

**INSEK
2040**

**Dessau
Roßlau**

INSEK 2040

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Entwurf)
Dessau-Roßlau 2040



Impressum

Auftraggeberin: Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
Zerbster Str. 4 | 06844 Dessau-Roßlau

Arbeitsteam Paula Bittner, Ingolf Schmidt
Anita Steinhart, Kerstin Wermter

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de

In Kooperation mit: Büro Kaufmann
Rabet 50 | 04315 Leipzig
info@buero-kaufmann.de

Arbeitsteam Beate Bahr, Eike Bülow, Andreas Kaufmann
Leona Schubert, Ina Zerche

Arbeitsstand 19. Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	7
1.1	Anlass und Rolle des INSEK.....	7
1.2	Reflexion INSEK 2025.....	8
1.3	Fortschreibung des INSEK.....	10
2	Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	17
2.1	Übergeordnete Planungen.....	17
2.2	Regionale Verflechtungen und Rahmenbedingungen.....	25
2.3	Kommunale Konzepte und Planungen.....	28
2.4	Stadtstruktur Dessau-Roßlau.....	30
2.5	Demographische Entwicklung.....	34
3	Analyse der Themenfelder	40
3.1	Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung.....	40
3.2	Querschnittsthemen.....	42
3.3	Wohnen.....	49
3.4	Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung.....	65
3.5	Landschaft, Freiraum und Klima.....	78
3.6	Soziales.....	86
3.7	Bildung und Wissenschaft.....	93
3.8	Kultur, Freizeit und Sport.....	103
3.9	Tourismus.....	111
3.10	Mobilität, Infrastruktur und Energie.....	115
3.11	Rolle und Funktion der Stadt- und Ortsteile.....	126
3.12	Zusammenfassende SWOT.....	127
4	Stadtentwicklungsstrategie Dessau-Roßlau 2040	130
4.1	Demographisches Leitszenario.....	130
4.2	Strategisches Zielgerüst Dessau-Roßlau.....	132
4.3	Räumliches Leitbild.....	135
5	Strategische Handlungsfelder und Leitprojekte	139
5.1	Urbane Mitte stärken.....	140
5.2	Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte sichern.....	147
5.3	Resiliente Stadt- und Landschaftsräume schaffen.....	156
5.4	Stadt- und Ortsteile gestalten.....	161

5.5	Leitprojekte.....	167
5.6	Stadtentwicklungsstrategie 2040 im Überblick.....	169
6	Umsetzung.....	171
6.1	Umsetzungssteuerung und kommunale Koordinierung.....	171
6.2	Monitoring, Evaluierung, Fortschreibung.....	173
6.3	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgermitwirkung.....	174
6.4	Finanzierung und Förderung.....	176
7	Städtebauförderung.....	180
7.1	Evaluierung der bisherigen Städtebauförderung in Dessau-Roßlau 2012-2025.....	180
7.2	Festlegung der neuen Städtebauförderkulissen ab 2027.....	188
7.3	Stadtumbau-Ansatz 2040.....	192
7.4	Gebietsspäße zur Städtebauförderkulisse 2027+.....	193
7.5	Fazit zum Stadtumbau-Ansatz.....	208
	Anhang.....	209
	Verzeichnisse.....	210

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

%	Prozent	inkl.	inklusive
€	Euro	INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
<	Kleiner als	Kap.	Kapitel
>	Größer als	Kfz	Kraftfahrzeug
Abb.	Abbildung	KGV	Kleingartenverein
Abs.	Absatz	km/h	Kilometer/Stunde
B	Bundesstraße	km ²	Quadratkilometer
BA	Bauabschnitt	LEADER	Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft
BAB	Bundesautobahn	LEP	Landesentwicklungsplan
BBSR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	LES	Lokale Entwicklungsstrategie
B-Plan	Bebauungsplan	m ²	Quadratmeter
bspw.	beispielsweise	max.	maximal
BUGA	Bundesgartenschau	min.	mindestens
bzw.	beziehungsweise	Mio.	Millionen
ca.	circa	MIV	Motorisierter Individualverkehr
CO ₂	Kohlendioxid	NASA	Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
COP	UN-Klimakonferenz (Conference of the Parties)	Nr.	Nummer
d. h.	das heißt	o. ä.	oder ähnliches
DB	Deutsche Bahn	OB	Oberbürgermeister
DDR	Deutsche Demokratische Republik	o. g.	oben genannt
DEKITA	Eigenbetrieb Dessau-Roßlauer Kindertagesstätten	öff.	öffentlich
DHW	Deutsche Hydrierwerke GmbH	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DVV	Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH	Prog.	Prognose
DWG	Dessauer Wohnungsgesellschaft mbH	rd.	rund
e.V.	eingetragener Verein	Reg.	Regional
eea	European-Energy-Award	REP	Regionaler Entwicklungsplan
EFH	Einfamilienhaus	SDG	Sustainable Development Goals
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung	SPA	Vogelschutzgebiete
ehem.	ehemals	STEK	Stadtentwicklungskonzept (oft synonym zu SEK)
		t	Tonnen

ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums	u. a.	unter anderem
		u. Ä. m.	und Ähnliches mehr
etc.	et cetera	üNN	Über Normalnull
evtl.	eventuell	UN-SECO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
EW	Einwohner	usw.	und so weiter
Ew./km ²	Einwohner pro Quadratkilometer	vgl.	vergleiche
FNP	Flächennutzungsplan	WE	Wohneinheiten
ggf.	gegebenenfalls	WTZ	Wissenschaftlich-Technische Zentrum
ggü.	gegenüber	z. B.	zum Beispiel
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung	z. T.	zum Teil
ha	Hektar	ZIZ	Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren
I.B.	Innerstädtischer Bereich	zw.	zwischen
IC	Intercity	zzgl.	zuzüglich
ICE	Intercity Express		
ILEK	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept		

1 Einführung

1.1 Anlass und Rolle des INSEK

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ein ausgeprägtes Potenzial für die Zukunft, mit guter Lebensqualität als Wohn-, Kultur- und Arbeitsort. Dessau-Roßlau soll auch in Zukunft eine lebendige Stadt für alle und ein attraktives Oberzentrum für die Region bleiben. Dies gilt besonders mit Blick auf den demographischen Wandel und die Einwohnerentwicklung. Dafür gilt es, Strategien und Handlungsansätze zu überprüfen, zu evaluieren und räumlich zu fokussieren. Es sind klare Schwerpunkte für die Stärkung der Stadt als Wirtschafts- und Wohnstandort, zur Entwicklung der Innenstadt, zur Klimaanpassung und Quartiersumfeldgestaltung, des sozialen Miteinanders und zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu setzen.

Die Zukunftspläne der Stadt Dessau-Roßlau bis 2040 sind ambitioniert. Es sind große Schritte zur Gestaltung als Wohn- und Lebensort, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der Qualität der städtischen Grünflächen vorgesehen. Dies unterstreicht die Stadt mit der Ausrichtung der Bundesgartenschau (BUGA) im Jahr 2035. Neben der Entwicklung von Grünflächen und Parkanlagen stehen die Mobilisierung von Schlüsselimmobilien, Impulse für den Abbau von Leerstand und die Umgestaltung zentraler Straßenräume im Fokus der Stadtentwicklung. Die BUGA wird als Teil der Stadtentwicklung Impulse für den Abbau von Leerständen setzen und damit den Stadtraum nachhaltig verändern. So werden die BUGA 2035 und das INSEK 2040 miteinander verknüpft und gemeinsame Zielsetzungen, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien für ein zukunftsfähiges Dessau-Roßlau aufeinander abgestimmt.



Abb. 1 Impressionen Dessau-Roßlau
(Fotos: complan Kommunalberatung GmbH/Büro Kaufmann)

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes dient dazu, die verschiedenen sektoralen Themen zu bündeln, strategische Handlungsfelder und räumliche Schwerpunktbereiche zu setzen. Das Konzept formuliert als kommunale Dachstrategie (Abb. 2) ressortübergreifend übergeordnete Ziele und Handlungsansätze für die Ausrichtung einer nachhaltigen langfristigen Stadtentwicklung und bildet den Rahmen für das zukünftige Verwaltungshandeln.

Es dient gleichzeitig auf der Grundlage von verschiedenen Beteiligungsformaten und nach Beschluss des Stadtrates der Öffentlichkeit als Informationsgrundlage für die Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik. Weiterhin stellt es einen Rahmen für die Planung des städtischen Haushalts dar und bildet eine wichtige Grundlage für die Akquirierung von Fördermitteln der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung sowie der Förderung aus der europäischen Kohäsionspolitik.

Das letzte INSEK der Stadt Dessau-Roßlau umfasste den Zeithorizont bis 2025 und wurde im Jahr 2013 beschlossen. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen und Perspektiven ebenso wie Akteure, Partner und Förderinstrumente deutlich verändert. Fachkonzepte wurden erarbeitet, Meilensteine in der Stadtentwicklung umgesetzt und verschiedene Maßnahmen vorbereitet. Dies alles sowie der Fokus auf die Ausrichtung der BUGA machen eine Fortschreibung - einschließlich der Neuwertung der Ausgangslage - sowie eine Neuausrichtung der Ziele und Maßnahmen erforderlich. Das vorliegende Konzept betrachtet den Zeithorizont bis zum Jahr 2040 und schließt damit bewusst die Jahre nach der BUGA-Ausrichtung mit ein.



Abb. 2 Rolle des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

1.2 Reflexion INSEK 2025

Das INSEK 2025 bildet seit 2013 die Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Dessau-Roßlau und baut unter der Maxime „Zukunft mit Tradition“ auf dem im Jahr 2011 beschlossenen programmatischen Leitbild auf. Die übergeordneten Leitplanken formulieren die Förderung von Wirtschaft, Innovation und regionaler Kooperation und die Stärkung von Wissenschaft und Bildung als handlungsleitende Zielsetzungen. Ergänzend sind die Handlungsprinzipien der Stadt in vier Leitsätzen zusammengefasst und mit differenzierten Zielen in sechs Handlungsfeldern untersetzt. Das programmatische Leitbild wird seither mit seinen Zielen in allen Beschlussvorlagen der Stadt rückgekoppelt und soll somit in der Planung und Umsetzung von Vorhaben berücksichtigt werden.

Die dem INSEK 2025 zugrunde liegenden demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegen einem Wandel, der auch die abzuleitenden Leitbildaussagen und Maßnahmen beeinflusst. Der damals prognostizierte Bevölkerungsrückgang ging davon aus, dass bis 2025 etwa 70.000 bis 73.000 Bewohner in der Stadt leben werden. Der daraus abgeleitete strukturelle Wohnungsüberhang wurde auf 5.200 bis 8.300 Wohnungen beziffert. Diese Herausforderung eines geordneten Rückbauprozesses ist im Teilkonzept Wohnen und Stadtumbau verankert, das wiederum Grundlage für die Inanspruchnahme für Städtebaufördermittel war. Mit finanzieller Unterstützung aus dem Stadtumbauprogramm der Städtebauförderung wurden seit 2011 mehr als 2.700 Wohnungen abgerissen. Mit der Neuausrichtung der Städtebauförderprogramme gilt es auch hier, neue räumliche Schwerpunkte zu definieren und Perspektiven für die Entwicklung der Gebiete zu formulieren.

Die meisten im INSEK 2025 verankerten 89 strategischen Projekte wurden im Laufe der vergangenen Jahre durch die Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt bzw. teilrealisiert. Insgesamt sind 50 Maßnahmen davon realisiert bzw. in einer Daueraufgabe überführt und 26 befinden sich in der Bearbeitung (Abb. 3). Nur sieben Projekte sind noch nicht realisiert und die restlichen sechs haben sich aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen als nicht mehr relevant erwiesen.

Zu den umgesetzten 50 **Meilensteinen** zählen u. a.:

- ≡ die Umgestaltung der Kavallerstraße
- ≡ die Gestaltung Kreis am östlichen Stadteingang
- ≡ die Umgestaltung Albrechtplatz
- ≡ der Ersatzneubau der Muldebrücke
- ≡ der Bau der neuen Schwimmhalle
- ≡ Trimodales Logistikzentrum Industriehafen Roßlau
- ≡ die Realisierung des MVZ Innenstadt
- ≡ das Bauhausmuseum und die Übernahme der Meisterhäuser durch Stiftung Bauhaus
- ≡ die Etablierung der Stadtmarketinggesellschaft und neues Corporate Identity für die Stadt
- ≡ die Gestaltung eines neuen touristischen Wegeleit- und Informationssystems
- ≡ die Aufwertung ÖPNV-Schnittstelle Hbf. Dessau und der Achse vom Hauptbahnhof zum Stadtpark
- ≡ das Modellvorhaben Wildnis wagen (mit Erprobung neuer Pflegekonzepte)
- ≡ die Einrichtung von Netzwerken (Demenz, Kinderschutz) und Portalen (Elternportal/ Digitaler Schulwegweiser, Baulandkataster),
- ≡ der Erstellung und Fortschreibung eines Mietspiegels

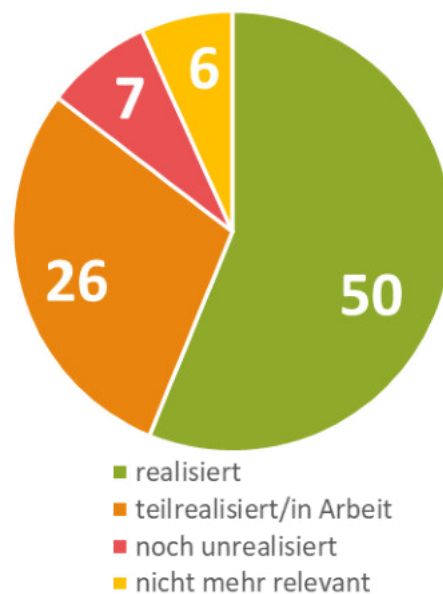


Abb. 3 Anzahl der Maßnahmen des INSEK 2025 nach Umsetzungsstand
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau)

- ≡ die Erstellung bzw. Fortschreibung zentraler Fachkonzepte, wie Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Arbeitsprogramms Kultur, Radwegekonzept, Integrationskonzept, Jugendhilfeplan, Schulentwicklungsplanung

Weiter wichtige Vorhaben befinden sich **in der Planung** bzw. wurden **teilrealisiert**, so u. a.:

- ≡ die weitere Standortentwicklung des BioPharma-Parks und des DHW-Geländes in Rodleben
- ≡ die Entwicklung des Muldebalkons / Stadteingang Ost
- ≡ der Ersatzneubau der Zerbster Brücke
- ≡ Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- ≡ Fachplanungen, wie Sportentwicklungskonzept, Sozialraumplanung, Klimaschutzkonzept

Bislang nicht realisierte Maßnahmen wurden im Rahmen Fortschreibungsprozess auf Aktualität überprüft und (ggf. weiterentwickelter Form) in das vorliegende INSEK 2040 überführt (z.B. Klimaanpassungskonzept, Verkehrsentwicklungskonzept und Beobachtung Mobilitätsbedarfe, Grüntraverse Stadtpark - Mulde).

Ein Teil der strategischen Projekte wurde mit Mitteln der Städtebauförderung umgesetzt. Bis 2025 hat die Stadt Aufwertungsmittel in Höhe von fast 59 Mio. Euro (inkl. des kommunalen Eigenanteils) umgesetzt). Außerdem wurde seit 2011 der Abriss von über 2.700 Wohnungen im Stadtgebiet mit Mitteln von rd. 13 Mio. Euro über die Städtebauförderung zu 100 % über Bund und Land gefördert¹.

Parallel zur Umsetzung der im INSEK 2025 genannten strategischen Projekte wurden seit dessen Beschluss im Jahr 2013 weitere vielfältige Maßnahmen, die für die Stadtentwicklung von Relevanz sind, umgesetzt oder angeschoben: So, um nur einige zu nennen z.B. die Straßenbaumaßnahmen (Ostseite Albrechtstraße, die aktuelle Sanierung der Ferdinand-von-Schill-Straße und der Umbau der Antoinettenstraße. Außerdem die Gartenträume-Lounge, die Sanierung der Körperbehindertenschule und der Sekundarschule in Roßlau, das STEK Roßlau, die Etablierung eines Quartiersmanagement Leipziger Tor. Daneben noch die vielfältigen Projekte im Zusammenhang mit dem Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren mit dem Citymanagement, der Einbindung der Hochschule in die Innenstadtbelebung mit Konzepten und Orten, wie die Mitte, den Kiosk sowie der Sanierung Kaufhaus Zeeck, der Realisierung der Spielelemente in der Zerbster Straße und der Weihnachtspyramide sowie die Durchführung des „Summer of Pioniers“ bis hin zu Bürgerbeteiligungsprojekten (Gestaltung des Stadteingang Ost, ZUKUNFTSREISE) und Aktivitäten zur Vorbereitung der BUGA u.v.a.m.

1.3 Fortschreibung des INSEK

Prozess und Beteiligung

Der INSEK-Prozess versteht sich als fortlaufender und stetig rückgekoppelter Entwicklungsprozess, bei dem Erkenntnisse regelmäßig überprüft und angepasst wurden. Grundlage dafür waren ein kontinuierlicher Austausch mit der Stadtverwaltung, Vor-Ort-Begehungen, die Auswertung von Statistiken sowie

¹ Weitere 500 WE wurden ohne Fördermittel abgerissen, so dass das Gesamt-Rückbauvolumen in der Stadt Dessau-Roßlau im Zeitraum 2011–2025 bei insgesamt 3.200 WE lag.

die Herausarbeitung zentraler Inhalte aus fachspezifischen Konzepten. Außerdem war ein breit angelegter und dialogorientierter Beteiligungsprozess wichtiger Bestandteil der Erarbeitung. Ziel dessen war



Abb. 4 Vorstellung der Ergebnisse bei der ersten Projektgruppensitzung
(Foto: complan Kommunalberatung GmbH)

es, die Vor-Ort-Expertise und die unterschiedlichen Perspektiven einzubeziehen und gemeinsam tragfähige Zukunftsperspektiven für Dessau-Roßlau zu entwickeln. Beteiligt waren neben der Stadtverwaltung auch Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verwaltungsspitze, Stadtbezirks- und Ortschaftsräte, verschiedene gesellschaftliche und wirtschaftliche Akteure sowie die interessierte Stadtgesellschaft.

Zunächst wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme wichtige Erkenntnisse zu Stärken, Potenzialen und Herausforderungen in Dessau-Roßlau gesammelt. Im weiteren Verlauf wurden Zwischenergebnisse zu Zielen, Leitbild und Maßnahmen in verschiedenen Beteiligungsformaten vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt. Die Rückmeldungen der Teilnehmenden flossen fortlaufend in die inhaltliche Ausarbeitung ein.

Im Folgenden sind die einzelnen Beteiligungsbausteine sowie der zeitliche Ablauf des Prozesses dargestellt.

Experteninterviews

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die Beigeordneten der Stadtverwaltung sowie Expertinnen und Experten aus der Zivilgesellschaft in den Bereichen Wohnungswirtschaft, Technische Infrastruktur, Wirtschaft, Hochschule, Vereinsstrukturen und UNESCO-Welterbe interviewt. Ziel war es, zusätzlich zu den vorhandenen Konzepten, Statistiken und Planmaterialien umfassende Informationen und Einblicke in die aktuellen Themen der Stadtentwicklung aus den jeweiligen Fachexpertisen zu erhalten. Die gesammelten Informationen wurden protokolliert und sind in die Bestandsanalyse sowie daraus folgende Ziele, Strategien als auch Maßnahmen eingeflossen.

Lenkungsgruppe



Abb. 5 Klausur der Lenkungsgruppe im April 2024
(Foto: Büro Kaufmann)

Im Verlauf des INSEK-Prozesses wurde die Lenkungsgruppe mit dem Oberbürgermeister und den vier Dezerenten periodisch über den aktuellen Stand informiert. Die Teilnehmenden haben mit ihrer Expertise beraten und ihre Anregungen für die Stadtentwicklung eingebracht. Zum Baustein Zielsystem wurde im Frühjahr 2024 eine Klausur mit dem Oberbürgermeister und den Dezernatsleitungen durchgeführt. Dort wurde intensiv an den Entwicklungsszenarien und Zielen für die Zukunft Dessau-Roßlaus gearbeitet.



Projektgruppe

Die Projektgruppe bestand ressortübergreifend aus Mitarbeitenden aller INSEK-relevanten Fachbereiche der Stadtverwaltung. Es fanden in 2024 Veranstaltungen mit großem Teilnahmekreis statt, zusätzlich gab es Vertiefungstermine den verschiedenen Sachgebieten des Amtes für Wirtschaft und Stadtplanung. Ziel war es, gemeinsam Ansätze, Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung der Stadt mit Perspektive der verschiedenen Fachbereiche zu besprechen und zu entwickeln. Alle vom INSEK-Team erarbeiteten Bestandteile des wurden vorgestellt und gemeinsam weiterbearbeitet. Anmerkungen und Ergänzungen wurden aufgenommen und mit weiteren Inhalten der Fachbereiche konkretisiert. Sie sind so in das INSEK eingeflossen.



Fachgespräche

Die Fachgespräche in 2025 ergänzten die Arbeit der Projektgruppe und dienten der vertieften Bearbeitung einzelner Themen des INSEKs. Sie waren themenspezifische Austauschrunden mit den jeweils relevanten Fachämtern der Stadtverwaltung, in denen Analyseergebnisse und Handlungserfordernisse gegengeprüft, erste Maßnahmenvorschläge diskutiert und mögliche Ansätze zur Umsetzung gesammelt wurden. Außerdem konnten fachliche Perspektiven abgeglichen und Praxiserfahrungen einbezogen werden.



INSEK-Beirat

Der INSEK-Beirat setzte sich aus entsandten Mitgliedern der Stadtratsfraktionen sowie Vertretenden verschiedener Institutionen und Vereine der Stadt zusammen. In drei Beirats-Konferenzen wurden die Teilnehmenden zum jeweiligen Stand des INSEKs informiert und konnten ihre Perspektive und ihr Wissen einbringen. Weiteres Ziel war, die Teilnehmenden als wichtige Multiplikatoren der Stadtgesellschaft und als Umsetzungsakteure des INSEK 2040 zu gewinnen.



Abb. 6 Kennenlernrunde mit dem Speed-Dating-Format bei der ersten Fachkonferenz des Beirates
(Foto: complan Kommunalberatung GmbH)



Beteiligung der Stadtbezirks- und Ortschaftsräte

In Gesprächen mit den Vertreterinnen und Vertretern der Stadtbezirks- und Ortschaftsräte wurden ab Frühjahr 2025 der Charakter und die Bedeutung der Stadtbezirke und Ortsteile für die Gesamtstadt

sowie Perspektiven und Herausforderungen erörtert. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in Stadtteil- und Ortsteilsteckbriefen gebündelt dokumentiert und bildeten eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Zukunftsperspektiven und Maßnahmen.



Bürgerdialoge /Online-Beteiligung

Im Rahmen der Fortschreibung des INSEK 2040 fand eine öffentliche Beteiligungsveranstaltung im September 2025 statt, in der der aktuelle Arbeitsstand des INSEK für Dessau-Roßlau vorgestellt wurde. Eine Podiumsdiskussion mit in Dessau-Roßlau lebenden und arbeitenden Personen eröffnete persönliche Perspektiven und Herausforderungen und Qualitäten in der Stadt. Darüber hinaus wurden strategische Handlungserfordernisse und Maßnahmenvorschläge an Themeninseln präsentiert und gemeinsam diskutiert. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, Fragen zu stellen sowie Anregungen und Ideen einzubringen, die in die weitere Bearbeitung einfließen.



Abb. 7 Diskussion an thematischer Themeninsel
(Foto: complan Kommunalberatung GmbH)

Ergänzend dazu wurde ebenfalls im September 2025 eine einmonatige, zweiteilige Online-Umfrage durchgeführt. Der erste Teil hatte das Ziel, ein Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger zu allgemeinen Fragen der strategischen Stadtentwicklung von Dessau-Roßlau einzuholen und verzeichnete 225 Teilnehmende. Der zweite Teil diente der Erfassung eines Stimmungsbildes zu den formulierten Strategiezielen und den dazugehörigen Entwicklungszielen sowie zu Maßnahmenvorschlägen, die mit hoher Priorität im INSEK 2040 verankert werden sollen. An diesem zweiten Teil beteiligten sich 235 Personen, von denen 151 die Umfrage vollständig abschlossen. Die Ergebnisse wurden in der weiteren Ausarbeitung berücksichtigt.

Für den 29. Juni 2026 ist ein zweiter INSEK Bürgerdialog geplant. In dessen Rahmen soll der im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit gegeben werden, sich zum INSEK-Entwurf zu informieren, Fragen der Bürger dazu zu beantworten und deren Hinweise und Anregungen aufzunehmen.

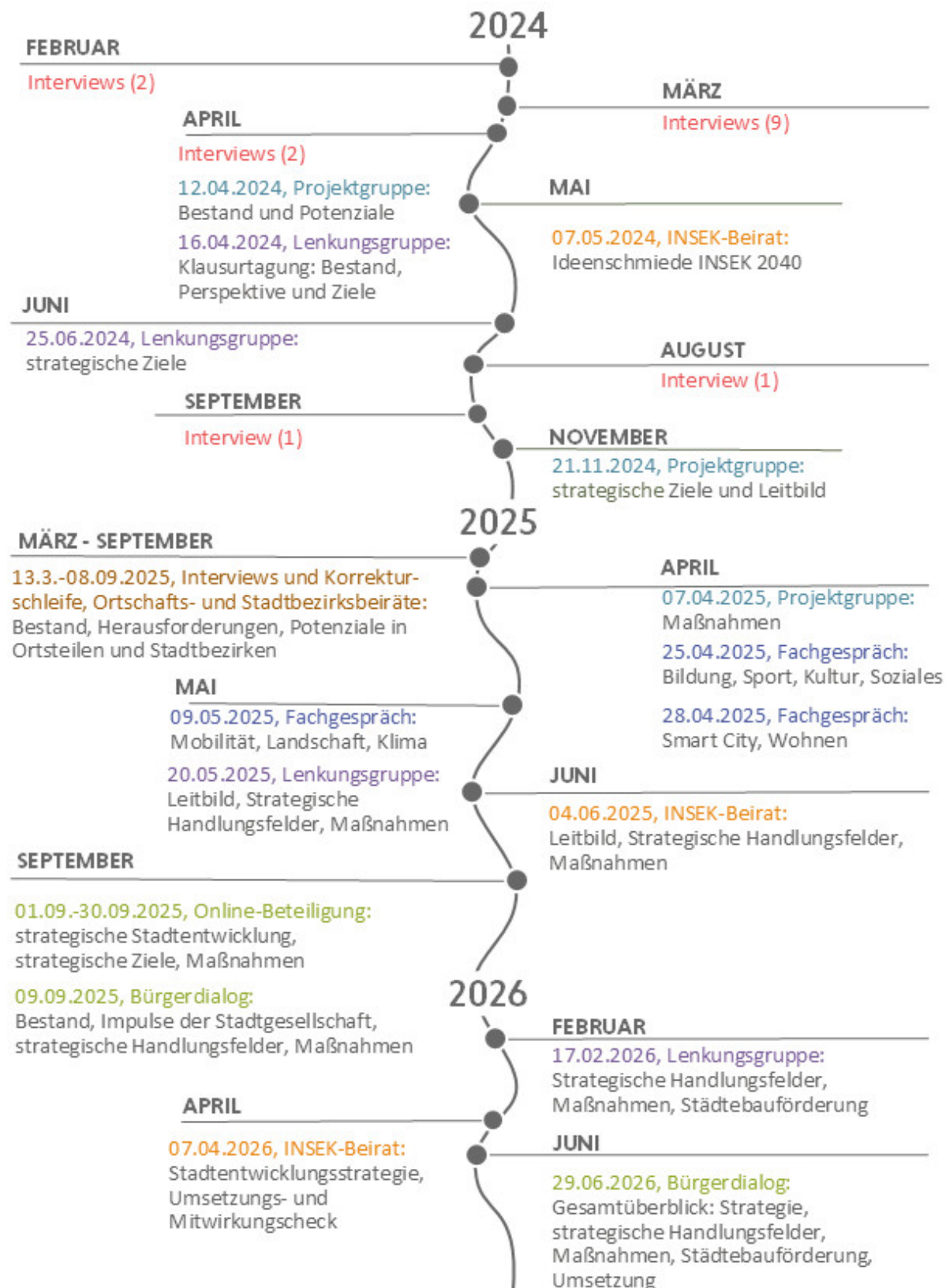


Abb. 8 Beteiligungsprozess
(Darstellung: complan Kommunalebratung GmbH)

Aufbau der Fortschreibung

Das vorliegende INSEK Dessau-Roßlau 2040 ist eine Fortschreibung des bestehenden INSEK 2025. Es beginnt mit einer Einführung, die Anlass, Rolle und Reflexion des bisherigen INSEK darstellt. Anschließend werden die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und die wesentlichen Entwicklungen in Bereichen wie Demographie, Stadtstruktur und regionale Verflechtungen dargestellt. Darauf folgt eine detaillierte Analyse zentraler Themenfelder, welche die Stärken, Schwächen und Handlungsbedarfe der Stadt aufzeigt. Daraus werden das Leitbild mit Zielen der Stadtentwicklung sowie strategische Handlungsfelder mit konkreten Maßnahmen abgeleitet. Zum Schluss stehen Ausführungen zur praxisnahen Umsetzung und Finanzierung inklusive Monitoring.

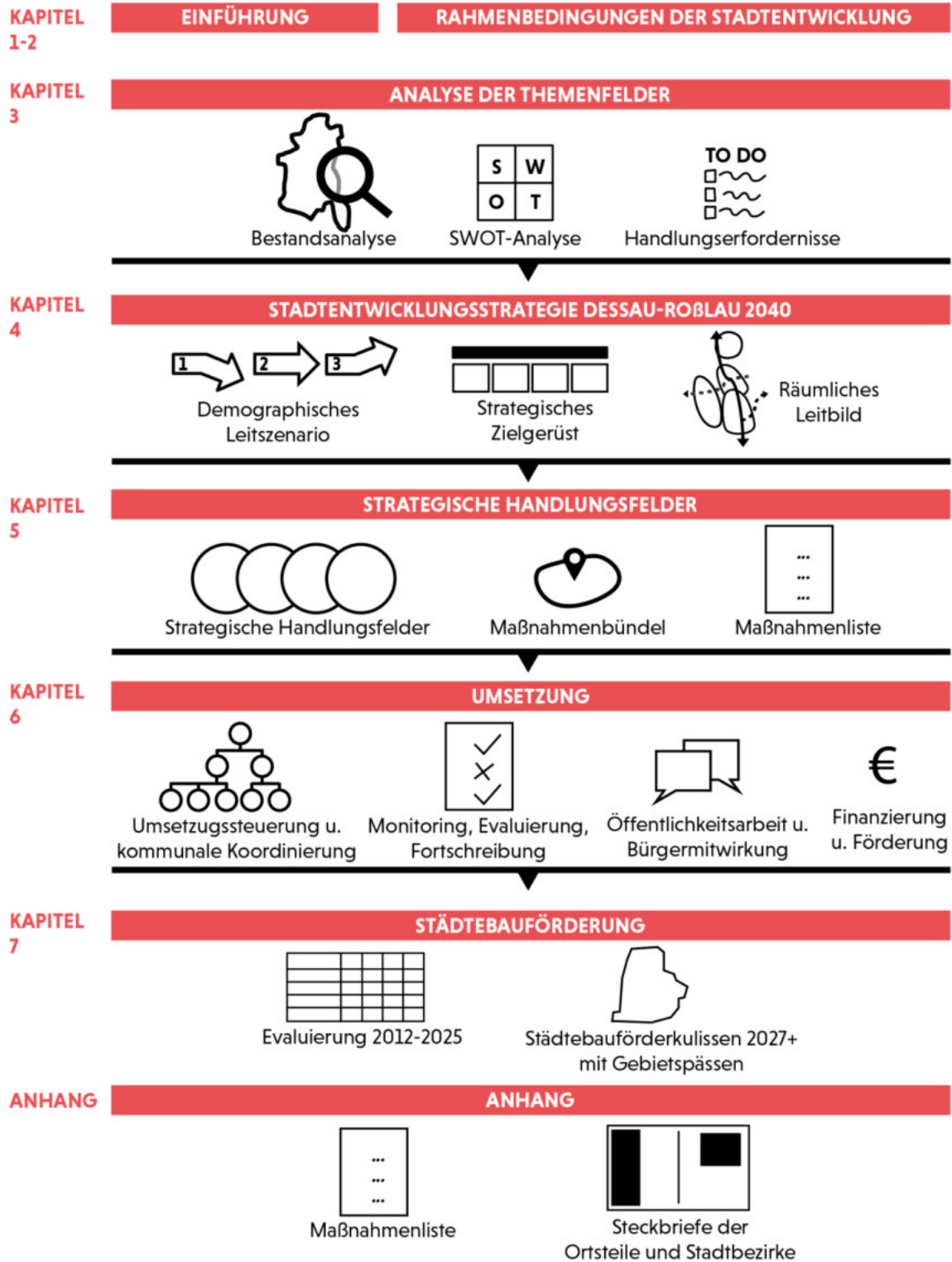


Abb. 9 Aufbau des Konzepts
(Darstellung: complan Kommunalberatung)

2 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

2.1 Übergeordnete Planungen

Folgende übergeordnete Planungen werden als Rahmenbedingungen im INSEK berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt (2. Entwurf, September 2025)

Der Landesentwicklungsplan steuert die räumlichen und strukturellen Entwicklungen des Landes. Dabei sollen soziale, wirtschaftliche und ökologische Ansprüche in Einklang gebracht werden. Seit der Rechtskraft des aktuellen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt, der am 12.03.2011 in Kraft trat, haben sich die Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung des Landes geändert. Deshalb wird aktuell eine Neuauflage erstellt, die Ende 2026 vorliegen soll. Nach dem Kabinettsbeschluss des 2. Entwurfs der Neuaufstellung des LEP am 2. September 2025 erfolgte die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen.

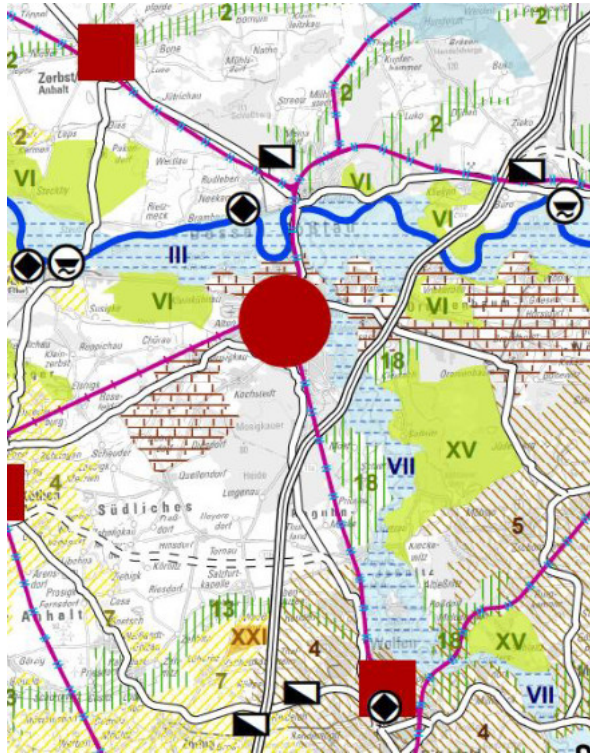
Dessau-Roßlau ist als Oberzentrum in Sachsen-Anhalt ein Schnittpunkt überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Im LEP ist formuliert, dass Dessau-Roßlau als überregional bedeutsamer Wirtschafts-, Innovations- und Infrastrukturstandort zu stärken und weiterzuentwickeln ist. Es besteht die Aufgabe, in den Verflechtungsbereichen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des hoch qualifizierten und spezialisierten Bedarfs Einwohner sicherzustellen.² Im Fall des Oberzentrums Dessau-Roßlau bilden die beiden jeweiligen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete Dessau und Roßlau den Zentralen Ort.

In Dessau-Roßlau sind der Ortsteil Rodleben mit Tornau sowie der Ortsteil Roßlau einschließlich Industrie- und Gewerbestandorte als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Außerdem wird das naheliegende Coswig (Anhalt) an der BAB 9 als Vorrangstandort mit herausgehobener Bedeutung benannt.³ Die Hochschule Anhalt ist mit den Standorten in Köthen (Anhalt), Bernburg (Saale) und Dessau zu erhalten, zu stärken und entsprechend den regionalen und akademischen Bedürfnissen weiterzuentwickeln⁴.



² vgl. MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND DIGITALES 2025, Ziel Z 2.5.1-1

³ vgl. ebd., Z 5.1.2-1 und Z 5.1.2-2















⁴ vgl. ebd., Z 5.1.3-1



Raumstruktur

	Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege	G 2.2-5
	Oberzentrum	Z 2.5.1-2
	Mittelzentrum	Z 2.5.2.2
	gemeinsames Mittelzentrum	Z 2.5.2-2

Wirtschaft und Infrastruktur

	Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen	Z 5.1.2-1	
	Vorbehaltsgebiet für Tourismus	G 5.2.6	
	eingleisiger Schienenweg (elektrifiziert)	Kap. 5.3.2	
	eingleisiger Schienenweg (nicht elektrifiziert)	Kap. 5.3.2	
	zwei- oder mehrgleisiger Schienenweg (elektrifiziert)	Kap. 5.3.2	
	zwei- oder mehrgleisiger Schienenweg (nicht elektrifiziert)	Kap. 5.3.2	
	Wasserstraße	Kap. 5.3.4	
	Fähre	Z 5.3.4.4	
	Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen	Z 5.3.5.6	
	Verkehrsflughafen	Kap. 5.3.6	
Bestand	Planung		
		Bundesautobahn	Kap. 5.3.3
		Bundesstraße	Kap. 5.3.3
		Schiffbarer Kanal	Kap. 5.3.4

Freiraum

	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	G 7.1.1-9
	Vorranggebiet für Wassergewinnung	Z 7.1.3.3
	Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung	G 7.1.3.4
	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung	Z 7.1.4.3
	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung	Z 7.1.4.3
	Vorranggebiet für Militärische Nutzung	Z 7.1.5.4
	Vorranggebiet für Hochwasserschutz	Z 7.2.1.2
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	Z 7.2.2.5
	Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems	G 7.2.2.8

Abb. 10 Ausschnitt aus Hauptkarte, Anlage zu LEP Sachsen-Anhalt (2. Entwurf 2025)

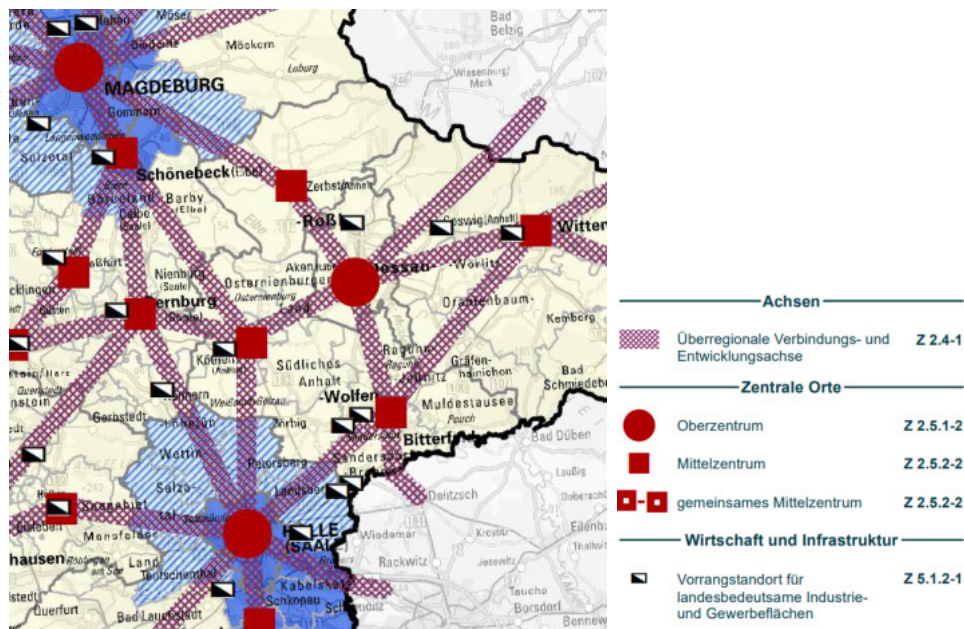


Abb. 11 Ausschnitt aus Festlegungskarte 1 – Raumstruktur, Anlage zu LEP Sachsen-Anhalt (2. Entwurf 2025)

Der Binnenhafen Dessau-Roßlau ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen festgelegt und somit in das nationale sowie europäische Verkehrsnetz einzubinden und bei Bedarf weiterzuentwickeln.⁵ Der Verkehrslandeplatz Hugo-Junkers-Flugplatz Dessau ist zu sichern. Der Schienenverkehr soll dem Transportbedarf von Personen- und Güterverkehr entsprechend erhalten, modernisiert und ausgebaut werden. Dazu sollen Strecken im nationalen und regionalen Schienennetz ausgebaut werden wie u. a. die Verbindung Magdeburg – Biederitz – Dessau-Roßlau.⁶

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist im LEP als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Demnach wird bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders auf Erhalt und Schutz dessen geachtet.⁷ Elbe und Mulde werden als Vorranggebiete für Hochwasserschutz hervorgehoben.⁸

Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018)

Der Regionale Entwicklungsplan umfasst detaillierte Angaben zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für verschiedene Nutzungen – Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Dabei wird auf zukünftige Herausforderungen wie den demografischen Wandel mit Bevölkerungsrückgang und Alterung sowie den Klimawandel reagiert. Die wichtigen genannten Aspekte zu Dessau-Roßlau sind hier zusammengefasst.

⁵ vgl. ebd., Z 5.1.2-1

⁶ vgl. ebd., Z 5.3.2-2 und Z 5.3.2-3

⁷ vgl. ebd., G 2.2-5

⁸ vgl. ebd., G 7.2.1

Neben der nachrichtlich übernommenen Festlegung des Standortes Rodleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, sind die Standorte Flugplatz/Mitte und Waggonbau als regional bedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte eingestuft. Dort gibt es zusätzlich zum Unternehmensbestand noch einige Flächenpotenziale.⁹ Zur besseren regionalen Raumerschließung sollen mit dem Bau der Umgehungsstraße B 184 in Roßlau/Tornau Lücken im Fernstraßennetz geschlossen werden.¹⁰ Der Verkehrslandeplatz Dessau-Roßlau („Hugo Junkers“) wird als regional bedeutsam eingestuft. Er liegt strategisch günstig zwischen den Ballungsräumen Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig.¹¹ Dessau-Roßlau nimmt mit der Hochschule Anhalt, dem Technologie- und Gründerzentrum, dem Städtischen Klinikum (Lehrkrankenhaus), dem BioPharmaPark und der Stiftung Bauhaus Dessau in der Planungsregion eine bedeutende Stellung im Bereich Wissenschaft, Forschung und Bildung ein.¹² Im Bereich Kultur und Denkmalpflege werden die UNESCO-Weltkulturerbestätten Gartenreich Dessau-Wörlitz (Vorbehaltsgebiet) sowie das Bauhaus mit den Meisterhäusern und den Laubenganghäusern als regional bedeutsame Standorte besonders hervorgehoben.¹³ Teile des Gartenreichs sind mit dem Biosphärenreservat Mittelelbe und Flächen für Hochwasserschutz überlagert, die Komplexität ist zu berücksichtigen.¹⁴

Große Teile des Stadtgebiets Dessau-Roßlau sind laut REP aufgrund von Elbe und Mulde bei HQ200 (im statistischen Mittel alle 200 Jahre eintretendes Hochwasserereignis) überschwemmt (Abb. 12).

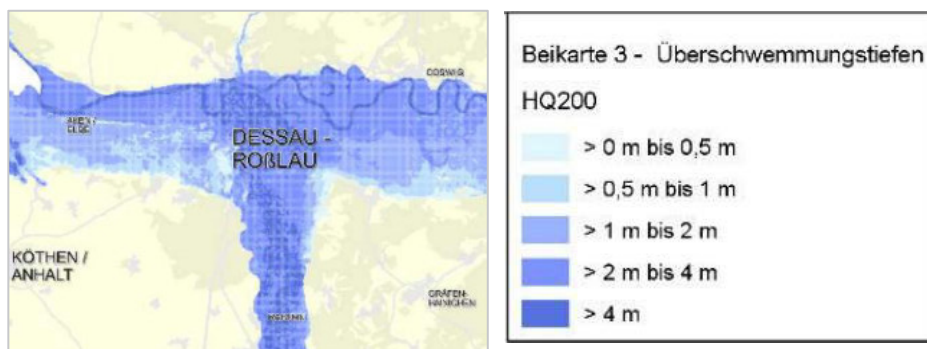


Abb. 12 Ausschnitt Beikarte 3 – Überschwemmungstiefen, Anlage REP

⁹ vgl. REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018, S. 16f.

¹⁰ vgl. ebd., S. 24

¹¹ vgl. ebd., S. 30

¹² vgl. REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018, S. 20f.

¹³ vgl. ebd., S. 53f.

¹⁴ vgl. ebd., S. 14f., S. 37f., S. 53f.

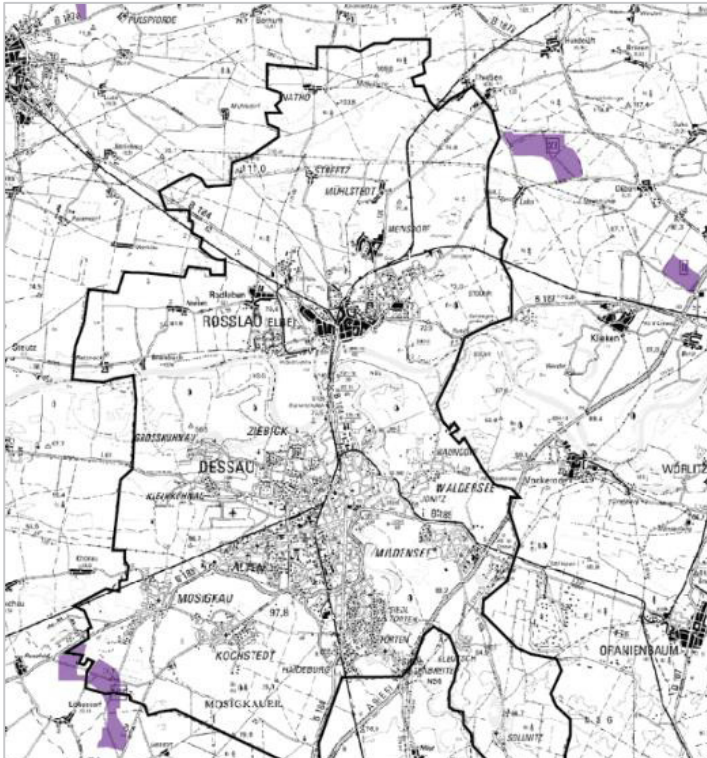



Abb. 13 Ausschnitt aus Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ 2018 (Umgrenzung Dessau-Roßlau von complan Kommunalberatung hervorgehoben) Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Anhalt (2006)

 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten

In dem beigelegten Sachlichen Teilplan Wind 2018 ist ein Gebiet im Südwesten Dessau-Roßlaus als Vorranggebiet für Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt (Abb. 13). Dort befindet sich der Windpark Quellendorf-Libbesdorf am Standort Mosigkau. Zusätzlich gibt es mit dem Sachlichen Teilplan Wind 2027 mit Arbeitsstand 2023 bereits eine Planabsicht. Darin sind ergänzende Flächen zum bestehenden Gebiet im Südwesten vorgeschlagen, diese sind im Norden nahe den Schienenwegen vermerkt (Abb. 14).

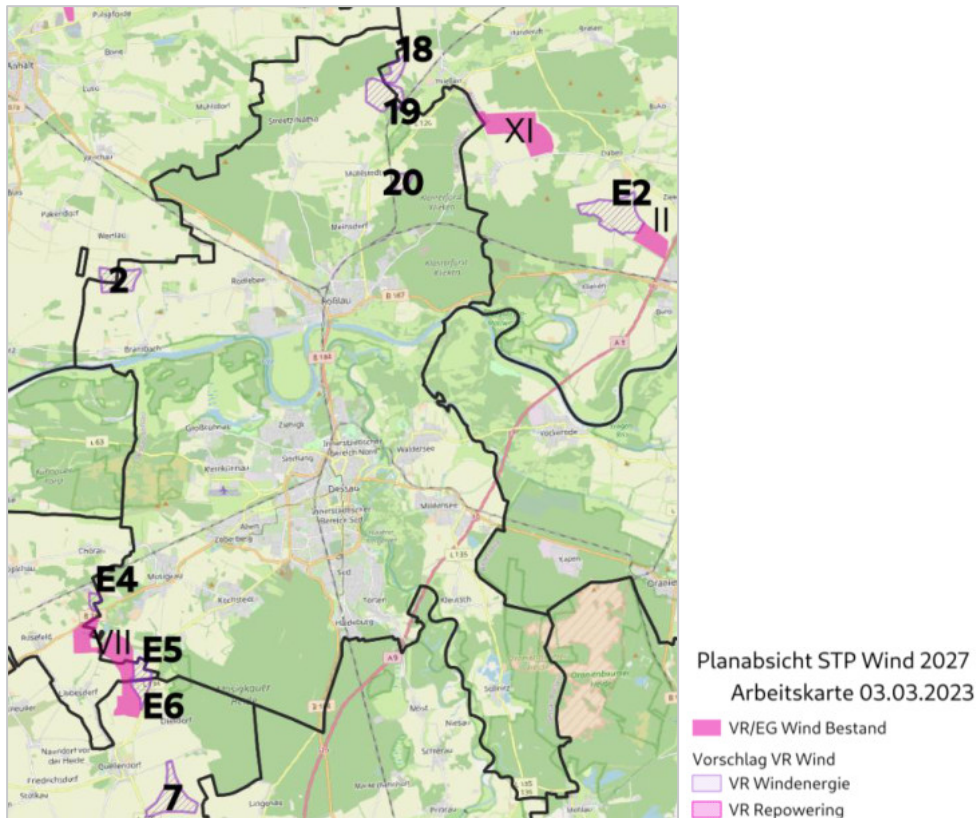


Abb. 14 Ausschnitt aus Sachlicher Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Anhalt (2006)

Das ILEK Anhalt wurde seit dem INSEK 2025 nicht aktualisiert. Es beinhaltet eine Zusammenfassung der Stärken und Schwächen der Region, ein Leitbild sowie eine regionale Entwicklungsstrategie mit konkreten Handlungsfeldern und Leitprojekten. Ziele sind die Wirtschaftskraft im ländlichen Raum zu verbessern, eine leistungsfähige, marktorientierte und umweltgerechte Land- und Forstwirtschaft zu sichern sowie Infrastrukturen der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum bedarfsgerecht zu sichern und qualitativ zu entwickeln.¹⁵

Lokale Entwicklungsstrategie (LES), LEADER/CLLD 2021-2027 – Bewährtes erhalten, Neues wagen!

Die Stadt Dessau-Roßlau ist Mitglied in der Lokalen Aktionsgruppe „Mittlere Elbe-Fläming“. In dem regionalen Zusammenschluss arbeiten öffentliche und private Akteure der fünf Städte Dessau-Roßlau Coswig, Oranienbaum-Wörlitz, Zerbst und Möckern in Vereinsform zusammen an der Umsetzung der einer Lokale Entwicklungsstrategie, die über die EU gestützten Regionalentwicklungsfonds gespeist wird. Die Lokale Entwicklungsstrategie Mittleren Elbe-Fläming formuliert als Ziele die Stärkung der regionalen Wirtschaft, den Erhalt von Natur und Kultur, die Verbesserung der Daseinsvorsorge sowie die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements. Als größte Herausforderungen werden der demografischen Wandel, der Fachkräftemangel und die Anpassung an den Klimawandel benannt.¹⁶

¹⁵ vgl. LANDKREIS ANHALT-ZERBST 2006, S. 17ff.

¹⁶ vgl. LOCALE AKTIONSGRUPPE MITTLERE ELBE-FLÄMING 2022, S. 39

Der EU-Fonds ELER soll vorrangig Vorhaben und Maßnahmen in den ländlich geprägten Ortschaften von Dessau-Roßlau und den umliegenden Kommunen der Gebietskulisse unterstützen¹⁷. Bei Maßnahmen, die über den EU-Fonds EFRE oder ESF gespeist werden, erstreckt sich die Förderkulisse dagegen über das gesamte Stadtgebiet.



Abb. 15 LEADER/CLLD-Gebietskulisse „Mittlere Elbe-Fläming“ (S. 13)

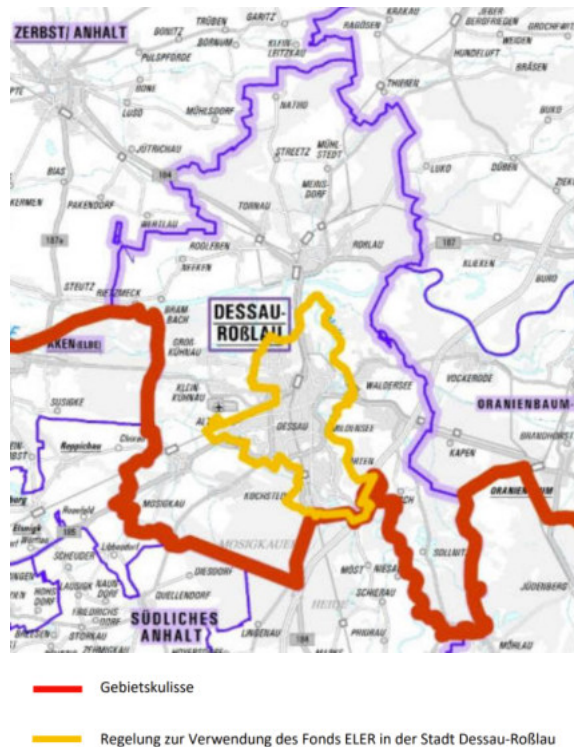


Abb. 16 Ausschnitt Karte Lokale Aktionsgruppe Mittlere Elbe-Fläming, Anhang 8 zur LES (Legende von complan Kommunalberatung ergänzt)

Flächennutzungsplan Dessau-Roßlau

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ein Instrument der gemeindlichen Flächenplanung (vorbereitender Bauleitplan). Er lenkt die Bodennutzung nach den räumlichen Planungs- und Entwicklungszielen und dient als Grundlage für konkrete Bebauungspläne als rechtsverbindliche Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung (verbindliche Bauleitpläne). Die Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes ist in Karten und Text dargestellt.

Für die Stadtteile Dessau und Roßlau liegen jeweils Flächennutzungspläne vor, die mit den Änderungen der letzten Jahre in einer Karte zusammengeführt wurden (Abb. 17). Vor dem Hintergrund einer planerischen Zusammenführung sowie geänderter Rahmenbedingungen und Ziele, wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Dieser liegt als Vorentwurf mit einem Arbeitsstand von Mai 2021 vor. Die Bearbeitung wird nun im Weiteren auf Basis der Ergebnisse der vorliegenden INSEK-Fortschreibung fortgeführt.

¹⁷ vgl. ebd., S. 54

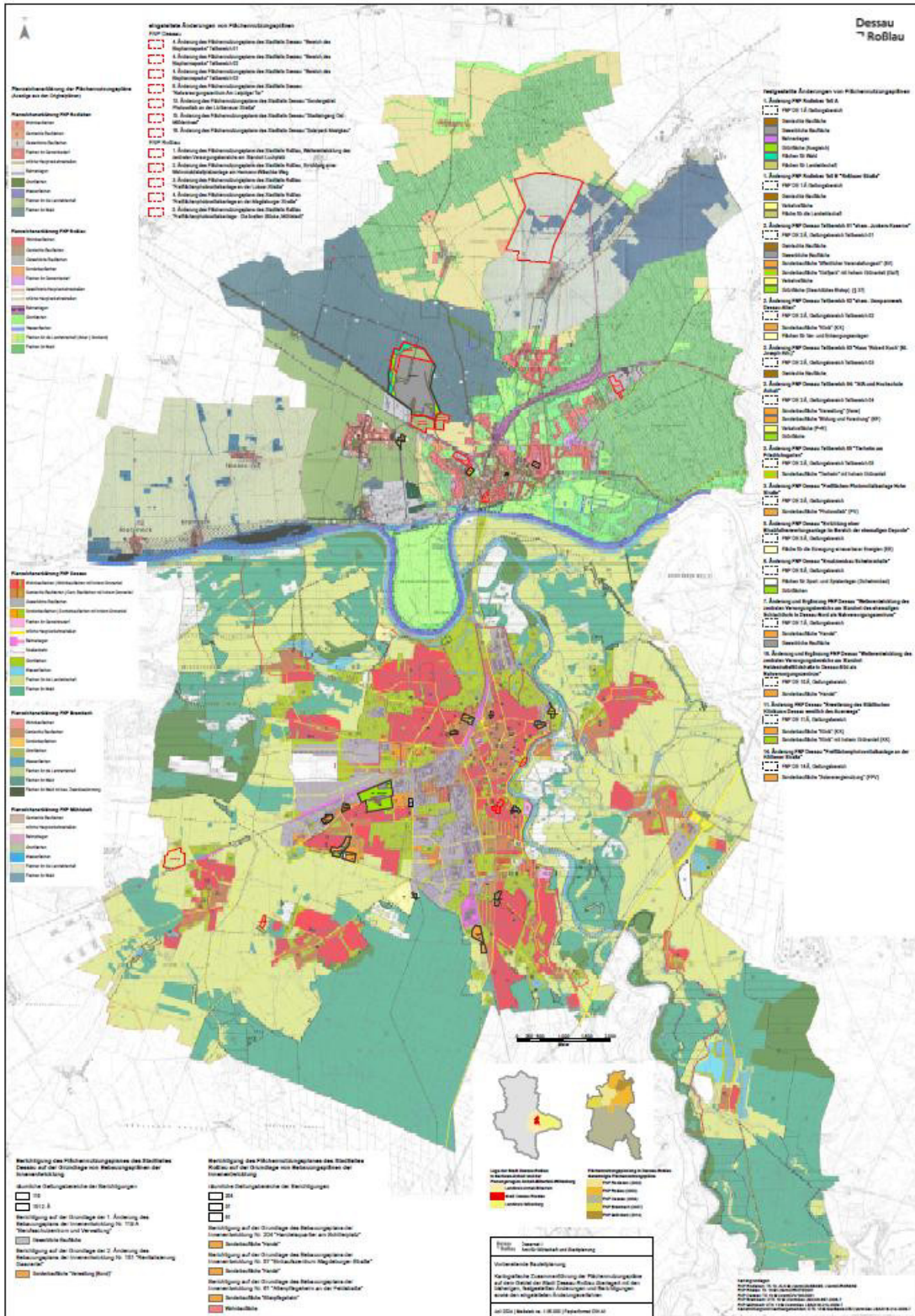


Abb. 17 Vorbereitender Bauleitplan, Kartografische Zusammenführung der Flächennutzungspläne auf dem Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau überlagert mit bisherigen, festgestellten Änderungen und Berichtigungen sowie den eingeleiteten Änderungsverfahren, Stand Juli 2024

2.2 Regionale Verflechtungen und Rahmenbedingungen

Lage und Anbindung

Die Lage von Dessau-Roßlau zwischen den Großstädten Berlin, Potsdam, Leipzig, Halle und Magdeburg stellt einen wichtigen Standortvorteil dar. Dies hat vielfältige positive Auswirkungen auf die Stadt, z.B. können Arbeits-/Wohnort räumlich aufgeteilt werden und mögliche touristische Besucher haben kurze Wege. In Sachsen-Anhalt ist Dessau-Roßlau neben der Landeshauptstadt Magdeburg und Halle (Saale) die drittgrößte Stadt und eines der drei Oberzentren des Landes. Als Oberzentrum weist die Stadt Dessau-Roßlau eine wichtige Versorgungsfunktion für den ländlich geprägten Umkreis auf. Kooperationen mit umliegenden Ortschaften und Dörfern sind besonders in den Bereichen Bildung, soziale Einrichtungen und medizinische Versorgung von großer Bedeutung.

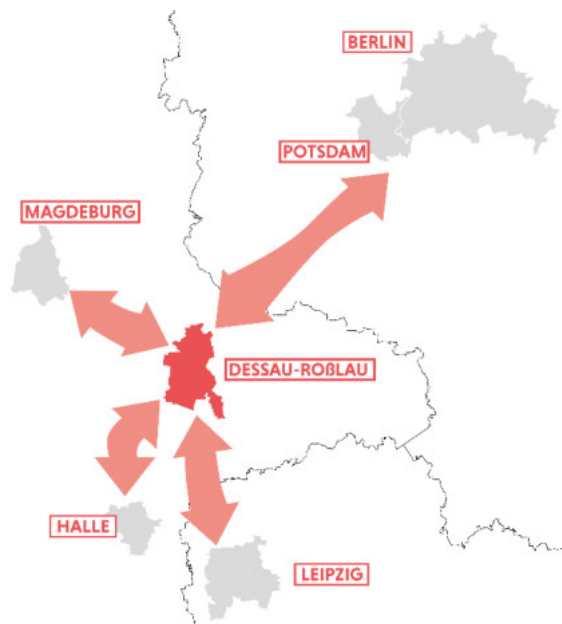


Abb. 18 Lage Dessau-Roßlau
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Die Entfernung nach Magdeburg und Leipzig beträgt etwa 65 km, nach Halle (Saale) ca. 50 km. Die Bundeshauptstadt Berlin ist ca. 120 km entfernt. Die größeren Städte sind über Bundesstraßen (B184 im Norden nach Magdeburg, nach Süden bis Leipzig, B 185 zur BAB 9 und nach Köthen) und Autobahnen (BAB 9) sowie über das Schienennetz gut zu erreichen.

In Dessau und Roßlau gibt es Bahnhaltepunkte des Regionalverkehrs. Von dort besteht eine direkte Verbindung nach Berlin und Leipzig. An den Bahnfernverkehr ist die Stadt jedoch nicht angebunden. Ab dem Bahnhof Köthen ist eine Anbindung an den Intercity (IC), u. a. nach Köln und Dresden über Leipzig und Halle (Saale), gewährleistet. Die nächsten ICE-Anschlüsse sind über den Bahnhof Lutherstadt Wittenberg und Bitterfeld möglich. Hier können u. a. die ICE-Verbindungen über Berlin, Leipzig und München erreicht werden.

Weiterhin bietet die Lage an der Elbe weitere logistische Vorteile. Der stadteigene Industriehafen Roßlau ist damit direkt an das europäische Wasserstraßennetz angebunden.

Die nächsten internationalen Flughäfen befinden sich in Leipzig/Halle und Berlin. Dessau-Roßlau besitzt einen Verkehrslandeplatz mit regionaler Bedeutung für den Sportflugverkehr.

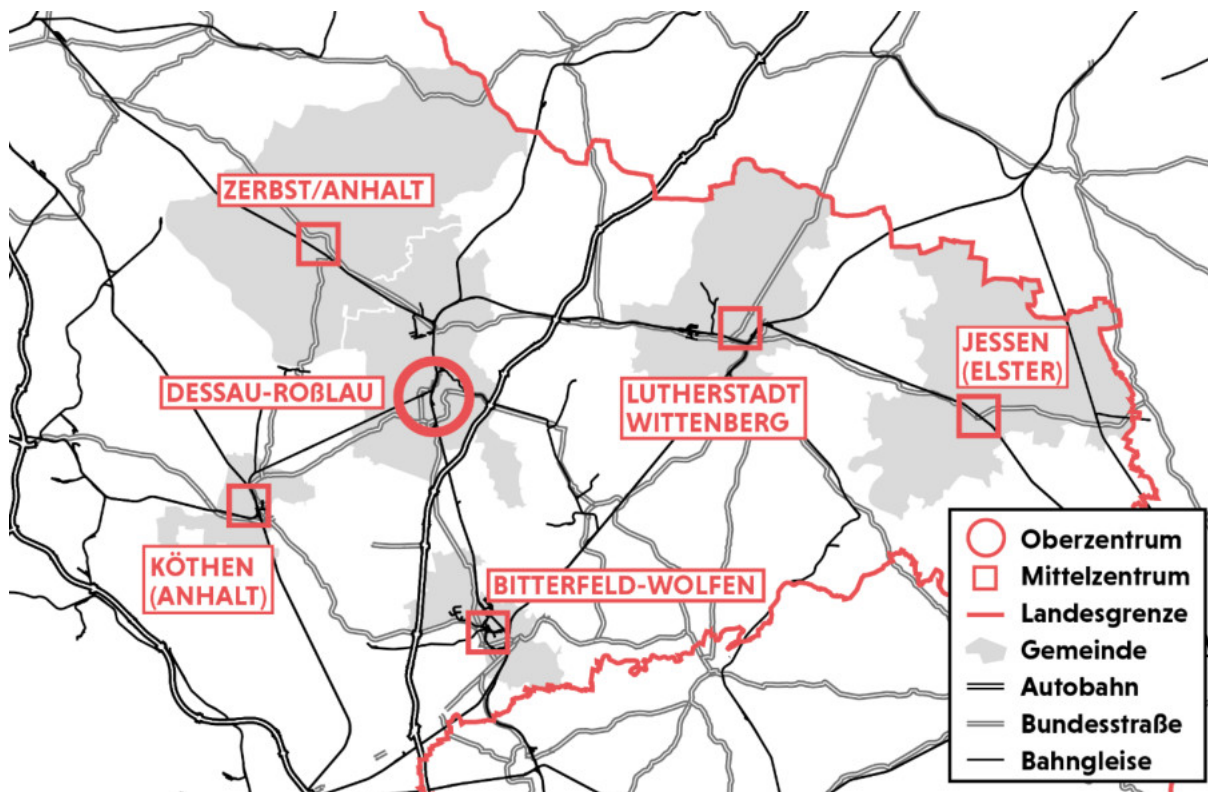


Abb. 19 Zentrale Orte in der Region (Zentrenstruktur gemäß LEP Sachsen-Anhalt, Entwurf 2023) und verkehrliche Anbindung (Karten-Grundlage: OpenStreetMap contributors, GeoBasis-DE; inhaltliche Grundlage: LEP Sachsen-Anhalt, Entwurf 2023; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Regionale Kooperationen: Wirtschaft, Freizeit, Tourismus, Bildung

Historisch gesehen ist die Region um Dessau-Roßlau ein Teil der Mitteldeutschen Industrieregion, die sich von Sachsen/Thüringen und Sachsen-Anhalt bis nach Magdeburg erstreckt. Die darin zentral gelegene Region wird auch als Mitteldeutsches Chemiedreieck bezeichnet. Diese Region hat auch Einfluss auf die Wirtschaftsentwicklung in Dessau-Roßlau genommen. Bis heute ist in Rodleben die Chemie- und Pharmazieproduktion (BioPharmapark) angesiedelt.

Zu den weiteren Besonderheiten der Stadt und der angrenzenden Region zählt die naturräumliche Ausstattung mit dem Biosphärenreservat Mittelbe, dem Dessau-Wörlitzer Gartenreich und dem Naturpark Fläming. Der Übergang zwischen gestalteten Landschaftsparks (Kühnauer Park, Luisium, Wörlitzer Park) und naturnahen Landschaftsschutzgebieten (z. B. im Biosphärenreservat Mittelbe) ist dabei fließend und stellt einen einzigartigen Natur- und Kulturraum dar. Die Nähe zu Mulde, die unmittelbar die Innenstadt tangiert, und der Elbe zwischen den beiden Stadtteilen Dessau und Roßlau, schaffen in Verbindung mit den genannten Landschaftsräumen eine hohe regionale Lebens-, Freizeit- und Naherholungsqualität.

Dessau-Roßlau ist eine Hochschulstadt und beherbergt einen von drei Standorten der Hochschule Anhalt. Der Schwerpunkt liegt zunehmend auf der Tradition als Bauhausstadt auf Gestaltung und Planung. An den beiden Standorten Bernburg und Köthen studieren aktuell rd. 3.000 bzw. 3.500 Personen, in Dessau-Roßlau beleben rd. 1.800 Studierende den Campus.

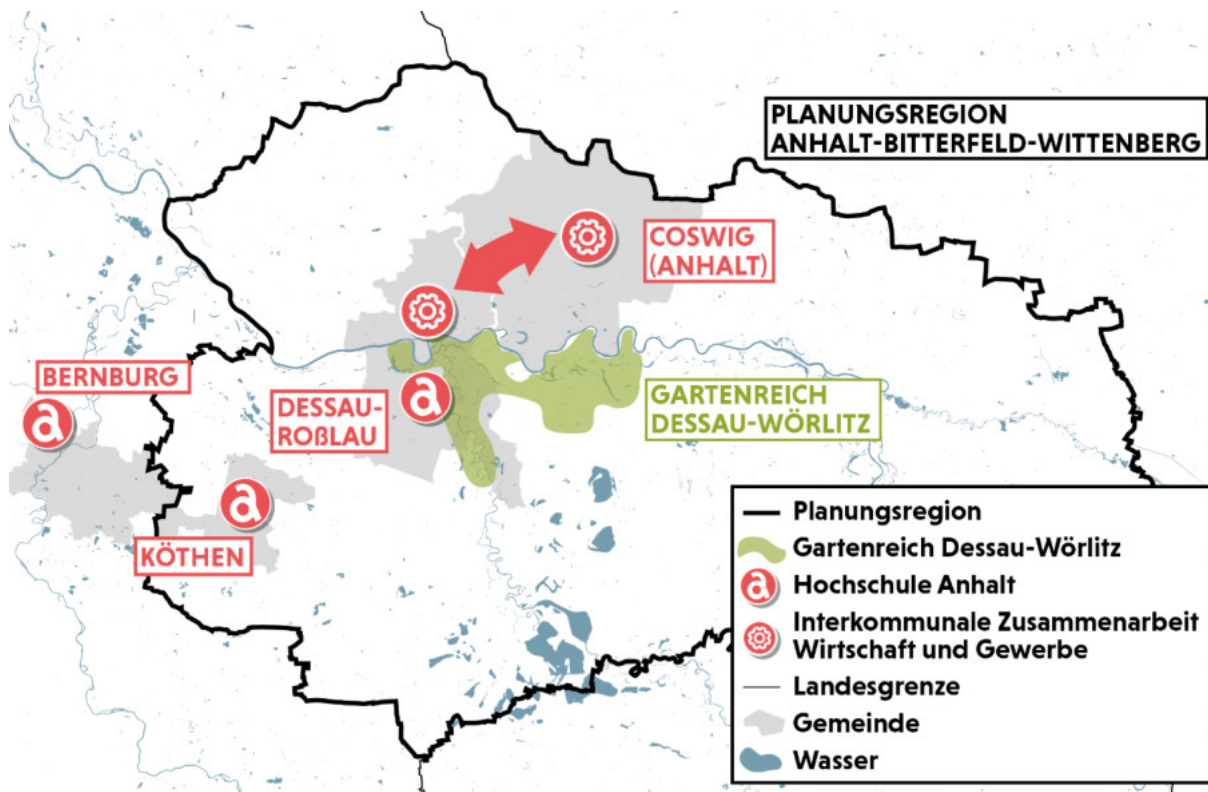


Abb. 20 Regionale Kooperationen Dessau-Roßlau
(Karten-Grundlage: OpenStreetMap contributors, GeoBasis-DE; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Die Wirtschaftsentwicklung, die Regionalplanung sowie die Kooperation des regionalen Standort- und Tourismusmarketings ist Dessau-Roßlau eng mit den benachbarten Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg verbunden. So bilden die drei Gebietskörperschaften die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. In diesem Rahmen werden fachübergreifende regionale Entwicklungspläne erstellt sowie die raumordnerische Zusammenarbeit und raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen abgestimmt¹⁸.

Diese drei Körperschaften kooperieren mit der Stadt Bernburg im Rahmen des Tourismusverbandes WelterbeRegion Anhalt-Dessau-Wittenberg e. V. Der Verband arbeitet an der gemeinsamen Konzeption und Umsetzung des regionalen Tourismusmarketings, um die Region im Wettbewerb als Reiseziel überregional zu profilieren¹⁹.

Gemeinsam mit Teilen der benachbarten Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg ist die Region zudem als Wachstumsregion definiert. Neben der Hochschule Anhalt sind hier vor allem die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen mit teils landesweiter Bedeutsamkeit sowie Innovationsschwerpunkte u. a. in den Bereichen Chemie/Pharmazie als entscheidende Faktoren zu sehen²⁰.

¹⁸ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2025

¹⁹ WELTERBEREGION ANHALT-DESSAU-WITTENBERG E.V. 2025

²⁰ STADT DESSAU-ROßLAU 2013a, S. 26

Die Stadt verfügt somit über wichtige Kooperationspartner und -strukturen, die für die Umsetzung einiger für das INSEK relevanten Handlungserfordernisse und Maßnahmen von strategischer Bedeutung sind. Dies betrifft u. a. ein gemeinsames regionales Tourismusmarketing, die Entwicklung von Bildungsschwerpunkten sowie die Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung. Dies bietet für Dessau-Roßlau zusätzliches Potenzial zur Gewinnung von Fachkräften und für die Profilierung als attraktiver und günstiger Wohnstandort.

2.3 Kommunale Konzepte und Planungen

Übersicht und Einordnung städtischer Konzepte, Strategien und Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau hat in den vergangenen Jahren sektorale und integrierte Konzepte, Planungen und Studien erarbeitet, um wichtige Handlungsbereiche zu vertiefen und zu untersetzen. Abb. 21 zeigt diese als Übersicht sortiert nach Themenfeldern und zeitlich eingeordnet.

Mit einer Fünf-Punkte-Bewertung ist jeweils die Relevanz der Inhalte für das INSEK 2040 angegeben. Diese ergibt sich aus der politischen Legitimation per Beschluss, der Aktualität des Konzepts (nach 2020 bzw. Aktualität der Aussagen), des Betrachtungsraums (Gesamtstadt und Innenstadt) sowie der Aussagekraft und der Benennung von Schlüssel- und Leitmaßnahmen.

Die Konzepte wurden im Zuge der INSEK-Fortschreibung gesichtet. Raumbezogene INSEK-relevante Aussagen wurden in einem Konzept-Radar zusammengefasst und bei der Analyse der Themenfelder in Kapitel 3 berücksichtigt.



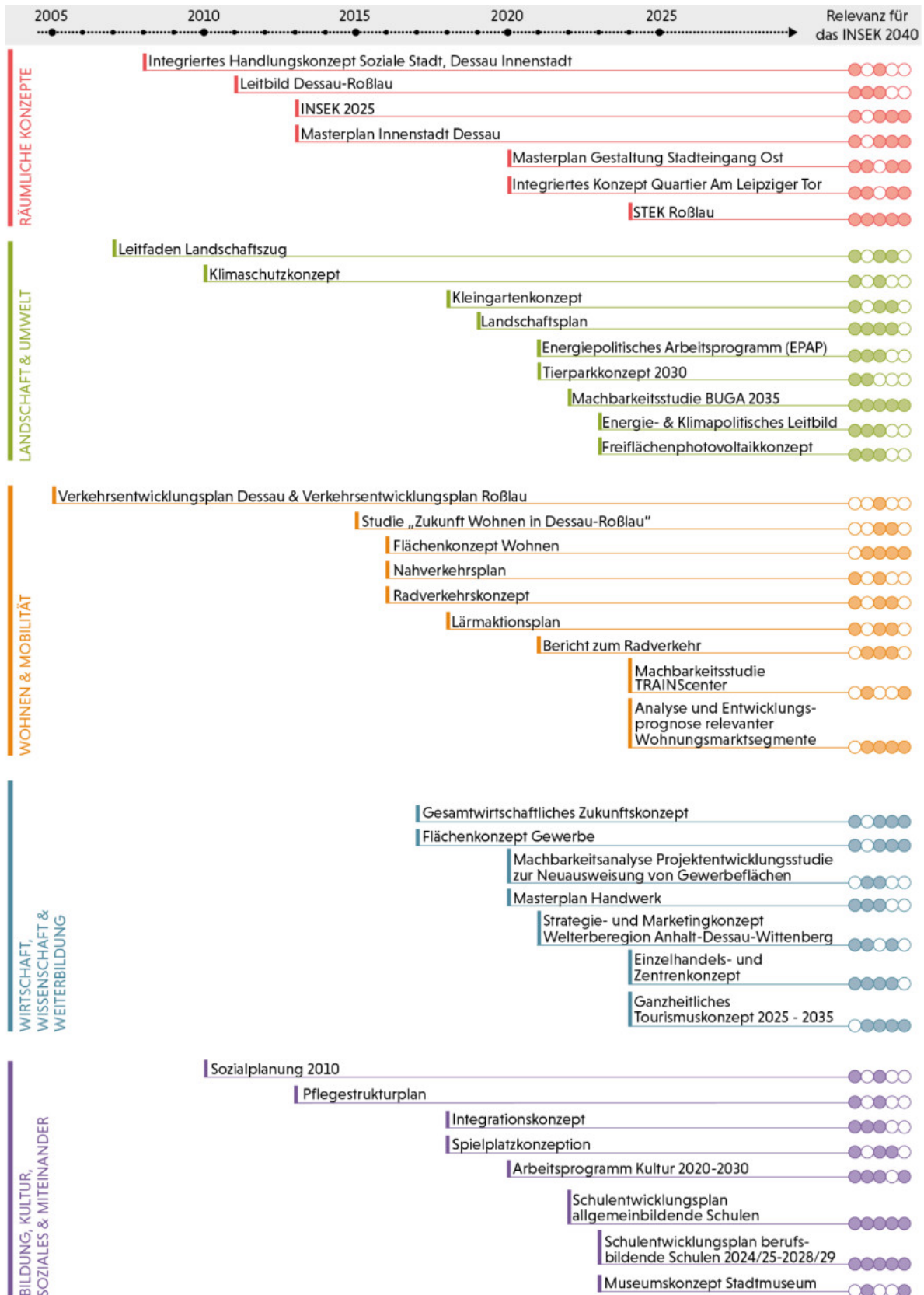


Abb. 21: Konzept-Radar Dessau-Roßlau – Übersicht und Einordnung ausgewählter städtischer Konzepte, Strategien und Planungen, Redaktionsschluss 7.8.2025 (Darstellung: complan Kommunalberatung)

2.4 Stadtstruktur Dessau-Roßlau

Politische Struktur

Die Doppelstadt Dessau-Roßlau entstand am 1. Juli 2007 im Zuge der Kreisreform in Sachsen-Anhalt aus den zuvor eigenständigen Städten Dessau und Roßlau. Heute sind Dessau und Roßlau Stadtteile, die sich in 25 Stadtbezirke untergliedern. Davon haben 14 ehemals selbstständige Gemeinden den Status einer Ortschaft. Sie wurden schon vor der Kreisreform nach Dessau oder Roßlau eingegliedert. Diese 14 Stadtbezirke haben eine eigene Vertretung, den Ortschaftsrat, der bei wichtigen die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten in Stadtratsbeschlüssen, gehört werden muss. Weiter reichende Hoheitsrechte haben zudem die Ortschaften Brambach, Mühlstedt, Rodleben, Roßlau und Streetz/Natho.

Im Mai 2015 wurden zudem fünf Stadtbezirksbeiräte eingeführt, um die Interessen der dicht besiedelten Stadtgebiete der Inneren Stadt zu vertreten. Sie dienen dazu, die Unterschiede zu den Ortschaftsräten in den eingemeindeten Dörfern auszugleichen, sind jedoch nicht mit den gleichen Rechten ausgestattet. Während Ortschaftsräte in Dessau-Roßlau echte Mitbestimmungsrechte für die ehemaligen Gemeinden besitzen, haben Stadtbezirksbeiräte primär eine Beratungs- und Anhörungsfunktion in Angelegenheiten der innerstädtischen Bezirke. Das liegt in der rechtlichen Verankerung: Ortschaftsräte sind durch das Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) stark legitimiert, während Stadtbezirksbeiräte ein Instrument der Hauptsatzung der Stadt sind. Beide Gremien sind wichtige Bindeglieder zwischen Bürgern, Stadtgesellschaft, Verwaltung und Kommunalpolitik.

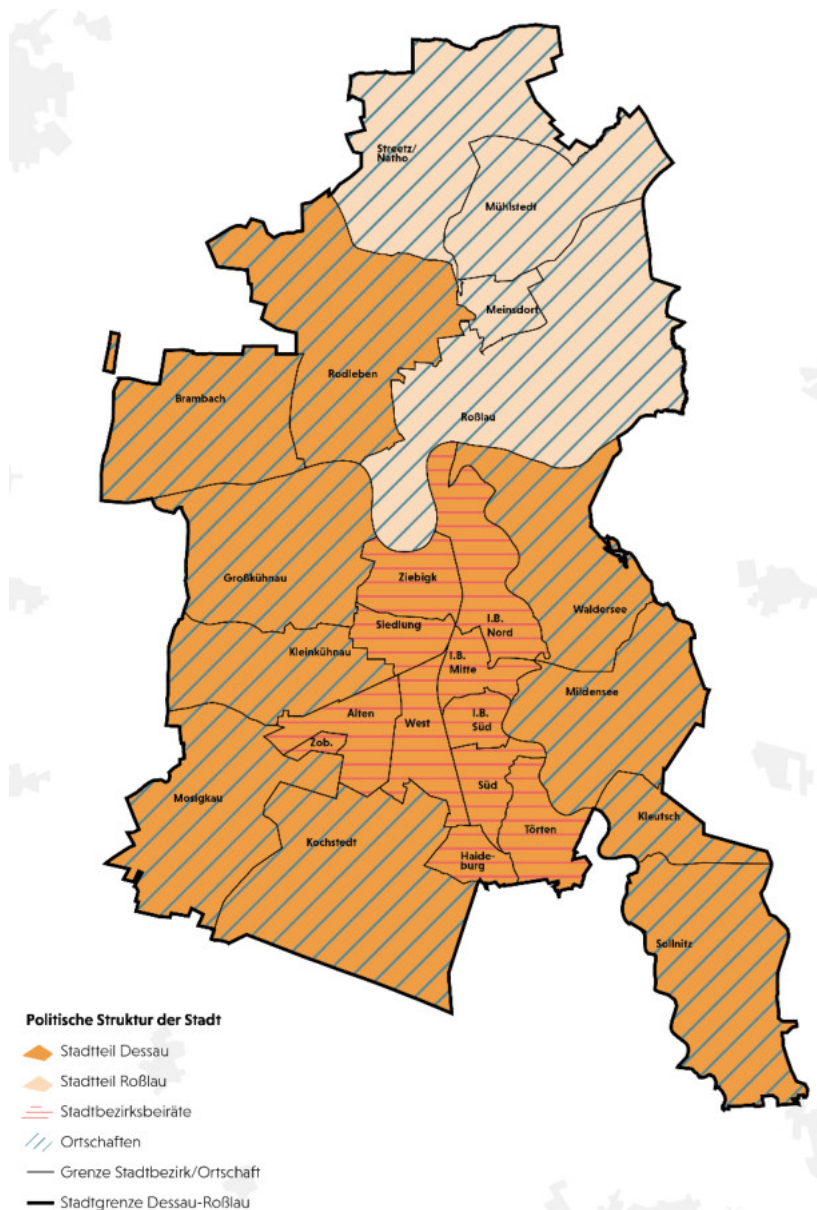


Abb. 22 Politische Struktur der Stadt Dessau-Roßlau
(Grundlage: Stadt Dessau-Roßlau; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Funktionsräumliche Struktur

In Bezug auf die Funktionsräumliche Struktur behalten die im letzten INSEK gemachten grundsätzlichen Feststellungen weiterhin Ihre Gültigkeit und werden deshalb im Weiteren lediglich leicht zusammengefasst zitiert und in Bezug auf Zahlenangaben aktualisiert.

In ihrer heutigen räumlichen Ausprägung erstreckt sich die Stadt Dessau-Roßlau von Norden nach Süden auf etwa 30 km und umfasst eine Fläche von ca. 245 km². Als Folge der Eingemeindungen sowie der Fusion mit Roßlau ist der Anteil an ländlich geprägten Stadträumen groß. Die rechnerische Bevölkerungsdichte liegt für die Gesamtstadt bei ca. 320 Einwohnern/km² und ist damit deutlich unter jeder der

beiden anderen urban geprägten Oberzentren Magdeburg (1.215 Einwohner/km²) und Halle (Saale) (1.680 Einwohner/ km²).²¹

Aufgrund der Entstehungsgeschichte, mit Eingemeindungen und Zusammenlegungen, umfasst die Stadt Dessau-Roßlau einen großen Betrachtungsraum, der sehr unterschiedliche Strukturen aufweist (Abb. 23).

Der **Kernbereich Innenstadt** ist im Norden durch die Wolfgangstraße und die Karlstraße, im Osten durch die Mulde, im Süden durch die Friedhofstr./Gliwicer Str. sowie im Westen durch die Bahngleise begrenzt. Er zeichnet sich durch eine hohe Dichte an Versorgungs-, Kultur-, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen aus (z. B. Rathauscenter, Anhaltisches Theater, Bauhaus Museum), die wichtige Grundlage der Daseinsvorsorge bilden und auch regional anziehend wirken. Der Handel und Dienstleistungssektor und Tourismus bieten hier viele Arbeitsplätze.

Die Bebauung ist aufgrund historischer Entwicklungen und starker Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sehr heterogen. Der ursprüngliche Stadtgrundriss ist nur teilweise erhalten, da die Innenstadt in mehreren Wiederaufbauphasen unterschiedlich überformt wurde. Heute stehen verschiedene Bautypen dicht nebeneinander. Der Großteil der Bebauung sind Wohngebäude, von denen viele im Eigentum städtischer Wohnungsunternehmen sind. Dies führt zu einer hohen Einwohnerdichte. Der Stadtpark und der Marktplatz sind für Anwohner und Besucher wichtige Erholungs- und Veranstaltungsorte in der Innenstadt.

Aufgrund der zentralen Lage gibt es eine gute Vernetzung der Verkehrsinfrastruktur inkl. öffentlichem Nahverkehr, dies führt aber auch zu starkem Verkehrsaufkommen und -lärm. Die Konzentration zentraler Einrichtungen führt außerdem zur guten fußläufigen Erreichbarkeit. Im Kernbereich Innenstadt bieten sich zahlreiche Potenziale in der Aufwertung von Straßen- und Freiräumen sowie zur Nachverdichtung mit zielgruppenangepassten Wohnangeboten.

Die **Innere Stadt** umfasst die zentral gelegenen Stadtbezirke mit der höchsten Einwohnerdichte. Sie ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, innerstädtischen Gewerbeflächen und wichtigen Angeboten der Daseinsvorsorge und oberzentraler Funktionen wie sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und medizinischer Versorgung. Zur Inneren Stadt gehören Roßlau, Innerstädtischer Bereich Nord, Innerstädtischer Bereich Mitte, Innerstädtischer Bereich Süd, Ziebigk, Siedlung, Törten, Haideburg, West, Süd, Alten und Zoberberg.

Die bauliche Struktur der Inneren Stadt ist durch eine ausgeprägte Differenzierung gekennzeichnet. Nördlich des Innenstadtkerns ist eine gründerzeitliche Baustruktur erhalten (Teil des Stadtbezirks Innerstädtischer Bereich Nord). Weitere Wohngebiete entstanden in den 1920er bis 1930er Jahren sowie zwischen 1954 und 1965 (u. a. in den Stadtbezirken Ziebigk, Siedlung, Törten, Haideburg, West sowie in Teilen von Süd und Alten). Darüber hinaus prägen überwiegend in industrieller Bauweise errichtete Wohnstandorte das Bild, insbesondere in Zoberberg (rund 65 % der Wohngebäude), im Quartier Schaftrift (in Alten) sowie in den Stadtbezirken Innerstädtischer Bereich Süd und Süd.

²¹ vgl. Statista GmbH, 2025a, vgl. Statista GmbH, 2025b

Die **Äußere Stadt** umgibt die Innere Stadt und besteht aus den Ortschaften. Sie hat eine geringe Bevölkerungsdichte und ist eher ländlich geprägt. Die Ortschaften wiederum unterschieden sich in Bezug auf ihre Größe und Rolle im Gesamtstadtgefüge. Einige weisen touristische Qualitäten und Angebote auf, in den größeren Ortschaften sind zudem Einrichtungen der Grundversorgung wie Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Zur Äußeren Stadt gehören die Stadtbezirke Großkühnau, Kleinkühnau, Mosigkau, Kochstedt, Waldersee, Mildensee, Kleutsch, Sollnitz, Streetz/Natho, Mühlstedt, Meinsdorf, Rodleben und Brambach.

Innerhalb der Äußeren Stadt ist zwischen größeren, vorgelagerten Siedlungen und kleineren dörflich geprägten Ortschaften zu unterscheiden. Die vorgelagerten Siedlungen verfügen in der Regel über wohnortnahe Versorgungsangebote und eine gute verkehrliche Anbindung. Sie haben eine hohe Wohnqualität, eine ausgeprägte Vereinsstruktur und teilweise gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen. Die Dörfer sind deutlich kleiner und verfügen nur über eine eingeschränkte Daseinsvorsorge mit wenigen sozialen und Versorgungsangeboten. Sie sind stärker naturräumlich geprägt, übernehmen wichtige Naherholungsfunktionen und weisen eine geringere Einbindung in die überörtlichen Verkehrsnetze auf.

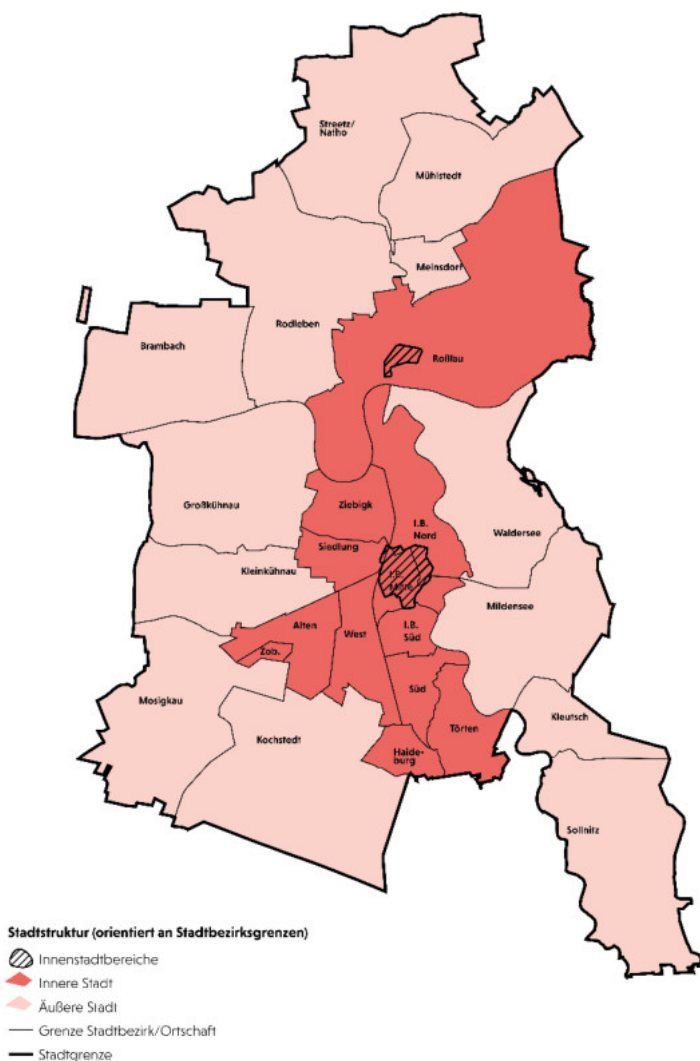


Abb. 23 Stadtstruktur (orientiert an Stadtbezirksgrenzen) Dessau-Roßlau
(Grundlage: Stadt Dessau-Roßlau; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

2.5 Demographische Entwicklung

Zum Jahresende 2025 sind in Dessau-Roßlau lt. Kommunaler Statistikstelle 78.378 Einwohnende mit Hauptwohnsitz gemeldet. Im Jahr 2011 lebten in der Stadt noch knapp 86.000 Einwohnende, seitdem ist die Bevölkerung um etwa 7.400 Personen zurückgegangen. In den vergangenen fünf Jahren ist eine weitgehend stabile Bevölkerungsanzahl zu konstatieren.

Bevölkerungsentwicklung

Indikator	2011	2021	2022	2023	2024
Bevölkerung (Gesamt)	85.785	79.306	80.209	80.396	79.698
0 bis unter 6 Jahre	3.550	3.487	3.491	3.389	3.288
6 bis unter 19 Jahre	6.731	7.745	8.294	8.524	8.639
19 bis unter 67 Jahre	53.030	44.866	45.164	45.210	44.598
ab 67 Jahre	22.529	23.208	23.260	23.273	23.173
Geburten	570	522	492	498	454
Sterbefälle	-1.213	-1.560	-1.531	-1.489	-1.547
Saldo Geburten/Sterbefälle	-643	-1.038	-1.039	-991	-1.093
Zuzüge	2.779	2.779	4.443	3.492	3.140
Wegzüge	-3.246	-2.489	-2.597	-2.551	-2.588
Saldo Zu/Wegzüge	-467	290	1.846	941	552
Gesamtsaldo	-1.110	-748	807	-50	-541

Abb. 24 Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in den Vergleichsjahren 2011 und 2020 - 2024
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle, Darstellung: coplan Kommunalberatung GmbH)

Die Ursachen für den Bevölkerungsrückgang liegen in der Altersstruktur der Stadt begründet. Den Sterbefällen steht eine geringe Zahl an Geburten gegenüber. Damit trägt das natürliche Bevölkerungssaldo maßgeblich zum Rückgang der Gesamtbevölkerung bei. Jedoch haben die hohen Zuzugszahlen und der daraus positive Wanderungssaldo in den vergangenen Jahren zur stabilen Bevölkerungssituation beigetragen. Die Graphik (Abb. 25) verdeutlicht, wie die Zuwanderung als wichtiges demographisches Stabilisierungsmoment wirkt.

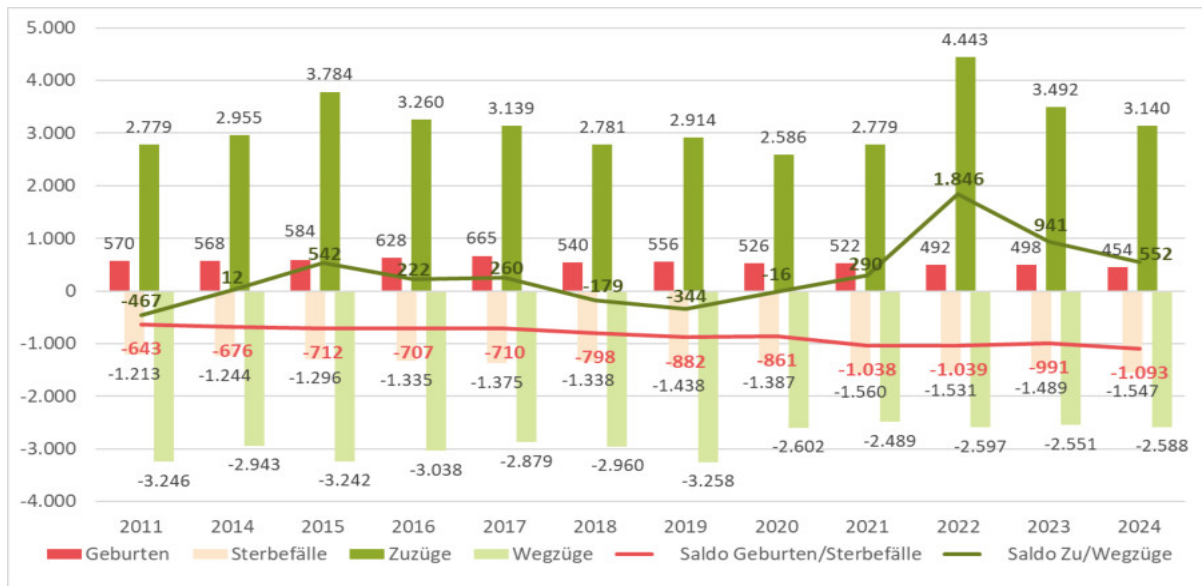


Abb. 25 Stadt Dessau-Roßlau Natürlicher Saldo und Wandungssaldo im Zeitraum 2018-2024
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: complan kommunalberatung GmbH)

Wie die Abb. 26 zeigt, nahm gegenüber der Datenlage des letzten INSEK insbesondere die Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter seit 2011 um fast 8.000 Personen und damit um 16 % ab, während die Zahl der über 67-Jährigen sich relativ stabil bei einem Wert um die 23.000 EW hielt. Verschiebungen bei der Altersstruktur gab es auch bei den Jüngeren: Sank die Zahl der 0-6-jährigen Kinder leicht (-7 %) so konnte die Altersgruppe der 6-18-Jährigen einen Zuwachs (28 %) verzeichnen.

Wandel der Altersstruktur

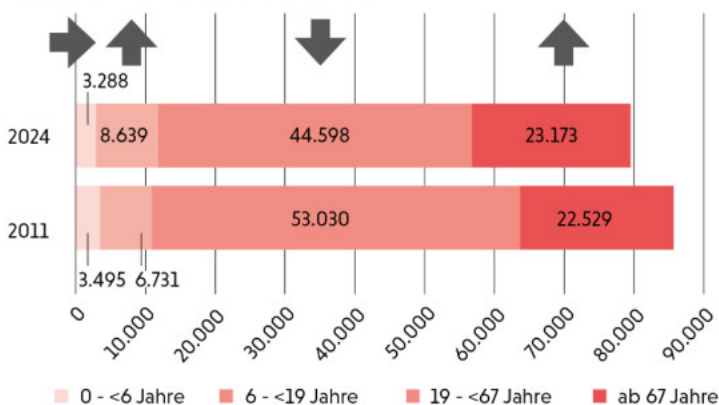


Abb. 26 Wandel der Altersstruktur in Dessau-Roßlaus
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Dessau-Roßlau ist mit einem Altersdurchschnitt von 50,3 Jahre die zweitälteste Stadt Deutschlands. Für eine mögliche demographische Stabilisierung ist somit eine Verjüngung der Stadtbevölkerung notwendig. Zentrale Drehschraube ist die Zuwanderung aus dem (über-)regionalen Umfeld und dem Ausland, deshalb im Folgenden ein kurzer Exkurs zu den Chancen und Möglichkeiten:

Seit den 2020er Jahren verlieren Groß- und Universitätsstädte aufgrund der hohen Mieten und Kaufpreise Bevölkerung an das Umland. Davon profitieren die ländlichen (Umland-) Kreise mit ihren Klein- und Mittelstädten²². Die Karte (Abb. 27) verdeutlicht am Beispiel von Leipzig diese Dynamik: Nicht nur die unmittelbaren Umlandkreise, sondern auch weiter entfernt liegende Städte und Landkreise gewinnen Einwohner auf Kosten der Stadt Leipzig hinzu. Anhand der grünen Markierung verdeutlicht sich jedoch, dass Dessau-Roßlau von dieser Entwicklung noch nicht profitieren kann. Doch liegen hier Potenziale für die Stadt, an dieser positiven Einwohnerentwicklung in den umgebenden Ballungsräumen Leipzig-Halle und Berlin-Potsdam teilzuhaben.

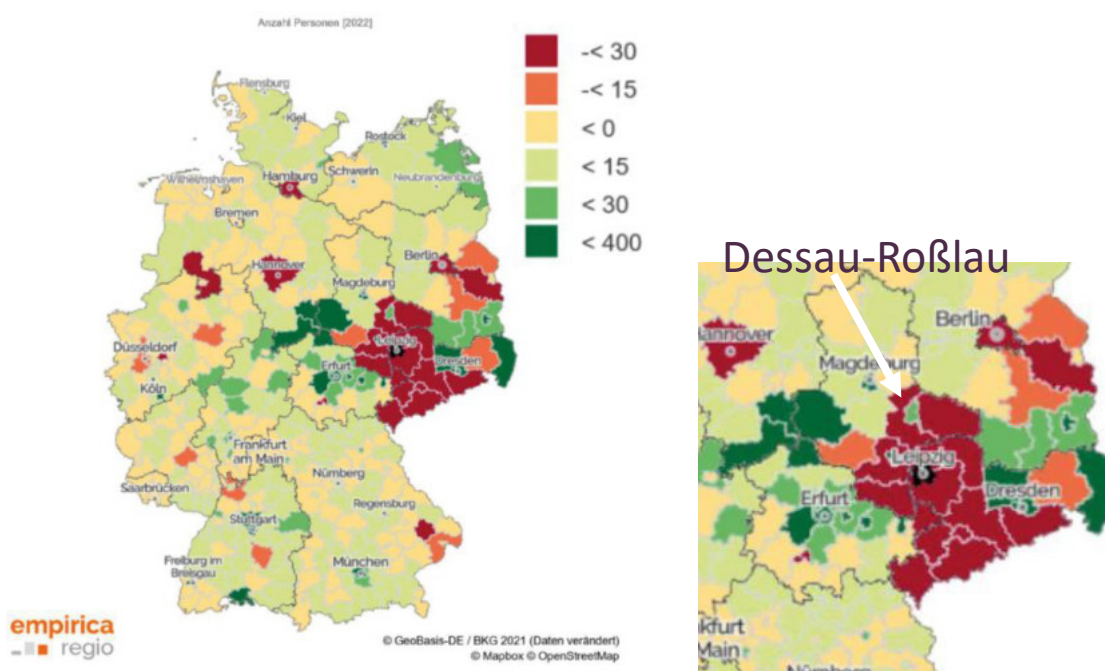


Abb. 27 Wanderungssaldo der Stadt Leipzig innerhalb Deutschlands 2022
(Quelle: SIMONS 2023, S. 16)

Die internationalen geopolitischen und wirtschaftlichen Krisen beeinflussen auch die Entwicklung von Dessau-Roßlau. So konnte insbesondere aufgrund der Flüchtlings-Zuwanderung in 2015/2016 und in Folge des Ukraine-Krieges die Abnahme der Bevölkerungszahl abgeschwächt werden. Der Anteil der Ausländer in der Stadt stieg im Zeitraum von 2011 bis 2024 von 2,4 % auf 10 %²³ an und hat zu einer Verjüngung der Bevölkerung beigetragen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit ausländischem Hintergrund hat sich in dem Zeitraum verfünffacht und damit den Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials entschärft.

²² vgl. SIMONS 2023, S. 45

²³ STADT DESSAU-ROßLAU, Kommunale Statistikstelle

Teilräumliche Einordnung

Auf der Ebene der Stadt- und Ortsteile zeichnet sich hinsichtlich der demographischen Entwicklung ein differenziertes Bild mit deutlichen Unterschieden beim Wanderungssaldo im Zeitraum von 2011 bis 2024 ab. Mehr Zu- als Fortzüge wiesen der Innerstädtische Bereich Mitte, Süd, Ziebigk, Siedlung, Alten, Roßlau und moderat auch Haideburg auf. Weiterhin gilt dies für Mildensee, Waldersee, Kleinkühnau, Mühlstedt sowie Streetz/Natho. In den genannten Stadtbezirken überwiegen dagegen die Sterbefälle die Geburten. Dadurch ist die gesamte Bevölkerungsentwicklung auch in diesen Gebieten mit Ausnahme von Kleinkühnau und Streetz/Natho negativ (Abb. 28). Dies gilt auch für alle übrigen Stadtbezirke. Eine Ausnahme bildet hier der Bezirk West aufgrund starker Zuwanderung, was mit der Zunahme an Geflüchteten zu erklären ist.

Die stärksten Bevölkerungsverluste sowohl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch der Zuwanderung sind im Zoberberg (-26 %), Sollnitz (-16,6 %) und im innerstädtischen Bereich Süd (-16,2 %) zu verzeichnen.

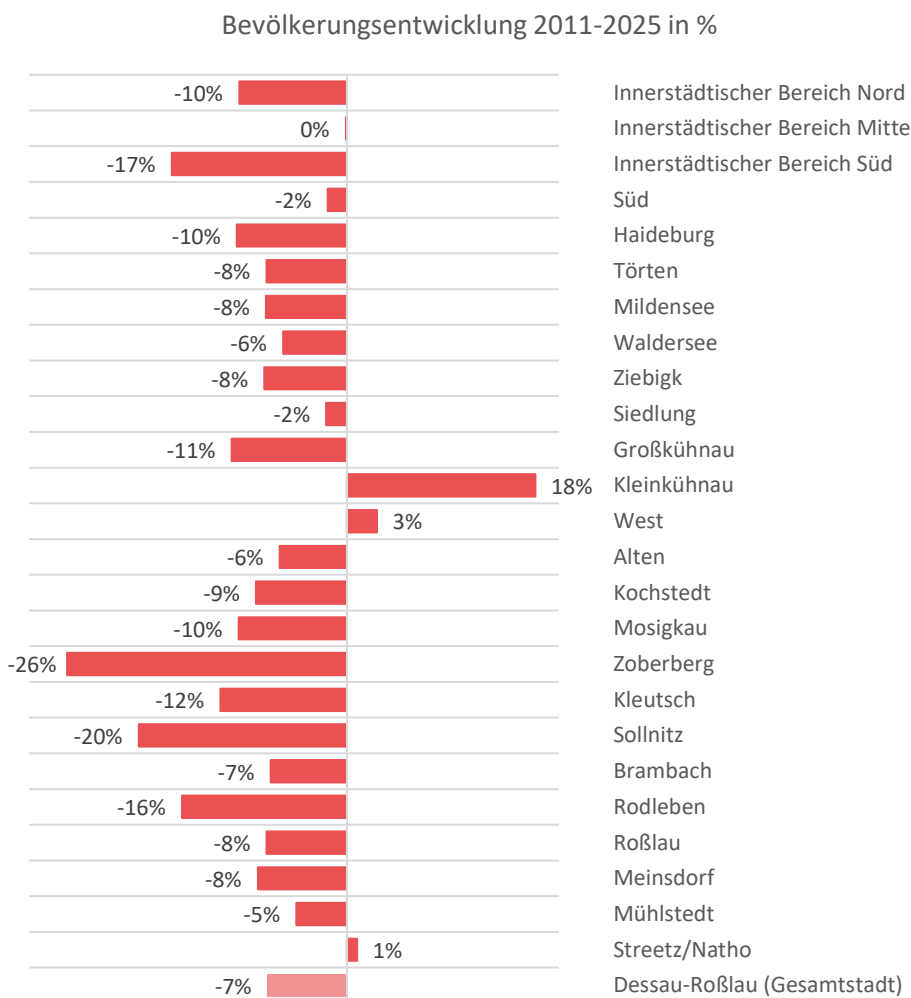


Abb. 28 Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Ortsteilen 2011-2025 in Prozent
 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle, Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Die Karte (Abb. 29) verdeutlicht den durchschnittlichen Anteil der über 67-jährigen nach Stadt- und Ortsteilen. Dieser liegt im Innerstädtischen Bereich Mitte, in Süd, Törten, Haideburg, Ziebigk und Siedlung am höchsten. Dass in Bezug auf den Stadtteil Süd (-0,1 %) und im Innerstädtischen Bereich Mitte (-0,7 %) der Bevölkerungsverlust im Zeitraum von 2011-2024 nur gering ist, lässt sich mit den jeweiligen Wohnungsangeboten im Zusammenhang mit Zuwanderungen erklären.

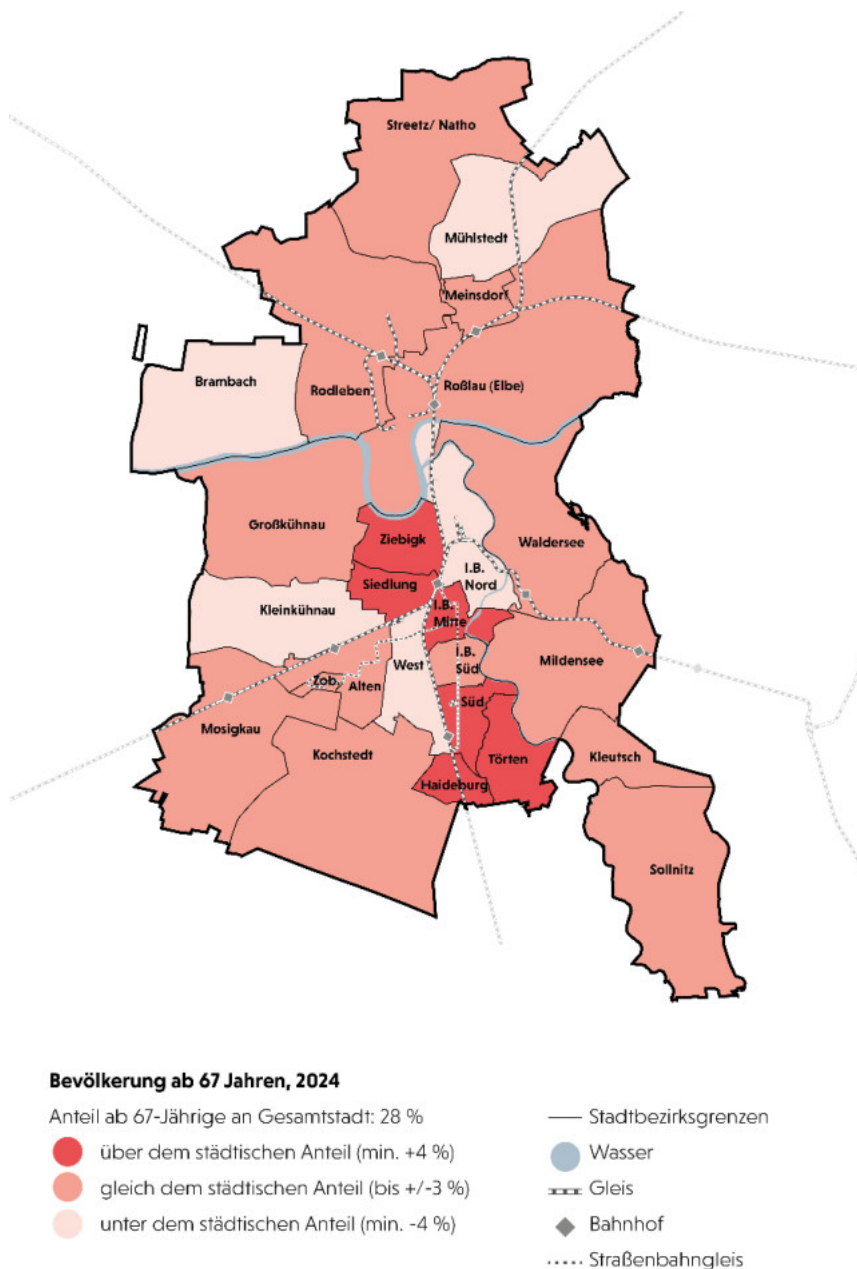


Abb. 29 Bevölkerung ab 67 Jahre nach Ortsteilen
(Daten: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung (Abb. 30) unterstreicht die demographische Stabilität von Kleinkühnau und Brambach. Die Ortschaften zeigen somit eine Attraktivität als Wohnstandorte für Familien. Auch die positive Bevölkerungsentwicklung von West und dem Innerstädtischen Bereich Süd spiegelt sich in der Karte wider. Auffällig ist, dass im Zoberberg trotz der hohen Bevölkerungsabnahme der letzten Jahre offenbar eine demographische Stabilisierung erfolgte, da auch hier ein überdurchschnittlich hoher Anteil von unter 18-Jährigen besteht.

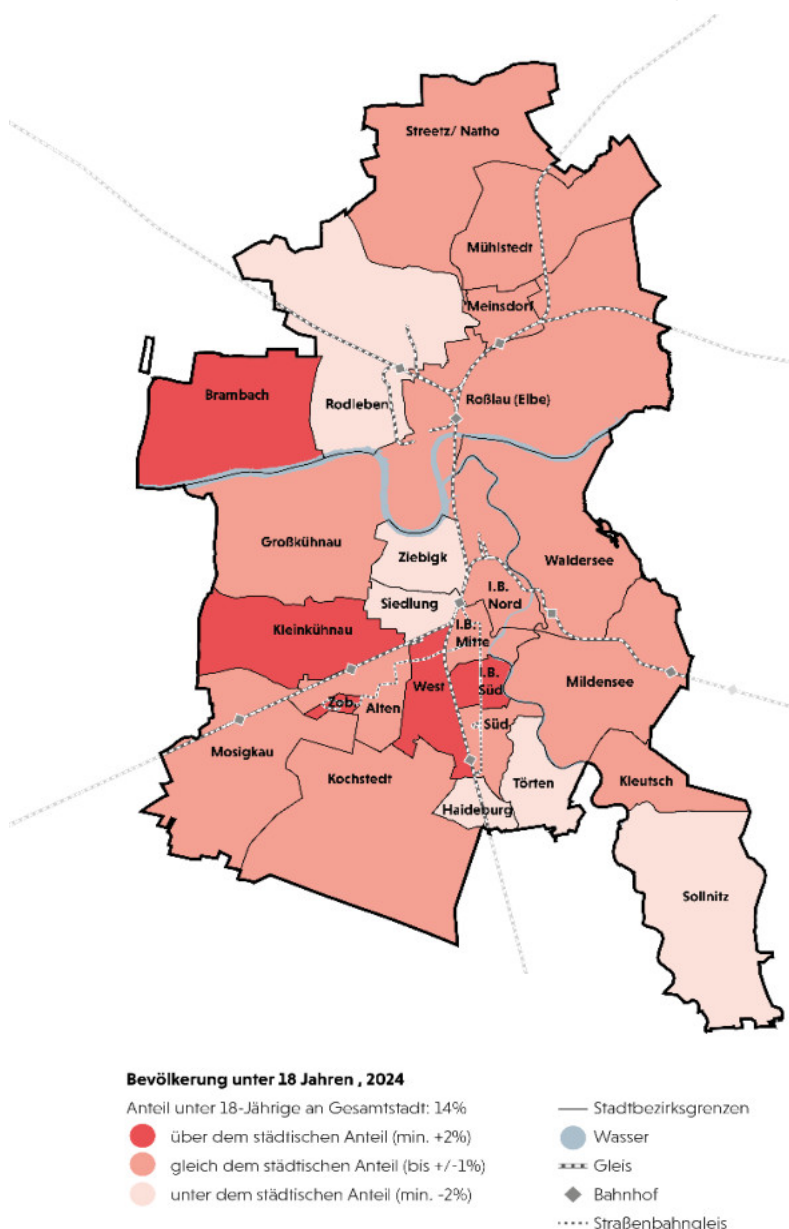


Abb. 30 Bevölkerung unter 18 Jahre nach Ortsteilen
 (Daten: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

3 Analyse der Themenfelder

Seit Erstellung des letzten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Dessau-Roßlau (INSEK 2025 mit Beschluss vom 11.07.2013) haben sich die prägenden Einflussfaktoren sowohl gesamtgesellschaftlich als auch im kommunalen Handlungsbereich verändert. Die Herausforderungen befinden sich in einem kontinuierlichen und z. T. sich beschleunigenden Wandel, der für die zukünftige Entwicklung und die kommunalen Handlungsmöglichkeiten prägend sein wird.

Die folgend beschriebenen, sich über viele Jahre entwickelnden und derzeit wirksamen Trends der Stadtentwicklung haben einen Einfluss auf die aktuelle und künftige Entwicklung der Stadt Dessau-Roßlau und umreißen auch die Chancen, die es zu nutzen gilt.

Im Zuge der Fortschreibung des INSEK werden diese Trends zudem als Querschnittsthemen betrachtet, die integraler Bestandteil aller analysierten Themenschwerpunkte sind. Nachfolgend werden die jeweiligen Themen kurz erläutert.

3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Wirtschaft, Arbeit und Wissensgesellschaft

Produktions- und Logistikprozesse sind in der Globalisierung von Lieferbeziehungen stärker individualisiert und gleichzeitig intensiver vernetzt. Dabei wachsen die Anforderungen an die lokale Infrastruktur, die mit leistungsfähigen Netzen für Daten, Energie, Mobilität, Stoffströmen wie Wasserstoff in Dessau-Roßlau gut aufgestellt ist. Gleichzeitig sind die Management- und Eigentumsstrukturen internationaler und dadurch weniger ortsverbunden. Die Ausdifferenzierung der Arbeitsverhältnisse ist damit eng verknüpft. Die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit werden fließend. Hochqualifizierte verbleiben weniger lang an einem Ort, für geringqualifizierte Arbeitskräfte müssen neue Beschäftigungsmöglichkeiten erschlossen werden. Die Berufsstrukturen sind insgesamt flexibler und ermöglichen vielfältigere Lebenswege. Flexiblere Arbeitsmodelle erfordern kontinuierliche Weiterbildung, digitale Bildung und lebenslanges Lernen. Persönliche und berufliche Weiterentwicklung findet statt, aber es sind Flexibilität und Anpassungsfähigkeit gefragt, die eine hohe Resilienz erfordern. Dessau-Roßlau verfügt dabei über starke Strukturen der Fort- und Weiterbildung und über vielfältige, leistungsfähige und flexible Unternehmen, die den Wandel aktiv gestalten (können) und attraktive Arbeitsplätze bieten.

Soziale und kulturelle Vielfalt: Leitbild der gerechten Stadt

Mit flexibleren Lebens- und Arbeitsmodellen, neuen Rollenbildern und digitaler Kommunikation wächst die soziale Vielfalt. Flucht vor Gewalt, Kriegen und Verfolgung oder klimabedingten Katastrophen führen zu Migrationsbewegungen, zu einer kulturellen Pluralisierung und damit geänderten Bedarfen in der sozialen Infrastruktur. Gleichzeitig wachsen Konfliktpotenziale und Toleranzanforderungen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt belasten.

Das Zusammenleben der Bürgerinnen und Bürger in Dessau-Roßlau wird geprägt von Menschen unterschiedlichen Geschlechts, Alters und sexueller Identität, von Menschen mit und ohne Behinderung, von Menschen aus allen sozialen Schichten und mit völlig verschiedenen Lebensentwürfen. Ob diese Unterschiede als Chance oder Herausforderung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt angesehen werden,

entscheidet sich im Umgang vor Ort, im Quartier, der Nachbarschaft oder dem alltäglichen Leben. *Vor diesem Hintergrund* orientiert sich die Stadt Dessau-Roßlau in ihrer integrierten Stadtentwicklung an den Leitgedanken der Neuen Leipzig-Charta 2020. Im Mittelpunkt steht dabei das Leitbild einer gerechten Stadt, die allen Menschen gute Lebensbedingungen, verlässliche Daseinsvorsorge und echte Teilhabechancen bietet. Chancengleichheit und Zugang zu Bildung, Arbeit, Wohnen, Mobilität, Kultur und Freiraum sollen unabhängig von unterschiedlichen Lebenslagen und Hintergründen gewährleistet werden.

Starker politischer Handlungswillen und der Wunsch zur sozialen Teilhabe und gemeinsamem Gestalten der verschiedenen Gruppen sind die Strategien, um Ausgrenzung sowie Verlust- und Veränderungsangst entgegenzuwirken und politische Diskussionen über die Zukunft der Stadt mit positiver Wirkung auf das soziale Miteinander als auch die Lebensqualität zu führen.

Nachhaltige Mobilität, Gebäude, Wohnen und Versorgungssicherheit

Um dem sich beschleunigenden Klimawandel entgegenzuwirken, sind insbesondere die Mobilität und der Gebäudebereich (Produktion, Betrieb, Stoffkreisläufe) in einer intensiven Entwicklungsphase durch veränderte rechtliche Bedingungen und Nutzungsanforderungen gefordert. In der Mobilität erleichtern digitale Tools bereits sowohl die Steuerung, die Vernetzung der Verkehrsträger als auch die Einführung neuer Verkehrsmittel und gehen auch auf geänderte Bedürfnisse ein. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen zur Entwicklung der notwendigen Infrastruktur meist im öffentlichen Raum (Ladesäulen, Flächenbedarfe). Im Gebäudebereich steigen die Bau- und Betriebskosten (auch für Leerstände) kontinuierlich an. Parallel hat sich insbesondere in den letzten 10 Jahren die private Immobilienwirtschaft internationalisiert und folgt mit höheren Renditeerwartungen Entwicklungen auf dem Weltmarkt (und verringert die Investitionsbereitschaft in als weniger renditestark eingeschätzten Märkten). Die Verantwortung ansässiger Akteure und der lokalen Wohnungswirtschaft wird so für die Stadtentwicklung bedeutsamer. Mit der kommunalen Energie- und Wärmeplanung sowie dem Photovoltaikkonzept wird aktuell angestrebt, die Wärmenetze für die Versorgungssicherheit, den Schutz des Klimas, die Ressourceneffizienz und die Kosteneffizienz entsprechend der aktuellen Gesetzeslage mittel- und langfristig leistungsfähig zu gestalten und zu qualifizieren. Die Entwicklung nachhaltiger Lösungen ist in beiden Bereichen ein wichtiger Indikator für die Standort- und Lebensqualität in Dessau-Roßlau.

Öffentliche Dienstleistungen und städtische Systeme

Mit der wachsenden Digitalisierung der Lebenswelten und gleichzeitig tendenziell sinkenden Personalressourcen der öffentlichen Verwaltung wächst seitens der Bürgerschaft und der Unternehmen der Anspruch an die Vernetzung und höhere Effizienz öffentlicher Dienstleistungen. Die Digitalisierung ermöglicht zudem dynamischere Planungs- und Steuerungsprozesse sowie demokratische Beteiligungs- und Entscheidungsprozesse. Dessau-Roßlau hat diesen Entwicklungsprozess nun deutlich beschleunigt. Parallel wird die notwendige demokratische Willensbildung auch auf der lokalen Ebene stärker durch soziale Plattformen geprägt, die durch ihr Geschäftsmodell eher polarisierende Beiträge stärken und die Kompromissfindung herausfordernder gestalten. Hier zeigen sich bereits beispielhafte und vielfältige Ansätze, wie mit unabhängigen Open-Data-Lösungen Beteiligungsprozesse in Dessau-Roßlau zukünftig erfolgreich gestaltet werden können.

Veränderung der Handlungsspielräume auf der kommunalen Ebene

Die kommunale Haushaltssituation ist nach gewissen Handlungsspielräumen auch in den freiwilligen Aufgaben in den letzten Jahren aktuell deutlich angespannt. Bei verringerten Einnahmen sind die Ausgaben für Pflichtaufgaben der Kommune zuletzt stark gestiegen. Die zu erwartenden Konsolidierungsaufgaben werden möglicherweise auch in der Stadtentwicklung in Dessau-Roßlau zu einer Einschränkung der Handlungsoptionen führen. Kommunale Eigenanteile können bei Förderprogrammen schwerer aufgebracht werden. Hierzu ist frühzeitig eine Bündelung und Priorisierung des Mitteleinsatzes einzuleiten. Das Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2040 kann mit integrierten und begründet priorisierten Handlungsansätzen dabei eine starke Orientierungsfunktion übernehmen. Das INSEK ist dabei die Voraussetzung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben. Es ist hier zu erwarten, dass die seit über 50 Jahren erfolgreiche und wirksame Städtebauförderung als ein Baustein der Förderung auch weiterhin verlässlich eine starke Rolle für die kommunale Entwicklung einnehmen wird.

Fazit

Diese Veränderungen der städtischen Rahmenbedingungen aufgrund der dargestellten Transformationsprozesse wirken sich konkret in der Stadt Dessau-Roßlau aus und erfordern strategisch fundierte Antworten für die aktuellen Herausforderungen. Dies betrifft die soziale Infrastruktur, die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung, die wirtschaftlichen, kulturellen und individuellen Entwicklungsmöglichkeiten, die Lebensqualität und Umweltbedingungen.

3.2 Querschnittsthemen

Die Querschnittsthemen tangieren oder durchdringen naturgemäß fast alle Themenfelder der Integrierten Stadtentwicklung. Zu diesen Themen gehören die immer drängenderen Aufgabenfelder Klimaschutz und gesunde Stadt, Digitalisierung, Demografie und Identität aber auch das für Dessau-Roßlau spezifische Thema der zukunftsorientierten Verbindung des UNESCO-Welterbes und Fragen Baukultur mit der Stadtentwicklung.

Im Folgenden wird zu jedem Querschnittsthema eine kurze inhaltliche Einordnung gegeben. Im Weiteren werden die Themenfelder detaillierter anhand der Bestandsituation in Dessau-Roßlau beleuchtet und dabei ausgewählte Zusammenhänge aus den Querschnittsthemen erneut aufgegriffen. In den nachfolgenden Kapiteln werden Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die sich aus den Erkenntnissen der Querschnittsthemen und den in der Analyse identifizierten Handlungserfordernissen ableiten lassen.



Abb. 31 Querschnittsthemen und Themenfelder des INSEK
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Demographie und Identität

Mit einem höheren Anteil älterer Menschen und damit auch weniger Menschen, die sich im Arbeitsleben befinden, wird die soziale Infrastruktur einerseits stärker gefordert, andererseits sinkt die Zahl der Beschäftigten, die die Infrastruktur tragen können. Lebenswege von jungen Menschen sind weniger stark ortsgebunden, mobiler und offener, so dass beruflicher Nachwuchs angesichts von Fachkräftemangel eine größere Auswahl – auch aus anderen Städten und Gemeinden – zur Verfügung hat. Mittelstädte im Umfeld attraktiver Großstädte haben dabei über viele Jahre überdurchschnittlich starke Bevölkerungsverluste durch Abwanderung insbesondere junger Menschen erfahren. Diese Entwicklung hat sich erst in den letzten Jahren aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte verlangsamt, bzw. für bestimmte Gruppen verändert, so dass sich für Mittelstädte wie Dessau-Roßlau neue Optionen öffnen. Hier ergeben sich Chancen, die Zuzugsbewegungen z. B. aus den Oberzentren Magdeburg und Leipzig positiv zu gestalten.

Neben der Altersstruktur und den Wanderungsbewegungen prägen auch unterschiedliche Lebensentwürfe, kulturelle Hintergründe und Zuwanderungserfahrungen das Gesicht der Stadt. Dessau-Roßlau ist durch eine wachsende Vielfalt von Einwohnerinnen und Einwohnern mit und ohne Migrations- oder Fluchterfahrung gekennzeichnet und verbindet als Doppelstadt unterschiedliche Ortsteil- und Quartiersidentitäten.

Für die Stadtentwicklung stellt sich damit nicht nur die Frage, wie mit den Folgen des demografischen Wandels umgegangen wird, sondern auch, wie eine gemeinsame städtische Identität in einer vielfältigen Stadtgesellschaft gestärkt und das Miteinander der unterschiedlichen Teilräume gestaltet werden kann. Integration und Teilhabe sind eng mit Demografie, Identität und der Profilierung als Willkommensstadt verknüpft und müssen im Rahmen der einschlägigen Fachplanungen – insbesondere in den Bereichen Bildung, Arbeitsmarkt, Gesundheit und den Angeboten der Verwaltung – künftig stärker berücksichtigt werden.

Der Querschnittsaspekt „Demographie und Identität“ schneidet die nachfolgend analysierten Themenfelder auf vielfältige Weise. Hier sind nur einige relevante Entwicklungsaspekte und Abhängigkeiten aufgeführt.

Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Sinkende Einwohnerzahlen führen zu vermehrtem Wohnungsleerstand, dies kann Gebäuderückbau zur Folge haben ≡ Gleichzeitig eröffnen freiwerdende Bestände die Möglichkeit, neue Wohnformen und eine bessere soziale Mischung in bisher einseitig belegten Quartieren zu erproben.
Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Für die Sicherung des Fachkräftebedarfs gewinnen Zuzug und Integration von Arbeitskräften aus dem Ausland demographiebedingt an Bedeutung. ≡ Sinkende Einwohnerzahlen führen zu rückläufiger Kaufkraft, kann Überangebot im Einzelhandel und in der Nahversorgung bedeuten, dies kann zu Geschäftsschließungen und Leerstand führen
Soziales	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Sinkende Einwohnerzahlen können zu einer geringeren Auslastung von sozialen Einrichtungen führen ≡ Quartiere mit hoher Armuts- und Migrationskonzentration erfordern integrierte Strategien zur Verbesserung von Teilhabechancen und zum Abbau sozialer Segregation.
Bildung und Wissenschaft	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Sinkende Einwohnerzahlen können zu geringer Auslastung von Schulen und Kitas führen ≡ Bildungsangebote müssen neben demografischen Wellen auch migrationspezifische Bedarfe wie Sprachförderung und gelingende Übergänge in Ausbildung berücksichtigen.
Kultur, Freizeit und Sport	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Sinkende Einwohnerzahlen können zu unzureichender Auslastung von Freizeit- und Kulturangeboten und dessen Schließung führen. ≡ Gleichzeitig können freiwerdende Kapazitäten genutzt werden, um neue, niedrigschwellige Formate für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.
Verkehr, Infrastrukturen und Energie	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Sinkende Einwohnerzahlen können zur Unterbelastung von ÖPNV, Energie- und Wasserzufuhr führen ≡ Älter werdende Einwohner haben andere Anforderungen an barrierearme Wege, gut erreichbare Angebote und angepasste Mobilitätsformen.

Digitalisierung

Die Digitalisierung vieler Lebensbereiche bis hin zum Internet der Dinge ist nur einer der sichtbarsten Bausteine, die das persönliche Leben sehr viel stärker prägen als noch vor 15 Jahren. Wie wir unser Leben gestalten, wie wir kommunizieren, wie wir arbeiten und uns versorgen – all das hat sich mit der digitalen Welt stark verändert. Die Ansprüche an die Stadt und ihre Funktionen wandeln sich. So hat

sich das Wachstum des Online-Handels zulasten des stationären Handels gerade in den Innenstädten ausgewirkt und die Krise des Einzelhandels noch verstärkt. Die Covid-19-Pandemie hat diese Entwicklung zusätzlich beschleunigt. Gleichzeitig haben sich sowohl in der demokratischen Teilhabe als auch in digitalen Geschäftsmodellen die Chancen durch lokal verankerte Digitalisierungsstrategien verbessert. Die kommunale Politik und die räumliche Planung müssen hier gemeinsam für eine stärkere Kooperation mit den Bürgerinnen und Bürgern Zukunftsvorstellungen entwickeln.

Digitalisierung wirkt dabei auf mehreren Ebenen gleichzeitig: Sie verändert die Anforderungen an technische Infrastrukturen (Breitband, Mobilfunk, Datenplattformen), ermöglicht neue Arbeits-, Mobilitäts- und Versorgungsformen (Homeoffice, Sharing-Modelle, digitale Dienste) und eröffnet zusätzliche Beteiligungs- und Informationskanäle.

Zugleich entstehen neue Abhängigkeiten und Ungleichheiten – etwa zwischen gut und schlecht versorgten Räumen oder zwischen Menschen mit und ohne Zugang zu digitaler Infrastruktur und Kompetenzen. Für Dessau-Roßlau bedeutet dies, Digitalisierung als Querschnittsaufgabe zu verstehen, die sowohl Standortvorteile nutzt als auch Fragen von Zugang, Teilhabe und Datensouveränität berücksichtigt.

Auch Digitalisierung wirkt als ein Querschnittsthema in die nachfolgend analysierten Themenfelder auf vielfältige Weise hinein: Relevant sind u.a. diese Aspekte:

Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Digitalisierung kann zur optimierten Nutzung von Gebäude- und Grundstückspotenzialen führen ≡ Digitale Dienste im Wohnumfeld (z. B. Online-Verwaltungsangebote, Quartiers-Apps, Telemedizin) verändern Erwartungen an Erreichbarkeit, Servicequalität und Barrierefreiheit.
Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Digitalisierung kann bei der Akquirierung von Fachkräften unterstützen (z. B. durch digitale Sichtbarkeit von Arbeitgebern und Standort). ≡ Digitalisierung ermöglicht ortsunabhängiges Arbeiten und begünstigt neue Arbeitsmodelle, die Mittelstädten wie Dessau-Roßlau zusätzliche Zuzugschancen eröffnen können. ≡ Gleichzeitig verstärken Online-Handel und Plattformökonomien den Druck auf stationären Einzelhandel und lokale Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten
Landschaft, Freiraum und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Digitalisierung kann zur Kontrolle des Zustands und Pflege von Landschaftsräumen und Grünflächen beitragen (z. B. Sensorik, Geoinformationssysteme). ≡ Digitale Umwelt- und Klimadaten schaffen neue Grundlagen für klimaresiliente Freiraum-, Wasser- und Flächenplanung (Digitaler Zwilling)
Bildung und Wissenschaft	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Digitalisierung ist wichtiger Bestandteil moderner Bildungsangebote, von der frühkindlichen Bildung über Schule und berufliche Ausbildung bis zur Hochschule ≡ unterschiedliche Zugänge zu Endgeräten, Netzen und digitalen Kompetenzen können Bildungsungleichheiten verstärken und müssen in Bildungs- und Sozialplanung berücksichtigt werden.

Kultur, Freizeit und Sport	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Digitalisierung kann vorhandene Angebote sichtbar machen (z. B. durch Online-Kalender, Ticketing, Streaming-Formate). ≡ für Stadtentwicklung stellt sich die Frage, wie öffentliche Räume trotz zunehmender Digitalisierung als lebendige Begegnungsorte gesichert und weiterentwickelt werden können.
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Digitalisierung erweitert die Reichweite von vorhandenen Angeboten und kann Interesse dafür wecken (z. B. über Websites, Apps, Social Media). ≡ Digitale Informations- und Buchungsangebote werden zunehmend zum Standard und beeinflussen, wie Gäste die Stadt wahrnehmen und sich in ihr bewegen (Navigation, digitale Gästekarten, Themenrouten).

Klima und gesunde Stadt

Der Klimawandel führt mit einer wachsenden Anzahl von Extremwetterereignissen wie Hitze, Starkregen oder Dürreperioden zu großen Herausforderungen für die Stadt und die Gesundheit ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Nicht zuletzt wurden mit der Verabschiedung des Pariser Klimaabkommens auf der COP 21 sowie der Agenda 2030 der Vereinten Nationen mit ihren Nachhaltigkeitszielen (SDG) 2015 die internationalen und die nationalen Rahmenbedingungen (Bundes-Klimaschutzgesetz von 2019 sowie das Klimaanpassungsgesetz 2024) stark verändert und der Klimaschutz sowie die Dekarbonisierung auch mit Wirkung für die lokale Ebene deutlich gestärkt. Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels betrifft in großem Maße die städtische Infrastruktur und den öffentlichen Raum mit Grün- und Freiräumen, die zudem eine immer wichtigere Rolle bei der Risikovorsorge und der Förderung von Gesundheit übernehmen müssen.

Die großen Freiräume und Parks im städtischen Siedlungsbereich von Dessau-Roßlau und die direkt angrenzenden Freiräume des Gartenreichs und des UNESCO-Biosphärenreservates brauchen künftig mit ihrer Lebensfähigkeit und noch vorhandenen Biodiversität große Aufmerksamkeit. Sie gewinnen bei wachsendem Gesundheitsbewusstsein, höheren Ansprüchen an die Lebensqualität und einem steigenden Bedarf an Gesundheitsversorgung und -prävention weiter an Bedeutung. Nicht zuletzt hat die COVID-19-Pandemie den Bedarf nach Prävention und Risikovorsorge und ihre Integration in die Stadtentwicklungsstrategien auch für Dessau-Roßlau verdeutlicht. Vor diesem Hintergrund werden Klimaschutz, Klimaanpassung und gesundheitsfördernde Stadtentwicklung als Querschnittsaufgabe verstanden, die in den relevanten Fachplanungen systematisch mitzudenken ist

Die Querschnittsthemen wirken die in Kapitel 3 analysierten Themenfelder auf vielfältige Weise hinein, relevant sind u.a. diese Aspekte:

Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Klimawandelfolgen tragen zu veränderten Lebensräumen und Bedarfen an an Gebäude und Wohnumfelder bei (Hitzeschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Regenwassermanagement, Energieeffizienz). ≡ Hitzebelastung und Luftschadstoffe können die Wohnqualität insbesondere in dicht bebauten Quartieren beeinträchtigen und erfordern klima- und gesundheitsgerechte Bestandsentwicklung.
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Landschaft, Freiraum und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Klimawandelfolge beeinflussen die Vielfalt, Biodiversität und Leistungsfähigkeit Vielfalt von Landschafts- und Grünräumen, fehlende kühle Orte und verschlechterte Vegetationszustände mindern Aufenthalts- und Erholungsqualitäten ≡ Grün- und Freiräume übernehmen eine zentrale Funktion als „klimatische Ausgleichsräume“ für Kühlung, Regenwasserrückhalt und sind daher prioritär klimaresilient zu entwickeln.
Soziales	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Klimawandelfolgen sind eine wachsende Belastung insbesondere für ältere Menschen, Kinder und gesundheitlich vorbelastete Personen in ihrem Lebensumfeld. ≡ Quartiere mit hoher baulicher Dichte, wenig Grün und sozialer Belastung benötigen besondere Aufmerksamkeit bei Hitzeschutz-, Gesundheits- und Präventionsmaßnahmen (z. B. Verschattung, Trinkwasserangebote, aufsuchende Hilfen).
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Klimawandelfolgen können die Aufenthaltsqualität von Freiräumen und touristischen Angeboten beeinträchtigen und damit die Attraktivität für Besucher einschränken. ≡ Gleichzeitig bieten klimaangepasste, naturnahe und gesundheitlich förderliche Angebote (Schatten, Wasser, Bewegung im Freien) die Chance, das Profil Dessau-Roßlaus als Kultur-, Natur- und Gesundheitsstandort zu stärken.
Verkehr, Infrastrukturen und Energie	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Klimawandelfolgen tragen dazu bei, dass vorhandene Infrastrukturen (z. B. Straßen, ÖPNV, Wasser- und Energieversorgung) durch Hitze, Starkregen und Hochwasserereignisse zunehmend überlastet oder geschädigt werden können. ≡ Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) und zur Dekarbonisierung der Energieversorgung leisten nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern können auch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen verringern und damit die Gesundheit fördern.

Baukultur und UNESCO-Welterbe in Dessau-Roßlau

Baukultur ist die Gestaltung einer gebauten Umwelt, die als lebenswert empfunden wird und zugleich identitätsstiftend und imageprägend ist. Der Raum beeinflusst die Menschen ebenso wie die Menschen den Raum prägen. Baukultur betrifft die architektonische und funktionale Gestaltung von Gebäuden, Stadträumen und Landschaft. Als Bauhausstadt, geprägt durch das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und als Stadt des Wiederaufbaus kommt dem Thema Baukultur in Dessau-Roßlau eine besondere Bedeutung zu. Auch die Ansprüche an die gebaute Umwelt sind damit hoch und vielfältig.

Dessau-Roßlau hat das Privileg gleich mehrere Stätten des UNESCO-Welterbes in seinem Stadtgebiet und seinem unmittelbaren Umland aufzuweisen. Dazu gehört das Dessau-Wörlitzer Gartenreich, das Bauhaus und die Meisterhäuser sowie das UNESCO-Biosphärenreservat Mittelelbe. Das kulturelle Erbe

stellt somit einen zentralen Identitäts- und Standortfaktor für Dessau-Roßlau als Wohnort und Tourismusdestination dar. Darüber hinaus bieten sich Anknüpfungspunkte in den Bereichen Bildung und Wissenschaft.

Das kulturelle Erbe ist für die strategische Stadtentwicklung von entscheidender Bedeutung, um die eine Stadt überregional im Städtewettbewerb zu positionieren. Dessau-Roßlau verfügt hier über eine gute Ausgangsposition.

Die Querschnittsthemen wirken die in Kapitel 4 analysierten Themenfelder auf vielfältige Weise hinein, relevant sind u.a. diese Aspekte:

Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Baukultur und UNESCO-Welterbestätten tragen zur Wohn- und Lebensqualität und Image der Stadt bei
Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Baukultur trägt zu einem attraktiven Stadtbild bei, das Besucher und Einkaufende anzieht ≡ Die UNESCO-Welterbestätten bieten Arbeitsplätze in Betrieb und Pflege
Soziales	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Baukultur ist identitätsstiftend und prägt Begegnungs- und Gemeinschaftsorte ≡ Die UNESCO-Welterbestätten verbinden den Generationen und fördern Austausch.
Landschaft, Freiraum und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zwei der vier UNESCO-Welterbestätten in und um Dessau-Roßlau leisten als Grünflächen einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima
Bildung und Wissenschaft	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Die UNESCO- Welterbestätten sind Orte der Bildung und Wissensvermittlung
Kultur, Freizeit und Sport	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Die UNESCO-Welterbestätten sind wichtige Kultur- und Freizeitstätten ≡ Baukultur trägt zu einem attraktiven Lebensumfeld bei.
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innerstädtische Baukultur prägt die touristische Anziehungskraft einer Stadt ≡ Die UNESCO-Welterbestätten bieten vielfältige Attraktionen für Besucher

3.3 Wohnen

Wohnstandortqualität und Wohngebäudebestand

Dessau-Roßlau verfügt über eine hohe Wohnstandortqualität mit sehr unterschiedlichen Lagen für verschiedene Lebensstile. Das Spektrum reicht vom urbanen Wohnen in der Dessauer Innenstadt und historischen Bürgerhäusern in Roßlau (Abb. 32), über gewachsene Siedlungen wie Ziebigk, Siedlung, Törten, Alten oder Biethe bis hin zu dörflich geprägten Ortsteilen (Abb. 33) Die kommunale Bürgerumfrage 2022 zeigt, dass besonders die Lage im Grünen sowie das gute Freizeit- und Kulturangebot als Stärken wahrgenommen werden²⁴.



Abb. 32 Wohnungsbau der 1950er Jahre an der Kavalierstr./Ecke Ferd.-von-Schill-Str. (Foto: complan Kommunalberatung)



Abb. 33 Die dörflich geprägte Hauptstraße in Rodleben (Foto: complan Kommunalberatung)

Gegenüber 2011 hat sich der Wohnungsbestand um über 3.700 Wohnungen verringert, vor allem durch den Abriss von rund 3.000 WE und alterungsbedingte Abgänge bei gleichzeitig nur etwa 1.100 Neubauwohnungen. Zuwächse konzentrieren sich auf äußere Ortsteile (z. B. Kleinkühnau mit dem Gebiet „Lobenbreite“), starke Rückgänge u. a. auf Zoberberg und den innerstädtischen Bereich Süd.

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 umfasst Dessau-Roßlau damit rund 18.600 Wohngebäude und etwa 49.600 Wohnungen. Gut die Hälfte der Gebäude ist vor 1949 gebaut (Altbau), der Rest teilt sich etwa gleich auf DDR-Wohnungsbau und Nachwendezeit auf (Abb. 34). In den meisten Stadtbezirken dominieren Altbauten; DDR-Wohnungsbau konzentriert sich stark im kriegszerstörten Zentrum (Innerstädtischer Bereich Mitte, rund 82% DDR-Bauten) und in Zoberberg (Plattenbau-Großwohnsiedlung, ca. 65%). Kochstedt ist dagegen deutlich durch Neubauten nach 1990 geprägt; Ziebigk, Zoberberg und mehrere Ortsteile (u. a. Kleutsch, Rodleben, Meinsdorf, Streetz/Natho) verzeichnen hohe Neubauanteile.

Die Attraktivität wird durch hochwertige Freiräume und Naturräume verstärkt. Elbnähe prägt u. a. Rodleben, Brambach, Ziebigk, Siedlung und Großkühnau, während Waldersee und die nördliche/östliche Innenstadt von der Nähe zum Luisium profitieren. Mildensee, Sollnitz und Kleutsch sind durch den dörflichen Charakter und die Muldeauen geprägt, die innerstädtischen Bereiche Mitte und Süd durch die Nähe zur Mulde und den Vorderen Tiergarten

²⁴ vgl. Stadt Dessau-Roßlau (2024c)

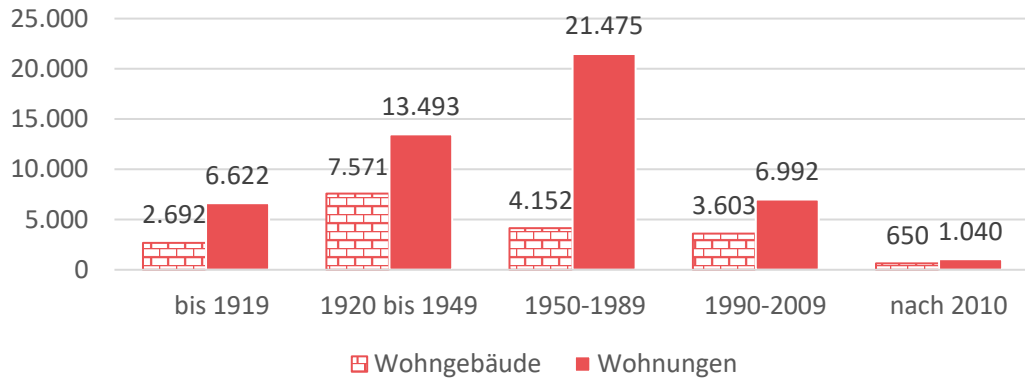


Abb. 34 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Dessau-Roßlau nach Baualterklassen (iZahl)
(Quelle: GWZ 2022; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

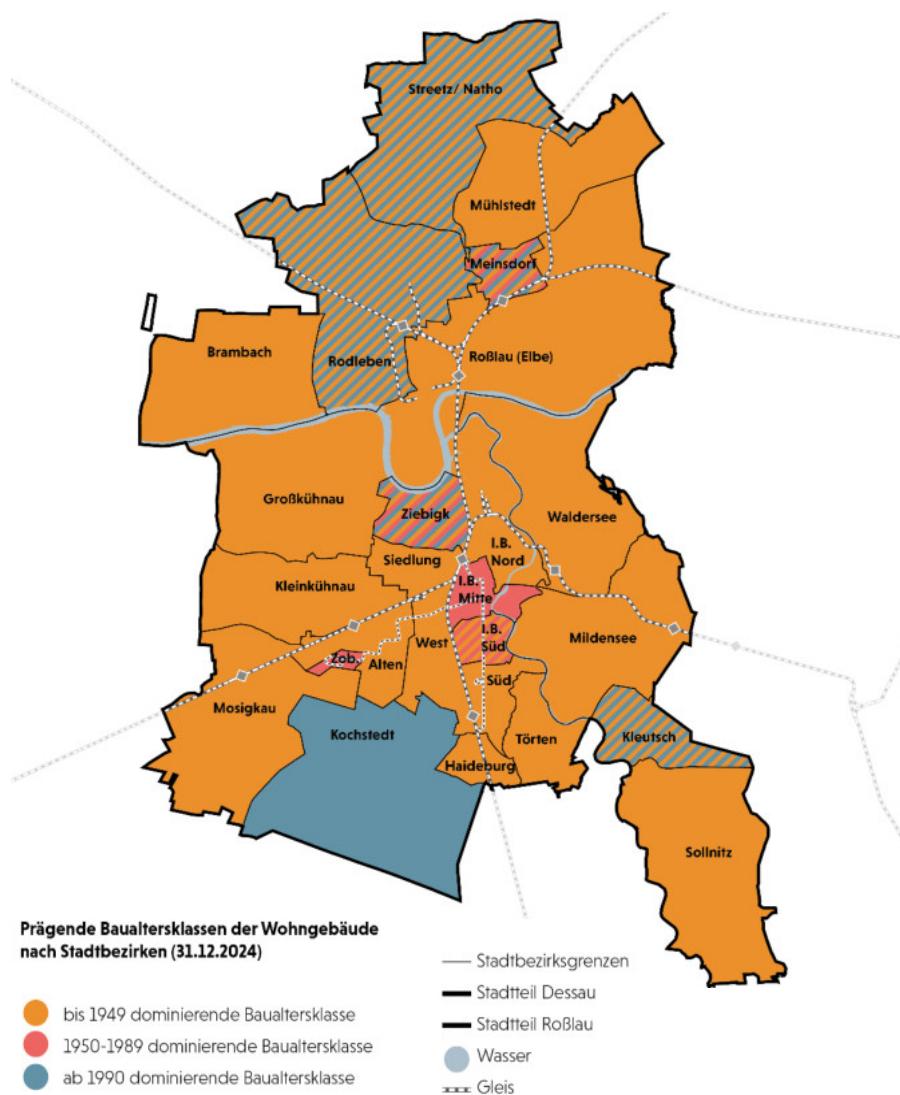


Abb. 35 Prägende Baualterklassen der Wohngebäude nach Stadtbezirken per 31.12.2024
(Daten: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Wohnungsbestandsstruktur

Betrachtet man den Wohnungsbestand nach **Gebäudeart** zeigt sich, dass rund drei Viertel der Wohngebäude in Dessau-Roßlau sind **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind (Abb. 36). Sie beherbergen etwa 30% aller Wohnungen in der Stadt und prägen vor allem in den 14 Ortsteilen und kleinteiligen Siedlungslagen der inneren Stadt das Stadtbild und die Eigentümerstruktur. Die Wohneigentumsquote liegt bei rund 35%. Aufgrund des anstehenden Generationenwechsels bei vielen heutigen Eigenheimbesitzern ist hier zukünftig nur noch von einem moderaten Anstieg auszugehen. Für die Stadtentwicklung ergibt sich daraus: Eigenheimnachfrage sollte stärker in den Bestand gelenkt und der anstehende Eigentümerwechsel aktiv begleitet werden (Beratung, Mobilisierung von Verkaufsbereitschaften, Nachverdichtung, Wohnraumanpassung). Gleichzeitig sind Baulücken, Brach- und Abrissflächen gezielt zu aktivieren, um stadtstrukturell sinnvolle Einfamilienhausstandorte zu entwickeln.

Für die Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung ist allerdings der **Mehrfamilienhaussektor** zentral: Er umfasst die übrigen knapp 70 % der Wohnungen. Rund 40% der Wohnungen in Geschossbauten befinden sich in Altbauten, etwa 43 % in Gebäuden des DDR-Wohnungsbaus und etwa 17 % in nach 1990 errichteten Neubauten (Abb. 35). Der Geschosswohnungsbau dominiert vor allem in den innerstädtischen Bereichen sowie in den Stadtbezirken Süd und West; in Roßlau, Rodleben, Ziebigk, Siedlung und Alten bestehen stärker gemischte Strukturen.

Analysiert man die **Eigentümerstruktur**, so halten Unternehmen knapp 45% des Wohnungsbestandes, davon rund drei Viertel das kommunale Unternehmen und drei Genossenschaften. Weitere rund 44% gehören Privatpersonen und etwa 12% Wohnungseigentümergeinschaften.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** liegt bei rund 77,7 m² pro Wohnung, wobei kleine bis mittlere Wohnungen zwischen 40 und 80 m² dominieren (Abb. 37). Lässt man – abweichend von der amtlichen Statistik – die Küche unberücksichtigt, verfügen über 40 % der Wohnungen über höchstens zwei Wohnräume und rd. 33 % lediglich über drei Wohnräume neben der Küche. Daraus ergibt sich ein spürbares Defizit an größeren Wohnungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Haushalte mit zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmerbedarf.

Bezüglich der **Heizungsstruktur** lassen sich folgende Aussagen treffen: Fast die Hälfte der Wohnungen wird über Fernwärme versorgt, ca. 43% über Zentralheizung, 6% über Etagenheizung, rund 1% über Block- oder Einzelheizungen. Dies bildet eine wichtige Grundlage für die kommunale Wärmeplanung und Dekarbonisierungsstrategien. Flächendeckend Daten zum Sanierungszustand werden bislang seitens der amtlichen Statistik nicht vor, ein systematisches Monitoring ist perspektivisch erforderlich.

Zum **Sanierungsstand** werden durch die amtliche Statistik und die Wohnungs- und Gebäudezählung keine Daten erhoben. Gründe dürften sein, dass der Sanierungsstand eines Gebäudes technisch nicht eindeutig bestimmbar ist und viele der Gebäude, die nach 1990 saniert wurden aufgrund von Verschleiß zwischenzeitlich z.T. bereits wieder erneut sanierungsbedürftig sind, was eine verlässliche Erhebung und Datenfortschreibung schwierig gestaltet.

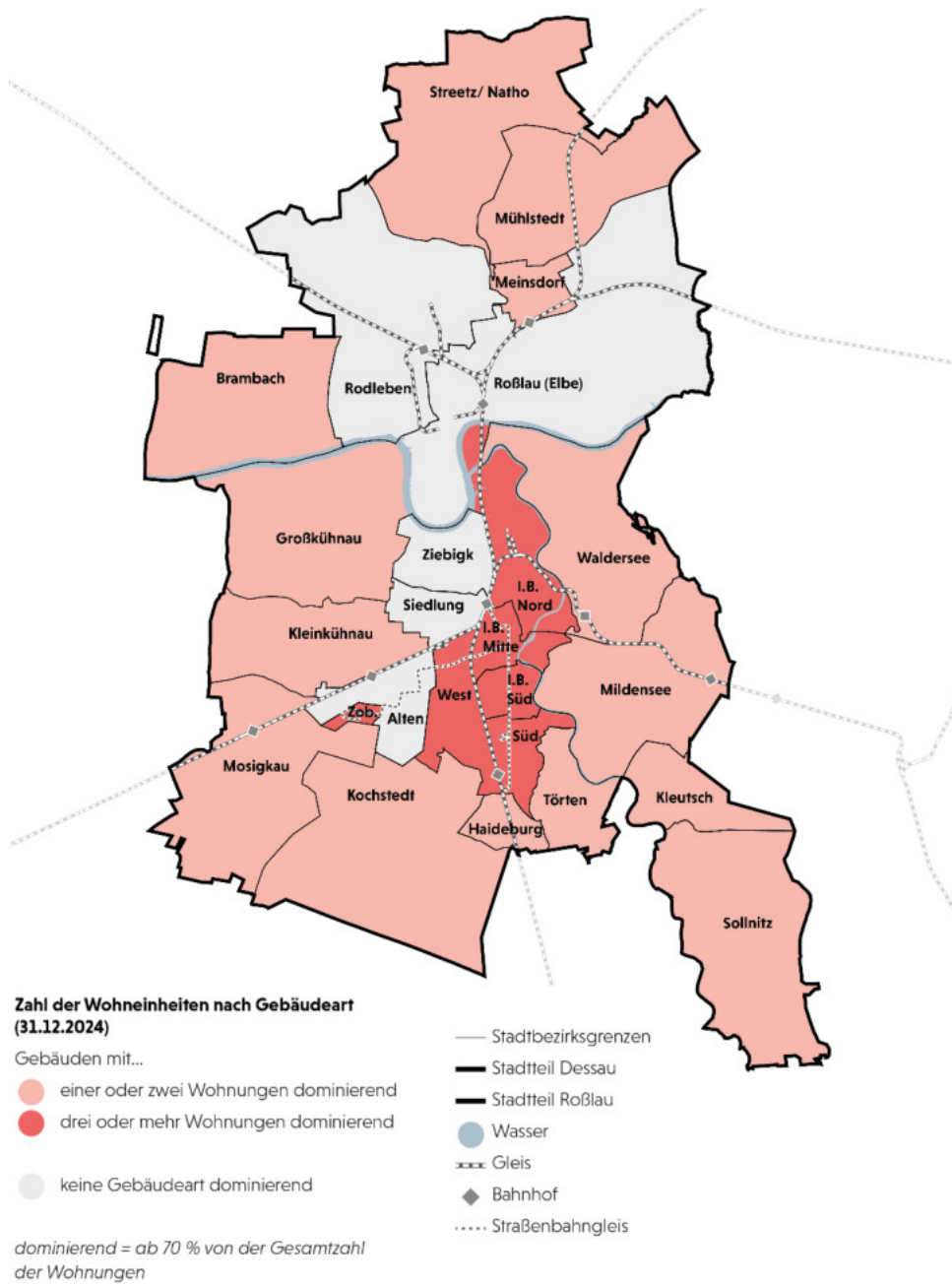


Abb. 36 Zahl der Wohneinheiten nach Gebäudeart per 31.12.2024
(Daten: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

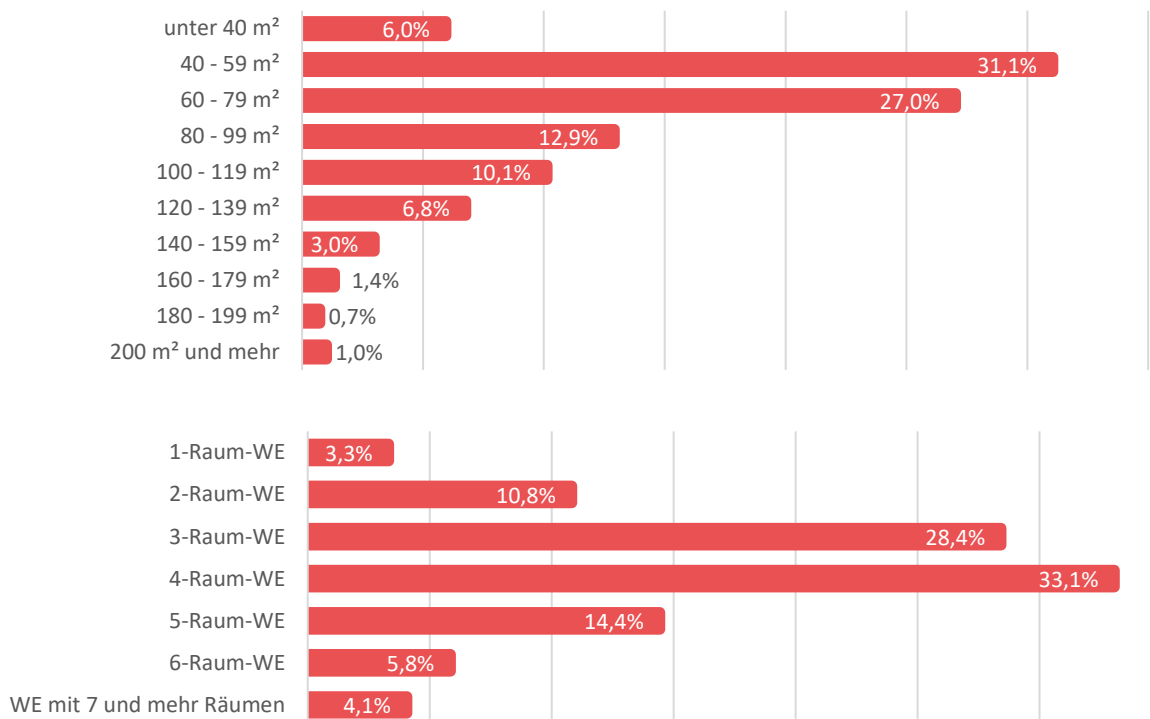


Abb. 37: Wohnungsgrößen in Dessau-Roßlau nach Wohnfläche bzw. Raumzahl in 2022 *²⁵
(Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, Zensus 2022, Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Preise, Marktsegmente und Baulandpotenziale

Dessau-Roßlau weist im regionalen Vergleich günstige **Miet- und Kaufpreise** auf und besitzt damit einen deutlichen Kostenvorteil gegenüber Groß- und Universitätsstädten wie Halle, Leipzig, Magdeburg oder Berlin. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2022 bei 5,48 Euro/m² und damit unter Halle (5,92 Euro/m²), Leipzig (6,44 Euro/m²) und Berlin (7,67 Euro/m²). In Verbindung mit einem guten Freizeit-, Kultur- und Arbeitsangebot ist dies ein wichtiger Standortfaktor für Zuzug und demografische Stabilisierung.



Dessau-Roßlau weist im regionalen Vergleich günstige Miet- und Kaufpreise auf und besitzt damit einen deutlichen Kostenvorteil gegenüber den benachbarten Großstädten wie Halle, Leipzig, Magdeburg oder Berlin. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2022 bei 5,48 Euro/m² und damit unter Halle (5,92 Euro/m²), Leipzig (6,44 Euro/m²) und Berlin (7,67 Euro/m²). In Verbindung mit einem guten Freizeit-, Kultur- und Arbeitsangebot kann dies ein wichtiger Standortfaktor für Zuzug und demografische Stabilisierung sein.

²⁵ *Interpretationshilfe zur Darstellung der **Wohnungsgröße nach Raumzahl**: Die amtliche Statistik zählt – anders als die übliche Umgangssprache – auch Küchen mit mehr als 6 m² als Raum. Dadurch entspricht eine „1-Raum WE“ einem Einzimmerappartement mit integrierter Küche und eine 2-Raum-WE nur einer Einzimmerwohnung mit Küche. „3-Raum-WE“ sind folglich faktisch nur Zweiraumwohnungen mit Küche und „4-Raum-WE“ nur Dreiraumwohnungen mit Küche usw.

Der Mietspiegel weist erhebliche Differenzen nach Lage, Wohnungsgröße und Baualtersklasse auf. Tendenziell werden höhere Mieten in Vor-Krieg-Beständen und Neubauten nach 1990 erzielt, während Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus im Schnitt niedrigere Mieten aufweisen. Dies spiegelt Lagevorteile, Modernisierungsgrad und Image wider und zeigt Investitionsbedarfe in standardisierten Beständen.

Tabelle 1: Qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 Stichtag: 1. September 2023					
Baujahr Wohnfläche	bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1990	1991 bis 2012	2013 bis 2023
25 m ² bis unter 40 m ²	6,43 € 5,52 € – 7,80 €		6,27 € 5,38 € – 7,11 €		
40 m ² bis unter 70 m ²	5,94 € 5,33 € – 6,59 €	5,53 € 4,66 € – 6,26 €	5,26 € 4,30 € – 6,26 €	6,10 € 5,38 € – 6,80 €	7,01 € 6,00 € – 8,51 €
70 m ² bis unter 90 m ²	6,07 € 5,14 € – 6,67 €	5,61 € 5,00 € – 6,39 €	4,97 € 4,13 € – 5,74 €	6,01 € 5,00 € – 6,86 €	6,97 € 6,19 € – 8,50 €
90 m ² bis 170 m ²	5,97 € 5,11 € – 6,92 €	5,61 € 4,80 € – 6,42 €	5,17 € 4,44 € – 6,41 €	6,21 € 5,10 € – 7,50 €	

Abb. 38 Qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 nach Wohnungsgrößen und Baualtersklassen
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau 2024d, S.9)

Bei der **Mietbelastung** zeigt sich ein typisches Muster: Einpersonenhaushalte verfügen mit knapp 64 m² über die höchste Pro-Kopf-Wohnfläche und zahlen im Schnitt rund 307,50 Euro Pro-Kopf-Kaltmiete, Paarhaushalte ohne Kinder rund 187,40 Euro bei ca. 45 m² pro Person. Insgesamt liegt der Pro-Kopf-Aufwand für Miete deutlich unter dem vieler anderer Städte.

Auch die Kaufpreise liegen deutlich unter den Oberzentren. 2024 betrug der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 1.748 Euro/m² Wohnfläche, in Halle 2.808 Euro/m² und in Magdeburg 2.472 Euro/m². Für unbebaute Eigenheimgrundstücke wurden im Mittel 119 Euro/m² aufgerufen, für Geschosswohnungsbaugrundstücke 67 Euro/m²; auch dies deutlich unter Halle (254 Euro/m²) und Magdeburg (259 Euro/m²)^{26,27}. Vorkaufsrechtsanfragen und Gutachterausschussdaten zeigen rege Transaktionsaktivität in vielen Siedlungs- und Ortsteillagen, insbesondere im Eigenheimsegment, was auf einen bereits einsetzenden Generationenwechsel hinweist.

²⁶ . Das ist deutlich weniger als in den anderen Oberzentren des Landes, wo Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem mittleren Preis von 2.808 €/qm (Halle) bzw. 2.472 €/qm (Magdeburg) rechnen mussten.

²⁷ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt 2025

Das Baulandkataster weist 352 Baulücken als **Wohnbaulandpotenziale** aus (Stand April 2026), davon knapp 170 in innerstädtischen Stadtbezirken und rund 120 in Ortsteilen. Besonders nachgefragt sind Flächen in Ziebigk, Innerstädtischer Bereich Nord und Mosigkau, gefolgt von Alten, Siedlung sowie Kochstedt, Sollnitz und Haideburg. Da die meisten Flächen in privater Hand sind, kann die Stadt nur begrenzt direkt steuern, aber über Information, Beratung und städtebauliche Instrumente Impulse zur Aktivierung setzen.

Wohnungsbedarf und Nachfragesituation

Die **Zahl der Privathaushalte** liegt – je nach Quelle – zwischen rund 42.000 und 44.500²⁸. In fast der Hälfte der Haushalte lebt nur eine Person, in 35% zwei Personen, 10% sind Dreipersonenhaushalte, 7% größere Haushalte; die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt etwa 1,8 Personen. Üblicherweise wird angenommen, dass ein Haushalt eine Wohnung mit ein bis zwei Räumen mehr nachfragt, als Personen im Haushalt leben (abhängig von Einkommen und speziellen Bedarfen), sodass Einpersonenhaushalte oft bis zu drei Räumen, Zweipersonenhaushalte zwei bis vier Räumen und Mehrpersonenhaushalte vier und mehr Räume nachfragen.

Die Wohnbedürfnisse unterscheiden sich deutlich nach **Haushaltstypen**. Singlehaushalte (48%) und Paare ohne Kinder (rund 29%) haben andere Ansprüche als Familien, Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften, die zusammen etwa 23% der Haushalte ausmachen. Letztere benötigen häufig größere Wohnungen in gut angebundenen Lagen mit Nähe zu Bildungs-, Betreuungs- und Versorgungsangeboten. Von besonderer Bedeutung ist der hohe Seniorenanteil: In rund 34% der Haushalte leben ausschließlich Seniorinnen und Senioren, in etwa 7% gemischte Generationenhaushalte.²⁹ Damit steigen die Anforderungen an barrierearme Wohnungen und ein altersgerechtes Wohnumfeld.

Aus Sicht von Wohnungsmarktexperten besteht in Dessau-Roßlau zudem insbesondere Nachfrage nach größeren, gut ausgestatteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, vor allem in innerstädtischen Quartieren. Sanierungs- und Modernisierungsstrategien – u. a. der DWG – zielen darauf, mehr 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen etwa 60 und 110 m² zu schaffen und so familien- wie seniorengerechte Angebote zu stärken³⁰.

²⁸ vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024, Zensus 2022 bzw. Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt 2024, Mikrozensus 2024

²⁹ vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024, Zensus 2022

³⁰ vgl. MZ MITTELDEUTSCHE ZEITUNG 2024a VOM 3./4.8.2024

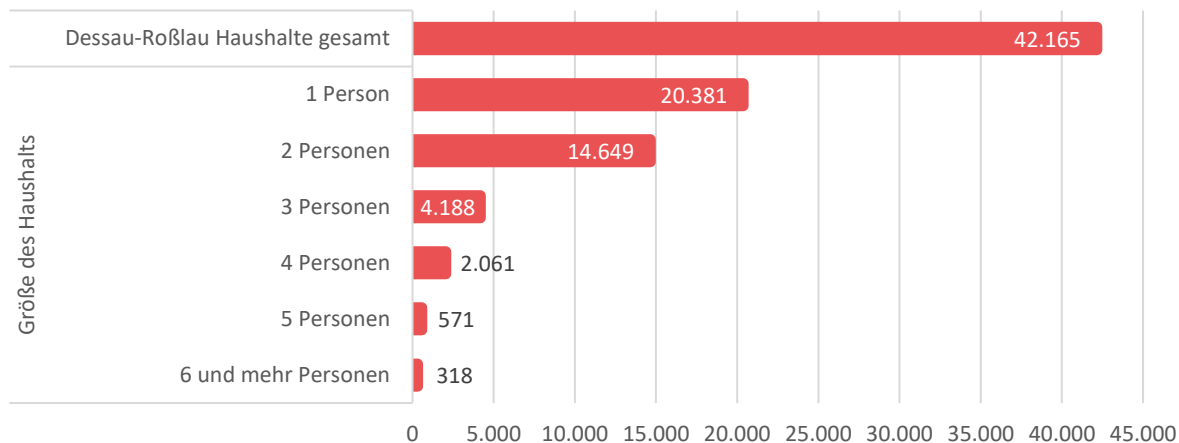


Abb. 39 Haushaltsgrößen nach Zahl der Personen Dessau-Roßlau
(Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, Zensus 2022, Haushalt und Familie; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

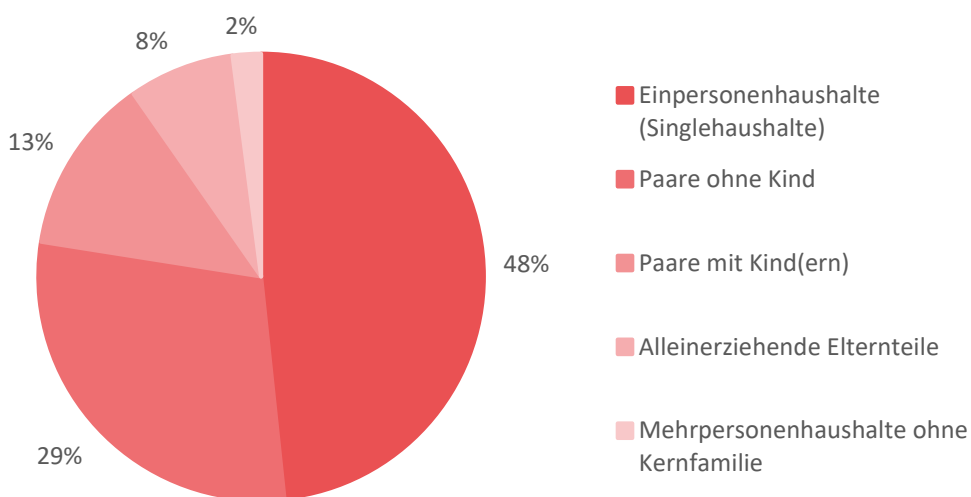


Abb. 40 Typ des Haushalts (nach Familien) Dessau-Roßlau
(Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Zensus 2022, Haushalt und Familie; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Leerstand, Stadtumbau und Quartiersentwicklung

Die gesamtstädtische **Leerstandsquote** liegt nach der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022 bei rund 12,5%; absolut standen zu dem Zeitpunkt etwa 6.200 Wohnungen leer, ein Wert, der zwischenzeitlich sogar 6.500 Leer-WE (13 %) angestiegen ist. Trotz eines leichten Rückgangs gegenüber der GWZ 2011 (14 %) bleibt der Leerstand damit strukturell hoch. Hauptursachen sind der Bevölkerungsrückgang seit 1990, die Verschiebung von Nachfrage in den Eigenheimbereich, ein teilweiser Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage sowie die langfristigen Effekte des Stadtumbaus.



Abb. 41 Abriss eines Wohnblocks in der Ferdinand-von-Schill-Straße im Jahr 2024
(Foto: complan Kommunalberatung GmbH)

Räumlich konzentriert sich der Leerstand stark in den innerstädtischen Bereichen Mitte und Süd sowie in Roßlau, wo rund 20% der Wohnungen leer stehen und in einzelnen Quartieren bereits jede dritte bis vierte Wohnung ungenutzt ist (u. a. Altstadt Roßlau, Richard-Paulick-Ring, Flössergasse, Stadteinfahrt Ost, Theaterviertel). Demgegenüber weisen stabile Ein- und Zweifamilienhauslagen sowie südelbische Ortschaften nur geringe, nahe der üblichen Dispositionsreserve liegende Leerstände auf; die Großwohnsiedlung Zoberberg hat nach umfangreichen Rückbauten mit rund 9% einen vergleichsweise niedrigen Leerstand.

Gebiet	Abriss-WE 2002-2011	Abriss-WE 2012-2025	Abriss-WE 2002-2025
Innenstadt*	3.399	1.335	4.734
Zoberberg	-	999	999
Elballee	192	280	472
Österreichv.	352	99	451
Ebertallee	213	0	213
Altstadt Roßlau	14	0	14
Richard- Paulickr.	53	0	53
Biethe	95	0	95
Rodleben	30	0	30
Gesamt	4.348	2.713	7.061

Abb. 42 Zahl der geförderten Wohnungsabriss bis 2025 nach Zeitperioden
(Daten: Stadt Dessau-Roßlau)

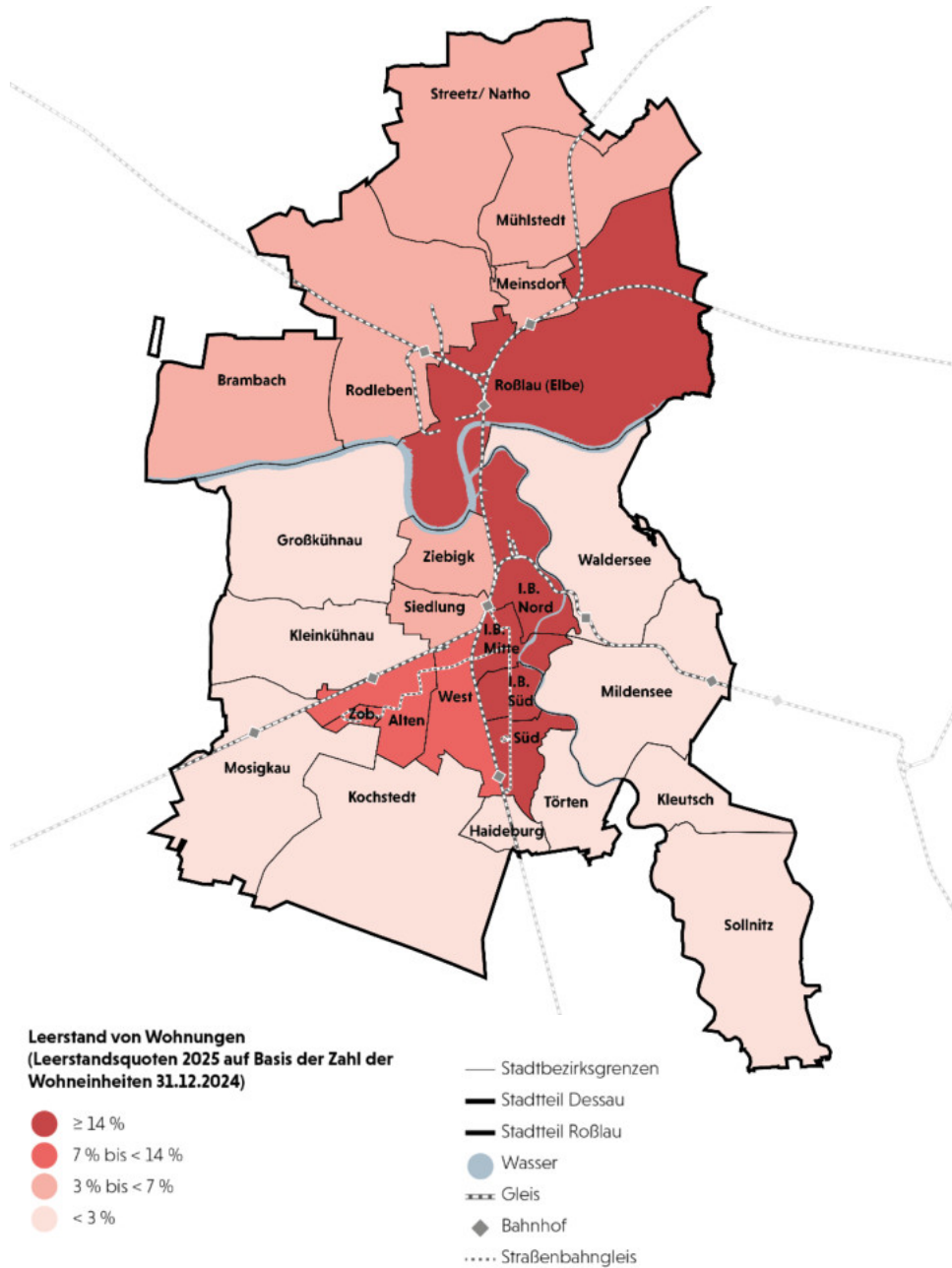


Abb. 43: Wohnungsleerstand nach Stadtbezirken (in % der Wohnungen)
 (Daten: Amt für Wirtschaft und Stadtplanung: Leerstandserhebung 2003-2025 in Zahl der Leer-WE; Kommunale Statistikstelle: WE-Bestand per 31.12.24; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Seit Beginn des Stadtumbaus 2002 wurden in Dessau-Roßlau insgesamt rund 7.500 Wohnungen abgerissen, davon etwa 3.200 WE ³¹im Zeitraum 2011–2025. Der Rückbau hat den Markt entlastet, zugleich aber in einigen Bereichen ein perforiertes Stadtbild mit brachliegenden, häufig ungestalteten Flächen hinterlassen, die die Wohnumfeldqualität mindern.

Einzelne Projekte wie „Städte wagen Wildnis“ (Abb. 44). setzen positive Akzente, können jedoch nicht alle Stadtumbauquartiere dauerhaft stabilisieren. So konnte ein Mehrwert auf den leergefallenen Flächen geschaffen werden. Inzwischen ist das Projekt nicht mehr als solches im Stadt-



Abb. 44 Brache des Stadtumbaus im Quartier Am Leipziger Tor im Innerstädtischen Bereich Süd (Foto: complan Kommunalberatung)

raum sichtbar, die Flächen sehen anderen Brachen sehr ähnlich. Es fehlen Kommunikation und Pflege. Darum sind die Flächen des Stadtumbaus auch als potenzielle Wohnflächen zu sehen. Hier können Gebäude entstehen, die dem Bedarf nach hochwertigem Wohnraum in der Nähe des Stadtzentrums und der bestehenden sozialen und technischen Versorgungsinfrastruktur gerecht werden können. Bereits das Flächenkonzept Wohnen aus dem Jahr 2016 verweist in seiner Potenzialanalyse auf die Möglichkeiten, die sich für neue Wohnungen auf den Rückbauflächen ergeben³².

Perspektivische Entwicklung des Leerstandes

Wohnungsleerstand ist nicht gleich Wohnungsüberhang. Für eine angemessene Wohnungsversorgung der rund 42.000 Haushalte mit Hauptwohnsitz in Dessau-Roßlau sind neben dem tatsächlichen Bedarf, eine Dispositionsreserve von etwa 5% des Wohnungsbestandes für Umzug und Sanierung sowie ein zusätzlicher Zuschlag von rund 3% für Haushalte mit Nebenwohnsitz zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Zeitpunkt des Zensus 2022 ein Wohnungsüberhang von rund 4.000 Wohnungen und damit von knapp zwei Dritteln des gesamten Leerstandes.

Unter der Annahme, dass sich das bisherige Rückbau- und Neubaugeschehen bis 2040 fortsetzt – mit durchschnittlich etwa 226 Rückbau-WE und rund 100 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr –, würde sich der Wohnungsbestand um rund 1.900 Wohnungen verringern. In diesem Szenario könnten Leerstand und Wohnungsüberhang trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen bis 2040 auf einem gegenüber heute nur leicht erhöhtem Niveau stabilisiert werden.

Daraus ergeben sich zwei zentrale Konsequenzen für die Stadtentwicklung. Erstens bleibt ein fortgesetzter, stadtverträglicher Rückbau – ergänzt um Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen – unverzichtbar. Hält das bisherige Rückbautempo an, ist bis 2040 mit Rückbaukosten in einer Größenordnung von rund 36 Mio. Euro zu rechnen³³; die gezielte Einwerbung von Fördermitteln für diese Wohnungsmarktanpassung bleibt daher eine zentrale kommunale Aufgabe. Zweitens ist deutlich, dass ein

³¹ Von den insgesamt Rückbau 3.200 Wohnungen wurden 2.700 WE mit Fördermitteln und rund 500 WE ohne Fördermittel abgerissen.

³² vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2016a, S. 26

³³ Eigener Schätzwert lt. überschlägiger Berechnung und der Annahme von 12.000 Euro Rückbaukosten/WE bei rund 3.000 Rückbau-WE bis zum Jahr 2040: ausgehend von perspektivischen durchschnittlichen Abrisskosten von ca. 190 Euro/qm Wohnfläche (unter Beachtung der Inflation im Zeitverlauf bis 2040) und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 qm.

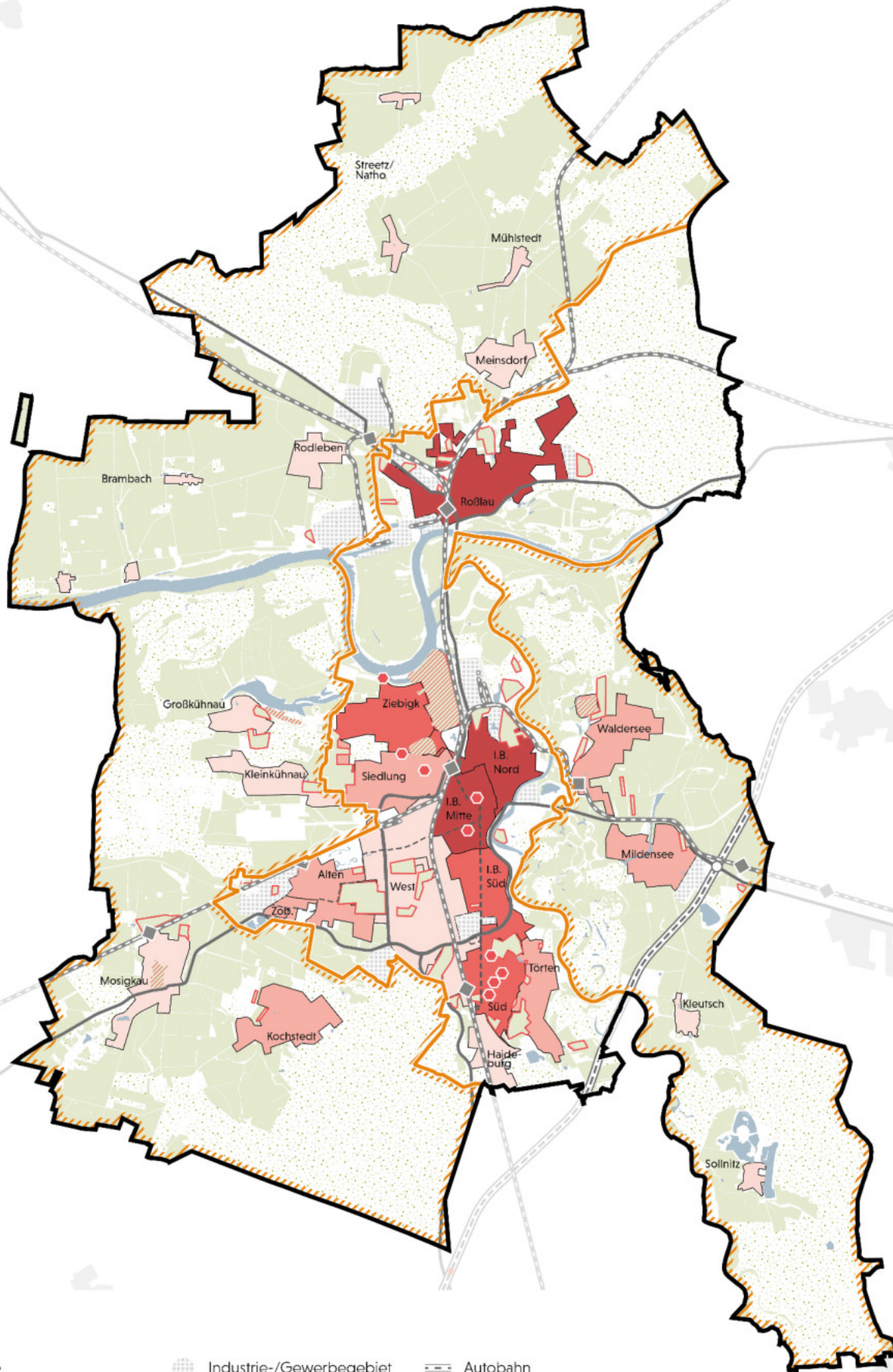
tatsächlicher Abbau des hohen Leerstandsniveaus nur in Verbindung mit einer positiven demographischen Entwicklung erreichbar ist. Hierfür müssen Attraktivität und Vielfalt des Wohnungsangebotes gestärkt werden. Im Sinne des INSEK bedeutet dies: Besonders in städtebaulich relevanten Lagen ist Rückbau konsequent mit qualitativer Aufwertung, funktionaler Transformation und ausgewählten Neubauten zu verknüpfen. So kann der Wohnungsmarkt schrittweise stabilisiert, qualitative Angebotsdefizite können abgebaut und die Attraktivität Dessau-Roßlaus als Wohnstandort für bestehende und neue Einwohnerinnen und Einwohner nachhaltig erhöht werden.

Kennziffern/ Einwohnerzahl nach Quelle	Einwohnerzahl lt. Zensuserhebung		Einwohnerzahl 2040 lt. 8. reg. Bevölk.sprognose des Stat. LA	
	2011	2022	2040 ohne Zu-/Abgang	mit Zugang/ Rückbau ab 2026 wie bisher
Ermittlung Wohnungsleerstand				
Wohnungsbestand*	53.354	49.629	49.898	49.898
Angenommener Saldo des Rückbaus und Baufertigstellungen im Zeitraum 2026-2040 ***	k.A.	k.A.	-	- 1.890
Wohnungsbestand inkl. o.g. Saldo (Zahl der WE)	53.354	49.629	49.898	48.008
Bevölkerungszahl	86.030	75.938	68.347	68.347
Anzahl der Personen pro Haushalt (lt. Stat.LA bzw. dessen Prognose)	1,91	1,80	1,70	1,70
Anzahl der Haushalte (HWS)	45.106	42.165	40.204	40.204
Anzahl der Haushalte (Nebenwohnsitz) (3 % der HWS-HH)**	797	1.282	1.206	1.206
Anzahl bewohnter Wohnungen (HWS und NWS)	45.903	43.447	41.410	41.410
Wohnungsleerstand	7.451	6.182	8.488	6.598
Leerstandsquote	14%	12%	17%	13%
Ermittlung Wohnungsüberhang (rechnerisch)				
bewohnte Wohnungen (HWS und NWS)	45.903	43.447	41.410	41.410
zzgl. Dispositionsreserve der bewohnten WE von 5%	2.295	2.172	2.071	2.071
rechn. Anzahl der erforderlichen Wohnungen	48.198	45.619	43.481	43.481
Wohnungsüberhang	5.156	4.010	6.417	4.527
Überhangsquote in %	10%	8%	13%	9%
* WE-Bestand wurde gleichgesetzt mit aktuellen WE-Bestand per 31.12.2024 lt. Stat. LA (=49.898 WE, um auf der Basis dann Berechnung des Saldos aus Zu- und Abgängen zu berechnen				
** hier berechnet als Zahl der bewohnten WE abzüg. Zahl der HWS-Haushalte, da nicht alle Nebenwohnsitznehmer in einem eigenen Haushalt leben (lt. Komm. Melderegister war die Zahl der EW mit NWS in 2022 bei 2.185 Pers.)				
***nur Rückbau, keine Beachtung des zusätzlichen Bauabgangs durch altersbedingten Gebäudeverschleiß u.a.m.				

Abb. 45 Berechnung des Wohnungsüberhanges auf Basis Zensus 2011/ 2022 sowie der 8. Reg. Bevölkerungsprognose des Stat. Landesamtes (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau/ complan Kommunalberatung GmbH)

Räumliche Bestandsaufnahme

In der folgenden Karte sind die unterschiedlichen Siedlungsgebiete nach Charakter und Einwohnerdichte sowie die verkehrliche Infrastruktur aufgeführt.



Wohnen

Siedlungsgebiete

- über 6.000 Wohnungen
- 3.000 bis 6.000 Wohnungen
- 1.000 bis unter 3.000 Wohnungen
- unter 1.000 Wohnungen

- Innere Stadt
- Äußere Stadt

- Industrie-/Gewerbegebiet
- Bauhausbauten
- hist. Gärten der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz
- Kleingartenanlage

- Autobahn
- Bundesstraße
- Anschlussstelle Autobahn
- Gleis
- ◆ Bahnhof/Bahnhaltepunkt
- Straßenbahn
- Grün
- Wald
- Wasser

Arbeitsstand: 09. März 2026
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau



Abb. 46 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Wohnen
 (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

SWOT-Analyse Themenfeld Wohnen

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ vielfältige Wohnlagen für unterschiedliche Lebensstile innerhalb des Stadtgebiets ≡ quantitativ ausreichend Wohnraum ≡ günstige Miet- und Kaufpreise ≡ Baulandpotenziale und Baulandflächen in zentralen und gut angebundenen Lagen ≡ attraktive Stadtrandlagen in Naturnähe in den Ortschaften 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ einseitiges Angebotsspektrum durch Monostrukturen und soziale Segregation ≡ deutliche qualitative Angebotsdefizite ≡ Mangel an größeren-Wohnungen für Familien und Wohnungen mit gehobener Ausstattung ≡ hoher Wohnungsleerstand vor allem in der Dessauer Innenstadt und in Altstadt Roßlau ≡ z. T. aufgelöste oder perforierte städtebauliche Strukturen u. a. durch Rückbauflächen, Brachen, Baulücken ≡ ungestaltete und ungenutzte Quartiers- und Wohnumfelder
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fokus auf Innenentwicklung und Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung entlang bestehender Infrastruktur-Achsen ≡ Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort durch Abbau von qualitativen Angebotsdefiziten und Rückbau nicht marktfähiger Wohnungen ≡ Verbesserung der sozialen Durchmischung in segregierten Zentrumsanlagen ≡ Eigenheim-Bebauung auf Baulücken/ Arrondierungsflächen in integrierten Lagen lenken ≡ Gewinnung neuer Einwohner durch Generationenwechsel in Ein-/Zweifamilienhäusern/Reihenhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ (weiterer) Verlust städtebaulicher Strukturen durch Substanzverfall und Rückbau ≡ steigender Leerstand durch demographische Alterung, u. a. in Großwohnsiedlungen ≡ Abwertung von Stadtlagen durch Gebäudeleerstand und Brachen ≡ Konzentration der Grundstücksnachfrage in wenigen attraktiven Lagen ≡ Eigentümerstrukturen mit vielen Akteuren (u. a. durch Verkäufe) erschweren die strategische Quartiersentwicklung ≡ durch „Problemimmobilien“ belastete Wohnumfelder

Handlungserfordernisse

- ≡ **Wohnungsbestand diversifizieren und aufwerten**
Mietwohnungsbestand durch Sanierung, Umbau und punktuellen Neubau stärker ausdifferenzieren, um bedarfsgerechte und zugleich bezahlbare Angebote für Singles/Paare, Familien und Seniorinnen/Senioren zu schaffen.
- ≡ **Leerstandsquartiere stabilisieren**
In Quartieren mit hohen Leerständen gezielt neue, qualitativ attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen schaffen, um Abwanderung und Segregation entgegenzuwirken.
- ≡ **Stadtumbauflächen und Brachen aktiv nutzen**
Perforierte Flächen aus dem Stadtumbau für qualifizierte Grün- und Freiräume, neue Wohnformen und Nachverdichtung nutzen – insbesondere in innenstadtnahen Lagen.
- ≡ **Generationenwechsel in Eigenheimlagen steuern**
Den absehbaren Eigentümerwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern aktiv begleiten, um Eigenheimnachfrage in den Bestand zu lenken und Leerstände in Siedlungs- und Ortsteillagen zu vermeiden.
- ≡ **Einfamilienhausbau auf Innenentwicklung konzentrieren**
Neuen Einfamilienhausbau vorrangig auf Baulücken, Nachverdichtungsflächen und geeignete Stadtumbauareale lenken, statt neue periphere Baugebiete zu entwickeln.
- ≡ **Rückbau konsequent im Quartierskontext planen**
Notwendigen Rückbau immer mit Sanierung, Umnutzung und Nachverdichtung kombinieren, um funktionsfähige, attraktive Quartiere zu erhalten oder neu zu strukturieren.
- ≡ **Problemquartiere transformieren**
In besonders belasteten Stadtumbauquartieren integrierte Transformationskonzepte (Teilrückbau, Neuordnung, Mischnutzungen, neue Freiräume) umsetzen, statt nur weiter zu reduzieren.
- ≡ **Kommunales Wohnungsunternehmen als aktiven Stadtentwicklungspartner stärken**
DWG finanziell und strategisch so ausrichten, dass sie in prioritären Lagen Leerstand abbauen, Bestände qualitativ sanieren kann.
- ≡ **Baulandpotenziale vor Neuerschließung aktivieren**
Bestehende Baulücken und Stadtumbauflächen durch Beratung, planerische Steuerung und geeignete Anreize aktivieren, bevor zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden.
- ≡ **Monitoring für Bestände und Märkte aufbauen**
Ein kontinuierliches Monitoring zu Leerstand, Zustand, Mieten und Nachfrage etablieren, um Rückbau-, Sanierungs- und Neubaurentscheidungen datenbasiert steuern zu können.

3.4 Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung

Wirtschafts- und Standortstruktur

Dessau und Roßlau sowie Rodleben sind traditionelle mitteldeutsche Industriestandorte. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur konnten beide eigene Profile entwickeln, die heute noch maßgeblich den gesamten Standort Dessau-Roßlau prägen.

In **Dessau** begann 1895 mit der Gründung der Deutschen Gasbahn-Gesellschaft der bedeutende Schienenfahrzeugbau, für den vor allem der Waggonbau Dessau im Norden der Stadt stand³⁴. Noch heute befindet sich im Süden mit dem Werk der **DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH** weiterhin ein bedeutender und zukunftsfähiger Standort der Bahntechnik in Dessau-Roßlau, der mit ca. 1.200 Beschäftigten zu den größten Arbeitgebern der Stadt gehört. Bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs war Dessau auch ein bedeutender Standort des Flugzeugbaus. Mit der Zerstörung der Junkers Flugzeug- und Motorenwerke fand dieses Kapitel der Wirtschaftsgeschichte ein Ende. Der **Maschinen-, Anlagen- und Haushaltsgerätebau** sind weitere traditionelle Branchen in Dessau. Dieses Segment ist nach dem Strukturwandel der Nachwendezeit hauptsächlich durch kleine und mittelständische Unternehmen am Standort der früheren Großunternehmen vertreten. Zu nennen sind hier der Stahlbau, die Elektromotorenherstellung sowie der Getriebe- und Schaltschrankbau. Weiterhin ist die **Möbelherstellung** zu erwähnen.

Der Standort **Roßlau** verfügt bis heute über für die Stadt Dessau-Roßlau wegweisende Branchen. Die 1844 gegründete **Roßlauer Schiffswerft** ist seit der Nachwendezeit vorwiegend im **Stahlbau** tätig. Gemeinsam mit dem benachbarten **Industrieafen Roßlau** und den DHW Deutschen Hydrierwerke Rodleben GmbH bildet sie das trimodale Logistikzentrum. Das moderne Umschlagzentrum verfügt im Hafen über 1 km ausgebauten Ufer, rd. 1 km Kailänge sowie umfangreiche Gleisanlagen. Massen und Stückgüter sowie Schwergüter und Container können zwischen dem Wasserweg, der Schiene und der Straße flexibel umgeschlagen werden. Aufgrund dieser Standortvorteile siedelten sich u. a. **Futter- und Düngemittelgroßhandel** an.

Das Hydrierwerk DHW in **Rodleben** ist über eine Pipeline an das Wasserstoffkernnetz im mitteldeutschen Chemiedreieck angeschlossen, das bis nach Leuna und Zeitz sowie Richtung Potsdam/Berlin reicht. Der DHW-Gewerbepark bietet Potenziale als Ausgangspunkt einer Sektorenkopplung im Bereich Wasserstoff durch Ansiedlung weiterer Wasserstoffabnehmer am Standort sowie den Aufbau eines Wasserstofflogistikzentrums. Das **Wissenschaftlich-Technische Zentrum (WTZ)** für Motoren- und Maschinenforschung Roßlau gGmbH ist ein gemeinnütziges Forschungszentrum zur Weiterentwicklung von Motoren und Energiesystemen und kann als „hidden champion“ gesehen werden. Im Fokus des europaweit agierenden WTZ steht u. a. das Zukunftsthema Wasserstoffantriebe. Die **Pharma- und Biotechnologie** verfügt mit dem ca. 80 ha großen Biopharmapark in Rodleben über herausragende Standortbedingungen. Bereits seit 1921 werden vor Ort u. a. Impfstoffe hergestellt. Aus dem Impfstoffwerk ging die heutige IDT Biologika GmbH hervor. Mit ca. 1.500 Beschäftigten ist sie eines der größten Unternehmen der Stadt und der Region. In der Nachbarschaft haben sich weitere Unternehmen der Branche

³⁴ STADT DESSAU-ROßLAU, WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG 2024a

angesiedelt³⁵. So auch das Pharmaunternehmen MERZ, welches weitere Entwicklungsabsichten verfolgt und in naher Zukunft seinen Hauptstandort nach Dessau-Roßlau verlegt.

Die Gesundheitsbranche ist zudem nicht zuletzt durch das **Städtische Klinikum Dessau** stark vertreten. Das drittgrößte Klinikum Sachsen-Anhalts beschäftigt ca. 1.400 Personen und reiht sich damit ebenfalls in die wichtigsten regionalen Arbeitgeber ein. Es ist zudem Akademisches Lehrkrankenhaus der Universitätsmedizin Magdeburg. Somit bestehen feste Kooperationsstrukturen für die Aus- und Weiterbildung von Ärzten. Neben der Kooperation mit der Universität bestehen auch Netzwerke mit der regionalen Biotechnologie- und Pharmaindustrie für den Wissens- und Innovationstransfer³⁶.

Neben diesen prägenden Groß- und starken Mittelstandsunternehmen kennzeichnen den Standort Dessau-Roßlau vor allem eine **Vielzahl kleinerer und mittlerer Unternehmen vielfältiger Branchen** wie Abb. 47 zeigt.

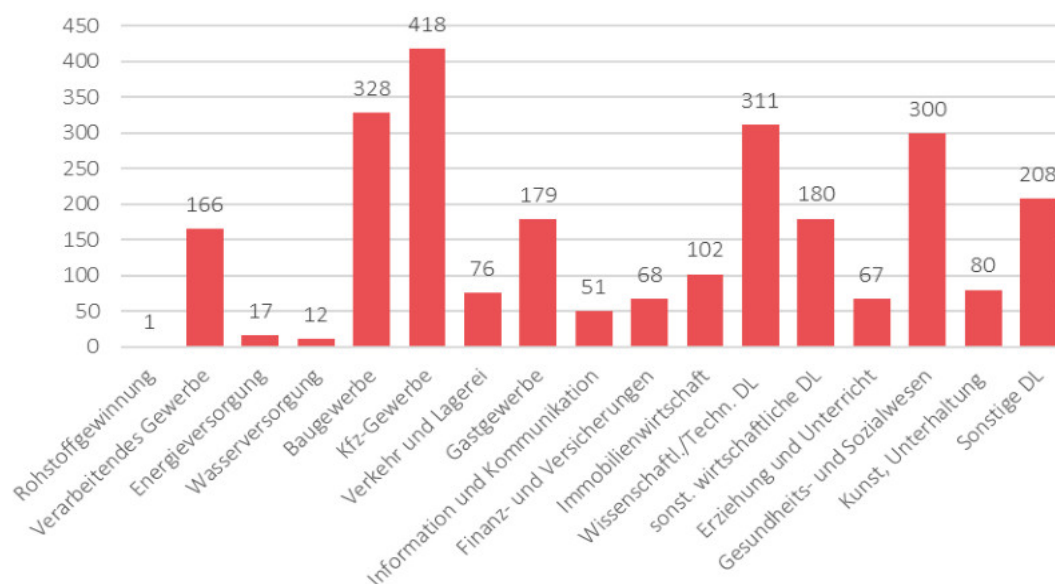


Abb. 47 Niederlassungen nach ausgewählten Wirtschaftsabschnitten 2023
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2025, Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Darüber hinaus sind als Innovationsstandorte und prägende Arbeitgeber das Umweltbundesamt, das Bauhaus und die Hochschule sowie das Technologie- und Gründerzentrum zu erwähnen. Auch die Stadtwerke und Stadtverwaltung Dessau-Roßlau stellen bedeutende Arbeitgeber dar. Die Stadt verfügt somit über eine solide Basis an Unternehmen und Institutionen, die sich zentralen Zukunftsthemen widmen.

Die Unternehmen der verschiedenen Branchen sind gut miteinander vernetzt. Es bestehen zudem auch Kooperationen zwischen der Wirtschaft, dem Technologie- und Gründerzentrum sowie der Hochschule Anhalt.

³⁵ STADT DESSAU-ROßLAU 2022a, Freiraum. Tatkraft. Perspektive. Dessau eben. Standortbroschüre

³⁶ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU. WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG 2024b

Für die zukünftige Stadt- und Wirtschaftsentwicklung weist Dessau-Roßlau somit eine gute Ausgangslage auf, die vorhandenen Stärken für die Anwerbung neuer Fachkräfte und den Zuzug neuer Einwohner zu nutzen und sich in den Bereichen

- ≡ **Pharmazie und Biotechnologie**
- ≡ **Fahrzeugbau und Bahntechnologie**

weiter als maßgeblicher Standort wichtiger **Zukunftsbranchen** zu profilieren.

In diesem Zusammenhang kann sich die Stadt künftig verstärkt auch als Ort für entsprechende Fachveranstaltungen, Tagungen und Kongresse profilieren. Das Potenzial hierfür wäre durch die Hochschule Anhalt in Vernetzung mit weiteren Akteuren aus der Wirtschaft und der Forschung gegeben. Eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz würde dies zusätzlich erhöhen.

Gewerbepotenzialflächen

Die Verfügbarkeit gewerblicher Flächen erforderte in den vergangenen Jahren eine konzeptionelle und marktorientierte Neubewertung des vorhandenen Flächenangebots im Rahmen eines Gewerbeflächenkonzeptes, das den Fokus auf die aktuelle Situation in der Region und darüber hinaus legt. Für die bestehenden Gewerbeflächen zeigen sich verschiedene Restriktionen (u.a. Lage, Zuschnitt, Verfügbarkeit, Landschaftsschutz), so dass die in absehbarer Zeit vermarktbareren **Gewerbeflächen** nur noch bei rd. 147 ha liegen. Potenziale gibt es damit nur noch im Bereich der kleinteiligen gewerblichen Flächen.

Die Nachfrage nach großen Flächen kann derzeit nicht bedient werden. Daher wurden bereits ab dem Jahr 2022 Vorbereitungen getroffen durch die Erschließung eines **interkommunalen Gewerbegebietes** an der A9 in Kooperation mit den Städten Coswig (Anhalt) und Lutherstadt Wittenberg ein entsprechendes Angebot für den Markt und die Ansiedlung von Unternehmen der Zukunftsbranchen zu schaffen. Im Jahr 2025 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Erschließung interkommunaler Gewerbeflächen „Industriestandort Coswig (Anhalt)“ erfolgreich abgeschlossen. Es folgt die Ausschreibung der nächsten Planungsphase, die Umsetzung ist bis 06/2027 vorgesehen. Im Haushalt der Stadt sind ab 2027 ff. Mittel für den Grunderwerb und die eigentliche Investitionsmaßnahme angemeldet.

Gewerbegebiet	Gesamtfläche (in ha)	Verfügbare Fläche (in ha)
BioPharmaPark Dessau	80	0
Industriehafen Roßlau	36	3
Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz	160	110
Gewerbegebiet Dessau-Mitte (einschl. Am Junkerswerk)	350	15
Gewerbegebiet Am Friedrichsgarten/Alter Schlachthof	7	0
Gewerbegebiet Mittelbreite Rodleben	18	0
Industriepark Waggonbau Dessau	30	0
Gewerbegebiet Dessau-West („Junkerspark“)	20	5

Gewerbegebiet	Gesamtfläche (in ha)	Verfügbare Fläche (in ha)
Gewerbegebiet Dessau-Ost	35	0,8
Gewerbegebiet Roßlau-West	30	3,5
Gewerbegebiet Roßlau-Ost	13	0
Summe	ca. 780 ha	ca. 87 ha

Abb. 48 Übersicht der Gewerbegebiete in Dessau-Roßlau ;
(Quelle: STADT DESSAU-ROßLAU 5/2026, eigene Darstellung)

Die größten Flächenpotenziale für Gewerbeansiedlungen in der Stadt liegen wie in der Tabelle in Abb. 48 ausgewiesen in den Gebieten Dessau Flugplatz und Dessau-Mitte. Mit den bis vor kurzen optionierter Flächen sind im **Gebiet Flugplatz** aktuell noch 110 ha verfügbar, darunter 40 ha nicht als zusammenhängende Fläche. In **Dessau-Mitte** sind insgesamt rd. 15 ha als Potenzialflächen erfasst, darunter verschiedene kleinteilige Flächen. Im Regionalen Entwicklungsplan werden diese Gewerbegebiete einschließlich des Industrieparks Waggonbau Dessau als regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort ausgewiesen. Die **Gewerbeflächen BioPharma-Park** werden als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrieansiedlungen eingestuft. Die dort ausgewiesenen Gewerbeflächen in Rodleben befinden sich in Privateigentum und werden für die ansässigen Unternehmen sowie branchenaffine Ansiedlungen entwickelt. Zukünftige Gewerbeflächenarrondierungen zwischen der B 184 und dem DHW-Gelände sollen vor dem Hintergrund der Neutrassierung der Bundesstraße (B 184n) als Ortsumgehung von Roßlau entwickelt werden.

Für die weitere Wirtschaftsentwicklung, speziell im Kreativwirtschaft und Dienstleistungsbereich bilden einige der **Schlüsselimmobilien** in der Stadt Möglichkeiten zur Aktivierung. Speziell die Innenstadt (u.a. ehemalige Schadebrauerei, Dessau-Center) bieten hierfür interessante Potenziale, um das Zentrum als attraktiven Ort mit einer guten Verflechtung von Wohnen und Arbeiten zu profilieren. Aber auch historische Gebäudekomplexe wie der Rosenhof, die ehemalige Schultheiß- oder Bandhauerbrauerei bieten besondere Möglichkeitsräume der Aktivierung. Die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit werden fließend, die Nähe zu kulturellen Angeboten und zur Pflege branchenspezifischer Netzwerke spielt trotz verbreiteter Digitalisierung eine große Rolle³⁷.

Angebot Arbeitsplätze, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler:

Gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort weist Dessau-Roßlau im Juni 2025 über 32.700 **Arbeitsplätze** auf. Gegenüber 2011 entspricht dies einem leichten Rückgang von etwa 6%, der jedoch vor dem Hintergrund eines gleichzeitigen Bevölkerungsrückgangs von rund 7% auf eine insgesamt stabile Bedeutung der Stadt als Arbeitsort hinweist.

Die Entwicklung nach Wirtschaftszweigen verdeutlicht die anhaltende Bedeutung des produzierenden Gewerbes. Seit 2011 stieg die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) um 26 % an und erreichte mit fast 7.000 Beschäftigten in dem Sektor die Größenordnung der deutlich größeren Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg. Mit einem Anteil von rund 22% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist das Produzierende Gewerbe nach dem öffentlichen Sektor (inkl. Verwaltung,

³⁷ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2022b, S. 39

Bildung, Gesundheit und Soziales, zusammen etwa ein Drittel aller Beschäftigten) der zweitwichtigste Wirtschaftsbereich der Stadt. Die Beschäftigtenzahl im öffentlichen Sektor stieg im gleichen Zeitraum um rund 10% (ca. 1.060 Personen).

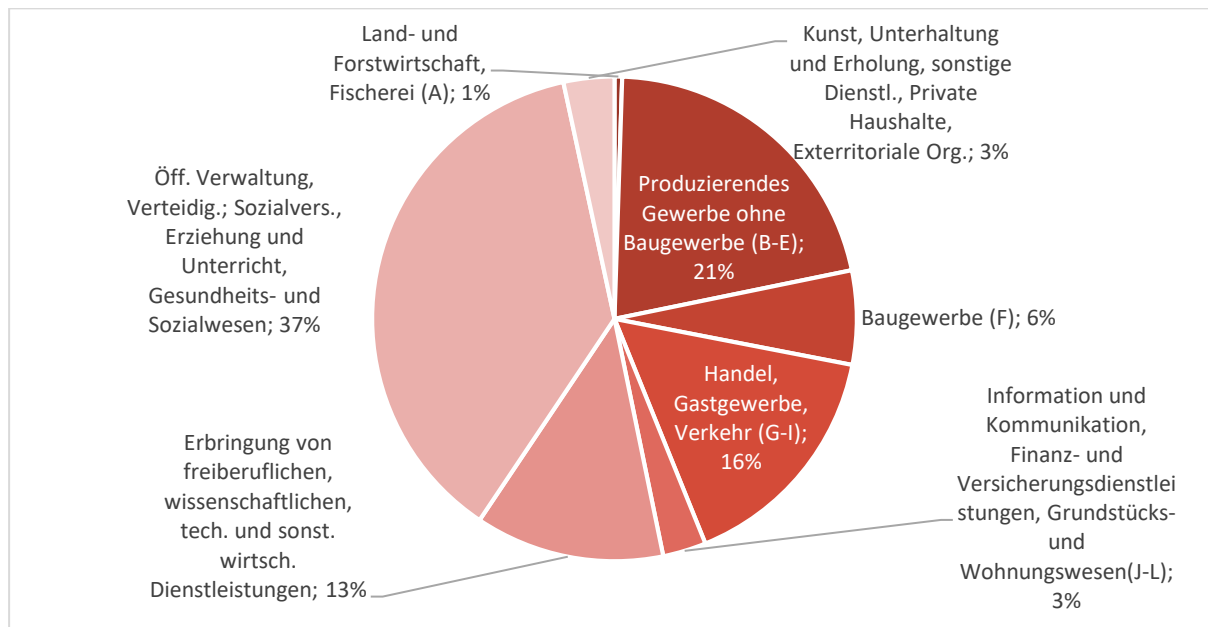


Abb. 49 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dessau-Roßlau nach Wirtschaftszweigen im Juni 2025
(Quelle: Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit 2026, Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Die **Beschäftigungsstruktur** am Arbeitsort Dessau-Roßlau zum Stichtag 30.06.2025 unterstreicht die Profilierung der Stadt als zentralen Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort. Hervorzuheben ist der hohe Anteil des öffentlichen Sektors sowie des Gesundheits- und Sozialwesens, die gemeinsam über ein Drittel der Arbeitsplätze stellen und die überregionale Verwaltungs- und Behördenfunktion der Stadt sichtbar machen. Ergänzt wird diese Basis durch einen robusten industriellen Kern im Produzierenden Gewerbe, der maßgeblich zur wirtschaftlichen Wertschöpfung beiträgt. Handel und Logistik spiegeln die verkehrsgünstige Lage wider, während der vergleichsweise geringe Anteil im Bereich Information und Kommunikation auf Entwicklungsbedarf im Segment wissensbasierter Dienstleistungen hinweist. Insgesamt weist Dessau-Roßlau damit ein vergleichsweise krisenresilientes Beschäftigungsprofil auf. In mehreren übrigen Branchen nahm die Beschäftigtenzahl seit 2011 ab. Besonders stark fiel der Rückgang in den freiberuflichen, wissenschaftlichen, technischen und sonstigen Dienstleistungen aus, die seit 2011 rund 2.150 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (minus etwa ein Drittel) verloren haben. Dies deutet auf einen spürbaren Bedeutungsverlust dieses Segments hin.

Von den 76.000 Einwohnern in der Stadt gehen etwa 29.000 einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, jedoch nicht am Arbeitsort Dessau-Roßlau. Der Wirtschaftsstandort Dessau-Roßlau ist deshalb auf Einpendler angewiesen. Im Juni 2024 wies die Stadt einen Einpendlerüberschuss in Höhe von rund 4.000 auf, etwa 13.500 Einpendlern stehen 9.500 Auspendler gegenüber³⁸. Darin verdeutlicht sich

³⁸ BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2024b

Dessau-Roßlaus Rolle als das regionale Arbeitsmarkt- und Oberzentrum. Ca. 39% der Arbeitsplätze in Dessau-Roßlau werden damit von Einpendlern besetzt. Seit 2016 blieb diese Zahl fast gleichbleibend³⁹.



Abb. 50 Auspendler und Einpendler Stadt Dessau-Roßlau
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas Datenstand Juni 2024)

Handel

Das **Markteinzugsgebiet** des Dessau-Roßlauer Einzelhandels weist ein Potenzial von rd. 300.000 Einwohnern auf und verfügt damit über eine hohe Bedeutung für die Region Anhalt bzw. für die benachbarten Landkreise. Die Zentralitätskennziffer⁴⁰ liegt für die Stadt bei rd. 115. Dies belegt Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und unterstreicht die Rolle der Stadt als Oberzentrum. Dies gilt insbesondere für die Branchen Hausrat/Einrichtung/Möbel und Heimwerker- und Gartenbedarf. Hier werden die höchsten Zentralitätswerte von 206 und 156 gemessen⁴¹. Vor allem die Dessauer Innenstadt weist eine besondere Bedeutung für Dessau-Roßlau als Oberzentrum auf.

Mit einer **Kaufkraft** von 25.600 € pro Einwohner (2024) liegt Dessau-Roßlau über dem Landesdurchschnitt (rd. 24.900 €). Der Kaufkraftindex ist allerdings im Bundesvergleich (100 %) unterdurchschnittlich und liegt bei 92 %. Die **Kaufkraftbindung** liegt bei ca. 84 %. Die größte Bindung der Kaufkraft liegt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittelversorgung. Niedrigere Bindungen sind z.T. bei Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs festzustellen⁴². Zusätzliche Kaufkraftzuflüsse sind durch Studierende, Touristen und Pendler von außerhalb des Marktgebietes festzustellen.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Dessau-Roßlau gliedert sich räumlich laut Bebauungsplan Nr. 216 und der darin festgelegten **Standortstruktur** in die folgenden Bereiche:

≡ Zentraler Versorgungsbereich A: Innenstadt Dessau

Das Hauptzentrum Dessau-Roßlau verfügt über zentrale Funktionen eines Oberzentrums. Neben

³⁹ BERTELSMANN-STIFTUNG, www.wegweiser-kommune.de

⁴⁰ Die Zentralitätskennziffer stellt den Einzelhandelsumsatz in der Stadt der einzelhandelsumsatzrelevanten Kaufkraft gegenüber. Liegen die Werte über 100, liegt ein Bedeutungsüberschuss vor, bei Werten von unter 100 ein Kaufkraftabfluss.

⁴¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024e, S. 44

⁴² vgl. ebd. S. 57 f.

den Haupteinkaufsbereichen sind hier wichtige Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Anhaltisches Theater, UCI-Kino, Bauhaus-Museum), Gastronomie und Dienstleistungsangebote sowie die Standorte der Stadtverwaltung, Schulen, Kitas und sonstige soziale Einrichtungen angesiedelt. Der Hauptgeschäftsbereich lässt sich dabei zwischen dem Rathaus-Center entlang der Kavallerstraße bis zum Dessau-Center sowie nördlich entlang der Zerbster Straße verorten. Die Angebotsstruktur ist hier durch unterschiedliche Filialisten mit teilweise großflächigen Ladengeschäften aber auch kleinteiligerem Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Ergänzende Standorte bilden die Kaufland-Filiale in der Wolfgangstraße sowie die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Johannis- und Antoinettenstraße⁴³.

≡ Zentraler Versorgungsbereich B: Stadtteilzentrum Roßlau

Die Innenstadt von Roßlau verfügt im Wesentlichen über Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und hat daher hauptsächlich für die Roßlauer Bevölkerung eine Bedeutung. Doch ist aufgrund der Angebotsstruktur eine höhere Einkaufshäufigkeit zu verzeichnen. Neben dem kleinen Fachmarktzentrum in der Karl-Liebknecht-Straße mit Supermarkt zeichnet sich vor allem die Hauptstraße durch kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen aus⁴⁴.

≡ Zentrale Versorgungsbereiche C-H: Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren sind durch Einzelhandelsagglomerationen definiert, die im Wesentlichen mehrere Betriebe der Grundversorgung umfassen. Beispiele stellen hier die Standorte Ziebigk, Leipziger Tor oder Waldersee dar⁴⁵.

≡ Nahversorgungsstandorte

Die Standorte Mildensee, Junkerspark und Mannheimer Straße stellen Einzelhandelsagglomerationen mit regionaler Ausstrahlung dar. Sie sind vor allem durch großflächige Fachmärkte geprägt, die nicht-zentrenrelevante Versorgungsfunktionen erfüllen, wie z. B. der Möbel- und Baumarkt. Daneben weisen die Standorte jedoch auch Bekleidungs- und Lebensmittelmärkte auf. In den Angeboten der kurz- und mittelfristigen Versorgung stellen sie somit Versorgungsstandorte für die benachbarten Stadtbezirke aber teilweise auch Konkurrenzstandorte zur Innenstadt von Dessau dar⁴⁶. Zudem haben diese Standorte auch Bedeutung für das Umland.

Zudem sind Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch einzelne Agglomerationen mehrerer Einzelhandelbetriebe aus. Darüber hinaus gibt es integrierte und nicht-integrierte Streulagen kleinerer Einzelhandelbetriebe. Die räumliche Lage ist der Karte zur Bestandsaufnahme zu entnehmen.

In der Gesamtheit aller betrachteten Standorte weist der **Einzelhandelsbestand** rund 460 Betriebe und eine **Verkaufsfläche** von ca. 187.000 m² auf. Seit 2012 als noch ein von 210.535 m² erreicht wurde. Der Umfang der Einzelhandelsflächen rückläufig⁴⁷. Besonders betraf die die Bereiche Blumen-, Pflanzen- und zoologischer Handel, Baumärkte, Bücher- und Spielwaren sowie Elektrowaren. Ursächlich dafür sind

⁴³ vgl. ebd. S. 41

⁴⁴ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024e, S. 41

⁴⁵ vgl. ebd. S. 42

⁴⁶ vgl. ebd. S. 42

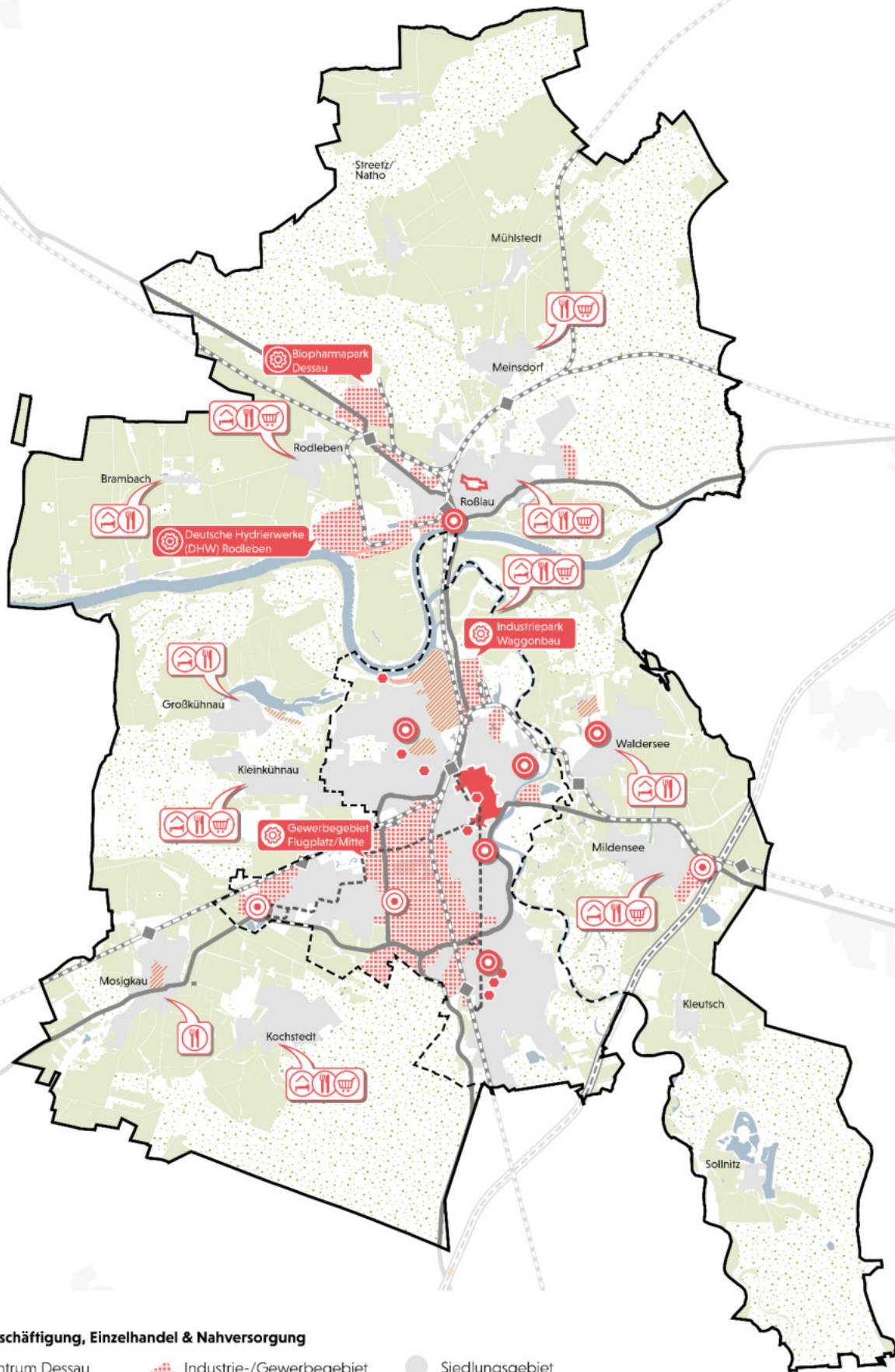
⁴⁷ vgl. ebd. S. 46

u. a. großflächige Geschäftsaufgaben wie Saturn, C&A sowie Karstadt. Eine Zunahme der Einzelhandelsflächen konnte (nach kommunalen Erhebungen) nur in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (+14 %), Hausrat und Möbel (+19%) sowie Gesundheit und Körperpflege (+4%²) festgestellt werden⁴⁸.

In Dessau-Roßlau ist kein flächendeckender **Leerstand von Verkaufsflächen** zu verzeichnen, sondern vielmehr punktuell in den bestehenden Einzelhandelsagglomerationen. 2021 betrifft dies in der Innenstadt 23 ehemalige Ladengeschäfte sowohl in Shopping-Centern wie dem Rathaus-Center oder dem Dessau-Center als auch in Einzellagen. Letzteres wird an den Leerständen in der Innenstadt u. a. in der Kavalierstraße oder an der Museumskreuzung sichtbar. Auch an anderen Standorten sind Leerstände zu verzeichnen. Nicht alle davon sind kurzfristig für neuen Einzelhandel nachzunutzen. Darum bietet die Umnutzung auch zu nicht-kommerziellen Zwecken ein großes Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial vor allem für die Innenstadt. Als erste Maßnahme zur Koordinierung solcher möglichen Projekte wurde im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) die „NeuSTADT-Agentur Dessau“ gegründet⁴⁹, die bis 2025 die Aufgaben des Citymanagements wahrnahm. Eine Verstetigung des Citymanagements wird angestrebt.

⁴⁸ vgl. ebd.; Erhebungen der IHK kommt hier z.T. zu anderen Werten.

⁴⁹ vgl. ebd. S. 47 f.



Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel & Nahversorgung

- | | | |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Hauptzentrum Dessau | Industrie-/Gewerbegebiet | Siedlungsgebiet |
| Stadtteilzentrum Roßlau | Industrie/Gewerbe, regionalbedeutsam | Stadtteil Dessau |
| Nahversorgungszentrum | Industrie/Gewerbe, landesbedeutsam | Grün |
| Ergänzungsstandort | | Wald |
| Lebensmittelmarkt | | Wasser |
| Gastronomie | | Autobahn |
| Hotel, Pension | | Bundesstraße |
| Bauhausbauten | | Gleis |
| hist. Gärten der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz | | Bahnhof/Bahnhaltepunkt |
| | | Straßenbahn |

Arbeitsstand: 14. Juli 2025
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau

0 2,5 5 km

Abb. 51 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Auf Basis der Erhebungen lassen sich die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken für Dessau-Roßlaus Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung wie folgt zusammenfassen:

SWOT-Analyse Themenfeld Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel, Nahversorgung

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ stabile mittelständische Wirtschaftsstruktur mit gutem Branchenmix und vernetzten Clustern ≡ stabile Innovationsstandorte und prägende Arbeitgeber (z. B. Umweltbundesamt) ≡ hohe Kompetenz im Bereich Pflege und Gesundheit am Standort ≡ nachgefragte Tourismusregion aufgrund naturräumlicher Ausstattung und Kulturstätten (UNESCO-Welterbe) ≡ Bedeutung als Oberzentrum vor allem durch das Angebot in der Dessauer Innenstadt ≡ starke Kaufkraft im Landesvergleich/hoher Kaufkraftzufluss aus dem Umland ≡ gute dezentrale Versorgung in den Grundzentren 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Verlust von Großunternehmen und deren Nachfolgern nach 1990 (z. B. Waggonbau) ≡ Fehlende Außenwirkung der Standort-Cluster ≡ wenig Forschung und Entwicklung ≡ untergenutzte und brachliegende innerstädtische Gewerbeflächen/-immobilien ≡ Schwächung des Stadtzentrums durch starke dezentrale Einzelhandelsstandorte ≡ geringe Bedeutung von Branchen wie Kultur- und Kreativgewerbe sowie Gastronomie ≡ ausbaufähige Vernetzung von Dessauer Unternehmen und Hochschule Anhalt ≡ Leerstand von Einzelhandelsflächen in zentralen Lagen, wie z. B. im Dessau-Center ≡ geringer Digitalisierungsgrad der Verwaltungsdienstleistungen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bestandspflege, insbes. bei den KMU weiterentwickeln ≡ Weiterentwicklung mit den Schwerpunkten Biotechnologie- und Chemiestandort, Bahn- und Wasserstofftechnologie ≡ über neue regionale Unternehmerinitiative „anhalt +“ Fachkräfterekrutierung der lokalen Wirtschaft durch stärkere Sichtbarkeit der Potenziale als Arbeits- und Lebensort unterstützen ≡ strategische Partnerschaften durch gezielte Vernetzung/ Kooperation mit Kammern, Wirtschaftsverbänden, Unternehmen ausbauen 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fach- und Arbeitskräftemangel ≡ mangelnde Fachkräftebindung ≡ sinkender Anteil der Erwerbstätigen an Gesamtbevölkerung ≡ dauerhafte unter- und ungenutzte innenstadtnahe Gewerbeflächen ≡ zu wenig mobilisierbare große Gewerbeflächen ≡ Abhängigkeit der Innenstadt von der Leistungsfähigkeit eines einzigen Einkaufszentrums ≡ negative Auswirkungen auf Standortqualität durch Leerstandsflächen des Einzelhandels

- ≡ innerstädtisch gelegene Gewerbeflächenpotenziale im Bestand mit Gleis- und Glasfaseranschluss
- ≡ baukulturell prägende Industriebauten mit Revitalisierungspotenzial
- ≡ gemeinsame Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes bei Coswig zur Ansiedlung großflächigen Gewerbes
- ≡ Industriehafen mit trimodaler Anbindung und umliegenden Erweiterungsflächen
- ≡ Bestandspflege, -entwicklung, -vernetzung
- ≡ Ausbau der Kooperation zwischen Technologie- und Gründerzentrum und Hochschule Anhalt
- ≡ Revitalisierung von Einzelhandelsflächen durch alternative Nutzungen

Handlungserfordernisse

≡ **Bestandspflege und -entwicklung von Unternehmen:**

Die bestehenden Unternehmen sind das Rückgrat der Dessau-Roßlauer Wirtschaft. Der Bestandspflege und -entwicklung ist deshalb auch zukünftig eine entsprechende Priorität beizumessen. Insolvenzen und Firmenschließungen in jüngerer Vergangenheit (u. a. Nachfolgeunternehmen des Waggonbaus) zeigen, dass die Wirtschaftsstruktur aus mittelständischen Unternehmen nicht überall gefestigt und krisenfest ist. Viele Unternehmensstandorte weisen aber Entwicklungsmöglichkeiten mit kleinteiligen Arrondierungs- und Erweiterungsflächen auf. Hier können weitere Unternehmen angesiedelt werden und Erweiterungen der Bestandsunternehmen erfolgen. Auch der Generationenwechsel innerhalb der Unternehmensstrukturen als auch mit Blick auf die Fachkräfte zählt wie in anderen Städten auch zu den Herausforderungen von Dessau-Roßlau.

≡ **Aktive Neuordnung innerstädtischer Gewerbeflächen:**

Es ist eine aktive Neuordnung, Sicherung und Optimierung bestehender Flächenangebote für Gewerbe, Industrie sowie Wissenschaft und Forschung erforderlich. Restriktionen der Flächennutzung (Kampfmittel, Baugrundstörungen, Leitungsverläufe etc.) sollten bedarfsorientiert behoben werden. Auch die Potenziale innerstädtischer Gewerbeflächen auf „Brownfield-Standorten“ sind gezielt auszuschöpfen. Diese können zur nachhaltigen Innenverdichtung und zur Vermeidung von Neuversiegelung am Stadtrand vor allem für kleinere und mittlere Unternehmen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern marktfähig gemacht werden.

≡ **Neuansiedlungen von Unternehmen forcieren und steuern:**

Die Standortprofilierung und Clusterbildung in den Bereichen Gewerbe und Industrie bedarf einer aktiven Steuerung. Für den Bereich Handel liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Grundlage vor. Eine Profilierung kann nicht nur zur Standortattraktivierung für neue Unternehmen

beitragen. Durch die Einbindung in bestehende Netzwerke und Cluster durch die Wirtschaftsförderungen sollen frühzeitig Synergie und Kooperationen mit bestehenden Unternehmen geschaffen und unterstützt werden.

≡ **Großflächige Gewerbeansiedlungen ermöglichen:**

Die Erweiterung des Flächenangebotes vor allem für großflächige gewerbliche Ansiedlungen soll das Portfolio der Stadt ergänzen, da innerstädtische Gewerbeflächen oft kleinteilig, mit Restriktionen belegt oder bereits durch private Eigentümer für eine weitere Nutzung vorgesehen sind (so u. a. die Gewerbeflächen am Flugplatz). Die Bereitstellung solcher Flächen kann zur Ansiedlung innovativer Industrien führen, die wiederum mit ihren Beschäftigten zum Zuzug beitragen können. Für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sollen geeignete Flächen mit bestehender infrastruktureller Anbindung sowie moderaten Eingriffen in die Biosphäre ausgewählt werden. Dies kann auch im Rahmen interkommunaler Kooperationen geschehen. Trotzdem resultieren aus der unmittelbaren Nähe zu Landschaftsschutzgebieten des Biosphärenreservats Mittelbe und des UNESCO-Gartenreichs Dessau-Wörlitz sowie der Nähe traditioneller Gewerbestandorte zu Grünanlagen und Kleingärten potenzielle Nutzungskonflikte.⁵⁰

≡ **Ausbau der Digitalisierung:**

Durch die Weiterentwicklung digitaler Infrastruktur und öffentlicher Dienstleistungen sowie Innovationsförderung für Unternehmen soll auch Raum für neue Arbeitsmodelle geboten werden. Daneben wird es darum gehen, dass sich vor allem kleine und mittlere Unternehmen bei der Weiterentwicklung ihrer Produktionsverfahren und der Bereitstellung von Dienstleistungen zukunftsfest aufzustellen. Für die Verwaltung gilt es, die digitalen Möglichkeiten zu nutzen, um Verfahren und Prozesse zu vereinfachen sowie Informationen und Daten zugänglich zu machen.

≡ **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Dessau weiter stärken**

Die Innenstadt Dessau übernimmt als zentraler Versorgungsbereich eine besondere Rolle und Magnetfunktion im Einzelhandel. Zukünftig gilt es, gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Ansiedlung geeigneter größerer Einzelhandelsbetriebe in zentralen Lagen und in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel zu lenken und zur Vermeidung von Leerstand innovative Unternehmenskonzepte zu berücksichtigen. Flankiert wird die Innenstadtentwicklung durch die Fortsetzung des Stadt- und Standortmarketings.

≡ **Stadtteilzentrum Roßlau erhalten**

Die Altstadt von Roßlau soll als Stadtteilzentrum entlang der bestehenden Geschäftslagen und Plätze gestärkt und als attraktives multifunktionales Zentrum aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, etc. erhalten und weiterentwickelt werden.

≡ **Leerstand von Einzelhandelsflächen entgegenwirken:**

Immer mehr Einzelhandelsflächen in den Zentren fallen leer, dazu gehört z. B. das Dessau-Center. Der Leerstand trägt zu einem negativen Stadtbild bei, verstärkt die fehlende Belebung der Zentren. Dem soll mit Offenheit für neue Konzepte und kreative Zwischennutzungen begegnet werden

⁵⁰ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2013a, S. 73

≡ **Einzelhandels und Zentrenkonzept nutzen**

Das 2024 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist mit seinen ausführlichen Analysen und festgelegten Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstandorte und Zentren heranzuziehen. Es dient als wichtige Grundlage und Handlungsempfehlung für künftige Entscheidungen.

3.5 Landschaft, Freiraum und Klima

Landschaft und Welterbe

Stadt Dessau-Roßlau liegt im Urstromtal der Elbe (Naturraum „Wittenberg-Magdeburger Elbetal“), in der Muldeau und der Oranienbaumer Heide und ist damit in einen landschaftlich äußerst hochwertigen Naturraum eingebettet. Herausragend ist der Anteil am UNESCO-Biosphärenreservat Mittel Elbe, dem größten zusammenhängenden Auenwaldgebiet Mitteleuropas mit seltenen und teils vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten. In der Elb- und Muldeau finden sich wertvolle, artenreiche Auenvegetationen mit Hart- und Weichholzlauen, Hochstaudenfluren und Röhrichten.



Unmittelbar angrenzend geht dieses naturnahe Auengebiet in das UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz über. Die Vernetzung von Biosphärenreservat und Gartenreich mit Parks wie Kühnauer Park, Georgium, Luisium und Sieglitzer Berg bildet eine einmalige Kulturlandschaft und zählt zu den größten Standortvorteilen und Lebensqualitäten Dessau-Roßlaus.

Auch Roßlau verfügt mit den Elbwiesen, der Rosselau und der Anbindung an den Roßlauer Vorfläming über attraktive Grünräume und Naherholungsgebiete. Der Vorfläming schließt als wellige Wald- und Agrarlandschaft direkt nördlich des Stadtteils an und erweitert das landschaftliche Angebot bis in die Region.

Schutzgebiete

Große Teile des Stadtgebietes liegen auf Niederterrassen- und Dünenflächen südlich der Elbauen sowie in der Mosigkauer Heide mit ausgedehnten Waldflächen. Rund ein Drittel des Stadtgebietes ist als Natura-2000-Fläche bzw. als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA-Gebiet ausgewiesen (zusammen etwa 11.000 ha). Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen jeweils etwa 35% der Stadtfläche und prägen die offene Landschaft ebenso wie die großflächigen Wälder. Die vorhandenen Schutzgebiete und naturnahen Bereiche bilden eine wichtige Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Biodiversität im Stadtgebiet. Gleichzeitig bestehen in einzelnen Bereichen – insbesondere an Gewässern, in Konversionsflächen und im Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsräumen – erhebliche Potenziale zur ökologischen Aufwertung und zur Stärkung des Biotopverbunds.



10.272 ha
Landschaftsschutzgebiete

Die Wasserlandschaft mit Elbe, Mulde, Taube, Rossel und zahlreichen Seen – darunter Kühnauer See, Waldbad Törten oder „Adria“ in Mildensee – stellt eine wichtige Basis für Naherholung und Biotopverbund dar. Gleichzeitig sind vor allem Auenbereiche der Mulde infolge früherer industrieller Abwassereinleitungen sowie einige ehemals militärisch genutzte Flächen noch kontaminiert, wodurch eine landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt ist. In Teilbereichen wie der Mosigkauer, Oranienbaumer und Kühnauer Heide haben sich jedoch bedeutende Biotope entwickelt; die Oranienbaumer Heide ist u. a. Verbreitungsgebiet des Wolfes.



838 ha Gewässer

Grünräume im Stadtgebiet

Die Einbettung in Schutzgebiete, Gartenreich und innerstädtische Grünflächen begründet eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität und ist für die klimaresiliente Entwicklung der Quartiere zentral⁵¹. Kurze Wege zu Grün- und Erholungsräumen sind in vielen Stadt- und Ortsteilen gegeben: Im Norden verbinden Kühnauer Park, Georgium, Beckerbruch und Schillerpark Siedlung, Ziebigk, Großkühnau und die nördliche Innenstadt; Stadtpark und Pollingpark übernehmen diese Funktion für die inneren Quartiere. Die jüngere Aufwertung des Stadtparks und der Neubau des Bauhausmuseums haben das Zentrum zudem gestalterisch und kulturell deutlich gestärkt⁵².

Im Zuge des Stadtumbaus sind vor allem im Stadtteil Dessau zahlreiche Freiflächen entstanden, die nach dem Stadtumbauansatz des letzten INSEK zu einem durchgehenden innerstädtischen Landschaftszug verbunden werden sollten. Die Angemessenheit dieses Ansatzes – insbesondere die Dimensionierung des Grünzugs und das Leitbild der „Stadtinseln“ – soll in den kommenden Jahren gezielt überprüft werden. Diese Prüfung ist Teil der weiteren konzeptionellen Entwicklung des Stadtumbaus und der Neubewertung der Stadtumbaugebiete. In enger Abstimmung mit Eigentümern sowie der Stadtplanung sollen dabei Wege gefunden werden, wie Stadtumbauflächen künftig sowohl für kompaktere, infrastrukturell gut versorgte Siedlungsstrukturen als auch für qualifizierte Grün- und Freiräume genutzt werden können⁵³.

Kleingärten

Dessau-Roßlau besitzt eine ausgeprägte Kleingartenstruktur mit rund 7.100 Parzellen in mehr als 100 Anlagen und einer Gesamtfläche von rund 310 ha. Kleingärten tragen zur Naherholung, zur Eigenversorgung, zum Stadtklima und zur sozialen Einbindung bei und sind als Teil der Stadtentwicklung im Leitbild und im INSEK verankert.

Das Kleingartenkonzept 2018 differenziert zwischen stabilen „Selbstläufern“, konsolidierungsbedürftigen Anlagen und insgesamt 39 Anlagen mit Umstrukturierungsbedarf, in denen hoher Leerstand und ein hoher Altersdurchschnitt zusammentreffen. Zehn dieser Anlagen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet und sollen perspektivisch aufgegeben werden; 29 Anlagen benötigen Unterstützung, um Leerstände zu pflegen, Gemeinschaftsanlagen zu schaffen und nicht mehr benötigte Bereiche zurückzubauen. Für die Stadtentwicklung bieten diese Flächen Ansatzpunkte, um Kleingartenstrukturen behutsam zu qualifizieren, mit Grünzügen zu verknüpfen und dort, wo eine kleingärtnerische Nutzung dauerhaft nicht tragfähig ist, neue Freiraumqualitäten zu entwickeln⁵⁴.

⁵¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2022b, S. 14

⁵² vgl. BRÜCKNER 2015, S. 19 ff.

⁵³ BfN 2025

⁵⁴ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2018, S. 24 ff.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Dessau-Roßlau verfolgt seit Jahren eine aktive Klima- und Energiepolitik. Bereits 2010 wurde ein Klimaschutzkonzept beschlossen, das aufzeigt, wie nach 1990 durch den Rückgang der energieintensiven Industrie und die Umstellung privater Heizsysteme erste Emissionsminderungen erreicht wurden⁵⁵. Die Stadt ist seit 1998 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und nimmt seit 2014 am European Energy Award teil⁵⁶.

Mit dem 2023 verabschiedeten Energie- und klimapolitischen Leitbild verfolgt Dessau-Roßlau das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 und strebt eine deutliche Reduktion der Pro-Kopf-Emissionen sowie eine Halbierung des Endenergieverbrauchs an⁵⁷. Zentrale Ziele sind der Ausbau erneuerbarer Energien, die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr), die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Wasserflächen zur Minderung von Klimafolgen und die Umsetzung des Schwammstadt-konzeptes. Geplant sind darauf aufbauend ein Klimaschutzprogramm, eine Klimaschutzstrategie und ein Klimaanpassungsprogramm⁵⁸.

Für die Stadtentwicklung besonders relevant ist die Verbindung von Klimaschutz und Klimaanpassung mit Freiraum- und Quartiersentwicklung: Begrünung, Entsiegelung, Verschattung, Regenwasserrückhalt und die Sicherung von Frischluftschneisen in Parks und Grünzügen – insbesondere im Gartenreich und im innerstädtischen Landschaftszug – sind zentrale Bausteine einer klimaresilienten Doppelstadt. Anpassungen in den historischen Parkanlagen des Gartenreichs (z. B. klimaresilientere Baumarten, denkmalgerechte Weiterentwicklung der Gartenbilder) sind notwendig, um die Doppelfunktion als Welterbe und „Grüne Infrastruktur“ der Stadt zu sichern⁵⁹.

Die Umsetzung erfordert eine enge Zusammenarbeit verschiedenster Akteure – von der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz über Umweltverbände und Wohnungsunternehmen bis hin zur Zivilgesellschaft. Mit dem Umweltbundesamt als Bundesbehörde am Standort verfügt Dessau-Roßlau zudem über einen starken fachlichen Partner für Klimaschutz und Klimaanpassung.

Bundesgartenschau (BUGA) 2035

Mit der geplanten Ausrichtung der Bundesgartenschau 2035 verfolgt Dessau-Roßlau das Leitbild „Eine Stadt wird BUGA“: Statt eines einzelnen Ausstellungsgeländes soll ein Netz aus „BUGA-Mosaiken“ – Parks, Plätzen, Uferzonen und umgestalteten Brachflächen – über das Stadtgebiet verteilt und durch begrünte Straßenräume („elastische Fugen“) miteinander verbunden werden. Die BUGA fungiert damit als Motor für den zielgerichteten Umbau zur klimaresilienten Stadt und zur Weiterentwicklung der blau-grünen Infrastruktur.

⁵⁵ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2010, S. 21 ff.

⁵⁶ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2023, S. 2

⁵⁷ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2023, S. 3

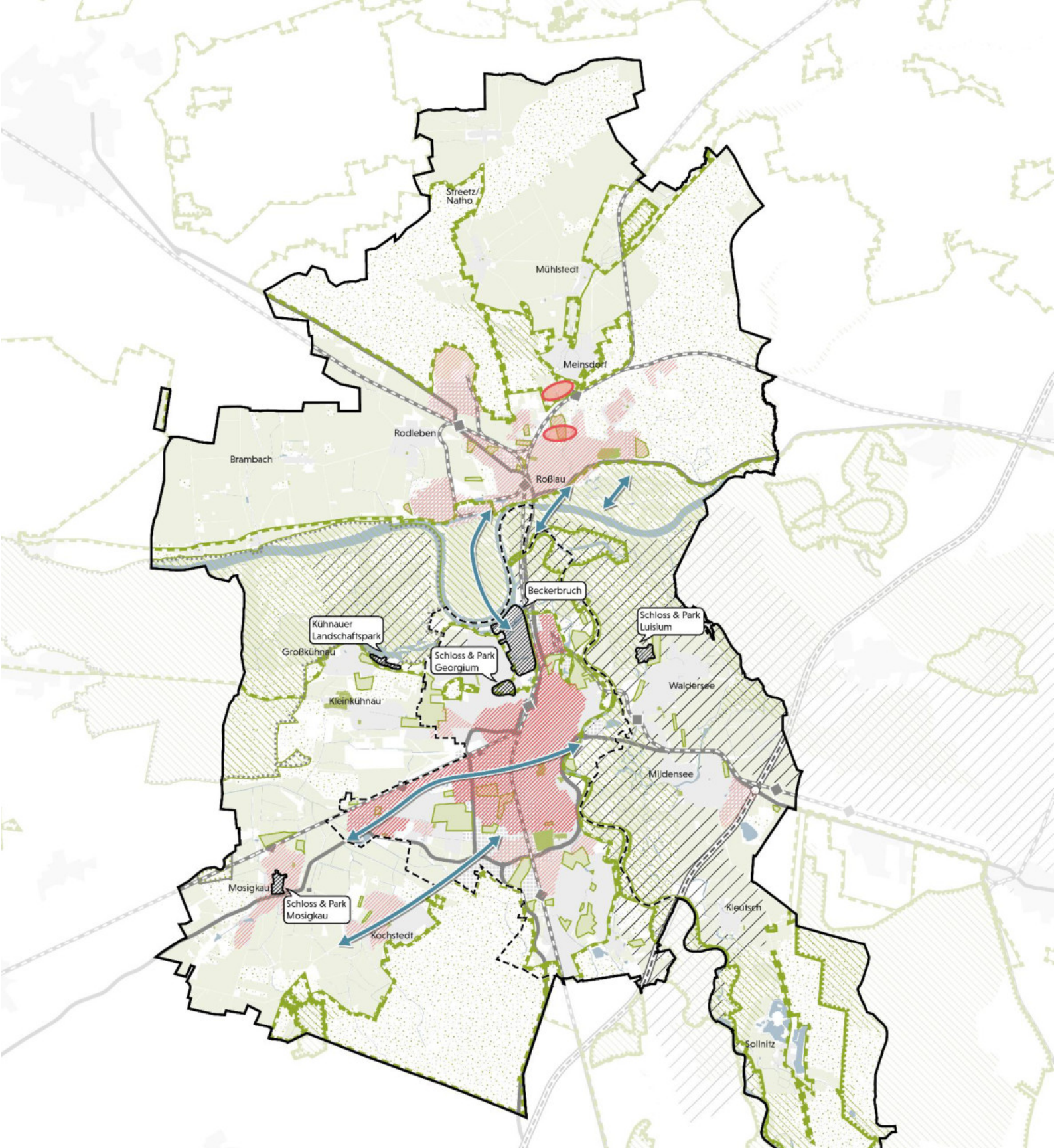
⁵⁸ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2023, S. 3 f.

⁵⁹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2022b, S. 18

Durch Entsiegelung, Begrünung, Wasserrückhalt und neue Freiraumgestaltungen können Stadtklima, Aufenthaltsqualität und ökologische Funktionen verbessert und gleichzeitig Stadtumbau, Freiflächenentwicklung und Klimaanpassung konzeptionell verzahnt werden. Entscheidend ist dabei, dass die im Rahmen der BUGA angestoßenen Projekte langfristig verstetigt und in die Stadtentwicklungsstrategie integriert werden. Zugleich stellt das dezentrale Konzept hohe Anforderungen an Koordination, Finanzierung und Kooperation zwischen Stadt, Kulturstiftung, Wohnungsunternehmen, Initiativen und Bürgerschaft.

Räumliche Bestandsaufnahme

Die Karte stellt die naturräumliche Ausstattung sowie wichtige stadtklimatische Bereiche von Dessau-Roßlau dar. Neben den großflächigen Landschaftsschutzgebieten und dem Gartenreich verdeutlichen sich auch die im engeren Siedlungsbereich abzeichnenden Überwärmungsbereiche. Zurückzuführen sind diese u. a. auf den hohen Versiegelungsgrad der Innenstadt sowohl im öffentlichen Raum als auch in privaten Hof- bzw. Blockinnenbereichen.



Landschaft, Freiraum & Klima

- | | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Landwirtschaft | intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich | Siedlungsgebiet |
| Wald | gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich | Stadtteil Dessau |
| Friedhof | Kaltluftstau | Industrie-/Gewerbegebiet |
| Kleingartenanlagen | Ventilationsbahnen von lokaler Bedeutung | Autobahn |
| Gartenreich Dessau-Wörlitz | | Bundesstraße |
| hist. Gärten der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz | | Gleis |
| Naturschutzgebiet | | Bahnhof/Bahnhaltepunkt |
| Landschaftsschutzgebiet | | Gewässer |
| Fauna-Flora-Habitat | | |

Arbeitsstand: 14. Juli 2025
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau



Abb. 52 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Landschaft, Freiraum und Klima (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

SWOT-Analyse Themenfeld Landschaft, Freiraum und Klima

Die herausragenden Stärken der Stadt liegen in der besonderen Lage in der Nachbarschaft zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich sowie der Auenlandschaft an Elbe und Mulde, die ein positives Image transportieren und zu einer guten Außenwirkung beitragen. Die Schutzgebiete werden auch in Zukunft eine Besonderheit für die Naherholung in Dessau-Roßlau sowie seiner Profilierung als Wohnstandort spielen. Die bereits vorhandene aufgelockerte Stadtstruktur mit vielen Grünzügen, Parks und Kleingartenanlagen werden durch die geplanten BUGA-Projekte noch weiter aufgewertet. Bisher wenig gestaltete Flächen sowie überdimensionierte Straßenräume bieten Platz für Neugestaltungen im Einklang mit Klimaanpassung und ökologischer Vielfalt. Damit kann die Lebens- und Wohnqualität in den Innerstädtischen Bereichen gesteigert und das Außenbild der Stadt Dessau-Roßlau aufgewertet werden.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Gartenreich & UNESCO-Biosphärenreservat als Profil- und Erholungsfaktor ≡ hoher Anteil an Schutzgebieten, Wald- und Agrarflächen ≡ dichtes Netz von Parks, Grünzügen und Kleingärten ≡ Innerstädtischer Landschaftszug als Grundgerüst ≡ Umweltbundesamt und vorhandene Klimaschutzkonzepte 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ teilweise geringe Qualität innerstädtischer Frei- und Straßenräume ≡ ungestaltete Brachen, lückenhafte Grünvernetzung ≡ Altlasten in Auen- und Konversionsbereichen ≡ Kleingärten mit Leerstand und Anpassungsbedarf ≡ hoher Pflegeaufwand für Gartenreich und Grünflächen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ BUGA 2035 als Motor für blau-grüne Infrastruktur ≡ Entsiegelung, Begrünung, Schwammstadt in Straßen- und Freiräumen ≡ Weiterentwicklung Landschaftszug, werthaltige Nutzung von Stadtumbauplächen ≡ Öffnung/Umnutzung von Kleingärten, Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgärten ≡ klimaangepasste Weiterentwicklung von Gartenreich und Parks ≡ gezielte Aufwertung von Gewässerräumen und Biotopverbundstrukturen als Beitrag zu Biodiversität und Klimaanpassung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ zunehmende Hitze, Dürre, Starkregen, Hochwasser ≡ klimabedingte Schäden an Bäumen und historischen Anlagen ≡ unsichere Verstetigung von BUGA-Projekten ≡ dauerhafte Problem-Brachen und schwache Wohnumfelder ≡ fortbestehende Altlasten und Gefährdung von Schutzgebieten

Handlungserfordernisse

≡ Wasserlagen besser mit der Stadt verknüpfen

Elbe, Mulde und Rossel sind prägende Landschaftselemente und sollen punktuell und behutsam als Naherholungsräume erschlossen werden. Vorrang hat eine bessere Verbindung der Mulde mit der Dessauer Innenstadt, insbesondere durch die Überwindung der Barrierewirkung stark ausgebauter Verkehrsachsen zwischen Flussraum und angrenzenden Stadträumen.

≡ Klimaanpassung von Gartenreich und Parkanlagen vorantreiben

Das Gartenreich und die innerstädtischen Parks müssen denkmalgerecht an den Klimawandel angepasst werden. Dazu gehören der Umgang mit Trockenstress, Baumverlusten und invasiven Arten sowie die Integration von Schwammstadt-Elementen, ohne den besonderen Charakter der historischen Anlagen zu verlieren⁶⁰.

≡ Bebaute Räume klimaresilient gestalten

Dicht bebaute Quartiere, Plätze und Straßenräume sind gezielt zu entsiegeln, zu begrünen und als klimaangepasste Aufenthaltsräume zu qualifizieren. Durchgrünung, Verschattung, Regenwasserrückhalt und das Freihalten von Frischluftschneisen sollen die Aufheizung begrenzen und die Aufenthaltsqualität in Hitzeperioden verbessern.

≡ Hochwasser- und Klimarisiken aktiv managen

Der bereits verbesserte Hochwasserschutz ist im Verbund mit Nachbargemeinden weiterzuentwickeln und regelmäßig zu überprüfen. Auenflächen an Elbe und Mulde sind als Überflutungsräume zu sichern, und Hochwasserwissen sollte in der Bevölkerung wachgehalten und in Planungen konsequent berücksichtigt werden.

≡ Stadtumbauflächen und innerstädtischen Landschaftszug neu bewerten

Die Freiflächen des Stadtumbaus und das Konzept des innerstädtischen Landschaftszuges werden mit Blick auf Dimensionierung, Leitbild „Stadtinseln“ und aktuelle Infrastrukturansprüche gezielt überprüft. In Abstimmung mit Eigentümerinnen, Eigentümern und Stadtplanung sollen Lösungen entwickelt werden, die sowohl kompakte, gut versorgte Siedlungsstrukturen als auch qualifizierte Grün- und Freiräume ermöglichen und Stadtumbauflächen werthaltig nutzen.

≡ Kleingartenanlagen anpassen und integrieren

Vor dem Hintergrund von Leerstand, demografischer Entwicklung⁶¹ und Hochwasserrisiken sind Kleingartenanlagen differenziert zu entwickeln. Tragfähige Standorte sollen gesichert und gestärkt, konfliktträchtige Lagen umgenutzt oder zurückgebaut und neue Nutzungskonzepte wie Gemeinschaftsgärten, Durchwegungen und offene Anlagen erprobt werden.

≡ Wohnumfelder als qualitätsvolle Grün- und Begegnungsräume entwickeln

Grün- und Freiflächen im direkten Wohnumfeld sind bewusst zu gestalten, räumlich zu fassen und als Begegnungsorte nutzbar zu machen. Modelle wie Mietergärten und Gemeinschaftsgärten können Wohnumfelder aufwerten, bürgerschaftliches Engagement fördern und einen Beitrag zum Stadtklima leisten.

⁶⁰ vgl. DESSAU-ROßLAU 2013, S. 76 ff.

⁶¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2013, S. 80

≡ **Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung vorantreiben**

Altlasten in Auenbereichen sowie auf ehemaligen Industrie- und Militärf lächen sind schrittweise zu sanieren oder zu sichern. So werden Umweltbelastungen vermieden und Flächen für Naturschutz, Erholung oder andere stadtverträgliche Nutzungen perspektivisch nutzbar gemacht.

3.6 Soziales

Dessau-Roßlau ist sozial und kulturell vielfältig: Menschen mit unterschiedlichen Altersstrukturen, Lebenslagen und Hintergründen prägen die Stadt. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist entscheidend, wie gut diese Gruppen vor Ort bleiben können, wie sie versorgt sind und wie soziale Teilhabe in den Quartieren gelingt.

Demografie, Altersstruktur und Wellenbewegungen

Dessau-Roßlau gehört zu den ältesten Städten Deutschlands; das Durchschnittsalter liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der Anteil älterer und hochaltriger Menschen ist hoch und wird weiter steigen. Die Zahl der Seniorinnen und Senioren bleibt insgesamt relativ stabil, zugleich nimmt der Anteil der Hochaltrigen zu, was den Bedarf an barrierefreiem Wohnen, wohnortnaher Versorgung, Pflege und einer altersgerechten Gestaltung der Wohnumfelder erhöht.

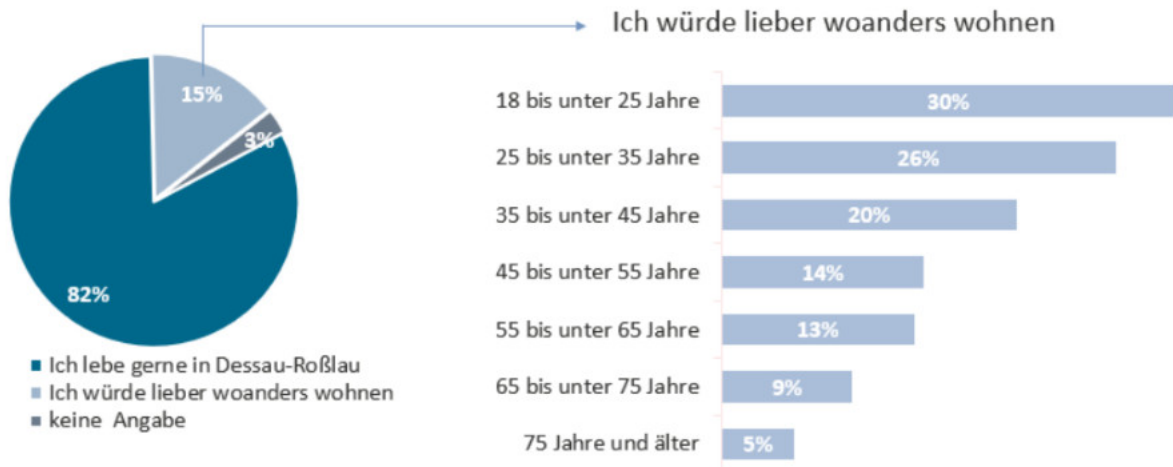
Gleichzeitig ist bei Kindern und Jugendlichen mit deutlichen Wellenbewegungen zu rechnen: Kohortenbedingt kommt es zunächst zu einem spürbaren Rückgang der Kinderzahlen, bevor die Zahlen mittelfristig wieder ansteigen. Diese Dynamik betrifft nicht nur Kitas und Schulen (vgl. Kapitel Bildung), sondern auch sozialräumliche Angebote wie Spielplätze, Jugendclubs sowie Sport- und Freizeitangebote. Für die integrierte Stadtentwicklung bedeutet dies, dass soziale Infrastruktur und öffentliche Räume für Kinder und Jugendliche flexibel, vorausschauend und quartiersbezogen geplant werden müssen, um dieses Auf und Ab in der Bedarfsentwicklung angemessen zu berücksichtigen.

Image und Identität und Bindung

Laut Bürgerumfrage⁶² 2024 identifizieren sich die meisten Einwohnerinnen und Einwohner stark mit ihrem Stadtbezirk; die Zufriedenheit mit dem unmittelbaren Wohnumfeld liegt höher als die Bewertung der Gesamtstadt. Besonders in den nördlichen und östlichen Außenbereichen sowie in Ziebigk und Siedlung ist die Lebenszufriedenheit hoch, während sie in innerstädtischen Bereichen mit starker Abwanderung oder Schrumpfung (Mitte, Süd, Nord, West, Roßlau) kritischer ausfällt.

Auffällig ist die Perspektive der jüngeren Altersgruppen: Unter den 18- bis 35-Jährigen ist der Anteil derjenigen, die mit der Gesamtstadt unzufrieden sind und sich einen Wohnortwechsel vorstellen können, überdurchschnittlich hoch – insbesondere in den innerstädtischen Bereichen Nord, Mitte/Süd und in Roßlau. Zugleich sind viele von ihnen mit ihrem Stadtbezirk deutlich zufriedener als mit der Stadt insgesamt. Für die Stadtentwicklung ist dies ein Hinweis, die Lebensqualität, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote sowie positive Zukunftsperspektiven für junge Menschen insbesondere in diesen Räumen zu stärken.

⁶²STADT DESSAU-ROßLAU 2024c, Bürgerumfrage 2022



Basis: N=1.849. Frage 1: Leben Sie gern in Dessau-Roßlau?

Abb. 53 Verbundenheit und Wegzugswunsch – Gesamt und nach Altersgruppen
(Quelle: STADT DESSAU-ROßLAU 2024: S-21)

Image und Identität aus Expertensicht:

Es lebt sich gut in Dessau!

Es weiß oft keiner, dass wir viel haben.

Die Situation der Stadt ist besser als ihr Ruf.

Wir haben doch hier die Highlights!

Für die Jugend ist die Stadt nicht „sexy“ genug.

Die ganz schweren wichtigen Themen werden nicht umgesetzt.

Engagement, Begegnung und Zivilgesellschaft

Dessau-Roßlau verfügt über eine aktive Zivilgesellschaft mit vielfältigen Formen des bürgerschaftlichen Engagements. Seit 2020 ist die Stadt Teil des Bundesnetzwerks „Engagierte Stadt“ und hat u. a. mit der Ehrenamtskarte, dem StadtLabor (in Kooperation mit dem Umweltbundesamt) und der Freiwilligenagentur „Rat und Tat – Dein Zentrum für Ehrenamt“ zentrale Strukturen aufgebaut. Netzwerke reichen von stadtweiten Kulturinitiativen über das K2-Kulturnetzwerk bis zu quartiersbezogenem Engagement; eine digitale Engagement-Karte macht Aktivitäten sichtbar.

Von besonderer Bedeutung für das soziale Miteinander sind Begegnungsorte, an denen Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Lebenswelten zusammenkommen: etwa das Jugend-, Kultur- und Seniorenzentrum „JKS Krötenhof“, das Integrationshaus „Die Brücke e. V.“, Einrichtungen der VolksSolidarität, kirchliche Gemeinde- und Diakoniezentren, das multikulturelle Zentrum „grenzenlos“, der Jüdische Kulturverein, Frauen- und Nachbarschaftszentren sowie weitere Treffpunkte. Sie stabilisieren Quartiere, stiften Identität und unterstützen Integration und Teilhabe.

Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug

Die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug zeigt insgesamt rückläufige Tendenzen, gleichwohl verstetigte Problemlagen: Die Zahl der Arbeitslosen⁶³ und der SGB-II-Leistungsbeziehenden ist seit 2010 gesunken, bleibt aber im Vergleich zu vielen anderen Städten erhöht. Kinderarmut liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt; sie verweist auf besondere Unterstützungsbedarfe in belasteten Quartieren und bei Angeboten für Familien.

Dessau-Roßlau weist eine ausgeprägte sozialräumliche Polarisierung auf. Einkommensarme Haushalte konzentrieren sich besonders in innerstädtischen Quartieren wie Am Leipziger Tor, im Umfeld des Stadtparks, in Teilen von Alten, Zoberberg sowie in weiteren Großwohnsiedlungen. Hier beziehen überdurchschnittlich viele Menschen Grundsicherung. Diese räumliche Bündelung sozialer Problemlagen wirkt sich auf Bildungs- und Aufstiegschancen, das Sicherheitsempfinden und das Image der betroffenen Quartiere aus⁶⁴.

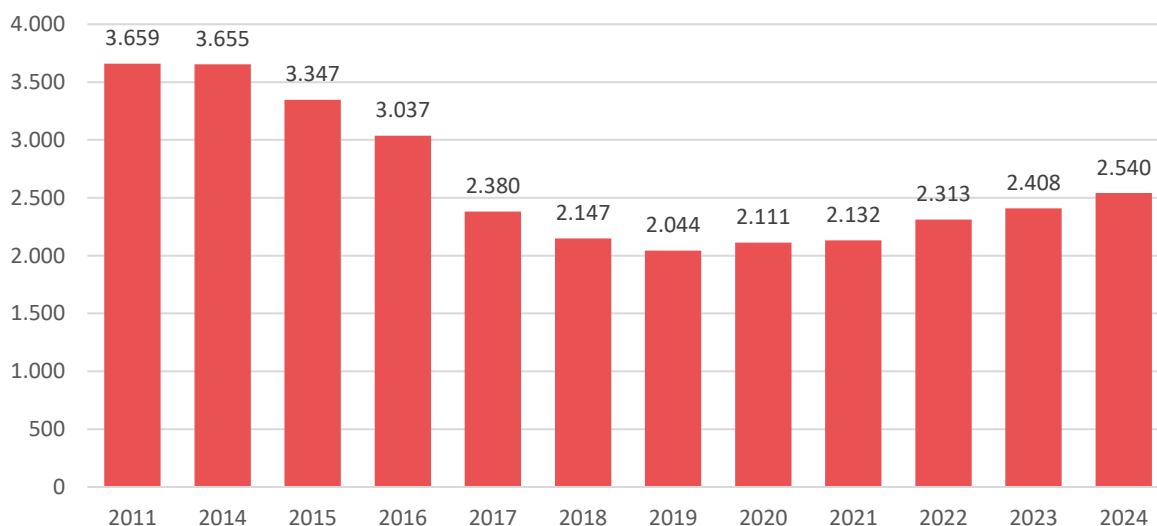


Abb. 54 Absolute Zahl an Transferleistungsempfängern nach SGB-II
(Daten: Statistik Bundesagentur für Arbeit, Darstellung: complan Kommunalberatung)

Migration, Vielfalt und Integration

Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund ist in den letzten Jahren gestiegen⁶⁵, sie machen einen zweistelligen Prozentanteil⁶⁶ – rund 12% - an der Stadtbevölkerung aus und stammen aus einer

⁶³ BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2024, Statistik

⁶⁴ vgl. ebd.

⁶⁵ STADT DESSAU-ROßLAU 2024, Statistik Integrationsbüro, S. 8

⁶⁶ STADT DESSAU-ROßLAU 2024, Statistik Integrationsbüro, S. 7; Darunter falle alle Ausländerinnen und Ausländer sowie eingebürgerte ehemaliger Ausländer, alle nach 1949 auf als Deutsche auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik eingewanderten Bürger sowie alle als Deutsche in Deutschland Geborenen mit einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil. vgl. ebd. S. 3

Vielzahl von Herkunftsländern. Diese Gruppe ist im Durchschnitt deutlich jünger⁶⁷ als die übrige Bevölkerung und trägt damit zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und zur Verjüngung bestimmter Alterssegmente bei. Rund 63% der Menschen mit Migrationshintergrund leben dabei seit weniger als fünf Jahren in Dessau-Roßlau⁶⁸.

Räumlich konzentrieren sich Haushalte mit Migrationshintergrund stark in den inneren Stadtbezirken⁶⁹ und in Quartieren mit besonderem Interventionsbedarf. Die Gründe für diese räumliche Konzentration liegen in der Anziehungskraft der infrastrukturellen Ausstattung der Innenstadt sowie der Kooperation bei der Unterbringung von Geflüchteten mit der Wohnungswirtschaft sowie deren Beständen im Zentrum von Dessau⁷¹. Sehr niedrig im unteren einstelligen Prozentbereich bewegt sich der Ausländer- und Migrantenanteil in den Ortschaften.

Dessau-Roßlau gehört bundesweit zu den Städten mit einer hohen ethnischen und sozialen Segregation⁷². Dies erschwert Durchmischung und alltäglichen Austausch, erlaubt aber keine einfachen Rückschlüsse auf das Gelingen von Integration.

Mit einem Integrationskonzept, einem Integrationsbüro und Kooperationsvereinbarungen (z. B. „Dessau-Roßlau lebt Weltoffenheit und Vielfalt“ mit Hochschule Anhalt und Umweltbundesamt) verfügt die Stadt über strategische und organisatorische Grundlagen, um Integration als Querschnittsaufgabe zu bearbeiten. Für die integrierte Stadtentwicklung sind dabei besonders relevant: gleichwertige Zugänge zu Bildung, Wohnen und Arbeit, die Vermeidung weiterer räumlicher Verfestigung von Armut und Migrationskonzentration sowie die Stärkung einer offenen, vielfaltssensiblen Stadtgesellschaft und attraktiver Bleibe- und Zuzugsbedingungen.

⁶⁷ STADT DESSAU-ROßLAU 2024, Statistik Integrationsbüro, S. 13

⁶⁸ STADT DESSAU-ROßLAU 2024, Statistik Integrationsbüro, S. 21

⁶⁹ STADT DESSAU-ROßLAU 2024, Statistik Integrationsbüro, S. 25

⁷⁰ STADT DESSAU-ROßLAU 2024, Statistik Integrationsbüro, S. 25

⁷¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2017, S. 10

⁷² HELBIG 2023, S. 50

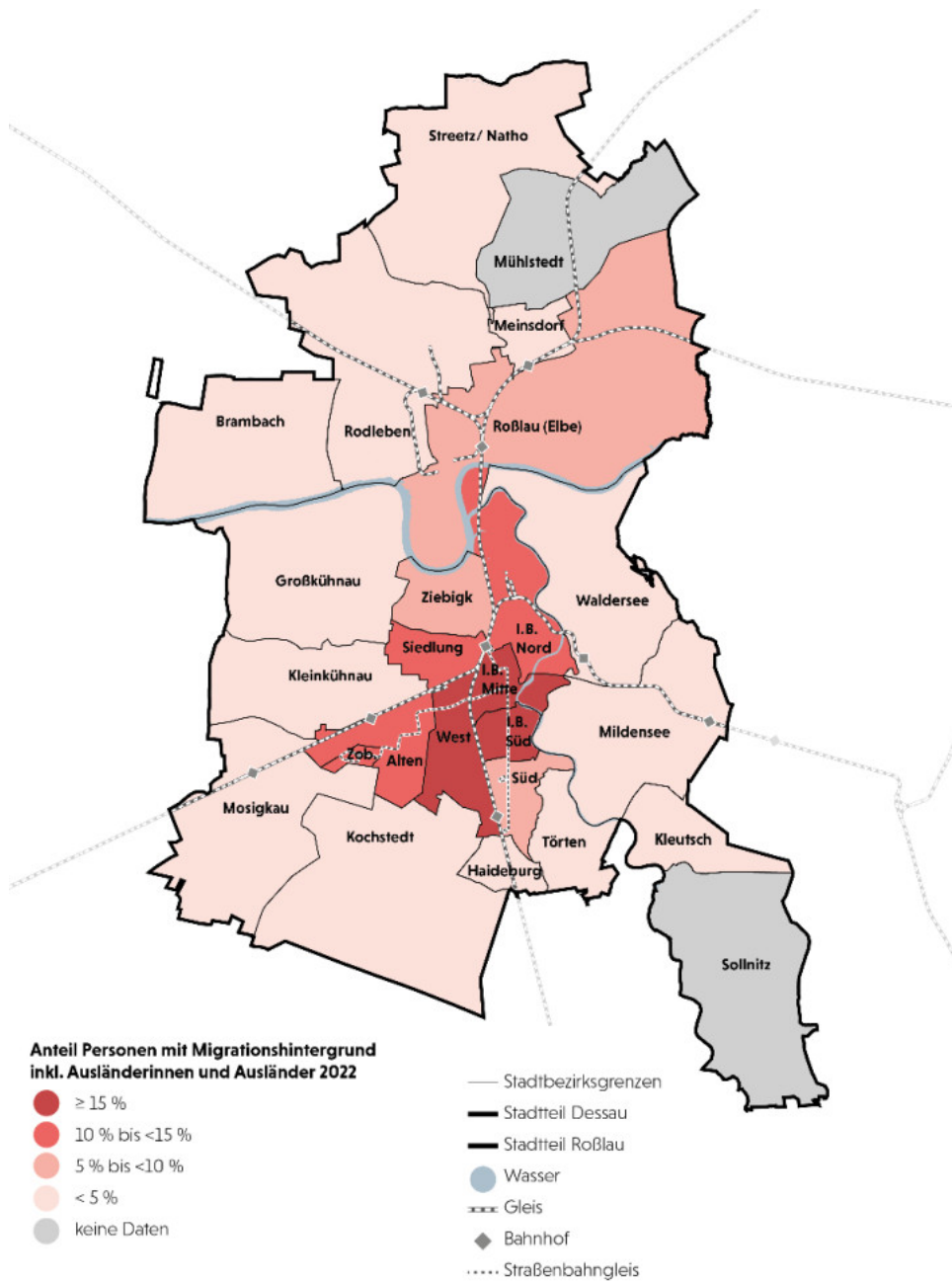


Abb. 55 Anteil Personen mit Migrationshintergrund nach Stadtbezirken 2022
 (Daten: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

SWOT-Analyse Themenfeld Soziales

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ aktive Engagement- und Vereinslandschaft, Teilnahme an „Engagierte Stadt“ ≡ zahlreiche Begegnungsorte und soziale Einrichtungen in mehreren Quartieren ≡ hohe Identifikation mit dem eigenen Stadtbezirk ≡ etablierte Integrationsstrukturen und Kooperationen (u. a. mit Hochschule, UBA) ≡ geringe Altersarmut im Verhältnis zur alten Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ hohe Alterung, steigender Anteil Hochaltriger ≡ hohe Kinderarmut, starke Armuts- und Migrantensegregation in inneren Quartieren ≡ unzureichender Freizeitwert für junger Erwachsene/Jugendliche ≡ teilweise unzureichend angepasste soziale Infrastruktur und Wohnumfelder
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zuwanderung und Fachkräftegewinnung zur demografischen Stabilisierung ≡ Nutzung dörflicher Ortsteile als stabile Wohn- und Nachbarschaftsräume ≡ Ausbau und Digitalisierung von Engagement-, Kultur- und Beratungsangeboten ≡ Quartiersbezogene, flexible Planung von Angeboten für Kinder und Jugendliche (Wellenbewegungen) 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ fortgesetzter Wegzug junger und gut ausgebildeter Menschen ≡ Verfestigung sozialer und ethnischer Segregation ≡ Überlastung einzelner Quartiere und Akteursgruppen ≡ Imageverluste, wenn soziale Problemlagen sichtbar bleiben oder zunehmen

Handlungserfordernisse

≡ **Verknüpfung von Stadtentwicklung, Demografie- und Sozialraumplanung**

Die Planung sozialer Infrastruktur (Pflege, Beratung, Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche) ist eng mit den demografischen Wellen und der räumlichen Entwicklung abzustimmen. Stadtentwicklung und Sozialraumplanung sollen systematisch gekoppelt werden, um Interventionsbedarfe, Standortentscheidungen und Investitionsschwerpunkte gemeinsam zu priorisieren und das Auf und Ab der Kinder- und Jugendzahlen vorausschauend zu berücksichtigen.

≡ **Quartiere mit hoher sozialer Belastung gezielt stabilisieren**

In den stark belasteten innerstädtischen Quartieren und Großsiedlungen sind integrierte Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnumfeld, Bildungschancen, Sicherheitsempfinden und Freizeitangeboten zu bündeln. Ziel ist, den Aufwuchs von Problemlagen zu begrenzen, soziale Durchmischung zu fördern.

≡ **Altersgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung stärken**

Angesichts der sehr alten Bevölkerung sowie des wachsenden Anteils Hochaltriger sind barrierefreie Wohnungen, gut erreichbare Versorgungsangebote, sichere Wege, aufsuchende Angebote im Quartier und eine gute (mobile) Pflegeinfrastruktur auszubauen. Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft und soziale Träger sollen gezielt Altersgerechtigkeit in Wohnbeständen, öffentlichen Räumen und Nahversorgungsstrukturen verankern.

≡ **Integration und Willkommenskultur weiterentwickeln**

Integration bleibt eine Querschnittsaufgabe. Das Integrationskonzept ist mit Blick auf neue Zugzugsgruppen und Fachkräftebedarfe fortzuschreiben. Wichtige Handlungsachsen sind: frühzeitige Sprach- und Bildungsförderung, bessere Übergänge in Ausbildung und Arbeit, interkulturelle Öffnung zentraler Institutionen sowie eine sichtbare Willkommenskultur in den Quartieren.

≡ **Engagement- und Begegnungsstrukturen stabilisieren und sichtbar machen**

Die bestehenden Engagementstrukturen, Begegnungsstätten und Quartierstreffs sollen langfristig gesichert und vernetzt werden. Wichtig sind eine gute Erreichbarkeit, niedragschwellige Angebote für unterschiedliche Zielgruppen und eine bessere Sichtbarkeit im Stadtraum und digital, damit vorhandene Ressourcen tatsächlich genutzt und Synergien zwischen Akteuren gestärkt werden.

≡ **Junge Menschen binden und gewinnen**

Um den Wegzug junger Menschen zu begrenzen, sind attraktive Bildungs-, Ausbildungs- und Kulturangebote, bezahlbarer Wohnraum und gute Freizeitmöglichkeiten in den relevanten Alterssegmenten gezielt weiterzuentwickeln. Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Hochschule und Kulturakteure sollten hierfür gemeinsame Strategien entwickeln und die demografischen Wellen bei Kindern und Jugendlichen in ihren Planungen berücksichtigen.

≡ **Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche flexibel ausrichten**

Spielplätze, Jugendclubs, Sport- und Freizeitangebote sind so zu planen, dass sie auf die demografischen Wellen reagieren können. Das bedeutet, Standorte und Angebotsformate regelmäßig zu überprüfen, frühzeitig nachzusteuern und auch temporäre oder multifunktionale Nutzungen zu prüfen, um Versorgungslücken in Phasen hoher Nachfrage zu vermeiden und Überangebote in Phasen geringerer Kinderzahlen zu begrenzen.

3.7 Bildung und Wissenschaft

Dessau-Roßlau ist als Wohn- und Arbeitsstandort in hohem Maße davon abhängig, wie attraktiv die Bildungs-, Betreuungs- und Wissenschaftsinfrastruktur ist. Sie beeinflusst die Entscheidung von Familien und jungen Menschen für oder gegen die Stadt, prägt Qualifikationsniveau und Fachkräftebasis und bestimmt mit, welche Rolle Dessau-Roßlau im regionalen Wettbewerbsumfeld einnimmt.

Kindertagesbetreuung und Hort

Ausgehend von einem umfassenden Bildungsverständnis, das die frühe Kindheit einschließt, kommt der Bildung in Kitas und der außerschulischen Bildungsarbeit in Horten eine besondere Rolle zu. Vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher familiärer und sozialer Voraussetzungen leisten gute Angebote in der frühen Bildung und Nachmittagsbetreuung einen wichtigen Beitrag zu fairen Startchancen und zum gelingenden Übergang in die Schule. Kitas und Horte sind damit nicht nur Versorgungsstrukturen, sondern tragen wesentlich zur Familienfreundlichkeit der Stadt, zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf und zur sozialen Stabilisierung in den Quartieren bei. Sanierungs- und Qualitätsfragen der Gebäude und Außenanlagen werden so unmittelbar zu Themen der Stadtentwicklung und Standortpolitik.

In den fünf Sozialräumen der Stadt gibt es insgesamt 30 Kindertagesstätten, davon 14 in kommunaler Trägerschaft und 16 Einrichtungen freier und kirchlicher Träger (Abb. 56). Insgesamt stehen 3.293 Plätze zur Verfügung, wobei die Auslastung im stadtweiten Mittel bei 86% liegt und an einigen Standorten noch Reserven bestehen (Stand: 30. April 2026). Der Versorgungsgrad ist nach den jüngsten verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes zur „Besuchsquote“ zum 01. März 2025 mit knapp 55% bei den unter 3-Jährigen sowie 98% der Kinder zwischen 3 und 6 Jahren als sehr positiv zu bewerten. Für die Stadtentwicklung ist entscheidend, dass die Einrichtungen räumlich so verteilt sind, dass kurze Wege in den Quartieren gesichert werden und unterschiedliche Wohnstandorte für Familien attraktiv bleiben.

Die 17 Horte, davon 8 in kommunaler Trägerschaft, weisen eine noch höhere hohe Auslastung auf. Zum Start des Schuljahrs 2024/2025 gab es stadtweit 2.609 Hortplätze, davon waren - bei teils unterschiedlicher Auslastung - im Durchschnitt 93% belegt (Abb. 57). Der Versorgungsgrad ist ebenfalls als gut einzuschätzen: So besuchten nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 01. März 2025 fast 86% der Kinder zwischen 6 und 11 Jahren und gut 6% aus der Altersgruppe der 11-14-Jährigen aus Dessau-Roßlau einen Hort.

Sozialraum	Name der Einrichtung	Straße	Hausnr.	Träger bzw. Zuständigkeit	Kapazität (Zahl der Plätze)	Auslastung in %
I	Kita "Fuchs & Elster"	Prof.-R.-Paulick-Ring	42	Dekita	219	83%
I	Evang. Kindertagesstätte "Sonnenkäfer" Rodleben	Schulstraße	1	Ev. Kirchengem. Rodleben	85	100%
I	Kindertagesstätte "Benjamin Blümchen"	Puschkinallee	15	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.	95	99%
I	Integrat. Kindertagesstätte "Buratino"	Kreisstraße	72	Trägerwerk Soziale Dienste	110	80%
II	Kita "Am Georgengarten"	Essener Straße	43	Dekita	122	93%
II	Kita "Bremer Stadtmusikanten"	Brauereistraße	10b	Dekita	149	73%
II	Kita "Pustelblume"	Hauptstraße	200	Dekita	100	82%
II	Kindertagesstätte "Apfelblüte"	Gropiusallee	3	Anhaltische Diakonissenanstalt Dessau	45	100%
II	Kinderkrippe "Parkwichtel"	Heinz-Röttger-Straße	5	Behindertenverband Dessau e.V.	36	92%
III	Kindertagesstätte "Spielhaus"	Pappelgrund	53/54	DeKiTa	226	50%
III	Kita "Märchenland"	Am Plattenwerk	15	Dekita	214	56%
III	Kita "Sausewind"	Wolfsgartenstraße	1	Dekita	52	108%
III	Kindertagesstätte "Mosigkauer Schlosskinder"	Knobelsdorffallee	5	Behindertenverband Dessau e.V.	56	104%
III	Betriebskindertagesstätte "Mäuseland"	Schochplan	15	Städtisches Klinikum Dessau	200	90%
IV	Kita "Farbkleckse"	Raguhner Straße	39	Dekita	100	96%
IV	Kita "Nesthäkchen"	Ballenstedter Str.	22/23	Dekita	193	98%
IV	Kita "Rasselbande"	Flössergasse	5/7	Dekita	242	102%
IV	Evang. Kindertagesstätte Alexandraschule	Johannisstraße	11	Anhaltische Diakonissenanstalt Dessau	66	55%
IV	Integrat. Heilpädagogische Kindertagesstätte "Wirbelwind 1"	Radegaster Straße	1	Behindertenverband Dessau e.V.	100	89%
IV	Integrat. Kindertagesstätte "Wirbelwind 2"	Radegaster Straße	1	Behindertenverband Dessau e.V.	104	89%
IV	Kindertagesstätte "Sonnenköppchen"	Augustenstraße	86	Behindertenverband Dessau e.V.	124	91%
IV	Evang. Kindertagesstätte "Marienschule"	Stenesche Straße	61	Evangelische Stadtgemeinde an der Mulde	69	104%
IV	Caritas Kindertagesstätte "Maria Montessori" e.V. Haus 1	Oranienstraße	8-9	Trägerverein der Caritas - Kindertagesstätte	70	94%
IV	Caritas-Kindertagesstätte "Maria Montessori" e.V. Haus 2	Oranienstraße	8-9	Maria Montessori Dessau e.V.	104	99%
IV	Kita "Kinderland"	Südstraße	1c/d	Dekita	190	81%
V	Kita "Kleutscher Spatzennest"	Kastanienweg	10	Dekita	23	65%
V	Kita "Luisenkinder"	Goltewitzer Str.	5	Dekita	68	100%
V	Kita "Mildenseer Spielbude"	Pötnitz	1	Dekita	62	89%
V	Evang. Kindertagesstätte der Kreuzkirche	An der Kreuzkirche	1	Anhaltische Diakonissenanstalt Dessau	51	100%
V	Waldkindergarten Dessau e.V.	Wilhelm-Müller-Str.	12	Waldkindergarten Dessau e.V.	18	94%

Abb. 56 Kindertagesstätten mit Kapazitäten und Auslastung (Stand: April 2026)
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Darstellung complan Kommunalberatung GmbH)

Sozialraum	Name der Einrichtung	Schule, deren Schüler diesem Hort besuchen	Träger bzw. Zuständigkeit	Generelle Kapazität (Zahl der Plätze)	Auslastung in %
I	Hort "Waldwichtel"	GS Waldstraße	Dekita	216	68%
I	Hort in der Kita "Sonnenkäfer"	GS Rodleben	Evangelische Kirchengemeinde Rodleben	88	114%
I	Hort "Villa Kunterbunt"	GS Meinsdorf	Trägerwerk Soziale Dienste	145	100%
I	Hort der Kita "Benjamin"	GS Rodleben	Johanniter-Unfall-Hilfe	20	90%
II	Hort "Am Kornhaus"	GS Ziebigk	Dekita	240	102%
II	Hort der Kita "Pusteblume"	GS Hugo Junkers	Dekita	135	93%
III	Hort an der GS "An der Heide"	GS An der Heide	Behindertenverband Dessau e.V.	200	84%
III	Hort der Freien Waldorfschule Dessau-Roßlau e.V.	GS Freien Waldorfschule	Freie Waldorfschule Dessau-Roßlau e.V.	132	86%
III	Hort "Zauberburg"	GS Zoberberg	Urbanist. Bildungswerk Dessau e.V.	150	107%
IV	Hort "Am Akazienwäldchen"	GS Am Akazienwäldchen	Dekita	160	96%
IV	Hort "Friedi"	Friederikenschule - Grundschule	Dekita	280	88%
IV	Hort "Kreuzberge"	GS Kreuzberge	Dekita	129	92%
IV	Hort "Tempelhof"	GS Tempelhofer Straße	Dekita	162	93%
IV	Hort an der Evangelischen Grundschule	Evang. Grundschule	Anhaltische Diakonissenanstalt Dessau	170	98%
IV	Hort an der GS "Geschwister Scholl"	GS Geschwister Scholl	Behindertenverband Dessau e.V.	150	99%
IV	Hort der Caritas Kita "Maria Montessori" e.V. Haus 1	Friederikenschule - Grundschule	Trägerverein der Caritas - Kindertagesstätte Maria Montessori Dessau e.V.	25	88%
V	Hort "Am Luisium"	GS Am Luisium (Waldersee)	Dekita	207	101%

Abb. 57 Horteinrichtungen mit Kapazitäten und Auslastung (Stand: April 2026)
 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Darstellung complan Kommunalberatung GmbH)

Schulen und allgemeine Bildung

Auch im schulischen Bereich versteht die Stadt Bildung als durchgängigen Prozess, der an die Voraussetzungen der Kinder und Jugendlichen anknüpft und sie schrittweise zu weiterführenden Abschlüssen und beruflichen Perspektiven führt.

An den allgemeinbildenden Schulen steht ein breites Angebot aus 14 Grundschulen, sechs Sekundarschulen, eine Gemeinschaftsschule, drei Gymnasien, eine Ersatzschule (freie Waldorfschule) und drei Förderschulen zur Verfügung. Jede Schule hält mindestens eine Stelle der Schulsozialarbeit vor. Für die integrierte Stadtentwicklung ist weniger die reine Zahl der Schulen entscheidend als ihre langfristige Sicherung, bauliche Qualität, Erreichbarkeit und Profilierung in den jeweiligen Schulbezirken. Deshalb ist die gezielte Planung und Realisierung von Sanierungsvorhaben unter Beachtung der demographischen Entwicklung von großer Bedeutung.

Die Schülerzahlentwicklung ist nach Angaben der zuständigen Fachämter durch kohortenbedingte Wellenbewegungen geprägt: Ist zunächst für die nächsten Jahre mit einem Rückgang der Kinderzahlen zu rechnen, werden die Schülerzahlen wieder mittelfristig ansteigen. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Auslastung von Schulstandorten, Ganztags- und Hortangeboten und erfordert eine flexible, demografiesensible Schulentwicklungsplanung. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Schulabgängerinnen und -abgänger ohne Abschluss zu; die Schulabbrecherquote ist gegenüber früheren Jahren deutlich gestiegen. Die damit verbundenen Risiken für Fachkräftesicherung und soziale Teilhabe machen Schulen zu wichtigen Ankerpunkten der Stadtentwicklung, insbesondere in sozial belasteten Quartieren.

Name der Einrichtung	Straße	Hausnummer	Träger	Auslastung in Schülerzahlen
Grundschule "Zoberberg"	Kastanienhof	14	Stadt Dessau-Roßlau	223
Grundschule "Geschwister Scholl"	Mauerstraße	35	Stadt Dessau-Roßlau	230
Grundschule "An der Heide"	Winklerstraße	4	Stadt Dessau-Roßlau	182
Friederikenschule - Grundschule	Friederikenstraße	23	Stadt Dessau-Roßlau	302
Grundschule "Hugo Junkers"	Hauptstraße	200	Stadt Dessau-Roßlau	130
Grundschule "Am Akazienwäldchen"	Mariannenstraße	12	Stadt Dessau-Roßlau	226
Grundschule "Ziebigk"	Elballee	24	Stadt Dessau-Roßlau	248
Grundschule Tempelhofer Straße	Tempelhofer Straße	52	Stadt Dessau-Roßlau	156
Grundschule "Kreuzberge"	Werner-Seelenbinder-Ring	57	Stadt Dessau-Roßlau	157
"Grundschule am Luisium"	Wilhelm-Feuerherdt-Straße	7	Stadt Dessau-Roßlau	226
Grundschule Rodleben	Erich-Weinert-Weg	3	Eigenverwaltung Rodleben	120
Grundschule Waldstraße	Waldstraße	38	Stadt Dessau-Roßlau	199
Grundschule mit koop. Ganztagsangebot Meinsdorf	Lindenstraße	10	Stadt Dessau-Roßlau	145
Evangelische Grundschule	Schillerstraße	37	Diakoniegesellschaft Wohnen und Arbeiten mbH	167
Freie Waldorfschule Dessau - Primarstufe	Chörauer Straße	37	Freie Waldorfschule Dessau-Roßlau e. V.	95
Freie Waldorfschule Dessau - Sekundarstufe	Chörauer Straße	37	Freie Waldorfschule Dessau-Roßlau e. V.	91 (zunächst Kl. 1-8; wächst bis Kl. 12)
Sekundarschule "Friedensschule"	Elballee	87	Stadt Dessau-Roßlau	281
Sekundarschule am Schillerpark	Ringstraße	48	Stadt Dessau-Roßlau	395
Ganztagsschule Zoberberg Dessau -	Kastanienhof	14	Stadt Dessau-Roßlau	441
Sekundarschule "Kreuzberge"	Werner-Seelenbinder-Ring	59	Stadt Dessau-Roßlau	390
Sekundarschule Roßlau	Goethestraße	1	Stadt Dessau-Roßlau	400
Freie Sekundarschule	Wasserwerkstraße	19	Institut Braune gGmbH Bernburg	168
Gymnasium "Philanthropinum"	Friedrich-Naumann-Straße	2	Stadt Dessau-Roßlau	803
Gymnasium "Walter Gropius"	Peterholzstraße	58	Stadt Dessau-Roßlau	563
Liborius-Gymnasium	Rabestraße	19	Edith-Stein-Schulstiftung des Bistums Magdeburg	640
Regenbogenschule - Förderschule für Geistigbehinderte	Breite Straße	6 7	Stadt Dessau-Roßlau	120
Schule an der Muldeau- Förderschule für Körperbehinderte	Kreuzbergstraße	200	Stadt Dessau-Roßlau	99
"Pestalozzische" - Förderschule für Lernbehinderte	Stenesche Straße	88	Stadt Dessau-Roßlau	182
Anhaltisches Berufsschulzentrum "Hugo Junkers Dessau-Roßlau	Junkersstraße	30	Stadt Dessau-Roßlau	2.114

Abb. 58 Übersicht der Schulstandorte in öffentlicher und privater Trägerschaft (Stand: Sept. 2024 - Schuljahr 2024/2025)
(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Berufliche Bildung und Ausbildung

Das Anhaltische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ ist ein zentraler Baustein im Bildungs- und Ausbildungssystem der Stadt und der Region. Es gilt als eines der modernsten und größten seiner Art in Sachsen-Anhalt, befindet sich in kommunaler Trägerschaft und weist ein breites Ausbildungsangebot auf. So

bündelt es Berufsschule, Berufsfachschule, Fachschule, Fachoberschule und berufliches Gymnasium und ermöglicht jungen Menschen eine qualifizierte berufliche Ausbildung vor Ort in einem breiten Spektrum sozialer, pflegerischer, kaufmännischer, agrarwirtschaftlicher und technischer Berufe.

Neben der demographischen Gesamtsituation der Stadt hat die fehlende Profilierung in der Region zu einer sinkenden Schülerzahl geführt. Besuchten 2016/17 noch 2.645 Schüler den Standort waren es 2024/25 nur noch 2.201. Für das Schuljahr 2030/31 werden allerdings wieder rd. 2.300 Schüler prognostiziert, was die anhaltende Bedeutung des Standorts für Stadt und Umland unterstreicht⁷³.

Für die Stadtentwicklung ist das Berufsschulzentrum ein wichtiger Hebel, um junge Menschen in der Stadt zu halten, Zuzug während der Ausbildungsphase zu generieren und Fachkräfte direkt für lokale Unternehmen zu qualifizieren. Die Lage mit Straßenbahnanbindung und Nähe zu Gewerbegebieten bietet gute Voraussetzungen für eine stärkere Verzahnung von Bildung, Arbeit und Stadtentwicklung, auch wenn der Standort bislang nur begrenzt stadträumlich eingebunden ist. Eine gezielte Profilierung als Ausbildungsstandort kann dazu beitragen, die demografische Entwicklung abzufedern und die wirtschaftliche Basis zu stärken.

Um den zukünftigen Arbeitskräftebedarf zu denken, wird es in Zukunft wichtiger werden die einheimische Wirtschaft bei der Gewinnung von ausländischen Fachkräften zu unterstützen. Die Beachtung migrationspezifische Bedarfe – etwa Sprachförderung, Übergänge in Ausbildung und Arbeit sowie interkulturelle Öffnung von Einrichtungen werden damit zunehmend an Bedeutung. Dessau-Roßlaus kann hier mit seinem weitreichenden Integrationskonzept sowie der bereits erwähnten Vernetzungsinitiative von Stadt, Hochschule und UBA „Dessau-Roßlau lebt Weltoffenheit und Vielfalt“ auf gute Ansätze verweisen. Ihr Ziel ist, auf Basis einer weltoffenen Haltung die Attraktivität der Stadt für Arbeitskräfte aus dem Ausland zu verbessern. Die Kooperationen der genannten drei Partner könnte künftig auch Unternehmen der lokalen Wirtschaft integrieren und sich so frühzeitig als weltoffene Arbeitgeber zu positionieren.

Hochschulstandort Dessau

Der Campus Dessau der Hochschule Anhalt ist ein wichtiger Baustein der Wissens- und Innovationslandschaft der Stadt. In unmittelbarer Nähe zum historischen Bauhaus werden u. a. Design, Architektur, Facility- und Immobilienmanagement sowie Geoinformation⁷⁴ angeboten (Abb. 59). Der Standort hatte im Wintersemester 2025/ 2026 insgesamt 1.765 Studierende und verzeichnete damit gegenüber 2012/2013, als der Wert noch bei 1.514 Personen lag, eine seitdem fast kontinuierlich steigende Studierendenzahl. Aktuell kommen rund 43 % der Studierenden aus dem Ausland. Sie tragen durch die Bezahlung der



Abb. 59 Campus Dessau der Hochschule Anhalt
(Foto: complan Kommunalberatung)

⁷³ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2023, S. 29 ff.

⁷⁴ vgl. HOCHSCHULE ANHALT 2024

Studiengebühren maßgeblich zur Finanzierung der Hochschule sowie zur Internationalisierung Dessau-Roßlaus bei. Gleichzeitig stärkt das weltweite Renommee des Bauhauses die internationale Wahrnehmung der Stadt als geschichtsträchtiger Ort von Architektur, Design und Innovation.

Für die Stadtentwicklung ist wichtig, den Hochschulcampus stärker mit der Innenstadt, den Quartieren und der lokalen Wirtschaft zu verknüpfen und zugleich zusätzliche Studiengänge oder Hochschulkapazitäten in die Stadt zu holen. Gleichzeitig ist die Lage der Hochschule Anhalt direkt neben dem Bauhaus auch ein Alleinstellungsmerkmal, das in Stadtentwicklung, Standortmarketing und Projekten der Innenstadt- und Quartiersbelebung stärker genutzt werden kann. Gelingt es, Campusleben sichtbarer in die Stadt zu holen, studentisches Wohnen zu fördern und gemeinsame Projekte mit Unternehmen, Verwaltung und Zivilgesellschaft auszubauen, kann Dessau-Roßlau als Studien- und Wissenschaftsstadt deutlich an Attraktivität gewinnen. So konnten z. B. durch die Teilnahme der Stadt am Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ im Rahmen des Projektes „Junge Stadtmacher:innen“ Studierende der Hochschule Anhalt für die Entwicklung von Strategien zur Belebung der Innenstadt gewonnen werden.

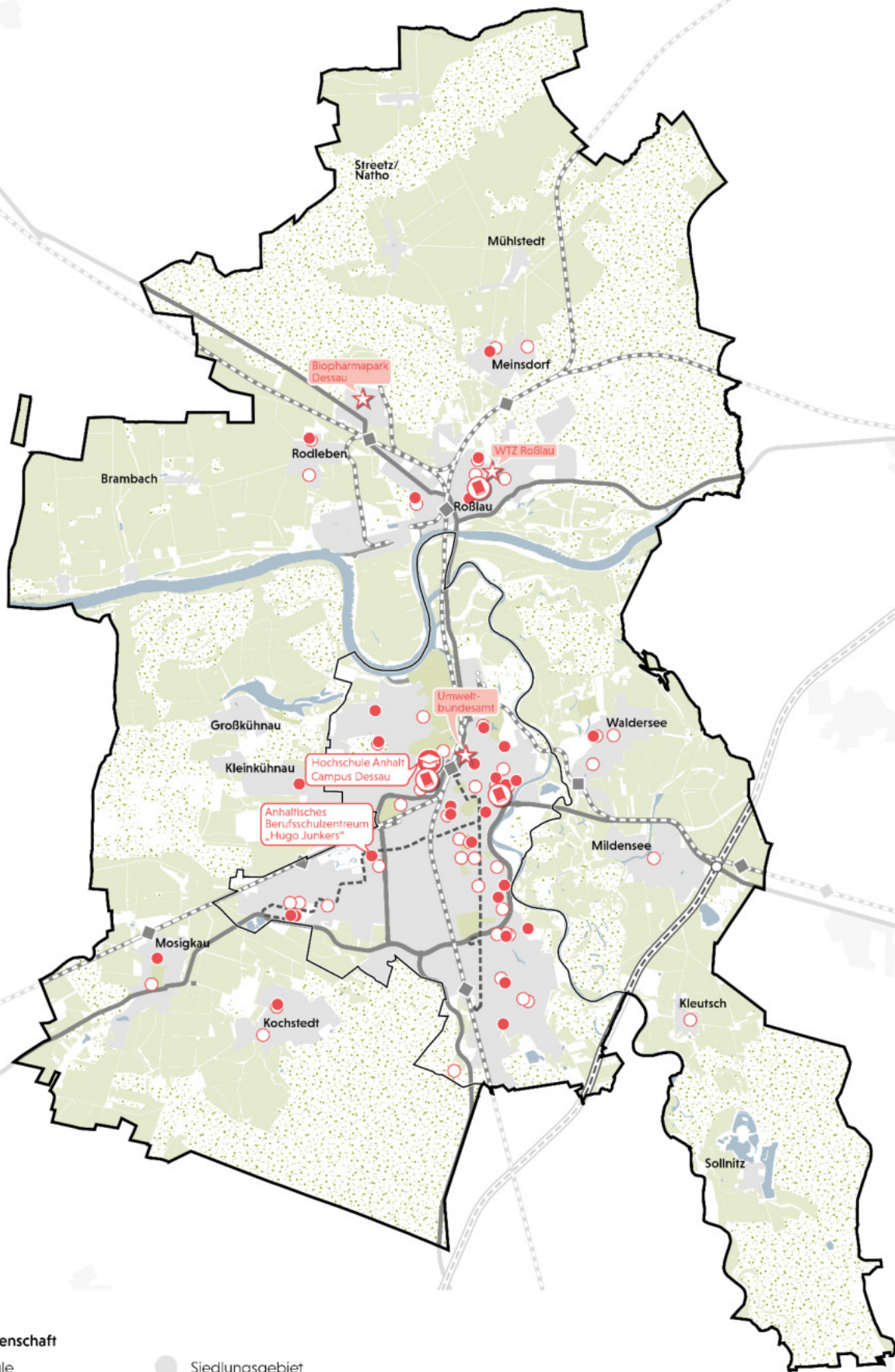
Weniger als 2.000 Studierende sind zu wenig für „vitalen Grundrauschen“

Wichtig ist zudem, weitere Studiengänge und Hochschulkapazitäten in die Stadt zu holen und künftig das studentische Wohnen und Leben vor Ort zu stärken: Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung von ca. 80.000 Einwohnenden geringen Studierendenzahl hat das Campus- und Studentenleben wenig Wirkung auf das soziokulturelle Geschehen

in der Gesamtstadt. Es mangelt an einer Wahrnehmung Dessau-Roßlaus als Studierendenstadt sowohl regional und überregional als auch innerhalb der Stadt selbst.

Räumliche Bestandsaufnahme

Die Übersicht verdeutlicht die räumliche Verteilung der Bildungs-, Betreuungs- und Wissenschaftseinrichtungen in der Stadt.



Bildung & Wissenschaft

- Hochschule
- Schule
- Kindertagesstätte
- Bibliothek
- Forschungsstandort
- Siedlungsgebiet
- Grünflächen
- Wald
- Stadtteil Dessau
- Autobahn
- Bundesstraße
- Gleis
- Bahnhof/Bahnhaltepunkt
- Straßenbahn

Arbeitsstand: 14. Juli 2025
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau



Abb. 60 Räumliche Bestandskarte Themenschwerpunkt Bildung und Wissenschaft
 (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Aus der Bestandsaufnahme im Bereich Bildung und Wissenschaft ergeben sich folgende Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Dichte Netz an Kitas, Horten und Schulen ≡ Hohe Betreuungsquoten in der Kinderbetreuung ≡ gute Berufsschul-, Aus- und Weiterbildungsangebote ≡ Campus Dessau der Hochschule Anhalt bringt junge und internationale Studierende in die Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Sanierungsbedarf bei Kita- Hort- und Schulgebäuden ≡ Schwankende Kinderzahlen erschweren stabile Auslastung und Planung ≡ steigende Schulabbrecherquote, mehr Schulabgänger ohne Abschluss ≡ geringe Wahrnehmung als Studierenden- und Bildungsstadt
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Profilierung und Differenzierung von Schul- und Betreuungsangeboten mit Fokus auf unterschiedliche pädagogische Konzepte ≡ Flexible, multifunktionale Bildungsstandorte für demographische Wellen ≡ Studentisches Wohnen in der Stadt stärken ≡ Studierende als Impulsgebende für Innovation, Kultur und Innenstadt ≡ Ausbaus als Hochschulstandort ≡ Stärkere Vernetzung von Schule, Berufsschule, Hochschule und Wirtschaft (u.a. durch Weiterentwicklung adäquater Studiengänge) ≡ Stärkung des Fachkräftezuzugs durch mehr der Weltoffenheit 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Ausbleibender Zuzug junger Menschen und Fachkräfte ≡ Mangelnde Profilierung als attraktiver schulischer und beruflicher Bildungsstandort, ≡ Zunahme von Bildungs- und Qualifikationsdefiziten ≡ unzureichende Integration ausländischer Zuzügler und Schüler ≡ unzureichender Ausbau der Kapazitäten als Hochschul-, Forschungs- und Wissenschaftsstandort

Handlungserfordernisse

- ≡ **Bildungs- und Betreuungsstandorte sanieren und weiterentwickeln**
Kitas, Horte und Schulen sind schrittweise baulich zu ertüchtigen, barrierearm zu gestalten und pädagogisch zeitgemäß auszustatten. Investitionen sollen so gesteuert werden, dass kurze Wege, Quartiersbezüge und Standortprofile gestärkt werden.
- ≡ **Demographiesensible und flexible Bildungsplanung verankern**
Kohortenbedingte Wellen bei den Kinderzahlen erfordern eine enge Abstimmung von Kita-, Schul- und Stadtentwicklungsplanung. Multifunktionale Gebäude, flexible Raumkonzepte und anpassungsfähige Standorte sollen helfen, Über- und Unterauslastungen zu vermeiden
- ≡ **Gesamtstädtische Bildungsstrategie und lebenslanges Lernen stärken**
Frühkindliche, schulische, berufliche und außerschulische Bildung sind in einer gemeinsamen Strategie zu bündeln. Ziel ist, Angebote sichtbarer zu machen, besser zu vernetzen und Bildung als zentralen Standortfaktor für Familien, Unternehmen und Fachkräfte zu positionieren.
- ≡ **Wissenschafts- und Ausbildungsstandort profilieren, Fachkräfte sichern**
Berufsschulzentrum, Hochschule, Bauhaus und Umweltbundesamt sollen stärker zusammenarbeiten und mit der lokalen Wirtschaft vernetzt werden. Gemeinsame Projekte, Praxislabore, duale Formate und gute Wohn- und Kulturangebote für Lernende sollen Fachkräfte an die Stadt binden.
- ≡ **Bildungsbenachteiligung und Schulabbrüche verringern**
Lernförderung, Sprachförderung, Schulsozialarbeit und Übergangsangebote in Ausbildung sind gezielt auszubauen, besonders in sozial belasteten Quartieren. Ziel ist, Schulabbrüche zu reduzieren und Bildungsbiografien stabiler zu gestalten.
- ≡ **Campus und Stadt stärker verbinden**
Die Verbindung zwischen Hochschulcampus, Innenstadt und Quartieren ist räumlich und inhaltlich zu verbessern. Bessere Wegeverbindungen, studentische Projekte im Stadtraum und zusätzliche Wohnangebote in Zentrumsnähe sollen das Profil Dessau-Roßlaus als Studien- und Wissenschaftsstadt schärfen.

3.8 Kultur, Freizeit und Sport

Kultur, Freizeit und Sport prägen das Selbstverständnis Dessau-Roßlaus, stärken Identität und Image und sind wichtige Faktoren für Wohnortwahl, Tourismus und Fachkräftebindung. Für die integrierte Stadtentwicklung relevant sind insbesondere die überregionalen kulturellen Leuchttürme, innerstädtische Kultur- und Freizeitorte, Potenziale der Kreativräume sowie die Rolle der Sportinfrastruktur.

Kulturelle Einrichtungen und Angebote

Dessau-Roßlau verfügt über ein breites Kulturangebot öffentlicher und privater Einrichtungen. Herausragend für die Stadt und die gesamte Region sind die bereits erwähnten **UNESCO-Welterbestätten**. Neben dem Dessau-Wörlitzer Gartenreich sowie dem Biosphärenreservat Mittelelbe sind hier das Bauhaus und Luthers Römerbrief zu nennen. Gemeinsam mit den Meisterhäusern bildet die 1925/26 errichtete und 1919 von Walter Gropius gegründete Kunstschule die wichtigste architektonisch bedeutsame Sehenswürdigkeit im Dessauer Stadtgebiet. Neben dem baulichen und landschaftsgestalterischen Welterbe kann Dessau mit einem Dokument des UNESCO-Weltdokumentenerbes aufwarten: In der Anhaltischen Landesbibliothek ist einer von Martin Luthers Römerbriefen verwahrt, der in einer studentischen Mitschrift erhalten blieb und seit 2016 zum Welterbe zählt. Ein wichtiges Rückgrat des Kulturstandortes Dessau-Roßlau bilden weitere folgende Einrichtungen:

- ≡ Herausragend ist das **Anhaltische Theater Dessau**. Es verfügt über 1.070 Sitzplätze. Das Fünf-Sparten-Theater mit Musiktheater, Schauspiel, Ballett, Konzert und Puppentheater ist eines der größten Bühnenhäuser Europas und das größte in Sachsen-Anhalt. Es erfüllt eine überregional bedeutende Rolle als Kulturstätte und als Begegnungsort des städtischen Lebens. Es ist eine der Aufführungsstätten im Rahmen des jährlich stattfindenden **Kurt-Weill-Festes**, das Jahr für Jahr im Februar sehr renommierte Musiker und Solisten nach Dessau holt und mit sehr vielfältigen und interessanten Formaten viele Gäste aus nah und fern in die Stadt bringt.
- ≡ Als Bereicherung des Kulturlebens unmittelbar an der Kavalierstraße entstand durch die Sanierung eines Restes des im Zweiten Weltkrieg zerstörten alten Theaters eine neue Spielstätte unter der Bezeichnung „**Altes Theater**“. Die kleinere Spielstätte dient als Stamm Bühne des Puppentheaters sowie für kleinere Schauspielveranstaltungen⁷⁵.
- ≡ Zu den vielseitigen kulturellen Räumlichkeiten zählt auch die **Marienkirche** am Schlossplatz. Die ursprünglich nach dem Krieg für Jahrzehnte als Ruine das Stadtbild prägende ehemalige Schlosskirche



Abb. 61 Blick auf das Bauhausgebäude (von Bauhausstraße)
(Foto: complan Kommunalberatung GmbH)



Abb. 62 Wasserburg Roßlau
(Foto: Büro Kaufmann)

⁷⁵ vgl. ANHALTISCHES THEATER 2024

wurde nach 1990 saniert und als Veranstaltungsort nutzbar gemacht. Seit 2022 beherbergt sie mit dem Mitteldeutschen Theater, eine privat geführte Theaterspielstätte.

- ≡ Von den historischen Gebäuden dient noch ein weiteres als Kulisse für kulturelles Leben: Auf der **Wasserburg Roßlau** (Abb. 62) reicht das Spektrum der Veranstaltungen von Theatersommern, einem Ska-Festival bis hin zu Kreativwerkstätten sowie Oster- und Weihnachtsmärkten.

Die Stadt kann zudem mehrere **Museumsstandorte** vorweisen, die eine touristische Funktion und Bedeutung für die kulturelle Bildungsarbeit in der Stadt haben. Dazu gehören unter anderem das **Bauhaus-Museum** im Zentrum, das **Technik-Museum „Hugo Junkers“**, das Museum für Naturkunde und Vorgeschichte, das Museum für Stadtgeschichte im Johannbau sowie die **Anhaltische Gemäldegalerie im Georgium**. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch weitere spezialisierte Museen, Schlösser und Heimatstuben in den Ortschaften. Die Museumslandschaft spiegelt somit die reichhaltige Kultur- aber auch Technikgeschichte der Stadt wider. Wenig präsent ist bisher die Zeit der Ost-Moderne zwischen 1945 und 1990 sowie die Nachwendezeit. Seit kurzem ist jedoch eine Stadtführung zum architektonischen Erbe der DDR unter dem Titel „Ostmodernes Dessau“ im Angebot der auch ansonsten sehr vielseitigen thematischen Stadtführungen⁷⁶.

Unter den **Bildungs-, Freizeit und Naherholungsstätten** nimmt der **Dessauer Tierpark** eine wichtige Rolle ein. Direkt neben dem historischen Mausoleum der anhaltischen Fürsten gelegen leben auf 11 ha ca. 500 Tiere, darunter 100 verschiedene Tierarten. Mit ca. 120.000 Besuchern jährlich ist er ein Publikums-magnet⁷⁷. Die Dessauer **Stadtbibliothek** liegt zentral am Marktplatz und bietet neben dem Verleih von Büchern und anderen Medien ebenfalls Ausstellungen und wechselnde Veranstaltungen an. Eine Zweigstelle befindet sich in Roßlau. Das innerstädtisch gelegene **Mehrgenerationenhaus BBFZ** (Bürger-, Bildungs- und Freizeitzentrum) in der Erdmannsdorfstraße bietet als generationenübergreifender Anlaufpunkt und Begegnungsstätte Teilhabe durch niedrigschwellige Angebote, freiwilliges Engagement und Sozialraumorientierung. Das Gebäude beherbergt zudem die Volkshochschule und eine Außenstelle der Musikschule. Als wichtige **Stadtteil- und Begegnungsorte** ergänzen die **Villa Krötenhof** in Dessau und die Ölmühle in Roßlau die stadt-eigenen Bildungs- und Freizeitangebote. Die Villa Krötenhof als Jugend-, Kultur- und Seniorenfreizeitstätte bietet mit Kursen, Gruppenangeboten und Veranstaltungen im Haus und Garten am Muldeufer einen etablierten Veranstaltungsort für alle Generationen. Die **Ölmühle Roßlau** fungiert als soziokulturelles Zentrum mit Café, offenen Kinder- und Jugendbereichen, Heimatstube und vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten und stärkt damit das nachbarschaftliche Miteinander im Roßlauer Stadtteilzentrum.“

Soziokulturelle Aktivitäten und Vereinsleben

Für das soziokulturelle Leben sind zahlreiche Vereine, Initiativen und die sozialen Einrichtungen bedeutsam, wie auch die digitale Engagementkarte zeigt, die im Rahmen des aktuellen Forschungsprojektes StadtLabor DE-RSL des Umweltbundesamtes entstanden ist⁷⁸. Die vielseitigen Angebote der Vereine reichen vom Sport, bis hin zum Karnevalsverein, Schützenverein und Heimatvereinen in vielen Ortsteilen.

⁷⁶ vgl. VISITDESSAU.COM 2024

⁷⁷ vgl. TIERPARK DESSAU-ROßLAU 2024

⁷⁸ Umweltbundesamt (Hg.): Forschungsprojekt „StadtLabor DE-RSL“

Außerdem gibt es Möglichkeiten für soziokulturelles und künstlerisches Engagement. In Dessau-Nord ist dies zum Beispiel das Kulturelle Informations- und Einwohnerzentrum (Kiez) e. V. Seit 1991 bestehend und seitdem etabliert betreibt der Verein das einzige Programmkinos der Stadt sowie Aktivitäten wie Jugendtheater, ein offener Jugendbereich, Schülernachhilfe und ein Café.



Abb. 63 Ehemalige Schultheiss-Brauerei
(Foto: complan Kommunalberatung)

Zum Kreativbereich gehört auch der Verein Vor-Ort e. V., der in einem früheren Schulgebäude in Bahnhofsnähe einen Ort der Kreativwirtschaft mit Ateliers und Räumen für Start-ups sowie unterschiedlichen Veranstaltungen schuf. Zu den Initiatoren gehörten u. a. Angehörige der Hochschule Anhalt.

Die Stadt bietet Raum für Entwicklung.

Im Gegensatz zu vielen anderen Groß- und Hochschulstädten weist Dessau-Roßlau nicht nur günstige Mieten auf. Es bietet durch Gewerbeleerstände Räume für unkonventionelle künstlerische und kulturelle Entfaltung, die teure und durchsanierte Metropolen nicht mehr bieten können. In diesem Kontext wurde in einem Gespräch auch die Metapher des „Weißen Blattes“ verwendet. Positiv wurde sich damit auf die noch bestehenden genannten Potenziale bezogen.

Man hat hier das weiße Blatt!

Viele Orte, die für kulturelle Nutzungen und Kreativwirtschaft ausgebaut werden

könnten, sind in einem gefährdeten baulichen Zustand. Dies gilt beispielsweise für Schlüsselimmobilien wie die Schultheiß- (Abb. 63) und die Schade-Brauerei, den Kristallpalast oder das alte Kino „Zentral Theater“ in der Ferdinand-von-Schill-Straße. Unterschiedliche Konzepte der Stadtentwicklung und -gestaltung haben deren Erhalt und Nutzung empfohlen⁷⁹. Hier bestehen Potenziale zur Gestaltung von Orten, die eine Bereicherung des stadtkulturellen Lebens sein können. Etablierte und gut angenommene Veranstaltungen wie die jährliche Kunstausstellung „BrauArt“ in der Schultheiß-Brauerei zeigen das Interesse an solchen Orten und Veranstaltungen. Insgesamt wird deutlich, dass die Potenziale der freien Kultur- und Kreativszene trotz vorhandener Räume und Initiativen bislang nur eingeschränkt sichtbar sind und stärkerer Vernetzung, besserer Rahmenbedingungen und gezielter Investitionen bedürfen.

⁷⁹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2013, S. 26 f.; STADT DESSAU-ROßLAU 2023, S. 26

Bisher haben es Kulturschaffende der „freien“ Szene zum Teil eher schwer, in Dessau-Roßlau Anknüpfungspunkte zu finden. Die bestehenden Projekte sind zum Teil sehr auf den eigenen Fortbestand ausgerichtet, sodass die Netzwerke der „freien“ Kulturszene untereinander noch zu wenig ausgeprägt sind. Auch benötigen kulturelle und soziale Projekte oft preislich vergünstigte Rahmenbedingungen sowie wenig formale Hürden, um ungenutzte Räume (z. B. Ladengeschäfte, Freiflächen) im Stadtgebiet gestalten zu können. Dies gilt vor allem für Projekte, die explizit in den Stadtraum bzw. in die Stadtgesellschaft hineinwirken wollen. Dazu gehören Galerien und Ateliers oder kleine Veranstaltungsräume für Lesungen und Kleinkonzerte.

Projekte brauchen
Niedrigschwellig-
keit statt Bürokrati-

Die genannten Orte bieten auch Potenziale für den Trend des „New Work“. Digitalisierung und Dezentralisierung der Arbeit begünstigen neue Lebensmodelle. Dabei werden die Grenzen zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeitaktivitäten durchlässiger. Kulturelle Angebote im Arbeits- und Lebensumfeld spielen dabei eine wichtige Rolle. Durch die Entwicklung von Arealen wie der Schultheiß-Brauerei können Co-Working-Spaces oder Büros entstehen, um Unternehmen ein attraktives und historisch interessantes Arbeitsumfeld mit guter Anbindung an die Innenstadt zu ermöglichen⁸⁰.

Im Rahmen der Teilnahme am Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) wurden erste Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Co-Working und kulturelle Nutzungen angemietet. Dazu gehörte u. a. ein Werkstatt-Café in der Ferdinand-von-Schill-Straße, das nach dem Prinzip des Repair-Cafés Kurse des Recyclings und der Reparatur zur nachhaltigen Ressourcennutzung anbietet. Das mitmach-Lokal in einem ehemaligen Café konnte im Förderzeitraum für Workshops und kleine Veranstaltungen angemietet werden. Das ebenfalls aus dem ZIZ-Programm finanzierte Projekt „Junge Stadtmacher:innen“ stellte eine Kooperation mit der Hochschule Anhalt dar. Darin wurden gemeinsam mit Studierenden der Hochschule interessante Strategien zur Belebung der Innenstadt entwickelt und mit dem sog. „mitte“ ein studentischer Arbeitsraum in der Innenstadt eingerichtet⁸¹.

Zur Stärkung der Vernetzung und überregionaler Bekanntmachung der dargestellten Potenziale von Dessau-Roßlau trug auch der 2024 begonnene „Summer of Pioneers“ bei. Dieses Projekt zielt auf Kreative und Kulturschaffende aus Metropolen wie Berlin, Hamburg oder Köln, die für ein halbes Jahr auf Probe in Dessau-Roßlau wohnen wollen und dafür eine vergünstigte möblierte Wohnung gestellt bekommen. Dafür können und sollen sie ihre Ideen zur Stadt- und Kulturgestaltung einbringen, sich für die Menschen vor Ort engagieren und Projekte verwirklichen.⁸²

Sport und Freizeit

Hinsichtlich der Zahl der Engagierten und Mitglieder, sind in Dessau-Roßlau die insgesamt ca. 108 Sportvereine, die 2020 insgesamt 17.500 Mitglieder aufwiesen, hervorzuheben⁸³. Die Sportstätten der Stadt wie die das Paul-Greifzu-Stadion, Elbe-Rossl-Halle oder die Anhalt-Arena bilden wichtige Anker der sportlichen Infrastruktur. Teilweise werden sie neben ihrem eigentlichen Zweck auch für weitere Veranstaltungen wie Konzerte genutzt. Weiterhin wurde u. a. das Paul-Greifzu-Stadion umfassend saniert

⁸⁰ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2022b, S. 39.

⁸¹ <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadt-buerger/zukunftsfaeigige-innenstaedte-und-zentren-ziz.html>

⁸² <https://dessau-rosslau-pioneers.de/>

⁸³ STADT DESSAU-ROßLAU 2025, Zuarbeit des Referats für Sportförderung

und erweitert. Zudem bieten die Sportstätten und -vereine eine wichtige Grundlage für die Freizeitaktivitäten und die Gesundheitsförderung für alle Generationen. Über 50 Sportarten werden über die Vereine der Stadt angeboten.⁸⁴ Daraus resultiert auch das bis heute anhaltende Selbstverständnis der Stadt als Sportstadt.

Dies verdeutlichen auch die hohen Investitionen der vergangenen Jahre. So wurde die frühere „Stadtschwimmhalle“, die durch ihre Jugendstilarchitektur auch einen besonderen bauhistorischen Wert hat, saniert und bereits 2006 als Gesundheitsbad wiedereröffnet. Schwerpunkte der Hallennutzung stellen vor diesem Hintergrund neben Saunieren solche Aktivitäten wie Reha-Schwimmen, therapeutisches Schwimmen oder Aquajogging dar. Eine weitere große Investition in die Bäderstruktur der Stadt ist das 2018 eingeweihte Sportbad Dessau in der Helmut-Kohl-Straße gegenüber dem Paul-Greifzu-Stadion. Insgesamt 11,5 Mio. Euro wurden in den Ersatzneubau für die alte Schwimmhalle in Dessau-Süd investiert. Die Anlage ist sowohl für professionelle Wettkämpfe als auch für den Schul- und Freizeitsport ausgerichtet⁸⁵. Zukünftig werden weitere Investitionen nötig sein, z. B. eine Dachsanierung und ein Brandschutzkonzept für die Anhalt-Arena⁸⁶, die als Spielstätte des Bundesliga-Handballs des DRHV 06 eine besondere Bedeutung hat. Damit bleibt die Sicherung der bestehenden Sportinfrastruktur eine Daueraufgabe, die angesichts knapper Ressourcen sorgfältig priorisiert werden muss.

Weiterhin zählt das naturnahe Schwimmen zu den besonderen Freizeitangeboten der Stadt Dessau-Roßlau. Zahlreiche Seen sowie geeignete Abschnitte der Mulde ermöglichen ein Baden in landschaftlicher Umgebung. Für die Freizeitgestaltung im Grünen, sind zudem die Kleingartenvereinen mit ihren Anlagen wichtig für den sozialen Zusammenhalt sowie die Freizeitgestaltung vieler Bürger.

Vor allem für die jüngere Generation stellt sich die Frage der Attraktivität der Stadt für den Alltag. Neben den genannten Kulturstätten, den städtischen Jugendfreizeiteinrichtungen (5 Jugendclubs, 4 Kinderfreizeiteinrichtungen) und den hohen Potenzialen der Sportvereine gehören hier auch Orte der generationspezifischen Gastronomie sowie des Nachtlebens dazu. An dieser Stelle bilden größere Städte wie Halle (Saale) oder Leipzig große Konkurrenz. Die aktuellen Möglichkeiten sind in dieser Stelle in Dessau-Roßlau noch begrenzt. Potenziale sind hier in diesem Zusammenhang auch in den genannten Schlüsselimmobilien zu sehen.

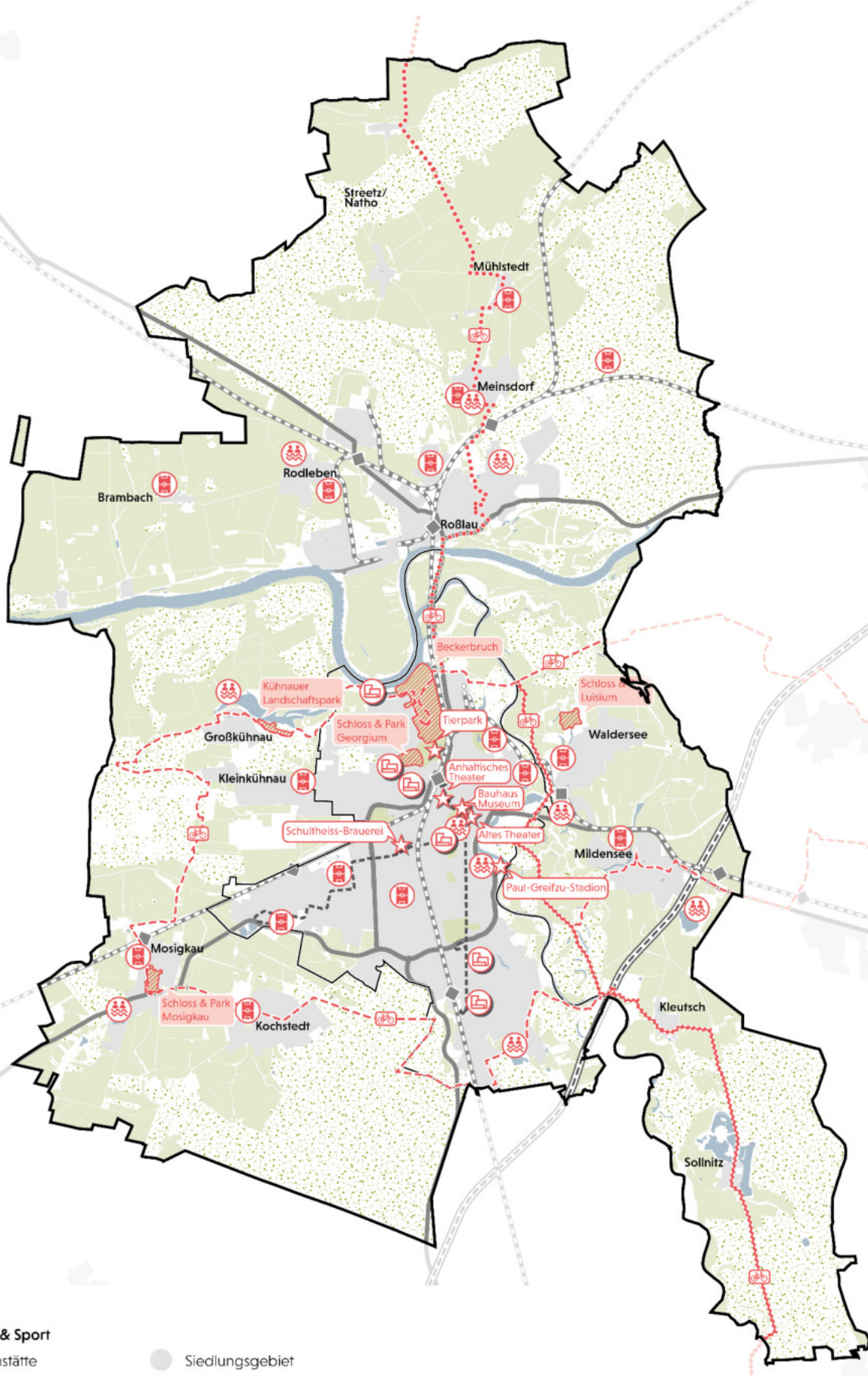
Räumliche Bestandsaufnahme

Die Übersicht verdeutlicht die insgesamt gute Ausstattung an Kultur-, Freizeit und Sporteinrichtungen in der Stadt.

⁸⁴ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2025a

⁸⁵ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2025b

⁸⁶ STADT DESSAU-ROßLAU 2025, Zuarbeit des Referats für Sportförderung



Kultur, Freizeit & Sport

-  Schwimmstätte
-  Sportstätte
-  Bauhausbauten
-  Besondere Angebote
-  hist. Gärten der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz
-  Radachse Elbe Fläming
-  Muldenradweg
-  Gartenreichtour
-  Siedlungsgebiet
-  Grünflächen
-  Wald
-  Stadtteil Dessau
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Gleis
-  Bahnhof/Bahnhaltepunkt
-  Straßenbahn

Arbeitsstand: 14. Juli 2025
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau



Abb. 64 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Kultur, Freizeit und Sport
 (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

SWOT-Analyse Themenfeld Kultur, Freizeit und Sport

Aus der Bestandsaufnahme im Bereich Kultur und Bildung sowie den räumlichen Sozialstrukturen ergeben sich folgende Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ UNESCO-Welterbe als herausragende international ausstrahlende kulturelle Standorte mit hoher Bedeutung für Tourismus und Identität der Stadt ≡ überregional ausstrahlendes Anhaltisches Theater ≡ Konzentration kultureller Einrichtungen in der Innenstadt ≡ gute Ausstattung an Sportinfrastruktur und breites Angebot an Sportvereinen ≡ vielfältige Vereinsstruktur und zivilgesellschaftliches Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ wenig Ausgeh-, Szene- und Nachtleben-Orte, vor allem für junge Menschen ≡ Freie Kultur –und Kreativszene nur begrenzt sichtbar und vernetzt ≡ Begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen für Kultur- und Freizeitprojekte ≡ Engagierte teils zu wenig vernetzt
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zusammenarbeit und Vernetzung der Kulturschaffenden, Vereine, Zivilgesellschaft ≡ Revitalisierung großer untergenutzter leerstehender innerstädtischer Immobilien und Freiflächen als Potenzial für kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote ≡ Stärkere Vernetzung von Kultur, Sport, Hochschule Wirtschaft und Zivilgesellschaft ≡ Engagement und Experimentierräume ≡ Profilierung als Kultur- und Sportstadt mit besonderer Welterbekultur ≡ Internationalisierung des Standortes ≡ Kleingartenanlagen demographiegerecht weiterentwickeln 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Ausbleibende Investitionen in bei Sport- und Kulturinfrastruktur schwächen Attraktivität ≡ Verlust von historischen Schlüsselimmobilien und damit kultureller Potenziale ≡ Abwanderung junger und kreativer Milieus in attraktivere Szene-Standorte ≡ Überlastung engagierter Akteure bei gleichzeitig knappen Ressourcen

Handlungserfordernisse

≡ **Leuchttürme Kultur und Freizeit sichern**

Die überregional bedeutsamen Kultureinrichtungen und Freizeitorte (Anhaltisches Theater, Stadtbibliothek, Dessauer Tierpark, Wasserburg Roßlau u. a.) sind als tragende Säulen von Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten sowie Tourismus langfristig zu sichern und schrittweise zu modernisieren. Ziel ist es, deren Ausstrahlungskraft zu erhalten und Kürzungen mit strukturellen Folgewirkungen zu vermeiden.

≡ **Begegnungsorte und Experimentierräume ausbauen**

Innenstadtnahe Begegnungsorte, Kultur- und Freizeitstätten sowie niedragschwellige Experimentierräume – etwa gastronomische Kleinstformate, Co-Working-Angebote und kreative Zwischennutzungen – sind weiter auszubauen, um insbesondere für junge Menschen, Familien und kreative Milieus attraktive Alltags- und Abendangebote zu schaffen und die Innenstadt als lebendigen Sozialsraum zu stärken.

≡ **Quartiers- und Ortsteilzentren stabilisieren und qualifizieren**

Quartiers- und Ortsteilzentren mit wohnortnahen Kultur-, Freizeit-, Jugend- und Sportangeboten sind zu stabilisieren und qualitativ weiterzuentwickeln, um kurze Wege, sichere Erreichbarkeit sowie Orte für Aufenthalt und Nachbarschaft zu sichern und damit die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld zu stärken.

≡ **Schlüsselimmobilien für Kultur und New Work entwickeln**

Identitätsprägende Schlüsselimmobilien in zentrumsnahen Lagen sind durch Nutzungskonzepte, Kooperationen mit Eigentümerinnen und Eigentümern und geeignete Förderkulissen für Kultur-, Kreativ- und „New Work“-Nutzungen zu entwickeln. Damit sollen Verfall und stadtstrukturell nachteilige Entwicklungen vermieden und neue Impulse für Stadtbild, Szene-Leben und heutige Arbeitswelten gesetzt werden.

≡ **Kleingartenanlagen bedarfsgerecht weiterentwickeln**

Kleingartenanlagen sind unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktionen sowie des demografischen Wandels auf mittel- bis langfristige Anpassungsbedarfe zu prüfen und schrittweise als zeitgemäße Grün-, Freizeit- und Begegnungsräume weiterzuentwickeln.

≡ **Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement stärken**

Vereine und bürgerschaftliche Initiativen als Träger vieler Kultur-, Sport- und Freizeitangebote sind durch Beratungs- und Qualifizierungsangebote, verbesserte Vernetzung und eine engagementfreundliche Förder- und Flächenpolitik gezielt zu stärken. Erkenntnisse aus Projekten wie StadtLabor DE-RSL und „Summer of Pioneers“ sollen hierfür systematisch genutzt werden.

3.9 Tourismus

Tourismus ist für Dessau-Roßlau ein zentraler Wirtschafts- und Imagefaktor. Als Oberzentrum der WelterbeRegion Anhalt-Dessau-Wittenberg mit Bauhaus, Gartenreich und Biosphärenlandschaft verfügt die Stadt über ein außergewöhnliches Profil, das stärker als bisher für Wertschöpfung, Innenstadtbelebung und internationale Wahrnehmung genutzt werden soll.

Die Stadt Dessau-Roßlau ist eine weit ausstrahlende Tourismusdestination und verfügt mit den drei UNESCO-Welterbestätten Bauhaus, Dessau-Wörlitzer Gartenreich und dem UNESCO-Biosphärenreservat Mittelbe sowie mit dem Weltdokumentenerbe Luthers Römerbrief-Vorlesung über ein Alleinstellungsmerkmal. Aufgrund der regionalen Einbettung der UNESCO-Stätten in die benachbarten Kommunen und Landkreise ist Dessau-Roßlau ein Mitglied des Tourismusverbandes Welterberegion Anhalt-Dessau-Wittenberg mit 1,2 Mio. Übernachtungen im Jahr 2025⁸⁷.

Die Anhaltische Gemäldegalerie und das Anhaltische Theater besitzen ebenfalls regionale und überregionale Bedeutung. Darüber hinaus sorgt das Kurt-Weill-Fest jährlich für hohe Aufmerksamkeit⁸⁸. Diese Sehenswürdigkeiten und Events ziehen Menschen aus dem regionalen und überregionalen Umfeld an.

Natur- und Aktivtourismus gewinnen an Bedeutung. Die Lage Dessau-Roßlaus inmitten geschützter Natur- und Kulturräume sowie der Zugang zu Flusslandschaften bieten attraktive Voraussetzungen. Ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen, darunter Elberadweg, Europaradweg R1, Mulderadweg und Flämingradweg, verbindet die Stadt mit ihrer Umgebung und dem Gartenreich. Die Flüsse Elbe, Mulde und Rossel bieten vielfältige Möglichkeiten durch Paddeltouren auf der Elbe oder naturnahen Aufenthalt an den geschützten Flüssen Mulde und Rossel. Die Möglichkeit zum Aufenthalt am Wasser gilt es weiterzuentwickeln⁸⁹. Der Tierpark Dessau ist die wichtigste Freizeiteinrichtung für Familien und weist die höchsten Besucherzahlen im Bereich Freizeit auf⁹⁰.

Über die stadteigene Vermarktung hinaus, werden die Highlights der Stadt durch die Mitgliedschaft in Netzwerken und Vereinen (z. B. WelterbeRegion Anhalt-Dessau-Wittenberg e. V., DZT/Oranierroute, Elberadweg, Blaues Band) regional gebündelt und aufbereitet⁹¹. Ein zentrales Marketinginstrument ist die WelterbeCard, deren Sichtbarkeit und Verkaufszahlen jedoch noch verbessert werden können⁹².

Insgesamt fungiert die einheimische Bevölkerung zu wenig als Botschafter der Region, da die Angebote z. T. nicht ausreichend bekannt sind oder nur auf sehr ausgewählte Zielgruppen ausgerichtet sind⁹³. Künftig könnten Einheimische durch bessere Information, Mitmach-Angebote und die attraktivere Nutzung der WelterbeCard stärker als Botschafterinnen und Botschafter ihrer Stadt gewonnen werden.

⁸⁷ vgl. MZ 2024

⁸⁸ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 21

⁸⁹ vgl. STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT 2026, S. 15

⁹⁰ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 22

⁹¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 67

⁹² vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 47

⁹³ vgl. REALIZING PROGRESS GMBH & Co. KG 2021, S. 13 f.

Für 2025 weist das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt 28 Beherbergungsbetriebe in Dessau-Roßlau aus. Im Vergleich zur im INSEK 2025 genannten Zahl von 23 Betrieben im Jahr 2010 ist damit ein Anstieg zu verzeichnen⁹⁴.

Das Tagungsangebot in Dessau-Roßlau konzentriert sich auf kleine und mittlere Veranstaltungen und bietet dafür vielfältige Möglichkeiten. Zu den Tagungsorten gehören u. a. das Umweltbundesamt, das Bauhaus-Museum und der Golfpark Dessau. Das Potenzial für kleinere und mittlere Veranstaltung, die den größten Anteil am bundesweiten Tagungs- und Kongressgeschäft ausmachen, ist da und muss noch genutzt werden.

Für große Tagungen fehlen jedoch eine moderne Kongresshalle sowie optimale Standortbedingungen (Anbindung, Gastgewerbe), was dazu führt, dass dieses Segment an Wettbewerbsstandorte abwandert⁹⁵. Strategisch soll Dessau-Roßlau sich dabei bewusst als Standort für kleinere und mittlere Tagungen und Kongresse mit besonderen Locations und kurzen Wegen profilieren, anstatt in Konkurrenz zu großskaligen Kongresszentren zu treten.

Trotz der Erholung und der guten Ausgangssituation aufgrund der hohen Dichte an UNESCO-Welterbestätten gibt es noch Potenziale, die Stadt als Tourismusdestination zu profilieren. Um z.B. die Aufenthaltsdauer zu verlängern, ist die Vielfalt des Beherbergungsangebots auszubauen – gerade um die Stadt für ihre Gäste auch als Destination für Ausflüge in die Umgebung und damit für längere Kurzaufenthalte von 3-5 Tagen attraktiv zu machen. Das Stadtzentrum bietet – vor allem im Vergleich mit den historischen Innenstädten der Orte in der Umgebung – viel zu wenig Anlaufpunkte und attraktive Aufenthaltsorte. Mittel- bis langfristig sollte, u. a. mit Hilfe der Maßnahmen der BUGA, das Stadtbild gestalterisch aufgewertet und „Flanierqualitäten“ geschaffen werden⁹⁶. Damit einher geht auch die Bedeutung des Einzelhandels, die gestärkt werden soll. Filialisten wirken für Gäste aus anderen Regionen wenig attraktiv und laden eher nicht zu längeren Aufenthalten in der Innenstadt ein⁹⁷.

Auslastung der Tourismusangebote

Dessau-Roßlau liegt im Jahr 2025 bei ca. 239.400 Übernachtungen⁹⁸ und übertrifft damit die Zahlen vor der Corona-Pandemie bis 2018. Der bislang höchste Wert fiel mit rd. 256.000 auf das Jahr 2019, in dem das Bauhaus Museum Dessau eröffnet wurde. Für das Jahr 2023 wurden 3,86 Mio. Aufenthaltstage ermittelt, darunter waren etwa 3,2 Mio. Tagesreisende. Diese sind damit das wichtigste touristische Marktsegment für die Stadt. In gewerblichen Übernachtungsbetrieben mit mehr als 10 Betten wurden rd. 213.000 Aufenthaltstage gezählt. Der Brutto-Umsatz der gesamten Branche lag im Jahr 2023 bei fast 150 Mio. Euro⁹⁹. Damit hat sich der Markt nach der Corona-Krise erholt, das Potenzial ist jedoch noch nicht ausgeschöpft. Es kommt weiterhin zu Nachfrageabwanderungen in benachbarte Kulturdestinationen wie Leipzig, Dresden oder Weimar. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 1,7 Tage, was auf einen hohen Anteil von Kurz- und Geschäftsreisenden hindeutet. Die Zahl schwankt in den letzten

⁹⁴ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2013, S. 105

⁹⁵ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 28

⁹⁶ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 47

⁹⁷ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 47

⁹⁸ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU, Stadtmarketinggesellschaft 2023

⁹⁹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU, Stadtmarketinggesellschaft 2024, S. 43 f.

Jahren zwischen 1,6 und 1,7 Tage. Perspektivisch sollte Dessau-Roßlau mehr als „Basislager“ für Ausflüge in die WelterbeRegion und die umgebenden Natur- und Kulturlandschaften positioniert werden, um vermehrt 3- bis 5-tägige Kurzaufenthalte anzuziehen.

13 % der Gäste kamen 2023 aus dem Ausland – ein Wert, der über dem Landesdurchschnitt liegt. Wichtige Herkunftsmärkte sind Polen, die Schweiz, die Niederlande, Schweden und Österreich¹⁰⁰.

Der Brutto-Umsatz der gesamten Branche lag 2023 bei 149,9 Mio. Euro¹⁰¹. Er setzt sich zusammen aus Einzelhandel (52,2 Mio. €), Gastronomie (46,9 Mio. €), Unterhaltung (31,5 Mio. €), Beherbergung (15,7 Mio. €), Dienstleistung (1,1 Mio. €) und Transport (0,9 Mio. €)¹⁰².

Auf Basis der Erhebungen lassen sich die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken für Dessau-Roßlaus Tourismus wie folgt zusammenfassen:

SWOT-Analyse Themenfeld Tourismus

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bedeutendes Welterbe-Oberzentrum (Bauhaus, Gartenreich, Biosphärenreservat, Weltokumentenerbe) ≡ Gute Lage im Städtedreieck Berlin–Leipzig–Magdeburg ≡ Viele Kultur- und Freizeitangebote (Museen, Theater, Feste, Tierpark, Wasserburg) ≡ Gut ausgebautes Angebot für Natur- und Aktivtourismus (Radwege, Flüsse) ≡ Positive Entwicklung der Übernachtungs- und Auslandszahlen ≡ Relevanter wirtschaftl. Beitrag des Tourismus 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Kein Fernverkehrsanschluss, begrenzte Wahrnehmung als eigenständige Destination ≡ Kurze Aufenthaltsdauer, hoher Anteil Tages- und Geschäftsreisende ≡ Zu geringe Vielfalt und Qualität im Beherbergungsangebot ≡ Innenstadt mit wenig ausgeprägten Flanier-, Aufenthalts- und Abendangeboten ≡ Wenig attraktives Nachtleben, vor allem für Jüngere ≡ Tagungs-/ Kongresssegment unterentwickelt
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Umsetzung BUGA 2035, Bauhausjubiläen und weitere etablierte/neue Formate (auch Sport-/ Kultur-, Freizeitevents mit überreg. Publikum) ≡ Ausbau des Tagungs- und Veranstaltungstourismus im KMU-Segment 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Starker Wettbewerb durch umliegende Kulturdestinationen ≡ Fach- und Arbeitskräftemangel im Tourismus- und Gastgewerbe ≡ Finanzielle Unsicherheiten bei Kultur-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen

¹⁰⁰ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 39

¹⁰¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 43

¹⁰² vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2024, S. 44

- ≡ Bessere Nutzung von WelterbeCard und digitalen Vermarktungsinstrumenten
- ≡ Verzahnung von Tourismus mit Innenstadt-, Freiraum- und Flussentwicklung
- ≡ Wachsende Nachfrage nach Natur-, Rad- und Kulturerlebnissen

Handlungserfordernisse

- ≡ **Tourismusprofil als Welterbe- und Naturstadt schärfen**
Die Position Dessau-Roßlaus als Welterbe-Oberzentrum mit der besonderen Kombination aus Bauhaus, Gartenreich und Biosphärenlandschaft ist weiter auszubauen. Das ganzheitliche Tourismuskonzept 2025–2035 bildet den Rahmen, um klare Zielgruppen, Schwerpunktthemen und Produkte zu definieren und die Stadt als Kultur- und Naturtourismusdestination zu profilieren.
- ≡ **Tourismusmarketing und Veranstaltungswerbung ausbauen**
Die touristischen Besonderheiten der Stadt und ihre Veranstaltungen sind stärker gemeinsam zu vermarkten. Dazu gehören die bessere Nutzung der WelterbeCard, ein moderner digitaler Auftritt, zielgruppengerechte Angebote sowie eine engere Abstimmung mit der WelterbeRegion Anhalt-Dessau-Wittenberg, um Tagesreisen, Kurzurlaube und internationale Gäste gezielter anzusprechen.
- ≡ **Innenstadt und Aufenthaltsqualität für Gäste stärken**
Stadtbild, Freiräume und Erdgeschossnutzungen in der Innenstadt sind so weiterzuentwickeln, dass Flanier-, Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten spürbar steigen. Ein attraktiverer Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten, auch in den Abendstunden, soll die Aufenthaltsdauer erhöhen und die Innenstadt als touristischen Schwerpunkt stärken.
- ≡ **Beherbergungs- und Gastronomieangebot diversifizieren**
Das Beherbergungsangebot ist in Qualität und Vielfalt so weiterzuentwickeln, dass sowohl kürzere Städtereisen als auch 3–5-tägige Aufenthalte attraktiv werden. Parallel ist die Gastronomie – von der Alltagsgastronomie bis zu besonderen Angeboten – stärker in die touristische Vermarktung einzubinden und um zielgruppenspezifische Abend- und Szeneangebote zu ergänzen.
- ≡ **Tagungs- und Veranstaltungstourismus gezielt entwickeln**
Das Segment kleiner und mittlerer Tagungen, Kongresse und Veranstaltungen ist durch Profilierung bestehender Standorte, verbesserte technische Ausstattung und professionelle Dienstleistungsangebote auszubauen. Perspektivisch sind die Rahmenbedingungen für größere Formate zu prüfen, soweit dies mit den räumlichen und finanziellen Möglichkeiten der Stadt vereinbar ist.
- ≡ **Tourismus, BUGA 2035 und Stadtentwicklung verzahnen**
Die Maßnahmen der BUGA 2035 und der Innenstadt- und Freiraumentwicklung sind konsequent mit der touristischen Strategie zu verknüpfen. Ziel ist, dauerhaft attraktive Wege, Park- und Uferbereiche sowie Aufenthaltsorte zu schaffen, die sowohl für Einheimische als auch für Gäste erlebbar sind und das Profil Dessau-Roßlaus als grüne Welterbe- und Bauhausstadt stärken.

3.10 Mobilität, Infrastruktur und Energie

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Dessau-Roßlau liegt verkehrstechnisch günstig zwischen den größeren Städten und Ballungsräumen Magdeburg, Halle (Saale), Leipzig, Potsdam und Berlin. Durch die Lage an der BAB 9 verfügt die Stadt über drei Autobahnanschlüsse. Die zentralen und westlichen Regionen in Sachsen-Anhalt werden über die B 185 und ab Köthen über die B 6 erschlossen. Richtung Zerbst und Magdeburg ist die B 184 die zentrale Verbindung nach Norden. Hohe Bedeutung für Pendlerinnen und Pendler aus der Region weisen zudem die B 187 nach Lutherstadt Wittenberg und die B 107 nach Oranienbaum-Wörlitz auf.

Die Trassen der B 184 und B 187 verlaufen in Roßlau direkt durch die Innenstadt und sorgen für eine hohe Verkehrsbelastung. Aus diesem Grund bestehen bereits seit längerer Zeit Planungen, die Luchstraße, die Zerbster Brücke und die Magdeburger Straße durch eine Neutrassierung der B 184 westlich der Innenstadt zu entlasten. Diese würde nach gegenwärtigen Planungsstand beginnend bei der Südstraße unter der Bahnlinie und über nicht mehr genutzte Abschnitte des Werftgeländes westlich am Waldgebiet Biethe vorbeilaufen und auf der Höhe des BiopharmaParks wieder in den Bereich ihrer alten Trasse münden¹⁰³. Der Baubeginn der neuen Ortsumgehung ist für ca. 2030 geplant.

Das innerstädtische Straßennetz von Dessau-Roßlau ist geprägt durch breite Straßenachsen, die im Zuge des Neuaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg mit einem Fokus auf den motorisierten Individualverkehr errichtet wurden. Weitere große Straßenausbauprojekte sind bis in die jüngste Vergangenheit verfolgt worden und tragen zu hohen Lärmbelastungen bei. Von überhöhten Lärmwerten von tagsüber mehr als 55 dB(A) LDEN sind entlang der Hauptverkehrsachsen bis zu 10.500 Bewohnerinnen und Bewohner betroffen¹⁰⁴. Die Luftbelastung durch verkehrsbedingte Emissionen ist in diesen Bereichen ebenfalls höher als im städtischen Durchschnitt, da Schadstoffe in geringer Höhe und in unmittelbarer Nähe zur Wohnbevölkerung freigesetzt werden.

Innerstädtische Verbindungsachsen wie die Askanische Straße (zwischen Museumskreuzung und Amalienstraße zweiseitig), die Friedhofstraße und die Ludwigshafener Straße sind vierspurig ausgebaut (Abb. 65). Dies gilt auch für die Albrechtstraße, die Mannheimer Straße sowie die Helmut-Kohl-Straße, die jeweils Bundesstraßenabschnitte darstellen und in Teilen eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h im innerstädtischen Stadtraum zulassen. Damit wirken diese Straßenräume als räumliche Barrieren und mindern Aufenthalts- und Wohnqualitäten entlang dieser Achsen. Die Stadtstruktur mit einer ausgeprägten Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung tragen zudem dazu bei, dass im Alltag weite Wege zurückzulegen sind.

¹⁰³ vgl. LSBB SACHSEN-ANHALT 2024

¹⁰⁴ Stadt Dessau-Roßlau (2022c): 4. Lärmkartierung DE-RSL 2022, Textteil und Lagepläne

Die Verbindungen zwischen den Wohngebieten, dem Stadtzentrum und den zentralen ehemaligen Industrievierteln der Stadt sind noch erkennbar. So führt die Friedhofstraße direkt auf das Gelände der Gärungschemie zu. Die Askanische Straße weiter nördlich und in ihrer westlichen Fortsetzung die Altener und die Junkersstraße verbindet die Innenstadt und die westlichen Stadtbezirke mit dem Gebiet des früheren Zementanlagenbaus, der Brauerei, des ehemaligen Gasgerätewerkes und ebenfalls der Gärungschemie.

Aufgrund des Bevölkerungsverlustes der innerstädtischen Bereiche Mitte und Süd sowie des Bedeutungsverlustes des innenstadtnahen In-

dustriegürtels entlang der Bahntrasse wirken diese Straßenzüge in ihrem Querschnitt trotz anhaltender Frequentierung und ihrer Bedeutung als Bundesstraße (B 185 über Ludwigshafener und Helmut-Kohl-Straße) heute im Vergleich zum angrenzenden Stadtraum überdimensioniert. Da (vierspürige) Durchfahrtsstraßen nicht nur in der Nähe von Wohngebieten eine Belastung sind, sondern auch die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Stadtzentrum beeinträchtigen, wurden innerhalb der letzten zehn Jahre zwei größere Umbaumaßnahmen von Hauptverkehrsstraßen durchgeführt. Dazu gehört die Verkehrsberuhigung der Kavallerstraße zwischen der Askanischen Straße und der Friedrichstraße nach Fertigstellung des Tangentensystems der Umgehungsstraßen. Die Rad- und Fußwege sind hier verbreitert und die Höchstgeschwindigkeit für den Kfz-Verkehr auf 30 km/h begrenzt.



Abb. 65 Die Ludwigshafener Straße an der Ecke Gliwitzer Straße
(Foto: complan Kommunalberatung)



Abb. 66 Neugestalteter Albrechtsplatz
(Foto: complan Kommunalberatung)

Eine weitere Umbaumaßnahme konnte am Albrechtsplatz realisiert werden. Die Fahrspuren wurden hier von fünf auf zwei reduziert zu Gunsten der Wiederherstellung einer zentralen grünen Mittelachse mit Verweilmöglichkeiten (Abb. 66). Damit wurde das historische Stadtbild wieder aufgegriffen.

Diese Beispiele zeigen, dass eine Anpassung des Straßenraumes neue Räume für die Bewegung und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität schaffen kann¹⁰⁵.

Auch mit diesen verkehrsräumlichen Anpassungen sind die Rahmenbedingungen für den MIV in Dessau-Roßlau gut. Durch Umgehungsstra-

ßen wie die Roßlauer Allee, die Heinrich-Deist-, Hermann-Köhl- und Mannheimer Straße als neue Trasse für die B 184 konnten die innerstädtischen Straßenräume wie die Askanische Straße und der Kavallerstraße entlastet und trotzdem ein guter Verkehrsfluss gewährleistet werden.

¹⁰⁵ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2022b, S. 19

Schienengebundener Personennah und -fernverkehr

Der Hauptbahnhof Dessau ist die zentrale Schnittstelle im öffentlichen Nahverkehr mit Bahnhofsvorplätzen in Richtung West und Ost (Abb. 67). Die Anschlüsse über den Dessauer Hauptbahnhof ermöglichen eine direkte Regionalverkehrsverbindung u. a. nach Halle (Saale), Köthen, Magdeburg, Zerbst, Lutherstadt Wittenberg, Berlin, Bitterfeld-Wolfen und Leipzig. Damit sind die nächstgelegenen großen Städte sowie die benachbarten Kreisstädte gut per Regionalbahn zu erreichen. Der Anschluss erfolgt dabei mindestens im Stundentakt. Nach Leipzig gibt es zweimal stündlich eine Direktverbindung über die S-Bahn sowie den Regionalexpress Magdeburg-Leipzig. Nach Halle (Saale) erfolgt der Anschluss stündlich abwechselnd entweder direkt oder mit Umstieg in Bitterfeld.



Abb. 67 Bahnhofsvorplatz auf der Innenstadtseite
(Foto: complan Kommunalberatung)

Damit ist der Hauptbahnhof Dessau ein hoch frequentierter und wichtiger regionaler Umsteigepunkt.

Neben dem Hauptbahnhof stehen in Dessau-Roßlau noch weitere Haltepunkte für den Regional- und S-Bahn-Verkehr zur Verfügung. Dies sind Dessau-Süd Richtung Leipzig und der Roßlauer Bahnhof sowie die Bahnhöfe Rodleben Richtung Magdeburg, Alten und Mosigkau an der Strecke Dessau-Köthen und Meinsdorf Richtung Lutherstadt Wittenberg.

Eines der wesentlichen und bereits in vergangenen Konzepten¹⁰⁶ als Mängel benannten Anbindungsdefizite ist die fehlende Fernbahnanbindung an das bundesweite IC- und ICE-Netz. Dafür sind Bahnsteiglängen für heutige ICE-Züge und Fernzüge anderer Anbieter zu kurz. Die nächsten Anbindungen sind mit Umstieg in Köthen an den IC Köln-Dresden und zweistündlich an den IC Leipzig-Norddeich Mole gegeben. Das ICE-Netz ist über Bitterfeld-Wolfen und Lutherstadt Wittenberg zu erreichen. Hier sind u. a. Verbindungen nach Berlin sowie München möglich.

Durch die vorhandene Bahnverbindung ist Dessau-Roßlau zwar gut in die Region und an die nahegelegenen Metropolen angeschlossen. Doch sind die Potenziale der Stadt als Wohn- und Arbeitsort sowie als Hochschul- und Wissenschaftsstandort nicht ausgenutzt. Direktanbindungen an das Fernbahnnetz machen Orte für Touristen, Gäste, Unternehmen und Geschäftspartner attraktiv und können auch die Rolle der Stadt als Veranstaltungsort für Tagungen und Kongresse positiv beeinflussen.

Gegenwärtig setzt sich das Land Sachsen-Anhalt über die landeseigene Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA) auf Bundesebene u. a. für einen Anschluss von Dessau-Roßlau an das IC-Netz der Deutschen Bahn ein¹⁰⁷. Gefordert wird u. a. eine stündliche IC-Anbindung Richtung Leipzig, Magdeburg und Berlin. Mit Blick auf die Ausrichtung der BUGA im Jahr 2035 bekommt diese Forderung noch ein weiteres entscheidendes Argument.

¹⁰⁶ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2013, S. 75

¹⁰⁷ vgl. NASA 2025

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Abb. 68 Straßenbahn in der Kavalierstraße vor dem Bauhaus Museum
(Foto: complan Kommunalberatung)

Der ÖPNV im Stadtgebiet wird über das Tochterunternehmen Dessauer Verkehrs GmbH der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH -DVV-Stadtwerke abgewickelt. Über zwei Straßenbahnlinien ist eine Erschließung der Siedlungsgebiete im Zentrum, Westen sowie im Süden der Kernstadt Dessau gewährleistet. Für die beiden Linien stehen insgesamt zehn Straßenbahnzüge zur Verfügung¹⁰⁸ (Abb. 68). Nach Westen führt eine Linie zum Wohngebiet Zoberberg und zum Junkerspark. Nach Süden ist der Anschluss auf der zentralen Stadtachse vom Bahnhof bis zur Tempelhofer Straße über Kavalier- und Heidestraße gewährleistet.

Die zwei Straßenbahnlinien verkehren wochentags und samstags innerhalb der Betriebszeiten von ca. 4 Uhr bis abends 19.30 Uhr bzw. 20.30 Uhr stabil im 15-Minuten-Takt. Am Sonntag wird ein 30-Minuten-Takt gewährleistet. In den Abendstunden von ca. 20 bis 24 Uhr verkehren sechs Buslinien als Nachtverkehr.

Für die Buslinien stehen den Verkehrsbetrieben 21 mit Erdgas betriebene Busse, sieben mit Dieselantrieb und ein Kleinbus zur Verfügung. Der Tages- und Nachtverkehr wird mit zehn bzw. sechs Linien bedient¹⁰⁹.

Alle Ortschaften und Stadtteile sind an das Nahverkehrsnetz angebunden, auch wenn einige Orte nur temporär bedient werden. Die Linienfahrpläne der Busse bieten einen verlässlichen Takt von einer halben bzw. einer Stunde.

Die Fahrgastzahlen im ÖPNV werden durch das Unternehmen als stabil eingeschätzt. Gegenwärtig entwickeln die DVV-Stadtwerke ein Zukunftskonzept für den ÖPNV der Stadt mit dem Ziel, den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren¹¹⁰. Dabei soll der ÖPNV einen wichtigen Anteil haben.

Durch den Einsatz von Niederflurbussen und -bahnen ist ein Schritt hinsichtlich der Barrierefreiheit gegangen worden. Der Umbau zentraler Haltestellen wie z. B. an der Kavalierstraße sind ebenfalls entscheidende Schritte für eine nachhaltige und barrierefreie Mobilität.

Insgesamt bietet das Angebot an Bussen und Bahnen eine stabile Grundversorgung mit Lücken in den Abend- und vor allem Nachtstunden. Um Anreize für eine Nutzung von Bus und Bahn zu schaffen und allen eine Teilhabe an Abendveranstaltungen zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung des Angebots. Eine gute Erreichbarkeit zu allen Tageszeiten innerhalb der Stadt kann mit zur Belebung der Innenstadt und zur Sicherung der Freizeitangebote wie Theater, Kino und Gastronomie beitragen.

¹⁰⁸ vgl. DVV 2023, S. 12

¹⁰⁹ vgl. EBD.

¹¹⁰ vgl. DVV 2020, S. 19 ff.

Eine Besonderheit ist die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn, die touristische Anlaufpunkte wie das Biosphärenreservat, den Badesee „Adria“ und das Gartenreich anfährt. Die Bahnlinie verkehrt in der Sommersaison (Mai bis Oktober sowie zu Sonderfahrten) über Waldersee tagsüber alle zwei Stunden, an einigen Tagen gibt es zusätzliche Fahrten. Diese Verbindungen sind nicht Teil des regulären Linienverkehrs.

Rad- und Fußverkehr

Seit 2016 liegt das vom Stadtrat beschlossene Radverkehrskonzept vor. Darin bekannte sich die Stadt, die tragende Säule des Radverkehrs in der Stadt zu erhalten. Bis 2020 sollten 20 % und langfristig 30 % der innerörtlichen Ortsveränderungen mit dem Fahrrad möglich sein. Die Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem Radverkehr sollte steigen und die Verkehrssicherheit für Radfahrer verbessert werden¹¹¹.

Bereits damals wurden die Potenziale für den weiteren Ausbau des Radverkehrs erkannt. So leben im Stadtteil Roßlau etwa 90 % der Einwohner im 3,5 km-Einzugsbereich der Roßlauer Innenstadt und im Stadtteil Dessau 85 % in einem 5 km-Radius zum Dessauer Zentrum¹¹². Diese günstige Entfernung spiegelt sich im hohen Radverkehrsanteil am Modalsplit wider. Konkret wurden im Jahr 2023 21 % der Wege in Dessau mit dem Fahrrad zurückgelegt. Insgesamt blieb der Anteil des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV) am Modal Split im



Vergleich zu 2013 (55,5 %)¹¹³ bis 2023 nahezu gleich (56 %)¹¹⁴.



**Umweltverbundanteil
Modalsplit gleich**
55,5 % (2013)
56 % (2023)

Innerhalb des Modal Split sank der Fahrradanteil von 25 % (2008) auf 21 % (2023), konnte jedoch innerhalb der 2010er Jahre stabil auf diesem Niveau verbleiben. Je nach Wegebedarf liegt der Anteil des Radverkehrs bei 16- 21 %. Verbreitet ist dabei die Nutzung des Fahrrads auf dem Weg zur Arbeit (21 %)¹¹⁵.

Die Stadt hat sich mit dem Radverkehrskonzept ein ambitioniertes Ziel zur Steigerung des Radverkehrsanteils auf 30% aller innerörtlichen Wege im Jahr 2030 gesetzt. Die Tendenz aus der letzten Mobilitätserhebung bescheinigt jedoch einen leichten Rückgang der Radnutzung. Hier gilt es, ein sicheres und attraktives Wegenetz in Kombination mit multifunktionalen verdichteten Stadtbereichen zu schaffen.

¹¹¹ vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2016, S. 4 f.

¹¹² vgl. STADT DESSAU-ROßLAU 2016, S. 7

¹¹³ vgl. AHRENS 2015: SrV 2013

¹¹⁴ vgl. GERIKE et al. 2023: SrV 2023

¹¹⁵ vgl. GERIKE et al. 2023: SrV 2023

Der hohe Fußverkehrsanteil stieg leicht von 30 % auf 31 % von 2013 auf 2023. Dies bedeutet, dass fast jeder dritte Weg fußläufig zurückgelegt wird. Flankiert wird dies von einem leichten Anstieg des MIV. Ursachen können hier in der demographischen Situation der Stadt¹¹⁶ aber auch in stadtstrukturellen Voraussetzungen liegen.

Vor diesem Hintergrund ist das Thema Barrierefreiheit zu nennen. Vor allem ältere Menschen und sonstige mobilitätseingeschränkte Personen sind auf einen öffentlichen Raum mit Wegen angewiesen, die eine hindernisfreie und sichere Mobilität angemessen gewährleisten. Bei vielen Wegebeziehungen in Dessau-Roßlau ist dies auch der Fall. Doch gibt es im öffentlichen Raum ebenso Stellen, die für die genannten Personengruppen ein Hindernis darstellen können. Dazu gehören u. a. Schotterwege in Grünanlagen, hohe Bordsteine und Treppen (Abb. 69).



Abb. 69 Wegeverbindung in Dessau-Süd
(Foto: complan Kommunalberatung)

Strom- und Wärmeversorgung

Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt mit dem Unternehmen Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) über leistungsfähige und vollständig in kommunaler Hand befindliche Stadtwerke.

Das Unternehmen versorgt ca. 40.000 Vertragspartner mit Strom. Bei der Stromerzeugung entfällt ein Anteil von 15 % auf die erneuerbaren Energien im Mix der Stromlieferung¹¹⁷. Dies ist eine gute Ausgangsbasis für eine klimaschonende Stromversorgung.

Die Stadtwerke versorgen 20.000 Kunden mit Fernwärme und davon zudem ca. 13.000 mit Erdgas. Die Energie- und Wärmeerzeugung erfolgt dabei im eigenen Heizkraftwerk mittels Kraft-Wärme-Kopplung. Seit 2019 wird dabei auf die Verbrennung von Braunkohle verzichtet¹¹⁸.

Die Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Dessau-Roßlau zeigt Möglichkeiten und Maßnahmen auf, um die Wärmewende mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Mit dem Konzept liegt eine mittel- bis langfristige Strategie für die zukünftige Entwicklung des Wärmesektors vor. Dabei steht Dessau-Roßlau zusätzlich vor der Aufgabe, die vorhandene Infrastruktur, die für deutlich mehr Einwohner konzipiert ist anzupassen.¹¹⁹

Der Endenergieverbrauch im Wärmesektor betrug im Jahr 2020 rund 952 GWh. Davon machen private Haushalte mit 60 % den größten Anteil am Endenergieverbrauch aus, gefolgt von der Industrie mit einem Anteil von 21 % und dem GHD-Sektor mit rd. 14 %. Der Verbrauchsanteil des Endenergieverbrauchs im Wärmesektor in kommunalen Einrichtungen beträgt rd. 4 %. Potenziale im Wärmebereich liegen vor allem in der Umstellung auf Umweltwärme und Solarthermie. Die Nutzung dieser Potenziale könne bei gleichbleibendem Verbrauch den Wärmebedarf in der Stadt decken, obgleich in den Wintermonaten ein zusätzlicher Strombezug für die Wärmebereitstellung.¹²⁰

¹¹⁶ vgl. EBD.

¹¹⁷ vgl. DVV STADTWERKE 2022

¹¹⁸ vgl. DVV STADTWERKE 2023

¹¹⁹ Vgl. Stadt Dessau-Roßlau (2025), S.19f

¹²⁰ vgl. EBD.

Ein wichtiger Eckpfeiler der Wärmeversorgung ist in Dessau-Roßlau die Fernwärme. Die Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau erarbeitet eine langfristige Planung für die Transformation des gesamten Fernwärmeversorgungssystems. In der Übersicht (vgl. Abb. 70) sind die Stadtbezirke dargestellt, die mit Fernwärme versorgt werden (Wärmenetzgebiet) und solche, die als Prüfgebiete für eine Nachrüstung untersucht werden sollen. In den gering besiedelten Ortschaften wiederum wird auch zukünftig eine dezentrale Versorgung die Versorgung übernehmen (verkürzte Wärmeplanung)

Das Ziel der Stadt ist die vollständige Versorgung durch erneuerbare Wärmequellen bis zum Jahr 2045.

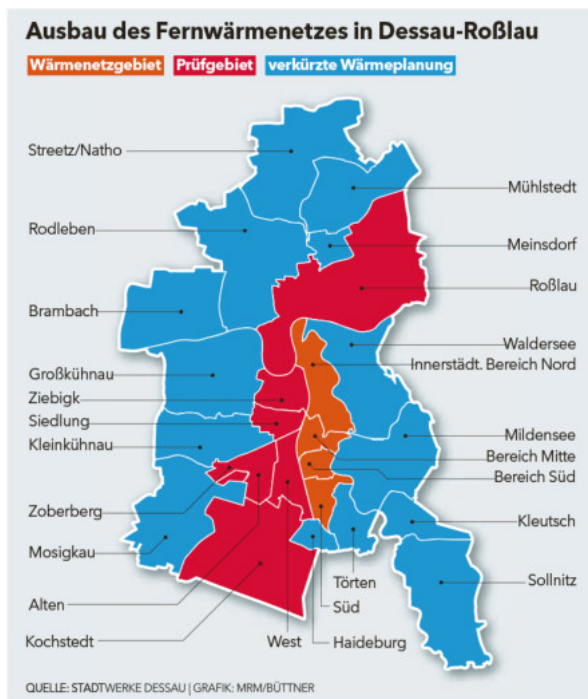


Abb. 70 Fernwärmeversorgungsgebiet gem. kommunaler Wärmeplanung (2025)
(Quelle: DVV STADTWERKE 2025)

Digitalisierung

Die Umsetzung der Digitalisierung in der Stadtentwicklung und im Verwaltungshandeln ist ein wichtiges Querschnittsthema im Rahmen der Stadtentwicklung und tangiert mehrere Handlungsfelder (vgl. Kap. 3.2). Die Stadt Dessau-Roßlau hat gemeinsam mit verschiedenen Partnern an entsprechenden Möglichkeiten gearbeitet und digitale Anwendungen eingeführt. Dazu gehören¹²¹:

- ≡ Die App „Müllabfuhr“ des Eigenbetriebs Stadtpflege mit individuellen Entsorgungsdaten des Abfallkalenders, einem Chip an der Mülltonne sowie zukünftig sensorgestützte Glassammelbehälter
- ≡ Im Rahmen der Verkehrssteuerung: Verkehrszählungen und bedarfsgerechte ÖPNV-Taktung
- ≡ Bewegungssensoren für bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung (u. a. im Stadtpark)
- ≡ Messdaten, z. B. zu Luft und Lärm, über die Beleuchtungssensoren

¹²¹ vgl. FACHGESPRÄCH SMART CITY UND WOHNEN ZUM STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (INSEK) DESSAU-ROßLAU 2040 AM 28.04.2025

- ≡ Ein stadtweit zentraler Veranstaltungskalender: Bei der Umsetzung dieses wichtigen Bausteins, auch für den Bereich Tourismus, bestehen noch ein paar offene Fragen u. a. eine verbesserte Verknüpfung mit zentralen Kulturinstitutionen wie dem Anhaltischen Theater.
- ≡ Bei den Stadtwerken wird eine wetterabhängige optimale ressourcenschonende Versorgung angestrebt, indem entsprechende Daten verknüpft werden.

Neben diesen Ansätzen bestehen noch weitere offene Anwendungsmöglichkeiten. Diese betreffen z. B. die Bereiche Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung. So haben einige Städte ein virtuelles Abbild bzw. einen „digitalen Zwilling“ ihrer Kommune entwickelt. Im Bereich der Stadtplanung und des Städtebaus können Gebäudeinformationen wie z. B. Traufhöhe, Schattenschlag bereitgestellt werden. Beim Baumonitoring kann die Möglichkeit der Fernerkundung besser genutzt werden. Ein digitales Bauland- und Leerstandskataster kann dazu beitragen, die Verfügbarkeit von Bauland und Leerstand anwenderfreundlich zu erfassen, visuell aufzubereiten und einer geeigneten Vermarktung zuzuführen. Auch Informationen zu Wohnungsangeboten und Vermietung können aufbereitet werden.

Digitalisierte Struktur- und Entwicklungsdaten zentraler Indikatoren der Stadtentwicklung könnten damit für Planungszwecke und für die Erfolgskontrolle einzelner Stadtentwicklungsmaßnahmen sowie für die öffentliche Kommunikation genutzt werden.

Als zentrales Anwendungsfeld dient zudem eine digital unterstützte bürgerfreundliche Verwaltung, indem Antragsverfahren und weitere Dienstleistungsangebote für die Bürger erleichtert werden. Dies gilt ebenso für Beteiligungsformate bei Planungsprozessen. Digitale Angebote sollen dabei nicht-digitale Prozesse sinnvoll ergänzen¹²².

Wasser/Abwasser:

Die Trinkwasserversorgung für ca. 80.000 Personen erfolgt durch die DVV-Tochter Dessauer Wasser und Abwasser GmbH. Die Kapazitäten des Unternehmens liegen u. a. bei einem Speichervorrat von 36.000 m³ zur kurzfristigen Zwischenspeicherung bei Verbrauchsspitzen von Wasser. Durch das Projekt „Klimafreundliche Kläranlage“ wird auch in diesem Bereich eine nachhaltige Versorgungsinfrastruktur umgesetzt: Die Strom- und Wärmeversorgung der Anlage erfolgt im eigenen Blockheizkraftwerk. Damit werden ca. 100 t CO₂ im Jahr eingespart¹²³.

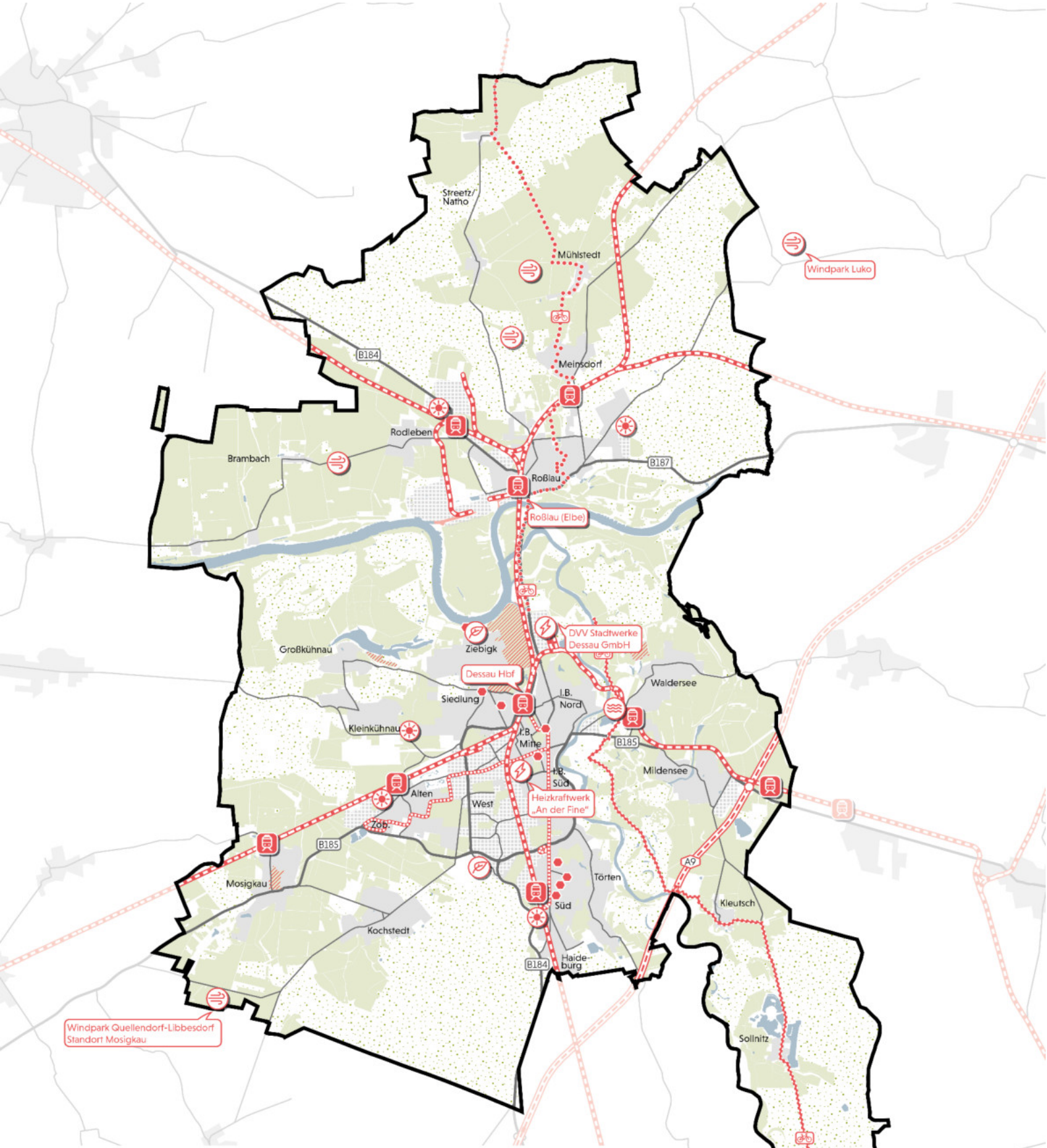
Telekommunikation: Glasfaserausbau

In Dessau-Roßlau wurden bereits 260 km Glasfasertrassen verlegt. Alle Gewerbegebiete wurden dabei einem mit Glasfaseranschluss versehen. Zu den schon angeschlossenen Wohngebieten zählen das Gebiet Am Elbpavillon in Ziebigk sowie der Kohlhofweg im Ortsteil Rodleben. Der Glasfaseranschluss weiterer Wohngebiete, u. a. die Waldsiedlung in Kochstedt und die Lobenbreite in Kleinkühnau, wird sukzessive umgesetzt¹²⁴.

¹²² vgl. FACHGESPRÄCH SMART CITY UND WOHNEN ZUM STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (INSEK) DESSAU-ROßLAU 2040 AM 28.04.2025

¹²³ vgl. DVV STADTWERKE 2023, S. 16 f.

¹²⁴ vgl. DVV STADTWERKE 2023, S. 2 f.



Mobilität, Infrastruktur und Energie

- | | | |
|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
| Autobahn | Bauhausbauten | Siedlungsgebiete |
| Anschlussstelle Autobahn | hist. Gärten der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz | Industrie-/Gewerbegebiet |
| Bundesstraße | Stadtwerke | Grün |
| übergeordnete Straße | Energie aus Wind | Wald |
| Gleis | Energie aus Biomasse | Wasser |
| Straßenbahngleis | Energie aus Wasser | |
| Bahnhof/Bahnhaltepunkt | Energie aus Sonne | |
| Radachse Elbe-Fläming | | |
| Muldentalaradweg | | |

Arbeitsstand: 14. Juli 2025
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau

0 2,5 5 km

Abb. 71 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Mobilität, Infrastruktur und Energie (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

SWOT-Analyse Themenfeld Mobilität, Infrastruktur und Energie

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ gute Erreichbarkeit der Stadt Dessau-Roßlau per Schiene oder Straße ≡ gute infrastrukturelle Anbindung der innerstädtischen Siedlungslagen durch Straßenbahnerschließung und Erdgasbusse ≡ stabile technische Infrastruktur ≡ Handlungsspielraum durch kommunale Stadtwerke mit nachhaltiger strategischer Ausrichtung ≡ guter Energiemix im Angebot der Stadtwerke ≡ Stadtwerke als lokales Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber, zu 100 % Tochterunternehmen der Stadt und mit klarem Fokus auf nachhaltiges Wirtschaften 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Kein IC- oder ICE-Anschluss vorhanden ≡ Straßenräume nicht für alle Mobilitätsformen gleichermaßen gestaltet ≡ ausbaufähige ÖPNV-Anbindung von Roßlau und Ortsteilen ≡ ausbaufähige Taktung der ÖPNV-Verbindungen in Randzeiten/ Abendstunden ≡ wachsender Anteil des MIV im Modal Split
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ≡ innerstädtisch gelegene Gewerbeflächenpotenziale im Bestand mit Gleisanschluss und Glasfaseranschluss ≡ keine neuen Flächenversiegelungen nötig ≡ Umgestaltung überdimensionierter Straßenräume für alle Mobilitätsformen und Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. an der Museumskreuzung und zentralen innerstädtischen Achsen ≡ Rückbau von Verkehrswegen 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ fehlende Nutzungsfrequenz für attraktive Taktzeiten im ÖPNV-Netz ≡ Wegfall/Abnahme von Frequenzbringern an bestehenden Verkehrsachsen (Auslastung), insbesondere Straßenbahnstrecken und Bushauptnetz ≡ sinkende Auslastung der technischen Infrastruktur ≡ Leistungsfähigkeit für Betrieb und Unterhalt sowie Ersatzinvestitionen für vorhandene Verkehrsinfrastruktur ≡ mangelnde Verfügbarkeit Fahr-/Fachpersonal

Handlungserfordernisse

≡ **Unterstützung des Umweltverbundes:**

Der Umweltverbund aus Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV soll weiterhin gestärkt werden. Dabei kann Dessau-Roßlau auf bestehende Strukturen des ÖPNV-Netzes sowie eine Tradition als Fahrradstadt aufbauen. Die Erweiterung und Anpassung der Taktzeiten im ÖPNV-Netz soll die Kundenfrequenzen erhöhen und damit eine bessere Auslastung sichern. Die Gestaltung der Bahnhofsumfelder als Stadteingänge kann zur Aufenthaltsqualität beitragen. Der Übergang zwischen der innerstädtischen Mobilität und dem regionalen und überregionalen Schienenpersonennahverkehr kann somit erleichtert und zur Attraktivität des Umweltverbundes beitragen.

≡ **Digitale Verwaltungsprozesse:**

Die Möglichkeiten, Daten und Prozesse der Stadtentwicklung mit digitalen Instrumenten zu verschneiden, ist eine weitere Aufgabe, die schrittweise umgesetzt wird. Das Ziel dabei ist es, die notwendige Transparenz (Verbesserung der Datenlage) und Effizienz bei unterschiedlichen Abläufen zu steigern und zeitgemäße Dienstleistungen intern und extern bereitzustellen. Ein Stadtmonitoring soll als gemeinsam nutzbare Datenbasis für Planungs- und Fortschritts-/Wirkungskontrollen von Verwaltungshandeln dienen.

≡ **Bürgerfreundliche digitale Verwaltung:**

Digitale Zugänge erweitern das bestehende Angebot und stellen eine wichtige Ergänzung für eine bürger- und wirtschaftsfreundliche Verwaltung sowie Ansätze zur Vermarktung touristischer Angebote und regionaler Veranstaltungen dar. Antragsprozesse und Beteiligungen werden somit vereinfacht und beschleunigt.

≡ **Zukunftsfähige und bezahlbare Energie- und Versorgungsinfrastruktur:**

Eine stabile Energie- und Versorgungsinfrastruktur durch die kommunalen Unternehmen inklusive der Ausschöpfung der Potenziale der Wasserstoffinfrastruktur sind eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung, Dessau-Roßlau kann dabei an bestehende Wasserstoffinfrastruktur am DHW-Gelände anknüpfen. Die Investitionen in eine nachhaltige und sichere Versorgungsinfrastruktur mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 bleibt dabei für alle Kommune eine Herausforderung.

3.11 Rolle und Funktion der Stadt- und Ortsteile

Die vorangegangene Analyse der Themenfelder zeigt die verschiedenen vorhandenen Funktionen und Angebote innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau auf. Die 25 Stadtbezirke übernehmen dabei unterschiedliche Aufgaben für die Gesamtstadt. Die Bedeutung der einzelnen Stadtbezirke, deren Besonderheiten, Stärken und Herausforderungen wurden in Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der insgesamt 19 Orts- und Stadtbezirksbeiräte herausgearbeitet. Ebenso die INSEK-relevante Entwicklungsansätze, die für die übergeordnete strategische Entwicklung der Gesamtstadt von Bedeutung sind. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in den Steckbriefen der Ortsteile und Stadtbezirke im Anhang zum INSEK ausführlich dargestellt. Die Clusterung der Aussagen aus den Ortschaften und Stadtbezirken zu den INSEK-relevanten Handlungsbedarfen im Folgenden deshalb an dieser Stelle nur eine kurze Einordnung der Rolle bzw. Bedeutung der unterschiedlichen Teilräume für die Gesamtstadt.

Der Innerstädtische Bereich Mitte, Innerstädtische Bereich Süd und Siedlung übernehmen **zentrale Versorgungs-, Freizeit-, Kultur- und Bildungsfunktionen** für die Gesamtstadt. Dort gebündelt sind zentrale Einrichtungen der Versorgung (Einzelhandel, städtisches Klinikum), überregionale und regionale Bildungsstandorte (Hochschule Anhalt, Berufsschulen, Schulen), Freizeit- und Sportangebote (Schillerpark, Stadion, Schwimmbad) sowie kulturelle Angebote (Theater, Museen). Außerdem sind sie durch eine gute Verkehrsanbindung mit Regionalbahnhaltepunkten und Straßenbahn geprägt. Diese Funktionen entfalten eine regionale bis überregionale Ausstrahlung und tragen damit auch zum Außenbild und zur Identität der Stadt bei.

Die Stadtbezirke Roßlau, Rodleben, West, Innerstädtische Bereich Nord und Süd sind **Wohnstandorte und wichtige Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandorte**. Neben Wohnnutzungen sind hier bedeutende Industrie-, Gewerbe- oder Forschungsstandorte sowie größere Arbeitgeber angesiedelt, z.B. innerstädtisches Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Waggonbau, Umweltbundesamt, Biopharmapark, Industriehafen und DB-Fahrzeuginstandhaltung. Diese Arbeitgeber sind ein wichtiger Standortfaktor für weitere Ansiedlungen und mögliche Zuzüge.

Eine Funktion als **Wohnstandorte mit sozialer Infrastruktur** erfüllen Meinsdorf, Mildensee, Kochstedt, Zoberberg, Alten, Ziebigk und Waldersee. Sie sind durch Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Gesundheitsangebote (städtisches Klinikum) und Nahversorgung geprägt. Sie übernehmen damit Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung vor Ort.

Die Ortschaften Großkühnau, Kleinkühnau, Mosigkau, Sollnitz und Brambach sind **Wohnstandorte mit Natur-, Freizeit- und Tourismusbezug**. Ihre Bedeutung für die Gesamtstadt ergibt sich insbesondere aus der Lage an Gewässern bzw. in Landschafts- und Naturschutzgebieten oder aus kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten (Schloss Mosigkau) und überregionalen Freizeitangeboten (Flugplatz Dessau), wodurch sie auch als Ausflugs- und Naherholungsziele für Einwohner und Touristen dienen.

Haideburg, Törten, Streetz/Natho, Mühlstedt und Kleutsch sind **überwiegend Wohnstandorte**, die durch unterschiedliche Wohnformen geprägt sind und aufgrund ihrer Einwohnerzahl kaum Versorgungsangebote aufweisen.

3.12 Zusammenfassende SWOT

Dessau-Roßlau verfügt mit seiner zentralen Lage in Mitteldeutschland zwischen den Großstädten Berlin, Leipzig und Halle (Saale), einer guten Erreichbarkeit und markanten Alleinstellungsmerkmalen über solide Ausgangsbedingungen für die weitere Stadtentwicklung. Als Bauhausstadt und Welterberegion sowie als Sitz des Umweltbundesamtes vereint die Stadt internationale Sichtbarkeit, hochwertige Arbeitsplätze, Wissensressourcen und Zuzugspotenzial. Gelegen an Elbe und Mulde, geprägt von Parkanlagen, einer einmaligen Auenlandschaft und dem angrenzenden Gartenreich, bietet sie hohe naturräumliche Qualitäten und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Eine kulturelle Infrastruktur mit Theater, Kinos, Museen, Tierpark sowie eine gut ausgebaute Bildungs- und Betreuungslandschaft sprechen unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen an. Hinzu kommen besondere Qualitäten einzelner Wohnlagen, ein insgesamt entspannter Mietwohnungsmarkt, eine kleinteilig geprägte, vernetzte Wirtschaftsstruktur mit kleinen und mittleren Unternehmen, institutionellen Ankern wie dem Umweltbundesamt sowie ein differenziertes Angebot an Gewerbeflächen. Diese Kombination aus Lage, Landschaft, Welterbe, Wissenschaft und Alltagseinrichtungen bildet ein tragfähiges Fundament für die Profilierung Dessau-Roßlaus als lebenswerter Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort.

Demgegenüber stehen deutliche strukturelle Schwächen und Transformationsfolgen, die die Handlungsnotwendigkeit unterstreichen. Der Verlust großer Industriebetriebe nach 1990 und der damit verbundene starke Bevölkerungsrückgang haben die Stadt über Jahrzehnte einem tiefgreifenden Anpassungs- und Rückbauprozess ausgesetzt. In der Folge sind – zusätzlich zu Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und Überformungen der autogerechten Nachkriegszeit – stadträumliche Strukturen und baukulturell wertvolle Bausubstanz verloren gegangen, die einst Identität und Stolz der Bewohnerinnen und Bewohner prägten. Bis heute liegen zentrale Grundstücke, Objekte und Freiflächen brach und wirken negativ auf das Stadtbild; großstädtische Infrastrukturen treffen auf eine deutlich geschrumpfte Bevölkerungszahl und veränderte Bedarfe.

Der Wohnungsmarkt ist durch teilweise hohe Leerstände und erhebliche Sanierungsbedarfe gekennzeichnet – insbesondere in der plattenbaugeprägten Innenstadt von Dessau und der Altstadt von Roßlau sowie anderen Problemlagen –, während zeitgemäße, qualitätsvolle Angebote in bestimmten Segmenten fehlen. Infolge punktueller Rückbauten weisen einige Wohnquartiere städtebauliche und funktionale Defizite auf, insbesondere im Wohnumfeld und bei Grün- und Aufenthaltsqualitäten; die Idee eines innerstädtischen Landschaftszuges als grünes Band der Stadtfolgelandschaft ist bislang nur ansatzweise erlebbar. Soziale Segregation nach Einkommen, Alter und Herkunft sowie eine hohe Kinderarmut bündeln sich in innerstädtischen Bereichen und verweisen auf besondere sozialräumliche Problemlagen. Gleichzeitig fehlen insbesondere für jüngere Zielgruppen attraktive, identitätsprägende Orte im Zentrum – mit hochwertigem Einzelhandel, Kultur- und Kreativgewerbe, Gastronomie und Nachtleben –, die die Stadtgesellschaft zusammenhalten und nach außen Strahlkraft entfalten könnten.

Entwicklungsbedarfe bestehen zudem bei untergenutzten und bislang wenig vermarkteten innerstädtischen Gewerbeflächen sowie beim begrenzten Angebot kurzfristig mobilisierbarer, großflächiger Gewerbeareale. Dies erschwert die zielgerichtete Ansiedlung neuer Unternehmen und die Stärkung von Wertschöpfungsschwerpunkten. Die Clusterbildung von Betrieben mit überregionaler Ausstrahlung sowie die Fachkräfteausbildung und -bindung sind ausbaufähig, auch wenn die Weiterentwicklung der Stadt als Biotechnologie-, Chemie- und Bahnstandort sowie eine engere Kooperation zwischen Hochschule Anhalt, Wissenschaftseinrichtungen und lokaler Wirtschaft hierfür klare Perspektiven bieten.

Schließlich weisen einige innerstädtische Freiräume, zentrale Plätze, überdimensionierte Straßenzüge und versiegelte Blockinnenbereiche unzureichende Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten auf; vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Klimaanpassung sind technische und verkehrliche Infrastrukturen ebenso wie Gartenreich, städtische Grünanlagen und Straßenräume klimaresilient weiterzuentwickeln. Die geplante Ausrichtung der BUGA 2035 bietet dabei die Chance, diese Herausforderungen gebündelt anzugehen, die blau-grüne Infrastruktur qualitativ aufzuwerten und die überregionale Sichtbarkeit Dessau-Roßlaus als lebenswerte, klimaangepasste Kultur- und Landschaftsstadt zu stärken.

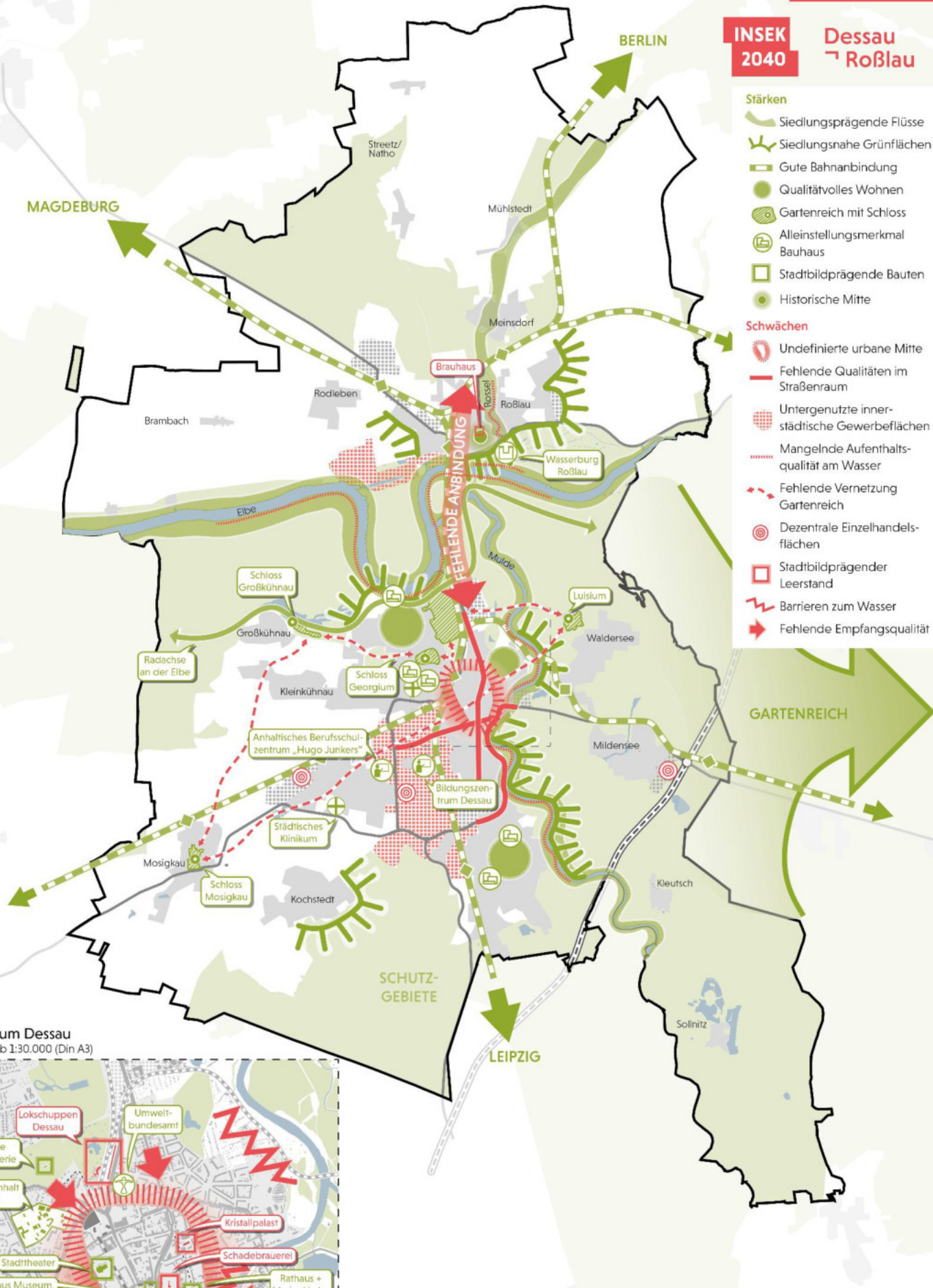
Die beschriebenen Stärken und Schwächen machen deutlich, dass Dessau-Roßlau bereits über wesentliche Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung verfügt, zugleich aber vor tiefgreifenden räumlichen, sozialen und ökologischen Transformationsaufgaben steht. Vor diesem Hintergrund ist eine klare, langfristige Orientierung erforderlich, die demografische Entwicklungen, strategische Ziele und räumliche Leitbilder zusammenführt. Im folgenden Kapitel 4 wird daher die Stadtentwicklungsstrategie für Dessau-Roßlau bis 2040 vorgestellt. Sie umfasst ein demografisches Leitszenario, ein strategisches Zielgerüst für die verschiedenen Handlungsfelder sowie ein räumliches Leitbild mit Leitmission, das die zukünftige Entwicklung der Stadt in ihren Quartieren, Zentren und Landschaftsräumen strukturiert

Stärken

- Siedlungsprägende Flüsse
- Siedlungsnaher Grünflächen
- Gute Bahnanbindung
- Qualitätvolles Wohnen
- Gartenreich mit Schloss
- Alleinstellungsmerkmal Bauhaus
- Stadtbildprägende Bauten
- Historische Mitte

Schwächen

- Undefinierte urbane Mitte
- Fehlende Qualitäten im Straßenraum
- Untergenutzte innerstädtische Gewerbeflächen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität am Wasser
- Fehlende Vernetzung Gartenreich
- Dezentrale Einzelhandelsflächen
- Stadtbildprägender Leerstand
- Barrieren zum Wasser
- Fehlende Empfangsqualität



Zentrum Dessau
Maßstab 1:30.000 (Din A3)



**INSEK Dessau-Roßlau 2040
RÄUMLICHE
STÄRKEN & SCHWÄCHEN**

Arbeitsstand: 03. Juni 2025
 Maßstab: 1:80.000 (DIN A3)
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung
 Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau



Abb. 72 Räumliche Stärken und Schwächen
 (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

4 Stadtentwicklungsstrategie

Dessau-Roßlau 2040

4.1 Demographisches Leitszenario

79.275 Einwohner sind laut kommunalem Melderegister mit Stand zum 31.12.2025 mit Hauptwohnsitz in Dessau-Roßlau gemeldet. Die Zahl des Zensus 2022 weist dagegen mit einem Wert von 75.938 Einwohnern eine Differenz von 3.300 auf. Wie in vielen Kommunen liegen hier Abweichungen zwischen den Werten der amtlichen und kommunalen Statistik vor. Unabhängig davon, welche der beiden Zahlen man heranzieht, zählt Dessau-Roßlau derzeit 6.000 - 9.000 Bürger mehr als in der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose der Statistischen Landesamtes angenommen, die einst dem letzten INSEK zugrunde lag (Abb. 73).

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

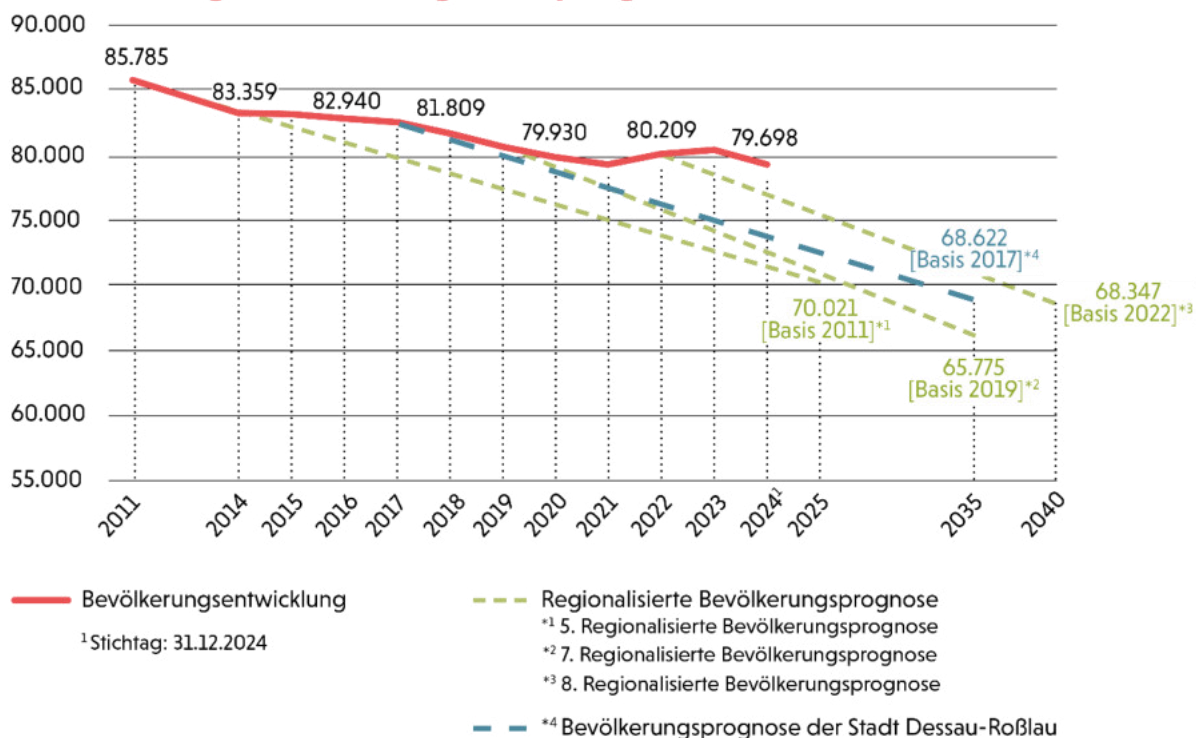


Abb. 73 Bevölkerungszahl und -prognose Dessau-Roßlau
 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

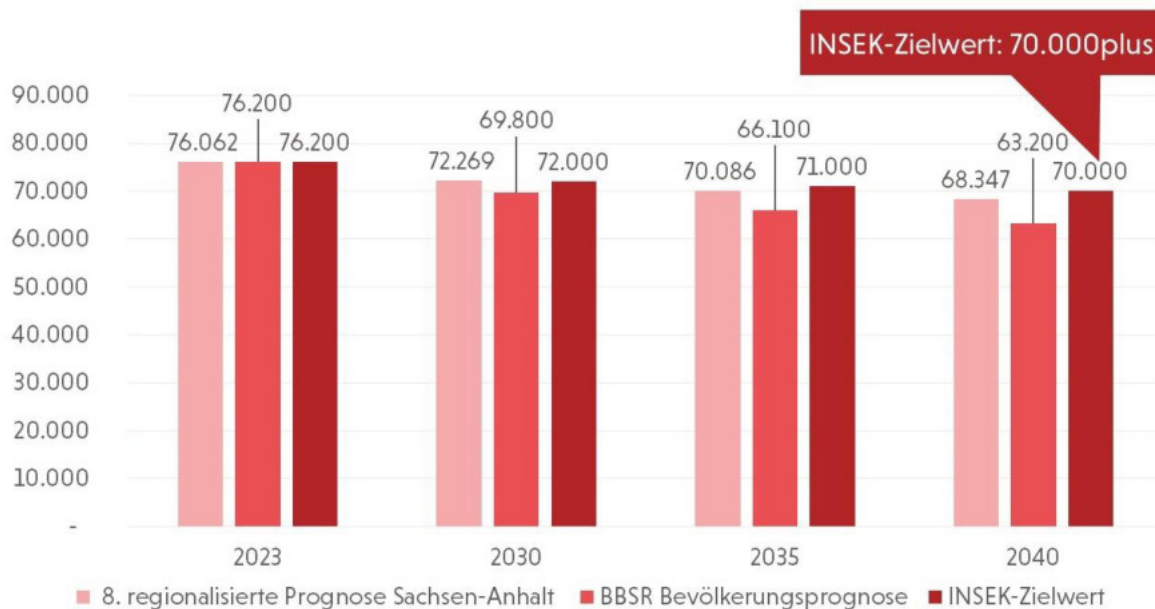


Abb. 74 Gegenüberstellung der Bevölkerungsprognosen und des INSEK-Zielwerts
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Dennoch ist auch nach den aktuellen Prognosen für Dessau-Roßlau – wie in vielen anderen Kommunen landesweit – von einem weiteren Bevölkerungsrückgang auszugehen, sofern es der Stadt nicht gelingt, das Zuzugsgeschehen künftig deutlich zu stärken und die Abwanderung zu reduzieren.

Um den künftigen demographischen Wandel abzumildern, hat sich die Stadt für das Jahr 2040 die Zielmarke von mindestens 70.000 Einwohnern gesetzt. Die Stadt nutzt dazu ihre günstige Lage zwischen Berlin, Potsdam und Leipzig sowie ihr Profil als Kultur- und Landschaftsstadt, ihren Bekanntheitsgrad als Bauhausstadt, UBA-Standort und UNESCO-Welterbestätte. In Kombination mit einer gezielten Aufwertung und Verknüpfung von Wohnen, Wirtschaft, Grün- und Stadtgestaltung, wird es Dessau-Roßlau gelingen, seine demographischen Halte- und Anziehungsfaktoren zu verbessern. Ein Wanderungsplus soll speziell durch Zuzüge von Wohnungssuchenden aus den o.g. benachbarten wachsenden Ballungsräumen und dem weiteren Umland sowie durch Fachkräftezug aus dem In- und Ausland erfolgen. Die Bundesgartenschau 2035 (BUGA 2035) bildet durch die Stärkung des Zentrums einen wichtigen Impuls für die künftige Stärkung der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort der Doppelstadt. Sie verbindet Stadtgestaltung, Freiraum, Aufenthaltsqualität, Klimaresilienz und Beteiligung zu einem übergeordneten Stadtentwicklungsprojekt zur Stärkung der Mitte und entfaltet eine starke (über-)regional ausstrahlende Außenwirkung und Imageverbesserung, von der alle Stadt- und Ortsteile langfristig profitieren.

Insgesamt setzt sich die Stadt damit zum Ziel, die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf einen Wert von mehr als 70.000 Einwohnern zu halten. Dass dies realistisch ist, unterstreicht auch die Mitte 2025 veröffentlichte 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Sie geht für Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2040 von einer Einwohnerzahl von 68.347 aus. Dies weist auf eine deutlich positivere demographische Entwicklung als noch die im Jahr 2022 veröffentlichte BBSR-Bevölkerungsprognose (Abb. 74).

4.2 Strategisches Zielgerüst Dessau-Roßlau

Um die generelle Zukunftsfähigkeit der Stadt zu stärken sind Strategieansätze in verschiedenen Handlungsfeldern, Partnerschaften mit engagierten Akteuren sowie räumliche wie inhaltliche Schwerpunktsetzungen wichtig. Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam mit verschiedenen Akteuren ein konzeptionelles Zielgerüst erarbeitet, das die Leitlinien für die Entwicklung von Dessau-Roßlau in den kommenden 10-15 Jahren definiert. Die folgende Abbildung illustriert die dem INSEK 2040 zugrundeliegenden Strategie- und Entwicklungsziele, die sich unter dem Slogan „Dessau-Roßlau ist echt.... anziehend, lebendig, zukunftsstark und liebenswert! zusammenfassen lassen.

Unter der Abbildung folgt eine Kurzdarstellung der vier Strategieziele mit einer Auflistung der jeweils zugehörigen untersetzenden Entwicklungsziele.



Abb. 75 Übersicht des Zielsystems für Dessau-Roßlau
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Echt anziehend! Standortqualitäten profilieren

Dessau ist ein stabiles Oberzentrum mit überregionaler Ausstrahlungskraft. Als starker Wirtschafts- und Arbeitsstandort mit einer robusten mittelständischen Unternehmensstruktur sowie als sichtbarer Innovations-, Forschungs- und Hochschulstandort ist die Stadt ein beliebter Zuzugsort und bietet vielfältige Möglichkeiten für nachhaltiges urbanes Wohnen. Dessau-Roßlau ist familienfreundlich, international und gut erreichbar und durch eine ausgeprägte Willkommenskultur gekennzeichnet. In der Außenwirkung setzt die Stadt auf die besonderen Stärken von Architektur, Kultur und Landschaft.

Entwicklungsziele

- ≡ Stadt als Wirtschafts-, Wohn- und Innovationsstandort stärken
- ≡ Dessau-Roßlau als Universitäts-, Forschungs- und Tagungsstandort ausbauen
- ≡ Stadt als Standort mit Fokus auf Familienfreundlichkeit profilieren

- ≡ Willkommenskultur ausbauen und internationalisieren
- ≡ verkehrliche Erreichbarkeit optimieren
- ≡ Alleinstellungsmerkmale sowie Qualitäten als Wohn- und Freizeitstandort mit Fokus auf Architektur, Kultur, Landschaft besser sichtbar machen (u. a. durch Aufbau der Botschafterkultur)
- ≡ Dessau-Roßlau als Oberzentrum stabilisieren

Echt lebendig!

Lebensqualitäten weiter entwickeln

Neben generationenübergreifenden Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten ist die Bildungs- und Betreuungslandschaft familienfreundlich, innovativ und zeitgemäß. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und auch im innerstädtischen Bereich für unterschiedliche Zielgruppen interessant. Die Quartiere sind mit kurzen Wegen, einer guten Versorgungsinfrastruktur und attraktiven Wohnumfeldern ausgestattet. Dessau-Roßlau bietet smarte Angebote, eine bürgerfreundliche Verwaltung und stärkt die Möglichkeiten, die Stadt gemeinsam mit der Stadtgesellschaft weiterzuentwickeln.

Entwicklungsziele

- ≡ Anpassung und Verbreiterung des Wohnungsangebotes und Aufwertung des Wohnumfeldes im Quartierskontext voranbringen
- ≡ Kinderbetreuung und schulische Bildungslandschaft familienfreundlich und innovativ weiterentwickeln (z. B. bilingual, zeitgemäße pädagogische Ansätze)
- ≡ generationenübergreifende Sport-, Kultur- und Freizeitangebote für alle Alters- und Zielgruppen ermöglichen
- ≡ bürgerorientierte Verwaltungsmodernisierung und Wandel zur smarten Stadt durch Digitalisierung fördern
- ≡ bedarfsgerechte gesundheitliche Vorsorge und Versorgung sichern

Echt zukunftsstark!

Nachhaltige Strukturen verankern

Dessau-Roßlau verfügt über eine herausragende naturräumliche Ausstattung, deren Erhalt und zukunftsorientierte Weiterentwicklung zentrale Bausteine einer resilienten Stadt- und Freiraumstruktur darstellen. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels sowie des demografischen und strukturellen Wandels gewinnt die ökologische und funktionale Qualität von Siedlungs- und Landschaftsräumen zunehmend an Bedeutung. Im Mittelpunkt zukünftiger Maßnahmen steht die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität durch die ökologische Aufwertung von Stadträumen, die Sicherung der Artenvielfalt und die Entwicklung nutzbarer, klimaangepasster Freiräume. Gleichzeitig tragen die Aufwertung und Stärkung der verdichteten innerstädtischen Bereiche dazu bei, energieeffiziente, nachhaltige und bezahlbare technische Infrastrukturen zu erhalten. Um Anpassungen langfristig und nachhaltig zu verankern, gilt es, die gesellschaftliche Akzeptanz für Klimaschutz und Klimaanpassung zu stärken und das zivilgesellschaftliche Engagement dafür zu fördern.

Entwicklungsziele

- ≡ Resilienz der Siedlungs- und Landschaftsräume stärken; Naturräume und urbane Artenvielfalt schützen
- ≡ Lagequalitäten am Wasser behutsam nutzen
- ≡ über die BUGA 2035 Maßnahmen mit langfristig positiver Wirkung für die Wohn- und Lebensqualität ausbauen
- ≡ umweltfreundliche und sichere Mobilität im Stadtgebiet voranbringen und Anbindung der Ortsteile sichern
- ≡ technische Infrastruktur nachhaltig und bezahlbar gestalten

Echt liebenswert!

Identität und Gemeinschaftsgefühl stärken

Das Zentrum der Stadt Dessau und die Altstadt von Roßlau bieten als Anker einer gedachten Stadtachse hohes Potenzial zur Stärkung der gesamtstädtischen Identität und eines Gemeinschaftsgefühls. Einen Beitrag zur Stärkung der städtischen Eigenart ist es, stadtbildprägende Brachen und Schlüsselbauten zu erhalten und kreativ neuen Nutzungen zuzuführen. Die Kulturlandschaft und das kulturelle Erbe sind dabei wesentliche Impulse für Stolz, Zuversicht und das Zusammengehörigkeitsgefühl. Ein gutes soziales Miteinander soll dabei Toleranz und breite Teilhabe sichern. Die vielfältigen Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten in der Stadt und der Region tragen dazu bei, dass Menschen aus unterschiedlichen Lebenswelten aufeinandertreffen. Eine Besonderheit der Stadt sind zudem die Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Ortsteile. Für eine gemeinsame Identität gilt es, eine aktive Mitgestaltung und Mitbestimmung zu ermöglichen und zu mobilisieren sowie ehrenamtliches Engagement zu unterstützen.

Entwicklungsziele

- ≡ lebendige urbane Mitte und ihre identitätsstiftende Wirkung stärken
- ≡ stadtbildprägende Brachen und Schlüsselbauten kreativ revitalisieren
- ≡ gutes soziales Miteinander ermöglichen, das Toleranz und breite Teilhabe sichert
- ≡ Besonderheiten der Ortsteile schätzen und Vielfalt wahren
- ≡ Möglichkeitsräume für Eigeninitiative, aktive Mitgestaltung, ehrenamtliches Engagement und Mitbestimmung bieten und aktiv bewerben

4.3 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild definiert die wesentlichen stadträumlichen Zielstellungen im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie 2040. Es beschreibt ein übergeordnetes, abstraktes Bild der räumlichen Ordnung und Entwicklung und dient als konzeptioneller Leitfaden, um räumliche Investitions- und Interventionschwerpunkte zu markieren. In Verbindung mit dem Maßnahmenkatalog zu den strategischen Handlungsfeldern bildet es eine zentrale Orientierung für den weiteren Umsetzungsprozess des Stadtentwicklungskonzeptes.

Das räumliche Leitbild des INSEK Dessau-Roßlau 2040 orientiert sich an drei zentralen Grundgedanken:

- ≡ Innenentwicklung vor Außenentwicklung – die Stadt entwickelt sich aus ihrer Mitte.
- ≡ Eine Stadtachse, zwei Zentren, ein vernetztes Grünsystem bilden die drei zentrale funktionsräumlichen Leitelemente und damit das räumliche Zielgerüst für 2040
- ≡ Schaffung kompakter Stadtstrukturen und die Sicherung einer leistungsstarken Daseinsvorsorge – nah, verlässlich und bezahlbar.

Nach diesen drei Grundgedanken konkretisiert das räumliche Leitbild die Schlüsselräume der Doppelstadt. In der nachfolgenden kartografischen Darstellung werden sie als zentrale Funktionsbereiche sichtbar – von der urbanen Mitte mit Stadtachse über Wirtschafts- und Zukunftsstandorte bis hin zu Stadt- und Landschaftsräumen sowie den Wohnstandorten in Stadt- und Ortsteilen.

Die folgenden Abschnitte erläutern diese Raumkategorien und ihre besonderen Aufgaben für die Entwicklung bis 2040.

Urbane Mitte: Zentralität und Stadtachse

Zentralität schafft Orientierung, Identität und Image. Sie verbindet Aufenthaltsqualitäten, Versorgungsbedarfe und Begegnungsorte, fördert das Stadtleben und stärkt die Attraktivität für Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste. Eine funktionale und gestalterisch hochwertige Stadtachse soll die wichtigsten zentralen Stadträume von Roßlau bis Dessau-Süd miteinander verbinden und damit das Rückgrat der städtischen Struktur bilden.

Entlang dieser Achse liegt der Fokus auf der Stärkung von Multifunktionsbereichen und klaren Raumkanten, insbesondere im Zentrum von Dessau. Dort überlagern sich unterschiedliche Nutzungen und bilden den Kern des urbanen Lebens. Wichtige Pole der Achse sind das „Starke Zentrum“ in Dessau – zwischen Hauptbahnhof und Mulde – sowie die „Lebendige Altstadt“ in Roßlau im Dreieck Schillerplatz – Hauptstraße – Marktplatz. Die Bahnhofsumfelder sollen durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen attraktiver und einladender gestaltet werden. So wird die Zentralität der Doppelstadt funktional und gestalterisch gestärkt und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität Dessau-Roßlaus.

Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte stärken: Gewerbeflächen sowie Wissenschafts- und Forschungsstandorte

Für die gewerbliche Entwicklung werden – flankiert durch ein optimiertes Standortmarketing – drei strategische Ansätze verfolgt:

- ≡ **Flächensicherung und Bestandspflege:** Die vorhandene Infrastruktur wird weiterentwickelt, um klein- und mittelständischen Betrieben stabile Rahmenbedingungen und Erweiterungsoptionen an ihren Standorten zu bieten.
- ≡ **Entwicklung freier Industrie- und Gewerbeflächen:** Bestehende Potenzialflächen werden bedarfsorientiert für Neuansiedlungen aufbereitet, um flexibel auf Nachfrage aus dem lokalen und regionalen Umfeld reagieren zu können.
- ≡ **Neuausweisung von Gewerbeflächen:** Die städtischen Möglichkeiten beschränken sich – abgesehen von kleineren Arrondierungen und Nacherschließungen – im Wesentlichen auf eine „letzte“ Flächenreserve entlang der geplanten Teilortsumfahrung B184 zwischen Rodleben und Roßlau. Diese ist vorrangig der Weiterentwicklung bestehender Nutzungen und Branchencluster (Chemie, Biopharma, Logistik, Energie) vorbehalten. Für großflächige Neuansiedlungen mit überregionaler oder internationaler Ausrichtung wird daher eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung an der A9 mit Coswig und Wittenberg angestrebt, um zwischen Berlin und Leipzig einen leistungsfähigen Unternehmensstandort im Osten Sachsen-Anhalts zu etablieren.

Darüber hinaus verfügt Dessau-Roßlau über etablierte Wissenschafts- und Forschungsstandorte. Diese sollen gezielt weiterentwickelt und über Netzwerke enger miteinander verbunden werden, um Kooperation, Wissenstransfer und Sichtbarkeit zu stärken. Ergänzend sollen neue Schwerpunkte in Forschung, Entwicklung und Weiterbildung im Stadtgebiet aufgebaut und das Hochschulangebot ausgeweitet werden. Ziel ist es, das Innovations- und Bildungsprofil zu schärfen und die Stadt als attraktiven Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort zu profilieren.

Stadt- und Landschaftsräume: Besondere Qualitäten in Dessau-Roßlau

Als Teil des Gartenreichs Dessau-Wörlitz verfügt Dessau-Roßlau über herausragende Parkanlagen, Grünräume und Wasserlagen an Elbe und Mulde. Diese Qualitäten sollen besser sichtbar, zugänglich und miteinander vernetzt werden. Die städtischen Grünbereiche sind stärker untereinander und – wo möglich – mit dem Gartenreich zu verknüpfen. Die Aufwertung von Grünanlagen und Straßenräumen folgt dem Leitmotiv „Eine Stadt wird BUGA“ und setzt auf ein Geflecht aus grünen Mosaiken und verbindenden Fugen.

Ein wichtiger Schwerpunkt ist die Anpassung der Freiräume an den Klimawandel. Plätze, Parks und Grünräume sollen in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert werden, um die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen. Der innerstädtische Landschaftszug wird als grüne Verbindung weiter qualifiziert, schafft wohnortnahe Erholungsräume und wertet das Stadtgebiet ökologisch auf.

Entlang der Wasserläufe befinden sich Grünräume mit hohen ökologischen Qualitäten als Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt. Ziel ist, Erholung, Naturerleben und Naturschutz in Einklang zu bringen: An ausgewählten Stellen werden neue Zugänge zum Wasser geschaffen, während andere Bereiche gezielt

der natürlichen Entwicklung vorbehalten bleiben. Große Waldflächen am Stadtrand sollen als Ausgleichs- und zusammenhängende Landschaftsräume erhalten und vor Bebauung sowie negativen Klimaeinflüssen geschützt werden.

Stadt- und Ortsteile:

Wohnstandort Dessau-Roßlau

Die künftige Entwicklung setzt in hohem Maße auf die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort, um demografische Stabilisierung zu erreichen und Fachkräfte zu gewinnen. Räumliche Interventionschwerpunkte liegen in den Zentren von Dessau und Roßlau. Dort stehen Sanierung, zeitgemäße Umgestaltung und ergänzende Nachverdichtung im Ein- und Mehrfamilienhausbereich im Fokus, um das Wohnungsangebot zu differenzieren und aufzuwerten.

Auf Quartiersebene geht es um die Verbesserung der Wohnumfelder: eine zukunftsfähige soziale und technische Infrastruktur, ein gutes Angebot an Daseinsvorsorge, kurze Wege und gute Erreichbarkeiten sollen hohe Lebens- und Wohnqualität in kompakten Siedlungsstrukturen sichern. Stadtumbauaktivitäten werden durch weitere, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern abgestimmte Rückbaumaßnahmen ergänzt – insbesondere im Bereich des innerstädtischen Landschaftszugs und in Quartieren mit hohen Leerständen, um strukturelle Wohnungsüberhänge abzubauen.

Die Ortsteile sollen ihre Rolle als charakteristische Wohnstandorte und lebendige Dorfgemeinschaften behalten. Im Mittelpunkt stehen die Stärkung der Ortskerne, die Sicherung der Daseinsvorsorge und eine behutsame, am Bestand orientierte Weiterentwicklung.

Urbane Mitte

- multifunktionale Stadtachse entwickeln
- Entwicklungsschwerpunkte setzen
- Bahnhofsumfelder aufwerten

Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte

- Gewerbeflächen im Bestand sichern, neordnen, umbauen
 - Flächenverfügbarkeiten sichern und Ansiedlungen steuern
 - Gewerbeflächen neuausweisen
- Vorhandene Forschung und Wissenschaft nutzen, vernetzen und weiterentwickeln:
- Biopharmapark Dessau
 - WtZ Roßlau
 - Umweltbundesamt
 - Hochschule Anhalt
 - Bauhaus
 - Städtisches Klinikum
 - IHK Bildungszentrum Halle Dessau
 - Berufsschulzentrum Dessau-Roßlau
- Forschung, Wissenschaft, Weiterbildung bündeln und ausbauen

Stadt- und Landschaftsräume

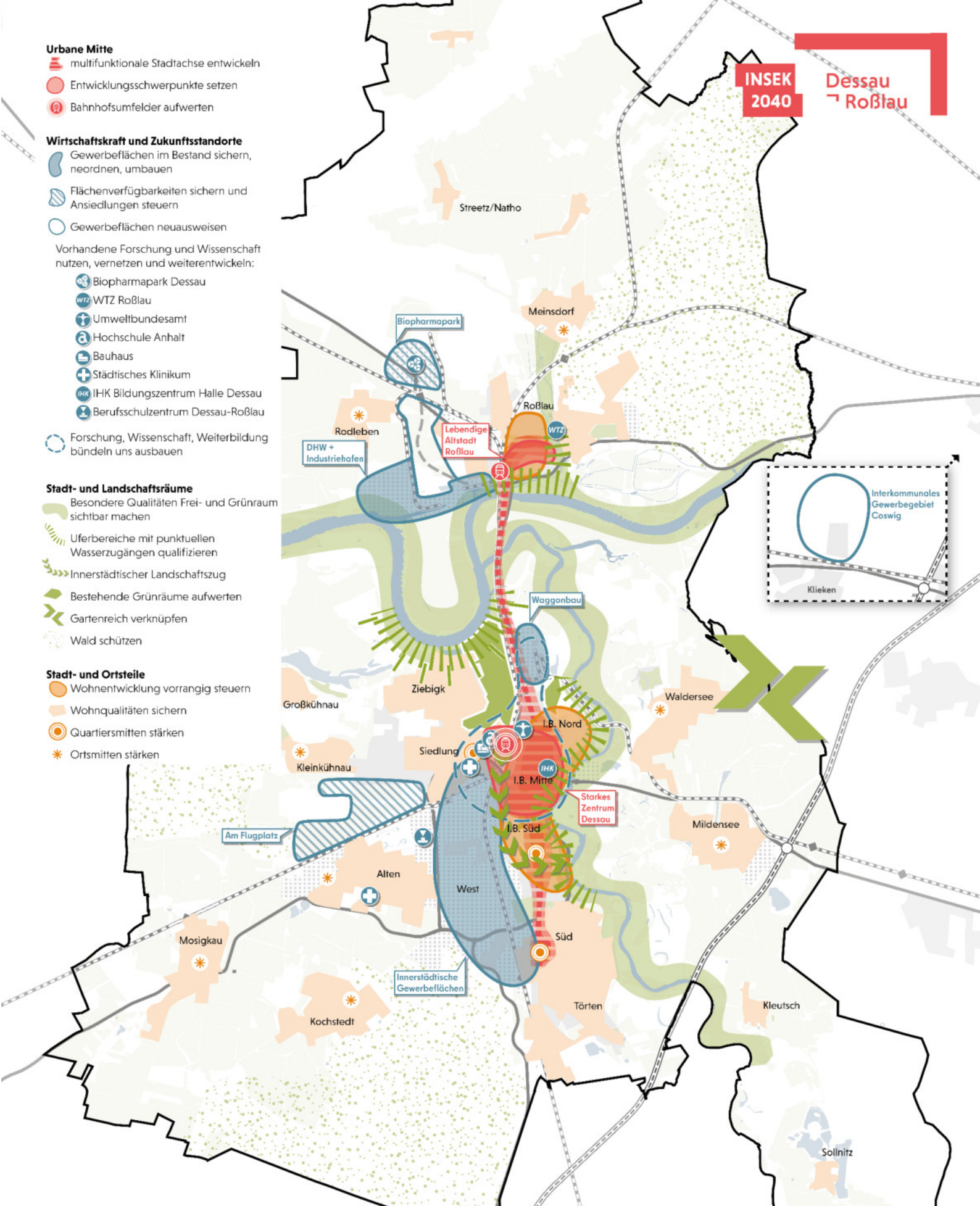
- Besondere Qualitäten Frei- und Grünraum sichtbar machen
- Uferbereiche mit punktuellen Wasserzugängen qualifizieren
- Innerstädtischer Landschaftszug
- Bestehende Grünräume aufwerten
- Gartenreich verknüpfen
- Wald schützen

Stadt- und Ortsteile

- Wohnentwicklung vorrangig steuern
- Wohnqualitäten sichern
- Quartiersmitten stärken
- Ortsmitten stärken

INSEK
2040

Dessau
Roßlau



Arbeitsstand: 08. April 2026
Maßstab: 1:60.000 (DIN A3)
Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Geobasis: Stadt Dessau-Roßlau

INSEK Dessau-Roßlau 2040 RÄUMLICHES LEITBILD



Abb. 76 Räumliches Leitbild Dessau-Roßlau
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

5 Strategische Handlungsfelder und Leitprojekte

Die Stadtentwicklungsstrategie Dessau-Roßlau 2040 beschreibt, wohin sich die Doppelstadt mit ihren Zentren, Stadtteilen und Ortsteilen in den kommenden Jahren entwickeln soll. Kapitel 5 zeigt, wie diese Ziele in der Praxis bearbeitet werden. Dazu werden vier strategische Handlungsfelder (Abb. 77) unterschieden, welche die zentralen Themen der Stadtentwicklung bündeln:

≡ Handlungsfeld 1: Urbane Mitte stärken

Stärkung der Dessauer Innenstadt als urbane Mitte mit überregionaler Ausstrahlung und der Altstadt Roßlau als lebendigem Stadtteilzentrum – mit Fokus auf Gestaltung, Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualität.

≡ Handlungsfeld 2: Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte sichern

Weiterentwicklung von Wirtschafts-, Gewerbe-, Technologie- und Wissenschaftsstandorten, um Wertschöpfung, Innovation und Fachkräftebindung zu stärken.

≡ Handlungsfeld 3: Resiliente Stadt- und Landschaftsräume schaffen

Klimagerechte Entwicklung von Stadt- und Landschaftsräumen, Freiraum- und Grünsystemen sowie technischer Infrastruktur.

≡ Handlungsfeld 4: Stadt- und Ortsteile gestalten

Sicherung kompakter, gut versorgter Quartiere und Ortsteile mit stabilen Ortskernen, vielfältigen Wohnangeboten und leistungsfähiger sozialer und technischer Infrastruktur.



Abb. 77 Strategische Handlungsfelder Dessau-Roßlau
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

In den folgenden vier Teilkapiteln (5.1–5.4) werden diese Handlungsfelder durch Maßnahmenbündel konkretisiert. Die Maßnahmen reichen von investiven Projekten bis zu fachplanerischen oder klassischen Linien-Aufgaben und bilden zusammen ein Umsetzungsportfolio zum INSEK 2040 (siehe auch: Anhang 1), an dem sich künftige Projekte und Investitionsentscheidungen orientieren können.

Innerhalb dieses Portfolios werden im Teilkapitel 5.5 fünf Leitprojekte hervorgehoben, die für Profil, Lebensqualität und finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt eine besondere Bedeutung haben. Sie bündeln ausgewählte Maßnahmen mit besonderer Hebelwirkung; gleichzeitig bleiben viele weitere Maßnahmen bewusst ohne Leitprojektzuordnung im Portfolio, damit Spielräume für ergänzende Projekte und künftige Anpassungen erhalten bleiben.

5.1 Urbane Mitte stärken

Die urbanen Mitten von Dessau-Roßlau – das Zentrum von Dessau und die Altstadt von Roßlau – prägen maßgeblich das Selbstbild der Stadt und ihr äußeres Erscheinungsbild. Sie bündeln zentrale Funktionen des städtischen Lebens und sind damit ein besonderer Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Impulse gesetzt: Straßenräume und Plätze wurden aufgewertet, stadtbildprägende Gebäude saniert, neue Nutzungen im Zentrum etabliert und der öffentliche Raum belebt. Dennoch bestehen weiterhin deutlich erkennbare Aufgaben. So gilt es, die zentralen Stadträume besser miteinander zu verbinden, brachliegende Grundstücke und leerstehende Gebäude wieder in Nutzung zu bringen und die Wohnfunktion im Zentrum bedarfsgerecht und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Zugleich sollen zusätzliche, vielfältige Besuchsansätze geschaffen werden – für Handel, Kultur, Freizeit und Begegnung. Die beiden zentralen Bereiche, das Dessauer Zentrum und die Roßlauer Altstadt, werden dafür als vorrangige Investitionsräume verstanden.

Die vom DDR-Wohnungs und Städtebau geprägte Dessauer Innenstadt soll einen erkennbaren Qualitätssprung erfahren. Ziel ist es, Stadtbild, Aufenthaltsqualität und Quartierscharakter so weiterzuentwickeln, dass sie heutigen und künftigen Anforderungen einer attraktiven, auch durch Wohnen geprägten Innenstadt entsprechen. Eine zentrale Rolle übernehmen dabei die geplanten BUGA-Mosaik und grünen Fugen. Sie brechen überdimensionierte, stark versiegelte Flächen entlang der Hauptachsen und an wichtigen Plätzen auf und schaffen Raum für eine angemessenere städtebauliche Figur. Zugleich sollen sie als sichtbare Beispiele dienen, wie verdichtete und verkehrlich belastete Zentrumsbereiche klimaanangepasst und zukunftsfähig gestaltet werden können.

Für das Dessauer Zentrum und die Roßlauer Altstadt gilt gleichermaßen: Durch die Sanierung stadtbildprägender Bauten und Schlüsselimmobilien sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität in Straßen und auf Plätzen soll die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt gestärkt und das Image Dessau-Roßlaus nach außen geschärft werden. Kulturelle Nutzungen, Orte der Begegnung, Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungsstandorte – mit einem besonderen Schwerpunkt der Verwaltungsfunktionen im Dessauer Zentrum – sollen dabei bewusst ineinandergreifen und gemeinsam zu einer lebendigen, attraktiven und urban geprägten Mitte in beiden Stadtteilen beitragen.

Maßnahmen bis 2040

1a Konzepte erstellen und neue Instrumente/Formate entwickeln

Zur Sicherung einer hohen Gestaltqualität in der Innenstadt und in zentralen Stadtlagen sollen für wichtige Stadträume verstärkt städtebauliche Wettbewerbe und Gutachterverfahren eingesetzt werden. Sie bilden die Grundlage für qualitätsvolle Lösungen bei der Aufwertung von Plätzen und Straßenräumen.

Gleichzeitig wird das Museum für Stadtgeschichte im Johannbau hinsichtlich Konzeption und Ausstellungsgestaltung erneuert, um bis zur BUGA 2035 einen zusätzlichen attraktiven Besuchsanlass im Zentrum zu schaffen und die stadthistorische Identität sichtbar zu machen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Städtebauliche Wettbewerbe/Gutachterverfahren zur Aufwertung von Stadträumen im Zentrumsbereich (z.B. Friederikenplatz, Muldstraße, Askanische Str., Flössergasse)
- ≡ Ausstellung im Johannbau bis zur BUGA 2035 neu konzipieren

1b Zentrum Dessau und Stadtteilzentrum Roßlau beleben und Akteure vernetzen

Die Innenstadt von Dessau und das Stadtteilzentrum Roßlau sollen als Orte des Handels und Handwerks, als kulturelle Begegnungsräume, als Verwaltungsstandorte und als attraktive Wohnlagen weiter profiliert werden. Als „Herzstück“ der Stadtteile prägen sie das Bild und die Individualität Dessau-Roßlaus nach innen wie nach außen und erhalten daher eine besondere Priorität für Investitionen und Ansiedlungen. Die Dessauer Innenstadt als Hauptzentrum wird durch die Bündelung wichtiger öffentlicher Einrichtungen zusätzlich als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort gestärkt, kleine investive Maßnahmen von ansässigen Gewerbetreibenden, die zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen, können über den Verfügungsfonds Wirtschaft unterstützt werden.

Eine wichtige koordinierende Rolle im Dessauer Zentrum nimmt ein Citymanagement ein, das im Rahmen eines Bundesprogramms erprobt wurde. Es vernetzt unterschiedliche Akteure, wirkt an der Organisation publikumswirksamer Veranstaltungen in der Stadtmitte mit und unterstützt bei der Suche nach Nutzungen für leerstehende Handels- und Dienstleistungsflächen. Ein vergleichbares Aufgabenspektrum übernimmt das Quartiersmanagement für das Zentrum von Roßlau.

Aufbauend auf etablierten Formaten (Heimatshoppen, verkaufsoffene Sonntage, Gewerberunde) und Veranstaltungen (z. B. Weihnachtsmarkt Dessau, Adventsmarkt auf der Burg Roßlau, Stadtfest, Schifferfest, Kulturnacht) sollen gemeinsam mit Händlern, Kulturschaffenden und weiteren Akteuren neue Veranstaltungsformate, Märkte sowie öffentliche Kultur-, Gesundheits- und Bewegungsangebote entwickelt werden, um ganzjährig für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv zu sein. Gleichzeitig wird die Ausbildung und Sichtbarkeit von Angeboten der Subkultur, Kleinkunst- und Kreativszene im Zentrum gestärkt, um insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene anzusprechen.

Zentrale öffentliche Plätze – wie Marktplatz und Stadtpark in Dessau sowie Schillerplatz und Marktplatz in Roßlau – sollen verstärkt als Veranstaltungsorte genutzt werden. Darüber hinaus sollen Kreative und andere Engagierte für die temporäre oder dauerhafte Nutzung leerstehender Ladengeschäfte und

Räume im Zentrum gewonnen werden. Solche Freiräume bieten großes Potenzial als Ausstellungsflächen, Ateliers oder Veranstaltungsorte für Kleinkunst und können so zur funktionalen Stärkung der Innenstadt und des Stadtteilzentrums beitragen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Stadtzentrum Dessau und Stadtteilzentrum Roßlau funktional stärken und aufwerten
- ≡ Citymanagement für Zentrumsbereiche etablieren
- ≡ Verfügungsfonds Wirtschaft weiter umsetzen
- ≡ Vermarktung von freien Handels-, Dienstleistungs- und Büroflächen im Zentrumsbereich vorantreiben
- ≡ Marktplatz und sonstige öffentliche Plätze/ Räume im Zentrum/ Stadtteilzentrum als Veranstaltungsorte nutzen
- ≡ Ermöglichungskultur für Angebote von Künstlern, Kreativwirtschaft sowie aus Subkultur und Kleinkunstszene etc. im Zentrum/ Stadtteilzentrum etc. ausbauen

Die Wohn- und Quartiersqualitäten im Zentrum und zentralen Lagen von Dessau und Roßlau sichtbar aufwerten

Das Stadtzentrum von Dessau und die Altstadt von Roßlau sind wichtige innenstadtnahe Wohnstandorte, weisen jedoch hohe Leerstände und Anzeichen sozialer Segregation auf. Dem soll durch eine sichtbare qualitative Aufwertung stadtbildprägender Wohnungsbestände und ihres Wohnumfeldes entgegen gewirkt werden.

Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren werden zentrale Wohngebiete identifiziert, die sowohl stadtbild- und imageprägend sind als auch zentrale BUGA-Mosaik- und -Fugen flankieren. Dazu gehören insbesondere das Wohngebiet Flössergasse und die Wohnanlagen an der Stadteinfahrt Ost sowie das Wohngebiet „Dessau Mitte“ mit zentralen Teilbereichen des Theater- und Agnesviertels (Lohmann- und Antoniettenkarree, sanierungsbedürftige Wohnblöcke an der Museumskreuzung/Askanischen Straße). Im Fokus stehen die städtebauliche Transformation dieser Gebiete und die Stärkung der Angebotsvielfalt durch qualitätsvolle Sanierungen, Grundrissanpassungen, unterschiedliche Ausstattungsniveaus, mehr Barrierearmut und punktuelle Neubauten.

In Roßlau liegen die Schwerpunkte im historischen Zentrum, wo kleinteilige Eigentümerstrukturen die Altbausanierung und den Leerstandsabbau erschweren. Beratungs- und Vermittlungsangebote, etwa durch einen Eigentümermoderator, sowie begleitende Wohnumfeldgestaltungen sollen dazu beitragen, das Sanierungsgeschehen in ausgewählten Straßenzügen anzustoßen und eine sich verstetigende Entwicklung zu ermöglichen. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Roßlauer Bahnhofsquartier, um die Stadteingangs- und Durchfahrtssituation zu verbessern und zentrale Wegeachsen in die Altstadt zu stärken.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch verschiedene Partner, während die Stadt beratend, koordinierend und moderierend zur Seite steht. Durch abgestimmte Zielvereinbarungen, eine enge Verzahnung mit Straßenbau- und Infrastrukturmaßnahmen sowie niedrigschwellige Beratungs- und Förderangebote sollen verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, zusätzlich werden gute Beispiele sichtbar gemacht, um weitere Eigentümer zu motivieren und Investoren für die Stadt zu gewinnen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Wohnquartiere im Teilgebiet "Dessau-Zentrum" transformieren (v.a. Teilgebiete Flössergasse/ Stadteinfahrt Ost)
- ≡ Wohnquartiere im Teilgebiet "Dessau Mitte" aufwerten (v.a. Teilgebiete Theater- und Agnesviertel, wie z.B. Lohmann-/ Antoinettenkarree, Museumskreuzung/Askanische Straße)
- ≡ Wohnquartiere im Teilgebiet Roßlau-Zentrum und Teilgebiet Roßlau-Bahnhof sanieren und aufwerten
- ≡ Wohnumfeldqualitäten im Wohngebiet Roßlau-Bahnhof entlang zentraler Achsen ins Zentrum Roßlau verbessern

Id Stadtbildprägende Gebäude sanieren und Schlüsselimmobilien revitalisieren

Dessau-Roßlau verfügt über einen besonderen Schatz an identitätsprägenden Orten und Schlüsselimmobilien, die es zu heben gilt. Hier müssen Partner und Funktionen, Fördergelder und Instrumente gefunden werden, um jeweils ortspezifische Lösungen umsetzen zu können. Dabei geht es nicht nur um die Betrachtung der jeweiligen Einzelgebäude, sondern seine Wirkung und Rolle im Stadtraum.

Das Anhaltische Theater soll mitsamt dem vorgelagerten Friedensplatz und dem Theaterviertel zusammen gedacht werden, das erhebliche Aufwertungspotenziale mitbringt. Langfristig ist hier ein zentrales Ausgehviertel denkbar mit dem weit ausstrahlenden Theaterstandort als Ankerfunktion.

Ein weiterer touristischer Ort ist Johannbau. Der Westflügel des ehemaligen Residenzschlosses wurde zwischen 1990 und 2005 restauriert und beherbergt nun das Museum für Stadtgeschichte in unmittelbarer Rathaus-Nähe. Seine Fassade bedarf einer Erneuerung und die begonnene Umfeldgestaltung einer Fortsetzung, um das historische Kleinod in Verbindung mit dem benachbarten Lustgartenareal in dem imageträchtigen Bereich der Stadteinfahrt Ost identitätsstiftend in Szene zu setzen.

Zur wirtschaftlichen und kulturellen Belebung des Innenstadtbereiches spielen zudem bisher unter- oder ungenutzte Schlüsselimmobilien eine zentrale Funktion. Dazu gehören die Schade-Brauerei, das Kaufhaus Zeeck und der frühere Kristallpalast in der Dessauer Innenstadt sowie die Bandhauer-Brauerei in der Roßlauer Altstadt. Auch gilt es, für das zunehmend leerfallende Dessau-Center sowie die Bandhauer Brauerei in Roßlau interessierte Investoren und neue Nutzungen zu finden. Die Revitalisierung der Gebäude für kulturelle Angebote, Dienstleistungen, Bildung oder als Verwaltungsstandorte steigert nicht nur die städtische Identität, sondern schafft Anlaufpunkte zur Frequenzsteigerung.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Sanierung Fassaden/Dach Anhaltisches Theater
- ≡ Fassade des Johannbau erneuern und Umfeld aufwerten
- ≡ Areal der Schadebrauerei entwickeln
- ≡ geplante Umnutzung Kristallpalast voranbringen
- ≡ Kaufhaus Zeeck sanieren
- ≡ Schule Flössergasse nachnutzen

- ≡ Dessau-Center revitalisieren
- ≡ Bandhauer Brauerei Roßlau investorengestützt entwickeln

1e Begegnungsqualität zentraler urbaner Räume ausbauen

Zentrale Plätze und Freiräume im Stadtgebiet sollen als gut erreichbare, zielgruppenorientiert gestaltete Begegnungsorte entwickelt und entlang wichtiger Wegeachsen vernetzt werden.

In der Dessauer Innenstadt sind mehrere dieser Räume als BUGA-Mosaik in das grünplanerische Gesamtkonzept eingebunden. Der Friedensplatz vor dem Anhaltischen Theater bildet ein wichtiges Element der grünen Achse zum Stadtpark und soll gestalterisch aufgewertet werden. Die Neugestaltung des Lustgartens stellt einen ersten Schritt dar, um den Stadteingang Ost besser zur Geltung zu bringen. Mit der Umgestaltung der Mühleninsel wird diese Rolle als „Entree an der Mulde“ weiter ausgebaut. Der Stadtpark fungiert bereits heute als intensiv genutzter innerstädtischer Erholungsraum und wird im Rahmen der BUGA mit gestalterischen Aufwertungen, einem Informationsstand sowie den bestehenden kulturellen Angeboten als zentraler Aufenthalts- und Veranstaltungsort weiter profiliert. Eine BUGA-Blumenhalle soll einem bislang ungenutzten Grundstück oder Gebäude neue Aufmerksamkeit sowie eine langfristig nachhaltige Nutzungsperspektive verschaffen.

Auch in Roßlau sollen der Bereich um den Schillerplatz sowie der Marktplatz mit ergänzenden Sitzmöglichkeiten, temporären Veranstaltungen und punktuellen Begrünungsmaßnahmen stärker als Treffpunkt und Begegnungsraum verankert werden.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Friedensplatz mit Theatervorplatz aufwerten
- ≡ Lustgarten/ Mühleninsel als "Entree an der Mulde" umgestalten
- ≡ Stadtpark als Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich qualifizieren (BUGA -"Die Übersicht")
- ≡ BUGA-Blumenhalle mit nachhaltiger Perspektive über 2035 hinaus realisieren
- ≡ Aufenthaltsqualität des Roßlauer Marktplatzes stärken

1f Verkehrsräume nachhaltig umgestalten

Zentrale innerstädtische Verkehrsachsen werden im Sinne von Klimaanpassung, Mobilitätswende und verbesserter Aufenthaltsqualität schrittweise umgestaltet. Ziel ist es, die Anforderungen des motorisierten Verkehrs und Umweltverbundes mit Grünraumgestaltung, Entsiegelung, Stadtmöblierung und Entwässerungsanforderungen in Einklang zu bringen. Dazu gehören Maßnahmen zur Begrünung, zur optischen Aufwertung sowie Elemente der Verkehrsberuhigung bis hin zu einer veränderten Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Besonderes Aufwertungspotenzial bietet die Askanische Straße, die derzeit eine hohe Trennwirkung erzeugt und überdimensioniert wirkt. Hier ist eine zukunftsgerichtete Neugestaltung als eine Art „Klimaboulevard“ denkbar, die gestalterischen Qualitäten, klimaangepasste Begrünung und veränderte Verkehrsorganisation verbindet. Der Zugewinn an Aufenthaltsqualität kann durch Themenpfad für generationenübergreifende interkulturelle und interreligiöse Begegnungen entlang der Straße genutzt werden, um bewusst mehr Austausch und Dialog im Stadtraum zu fördern.

Auch weitere Straßenräume wie die Zerbster Straße (2. Bauabschnitt zwischen Poststraße und Kavalierstraße) und die Kavalierstraße (2. Bauabschnitt bis zum Albrechtsplatz) sollen hinsichtlich Gestaltung, Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Die Achse zwischen Stadtpark und Lustgarten wird als zentrale „Muldebalkon-Achse“ mit Einbindung des Schlossplatzes entwickelt. Der Schlossplatz, der bislang überwiegend als Park- und Transitraum genutzt wird, soll künftig stärker als historischer Platz zwischen Rathaus und Johannbau erlebbar sein.

Im Umfeld des Bahnhofs Roßlau wird dessen Funktion als „Tor zur Altstadt“ gestärkt, indem die fuß- und radläufige Verbindung in das Stadtteilzentrum innerhalb des bestehenden Wegesystems attraktiver gestaltet und ausgeschildert wird. Zudem ist vorgesehen, die Gestaltung der PKW-Zufahrt über die Dessauer Straße und den Anhaltiner Platz zu verbessern. Die Schaffung eines ein Park-&-Ride- sowie ein Bike-&-Ride-Angebot am Bahnhof Roßlau erleichtert den Umstieg auf die zu Bahn.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Askanische Straße (ggf. mit Anbindung Ludwigshafener Str./ Steinstr.) neugestalten und als interkulturellen/-religiösen Begegnungsraum stärken
- ≡ Zerbster Straße umgestalten - 2. Bauabschnitt (Kavalier- bis Poststraße)
- ≡ Kavalierstr. umgestalten - 2. Bauabschnitt zwischen Poststraße und Kreisverkehr Katholische Kirche inkl. KV
- ≡ Achse „Stadtpark-Lustgarten“ über Schlossplatz gestalten
- ≡ Wegebeziehung von Roßlauer Bahnhof in das Stadtteilzentrum attraktiver gestalten
- ≡ Schnittstelle Bahnhof Roßlau mit Bike & Ride sowie Park & Ride ausstatten

Räumlich verortbare Maßnahmenschwerpunkte

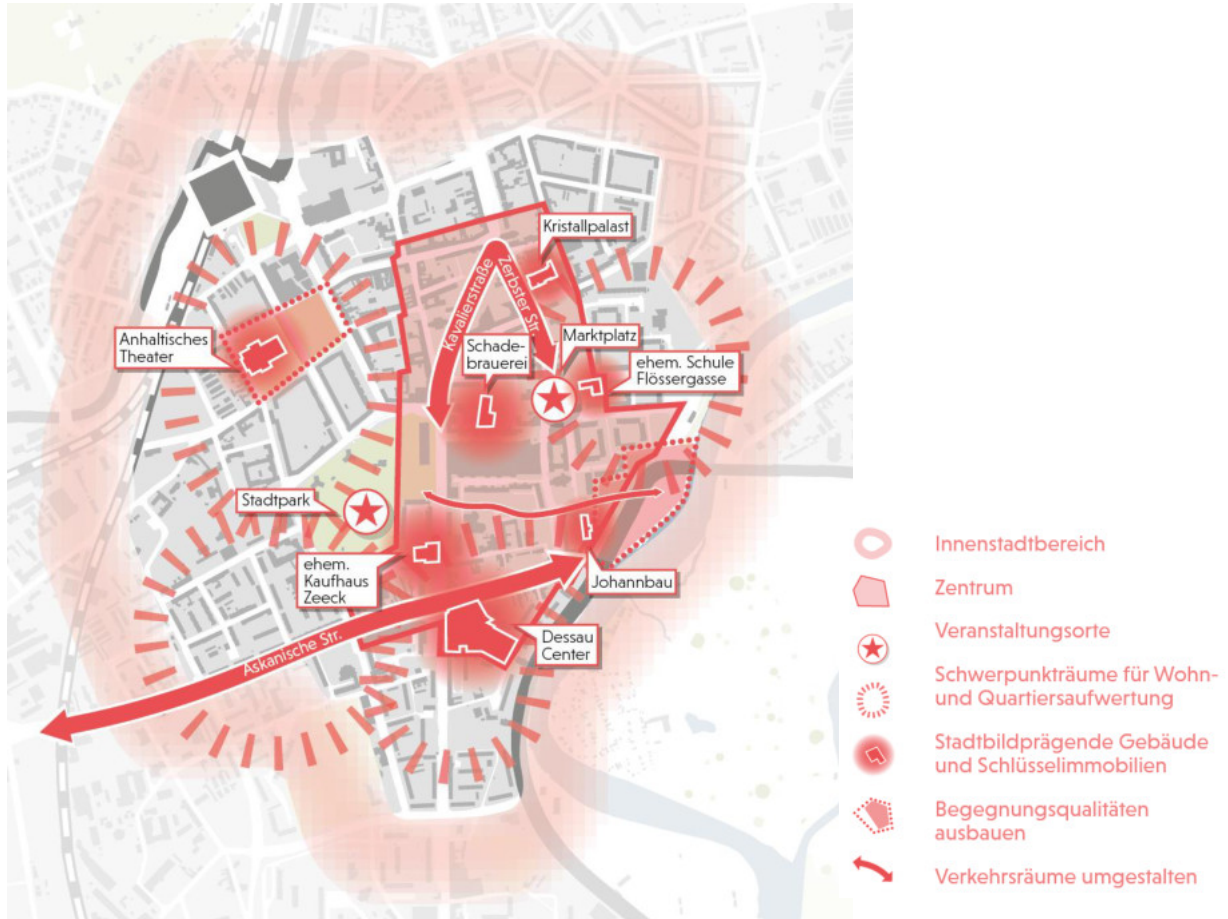


Abb. 78 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Urbane Mitte“ im Stadtteil Dessau (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)



Abb. 79 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Urbane Mitte“ im Stadtteil Roßlau (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

5.2 Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte sichern

Im Mittelpunkt steht dabei die Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur. Ansässige Unternehmen sollen verlässliche Rahmenbedingungen für Wachstum und Innovation vorfinden – durch geeignete Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen, eine zukunftsfähige Energie- und Infrastrukturausstattung sowie durch tragfähige Forschungs- und Kompetenznetzwerke.

Parallel dazu gewinnt die Fachkräftesicherung zunehmend an Bedeutung. Die Stadt begleitet Unternehmen bei dieser Aufgabe, indem sie attraktive Wohnangebote, eine leistungsfähige Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur, ein gezielt weiterentwickeltes Standortmarketing, eine gelebte Willkommenskultur und eine aktive Imagepflege miteinander verzahnt.

Zur Stabilisierung der kommunalen Finanzbasis werden die vorhandenen Gewerbeflächen konsequent vermarktet, ein interkommunales Gewerbegebiet für großflächige Ansiedlungen vorbereitet und die touristische Infrastruktur weiter ausgebaut. Darüber hinaus gilt es, Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit seinen Versorgungs-, Kultur- und Verwaltungsfunktionen sowie als Hochschul- und Forschungsstandort dauerhaft zu sichern und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Maßnahmen bis 2040

2a Zukunftsfähigkeit konzeptionell und strategisch flankieren

Mit diesem Maßnahmenbündel werden strategische und konzeptionelle Instrumente geschaffen und fortgeführt, die die Attraktivität der Stadt als Wirtschafts-, Bildungs- und Lebensstandort sichern. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bildet den Rahmen für eine abgestimmte räumliche Entwicklung, während BUGA-Realisierungswettbewerbe qualitativ hochwertige Lösungen für Schlüsselräume unterstützen. Ein strategisches Flächenmanagement erhöht die Handlungsfähigkeit der Stadt bei der Bereitstellung und Aktivierung von Potenzialflächen. Auch der Einsatz für verbesserte Bahnanschlüsse stärkt die regionale und überregionale Erreichbarkeit des Wirtschaftsstandorts.

Eine leistungsfähige Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitsinfrastruktur bildet die Grundlage für Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität. Die Fortschreibung der Jugendhilfeplanung (Teilplan Kindertagesbetreuung) und der Schulentwicklungsplanung sowie eine integrierte Gesamtbetrachtung der Betreuungs- und Schulinfrastruktur auf Basis einer Gebäudeportfolioanalyse ermöglichen es, Bedarfe frühzeitig zu erkennen und Investitionen gezielt zu steuern. Ein Masterplan Gesundheit und medizinische Versorgung entwickelt Strategien für eine zukunftsorientierte, wohnortnahe Versorgung.

Ergänzend bündelt ein ressortübergreifender Stadtmonitor Daten zu städtischen Entwicklungen und schafft eine faktenbasierte Grundlage für Planung und Umsetzungskontrolle; der „Digitale Zwilling“ als geodatenbasiertes Stadtmodell unterstützt Planungen durch Simulationen und Visualisierungen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)
- ≡ BUGA-Realisierungswettbewerbe durchführen
- ≡ strategisches Flächenmanagement etablieren
- ≡ Für Verbesserung des Bahnanschlusses und schneller Bahnverbindungen einsetzen

- ≡ Integrierte Gesamtbetrachtung der Betreuungs- und Schulinfrastruktur auf Basis einer Portfolioanalyse
- ≡ Fortschreibung Jugendhilfeplanung – Teilplan Kindertagesbetreuung
- ≡ Fortschreibung Schulentwicklungsplanung
- ≡ Masterplan Gesundheit und medizinische Versorgung erarbeiten
- ≡ Stadtmonitor als ressortübergreifende Datengrundlage für administrative Planung und Umsetzungskontrolle erarbeiten
- ≡ „Digitalen Zwilling“ als geodatenbasiertes Stadtmodell entwickeln und als Smart-City-Tool nutzen/bereitstellen

2b Gute Rahmenbedingungen für lokale Wirtschaft schaffen

Die Bestandspflege ortsansässiger Unternehmen aus Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistung und Tourismus wird bedarfsorientiert fortgeführt und umfasst auch die Begleitung von Unternehmensnachfolgen. Zur Sicherung der Fachkräftebasis sollen bestehende Aktivitäten zur Fachkräftesicherung stärker koordiniert, gebündelt und ausgebaut werden, einschließlich internationaler Aspekte, mehrsprachiger Informationsangebote sowie der Verknüpfung mit attraktivem Wohnraum und einer leistungsfähigen Bildungsinfrastruktur.

Ergänzend werden Wirtschafts- und Forschungsnetzwerke sowie regionale Unternehmenscluster gezielt unterstützt, um Wissenstransfer, Innovationsfähigkeit und Kooperationen zwischen Wirtschaft, Forschung und Bildung zu stärken. Die Stadt übernimmt dabei eine moderierende und vernetzende Rolle, indem sie Akteure aus Wirtschaft, Forschung, Bildung und Verwaltung zusammenführt, Informationsflüsse verbessert und gemeinsame Strategien zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes initiiert und begleitet.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Bestandspflege ortsansässiger Unternehmen aus Industrie, Gewerbe, Handel-, Dienstleistungs- und Tourismusbereich bedarfsorientiert weiterentwickeln (inklusive Unternehmensnachfolge)
- ≡ Aktivitäten zur Fachkräftesicherung für die lokale Wirtschaft koordinieren und stärken
- ≡ Wirtschafts-/Forschungs-Netzwerke und Unternehmenscluster in der Region unterstützen

2c Neuansiedlungen und Gründungen unterstützen und begleiten

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft werden Neuansiedlungen und Unternehmensgründungen gezielt gefördert. Überregionales Standortmarketing und eine aktive Investorenbetreuung machen die Vorzüge des Wirtschaftsstandorts Dessau-Roßlau sichtbar und schaffen Vertrauen bei potenziellen Ansiedlern. Gleichzeitig werden freie Industrie- und Gewerbeflächen vermarktet sowie un- und untergenutzte altindustrielle Standorte in Dessau-Mitte durch ein aktives Flächenmanagement reaktiviert, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen innerstädtische Potenziale zu bieten.

Die Entwicklung der landesbedeutsamen Gewerbeflächen – Biopharmapark, Industriehafen Roßlau und DHW Rodleben – wird gezielt fortgeführt. Ergänzend soll gemeinsam mit der Stadt Coswig (Anhalt) ein interkommunales Gewerbegebiet an der A9 entstehen, um großflächige Ansiedlungen in der

Region zu ermöglichen, da im Stadtgebiet selbst nur noch begrenzte Flächenreserven bestehen. Die letzte nennenswerte Potenzialfläche ergibt sich langfristig nach Fertigstellung der Bundesstraße 184n. Sie bietet eine gute verkehrliche Anbindung, ist in ihrer Zuschnittsgröße jedoch eher für kleinere und mittlere Gewerbeansiedlungen geeignet. Gründungen begleitet die Wirtschaftsförderung durch Beratung, Infrastrukturunterstützung und Netzwerkbildung.

Auch Existenzgründungen in der Doppelstadt sollen durch den Wirtschafts- und Investitionsservice der Stadt über Beratung, Infrastrukturunterstützung und Netzwerkbildung weiterhin aktiv begleitet werden.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Überregionales Standortmarketing und Investorenbetreuung stärken
- ≡ Vermarktung von freien Industrie-/Gewerbeflächen
- ≡ un- und untergenutzte altindustrielle Gewerbebestandorte /-flächen in Dessau-Mitte über Flächenmanagement reaktivieren
- ≡ Standortentwicklung landesbedeutsamer Flächen in der Stadt weiter vorantreiben (DHW Rodleben, Biopharmapark, Industriehafen Roßlau)
- ≡ Interkommunales Gewerbegebiet an der A9 "Industriegroßstandort Coswig (Anhalt)" einrichten
- ≡ Gewerbepotenzialflächen an der zukünftigen B 184n entwickeln
- ≡ Gründungen unterstützen

2d Touristische Infrastruktur stärken

Dessau-Roßlau verfügt mit dem Umweltbundesamt, der Bauhaus-Tradition und den Welterbestätten des Gartenreichs über hervorragende Voraussetzungen für Tagungs-, Stadt- und Kulturtourismus. Diese Potenziale sollen gezielt ausgebaut werden. In die richtige Richtung weist hier der aktuelle Umbau des historischen Arbeitsamtes durch die Bundesagentur für Arbeit, die dort einen offenen Begegnungs- und Tagungsort einrichtet und damit Rolle der Stadt als Konferenz-Standort stärkt.

Zum Ausbau des Tagungs- und Städtetourismus sollen die Übernachtungskapazitäten in der Stadt über die BUGA hinaus modernisiert und erweitert werden, sowohl durch die Sanierung bestehender Beherbergungsbetriebe als auch durch neue Angebote wie private Gästewohnungen und speziellen Angebotsplattformen. Aufgewertete Bahnhofsumfelder als „Tore zur Innenstadt“ sowie verbesserte Anbindungen, u. a. über die Wörlitzer Eisenbahn und die Jonitzer Mühle als Schnittstelle zum Gartenreich, stärken die Erreichbarkeit zentraler Ziele genauso die Stärkung der touristischen Radeweginfrastruktur.

Neben den Welterbestätten werden dabei auch Ortsteile mit historischem Charakter und Naherholungspotenzial systematisch in das touristische Angebot einbezogen. In Roßlau wird die Wasserburg als Veranstaltungsort für Theater- und Musikevents weiter saniert und hinsichtlich zusätzlicher Nutzungsoptionen geprüft. Als BUGA-Projekt soll am Ortseingang Roßlau zudem ein Elbbalkon entstehen. Er soll eine Verbindung zwischen der Stadt und den Elbauen bilden, vor allem aber für die Bevölkerung und Touristen als ein Ort der Erholung dienen und darüber hinaus weiterhin als aufgewerteter Standort für das traditionelle Schifferfest genutzt werden.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Übernachtungs- und Tagungskapazitäten ausbauen
- ≡ Bahnhof Dessau und Umfeld aufwerten
- ≡ Jonitzer Mühle als Umsteigepunkt in Luisium ausbauen
- ≡ Touristische Potenziale in den Ortsteilen aufwerten und ausbauen
- ≡ Sanierung der Wasserburg Roßlau fortsetzen
- ≡ Elbbalkon anlegen

2e Stadtimage und Willkommensangebote ausbauen

Das Stadtmarketing entwickelt das touristische und unternehmensbezogene Standortmarketing strategisch weiter, um Dessau-Roßlau als Wirtschafts-, Wohn- und Tourismusstandort klar zu profilieren. Dazu gehören eine professionelle Außenkommunikation, die Weiterentwicklung der unternehmensbezogenen Standortkampagne sowie der Ausbau der Kampagne „Leben, Wohnen, Arbeiten“ als Instrument der Fachkräfteanwerbung, um insbesondere potenziellen Fachkräften und ihren Familien die Wohn- und Lebensqualitäten vor Ort zu vermitteln. Ergänzend wird eine Botschafter- und Influencerkultur aufgebaut, über die Akteure aus Wirtschaft, Kultur, Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Tourismus als Multiplikatoren ein positives Bild der Stadt nach innen und außen tragen.

Zur Unterstützung von Zuzug werden Probewohnen-Formate als ergänzendes Instrument des Standortmarketings aufgebaut. Sie richten sich insbesondere an Interessierte aus den umliegenden Metropol- und Ballungsräumen Berlin/Potsdam sowie Halle/Leipzig, aber auch aus anderen Regionen, die die Bauhausstadt Dessau-Roßlau zunächst zeitlich befristet im Alltag erproben möchten. In Kooperation von Stadtmarketing, Wohnungsunternehmen und weiteren Partnern werden dafür möblierte Gästewohnungen, begleitende Informationsangebote und Zugänge zu lokalen Netzwerken bereitgestellt. So soll die besondere Lage der Stadt gezielt genutzt werden, um Hemmschwellen vor einem Wohnortwechsel abzubauen und zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Fachkräfte zu gewinnen.

Für Neubürgerinnen und Neubürger werden spezifische Willkommens- und Serviceangebote, mehrsprachige Informations- und Onlineangebote sowie Vernetzungsstrukturen mit lokalen Initiativen aufgebaut, um Orientierung, Ankommen und Integration zu unterstützen. Flankierend verfolgt die Stadt das Ziel, Internationalisierung und eine Kultur der Weltoffenheit und Toleranz durch Projekte, Kooperationen und Kommunikationsmaßnahmen sichtbar zu fördern und als zentrale Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung zu verankern.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Stadtmarketing weiterentwickeln
- ≡ Wohnstandortmarketing ausbauen und Kampagne "Wohnen, Leben, Arbeiten" neu ausrichten
- ≡ Stadtimage über Aufbau einer gezielten Botschafter- und Influencerkultur stärken
- ≡ Angebote für Probewohnen von Zuzugsinteressierten schaffen
- ≡ Neubürgern das Ankommen erleichtern durch spezifische Maßnahmen, Vernetzungsstrukturen, Mehrsprachigkeit usw.
- ≡ Internationalisierung sowie Kultur der Weltoffenheit und Toleranz fördern

2f (Ober-)zentrale Funktionen zukunftssicher aufstellen

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die oberzentralen Funktionen und die wichtigsten Schlüsselorte Dessau-Roßlaus langfristig gesichert und weiterentwickelt. Dazu gehören insbesondere Einrichtungen der gesundheitlichen Versorgung, der Kultur, der Justiz sowie zentrale Bildungs- und Forschungsstandorte. Ziel ist es, diese Funktionen so zu verzahnen, dass Dessau seine Rolle als Oberzentrum in der Region festigt und zugleich als attraktiver Lebens- und Arbeitsort wahrgenommen wird.

Oberzentrale Einrichtungen wie das Theater, das Klinikum und die Gerichte sollen dauerhaft am Standort gehalten und in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Sie sichern die Versorgung für Stadt und Umland, fungieren als große Arbeitgeber und tragen zur Frequenz in anderen Bereichen – etwa Handel, Dienstleistungen und Gastronomie – bei.

Ein Schwerpunkt liegt auf der stärkeren Positionierung Dessau-Roßlaus als Hochschul- und Forschungsstandort. Angestrebt wird, die Zahl der Studierenden von derzeit knapp 2.000 mittelfristig auf etwa 5.000 zu erhöhen, um eine deutlich spürbare Studierenden- und Innovationsdynamik zu erzeugen. Dafür werden verschiedene Realisierungsoptionen geprüft: die Ansiedlung zusätzlicher Hochschulangebote (zum Beispiel einer pädagogischen Hochschule), die Etablierung privater Hochschulangebote sowie neue Studiengänge an bestehenden Einrichtungen am Standort. Hochschulentwicklung und Stadtentwicklung sollen dabei eng miteinander verknüpft werden, etwa über geeignete Campus- und Wohnstandorte sowie Kooperationsformate mit der lokalen Wirtschaft.

Eng verknüpft ist die Weiterentwicklung des Klinikums und der Medizinischen Versorgungszentren. Sie sollen als integrierte Standorte für Versorgung, Lehre und Forschung ausgebaut werden. Kooperationen mit universitären Partnern – unter anderem aus Magdeburg und Brandenburg – sollen genutzt werden, um medizinische Versorgung, Fachkräfteausbildung und Wissenstransfer zu stärken und langfristig abzusichern.

Darüber hinaus wird der Tierpark als Besuchsmagnet. Er ist ein wichtiger Freizeit- und Lernort für Familien aus der Stadt und der Region und soll inhaltlich und baulich so qualifiziert werden, dass er noch stärker in Bildungsnetzwerke und touristische Angebote eingebunden werden kann. Dabei wird auch die Option einer räumlichen Erweiterung des Tierparks in Richtung des ehemaligen Güterbahnhofs geprüft. Aufgrund derzeit schwer abschätzbarer Investitionsrisiken wird die qualitative Weiterentwicklung des Tierparks nicht zwingend an diese Flächenoption geknüpft. Darüber hinaus soll im Zuge der Novellierung des Arbeitsprogramms Kultur untersucht werden, inwiefern die kommunale Museumslandschaft inhaltlich, räumlich und institutionell neu geordnet und stärker mit Bildung, Forschung und kultureller Stadtentwicklung verknüpft werden kann. Ziel könnte sein, ihre Rolle für Identität, Bildung und Stadtimage zu stärken und sie als integralen Bestandteil der oberzentralen Funktionen zu profilieren-

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ oberzentrale Einrichtungen in der Stadt halten (u.a. Theater, Klinikum, Gerichte etc.)
- ≡ Stadt als Hochschul- und Forschungsstandort stärken
- ≡ Klinikum und MVZ weiterentwickeln
- ≡ Tierpark weiterentwickeln
- ≡ Museumslandschaft neu aufstellen

2g Historische Schlüsselgebäude in guten Lagen revitalisieren

Für zwei großflächige Schlüsselbrachen in innenstadtnahen Lagen sollen Perspektiven im Rahmen ihrer jeweiligen Eigentümerstrukturen unterstützt werden.

Die Schultheiß-Brauerei ist eines der bedeutenden Industriedenkmale der Stadt und wird bereits als Depot- und Kulturstandort genutzt. Nach Abschluss des laufenden Liquidationsverfahrens wird angestrebt, die jeweiligen Eigentümer bei der Suche nach geeigneten Investoren, Nutzern und Fördermöglichkeiten zu unterstützen. Ziel ist es, im Rahmen privater Engagements die bauliche Sicherung und eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu ermöglichen.

Der Rosenhof, ein ehemaliges Kasernengelände am nördlichen Rand von Dessau und wichtige Nahtstelle zwischen den Polen der Doppelstadt, soll ebenfalls investorengestützt entwickelt werden. Denkbar sind Nutzungen als Hochschul- oder Bildungscampus, für forschungsnahe Einrichtungen oder als Wohn- und Quartiersstandort mit gemischten Funktionen. Aufgrund seiner Lage an zentralen Stadtachsen kann der Rosenhof künftig eine wichtige Rolle als stadtstrukturelles Bindeglied übernehmen und damit sowohl die innerstädtische Entwicklung als auch die Profilierung Dessau-Roßlaus als Zukunftsstandort unterstützen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Schultheiß-Brauerei Dessau investorengestützt entwickeln
- ≡ Rosenhof investorengestützt entwickeln

2h Betreuungs- und schulische Bildungsangebote stärken und weiterentwickeln

Die Weiterentwicklung der Schul- und Kita-Infrastruktur wird in Dessau-Roßlau bewusst als eigenes Zukunftsthema verstanden, das über die Pflichtaufgabe der Daseinsvorsorge hinausgeht. Ein qualitativ hochwertiges und verlässlich verfügbares Bildungs- und Betreuungsangebot ist eine zentrale Voraussetzung dafür, Familien mit Kindern zu halten und neu zu gewinnen, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu sichern und die Stadt als Bildungsstandort mit guten Chancen für Kinder und Jugendliche sichtbar zu profilieren. Damit trägt die Bildungsinfrastruktur unmittelbar zur Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes bei und ist ein wesentlicher Standortfaktor im Wettbewerb mit anderen Städten und Regionen.

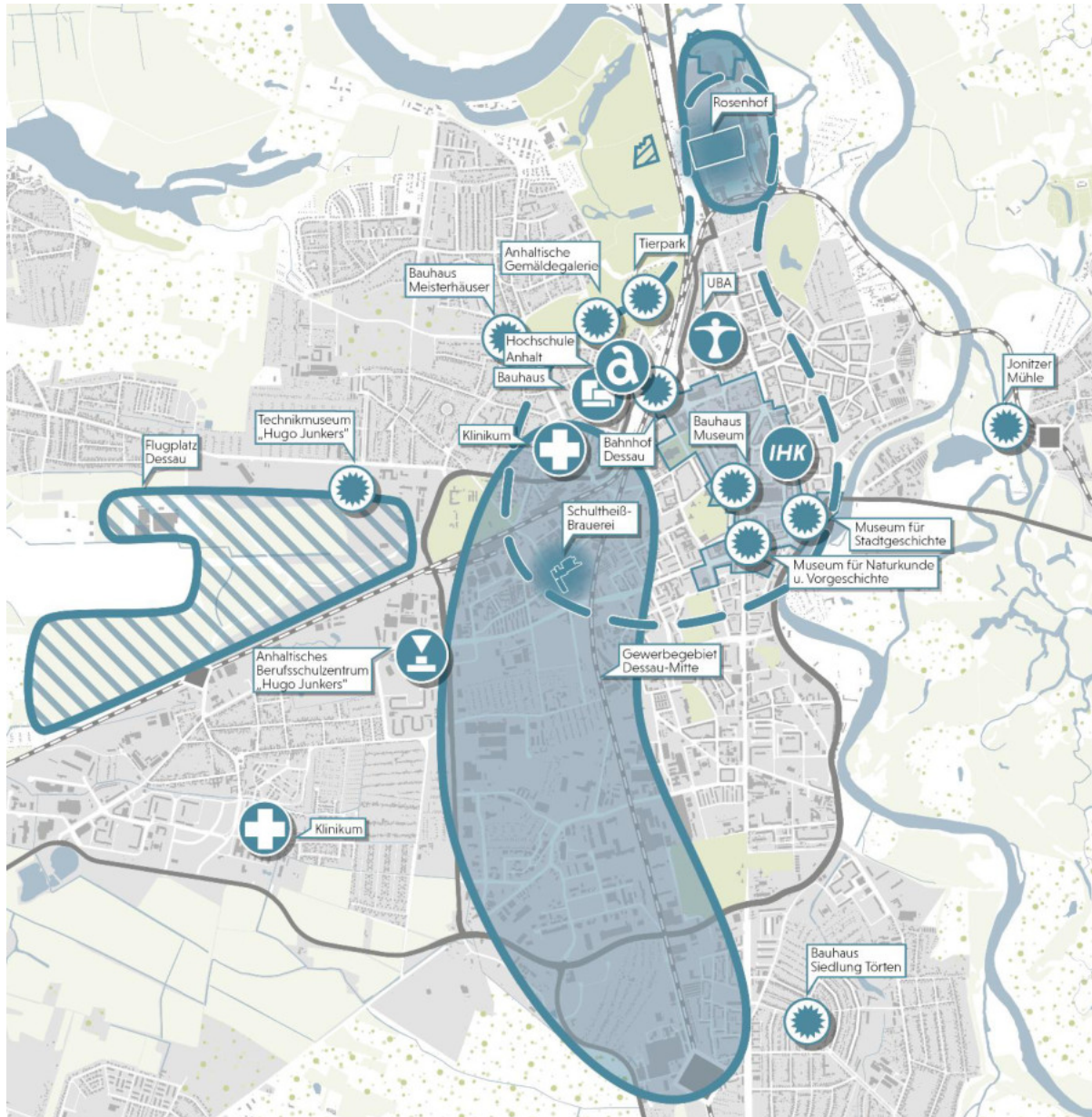
Die Stadt verfolgt deshalb künftig verstärkt das Ziel, ein zukunftsfähiges und bedarfsgerechtes Bildungs- und Betreuungsangebot sicherzustellen, und die Bereitstellung von entsprechenden Investitionsmitteln durch gezielte Fördermitteleinwerbung oder andere Finanzierungsquellen zu unterstützen. Grundlage bildet die kontinuierliche Modernisierung und funktionale Weiterentwicklung von Schulen, Kitas, Horten und Jugendeinrichtungen unter Berücksichtigung pädagogischer Konzepte und quartiersbezogener Entwicklungsziele.

Der Ausbau digitaler Lerninfrastrukturen an Schulen unterstützt die Vermittlung zeitgemäßer Kompetenzen und stärkt die Attraktivität des Bildungsstandorts. Durch differenzierte Betreuungsangebote und eine nachhaltige Infrastrukturentwicklung wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert und die soziale Stabilität in den Stadtteilen unterstützt.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ **Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche (Kitas, Horte, Jugendeinrichtungen) attraktiv und vielfältig halten bzw. bedarfsgerecht weiterentwickeln**
- ≡ **vielseitige Schulinfrastruktur erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickeln**
- ≡ **Digitalisierung an Schulen ausbauen**

Räumlich verortbare Maßnahmenschwerpunkte





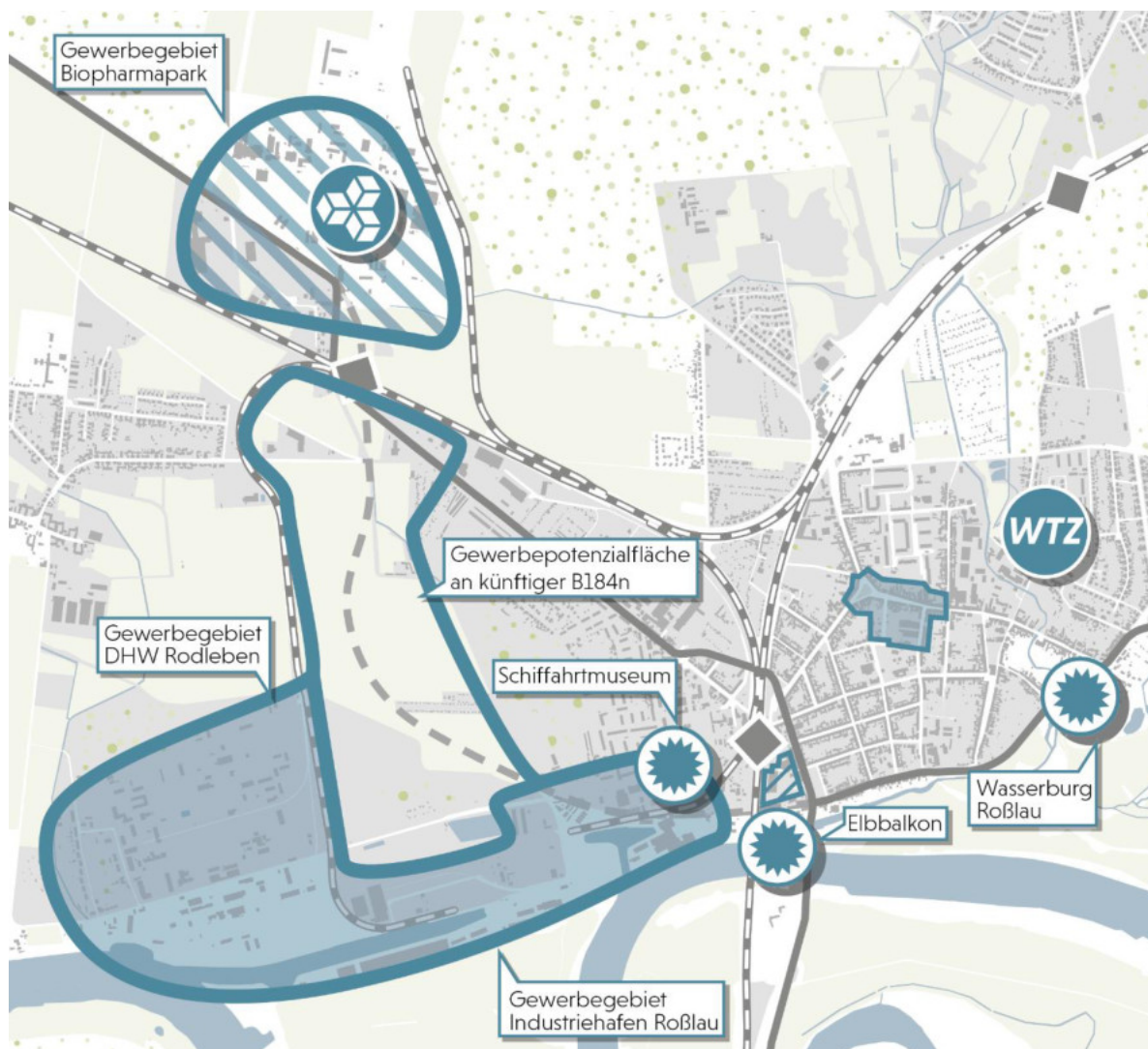
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | Gewerbeflächen im Bestand neuordnen und umbauen |  | Schwerpunktraum Forschung, Wissenschaft und Weiterbildung |
|  | Flächenansiedlungen steuern |  | Wissenschafts- und Forschungsstandorte |
|  | Schlüsselorte zukunftssicher aufstellen |  | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau |
|  | Touristische Infrastruktur stärken | | |

Abb. 80: Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte“ im Stadtteil Dessau (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)



-  Gewerbeflächen im Bestand neuordnen und umbauen
-  Flächenansiedlungen steuern
-  Gewerbeflächenpotenziale entwickeln
-  Schlüsselorte zukunftsicher aufstellen
-  Touristische Infrastruktur stärken
-  Schwerpunktraum Forschung, Wissenschaft und Weiterbildung
-  Wissenschafts- und Forschungsstandorte
-  Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Roßlau
-  Nahversorgungszentrum Luchplatz Roßlau

Abb. 81 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte“ im Stadtteil Roßlau und Rodleben (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

5.3 Resiliente Stadt- und Landschaftsräume schaffen

Die Entwicklung resilienter Stadt- und Landschaftsräume ist ein weiteres zentrales strategisches Handlungsfeld des INSEK. Im Fokus stehen neben Grün- und Freiräumen, Straßenräume, die technische Infrastruktur, Mobilität und Digitalisierung und damit Themenfelder, welche die Funktionsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Stadt in maßgeblicher Weise mitbestimmen. Ziel ist es, die Stadt- und Landschaftsräume mit Blick auf Versorgungssicherheit, Klimaanpassung, Risikovorsorge und einen nachhaltigen Mobilitätswandel widerstandsfähiger zu gestalten. Im Bereich der Naherholungs- und Verkehrsräume werden dabei in diesem Handlungsfeld nur die Flächen im Außenring der Inneren Stadt thematisiert, um inhaltliche Überschneidungen mit dem Handlungsfeld „Urbane Mitte“ zu vermeiden.

Die Umsetzung erfolgt über die folgenden fünf Maßnahmenbündel, welche die thematische Breite des Handlungsfeldes abbilden.

Maßnahmen bis 2040

3a Nachhaltige Infrastruktur konzeptionell vordenken

Mit diesem Maßnahmenbündel schafft die Stadt Dessau-Roßlau die fachlichen Grundlagen für eine klimaangepasste, mobilitätsgerechte und zukunftsfähige Stadtentwicklung. Hierzu werden zentrale Konzepte für Klimaschutz, Klimaanpassung und Mobilität fortgeschrieben beziehungsweise neu erarbeitet, um die künftige Entwicklung strategisch zu steuern und auf veränderte Anforderungen auszurichten. Der integrierte Ansatz berücksichtigt dabei ausdrücklich den Fußverkehr sowie den ÖPNV und den Radverkehr als tragende Bestandteile des Umweltverbundes. Damit werden nicht nur die Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung geschaffen, sondern zugleich die Erreichbarkeit, die Alltagsmobilität und die klimaökologische Belastbarkeit der Stadt gestärkt. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur Resilienz der Stadt- und Landschaftsräume, da verkehrliche, klimatische und freiräumliche Anforderungen frühzeitig zusammengeführt und planerisch aufeinander abgestimmt werden

Die Einzelmaßnahmen umfassen

- ≡ Klimaschutzkonzept fortschreiben
- ≡ Klimaanpassungskonzept erarbeiten
- ≡ Integriertes Mobilitätskonzept erstellen (einschl. Fußwegekonzept)
- ≡ Nahverkehrsplan fortschreiben
- ≡ Radverkehrskonzept aktualisieren

3b Infrastruktur nachhaltig transformieren

Die technische Infrastruktur wird schrittweise an die Anforderungen von Wasserknappheit, Klimaschutz, Versorgungssicherheit, Digitalisierung und Stadtumbau angepasst. Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sind bestehende Netze nicht nur zu modernisieren, sondern in Teilbereichen auch anzupassen, um Infrastrukturen langfristig wirtschaftlich und funktionsgerecht auszugestalten. Gleichzeitig bildet die kommunale Wärmeplanung einen zentralen Baustein für eine klimafreundli-

che und zukunftsfähige Energieversorgung. Darüber hinaus werden Hitzeschutzmaßnahmen für Einrichtungen mit vulnerablen Gruppen entwickelt, um die Stadt auch unter zunehmenden belastenden klimatischen Bedingungen funktionsfähig zu halten. In Verbindung mit den Zielen des energie- und klimapolitischen Leitbildes, das vor allem auf Emissionsminderung (bei der Energieerzeugung und Verkehrssektor) sowie Energieeinsparung (bei kommunalen Gebäuden und der Straßenbeleuchtung) setzt, wird damit eine tragfähige Grundlage für den kommunalen Klimaschutz und eine nachhaltige Infrastrukturentwicklung geschaffen.

Der Ausbau digitaler Netze trägt dazu bei, die Erreichbarkeit in der Gesamtstadt zu verbessern und gleichwertige Lebensverhältnisse in den Ortsteilen zu sichern. Zugleich werden Verwaltungsprozesse durch digitale Angebote effizienter und bürgernäher gestaltet. Smart-City-Ansätze können hierbei etwa in der Koordinierung von Tiefbauarbeiten zwischen Stadt und Stadtwerken, in der Verknüpfung von Klimadaten mit der Bauleitplanung zur Vermeidung von Hitzeinseln oder in der intelligenten Steuerung kommunaler Prozesse liegen. Auf diese Weise werden Infrastrukturentwicklung, Stadttumbau, Klimaanpassung und Digitalisierung enger miteinander verzahnt und in ihrer Wirkung für resiliente Stadt- und Landschaftsräume gestärkt.

Zu den Einzelmaßnahmen zählen

- ≡ Technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser etc.) modernisieren und anpassen
- ≡ Kommunale Wärmeplanung umsetzen
- ≡ Hitzeschutz in Einrichtungen mit vulnerablen Gruppen verbessern (z.B. Kitas, Schulen, Krankenhäuser, Senioreneinrichtungen)
- ≡ Energie- und klimapolitisches Leitbild umsetzen
- ≡ Glasfasernetz in der Inneren Stadt sowie Innenstadt ausbauen und leistungsfähigen Internetzugang in den Ortsteilen sichern
- ≡ Digitales Rathaus und Online-Dienste für Bürger voranbringen
- ≡ Smart-City-Projekte entwickeln und umsetzen

3c Verkehrsräume modernisieren und begrünen

Auch außerhalb des Zentrumsbereichs sollen relevante Verkehrs- und Stadträume weiterentwickelt werden. Ziel ist es, die verkehrliche Erreichbarkeit im äußeren Ring zu sichern und die wichtigen Wegeachsen zwischen Bahnhof, Innenstadt und den nördlichen Freiraumbereichen gestalterisch und klimatisch aufzuwerten. Dazu gehören insbesondere die westliche Albrechtstraße, die Wolfgangstraße mit der südlichen Hans-Heinen-Straße sowie die Walderseestraße als zentrale Verbindungen zu den bedeutenden Garten- und Parkanlagen. Mit der Erneuerung der Fußgängerbrücke wird zugleich eine wichtige Querverbindung zwischen dem Georgengarten und östlich gelegenen Naherholungsarealen gesichert. Die Maßnahmen dieses Bündels zur Förderung der biologischen Vielfalt

Auch die Sanierung, die barrierefreie Ertüchtigung und der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes werden fortgeführt, um umweltfreundliche und gesundheitsfördernde Mobilitätsformen zu stärken. Dies

trägt dazu bei, Verkehrsräume nicht nur funktional zu sichern, sondern auch im Sinne blau-grüner-Infrastruktur ihre Aufenthaltsqualität, Klimawirkung und Resilienz gegenüber zunehmender Hitzebelastung zu verbessern. In langfristiger Perspektive ist infolge der absehbaren veränderten Erschließungssituation nach Realisierung der B 184n zudem der Kreuzungsbereich an der Zerbster Brücke an die neuen städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen anzupassen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ BW80-Querallee (Schechterschanze) erneuern
- ≡ Westliche Albrechtstraße sanieren (zw. KV Wolfgangstr u. Roßlauer Allee)
- ≡ Wolfgangstraße inkl. südl. Hans-Heinen-Str. ausbauen
- ≡ Walderseestraße aufwerten
- ≡ Fuß- und Radwegenetz sanieren, ausbauen und barrierefreier gestalten
- ≡ nach Realisierung B 184n: Kreuzung Magdeburger Str./ Luchstr./ Dessauer Str.

3d Naherholungsräume resilient gestalten

Mit diesem Maßnahmenbündel werden bedeutende Naherholungsräume in ihrer klimatischen, landschaftlichen und freiraumbezogenen Funktion weiterentwickelt. Im Mittelpunkt stehen hier die behutsame Umgestaltung des Georgengartens zu einem klimaresilienten Landschaftspark sowie die Aufwertung des Friedrichsgartens als wasser- und naturnahe Erholungsfläche. Auch die Kleingartenanlagen werden in die räumliche und funktionale Weiterentwicklung einbezogen, um diese im BUGA-Jahr als Vorzeige-Beispiele für die künftige Nutzung von Kleingärten zu präsentieren und ihre langfristige Bedeutung für Erholung, Stadtnatur und urbane Lebensqualität zu stärken.

Ergänzend dazu werden weitere innerstädtische Erholungsräume angepasst. Im Vorderen Tiergarten werden Klimaanpassungsmaßnahmen umgesetzt, um die Qualitäten des Gartenreichs Dessau-Wörlitz als wichtigen zusammenhängenden Landschafts- und Erholungsraum zu sichern. Mit dem Rossel-Wanderweg wird zudem in Roßlau ein wichtiger Baustein zur besseren Erlebbarkeit der Rossel-Aue und zur Stärkung der Naherholung und des sanften Tourismus aufgegriffen. Solche grün-blauen Freiraumstrukturen sind nicht nur für Erholung und Stadtbild bedeutsam, sondern auch für Kühlung, Wasserrückhalt und den Umgang mit Starkregen und Hitze wesentlich. Die Maßnahmen dieses Bündels dienen auch der Stärkung der klimaresilienten, blau-grünen Infrastruktur und leisten zugleich einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der Gewässerräume.

Die Einzelmaßnahmen umfassen

- ≡ Georgengarten als klimaresilienten Landschaftspark umgestalten (BUGA)
- ≡ behutsam wassernahe Erholung im Friedrichsgarten erlebbar machen (BUGA)
- ≡ Kleingartengelände im BUGA-Areal gestalten (KGV Sommerfreude etc.) (BUGA)
- ≡ Klimaanpassung im Gartenreich Dessau-Wörlitz - Vorderer Tiergarten
- ≡ Rossel-Wanderweg planerisch vorbereiten und realisieren

3e Klimaanpassung und Landschaftsschutz fördern

Die Stadt verfolgt mit diesem Maßnahmenbündel das Ziel, Klimaanpassung und Hitzeschutz systematisch zu verankern und die dafür erforderlichen organisatorischen und fachlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu soll ein eigenständiges Klimaanpassungsmanagement eingerichtet werden, das die Erarbeitung, Koordinierung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen fachlich bündelt. Im Stadtgebiet selbst werden insbesondere in dicht besiedelten und stark versiegelten Bereichen Maßnahmen zur Kühlung, Entsiegelung und Begrünung umgesetzt. Dazu zählen unter anderem Straßenbäume, Trinkbrunnen, Versickerungsflächen, Grünstreifen, Blühwiesen und weitere Elemente einer klimaangepassten Freiraumgestaltung.

Gleichzeitig werden die großen Natur- und Landschaftsschutzgebiete als zentrale Erholungsräume, Kühlungsräume und ökologische Ausgleichsflächen gesichert und unter Klimaanpassungsgesichtspunkten weiterentwickelt. Die Kooperation mit übergeordneten Behörden und Institutionen wird fortgeführt, um den Schutz dieser Räume dauerhaft abzustimmen.

Ergänzend soll die urbane Artenvielfalt durch angepasste Pflegekonzepte gestärkt und durch Informations- und Bildungskampagnen begleitet werden, um die Akzeptanz für eine naturnahe Stadtnatur zu erhöhen. Stadtgrün, Entsiegelung, Versickerung und artenreiche Vegetation tragen dabei zugleich zur Hitzeminderung, zum Wasserrückhalt und zur biodiversitätsfördernden Entwicklung urbaner Räume bei und erhöhen somit die Lebens- und Erholungsqualität der Stadt für ihrer Bürger nachhaltig.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Klimaanpassungsmanagement einrichten
- ≡ Maßnahmen zur Klimaanpassung umsetzen (u. a. Stadt- und Straßenbäume, Trinkbrunnen, Versickerungsflächen, Grünstreifen, Blühwiesen)
- ≡ mit übergeordneten Institutionen zum Erhalt der Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiete unter Klimaanpassungsgesichtspunkten kooperieren
- ≡ urbane Artenvielfalt und Wertschätzung der Stadtnatur fördern

Räumlich verortbare Maßnahmenschwerpunkte



Abb. 82 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Resiliente Stadt- und Landschaftsräume“ im Stadtteil Dessau außerhalb der urbanen Mitte
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)



Abb. 83 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Resiliente Stadt- und Landschaftsräume“ im Stadtteil Roßlau außerhalb der urbanen Mitte
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

5.4 Stadt- und Ortsteile gestalten

Die Entwicklung von Stadtteilen und Ortsteilen ist ein weiteres zentrales strategisches Handlungsfeld des INSEK. Im Fokus stehen lebenswerte Quartiere mit vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Begegnungsangeboten, ein qualitativ hochwertiges und durchmisches Wohnungsangebot sowie die Sicherung der Identität der Ortsteile vor dem Hintergrund der Herausforderung des demografischen Wandels. Ziel ist es, soziale Teilhabe zu stärken, Segregation entgegenzuwirken, generationengerechte Strukturen zu schaffen und die vorhandenen städtebaulichen und baukulturellen Qualitäten langfristig zu sichern. Die Umsetzung erfolgt über sechs Maßnahmenbündel, die von der konzeptionellen Untersetzung von Freizeitangeboten über die Qualifizierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes bis hin zur Aktivierung der Stadtgesellschaft reichen. Bei der Maßnahmenauflistung werden inhaltliche Überschneidungen mit den Handlungsfeldern „Urbane Mitte“ und „Resiliente Stadt- und Landschaftsräume“ vermieden, um keine Dopplungen zu haben.

Maßnahmen bis 2040

4a Freizeitangebote und soziale Teilhabe konzeptionell untersetzen

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die fachlichen Grundlagen geschaffen, um Freizeit-, Sport-, Kultur- und Sozialangebote bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und soziale Teilhabe in den Stadt- und Ortsteilen zu stärken. Eine Engagement-Strategie definiert einen verbindlichen Rahmen zur Förderung von Ehrenamt, Beteiligung und bürgerschaftlichem Mitwirken, um bestehende Initiativen besser zu unterstützen, neue Mitwirkungsformen zu ermöglichen und das ehrenamtliche Engagement in Quartieren und Ortsteilen dauerhaft zu stärken. Die bedarfsgerechte Sozialraumplanung analysiert auf Ebene der 2018 gebildeten fünf Sozialräume kleinräumige Sozialdaten, bestehende Angebote und Bedarfe spezifischer Anspruchsgruppen. Sie startet 2026–2028 als vom Land gefördertes Modellvorhaben mit dem Schwerpunkt „Menschen im Umfeld von Pflege“ im innerstädtischen Sozialraum IV, um eine sozialräumlich orientierte pflegerische bzw. pflegepräventive Infrastruktur für Pflegebedürftige, ihr Umfeld und Pflegenden aufzubauen und später weitere Anspruchsgruppen einzubeziehen. Ergänzend werden mit einem Sportentwicklungskonzept vorhandene Sport- und Bewegungsangebote systematisch erfasst, Angebotslücken identifiziert und zielgruppengerecht weiterentwickelt, während die Novellierung des Arbeitsprogramms Kultur einen verlässlichen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Kulturstätten und des Kulturangebots in der Stadt schafft.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Engagement-Strategie erarbeiten und umsetzen
- ≡ Bedarfsgerechte integrierte Sozialraumplanung erstellen
- ≡ Sportentwicklungskonzept erarbeiten
- ≡ Arbeitsprogramm Kultur novellieren

4b Wohnungsangebot unter Beachtung der Bestands- und Innenentwicklung qualifizieren und Segregation mindern

Dieses Maßnahmenbündel richtet das Wohnungsangebot räumlich und qualitativ so aus, dass Innenentwicklung gestärkt, Segregation gemindert und kompakte Siedlungsstrukturen unterstützt werden. Bauland für Eigenheim-Neubau wird weiterhin im bedarfsgerechten Umfang und mit Fokus auf integrierten Lagen oder als Arrondierung ausgewiesen, wobei die Bedarfsanalyse berücksichtigt, dass ein Teil der Nachfrage durch Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuge des Generationenwechsels gedeckt werden kann. In den innerstädtischen Städtebaufördergebieten um die Zentren von Dessau und Roßlau wird die Angebotsvielfalt des Wohnungsmarktes durch Sanierungen, Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen auf Brachen und durch Rückbauten erhöht und durch qualitätsvolle Freiflächengestaltungen ergänzt, um Leerstand abzubauen und die identitätsbildenden Quartiere, um das Stadtzentrum langfristig zu stabilisieren. In der übrigen Kernstadt werden Wohnqualitäten für alle Einkommensschichten durch energetische Sanierungen, die Verbesserung der Barrierearmut und Nachverdichtungen auf Brachflächen bzw. Ersatzneubauten für abgängige Gebäude gestärkt. Die Prüfung der Ausweisung von Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren – unter anderem im Wohngebiet Biethen in Roßlau – soll zudem gezielt private Investitionen in den Wohnungsbestand aktivieren und Modernisierung, Substanzsicherung und Wohnumfeldaufwertung unterstützen.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Bauland für Eigenheim-Neubau in integrierten Lagen oder als Arrondierung ausweisen
- ≡ Wohnungsangebot in den innerstädtischen Städtebaufördergebieten von Dessau und Roßlau baulich sowie sozial verbreitern
- ≡ Wohnqualitäten in der inneren Stadt für alle Einkommensschichten stärken und weiterentwickeln
- ≡ Ausweisung von Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren zur Förderung privater Investitionen in Wohnungsbestand prüfen (z.B. Biethen)

4c Stadt- und Quartiersplätze als Begegnungsorte gestalten

Mit diesem Maßnahmenbündel werden ausgewählte Stadt- und Quartiersplätze zu identitätsstiftenden Begegnungsorten weiterentwickelt, die sowohl im Alltag der Bewohner als auch im Kontext der BUGA eine wichtige Rolle spielen.

Der Friederikenplatz wird in Vorbereitung der BUGA als wohnortnaher Aufenthalts- und Begegnungsraum im Kontext mit den städtebaulichen Projekten der Wohnungsmarktakeure gestärkt, indem Nutzungsqualität, Aufenthaltsbedingungen und die Einbindung in das Quartiersleben im Kontext mit den städtebaulichen Projekten der Wohnungsmarktakeure verbessert werden. Der Funkplatz wird als quartiersnahe historische Schmuck- und Gartenanlage im dicht bebauten Stadtbezirk Innerstädtisch Nord saniert; die benachbarte Werderanlage erfährt als Grünanlage mit Spielplatz und Sitzbereichen eine gestalterische und funktionale Aufwertung, um ihre Rolle als wohnortnaher Begegnungsort zu stärken. Im Rahmen der BUGA werden der Schillerpark mit seinen Freiraum- und Wegebezügen sowie die Schillerstraße hinsichtlich Aufenthaltsqualität und stadträumlicher Einbindung qualifiziert, um den historisch gewachsenen innerstädtischen Park und sein Umfeld als wichtigen Grün- und Erholungsraum für Dessau-Nord zu sichern.

Der August-Bebel-Platz am Historischen Arbeitsamt wird zu einem Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität weiterentwickelt und bildet künftig einen neuen Mittelpunkt für Begegnung im Quartier in Nachbarschaft zum Tagungszentrum der Bundesagentur für Arbeit. Der historische Friedhof wird als ortsbildprägender und identitätsstiftender Raum gesichert und behutsam hergerichtet, um seine denkmalbezogene und freiräumliche Funktion zu stärken. Der Alte Räucherturm als prägnantes Element im innerstädtischen Landschaftszug soll durch eine Beleuchtungsanlage für die Skateranlage und eine gezielte Umfeldaufwertung im Vorfeld der BUGA unter Beachtung seines landschaftsräumlichen Charakters als Treffpunkt insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene aufgewertet werden.

Im Österreichviertel entsteht im Bereich der ehemaligen Süd-Schwimmhalle als abschließende Maßnahme der Städtebauförderung ein neuer Quartiersplatz. Dadurch wird den für den Stadtbezirk Süd nach dem Stadtumbau wieder eine identitätsstiftende Mitte mit generationenübergreifenden Begegnungsmöglichkeiten geschaffen.

Flankierend trägt die städtebauliche Kriminalprävention dazu bei, öffentliche Räume im gesamten Stadtgebiet – insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen – durch geeignete Sicherheits- und Gestaltungselemente sicherer auszugestalten.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Friederikenplatz aufwerten (Spielplatz) 2. und 3. BA
- ≡ August-Bebel-Platz am Hist. Arbeitsamt zum Stadtplatz umgestalten (3. BA)
- ≡ Funkplatz neugestalten
- ≡ Werderanlage aufwerten
- ≡ Schillerpark qualifizieren (u.a. Wegesystem, Pergola, BUGA-Veranstaltungsort)
- ≡ Schillerstraße aufwerten
- ≡ Historischen Friedhof herrichten
- ≡ Skateranlage Alter Räucherturm aufwerten
- ≡ Quartiersplatz im Bereich der Süd-Schwimmhalle entwickeln
- ≡ städtebauliche Kriminalprävention befördern, u.a. durch Sicherheitselemente im öffentlichen Raum

4d Bewegungs- und Freizeitangebote für vielfältige Alters- u. Zielgruppen sowie generationenübergreifend weiterentwickeln

Dieses Maßnahmenbündel baut Bewegungs-, Freizeit- und Bildungsangebote für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen aus und stärkt generationenübergreifende Begegnungen. Die Spielplatzkonzeption von 2018 wird weiter umgesetzt und bei Bedarf fortgeschrieben, um ein qualitativvolles, bedarfsgerechtes Angebot an Spielräumen für Kinder und Familien auch vor dem Hintergrund der Förderung des Zuzugs junger Familien im Stadtgebiet zu sichern.

Das Sportentwicklungskonzept wird in konkrete Maßnahmen überführt, um Sport- und Bewegungsangebote strategisch auszubauen und eine ausgewogene Versorgung mit Sportinfrastruktur sowie gesundheitsfördernden Bewegungsangeboten sicherzustellen. Die Umsetzung der bedarfsgerechten Sozialraumplanung trägt dazu bei, Angebote für spezifische Anspruchsgruppen auf Sozialraumbene besser

zu verknüpfen, quartiersbezogene Synergien zu nutzen und Doppelstrukturen zu vermeiden. Die Volkshochschule und weitere außerschulische Bildungsangebote werden mit Blick auf die Bedarfe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zukunftsfähig weiterentwickelt und in ihrer Funktion als Lern- und Begegnungsorte gestärkt. Speziell das Kultur- und Freizeitzentrum „Krötenhof“ in der Wasserstadt unweit des Dessauer Zentrums wird baulich gesichert und inhaltlich weiterentwickelt, um die Nutzung für Bildung, Kultur und Freizeit dauerhaft zu sichern.

Über das Familienbündnis und weitere Akteure wird die Familienfreundlichkeit der Stadt und lokaler Institutionen sichtbar gemacht. Gleichzeitig werden vor allem für Jugendliche und junge Erwachsene mehr attraktive Freizeit- und Mitmachangebote geschaffen, um speziell für diesen Zielgruppen einen ansprechenderen urbanen Freizeitmix zu schaffen und die Bindung junger Menschen an die Stadt zu stärken.

Darüber hinaus werden Einrichtungen aus Bildungs-, Kultur- und Freizeitsektor multifunktional genutzt und durch bessere Vernetzung sowie gemeinsame Formate enger gekoppelt; Schulen, Sportstätten und soziale Einrichtungen werden stärker ins Quartier geöffnet, um das soziale Miteinander zu fördern, während die regionale Sichtbarkeit der vielfältigen Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten die Innen- und Außenwahrnehmung Dessau-Roßlaus als attraktiven Wohn- und Lebensstandort verbessert.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Umsetzung und Fortschreibung der Spielplatzkonzeption
- ≡ Umsetzung des Sportentwicklungskonzepts
- ≡ Umsetzung einer bedarfsgerechten integrierten Sozialraumplanung
- ≡ Volkshochschule und sonstige außerschulische Bildungsangebote weiterentwickeln
- ≡ Kultur- und Freizeitzentrum Krötenhof sanieren
- ≡ Familienfreundlichkeit der Stadt über Vernetzung sichtbar machen
- ≡ Freizeitwert und Mitmachformate für Jugendliche und junge Erwachsene stärken
- ≡ multifunktionale Nutzung und gemeinsame Angebotsgestaltung der Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen ausbauen
- ≡ Sport-, Bildungs-, Heimeinrichtungen stärker ins Quartier öffnen (Schulen, Sporthallen, Stadion, Pflegeheime)
- ≡ Sichtbarkeit der vielfältigen lokalen Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten erhöhen

4e Ortslagen bewahren und behutsam entwickeln

Dieses Maßnahmenbereich bündelt viele der INSEK-relevanten Entwicklungsansätze aus den Stadt- und Ortsteilsteckbriefen und fokussiert dabei unter anderem auf darauf, die verschiedenen Ortslagen in ihrer Identität und Funktionalität langfristig zu sichern und deren Attraktivität als nachbarschaftlich oder dörflich geprägte Wohnstandorte durch Anpassungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse zu stärken. Insbesondere historische Ortskerne und ortsbildprägende Gebäude sollen in ihrer charakteristischen Struktur erhalten bleiben, um Identitäts- und Strukturverluste zu vermeiden. Der absehbare Generationenwechsel im Einfamilienhausbereich wird – wo nötig – begleitet, um die Weiternutzung von Bestandsbauten

zu unterstützen und somit städtebaulichen Missständen und einem Neuf Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Zum anderen sollen eine möglichst bedarfsgerechte soziale Infrastruktur und Begegnungsorte gesichert und ggf. ergänzt werden, um das Miteinander und Begegnungsmöglichkeiten vor Ort zu stärken. Gleichzeitig werden die Anbindung der Ortsteile an Bus- und Radverkehr bedarfsorientiert gesichert sowie sanierungsbedürftige innerörtliche Straßen und Wege im Interesse einer besseren Nutzbarkeit ertüchtigt.

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Identität historischer Ortskerne bewahren und Nutzung ortsteilprägender Gebäude sichern
- ≡ Wohnungsbestände behutsam erneuern und Generationenwechsel begleiten
- ≡ bedarfsgerechte soziale Infrastruktur und Begegnungsorte in den Ortschaften erhalten /schaffen
- ≡ Anbindung der Ortsteile per ÖPNV und Rad bedarfsgerecht sichern /stärken sowie innerörtliche Straßen/Wege ertüchtigen

4f Stadtgesellschaft einbinden und aktivieren

Dieses Maßnahmenbündel zielt darauf ab, die Stadtgesellschaft in Stadtteilen und Ortsteilen aktiv einzubinden und lokale Initiativen zu stärken.

Ehrenamt, Engagement und eine Ermöglichungskultur werden durch geeignete Räume, Netzwerke, Beratung und Unterstützung gefördert, um Mitwirkung zu erleichtern und bürgerschaftliche Projekte langfristig zu tragen. Die Ausgestaltung der BUGA erfolgt gemeinsam mit lokalen Akteuren, Ortschaften und engagierten Bürgerinnen und Bürgern, wodurch Identifikation, Breitenwirkung und Nutzen der BUGA im Stadtgebiet gestärkt werden. Ergänzend werden neue Beteiligungs- und Finanzierungsinstrumente – etwa ein Klimafonds oder eine Bürgerstiftung – entwickelt, um lokale Projekte flexibler und wirksamer zu unterstützen.

In Stadtteilen mit besonderen Entwicklungsbedarfen wird Quartiersmanagement eingesetzt oder verstetigt, um als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Bewohnerschaft und lokalen Akteuren eine koordinierte Quartiersentwicklung unter herausfordernden Bedingungen zu ermöglichen.^[2]

Die Einzelmaßnahmen umfassen:

- ≡ Ehrenamt, Engagement & Ermöglichungskultur in den Ortsteilen sowie stadtweit fördern (Räume, Netzwerke, Beratung, Mittel...)
- ≡ Initiativen/ Bürger/Ortschaften in Ausgestaltung der BUGA einbeziehen
- ≡ neue Beteiligungs- und Finanzierungsinstrumente entwickeln und umsetzen (z.B. Klimafonds, Bürgerstiftung)
- ≡ Quartiersmanagement in Gebieten mit hohem Interventionsbedarf einsetzen (z.B. Leipziger Tor, Innenstadt Roßlau, Dessau Zentrum/Mitte)

Räumlich verortbare Maßnahmenschwerpunkte

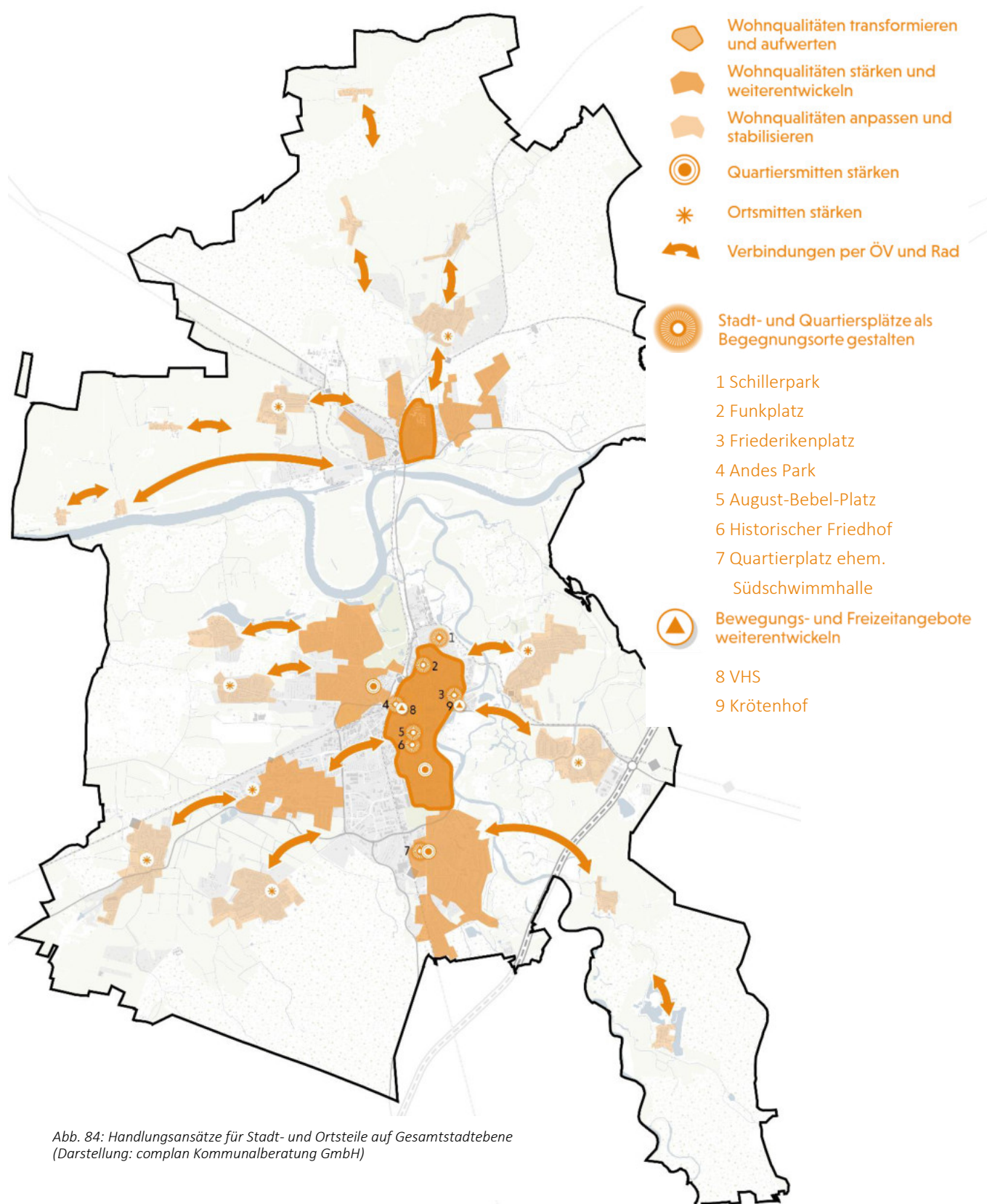


Abb. 84: Handlungsansätze für Stadt- und Ortsteile auf Gesamtstadtebene
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

5.5 Leitprojekte

Die im Anhang aufgeführten Maßnahmen bilden ein breites Umsetzungsportfolio für die vier Handlungsfelder. Darin sind viele Vorhaben enthalten, die je nach Zeit, personellen und finanzieller Ressourcen der Stadt und Fördermöglichkeiten umgesetzt werden können. Um die strategische Steuerung zu erleichtern und klare Schwerpunkte zu setzen, werden fünf Leitprojekte besonders hervorgehoben. Sie bündeln ausgewählte Maßnahmen mit hoher Bedeutung für Profil, Lebensqualität und finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt. Viele weitere Maßnahmen bleiben bewusst ohne Leitprojektzuordnung im Portfolio, damit neben diesen Schwerpunkten weiterhin Raum für ergänzende Projekte und künftige Anpassungen besteht.

Leitprojekt 1: Wirtschaftsstadt und Tourismusziel

Dieses Leitprojekt bündelt die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Dessau Roßlau mit einem klaren Fokus auf Bestandspflege, Fachkräftegewinnung und Innovation. Ausgangspunkt sind die ortsansässigen Unternehmen aus Industrie, Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Tourismus, deren Stabilisierung, Nachfolge und Weiterentwicklung im Vordergrund stehen. Zentrale Bausteine sind Aktivitäten zur Fachkräftesicherung, die Unterstützung von Gründungen, der Ausbau von Wirtschafts- und Forschungsnetzwerken sowie eine gezielte Standortvermarktung. Ergänzend werden bestehende Gewerbe und Industrieflächen optimiert, unter und ungenutzte Altindustriestandorte reaktiviert und neue Flächen an standortstrategischen Lagen wie A9 und B 184n entwickelt. Die Weiterentwicklung der touristischen Schwerpunkte – Bauhaus, Gartenreich, Wasserburg Roßlau und weitere Angebote – wird bewusst als Teil der wirtschaftlichen Profilierung verstanden und trägt zur Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes sowie des Images als Oberzentrum bei. Eine starke lokale Wirtschaft sichert Arbeitsplätze, Gewerbesteuererinnahmen und Kaufkraft und ist damit die Grundlage für die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt. Mit diesem Leitprojekt wird daher ausdrücklich auch die Voraussetzung geschaffen, um die übrigen Leitprojekte und Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig finanzieren zu können.

Leitprojekt 2: BUGA-Stadt 2035

Die BUGA 2035 wird als Leitprojekt verstanden, das das Herz der Stadt – die Dessauer Innenstadt – und die umliegenden Park- und Landschaftsräume sichtbar aufwertet und als Schaufenster einer modernen Stadt an Mulde und Elbe inszeniert. Im Zentrum stehen Friedensplatz, Stadtpark, Lustgarten/Mühleninsel, zentrale Achsen und Plätze sowie angrenzende Freiräume, die zu attraktiven, klimaresilienten Aufenthalts- und Veranstaltungsräumen entwickelt und mit dem Gartenreich verknüpft werden. Die BUGA nutzt damit die seltene Chance, Kriegszerstörungen, städtebauliche Brüche und DDR-Zeit in der Innenstadt überdimensionierte Verkehrsflächen aus der Nachkriegszeit und schrittweise zu korrigieren und die Zentrumsqualität deutlich zu steigern. Die urbane Mitte wird als gut gestaltetes, grünes und erlebbares Herz des Oberzentrums profiliert, in dem Wohnen, Kultur, Sport, Handel und Tourismus gebündelt werden und eine neue lesbare Gesamtfigur der Stadt entsteht. Gleichzeitig stärkt die BUGA 2035 das Image Dessau Roßlaus als Gastgeberin einer national beachteten Schau, macht zukunftsorientierte Stadtgestaltung sichtbar und setzt Impulse für weitere Investitionen und Zuzug. Über zusätzliche Besucherinnen und Besucher, neue Investitionen in der Innenstadt und einen attraktiveren Handels- und

Dienstleistungsstandort kann die BUGA dazu beitragen, kommunale Einnahmen zu stabilisieren und die Anziehungskraft des Zentrums dauerhaft zu stärken.

Leitprojekt 3: Wohn- und Willkommensstadt

Dieses Leitprojekt verbindet die demografische Stabilisierung der Stadt mit der gezielten Aufwertung des Wohnstandorts und einem klar ausgerichteten Stadtumbau. Im Mittelpunkt stehen ein vielfältiges und verbreitetes Wohnungsangebot mit mehr höherwertigen Wohnungen und mehr Angeboten im mittleren Preissegment in integrierten und innenstadtnahen Lagen, die Aufwertung tragfähiger Quartiere sowie die behutsame Erneuerung der Ortsteile. Selektiver Rückbau wird dort eingesetzt, wo Bestände langfristig nicht stabilisierbar sind oder der Abbau vorhandene Angebotsdefizite durch die Schaffung neuer Wohnqualitäten und -formen für unterschiedliche Zielgruppen wirtschaftlich tragfähig ist. Wohnstandortmarketing, Probewohnen Angebote, Willkommensstrukturen für Neuzuziehende und internationale Öffnung flankieren diese baulichen Maßnahmen, um Zuzug zu gewinnen, Abwanderung zu begrenzen und Dessau Roßlau als attraktive Wohn- und Willkommensstadt zu profilieren. Durch Rückbau und Infrastrukturanpassung einerseits sowie die demografische Stabilisierung durch Neu- und Umbau in derzeit leerstandsgeprägten Quartiersbereichen andererseits können die laufenden Kosten für Netze, soziale Angebote und öffentliche Räume gesenkt bzw. deren nachhaltige Auslastung erhöht werden; zugleich tragen zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner und stabilisierte Quartiere dazu bei, kommunale Einnahmen und Kaufkraft auf einem verlässlichen Niveau zu halten oder zu verbessern.

Leitprojekt 4: Zukunfts- und Klimastadt

Dieses Leitprojekt bündelt die Weiterentwicklung der technischen Versorgungsnetze, der verkehrlichen Infrastruktur und der Klimaanpassung zu einem zukunftsfähigen, finanzierbaren System der kommunalen Daseinsvorsorge. Ziel ist es, Wasser-, Abwasser-, Energie- und Telekommunikationsnetze sowie Straßen, ÖPNV, Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur so anzupassen, dass sie zuverlässig, leistungsfähig, bezahlbar und zugleich widerstandsfähig gegenüber Hitze, Starkregen und Hochwasser bleiben. Unter diesem Dach werden Modernisierung und Anpassung der technischen Infrastruktur, die kommunale Wärmeplanung, integrierte Mobilitätskonzepte, Nahverkehrsplan, Radverkehrskonzept sowie zentrale Klimaanpassungsmaßnahmen wie Hitzeschutz, Stadt- und Straßenbäume, Versickerungsflächen und Grünstrukturen zusammengeführt. Durch die Bündelung auf einen kompakteren, gut versorgbaren Stadtkörper können langfristig Betriebs- und Instandhaltungskosten für Netze und Anlagen begrenzt und Investitionen zielgerichteter eingesetzt werden.

Leitprojekt 5: Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsstadt

Dieses Leitprojekt bündelt die Weiterentwicklung von Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsangeboten zu einer oberzentral bedeutsamen Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsstadt. Dessau Roßlau nimmt dabei nicht nur Versorgungsaufgaben für die eigene Einwohnerschaft wahr, sondern erfüllt als Oberzentrum auch eine wichtige Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsfunktion für das Umland. Ziel ist es, Hochschulstandort, Schul- und Kinderbetreuungslandschaft, Klinikum und medizinische Versorgung, Museumslandschaft sowie Kultur und Freizeiteinrichtungen so zu sichern und auszubauen, dass sie gute Chancen für Bildung, Gesundheit, Teilhabe und Lebensqualität in allen Lebensphasen bieten – sowohl für die Menschen in Dessau Roßlau als auch für die Bevölkerung der Region.

Unter diesem Dach werden die Stärkung des Hochschulstandorts, die Sicherung oberzentraler Einrichtungen, Investitionen in Schulen, Kitas und Gesundheitseinrichtungen sowie Fachplanungen wie Jugendhilfeplanung, Schulentwicklungsplanung, Masterplan Gesundheit und Arbeitsprogramm Kultur zusammengeführt. Kulturelle Bildung, attraktive Freizeit und Sportangebote und gut erreichbare Gesundheitsangebote tragen dazu bei, Dessau Roßlau als Wohn-, Lern- und Arbeitsort attraktiv zu halten und neue Fachkräfte, Studierende und Familien für die Stadt und die Region zu gewinnen. Indem familienfreundliche Bildungs- und Betreuungsangebote, ein vielfältiges Kultur- und Freizeitprofil und eine starke regionale Versorgungsfunktion Kaufkraft binden, zusätzliche Besucherinnen und Besucher anziehen und die Attraktivität als Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsstandort erhöhen, leistet dieses Leitprojekt zugleich einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Stadt. Ortansässige Wissensinstitutionen mit überregionaler und internationaler Ausstrahlung – wie das Umweltbundesamt und die Bauhaus Stiftung erhöhen zudem die Sichtbarkeit der Stadt.

5.6 Stadtentwicklungsstrategie 2040 im Überblick

Starke Doppelstadt – klare Räume

Dessau-Roßlau versteht sich 2040 als starke Doppelstadt mit zwei komplementären Zentren, stabilen Quartieren, lebendigen Ortsteilen und starken Landschaftsräumen. Ziel ist es, die Einwohnerzahl langfristig auf mindestens 70.000 zu stabilisieren und sich als attraktiver, wirtschaftlich zukunftsfähiger Standort im Herzen Mitteldeutschlands zu positionieren.

- ≡ Die **Dessauer Innenstadt** bildet dabei die urbane Mitte des Oberzentrums. Handel, Kultur, Verwaltung und urbanes Wohnen werden hier gebündelt; die BUGA 2035 setzt einen besonderen Impuls für Stadtbild, Freiräume und Nutzungsmischung.
- ≡ Die **Roßlauer Altstadt** ist als nordelbisch geprägtes Stadtteilzentrum mit Wasserburg und Elbanbindung der zweite Pol der Doppelstadt und wird durch Altbausanierung, öffentliche Aufwertung und einen ausgewogenen Funktionsmix gestärkt.
- ≡ Die **übrigen urbanen Stadtgebiete** entwickeln sich zu vielfältigen Wohnquartieren mit kurzen Wegen und guter Infrastruktur. Qualitative Bestandsentwicklung, energie- und altersgerechter Umbau sowie punktuelle Neubauten sichern hier ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot.
- ≡ Die **Ortsteile** bleiben charaktervolle Wohnstandorte im Grünen mit Naherholungsqualitäten; ihre Ortskerne dienen als Orte der Begegnung und Versorgung und werden behutsam, generationengerecht weiterentwickelt.
- ≡ **Wirtschafts- und Zukunftsräume** – von innerstädtischen Gewerbestandorten über Industrie- und Technologiestandorte bis hin zu Hochschule, Forschungs-, Gesundheits- und Kulturangeboten sowie Tourismus mit den UNESCO-Welterbestätten – sichern Beschäftigung, Innovation und Investitionen und tragen maßgeblich zur Lebensqualität und zur regionalen Versorgungsfunktion Dessau-Roßlaus als Oberzentrum bei.

Rahmen: Vier strategische Handlungsfelder

Die Stadtentwicklungsstrategie bündelt diese Entwicklung in vier strategischen Handlungsfeldern, die im Kapitelanfang näher beschrieben sind: Urbane Mitte stärken, Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte sichern, Resiliente Räume schaffen sowie Stadt- und Ortsteile gestalten. Sie bilden den fachlichen Rahmen, in dem Projekte, Programme und Fachplanungen der kommenden Jahre verortet werden.

Schwerpunkte: Fünf Leitprojekte

Innerhalb dieses Rahmens markieren fünf Leitprojekte die zentralen Schwerpunkte der Umsetzung. Sie bündeln Maßnahmen mit besonderer Hebelwirkung für Profil, Lebensqualität und kommunale Finanzkraft. Dessau-Roßlau ist....

- ≡ Wirtschaftsstadt und Tourismusziel,
- ≡ BUGA-Stadt 2035,
- ≡ Wohn- und Willkommensstadt,
- ≡ Zukunfts- und Klimastadt sowie
- ≡ Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsstadt.

Für Politik und Verwaltung bilden sie damit die wichtigsten Orientierungspunkte bei der Priorisierung von Projekten und Investitionen.

Integriertes Gesamtbild

So entsteht ein integriertes Zukunftsbild, das städtebauliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Entwicklung verbindet und von dem alle Stadt- und Ortsteile profitieren – durch mehr Lebensqualität, zusätzliche Arbeitsplätze und eine klare Positionierung Dessau-Roßlaus als leistungsfähiges Oberzentrum der Region und mit überregionaler Ausstrahlung als interessante Wirtschafts- und Wohnadresse.

6 Umsetzung

Als Dachstrategie hat das INSEK eine zentrale Leitfunktion für alle Fachplanungen und für eine transparente Kommunikation der räumlichen und inhaltlichen Investitionsschwerpunkte gegenüber Politik und Stadtgesellschaft. Damit das Konzept seine koordinierende und integrierende Wirkung entfalten kann, sind geeignete Arbeitsstrukturen mit klaren Verantwortlichkeiten erforderlich, wie nachfolgend näher auszuführen wird. Das INSEK dient darüber hinaus der Fördermittelakquise und benennt über das INSEK-Umsetzungsportfolio die derzeit absehbaren kurz, mittel- bis langfristigen Handlungsansätze bis 2040. Ein begleitendes Monitoring soll dazu beitragen, den Umsetzungsprozess regelmäßig zu evaluieren und Neujustierung sowie Anpassungen an sich ändernde Rahmenbedingungen vorzunehmen.

6.1 Umsetzungssteuerung und kommunale Koordinierung

Stadtentwicklung und Fördermittelakquise sind komplexe, fortlaufende Prozesse mit Vielzahl unterschiedlichen Akteure. Sie sind dann erfolgreich, wenn Verwaltung, Politik, Wirtschaft und weitere Stakeholder der Stadtentwicklung auf gemeinsame Ziele und räumliche Schwerpunkte setzen und damit Synergien erzeugen. Gerade bei Vorhaben mit hohen Investitionsvolumina sind eine verlässliche langfristige Handlungsstrategie und klare Aussagen zu räumlichen Entwicklungsschwerpunkten erforderlich, wie sie das vorliegende INSEK 2040 bereitstellt.

Für eine wirksame Steuerung des Umsetzungsprozesses sind klare Regelungen notwendig. Hierzu werden folgenden Handlungsempfehlungen gegeben:

Kommunalpolitischer Selbstbindungsbeschluss durch den Stadtrat	Der Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Dessau-Roßlau 2040 durch den Stadtrat ist Voraussetzung, um das INSEK trotz seines informellen Charakters als zentrales Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung anzuerkennen. Mi diesem Beschluss wird die Verwaltung legitimiert, die darin aufgeführten Ziele und Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Projekte und anderer relevanter Vorhaben weiter zu verfolgen, zu konkretisieren und planerisch zu untersetzen.
Eigene Beschlüsse für konkrete Maßnahmen	Für die Umsetzung einzelner Vorhaben der INSEK-Maßnahmenliste werden jeweils gesonderte Beschlüsse gefasst.
INSEK-2040-Check in Beschlussvorlagen	Zur dauerhaften gesamtstädtischen Einordnung geplanter Maßnahmen soll in sämtlichen Beschlussvorlagen ein INSEK-Check erfolgen. Die notwendige Passfähigkeit zum INSEK 2040 ist gegeben, wenn die zu beschließende Maßnahme im INSEK-Portfolio enthalten ist oder sich in begründeter Weise aus den Entwicklungszielen des INSEK-Zielgerüstes ableiten lässt. Dieser INSEK-Check ersetzt den bisher verpflichtenden Abgleich mit den Zielen des Leitbildes von 2011.

Arbeitsstrukturen und Kapazitäten in der Verwaltung	<p>Insgesamt zeigt sich, dass Stadtentwicklung eine ressortübergreifende Aufgabe ist, die als Chefsache zu behandeln und kontinuierlich in der OB-Dienstberatung zu koordinieren ist, damit das INSEK seine Funktion als Dachstrategie wirkungsvoll entfalten kann.</p> <p>Die Stadt hält verwaltungsinterne Strukturen und Kapazitäten zur Umsetzung des INSEKs vor und stellt dabei eine enge Verknüpfung mit dem Umsetzungsprozess auf sektoraler Ebene bzw. wichtigen Projekten (z.B. BUGA, Schulentwicklung, Jugendhilfe, Sozialraumplanung, Kultur- und Sportentwicklung) sicher.</p>
Austauschformate in der Verwaltung	<p>Kern einer koordinierten integrierten Stadtentwicklung ist ein regelmäßiger ressortübergreifender Austausch mit transparenten Strukturen.</p> <p>Es wird empfohlen, Austauschformate auf Ebene der Amts- und Referatsleitungen in Form einer INSEK-Arbeitsgruppe zu etablieren. So wird auch nach Abschluss des Fortschreibungsprozesses ein kontinuierlicher fachlicher Austausch zu INSEK-relevanten Projekten gewährleistet. Diese Arbeitsgruppe sollte bis zweimal jährlich tagen und insbesondere in Vorbereitung der Haushaltsplanung Abstimmungen zu investiven Projekten vornehmen.</p>
Handlungsleitend für Eigenbetriebe und Unternehmen mit städtischer Beteiligung	<p>Zur Etablierung des INSEK als zentrales Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung dient es darüber hinaus als Grundlage für Abstimmungen mit den Eigenbetrieben der Stadt sowie mit Unternehmen, an denen die Stadt beteiligt ist.</p>
Kommunikation mit Stakeholdern, Investoren, Partnern	<p>Das INSEK dient überdies als Orientierungsrahmen für Eigentümer, Investoren sowie weitere Partner und Stakeholdern der Stadtentwicklung.</p> <p>Die Verwaltung informiert diese Akteure über das INSEK 2040 und nutzt unterschiedliche Formate und Anlässe für einen Austausch zur Einbettung von deren Aktivitäten und Ressourcen in den INSEK-Umsetzungsprozess.</p> <p>Eine besondere Rolle spielt hierbei die Intensivierung quartiersbezogener Abstimmungen zum Stadtumbau und Aufwertung mit den Wohnungsunternehmen und sonstigen Wohnungseigentümern in den Städtebaufördergebieten. Darüber hinaus werden weitere zentrale Stakeholder wie Unternehmen, Hochschule, Landesbehörden (Landesstraßenbaubehörde, Bauhausstiftung, Kulturstiftung, Justiz, Investitions- und Marketinggesellschaft) sowie Entscheidungsträger auf Landes- und Bundesebene an den zentralen Schnittstellen in einem zielgerichteten Austausch zur Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2040 einbezogen.</p>

6.2 Monitoring, Evaluierung, Fortschreibung

Mit den INSEK-Maßnahmen hat sich die Stadt Dessau-Roßlau vielfältige Aufgaben und Ziele zur schrittweisen Umsetzung bis 2040 gesetzt. Um diese räumlich zu bündeln, Synergien zu nutzen, Prioritäten zu setzen und Umsetzungszeiträume im Blick zu behalten, sind ein fortlaufendes Monitoring und sowie ein begleitendes Controlling erforderlich.

Das INSEK wird als handlungsleitende Dachstrategie implementiert. Das Controlling der Umsetzung der Maßnahmen des INSEK-Umsetzungsportfolio sowie deren Fortschreibung und Konkretisierung dienen dabei als zentrales Arbeitsinstrument, um verbindliches Handeln zu sichern und Transparenz herzustellen. Zur Strukturierung der Umsetzung kann ein Arbeitsprogramm dienen, das die wesentlichen Vorhaben in den strategischen Handlungsfeldern für die nächsten zwei Jahre kurz zusammenfasst, Meilensteine und nächste Schritte benennt und die Verantwortlichkeiten klärt. Dieses Arbeitsprogramm unterstützt die haushaltstechnische Unterersetzung und ordnet die Maßnahmen zeitlich.

Zur Dokumentation von Umsetzungserfolgen sowie regelmäßigen Überprüfung der relevanten Rahmenbedingungen einer gelingenden Stadtentwicklung wird zudem schrittweise ein Monitoring eingerichtet. Das soll zunächst einfache Kernindikatoren zur wirtschaftlichen, demographischen, sozialen und ökologischen Entwicklung der Stadt, die praktikabel, ressourcenschonend und für verschiedene Adressaten gut verständlich sind. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung kann dieses Indikatorenset in den kommenden Jahren zielgerichtet weiterentwickelt und verfeinert werden.

<p>Arbeitsprogramm Dessau-Roßlau 2040</p>	<p>Das Arbeitsprogramm dient dazu, die Maßnahmen für die nächsten zwei Jahre zu bestimmen, damit diese konzeptionell, haushalterisch und förder-technisch vorbereitet werden können. Zugleich unterstützt es den Abgleich der Maßnahmen zwischen den Fachämtern und trägt zu einer transparenten Kommunikation gegenüber Politik und Öffentlichkeit bei.</p>
<p>Regelmäßige Aktualisierung der Daten- grundlagen und Auswertung von Kernindikatoren</p>	<p>Die ermittelten Handlungsbedarfe und die daraus abgeleiteten Maßnahmen beruhen auf der Analyse der bisherigen Situation sowie auf Prognosen aus heutiger Sicht. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse regelmäßig überprüft und bei Bedarf Handlungsstrategien und Vorhaben angepasst.</p> <p>Ausgewählte Kernindikatoren zur demographischen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Entwicklung der Stadt und ihrer Teilräume sollen – ggf. mit Hilfe von GIS gestützter Instrumenten - erfasst, aufbereitet und ausgewertet werden. Ergänzend bleibt es erforderlich, fachliche Daten in den zuständigen Fachämtern zu erheben und die Ergebnisse der Auswertung mit den geplanten Maßnahmen abzugleichen. Dies gilt im Besonderen für die Kita- und Schülerbedarfszahlen sowie Klima- und Umweltdaten.</p>
<p>INSEK-Fortschreibung</p>	<p>Der Beginn der nächsten Fortschreibung des INSEK ist für 2036/ 2037 vorzusehen, bzw. dann, wenn ein Großteil der Maßnahmen umgesetzt ist oder</p>

das Konzept aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht mehr zielführend erscheint. Die Verabschiedung der regulären Fortschreibung sollte spätestens im Jahr 2040 erfolgen.

6.3 Öffentlichkeitsarbeit und Bürgermitwirkung

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept verfolgt für Dessau-Roßlau das Ziel, ein attraktiver Lebens- und Wohnort für Bürgerinnen und Bürger zu sein, gute Rahmenbedingungen für Studierende, Forschende und Unternehmer zu bieten sowie Gäste und Zuzügler willkommen zu heißen. Um diese unterschiedlichen Belange, Perspektiven und Lebensentwürfe in die Stadtentwicklung einzubeziehen, sind eine breite, zielgruppengerechte und transparente Kommunikation sowie geeignete Beteiligungsformate von zentraler Bedeutung. In Anknüpfung an den Fortschreibungsprozess zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept sollen neben den externen Akteuren und Stakeholdern der Stadtentwicklung (vgl. Kapitel 6.1) vor allem auch die Bürgerinnen und Bürger über den Umsetzungsprozess informiert und zur aktiven Mitwirkung und Unterstützung aufgefordert werden.

Grundsätzlich sollen Kommunikation und Beteiligung einfach, verständlich und barrierearm sein. Die Formate zur Mitwirkung sollen die Vielfalt der Stadtgesellschaft abbilden und auf eine niedrighschwellige, kooperative, kreative Ansprache setzen. Jeder Beteiligung geht eine verständliche Information voraus, die auf verschiedene Kanäle vermittelt wird. Hierfür sind eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit und sowie eine ressortübergreifende Abstimmung erforderlich, um den Prozess der integrierten Stadtentwicklung aktiv und koordiniert nach außen zu tragen und in der Stadtgesellschaft zu verankern.

Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

Die Stadt Dessau-Roßlau nutzt bereits unterschiedliche Kommunikationskanäle zur Information über Konzepte, Planungen, Vorhaben, darunter:

Klassische Medien wie das monatliche Amtsblatt, Pressemitteilungen und Pressegespräche
Informationsflyer und Plakate,

- ≡ digitale Portale im Internet, insbesondere
 - > die Websites von Stadt, Eigenbetrieben und städtischen Unternehmen,
 - > Social-Media-Kanäle wie facebook und instagram,
 - > zielgruppenspezifische Internetauftritte, wie die Websites der Stadtmarketinggesellschaft (SMG) /z.B. www.visitdessau.com, www.smg-dessau-rosslau.de) sowie
 - > die Websites zur Bundesgartenschau (BUGA) 2035 (buga-dessau-rosslau.de, www.werkraum-buga2035.de).
- ≡ das Ratsinformationsportal SessioNet, das die Beschluss- und Informationsvorlagen aus und Fachausschüssen öffentlich transparent macht (sessionnet.dessau.de/bi/info.asp).

Zur Verbesserung der Gesamtübersicht sollte die Stadt im Rahmen des derzeit in Vorbereitung befindlichen Relaunches der städtischen Website die Möglichkeiten zur Bündelung und Verlinkung der genannten Angebote prüfen. Zudem sollten die redaktionellen Potenziale des kommunalen Amtsblattes

gezielter für eine professionelle Öffentlichkeits- und Pressearbeit zu erfolgreich umgesetzten Projekten und wichtigen städtischen Vorhaben genutzt werden, anstatt auf die Sammlung von inhaltlichen Zuarbeiten aus den Fachämtern und von verschiedenen Veranstaltern zu setzen. Gleiches gilt für die Bespielung der Social-Media-Kanäle. Durch die Einrichtung einer Stelle für die Social-Media –Berichterstattung im OB-Referat wurden hierfür geeignete personelle Voraussetzungen geschaffen, die dafür künftig verstärkt zu nutzen sind. Wichtig ist zudem, die Verantwortlichen in den Fachämtern für die Bedeutung der Öffentlichkeitsarbeit zu ihren zentralen Projekten und Vorhaben zu sensibilisieren sie durch die Pressestelle oder andere geeignete Strukturen bei der Berichterstattung zu unterstützen, um einen möglichst einheitlichen und professionell unteretzten Außenauftrittes der Stadt zum INSEK sicherzustellen.

Raumbezogene Informationen zur Stadt und ihren Teilräumen

Das Geoportal der Stadt liefert raumbezogene Fakten zur Stadtentwicklung und stellt damit ergänzend wichtige Strukturdaten zur Stadt und ihren Teilräumen bereit. Diese Informationen sind nicht nur für die Bürgerschaft, Politik und verschiedene Verwaltung, sondern auch für Investoren und weitere Akteure und Stakeholder der Stadtentwicklung von wachsender Bedeutung. Im öffentlich zugänglichen Bereich stehen derzeit bereits das Baumkataster, das Baulandkataster, ein 3D-Viewer und ein Adressfinder zur Verfügung.

Als Element der fortschreitenden Digitalisierung ist eine Weiterentwicklung des Geoportals unter Einbindung der Erkenntnisse aus dem Stadtmonitor sowie des Digitalen Zwillings vorgesehen, die beide zentrale Maßnahmen des INSEK-Umsetzungsportfolio darstellen. Ziel ist die Schaffung einer transparenten und modernen Datengrundlage für Verwaltung und Politik, um Planung, Entscheidungen, Erfolgskontrolle und damit auch die Öffentlichkeitsarbeit zum INSEK-Umsetzungsprozess zu verbessern. Damit ergibt sich für die kommenden Jahre die Aufgabe, das Geoportal mit relevanten Daten und Maßnahmen rund um das INSEK zu verknüpfen und diese bürgerfreundlich aufzubereiten

Beteiligungs- und Mitwirkungsformate

Die Ausgestaltung von Kommunikation und Beteiligung orientiert sich am Leitbild einer gerechten Stadt: Unterschiedliche Lebenslagen, Sichtweisen und Bedürfnisse in der Stadtgesellschaft werden bewusst angesprochen und in Informations- und Mitwirkungsformaten berücksichtigt, um faire Teilhabechancen zu ermöglichen. Damit trägt der Beteiligungsprozess dazu bei, die unterschiedlichen Lebenslagen in der Stadtgesellschaft sichtbar zu machen und Teilhabe im Sinne einer gerechten Stadtentwicklung zu stärken.

In Dessau-Roßlau bestehen gut ausgeprägte Engagement-Strukturen, etwa zahlreiche ehrenamtliche Initiativen auf Stadtbezirks- und Ortsteilebene sowie die kommunalverfassungsrechtlich verankerten Entscheidungsrechte der Ortsschafträte und Mitspracherechte der Stadtbezirksbeiräte. Darüber hinaus hat die Stadt in den vergangenen Jahren verschiedene Beteiligungs- und Mitwirkungsformate erfolgreich umgesetzt, u.a. die Bürgerbeteiligung zur Umgestaltung des Stadteingang Ost, die ZUKUNFTS-REISE-Dessau Roßlau, die Bürgerversammlungen zur BUGA, den INSEK-Bürgerdialog sowie jüngst die BUGA-Innovationswerkstätten im Frühjahr 2026. Dessau-Roßlau ist auch deshalb im Rahmen eines Forschungsprojektes des Umweltbundesamtes bis zum September 2026 als Reallabor zur Erforschung bürgerschaftlichen Engagements für nachhaltigen Stadtentwicklungsprozesse ausgewählt worden.

Diese Formate des direkten Austauschs von Ideen und Projekten sowie zur Aktivierung bürgerschaftlicher Mitwirkung an Stadtentwicklung und -gestaltung sollten weiter fortgeführt und weiterentwickelt werden. Dies projektbezogen zu Meilensteinen der Stadtentwicklung, anlassbezogen zu bestimmten zentralen Themen (z.B. BUGA, dem Standortmarketing, Mobilität) oder in Form offener thematischer Gesprächsrunden im Sinne eines Stadtdialogs, wie er im Rahmen der „ZUKUNFTREISE Dessau-Roßlau“ angeregt wurde. Eine besondere Rolle kommt dabei auch den jährlichen Bürgerversammlungen zu, mit denen die Verwaltungsspitze die Bürgerinnen und Bürger zu ausgewählten Vorhaben und Planungen informiert sowie für Rückfragen und Hinweise der interessierten Bürger dazu zur Verfügung steht. Perspektivisch bietet sich an, diese im jährlichen Wechsel auf Ebene der fünf Sozialräume auszurichten, um gezielt unterschiedliche räumliche Schwerpunkte zu setzen und Zusammenhänge vor Ort sichtbar zu machen und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die sozialräumlichen Verantwortungsgemeinschaften zu stärken.

Darüber hinaus ist die Beteiligung wichtiger Multiplikatoren und Akteure der Stadtgesellschaft im Rahmen im Rahmen spezifischer kommunaler Aktivitäten und Projekte (z.B. Quartiersmanagement, Erarbeitung von Engagement-Strategie, Klimaanpassungsstrategie) wichtig, um vielfältige Stimmen und Perspektiven aufzunehmen, Ressourcen zu bündeln und Synergien zu erzeugen.

6.4 Finanzierung und Förderung

Für die Umsetzung kommunaler Maßnahmen sind perspektivisch die haushaltsseitige Bereitstellung und Absicherung der erforderlichen Finanzmittel sowie der kommunalen Eigenanteile im Rahmen der Inanspruchnahme von Förderprogrammen sicherzustellen. Dadurch wird die Kohärenz zwischen strategischen Zielstellungen des INSEK und der konkreten Maßnahmenumsetzung gewährleistet.

Einige INSEK-Vorhaben sind bereits derzeit im Investitionsplan der Stadt für den Zeitraum 2026–2029 untersetzt und in der INSEK-Maßnahmenliste im Anhang mit entsprechenden Summen dargestellt. Andere sind dort dagegen noch nicht oder nur mit Kostenschätzungen untersetzt, beispielsweise aus der BUGA-Machbarkeitsstudie oder Anpassungsplanungen der ressortübergreifenden BUGA-Projektgruppe der Verwaltung.

Aus der Umsetzung von Maßnahmen durch die Stadt Dessau-Roßlau sind Impulse zur Aktivierung privater Investitionen zu erwarten. Insbesondere durch die qualitative Aufwertung öffentlicher Räume, Plätze und Straßenräume entstehen erfahrungsgemäß Anreize für private Investitionen in die Erneuerung, Sanierung oder den Neubau von Wohnungen und anderen Gebäuden sowie in private Freiflächen. Kommunale Entscheidungen wirken dabei steuernd auf Quartiers-, Stadtteil- und Ortsteilebene, setzen räumliche Schwerpunkte und beeinflussen Entwicklungsoptionen.

Zur sachgerechten Umsetzung ist ein ausgewogenes, kooperatives und ressortübergreifendes Verwaltungshandeln erforderlich, das unterschiedliche Bedarfe, Handlungsprioritäten und Perspektiven relevanter Akteure berücksichtigt. Eine nachhaltige Stadtentwicklung gelingt insbesondere im partnerschaftlichen Zusammenwirken von Verwaltung, Politik, Wirtschaft, Zivilgesellschaft. Um die Vielfalt der Bedarfe und Bedürfnisse abzudecken, ist ein ausgewogenes Handeln unter Berücksichtigung verschiedener Perspektiven notwendig; tragfähige Lösung für Stadt und Stadtgesellschaft entstehen häufig im kooperativen Dialog mit den zentralen Akteuren.

Förderprogramme

Zur Finanzierung von Maßnahmen stehen verschiedene Förderprogramme aus EU, Bund und Land zur Verfügung. Ihre Passfähigkeit kann im Einzelfall häufig erst im Zuge der weitergehenden konzeptionellen bzw. planerischen Untersetzung der Vorhaben aus der INSEK-Maßnahmenliste verlässlich beurteilt werden. Die nachfolgende Tabelle stellt vor diesem Hintergrund eine Auswahl aktueller Förderoptionen dar.

Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderart
Bund/Länder-Programm der Städtebauförderung	Infrastruktur, Städtebau & Stadterneuerung, Wohnungsbau & Modernisierung, Klimaanpassung, Öffentliche Plätze und Stadträume, Quartiers/Citymanagement	Zuschuss
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und Kohäsionsfonds (2021–2027)	Investitionen Infrastruktur, angewandte Forschung und Innovation, Investitionen in den Zugang zu Dienstleistungen, produktive Investitionen in KMU und zum Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen, Ausrüstung, Software und immaterielle Vermögenswerte, Information, Kommunikation, Studien, Vernetzung, Zusammenarbeit, Erfahrungsaustausch und Cluster-Aktivitäten, technische Hilfe	Zuschuss
ESF PLUS-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“	Aus- und Weiterbildung, Frauenförderung, Gesundheit und Soziales, Digitalisierung, Städtebau und Stadterneuerung	Zuschuss
EU-Programm: LEADER- Gemeinschaftsinitiative für die ländlichen Räume	Vorhaben der ländlichen Entwicklung, Entwicklung der Feuerwehrinfrastruktur, Sportstättenbau / Freibäder, Entwicklung der nachhaltigen, multimodalen Mobilität sowie Kooperationsvorhaben	
Bundesprogramm: „Transformationscluster Soziale Innovationen für nachhaltige Städte“	Verbundprojekte für sozial-innovative Ansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung in urbanen und stadtregio-nalen Räumen, experimentelle Forschungsformate	Kommune bis 100%
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude/Nichtwohngebäude – Kommunen	Energieeffizienz und Erneuerbare Energien, Wohnungsbau und Modernisierung	Zuschuss

Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderart
Bundesförderung Wohneigentum für Familien (Bestandsförderung) „Jung kauft alt“	Energieeffizienz und Erneuerbare Energien, Wohnungsbau und Modernisierung	Darlehen an Privatpersonen
Bundesprogramm: Sonderprogramm "Stadt und Land"	Aufbau eines sicheren, lückenlosen Radwegenetzes in urbanen und ländlichen Räumen inkl. moderner und sicherer Abstellanlagen für Fahrräder	Bis 90 %
Landesförderung: "Sachsen-Anhalt INTEGRATION Integrationsförderlinie Sachsen-Anhalt"	Information und Beratung von Migranten und geflüchteten Menschen, Förderung der interkulturellen Begegnung, Bekämpfung von Fremdenfeindlichkeit, Antisemitismus und Rassismus, Interkulturelle Bildung und Öffnung, Lokale Willkommens- und Anerkennungskultur Förderung von Dialogformaten	bis zu 85 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, max. Förderbetrag 70.000 €
Landesförderung: Sachsen-Anhalt ÖFFIZIENZ	Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von öffentlichen Nichtwohngebäuden und Infrastrukturen mit dem Ziel, Energie einzusparen und damit Treibhausgasemissionen zu senken	Zuschuss von bis zu 90 %, mind. 50.000 €, < 1 Mio €
Bundesprogramm (2026): Förderung von kommunalen Sportstätten	Sanierung, Erweiterung, Umbau, Neubau und Ausstattung kommunaler Sportstätten	bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben
Bundesförderung: Kommunalrichtlinie	Klimaschutzkonzepte und -personalstellen, Beratung und Investitionen in den Bereichen Mobilität, Abfall und Abwasser sowie Trinkwasserversorgung	Zuschüsse bis zu 90%
Bundesförderung: Sondervermögen "Infrastruktur"	Baumaßnahmen, Erwerb beweglicher und unbeweglicher Sachen sowie Recht, inkl. Gutachten und Untersuchungen	mind. 50.000 €

Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderart
Landesförderung: Sachsen-Anhalt KLIMA III	Konzepte und Planungen, wie z.B. Klimaanalysen, Machbarkeitsstudien oder Hitzeaktionspläne, Investitionen (z.B. in technische Anlagen), bauliche Investitionen, wie z.B. Entsiegelung von Flächen oder Dach-/Fassaden-/Straßenbegrünung	Zuschuss in Höhe von 90% der förderfähigen Ausgaben
Landesprogramm: Sofortförderprogramm NaturWasser-Mensch	zeitlich und finanziell überschaubare Maßnahmen im öffentlichen Interesse in den Bereichen Natur- oder Gewässerschutz	Zuschuss
KfW-Förderung: IKK (Investitionskredit Kommunen) – Basisprogramm	verschiedene Verwendungszwecke	Förderkredit bis zu 150 Mio. Euro/Jahr
KfW-Förderung: IKK - Nachhaltige Mobilität	nachhaltige und klimafreundliche Mobilität	Förderkredit bis zu 150 Mo. Euro/Jahr, bis zu 100 %
KfW-Förderung: IKK - Bundesförderung für effiziente Gebäude	Bau/Sanierung von Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden	
KfW-Förderung: IKK – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung	Investitionen in effiziente Systeme für Wärme, Kälte, Wasser und Abwasser	Förderkredit ohne Höchstbetrag, Zuschuss bis zu 10 % der Kosten

7 Städtebauförderung

Die Stadt Dessau-Roßlau nutzt seit vielen Jahren erfolgreich die Programme der Städtebauförderung des Bundes und des Landes, um städtebauliche und integrierte Gesamtmaßnahmen im Rahmen festgesetzter Förderkulissen umzusetzen. Die Städtebauförderung stellt dabei nach § 164b BauGB ein zentrales Instrument der Stadtentwicklung dar. Sie unterstützt insbesondere Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf, um städtebauliche Missstände zu beheben, die Lebensqualität zu verbessern und die Zukunftsfähigkeit von Städten und Gemeinden zu sichern. Seit der Neuordnung der Programmstruktur im Jahr 2020 gliedert sich die Förderung in die drei Programme Lebendige Zentren, Wachstum und nachhaltige Erneuerung sowie Sozialer Zusammenhalt.

Die räumlichen Schwerpunkte der bisherigen Förderkulissen in Dessau-Roßlau basierten auf den Teilraumkonzepten des INSEK 2025 (Stand 2011). Diese Konzepte fokussierten insbesondere auf Wohnen, Stadtumbau und Innenentwicklung und bildeten für die Wohnungswirtschaft eine wesentliche Handlungsgrundlage. Auf dieser Basis wurden Block- und Quartierstypologien mit Konsolidierungs-, Umstrukturierungs- und Beobachtungsgebieten abgegrenzt. Ein zentraler städtebaulicher Leitgedanke war die Entwicklung eines innerstädtischen Landschaftszuges, der nur in Teilabschnitten realisiert werden konnte. In Abhängigkeit vom jeweiligen thematischen Schwerpunkt wurden unterschiedliche Programmsparten der Städtebauförderung eingesetzt. Nach erfolgreicher Maßnahmenumsetzung konnten einzelne Gebiete bis 2020 aus der Förderung entlassen werden.

Aufbauend auf der Evaluierung der Zeitperiode 2012 - 2025, die seit der Stadtanalyse im Rahmen des INSEK 2025 vergangen ist, wurden die bisherigen Gebiete hinsichtlich der umgesetzten Maßnahmen, der Mittelverwendung und wichtiger struktureller Effekte (Einwohnerentwicklung, Leerstand, soziale und wirtschaftliche Kennzahlen) analysiert. Im Ergebnis dieser Evaluierung sowie im Abgleich mit dem in den letzten Kapiteln vorgestellten Zielgerüst und strategischen Handlungsfeldern des INSEK 2040 ergibt sich die Notwendigkeit, die Städtebauförderkulisse neu auszurichten.

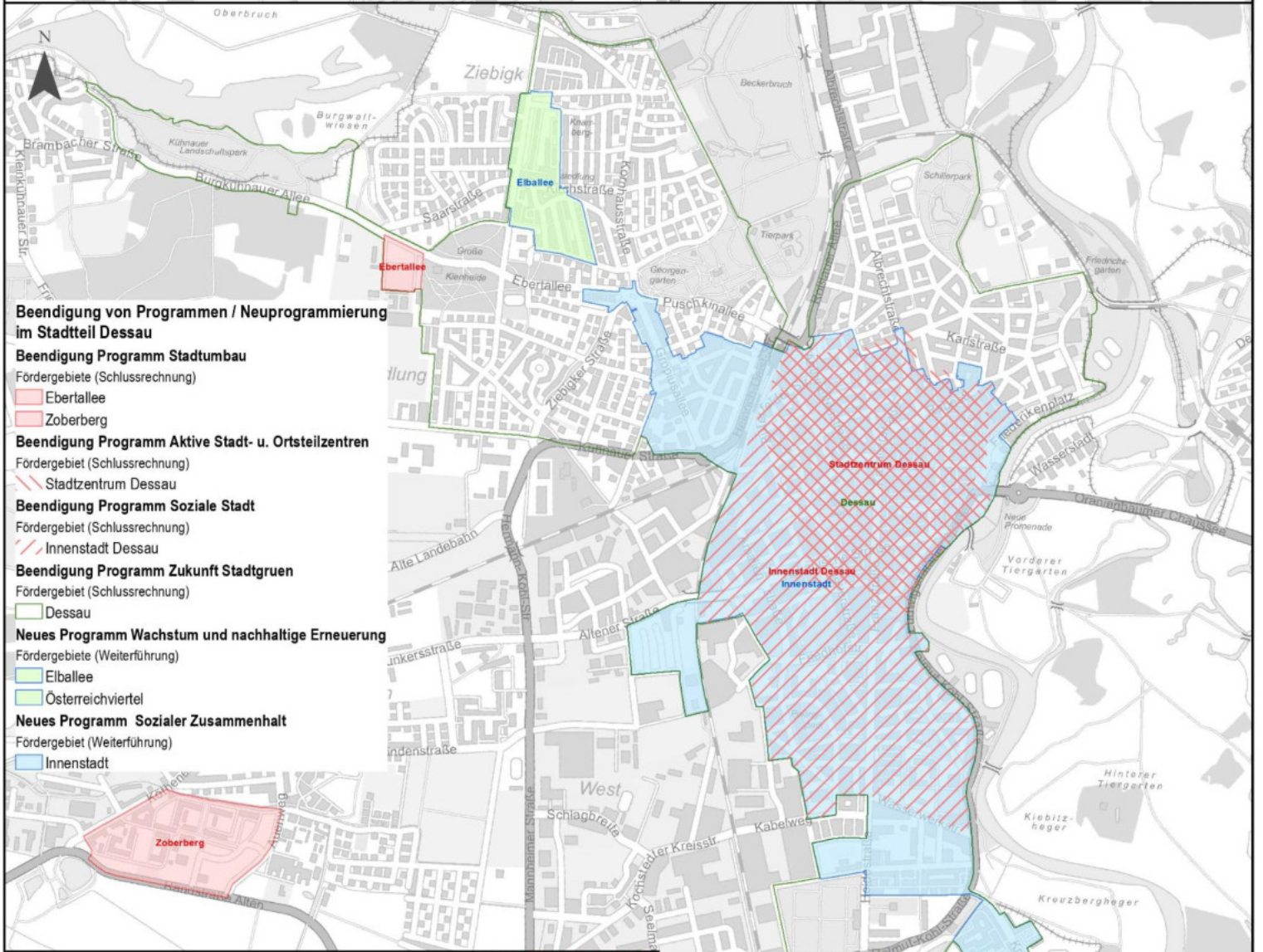
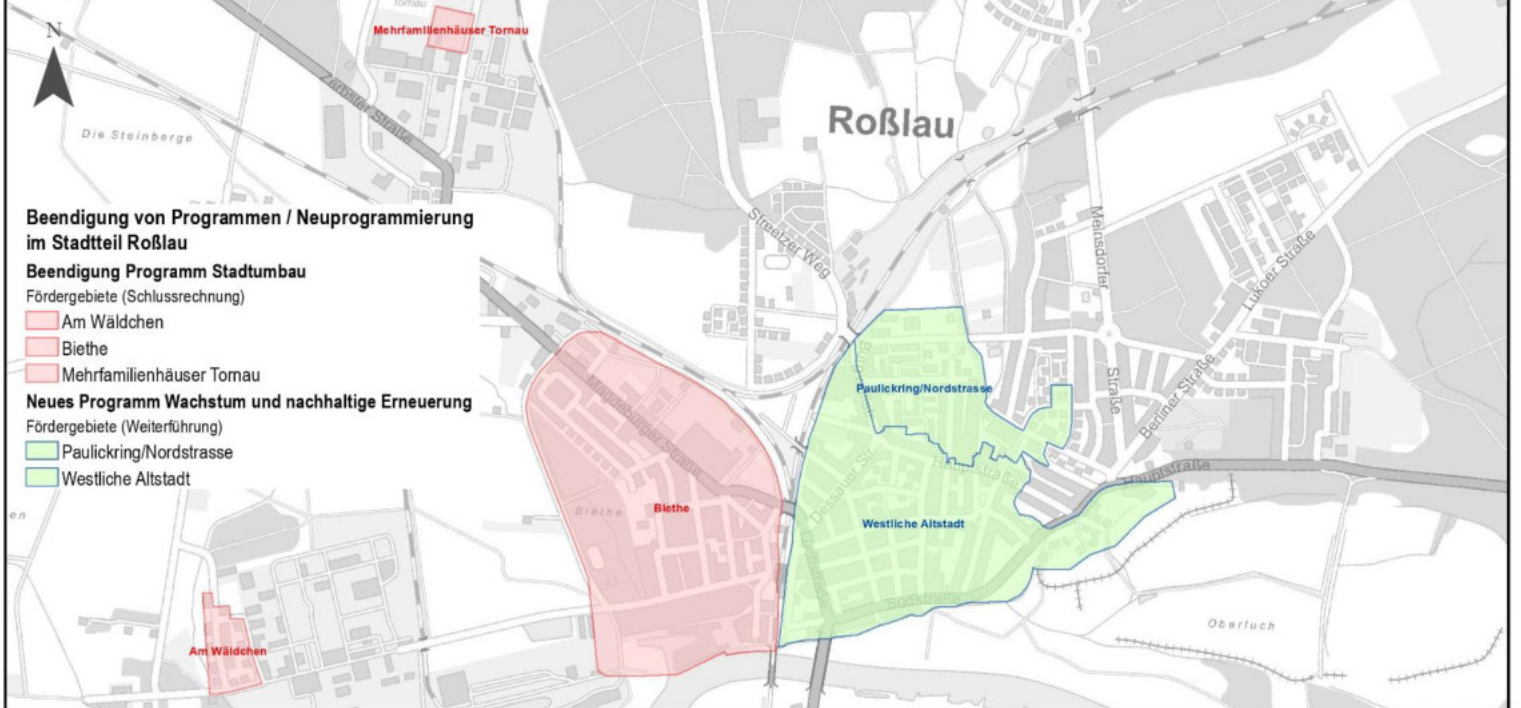
Die künftige Förderstrategie fokussiert auf zentrale und identitätsstiftende Stadträume, die für die Gesamtentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Im Vordergrund stehen hierbei die Zentren von Dessau und Roßlau sowie die im Rahmen der BUGA 2035 geplanten BUGA-Mosaik- bzw. -Fugen. Diese Räume bündeln wesentliche Potenziale für die Stärkung urbaner Funktionen, für die Entwicklung attraktiver öffentlicher Räume und für die Mobilisierung privaten Engagements. Sie sind Kernräume der städtischen Identität und leisten als Schwerpunkträume der integrierten Entwicklung einen übergeordneten Beitrag zur Umsetzung der strategischen Handlungsfelder des INSEK.

7.1 Evaluierung der bisherigen Städtebauförderung in Dessau-Roßlau 2012-2025

Wie bereits eingangs erwähnt, erfolgte im Jahr 2020 eine umfassende Neustrukturierung der Bundesländer-Städtebauförderung mit dem Ziel von Vereinfachung und Weiterentwicklung. Sie konzentriert sich seitdem statt auf sechs nur noch auf drei Programme, deren inhaltliche Schwerpunkte (Sozialer Zusammenhalt, Wachstum und nachhaltige Erneuerung, Lebendige Zentren) an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen angepasst wurden. Zudem schloss das Land Sachsen-Anhalt

nach einer Aktualisierung seiner Städtebauförderrichtlinie die bislang vielerorts – so auch in Dessau-Roßlau – übliche räumliche Überlagerung von Förderkulissen verschiedener Programmsäulen aus. Vor diesem Hintergrund waren eine Überprüfung der bestehenden Förderkulissen in der Stadt sowie eine Neuordnung der weiterhin fortzuführenden Städtebaufördergebiete zu einer der drei neuen Programmsäulen erforderlich.

- ≡ Im Zuge dieser Neustrukturierung wurde (wie in Abb. 85 dargestellt) das bisherige Stadtumbau-Fördergebiet „Dessau-Innenstadt“ (Fläche 379,7 ha) dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ zugeordnet und nach § 171e Absatz 3 BauGB fortgeführt. Gleichzeitig wurden die bisherigen Förderkulissen der im Jahr 2019 seitens des Bundes auslaufenden Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Soziale Stadt“ und „Zukunft Stadtgrün“ beendet.
- ≡ Drei weitere bisherige Stadtumbau-Fördergebiete wurden dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zugeordnet und nach § 171b BauGB festgelegt. Hierzu zählen in Dessau die Elballee und das „Österreichviertel“ (Fläche 36,9 ha) sowie in Roßlau die Fördergebiete „Paulickring/Nordstraße“ (Fläche 37,6 ha) und „Westliche Altstadt“ (Fläche 101,0 ha).
- ≡ Fünf weitere Gebiete, die bis 2019 zur Förderkulisse gehörten, wurden aus der Städtebauförderung entlassen, da die dort vorgesehenen Maßnahmen weitgehend abgeschlossen waren bzw. weitere Antragstellungen oder Maßnahmenrealisierungen zu dem Zeitpunkt nicht absehbar waren. Hierbei handelt es sich um die Gebiete „Zoberberg“, „Ebertallee“, „Biethel“, „Am Wäldchen“ und „Mehrfamilienhäuser Tornau“.



Dessau Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Roßlau Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Städtebauförderung
Weiterentwicklung der Förderinstrumente 2020

Beendigung von Programmen / Neuprogrammierung in Dessau-Roßlau

Darstellung der Fördergebiete

September 2020 | Maßstab ca. 1: 25.000
Stadtplan © Stadt Dessau-Roßlau

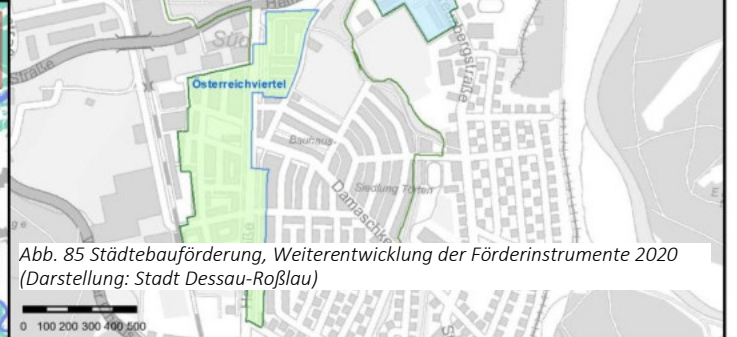
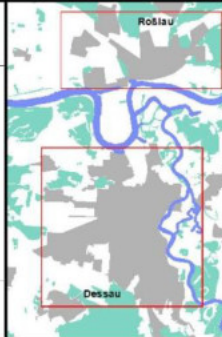


Abb. 85 Städtebauförderung, Weiterentwicklung der Förderinstrumente 2020 (Darstellung: Stadt Dessau-Roßlau)

0 100 200 300 400 500

Eingesetzte Städtebaufördermitteln 2012-2025

Im Zeitraum 2012 bis 2025 wurden in Dessau-Roßlau rd. 72,4 Mio. € Städtebaufördermittel eingesetzt. Für den Rückbau wurden davon rd. 13,6 Mio. € verwendet. Damit ist jeder fünfte eingesetzte Euro in den Abriss geflossen. Mit dieser Summe wurden mehr als 2.700 Wohnungen vom Markt genommen worden. Derzeit liegt der Leerstand bei 12,5 %. Gleichwohl stellen sich die Leerstände räumlich differenziert dar und sind für einige Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer weiterhin eine erhebliche Belastung.

In die Aufwertung flossen dagegen mit rd. 58,8 Mio. € (inklusive kommunaler Eigenmittel) über 80 % der eingesetzten Mittel. Damit konnte ein sehr breites Spektrum an Maßnahmen umgesetzt werden. So flossen jeweils rund

- ≡ 28 % der Mittel in Straßen und Wege,
- ≡ 18 % in die Wohngebäudesanierung,
- ≡ 18 % in die Aufwertung öffentlicher Plätze und Grünflächen,
- ≡ 11 % in die Sanierung öffentlich zugänglicher Gebäude,
- ≡ 7 % in die Sanierung sozialer Infrastruktur und 4 % in deren Rückbau,
- ≡ je 3 % in Spielplätze/ Bewegung und Wohnumfeldgestaltung sowie
- ≡ rund 8 % in sonstige Maßnahmen.

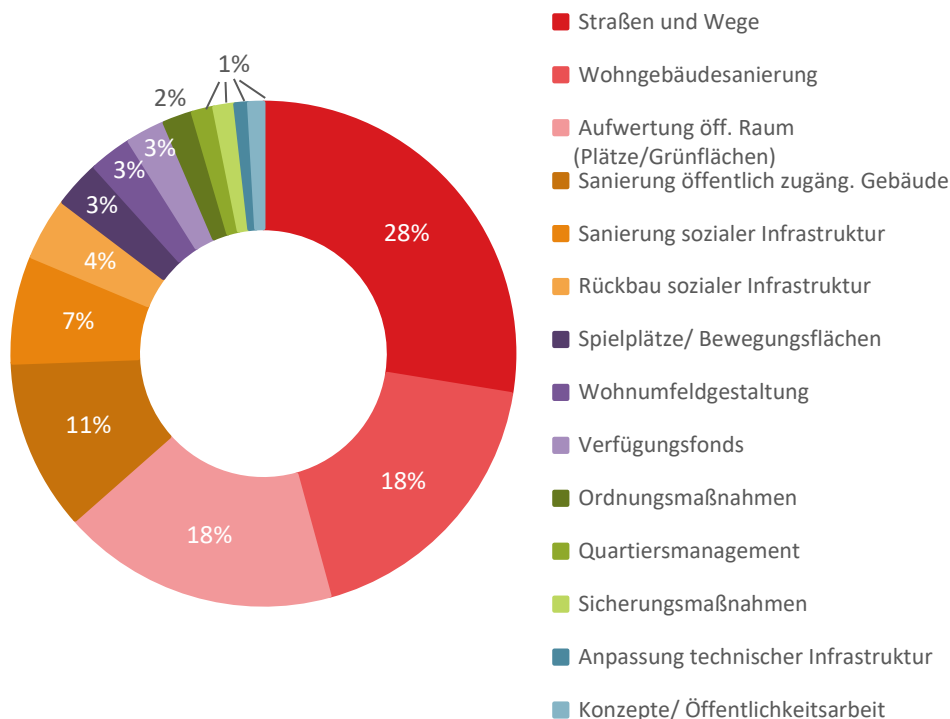


Abb. 86 Eingesetzte Städtebaufördermittel im Zeitraum 2012-2025 nach Maßnahmetypen (Daten: Stadt Dessau-Roßlau; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Mit diesen Mitteln zur Aufwertung von Stadträumen, Straßenräumen, Plätzen und Gebäuden konnten wichtige Impulse zur Stabilisierung der jeweiligen Gebiete gesetzt werden. Einige konkrete Maßnahmen sind nachfolgend beispielhaft aufgeführt:

Straßen und Wege	Gebäude
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aufwertung Achse Bahnhof Stadtpark ≡ Umgestaltung Johannisstraße ≡ Durchgang Muldstraße – Flössergasse ≡ Aufwertung Fahrbah Elballee ≡ Umgestaltung Kavalierrstraße, 1 BA ≡ Verkehrsanbindung Bauhausmuseum ≡ Umgestaltung Ferdinand-v.-Schill-Straße (Ifd.) 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aufwertung und Sanierung einzelner Wohnhäuser in Dessau/ Roßlau ≡ Aufwertung VorOrt Haus (Wolfgangstr. 13), 1.BA ≡ Sanierung Wissenschaftliche Bibliothek (Zerbster Str. 35) (Ifd.) ≡ Erweiterung jüdisches Gemeindezentrum mit Synagoge ≡ Erwerb Leipziger Torhaus (Franzstr. 164) ≡ Rückbau ehem. Berufsschule (Schlossplatz 4-5)
Soziale Infrastruktur	Öffentliche Plätze und Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Hort Friederikenstraße ≡ Quartiersmanagement „Am Leipziger Tor“ ≡ Kita St. Marien ≡ Spielplatz Porsestraße 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Spielplatz Friederikenplatz, 1. BA ≡ Neugestaltung Lustgarten ≡ Umfeld Historisches Arbeitsamt. 1. und 2. BA ≡ Wohnumfeld Agnesstraße (DWG) ≡ Neubau Skatepark an den Andes-Hallen ≡ Nachbarschaftspark Gartenstraße

Abb. 87 Auswahl an Maßnahmen, die im Dessau-Roßlau im Zeitraum 2012-2015 mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt wurden
 (Daten: Stadt Dessau-Roßlau; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Analyse der Strukturdaten zu den Städtebaufördergebieten

Die Betrachtung der Strukturdaten der einzelnen Städtebaufördergebiete zeigt ein differenziertes Bild. Eine Übersicht zu zentralen Erkenntnissen ist nachfolgend in Tabellen dargestellt und kurz zusammengefasst.

Fördergebiet (FG)	Einwohner mit 2025	Einwohnerentwicklung 2011-2025 in %	Anteil Kinder und Jugend (<18 Jahre) 2025	Anteil Senioren (>67 Jahre) 2025	Anteil Ausländer 2025 in %	Wohnbestand : Leerstandsquote	Geförderter Rückbau an Wohnheiten 2011-2025
Städtebaufördergebiete bis 2020							
FG Biethen	1.736	-17%	15%	28%	10%	28%	0
FG Zoberberg	2.229	-10%	16%	27%	12%	9%	999
Am Wäldchen, Ebertallee, Tornau							
Städtebaufördergebiete seit 2020							
FG Elballee	1.160	-9%	11%	39%	4%	14%	280
FG Innenstadt	19.167	-8%	15%	31%	24%	20%	1.335
FG Österreichviertel	2.749	7%	11%	36%	7%	21%	99
FG Altstadt (Roßlau)	2.965	-7%	18%	19%	9%	25%	0
FG Paulickr./Nordstr.	1.642	-5%	15%	44%	13%	23%	0
Summe Fördergebiete	31.648	-7%	15%	30%	19%	20%	2.713
Städtebaufördergebiet (geplant) ab 2027							
Schaftrift (ggf. künftiges FG)	982	-18%	16%	16%	20%	32%	0
Übrige Stadtgebiete	46.770	-7%	14%	33%	5%	6%	0
Gesamtstadt	79.400	-7%	14%	37%	10%	13%	2.713

Abb. 88 Zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der Gebietskuliszen 2011-2025 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Einwohnerzahl lt. Kommunale Statistikstelle; Sonderberechnung zum Stand 30.09.2025 auf Basis Melderegister); Amt für Wirtschaft und Stadtplanung; Leerstandsmonitoring auf Basis teilträumlicher Begehungen und Leerstandsabfragen bei Wohnungsunternehmen (hier: Datenbank-Abfrage Okt. 2025)

Fördergebiet (FG)	Städtebaufördermittel	
	Aufwertung	Rückbau
Städtebaufördergebiete bis 2020		
FG Biethen	0 €	
FG Zoberberg	193.818 €	4.389.849 €
Am Wäldchen, Ebertallee, Tornau		
Städtebaufördergebiete seit 2020		
FG Elballee	103.586 €	1.669.600 €
FG Innenstadt	54.589.155 €	7.338.566 €
FG Österreichviertel	0 €	198.500 €
FG Altstadt (Roßlau)	1.525.340 €	
FG Paulickr./Nordstr.	1.985.421 €	
Summe Fördergebiete	58.397.320 €	13.596.515 €
Städtebaufördergebiet (geplant) ab 2027		
Schaftrift (ggf. künftiges FG)		
Übrige Stadtgebiete	366.508 €	
Gesamtstadt	58.763.828 €	13.596.515 €

Abb. 89 Eingesetzte Städtebaufördermittel nach Fördergebieten im Zeitraum 2012-2025 (Daten: Stadt Dessau-Roßlau; Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

Einwohnerentwicklung: Im Zeitraum 2011 bis 2025 ging die Einwohnerzahl in der Gesamtstadt wie auch in den Fördergebieten um rund 7% zurück. Besonders stark betroffen waren die Gebiete Biethe (-17%), Zoberberg (-10%) und Elballee (-9%). Das Fördergebiet Österreichviertel weist hingegen mit +7% eine positive Einwohnerentwicklung auf.

Altersstruktur: Die Innenstadt Dessau und die Altstadt Roßlau sind tendenziell jünger aufgestellt als die Gesamtstadt. Die junge Bevölkerung ist insbesondere in den Kernen von Dessau und Roßlau zu halten und durch eine bedarfsorientierte soziale, Bildungs-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur zu unterstützen. In den Fördergebieten Richard-Paulick-Ring, Elballee und Österreichviertel lebt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Seniorinnen, Senioren und Hochbetagten. In den Bereichen, die künftig in der Städtebauförderung verbleiben, kommt der Schaffung altersgerechter Wohnungen, wohnortnaher Versorgungsangebote und barrierearmer Infrastrukturen besondere Bedeutung zu. Parallel dazu sind Maßnahmen zur Verjüngung der Bewohnerschaft und zur Unterstützung eines Generationenwechsels erforderlich.

Leerstand: Der Wohnungsleerstand in Dessau-Roßlau liegt zum Jahresende 2025 bei etwa 13 % und konzentriert sich räumlich in den Fördergebieten. Innerhalb der Förderkulissen stehen im Durchschnitt rund 20 % der Wohnungen leer, in den übrigen Stadtgebieten sind es etwa 5 %. Die Rückbauaktivitäten konzentrierten sich im Evaluationszeitraum 2012 bis 2025 vor allem auf die Fördergebiete Innenstadt (1.335 Rückbau-WE), Österreichviertel (99 Rückbau-WE) und Elballee (280 Rückbau-WE). Hinzu kamen nicht geförderte Abrisse, insbesondere in den Gebieten Biethe und Innenstadt. In den Fördergebieten Zoberberg und Elballee konnte der Leerstand dadurch auf 9 % bzw. 14 % reduziert werden und liegt damit unter dem Durchschnittsniveau im Fördergebiet Innenstadt.

Einen sehr hohen Leerstand von 32% verzeichnet das Wohngebiet Schaftrift, das bislang als Beobachtungsgebiet eingestuft ist und noch nicht zu den bisherigen Förderkulissen zählt. Dies weist auf einen erheblichen Handlungsbedarf hin, der bei der künftigen Fördergebietsabgrenzung zu berücksichtigen ist.

Quartiersentwicklung im Fördergebiet Innenstadt: Im einwohnerstärksten Fördergebiet „Innenstadt“ leben rund 24 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt. Der Ausländeranteil liegt dort bei 24 %, gegenüber 10 % in der Gesamtstadt. Die Einwohnerentwicklung von 2011 bis 2025 verlief zwischen den Teilquartieren sehr unterschiedlich. In etwa der Hälfte der Quartiere zeigte sich entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung ein positiver Trend, während die übrigen Quartiere weit überdurchschnittliche Verluste verzeichneten. Insbesondere seit 2020er Jahre konnten etwa die Hälfte der Innenstadtquartiere vor allem durch Zuwanderung aus dem Ausland wieder Einwohner hinzugewinnen. Die Altersstruktur in den Quartieren der Innenstadt ist vielfach ausgewogener als in der Gesamtstadt. Ausnahmen bilden die Quartiere Flössergasse und Bauhausviertel mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Bewohner. Besonders hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen sowie Personen mittleren Alters gibt es dagegen in den Quartieren Kreuzbergviertel, Theaterviertel und Leipziger Tor sowie der Stadtfolgelandschaft.

Fördergebiet Innenstadt: Quartier	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2025	Einwohner- entwicklung 2011-2025 in %	Anteil Kinder und Jugend (<18 Jahre) 2025	Anteil Senioren (>67 Jahre) 2025	Anteil Ausländer 2025 in %	Wohnbestand: Leerstands- quote
Theaterviertel	1.036	8%	19%	19%	33%	25%
Flössergasse	1.273	-33%	12%	44%	19%	33%
Am Leipziger Tor	3.365	-17%	16%	28%	22%	20%
Agnesviertel	3.421	-1%	14%	30%	24%	9%
Stadtfolgelandschaft	1.841	17%	17%	16%	31%	27%
Stadteinfahrt Ost	2.515	-22%	17%	33%	30%	28%
Johannisviertel	2.513	9%	13%	37%	29%	14%
Augustenviertel	999	-18%	12%	37%	18%	19%
Kreuzbergviertel	1.045	3%	23%	23%	24%	15%
Bauhausviertel	1.159	4%	9%	40%	8%	10%
FG Innenstadt gesamt	19.167	-7%	18%	19%	24%	23%
Dessau-Roßlau gesamt	79.400	-7%	15%	37%	10%	17%

Abb. 90 Zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der Gebietskulissen 2011-2025

(Quelle: Stadt Dessau-Roßlau: Einwohnerzahl lt. Kommunale Statistikstelle: Sonderberechnung zum Stand 30.09.2025 auf Basis Melderegister); Amt für Wirtschaft und Stadtplanung: Leerstandsmonitoring auf Basis teilräumlicher Begehungen und Leerstandsabfragen bei Wohnungsunternehmen (hier: Datenbank-Abfrage Okt. 2025)

Schlussfolgerungen für die Neuausrichtung der Städtebaufördergebiete

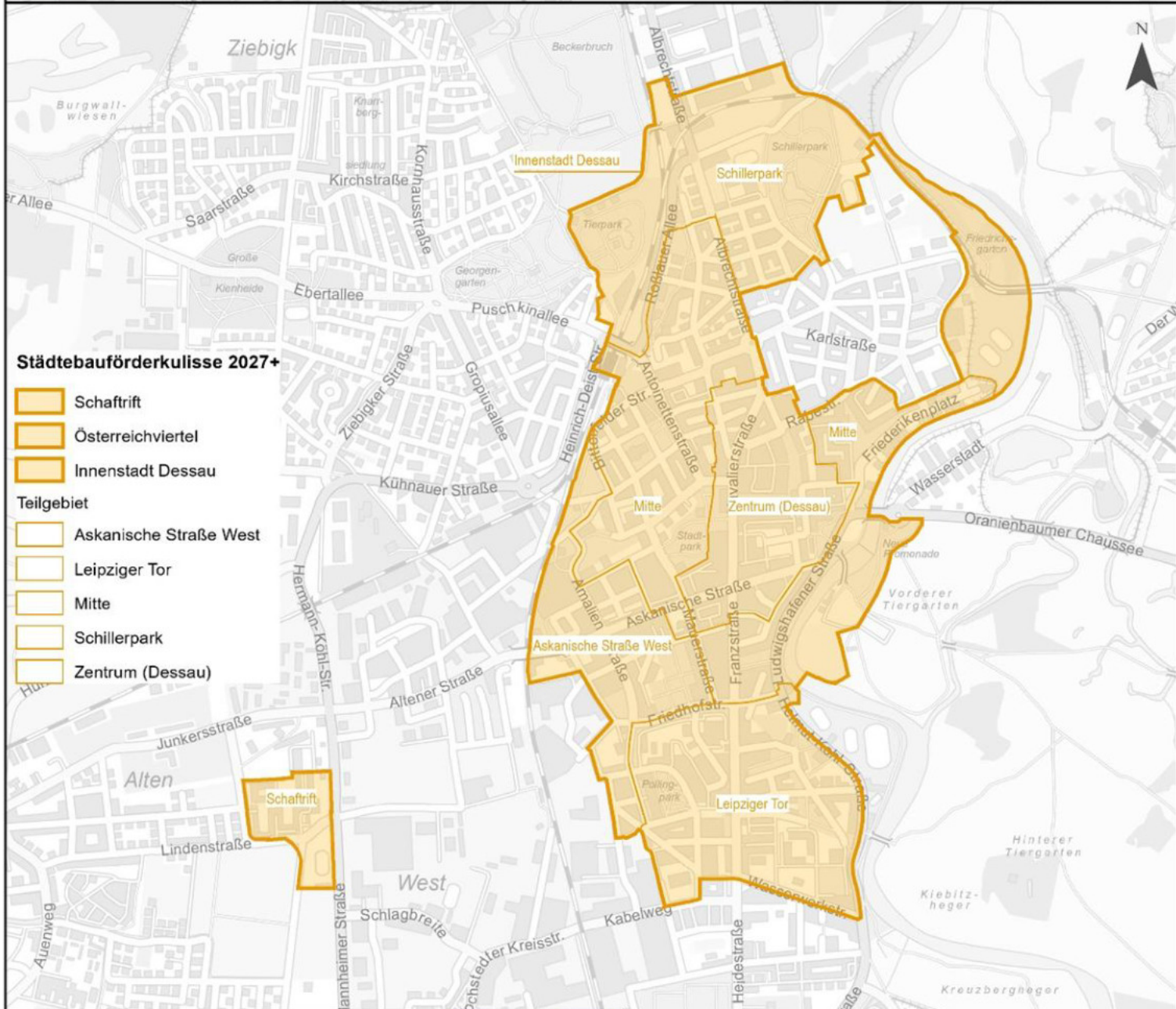
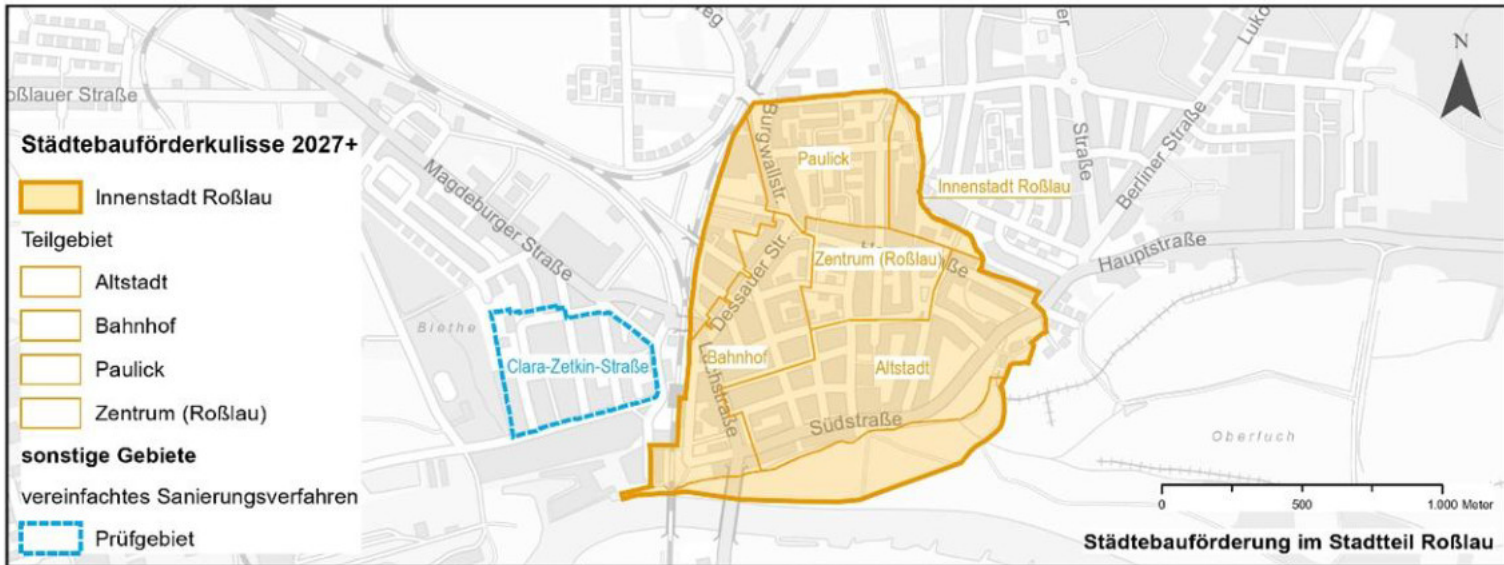
- ≡ Die Auswertung der Daten stellt für Dessau-Roßlau ein differenziertes Bild dar. In den Gebieten, in denen der Rückbau konzentriert wurde (Innenstadt, Zoberberg, Elballee), konnten die Leerstände deutlich reduziert werden.
- ≡ Schwerpunkt der Städtebauförderung bleibt auch zukünftig die **Innenstadt von Dessau**, in der funktionale, strukturelle, soziale und städtebauliche Handlungsbedarfe zusammentreffen. Der räumliche Fokus und damit die Abgrenzung der Kulisse werden in Richtung Zentrum konzentriert, um Maßnahmen gezielt in zentralen Stadtlagen einzusetzen. Zudem findet die BUGA 2035 mit den geplanten Maßnahmen Berücksichtigung bei der Neuausrichtung. Davon liegen einige Maßnahmen in der nördlichen Innenstadt, sodass die Kulisse in Richtung Norden etwas ausgeweitet wird.
- ≡ In den Fördergebieten **Elballee** und **Zoberberg** konnten wesentlichen Maßnahmen umgesetzt werden, sodass diese Gebiete stabilisiert werden konnten. Die Leerstandsquoten liegen mit 9 % und 14 % deutlich geringer als in anderen Stadtbereichen. Damit können diese Gebiete aus der Förderkulisse entfallen.
- ≡ Im **Österreichviertel** sind noch vereinzelt Maßnahmen geplant, um den Stadtbereich als Quartier zu stärken. Daher verbleibt eine angepasste, deutlich kleinere Kulisse.
- ≡ Für die **Altstadt Roßlau** und das angrenzende Gebiet **Paulickring/Nordstraße** wird, wie im Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau empfohlen, die Zusammenführung in ein Gebiet erwogen.
- ≡ Handlungsbedarf besteht in Bezug auf den Leerstand vor allem im Gebiet **Schaftrift**. Es soll aufgrund des hohen Wohnerrückganges (-18 % seit 2011) i.V.m. der hohen Leerstandsquote (32 %) künftig in die Städtebauförderkulisse mit dem Schwerpunkt auf Umstrukturierung aufgenommen werden.

- ≡ Für die **Bieth**, die 2020 aus der Förderkulisse entlassen wurde, gibt es sanierungsbedingt aktuell noch recht hohe Leerstände. Dort soll das Instrument eines vereinfachten Sanierungsverfahrens geprüft werden, um die sukzessive weitere Instandsetzung und Modernisierung dort weiter zu unterstützen.

7.2 Festlegung der neuen Städtebauförderkulissen ab 2027

Mit der Neuausrichtung der Städtebauförderkulissen gibt es auf Basis des o.g. Fazits künftig vier Fördergebiete in der Städtebauförderung.

Neben einer angepassten Innenstadtkulisse in Dessau wird die Altstadt von Roßlau mit dem Bereich Paulick-Ring/Nordstraße fortgeführt. Das Österreichviertel wird auf einen räumlichen Kernbereich fokussiert, die Schaftrift wird als neues Fördergebiet in die Kulisse aufgenommen. Die Umrisse der Städtebaufördergebiete sind der Karte in Abb. 91 zu entnehmen.



Dessau
Roßlau

Dezernat I
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Städtebauförderung 2027+

Grenzen der Fördergebiete in Dessau-Roßlau

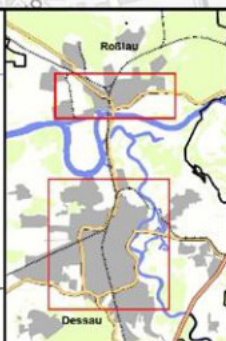


Abb. 91 Detailübersicht Städtebauförderkulissen 2027+
(Darstellung: Stadt Dessau-Roßlau)

Die Analyse und vertiefte Betrachtung der Strukturdaten sowie der stadträumlichen Ausgangslagen belegt, dass in Dessau-Roßlau weiterhin ein erheblicher Förderbedarf besteht, um städtebauliche, soziale und bauliche Missstände und Defizite sowie den hohen Wohnungsleerstand zu beheben (Abb. 92). Dieser Bedarf zeigt sich in der Leerstandsquote, die in allen vorgeschlagenen neuen Städtebauförderkulissen über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegt, lediglich der Teilraum Schillerpark weist eine geringere Leerstandsquote auf. Außerdem zeigt der teils höhere Anteil junger Menschen, dass spezifische Förderbedarfe zur Steigerung der Attraktivität für diese Altersgruppen bestehen. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die Umriss der neuen Förderkulisse dargestellt und für jedes Fördergebiet ein Gebietspass vorgestellt, in dem teilräumliche Handlungsstrategien formuliert sind.

Fördergebiet (FG) / Teilraum	Einwohner mit Hauptwohnsitz Stand 31.12.2025	Anteil Kinder und Jugend (<18 Jahre) 2025	Anteil Senioren (>=67 Jahre) 2025	Anteil ausländ. EW in %	WE Bestand Stand 31.12.2023	Leerstand (Zahl der WE)	Leerstandsquote
FG Innenstadt Dessau	17.041	15%	30%	25%	13.516	2.692	20%
Zentrum Dessau	3.444	16%	33%	30%	3.049	761	25%
Mitte	6.945	13%	32%	24%	5.172	850	16%
Schillerpark	201	11%	33%	5%	153	10	7%
Askanische Straße West	2.101	15%	25%	23%	1.549	220	14%
Leipziger Tor	4.350	17%	26%	23%	3.593	851	24%
FG Roßlau	4.203	19%	22%	12%	2.965	757	26%
Zentrum Roßlau	548	19%	20%	13%	387	90	23%
Bahnhof	764	16%	22%	7%	536	126	24%
Altstadt	1.480	21%	16%	12%	988	278	28%
Paulick	1.411	18%	28%	16%	1.054	263	25%
FG Schaftrift	960	16%	29%	20%	843	273	32%
FG Österreichviertel	68	4%	50%	6%	93	32	34%
Fördergebiete gesamt	22.272	15%	28%	22%	17.417	3.754	22%
Stadtteil Dessau	67.224	14%	30%	11%	44.335	5.107	12%
Stadtteil Roßlau	12.154	15%	28%	9%	7.880	1.420	18%
Gesamtstadt	79.378	14%	29%	11%	52.215	6.527	13%

Abb. 92 Strukturdaten Städtebaufördergebiete 2027+
 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau: Einwohnerzahl lt. Kommunale Statistikstelle: Sonderberechnung zum Stand 30.09.2025 auf Basis Melderegister); Amt für Wirtschaft und Stadtplanung: Leerstandsmonitoring auf Basis teilräumlicher Begehungen und Leerstandsabfragen bei Wohnungsunternehmen (hier: Datenbank-Abfrage Okt. 2025)

Mit der BUGA 2035 sind Maßnahmen im Innenstadtbereich, in Nord und den nördlich angrenzenden Park- und Grünanlagen sowie im Bereich des zentralen Zugangs zur Elbe in Roßlau vorgesehen. Unter dem Leitmotiv „Eine Stadt wird BUGA“ strebt Dessau-Roßlau eine klimaresiliente und ökologische Aufwertung von Stadt- und Straßenräumen sowie Parkanlagen an. Um diese Vorhaben mit Mitteln der Städtebauförderung flankieren zu können, werden die Kulissen Innenstadt Dessau und Altstadt Roßlau räumlich angepasst und geringfügig ausgeweitet. So entsteht teilweise eine räumliche Überschneidung von Städtebaufördergebieten und BUGA-Flächenkulissen. Die untenstehende Karte (Abb. 93) zeigt die Fördergebiete 2027+ und die angedachten BUGA-Flächenkulissen.

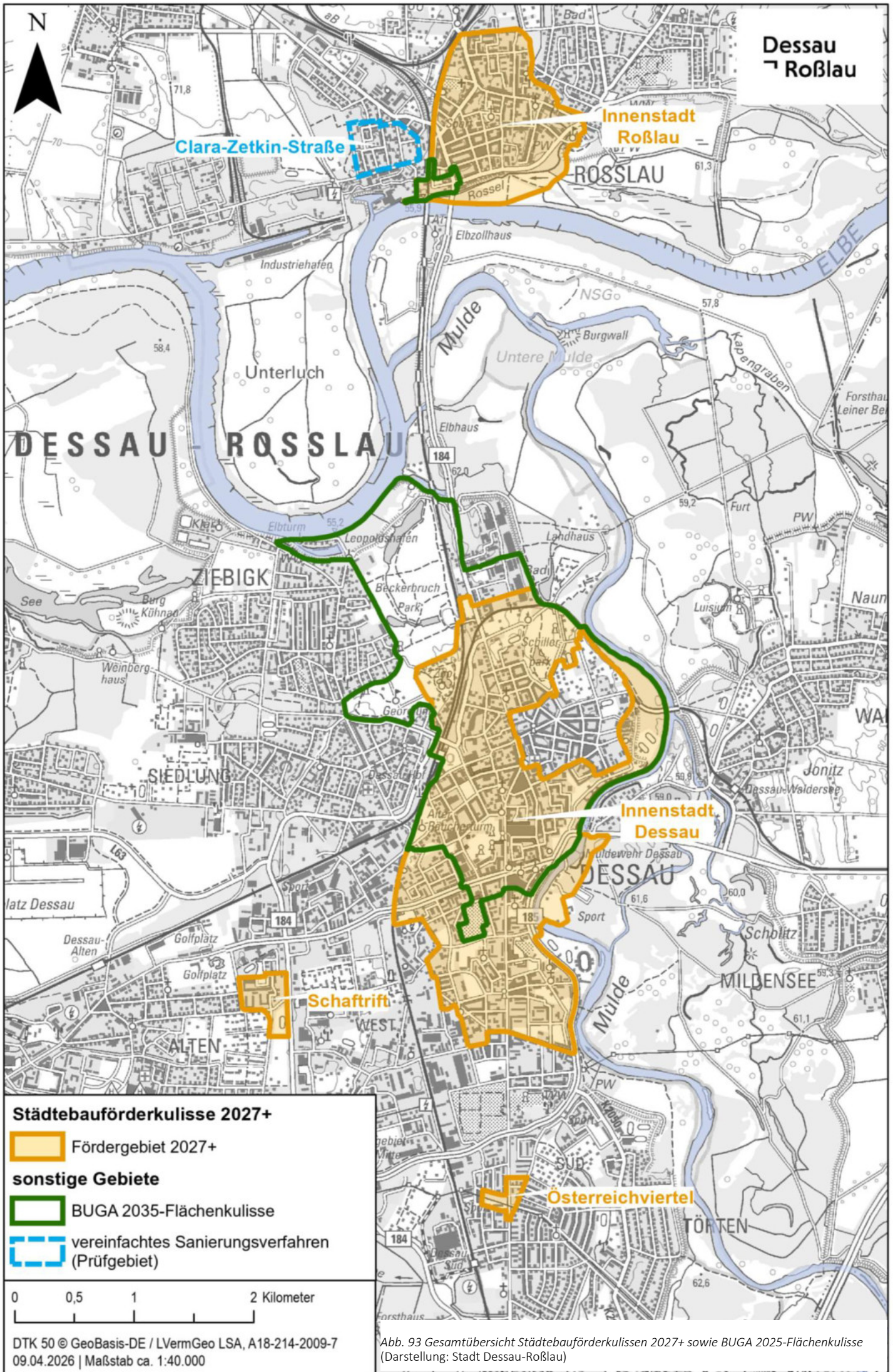


Abb. 93 Gesamtübersicht Städtebauförderkulissen 2027+ sowie BUGA 2025-Flächenkulisse (Darstellung: Stadt Dessau-Roßlau)

7.3 Stadtumbau-Ansatz 2040

Dessau Roßlau verfolgt einen integrierten Stadtumbau Ansatz, der über eine rein bauliche Rückbaufokussierung hinausgeht. Ausgangspunkt sind weiterhin hohe Leerstände, teils perforierte Strukturen in innenstadtnahen Quartieren und begrenzte Mittel für Unterhalt und Pflege. Seit Beginn des Stadtumbaus im Jahr 2002 wurden in Dessau Roßlau insgesamt rund 7.500 Wohnungen zurückgebaut; dennoch stehen aktuell noch etwa 6.200 bis 6.500 Wohnungen leer, in einzelnen Quartieren liegt die Leerstandsquote bei über 30 Prozent. Angesichts eines erwarteten weiteren Bevölkerungsrückgangs bis 2040 und eines damit verbundenen zusätzlichen Anpassungsbedarfs bleibt Stadtumbau daher unverzichtbar. Ziel ist dabei nicht „Rückbau um des Rückbaus willen“, sondern die Entwicklung kompakter, tragfähiger Quartiere mit verlässlicher Infrastruktur, angemessenen Freiraumqualitäten und einem zeitgemäß ausdifferenzierten Wohnungsangebot. Das INSEK 2040 ist damit kein reines Rückbaukonzept, sondern eine integrierte Stadtentwicklungsstrategie, in die der Stadtumbau als wichtiger Baustein eingebettet ist.

Der Stadtumbau Ansatz verbindet drei Handlungsrichtungen, die je nach Quartier unterschiedlich gewichtet werden:

- ≡ selektiver Rückbau vor allem dort, wo Randlagen oder dauerhaft nicht stabilisierbare Bestände die Stadtstruktur schwächen,
- ≡ qualitative Aufwertung tragfähiger Bestände durch Modernisierung, Umstrukturierung und Verbesserung der Wohnumfelder sowie
- ≡ gezielte Ergänzung durch neue Wohnungsangebote, um qualitative Angebotslücken zu schließen und neue Zielgruppen anzusprechen.

Entscheidend ist die Parallelität dieser Schritte: Rückbau allein führt zu einer durchlöcherten Stadt, erst im Zusammenspiel mit Aufwertung und Ergänzung entstehen stabile, attraktive Quartiere.

Mit Blick auf den Wohnungsmarkt eröffnet der Stadtumbau eine wichtige Chance zur qualitativen Weiterentwicklung des Angebots. Durch Umstrukturierung und punktuelle Neubauten können in ausgewählten Lagen neue Wohnungsqualitäten entstehen – etwa größere, gut ausgestattete Wohnungen für Familien, barrierearme Angebote für Ältere, moderne Stadtwohnungen sowie kleinteilige Eigentumsformen in bislang einseitig belegten Beständen. Auf dieser Grundlage lässt sich die soziale Mischung in einzelnen Quartieren verbessern und die Angebotsvielfalt insgesamt erweitern. Gleichzeitig soll Dessau Roßlau stärker als bisher als Alternative zu angespannten Wohnungsmärkten in Berlin, Potsdam, Leipzig und dem Umland profiliert werden: durch bezahlbare Mieten, gute Erreichbarkeit, Grün- und Freiräume sowie UNESCO Welterbe, kombiniert mit neuen, zielgruppengerechten Wohnformen in integrierten Lagen. Für die Ortschaften eröffnet der absehbare Generationenwechsel zusätzliche Spielräume, um Eigenheim und Bestandsnachfrage gezielt zu steuern und dauerhafte Leerstände zu vermeiden.

Dessau Roßlau steht dabei vor einer besonderen Ausgangslage, die sich von vielen anderen Städten unterscheidet. Die starke Kriegszerstörung, der nachfolgende Wiederaufbau und der hohe Anteil innerstädtischer Plattenbaubestände haben in zentralen Lagen zu strukturellen und sozialen Problemlagen geführt, die mit einem alleinigen Rückbau nicht zu lösen sind. Stadtumbau 2.0 bedeutet hier deshalb nicht nur weitere Wohnungsmarktanpassung, sondern auch die gezielte Schaffung neuer städtebaulicher und wohnungsbezogener Qualitäten, um im Zentrum zeitgemäße Stadtbilder, vielfältige Wohnangebote und eine stärkere soziale Durchmischung zu ermöglichen. Angesichts der räumlich günstigen Lage zwischen den wachsenden Ballungsräumen Berlin Potsdam und Leipzig Halle ist dies nicht nur

stadtentwicklungspolitisch, sondern auch volkswirtschaftlich sinnvoll: Durch qualitative Erneuerung in integrierten Lagen kann Dessau Roßlau einen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten und zugleich seine eigenen innerstädtischen Quartiere nachhaltig stabilisieren. Vor diesem Hintergrund sollte Dessau Roßlau auch als geeigneter Modellstandort für neue Formen des Stadtumbaus betrachtet werden, in denen Rückbau, Neuordnung, qualitative Ergänzung und sozialräumliche Stabilisierung stärker miteinander verknüpft werden als bisher.

Für Politik, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft gelten dabei klare Leitlinien. Im Mittelpunkt steht „Qualität vor Quantität“: Wichtiger als die Zahl der abgebrochenen oder neu gebauten Wohnungen ist ihre Wirkung auf Quartiersstruktur, Erreichbarkeit, soziale Mischung und Stadtbild. Entscheidungen werden grundsätzlich im Quartierskontext getroffen, nicht am Einzelobjekt. Unterschiedliche Stadträume – von zentrumsnahen Kernbereichen über fragmentierte Stadtlagen bis zu Ortsteilen – benötigen jeweils passende Kombinationen aus Rückbau, Aufwertung und Ergänzung, die in den Quartiers- und Gebietspässen näher beschrieben werden.

Gesteuert wird über Handlungskorridore statt Objektlisten. Das INSEK legt räumliche Schwerpunkte und Entwicklungskorridore fest, innerhalb derer Wohnungsunternehmen, Investoren und Eigentümer agieren können. Konkrete Projekte werden in regelmäßigen Abstimmungen und auf Basis eines laufenden Monitorings der Wohnungsmarktentwicklung gemeinsam vereinbart und an Markt- und Förderlagen angepasst. So bleiben Spielräume für unternehmerische Entscheidungen erhalten, bei gleichzeitig klarer Orientierung für Politik und Öffentlichkeit.

Der Umgang mit Stadtumbauflächen und Freiräumen folgt einem pragmatischen Ansatz. Nicht jede freigefallene Fläche kann als aufwendig gestalteter Park oder Platz entwickelt und dauerhaft gepflegt werden. Im Vordergrund stehen daher die Verdichtung und Stärkung kompakter Quartiere, die behutsame Entwicklung robuster, pflegearmer Stadtnatur auf ausgewählten Rückbauflächen sowie die schrittweise Anpassung von Pflege und Nutzungsansprüchen an die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Stadt. Wo es stadtstrukturell sinnvoll und leistbar ist, werden Rückbauflächen für neue Wohnangebote, einfache Aufenthaltsbereiche oder Zwischennutzungen aktiviert; in vielen Fällen werden sie jedoch als naturnahe Grün- und Freiflächen mit einfachen, wenig pflegeintensiven Konzepten weiterentwickelt.

Die beschriebenen Leitlinien des Stadtumbau Ansatzes bilden den Rahmen für die in Kapitel 7.4 dargestellten Gebietspässe. Diese übersetzen die Grundlogik in teilraumspezifische Zielbilder und Handlungsschwerpunkte, ohne starre Objektlisten vorzugeben, und dienen als gemeinsame Arbeitsgrundlage für Stadt, Wohnungswirtschaft und weitere Akteure.

7.4 Gebietspässe zur Städtebauförderkulisse 2027+

Die Gebietspässe bilden die Grundlage für die weitere Untersetzung der künftigen Antragstellung der Stadt zur Städtebauförderung mit spezifischen Maßnahmen, die entweder bereits derzeit schon in der INSEK-Maßnahmenliste als konkrete Projekte hinterlegt sind oder als Maßnahmenbereiche umrissen werden.

Die Maßnahmen kommen für die Förderung mit Städtebaufördermitteln infrage, wenn sie in Städtebaufördergebieten umgesetzt werden sollen und es keine anderen Fördermöglichkeiten gibt. Sie kön-

nen im Zeitverlauf in Abstimmung mit internen und externen Umsetzungspartnern für die Ausformulierung der konkreten Antragsstellung weiter konkretisiert werden. Weitere Maßnahmen, die den Strategien und Zielen der Gebietspässe entsprechen, können in Zukunft ergänzt werden. Gleichzeitig bilden die Gebietspässe eine wichtige Basis für weitere Aushandlungs- und Abstimmungsprozesse der Stadt mit Eigentümern und Wohnungsunternehmen.

Gebietspass: Städtebaufördergebiet Dessau Innenstadt 2027+

Ausgangslage:

Die Innenstadt von Dessau ist geprägt durch architektonische und städtebauliche Brüche sowie einer starken Konzentration des Einzelhandels im Rathauscenter im Nebeneinander mit monofunktionalen Wohnbauten. Hinzu kommen stadtbildprägende Solitärgebäude wie der Bahnhof, das Anhaltische Theater und das Bauhausmuseum, die wichtige oberzentrale Funktionen übernehmen. Zugleich sind in der Innenstadt noch Brachen, Leerstände sowie breite Verkehrsschneisen zu finden, die das Stadtgefüge und den Zugang zur nahen gelegenen Mulde mit ihren Landschaftsräumen unterbrechen.

Prägende Orte der Innenstadt Dessau sind:

- ≡ das Rathaus als Zentrum der städtischen Verwaltung
- ≡ der Marktplatz als Treffpunkt und Veranstaltungsort
- ≡ die Marienkirche als kultureller Anlaufpunkt mit Schlossplatz
- ≡ der Bahnhof als überregionaler Umsteigepunkt und wichtiges Eingangstor zur Stadt
- ≡ das Anhaltische Theater mit Ausstrahlung die Region und darüber hinaus
- ≡ das Bauhaus Museum als Anziehungspunkt für Tourismus
- ≡ der Stadtpark mit Freizeit- und Aufenthaltsangeboten
- ≡ das Umweltbundesamt als wichtiger Standortfaktor und Arbeitgeber für die Stadt
- ≡ die Museumskreuzung mit prägenden angrenzenden Nutzungen wie das Museum für Naturkunde und Vorgeschichte und das ehem. Kaufhaus Zeeck
- ≡ das Leipziger Torhaus mit Nutzungspotenzial und
- ≡ der Stadteingang Ost als mit Anbindung an die Mulde und das Bundesstraßennetz.

Durch gezielte Maßnahmen der Städtebauförderung wurde bereits umfassend in den öffentlichen Raum, die soziale Infrastruktur, Gebäude sowie in Rückbaumaßnahmen investiert. Außerdem wurde z.B. für den Stadteingang Ost verschiedene Planungen erstellt, die auf eine Aufwertung des Stadtraums und eine bessere Anbindung an die Mulde abzielen. Diese Ansätze sollen weiterverfolgt, berücksichtigt und mit weiteren Maßnahmen ergänzt werden.

Die zentralen Innenstadtquartiere rund um das Theater und den Marktplatz haben angesichts ihrer zentralen Lage und ihrer hohen Ausstrahlungswirkung für das gesamte Stadtbild eine Schlüsselrolle für die zukünftige Stadtentwicklung. Diese Bereiche sind durch innerstädtische Funktionen geprägt und gleichzeitig wichtiger Wohnstandort, der überproportional stark von Leerständen betroffen ist. Daher sind diese Bereiche als eindeutige Handlungsschwerpunkte für die künftige Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zu betrachten. Insbesondere Maßnahmen zur qualitativen Aufwer-

tung der Wohnungsbestände sowie die Schaffung höherwertiger Wohnungsangebote können dazu beitragen, die Attraktivität der Innenstadt zu steigern und eine verbesserte soziale Durchmischung zu fördern.

Das südliche Quartier des Fördergebiets Innenstadt, rund um das Leipziger Tor, ist durch eine überwiegende Wohnfunktion geprägt. Auch hier treffen stadträumliche und soziale Defizite, unsanierte Wohnbestände und teils undefinierte Brachflächen, die meist durch Abriss von Wohngebäuden entstanden sind, aufeinander. Mit einem engagierten Quartiersmanagement und unterschiedlichen Einzelmaßnahmen konnten schon viele Verbesserungen erreicht werden. Mit vielfachen Aktivitäten konnten Nachbarschaften gefestigt, Flächen für die Gemeinschaft nachgenutzt und Begegnungsorte geschaffen werden. Gleichwohl zeichnen sich für die kommenden Jahre weitere Herausforderungen ab, um z.B. Aufgaben wie der sozialen Teilhabe, der Bewältigung des demographischen Wandels sowie stadumbaubedingt entstandenen Problemlagen der fehlenden urbanen Dichte zu begegnen.

Herausforderungen:

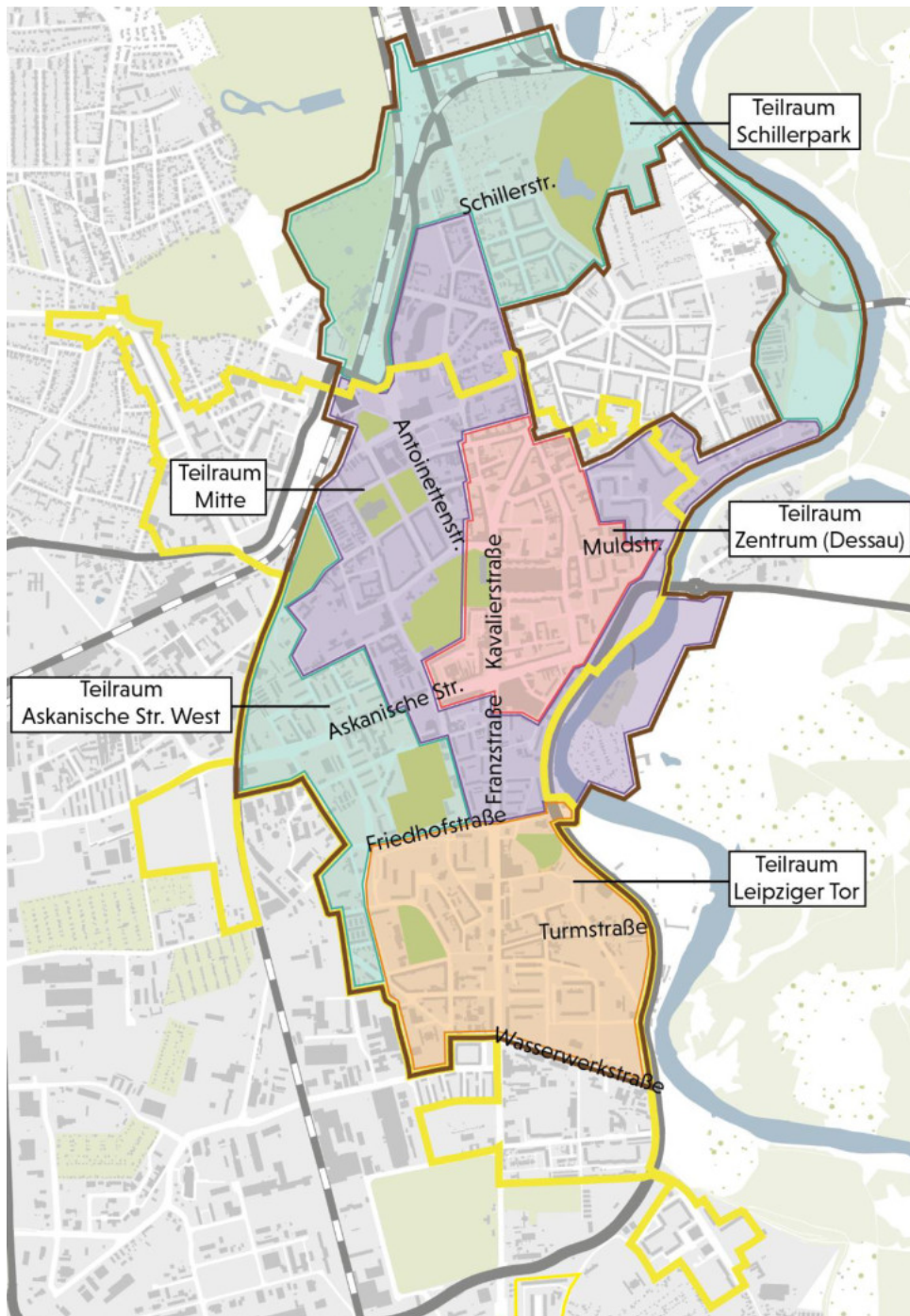
Aus dieser beschriebenen Ausgangslage ergeben sich unterschiedliche Herausforderungen, die mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln gezielt angegangen und behoben werden sollen. Dazu zählen:

- ≡ Hoher Leerstand von Wohngebäuden und ein einseitiges Wohnungsangebot beeinträchtigen das Stadtbild vor allem im Zentrum und den zentralen Lagen
- ≡ Sanierung und Aufwertung zentraler Wohnlagen stehen aus, die hohe soziale Segregation zeigt die Notwendigkeit einer Verbesserung der sozialen Durchmischung durch mehr hoch- und höherwertige Angebote
- ≡ Leerstände von großen Schlüsselimmobilien, z.B. Dessau Center, Schadebrauerei, Kristallpalast, Kaufhaus Zeeck, Fürst Leopold Carré
- ≡ Brachflächen und ungeordnete Mindernutzungen durch Rückbau von Gebäuden in zentralen Lagen, dadurch auch fehlende städtebauliche Strukturen und Raumkanten, z.B. Ferdinand-von-Schill-Straße
- ≡ Zerschneidende Wirkung einiger Straßenräume, z.B. Askanische Str., Kavalierstraße, Antoinettenstraße
- ≡ Stadträume am Bahnhof werden dessen Bedeutung funktional und gestalterisch nicht gerecht
- ≡ Entwicklung des Theaterstandortes inkl. Angebotsvielfalt, Gebäudesanierung, Vorplatzgestaltung

Strategien für die Innenstadt

Die im Folgenden beschriebenen Strategien für die fünf Teilräume der Dessauer Innenstadt konkretisieren die in Kapitel 7.3 dargestellte Stadtbau Strategie 2040 für das Städtebaufördergebiet. Innerhalb der Innenstadtkulisse gilt es, den Fokus der Maßnahmen räumlich differenziert und mit thematischen Schwerpunkten zu setzen. Dafür ist die Innenstadt Dessau räumlich in fünf Teilräume unterteilt, die mit vier spezifischen Strategien unterteilt sind (Abb. 94). Diese Strategien sind wichtige übergeordnete Indikatoren bei der Umsetzung jeglicher Maßnahmen im jeweiligen Teilraum. Die Entwicklung des Teilraums Zentrums (Dessau) erfolgt mit oberster Priorität und ist ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Außenwirkung und zur Festigung der stadtweiten Identität. Neben der städtebaulichen Stabilisie-

Die Sicherung und Weiterentwicklung zentraler Ankerfunktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche und kulturelle Einrichtungen) sowie durch Impulse für kleinteiliges Gewerbe und kreative Nutzungen soll das Gebiet seine Rolle als wirtschaftlich lebendiger Baustein des Oberzentrums Dessau-Roßlau ausbauen. In den umliegenden zentrumsnahen Lagen des Teilraums Mitte liegen gleichwohl besondere Verknüpfungen und oberzentrale und touristische Funktionen. Damit nehmen diese als Durchgangsräume und Orte eine besondere Rolle ein. Der Teilraum Leipziger Tor ist ein zentraler Entwicklungsraum mit der thematischen Schwerpunktsetzung, das soziale Miteinander im Quartier zu stärken. Die Teilräume Askanische Str. West und Schillerpark sollen als wichtige Übergangs- und Quartiersräume gesichert werden. Die zu verfolgenden strategischen Ansätze werden nachfolgend beschrieben.



Strategien

- Zentrum entwickeln
- Zentrale Lagen und Verbindungen stärken
- Quartiersqualitäten sichern
- Miteinander im Quartier stärken
- bisherige Städtebauförderkulisse
- Städtebauförderkulisse 2027+

Abb. 94 Städtebauförderkulisse Innenstadt Dessau 2027 + mit Strategien und Teilräumen (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)



Zentrum entwickeln – Teilraum Zentrum Dessau

Der Fokus zur Umsetzung von Maßnahmen liegt zukünftig vor allem auf dem Zentrumsbereich. Ausgehend vom Marktplatz mit dem Rathaus im Westen reicht er entlang der Kavaliertstraße bis südlich der Askanischen Straße, im Norden bis zum Albrechtsplatz und im Osten bis zur Ludwigshafener Straße. Damit ist ein wichtiger Stadtraum gerahmt, in dem sich Investitionen und Aktivitäten bündeln sollen, an dem besondere gestalterische Qualitätsansprüche gelten und in den stadtbedeutsamen Funktionen bevorzugt angesiedelt werden sollen. Damit genießt dieser Zentrumsraum eine besonders hohe Priorität.

Die folgenden strategischen Ansätze werden verfolgt:

- ≡ Ganztägige Belebung des Zentrums als „urbanes Herz“ über einen vielfältigen Funktionsmix aus Einkaufen, Gastronomie, Kultur, Arbeiten und Wohnen. Entsprechende Ansiedlungen werden beworben und begleitet.
- ≡ Zentrumsprägende Funktionen (u.a. Verwaltung, zentralörtliche Einrichtungen, Hochschule, Startups, Kulturorte) werden gestärkt und vorzugsweise im Zentrum angesiedelt. Dabei werden experimentelle Vorgehens- und Bauweisen erprobt und unterschiedliche Zielgruppen angesprochen.
- ≡ Zentrale Stadtplätze werden attraktiv und klimaangepasst gestaltet und saisonal bespielt. Der räumliche Kontext und die Nutzungsperspektiven werden bei der Umgestaltung mitgedacht.
- ≡ Ein Nutzungsmix und kurze Wege dienen der Belebung des Zentrums. Die gute Erreichbarkeit per Fahrrad und ÖPNV wird sichergestellt. Hierfür werden die Straßenräume zugunsten einer Belebung und klimatischen Anpassung umgebaut.
- ≡ Wegebeziehungen in Richtung Stadtachse und zu vorhandenen Grünräumen werden klimaangepasst und barrierearm ausgebaut.
- ≡ Zur Stärkung der Zentrumsfunktionen werden für leerstehende (Schlüssel-) Gebäude nachhaltige Nutzungsperspektiven erarbeitet. Zur Ideenfindung und zur Schaffung von Aufmerksamkeit werden Zwischennutzungen ermöglicht.
- ≡ Es werden Gestaltungsansprüche an bauliche und städtebauliche Qualitäten in Hauptlagen formuliert, kommuniziert und deren Umsetzung gesichert.
- ≡ Das Wohnungsangebot wird mit einem Fokus auf höherwertiges Wohnen diversifiziert, um eine soziale Durchmischung und eine größere bauliche Vielfalt im Zentrum zu erreichen. Das verbessert das imageprägende Erscheinungsbild des Stadtzentrums und stärkt die positive Außenwirksamkeit der Gesamtstadt.
- ≡ Mit Blick auf die nachhaltige Stärkung der städtebaulichen Qualitäten, kann punktuell Rückbau oder Teilrückbau erforderlich sein. Dies erfolgt unter Beachtung der stadtstrukturellen Gegebenheiten und Raumkanten. Für freiwerdende Flächen werden frühzeitig Nach- und Zwischennutzungsstrategien entwickelt.
- ≡ Der Erlebnischarakter und die Zugänglichkeit der Mulde als wichtige blau-grüne Achse werden gestärkt. Der Landschaftsraum an der Mulde wird zu einem zentrumsnahen Erlebnis und Naherholungsraum entwickelt.



Zentrale Lagen und Verbindungen stärken – Teilraum Mitte

Direkt am Stadtzentrum angrenzend liegen die zentralen Lagen, die ebenfalls oberzentrale und stadtweite Funktionen beherbergen. Im Teilraum „Mitte“ der Dessauer Innenstadt liegen der Bahnhof, das Anhaltische Theater, das Umweltbundesamt und ein Abschnitt der innerstädtischen Mulde. Damit sollen auch diese zentralen Stadtlagen und hier insbesondere die Verknüpfungen ins Zentrum und ans Wasser mit einer hohen Priorität entwickelt werden. Die strategischen Grundsätze zur Weiterentwicklung der zentralen Lagen lauten:

- ≡ Die zentrumsnahen Quartiere sollen als Räume mit wichtiger Übergangsfunktion und zentrumsergänzenden Nutzungen gestärkt werden.
- ≡ Den Wohnungsbestand gilt es, qualitativvoll zu sanieren und Baulücken nachzunutzen, um ein heterogenes, attraktives urbanes Wohnungsangebot in zentralen Lagen für gemischte Bewohnerstrukturen zu entwickeln und dauerhaft tragfähig zu sichern.
- ≡ Die Suche nach Nutzungsperspektiven für (Schlüssel-) Gebäude und Brachen wird unterstützt und ermöglicht.
- ≡ Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zentraler Straßenräume und Wege wird unter Beachtung der Erfordernisse von Barrierearmut und Klimaanpassung verbessert.
- ≡ Der Bahnhof wird mit seinem Vorplatz als wichtiger Ankommens- und Durchgangsort gestärkt. Dabei sollen klare Wegebeziehung ins Zentrum, ein guter Umstieg auf Bus und Bahn und attraktive, klimaangepasste Aufenthaltsbereiche dienen.



Quartiersqualitäten sichern – Teilräume Schillerpark und Askanische Straße West

In den beiden Teilräumen „Schillerpark“ und „Askanische Straße West“ geht es darum, die Quartiersqualitäten durch die Qualifizierung der stadträumlichen innerstädtischen Randlagen und Übergangsbereiche zu sichern. Wichtige Orte im Teilraum „Schillerpark“ sind der Tierpark und der Schillerpark sowie das Naherholungsgebiet Friedrichsgarten, im Teilraum „Askanische Str. West“ sind es der historische Friedhof und der Bereich um den Rächerturm. Als strategische Leitplanken gelten in diesen Quartieren:

- ≡ Die Stadträume sollen als attraktive, urbane und zentrumsnahe Wohnstandorte mit guter sozialer Durchmischung und differenzierten Wohnraumangeboten konsolidiert werden.
- ≡ Brachen und Baulücken sollen für punktuelle Neubebauung genutzt und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und Konzepte sowie innovativer Bauweisen und -typologien entwickelt werden.
- ≡ Die Wohnumfelder sowie Freiräume, Plätze, Wege sollen als öffentliche, halb-öffentliche oder private Rückzugs-, Begegnungs- und Erholungsräume gestaltet bzw. in ihrer Nutzbarkeit gestärkt werden.
- ≡ Die ÖPNV-Anbindung ins Zentrum und in weitere Stadtbereiche sowie Fuß- und Radwegeverbindungen sollen verbessert werden.



Miteinander im Quartier stärken – Teilraum Leipziger Tor

Ein weiterer Schwerpunkt ist das Quartier am Leipziger Tor. Hier sollen die Wohnungsbestände, die Wohnumfelder sowie die öffentlichen Grünräume qualifiziert werden. Ferner geht es darum, Angebote für die Bewohner und mit den Bewohnern gemeinsam zu entwickeln, Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten auszubauen. Damit soll die Mitwirkung gestärkt und unterschiedliche lebensweltliche, religiöse und kulturelle Lebensgeschichten zu einem positiven Miteinander zusammentreffen. Folgende strategische Grundsätze sollen der Stabilisierung und Stärkung des Quartiers dienen:

- ≡ Der Wohnungsbestand soll stabilisiert werden, in dem der begonnene Sanierungsprozess mit Blick auf Barrierefreiheit und Erhöhung der Angebotsvielfalt fortgesetzt wird.
- ≡ Die Wohnumfelder sollen unter Mitwirkung und Beteiligung der Bewohnerschaft gestaltet und freigelegte Flächen und Brachen nachhaltig genutzt und zwischengennutzt werden.
- ≡ Falls in Quartierslagen rückgebaut wird, werden geschlossene Blockstrukturen und Raumkanten erhalten.
- ≡ Die vorhandene soziale Infrastruktur wird als wohnortnahes Angebot entsprechend der Bedarfe der Bewohner gesichert, saniert und auf Grundlage zeitgemäßer pädagogischer Konzepte weiterentwickelt.
- ≡ Das Quartiersmanagement wird fortgeführt, um auch zukünftig über Partizipation und Vernetzung Nachbarschaften zu stärken und Mitwirkung zu mobilisieren.
- ≡ Für die Bewohner werden Quartiersplätze als Treffpunkte angelegt und über soziale Einrichtungen Gemeinschaftsorte geschaffen.
- ≡ Die ÖPNV-Anbindung ins Zentrum und in weitere Stadtbereiche sowie Fuß- und Radwegeverbindungen sollen verbessert werden.

Gebietspass: Städtebaufördergebiet Roßlau 2027+

Ausgangslage

Roßlau hat einen kleinstädtischen Charakter mit kleinteiligem Einzelhandel, stadtprägenden Plätzen, vielfältigen Mischnutzungen und historischen Baustrukturen. Der Stadtteil ist über den Bahnhof und Busverbindungen gut an den Kernbereich Dessau und die Region angebunden. Die Altstadt Roßlaus fungiert als Stadtteilzentrum mit zentralen Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Verwaltung und Einzelhandel. Zugleich ist sie ein identitätsstiftender Begegnungsort. In Fördergebiet Roßlau Innenstadt überwiegt historische Bausubstanz im Einzeleigentum. Es wurden in den letzten Jahren zwar bereits Investitionen in den öffentlichen Raum, die Sekundarschule und die Wasserburg sowie private Investitionen in Gebäude getätigt, dennoch ist der Wohnungsleerstand mit Werten zwischen 23- und 28 % in den beschiedenen Teilräumen noch sehr hoch. Nördlich der Altstadt schließt sich eine zentrale Innenstadtlage an, die durch gemischt genutzte Bereiche und eine mehrgeschossige Bebauung in Plattenbauweise gekennzeichnet ist. Im Rahmen der bisherigen Städtebauförderung konnte das Wohngebiet etwas stabilisiert werden.

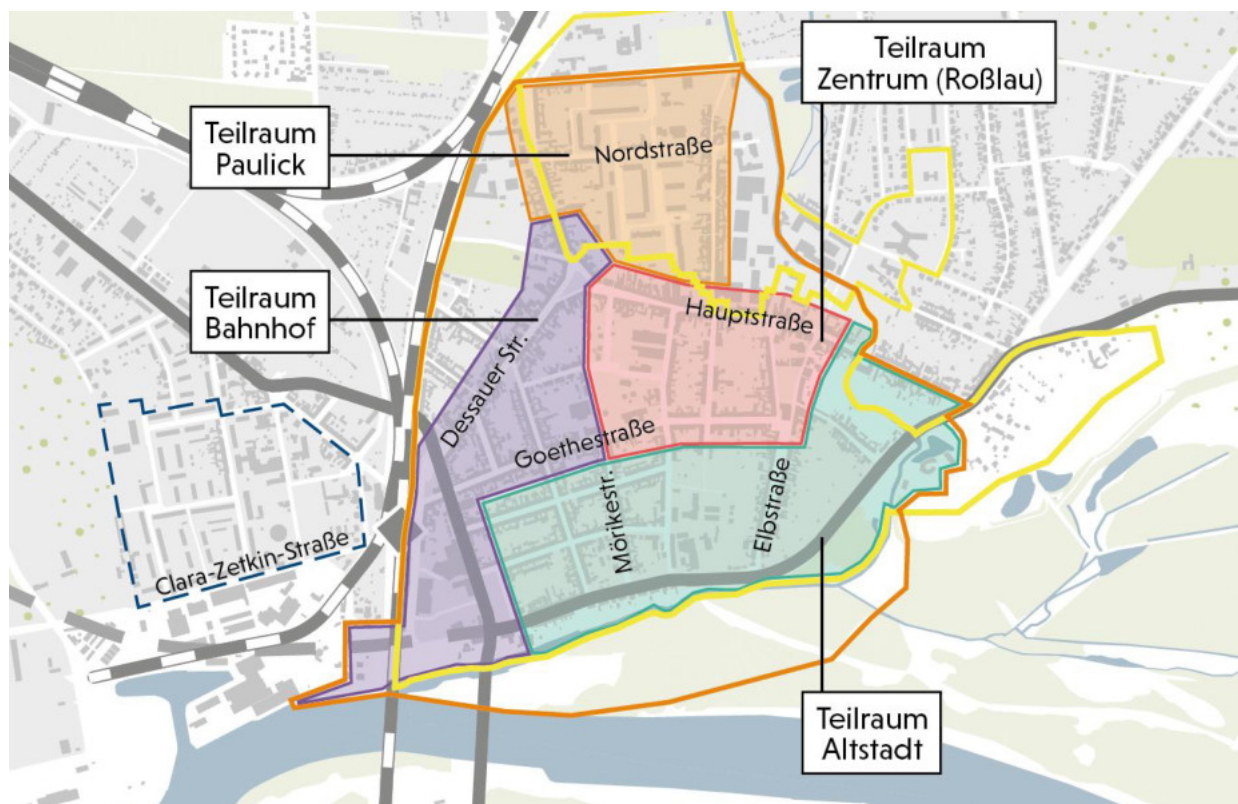
Herausforderungen

Zu den Herausfordernden der Altstadt und im Wohngebiet Paulick-Ring/Nordstraße zählen:

- ≡ öffentliche Räume bedürfen teilweise der Qualifizierung und Aufwertung
- ≡ Leerstand von Wohngebäuden beeinträchtigt das Stadtbild
- ≡ Sanierung und Aufwertung zentraler Wohnlagen stehen aus
- ≡ Wohnumfelder, besonders nördlich der Altstadt, sind wenig ansprechend und bedürfen einer Aufwertung
- ≡ Bahnhofsumfeld wird der Funktion als Eingang in den Stadtteil und zentraler Umsteigeort nicht gerecht

Strategien für Roßlau

Analog zur Dessauer Innenstadt ist die Gebietskulisse für Roßlau in vier Teilräume differenziert, um passgenau die Herausforderungen adressieren und entsprechende Maßnahmen ableiten und priorisieren zu können. Der Teilraum Zentrum (Roßlau) erstreckt sich zwischen dem Markplatz und Schillerplatz und wird mit höchster Priorität behandelt. Westlich daran schließt der Teilraum Bahnhof an, der eine wichtige Verbindungsfunktion des Zentrums zum Bahnhof und damit eine hohe Priorität hat. Der südliche Altstadtbereich (Teilraum Altstadt) dient vor allem als Wohnstandort für eine kleinteilige geschlossene Bebauung. Der nördlich des Zentrums gelegene Teilraum Paulick umfasst vor allem Mehrgeschosswohnungsbau und soll im Quartierkontext stabilisiert werden.



Strategien

- ▭ Zentrum entwickeln
- ▭ Zentrale Lagen und Verbindungen stärken
- ▭ Quartiersqualitäten sichern
- ▭ Miteinander im Quartier stärken
- bisherige Städtebauförderkulisse
- Städtebauförderkulisse 2027+
- - - vereinfachtes Sanierungsverfahren (Prüfgebiet)

Abb. 95 Städtebauförderkulisse Innenstadt Roßlau 2027 + mit Strategien und Teilräumen (Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)

▭ **Zentrum entwickeln – Teilraum Zentrum (Roßlau)**

Das Zentrum in Roßlau übernimmt eine wichtige identitätsprägende Funktion für die Bewohner aus Roßlau sowie Umland und soll daher gezielt und stetig weiterentwickelt werden. Dazu soll die Haupteinkaufslage ebenso wie prägende Einzelstandorte gestärkt und neue Formate für Plätze und Kulturorte entwickelt werden. Im STEK Roßlau wird der besondere Handlungsbedarf als „Konzentration auf die Innenstadt“ herausgestellt, dies schließt dort den Bahnhofsbereich ein.

- ≡ Die Anziehungskraft und das historische Flair der Roßlauer Altstadt sollen durch die behutsame Sanierung weiterhin positiv befördert werden.
- ≡ Die Aufwertung und Stärkung der funktionalen Mitte soll durch Gebäudenachnutzungen, Freiflächen- und Umfeldgestaltungen erfolgen.

- ≡ Zentrale Stadtplätze (bspw. Marktplatz und Schillerplatz) werden attraktiv und klimaangepasst gestaltet und saisonal bespielt. Der räumliche Kontext und die Nutzungsperspektiven werden bei der Umgestaltung mitgedacht.
- ≡ Mit dem Instrument des Quartiersmanagements sollen im Teilraum Zentrum (Roßlau) und im Teilraum Bahnhof zusammenhängend die Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen des Stadtteilzentrums gestärkt, Gewerbeleerstand reduziert und Netzwerke zwischen den Akteuren und Partnern aktiv gestaltet werden.
- ≡ Der Abbau des Wohnungsleerstandes soll durch Sanierung und Ansprache neuer Nutzergruppen erfolgen.
- ≡ Für (Schlüssel-) Gebäude sowie den Marktplatz sollen langfristig tragfähige Nutzungsperspektiven gefunden werden.
- ≡ Die Fußwegeverbindungen sollen möglichst barrierearm und sicher gestaltet werden. Der Radverkehr wird durch ebene Oberflächen und gute Abstellanlagen gestärkt.



Zentrale Lagen und Verbindungen stärken – Teilraum Bahnhof

Der Teilraum um den Bahnhof Roßlau mit Verbindung zum Teilraum Zentrum (Roßlau) wird im STEK Roßlau zusammenhängend mit dem Ziel „Konzentration auf die Innenstadt“ beschrieben. Die hier beschriebenen Strategien differenzieren zwischen den beiden Quartieren, indem leicht variierte Zielansätze gesetzt werden. In den als zentrale Stadtlagen bezeichneten Bereichen sind wichtige Funktionen angesiedelt, die es zu erhalten gilt. Zudem übernehmen die Stadträume eine wichtige Verbindungsfunktion zum Bahnhof und den dort ansässigen Versorgungseinrichtungen bis hin zur Elbe. Die folgenden Grundsätze gelten:

- ≡ Der Ankommensbereich am Bahnhof und die Wegebeziehung vom Bahnhof ins Altstadtzentrum sollen besser gestaltet und ausgeschildert werden. Der gute ÖPNV-Anschluss Roßlaus wird gesichert.
- ≡ Mit dem Bau der Ortsumfahrung Roßlau/Tornau können die städtebaulichen Missstände entlang der Luchstraße angegangen und die Entwicklungspotenziale genutzt werden. Hierbei werden stadtverträgliche Lösungen im Bereich der Stadteinfahrt/Luchplatz angestrebt.
- ≡ Die Erlebbarkeit der Rossel soll durch einen begleitenden Wanderweg ausgebaut und als wichtige Wegeverbindung zur Wasserburg umgesetzt werden



Quartiersqualitäten sichern – Teilraum Altstadt

Im südlichen Altstadtbereich geht es vorrangig darum, die behutsame Sanierung der kleinteiligen historischen Bebauung fortzuführen, Nachfolger für brachfallende Gebäude zu finden sowie die öffentlichen Räume aufzuwerten. Die Strategie basiert auf folgenden Aussagen.

- ≡ Die Anziehungskraft und das historische Flair der Roßlauer Altstadt werden durch die Fortführung der behutsamen Sanierung positiv befördert.
- ≡ Der Bereich soll als innenstadtnaher altbaugeprägter kleinteiliger Wohnstandort erhalten und qualitativvoll erneuert und energetisch ertüchtigt werden.

- ≡ Die behutsame Sanierung und Nutzung des historischen Wohnungsbestandes und der stadtbildprägenden Gebäude werden unterstützt.
- ≡ Die Nachnutzung von Brachen und die Bebauung von Baulücken werden für punktuelle Neubebauung für neue Wohnformen und innovative Konzepte ermöglicht und erleichtert.
- ≡ Öffentliche Aufenthaltsorte werden begrünt und qualifiziert.
- ≡ Die nachhaltige Entwicklung und/oder Zwischennutzung brachliegender Flächen wird aktiv umgesetzt.
- ≡ Die Fuß- und Radwegeinfrastruktur wird ausgebaut.



Miteinander im Quartier stärken – Teilraum Paulick

In dem nördlich der Roßlauer Altstadt gelegenen Wohngebiet Paulick gilt es, die Anpassung und den bedarfsgerechten Umbau der Wohnungsbestände ebenso wie die Aufwertung der öffentlichen Räume, der Wohnumfelder und Wegeverbindungen weiterzuführen. Dies wird als strategische Grundlage formuliert:

- ≡ Die öffentlichen Aufenthaltsorte und Straßenräume sollen geordnet, begrünt und als Begegnungsräume gestaltet werden.
- ≡ Die Wegeverbindungen in die Altstadt sollen gestalterisch aufgewertet werden, um eine fußläufige barrierearme Verknüpfung zur Roßlauer Altstadt zu ermöglichen.
- ≡ Die bedarfsgerechte Sanierung des Wohnungsbestandes soll fortgesetzt und nach Bedarf mit einem punktuellen (Teil-)Rückbau kombiniert werden.
- ≡ Die Wohnumfelder sollen aufgewertet werden, vorhandene Entsiegelungspotenziale genutzt und freigelegte Flächen sowie Brachen sollen nachhaltig gestaltet werden.

Gebietsspass: Städtebaufördergebiet Österreichviertel 2027+

Ausgangslage

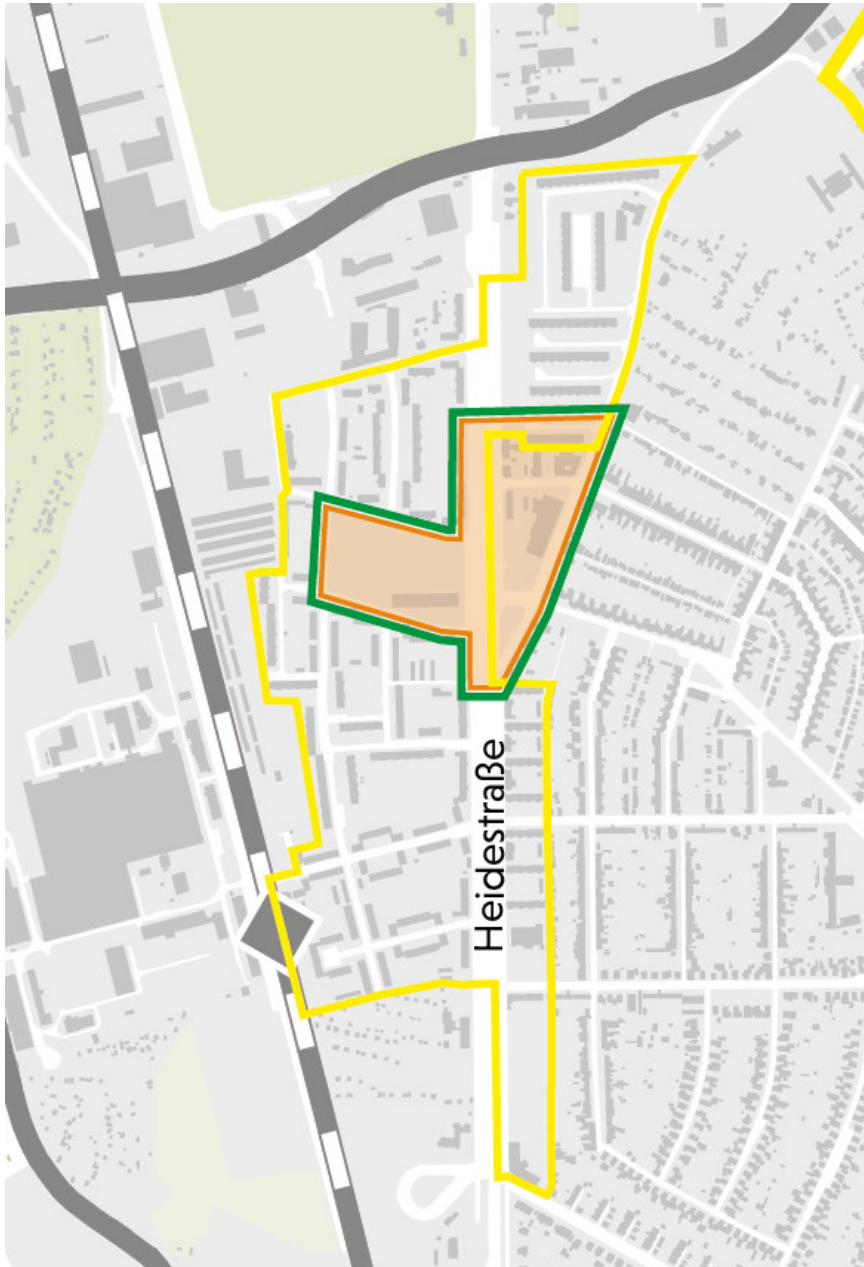
Das Österreichviertel ist durch kompakte Wohnstrukturen mit unterschiedlichen Baualterklassen und Gebäudetypen geprägt. Neben den Wohnnutzungen befindet sich mit der ehemaligen Schwimmhalle ein prägnanter, derzeit ungenutzter Standort im Gebiet. Eine gute verkehrliche Anbindung ist durch den Bahnhof Dessau Süd und die Straßenbahn auf der Heidestraße gewährleistet. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Sanierung von Wohngebäuden hat insgesamt zu einer Stabilisierung des Gebiets und zu steigenden Einwohnerzahlen beigetragen.


Herausforderungen


Die folgenden Herausforderungen stellen sich aktuell im Gebiet dar:

- ≡ Den Wohngebieten beidseitig der Heidestraße fehlt es an einer Quartiersmitte, die als Begegnungs- und Nahholungsraum funktioniert.
- ≡ Durch den erfolgten Rückbau ist die Raumkante entlang der Heidestraße verloren gegangen.
- ≡ Mitten im Gebiet steht die ehemalige Schwimmhalle mit einem denkmalgeschützten Fassadenbild seit Jahren leer.

Strategie und Maßnahmen



-  Miteinander im Quartier stärken

-  bisherige Städtebauförderkulisse


-  Städtebauförderkulisse 2027+

Abb. 96 Städtebauförderkulisse Österreichviertel 2027+ mit Strategien
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)



Miteinander im Quartier stärken

Das Österreichviertel soll als stabiler, überwiegend wohngeprägter Standort mit gesicherter Grundversorgung und funktionierenden Nachbarschaften entwickelt werden. Ergänzende kleinteilige gewerbliche Angebote und wohnverträgliche Dienstleistungen im Bereich der Heidestraße tragen dazu bei, wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten und die Nahversorgung zu stärken. Der Standort der ehemaligen Schwimmhalle soll mitsamt den umliegenden Flächen zu einem Quartiersplatz aufgewertet werden, der für sportliche und kulturelle Zwecke genutzt werden und die Aufgabe als Begegnungsraum für die Nachbarschaften übernehmen kann.

- ≡ Der Standort der ehemaligen Südschwimmhalle soll qualifiziert werden. Hierzu ist eine Nutzung als Nachbarschaftspark/Mehrgenerationen-Spielplatz durch Umnutzung oder nach Rückbau denkbar, sofern eine Lösung für das Fassadenbild gefunden wird.
- ≡ Die Aufwertung der Außenanlagen rund um die ehemalige Schwimmhalle soll zu einem Treffpunkt für verschiedene Zielgruppen umgestaltet werden, an dem Sport, Spiel und Naherholung kombiniert werden.
- ≡ Die trennende Wirkung der Heidestraße soll gemindert werden, indem die Seitenbereiche neugestaltet, Querungsmöglichkeiten geschaffen und Grünelemente im Stadtraum ergänzt werden.
- ≡ Ergänzende kleinteilige gewerbliche Angebote und wohnverträgliche Dienstleistungen im Bereich der Heidestraße sollen dazu beitragen, wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten und die Nahversorgung zu stärken.

Gebietspass: Städtebaufördergebiet Schaftrift 2027+

Ausgangslage

Das Gebiet Schaftrift ist ein kompaktes Wohngebiet westlich des innerstädtischen Gewerbebezugs. Es ist überwiegend durch Gebäude in industrieller Geschossbauweise geprägt und verfügt über einen direkten Straßenbahnanschluss. Es ist eingebettet in ein heterogenes Umfeld aus Einfamilienhausbebauung, Kleingartenanlagen, einer Berufsschule, einem Sportplatz sowie gewerblichen Nutzungen. In den Innenhöfen befindet sich ein Spielplatz.

Herausforderungen

- ≡ Das Wohngebiet liegt abseits der Innenstadt in Insellage und bietet kaum Versorgungsinfrastruktur wie z.B. Einzelhandel oder Ärzte.
- ≡ Ein sehr hoher Leerstand prägt das Wohngebiet ebenso wie der geringe Sanierungsstand an einigen der Wohngebäude.
- ≡ Maroder Zustand der Schule und Turnhalle wirken sich negativ auf das Umfeld aus

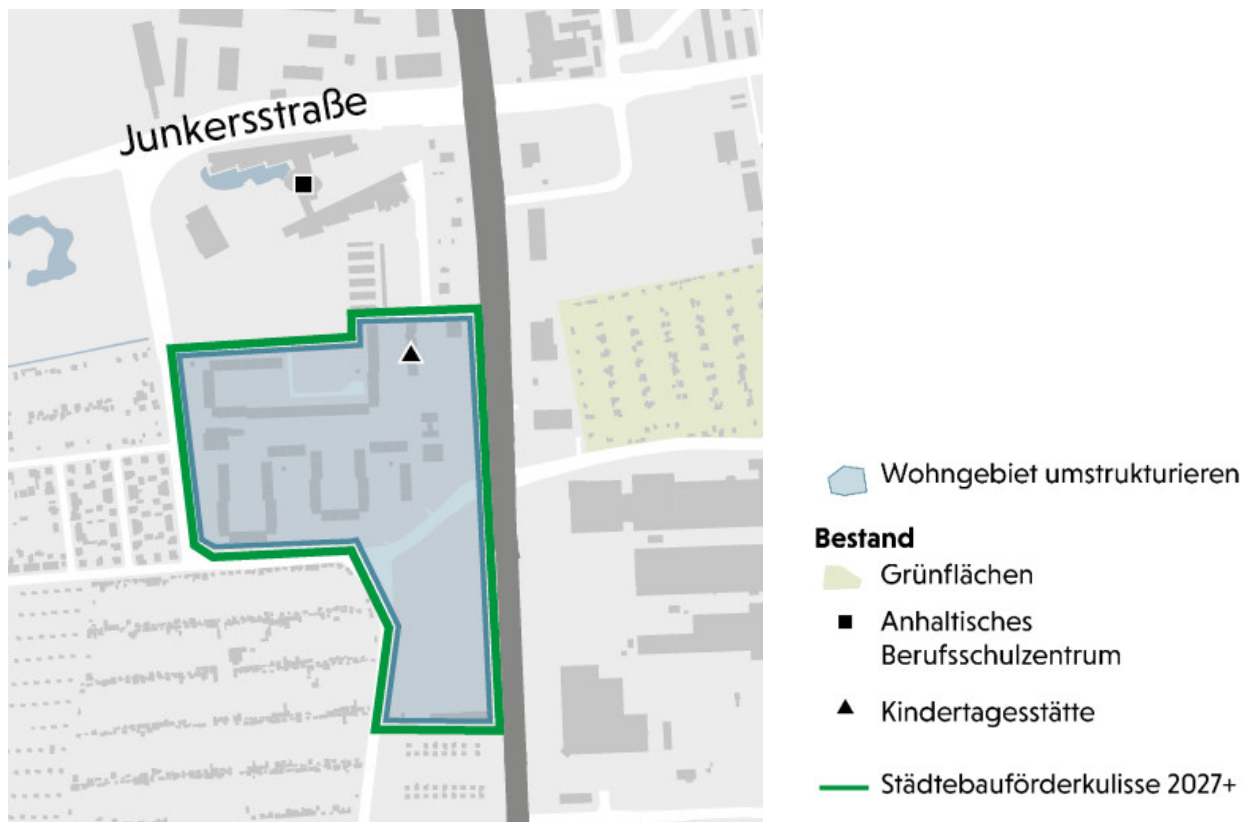


Abb. 97 Städtebauförderkulisse Schaftrift 2027+ mit Strategien
(Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH)



Wohngebiet umstrukturieren

Die Schaftrift soll, aufgrund der einseitigen Baustrukturen, des hohen Wohnungsleerstandes und der peripheren Lage, schrittweise neu geordnet werden. Das Quartier soll dazu durch eine Kombination aus Sanierung, selektivem Rückbau und Wohnumfeldaufwertung stabilisiert werden. Für das gesamte Areal wird eine langfristige Perspektive entwickelt, die eine nachhaltige Entwicklung und/oder Zwischennutzung freigelegter Flächen sowie den Verbleib von Wohnbauten einschließt.

- ≡ Für das Gebiet wird eine Anpassung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen unter Beachtung der demografischen Entwicklung angestrebt.
- ≡ Es erfolgt ein Rückbau der leerstehenden Turnhalle und Schule
- ≡ Die bauliche und soziale Vielfalt soll durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes im Quartierskontext gestärkt werden.
- ≡ Hierbei soll das Potenzial der räumlichen Nähe zum Anhaltischen Berufsschulzentrum bei der Erarbeitung von Weiterentwicklungsperspektiven für den Wohnstandort beachtet werden.
- ≡ Der Rückbau und/oder Teilrückbau soll unter Beachtung zusammenhängender Wohnhöfe und anschließender Aufwertung der entstehenden Freiflächen erfolgen. Anpassungsprozesse sollen sozial flankiert werden.

7.5 Fazit zum Stadtumbau-Ansatz

Die vorangehenden Gebietspässe konkretisieren den Stadtumbau in den einzelnen Teilräumen. Abschließend wird nachfolgend der Stadtumbau-Ansatz für Dessau-Roßlau noch einmal zusammenfassend beschrieben und in seiner strategischen Bedeutung für Stadt, Wohnungswirtschaft und sonstige Akteure eingeordnet.

Der Stadtumbau-Ansatz in Dessau-Roßlau setzt nicht nur auf Rückbau, sondern auf eine Kombination aus selektivem Rückbau, Aufwertung und gezielter Ergänzung durch neue Wohnangebote, um kompakte, tragfähige Quartiere zu sichern. Damit sollen qualitative Lücken im Wohnungsangebot geschlossen, neue Zielgruppen aus der Region und aus angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin, Potsdam oder Leipzig gewonnen und die soziale Mischung in bislang einseitig belegten Quartieren verbessert werden.

Gesteuert wird über räumliche Handlungskorridore statt starre Objektlisten – die Stadt setzt den Rahmen, konkrete Projekte werden in enger Abstimmung mit Wohnungswirtschaft, Eigentümern entwickelt und an Markt- und Förderbedingungen angepasst. Rückbauflächen werden dabei pragmatisch behandelt: Im Fokus stehen die Stärkung kompakter Quartiere, robuste, pflegearme Stadtnatur und punktuelle Aktivierung für neue Wohnformen und einfache Aufenthaltsbereiche, wo es stadtstrukturell sinnvoll und leistbar ist.

Vor dem Hintergrund der besonderen Ausgangslage mit innerstädtischen Plattenbaubeständen, Kriegsfolgen und stark veränderten Bevölkerungsstrukturen kann Dessau-Roßlau damit auch als Modellstandort für weiterentwickelte Stadtumbauansätze dienen. Hier bietet sich die Chance, in einer Bauhaus- und Welterbestadt erproben zu können, wie Rückbau, qualitative Erneuerung und neue Wohnformen in integrierten Lagen zusammengedacht und mit Unterstützung von Land und Bund beispielhaft umgesetzt werden können.

Anhang

(Diese zwei Dokumente sind aus Gründen der Datenkapazität in gesonderten Dateien zu finden)

INSEK-Maßnahmenliste

Steckbriefe der Ortsteile und Stadtbezirke

Verzeichnisse

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1 Impressionen Dessau-Roßlau	7	Abb. 16 Ausschnitt Karte Lokale Aktionsgruppe Mittlere Elbe-Fläming, Anhang 8 zur LES	23
Abb. 2 Rolle des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK).....	8	Abb. 17 Vorbereitender Bauleitplan, Kartografische Zusammenführung der Flächennutzungspläne auf dem Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau überlagert mit bisherigen, festgestellten Änderungen und Berichtigungen sowie den eingeleiteten Änderungsverfahren, Stand Juli 2024	24
Abb. 3 Anzahl der Maßnahmen des INSEK 2025 nach Umsetzungsstand.....	9	Abb. 18 Lage Dessau-Roßlau	25
Abb. 4 Vorstellung der Ergebnisse bei der ersten Projektgruppensitzung	11	Abb. 19 Zentrale Orte in der Region (Zentrenstruktur gemäß LEP Sachsen-Anhalt, Entwurf 2023) und verkehrliche Anbindung .	26
Abb. 5 Klausur der Lenkungsgruppe im April 2024.....	11	Abb. 20 Regionale Kooperationen Dessau- Roßlau	27
Abb. 6 Kennenlernrunde mit dem Speed- Dating-Format bei der ersten Fachkonferenz des Beirates	12	Abb. 21: Konzept-Radar Dessau-Roßlau – Übersicht und Einordnung ausgewählter städtischer Konzepte, Strategien und Planungen, Redaktionsschluss 7.8.2025 (Darstellung: complan Kommunalberatung) .	29
Abb. 7 Diskussion an thematischer Themeninsel	13	Abb. 22 Politische Struktur der Stadt Dessau- Roßlau	31
Abb. 8 Beteiligungsprozess	14	Abb. 23 Stadtstruktur (orientiert an Stadtbezirksgrenzen) Dessau-Roßlau	33
Abb. 9 Aufbau des Konzepts	16	Abb. 24 Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in den Vergleichsjahren 2011 und 2020 - 2024	34
Abb. 10 Ausschnitt aus Hauptkarte, Anlage zu LEP Sachsen-Anhalt (2. Entwurf 2025).....	18	Abb. 25 Stadt Dessau-Roßlau Natürlicher Saldo und Wandungssaldo im Zeitraum 2018-2024	35
Abb. 11 Ausschnitt aus Festlegungskarte 1 - Raumstruktur, Anlage zu LEP Sachsen-Anhalt (2. Entwurf 2025).....	19	Abb. 26 Wandel der Altersstruktur in Dessau- Roßlaus.....	35
Abb. 12 Ausschnitt Beikarte 3 – Überschwemmungstiefen, Anlage REP.....	20	Abb. 27 Wanderungssaldo der Stadt Leipzig innerhalb Deutschlands 2022.....	36
Abb. 13 Ausschnitt aus Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ 2018.....	21		
Abb. 14 Ausschnitt aus Sachlicher Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Anhalt (2006)	22		
Abb. 15 LEADER/CLLD-Gebietskulisse	23		

Abb. 28 Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Ortsteilen 2011-2025 in Prozent	37	Abb. 43: Wohnungsleerstand nach Stadtbezirken (in % der Wohnungen)	58
Abb. 29 Bevölkerung ab 67 Jahre nach Ortsteilen	38	Abb. 44 Brache des Stadtumbaus im Quartier Am Leipziger Tor im Innerstädtischen Bereich Süd	59
Abb. 30 Bevölkerung unter 18 Jahre nach Ortsteilen	39	Abb. 45 Berechnung des Wohnungsüberhanges auf Basis Zensus 2011/2022 sowie der 8. Reg. Bevölkerungsprognose des Stat. Landesamtes.....	60
Abb. 31 Querschnittsthemen und Themenfelder des INSEK.....	43	Abb. 46 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Wohnen	62
Abb. 32 Wohnungsbau der 1950er Jahre an der Kavaliertstr./Ecke Ferd.-von-Schill-Str. (Foto: complan Kommunalberatung)	49	Abb. 47 Niederlassungen nach ausgewählten Wirtschaftsabschnitten 2023	66
Abb. 33 Die dörflich geprägte Hauptstraße in Rodleben (Foto: complan Kommunalberatung)	49	Abb. 48 Übersicht der Gewerbegebiete in Dessau-Roßlau ;.....	68
Abb. 34 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Dessau-Roßlau nach Baualtersklassen (iZahl)	50	Abb. 49 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dessau-Roßlau nach Wirtschaftszweigen im Juni 2025.....	69
Abb. 35 Prägende Baualtersklassen der Wohngebäude nach Stadtbezirken per 31.12.2024.....	50	Abb. 50 Auspendler und Einpendler Stadt Dessau-Roßlau.....	70
Abb. 36 Zahl der Wohneinheiten nach Gebäudeart per 31.12.2024	52	Abb. 51 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel und Nahversorgung.....	73
Abb. 37: Wohnungsgrößen in Dessau-Roßlau nach Wohnfläche bzw. Raumzahl in 2022 * ..	53	Abb. 52 Räumliche Bestandskarte Themenfeldt Landschaft, Freiraum und Klima.....	82
Abb. 38 Qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 nach Wohnungsgrößen und Baualtersklassen	54	Abb. 53 Verbundenheit und Wegzugswunsch – Gesamt und nach Altersgruppen	87
Abb. 39 Haushaltsgrößen nach Zahl der Personen Dessau-Roßlau	56	Abb. 54 Absolute Zahl an Transferleistungsempfängern nach SGB-II	88
Abb. 40 Typ des Haushalts (nach Familien) Dessau-Roßlau	56	Abb. 55 Anteil Personen mit Migrationshintergrund nach Stadtbezirken 2022	90
Abb. 41 Abriss eines Wohnblocks in der Ferdinand-von-Schill-Straße im Jahr 2024	57	Abb. 56 Kindertagesstätten mit Kapazitäten und Auslastung (Stand: April 2026)	94
Abb. 42 Zahl der geförderten Wohnungsabrisse bis 2025 nach Zeitperioden	57	Abb. 57 Horteinrichtungen mit Kapazitäten und Auslastung (Stand: April 2026)	95

Abb. 58 Übersicht der Schulstandorte in öffentlicher und privater Trägerschaft (Stand: Sept. 2024 - Schuljahr 2024/2025)	97	Abb. 77 Strategische Handlungsfelder Dessau-Roßlau	139
Abb. 59 Campus Dessau der Hochschule Anhalt	98	Abb. 78 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Urbane Mitte“ im Stadtteil Dessau	146
Abb. 60 Räumliche Bestandskarte Themenschwerpunkt Bildung und Wissenschaft.....	100	Abb. 79 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Urbane Mitte“ im Stadtteil Roßlau	146
Abb. 61 Blick auf das Bauhausgebäude (von Bauhausstraße).....	103	Abb. 80: Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte“ im Stadtteil Dessau.....	154
Abb. 62 Wasserburg Roßlau	103	Abb. 81 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Wirtschaftskraft und Zukunftsstandorte“ im Stadtteil Roßlau und Rodleben	155
Abb. 63 Ehemalige Schultheiss-Brauerei	105	Abb. 82 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Resiliente Stadt- und Landschaftsräume“ im Stadtteil Dessau außerhalb der urbanen Mitte.....	160
Abb. 64 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Kultur, Freizeit und Sport.....	108	Abb. 83 Verortbare INSEK-Maßnahmen im Handlungsfeld „Resiliente Stadt- und Landschaftsräume“ im Stadtteil Roßlau außerhalb der urbanen Mitte.....	160
Abb. 65 Die Ludwigshafener Straße an der Ecke Gliwicer Straße.....	116	Abb. 84: Handlungsansätze für Stadt- und Ortsteile auf Gesamtstadtebene	166
Abb. 66 Neugestalteter Albrechtsplatz	116	Abb. 85 Städtebauförderung, Weiterentwicklung der Förderinstrumente 2020	182
Abb. 67 Bahnhofsvorplatz auf der Innenstadtseite	117	Abb. 86 Eingesetzte Städtebaufördermittel im Zeitraum 2012-2025 nach Maßnahmetypen	183
Abb. 68 Straßenbahn in der Kavallerstraße vor dem Bauhaus Museum	118	Abb. 87 Auswahl an Maßnahmen, die im Dessau-Roßlau im Zeitraum 2012-2015 mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt wurden	184
Abb. 69 Wegeverbindung in Dessau-Süd.....	120	Abb. 88 Zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der Gebietskulissen 2011-2025	185
Abb. 70 Fernwärmeversorgungsgebiet gem. kommunaler Wärmeplanung (2025)	121		
Abb. 71 Räumliche Bestandskarte Themenfeld Mobilität, Infrastruktur und Energie	123		
Abb. 72 Räumliche Stärken und Schwächen	129		
Abb. 73 Bevölkerungszahl und -prognose Dessau-Roßlau	130		
Abb. 74 Gegenüberstellung der Bevölkerungsprognosen und des INSEK-Zielwerts	131		
Abb. 75 Übersicht des Zielsystems für Dessau-Roßlau.....	132		
Abb. 76 Räumliches Leitbild Dessau-Roßlau	138		

Abb. 89 Eingesetzte Städtebaufördermittel nach Fördergebieten im Zeitraum 2012-2025	185	Abb. 94 Städtebauförderkulisse Innenstadt Dessau 2027 + mit Strategien und Teilräumen	197
Abb. 90 Zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der Gebietskulissen 2011-2025	187	Abb. 95 Städtebauförderkulisse Innenstadt Roßlau 2027 + mit Strategien und Teilräumen	202
Abb. 91 Detailübersicht Städtebauförderkulissen 2027+.....	189	Abb. 96 Städtebauförderkulisse Österreichviertel 2027+ mit Strategien.....	205
Abb. 92 Strukturdaten Städtebaufördergebiete 2027+.....	190	Abb. 97 Städtebauförderkulisse Schaftrift 2027+ mit Strategien.....	207
Abb. 93 Gesamtübersicht Städtebauförderkulissen 2027+ sowie BUGA 2025-Flächenkulisse	191		

Quellenverzeichnis

Ahrens, G.A. (2013): Sonderauswertung zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2013“. Dresden

Anhaltisches Theater (2024): Über uns. Online unter: https://anhaltisches-theater.de/ueber_uns

Bertelsmann-Stiftung (2022): Wegweiser Kommunen. Online unter: www.wegweiser-kommunen.de

BfN Bundesamt für Naturschutz (2025): Ross-lau-Wittenberger Vorfläming. Online unter: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/rosslau-wittenberger-vorflaeming>

Brückner, H. (2015): Produktive Stadtlandschaft. Inwertsetzung von Stadtbrachen für einen erweiterten Energiebegriff. Dessau-Roßlau

Bundesagentur für Arbeit (2024a): Dessau-Roß-lau, Statistik. Online unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Sachsen-Anhalt/15001-Dessau-Ross-lau-Stadt.html>

Bundesagentur für Arbeit (2024b): Pendleratlas. Online unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (2024): Die Bevölkerungsprognose des BBSR 2024. Online unter: [https://tab-](https://tab-leau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Titel?%3Aembed=y&%3Ais-GuestRedirectFromVizportal=y)

[leau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Titel?%3Aembed=y&%3Ais-GuestRedirectFromVizportal=y](https://tab-leau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Titel?%3Aembed=y&%3Ais-GuestRedirectFromVizportal=y)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Städtebauförderung. Online unter: www.staedtebaufoerderung.info

Deutsche Bundesgartenschau-Gesellschaft (2024): Bundesgartenschau. Online unter: www.bundesgartenschau.de

DVV Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stadtwerke (2020): Wir sind dabei. Strategie 2025. Dessau-Roßlau

DVV Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stadtwerke (2023): Wegweisend und zukunftsorientiert. Die Stadtwerke Dessau stellen sich vor. Unternehmenspräsentation. Dessau-Roßlau

DVV Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – Stadtwerke (2024a): Geschäftsbereich Telekommunikation. Datel Dessau- Ein Unternehmen der Stadtwerke Dessau. Dessau-Roßlau

DVV Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – Stadtwerke (2024b): Wegweisend und zukunftsorientiert. Die Stadtwerke Dessau unterstützen kommunale Wärmeplanung. Dessau-Roßlau

dwif Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München (2020): Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Dessau-Roßlau 2019. München (Auftraggeber: Tourismusverband Sachsen-Anhalte e. V.)

Experteninterviews und Beteiligungsformate
März bis Mai 2024

Fachgespräch Smart City und Wohnen zum
Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Dessau-Roß-
lau 2040 am 28.04.2025

Gerike, R. (2020): Sonderauswertung zum For-
schungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV
2018“. Dresden

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sachsen-Anhalt (2025): Grundstücksmarktbe-
richt – veröffentlicht am 05.05.2025 Online un-
ter (Abruf am 01.03.2026): <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/storymaps/stories/72023b191ae04d4ab8564fcd63ab0cb2>

Helbig, M. (2023): Hinter den Fassaden. Zur Un-
gleichverteilung von Armut, Reichtum, Bildung
und Ethnie in deutschen Städten. Berlin

Hochschule Anhalt (2024): Unser Angebot. On-
line unter: <https://www.hs-anhalt.de/startseite.html>

Integrationsbüro der Stadt Dessau-Roßlau
(2017): Integrationskonzept, Konzeptionelle
Grundlagen und Handlungsfelder der Integrati-
onsarbeit in Dessau-Roßlau. Dessau-Roßlau.

isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschafts-
förderung gGmbH, AHP GmbH & Co. KG (2017):
Gesamtwirtschaftliches Zukunftskonzept für
das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Region
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und der Europäi-
schen Metropolregion Mitteldeutschland. End-
bericht. Halle (Saale)

Kulturstiftung Dessau-Wörlitz (2024): Das Gar-
tenreich Dessau-Wörlitz: Online unter:
<https://www.gartenreich.de/de/uebersicht/bedeutung>

Land Sachsen-Anhalt, Statistisches Landesamt
(2021): Die jüngste Stadt in Sachsen-Anhalt hat
einen Altersdurchschnitt von 44,5 Jahren. Pres-
semitteilung. Online unter: https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2021/_Dezember/418-StadtLandZahl.pdf

Land Sachsen-Anhalt, Statistisches Landesamt
(2025): 8. Regionalisierte Bevölkerungsprog-
nose

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbh (2023):
Strategieansatz der Potentialflächen am Stand-
ort DHW Rodleben.

Landkreises Anhalt-Zerbst (2006): Integriertes
Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Anhalt
für die Landkreise Anhalt-Zerbst, Bitterfeld und
Köthen sowie die kreisfreie Stadt Dessau, Bitter-
feld, Dessau, Köthen und Zerbst

Lokale Aktionsgruppe Mittlere Elbe-Fläming
(2022): Lokale Entwicklungsstrategie, LEA-
DER/CLLD 2021-2017, Bewährtes erhalten –
Neues wagen!, Dessau-Roßlau

LSBB Landesstraßenbaubehörde Sachsen-An-
halt (2024): B 184 Ortsumgehung Roßlau/Tor-
nau. Online unter: <https://lsbb.sachsen-anhalt.de/projekte/regionalbereich-ost/b-184-ortsumgehung-rosslautornau#c243898>

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des
Landes Sachsen-Anhalt (2025): Landesentwick-
lungsplan Sachsen-Anhalt (2. Entwurf 2025),
Magdeburg

Mobilität in Städten – SrV 2013 und SrV 2023

MZ Mitteldeutsche Zeitung (2024a): 6 Millionen
Euro für Kurze Gasse. In: Mitteldeutsche Zei-
tung vom 3./4. August 2024, S. 15

MZ Mitteldeutsche Zeitung (2024b): Boom-Region des Ostens. Der Trend zeigt nach oben: Im vergangenen Jahr sind in der Welterberegion Anhalt-Dessau-Wittenberg rund 1,2 Millionen Übernachtungen gezählt worden. In: Mitteldeutsche Zeitung vom 20./21.4.2024

NASA Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (2025): Mehr ICE für Sachsen-Anhalt. Online unter:https://www.mein-takt.de/fileadmin/content/mein-takt/events-aktionen/Mehr_ICE_fuer_Sachsen-Anhalt/Mehr-ICE.pdf

Realizing Progress GmbH & Co. KG (2021): Strategie- und Marketingkonzept Welterberegion Anhalt-Dessau-Wittenberg. München

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen (Anhalt)

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2025): Aufgabe. Online unter: <https://www.planungsregion-abw.de/regionalplanung/aufgaben/>

Simons, H. (2023): Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung. vhw-Schriftenreihe Nr. 45. Berlin. Wirtschaft & Versorgung

Stadt Dessau (2003): Flächennutzungsplan

Stadt Dessau-Roßlau (2010): Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2013a): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025. Langfassung. Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2013b): Masterplan Innenstadt Dessau.

Stadt Dessau-Roßlau (2015): Zukunft Wohnen in Dessau-Roßlau. Fakten, Trends und Potenziale des Wohnungsmarktes. Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2016a): Flächenkonzept Wohnen.

Stadt Dessau-Roßlau (2016b): Radverkehrskonzept für Dessau-Roßlau. In der Fassung des Beschlusses des Stadtrats vom 27.01.2016, Beschluss-Nr. StR./017/2016

Stadt Dessau-Roßlau (2017): Konzeptionelle Grundlagen und Handlungsfelder der Integrationsarbeit in Dessau-Roßlau. Integrationskonzept.

Stadt Dessau-Roßlau (2018a): Bevölkerungsprognose der Stadt Dessau-Roßlau 2018-2035. Bericht zur demographischen Entwicklung.

Stadt Dessau-Roßlau (2018b): Kleingartenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2019): Landschaftsplan Kartenmaterial

Stadt Dessau-Roßlau (2020): Städtebauförderung Förderprogramm Soziale Stadt. Fördergebiet Innenstadt Dessau

Stadt Dessau-Roßlau (2021a) Bericht zum Radverkehr in der Stadt Dessau-Roßlau. Berichtsjahr 2021. Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2021b): Mittelfristige Schulentwicklungsplanung für die Schuljahre 2022/2023 bis 2026/2027. Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2021c): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau-Roßlau. Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Vorentwurf. 12.05.2021

Stadt Dessau-Roßlau (2022a): Freiraum. Tatkraft. Perspektive. Dessau eben. Standortbrochure

Stadt Dessau-Roßlau (2022b): Eine Stadt wird BUGA. Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2035 in Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2022c): 4. Lärmkartierung DE-RSL 2022, Textteil und Lagepläne

Stadt Dessau-Roßlau (2023a): Atlas der Möglichkeiten. Das Potenzialkataster junger Stadtmacher:innen für die Innenstadt von Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2023b): Schulentwicklungsplan der Stadt Dessau-Roßlau 2024/25 bis 2028/29. Berufsbildende Schulen.

Stadt Dessau-Roßlau (2023c): Energie- und klimapolitisches Leitbild. Beschlossen im Stadtrat am 21.06.2023. Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2024a): Oberbürgermeister erlässt Haushaltssperre für 2024. Online unter: <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/oberbuergermeister-erlaesst-haushaltssperre-fuer-2024.html>

Stadt Dessau-Roßlau (2024b): Vorbereitende Bauleitplanung, Kartografische Zusammenführung der Flächennutzungspläne auf dem Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau überlagert mit den bisherigen, festgestellten Änderungen und Berichtigungen sowie den eingeleiteten Änderungsverfahren, Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau (2024c): Bürgerumfrage 2022. Bericht zu ausgewählten repräsentativen Ergebnissen der Befragung von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Dessau-Roßlau.

Stadt Dessau-Roßlau (2024d): Qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024. Online unter:

<https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadtbuerger/buergerservice/mietspiegel.html>

Stadt Dessau-Roßlau (2024e): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau.

Stadt Dessau-Roßlau (2024f): Menschen mit Migrationshintergrund in Dessau-Roßlau. Statistik Integrationsbüro, Stand 31.12.2024

Stadt Dessau-Roßlau (2024g): Bürgerentscheid zur Bundesgartenschau 2035 in Dessau-Roßlau. Online unter: BUGA-dessau-rosslau.de

Stadt Dessau-Roßlau (2024h): Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Roßlau.

Stadt Dessau-Roßlau (2025a): Dessau-Roßlau lebt Weltoffenheit und Vielfalt. Online unter: <https://integrationsportal.dessau-rosslau.de/integrationsportal-dessau/die-vielfaltsgestalter-dessau-rosslau/vielfalt-in-der-verwaltung.html>

Stadt Dessau-Roßlau (2025b): Sport in Dessau. Online unter: <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/kultur-tourismus.html>

Stadt Dessau-Roßlau (2021): Bildungsbericht 2021 (2022)

Stadt Dessau-Roßlau (o.J.): Zielmatrix zur integrierten Sozialraumplanung

Stadt Dessau-Roßlau (2023): Schulentwicklungsplanung Dessau-Roßlau 2024/2025 bis 2028/2029. Berufsbildende Schulen.

Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle

Stadt Dessau-Roßlau, Neulandia UG (2024): <https://dessau-rosslau-pioneers.de/>

Stadt Dessau-Roßlau, Stadtmarketinggesellschaft mbH (2023): Übernachtungszahlen

Stadt Dessau-Roßlau, Stadtmarketinggesellschaft Dessau-Roßlau mbH (2024): Ergebnisbericht, Ganzheitliches Tourismuskonzept 2025 – 2035. Potsdam/Köln.

Stadt Dessau-Roßlau, Wirtschaftsförderung (2024a): Industriepark Waggonbau Dessau. Online unter: <https://wirtschaft.dessau-rosslau.de/gewerbeflaechen/wbd-industriepark-dessau.html>

Stadt Dessau-Roßlau, Wirtschaftsförderung (2024b): Städtisches Klinikum Dessau. Online unter: <https://wirtschaft.dessau-rosslau.de/de/unternehmen/pharma-und-gesundheit/stdtisches-klinikum.html>

Stadt Dessau-Roßlau (2025), Endbericht Kommunale Wärmeplanung

Statista GmbH (2025a): Entwicklung der Einwohnerzahl in Magdeburg (kreisfreie Stadt) von 1995 bis 2024. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322643/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-magdeburg/>

Statista GmbH (2025b): Entwicklung der Einwohnerzahl in Halle (Saale; kreisfreie Stadt) von 1995 bis 2024. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322685/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-halle-saale/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024): Zensus 2022. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/_inhalt.html#sprg1391204

[tis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/_inhalt.html#sprg1391204](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/_inhalt.html#sprg1391204)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025a): Statistik der allgemeinbildenden Schulen. Halle (Saale). Online unter: <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1753792304262&code=21111#abreadcrumb>

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025b): Unternehmen und Arbeitsstätten, Auswertung aus dem Unternehmensregister, Stichtag: 30.09.2024, Berichtsjahr 2023. Halle (Saale).

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2026): Statistischer Bericht. Tourismus, Gastgewerbe. Halle (Saale).

Tierpark Dessau-Roßlau (2024): Tierpark Dessau- Ein Besuch lohnt sich. Online unter: <https://tierpark.dessau-rosslau.de/tierpark-dessau.html>

Umweltbundesamt (Hg.): Forschungsprojekt „StadtLabor DE-RSL – Die Bedeutung bürgerchaftlichen Engagements zur Stärkung von kommunalem Gemeinwesen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein Reallabor in Dessau-Roßlau“, ReFoPlan-Vorhaben, FKZ 3723 15 103 0, Laufzeit 2024–2027

Visitdessau.com (2024): Öffentliche Führungen. Online unter: <https://www.visitdessau.com/fuehrungen/oeffentliche-fuehrungen/>

WelterbeRegion Anhalt-Dessau-Wittenberg e. V.(2025): Über uns. Online unter: <https://www.anhalt-dessau-wittenberg.de/ueber-uns/unser-tourismusverband>

Wohnungsbörse.net (2024): Mietspiegel Dessau-Roßlau (Sachsen-Anhalt) 2024. Aktuelle Mietpreise in Dessau-Roßlau. Online unter:

<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dessau-Rosslau/7888>