung junger Familien bis zum Jahr 2000 spielt ab 2000 vor allem die Abwanderung junger Genthiner in wirtschaftlich stärkere Regionen eine Rolle.

Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt



(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Veränderung der Altersstruktur[3]

Die niedrigen Geburtenzahlen und die anhaltende Abwanderung junger Genthiner machen sich in der Alterstruktur der Stadt bemerkbar.

Entsprechend ist der Anteil junger Genthiner seit dem Jahr 2002 stark gesunken. Während die Zahl der Kinder im Grund- und Vorschulalter auf niedrigem Niveau fast stabil blieb, reduzierte sich die Gruppe der Kinder und Jugendlichen zwischen 10 und 19 Jahren seit 2002 um 788 auf 1.119 Personen. Dies entspricht einem Verlust von 42 Prozent.

Auch die Zahl der 20 bis 64 Jährigen sank um 1.031 Personen (-11 Prozent) seit dem Jahr 2002. Die Verluste verteilen sich dabei hauptsächlich auf die Altersgruppe der 20-24 Jährigen sowie der 30-39 Jährigen.

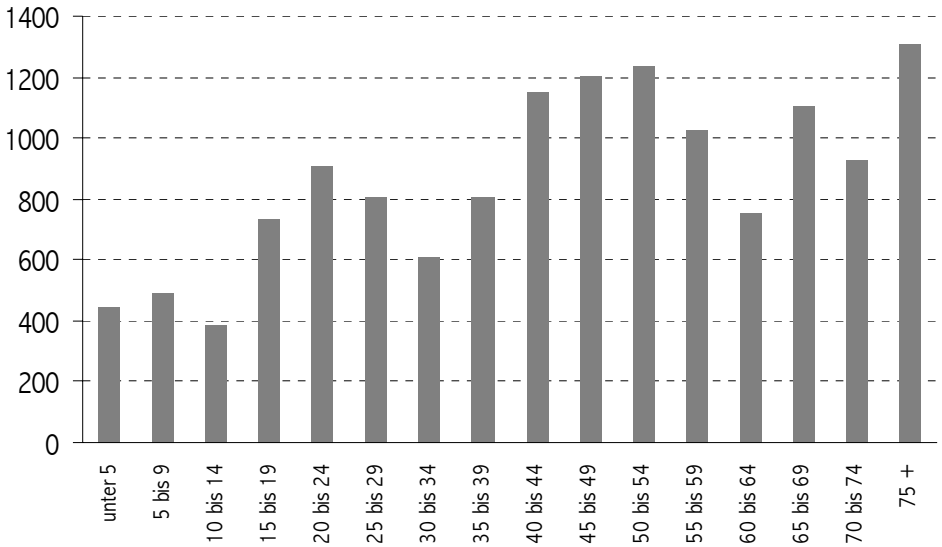
Dagegen erhöhte sich die Zahl der 65-74 Jährigen um 317 (+18 Prozent) auf 2.037 Personen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg von 11 auf 15 Prozent. Die Zahl der Hochaltrigen (über 75 Jahre) stieg um 144 Personen (+12 Prozent) auf einen Anteil von 9 Prozent. Damit befand sich etwa jeder vierte Genthiner im Rentenalter.

[3] Die Daten beziehen sich auf die Gesamtstadt Genthin – Gebietsstand 01.07.2008. Die alterstrukturellen Veränderungen in der Kernstadt entsprechen im Wesentlichen der gesamtstädtischen Entwicklung.

Alter	Personen 2002	Personen 2007	Saldo	rel. Anteil 2002	rel. Anteil 2007
unter 5	547	446	-101	4	3
5 bis 9	410	490	80	3	4
10 bis 14	779	386	-393	5	3
15 bis 19	1.128	733	-395	7	5
20 bis 24	1.019	908	-111	7	7
25 bis 29	762	806	44	5	6
30 bis 34	873	611	-262	6	4
35 bis 39	1.201	802	-399	8	6
40 bis 44	1.287	1.151	-136	8	8
45 bis 49	1.289	1.207	-82	8	9
50 bis 54	1.085	1.237	152	7	9
55 bis 59	796	1.027	231	5	7
60 bis 64	1.219	751	-468	8	5
65 bis 69	1.039	1.107	68	7	8
70 bis 74	681	930	249	4	7
75 und älter	1.163	1.307	144	8	9
gesamt	**15.278**	**13.899**	**-1.379**	**100**	**100**

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Veränderung der Alterstruktur Genthin – Gesamtstadt 2002/2007

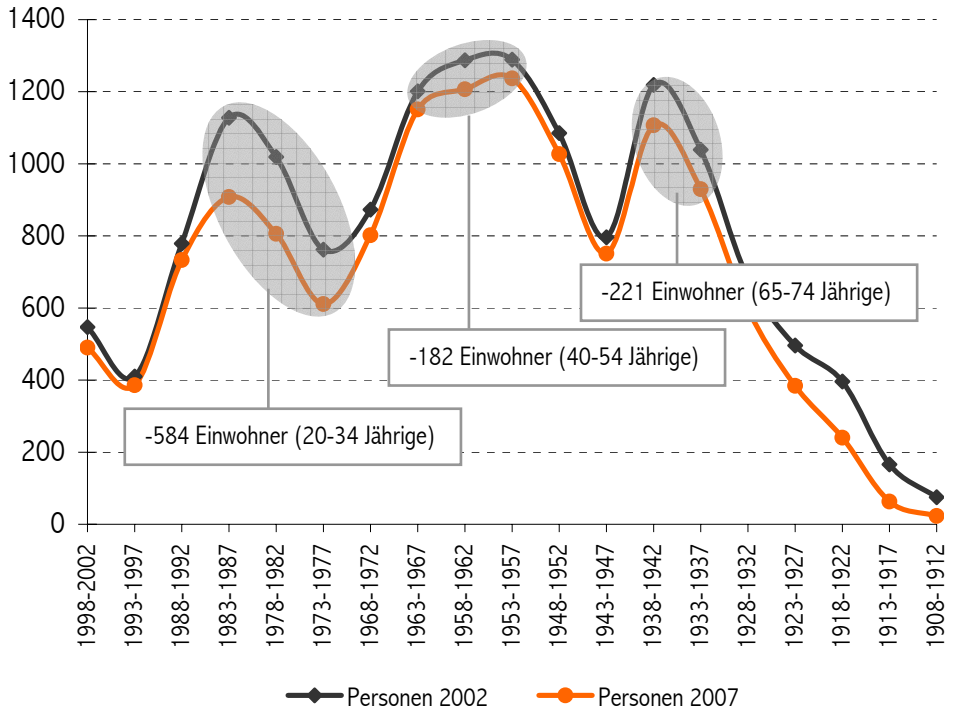


(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Altersstruktur Genthin – Gesamtstadt 2007

Betrachtet man die Einwohnerentwicklung der einzelnen Geburtenjahrgänge wird noch einmal deutlich, dass vornehmlich die jungen Genthiner zwischen 20 und 34 Jahren die Stadt verlassen haben.

Veränderung nach Geburtenjahrgängen – Gesamtstadt 2002/2007



(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

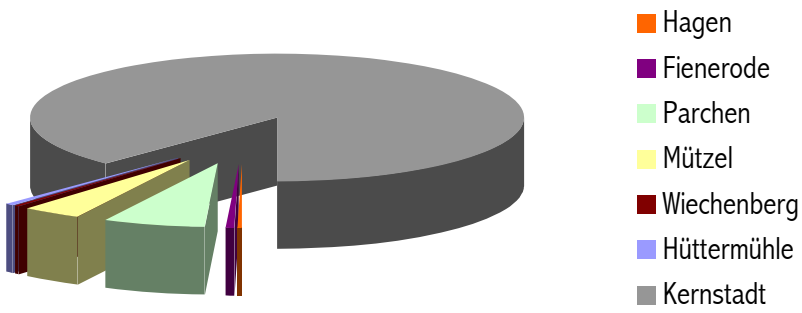
Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

Im Jahr 2007 lebten in den Ortsteilen Genthins 1.646 Menschen. Dies entspricht einem Anteil von 12 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Der Großteil lebte dabei in den Ortsteilen Mützel (33 Prozent) und Parchen (52 Prozent).

Einwohnerverteilung Genthin nach Ortsteilen 2007

Ortsteile	EW 2007	Anteil in %
Hagen	44	0,3
Fienerode	77	0,6
Parchen	848	6,1
Wiechenberg	41	0,3
Hüttermühle	81	0,6
Mützel	555	4,0
Kernstadt	12.269	88,1
Gesamt	**13.899**	**100,0**

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadt Genthin; Gebietsstand 01.07.2008)



Während in der Kernstadt Genthin seit der Wiedervereinigung ein kontinuierlicher Einwohnerverlust zu verzeichnen ist, verlief die Entwicklung in den größeren Ortsteilen Mützel und Parchen positiver. Im Zuge der Suburbanisierung und der Erschließung größerer Wohngebiete wie „Die Heinigte“ oder „Am Mühlengraben“ verzeichneten die Ortsteile Parchen und Mützel bis zum Jahr 2000 mit 10 und 16 Prozent deutliche Bevölkerungsgewinne. Seit dem Jahr 2000 sind auch dort die Einwohnerzahlen rückläufig. Dabei verloren beide Ortsteile mit 9 bzw. 1 Prozent in sehr unterschiedlichem Ausmaß an Einwohnern.[4]

Einwohnerentwicklung Parchen und Mützel 1991-2007

Ortsteil	1991	1995	2000	2007	VÄ seit 1991 in %	VÄ seit 2000 in %
Parchen[5]	928	978	1.062	970	+4	-9
Mützel	478	541	559	555	+14	-1

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadt Genthin)

[4] Die Diskrepanz zwischen Mützel und Parchen hinsichtlich des Bevölkerungsrückgangs seit dem Jahr 2000 ist darauf zurückzuführen, dass in Parchen aufgrund der früheren Baugebietsausweisung viele Kinder die elterlichen Haushalte bereits verlassen haben.

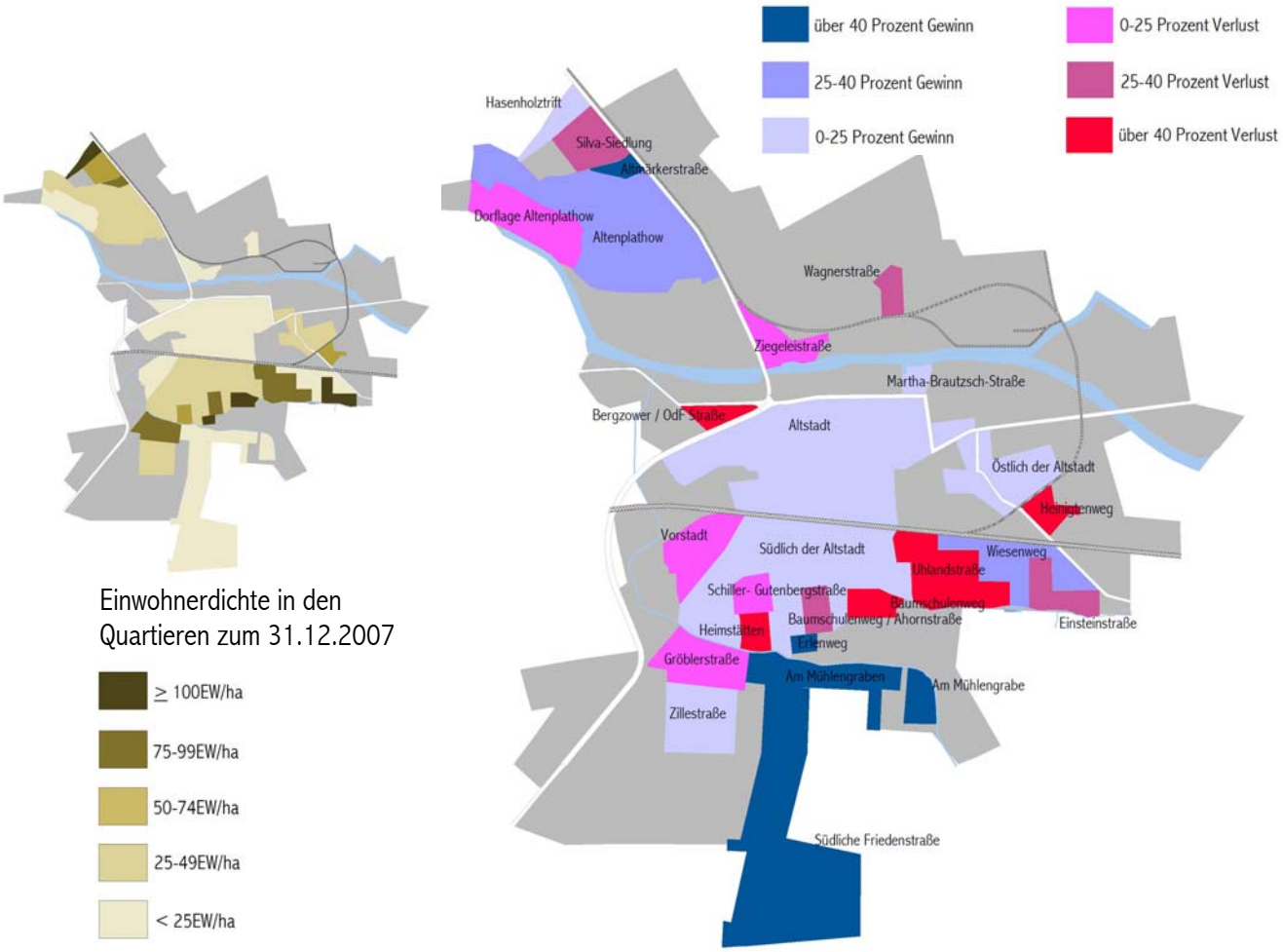
[5] Die Einwohnerzahlen für den Ortsteil Parchen beziehen sich auf den Gebietsstand vor der Eingemeindung – inklusive der heutigen Genthiner Ortsteile Wiechenberg und Hüttermühle.

Bevölkerungsentwicklung in den Quartieren

Die größten relativen Einwohnerverluste seit 2001 finden sich in den Stadtumbaugebieten in Folge gesteuerter Leerzüge und Wohnungsabrisse. In den Quartieren Heinigtenweg, Bergzower Straße, Baumschulenweg und Uhlandstraße wurde seit 2001 abgerissen. Die Einwohnerverluste in den Heimstätten sind sanierungsbedingt und lediglich auf den Stichtag bezogen.

Ebenfalls deutliche Einwohnerverluste weisen die Silva-Siedlung sowie die Quartiere Einsteinstraße und Baumschulenweg/Ahornstraße auf. In der Silva-Siedlung und der Einsteinstraße schlagen sich die Einwohnerverluste in wachsendem Leerstand nieder. Im Quartier Baumschulenweg/Ahornstraße gibt es so gut wie keinen Leerstand, Hier scheint der Bevölkerungsrückgang eine Folge des Alterungsprozesses der Bevölkerung und einer Verkleinerung der Hauhalte zu sein.

Bevölkerungsgewinne haben vor allem die Eigenheimstandorte verbucht. Aber auch die Altbauquartiere der Stadt - die Altstadt sowie die gründerzeitlich geprägten Quartiere südlich und östlich der Altstadt - konnten seit 2001 Bevölkerungsgewinne verzeichnen.



Trotz der überproportionalen Einwohnerverluste in den Quartieren Uhlandstraße, Einsteinstraße und Baumschulenweg sowie Heinigtenweg, Heimstätten und Silva-Siedlung herrschen hier nach wie vor die höchsten Einwohnerdichten der Stadt. Lediglich die Quartiere Gröblerstraße, Hasenholztrift und Altmärkerstraße weisen hohe Einwohnerdichten auf, ohne gleichzeitig ein „Schrumpfungsgebiet“ zu sein.

Einwohnerentwicklung nach Stadtquartieren 2001/ 2007

Quartier	EW 2001	EW 2007	rel. VÄ 01-07	Fläche in ha	EW/ha 2007
Hasenholztrift	423	476	113	4,3	111
Silva Siedlung	664	410	62	7,6	54
Altmärker Straße	110	175	159	1,8	97
Altenplathow	900	1222	136	43,9	28
Dorflage Altenplatow	160	148	93	13	11
Wagner Straße	58	38	66	3	13
Ziegeleistraße	144	124	86	6,3	20
OdF-/ Bergzower Straße	185	58	31	5,7	10
Altstadt	1400	1505	108	62,5	24
M. Brautzsch-Str.	40	49	123	0,2	245
östlich der Altstadt	407	441	108	17,4	25
Heinigtenweg	480	182	38	3,4	54
Vorstadt (Str. der Freundschaft)	190	176	93	9,7	18
südlich der Altstadt	1250	1493	119	45,8	33
Schiller-/ Gutenbergstraße	200	180	90	3,8	47
Heimstätten	400	168	42	3	56
Baumschulenweg/ Ahornstraße	400	287	72	3,8	76
Baumschulenweg	773	401	52	3,4	118
Wiesenweg	150	210	140	11,8	18
Uhlandstraße	2570	1131	44	14,7	77
Einsteinstraße	1065	775	73	5,7	136
Gröbler Straße	910	761	84	9,8	78
Erlenweg	100	153	153	1,2	128
Am Mühlengraben	113	169	150	12,7	13
Am Mühlengraben/ Amselweg	40	65	163	4	16
Zillestraße	245	413	169	14	30
südl. Friedenstraße	495	824	166	52,4	16

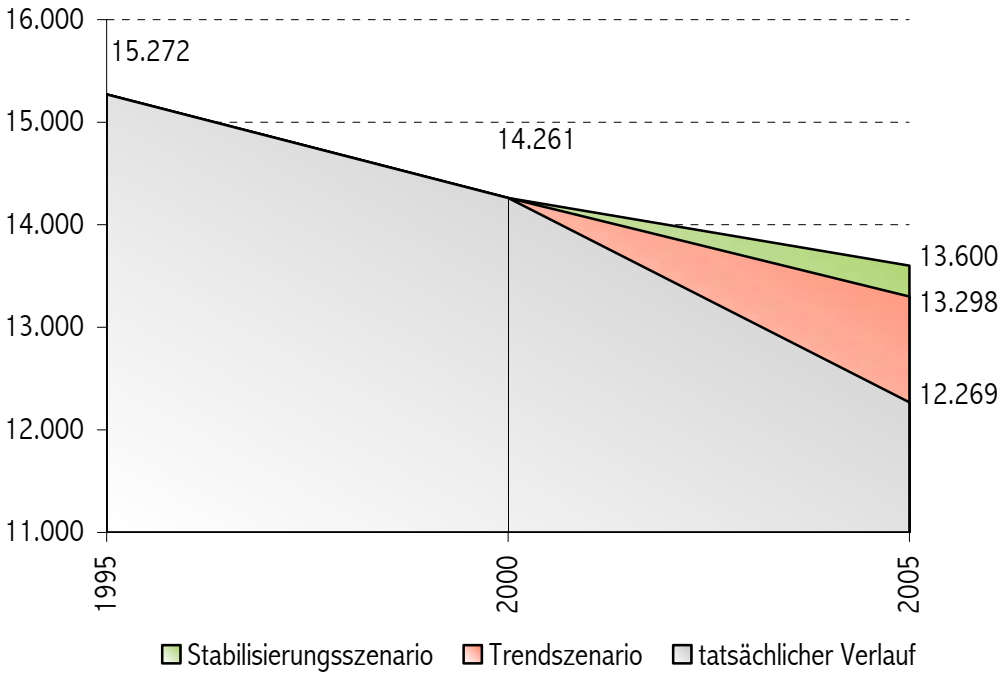
(Quellen: Stadtentwicklungskonzept 2001, quartiersbezogene Einwohnerdaten Stadt Genthin zum 31.12.2007)

3.2 Fortschreibung der Bevölkerungsszenarien bis 2020

Bevölkerungsszenarien 2001

Die im Stadtentwicklungskonzept 2001 dargestellten Trend- und Stabilisierungsszenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Genthin prognostizierten für das Jahr 2005 eine Einwohnerzahl von 13.298 (Trendszenario) bzw. 13.600 (Stabilisierungsszenario) Personen. Dabei entstand das Trendszenario unter der Annahme, dass die Mitte der 1990er Jahre relevanten Faktoren der Bevölkerungsentwicklung sich nicht wesentlich ändern würden. Das von der Stadtverwaltung ausgearbeitete Stabilisierungsszenario ging dagegen von einem langsameren Bevölkerungsrückgang aus.

Vergleich der Bevölkerungsprognosen 2001 und der tatsächlichen Entwicklung bis zum Jahr 2005



(Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2001; Stadt Genthin - Gebietsstand 31.12.2001 entspricht der Abgrenzung der heutigen Kernstadt)

Tatsächlich wurden die Prognosen aber von der Einwohnerentwicklung im Saldo noch einmal um 8 bzw. 10 Prozent unterschritten.

Trendszenario 2020

Die aktualisierte Einwohnerprognose für die vorliegende Gesamtfortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes basiert auf gesamtstädtischen Einwohnerdaten zur Altersstruktur und Bevölkerungsbewegung der Jahre 2002 bis 2007.

Im Rahmen des Trendszenarios wird davon ausgegangen, dass sich die Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre nicht ändern. Dass heißt:

- dass sich die negativen Wanderungssalden der letzten Jahre auf gleichem Niveau fortsetzen werden,
- dass die bisherigen Sterberaten konstant bleiben,
- dass die Geburtenquote von 1,27 Kindern pro Gebärfähige stabil bleibt.

Alter	2002	2007	2010	2015	2020
unter 5	547	446	450	341	274
5 bis 9	410	490	427	387	297
10 bis 14	779	386	479	390	353
15 bis 19	1.128	733	377	450	367
20 bis 24	1.019	908	676	335	400
25 bis 29	762	806	832	541	268
30 bis 34	873	611	742	661	430
35 bis 39	1.201	802	591	625	557
40 bis 44	1.287	1.151	789	552	584
45 bis 49	1.289	1.207	1.122	750	525
50 bis 54	1.085	1.237	1.188	1.062	709
55 bis 59	796	1.027	1.211	1.134	1.014
60 bis 64	1.219	751	1.004	1.144	1.072
65 bis 69	1.039	1.107	723	933	1.064
70 bis 74	681	930	1.061	653	843
über 75	1.163	1.307	1.760	2.049	1.815
insgesamt	**15.278**	**13.899**	**13.431**	**12.007**	**10.571**

Unter obigen Annahmen würde sich die Einwohnerzahl in der Stadt Genthin auf 12.000 im Jahr 2015 und 10.600 im Jahr 2020 reduzieren. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 24 Prozent bis zum Jahr 2020!

Szenario der gemäßigten Entwicklung 2020

Folgende Faktoren könnten die Einwohnerentwicklung Genthins mit einer Abweichung der Trends beeinflussen:

- Der Arbeitsmarkt in Genthin könnte sich zukünftig aufgrund der steigenden Zahl altersbedingter Berufsaussteiger (siehe S. 15) entspannen. Die frei fallenden Arbeitsplätze bieten die Chance neue Zuzüge zu generieren. [6]
- Basierend auf der Annahme des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt könnte die Geburtenquote von derzeit 1,27 (2007) bis zum Jahr 2010 auf den Durchschnitt der alten Bundesländer von 1,4 Kinder pro Frau im gebärfähigen Alter steigen.

Unter der Voraussetzung, dass die obigen Annahmen eintreten, würde die Einwohnerzahl der Stadt Genthin bis zum Jahr 2020 auf 11.400 Einwohner sinken. Dies bedeutet, Genthin würde trotz erhöhter Geburtenquote sowie arbeitsplatzbedingter Zuwanderung 18 Prozent seiner Bevölkerung verlieren.

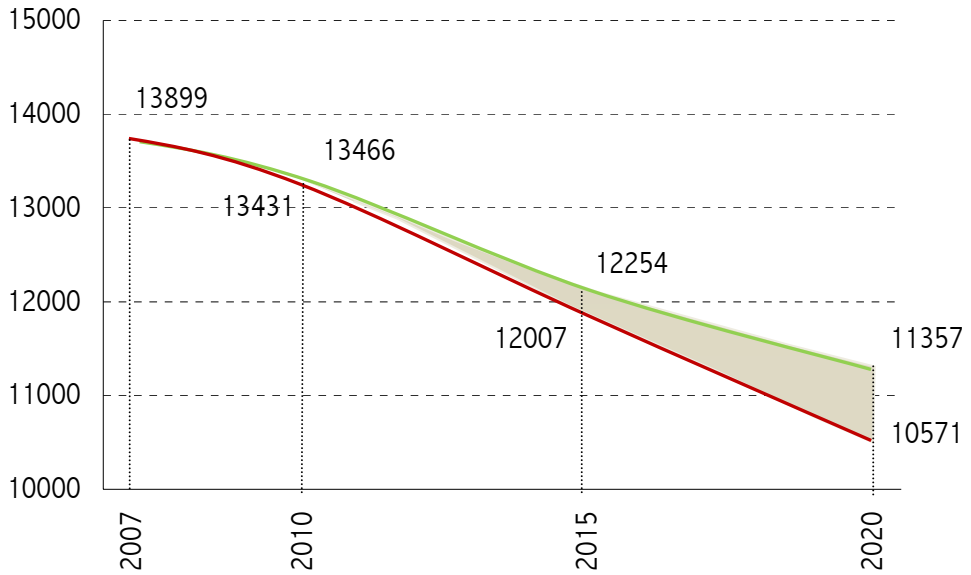
Alter	2007	2010	2015	2020
unter 5	446	468	373	334
5 bis 9	490	428	423	351
10 bis 14	386	479	394	393
15 bis 19	733	379	469	397
20 bis 24	908	678	358	465
25 bis 29	806	834	564	336
30 bis 34	611	744	684	498
35 bis 39	802	593	649	627
40 bis 44	1.151	791	575	656
45 bis 49	1.207	1.123	757	583
50 bis 54	1.237	1.188	1.066	724
55 bis 59	1.027	1.211	1.137	1.125
60 bis 64	751	1.004	1.148	1.082
65 bis 69	1.107	724	937	1.074
70 bis 74	930	1.061	657	853
über 75	1.307	1.761	2.064	1.860
insgesamt	**13.899**	**13.466**	**12.254**	**11.357**

[6] Unter der Berücksichtigung eines Beschäftigungsrückgangs von 1,2 Prozent pro Jahr – als Orientierung diente die Entwicklung der Zahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Landkreis Jerichower Land 2002-2006 – wird angenommen, dass diese freien Arbeitsplätze zu je einem Drittel durch arbeitslose Genthiner, Pendler und Zuzieher besetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass 39 Prozent der arbeits- und ausbildungsbedingten Zuzüge durch Haushalte mit Doppelverdienern erfolgt (Ostdeutscher Durchschnitt nach Geissler/Meuser: Die Sozialstruktur Deutschlands. S. 326. Giesen 2006). Auch wird unterstellt, dass 75 Prozent der Zuzieher im gebärfähigen Alter sein werden.

Spannbreite der Bevölkerungsentwicklung

Beide Szenarien zeigen die Spannbreite der aus heutiger Sicht plausiblen Entwicklung. Angenommen wird eine zukünftige Einwohnerentwicklung innerhalb der Spannweite beider Szenarien.

	2007	2010	2015	2020
Trendszenario	13.899	13.466	12.254	11.357
Szenario d. gem. Entwicklung	13.899	13.431	12.007	10.571



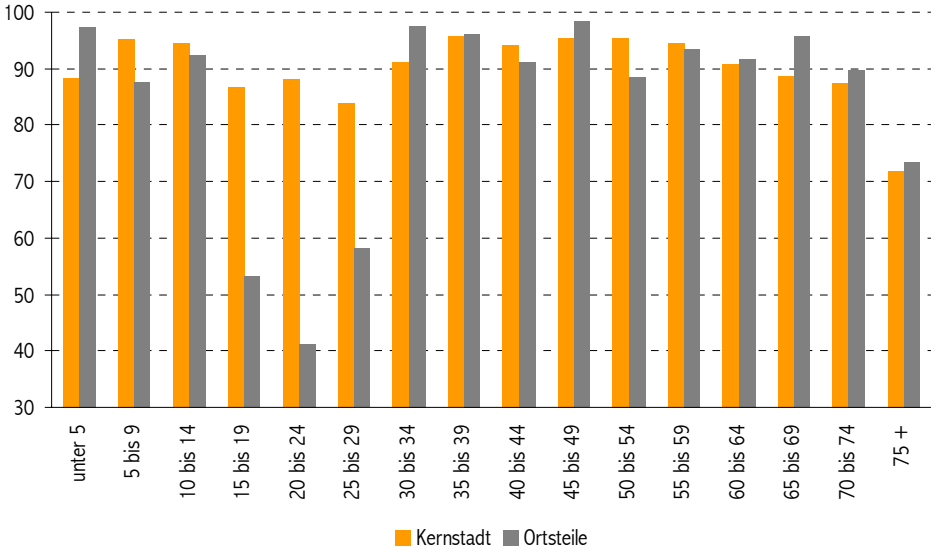
Spannbreite der Bevölkerungsszenarien 2020

Differenzierung der Szenarien Kernstadt/Ortsteile

Alle oben beschriebenen Szenarien beziehen sich auf die Gesamtstadt Genthin in ihren Grenzen zum 31.12.2007. Differenziert in Kernstadt und Ortsteile stellt sich die Einwohnerentwicklung bis 2020 sehr unterschiedlich dar. Während die Kernstadt mit 22 Prozent Einwohnerrückgang auf eine Einwohnerzahl von unter 10.000 kommt verlieren die Ortschaften im gleichen Zeitraum mit 32 Prozent fast ein Drittel ihrer Einwohnerschaft von 2007 (Einwohnerzahl 2020 ca. 1.100).

Diese „Umkehr“ der Schrumpfungsverhältnisse zwischen Kernstadt und Ortsteile liegt in der Altersstruktur der jeweiligen Bewohnerschaft begründet. In den Ortsteilen mit ihrem relativ großen Anteil an Eigenheimen der 1990er Jahre wird sich vor allem die Abwanderung der heute noch zahlreichen Kinder der Eigenheimbauer auswirken, sobald diese ins Ausbildungs- und Haushaltsgründeralter kommen. Diese Abwanderung lässt sich bereits statistisch in den letzten fünf Jahren deutlich ablesen.

Relative Veränderung Bevölkerungsanteil nach der Altersgruppen Kernstadt / Ortsteile bis zum 31.12.2207. 2002 = 100%.



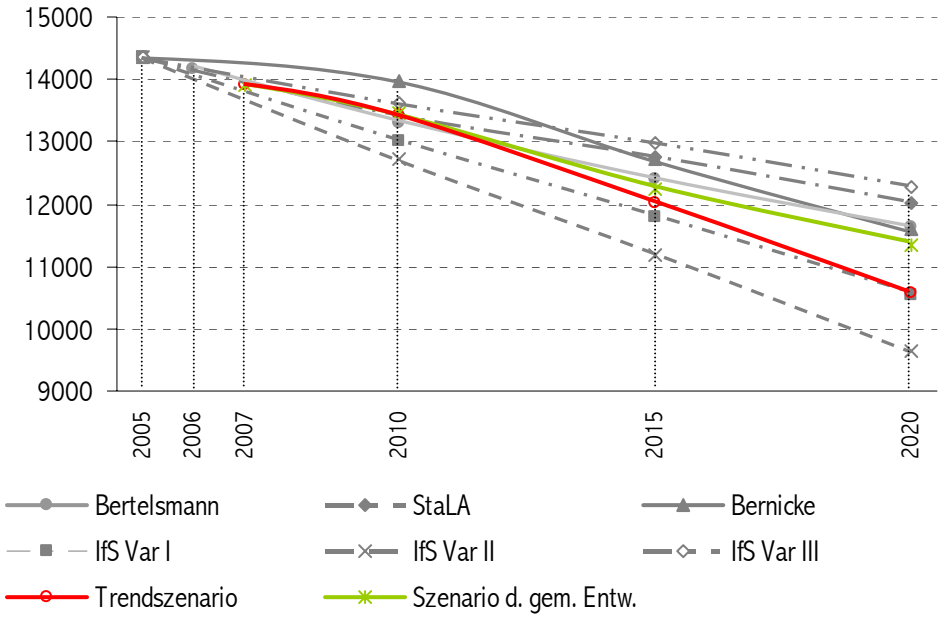
Diese „Abwanderungswelle“ schlägt sich nicht eins zu eins in der Kernstadt nieder, sondern vorrangig in Oberzentren wie Magdeburg.

Bis zum Jahr 2020 wird diese gegenüber der Kernstadt überproportionale Schrumpfung der Ortsteile aber nicht Haushaltsrelevant. Die Haushalte der Ortsteile, werden deutlich kleiner und älter, aber nicht weniger. Eine gesonderte Betrachtung der Einwohnerentwicklung in der Kernstadt ergibt demnach keinen anderen Schrumpfungstrend als auf der Ebene der Gesamtstadt. Darum wird in den Folgeszenarien zur Haushaltsstrukturentwicklung und Wohnungsbedarfsprognose weiter auf gesamtstädtischer Ebene gearbeitet – bei Bedarf abzüglich eines pauschalisierten Anteile der Ortslagen von 10 Prozent.

Weitere Bevölkerungsprognosen

Für die Stadt Genthin mit heutigem Gebietsstand existieren weitere Bevölkerungsprognosen bis 2020.

Prognosevariante (Basisjahr)	2010	2015	2020
Bertelsmann Stiftung (2006)[7]	13.298	12.390	11.625
StaLa Sachsen Anhalt (2005)[8]	13.426	12.753	12.005
Bernicke (2005)[9]	13.958	12.708	11.458
IfS Variante 1 (2005)[10]	13.026	11.778	10.531
IfS Variante 2 (2005)[11]	12.728	11.182	9.637
IfS Variante 3 (2005)[12]	13.627	12.979	12.274
Trendszenario (2007)	13.431	12.007	10.571
Szenario d. gem. Entwicklung (2007)	13.466	12.254	11.357



Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsprognosen 2020

Die Prognosen gehen von sehr unterschiedlichen Einwohnerentwicklungen aus. Mit 9.637 Einwohnern im Jahr 2020 stellt die IFS Variante 2 die negativste Prognose. Variante 3 des IfS ist mit 12.274 Einwohnern am zuversichtlichsten. Die in dieser Fortschreibung erstellten Szenarien bewegen sich zwischen den einzelnen Prognosen. Dem Trendszenario kommt die IfS Variante 1 und dem Szenario der gemäßigten Entwicklung die Prognose des Genthiner Bürgermeisters im Rahmen des Arbeitspapiers „Der Demographische Wandel in der Stadt Genthin“ am nächsten.

---

7 Prognose der Bertelsmann Stiftung im Rahmen des Projektes „Wegweiser Kommune“, basierend auf Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung sowie eigenen Berechnungen.

8 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 4. regionalisierte Bevölkerungsprognose.

9 Fortführung der vom Bürgermeister der Stadt Genthin erstellten Bevölkerungsprognose im Rahmen des Arbeitspapiers „Der Demographische Wandel in der Stadt Genthin“.

10 Basierend auf der Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

11 Basierend auf 3. und 4. Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt.

12 Basierend auf Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur Bevölkerungsprognose in den Kommunen.

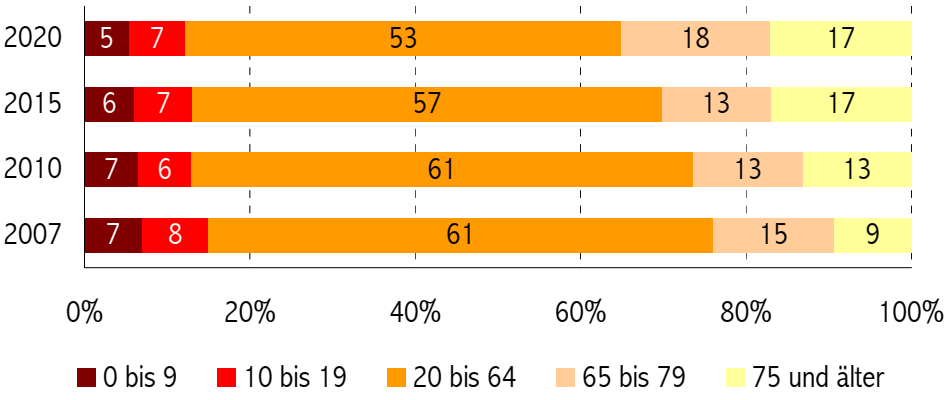
Altersstrukturprognose

Folgt die zukünftige Entwicklung dem Trendszenario, wird dies einschneidende Wirkung auf die Altersstruktur der Stadt haben. Konkret würden folgende Auswirkungen und Veränderungen in der Alterstruktur eintreten:

- Der Zahl der Kinder im Alter bis 9 Jahre würde sich bis zum Jahr 2020 um rund 1/3 auf 570 reduzieren. Ihr relativer Anteil bleibt mit 5 Prozent (2007 7 Prozent) dagegen fast stabil.
- Der Zahl von Kindern und Jugendlichen im Alter zwischen 10 und 19 Jahren würde bis 2020 um 36 Prozent von 1.100 auf 720 sinken. Der relative Anteil bleibt mit 7 Prozent stabil.
- Die Zahl der Genthiner zwischen 20 und 64 Jahren (Erwerbsfähige) würde sich von heute 8.500 Personen auf 5.600 im Jahr 2020 reduzieren. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung würde von derzeit 61 auf 52 Prozent sinken. Der Anteil der 55 bis 64-Jährigen würde von derzeit 13 auf 19 Prozent im Jahr 2020 steigen. Dadurch würde sich der Anteil der Senioren durch das Aufrücken dieser Jahrgänge ab dem Jahr 2020 nochmals erhöhen.
- Die Zahl der Senioren würde nach einem kurzen Rückgang durch das Aufrücken der geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge von heute 3.300 Personen auf 3.700 Personen steigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung würde sich von derzeit 24 auf 35 Prozent im Jahr 2020 erhöhen. Damit wäre jeder dritte Genthiner im Rentenalter.
- Der Anteil hochaltriger Personen (75 Jahre und älter) würde von 9 Prozent auf 17 Prozent im Jahr 2020 steigen. Ihre Zahl könnte sich daher um über 1/3 von 1.300 auf 1.800 erhöhen.

Alterstruktur Genthin 2020 nach dem Trendszenario

Alter	2007	2010	2015	2020
0 bis 9	936	877	728	571
10 bis 19	1.119	855	841	721
20 bis 64	8.500	8.154	6.804	5.558
65 bis 74	2.037	1.784	1.586	1.907
75 und älter	1.307	1.760	2.048	1.814
gesamt	13.899	13.431	12.007	10.571



Insgesamt weicht die altersstrukturelle Entwicklung Genthins zwischen den beiden Szenarien nur geringfügig ab.

Geburtenentwicklung

Mit der Veränderung der Altersstruktur und dem Rückgang der Zahl junger Genthiner geht auch der Verlust potentieller Mütter und Väter einher. Parallel zu deren Rückgang werden auch die Geburtenzahlen in den nächsten Jahren sinken. Im Ergebnis setzt sich eine Abwärtsspirale in Gang, welche sich nachhaltig auf die Bevölkerungsstruktur auswirkt.

	2007	2010	2015	2020
Anzahl gebärfähiger Frauen	2.302	1.843	1.456	1.199
Geburten pro Jahr[13]	105	78	62	51

Entwicklung Berufsein- und Aussteiger

Der Geburtenknick sowie die Abwanderung junger Genthiner zeigen im Rahmen des Planungshorizontes Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt. Nach dem Trendszenario wird sich die Zahl der Berufseinsteiger von 1.700 Personen (2007) bis zum Jahr 2020 auf 670 reduzieren. Die Zahl der altersbedingten Berufsaussteiger wird sich dagegen bis 2020 erhöhen**.** Dies bietet die Chance, dass neue Einwohner in Folge von arbeitsplatzbedingtem Zuzug gewonnen werden können, oder die Gefahr der Abwanderung von Firmen aufgrund eines Arbeitskräftemangels.

	2007	2010	2015	2020
Berufsaussteiger[14]	1.598	1.485	1.787	1.837
Berufseinsteiger[15]	1.714	1.508	876	668
Freie Arbeitsplätze[16]	-	-	878	1.126

13 Geburten bei einer gleich bleibenden Geburtenquote von 1,27 Kindern pro Frau im gebärfähigen Alter.

14 Anzahl der Berufsaussteiger unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 14 Prozent. Zur Berechung der Berufsaussteiger wurde, um mögliche Frühverrentungen und Pensionierungen zu berücksichtigen mit einer Altersspanne von 60 bis 69 Jahren gerechnet

15 Zur Berechnung der Berufseinsteiger wurde um Studenten, Auszubildende sowie Abiturienten zu berücksichtigen mit einer Alterspanne von 20 bis 29 Jahre gerechnet.

16 Zahl der frei fallenden Arbeitsplätze unter Berücksichtigung eines Arbeitsplatzabbaus von 1,2 Prozent pro Jahr. Als Orientierung diente die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Jerichower Land zwischen 2002-2006.

Haushaltsstrukturprognose[17]

Zum 31.12.2007 wird von 7.035 Haushalten in der Stadt Genthin ausgegangen. Zu diesem Zeitpunkt lebten etwa 38 Prozent der Genthiner in Einpersonenhaushalten, 37 Prozent in Zweipersonenhaushalten und lediglich 24 Prozent in Haushalten mit mehr als zwei Personen.[18]

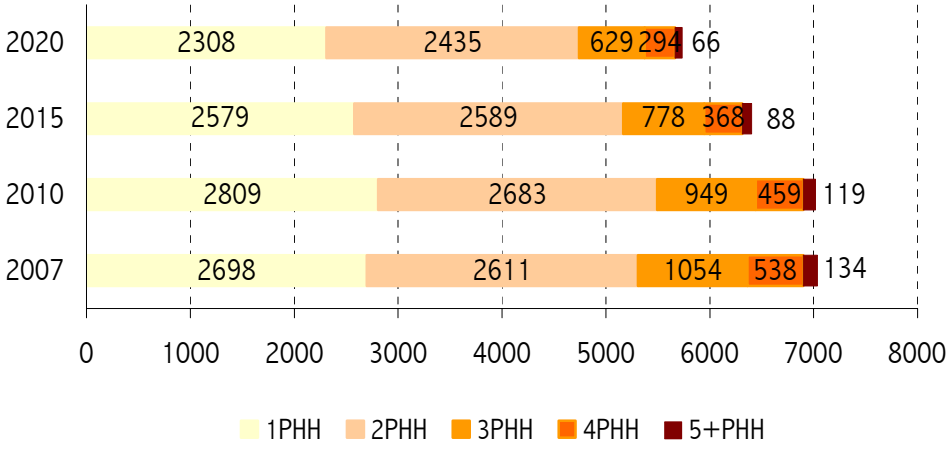
Insgesamt wird bis zum Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang der Haushaltszahlen erwartet. Der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten aufgrund sich verändernder Lebensstile wird durch die Zunahme der Zahl älterer Menschen verstärkt.

Im Folgenden werden die Haushaltsstrukturprognosen für die beiden Einwohnerszenarien differenziert erläutert.

Folgt die demographische Entwicklung Genthins dem Trendszenario wird die Zahl der Haushalte in der Stadt bis zum Jahr 2020 um 19 Prozent auf gut 5.700 sinken. Dies betrifft alle Haushaltsgrößen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Die Zahl der Einpersonenhaushalte würde um 15 Prozent, die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 7 Prozent, die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 40 Prozent, die Zahl der Vierpersonenhaushalte um 45 Prozent und die Zahl der größeren Haushalte um 51 Prozent sinken.

Aufgrund der differenzierten Entwicklung würde sich der relative Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Stadt um 9 Prozentpunkte auf 83 Prozent erhöhen.

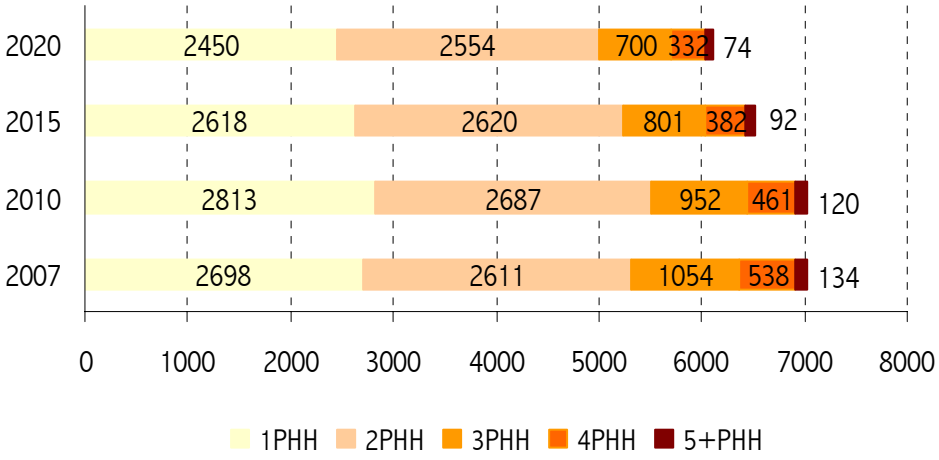
Haushaltsstruktur-prognose nach dem Trendszenario



[17] Die Haushaltsstrukturprognose basiert auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognosen für die Stadt Genthin sowie der Trendvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung privater Haushalte in den neuen Ländern bis 2025 aus dem Jahr 2007. In der Berechnung des statistischen Bundesamtes wurden bereits demographische und soziale Veränderungen einbezogen.

[18] Aufgrund fehlender Daten zur Haushaltsstruktur in der Stadt Genthin wurde für die Darstellung der Ausgangslage die Trendvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zur Berechnung der Haushaltsstruktur 2007 herangezogen. Da in den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes keine Klassifizierung nach Größe und Lage der Städte stattfand, kann die reale Haushaltsstruktur der Stadt Genthin aufgrund des kleinstädtischen Charakters von den Berechnungen abweichen.

Folgt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dem Szenario der gemäßigten Entwicklung sinkt die Zahl der Haushalte in Genthin um 14 Prozent auf gut 6.100. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte schwindet lediglich um 2 Prozent, die der Einpersonenhaushalte um 10 Prozent. Auch der Rückgang der Haushalte mit drei oder mehr Personen würde gegenüber dem Trendszenario durchschnittlich 5 Prozent geringer ausfallen.



Haushaltsstrukturprognose nach dem Stabilisierungsszenario

Resümee

Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2007 lebten in der Stadt Genthin 13.899 Menschen, davon 12.269 in der Kernstadt. Seit 1990 (17.958 EW) hat die Stadt 23 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Damit schrumpfte die Stadt wesentlich stärker als die meisten Umlandgemeinden.

Seit dem Jahr 2001 hat sich die negative Bevölkerungsentwicklung der Stadt noch verstärkt. Betrug der durchschnittliche jährliche Bevölkerungsverlust der Stadt in den Jahren 1990 bis 1999 etwa 190 Personen, stieg dieser Wert im Zeitraum 2000 bis 2007 auf 280 Personen. Die Ursachen dieser Entwicklung liegen in den anhaltend negativen Salden zwischen Zu- und Fortzügen sowie dem niedrigen Geburtenniveau. Vor allem junge Genthiner zog es in wirtschaftlich stärkere Regionen.

Seit der Jahrtausendwende weisen auch die Ortsteile eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Das Wachstum durch die Suburbanisierung der 1990er Jahre wandelt sich nun in eine Phase der Schrumpfung, die in ihrer Dynamik die der Kernstadt übersteigt.

Einwohnerprognosen

Für eine günstigere Entwicklung in den nächsten Jahren gibt es keine Anzeichen. Zum heutigen Zeitpunkt wird angenommen, dass die Stadt Genthin im Jahr 2020 zwischen 10.600 (Trendszenario) und 11.400 (Szenario der gemäßigten Entwicklung) Einwohner zählt. Demnach wird die Stadt nochmals zwischen 18 und 24 Prozent der Bevölkerung verlieren. Die Spannbreite beider Szenarien sollte als Orientierung für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen dienen.

Wichtig ist eine fortlaufende Reflektion der Einwohnerszenarien mit der tatsächlichen Entwicklung.

Erwartete Auswirkungen

Unabhängig davon welches Szenario letztendlich eintritt, wird sich durch den demographischen Wandel in den nächsten 11 Jahren die Alters- und Haushaltsstruktur der Stadt stark verändern.

Mit dem Fehlen potentieller Mütter werden die Geburtenzahlen weiter sinken. Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird sich deutlich reduzieren. Der Anteil der Einwohner im berufsfähigen Alter wird um etwa 10 Prozent auf 52 Prozent sinken. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird dagegen auf 35 Prozent steigen. Vor allem die Zahl hochaltriger Genthiner wird deutlich wachsen.

Mit den anhaltenden Bevölkerungsverlusten sind auch ein Rückgang der Haushaltszahlen und eine Änderung der Haushaltsstrukturen verbunden. Mit dem zunehmenden Anteil älterer Genthiner sowie veränderten Lebensstilen werden Ein- und Zweipersonenhaushalte ihre bisherigen Strukturanteile deutlich vergrößern.

4. Wohnungsmarkt

4.1 Regionaler Wohnungsmarkt

Im Landkreis Jerichower Land wurden zum 31.12.2007 51.146 Wohnungen in 28.379 Wohn- und Nichtwohngebäuden gezählt. Gegenüber dem Jahr 2001 stieg die Zahl der Wohnungen um rund 200 und der Wohngebäude um etwa 1.000. Zurückzuführen ist dies auf den Abriss und Rückbau in Genthin und Burg im Zuge des Stadtumbaus, durch den zahlreiche Wohnungen vom Markt genommen wurden.

	Wohnungen 2001	Wohngebäude 2001	Wohnungen 2007	Wohngebäude 2007
Jerichower Land (LK)	50.919	27.346	51.146	28.379

Die Zahl der Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen im Landkreis ist seit 2001 gesunken. Die Zahl der Wohnungen mit mehr als 3 Räumen hat sich dagegen durch den Bau neuer Einfamilienhäuser erhöht.

Jahr	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5+Räume	Σ
2001	2.899	11.012	18.601	11.061	7.346	50.919
2007	2.773	10.587	18.305	11.571	7.910	51.146

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 01.07.2008)

4.2 Wohnungsmarkt Genthin

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Ende 2007 wurden in der Gesamtstadt Genthin 7.499 Wohnungen gezählt, welche sich auf 3.042 Wohn- und Nichtwohngebäude verteilten.

Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen um 386 reduziert. Vor allem die Abrisse und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus haben dazu beigetragen. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Wohngebäude um 58 leicht erhöht.

	2001	2007	Veränderung	Veränderung in %
Wohnungen	7.885	7.499	-386	-5
Wohngebäude	3.042	3.100	+58	+2

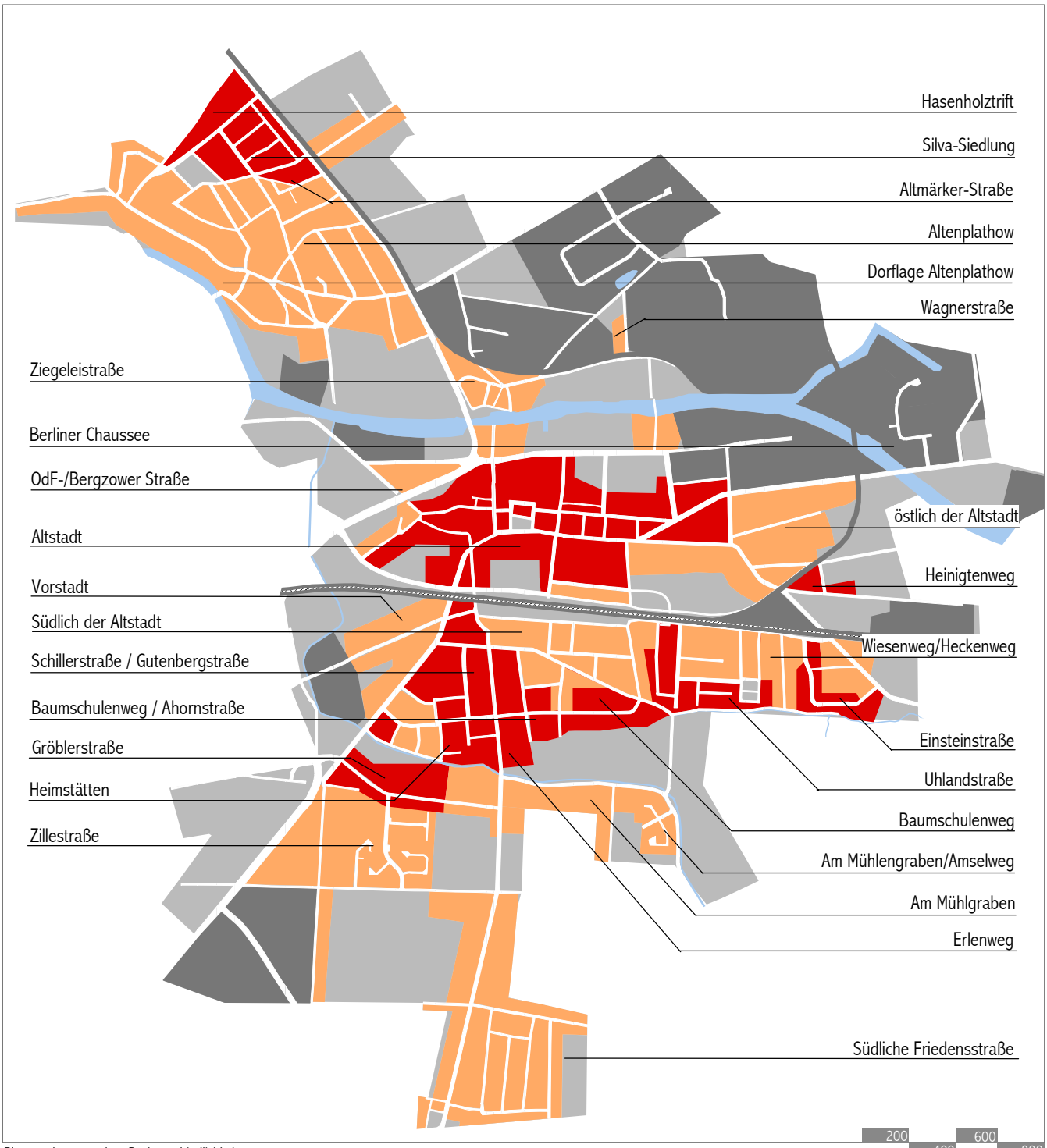
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 01.07.2008)

6.700 Wohnungen (89 Prozent) befinden sich in der Genthiner Kernstadt. Mit 799 Wohnungen umfassen die Ortsteile 11 Prozent des lokalen Wohnungsmarktes.

Wohnungsbestand nach Stadtquartieren und Bauformen[1]

Quartier	EFH/ZFH	EFH/ZFH vor 1990	MFH bis 1948	MFH 1949-1990	MFH seit 1990	Σ
Altstadt	854	852	75	28	25	982
Südlich der Altstadt	156	150	230	330		716
Vorstadt (Str. der Freundschaft)	68	65		30		98
Östlich der Altstadt	71	70	90	80	10	251
Altenplathow	456	450		70		526
Dorflage Altenplathow	87	85				87
Am Mühlgraben	45	45			6	51
Am Mühlengraben / Amselweg	43	18				43
OdF Straße / Bergzower Straße	26	26				26
Wiesenweg, Heckenweg, Aderlaake	69	60				69
Zillestraße	112					112
südliche Friedenstraße	233	184	36			269
Ziegeleistraße	20	20		45		65
Wagner Straße	27	27				27
Martha-Brautzsch-Straße	9	8		12		21
Altmärker Straße	4	4			48	52
Erlenweg					68	68
Heimstätten			137			137
Silva-Siedlung			332			332
Schillerstraße / Gutenbergstraße	23	23		104		127
Hasenholztrift				216		216
Baumschulenweg / Ahornstraße				200		200
Baumschulenweg				240		240
Heinigtenweg				192		192
Gröbler Straße				458		458
Uhlandstraße	8	6		772		780
Einsteinstraße				463		463
Sonstige Standorte						92
Gesamt Kernstadt	**2.311**	**2.093**	**900**	**3.240**	**157**	**6.700**
Genthin Wald	3	3	16			19
Hagen	15	15				15
Wiechenberg	15	15				15
Parchen	400	300		32		432
Mützel	226	150		24		250
Hüttermühle	35					35
Fienerode	33					33
Gesamt Ortsteile	**727**	**483**	**16**	**56**		**799**
Gesamtstadt	**3.038**	**2.576**	**916**	**3.296**	**157**	**7.499**

[1] Als Datengrundlage dienten das Stadtentwicklungskonzept 2001 sowie die Wohnungszahl der Stadt Genthin zum 31.12.2007. Anhand wohnungswirtschaftlicher Daten, Angaben der Stadt Genthin zum Wohnbaugeschehen sowie durch Zählungen von Wohngebäuden auf Basis der Liegenschaftskarte und Luftbildern wurden die Daten des Stadtentwicklungskonzeptes aktualisiert.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

- Wohnquartiere überwiegend mit mehrgeschossiger und Mietwohnungsbebauung
- Wohnquartiere überwiegend mit weniggeschossiger Bebauung in Einzeleigentum
- Gewerbe- und Industriebereiche
- sonstige Siedlungsbereiche

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09

Geschossigkeit

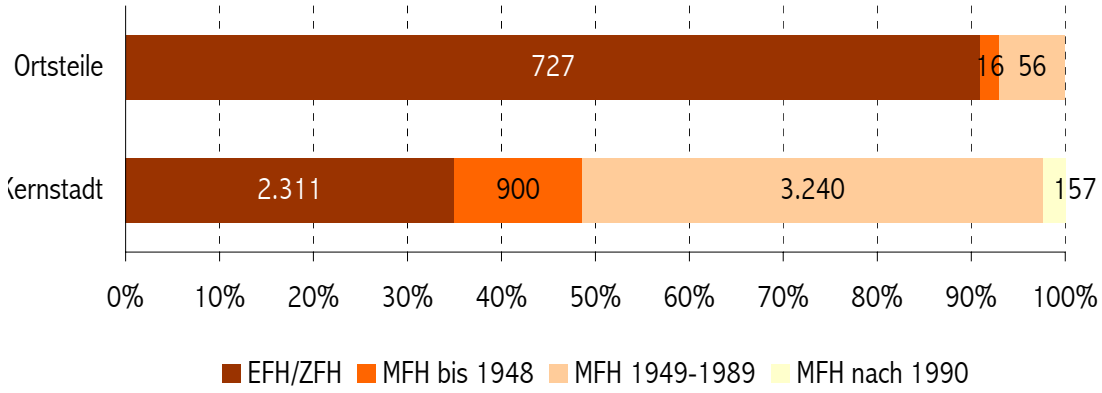
www.stephan-westermann.de

In der Kernstadt überwiegt der Geschosswohnungsbau. 65 Prozent der Wohnungen in der Kernstadt befinden sich in Mehrfamilienhäusern. In den Ortsteilen befinden sich 91 Prozent der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

	Kernstadt WE	Anteil in %	Ortsteile WE	Anteil in %
Wohnungen in EFH/ZFH	2.311	35	727	91
davon vor 1990	*2.093*	*90*	*483*	*66*
Wohnungen in MFH	4.297	65	72	9
davon bis 1948	*900*	*21*	*16*	*22*
davon 1949-1989	*3.240*	*75*	*56*	*78*
davon nach 1990	*157*	*4*	-	-
Gesamt	6.608[2]	100	799	100

(Quellen: Stadtentwicklungskonzept 2001; Stadt Genthin - Gebietsstand 01.07.2008)

Wohnungsbestand nach Bautypen in der Kernstadt und den Ortsteilen 2007



(Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2001; Wohnungsunternehmen; Stadt Genthin; eigene Zählung - Gebietsstand 01.07.2008)

[2] Zuzüglich 92 Wohnungen an anderen Standorten in der Kernstadt.

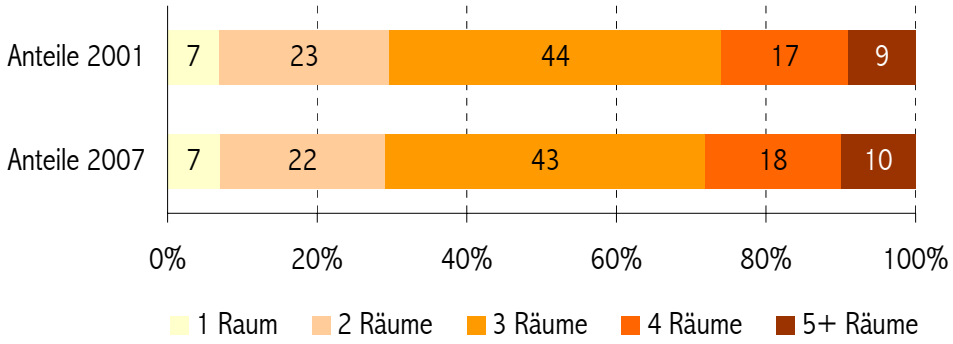
Wohnraumstruktur

In der Gesamtstadt Genthin bilden Dreiraumwohnungen mit 43 Prozent den größten Anteil. Ein- und Zweiraumwohnungen machen 29 Prozent des Genthiner Wohnungsmarktes aus. Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern führt dazu, dass Wohnungen mit mehr als 3 Räumen mit 28 Prozent ebenfalls einen hohen Anteil am Gesamtbestand haben.

Seit dem Jahr 2001 ist die Zahl der Wohnungen mit Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen gesunken. Dies ist hauptsächlich auf die Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Zuge des Stadtumbaus zurückzuführen. Lediglich die Zahl der Wohnungen mit mehr als 3 Räumen hat sich aufgrund des Einfamilienhausbaus weiter erhöht.

Jahr	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5+Räume	Σ
2001	544	1.797	3.504	1.344	696	7.885
2007	522	1.658	3.213	1.359	747	7.499
Saldo	-22	-139	-219	+15	+51	-386

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 01.07.2008)



Anteile der Wohnungstypen am Gesamtbestand Gesamtstadt 2001/2007

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 01.07.2008)

Eigentumsstruktur

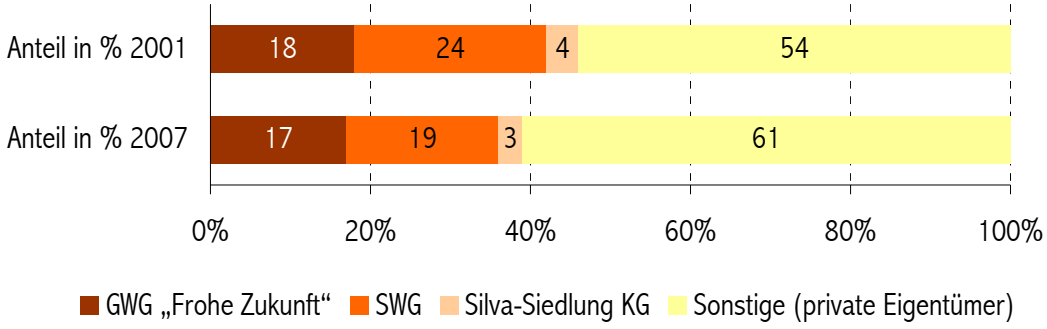
Die beiden größten Vermieter in der Stadt, die Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ (GWG) und die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH (SWG) verfügen mit 2.679 Wohnungen über 36 Prozent aller Wohnungen in der Stadt. Mit 61 Prozent befindet sich jedoch die Mehrzahl der Wohnungen in privatem Besitz. Dabei gibt es neben den zahlreichen Eigenheimen auch privat vermietete Mehrfamilienhäuser wie im Heinigtenweg und der Silva-Siedlung.

	Wohnungen 2001	Wohnungen 2007	Anteil in % 2001	Anteil in % 2007
GWG	1.396	1.277	18	17
SWG	1.893	1.402	24	19
Genthiner Beteiligungs-GmbH / Silva-Siedlung KG	332	218[3]	4	3
Sonstige (private Eigentümer)	4.234	4.602	54	61
Summe	7.855	7.499	100	100

(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 01.07.2008)

Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich der Anteil der Wohnungen im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft durch Abriss und Rückbau um 6 Prozent reduziert.

Eigentumsstruktur des Genthiner Wohnungsmarktes 2007



(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 01.07.2008)

[3] Zwischen 2001 und 2007 wurden in der Silva-Siedlung 144 Wohnungen an Einzeleigentümer verkauft.

Zu- und Abgänge[4]

Seit dem Jahr 2001 wurden in Genthin 659 Wohnungen vom Markt genommen und 141 Wohnungen neu gebaut.

Im Zuge des Stadtumbaus wurden durch die organisierte Wohnungswirtschaft seit dem Jahr 2001 624 Wohnungen mit einer Fläche von 37.213 m² abgerissen bzw. zurückgebaut. Dabei konzentrierte sich der Rückbau auf Bestände des industriell errichteten Wohnungsbaus in den Quartieren Uhlandstraße, OdF-Straße, Wagnerstraße, Heinigtenweg und Baumschulenweg. Bis heute wurden an zwei Objekten Etagen rückgebaut.

Jahr	Abriss	Geschossrückbau	Gesamt	Wohnfläche qm
2003	108 WE	-	108 WE	6.363
2004	96 WE	-	96 WE	5.590
2005	236 WE	-	236 WE	14.612
2006	96 WE	-	96 WE	5.777
2007	48 WE	24 WE	72 WE	3.869
2008	-	16 WE	16 WE	1.002
Summe	584 WE	40 WE	624 WE	37.213

(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen - Gebietsstand 01.07.2008)

Neben den Abgängen im Zuge des Stadtumbaus kam es zu einer weiteren Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Umnutzung oder Abriss von Wohngebäuden. Für eine Stadtgröße wie Genthin wird von fünf Wohnungen Abgang pro Jahr durch diese Maßnahmen ausgegangen.

Zugang durch Neubau	davon EFH/ZFH	Zugang durch Nutzungsänderungen	Abgang Stadtumbau	konventioneller Abgang
129	90	12	624	35

(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen; Angaben der Stadt Genthin zum Wohnbaugeschehen seit 2001 - Gebietsstand 01.07.2008)

Den Abgängen steht seit dem Jahr 2001 ein Zugang von 141 Wohnungen gegenüber. Dies entspricht einem jahresdurchschnittlichen Zuwachs (2001-2007) von 20 Wohnungen. Etwa 1/3 des Wohnungszugangs entfiel auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Wohnungsneubau ist rückläufig. Entstanden zwischen 2001 und 2005 pro Jahr noch durchschnittlich 22 Wohnungen waren es in den Jahren 2006 und 2007 nur noch durchschnittlich 14 Wohnungen.

[4] Hinsichtlich des Wohnungsrückgangs ergibt sich aus den Zu- und Abgängen (-518 WE) gegenüber den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (-386 WE) eine rechnerische Diskrepanz von 132 Wohnungen. Da weder konventionelle Wohnungsabgänge inklusive Umnutzungen noch Baufertigstellungen nach der Genehmigung gemeldet werden müssen wird erst die nächste Gebäude- und Wohnraumzählung die Daten wieder zusammenführen.

Sanierungsstand

Zum gesamtstädtischen Sanierungs- und Modernisierungsstand lagen lediglich Daten zum Sanierungsgebiet Genthin Altstadt sowie Daten der organisierten Wohnungswirtschaft vor.

In den Grenzen des Sanierungsgebietes Genthin Altstadt wurden bislang 231 private Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand der Innenstadt abgeschlossen.

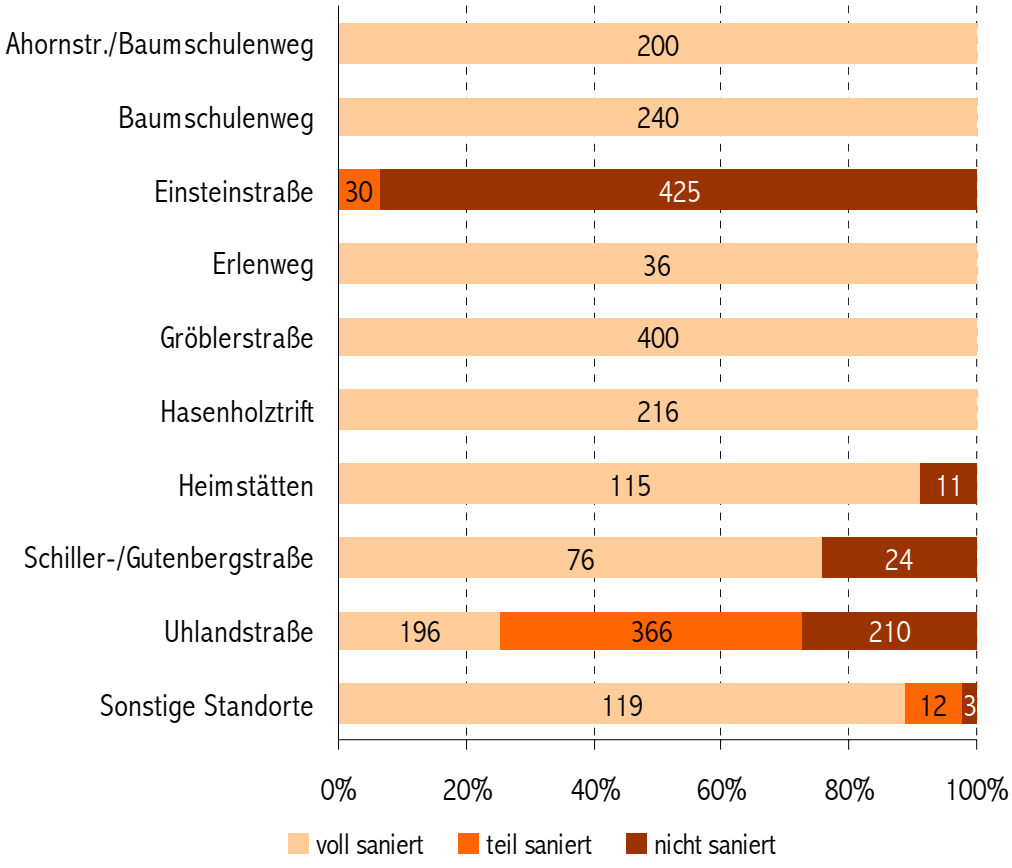
Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft sind seit 2001 vorangeschritten. Mit 2.000 Wohnungen sind mittlerweile rund 75 Prozent der Bestände voll- bzw. teil saniert. Lediglich etwa 670 Wohnungen, vorwiegend in den Plattenbauquartieren Uhland- und Einsteinstraße, wurden bislang nicht saniert.

	voll saniert	teil saniert	nicht saniert	∑
WE der org. Wohnungswirtschaft	1.598 WE	408 WE	673 WE	2.679 WE
Anteil in %	60	15	25	100

(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen - Gebietsstand 01.07.2008)

Beide Wohnungsunternehmen konzentrierten ihre Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Bestände in der Gröblerstraße, in den Heimstätten, in der Martha-Brautzsch-Straße, im Hasenholztrift sowie im Baumschulenweg. Dort sind mittlerweile alle Wohnungen saniert.

Sanierungsstand org. Wohnungswirtschaft 2008 nach ausgewählten Quartieren

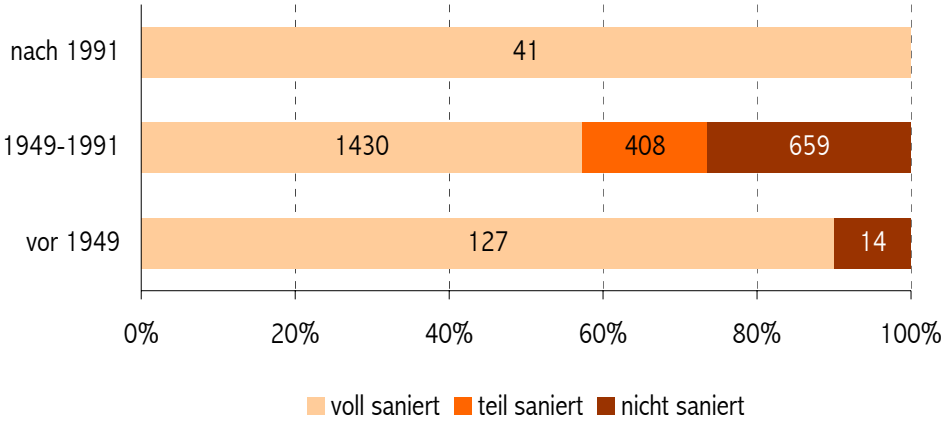


(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen - Gebietsstand 01.07.2008)

Die Altbaubestände beider Wohnungsunternehmen sind zu 90 Prozent saniert. Die Bestände des DDR-Wohnungsbaus weisen einen deutlich differenzierten Sanierungsstand auf. So waren im Jahr 2007 56 Prozent der zum Großteil industriell gefertigten Wohnungen voll- und 16 Prozent teil saniert. Jede vierte der zwischen 1949 und 1991 errichteten Wohnungen befand sich in einem unsanierten Zustand.

nach Baualter	voll saniert	Anteil in %	teil saniert	Anteil in %	nicht saniert	Anteil in %
vor 1949	127	8	-	-	14	2
1949-1991	1.430	89	408	100	659	98
nach 1991	41	3	-	-	-	-
Gesamt	1.598	100	408	100	673	100

(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen - Gebietsstand 01.07.2008)



Sanierungsstand org. Wohnungswirtschaft 2008 nach Baualter

Leerstandsentwicklung

Erhebungen zum Wohnungsleerstand standen lediglich von der organisierten Wohnungswirtschaft zur Verfügung. Ausgehend von der Haushaltsstruktur der Stadt im Jahr 2007 wird ein gesamtstädtischer Leerstand von 470 Wohnungen angenommen.

Die organisierte Wohnungswirtschaft verzeichnete im Juni 2008 375 leer stehende Wohnungen. Trotz zahlreicher Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen hat sich die Leerstandssituation der beiden großen Wohnungsunternehmen nur leicht entspannt. Die Leerstandsquote sank von 17 auf 14 Prozent.

Jahr	leer stehenden Wohnungen der org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote
1995*	87	3
2000*	548	17
2008**	375	14

(Quellen *Stadtentwicklungskonzept 2001; ** Daten Wohnungsunternehmen - Stand 01.07.2008)

Während in den Quartieren Uhland- und Einsteinstraße nahezu jede vierte Wohnung leer stand, hat sich die Situation in den anderen Quartieren deutlich entspannt oder blieb stabil. Besonders das Quartier Heimstätten profitierte von der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen seit dem Jahr 2001. Dort sank die Leerstandsquote von 24 auf 11 Prozent. Auch im Baumschulenweg erfolgte durch Abrissmaßnahmen eine deutliche Leerstandsreduzierung von 20 auf 7 Prozent. In den Quartieren Einsteinstraße und Silva-Siedlung hat sich der Leerstand gegenüber dem Jahr 2001 deutlich erhöht. Mit 24 Prozent ist der Leerstand in der Einsteinstraße heute dreimal so hoch. In der Silva-Siedlung stieg der Leerstand von Null auf 9 Prozent.

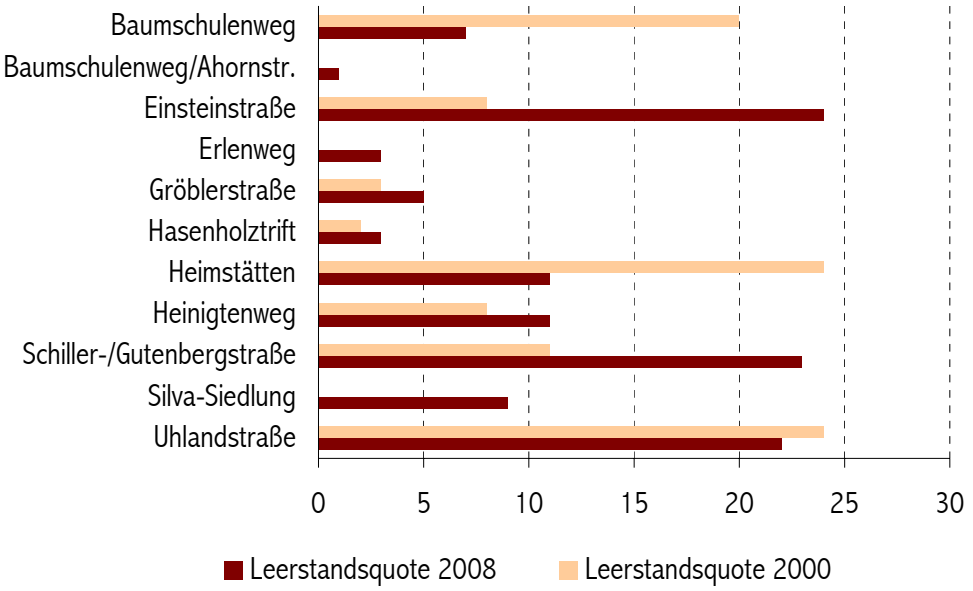
Quartier	WE	Leerstand 2008	Leerstand 2008 in %	Leerstand 2000 in %
Baumschulenweg	240	17	7	20
Baumsch./ Ahornstr.	200	2	1	k.A.
Einsteinstraße	455	112	24	8
Erlenweg	36	3	8	0
Gröblerstraße	400	19	5	3
Hasenholztrift	216	6	3	2
Heimstätten	126	14	11	24
Heinigtenweg	192	22*	11	8
Schiller-/ Gutenbergstr.	100	23	23[5]	11
Silva-Siedlung[6]	332	28*	9	0
Uhlandstraße	772	170	22	24
Gesamt	**3.063**	**416**	**14**	**14**

(Quelle Leerstandsdaten Wohnungsunternehmen; * eigene Erhebungen - Stand 01.07.2008)

[5] Der Leerstand im Quartier Schiller-/Gutenbergstraße konzentriert sich ausschließlich auf den Wohnblock Schillerstraße 9-15, welcher im Rahmen des Fördermittelwettbewerbs „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“ altengerecht saniert wird.

[6] 218 der 332 Wohnungen befanden sich 2008 im Besitz der Genthiner Beteiligungsgesellschaft/Silva-Siedlung KG.

Der Großteil der Leerstände konzentrierte sich auf un- und teil sanierte Wohnungen. Doch auch voll sanierte Wohnungen in der Uhlandstraße wiesen Leerstandsquoten von deutlich über 10 Prozent auf.[7]



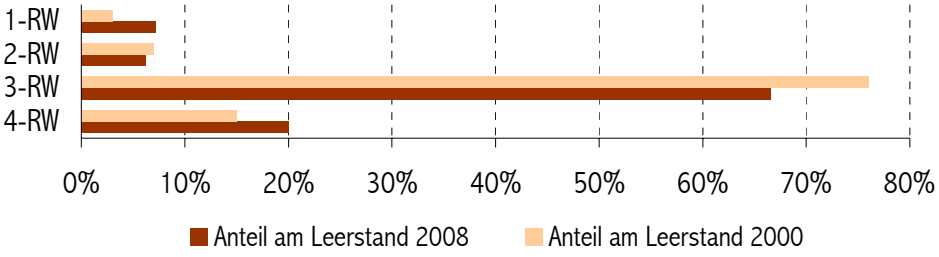
Leerstands-entwicklung in ausgewählten Quartieren 2000/2008

Die Leerstände der organisierten Wohnungswirtschaft konzentrierten sich hauptsächlich auf Drei- und Vierraumwohnungen. Nahezu 2/3 aller leer stehenden Wohnungen waren Dreiraumwohnungen. Jede fünfte leere Wohnung hatte vier Zimmer. Ein- und Zweiraumwohnungen machten lediglich 13 Prozent des Gesamtleerstandes aus.

Vergleicht man die Leerstände nach Wohnungsgröße mit ihrem Marktanteil fällt auf, dass kleinere Wohnungen unterproportional und größere Wohnungen überproportional vom Leerstand betroffen waren.

Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich der Anteil leer stehender Einraumwohnungen am Gesamtleerstand durch einen Anstieg von 3 auf 7 Prozent mehr als verdoppelt, während bei den Dreiraumwohnungen ein Rückgang von 11 Prozent festgestellt werden kann. Der Anteil leer stehender Zwei- und Vierraumwohnungen am Gesamtleerstand blieb annähernd stabil.

	1-RW	2-RW	3-RW	4-RW
Anteil an Gesamtangebot	10 %	25 %	49 %	7 %
Anteil am Gesamtleerstand 2008	7 %	6 %	67 %	20 %
Anteil am Gesamtleerstand 2000	3 %	7 %	76 %	15 %



Leerstand der org. Wohnungswirtschaft nach Wohnungstypen 2001/2008

[7] Leerstände in sanierten Beständen konzentrierten sich hauptsächlich auf große Wohnungen sowie Wohnungen in oberen Etagen.

Wohnbaupotentiale

In der Stadt Genthin standen im Jahr 2008 205 Bauplätze zur Verfügung. Der überwiegende Teil der Bauplätze (70 Prozent) befindet sich im Ortsteil Parchen. Mit 114 Bauflächen liegt über die Hälfte des Wohnbaupotentials in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hinzu kommen jeweils etwa 45 Bauplätze in den Ortsteilen und der Kernstadt, die nach § 34 BauGB bebaut werden können.

	Kernstadt	Ortsteile	∑
Freie Bauplätze in B-Plänen[8]	15	99	115
davon erschlossen	*15*	*45*	*61*
Bauplätze nach § 34 BauGB[9]	46	45	91
Summe	61	144	205

In den ausgesetzten Bebauungsplänen Nr. 203 und Nr. 204 befinden sich etwa 135 weitere Baugrundstücke.

4.3 Wohnungsmarktprognose

Wohnungsbestandsprognose

Für die zukünftige Wohnungsbestandsentwicklung bis zum Jahr 2020 wird unterstellt, dass sich der zukünftige Neubau ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser bezieht. Bis zum Jahr 2020 wird für Genthin ein Zugang von 130 Wohnungseinheiten durch Neubau sowie Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden erwartet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zugang von 10 Wohnungen pro Jahr. Die Vorsicht dieser Annahme gegenüber dem durchschnittlichen Neubaugeschehen der Jahre 2001 bis 2007 (durchschnittlich 19 Wohnungen) wird wie folgt begründet:

- Mit der Abwanderung vieler junger Genthiner der letzten Jahre sank gleichzeitig die Zahl zukünftiger Eigenheiminteressenten.
- Die nachholende Eigentumsbildung seit 1990 ist abgeschlossen.
- Die Reduzierung der staatlichen Subventionierung, wie der Wegfall der Eigenheimzulage, reduziert den Bau von neuen Eigenheimen.
- Die wirtschaftlich eher schwache Perspektive der Stadt, verbunden mit einer ungewissen zukünftigen monetären und beruflichen Perspektive senkt die Nachfrage nach Wohneigentum.
- Durch die demographische Entwicklung wird vermehrt vererbtes Wohneigentum auf den Markt kommen, was die Preise drückt und einen Teil der Nachfrage auf Immobilien im Bestand lenken wird.

Aufgrund des hohen innerstädtischen Sanierungsstands wird für die Höhe des konventionellen Abgangs von Wohnungen durch Abriss oder Umnutzung von Gebäuden (ohne Stadtumbau) ein durchschnittlicher jährlicher Abgang von 5 Wohnungen angenommen.

---

[8] Auszählung anhand der vorliegenden rechtskräftigen B-Pläne für die Stadt Genthin und die Ortsteile Parchen und Mützel.

[9] Auszählung auf Basis der Liegenschaftskarte für die Stadt Genthin.

Annahme	WE Gesamtstadt
Aktueller Wohnungsbestand	7.499
Erwartetes Wohnneubaugeschehen bei 10 Einheiten pro Jahr	130
Erwarteter Wohnungsabgang bei 5 Einheiten pro Jahr	-65
Wohnungsbestand 2020	7.564

Basierend auf obigen Annahmen ergibt sich, noch ohne die Eingriffe im Rahmen des Stadtumbaus, im Jahr 2020 für die Gesamtstadt ein Bestand von 7.564 Wohnungen.

Wohnbedarfsprognose und Wohnungsüberhang

Die Zahl der nach dem Trendszenario sowie dem Szenario der gemäßigten Entwicklung prognostizierten Haushalte bildet die Grundlage zur Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs in Genthin. Unter Berücksichtigung einer optimalen Funktion des Wohnungsmarktes wurde eine Fluktuationsreserve von 5 Prozent mit eingerechnet.

Jahr	Trendszenario			Szenario d. gem. Entwicklung		
	Haus-halte	Flukt.-reserv.	WE-Bedarf	Haus-halte	Flukt.-reserve	WE-Bedarf
2010	7.018	351	7.369	7.032	352	7.384
2015	6.402	320	6.722	6.514	326	6.840
2020	5.732	286	6.018	6.110	305	6.415

Jahr	Wohnungsbedarf (WE)		Wohnungsbestand (WE)	Struktureller Wohnungsüber-hang (WE)
	Trend-szenario	Sz. d. gem. Entwicklung		
2010	7.369	7.384	7.514	131-145[10]
2015	6.722	6.840	7.539	699-817
2020	6.018	6.415	7.564	1.149-1.546

Die Wohnbedarfsprognose ergibt für das Jahr 2020 einen gesamtstädtischen strukturellen Überhang von 1.500 (Trendszenario) und 1.100 (Szenario der gemäßigten Entwicklung) Wohnungen.

Unter der Annahme, dass 10 Prozent des strukturellen Überhangs auf die Ortsteile entfallen[11], wird für die Kernstadt ein struktureller Wohnungsüberhang zwischen 1.100 und 1.400 Wohnungen erwartet.

[10] Anteil des Wohnungsüberhangs am aktuellen Leerstand.

[11] Im Jahr 2007 wiesen die Ortsteile einen 10-prozentigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktanteil auf. Es wird angenommen, dass auch 10 Prozent des gesamtstädtisch erwarteten strukturellen Überhangs auf die Ortsteilen entfallen.

Trendabschätzung der Wohnungsnachfrage

Der lokale Wohnungsmarkt wird auf absehbare Zeit entspannt bleiben. Neben dem quantitativen Überhang wird sich aber auch die qualitative Nachfrage verändern. Von öffentlichem Interesse sind dabei vorrangig drei Entwicklungstendenzen.

Anhaltender Trend zu kleinen Wohnungen

Die Veränderungen in der Altersstruktur wie auch in den Lebensstilen lassen den Anteil von kleinen Haushalten wachsen. 40 Prozent der Genthiner Haushalte werden im Jahr 2020 aus nur einer Person bestehen (2.300 bis 2.500 Haushalte). Ähnlich hoch wird der Anteil der Haushalte mit zwei Personen sein. Gut 10 Prozent der Haushalte werden aus drei Personen bestehen, was etwa 600 bis 700 Haushalten entspricht. Nur noch rund 6 Prozent wird der Anteil von Haushalten mit vier und mehr Personen ausmachen, was in der Summe etwa 350 bis 400 Haushalte ausmacht.

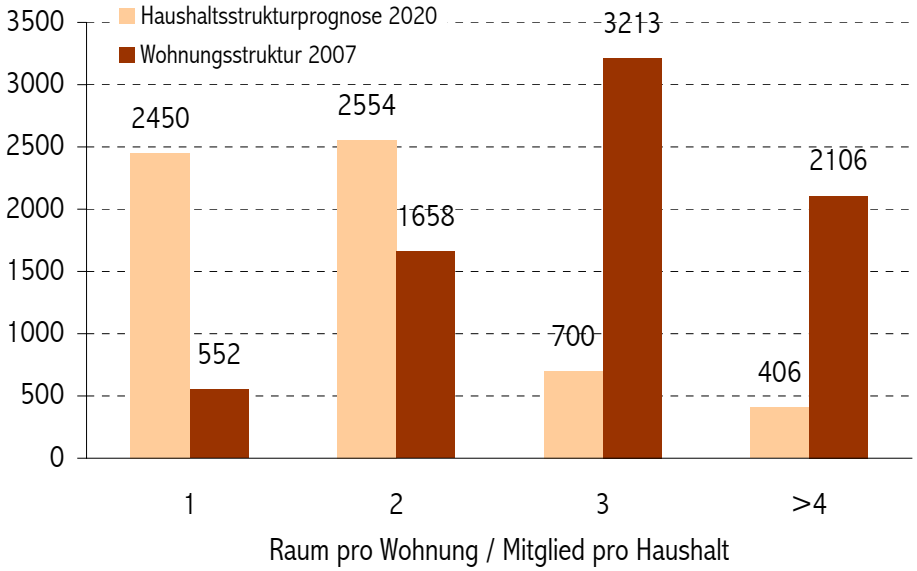
Auf jeden Fall wird der Wohnbedarf kleiner Haushalte den künftigen Wohnungsmarkt von Genthin dominieren. Der weitaus größte Teil der Bewohner dieser kleinen Haushalte wird sich im fortgeschrittenen Alter befinden.

Demgegenüber ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen für Haushalte mit vier und mehr Personen schlimmstenfalls um die Hälfte schrumpft.

Trotz des relativ hohen Anteils kleiner Wohnungen in der Kernstadt ist von einer zunehmenden Angebotsknappheit bei kleinen Wohnungen auszugehen. Die perspektivisch anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen, insbesondere als Folge des Alterungsprozesses der Bevölkerung, wird den Wohnungsüberhang vor allem im Segment der größeren Wohnungen entstehen lassen.

Dies wird deutlich, wenn man die prognostizierten Anteile der Haushaltsgrößen dem aktuellem Wohnungsangebot gegenüber stellt.

Haushaltstruktur 2007 / Haushaltsstruktur-prognose 2020



Allerdings ist die „angepasste“ Wohnung, in der die Zahl der Wohnräume gleich der Zahl der Haushaltsmitglieder ist, nicht das zukunftsträchtige Szenario. Viel mehr ist davon auszugehen, dass z.B. 1-Raum-Wohnungen eher aus finanziellen Sachzwängen und nicht als Idealwohnung nachgefragt werden.

Geht man davon aus, dass eine Wohnung ideal belegt ist, wenn sie über einen Raum mehr verfügt als der bewohnende Haushalt Mitglieder hat, ergibt sich folgende überschlägige Einschätzung:

	Prognose 2020*	… in 1-RW	… in 2-RW	… in 3-RW	… in ≥4-RW
1 P HH	2450	522	1658	270	
2 P HH	2554			2554	
3 P HH	700				700
4 P HH	406				406
Überhang		0	0	389	1.000

* Haushaltsstrukturprognose basierend auf dem positiveren Szenario der gemäßigten Entwicklung

Mehr altengerechter Wohnraum

Der Einwohnerschwund geht mit einer Verschiebung der Altersstruktur einher. Beide Einwohnerszenarien gehen von einem stark wachsenden Seniorenanteil bis 2020 aus. Mehr als jeder dritte Genthiner wird im Jahr 2020 im Rentenalter sein. Der Anteil der Hochaltrigen mit über 80 Lebensjahren wird sich mehr als verdoppeln. Dies ist die einzige Nachfragergruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt, die absolut wachsen wird.[12]

Weder ist es erforderlich, noch wirtschaftlich sinnvoll und leistbar, für diese 1.200 Menschen Sonderwohnformen einzurichten. Vielmehr müssen alle Wohnquartiere der Stadt auf die Anforderungen älterer Menschen ausgerichtet werden. Dies entspricht auch dem Wunsch der meisten älteren Bürger, in ihrem Quartier und möglichst auch in der jetzigen Wohnung alt werden zu können und so lange wie möglich selbstständig zu wohnen.

Trotz des viel zitierten Generationenkonfliktes wünscht sich die Mehrzahl der älteren Bürger ein altersgemischtes Wohnumfeld mit jungen Familien, Kindern und älteren Leuten. Diese altersstrukturelle Mischung ist auch eine Voraussetzung für gegenseitige nachbarschaftliche Hilfeleistungen.

Gegenwärtig werden über 80 Prozent der regelmäßig Hilfe- und Pflegebedürftigen zumeist durch Familienmitglieder unterstützt. Aber: heute ist etwa jede zehnte 60 Jährige kinderlos, in 20 Jahren wird es jede Vierte sein, in 30 Jahren jede Dritte.[13] Die Abnahme familiärer Netze geht einher mit einer Individualisierung von Lebensformen und einer deutlich steigenden Lebenserwartung. Familiäre oder soziale und

[12] 2007 lebten 710 über 80 Jährige in der Stadt. Nach dem Trendszenario werden es 2020 über 1.200 sein.

[13] „Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse“ – Projektträger: Bertelsmann Stiftung.

nachbarschaftliche Netzwerke werden in Zukunft so nicht mehr verfügbar sein und müssten durch professionelle Hilfe ersetzt werden.

Als Alternative zu familiären Netzwerken werden neue Wohnformen zunehmend populär. Statt im Alter alleine zu leben zieht eine wachsende Zahl von Bürgern organisierte Hausgemeinschaften oder auch Wohngemeinschaften vor. „40 % wollen im Alter in der eigenen Großfamilie leben. 36 % wünschen sich gemeinsam mit gleichaltrigen Freunden alt zu werden (Alters-WG)“.[14]

Dauerhaft hohe Nachfrage nach preiswerten Wohnungen

Auch ohne genauere Datengrundlagen zur Entwicklung der Haushaltseinkommen in Genthin (vgl. Kapitel 2.4) ist klar, dass mit dem Ausscheiden vieler Mieterhaushalte aus dem Arbeitsprozess auch die Kaufkraft rückläufig sein wird. Die große Zahl zukünftiger Rentner mit gebrochener Erwerbsbiografie seit 1990 wird auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Dieser demographische Faktor wird sich auf die Zahl jüngerer Haushalte mit geringen Einkommen durch die verhaltene wirtschaftliche Perspektive der Stadt aufaddieren.

Die Quartiere Einsteinstraße und Uhlandstraße stellen aufgrund des niedrigen Mietniveaus aktuell ein sehr preiswertes Angebotssegment des lokalen Wohnungsmarktes dar. Die unsanierten Plattenbaubestände sind für Haushalte mit sehr geringem Einkommen eine preiswerte Mietoption und helfen öffentliche Mietsubventionen für diese Haushalte niedrig zu halten. Darüber hinaus kann das mit rund 1.200 Wohnungen nach wie vor große Segment regulierend auf die Mietpreise anderer Bestände in Genthin wirken. Bei den aktuellen und erwarteten Wohnungsüberhängen ist dieser Effekt derzeit nicht marktrelevant.

Diese positiven Auswirkungen können allerdings nur zeitlich begrenzt wirksam sein. Mit fortschreitendem Verschleiß der Wohnbausubstanz wächst das Sanierungserfordernis. Eine Sanierung der Wohnungsbestände mit Mietumlage würde das Mietniveau in den Quartieren Uhlandstraße/Einsteinstraße anheben, während bereits frühzeitig sanierte Bestände mit laufender Investitionsabschreibung gegenüber der allgemeinen Mietpreisentwicklung zunehmend günstiger angeboten werden können.

[14] Emnid Befragung 2004 im Altenbericht der Bundesregierung.

Resümee

Wohnungsmarktentwicklung

Ende 2007 zählte die Stadt Genthin 7.499 Wohnungen. Die Stadt verfügt mit 43 Prozent über einen hohen Anteil an Dreiraumwohnungen. Ein- und Zweiraumwohnungen machen 29 Prozent des Genthiner Wohnungsmarktes aus.

Die Modernisierung und Sanierung der Altstadt ist seit dem Jahr 2001 vorangeschritten. Auch die Wohnungsbestände im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft sind mittlerweile zu 60 Prozent saniert. Den geringsten Sanierungsstand wiesen die beiden Plattenbauquartier Uhland- und Einsteinstraße auf.

Die organisierte Wohnungswirtschaft hat seit dem Jahr 2001 durch Abriss und Rückbau 624 Wohnungen vom Markt genommen. Dabei konzentrierte sich der Rückbau auf industriell errichtete Wohnbauten am Stadtrand.

Die Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft ist durch die Reduzierung des Bestandes gegenüber dem Jahr 2001 um 3 Prozentpunkte auf 14 Prozent gesunken. Die Leerstände konzentrierten sich hauptsächlich auf Drei- und Vierraumwohnungen in un- und teilsanierten Beständen. In vielen Quartieren konnte die Leerstandsquote durch die Sanierung und Modernisierung auf Kosten anderer Standorte wie der Einsteinstraße und der Silva-Siedlung gesenkt werden. In der Einsteinstraße und der Silva-Siedlung ist der Leerstand deutlich gestiegen.

Wohnbaugeschehen

Seit dem Jahr 2001 wurden in Genthin 141 Wohnungen neu errichtet, mehrheitlich in Form von Einfamilienhäusern. Insgesamt ist der Wohnungsneubau in der Stadt rückläufig.

In Genthin standen im Jahr 2008 206 Bauplätze zur Verfügung, davon 62 in der Kernstadt. Nicht mit eingerechnet sind zukünftig durch Abrisse frei fallende Bauflächen in den Stadtumbauquartieren. Dem gegenüber steht ein erwarteter Wohnungsneubau von 130 Wohnungen bis 2020.

Angesichts des Überangebots an Bauflächen wird vorgeschlagen, die Bebauungspläne Nr. 203 und Nr. 204 aufzuheben sowie den Bebauungsplan Nr. 3 „Die Heinigte“ für den Ortsteil Parchen auf bereits erschlossene Baufelder zu reduzieren.

Wohnungsmarktprognose

Ohne eine weitere Reduzierung des Wohnungsbestandes im Zuge des Stadtumbaus wird für die Stadt Genthin bis zum Jahr 2020 ein Anstieg der Wohnungszahlen von 7.499 im Jahr 2007 auf 7.564 Wohnungen erwartet. Dem steht ein Bedarf von 6.000 bis 6.400 Wohnungen gegenüber. Dadurch ergibt sich für das Jahr 2020 ein struktureller Überhang von 1.100 bis 1.500 Wohnungen für die Gesamtstadt bzw. 1.000 bis 1.400 Wohnungen für die Kernstadt.

Kleinere Haushalte werden künftig den Wohnungsmarkt dominieren. Trotz eines relativ hohen Anteils kleiner Wohnungen ist in der Kernstadt von einer zunehmenden Angebotsknappheit auszugehen. Wohnungsüberhänge werden vor allen im Segment der größeren Wohnungen entstehen.

5. Infrastruktur

5.1 Handel und Dienstleistungen

Die Brandenburger Straße sowie die Mühlenstraße in der Altstadt bilden das kommerzielle Zentrum der Stadt. Hier befindet sich ein breites Angebot an Fachgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie. Hauptschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels ist das City-Center in der Brandenburger Straße.

Durch die nördlich der Innenstadt gelegenen Einzelhandelsstandorte entlang der Geschwister-Scholl-Straße wurde die Nahversorgungsfunktion der Kernstadt gestärkt, jedoch stehen die neuen Discounter in unmittelbarer Konkurrenz zu Fachgeschäften in der Altstadt.

Der größte Einzelhandelsstandort außerhalb der Innenstadt befindet sich im Gewerbegebiet Nord. Hier haben sich neben Autohäusern Verbrauchermärkte mit überlokalem Einzugsbereich angesiedelt. Neben dem Gewerbegebiet Nord befinden sich in der Bergzower Straße und der Friedensstraße noch zwei kleinere Einzelhandelsstandorte. Durch den hohen Anteil des Non-Food-Sektors dieser drei Standorte besteht ein hoher Konkurrenzdruck für die Geschäfte in der Innenstadt.[1]

Die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in den innenstadtfernen Stadtquartieren ist gewährleistet. In Altenplathow und den südlich der Bahntrasse gelegenen Stadtquartieren sichern einzelne Fachgeschäfte sowie Discounter die Nahversorgung. Allerdings müssen für den Einkauf in einigen Stadtquartieren erhebliche Entfernungen überwunden werden.

Während sich die Verbrauchermärkte in den meisten Quartieren halten konnten, hat sich das Angebot der Nahversorgung in den Quartieren Uhland- und Einsteinstraße seit dem Jahr 2001 durch die Aufgabe eines Einkaufsmarktes sowie eines Getränkehandels in der Lorenz- und Gillhoffstraße verschlechtert. Für die beiden größten Wohnquartiere der Stadt stehen derzeit zwei kleine Discounter zur Nahversorgung zur Verfügung.

Integrierte Standorte:

- Brandenburger Straße, Mühlenstraße
- Discounter in der Altmärker Straße, Uhlandstraße, Einsteinstraße, Magdeburger Straße[2]

Nicht und teilintegrierte Standorte:

- Einzelhandel in der Geschwister-Scholl-Straße
- Einzelhandel im Gewerbegebiet Nord
- Einzelhandelsstandort Bergzower Straße
- Einzelhandelstandort Friedenstraße

---

1 icon Regio Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH: „Einzelhandelsgutachten für die Stadt Genthin."

2 In der Magdeburger Straße entsteht zur Versorgung des südlichen Stadtgebietes ein neuer Nahversorger.

Angesichts des erwarteten weiteren Bevölkerungsverlustes ist der Bestand der bisherigen Einzelhandelsstandorte zu diskutieren. Sinkende Einwohnerzahlen sind letztendlich auch mit einer sinkenden Nachfrage verbunden. Am Quartier Uhlandstraße zeigt sich bereits der Einfluss der Einwohnerverluste auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung.

Zur zukünftigen Steuerung und Entwicklung von Handel und Dienstleistungen in der Stadt Genthin werden folgende Prinzipien empfohlen:

1. Sicherung der Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum.

   Um den Kaufkraftverlusten durch die Oberzentren Brandenburg und Magdeburg entgegenzuwirken und neues Kaufpotential aus dem Umland zu gewinnen, ist die Altstadt als kommerzielles Zentrum der Stadt zu sichern und das Angebot weiter zu qualifizieren. Mögliche Lücken im Einzelhandelsangebot müssen früh erkannt werden. So könnte einem möglichen lokalen Nachfragerückgang in Folge sinkender Einwohnerzahlen entgegengewirkt werden.

2. Stabilisierung der Versorgung in innenstadtfernen Quartieren

   Bereits jetzt müssen in einigen innenstadtfernen Quartieren für den Einkauf große Wegstrecken zurückgelegt werden. Die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs muss angesichts des demographischen Wandels und der damit verbundenen rückläufigen Mobilität älterer Genthiner auch zukünftig gewährleistet sein.

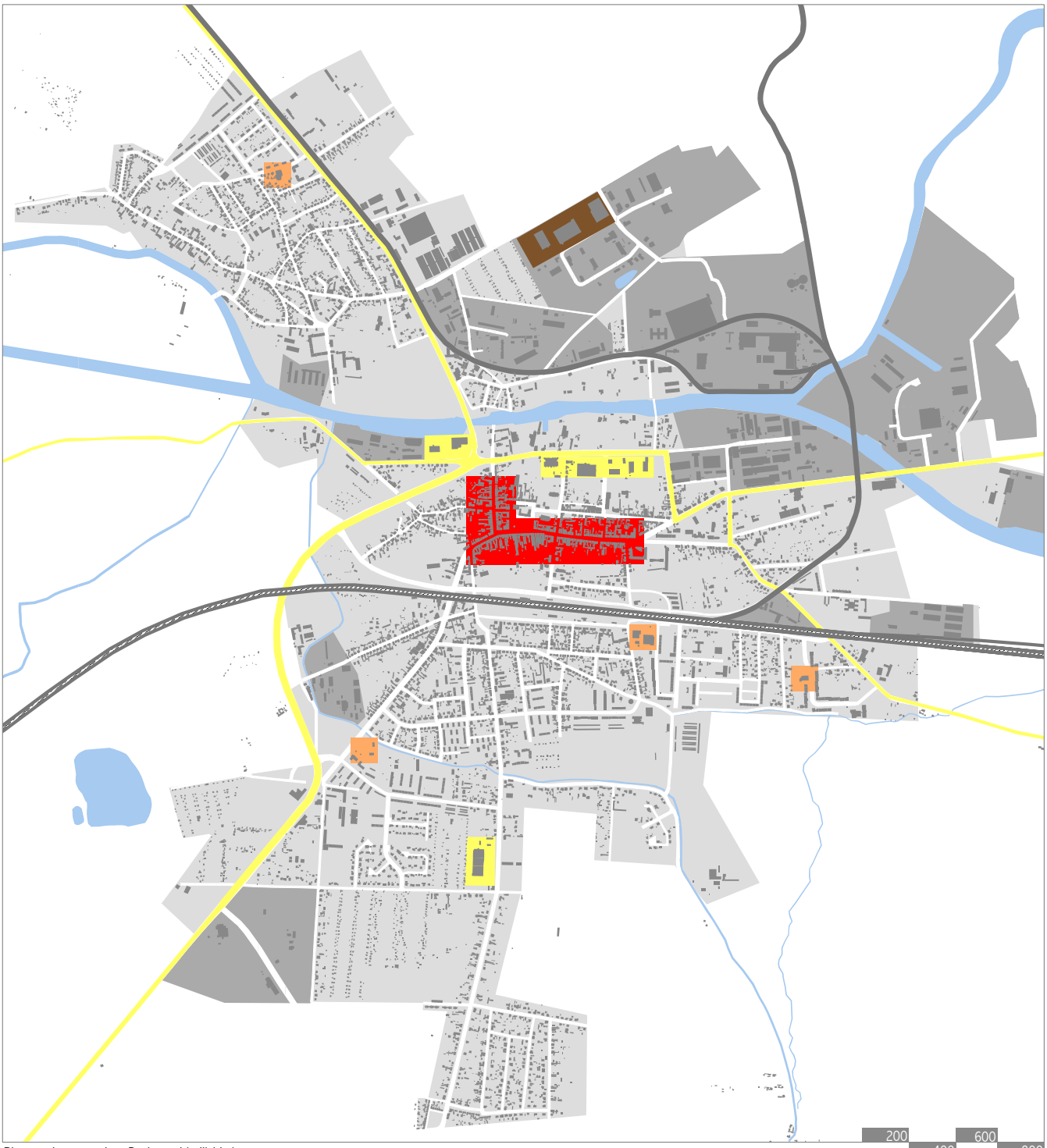
3. Verhinderung weiterer Verkaufsflächen außerhalb der Altstadt

   Zum Schutz der Altstadt ist eine weitere Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Außenbereich zu vermeiden.[3]

4. Verlagerung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte

   Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte sollten nach Möglichkeit in integrierte innerstädtische Standorte verlagert werden.

[3] Mit der Neufassung von § 9 Abs. 2a BauGB steht ein rechtliches Instrument zur Verfügung, unverträgliche Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern und die Einzelhandlungsentwicklung durch konkrete Sortimentsfestlegung von zentralen Versorgungsbereichen langfristig zu steuern. Voraussetzung hierfür ist ein städtebauliches Zentrenkonzept.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

Industrie- und Gewerbefläche	Zentrum		
Siedlungsfläche	Nahversorger		**Stadtentwicklungskonzept Genthin**
Gewässer	teilintegrierte Standorte		Fortschreibung 2008/09
Bahnlinie	nicht integrierte Standorte		**Einzelhandel**
			www.stephan-westermann.de

5.2 Gemeinbedarf

Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Jahr 2008 standen in der Stadt Genthin 851 Plätze in 11 Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung. Mit 765 Plätzen befand sich die Mehrzahl der Betreuungsplätze in der Kernstadt. Damit lag das Betreuungsangebot in Genthin über dem bundesdeutschen Durchschnitt[4].

Die Einrichtungen dienen primär der Betreuung der Genthiner Kinder. Doch auch Kinder aus angrenzenden Gemeinden, speziell der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Stremme-Fiener, werden dort betreut.

Die Auslastung der Einrichtungen im Jahr 2008/2009 lag bei 94 Prozent. Damit konnte der Bedarf an Betreuungsplätzen in der Stadt gedeckt werden. Lediglich In der Kita „Rasselbande" sowie in dem Hort der Grundschule „Stadtmitte" überstieg die Nachfrage die vorhandenen Kapazitäten.

Die Stadt bemüht sich um eine flexible Gestaltung der kommunalen Einrichtungen, um so kleinräumigen Bedarfsschwankungen entgegenzuwirken. Dadurch können je nach Bedarf Krippen durch Kindergartenplätze und umgekehrt ersetzt werden.

Einrichtung	Träger	Kapazität	Nachfrage		
			Kita	Kindergarten	Hort
Kita „Sonnenschein"	Kath. Pfarramt	64/74	21	44	
Kita „Im Zwergenland"	EHW	70	35	35	
Integrative Kita „Rasselbande"	DRK JL	90	40	65	
Kita „Birkenwäldchen"	Johan. Unfallhilfe	46	15	27	
Kita „Käthe Kollwitz"	Johan. Unfallhilfe	110	30	70	
Kita „Max und Moritz"	Johan. Unfallhilfe	120	27	48	
Hort GS „Stadtmitte"	DRK JL	100			115
Hort GS „Adolph Diesterweg"	DRK JL	65			54
Hort GS „Ludwig Uhland"	DRK JL	100			100
Summe Kernstadt		**765**	**168**	**289**	**269**
Kita „Parkspatzen"	Stadt Genthin	58	7	21	24
Kita „Unter den Eichen"	Stadt Genthin	28	8	13	
Summe Ortsteile		**86**	**15**	**34**	**24**
Summe Gesamtstadt		**851**	**183**	**323**	**293**

(Quelle: Stadt Genthin - Kindereinrichtungen 2008/2009)

[4] Bernicke (2005):„Demographischer Wandel in der Stadt Genthin". S.19. Die durchschnittliche bundesdeutsche Betreuungsquote lag 2008 bei 15,5 Prozent für Kleinkinder und 89 Prozent für 3 bis 6 Jährige. Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Betreuungsquote bis zum Jahr 2013 auf 35 Prozent für unter 3 Jährige zu steigern.

Durch sinkende Kinderzahlen ist eine rückläufige Auslastung bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen zu erwarten. Folgt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dem Trendszenario wird sich die Zahl der Kinder in der Gesamtstadt im Alter bis 9 Jahren, und damit der potentiellen Nutzer der Kindertagesstätten und Schulhorte vor Ort, bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent von 936 auf 571 sinken. Damit würde bis 2020 unter der Annahme, dass alle Kinder einen Betreuungsplatz in Anspruch nehmen, ein Angebotsüberhang von 270 Plätzen entstehen. Im Bereich der Kita-Betreuung würde nur noch etwa die Hälfte der bestehenden Plätze benötigt.

Alter	2007	2010	2015	2020
0-4 Jahre	446	450	341	274
5-9 Jahre	490	427	387	297
gesamt	936	877	728	571

Die wohnortnahe Versorgung durch Kinderbetreuungseinrichtungen sollte auch zukünftig gewährleistet bleiben. Dabei ist sicherzustellen, dass die Einzugsbereiche der Standorte optimiert werden.

Da die Zahl der Betreuungsplätze in den Schulhorten problemlos an die sich verändernde Nachfrage angepasst werden kann, wird in diesem Bereich zukünftig voraussichtlich trotz sinkender Nachfrage kein Handlungsbedarf bestehen. Die das Angebot übersteigende Nachfrage im Hort der Grundschule „Stadtmitte“ kann durch andere Standorte kompensiert werden. Zu beachten ist, dass ab dem Jahr 2011 für den Hortbetrieb ausreichend eigenständige Räumlichkeiten zur Verfügung stehen müssen[5].

Da sich die Kinderbetreuungseinrichtungen zu großen Teilen in freier Trägerschaft befinden, ist hinsichtlich der Anpassung eine enge Kooperation und Koordinierung seitens der Stadt mit den Betreibern der Betreuungseinrichtungen notwendig. Wünschenswert wäre ein langfristiger Bestand aller Einrichtungen. Schon frühzeitig sollte die Flexibilisierung oder Reduzierung der Kapazitäten einzelner Standorte geprüft und mit den jeweiligen Betreibern erörtert werden.

Angesichts der räumlich benachbarten Lage von vier Kindereinrichtungen in der östlichen Kernstadt („Sonnenschein“, „Birkenwäldchen“, „Rasselbande“/„Im Zwergenland“) wird, falls erforderlich, einer dieser Kita-Standorte zur Schließung empfohlen.“

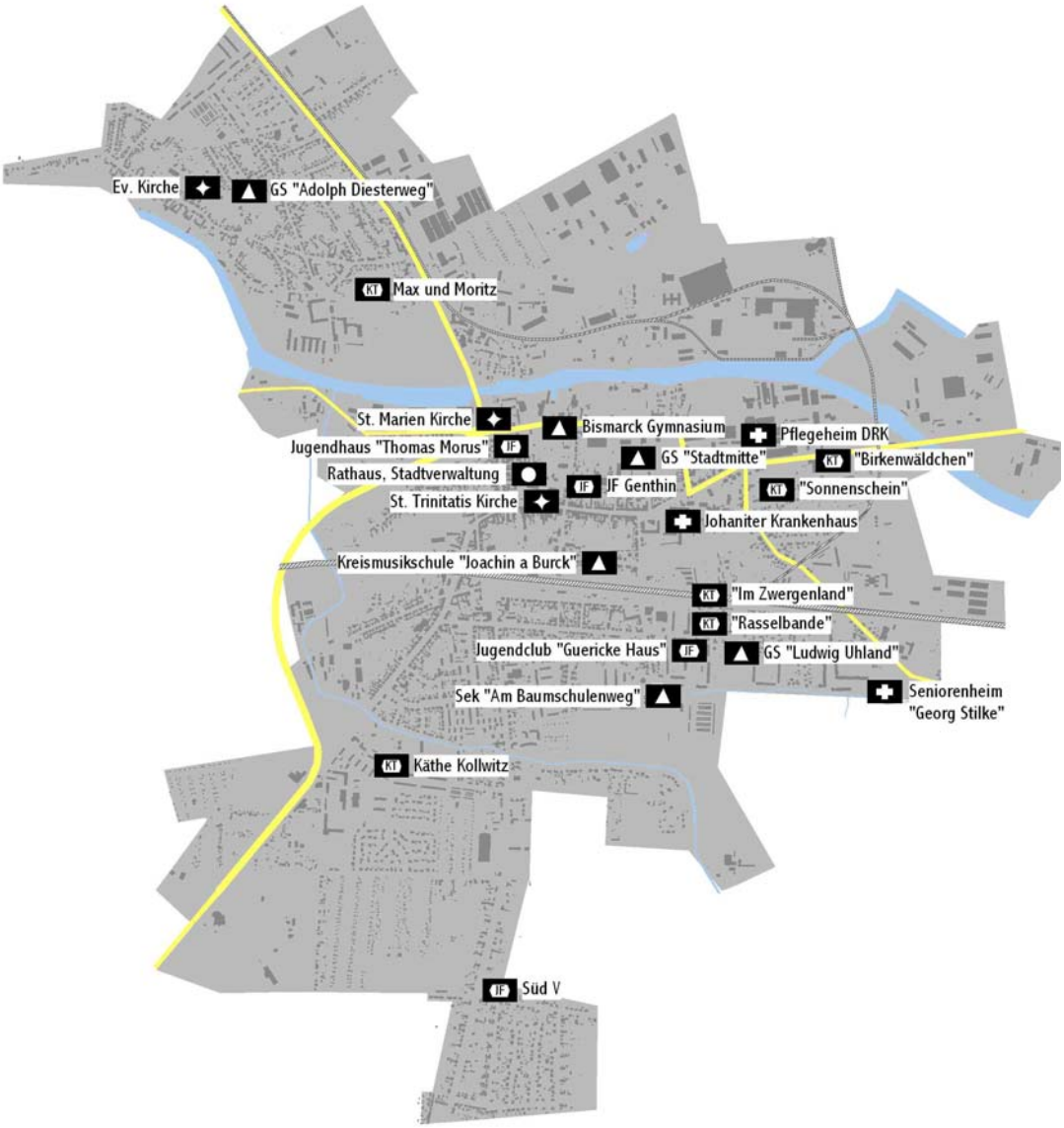
5 Auskunft: Kultusamt Stadt Genthin, März 2009.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Insgesamt sieben Jungendfreizeiteinrichtungen stehen den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Der Großteil der Einrichtungen befindet sich im Bereich der Kernstadt. Lediglich in den beiden Ortsteilen Mützel und Parchen betreibt die Stadt jeweils einen Jugendclub.

Einrichtung	Träger
Jugendhaus „Thomas Morus“	Kath. Pfarramt
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Genthin	DRK JL
Kinder und Jugendbegegnungsstätte Süd V	Kultur- und Freizeitverein Süd V e.V.
Jugendclub Mützel	Stadt Genthin
Jugendclub Parchen	Stadt Genthin
Schulclub Guericke Haus	QSG mbH

(Quelle: Stadt Genthin, www.genthin.de)



Schulwesen

Genthin verfügt über sieben Schul- und Bildungseinrichtungen, darunter drei Grund- sowie zwei weiterführende Schulen, die sich bis auf die Förderschule Albrecht Dürer ausschließlich in der Kernstadt konzentrieren.

Im Gymnasium und der Sekundarschule werden neben den Schülern aus Genthin auch die Kinder aus der Verwaltungsgemeinschaft Genthin und den umliegenden Gemeinden unterrichtet. Gerade das Bismarck Gymnasium besitzt eine hohe überlokale Bedeutung[6].

Um die Schulstruktur an die sinkende Kinderzahlen anzupassen, wurden seit 1990 bereits einzelne Schulstandorte in Genthin aufgegeben oder umstrukturiert. Betroffen waren die Sekundarschulen „Adolph Diesterweg“ und „Otto von Guericke“ sowie die Grundschule „Süd“.

Einrichtung	Adresse
Grundschule „Stadtmitte“	Jahnstraße 4
Grundschule „Adolph Diesterweg“	Jungfernsteg 2a
Grundschule „Ludwig Uhland“	Guerickestraße 11
Sekundarschule „Am Baumschulenweg“	Mützelstraße 50
Bismarck Gymnasium	Große Schulstraße 5
Albrecht-Dürer-Schule Förderschule für Lernbehinderte	Genthiner Straße 54a, OT Parchen
Kreismusikschule „Joachim a Burck“	Dattelner Straße 12

(Quelle: Stadt Genthin, Landkreis Jerichower Land)

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt und einem überlokalen Einzugsbereich müssen bei der Betrachtung künftiger Kapazitäten auch umliegende Gemeinden einbezogen werden.

Die mittel- und langfristige Schulentwicklungsplanung des Landkreises und der Stadt Genthin prognostizieren einen leichten Anstieg der Schülerzahlen in Grundschulen und weiterführenden Schulen bis zum Schuljahr 2016/17 von 1.179 auf 1.382.

Die Stadt Genthin erwartet für die Grundschulen „Stadtmitte“ und „Adolph Diesterweg“ sinkende Schülerzahlen. Für die Grundschule Ludwig Uhland wird von einer steigenden Schülerzahl ausgegangen. Auch für die zwei weiterführenden Schulen werden steigende Schülerzahlen erwartet.

6 Bernicke (2005):„Demographischer Wandel in der Stadt Genthin“. S.22.

Einrichtung	Schüler 2008/09	ZR	Schüler 2013/14*	ZR	Schüler 2016/17*	ZR
GS „Stadtmitte“	160	2,7	117	2,0	114	1,9
GS „Adolph Diesterweg“	92	1,5	82	1,4	74	1,2
GS „Ludwig Uhland“	184	3,1	198	3,3	203	3,4
SEK „Am Baumschulenweg“	228	1,9	252	2,1	262	2,2
Bismarck Gymnasium	515	2,6	695	3,5	729	3,6
Gesamt	1.179		1.344		1.382	

* Erwartete Schülerzahlen gemäß Schulentwicklungsplanung Stadt Genthin und Landkreis Jerichower Land. ZR = Zügigkeitsrichtwert

Die beiden weiterführenden Schulen werden vom Landkreis Jerichower Land als bestandssicher eingestuft. Die Sekundarschule soll darüber hinaus innerhalb der nächsten 2 bis 5 Jahre umfangreich saniert werden. Für das Bismarck Gymnasium sind lediglich Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen[7].

Der Erhalt der drei Grundschulstandorte ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wünschenswert. Angesichts rückläufiger Grundschülerzahlen und einem bestehenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarf (Sanitäreinrichtungen, Fußböden, Fenster) an allen drei Grundschulen ist zur Vermeidung unnötiger Investitionen zu prüfen, ob mittelfristig möglicherweise zwei Grundschulstandorte ausreichen.

Die Schließung eines Grundschulstandortes hätte Auswirkungen auf Einzugsbereiche sowie die Schulwegzeit. Dies ist bei der Wahl des aufzugebenden Standortes zu berücksichtigen.

Einrichtung	EW im Einzugsbereich 31.12.2007	davon unter 6 Jahren
GS „Adolph Diesterweg“	2.593	79
GS „Stadtmitte“*	2.814	179
GS „Ludwig Uhland“**	6.627	283

* ohne die Nachbargemeinden Karow und Kade

** ohne die Ortsteile Fienerode, Parchen, Mützel, Hüttermühle

Im Einzugsbereich der Grundschule „Adolph Diesterweg“ nördlich des Elbe-Havel-Kanals lebten 2007 79 Kinder im Alter unter 6 Jahren. In den Einzugsbereichen der zwei anderen Grundschulen lebten mit 283 (GS „L. Uhland“) und 179 (GS „Stadtmitte“) deutlich mehr unter 6 Jährige. Angesichts der hohen Zahl von Kindern im Vorschulalter im Einzugsbereich der Grundschule „Ludwig Uhland“ und der zentralen Lage der Grundschule „Mitte“ wird, falls eine Schule geschlossen werden muss, die Aufgabe der Grundschule „Adolph Diesterweg“ empfohlen.

Vorrang vor Standortaufgaben hätte eine Multifunktionalität der Bildungseinrichtungen und die Zulassung von Zwergschulen.

---

7 Auskunft: Fachbereich Service und Schulen des Landkreises Jerichower Land.

Pflegeeinrichtungen / Altenbetreuung

Für die stationäre Betreuung älterer Genthiner standen 2008 insgesamt 226 Plätze in vier Einrichtungen zur Verfügung. Hinzu kommen nochmals 24 Plätze im Rahmen von betreutem Wohnen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der häuslichen Pflege durch diverse karitative Einrichtungen.

Einrichtung	Träger	Kapazität
Johanniterheim	Johanniter Unfallhilfe	84 Plätze
Seniorenheim „Georg Stilke“	Volkssolidarität	96 Plätze (+24 Plätze betreutes Wohnen)
Pflegeeinrichtung des DRK	DRK JL	32 Plätze
Diakonissen Mutterhaus	Diakonie	14 Plätze
		226 (250) Plätze

(Quelle: Stadt Genthin; Bernicke: Demographischer Wandel in der Stadt Genthin, S.27)

Die lokalen Akteure werden sich verstärkt mit dem steigenden Anteil älterer und hochalter Menschen und deren Bedürfnissen auseinandersetzen müssen. Der Anteil der Pflege- und Betreuungsbedürftigen sowie die Nachfrage nach senioren- und behindertengerechtem Wohnraum werden mit steigendem Anteil älterer Genthiner zunehmen.

Folgt die Bevölkerungsentwicklung dem Trendszenario wird sich die Zahl der Hochaltrigen von 710 auf 1.234 im Jahr 2020 erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung um etwa 75 Prozent. Unter der Annahme, dass die aktuelle Pflegebedürftigkeitsquote[8] stabil bleibt, wird die Zahl der Genthiner mit Pflege- und Betreuungsbedarf auf 330 im Jahr 2010, 450 im Jahr 2015 und 500 im Jahr 2020 steigen.

Alter	2007	2010	2015	2020
über 80 Jahre	624	780	993	1.111
über 90 Jahre	86	96	113	123
Summe	710	876	1.112	1.234

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Betreuungskapazitäten der Stadt zukünftig nicht mehr ausreichen werden. Entsprechend sollten neue Betreuungsstandorte und -möglichkeiten mit Pflegeinrichtungen sowie mit karitativen Verbänden und Vereinen frühzeitig erörtert werden. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang eine Umnutzung bestehender Kinderbetreuungseinrichtungen oder die Schaffung integrierter generationsübergreifender Einrichtungen.

Sonderwohnformen für alle alten Genthiner sind weder wünschenswert noch wirtschaftlich leistbar. Angesichts dieser Tatsache und unter Berücksichtigung des Wunsches vieler Älterer, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben, ist die Herrichtung und Anpassung der bestehenden Wohnquartiere an die Bedürfnisse Älterer Menschen ein zentraler Ansatzpunkt der zukünftigen Quartiers- und Stadtentwicklung.

---

[8] Die durchschnittliche Pflegebedürftigkeitsquote 80 bis 84 Jähriger beträgt 38 Prozent bei über 90 Jährigen liegt die Quote bereits bei 60 Prozent. 4. Altenbericht der Bundesregierung, 2003.

5.3 Grünflächen, Sport und Spiel

Grünflächensystem

Die größte und bedeutendste innenstädtische Grünfläche ist der denkmalgeschützte Volkspark im nördlichen Stadtteil Altenplathow. Im Osten der Stadt sind die Grün- und Freiräume zwischen Berliner Chaussee und Heinigtenweg in Verbindung mit Freizeit- und Sportanlagen für die innerstädtische Naherholung von Bedeutung. Weitere Elemente des innenstädtischen Grünsystems bilden neben öffentlichen Grünflächen wie im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofstraße, Poststraße), Platz des Friedens und der Festwiese vor allem Kleingartenanlagen im nördlichen und südwestlichen Stadtgebiet sowie große private Gartenflächen in der Altstadt (Geschwister-Scholl-Straße, Bahnhofstraße).

Wichtige Freiräume stellen darüber hinaus die Grünflächen entlang des Elbe-Havel-Kanals, dem Altarm Altenplathow und entlang des Museums-, Fließ- und Mühlengrabens dar. Hier bieten sich wesentliche Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung der Freiraumstruktur. Insbesondere dem das Stadtgebiet querenden Mühlengraben kommt als verbindendes Element zwischen Siedlungs- und Außenraum eine besondere Bedeutung zu.

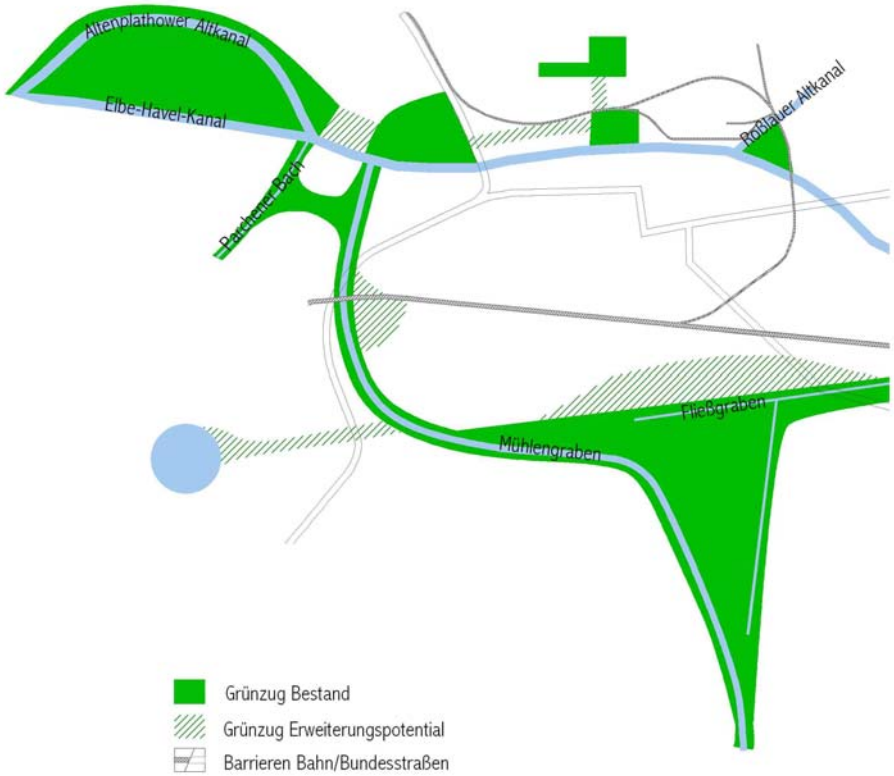
Im Außenbereich der Stadt ist das Grünflächensystem neben den nördlich und südlich an die Kernstadt grenzenden Wäldern durch Grünland in den Niederungsbereichen entlang der Kanäle geprägt.

Die Vernetzung von Grünräumen im Siedlungs- und Außenbereich zu einem System ist für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung. Folgende Maßnahmen bieten sich an:

- Auf- bzw. Ausbau eines Rad- und Fußgängerweges entlang des Mühlgrabens zwischen Pestalozzistraße und Friedenstraße.
- Verlagerung des Betonwerkes und Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altenplathower Altkanal und Volkspark.[9]
- Erweiterung des Grünzuges zwischen südlicher Vorstadt und Umgehungsstraße durch Abbruch der Objekte im westlichen Bereich der Straße der Freundschaft.
- Schaffung einer straßenbegleitenden Grünverbindung zwischen Festwiese und Ziegeleistraße.
- Entwicklung einer Grünachse entlang bestehender Kleingärten zwischen Magdeburger Straße/Mühlgraben und dem künftigen Badesee im Kiestagebau.
- Auf- und Ausbau einer Grünverbindung zwischen Festwiese und der Kleingartenanlage Brettiner Chaussee (über die Straßen Wagnerstraße und Am Mühlenfeld)

[9] Der Bereich Altenplathower Altkanal / Volkspark soll im Rahmen des Landestourismusprojektes „Gartenträume“ für den Tourismus erschlossen werden.

Neben diesen Maßnahmen können die frei fallenden Flächen im Zuge des Stadtumbaus zur Qualifizierung des Grünflächensystems beitragen. Für Abrissflächen mit angrenzenden bestehenden Grünstrukturen wird die Renaturierung empfohlen.

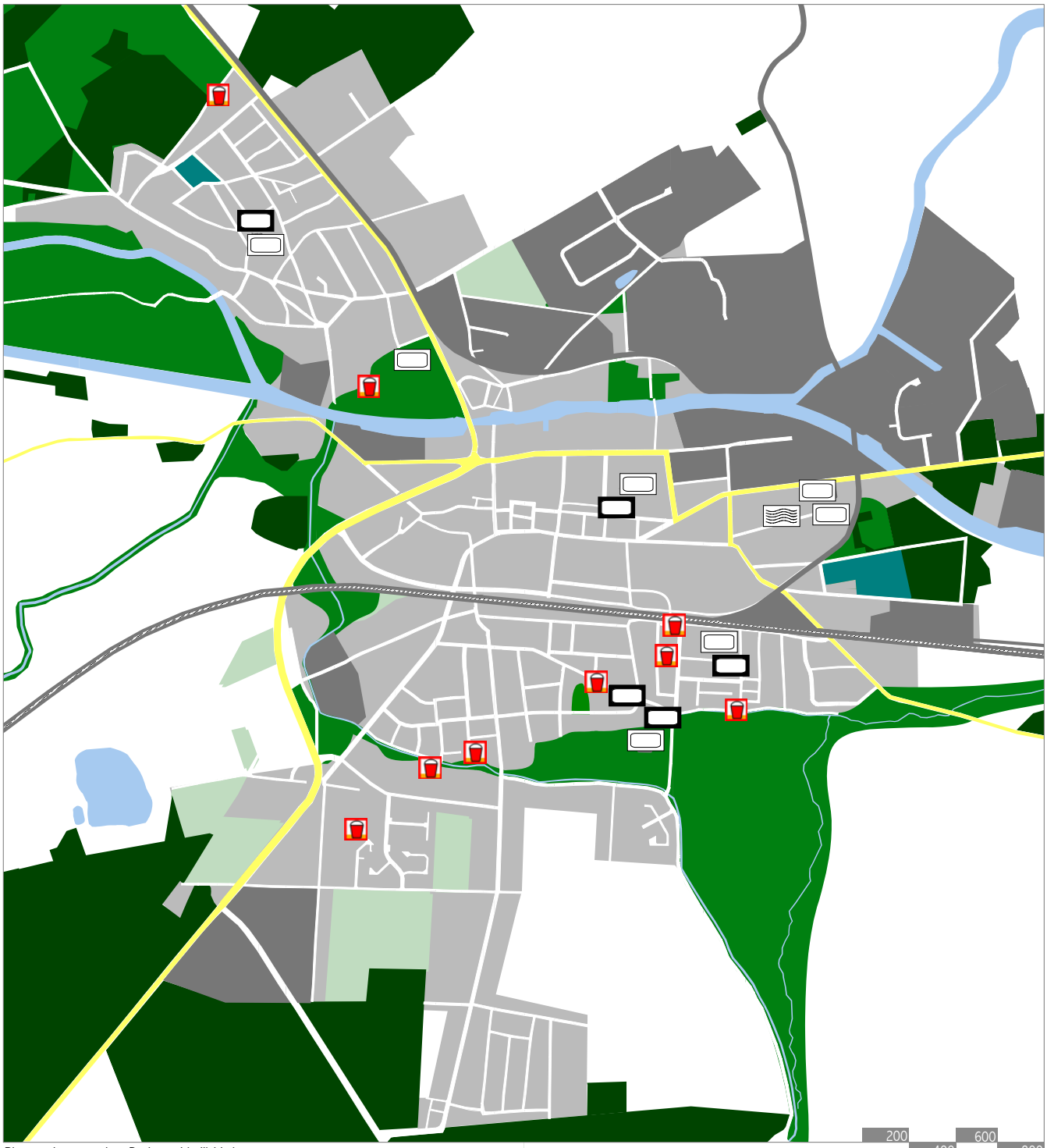


Öffentliche Spiel- und Sportplätze

Die Stadt Genthin verfügte 2008 über 11 öffentliche Spielplätze, davon befanden sich neun in der Kernstadt. Ergänzt werden die öffentlichen Spielplätze durch Anlagen in Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen.

Quartier / Ortsteil	Angebot	Lage
Altenplathow	Spielplatz	Volkspark
Gröblerstraße	Spielplatz	Gröblerstraße Mühlengraben
Hasenholztrift	Spielplatz	Hasenholztrift/Eichenweg
Heimstätten	Spielplatz	Lessingstraße Mühlengraben
Südlich der Altstadt	Spielplatz	Fichtestraße
Uhlandstraße	Spielplatz	Gillhoffstraße/Am Fließgraben
Uhlandstraße	Jugendplatz	Keplerstraße/Lorenzstraße
Uhlandstraße	Spielplatz	Innenhof Lorenzstraße
Zillestraße	Spielplatz	Grünstreifen
Parchen	Spielplatz	hinter Klapperhalle
Mützel	Spielplatz	Unter den Eichen

(Quelle: Stadt Genthin)



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

Industrie- und Gewerbefläche
Siedlungsfläche
Gewässer
Bahnlinie
Wald
Grünflächen
Kleingärten
Friedhöfe
Spielplätze
Sportplätze
Schwimmhalle
Sporthallen

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09

Sport-, Spiel- und Grünflächen

www.stephan-westermann.de

Mit rückläufigen Einwohnerzahlen sind in der Regel auch rückläufige Haushaltseinnahmen verbunden. Insofern wird für die Pflege und Instandhaltung öffentlicher Spielflächen zunehmend weniger Geld zur Verfügung stehen. Angesicht der Tatsache wird empfohlen ein Spielplatzentwicklungskonzept aufzulegen, das

- Angebote unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung kritisch bilanziert,
- die vorhandenen Spielplätze bewertet nach Lage, Ausstattung und Zielgruppe und
- Vorschläge für Neubau und Abbau von Spielplätzen unterbreitet.

Genthin verfügt über 8 Sportplätze, davon 6 in der Kernstadt, sowie 6 Sporthallen. Weitere Sportangebote bieten die Schwimmhalle, zwei Kegelbahnen, eine Bowlingbahn, die Radrennbahn im Volkspark und die Judohalle in Baumschulenweg. Das dichteste Sportangebot bietet der Sportkomplex Berliner Chaussee.

Quartier / Ortsteil	Angebot	Lage
Altenplathow	Schulsportplatz	GS „Adolph Diesterweg“
Altenplathow	Radrennbahn	Volkspark
Altenplathow	Schulsporthalle	GS „Adolph Diesterweg“
Altstadt	Schulsporthalle	Bismarck-Gymnasium/Jahnstr.
Altstadt	Sportplatz	GS „Stadtmitte“
Altstadt	Kegelbahn	Geschwister-Scholl-Straße
Baumschulenweg	Schulsporthalle	Sek „Am Baumschulenweg“
Baumschulenweg	Schulsportplatz	Sek „Am Baumschulenweg“
Baumschulenweg	Judohalle	Baumschulenweg
Östlich der Altstadt	Sportplatz	Berliner Chaussee
Östlich der Altstadt	Bowlingcenter	Berliner Chaussee
Östlich der Altstadt	Sport-/Schwimmhalle	Am Birkenwäldchen
Östlich der Altstadt	Tennisplatz	Am Birkenwäldchen
Östlich der Altstadt	Kegelhalle	Am Birkenwäldchen
Uhlandstraße	Schulsporthalle	GS „Ludwig Uhland“
Uhlandstraße	Schulsportplatz	GS „Ludwig Uhland“
Parchen	Schulsporthalle	Förderschule Albrecht Dürer
Parchen	Sportplatz	Genthiner Straße
Mützel	Bolzplatz	Unter den Eichen

(Quelle: Stadt Genthin, www.genthin.de)

5.4 Stadttechnik und Erschließung

Anhaltende Einwohnerverluste und wachsender Flächenverbrauch führen zu einem wirtschaftlich ungünstigeren Verhältnis von Infrastrukturausstattung und Nutzern. Feste Kosten für die Wartung und Instandhaltung bei sinkender Nachfrage haben einen Anstieg der „kalten" Betriebskosten zur Folge. Dies kann von potentiellen Investoren und Wohnungssuchenden als Standortnachteil gewertet werden. Ziel des Stadtumbaus muss sein, die technische Erschließung als Umbaufaktor mit dem Ziel der Kostensenkung zu berücksichtigen.

Von Interesse ist, neben dem Straßen und Wegenetz, die Fernwärme sowie die Wasserver- und -entsorgung. Gas und Strom stellen im Rückbau- und Anpassungsprozess keine besonders problematischen Systeme dar. Kostensteigerungen sind hier weder lokal beeinflussbar, noch Folge der Einwohnerverluste. Bei Abrissen in Quartieren ist jedoch auf den Verlauf der Niedrigspannungsleitungen zu beachten, da die Versorgung benachbarter Objekte oftmals nur über einen Leitungsstrang erfolgt.

Fernwärme

Die südlichen Stadtquartiere Heimstädten, Erlenweg, Baumschulenweg/Ahornstraße, Baumschulenweg, Gröblerstraße, Uhlandstraße, Einsteinstraße sowie Mietwohnungsbestände in der Schillerstraße sind fernwärmeversorgt. Alle anderen Quartiere sind gasversorgt.

Im Bereich der Fernwärmeversorgung sind nach Aussage von EON.Avacon bislang keine Auswirkungen auf die Netzstrukturen zu verzeichnen. Eine Anpassung des Fernwärmenetzes ist derzeit nicht geplant. Ein künftiger Rückbau der Fernwärmeleitungen im Zuge weiterer Abrisse stellt unter Beachtung des Verlaufs des vorhandenen Strangsystems aus Sicht der EON.Avacon kein Problem dar.

Wasser

Der Wasserverbrauch in Genthin ist rückläufig. Der damit verbundene geringere Durchfluss erfordert bereits heute Spülungen der Frischwasserleitungen. Gleiches gilt für Abwasserleitungen. Eine grundhafte Überdimensionierung des Trink- und Abwassernetzes kann aufgrund einer fortlaufenden Anpassung derzeit nach Aussage des lokalen Trink- und Abwasserverbandes (TAV) aber noch nicht festgestellt werden. Dies gilt auch für die Stadtumbauquartiere. Allerdings sieht der TAV angesichts anhaltender Bevölkerungsverluste und steigender Leerstände die Gefahr einer künftigen Überdimensionierung insbesondere in den Quartieren mit mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Das Genthiner Trinkwassernetz und die Zubringerleitungen verlaufen ringförmig um die Altstadt und die südlich der Bahntrasse gelegenen Wohnquartiere. Von den Trinkwasserzubringerleitungen zweigen Versorgungsarme in die Quartiere und kleineren Ortsteile ab. Zwei neue den Ring querende Hauptleitungen (Friedenstraße - Dürerstraße, Magdeburger Straße - Geschwister-Scholl-Straße) wurden in den letzten Jahren verlegt.

Der TAV konzentriert die Modernisierungsarbeiten des Leitungssystems auf Netzstrukturen in der Altstadt und der südlichen Vorstadt. Bereits jetzt werden unter Berücksichtigung des rückläufigen Wasserverbrauchs bei der Neuverlegung gezielt kleinere Leitungen verwendet. In den anderen Quartieren wird die weitere Einwohner- und Nachfrageentwicklung beobachtet. Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen plant der TAV dort erst bei Bedarf.

Abriss- und Rückbauvorhaben in den Stadtumbauquartieren sollten möglichst konzentriert und in frühzeitiger Beteiligung der Versorgungsträger stattfinden. Eine Perforierung ist weder aus Sicht der Versorgungsunternehmen noch städtebaulich wünschenswert. Darüber hinaus sollten sich Stadt und organisierte Wohnungswirtschaft an bestehenden Leitungssystemen orientieren, um unnötige Kosten durch Anpassungsmaßnahmen zu vermeiden

Im Zuge des Rückbaus der technischen Infrastruktur ist zu beachten, dass die Versorgung benachbarter Gemeinweseneinrichtungen (Einsteinstraße, Uhlandstraße) gewährleistet bleibt. Hier sind individuelle Lösungen mit den Versorgungsunternehmen auszuarbeiten.

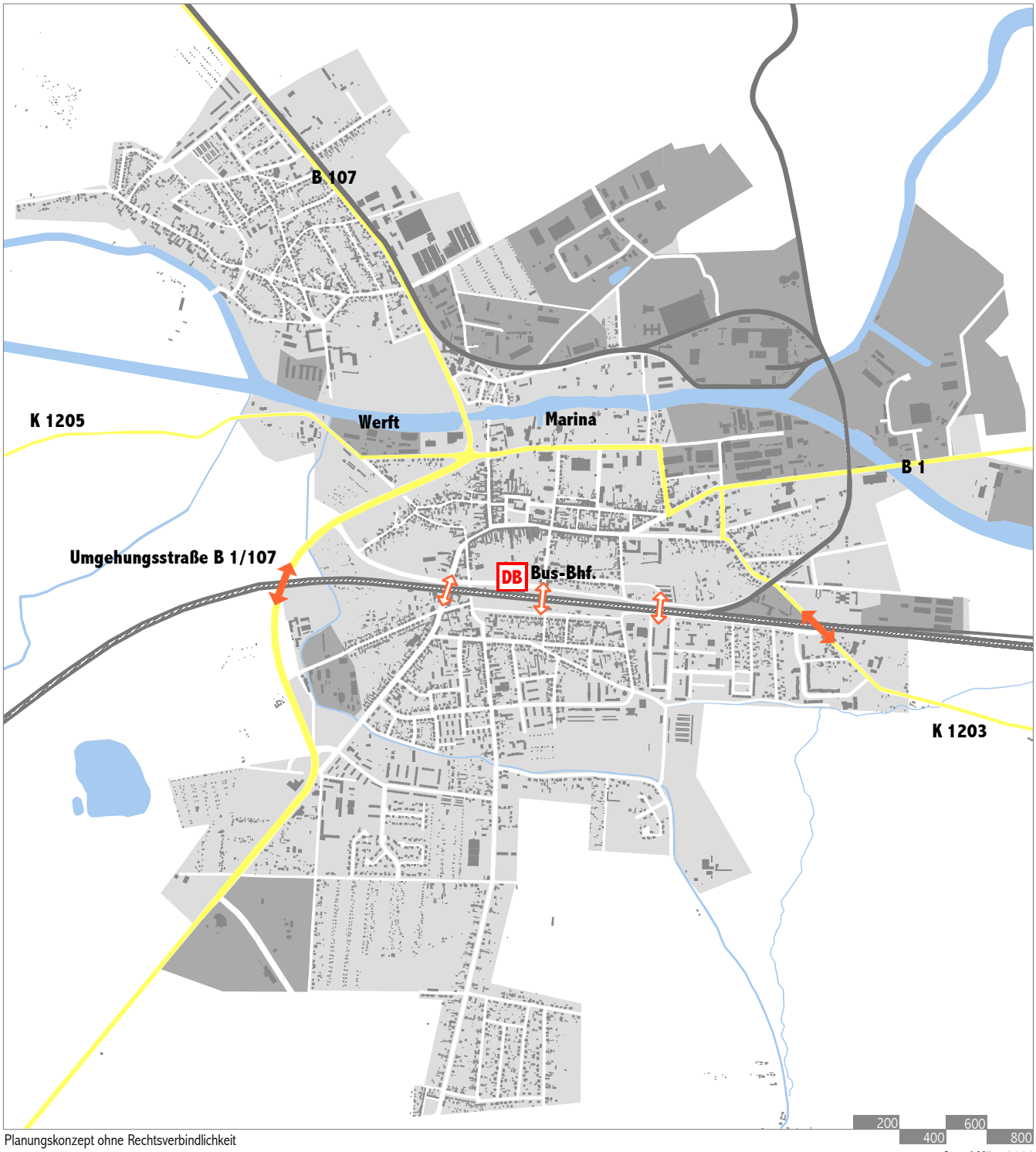
Verkehr

Im Zuge des Stadtumbaus ergibt sich die Möglichkeit, die straßentechnische Erschließung an bestimmten Standorten zu reduzieren. Vor dem Hintergrund der Qualifizierung des städtischen Grünflächensystems ist eine Entsiegelung der ungenutzten Verkehrsflächen auf bereits frei gefallenen Flächen im Baumschulenweg, in der Uhlandstraße, in der Wagnerstraße und in der OdF-Straße sowie künftigen Abrissflächen zu prüfen.

Ein anstehendes Thema für die Stadtentwicklung ist darüber hinaus die Anpassung des Verkehrssystems an die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur. Für den öffentlichen Nahverkehr wird die Frage entstehen, ob das derzeitige Netz in der aktuellen Form auch langfristig bedienbar bleibt. Insbesondere mit dem Einbruch der Schülerzahlen könnten Entscheidungen anstehen, ob Strecken abgekoppelt werden müssen oder neue Bedienformen eingeführt werden, die speziell die Problemlage dünn besiedelter Räume berücksichtigt.

Neben der Ausdünnung der Einwohnerdichte wird die wachsende Zahl älterer Verkehrsteilnehmer mit eingeschränktem Sichtfeld, verzögerter Reaktionszeit und einer grundsätzlich reduzierten Bewegungsgeschwindigkeit zu einem barrierefreien und „entschleunigten“ Verkehr führen müssen.

Jede investive Verkehrsmaßnahme sollte zukünftig an der Frage gemessen werden, ob durch das Vorhaben die Teilhabe älterer Menschen am Verkehr erleichtert und ob das Vorhaben die zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens reflektiert.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

Industrie- und Gewerbefläche

Siedlungsfläche

Gewässer

Bahnlinie

wichtige Straßen

Bahnquerung motorisierter Verkehr

Bahnquerung nur nichtmotorisierter Verkehr

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09

Verkehr

www.stephan-westermann.de

Resümee

Integrierte Handelslagen stärken

Die Stadt Genthin hat entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion sowie zur Versorgung ihrer Einwohnerschaft eine ausreichende Einzelhandelsausstattung. Dabei stehen die integrierten Lagen in der Altstadt und in den Quartieren unter einem erheblichen Konkurrenzdruck durch die großflächigen nicht integrierten Lagen. In einigen äußeren Stadtquartieren sind die zu überwindenden Entfernungen für den Einkauf erheblich.

Unter der Erwartung weiter rückläufiger Einwohnerzahlen und einer Zunahme älterer und wenig mobiler Bewohner werden folgende Prinzipien empfohlen:

- Sicherung der Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum hat höchste Priorität;
- Stabilisierung der Versorgung in innenstadtfernen Quartieren;
- Verhinderung weiterer Verkaufsflächen außerhalb der integrierten Standorte;
- Verlagerung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte.

Kinderbetreuungs- und Bildungsstandorte flexibilisieren

Bei Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ist durch sinkende Kinderzahlen eine rückläufige Auslastung zu erwarten. Folgt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dem Trend, würden im Jahr 2020 im Bereich der Kita-Betreuung nur noch etwa die Hälfte der bestehenden Plätze benötigt. Auch bei den Grundschulen kann die Zahl der Standorte mittelfristig in Diskussion geraten.

Grundsätzlich wäre die Verkleinerung bestehender Einrichtungen, z.B. durch Mischnutzungen der Objekte und flexiblere pädagogische Konzepte, einer Aufgabe kompletter Standorte vorzuziehen. Die Attraktivität der Stadt Genthin in ihrer zentralörtlichen Rolle wird sich in einem dünn besiedelten ländlichen Raum nicht zuletzt an der Vielfalt der Gemeinwesenangebote messen lassen müssen. Sollte sich eine Standortaufgabe nicht vermeiden lassen wären aus stadträumlicher Sicht

- bei den Kindereinrichtungen aufgrund der Angebotsdichte ein Standort in der östlichen Kernstadt zu prüfen.
- bei den Grundschulen aufgrund der Einwohnerdichten im jeweiligen Umfeld der Standort Altenplathow zu prüfen.

Quartiere altengerecht gestalten

Folgt die Bevölkerungsentwicklung dem Trendszenario wird sich die Zahl der Hochaltrigen von gut 700 auf über 1.200 im Jahr 2020 erhöhen. Rund 500 dieser Bürger wären angewiesen auf Pflege und Betreuung. Sonderwohnformen für alle alten Genthiner sind aber weder wünschenswert noch wirtschaftlich leistbar. Vielmehr ist die Herrichtung und Anpassung der bestehenden Wohnquartiere an die Bedürfnisse älterer Menschen ein zentraler Ansatzpunkt der zukünftigen Quartiers- und Stadtentwicklung.

Mehr Landschaft in der Stadt

Durch das die Stadt durchziehende Grabensystem und eine insgesamt aufgelockerte Siedlungsstruktur sind Stadt und Landschaft in Genthin eng verzahnt. Im Zuge des Stadtumbaus kann diese Verzahnung als besonderes Qualitätsmerkmal ausgebaut und durch eine Grünraumverknüpfung noch mehr zu einem Freiraumsystem qualifiziert werden. Dabei geht es nicht um pflegeintensive klassische Grünflächengestaltung sondern um landschaftsbezogene extensiv gestaltete Freiräume, die als Biotopverbundsystem ebenso wirken wie als attraktive Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr. Im Zuge der Diskussion der wachsenden Freiflächenanteile bei rückläufigen Einwohnerzahlen gehört auch die perspektivische Zahl, Lage und Ausstattung der öffentlichen Spielplätze auf den Prüfstand.

Erschließungssysteme langfristig anpassen

Ebenfalls in einem zunehmend ungünstigen Verhältnis drohen die ober- wie unterirdischen Erschließungsanlagen in Relation zur Nutzerzahl zu geraten. Dies kann sich mittelfristig zum Standortnachteil für die Stadt entwickeln.

Im Bereich der Fernwärmeversorgung sind durch Einwohnerrückgang und Stadtumbau bislang keine Auswirkungen auf die Netzstrukturen zu verzeichnen. Eine Umbau des Fernwärmenetzes ist auch derzeit nicht geplant. Ein künftiger Rückbau der Fernwärmeleitungen im Zuge weiterer Abrisse stellt unter Beachtung des Verlaufs des vorhandenen Strangsystems aus Sicht des Anbieters kein Problem dar.

Auch eine grundhafte Überdimensionierung des Trink- und Abwassernetzes kann derzeit nach Aussage des lokalen Verbandes noch nicht festgestellt werden. Allerdings schränken erforderliche Leitungsspülungen die Systemeffektivität ein.

Für beide in schrumpfenden Städten kritischen Versorgungssysteme gilt, dass Abriss- und Rückbauvorhaben möglichst konzentriert und unter frühzeitiger Beteiligung der Versorgungsträger stattfinden sollten. Eine Perforierung von Quartieren ist aus Sicht der Versorgungsunternehmen nicht wünschenswert. Für verbleibende Abnehmer, wie Gemeinweseneinrichtungen in Bereichen konzentrierter Abrisse, sind individuelle Insellösungen der Versorgung zu entwickeln.

Auch die Reduzierung des Straßennetzes sollte aus ökonomischen Gründen im Zuge des Stadtumbaus angestrebt werden. In kleinerem Maßstab sind bereits Straßenrückbaumaßnahmen im Baumschulenweg, in der Uhlandstraße, in der Wagnerstraße und in der OdF-Straße möglich.

Verkehr entschleunigen

Für die Verkehrsorganisation der Zukunft gelten die gleichen Rahmendingungen der rückläufigen aber immer älteren Teilnehmerzahl. Während der öffentliche Nahverkehr als regionales Thema langfristig neue Betriebsformen erfordert, gilt für lokale investive Verkehrsmaßnahmen die Prüffrage, ob durch das Vorhaben die Teilhabe älterer Menschen am Verkehr erleichtert und ob die zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens reflektiert wird.

6. Ziele und Strategien der Stadtentwicklung

6.1 Ziele der Stadtentwicklung

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 formulierte vier Leitziele der Stadtentwicklung, deren Umsetzungsstand bis 2009 und weitere Gültigkeit im Folgenden diskutiert wird:

Leitzielformulierung 2001	Umsetzungsstand und weitere Gültigkeit
1. Genthin als historische Stadt am Kanal - Qualitative Verbesserung und Weiterentwicklung des Stadtkerns, Öffnung der Stadt zum Wasser	
Die qualitative Verbesserung des Stadtkerns hat Vorrang vor einer weiteren Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die Wohnnutzung in der Stadtmitte wird gestärkt und weiterentwickelt. Unter Berücksichtigung der charakteristischen Freiraumstruktur wird das historisch gewachsene Stadtbild erhalten.	Das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist angesichts der Entwicklungsperspektive der Stadt wichtiger denn je. Die Konzentration von Nutzungsdichten im Stadtkern ist Voraussetzung einer weiter „funktionierenden“ Stadt bei rückläufigen Einwohnerzahlen.
Die Maßnahmen im festgesetzten Sanierungsgebiet (Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden, behutsame Lückenschließung; Qualifizierung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen, Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindungen zum Kanal und zu den anderen Stadtteilen) werden konsequent weiterverfolgt und umgesetzt.	Die Altstadt wurde in den letzten Jahren entsprechend der Zielformulierung weiter saniert. Genthins Mitte stellt sich heute als historisch gewachsener, attraktiver Ort mit kleinstädtischem Charme dar. Vereinzelte marode Altbauten, Laden- und Wohnungsleerstand zeigen allerdings auch, dass die Zukunft der Altstadt nicht im Selbstlauf gesichert ist sondern weiter einer aktiven Steuerung Bedarf.
Die Attraktivität der Innenstadt wird durch verbesserte kulturelle Angebote und funktionale Dienstleistungen erhöht. Die Einzelhandelsfunktionen werden verstärkt wieder in die Innenstadtbereiche integriert.	Die Reintegration des Einzelhandels in die Stadtmitte muss in Konsequenz obiger Aussagen Ziel bleiben.
Langfristiges Ziel ist die schrittweise Öffnung der Stadt zum Wasser. Die städtischen Zentrumsfunktionen entwickeln sich in Richtung Kanal weiter. (Wohnen am Wasser, Festplatz am Wasser u.a.)	Die Lagegunst am Kanal für das Stadtbild zu nutzen, ist weiter eine der wesentlichen Potentiale der Stadtentwicklung. Mit der Marina und dem Festplatz hat die Stadt Genthin bereits entsprechende Zeichen gesetzt. Die langfristige Entwicklung der Stadtbereiche zwischen Altstadt und Kanal bleibt, trotz fehlender aktueller Bedarfe, im Zielbild.

Eindrücke aus der Altstadt

Der Kanal ist größtes Potential der Stadtentwicklung

Heimstätten

Leitzielformulierung 2001	Umsetzungsstand und weitere Gültigkeit
2. Genthin als attraktive Wohnstadt und regionales Zentrum - Stabilisierung des Wohnstandortes und der zentralörtlichen Funktionen	
Die Wohnfunktion der Stadt wird durch die Konsolidierung ortstypischer Wohnmilieus, die Anpassung des Wohnungsbedarfs an die veränderte Nachfrage und gezielte Umbaumaßnahmen in strukturell nicht mehr der Nachfrage entsprechenden Quartieren stabilisiert und aufgewertet. Die Qualifizierung und Anpassung der sozialen Infrastruktur begleitet diesen Prozess. Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wird durch die Standortpolitik der Region gestärkt.	Mit der Sanierung der Heimstätten als städtebaulich hochwertiges Quartier oder den Etagenrückbauten in der Kepplerstraße und Lorenzstraße auf ein dem kleinstädtischen Milieu adäquateres Gebäudevolumen entstanden ortsangepasste Wohnmilieus. Zwischenzeitlich zeichnet sich allerdings eine Dimension an Wohnungsüberhang ab, die Wohnungsabrissen dem Umbau den Vorrang einräumt. Die mittelzentrale Teilfunktion der Stadt scheint gesichert. Beide Teilziele bleiben auch für die nächste Phase der Stadtentwicklung in ihrer strukturellen Aussage aktuell.

www.stephan-westermann.de

Leitzielformulierung 2001	Umsetzungsstand und weitere Gültigkeit
3. Genthin als zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort – Konsolidierung einer gemischten Wirtschaftsstruktur, Ausbau des touristischen Gewerbes	
Die Revitalisierung und Umstrukturierung der bestehenden, ehemals gewerblich und industriell genutzten Standorte wird weiter geführt. Die verstärkte Integration in den Wirtschaftsraum Brandenburg/Berlin unter Berücksichtigung einer nachhaltigen logistischen Verknüpfung zwischen Bahn - Wasserstraße - Straße wird angestrebt. Die verkehrspolitische Bedeutung des Elbe-Havel-Kanal wird mit dessen Ausbau weiter wachsen. In diesem Zusammenhang ist eine Hafenanlage und deren synergetischen Verknüpfung mit anderen Branchen in Genthin zukunftsfähig. Mit dem schrittweisen Rückzug der Industrie am Kanal eröffnen sich Entwicklungschancen für das touristische Gewerbe. Maßnahmen wie der Bau einer Marina, die Flächenvorbereitung für einen Festplatz, das Integrieren von Gaststätten am Ufer, die Qualifizierung der Schiffsanlegestelle und die Uferweggestaltung werden Synergieeffekte für die gesamte Stadtentwicklung hervorrufen. Die landschaftliche Einbindung der Gewerbe- und Industrieflächen wird ebenso wie die Wegeverbindung von der Innenstadt zu den Gewerbegebieten verbessert.	Die Auslastung der Gewerbegebiete ist im Schnitt gegenüber 2001 gewachsen. Die Revitalisierung von Altgewerbestandorten bleibt aber eine Daueraufgabe. Die Standortkonkurrenz zum brandenburgischen Kirchmöser kann bei einer regionalen Kooperation zum Nutzen beider Standorte umdefiniert werden. Die wirtschaftliche Konsolidierung gerade in Verbindung mit der potentiellen Bedeutung der Stadt als Verknüpfungspunkt der Verkehrsarten bleibt zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Dies gilt insbesondere bei Rückschlägen in der gewerblichen Entwicklung. Die Nutzung des Kanals für touristische Infrastrukturangebote ist ein Stück vorangeschritten (Marina, Festwiese). Hier gilt es weiterhin, die langfristigen Chancen des Stadtumbaus für eine größere Erlebbarkeit des Kanals und eine Integration landschaftlicher Bezüge in den Siedlungszusammenhang zu nutzen.

Gewerbegebiet Ost

Ehemalige Textilfabrik

Elbe-Havel-Kanal

Kanal als Strukturelement

Radrennbahn im Volkspark

Henkelbrücke als Grünverbinder

Leitzielformulierung 2001	Umsetzungsstand und weitere Gültigkeit
4. Genthin als grüne Stadt - Sicherung und Weiterentwicklung der charakteristischen Stadtstruktur durch Ausbau des Freiraumsystems	
Der anstehende Stadtumbau bietet die Gelegenheit, die Anpassung an den verminderten Wohnraumbedarf zu nutzen, um die vorhandenen Grünräume der Stadt zu vernetzen und damit die Lebens- und Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Aufbauend auf die bestehenden Grünräume des Stadtgebiets wird das Freiraumsystem entwickelt und ausgebaut. Ansatzpunkte dafür sind: Die Randbereiche des Elbe-Havel-Kanals (einschließlich der Altkanäle), die Freiräume im Bereich Schwarzer Weg/ Museumsgraben, im Bereich Schwimmhalle/Sportflächen/Friedhof und der Mühlengraben. Die Entwicklung neuer landschaftlich geprägter Grünflächen wird durch die Verlagerung des Betonwerks am Elbe-Havel-Kanal westlich des Volksparks, die Schaffung von Wegeverbindungen zum Kanal, die Weiterführung der U-ferwege und die Gestaltung eines naturnahen Landschafts-Park zwischen Mühlen-graben und Baumschulenweg unterstützt.	Im aktuellen Stadtentwicklungskonzept wird der Vernetzung der Freiraumelemente durch extensiv gestaltete Landschaftszüge noch mehr Gewicht eingeräumt. Das Grabensystem der Stadt wird das bestimmende Gestaltungsmotiv im Stadtumbau.

www.stephan-westermann.de

6.2 Bilanz des Stadtumbaus 2001-2008

Bis April 2008 wurden mit 624 Wohnungen 76 Prozent des 2001 ausgewiesenen Abriss- und Rückbaupotentials vom Markt genommen. Die Reduzierung ging ausschließlich auf Kosten der organisierten Wohnungswirtschaft.

Bilanz Stadtumbau seit 2001

	Gesamt
Abriss- und Rückbaupotential 2001 WE	826
… qm	47.654
Abriss und Rückbau bis April 2008 WE	624
… qm	37.213

(Quelle: Stek 2001, Daten SWG, GWG)

Das komplette bis 2010 geplante Abriss- und Rückbauvolumen des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 wird nicht mehr erreicht. Der Stadt liegen nur noch Abrissanträge für 30 Wohnungen vor, die allerdings aufgrund ihrer Verteilung in Einzelaufgängen bezüglich ihrer Förderwürdigkeit umstritten sind.

Mit Hilfe des Stadtumbauprogramms konnte die Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft von 17 Prozent in 2001 auf 14 Prozent gesenkt werden. Die Reduzierung ist nur scheinbar gering. Ohne Abriss und Rückbau müssten die beiden Wohnungsunternehmen heute einen Leerstand von 1.000 WE bzw. eine Leerstandsquote von 30 Prozent verkraften.

Der größte Erfolg der Stadtentwicklung seit 2001 liegt in der fortgesetzten Altstadtsanierung. Dass die Altstadt Einwohner gewinnen konnte, bei einer stark schrumpfenden Gesamtstadt, ist Beleg einer gelungenen Aufwertung.

Im Rahmen des Stadtumbaus seit 2001 wurden entsprechend des Konzeptes periphere Wohnquartiere und Einzellagen im Heinigtenweg, in der OdF-Straße und in der Wagnerstraße reduziert und das Schrumpfungsprinzip von außen nach innen erfolgreich angewandt.

In den großen Umbauquartieren Uhlandstraße und Baumschulenweg dagegen wurden statt Etagenrückbau Komplettabrisse durchgeführt. Aufgrund des erheblichen finanziellen Mehraufwandes kamen die 2001 zahlreich vorgeschlagene Etagenrückbauten nur an zwei Objekten zum tragen. Dieses „Abweichen“ vom Konzept 2001 erweist sich 2008 als Vorteil. Durch die deutlich negativer als erwartet verlaufende Einwohnerentwicklung und wenig Grund für Optimismus für die nächste Dekade erlaubt der Bestand an unsanierten Mehrgeschossern vorrangig in der Uhlandstraße und in der Einsteinstraße ein der heutigen Perspektive eher entsprechendes grundhaftes Vorgehen.

6.3 Prinzipien des zukünftigen Stadtumbaus

Zum Jahresende 2007 wird davon ausgegangen, dass rund 150 Wohnungen der insgesamt rund 500 nicht vermieteten Wohnungen der Stadt als struktureller Überhang zu bezeichnen sind. Nach den jüngsten Prognosen muss davon ausgegangen werden, dass sich der strukturelle Überhang in der Kernstadt Genthin in den nächsten gut 10 Jahren auf mindestens 1.000 und bis zu 1.400 Wohnungen erhöht. Folgende Prinzipien zum Umgang mit diesem Befund werden vorgeschlagen:

1. In einer schrumpfenden Stadt bleibt Wohnungsleerstand ein Dauerthema. Der Abbau von 20 Prozent des Genthiner Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2020 ist derzeit insbesondere aus Eigentümersicht nicht komplett erfass- und planbar. Schon alleine aufgrund des erforderlichen Umzugsmanagements ist davon auszugehen, dass eine Leerstandsquote von deutlich unter 10 Prozent durch Stadtumbau schwer zu erreichen sein dürfte. Die Stadt muss aber umso konsequenter ihre gewollte Entwicklung darstellen.

2. Die Altstadt ist kein Fundus für den Abbau struktureller Wohnungsüberhänge, vielmehr ist deren Nutzungsdichte zentraler Baustein der Stadtentwicklung.

3. Trotz des prognostizierten großen Wohnungsüberhangs braucht die Stadt auch weiterhin Neubau. Dies kann besondere Wohnungsbedarfe und städtebauliche Arrondierungen gleichermaßen meinen. Von zentraler Bedeutung ist, das sehr geringe Neubauvolumen zur städtebaulichen Qualifizierung der Stadt zu nutzen.

4. Verstetigende Investitionen im Mietwohnungsbestand über Instandhaltungsmaßnahmen hinaus werden grundsätzlich nicht mehr gefördert. Angesichts der Überhänge an Mietwohnungen ist die Subventionierung weiterer Modernisierungen nur vertretbar, wenn sie sich mit anderen Feldern öffentlichen Interesses decken. (z.B. Bewahrung von Denkmälern, Denkmalensembles oder sonstigen für die Stadtwahrnehmung bedeutenden Gebäude; energetische Sanierung von Wohngebäuden zur Emissionsminderung; Schaffung besonderer Wohnangebote für alte und/oder behinderte Menschen).

5. Der Wohnungsüberhang sollte vorrangig abgebaut werden

   - in Angebotssegmenten mit hohem Marktanteil. Zum Jahresende 2007 stammt jede 2. Wohnung der Stadt aus den 1950er bis 1990er Jahren. 90 Prozent dieser Bestände wurden industriell errichtet.

   - in mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen. Zum kleinstädtischen Milieu von Genthin „passen“ weniggeschossige Wohngebäude ebenso besser wie sie den Erfordernissen des demografischen Wandels entsprechen.

   - in unsanierten oder wenig sanierten Beständen. Neben der kaufmännischen Bedeutung geleisteter Investitionen ist der Abriss sanierter Bestände öffentlich schwer zu vermitteln. Für Geringverdiener werden sanierte Bestände eine Option, wenn deren Miethöhe nicht mehr durch den Kapitaldienst geprägt sein muss.

   - in peripheren, innenstadtfernen Lagen (Schrumpfung von außen nach innen). Nur die kompakte und im Kern vitale Stadt ist auf Dauer sowohl attraktiv wie auch effizient.

- in städtebaulichen Zusammenhängen. (Mindestens komplette Gebäude, besser Gebäudegruppen und Quartiere). Die Perforierung von Siedlungsgebieten ist weder städtebaulich noch ökonomisch nachhaltig.

6. Wohnungsbestände von Eigentümern, die sich nicht am Stadtumbau beteiligen müssen trotzdem in der Stadtentwicklung thematisiert werden – auch wenn aus heutiger Sicht keine „Zugriffsmöglichkeiten" bestehen.

Neue Flächeninanspruchnahme sollte weitestgehend vermieden werden. Vorrang für neue Bedarfe hat Flächenrecycling. Dies gilt auch für die Ortsteile! Mit den Eingemeindungen trägt jeder Ortsteil eine Mitverantwortung für die Entwicklung der Gesamtstadt, ebenso wie die Kernstadt für ihre Ortsteile in der Verantwortung steht. Konkurrierende Flächen und Infrastrukturangebote müssen vermieden werden.

6.4 Handlungsbedarf nach Stadtquartieren

Aufbauend auf dem Leitbild und den Prinzipien des Stadtumbaus wurden für die einzelnen Stadtquartiere Ziele und Strategien formuliert, auf deren Grundlage sich der Umbaubedarf ergibt. Gegenüber dem Stadtentwicklungskonzept 2001 erfolgt folgende Änderung der Fördergebietskulisse:

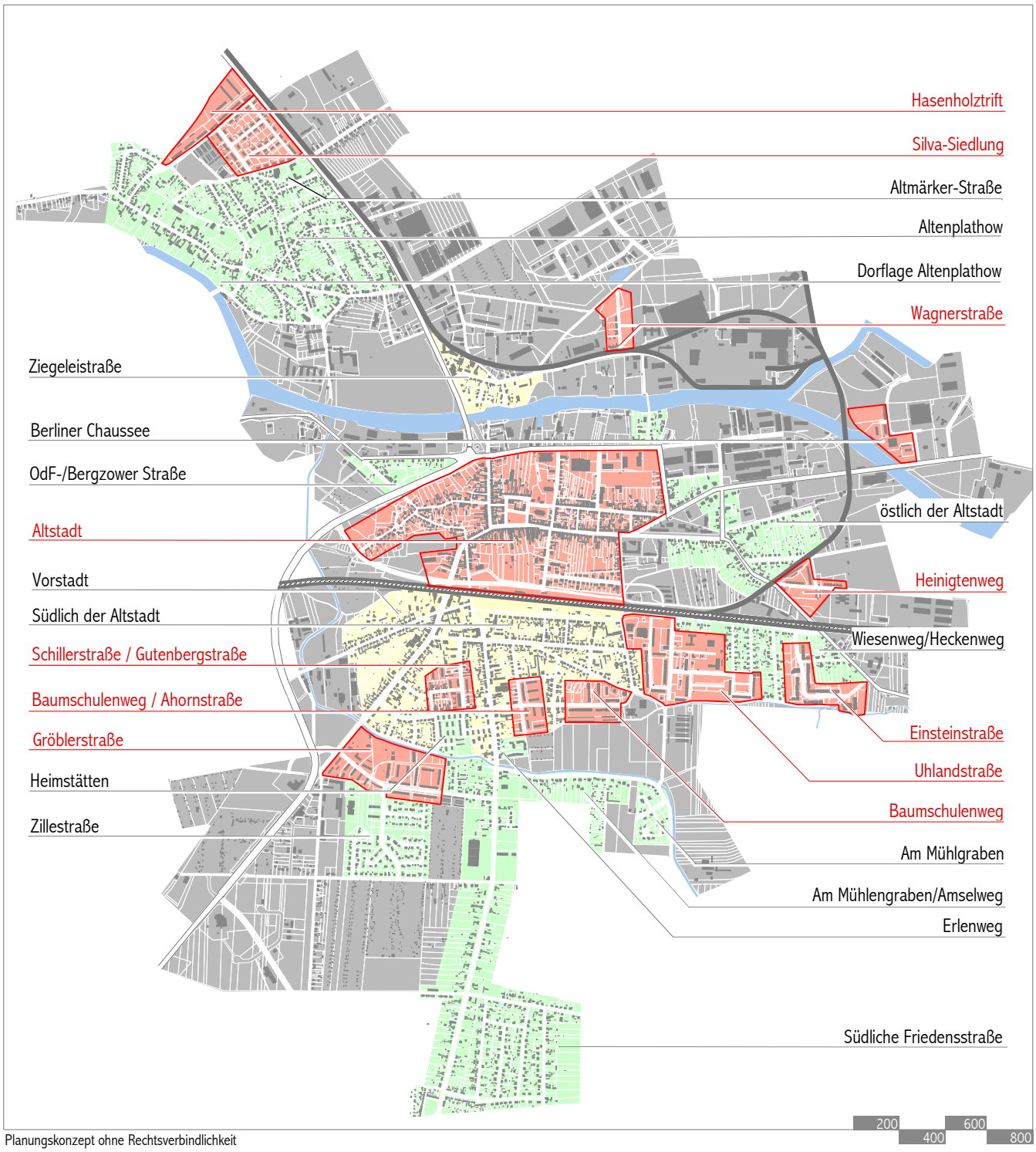
Die Stadtquartiere OdF-Straße/Bergzower Straße und Martha-Brautsch-Straße wechseln von der Kategorie „Stadtquartier mit vorrangiger Priorität" in die Kategorie „Konsolidiertes Stadtquartier". Die für die beiden Quartiere im Stadtentwicklungskonzept 2001 aufgestellten Ziele und Maßnahmen wurden umgesetzt. Beide Quartiere werden sich zukünftig eigenständig entwickeln.

Das Quartier Gröbler Straße wechselt von der Kategorie „Umzustrukturierendes Quartier ohne vorrangige Priorität" in die Kategorie „Umzustrukturierendes Quartier mit vorrangiger Priorität".

Die Quartiere Silva-Siedlung, Hasenholztrift, Baumschulenweg/Ahornstraße, und Schillerstraße/Gutenbergstraße[1] wechseln vom Status „Konsolidiertes Quartier" in die Kategorie „Umzustrukturierendes Quartier mit vorrangiger Priorität".

Ebenso neu als Fördergebiete definiert ist der Standort Berliner Chaussee mit wenigen Wohngebäuden in einem Gewerbegebiet.

[1] Die Änderung der Gebietskulisse für das Stadtquartier Schillerstraße/Gutenbergstraße erfolgte bereits per Stadtratsbeschluss im März 2008.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

- Konsolidierte Stadtquartiere
- Umzustrukturierende Quartiere ohne vorrangige Priorität
- Umzustrukturierende Quartiere mit vorrangiger Priorität
- Sonstige Siedlungsflächen

Stadtentwicklungskonzept Genthin

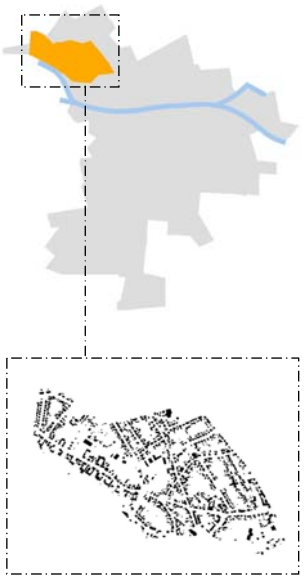
Fortschreibung 2008/09

Fördergebietskulisse

www.stephan-westermann.de

Konsolidierte Stadtquartiere

Altenplathow/Dorflage Altenplathow



Altenplathow, in 1920er Jahren nach Genthin eingemeindet, bildet funktional und räumlich einen eigenen Ortsteil. Das Ortsbild ist geprägt durch die historische Ortslage und das östlich anschließende großflächige Eigenheimgebiet aus der Vorkriegszeit. Eine klar definierte Mitte bzw. einen ausweisbaren zentralen Dorfkern besitzt der Stadtteil nicht.

2007 lebten 148 Menschen in der historischen Ortslage und 1.222 Menschen im weiteren Altenplathow. Im Jahr 2001 waren es nur 1.060 Personen. Dies bedeutet einen Bevölkerungsgewinn von 23 Prozent, wahrscheinlich überwiegend durch Nachverdichtungen des Stadtteils mit Eigenheimen begründet. Mit einem Anteil von 35 Prozent stellte die Altersgruppe der 45 bis 65 Jährigen den größten Anteil im Quartier. Dafür waren junge Genthiner unter 25 Jahren unterrepräsentiert.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Altenplathow	2	8	9	24	35	22	1.370
Kernstadt	4	8	10	25	29	24	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

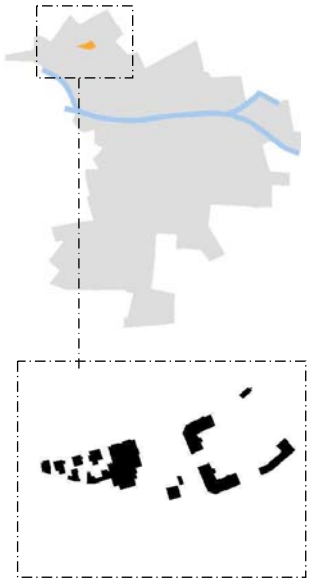
Der Ortsteil verfügt über insgesamt 613 Wohnungen, ganz überwiegend in Eigenheimen. Mit der Kita „Max und Moritz“ befindet sich in Altenplathow eine der größten Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt. Des Weiteren befindet sich die Grundschule „Adolph Diesterweg“ im Stadtquartier. Die ehemalige Sekundarschule wurde geschlossen.

Stärken	Schwächen
dörfliche Strukturen, geschlossenes Ortsbild	störendes Betonwerk im Süden
Grundschule und Kita im Quartier	vereinzelt leer stehendes Gewerbe
unmittelbarer Übergang in Landschaft	kein klar erkennbares Zentrum
Volkspark im Süden	
keine Hauptverkehrsstraßen im Quartier	
Nahversorger am Quartiersrand sowie kleine Läden mit Waren des täglichen Bedarfs	

Ziele 2001: Bestandsentwicklung und maßvolle Arrondierung; Schließung von Baulücken; neue Entwicklungsimpulse für den Stadtteil und die gesamte Stadt durch die Verlagerung des Betonwerkes.

Ziele 2008: Die Nachverdichtungspotentiale in erster Reihe dürften weitestgehend ausgereizt sein. Eine Nachverdichtung der inneren Strukturen sollte nicht befördert werden. Die Verlagerung des Betonwerks sowie die Fortführung des Uferwegs am Kanal bleiben Ziele der Stadtentwicklung.

Altmärker Straße



Das Quartier Altmärker Straße liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt zwischen Altenplathow und der Silva-Siedlung direkt an der Bundesstraße 107. In den 1990er Jahren wurden hier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser neu errichtet.

2007 lebten 175 Menschen im Quartier. Gegenüber dem Jahr 2000 stieg die Einwohnerzahl. Über 65 Jährige waren überproportional stark im Quartier vertreten.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Altmärker Str.	3	9	6	27	24	31	175
Kernstadt	4	8	10	25	29	24	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

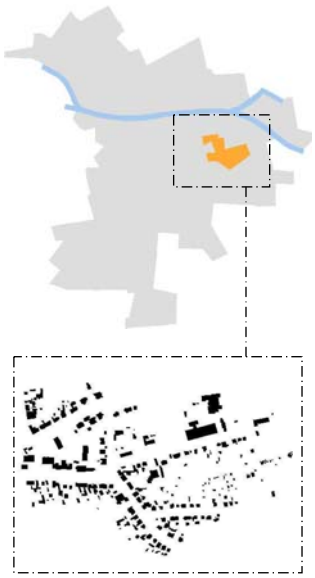
Insgesamt befinden sich 52 Wohnungen im Quartier. Davon 48 in Mehrfamilienhäusern der 1990er Jahre. Unmittelbar im Wohngebiet befindet sich ein Nahversorger.

Stärken	Schwächen
Nahversorger in unmittelbarer Nähe	Nähe zu Bundesstraße
Nähe zu Grundschule und Kita	Entfernung zu Innenstadt

Im Quartier Altmärker Straße besteht kein Handlungsbedarf.

Martha-Brautzsch-Straße: Für den Einzelstandort Martha-Brautzsch-Straße besteht nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf. Das Quartier soll weiterhin Ausgangspunkt für eine Weiterentwicklung des Bereichs zwischen Henkel- und Genthinerbrücke sein.

Östlich der Altstadt



Das Stadtquartier ist durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt. Im Norden und Nordosten grenzen zwei Gewerbegebiete unmittelbar an das Quartier. Aufgrund der zahlreichen Gärten, dem straßenbegleitendem Grün und dem Friedhof besitzt der Stadtteil eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität. Mit zahlreichen Sportanlagen und dem Schwimmbad weist das Quartier eine in der Stadt einmalige Dichte an Freizeit- und Naherholungseinrichtungen auf.

Im Jahr 2007 lebten 428 Personen im Gebiet. Die Alterstruktur entsprach in etwa dem Durchschnitt der Kernstadt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
östl. der Altstadt	6	8	9	28	26	23	428
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

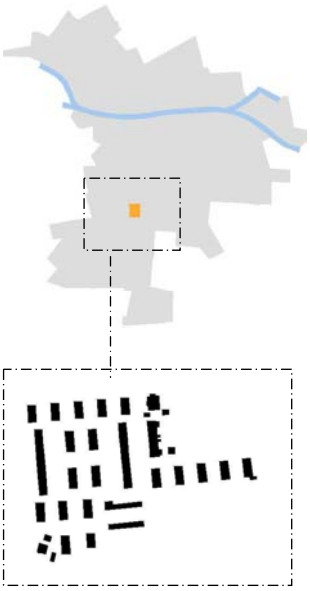
(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Im Quartier befinden sich etwa 250 Wohnungen, zumeist in Mehrfamilienhäusern. Mit der Berufsbildenden Schule sowie den Kitas „Birkenwäldchen“ und „Sonnenschein“ befinden sich drei Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Gebiet. Die Nahversorgung erfolgt durch Einrichtungen in der Altstadt sowie der Geschwister-Scholl-Straße.

Stärken	Schwächen
Sport- und Freizeiteinrichtungen	relativ hohes Verkehrsaufkommen
Nähe zu Innenstadt	kein größerer Nahversorger im Quartier
Gemeinweseneinrichtungen	Nähe zu Gewerbegebieten

Ziel 2001: Das Stadtquartier wird sich durch die Grundeigentümer aus eigener Kraft und planungsrechtlich nach § 34 BauGB entwickeln. Fortsetzung der bestandsorientierten Sanierung und Modernisierung der Wohnungssubstanz. In Einzelfallentscheidungen sind bei maroder Bausubstanz auch Ersatzbauten denkbar.

Ziele 2008: An den Zielen 2001 wird festgehalten.



Heimstätten

Wohnungssuchende schlossen sich in den 1920er Jahren in der Heimstättenbewegung zusammen, um preiswerten Wohnraum zu schaffen. Daraufhin entstanden nördlich des Mühlengrabens in der Zeppelinstraße, Reuterstraße, Beethovenstraße und Lessingstraße zahlreiche Mehrfamilienhäuser. Große Grünflächen in den Wohnhöfen und ansprechende städtebauliche Situationen durch Toreingänge und Straßenbaumpflanzungen prägen das Wohnumfeld.

Im Jahr 2007 lebten im Quartier Heimstätten 168 Menschen. 26 bis 45 Jährige waren unterproportional im Quartier vertreten. Mit einem Anteil von 16 Prozent wohnten überdurchschnittlich viele Haushaltsgründer im Alter zwischen 19 und 25 Jahren im Quartier.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Heimstätten	5	7	16	21	29	22	168
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Im Gebiet befinden sich 137 Wohnungen. Davon 126 im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft. Im Juli 2008 standen 14 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 11 Prozent. Gegenüber dem Jahr 2000 konnte somit durch die vorangeschrittene Modernisierung und Sanierung der Objekte die Leerstandsquote mehr als halbiert werden.

Leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
14 / 126	24 Prozent / 11 Prozent

(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

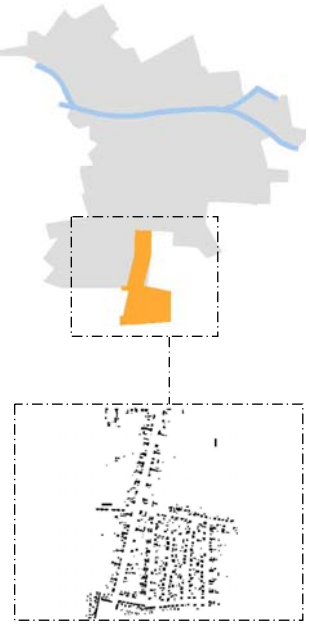
Nahversorger und Gemeinwesenseinrichtungen befinden sich nicht direkt im Quartier. Der nächstgelegene Discounter liegt am Einzelhandelsstandort Friedenstraße.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Mühlengraben (Grünzug)	Entfernung zu Innenstadt
sanierte Bestände	kein größerer Nahversorger im Quartier
attraktives Wohnumfeld	Entfernung zu Schulstandorten

Ziele 2001: Abschluss der Sanierungsarbeiten im Siedlungsgebiet; Qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes.

Ziele 2008: Das Quartier bleibt im Bestand des Genthiner Wohnungsmarktes. Derzeit besteht kein Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus.

Südliche Friedenstraße



Im Zuge der Siedlungserweiterung entstanden in den 1920er Jahren eingeschossige Backsteinhäuser entlang der Friedenstraße. Im Süden schließt das Gebiet mit mehreren Straßenzügen (Tulpenweg, Nelkenweg, Blumenweg, An den Fuchsbergen u.a.) mit Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baualters ab.

Im Jahr 2007 zählte das Eigenheimgebiet 617 Einwohner. Die Altersgruppe der 26 bis 45 Jährigen stellte dabei mit 35 Prozent den größten Bevölkerungsanteil. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren lag auf dem Niveau der Kernstadt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Südl. Friedenstr.	3	9	11	35	23	19	617
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

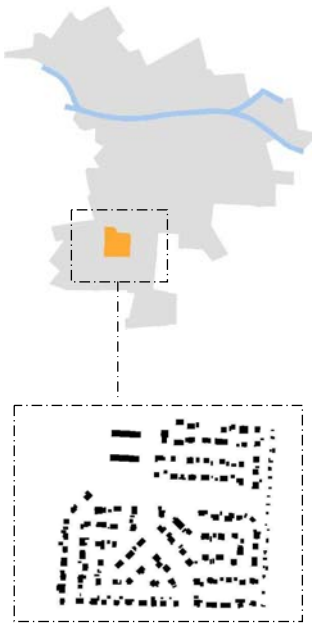
Insgesamt befinden sich in dem Wohngebiet 269 Wohnungen. Gegenwärtig stehen noch etwa sechs Bauplätze zur Verfügung. Im Quartier gibt es keine Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen. Der nächstgelegene Discounter liegt unmittelbar nördlich des Quartiers. Die Entfernung zu Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen ist hoch.

Stärken	Schwächen
angrenzende Landschaftszüge	Entfernung zu Kitas und Schulen
hohe Wohnqualität	Entfernung zur Innenstadt

Ziele 2001: Bestandsentwicklung und maßvolle Lückenschließung. Keine räumliche Weiterentwicklung des Gebiets.

Ziele 2008: An den Zielen 2001 wird festgehalten.

Zillestraße



Das Wohnquartier entstand zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen in den 1990er Jahren südlich der Gröblerstraße. Östlich und südlich an das Wohngebiet grenzen Kleingärten. Im Westen, entlang der Straße Birkheide, befinden sich gewerblich genutzte Flächen und Gebäude. Insgesamt entstanden hier 104 Eigenheime. Neben den zahlreichen Einfamilienhäusern befinden sich auch zwei Wohnblöcke mit Eigentumswohnungen im Quartier.

Im Jahr 2007 lebten 416 Menschen im Quartier. In dem jungen Eigenheimgebiet wohnten viele Bauherren mit ihren Kindern. Der Anteil 25 bis 65 Jähriger und unter 18 Jähriger lag entsprechend überdurchschnittlich hoch. Über 65 Jährige waren unterproportional vertreten.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Zillestraße	3	11	9	31	35	11	413
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

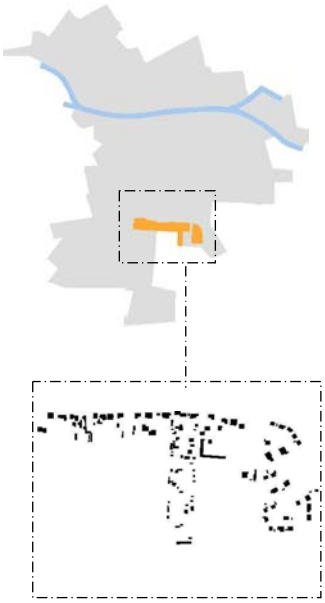
(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Zwei Bauplätze stehen zur Nachverdichtung noch zur Verfügung. Gemeinweseneinrichtungen und Nahversorger befinden sich in den angrenzenden Quartieren.

Stärken	Schwächen
hohe Wohnqualität	Gewerbeflächen im Westen
	Entfernung zur Innenstadt
	Entfernung zu Schulen

Die Gebietsentwicklung ist weitgehend abgeschlossen.

Am Mühlengraben / Amselweg



Aufgrund der reizvollen Lage entstanden entlang des südlichen Mühlengrabens in den 1920er Jahren Einfamilienhäuser. In Fortsetzung daran wurde nach 1990 von der Stadt die Bebauungspläne Nr. 203 und Nr. 204 für die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen aufgestellt. Der Plan Nr. 204 wurde in seiner Abgrenzung nachfolgend wieder verkleinert und als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204/1 „Mühlengraben Ost“ mit 40 Wohnungen weitergeführt.

Im Jahr 2007 wohnten Am Mühlengraben und im Amselweg 234 Menschen. Mit einem Anteil von etwa 32 Prozent stellten die 46 bis 65 Jährigen die stärkste Bevölkerungsgruppe. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwischen 7 und 25 Jahren sowie Senioren lag leicht unter dem kernstädtischen Durchschnitt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Am Mühlengraben/Amselweg	4	8	8	29	32	19	234
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

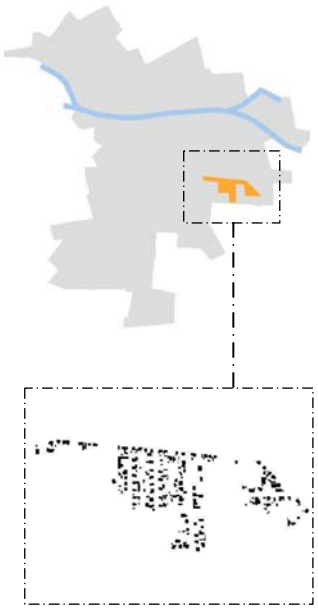
Insgesamt befanden sich im Gebiet 94 Wohnungen. Im Amselweg stehen für zukünftige Eigenheime weitere 13 Bauplätze zur Verfügung. In dem Eigenheimgebiet befinden sich keine Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen. Der nächste Discounter befindet sich in der Friedenstraße.

Stärken	Schwächen
Mühlgraben, angrenzende Landschaft	Entfernung zur Innenstadt
ruhige Lage	Entfernung zu Schulen

Ziele 2001: Die beplanten Gebiete sind bei Bedarf mit den vorgesehenen Baustrukturen fortzusetzen. Die Flächen, welche die Bebauungspläne Nr. 203 und Nr. 204 umfassen, stellen für Genthin langfristige Wohnbaulandreserven dar. Die Bearbeitung der Bebauungspläne wird ausgesetzt und erst bei Bedarf weiter verfolgt.

Ziele 2008: Bei Bedarf erfolgt lediglich eine Nachverdichtung auf bereits erschlossenen und vorhandenen Bauplätzen im Quartier. Angesichts des bestehenden Überangebotes an Bauflächen sowie der Lage am Stadtrand werden die ausgesetzten Bebauungspläne Nr. 203 und Nr. 204 aufgehoben.

Wiesenweg / Heckenweg



In den 1920er Jahren wurde die Stadterweiterung südlich der Bahnlinie fortgesetzt. In der Aderlake, im Wiesenweg sowie im Heckenweg und An den Fließgärten entstanden für die Zeit typische eingeschossige Wohnhäuser mit Gartengrundstücken. In unmittelbarer Nachbarschaft entstanden in der Uhlandstraße und Einsteinstraße zwischen 1976 und 1990 zwei dichte Plattenbauquartiere. In den letzten Jahren kam es vereinzelt zu Nachverdichtungen durch neue Eigenheime.

Im Jahr 2007 lebten 210 Genthiner im Quartier. Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre waren mit einem Anteil von 8 Prozent unterproportional vertreten. Die Gruppe der 26 bis 65 war dagegen mit einem Anteil von 50 Prozent im Vergleich zur Kernstadt überproportional vertreten.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Wiesenweg	1	7	8	28	32	24	210
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

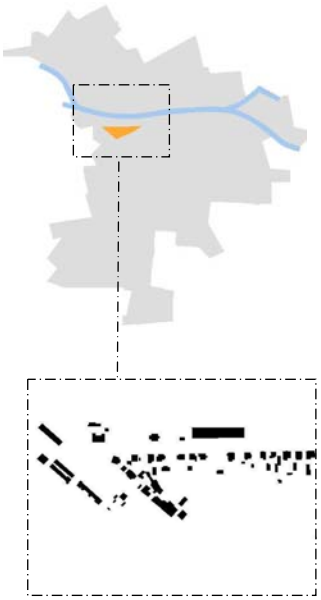
Insgesamt befinden sich im Jahr 2008 69 Wohnungen im Gebiet. Mit der Grundschule Uhland und der Kita „Zwergenland“ liegen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zwei Nahversorger.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Bahnhof und Innenstadt	städtebauliche Missstände durch unmittelbar angrenzende Plattenbauten An den Fließgärten
Nähe zu Gemeinweseneinrichtungen	Lage an Bahntrasse
Nähe zu Nahversorgern	

Ziele 2001: Durch den Stadtumbau wird die Ein- und Zweifamilienhausstruktur langfristig weiterentwickelt. Auf den Abrissflächen in der Einstein- und Uhlandstraße sollen durch 30 neue Baugrundstücke die Eigenheimstrukturen aus den 1920er Jahren weitergeführt werden.

Ziele 2008: An den Zielen von 2001 wird grundsätzlich festgehalten. Aufgrund geringer Bauflächennachfrage werden die wieder zu bebauenden Areale aber deutlich reduziert. Entlang des Grünen Weges soll der extensiv gestaltete Grünzug des Fließgrabens erweitert werden.

OdF-/ Bergzower Straße



Das Quartier Straße der Opfer des Faschismus (OdF-)/Bergzower Straße liegt westlich der Altstadt. Im Norden und Nordwesten befinden sich die Werft sowie Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen. Im Süden und Südwesten grenzen ein Garagenkomplex und Kleingärten an die offene Wald- und Wiesenlandschaft. Das kleine Wohnquartier ist durch Siedlungshäuser aus den 1920er Jahren geprägt. Im Jahr 2005 wurde ein Wohnblock mit 48 Wohnungen abgerissen.

2007 lebten im Quartier 58 Personen. Mit 29 Prozent war die Altersgruppe der über 65 Jährigen deutlich überrepräsentiert. Der Anteil Kinder und Jugendlicher zwischen 7 und 25 Jahren war dafür im Vergleich zur Kernstadt unterproportional.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
OdF-/Bergzower Str	5	3	7	26	29	29	58
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Im Quartier befinden sich 26 Wohnungen. Einschließlich der Bauflächen in der Ergänzungsatzung Odf-Straße befinden sich entlang der OdF-Straße noch etwa 6 Bauplätze.

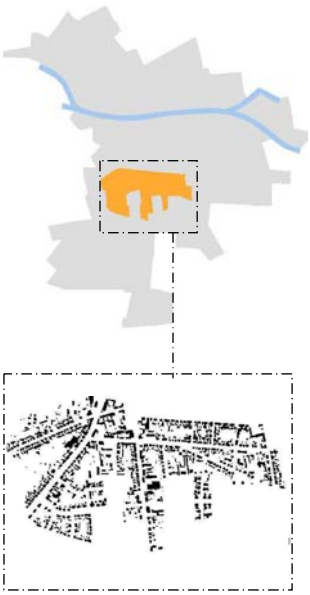
Stärken	Schwächen
verkehrsberuhigt	historische Anbindung an Innenstadt durch Umgehungsstraße abgeschnitten
Nähe zu Innenstadt	Blick auf Garagenkomplex
Nähe zu Nahversorgern	Werft im Norden
Nähe zu offener Landschaft	

Ziele 2001: Stabilisierung des Wohnquartiers durch Rückbau des Wohngebäudes OdF-Straße 49 a-f, Wohnumfeldverbesserung durch Ordnungsmaßnahmen auf dem Gelände der Werft. Langfristig sind für die Gestaltung eines Zugangs zum Kanal und für die Schaffung eines Uferweges von der Genthiner Brücke bis zum Altenplathower Kanal baurechtliche Planungsschritte vorzubereiten.

Ziele 2008: Akuter Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus besteht an diesem Standort nicht mehr. Das Quartier ist durch Nachverdichtung entlang der OdF-Straße als innenstadtnaher Eigenheimstandort weiterzuentwickeln.

Umzustrukturierende Quartiere ohne vorrangige Priorität

Südlich der Altstadt / Vorstadt



Das Stadtquartier ist geprägt durch eine geschlossene, gründerzeitliche Mehrfamilienhausbebauung, welche ortsauswärts entlang der Straße der Freundschaft und Magdeburgerstraße in Einzelhausbebauung übergeht. Seit der Schließung des Bahnübergangs im Bereich Magdeburger-/ Friedenstraße ist das Quartier nur noch durch eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer direkt aus Richtung Innenstadt erreichbar. Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten des Gebäudebestandes sind seit dem Jahr 2000 weiter vorangeschritten.

2007 lebten 1.669 Menschen im Quartier. Die Altersstruktur des Quartiers entsprach im Wesentlichen dem Durchschnitt der Kernstadt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
südl. der Altstadt	3	7	9	27	30	24	1.669
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Im Stadtteil (inkl. Straße der Freundschaft) befinden sich 814 Wohnungen. Bis auf einzelne kleine Läden finden sich Kitas, Schulen und Nahversorger nur in angrenzenden Quartieren.

Stärken	Schwächen
seit Sperrung der Magdeburger Straße ruhige Wohnlage	nur über Fußgängertunnel mit Innenstadt verbunden
Nähe zu Innenstadt	kein größerer Nahversorger im Quartier
Nähe zu Bahnhof	Gleisanlagen im Norden

Ziele 2001: Fortführung der behutsamen Sanierung und Modernisierung des gründerzeitlich geprägten Gebiets. Langfristig wird eine bessere Einbindung des Bahnhofs in die Stadt angestrebt. Vereinzelte Lückenschließungen zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie Abriss maroder Bausubstanz sind möglich.

Ziele 2008: Im Quartier herrscht kein akuter Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden fortgesetzt. Die Nachverdichtungspotentiale in erster Reihe dürften weitestgehend ausgereizt sein. Die Öffnung des ehemaligen Bahnübergangs Poststraße ist zu prüfen.

Ziegeleistraße

Das kleine Quartier ist einer der wenigen Standorte in der Stadt, an dem sich Wohnhäuser unmittelbar am Kanal befinden. Nördlich und westlich grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an, die zum Teil brach liegen. Östlich des Quartiers liegen Grundstücke mit hohem Grünanteil.

In der Ziegeleistraße lebten im Jahr 2007 124 Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2000 war dies ein Rückgang um 14 Prozent bzw. 20 Personen. Mit einem Anteil von 38 Prozent war die Gruppe der 45-65 Jährigen im Quartier sehr stark vertreten.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Ziegeleistraße	6	5	7	22	38	22	124
Kernstadt	4	8	10	25	29	24	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Im Quartier befinden sich 65 Wohnungen, hauptsächlich in Eigenheimen. Die Versorgung durch Schulen, Kitas und Nahversorger wird durch angrenzende Quartiere gewährleistet.

Stärken	Schwächen
Lage am Kanal	Hauptverkehrsstraße B 107 im Westen
Nähe zu Innenstadt und Volkspark	Straßen und Radwege in schlechtem Zustand
Nähe zu Nahversorgern	Angrenzende Industrie- und Gewerbeflächen

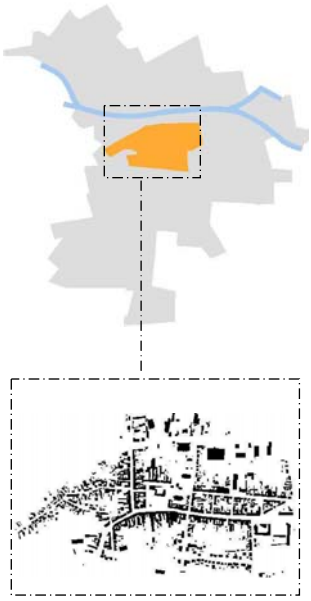
Ziele 2001: Sicherung des Wohnungsbestandes in seinen gemischten Baustrukturen; Wohnquartier mit Entwicklungspotentialen. Die ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen sollen langfristig für eine Wohnnutzung vorbereitet werden.

Ziele 2008: Aufgrund der geringen Bautätigkeit in Genthin und der verhaltenen Entwicklungsperspektive wird der Ausbau der Wohnfunktion an diesem Standort nicht weiter verfolgt. Brachflächen, für die keine gewerbliche Neunutzung absehbar ist, sollten renaturiert werden.

Akuter Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus besteht an diesem Standort nicht.

Umzustrukturierende Quartiere mit vorrangiger Priorität

Altstadt



Der Stadtkern, geprägt durch zweigeschossige Straßenbebauung, ist gut erhalten und weist nur wenige Baulücken auf. In der Genthiner Altstadt befindet sich das kommerzielle und administrative Zentrum der Stadt. In den Hauptstraßen befinden sich zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Westen der Altstadt liegt das dörflich geprägte Stadtquartier Berg-Genthin. Östlich und südlich der Kernstadt befinden sich städtisch geprägte Wohnformen. Im Norden grenzt die Geschwister-Scholl-Straße mit gewerblichen Einrichtungen und großflächigem Einzelhandel an. Durch den Ausbau der Bahntrasse Berlin-Magdeburg wurde die Verbindung mit den südlichen Wohnquartieren abgeschnitten. Lediglich durch zwei Fußgängertunnel in der Magdeburger Straße und am Bahnhof sowie die Fußgängerüberführung in der Uhlandstraße sind diese Quartiere erreichbar. Mit dem PKW muss die Umgehungsstraße im Westen bzw. die Karowerstraße im Osten genutzt werden.

Um die städtebaulichen Missstände zu beheben wurde die Innenstadt in den 1990er Jahren als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt. Seitdem wurden in der Altstadt zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die Erneuerung des Rad- und Fußwegenetzes sowie die Verbesserung der öffentlichen Plätze und Grünflächen konnte die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Mit dem neu gestalteten Marktplatz befindet sich im Zentrum ein öffentlicher Platz, der als zentraler Treffpunkt für die Genthiner dient. Durch den Bau der Umgehungsstraße konnte die Verkehrsbelastung deutlich gesenkt werden.

Zum 31.12.2007 lebten in der Altstadt 1.505 Menschen. Damit wohnte jeder zehnte Genthiner in der Innenstadt. Die stärkste Bevölkerungsgruppe bildeten mit 29 Prozent die 26 bis 45 Jährigen. Mit einem Anteil der unter 18 Jährigen von 15 Prozent lag der Anteil der Kinder und Jugendlichen in der Innenstadt überdurchschnittlich hoch. Senioren waren mit einem Anteil von 16 Prozent unterproportional vertreten.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Altstadt	4	11	13	29	27	16	1.505
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

In der Altstadt Genthins befinden sich etwa 980 Wohnungen. Von den wenigen Objekten im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft (21 Wohnungen) standen im Juli 2008 5 Wohnungen leer.

In der Kernstadt befinden sich neben zahlreichen Dienstleistungseinrichtungen mit dem Bismarckgymnasium, der Stadt- und Kreisbibliothek sowie drei Jugendfreizeiteinrichtungen bedeutende Gemeinweseneinrichtungen. Die kleinteilige Geschäftsstruktur der Altstadt hat durch die nach 1990 angesiedelte neuen Discounter in der Geschwister-Scholl-Straße nördlich der Altstadt starke Konkurrenz erhalten.

Stärken	Schwächen
Bedeutung als Versorgungszentrum	vereinzelt leer stehende Gebäude
kommerzielles und administratives Zentrum	südliche Quartiere nur zu Fuß direkt erreichbar
Sitz wichtiger Gemeinweseneinrichtungen	konkurrierender Einzelhandel in der Geschwister-Scholl-Straße
Sanierung- und Modernisierungsstand	
Verkehrsberuhigt	
neu gestalteter Marktplatz als zentraler Treffpunkt	

Ziele 2001: Stärkung der Innenstadt als Mittelpunkt für die einzelnen Stadtteile und für die Umlandgemeinden; Stärkung der Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion; Fortsetzung der Innenstadtsanierung - Qualitative Verbesserung und Weiterentwicklung des Stadtkerns; Erhalt der Blockstruktur mit innen liegenden Gärten; Weiterentwicklung städtischer Zentrumsfunktionen in Richtung Elbe-Havel-Kanal; Verbesserung der stadtstrukturellen Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen.

Ziele 2008: An den Zielen 2001 wird festgehalten. Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Altstadt und den südlichen Stadtquartieren ist eine ebenerdige Querung der Gleisanlagen wünschenswert, z.B. die Reaktivierung des ehemaligen Bahnübergangs in der Poststraße.

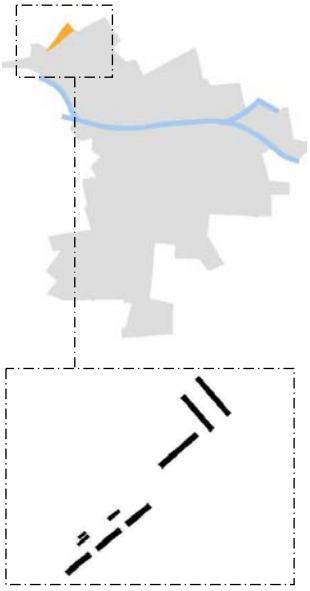
Einzelstandorte

Wagnerstraße: Der Einzelstandort im Norden der Stadt entstand in den 1920er Jahren für die Arbeiter des Henkelwerkes. Unmittelbar an das Quartier grenzen Gewerbe-, Brach- und Grünflächen. Zwei in den 1970er Jahren errichtete viergeschossige Plattenbauten im Norden wurden aufgrund des hohen Leerstandes im Jahr 2003 abgerissen. Die frei gefallenen Flächen wurden anschließend begrünt.

Berliner Chaussee 39, 41: Der Wohnblock in der Berliner Chaussee und ein benachbartes Wohnheim liegen an der Bundesstraße 1 im Industriepark Ost.

Ziel: Die peripheren Wohnstandorte Wagnerstraße und Berliner Chaussee in überwiegend gewerblich geprägtem Umfeld sollen nicht weiter entwickelt werden. Eine Rückbauoption besteht aufgrund der Eigentümerstruktur derzeit nicht, wäre aber im Sinne der gewünschten Konzentration von Wohnen und des Abbaus von Versorgungsleistungen sinnvoll.

Hasenholztrift



Das Quartier Hasenholztrift ist das nördlichste Wohnquartier der Kernstadt und grenzt an große Waldflächen. Südwestlich des Quartiers befindet sich ein großer Garagenkomplex. Im Zuge des DDR-Wohnungsbaus entstanden hier in den 1960er und 1970er Jahren drei- und viergeschossige Wohnblöcke, die mittlerweile saniert und modernisiert wurden.

Im Jahr 2007 lebten in dem Wohngebiet 476 Menschen. Die Altersstruktur des Quartiers entspricht in etwa dem der Kernstadt. Allerdings gibt es innerhalb des Quartiers erhebliche Ungleichverteilungen. Während in den nordöstlichen drei Blöcken viele Familien mit Kindern wohnen, ist der Altersstruktur der südwestlichen drei Blöcke stark durch älteren Bewohner geprägt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Hasenholztrift	4	8	10	23	30	25	476
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Lediglich 3 Prozent der insgesamt 216 Wohnungen standen im Juli 2008 leer. Die Leerstandquote blieb damit gegenüber dem Jahr 2001 stabil.

Leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
6 / 216	2 Prozent / 3 Prozent

(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

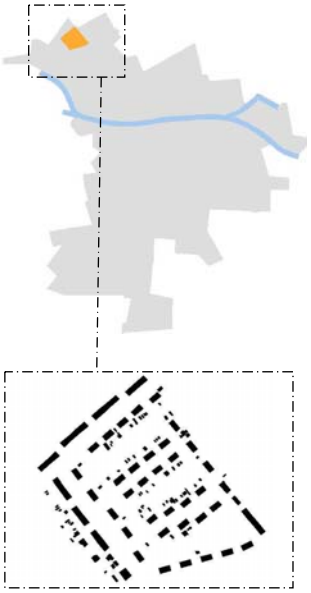
Im Quartier gibt es keine Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen. Eine Grundschule sowie eine Kita befinden sich im benachbarten Stadtteil Altenplathow. Der nächstgelegene Discounter ist in der Altmärker Straße.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Wald und Landschaft	Entfernung zu Innenstadt
sanierte und modernisierte Bestände	Garagenkomplex im Süden
	Entfernung zu weiterführenden Schulen

Ziele 2001: Die Siedlungsgebiete im Norden Genthins entwickeln sich im Bestand. Die Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden werden abgeschlossen. Schwerpunkt der Weiterentwicklung des Gebiets ist die qualitative Wohnumfeldverbesserung durch Straßenerneuerung, Umgestaltung des Garagenkomplexes, Verbesserung der Wegeführung in den angrenzenden Freiraum.

Ziele 2008: Kurz- und mittelfristig gibt es keinen Handlungsbedarf am Standort. Aufgrund der peripheren Lage des Quartiers sollte hier die Wohndichte langfristig reduziert werden.

Silva-Siedlung



Die Silva-Siedlung entstand in den 1930er Jahren im Zuge der nördlichen Stadterweiterung. Etwa ein Drittel der 332 Wohnungen in den zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern befindet sich im privaten Einzeleigentum. Einzelne Gebäude im Hasenholztrift sind von hohem Leerstand geprägt oder stehen komplett leer. Als Ursache kann die Sanierung der Siedlung in den 1990er Jahren benannt werden, die offensichtliche Mängel aufweist.

Im Jahr 2007 lebten 410 Menschen in der Silva-Siedlung. Personen im Alter zwischen 26 und 45 waren überdurchschnittlich stärker vertreten, der Anteil 7 bis 18 Jähriger war in Vergleich zur Kernstadt unterproportional.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Silva-Siedlung	4	6	9	30	27	24	410
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

9 Prozent der 332 Wohnungen standen im Juli 2008 leer, gegenüber keinen registrierten Leerständen im Jahr 2000.

Leere WE / WE gesamt	Leerstandsquote 2000 / 2008
28 / 332	0 Prozent / 9 Prozent

(Quelle: Eigene Erhebung, Stand Juli 2008)

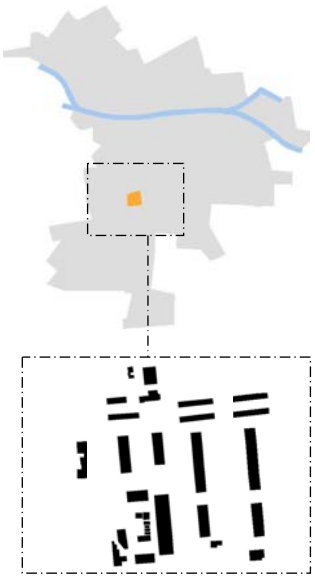
In der Silva-Siedlung gibt es keine Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen. Eine Grundschule sowie eine Kita befinden sich im benachbarten Stadtteil Altenplathow. Der nächstgelegene Discounter liegt in der Altmärker Straße. Weiterführende Schulen befinden sich in einiger Entfernung.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Grundschule und Kita	hohe Leerstände in der Straße Im Hasenholztrift
Nähe zu Nahversorger	schlechter Zustand der Straßen und Gehwege
	Entfernung zur Innenstadt
	Entfernung zu weiterführenden Schulen

Ziele 2001: Das Siedlungsgebiet entwickelt sich im Bestand. Die Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden werden abgeschlossen. Schwerpunkt der Weiterentwicklung des Gebiets ist die qualitative Wohnumfeldverbesserung.

Ziele 2008: Die weitere Entwicklung des Quartiers ist zu beobachten. Die Sanierung und Modernisierung der Objekte sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes sind weiter voranzutreiben. Im Falle einer Verschlechterung der Leerstandssituation bildet der Abriss und Rückbau kompletter Quartierssegmente eine Option. Der Abriss einzelner Objekte und die damit verbundene Perforierung der Quartiersstruktur ist zu vermeiden.

Schiller-/Gutenbergstraße



Das Quartier Schiller-/Gutenbergstraße liegt in der südlichen Vorstadt. Das Wohnquartier ist durch gemischte Bauformen geprägt. Während sich im Westen vorrangig Einfamilienhäuser befinden, dominieren im Osten entlang der Schillerstraße Mehrfamilienhäuser aus den 1950er und 1970er Jahren.

Insgesamt wohnten im Jahr 2007 180 Personen im Gebiet. Das Quartier ist stark überaltert. Mit einem Anteil von 41 Prozent wohnten überdurchschnittlich viele Senioren in dem Quartier. Unter 18 Jährige waren mit einem Anteil von 4 Prozent stark unterproportional vertreten.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Schiller-/Gutenbergstr.	1	3	7	16	32	41	180
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Im Quartier befinden sich 127 Wohnungen, davon 104 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Juli 2008 standen im Quartier 23 Wohnungen leer. Der Leerstand ist dabei auf einen sanierungsbedingten Leerzug des Gebäudes Schillerstraße 9-15 zurückzuführen. Bis auf dieses Objekt sind alle Wohngebäude der organisierten Wohnungswirtschaft saniert.

leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
23 / 104	11 Prozent / 23 Prozent

(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

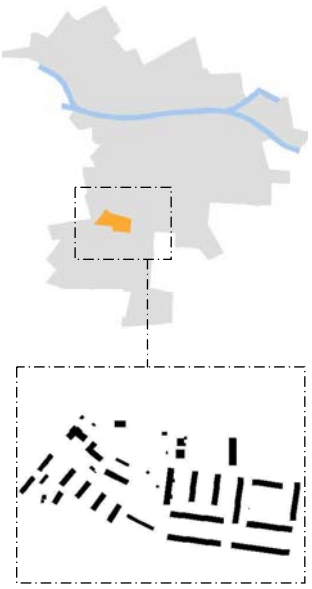
Im Quartier gibt es keine Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen. Der nächste Nahversorger befindet sich in der Friedensstraße. Die nächst gelegenen Kita- und Schulstandorte in der Gröbler Straße, Uhlandstraße und im Baumschulenweg sind schnell erreichbar.

Stärken	Schwächen
attraktives Wohnumfeld	hoher Anteil älterer Bewohner
Nähe zu Bahnhof	kein Nahversorger im Quartier

Ziele 2001: Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten im Siedlungsgebiet; Qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes.

Ziele 2008: Altersgerechte Sanierung und Modernisierung des Wohnblocks Schillerstraße 9-15**.** Angesichts der hohen Überalterung sind bei wohnungswirtschaftlichen wie städtebaulichen Maßnahmen die besonderen Bedürfnisse älterer Mieter zu berücksichtigen.

Gröbler Straße



Das Wohnquartier Gröbler Straße entstand in den 1950er, 60er und 70er Jahren. Geprägt ist das Quartier durch eine viergeschossige Zeilenbebauung. Die Bestände wurden in den letzten Jahren umfangreich saniert und die Wohnqualität durch Wohnumfeldverbesserungen erhöht. Der nördlich gelegene Mühlengraben ergänzt den hohen Grünanteil im Quartier.

Im Wohngebiet lebten im Jahr 2007 756 Personen. Mit 38 Prozent gab es einen überproportionalen Anteil über 65 Jähriger. 26 bis 65 Jährige waren im Vergleich zum Durchschnitt der Kernstadt unterproportional vertreten. Der Anteil unter 18 Jähriger lag 2007 bei nur 9 Prozent.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Gröbler Straße	5	4	8	20	25	38	756
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Insgesamt befanden sich 458 Wohnungen in diesem Wohngebiet, davon 400 Wohnungen im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft. Im Juli 2008 standen 19 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5 Prozent. Gegenüber dem Jahr 2008 (3 Prozent) konnte das Leerstandsniveau gehalten werden.

Leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
19 / 400	3 Prozent / 5 Prozent

(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

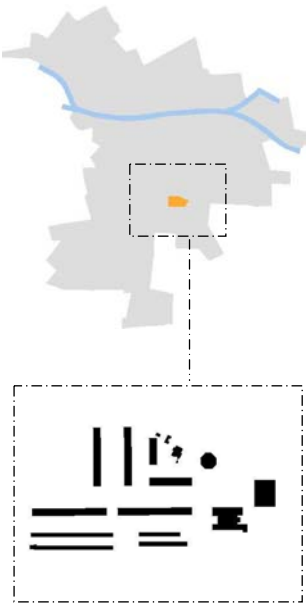
Im Quartier befindet sich keine Schule. Mit der Kita „Käthe Kollwitz“ ist jedoch die Betreuung der Kinder im Quartier gewährleistet. Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich im Einzelhandelsstandort Friedenstraße in 400 m Entfernung.

Stärken	Schwächen
Lage am Mühlengraben, viel Grün	hoher Anteil älterer Bewohner
sanierte und modernisierte Bestände	Entfernung zur Innenstadt
Kita im Quartier	Entfernung zu Schulen

Ziele 2001: Der Wohnungsbestand soll stabilisiert und langfristiger Bestandteil des Genthiner Wohnungsmarktes bleiben. Ständige Anpassung der Wohnstandards und -Qualität an Mieterbedürfnisse. Durchführung von Wohnumfeldverbesserungen.

Ziele 2008: Im Stadtquartier kann der Abbau des Wohnungsüberhangs langfristig zur Reduzierung der Wohndichte genutzt werden. Mögliche Abrissflächen können zur Weiterentwicklung angrenzender Eigenheimstrukturen dienen. Die Flächen entlang des Mühlengrabens sollen in Verbindung mit dem Ausbau des Grünflächensystems eine weitere Qualifizierung erfahren. Angesichts der hohen Überalterung sind bei zukünftigen Maßnahmen die Bedürfnisse älterer Mieter zu berücksichtigen sowie ein behutsamer Generationenwechsel in den Beständen anzustreben.

Baumschulenweg



Anfang der 1970er Jahren entstanden entlang des Baumschulenwegs Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Das Quartier liegt südlich der Bahntrasse und ist gut in die angrenzende gründerzeitliche Eigenheimbebauung sowie die Doppelhausstrukturen im Westen integriert. Im Süden befinden sich offene Wiesen, welche bis zum Mühlengraben reichen. Die Sanierung der Bestände ist abgeschlossen. Im Jahr 2006 wurden 96 Wohnungen abgerissen. Die Abrissflächen wurden begrünt.

Im Jahr 2007 lebten im Wohnquartier insgesamt 401 Menschen. Mit 31 Prozent waren über 65 Jährige überproportional im Quartier vertreten. Der Anteil der unter 18 Jährigen lag mit 11 Prozent unter dem Durchschnitt der Kernstadt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Baumschulenweg	5	6	9	22	27	31	401
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

7 Prozent der insgesamt 240 Wohnungen standen im Juli 2008 leer. Gegenüber dem Jahr 2001 konnte die Leerstandsquote um 13 Prozent gesenkt werden.

Leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
17 / 240	20 Prozent / 7 Prozent

(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

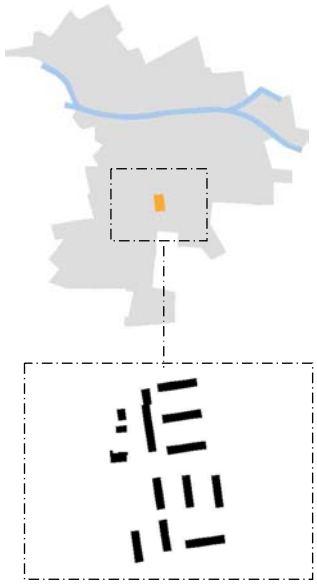
Im Südosten des Quartiers befindet sich die Sekundarschule Süd. Mit der Grundschule „Ludwig Uhland“ und der Kita „Zwergenland“ befinden sich im angrenzenden Quartier Uhlandstraße weitere Gemeinweseneinrichtungen. Das Wohngebiet verfügt jedoch über keinen Nahversorger. Die nächstgelegen Discounter befinden sich in der Mützelstraße/Uhlandstraße sowie der Friedenstraße.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Bahnhof und Innenstadt	Garagenkomplex im Süden
Nähe zu Gemeinweseneinrichtungen	kein Nahversorger im Quartier
sanierte und modernisierte Bestände	
städtebaulich integrierte Lage	

Ziele 2001: Stabilisierung des Quartiers durch punktuellen Rückbau im Baumschulenweg 25-35 und 37-47. Der überwiegende Wohnungsbestand in diesem Quartier sollte als Marktsegment in der Stadt erhalten bleiben. Stetige Verbesserung der Wohnqualität zur Stabilisierung des Bestandes.

Ziele 2008: Im Zuge des Abbaus des künftig erwarteten strukturellen Wohnungsüberhangs kann langfristig am Baumschulenweg die Wohndichte weiter reduziert werden. Die bereits bestehenden Abrissflächen im Nordosten des Quartiers können bei Bedarf als innerstädtischer Eigenheimstandort weiterentwickelt werden.

Baumschulenweg / Ahornstraße



Das Quartier liegt städtebaulich integriert im Siedlungsbereich südlich der Bahntrasse. Anfang der 1960er Jahren entstanden in Ergänzung des Mehrfamilienhausbaus in der Schillerstraße entlang der Straßen Baumschulenweg, Rotdornweg und Ahornstraße viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Im östlich gelegenen Akazienweg befinden sich Eigenheime in Form von Doppelhäusern. Südlich des Quartiers grenzen Kleingärten an.

Im Jahr 2007 zählte das Quartier 290 Einwohner. Das Wohnquartier ist stark überaltert, da zu einem großen Teil noch Erstmieter in den Wohnungen leben. Dementsprechend stellten die über 65 Jährigen mit einem Anteil von 54 Prozent die stärkste Bevölkerungsgruppe. Der Anteil der unter 25 Jährigen lag nur bei 6 Prozent und damit deutlich unter dem Durchschnitt der Kernstadt.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Baumschulenweg/Ahornstr.	1	3	2	18	22	54	290
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Lediglich 1 Prozent der 200 Wohnungen im Quartier stand im Juli 2008 leer. Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Beständen sind abgeschlossen.

Leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
2 / 200	k.A. / 1 Prozent

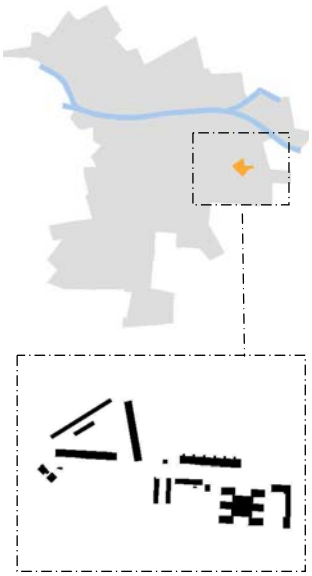
(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

Mit der Sekundarschule Süd, Grundschule Uhland und der Kita „Zwergenland“ befinden sich östlich des Quartiers nahe liegende Gemeinweseneinrichtungen. Das Wohngebiet verfügt jedoch selbst über keine Gemeinweseneinrichtungen. Auch Nahversorger gibt es dort keine. Die nächstgelegen Discounter befinden sich in der Mützelstraße/Uhlandstraße sowie der Friedenstraße.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Bahnhof und Innenstadt	kein Nahversorger im Quartier
sanierte und modernisierte Bestände	hoher Anteil älterer Bewohner
städtebaulich integrierte Lage	

Ziele 2008: Das Stadtquartier ist potentieller Standort für den Abbau des künftig erwarteten strukturellen Wohnungsüberhangs durch die Reduzierung der Bebauungsdichte. Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts ist das Quartier auf einen Generationenwechsel vorzubereiten. Das Wohnumfeld sollte den Bedürfnissen der älteren Bewohner entsprechen, aber auch jüngeren Zuziehern zusagen.

Heinigtenweg



Im Zuge der Stadterweiterung nach Osten wurden im Jahr 1980 entlang des Heinigtenweg viergeschossige Wohnblöcke mit insgesamt 240 Wohnungen errichtet. Im Nordosten des Quartiers befindet sich der neue Friedhof, südlich und nordwestlich verlaufen Bahnlinien. 48 Wohnungen wurden im Jahr 2003 abgerissen. Die drei verbliebenen Wohnblöcke befinden sich nicht im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft.

Das Wohnquartier zählte im Jahr 2007 182 Einwohner. Die Altersstruktur entsprach im Wesentlichen der der Kernstadt. Lediglich bei den jungen Erwachsenen zeigt sich ein etwas überproportional hoher Anteil.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Heinigtenweg	3	4	14	30	30	19	182
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

22 der 192 Wohnungen im Quartier standen im Juli 2008 leer. Davon entfielen 21 leere Wohnungen auf die Mietwohnungsbestände im Heinigtenweg 1-11 und Heinigtenweg 13-23. Im dritten Wohnblock befinden sich ausschließlich Eigentumswohnungen.

Leere WE / gesamte WE	Leerstandsquote 2000 / 2008
22 / 192	k.A. / 11 Prozent

(Quelle: Eigene Erhebung, Stand August 2008)

Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in den angrenzenden Quartieren und der Innenstadt.

Stärken	Schwächen
Nähe zu Gemeinweseneinrichtungen	hoher Leerstand
	periphere Lage

Ziele 2001: Aufwertung des Quartiers durch Abriss des Wohngebäudes Heinigtenweg 2-12. Die sanierten Wohnblöcke bleiben dem Wohnungsmarkt der Stadt erhalten. Auf den frei fallenden Flächen wird die Gestaltung eines Gemeinschaftsplatzes für das gesamte Wohnquartier vorgeschlagen.

Ziele 2008: Der Wohnstandort Heinigtenweg soll nicht weiter entwickelt werden. Eine Rückbauoption besteht aufgrund der Eigentümerstruktur derzeit nicht, wäre aber aufgrund der peripheren Lage im Sinne der gewünschten Konzentration von Wohnen und des Abbaus von Versorgungsleistungen sinnvoll.

Uhlandstraße / Einsteinstraße

Die im Südosten der Stadt gelegenen Quartiere Uhland- und Einsteinstraße entstanden zwischen 1979 und 1990 in vier Bauabschnitten zwischen Einfamilienhausstrukturen aus den 1920er Jahren (s. Wiesenweg). Über die Karower Straße im Osten und die Fußgängerbrücke im Nordwesten sind beide Quartiere mit der Innenstadt verbunden. Prägend sind die in Block- und Plattenbauweise errichteten Wohngebäude. Der südlich der Quartiere gelegene Fließgraben markiert mit seinem Rad- und Wanderweg die Grenze zur offenen Landschaft.

Um dem Wohnungsüberhang entgegenzuwirken, wurden seit dem Jahr 2002 in der Uhlandstraße insgesamt sechs Wohnblöcke mit 296 Wohnungen abgerissen sowie 40 Wohnungen durch Etagenreduzierung zurückgebaut.

Mit 1.878 Menschen lebten im Jahr 2007 etwa 14 Prozent der gesamtstädtischen Bevölkerung in den beiden Quartieren. In der Einsteinstraße war zu diesem Zeitpunkt jeder vierte Bewohner bzw. jede vierte Bewohnerin über 65 Jahre alt. Dieser Umstand ist begründet durch das südlich im Quartier gelegene Altenheim. In der Uhlandstraße lag der Anteil der unter 18 Jährigen mit 16 Prozent überdurchschnittlich hoch. Der günstige Wohnraum führt in der Uhlandstraße zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Haushaltsgründern zwischen 19 bis 25 Jahren.

Alter	0-6	7-18	19-25	26-45	46-65	65+	n
Uhlandstraße	6	10	15	25	28	16	1.131
Einsteinstraße	3	10	11	24	27	25	747
Kernstadt	4	9	10	26	29	22	

(Angaben in %, Quelle: Stadt Genthin)

Eigentumsstruktur

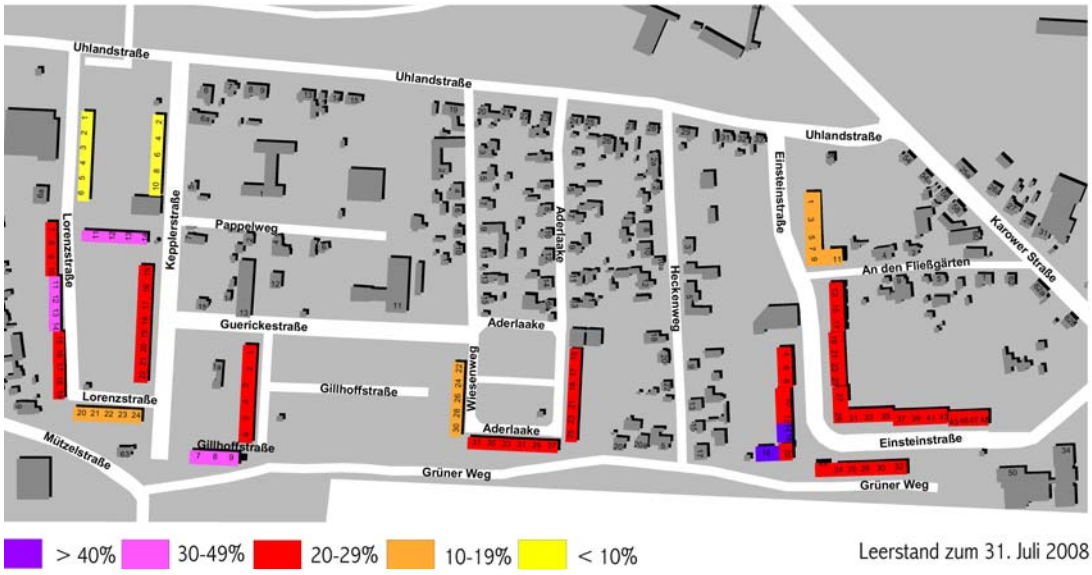
Die 1.227 Wohnungen wiesen mit 196 voll-, 396 teil- und 635 unsanierten Wohnungen einen geringen Sanierungsstand auf. In beiden Quartieren sind überdurchschnittlich hohe Leerstände zu verzeichnen. Mit 22 Prozent lag die Leerstandsquote in der Uhlandstraße annähernd auf dem Niveau des Jahres 2000 (24 Prozent). In der Einsteinstraße stieg die Leerstandsquote seit dem Jahr 2000 von 8 auf 24 Prozent.

	Leere WE / WE org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote 2000 / 2008
Uhlandstraße	170 / 772	24 / 22 Prozent
Einsteinstraße	112 / 455	8 / 24 Prozent

(Quelle: Wohnungsunternehmen, Stand Juli 2008)

Sanierungsstand

Leerstandsverteilung[2]



[2] Der hohe Leerstand im Objekt Kepplerstraße 11-14 ist auf die zum Stichtag laufenden Baumaßnahmen zurückzuführen.

Im Quartier Uhlandstraße liegen mit der integrativen Kita „Im Zwergenland“, der Kita „Rasselbande“ sowie der Grundschule „Ludwig Uhland“ drei Gemeinweseneinrichtungen. Mit der Sekundarschule Süd grenzt eine weiterführende Schule unmittelbar südwestlich an das Quartier. In der Einsteinstraße befindet sich darüber hinaus ein von der Volkssolidarität bewirtschaftetes Alten- und Pflegeheim. In der Uhlandstraße/Mützelstraße sowie der Einsteinstraße befinden sich zwei Nahversorger. Ein Discounterstandort in der Lorenzstraße sowie ein Getränkemarkt in der Guerickestraße wurden aufgegeben und stehen leer.

Stärken	Schwächen
Anbindung an Innenstadt	hoher Leerstand
Gemeinweseneinrichtungen	Nähe zu Bahntrasse
Nahversorger im Quartier	geringer Sanierungsstand
grenzt im Süden unmittelbar an offene Landschaft	Rückgang der Nahversorger
günstiger Wohnraum	

Ziele 2001: Aufwertung des Stadtteils durch Gebäudeabriss und Geschossreduzierung von Wohngebäuden.

Ziele 2008: In Anbetracht der aktuellen Leerstandsquote und des absehbare weiter wachsenden gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs wird die Reduzierung des Wohnungsbestandes in beiden Quartieren fortgesetzt.

Die angrenzende Einfamilienhausbebauung im Wiesenweg soll weitergeführt werden. Aufgrund geringer Bauflächennachfrage werden die wieder zu bebauenden Areale aber deutlich reduziert. Entlang des Grünen Weges soll der extensiv gestaltete Grünzug des Fließgrabens erweitert werden.

Die Gebäude Lorenzstraße 1-6, Kepplerstraße 2-10, Kepplerstraße 11-14 und Einsteinstraße 1-11 werden auch weiterhin als stabil und wohnungswirtschaftlich zukunftsfähig eingestuft. Diese Wohnbereiche werden in einer späteren Umbauphase erneut überprüft.

6.4 Zusammenfassung und Maßnahmenbilanz

Im Gegensatz zum Stadtentwicklungskonzept von 2001 lassen sich 2009 kaum Maßnahmen der Wohnungswirtschaft als verbindliches Vorgehen festschreiben. Dies liegt an

- einer anderen Leerstandsstruktur. Waren 2001 komplett oder nahezu komplett leer stehende Gebäude schnell als Konsensobjekte für Abriss und Rückbau vereinbart, verteilen sich die aktuellen Leerstände diffus auf den Bestand. Jede Abrissmaßnahme erfordert einen organisierten Freizug mit entsprechenden Ersatzwohnungen. Dies wiederum erfordert ein sukzessives und individuelles Vorgehen der einzelnen Wohnungsunternehmen.
- einem Problemdruck, der erst in den nächsten Jahren wieder ansteigt. Mit dem Eintritt der geburtenschwachen Wendejahrgänge in die Haushaltsgründerphase ist der nächste „demographische Knick" berechen- und absehbar, aber noch nicht spürbar. Innerhalb des Planungshorizonts bis 2020 wird dieser Knick aber auf dem Wohnungsmarkt ablesbar sein. Dem fehlenden Nachwuchs steht am anderen Ende der Altersskala eine große Alterskohorte der heute um die 70 Jährigen gegenüber.

In dieser Situation gilt es, einen Korridor für zukünftig erforderliche und auch umsetzbare Maßnahmen zu definieren durch die Festlegung von „Reduzierungspools".

Priorität 1:

Angesichts des prognostizierten, anhaltenden Einwohnerrückgangs wird der Abbau des entstehenden Wohnungsüberhangs entsprechend der „Prinzipien des Stadtumbaus" (Vergleiche Kapitel 6.2) mit oberster Priorität im Quartier Einsteinstraße empfohlen. In den weitgehend unsanierten Beständen des Quartiers werden derzeit die höchsten Wohnungsleerstandquoten der Stadt registriert. Die nordöstliche Eckbebauung Einsteinstraße / An den Fließgräben hat aufgrund einer sehr geringen Leerstandsquote und der städtebaulich sich ins Umfeld integrierenden Höhenentwicklung der Bebauung über die Priorität 1 hinaus Bestand. Im geringeren Umfang kann auch in das Quartier Uhlandstraße eingegriffen werden. Hier können sowohl städtebauliche Missstände beseitigt (z.B. zu geringe Abstände zur Kleinhausbebauung) wie auch im Rahmen des bisherigen Stadtumbaus entstandene „Inseln" zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes abgebaut werden.

In dieser höchsten Priorität wird ein Reduzierungsvolumen von bis zu 570 Wohnungen gesehen.

Priorität 2:

Sollte die Senkung des Wohnungsüberhangs mit dem Volumen der Priorität 1 nicht bis zu einem vertretbaren Niveau gelingen und weitere Reduzierungen erforderlich sein wird mit nachgeordneter Priorität entsprechend der „Prinzipien des Stadtumbaus" das Quartier Uhlandstraße als Reduzierungspool empfohlen. Auch hier sind aktuell Wohnungsleerstände zu verzeichnen, die weit über dem Durchschnitt anderer Quartiere liegen. Der offene Hof Uhlandstraße, Lorenzstraße und Kepplerstraße bleibt aufgrund des erfolgten Etagenrückbaus bei zwei der drei Objekte dauerhaft im Bestand.

In der zweiten Priorität wird ein Reduzierungsvolumen von noch mal gut 500 Wohnungen gesehen.

Priorität 3:

Die Rückbauvolumen der Prioritäten 1 und 2 reichen aus, den möglichen Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2020 komplett abzubauen, falls sich die Einwohnerentwicklung entsprechend des „Szenarios der gemäßigten Entwicklung“ einstellt.

Sollte die Einwohnerzahl allerdings stärker rückläufig sein und sich gemäß dem Trendszenario einstellen, wird der Wohnungsüberhang das Volumen der Reduzierungspools erster und zweiter Priorität übersteigen.

Für diesen Fall geraten entsprechend der „Prinzipien des Stadtumbaus“ Wohnungsbestände ins Visier, die heute wohnungswirtschaftlich gute Lagen darstellen und derzeit kaum Leerstand aufweisen. Schrumpft die Stadt tatsächlich in solch einem Ausmaß, muss es um die konsequente Reduzierung von Wohnungsdichten an der Peripherie der Stadt gehen (Hasenholztrift, Gröblerstraße, Heinigtenweg), den Abbau von Wohn“inseln“ im gewerblichen Umfeld (Wagnerstraße, Berliner Chaussee 39-41) und um die möglichst städtebaulich verträgliche Reduzierung von teilräumlichen Überangeboten (Silva-Siedlung, Baumschulenweg). Gut 430 Wohnungen umfasst der Reduzierungspool der 3. Priorität.

Aus heutiger Sicht wird nicht davon ausgegangen, dass im Rahmen des Planungshorizonts bis 2020 Gebäude der 3. Priorität abgerissen werden können. Vielmehr reicht die Priorität 3 in ihrer Umsetzungsrelevanz weit über den Planungshorizont des Stadtentwicklungskonzeptes hinaus und versteht sich als Empfehlung eines entsprechenden Belegungsmanagements wie einer Beschränkung der Investitionstätigkeit auf instand haltende Maßnahmen.

Förderstrategien

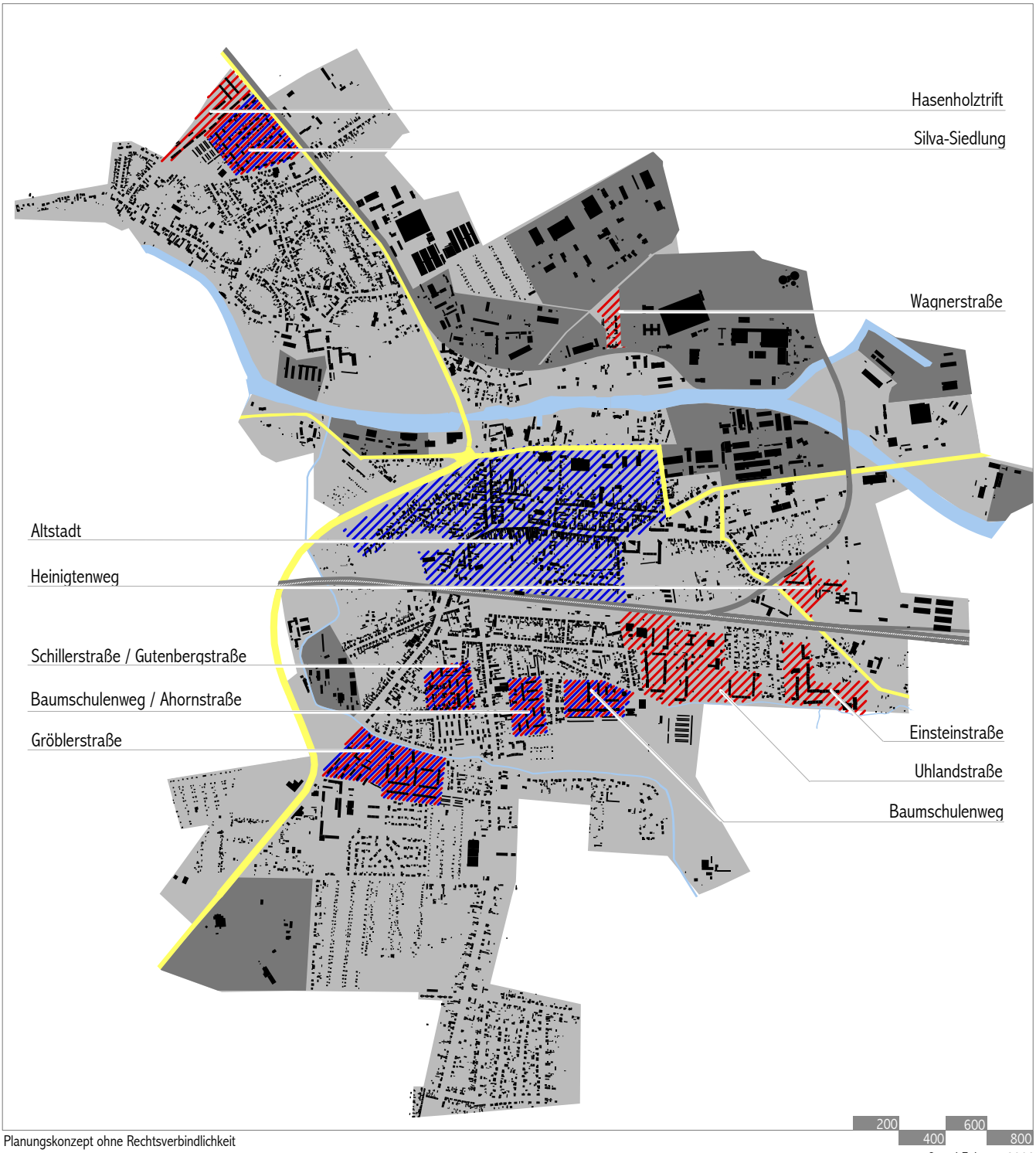
Im Stadtumbau bleibt weiter der Regelfall, dass der jeweilige Eigentümer über die Zukunft seiner Bestände entscheidet. Die öffentliche Hand kann diese Entscheidungen mit Hilfe von Fördermitteln restriktiv oder progressiv beeinflussen.

In diesem Sinne wird empfohlen, die Abrissförderung und die Aufwertungsförderung im Programm Stadtumbau Ost und anderen städtebaulichen und/oder wohnungswirtschaftlichen Förderprogrammen differenziert anzuwenden:

Fördergebiet Altstadt: In der Altstadt sollte vorrangig Aufwertungsförderung gewährt werden, eine Abrissförderung sollte sich auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände oder auf Abriss in Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen beschränken.

Fördergebiete Schillerstraße/Gutenbergstraße, Gröblerstraße, Baumschulenweg, Baumschulenweg/Ahornstraße und Silva-Siedlung: Förderwürdig sind sowohl Abrisse wie auch Aufwertungsmaßnahmen. Die Sinnfälligkeit der jeweiligen Maßnahme muss sich, wenn sie gefördert werden soll, städtebaulich aus der Perspektive einer Reduzierung der Wohngebietsdichte ergeben.

Fördergebiete Einsteinstraße, Uhlandstraße, Heinigtenweg, Berliner Chaussee, Wagnerstraße und Hasenholztrift: In diesen Gebieten sollten verstetigende und Modernisierungsmaßnahmen nicht gefördert werden. Anträge auf Abrissförderung durch Immobilieneigentümer im Gebiet sollten dagegen stattgegeben werden.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand Februar 2009

Vorrangig Aufwertungsförderung

Aufwertungs- und Abrissförderung

Vorrangig Abrissförderung

Siedlungsfläche

Industrie- und Gewerbefläche

Bahnlinie

wichtige Straßen

Förderstrategien

Stadtentwicklungskonzept Genthin

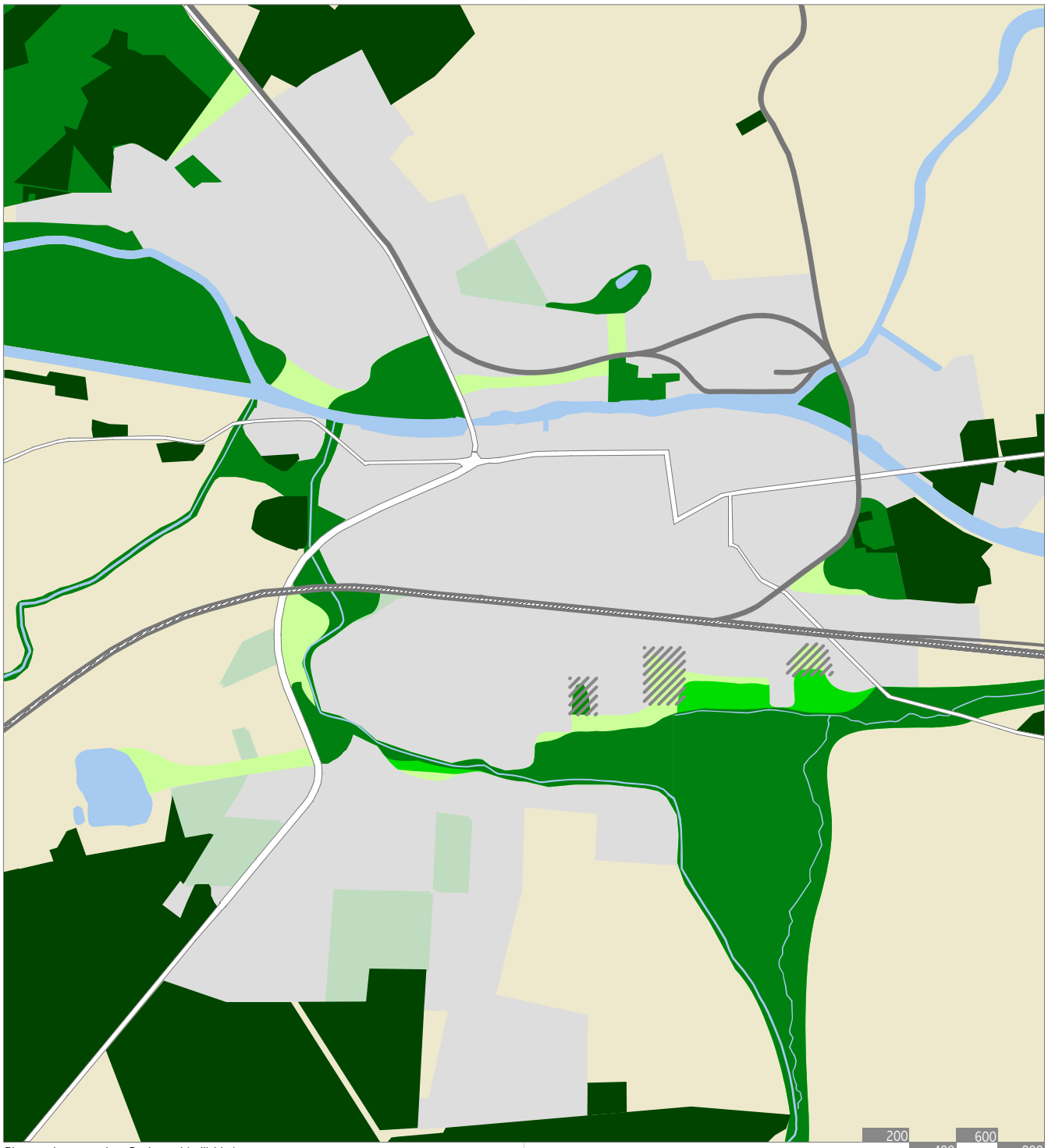
Fortschreibung 2008/09

www.stephan-westermann.de

Räumliches Leitbild des Stadtumbaus

Räumlich orientieren sich oben benannten prioritären Umbaubereiche am Grünsystem der Stadt, geprägt durch das Grabensystem. Die räumliche Lage der Stadtumbaubereiche gibt Raum für dessen Erweiterung und die Schaffung fehlender Verknüpfungen. Als Flächennachnutzung wird dementsprechend eine Renaturierung bzw. extensive Grüngestaltung empfohlen. Einen entsprechenden Bedarf vorausgesetzt, lassen sich Teile der Abrissflächen langfristig auch wieder als Bauland nutzen. Dabei sollten Stadtumbauflächen im räumlichen Kontext bestehender Kleinhausbebauung (Baumschulenweg, Uhlandstraße) Vorrang haben.

Die Ausweisung von Stadtumbauflächen als potentielle Grünflächen bedingt nicht zwangsläufig einen Komplettabriss der derzeitigen Bebauung, sondern benennt das Ziel des Ausbaus des Grünanteils.



Planungskonzept ohne Rechtsverbindlichkeit

Stand März 2009

Siedlungsfläche
Industrie- und Gewerbefläche
Bahnlinie
wichtige Straßen
Wald
Kleingärten
Gewässer
Bestehender Grünzug
Grünzugerweiterung I
Grünzugerweiterung II
Prioritäre Neubauflächen

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Fortschreibung 2008/09

Räumliches Leitbild Stadtumbau

www.stephan-westermann.de