



## Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“



**Abschlussbericht**



## Inhaltsverzeichnis

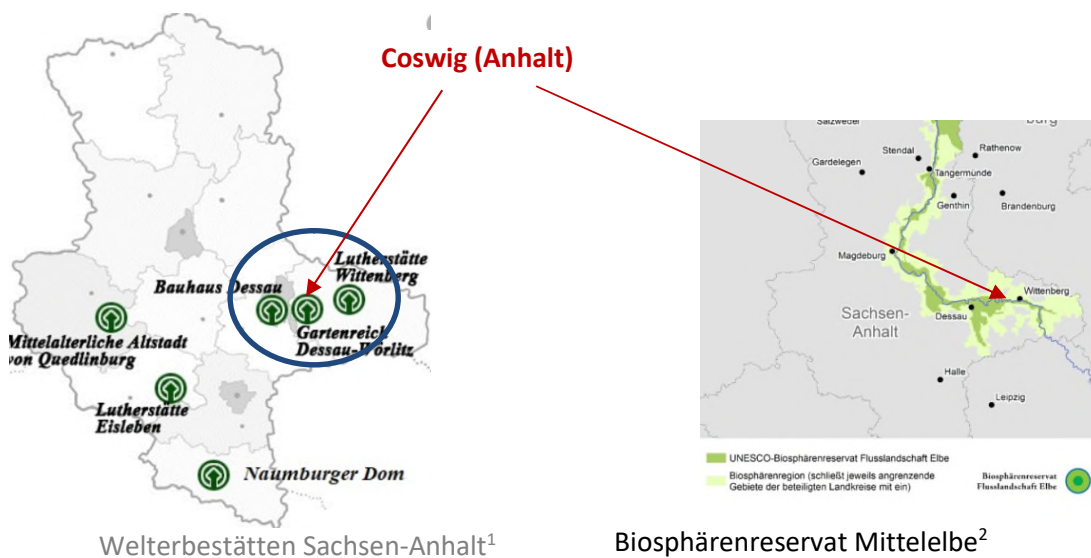
	Seite
<b>1. Einleitung</b>	
1.1. Kurzbeschreibung - historische Entwicklung	2
1.2. Lage von Coswig (Anhalt)	3
1.3. Bevölkerungsentwicklung	4
<b>2. Sanierungsgebiet</b>	
2.1. Ausgangssituation	4
2.1.1. Gebietsabgrenzung - Eckdaten der Gesamtmaßnahme	6
2.1.2. Defizite und Missstände	8
2.2. Sanierungsziele und Strategien	9
2.3. Städtebauliche Untersuchungen und Planungen	10
2.3.1. Öffentlichkeitsarbeit	10
2.4. Erreichung der Sanierungsziele	11
2.4.1. Bewertung der erreichten Sanierungsziele	15
2.4.2. Darstellung der Sanierungsziele	16
2.5. Übersichtskarte aller realisierten und geplanten Maßnahmen zur Schlussabrechnung	24
<b>3. Vernetzung von Förderinstrumenten</b>	
Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente	25
<b>4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme</b>	
4.1. Schlussabrechnung (vorab eingereicht)	26
4.2. Einnahmen und Ausgaben nach Schlussabrechnung	27
4.3. Fazit	29
<b>5. Anlage Fotodokumentation</b>	30
<b>6. Anlage Beschlüsse</b>	31
<b>7. Quellenangaben</b>	32

## 1. Einleitung

### 1.1. Kurzbeschreibung - historische Entwicklung

Auf Grund ihrer Lage zwischen der Bauhausstadt Dessau-Roßlau (östlich), der Lutherstadt Wittenberg (westlich) und dem Biosphärenreservat Mittelelbe bildet Coswig (Anhalt) eine „verbindliche Schnittstelle“ zwischen drei UNESCO Welterbestätten.

Nirgendwo sonst kann man im Umkreis von nur 35 Kilometern eine derartige Dichte von Welterbstätten erleben.



Natur und Kultur konnten sich in diesem Gebiet seit Jahrhunderten entfalten. Dies spiegelt auch die Historie der Stadt wider.

Bereits in der Mittelsteinzeit (9600–7000/6500 v.Chr.) war das Areal der Stadt besiedelt. Belegt wurde das durch archäologische Funde im Jahr 2001. Hier wurde unter anderem die einzige bekannte Brandbestattung aus dieser Zeit in Deutschland gefunden.

1187 wird eine Burg Cossewiz erwähnt. Als Oppidum (Stadt, Dorf) wird Coswig im Jahre 1215 bezeichnet. Im 16. Jahrhundert spielten die Weberei, das Töpferhandwerk sowie die Landwirtschaft (u.a. Hopfenanbau) wirtschaftlich die bedeutendste Rolle.

Mit der Industrialisierung (ab 1830-1870) erfuhr Coswig einen wirtschaftlichen Aufschwung, entwickelte sich zur Acker-Bürgerstadt.

Die bis dahin eher dörflich geprägte Bebauung spiegelte nun den wirtschaftlichen Wohlstand wider und prägt bis heute das Stadtbild der „Altstadt“.

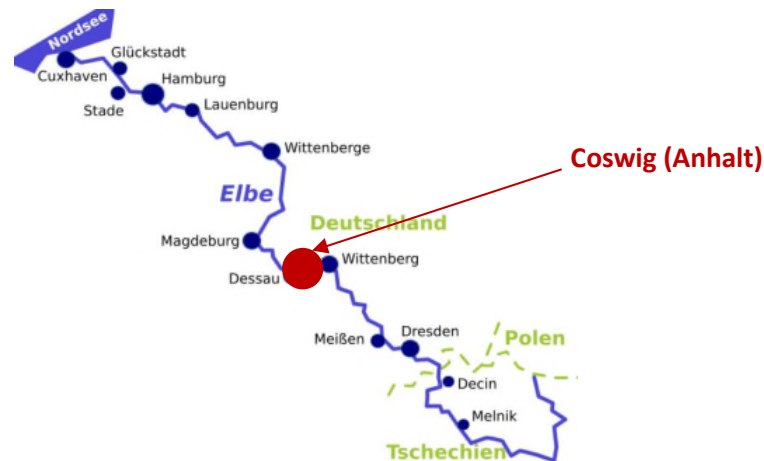
Die südliche Altstadt liegt in landschaftlich reizvoller Lage am nördlichen Hochufer der Elbe.

Heute sind das überlieferte Stadtbild, die Nähe zu den Welterbestätten und insbesondere die unmittelbare Lage an der Elbe wesentliche Aspekte für den zunehmenden Radtourismus.

Am Elberadweg gelegen verbindet sie, landschaftlich reizvoll gelegen, die Welterbestätten in Lutherstadt Wittenberg und das Gartenreich Dessau – Wörlitz.

<sup>1</sup> Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

<sup>2</sup> Quelle: Biosphärenreservat Mittelelbe



### Verlauf Elberadweg<sup>3</sup>

Eine Besonderheit dabei ist die Coswiger Elbefähre. Seit 1864 wird sie bis heute als Gierseilfähre nur durch die Strömung der Elbe an einem Drahtseil befestigt, das sich kurz vor der Fähre teilt, betrieben.

#### 1.2. Lage im Raum

Die Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich im Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt an der Elbe. Mit der Lage an der Autobahn A 9 ist die Stadt an das nationale Fernstraßennetz angebunden. Über die Bundesstraße B 107 ist Coswig (Anhalt) vom Norden aus zu erreichen. Die Bundesstraße B 187 verbindet die beiden Städte Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg miteinander, die sich unmittelbar westlich und östlich von Coswig (Anhalt) befinden.

Die Stadt Coswig (Anhalt) besteht aus der Kernstadt und 16 Ortsteilen.

Coswig (Anhalt) hat einen Teil der historischen Innenstadt zum Sanierungsgebiet erklärt. (Das Sanierungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich der Altstadt Coswig.) Die Bundesstraße B 187 führt zum Teil durch das Gebiet und begrenzt im Norden das Gebiet.



<sup>3</sup> Quelle: Internet

### 1.3. Bevölkerungsentwicklung

Mit Beginn der industriellen Entwicklung Coswigs ab 1870 stieg die Bevölkerungszahl sprunghaft an. In den 1990-er Jahren waren es ca. 10.000 Einwohner. Im Laufe der Jahrzehnte erfuhr Coswig (Anhalt) einen Bevölkerungsrückgang. Im Jahr 2005 erfolgte eine Zuordnung von Gemeinden, so dass die Bevölkerungszahl auf ca. 15.000 anstieg. Der Einwohnerschwund setzte sich in den Folgejahren fort. Die Ursachen sind in der Wanderungsbewegung und dem Geburtenrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerung in Coswig (Anhalt) wird kontinuierlich weniger und älter. So waren es im Jahr 2019 11.982 Einwohner.

## 2. Sanierungsgebiet

### 2.1. Ausgangssituation

Zur politischen Wende 1989/1990 war der bauliche und insbesondere der funktionale Zustand der Coswiger Altstadt, wie bei den meisten Innenstädten der neuen Bundesländer von jahrzehntelanger Vernachlässigung geprägt.

Die aus der Industrialisierung überlieferte kleinteilige Bebauung bestand und besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit kleinen Geschäftseinheiten.

Insbesondere die Wohnbebauung hatte große sanitäre Mängel. Die Infrastruktur (Abwasser- und Regenwasserentsorgung) war in unzureichendem Maße vorhanden.

Ein intaktes Stadtzentrum war nicht erkennbar.

Es gab keinen Marktplatz für Feste und Veranstaltungen. Diese Fläche war mit dem sogenannten Feuerlöschteich überdimensional belegt. Der angrenzende Zugang zur Elbaue war in desolatem Zustand und durch die „Hinterhofsituation“ für öffentliche Nutzung nicht verfügbar.

Hinzu kommt die geologische Situation der Stadt. Sie wirkt sich sowohl auf die zeitlichen Abläufe als auch auf den finanziellen (Mehr-) Aufwand (Stützwand) der Sanierungsmaßnahme unmittelbar aus.

Die reizvolle Lage der Stadt am Hochufer der Elbe weist die klassischen Merkmale eiszeitlicher Bewegungen auf.

#### **Grundmoräne; Endmoräne:**

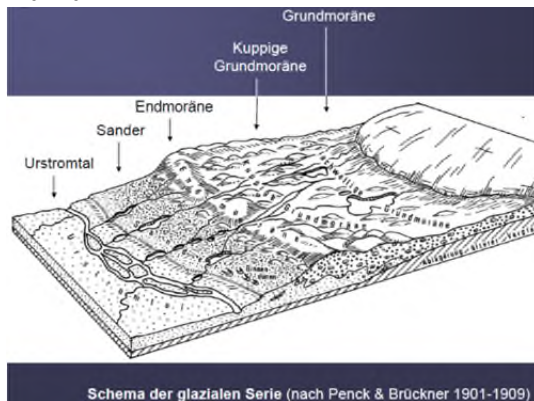
Nördliche Bereiche des Stadtgebietes

Mit Quellgebieten und Bachläufen:

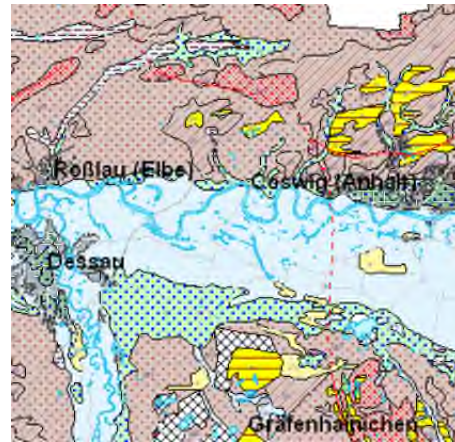
Von Norden kommend fließen mehrere kleine Bäche in das Stadtgebiet. Im Bereich Schillerpark, Domstraße und Puschkinstraße führt die nicht vollständige Verrohrung der ehemals zur Elbe freifließenden Bäche zu diffusen hydrologischen Verhältnissen. Der Wörpener Bach ist in Teilen (Untermühle) sichtbar.

**Urstromtal (Elbe):**

Geländeversprung im Verlauf Untermühle, Klosterhof, Unter- und Oberfischerei entlang Schloss bis zur Marina



Quelle Internet



Geologische Karte Oberflächenstrukturen<sup>4</sup>

Die geologische Formation bedingt die terrassenartige Lage der Altstadt. Baulich war eine Ansiedlung nur mit der Errichtung von Stützwänden möglich.

In Coswig (Anhalt) kam es durch die jahrzehntelange Vernachlässigung zwar nicht zu flächenhaften Abbrüchen historischer Bausubstanz, jedoch blieben Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum größten Teil aus, so dass viele Menschen es vorzogen, in den neuerrichteten Wohnanlagen außerhalb der Altstadt zu wohnen. Dadurch wurden immer mehr historische Gebäude dem Verfall preisgegeben.

Um diesen Problemen der städtebaulichen Missstände insbesondere in der Innenstadt entgegenzuwirken hat sich die Stadt frühzeitig entschlossen vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen, um

- die Sanierungsbedürftigkeit zu beurteilen und zu prüfen
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge und
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit zu benennen

Im April 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt die Einleitung der Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet.

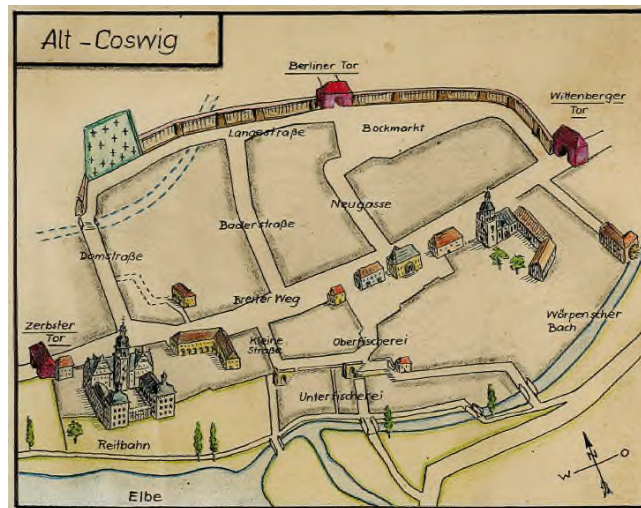
Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen bildeten die Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist bereits mit dem Einleitungsbeschluss vorgeschlagen worden.

Die vorbereitenden Untersuchungen erstreckten sich auf ein ca. 38 ha umfassendes Untersuchungsgebiet.

Das Gebiet umfasste auch den gesamten historischen Stadtkern mit der äußeren Begrenzung durch die Domstraße und Lange Straße sowie die Ober- und Unterfischerei. Diese bildet den eigentlichen Stadtkern.

<sup>4</sup> Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA

Stadtgrundriss stilisiert <sup>5</sup>

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1993 wurde festgestellt, dass erhebliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorlagen. Aus dieser Bewertung ergab sich die Notwendigkeit der Beseitigung und Sanierung.

Aus der Bestandsanalyse leiteten sich die Sanierungsziele ab, wie:

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität
- Erhalt der charakteristischen Gestalt
- Verbesserung der funktionalen Struktur
- Gestaltung der Grünflächen
- Verbesserung der Verkehrssituation

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets belegten, hat die Stadtverordnetenversammlung die Abgrenzung bzw. förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Die Sanierungssatzung ist seit dem 25.03.1994 rechtskräftig.

### 2.1.1. Gebietsabgrenzung – Eckdaten der Gesamtmaßnahme

Das Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ umfasst gemäß Beschluss vom 10.06.1993 eine Fläche von ca. 28 ha und grenzt

- im Norden an die Puschkinstraße und Goethestraße
- im Osten an die Straße Flieth
- südwestlich in Richtung Walberg
- im Süden an die Unter- und Oberfischerei / Wörsener Bach

<sup>5</sup> Quelle: Stadtarchiv Coswig (Anhalt)



Im Gebiet enthalten ist die Kernstadt mit den wichtigen öffentlichen Nutzungen Rathaus, Amtshaus, Kirche, Post.

Die Sanierungsmaßnahme sollte im klassischen Verfahren unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB durchgeführt werden.

Zielstellung war, dass das Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden sollte.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich folgende Zielstellungen für das Sanierungsgebiet:

- Stärkung der Funktion eines Stadtzentrums
- Aufwertung der verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Stadtteile
- Rückführung ungenutzter Flächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf
- Festigung und Verbesserung des innerstädtischen Arbeitsplatzangebots
- Sanierung der kleinteiligen Bausubstanz
- Stadtanierung im Sinne einer erhaltenen Erneuerung
- teilweise Neuordnung der Baustruktur (Entkernung, Schließung von Raumkanten) und zugehörigen Freiräume
- Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote durch Schließung von Raumkanten und Nachnutzung von Flächen
- weitere Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Stadtraum (Gestaltung öffentlicher Freiflächen und Platzbereiche)
- Erhöhung des Grünanteils in den Quartiersinnen-, Platz- und Straßenräumen
- Unterschutzstellung der Altstadt als Denkmalensemble und Sanierung der historischen Gebäude (Rathaus, Amtshaus, St. Nicolai Kirche u. a.)
- Schaffung alternativer Stellplatzangebote auf ehemals gewerblich genutzten Flächen

Nach der Festlegung des Sanierungsgebietes wurde die Eintragung des Sanierungsvermerkes, hinsichtlich der im Gebiet liegenden und betroffenen Grundstücke, in die Grundbücher beim Grundbuchamt veranlasst.

### 2.1.2. Defizite und Missstände

Bausubstanz und Zustand der Infrastruktur waren zum Wendezeitpunkt 1990, wie schon erwähnt, kritisch. Die historisch überlieferte Bausubstanz war von erheblichen Investitionsrückständen geprägt, die es zu beseitigen galt.

Die „Schokoladenseite“ der Stadt – das Hochufer unmittelbar angrenzend am Stadtzentrum – war von standsicherheitsgefährdeten Stützwänden geprägt. Eingebunden in ruinöse Fragmente einer ehemaligen Papierfabrik.



Ehemalige Papierfabrik; bis Mitte der 90-iger Jahre als Verwaltung des DRK genutzt (Fläche hinter dem Amtshaus)  
Quelle: Stadtarchiv Coswig (Anhalt)

Ein Stadtzentrum als öffentlicher Raum war durch den fehlenden zentralen (Markt-)Platz nicht erkennbar.

Bedingt durch den Verlauf der Bundesstraße ist die Stadt quasi durchschnitten.

Um eine Entwicklung der Stadt zu ermöglichen mussten diese Missstände beseitigt und gleichzeitig das besondere Potential der Stadt mit der Hanglage zur Elbe genutzt werden.

Auf Antragstellung ist die Stadt Coswig (Anhalt) auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1993 in das Förderprogramm für „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Bundesrepublik und des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen worden. Mit Hilfe dieser Fördermittel bestand die Möglichkeit Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, um städtebauliche Probleme im Gebiet wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

## 2.2. Sanierungsziele und Strategien

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme formuliert worden. Sie sind durch Satzungsbeschluss bindend für die Stadt Coswig (Anhalt).

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme lag ein Schwerpunkt auf Instandsetzung und Erneuerung der stadtbildprägenden Gebäude im zentralen Bereich zwischen Markt und der Kirche Sankt Nicolai sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum.

Gleichzeitig musste die Wohnbebauung modernisiert und instandgesetzt werden. Aus den vorbereitenden Untersuchungen ging hervor, dass große Mängel im Sanitärbereich vorhanden waren.

Ein weiteres wesentliches Sanierungsziel war auch die Verbesserung der Geh- und Aufenthaltsqualität auf den Straßen und Plätzen der Altstadt Coswigs, die den Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen nicht entsprachen.

Dringender Handlungsbedarf lag bei den in ihrer Standsicherheit hoch gefährdeten Stützwänden vor. Sie mussten teilweise erneuert und gesichert werden, um zunächst die Gefährdungen angrenzender Wohnbebauung und der Straßen (Unter- und Oberfischerei) aufzuhalten.

Dies war Voraussetzung, um einen attraktiven Zugang zur Elbaue zu ermöglichen.

Zeitgleich wurden diese Schritte von der Förderung privater Eigentümer für die Sanierung der kleinteiligen Bausubstanz Dach / Fassaden / Fenster / Türen begleitet. Mit dieser Förderung wurden weitere private Investitionen der Eigentümer im Gebiet angeregt.

Die allgemeinen Sanierungsziele der vorbereitenden Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen und kategorisieren:

Kategorien	Zielsetzung
In Wertsetzung Stadtzentrum	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stärkung der Funktion des Stadtzentrums</li> <li>2. Stadtsanierung im Sinne einer erhaltenden Erneuerung</li> <li>3. Weitere Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Stadtraum (Gestaltung öffentlicher Freiflächen und Platzbereiche)</li> <li>4. Unterschutzstellung der Altstadt als Denkmalensemble und Sanierung der historischen Gebäude (Rathaus, Amtshaus, St. Nicolaikirche u.a.)</li> </ol>
Stärkung touristischer Infrastruktur	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Teilweise Neuordnung der Baustruktur (Entkernung, Schließung von Raumkanten) und zugehörigen Freiflächen</li> <li>6. Rückführung ungenutzter Flächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf</li> <li>7. Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote durch Schließung von Raumkanten und Nachnutzung von Flächen</li> <li>8. Aufwertung der verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Stadtteile</li> <li>9. Schaffung alternativer Stellplatzangebote auf ehemals gewerblich genutzten Flächen</li> <li>10. Erhöhung des Grünanteils in den Quartiersinnen-, Platz-, und Straßenräumen</li> </ol>
Stärkung Wirtschaft Private Investitionen	<ol style="list-style-type: none"> <li>11. Festigung und Verbesserung des innerstädtischen Arbeitsplatzangebotes</li> <li>12. Sanierung der kleinteiligen Bausubstanz</li> </ol>

### **2.3. Städtebauliche Untersuchungen und Planungen**

Die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen.

Mit dem Beschluss über die Billigung des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet im Jahr 1993 wurde auch die Selbstbindung an die Inhalte und Festlegungen des Rahmenplanes beschlossen.

Im Jahr 1999 wurde mit der Erarbeitung des Rahmenplanes begonnen, in welchem die Sanierungsziele präzisiert werden sollten.

Ab 2002 hat die Stadt mit der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes begonnen, welches die gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungsziele untersucht. 2004 ist das Konzept beschlossen worden. Die darin enthaltenen Orientierungen und Vorgaben für die strukturelle Aufwertung der Altstadt bildeten die Grundlage für den Rahmenplan

Die Stadt hat ihr Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2011 fortgeschrieben und im Jahr 2016 wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Erhaltungsgebiet in Coswig (Anhalt) beschlossen, welches Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln ist.

Die Stadt ist bei der Vorbereitung und Durchführung der Untersuchungen und Planungen von beauftragten Gesellschaftern unterstützt worden.

Im Jahr 1991 hat die Stadt Coswig (Anhalt) mit der Deutschen Bau- und Grundstücks-AG – Baugrund Berlin einen Sanierungsberatervertrag abgeschlossen, der die Verpflichtung enthielt, die Stadt bei ihren Aufgaben in der Sanierung zu unterstützen und sie bei der Durchführung von Maßnahmen zu beraten.

1997 beauftragte die Stadt die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) Magdeburg als Treuhänder der Stadt, die die Aufgaben der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme übernahm.

#### **2.3.1. Öffentlichkeitsarbeit**

Die gefassten Beschlüsse der Stadt Coswig (Anhalt) mit den entsprechenden Genehmigungen sind im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) gegenüber der Öffentlichkeit bekanntgemacht worden.

Zusätzlich sind die Eigentümer über die Eintragung des Sanierungsvermerkes in die Grundbücher vorinformiert worden. Außerdem sind die Bürger über die rechtlichen Auswirkungen Genehmigungspflichten über Fördermöglichkeiten und über Baumaßnahmen ebenfalls über das Amtsblatt und Presse unterrichtet worden.

Unmittelbar betroffene Anlieger sind bei geplanten Maßnahmen mittels Einladung unterrichtet und in die Diskussion mit einbezogen worden.

## 2.4. Erreichung der Sanierungsziele

Zur Behebung der Missstände und Mängel im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ hat die Stadt über das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Städtebaufördermittel eingeworben.

Ohne diese Fördermittel wäre eine Realisierung der Maßnahmen unter Berücksichtigung der eingeschränkten Haushaltssituation der Stadt Coswig (Anhalt) nicht möglich gewesen.

Bisher sind mit der Zwischenabrechnung per 31.12.2019 6,8 Mio. Euro nachgewiesen, davon wurden rd. 4,6 Mio. Euro Städtebaufördermittel von Bund und Land eingesetzt.

Insgesamt werden mit den Maßnahmen nach Schlussabrechnung 7,24 Mio. Euro im Sanierungsgebiet investiert.

Etwa 0,4 Mio. Euro runden nach Schlussabrechnung die Sanierungsmaßnahme ab.

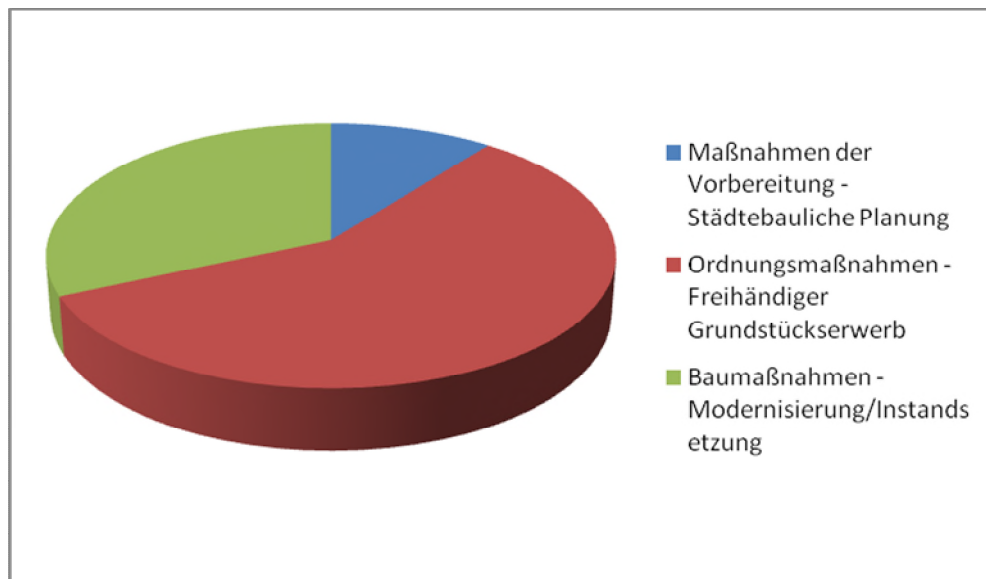
## Gesamtübersicht

	Gesamtinvestition
<b>Sanierungsgebiet Altstadt Coswig</b>	
Maßnahmen der Vorbereitung - Städtebauliche Planung	710.710,69
Ordnungsmaßnahmen	3.939.876,55
Baumaßnahmen - Modernisierung/Instandsetzung	2.164.172,91
<b>Gesamt Stand 31.12 2019</b>	<b>6.814.760,15</b>
<b>Ausgaben nach Schlussabrechnung</b>	<b>429.854,86</b>

**Sanierungsmaßnahme insgesamt**

**7.244.615,01**

Bedingt durch den großen Handlungsbedarf der Aufwertung des öffentlichen Freiraums (Marktplatz, Straßen, Wege, Schaffung von Parkplätzen...) wurden nach Förderkennziffern betrachtet prozentual überwiegend Ordnungsmaßnahmen umgesetzt.



### Aufteilung der Gesamtmaßnahme nach Förderkennziffern

Aus den eingesetzten Mitteln für die Gesamtmaßnahme entfallen rd. 10 % für Vorbereitungsmaßnahmen, rd. 58 % für Ordnungsmaßnahmen und rd. 32 % für Baumaßnahmen.

Der Anteil von der Gesamtmaßnahme für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Objekten (Dritte) betrug rd. 10 %.

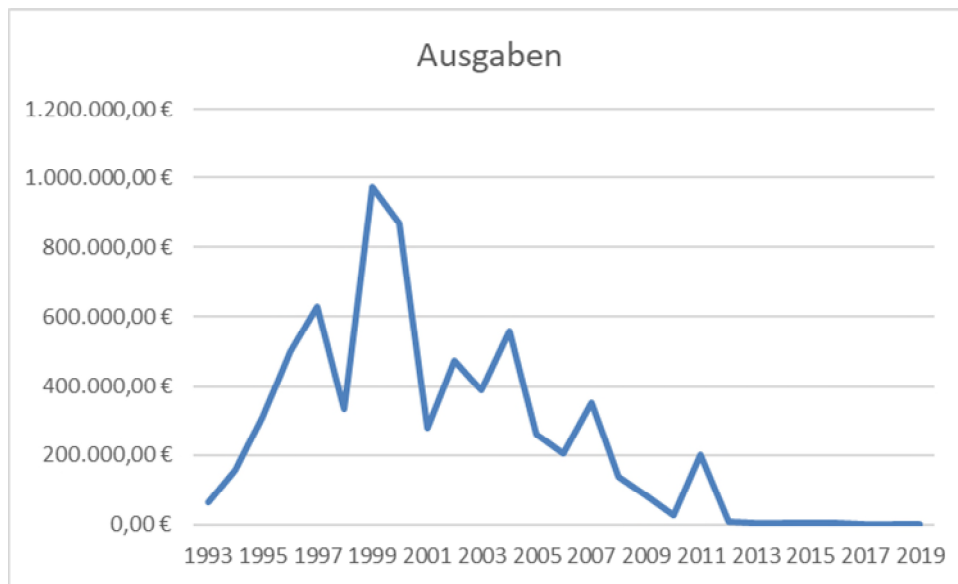
### Übersicht der Maßnahmen nach Kennziffern

Kennziffer	Maßnahme	Zeitraum	Ausgaben in EURO
<b>Maßnahmen der Vorbereitung - Städtebauliche Planung</b>			
1.1.4.	Stützwand I, Baugrundgutachten	1993	20.377,73
1.1.4.	Gestaltungssatzung	1993/1995	13.653,03
1.1.4.	Farbleitkonzept	1994	4.092,38
1.1.4.	Rahmenplan	1999 -2011	56.229,84
1.1.4.	Stadtentwicklungskonzept	2002 - 2004	61.355,02
1.1.4.	Stützwand II, Baugrundgutachten	1995	5.947,07
1.1.5.	Öffentlichkeitsarbeit	1993	1.028,77
1.1.5.	Luftbilddaufnahmen	2001	600,59
1.2.6.	Verkehrswertgutachten	2001/2007	1.472,54
1.2.6.	Wertermittlung (Am Markt)	2009	625,37
1.2.2.	Beraterhonorar/Trägerhonorar		545.328,38
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
2.1.1.	Grunderwerb Fläche südlich des Amtshauses	2009	88.762,42
2.1.8.	Spiellücke/Puschkinstraße (Parkplatz), Grenzregulierung	2004	2.380,19
2.3.1.	Abriss Am Markt 12	1998	32.494,20
2.3.3.	Amtshaus, Dach, Am Markt 13	1997 - 1998	149.451,62
2.3.3.	Stützwand II, Planung, Tragwerksplanung	1994 - 1997	82.731,27
2.3.3.	Stützwand II	2002 - 2004	521.141,81

Kennziffer	Maßnahme	Zeitraum	Ausgaben in EURO
2.3.3.	Stützwand III (Abriss Ruine ehem. Kontorgebäude) Richtung Wörpener Bach	2005 - 2006	135.241,25
2.3.3.	Stützwand IV, keine Bauleistung	2005 und 2007	217,00
2.3.4.	Freifläche Umfeld Klosterhof	1997 - 1998	25.116,13
2.3.5.	Teilentkernung "Alter Fritz", Schloßstraße 56	1995	8.084,80
2.4.1.	Stützwand I, Planung, Vermessung, Ausführung	1993 - 1997	254.003,68
2.4.1.	Wohnstraßenausbau Oberfischerei und RW-Kanal	1996 -1998	183.279,63
2.4.1.	Treppenanlage Oberfischerei/Untenfischerei	1997	30.487,88
2.4.1.	Bachlauf, Stützwand, Stellflächen, Planung	1996	64.801,68
2.4.1.	Platz am Klosterhof/Neugestaltung (nur Planung)	1996	36.170,17
2.4.1.	Straßenbauarbeiten Kleine Straße	1997	25.170,34
2.4.1.	Neugestaltung Oberfischerei/Kleine Straße	1994 - 1997	26.071,55
2.4.1.	Erneuerung Kinotreppe und Stadtwappen	1997	70.312,81
2.4.1.	Restflächenherstellung Schloßstraße	1997	8.819,78
2.4.1.	Fußweg Schloßstraße	1997	17.051,58
2.4.1.	Weg zur Kinotreppe (Weg Kinotreppe bis zur weißen Brücke)	1999 - 2000	51.255,38
2.4.1.	Umgestaltung Marktplatz	1998 - 2001	1.144.235,02
2.4.1.	Parkplätze östlich Amtshaus (nur Planung und Vermessung)	2001 - 2002	3.236,22
2.4.1.	Straßenbauarbeiten Unterfischerei	2004 - 2005	120.910,69
2.4.1.	Straßenausbau Baderstraße	2005 -2008	401.206,65
2.4.1.	Amtshaus, Platzbefestigung	2006	10.119,16
2.4.1.	Brunnenanlage Friederikenstraße	2006	769,29
2.4.1.	Wegeverbindung Elbaue bis Klosterhof und Umfeldgestaltung südlich Amtshaus (Neubau Radwege- verbindung)	2010 -2012	238.539,24
2.4.1.	Braulücke nur Planung	1996	7.778,49
2.4.1.	Brunnen Marktplatz (Entwurf)	2002	2.000,00
2.4.1.	Gestaltungskonzept öffentliche Straßen/Plätze	1999	12.168,75
2.4.1.	Wegebau Unterfischerei nur Planung	1996	3.576,92
2.4.1.	Lange Straße/Mittelstraße nur Planung	2003 - 2007	54.751,24
2.4.4.	Parkplatz Spiellücke	1995	127.539,61
<b>Baumaßnahmen - Modernisierung/Instandsetzung</b>			
3.1.1.	kleinteilige private Maßnahmen		585.264,15
3.1.4.	Sanierung Amshaus, Am Markt 13	1997 - 1999	680.170,83
3.1.4.	Sanierung Rathaus, Am Markt 1 (Dach/Turm; Trockenlegung; Nordflügel Dach und Decke; Eingangsbereich/Bürgerbüro; Fassade u. Fenster Nordflügel; Westfassade, barrierefreier Zugang)	1999 -2004	661.002,36
3.1.4.	Rathaus, Am Markt 1, Westfassade	2006 - 2007	157.863,59
3.3.1.	Lindenhof, Schloßstraße 19	2006	4.872,00
3.3.2.	Kirche St. Nicolai, Schloßstraße 57 (Sicherungsmaßnahmen Kirchenschiffenster und Turm)	2003 -2004	75.000,00

Die realisierten Maßnahmen sind in der Übersichtskarte zur Schlussabrechnung (siehe Anlage Pkt. 2.5.) dargestellt.

## Zeitlicher Verlauf



Aus dem zeitlichen Verlauf der Ausgaben ist ablesbar, dass nach intensiver Vorbereitungsphase die geplanten Maßnahmen schrittweise umgesetzt wurden.

### 2.4.1 Bewertung der erreichten Sanierungsziele

Insgesamt betrachtet ist mit der Sanierungsmaßnahme eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Coswig (Anhalt) erreicht worden.

Der Zugang zur Elbaue ist qualitativ aufgewertet (Kinotreppe, Weg zur Kinotreppe, Radwegeverbindung). In Verbindung mit dem Stadtzentrum und dem neuen Marktplatz hat die Stadt ein nutzbares Zentrum erhalten das für städtisches Leben (Veranstaltungen, Wochenmarkt) genutzt wird. Auch die touristische Nutzung hat durch die Verknüpfung von Stadt und Landschaft merklich zugenommen. Alle Maßnahmen sind im veränderten Stadtbild gut ablesbar und tragen wesentlich zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt Coswig bei.

Die Karte der insgesamt realisierten Maßnahmen (siehe Übersichtskarte unter Pkt. 2.5.) stellt dies dar.

Die umgesetzten Maßnahmen lassen sich den unter 2.2. dargestellten Kategorien zuordnen

Kategorien	Maßnahmen
In Wertsetzung Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sanierung Stützwand</b> Teil I, Teil II, Teil III</li> <li>• <b>Rathaus/Marktplatz</b> Abriss Feuerlöschteich/Umgestaltung Marktplatz</li> <li>• <b>Amtshaus</b> mit Umfeld</li> <li>• <b>Kirche</b> Sankt Nicolai</li> </ul>
Stärkung touristischer Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elbbalkon</li> <li>• <b>Zugang zur Elbe</b> (Serpentinen) Radwegeverbindung zwischen Elberadweg und Klosterhof</li> </ul>
Stärkung Wirtschaft Private Investitionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parkplatz Spiellücke</b></li> <li>• <b>Ausbau von Straßen</b> im Sanierungsgebiet (Oberfischerei, Kleine Straße, Unterfischerei, Weg Kinotreppe, Baderstraße)</li> <li>• zahlreiche private Förderungen</li> </ul>

### 2.4.2. Darstellung der Sanierungsziele

Anhand von Beispielen aus den jeweiligen Kategorien werden die Sanierungsziele im Vorher/Nachher Abgleich dargestellt:

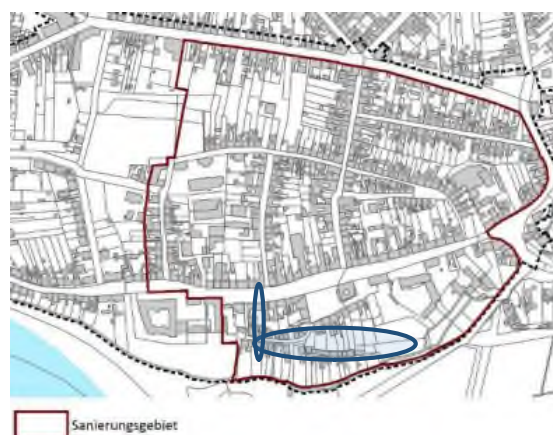
Kategorien	Maßnahmen
In Wertsetzung Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung <b>Stützwand</b> I und II Teil <b>Oberfischerei/Unterfischerei</b></li> <li>• Rathaus/Marktplatz Abriss Feuerlöschteich/Umgestaltung Marktplatz</li> <li>• Amtshaus</li> <li>• Kirche St. Nicolai</li> </ul>

#### Stützwand

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme, grundhaft in ihrer Standsicherheit gestört, war dieses Projekt in den ersten Jahren der Hauptschwerpunkt. Voraussetzung für jegliche Baumaßnahme (Abbruch der ruinösen Papierfabrik, Schaffung von Zugängen zur Gewährleistung von Baufreiheit) waren Grundstücksregulierungen im größeren Umfang. Dazu waren umfassende Abstimmungsmaßnahmen mit den Anliegern erforderlich. In mehreren Bauabschnitten wurde die Maßnahme umgesetzt. Teilweise gleichzeitig wurden die anliegenden öffentlichen Bereiche: Kleine Straße, Oberfischerei und fußläufige Verbindungen instandgesetzt.

Jetzt ist der südliche Ortseingang als verbindendes Element zur Elbaue naturnah aufgewertet. Attraktive Zugänge zum Stadtzentrum/Marktplatz sind geschaffen worden und erfreuen sich großer Beliebtheit.

Die einmalige Lage der Stadt am Hochufer der Elbe ist für Besucher und Einwohner erlebbar geworden.



Lage im Sanierungsgebiet



Reste der ehemaligen Papierfabrik, erbaut auf der Stützwand



Südlicher Ortseingang zu Beginn der Sanierungsmaßnahme



Zugang zur Unterfischerei heute



Südlicher Ortseingang 2010



Oberfischerei zu Beginn der Sanierungsmaßnahme:

- desolate Fußwege,
- defekte Regenwasserentwässerung;
- Sanierungstau an Straße und Wohnhäusern



sanierte Oberfischerei:

- barrierefreier Straßenquerschnitt
- funktionierende Straßenentwässerung
- Wohnhäuser und Stützwand saniert



Links:  
aufgewertete  
fußläufige Er-  
schließung Unter-  
fischerei

Rechts:  
instandgesetzter  
Zugang zur Elbaue  
(umgangssprach-  
lich –Weg zur  
Kinotreppe)



Links:  
Flankierend zu den Baumaßnahmen an Stütz-  
wand und Oberfischerei wurde die Kleine Straße  
in gleicher Qualität instandgesetzt

Kategorien	Maßnahmen
In Wertsetzung Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung Stützwand I und II Teil Oberfischerei/Unterfischerei</li> <li>• <b>Rathaus/Marktplatz</b> Abriss Feuerlöschteich/Umgestaltung Marktplatz</li> <li>• Amtshaus</li> <li>• Kirche St. Nicolai</li> </ul>

### Marktplatz mit Rathaus

Das **Rathaus** wurde auf einem frühen Vorgängerbau (1490) nach einer Zerstörung 1569 neu erbaut. Nach Erweiterung 1887 erhielt es 1911 seine noch heute stadtbildprägende Fassade. Nach wie vor als Sitz der kommunalen Verwaltung fungierend, wies es in den 90-iger Jahren einen hohen Instandsetzungsbedarf, sowohl in statischer Hinsicht als auch funktional auf. In mehreren Bauabschnitten wurde das Haus für heutige Ansprüche an eine moderne Verwaltung ertüchtigt.

Der **Marktplatz** war zu Beginn der Sanierungsmaßnahme quasi nicht vorhanden. Die Fläche wurde von der großen Wasserfläche des Feuerlöschteiches dominiert. Dadurch hatte innerstädtisches Leben im Stadtzentrum keinen Raum. Mit der Umsetzung dieser beiden Maßnahmen hat die Stadt ein zum Verweilen einladendes zentrales Areal gewonnen, dass auch für städtisches Leben (Veranstaltungen, Markt...) nutzbar ist.

Das Stadtzentrum wurde durch diese Maßnahmen definiert und übernimmt jetzt seine eigentliche Funktion.



Rathaus mit Feuerlöschteich



Markplatz mit saniertem Rathaus



Lage im Sanierungsgebiet

Kategorien	Maßnahmen
In Wertsetzung Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung Stützwand I und II Teil Oberfischerei/Unterfischerei</li> <li>• Rathaus/Marktplatz Abriss Feuerlöschteich/Umgestaltung Marktplatz</li> <li>• Amtshaus</li> <li>• <b>Kirche St. Nicolai</b></li> </ul>

### Kirche St. Nicolai

Die evangelische Kirche Sankt Nicolai, 1150 im romanischen Stil erbaut, ist das älteste Gebäude der Stadt Coswig (Anhalt). Der 52 Meter hohe Turm prägt das Stadtbild maßgeblich. Im Jahr 1272 wurde ein Dominikanerinnen Kloster angegliedert. Mit der Reformation wurden Kirche und Kloster 1527 aufgelöst. Seitdem ist sie die Stadtkirche der Coswiger Bürger. Um diese Zeit erhielt die Kirche zwei Gemälde. Ein Kreuzigungsbild von Lucas Cranach d. J. und eine Abendmahldarstellung aus der Cranachwerkstatt. Gehört heute zu den wertvollsten Ausstattungen. In den Jahren 2002/2003 wurde Sankt Nicolai zur Kirche des Jahres in Sachsen-Anhalt gewählt.

Die Kirche und ihr unmittelbares Umfeld wurden mit Hilfe anderer Förderungen instandgesetzt.

Sicherungs- und Schutzmaßnahmen wurden an der stadtbildprägenden Kirche durchgeführt und mit Städtebaufördermitteln bezuschusst.



Bauarbeiten am Kirchturm



Nach Fertigstellung



Lage im Sanierungsgebiet

Kategorien	Maßnahmen
------------	-----------

Stärkung touristischer Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elbbalkon</li> <li>• <b>Zugang zur Elbe</b> Serpentin, Radwegeverbindung zwischen Elbradweg und Klosterhof</li> </ul>
--------------------------------------	--

### Zugang zur Elbe

In mehreren Abschnitten und der Verknüpfung von Projekten wurde ein Zugang zur Elbe geschaffen, der sich durch Gestaltung und Materialwahl harmonisch in die Landschaft einfügt.

Die touristische Route über die Elbfähre zur Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz wurde aufgewertet, der Ortseingang von der Lutherstadt Wittenberg kommend aufgewertet.

Gleichzeitig wurde eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Stadtzentrum geschaffen.

Weiterhin sind attraktive Wegeverbindungen mit Verweilmöglichkeiten zwischen Amtshaus, Rathaus und Klosterhof entstanden. In unmittelbarer Zentrumsnähe kann man jetzt parken, der schon vorhandene Klosterhof wurde mit der Instandsetzung seiner Einfriedung abgerundet: In angenehmer abgeschirmter Umgebung finden jetzt kleinere kulturelle Veranstaltungen wie z.B. Sommertheater, Hofkonzerte statt.

Dieses Beispiel steht für Wechselwirkungen über die Gebietskulisse hinaus und Verknüpfung von Fördermitteln.



Lage im Sanierungsgebiet

Kategorien	Maßnahmen
Stärkung Wirtschaft Private Investi- tionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatz <b>Spiellücke</b></li> <li>• <b>Ausbau von Straßen</b> im Sanierungsgebiet <b>Baderstraße</b></li> <li>• Zahlreiche Förderungen Privater</li> </ul>

### Ausbau von Straßen; Parkplatz Spiellücke

Alle Straßen der Coswiger Altstadt wiesen vor Beginn der Sanierungsmaßnahme große Mängel durch jahrzehntelang nicht durchgeführten Unterhalt auf. Hauptsächlich handelt es sich um Pflasterstraßen. Zum Zeitpunkt der Ausweisung als Sanierungsgebiet muss man einschätzen, dass auf Grund des Schadenbildes ein massiver Ausbau erforderlich war. Eine barrierefreie Nutzung der öffentlichen Räume war nicht möglich.

Mit der steigenden Belegung von Kraftfahrzeugen wurde gleich Anfang der 90-iger Jahre der Mangel an Parkplätzen sichtbar.

Deshalb wurde im ersten Schritt der Parkplatz in der Spiellücke in zentraler Lage der Altstadt gebaut. Derzeit wird ein Umbau der nördlichen Verkehrsanlage durchgeführt, die unmittelbar an ein aktuell geplantes privates Vorhaben zur Errichtung einer Anlage mit altersgerechtem Wohnen und Tagespflege angrenzt. Mit dem Umbau der Verkehrsanlage wird eine deutliche Verkehrs- und Lärmreduzierung erwartet.

Mit dem Straßenausbau der Baderstraße folgte eine weitere Straßensanierung.

Insgesamt geben die durchgehend zurückhaltend gestalteten Straßenräume jetzt der kleinteiligen Bebauung in ihrer strukturellen Wirkung den Vortritt. Es ist ein qualitativ ansprechendes Stadtbild entstanden.

#### Parkplatz Spiellücke



Nach der Sanierung



Lage im Sanierungsgebiet



Aktuelle Baumaßnahme mit Anpassungsbereich



Anhand der näher beschriebenen Beispiele lässt sich die Veränderung/Aufwertung im Sanierungsgebiet ablesen. Durch den ganzheitlichen Planungsansatz in den jeweiligen Projekten ist der Charakter eines maroden Stadtbildes, wie zu Beginn der Sanierungsmaßnahme, zum großen Teil verschwunden. Entstanden ist eine für Anwohner und Touristen gleichermaßen erlebbare Innenstadt.

## **2.5. Übersichtskarte aller realisierten und geplanten Maßnahmen zur Schlussabrechnung**

Die realisierten und geplanten Maßnahmen sind in der beiliegenden Übersichtskarte zur Schlussabrechnung dargestellt.

### 3. Vernetzung von Förderinstrumenten

#### Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist im Jahr 2007 in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden.

Im Zusammenhang mit der Aufnahme in das städtebauliche Denkmalschutzprogramm 2007 ist die Förderung in das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ mit dem Programmjahr 2006 ausgelaufen. Mit den bis dahin bewilligten Städtebaufördermitteln konnte eine Umsetzung der angestrebten Sanierungsziele nur teilweise erreicht werden. Das Fördergebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes umfasst das Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“. Deshalb können Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auch zur Finanzierung von Maßnahmen eingesetzt werden, die der Verwirklichung von Sanierungszielen dienen.

Neben diesen Förderprogrammen hat die Stadt weitere Fördermittel aus anderen Programmen eingeworben, um mit der Bündelung und Akquirierung die formulierten Sanierungsziele zu erfüllen und abzurunden.

Gesamtinvestition Altstadt Coswig	
Stadtsanierung	6.814.760 €
Städtebaulicher Denkmalschutz (anteilig Sanierungsgebiet)	6.762.950 €
Stadtumbau Ost	760.410 €
Entflechtgesetz	568.485 €
EFRE	46.860 €
Sonstige	1.566.072 €



**4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme**

**4.1. Schlussabrechnung**

*Schlussabrechnung liegt bereits vor  
(vorab eingereicht mit Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte)*

#### 4.2. Einnahmen und Ausgaben nach Schlussabrechnung

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden, spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben, sofern die Gemeinde durch Beschluss nicht eine andere Frist festgelegt hat.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat mit Beschluss COS-BV-352/2017 vom 30.11.2017 den Zeitraum bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme zum 31.12.2025 bestimmt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass den Eigentümern im Sanierungsgebiet die vorzeitige freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs. 3 BauGB ermöglicht werden soll.

Zur Ermittlung der Bodenwertsteigerung hat die Stadt über ein Ausschreibungsverfahren einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswerteermittlung im Jahr 2019 beauftragt.

Der Stadtrat der Stadt wurde über das Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Vorbereitung der Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ mit Informationsvorlage COS-INFO-198/2020 am 07.07.2020 informiert.

Laut Gutachten vom 15.07.2020 ist ausgehend von der Summe aller ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke mit Ausgleichsbeträgen i. H. von 512.749 € zu rechnen.

Mit Beschluss COS-BV-199/2020 vom 07.07.2020 wird den zahlungspflichtigen Eigentümern bei vorzeitiger Ablösung der Ausgleichsbetragspflicht eine Vergünstigung in Form einer Abzinsung auf den eigentlich zu zahlenden Ausgleichsbetrag ermöglicht.

Ab dem 01.08.2020 wird eine Vergünstigung in Form einer Abzinsung (Diskontierung) mit einem Zinssatz von 4,5 % pro Jahr gewährt. Hierbei gilt die maximal mögliche Vergünstigung in der Karenzzeit bis 31.12.2020. Ab dem 01.01.2021 ist die Abzinsung unter Anwendung finanzmathematischer Methoden taggenau zu berechnen. Stichtag ist der Abschluss der Vereinbarung. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung endet die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages. Danach erfolgt eine Festsetzung per Bescheid ohne die Möglichkeit einer Abzinsung.

Wie im Beschluss COS-BV-233/2020 vom 26.11.2020 und in der Schlussabrechnung (Seite 10, siehe Pkt. 4) dargestellt rechnet die Stadt mit Einnahmen in Höhe von ca. 387.000 €. Die Ermittlung der geschätzten Einnahmen erfolgte unter Berücksichtigung eines pauschalen zulässigen Risikoabschlages von 20 v. H. (gem. RL StäBauF Nr. 26.2.) und einem vorgegebenen Abzinsfaktor in Höhe von 6 v. H. pro Jahr gem. Abzinstabelle der Schlussabrechnung.

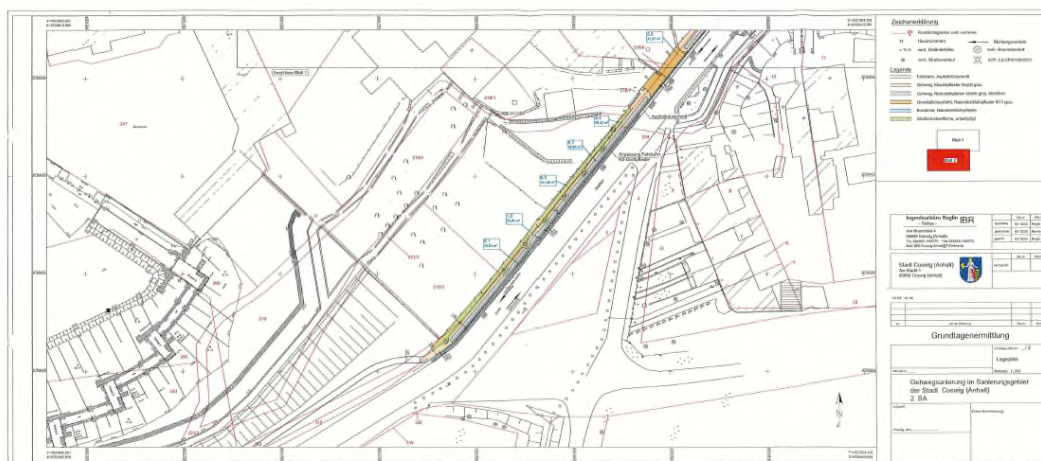
Die zu erwartenden Einnahmen nach Schlussabrechnung aus den vorzeitig freiwilligen Ablösungen des Ausgleichsbetrages sowie aus den per Bescheid zu erhebenden Ausgleichsbeträgen sollen, wie im Beschluss COS-BV-233/2020 vom 26.11.2020 und in der Schlussabrechnung (Seite 9, siehe Pkt. 4) dargestellt, für folgende Ausgaben verwendet werden.

Je nach Eingang der Zahlungen ist eine Vorfinanzierung zur Begleichung der Ausgaben erforderlich.

1. Gehwegsanierung 2. BA (Nebenanlagen Wittenberger Straße 4 bis Ende Mühlgraben)  
Im Bereich Wittenberger Straße zur Fähre soll in den Jahren 2021/2022 eine Gehwegsanierung und ein Lückenschluss zur vorhandenen Wegeverbindung zum Stadtgebiet (Parkplatz hinter dem Amtshaus) durchgeführt werden. Die Kosten für diese Maßnahme betragen nach Kostenschätzung 387.402 €.



Lageplan Gehwegsanierung 2.BA, Teil 1, Planungsbüro Reglin



Lageplan Gehwegsanierung 2. BA, Teil 1, Planungsbüro Reglin

2. Umlegungsverfahren Spiellücke (Neuordnung der Grundstücksverhältnisse)  
Die Stadt führt im Jahr 2020 im Sanierungsgebiet im Rahmen eines B-Planverfahrens im Bereich Spiellücke ein Umlegungsverfahren als Ordnungsmaßnahme durch. Für diese Ordnungsmaßnahme werden Ausgaben i. H. v. 16.000 € erwartet.
3. Gutachtertätigkeit im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung  
Für das im HH-Jahr 2020 erstellte Zonenwertgutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind Ausgaben entstanden. Weitere Ausgaben sind im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung bis Ende 2025 sowie für die Anpassung des Zonenwertgutachtens vor Abschluss der Sanierung zu erwarten.
4. Ausgaben für die Beratertätigkeit des Treuhänders (SALEG mbH) zur Erstellung der Schlussabrechnung.

Die Ausgaben nach Schlussabrechnung wurden unter Berücksichtigung des vorgegebenen Abzinsfaktors in Höhe von 6 v. H. pro Jahr gem. Abzinstabelle der Schlussabrechnung abgezinst.

### **4.3. Fazit**

Die Erfüllung der Entwicklungsziele der Sanierung:

- In Wertsetzung des Stadtzentrums
- Stärkung touristischer Infrastruktur
- Stärkung der Wirtschaft

wurden durch die konkreten Einzelmaßnahmen im Gebiet Altstadt Coswig erreicht.

Das Gesamtvorhaben trägt nachhaltig zur strukturellen Aufwertung der Altstadt bei.

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Coswig“ ist das äußere Erscheinungsbild des Stadtgebietes deutlich verbessert worden.

Mit der Aufwertung des Marktplatzes, der Schaffung von Parkplätzen, der Neugestaltung und funktionalen Aufwertung einzelner Straßen, der Herstellung der Wegeverbindung zur Elbaue und der Modernisierung und Instandsetzung privater Objekte als auch kommunaler Objekte (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) hat die Altstadt ihren unverwechselbaren Charakter bewahrt. Gleichzeitig wird das Stadtzentrum heutigen Ansprüchen an öffentlichem Leben gerecht.

Mit der Aufwertung des öffentlichen Umfeldes wurden und werden private Investitionen initiiert, um die wenigen noch vorhandenen Baulücken zu schließen, Mängel und Missstände zu beseitigen, so dass das Orts- und Erscheinungsbild des Gebietes maßgeblich verbessert wird.

All diese Maßnahmen hätte die Stadt nicht allein aus eigenen Mitteln durchführen können. Mit Hilfe von Sanierungsmitteln über das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ bot sich hier eine Möglichkeit die städtebaulichen Probleme zu beseitigen.

Ziel der Sanierungssatzung war und ist es, die vorhandenen städtebaulichen Probleme durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen sowie das ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten. Dieses Ziel konnte zum größten Teil umgesetzt werden.

**5. Anlage Fotodokumentation**

**6. Anlage Beschlüsse**

<b>Beschluss Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Betreff</b>
39/91	04.04.1991	Einleitung der Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet
161/93	10.06.1993	Billigung des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Coswig (Anhalt)
162/93	10.06.1993	Festlegung eines Sanierungsgebietes für einen Teilbereich der Altstadt in Coswig (Anhalt)
COS-BV-352/2017	30.11.2017	Maßnahmen bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
COS-INFO-198/2020	07.07.2020	Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte
COS-INFO-315/2017	03.04.2017	Information zur Ausgleichsbetragshebung
COS-BV-199/2020	07.07.2020	Erhebung der Ausgleichsbeträge im Rahmen von Ablösevereinbarung
COS-BV-233/2020	26.11.2020	Verwendung der Mittel aus den Einnahmen der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

## 7. Quellenangaben

- Vorbereitende Untersuchungen – Abschlussbericht 1993, BauGrund AG Berlin
- Stadtentwicklungskonzept 2004 und Fortschreibung 2011
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2016, Complan Kommunalberatung Potsdam
- Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Vorbereitung der Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ 2020, ifzk, Dr. Sattler, Gabriele Gehring-Klehn
- Entwurf Städtebaulicher Rahmenplan 2002
- Übersichtskarte realisierter und geplanter Maßnahmen – SALEG mbH Magdeburg
- Fotoarchiv Stadt Coswig (Anhalt)
- Ingenieurbüro Reglin – Lageplan Gehwegsanierung (Nebenanlagen Wittenberger Straße)