

Quartier Lange Gasse

An aerial photograph of the Lange Gasse district in Dessau-Roßlau, Germany. The image shows a dense urban area with a mix of architectural styles. In the foreground, there are several multi-story buildings with light-colored facades and dark roofs. A prominent white building with a modern, angular design is visible in the center. To the right, there are more traditional buildings with red-tiled roofs. In the background, a large, modern building with a curved roofline and a tall tower is visible. The overall scene is a blend of old and new architecture.

Stadt Dessau-Roßlau

Innenstadt im Wandel

QUARTIER LANGE GASSE



Inhaltsverzeichnis

5	Vorwort
7	Quartier Lange Gasse – Entwicklung im Überblick
9	Das Quartier vor 1944
13	Kriegszerstörungen 1944/45
15	Entwicklung von 1950 bis 1990
17	Entwicklung in den 1990er Jahren
19	Entwicklung zwischen 2000 und 2010
21	Quartierssituation 2011/2012 – ExWoSt-Beginn
23	ExWoSt-Entwicklungsziele ab 2012
25	ExWoSt-Vorhaben im Quartier von 2012 bis 2014
27	ExWoSt-Aktionen im Quartier von 2012 bis 2014
29	ExWoSt-Projekt Gebäude der Volksbank Dessau ab 2013
31	Projekte der DWG ab 2014
33	ExWoSt-Akteure kommen zu Wort

QUARTIER LANGE GASSE



Lange Gasse um 1927

Vorwort

des Beigeordneten für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Drei Jahre lang stand das innerstädtische Dessauer „Quartier Lange Gasse“ im Fokus besonderer Aufmerksamkeit: als eines von acht Modellvorhaben innerhalb des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für Innenstädte“ im Rahmen des Bundesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt). Modellhaft wird dabei das „Weißbuch Innenstadt“ bei der Reaktivierung brach gefallener bzw. minder genutzter städtebaulicher Großstrukturen umgesetzt. Dessau-Roßlau hatte sich um eine Teilnahme beworben und erhielt am 12. Dezember 2011 einen positiven Bescheid zur Projektförderung im Zeitraum 2012 bis 2014.

Die Stärkung der Innenstadt ist erklärtes Ziel im Leitbild Dessau-Roßlaus, im „Masterplan Innenstadt“ ist das „Quartier Lange Gasse“ im Handlungsraum A festgelegt. Mit seiner exponierten Lage im Herzen Dessaus ist es von besonderer Bedeutung für die Stadt. Rathaus, Markt und das künftige Bauhausmuseum liegen in direkter Nachbarschaft. Geprägt ist es indes bis heute von starken Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, baulichen Überformungen ab den 1950er Jahren und fehlenden Nachnutzungen in den 1990er Jahren. Unter den Herausforderungen eines stagnierenden Immobilienmarktes und seiner „Hinterhofsituation“ entwickelt sich das Innere des Quartiers nur Schritt für Schritt.

Nach der politischen Wende konnten wichtige Nutzer wie das Stadtarchiv, die IHK, Sitel oder das Brauhaus etabliert, Wohnungsbestände der DWG und die Scheibe Nord saniert sowie mit Mitteln aus URBAN II Straßen ausgebaut und ein wichtiger Durchgang zum Marktplatz geschaffen werden. Lange trug uns die Überzeugung, dass es gelingen würde, Investoren für den Standort zu begeistern und so eine weitere Entwicklung des Quartiers aus sich heraus einsetzt. In schrumpfenden Städten ohne Investitionsdruck sind derartige Prozesse jedoch keine Selbstläufer. Weitere Aktivierungsmaßnahmen und -hilfen waren und sind notwendig. Mit Beteiligung am ExWoSt-Modellvorhaben war es erklärtes Ziel, zu übergreifenden Aktivierungsstrategien im Quartier zu finden und die Umnutzung von Schlüsselobjekten, wie der denkmalgeschützten und seit über 20 Jahren brachliegenden Brauerei Schade und angrenzender Wohn- und Bürogebäude, zu initiieren und zu unterstützen.

So wurde in gemeinsamer Abstimmung von Eigentümern, Planern und Stadtverwaltung eine tragfähige Quartiersstrategie erarbeitet, die am 17. Dezember 2014 der Stadtrat beschlossen hat. Akteure im Quartier wie die Volksbank und die DWG

waren durch Kooperationsvereinbarungen zur Zukunft ihrer Gebäude am Modellvorhaben beteiligt. Es wurden Werkstätten durchgeführt, gemeinsam mit Fachexperten und Hochschulen Lösungsansätze gefunden und auch öffentlich informiert, nicht zuletzt im STADTSCHAUFENSTER in der Ratsgasse. Federführend steuerte das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste das Vorhaben, koordinierend unterstützt von der complan Kommunalberatung GmbH.

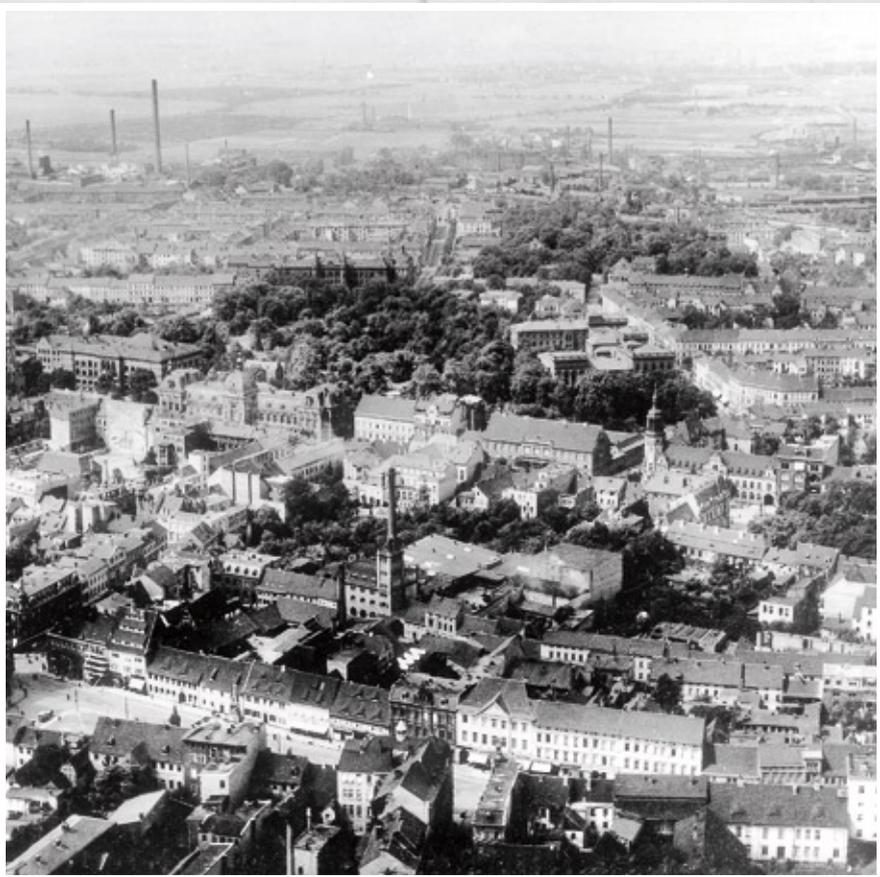
Für die ehemalige Brauerei Schade konnten im Rahmen von ExWoSt die Gebäudesubstanz, Verkehrswert und Nachnutzungsoptionen geklärt werden. Im Ergebnis der Erfahrungen der letzten Monate und Jahre reifte bei mir und in der Stadt der Beschluss, selbst dieses hoch interessante Grundstück zu kaufen, herzurichten und zu entwickeln. Die Gespräche mit Eigentümern sowie potenziellen Investoren stimmen uns hoffnungsvoll, dass der eingeschlagene Weg der richtige ist.

ExWoSt hat uns in die Lage versetzt, konzentriert weiter an der Erfüllung eines lang gehegten Wunsches zu arbeiten: das „Quartier Lange Gasse“ endlich in das Leben der Innenstadt zurückzuholen. Gemeinsam sind wir diesem Ziel einen großen Schritt näher gekommen.



Joachim Hantusch
Beigeordneter für Wirtschaft und Stadtentwicklung

QUARTIER LANGE GASSE

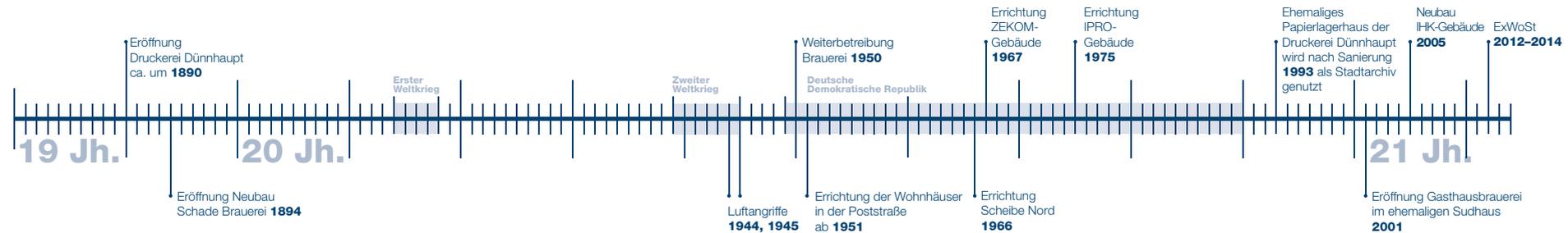


Quartier Lange Gasse: Luftbild von 1927, Blick nach Westen



Luftbild 2012, Blick nach Südosten

Quartier Lange Gasse – Entwicklung im Überblick



Das Dessauer Quartier um die Lange Gasse zählt stadtgeschichtlich zu den ältesten Bereichen der über 800 Jahre alten und früheren Haupt- und Residenzstadt des Fürsten- und späteren Herzogtums Anhalt-Dessau bzw. Anhalt. Mitten im Herzen der Stadt gelegen fand sich hier über lange Zeit ein Ort, wo einfache Leute wohnten, ihrem Handwerk nachgingen und an dem über Generationen hinweg Bier gebraut wurde. Die Häuser der überwiegend kleinteilig bebauten, langgestreckten Straße wurden jedoch wie insgesamt 80 Prozent des historisch gewachsenen Stadtzentrums im Zweiten Weltkrieg während schwerer Bombenangriffe der Alliierten zerstört.

Mit dem Wiederaufbau gelang im Quartier und in der Dessauer Innenstadt nur bedingt, die gewachsenen Stadtstrukturen und die traditionelle Architektur wieder herzustellen. Neue Verkehrsachsen und Gebäudezeilen schufen nach dem Krieg eine dringend notwendige Infrastruktur, zugleich aber zerlegten sie den Stadtkern in neue Bereiche. Das alte Stadtbild Dessaus, die alten Sichtachsen und Wegeverbindungen gingen weitgehend verloren.

Deutlich ablesbar ist das schwierige Erbe des Zweiten Weltkrieges im Bereich der Langen Gasse noch heute. Zwar wurden die Ränder des Quartiers wieder bebaut, unter anderem in den 1950er Jahren mit den Häuserzeilen in der Zerbster Straße, der Kavallerstraße und der Poststraße sowie in den 1960er Jahren mit dem Wohngebäude der Scheibe Nord und dem Bürogebäude des VEB Zementkombinat Dessau (ZEKOM), heute Volksbank in der Ratsgasse. Dagegen entwickelte sich das Innere der früheren Gasse nicht.

Lange Zeit prägte die Brauerei Schade das Quartier um die Lange Gasse. Noch bis zum Anfang der 1990er Jahre wurde in den Gebäuden gebraut oder zumin-

dest Getränke abgefüllt. Ungenutzte Teile verfielen nach und nach – mit negativer Auswirkung auf die Quartiersentwicklung. Heute sind vor allem das ehemalige Papierlagerhaus der einstigen Druckerei Dünnhaupt, heute Stadtarchiv, und das ehemalige Sudhaus, heute die Gasthaus-Brauerei „Zum alten Dessauer“, intakte historische Zeugen.

Die Stärkung der Innenstadt ist ein erklärtes Ziel im Leitbild Dessau-Roßlau. Der Bereich um die Kavallerstraße, Ratsgasse und Zerbster Straße soll als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum entwickelt werden. Zur Entwicklung und Belebung des „Quartiers Lange Gasse“ trugen bereits ab dem Jahr 2000 verschiedene Maßnahmen bei. Neben Gebäudesanierungen wurde auch neu gebaut. 2005 eröffnete das Bildungszentrum der Industrie- und Handelskammer. Zudem wurde das Quartier besser erschlossen. Straßen wurden saniert sowie ein wichtiger Durchgang von der Zerbster Straße geschaffen.

Land und Bund unterstützen diese Entwicklungen durch Fördermittel aus den Programmen der Städtebauförderung sowie des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt). So war das „Quartier Lange Gasse“ von 2012 bis 2014 ein Modellvorhaben im Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“. Ziel war es, die Funktionsvielfalt und die städtebauliche Gestaltung des Quartiers zu verbessern und mit Aktivierungsstrategien und Maßnahmen Impulse für Grundstückseigentümer zu setzen, städtebauliche Missstände zu beseitigen und weitere Investitionen in das Quartier zu lenken. Mit den Ergebnissen des ExWoSt-Modellvorhabens ist die Stadt Dessau-Roßlau große Schritte vorangekommen, um das „Quartier Lange Gasse“ so zu gestalten, dass es in der Zukunft wieder seiner innerstädtischen Lage gerecht werden kann.

QUARTIER LANGE GASSE



Brauerei Schade Dessau

Braugerechtsame seit 1548



Das Quartier vor 1944

„Die lange Gasse war eine der alten Straßen im Stadtkern von Dessau. Das war aber auch das einzige, was sie mit den anderen sich um den „Großen Markt“ und den – in Wirklichkeit größeren „Kleinen Markt“ gruppierenden – weit ansehnlicheren Straßen gemein hatte. In den meist niedrigen, uneinheitlichen und etwas windschief in der Reihe stehenden Häusern der Langen Gasse, die – in leichten Krümmungen verlaufend – die nach der Zerbster Straße und dem Kleinen Markt führende Rathausstraße und die gleichfalls in die Zerbster Straße mündende Poststraße verband, wohnten fast nur einfache Leute. Einige Handwerker hatten sich dort sesshaft gemacht. Aber es gab in der Straße keinerlei geschäftliches Leben. Ja, die Lange Gasse war wohl eine der stillsten Straßen der Stadt. Zwar versäumten es die Männer, die regelmäßig zur Sommerzeit mit ihrem ununterbrochenen Ruf ‚Heidelbeeren! Heidelbeeren!‘ die Dessauer Hausfrauen zum Ankauf der in der nahen Oranienbaumer Heide gesammelten Blaubeeren anzulocken versuchten, nicht, mit ihren Wägelchen auch in der Langen Gasse einen Besuch zu machen. Aber sonst wurde die Straße vom Verkehr gemieden. Das lag wohl nicht nur an ihrem holprigen Pflaster, sondern mehr noch daran, dass sie als Durchgangsstraße ohne Bedeutung war.“

So beschrieb Fritz Hesse, Oberbürgermeister der Stadt Dessau 1918 bis 1933 sowie 1945/46, die Lange Gasse in seinen „Erinnerungen an Dessau“. Er musste es wissen, schließlich wurde er hier am 13. Februar 1881 geboren. Nichtsdestotrotz war die Gasse samt ihrer Höfe von geschäftigem Handel und Gewerbe geprägt. Hier hatte die Hofbuchdruckerei C. Dünnhaupt in der Langen Gasse 1 bis 4a ihren Sitz, das Geschäft des Malers Sachse, Malergeschäft in Nr. 4 war hier ebenso zu Haus wie die Spritzenfabrik, Schlosserei, Maschinenbau- und Reparaturwerkstatt sowie Metallgießerei des Emil Kroll, Lange Gasse 4b, die Partiewaren und Stoffrester-Handlung von M. Goedel, Lange Gasse 6, das Bürohaus Lehmann, Lange Gasse 16 an der Ecke zur Rathausstraße, sowie die A. Bolsdorf Wagenfabrik, Hof- und staatliche Lehrschmiede in der Langen Gasse 20, 21. Ein Naturheilbad fand man in Nr. 19, in der Nr. 15 ging man ins Gasthaus Ransch. Die meist nur zweigeschossigen Häuser jedoch überragte die 1833 gegründete und stetig erweiterte Brauerei Schade in der Lange Gasse 5 und 6, 8 bis 14. Sie bildete den Nabel des Quartiers und prägte es nachhaltig.

Quelle: Fritz Hesse Von der Residenz zur Bauhausstadt – Erinnerungen an Dessau, im Selbstverlag Dr. Wolfgang Hesse, 2. Auflage, Bonn 1990, S. 5-6



QUARTIER LANGE GASSE



Lange Gasse um 1910

Das Quartier vor 1944



Rathausstraße, Blick in Richtung Rathaus



Poststraße, Blick in Richtung Sparkasse



Brauerei Schade, Lange Gasse 5 und 6, 8 bis 14
Gasthaus Ränsch, Lange Gasse 15



Brauerei Schade, Lange Gasse 5 und 6, 8 bis 14



Brauerei Schade, Lange Gasse 5 und 6, 8 bis 14



Druckerei Dünnhaupt Westseite, Papierlager, um 1938/40



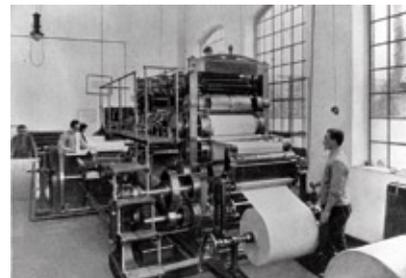
Gasthaus Ränsch, Lange Gasse 15, um 1930



Druckerei Dünnhaupt, Lange Gasse 1 bis 4a
Maler Sachse, Malergeschäft, Lange Gasse 4



Druckerei Dünnhaupt, Lange Gasse 1 bis 4a



Druckerei Dünnhaupt, Lange Gasse 1 bis 4a



Druckerei Dünnhaupt, Lange Gasse 1 bis 4a
Maler Sachse, Malergeschäft, Lange Gasse 4

QUARTIER LANGE GASSE



Kriegszerstörungen 1945 Zerbster Straße Ecke Poststraße

Kriegszerstörungen 1944/45

Während des Zweiten Weltkriegs stand Dessau als Rüstungsmetropole des Deutschen Reiches im Fokus der alliierten Fliegerverbände. Die Junkers Flugzeug- und Motorenwerke als „Waffenschmiede der Luftwaffe“ wurden mehrfach zum Ziel der Angriffe. Die Dessauer Innenstadt wurde erstmals am 28. Mai 1944 getroffen. Schwere Schäden waren in einer Vielzahl von Straßen zu verzeichnen: in der Amalien-, Chapon-, Leopold-, Antoinetten-, Friedrich-, Kavaller-, Johannis-, Wall-, Rathaus- und Schlossstraße, auch in der Zerbster Straße, am Theaterplatz, am Neumarkt – und in der Langen Gasse.¹

Zwei Monate vor Kriegsende, am 7. März 1945, wurde das dichtbesiedelte Stadtzentrum von Dessau jedoch Kernzielgebiet eines nächtlichen britischen Bombenangriffs. 520 Lancaster-Bomber luden 1.700 Tonnen Spreng- und Brandbomben über der Stadt ab.² „Es war ein planmäßiges dichtes Bestreuen der ganzen Stadt vom äußersten Norden bis nahe an die äußerste Südgrenze, vom Westen bis zur Wasserstadt im Osten“, berichtete der Dessauer Stadtarchivar Bernard Heese.¹ Knapp 700 Menschen verloren ihr Leben, 80 Prozent des Innenstadtgebiets wurde zerstört. In der historischen Altstadt waren es rund 97 Prozent der Gebäude. Das Public Record Office London, AIR 24/311, vom 1. April 1945 vermeldete: „Das Zentrum um die Muldbrücke ist ausgelöscht. Das Rathaus ist ausgebrannt, ... Das Fürstenschloss ... ist nunmehr weitgehend niedergebrannt.“¹ Dessaus altes Stadtbild gab es nicht mehr.

Die Lange Gasse, parallel zur Zerbster Straße verlaufend, sowie ihre angrenzenden Straßen und Plätze, gehörte zu den stark zerstörten Bereichen der Bombenangriffe. Kein Haus war hier unversehrt geblieben, die meisten Gebäude der ansässigen Unternehmer und Handwerker waren zerstört. Mit den Abrissen der baulichen Reste in den folgenden Monaten und Jahren und somit dem Verlust ihrer straßenbegleitenden Häuser als Ränder verschwand die einst lückenlos bebaute Lange Gasse – auch zunehmend aus dem Bewusstsein der Stadt: degradiert zu einem Hinterhofquartier mit Brauerei.

1| Götze, Dorothea: Dessau im Aufbau – Stadtentwicklung 1945-1990.

Funk Verlag Bernhard Hein e.K., Dessau-Roßlau 2009

2| <http://de.wikipedia.org/wiki/Dessau>

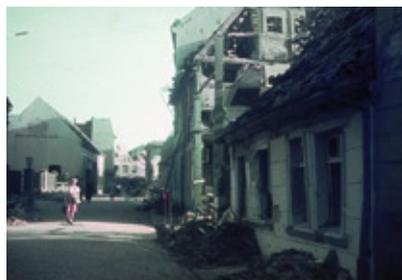
Erste Schäden durch den Bombenangriff am 28. Mai 1944



Blick vom Rathausurm nach Nord-Westen über das Quartier „Lange Gasse“ (Otto Leyse)



Blick vom Rathausurm nach Westen über die Einmündung der Langen Gasse in die Rathausstraße (Otto Leyse)



Einmündung der Langen Gasse in die Rathausstraße (Otto Leyse)

Weitere Zerstörung durch den Bombenangriff am 7. März 1945



Brauerei Schade in der Langen Gasse (Otto Leyse)



Südlicher Teil der Langen Gasse mit Blickrichtung Rathausstraße (Otto Leyse)



Lange Gasse mit Blickrichtung Rathausstraße (links); Brauerei Schade, Lange Gasse (rechts)

QUARTIER LANGE GASSE



Lange Gasse Mitte 50-er Jahre

Entwicklung von 1950 bis 1990

Es war ein Aufbau aus Ruinen, der nach Kriegsende in Dessau begann. Nach den schweren Kriegszerstörungen fehlte vor allem Wohnraum, es war ein „Kampf gegen die Not“. Zwischen 1951 und 1953 entstand das erste Neuaufbauensemble am Kleinen Markt, dem ältesten Teil der Stadt. Dabei orientierte man sich im Wesentlichen an den historischen Baufluchten und gab dem spitz zulaufenden Markt mit der Bebauung seiner konvexen bzw. konkaven Seite wieder erkennbare Ränder. Die neuen Wohngebäude der Zerbster- und Poststraße ließen zugleich ein „Quartier Lange Gasse“ wieder auferstehen. Die Straße „Lange Gasse“ jedoch selbst blieb unbebaut. Eine erste Hinterhofsituation entstand.

1963 bis 1966 wurde die sogenannte Scheibe Nord als achtgeschossiges Wohngebäude mit einer Ladenstraße im Erdgeschoss gebaut (Entwurf: VEB Hochbauprojektierung Halle, Brigade VIII Dessau unter Leitung von Heinz Dietrich). Es gilt als Übergangsbau in der industriellen Fertigungsweise vom Großblock zur „Platte“. Dieser mit 188 Metern Länge seinerzeit einer der längsten Neubaublöcke in der DDR regelte nunmehr den Zugang in die Lange Gasse völlig ab und stempelte das Quartier endgültig zu einem Hinterhof.

Mitte der 1970er Jahre errichtete der VEB Industrieprojektierung (IPRO) im Quartier ein dreigeschossiges Bürogebäude in Stahlskelettbauweise. Aufgrund seiner blau-weißen Leichtmetall-Vorhangsfassade wurde es oft als „Blauer Affe“ bezeichnet.

Die Schade-Brauerei war 1945 enteignet worden. Mit dem Zusammenschluss der ehemaligen Schultheiss Brauerei wurde hier ab 1948 in einem Volkseigenen Betrieb produziert. Mit ihrer baulichen Dimension bestimmte die Brauerei das Quartier der Langen Gasse nachhaltig. In ihren Gebäuden wurde noch bis in die 1970er Jahre Bier gebraut, erst 1974 wurde der Sudbetrieb eingestellt. Danach diente der Standort nur noch als Abfüllstation, der 1991 geschlossen wurde. Im Keller des ehemaligen Lagers wurde Mitte der 1980er Jahre die Gaststätte „Dessauer Bierstuben“ eröffnet.



Quartier Lange Gasse 1952



Scheibe Nord und Romanjuk-Platz Mitte der 1960er Jahre



Musikhaus Olberg in der Zerbsterstraße 1950



Zementkombinat



Wohngebäude in der Poststraße 1980



Gaststätte Dessauer Bierstube (Bernd Helbig)

QUARTIER LANGE GASSE



Blick vom Rathausturm in das Quartier Lange Gasse 1994/95

Entwicklung in den 1990er Jahren

1990, nach der friedlichen Revolution in der ehemaligen DDR und der erfolgten Wiedervereinigung Deutschlands, setzte ein Stadterneuerungsprozess in Dessau ein. In unmittelbarer Nähe des Quartiers der Langen Gasse entwickelte sich die Innenstadt weiter. Leitbauten entstanden, die ein neues Stadtbild formten. So fand für die geplante Erweiterung des Rathauses im Vorfeld 1991 als einer der großen Wettbewerbe ein Realisierungswettbewerb statt. Auf dem ehemaligen Romanjuk-Platz entstand Mitte der 1990er Jahre ein Einkaufszentrum. Und am Schlossplatz wurden bis 1996 der Johannbau als erhaltener Teil des ehemaligen Residenzschlusses rekonstruiert sowie bis 1998 die Schloss- und Stadtkirche St. Marien – ursprünglich Mahnmal für die verheerende Kriegszerstörung – wieder aufgebaut. Heute als Konzert- und Veranstaltungsort genutzt, gilt ihr Wiederaufbau als eine der beeindruckenden Rekonstruktionsleistungen des Landes.

Von diesen Entwicklungen blieb das „Quartier Lange Gasse“ anfangs weitgehend unberührt. Erst Mitte bis Ende der 1990er Jahre zeigten sich sichtbare Veränderungen. Entlang der Kavalierrstraße wurden Gebäude hergerichtet bzw. saniert. Neue Nutzungen konnten für kriegsverschonte und leerstehende Gebäude in der Langen Gasse gefunden werden. Dazu zählt das 1898 errichtete ehemalige Papierlagerhaus der Druckerei Dünnhaupt in der Straßenflucht der historischen Langen Gasse 22. Das Haus mit seiner backsteinroten Fassade und den außergewöhnlichen Rundbogenfenstern wurde instandgesetzt und fungiert seit 1993 als Stadtarchiv Dessaus. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Zudem erfolgte die Beräumung desolater Grundstücke im Quartier. Unter anderem wurden das Maschinenhaus und einige Nebengebäude der 1991 stillgelegten Brauerei Schade sowie leerstehende Gebäude der ehemaligen VEB Industrieprojektierung (IPRO) abgerissen. Diese Maßnahmen trugen maßgeblich zu einem geordneten Bild im Quartier bei. Zwischennutzungen als Parkplatz erfolgten.



Lange Gasse Mitte der 1990er Jahre



Abriss des IPRO-Gebäudes Mitte der 1990er Jahre



Stadtarchiv in der Lange Gasse 22



Stadtarchiv in der Lange Gasse 22, 1999



Ehemaliges Sudhaus der Brauerei in der Langen Gasse, 1998



Lange Gasse 1998

QUARTIER LANGE GASSE



Lange Gasse mit Blick in Richtung IHK Gebäude

Entwicklung zwischen 2000 und 2010

„Pioniere“ im Quartier: Im Juni 2000 wurde mit der Grundsteinlegung der Um- und Ausbau des früheren Sudhauses der Schade-Brauerei begonnen. Das privatwirtschaftliche Vorhaben war ein Signal für die Zukunftsfähigkeit des Quartiers. Seit der Eröffnung der Gasthaus-Brauerei „Zum Alten Dessauer“ 2001 wird in Dessau nicht nur wieder Bier gebraut: Es entstand eine Erlebnistaststätte, die sich großer Beliebtheit erfreut und außerdem Dessaus alte Brauerei-Tradition aufs Beste pflegt.

Als eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Quartiersentwicklung erkannte man die verkehrliche Erschließung und Neugestaltung. Dringender Handlungsbedarf bestand dabei insbesondere in der Langen und der Nante Gasse. 2005 wurde dieser Missstand behoben, Straßen und Fußwege neu gestaltet und straßenbegleitende Bäume gepflanzt. Seitdem ist das Quartier zudem für den Pkw-Verkehr über die Nante Gasse direkt an die Kavallerstraße angebunden.

Mit dem Jahr 2004 öffnete sich ein neues „Tor“ in das Quartier: mit einem langersehnten Durchbruch durch die Wohngebäudezeile der Zerbster Straße als fußläufige sowie Radverbindung vom und zum Kleinen Markt. Entlang dieses neuen Durchganges wurden neue Geschäftsräume geschaffen und der dahinterliegende Freiraum umgestaltet.

Neben der Fassadensanierung der achtgeschossigen „Scheibe Nord“ gab es weitere hoffnungsvolle Entwicklungen: Als Initialvorhaben im Quartier wurde in der Langen Gasse im Jahr 2005 nach nur einjähriger Bauzeit der Neubau des IHK-Bildungszentrums fertiggestellt. Es ist ein Zeugnis für das Bekenntnis der Industrie- und Handelskammer Halle/Dessau zur Dessauer Innenstadt und ihrer angestrebten Wiederbelebung. Die Gesamtheit dieser Schritte trug deutlich dazu bei, das Hinterhofimage der Langen Gasse schrittweise aufzuheben.



Kavallerstraße Richtung IHK-Neubau



IHK-Neubau 2005



Gasthaus zum „Alten Dessauer“ 2012



Durchgang Zerbsterstraße Richtung Lange Gasse 2011

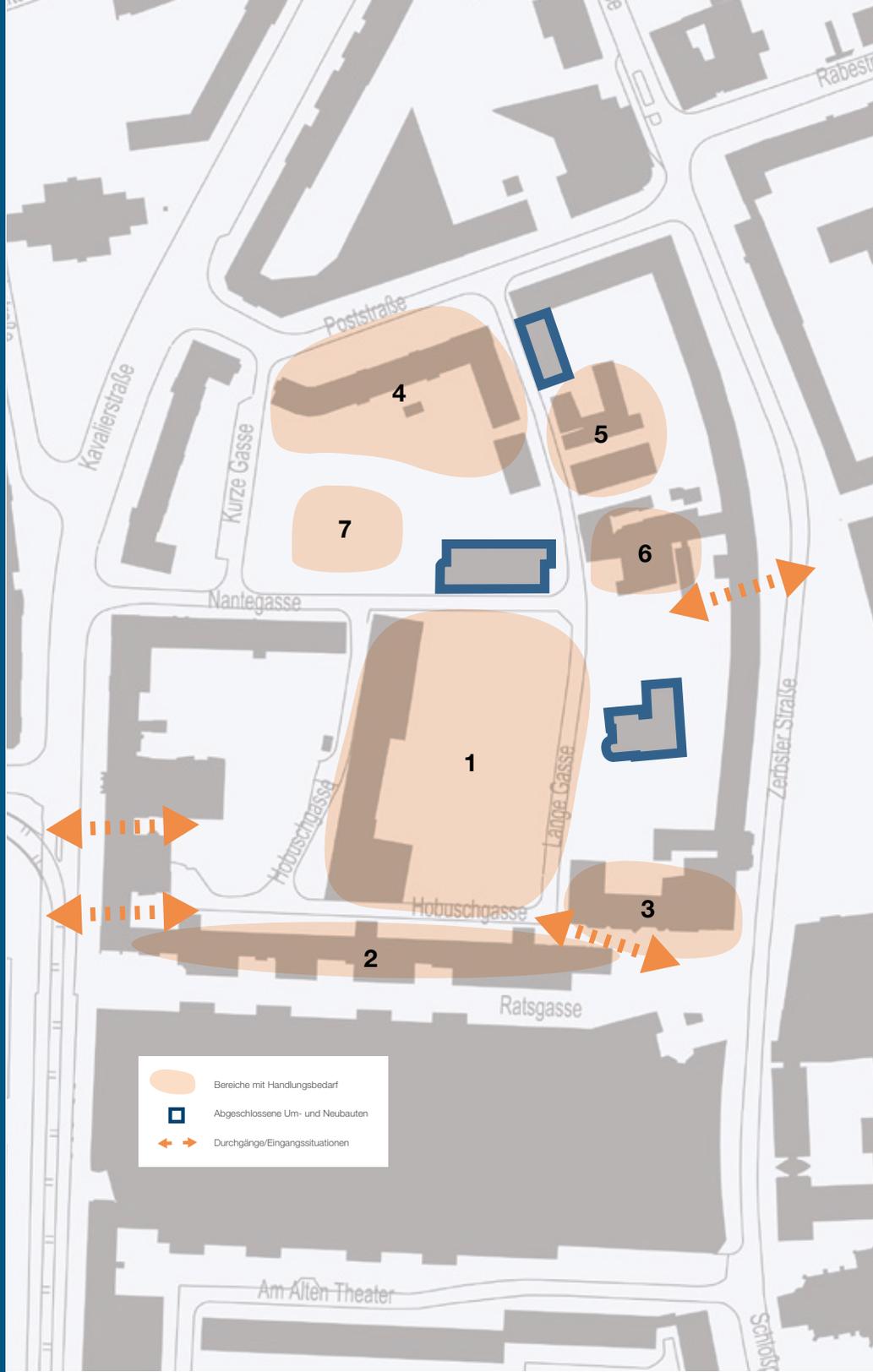


Neugestaltete Fassade Scheibe Nord



Verkehrliche Erschließung und Neugestaltung Lange Gasse 2005

QUARTIER LANGE GASSE



Quartierssituation 2011/2012 – ExWoSt-Beginn

Trotz der ersten Investitionen und Sanierungsmaßnahmen war die Entwicklung entlang der Langen Gasse im Jahr 2011 noch längst nicht abgeschlossen. Nach wie vor wurde das Quartier seiner zentralen Lage in der Innenstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft von Zerbster Straße, Rathaus, Stadtpark und Rathaus-Center nicht gerecht. Als Defizite erwiesen sich

- 1 brachgefallene Industrie- und Gewerbestandorte, insbesondere die Schlüsselimmobilie der Schade-Brauerei
- 2 unzureichende Zugänge zum Quartier im Bereich der Hobuschgasse/Ratsgasse
- 3 unsanierte Bürogebäude
- 4 leerstehende Wohngebäude
- 5 städtebauliche Missstände im Quartier
- 6 ruinöse Bausubstanz mit ihrer Negativwirkung auf den öffentlichen Raum
- 7 mindergenutzte Freiflächen

Das Erscheinungsbild des Quartiers war beeinträchtigt, eine räumliche Struktur kaum erkennbar. Es fehlten Urbanität und attraktive öffentliche Räume. Weitere Maßnahmen waren notwendig. Gleichzeitig bescheinigte der Masterplan Innenstadt dem „Quartier Lange Gasse“ ein hohes Entwicklungspotenzial als „Schlüsselstandort mit der höchsten Priorität“. Man war sich sicher: Durch die Wiederherstellung identitätsstiftender urbaner Strukturen, die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume sowie die Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Nutzungen auf vorhandenen Flächenpotenzialen kann das Quartier weiter aufgewertet werden.

Die Stadt Dessau-Roßlau bewarb sich daher im Jahr 2011 mit dem „Quartier Lange Gasse“ um eine Teilnahme an einem ExWoSt-Modellvorhaben im Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ – und wurde als eines von insgesamt acht Modellvorhaben bundesweit am 12. Dezember 2011 für den Förderzeitraum 2012 bis 2014 bestätigt. Mit dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ unterstützt die Bundesregierung die Entwicklung von Innenstädten und setzt modellhaft das „Weißbuch Innenstadt“ um. Ab 2012 stand die Stadt Dessau-Roßlau für die Zeit von zwei Jahren vor der Aufgabe, mit Akteuren vor Ort und hinzugezogenen Experten Nutzungsoptionen und Aktivierungsstrategien im Quartier zu erarbeiten und die Umnutzung von Schlüsselimmobilien wie die der Schade-Brauerei sowie angrenzender Wohn- und Bürogebäude zu initiieren und zu unterstützen.



Garagen und mindergenutzte Flächen



Gebäude der Volksbank 2014



Leerstehende Wohngebäude



Brauerei Schade

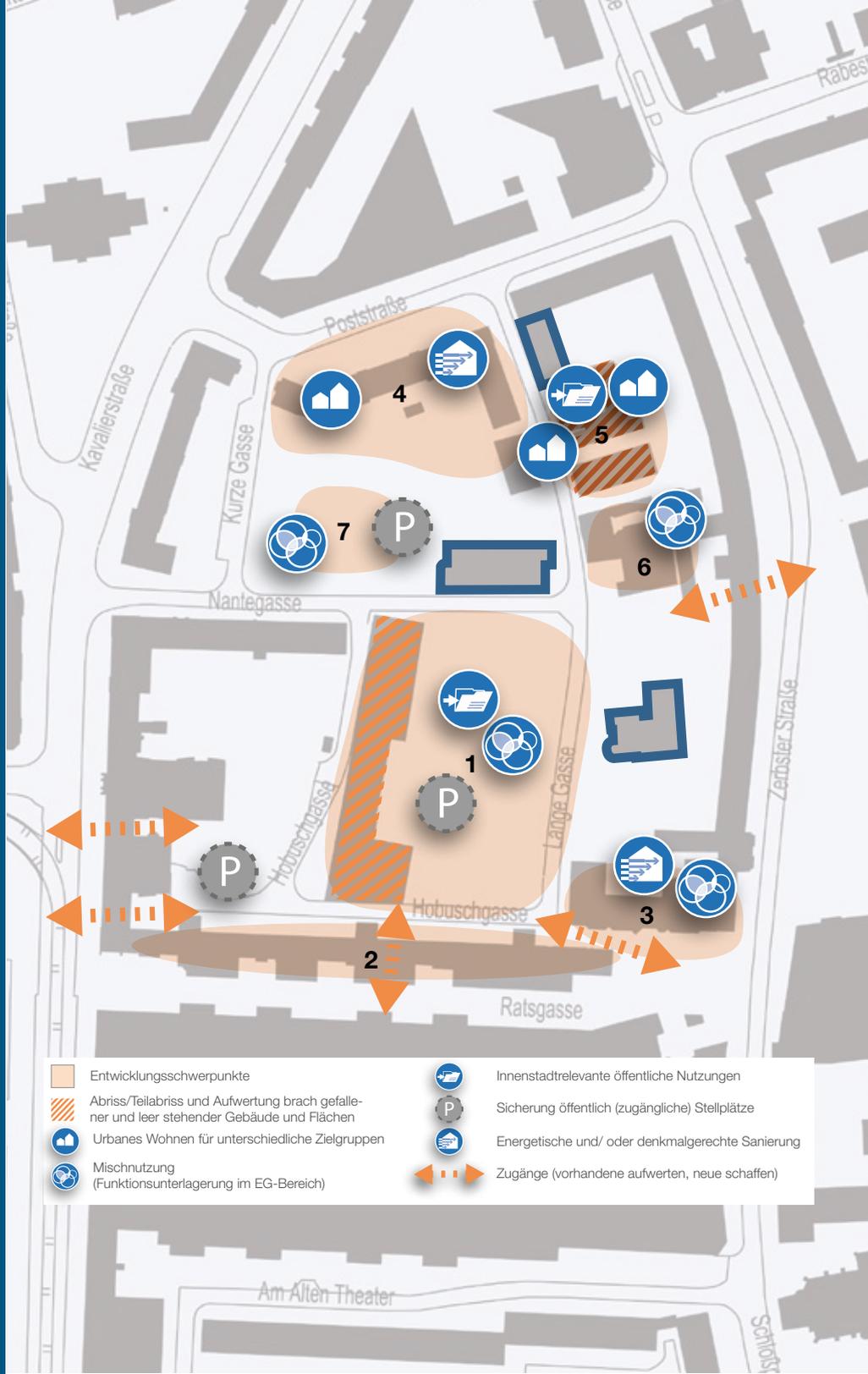


Leerstehende Wohngebäude



Durchgang Scheibe Nord

QUARTIER LANGE GASSE



- | | |
|--|--|
|  Entwicklungsschwerpunkte |  Innenstadtrelevante öffentliche Nutzungen |
|  Abriss/Teilabriss und Aufwertung brach gefallener und leer stehender Gebäude und Flächen |  Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze |
|  Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen |  Energetische und/ oder denkmalgerechte Sanierung |
|  Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich) |  Zugänge (vorhandene aufwerten, neue schaffen) |



ExWoSt-Entwicklungsziele ab 2012

Anknüpfend an die bereits erfolgten Maßnahmen galt es im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens, das „Quartier Lange Gasse“ weiter zu entwickeln – hin zu mehr Urbanität mit identitätsstiftenden Bebauungsstrukturen, einer Vielfalt innenstadtrelevanter Nutzungen und attraktiven öffentlichen Räumen. Dazu schrittweise städtebauliche Missstände und Brachen zu beseitigen, vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen und das Quartier besser in das Umfeld einzubinden, war dabei die klar umrissene Aufgabe. Denn: Mit Gebäudesanierungen und einer Neubebauung von Brachen können städtebauliche Qualitäten geschaffen sowie vorhandene baukulturelle Qualitäten bewahrt werden.

Abgeleitet aus übergeordneten Planungen der Stadt Dessau-Roßlau, wurde von 2012 bis 2013 eine Quartiersstrategie erarbeitet, die die Revitalisierung von Schlüsselstandorten als Ziel definiert sowie Umnutzungs- und Aufwertungsmaßnahmen beschreibt. Damit sollten gezielt Impulse für die Entwicklung des „Quartiers Lange Gasse“ gesetzt werden.

Entwicklungspriorität haben die Schwerpunkträume:

- 1 Schadebrauerei,
- 2 öffentlicher Raum Hobuschgasse/Rückseite Scheibe Nord
- 3 Standort Volksbank

Weitere Schlüsselstandorte und -initiativen sind:

- 4 Wohnungen im Denkmal
- 5 Standort Stadtarchiv
- 6 Freifläche zwischen Lange Gasse und Zerbster Straße
- 7 Potenzialfläche IHK-Grundstück.

Mit neuen Nutzungen auf dem Gelände der Schade-Brauerei – wie etwa öffentliche Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Freizeit & Kultur sowie Dienstleistungen und Gastronomie – wird ein wesentlicher Beitrag zur Vielfalt und Belebung des Quartiers geschaffen. Die Wohnfunktion spielt eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Urbanität. Die Reaktivierung und Aufwertung der Gebäude in der Poststraße 5-11 etabliert moderne Wohnangebote im Quartier.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Qualifizierung der öffentlichen und privaten Räume werden die vorhandenen Freiräume – insbesondere im Bereich Hobuschgasse/Ratsgasse – bedarfsorientiert aufgewertet. Neue und gestaltete Quartierszugänge können zudem die Anbindung an das Umfeld verbessern und mehr Fußgänger- und Kundenströme in und durch die Lange Gasse führen.



Blick vom Gebäude der Volksbank



Scheibe Nord



Gebäude der Volksbank



Leerstehende Wohngebäude



Leerstehende Wohngebäude



Durchgang Zerbster Straße

QUARTIER LANGE GASSE



IHK Bildungszentrum Halle-Dessau in der Lange Gasse

ExWoSt-Vorhaben im Quartier von 2012 bis 2014

Einbindung von Schlüsselakteuren im ExWoSt-Modellvorhaben

Bei der Entwicklung von Quartier und Schlüsselstandorten erarbeiteten Stadtverwaltung, Fachexperten und Politik gemeinsam. Anfang 2013 konnten zwei Schlüsselakteure mit ihren Standorten in das ExWoSt-Modellvorhaben durch Kooperationsverträge eingebunden werden: die Volksbank Dessau mit dem Gebäude in der Ratsgasse 1 und die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mit ihrem Wohngebäude an der Poststraße / Lange Gasse. Zudem gelang es, die Eigentümerin der ehemaligen Brauerei Schade zur Zusammenarbeit zu bewegen.

Impulse und Aktivierungsmaßnahmen im ExWoSt-Modellvorhaben

Von 2012–2014 konnten wichtige Impulse für die Belebung des Quartiers gesetzt und erste Aktivierungsmaßnahmen realisiert werden. Dazu wurden Gutachten erstellt, Werkstätten durchgeführt, Fördermittel hierher gelenkt und per Stadtratsbeschluss künftige Maßnahmen festgesetzt. Beispielsweise konnte die Gebäudesubstanz der ehemaligen Brauerei Schade begutachtet, Nutzungsoptionen geklärt und Maßnahmen mit der Eigentümerin abgestimmt werden. Die Dessauer Volksbank wurde mit einer Fachwerkstatt zur Entwicklung ihrer Immobilie und die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH bei der Sanierung ihres leerstehenden Wohngebäudes an der Poststraße / Lange Gasse unterstützt.

Beteiligung von Schülern und Studenten im ExWoSt-Modellvorhaben

Studierende der Hochschule Anhalt beschäftigten sich im Jahr 2012 mit dem Gebäude der Volksbank Dessau. Im Ergebnis standen Gestaltungsvorschläge auch für die Verstetigung von Zwischennutzungen im Erdgeschoss. Beispiele sind das Stadtschaufenster oder der Vorort-Laden der Hochschule Anhalt. Am Gymnasium Philanthropinum wurden 2013 das „Quartier Lange Gasse“ und die leerstehende Schade-Brauerei in den Kursen Architektur und Medienkunst thematisiert. Die Zeichnungen, Ideen und Fotoarbeiten waren im Abschluss für die Öffentlichkeit im Stadtschaufenster ausgestellt. Im Frühjahr 2014 erarbeiteten Studierende der Beuth Hochschule für Technik Berlin städtebauliche Lösungen und neue Nutzungen für die Scheibe Nord und die Aufwertung des umgebenden öffentlichen Raums. Weitere Studierende dieser Hochschule setzten sich im Sommer 2014 in einem Wettbewerb mit der Aufgabe „Wohnhäuser mit Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss“ auseinander. Im Mittelpunkt standen die Schlüsselstandorte im Bereich IV und Bereich V an der Langen Gasse.



Projektraum Vor Ort



Projektraum vor dem Vor-Ort-Laden



Entwurf Burak Camgöz und Naro D. Goller



Entwurf Burak Camgöz und Naro D. Goller



Entwurf Karoline Engellandt und Sophie Frank



Entwurf Karoline Engellandt und Sophie Frank

QUARTIER LANGE GASSE



ExWoSt-Aktionen im Quartier von 2012 bis 2014

Information und Projektraum vor Ort – das Stadtschaufenster

Über verschiedene Foren und Aktionen wurde über das Modellvorhaben informiert. Als Beispiele sind eine Plakatausstellung zum Quartier Lange Gasse und der Interviewfilm mit den Gebrüdern Schade zu nennen. Seit 2013 wird in der Ratsgasse 1 ein Raum als Stadtschaufenster für Informationen und Ausstellungen zum „Quartier Lange Gasse“ sowie zur Stadtentwicklung genutzt. Vieles konnte seither durch die Schaufenster öffentlich und für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt sichtbar gemacht werden. Für interessierte Bürgerinnen und Bürger ist der Raum einen Tag in der Woche geöffnet.

Innovationen für das Quartier – Stadtumbautour 2012

Die traditionelle Stadtumbautour am 22. September 2012 stand im Zeichen des „Quartiers Lange Gasse“ und einer Sammlung innovativer Ideen für dessen weitere Entwicklung. 40 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich an der Fahrradtour durch die Stadt. Im Vorort-Laden wurden im Anschluss Möglichkeiten diskutiert, abgewogen und reflektiert, zudem ein Film mit dem Interview der Gebrüder Schade, Nachfahren des Besitzers der alten Schade-Brauerei, gezeigt.

„Tag der offenen Tür“ – das Schlüsselobjekt der DWG

Zum „Tag der offenen Tür“ der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft am 19. April 2013 kamen über 300 interessierte Dessauer in die Poststraße 5 und informierten sich über den geplanten Umbau der Gebäudezeile. Bis zum 3. Mai 2013 konnte an einer Befragung zu Wohnpräferenzen teilgenommen werden. Eine Zielgruppenanalyse für zeitgemäße Wohnangebote liegt nun vor.

Ergebnisse und Chancen – Abschluss des ExWoSt-Modellvorhabens

Unter dem Titel „Innovationen für die Dessauer Innenstadt“ diskutierten auf der Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Modellvorhabens „Quartier Lange Gasse“ am 6. November 2014 Fachexperten, Politik, Akteure und Multiplikatoren der Stadtentwicklung zu den Perspektiven des innerstädtischen Areals, seinen Chancen und Möglichkeiten, aber auch den weiteren Aufgaben zur weiteren Entwicklung und Belebung. In einer Begleitausstellung wurden Entwicklungen, Maßnahmen und Projekte im „Quartier Lange Gasse“ präsentiert.



Projektraum im Vor-Ort-Laden



Stadtumbautour 2012



Beirat für Stadtentwicklung 2013



Tag der offenen Tür, Poststraße 2013

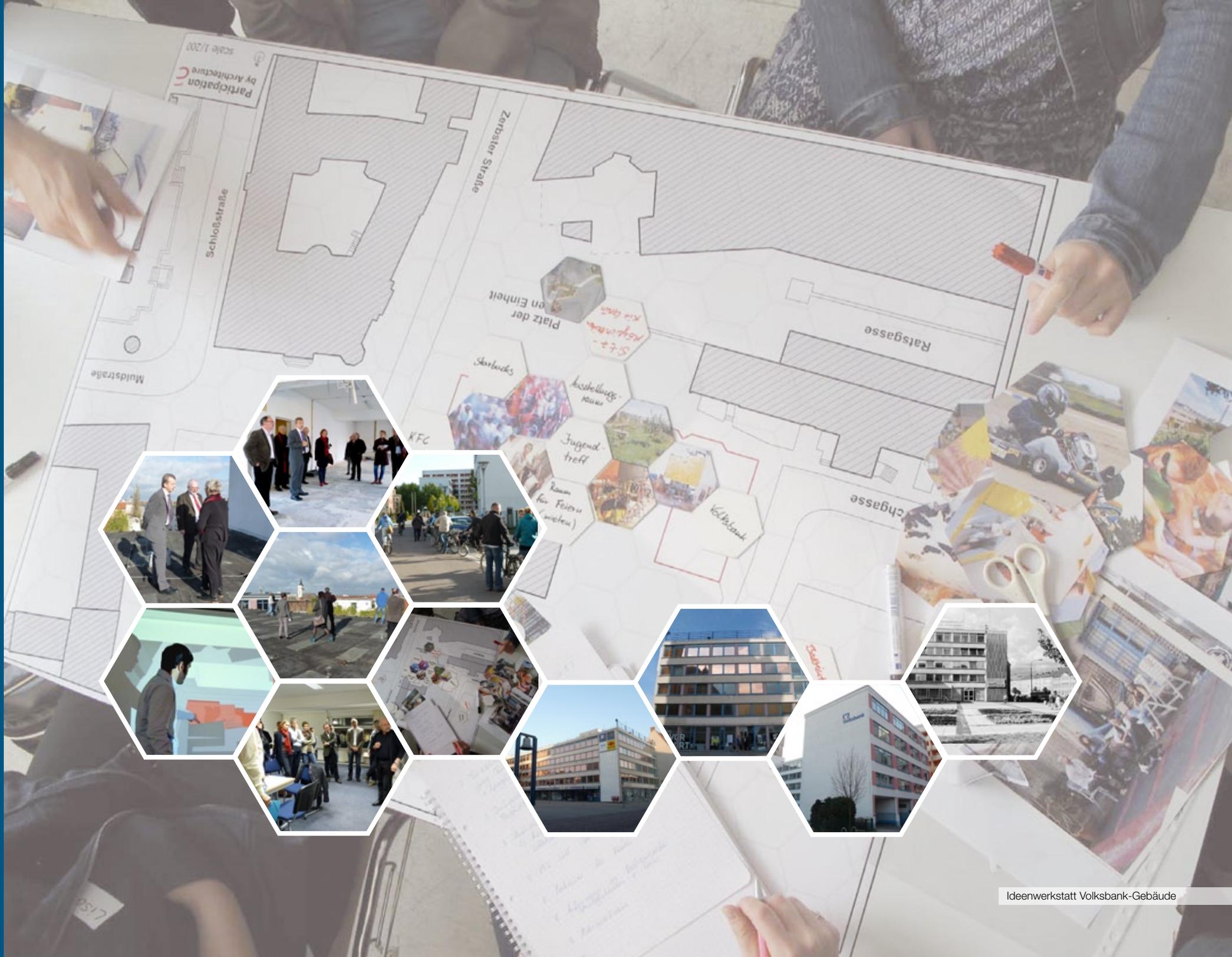


Veranstaltung „Innovation für Dessauer Innenstadt“
6.11.2014 im Gebäude der IHK



Veranstaltung „Innovation für Dessauer Innenstadt“
6.11.2014 im Gebäude der IHK

QUARTIER LANGE GASSE



ExWoSt-Projekt Gebäude der Volksbank Dessau ab 2013

Eines der Schlüsselobjekte im „Quartier Lange Gasse“ ist das Gebäude der Volksbank Dessau. Es befindet sich an der Ecke von Ratsgasse und Zerbster Straße und bildet die Raumkante zum angrenzenden Platz der Deutschen Einheit. Das ehemalige Verwaltungsgebäude des VEB Zementkombinat Dessau (ZEKOM) aus den 1960er/1970er Jahren bildet ein „Scharnier“ zwischen Marktplatz und dem dahinter liegenden Quartier.

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens „Quartier Lange Gasse“ wurde die Entwicklung dieses Standortes zusammen mit dem Eigentümer thematisiert und unterstützt.

In einer Ideenwerkstatt von fünf eingeladenen Architekturbüros wurde im November 2013 ein breites Spektrum an kreativen Lösungsansätzen zur baulichen und räumlich-funktionalen Umgestaltung des Gebäudes der Volksbank und dessen städtebaulicher Einordnung gefunden. Deren Kommunikation und Diskussion war der Kern der Ideenwerkstatt. Neben Vertretern aus der Stadtverwaltung und dem Vorstand der Volksbank waren auch Mitglieder des Gestaltungsbeirates Dessau-Roßlau eingeladen, um gemeinsam die Ideen zu diskutieren.

Die Entwurfsergebnisse der fünf Teams unterstreichen das Entwicklungspotenzial des Gebäudes der Volksbank, das von dem Erhalt seiner Kubatur bis hin zur Überformung mit Teilrückbau reicht. Die städtebauliche Einbindung des Gebäudes könnte – wenn gewollt – auf andere Art und Weise erfolgen, der umliegende Freiraum dazu umgestaltet und eine neue Eingangssituation geschaffen werden.

Mit der Ideenwerkstatt wurde ein wichtiger Schritt zur Entwicklung von innerstädtischen Schlüsselimmobilien im Quartier getan. Neue Impulse konnten für kommende Planungen gesetzt und kommende Aktivierungsstrategien vorbereitet werden. Eine mögliche Sanierung und Umgestaltung des Gebäudes der Volksbank könnte eine deutliche Initialwirkung für weitere Investitionen im Quartier auslösen.



arc architekturkonzept



gaudlarchitekten GmbH



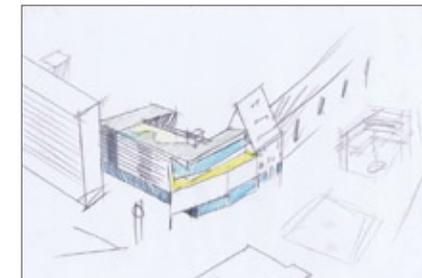
REINER BECKER ARCHITEKTEN



Steinblock Architekten Magdeburg



ARGE bankertsommer und Brosig+Mengewein, ARCHITEKTEN BDA



ARGE bankertsommer und Brosig+Mengewein, ARCHITEKTEN BDA

QUARTIER LANGE GASSE



Projekte der DWG ab 2014

„Junges Wohnen“ in der Hobuschgasse

Erstmalig setzte die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG) im Jahr 2014 ein Vorhaben für Studenten und junge Erwachsene der Stadt um. Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Haus Hobuschgasse 1 in direkter Nachbarschaft zum Rathaus-Center, zum Stadtpark sowie Marktplatz konnten im Herbst abgeschlossen werden. Entstanden sind jeweils drei 3-Raum- und drei 1-Raum-Wohnungen, die man gezielt auf die Bedürfnisse junger Leute abgestimmt hat. So gibt es in den großen Wohnungen farbenfrohe Küchen mit großem Kühlschrank sowie Tisch samt Stühlen für gemütliche Runden, im Keller stehen drei moderne Waschmaschinen. Die großen Wohnungen eignen sich ideal für Wohngemeinschaften. Für den Wohnraum mit moderner kleiner Einbauküche und Blick auf den Stadtpark hatten sich bereits zum „Tag der offenen Tür“ viele Interessenten gefunden.

Durchgang in der Hobuschgasse

Im Zusammenhang mit dem neuen Wohnprojekt „Junges Wohnen“ wurde auch der Durchgang in der Hobuschgasse 1 saniert, ästhetisch aufgewertet und mit Beleuchtung ausgestattet. Studenten des Fachbereichs Design der Hochschule Anhalt gestalteten die Wandflächen mit dem Motiv der ‚Zugvögel‘, „weil sie am besten das junge Leben an einem Ort symbolisieren: Ankommen und nach gewisser Zeit weiterziehen“. Die Maßnahme wurde aus den Verfügungsfonds des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ finanziert.

Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben Poststraße 5-11/Lange Gasse 1

Eines der größten Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben der DWG nimmt gegenwärtig in der Poststraße 5-11/Lange Gasse 1 Gestalt an. Das in den 1950er Jahren im Stil der „Nationalen Tradition“ errichtete Wohnhaus steht unter Denkmalschutz, dessen Belange zu beachten waren. Ziel ist es, ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot zu schaffen, das sich an unterschiedliche Zielgruppen, zum Beispiel Senioren, aber auch Familien mit Kindern, richtet. Verschiedene Wünsche von Interessenten fanden Berücksichtigung im Planungsprozess, die vorgeschlagenen Maßnahmen – wie ein gestalteter Hof mit Aufenthaltsflächen und Kinderspielplatz – werden im Bauvorhaben von der DWG umgesetzt. 2016 soll das Bauvorhaben abgeschlossen sein. Das Projekt wird durch die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen des ExWost- Modellvorhabens „Quartier Lange Gasse“ unterstützt.



Poststraße 5 - 11



Gartenansicht Poststraße 5 - 11, Lange Gasse 1



Wohnungsmodernisierung
Gartenansicht Poststraße 5 - 11, Lange Gasse 1



Hobuschgasse 1 mit Durchgang



Hell erleuchteter Durchgang nach der Fertigstellung
in der Hobuschgasse



Wohnung in Hobuschgasse

QUARTIER LANGE GASSE



ExWoSt-Akteure kommen zu Wort

Gemeinsam die Zukunft klären

Manfred Bähr, Vorstandsvorsitzender der Volksbank Dessau-Anhalt eG

„ExWoSt war eine gute Möglichkeit für die Stadt, die Weichen für weitere Entwicklungen im ‚Quartier Lange Gasse‘ finanziell und ideell zu stellen. Manchmal ist es richtig und wichtig, Dritte ins Boot zu holen. Man kennt die alte Weisheit vom Propheten, der nirgends weniger gilt als im eigenen Land.“

Als Kooperationspartner sind wir mit ins ‚ExWoSt-Boot‘ gestiegen, weil man für die Klärung bestimmter Dinge einfach die Zusammenarbeit untereinander braucht. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs zu unserem Gebäude in der Ratsgasse 1 helfen uns bei unseren Entscheidungen. Jeder der fünf erarbeiteten Entwürfe hat interessante Teile, keiner ist jedoch so, dass wir ihn komplett verwirklichen würden.

Gegenwärtig ist die wirtschaftliche Situation für uns nicht für einen Neubau gegeben, das niedrige Zinsniveau macht es schwer, Geld zu verdienen. Es gilt, die richtigen Prioritäten zu setzen. Insofern war das ExWoSt-Modellvorhaben ganz maßgeblich mit unseren guten Hoffnungen begleitet. Nämlich hier in der Klärung der Zukunft des Quartiers weiterzukommen. Daran wird sich unser weiteres Handeln knüpfen: Ob wir mit unserem Eingang vorn auf die Ecke der Zerbster Straße gehen, ob wir umbauen, sanieren – oder Teile neu bauen.“

Für ein lebendiges Stadtquartier

Anja Passlack, Geschäftsführerin der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, DWG

„ExWoSt hat Interessen gebündelt, Prozesse in vielfältiger Form unterstützt und Kommunikation befördert. 2013, im Jahr der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung, erhielten wir auch die erhoffte Fördermittelzusage für die Sanierung unserer leerstehenden Wohngebäude in der Poststraße. Ergebnisse eines ‚Tages der offenen Tür‘ und eines Interessenbekundungsverfahrens im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds flossen in unsere Planungen ein. Wohnungen unterschiedlicher Größe und mit individuellen Grundrisslösungen für verschiedene Altersgruppen entstehen nun ebenso wie ein Erholungsraum im Innern des Quartiers. Statt für Parkplätze wird er für die Gestaltung einer Aufenthaltsfläche samt Grillplatz und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder genutzt werden.“

Ein anderes wichtiges Thema griffen Studierende der Beuth-Hochschule Berlin in einem Workshop auf: der Umgang und die Zukunft der Scheibe Nord sowie die Möglichkeit ihrer Durchlässigkeit zum Quartier. Diese spannenden Ideen reichen jedoch in eine Zukunft, in der die Perspektive der Schade-Brauerei endgültig geklärt sein wird. Erst dann wird eins ins andere greifen und sich die Möglichkeit auf Entwicklung eines lebendigen attraktiven Innenstadtquartiers für Alt und Jung eröffnen. Die Sanierung unserer Wohnbestände im Quartier ist dazu ein wichtiger Schritt.“

STADTSchauFenster

Leitbild

Exkurs

Schulprojekt "Quartier Lange Gasse"
Fotografieren und Ideen zur Umgestaltung

Ideenwerkstatt

STADTSchauFenster

Schulprojekt "Quartier Lange Gasse"
Fotografieren und Ideen zur Umgestaltung

Stadt Dessau-Roßlau
Quartier Lange Gasse
Wohnen - Arbeiten - Lernen

Stadt Dessau-Roßlau
Quartier Lange Gasse
Wohnen - Arbeiten - Lernen

ExWoSt-Akteure kommen zu Wort

Die Zeichen stehen günstig für einen Neuanfang

Heike Apel, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

„Innenstädte haben eine wichtige Schlüsselfunktion für Stadt und Region. Daher begrüßen wir Beteiligungen am ExWoSt-Forschungsprogramm des Bundes, das sich unterschiedlichen Problemlagen widmet. Dessau-Roßlaus Teilnahme am Forschungsfeld ‚Innovationen für Innenstädte‘ stellte mit dem Modellvorhaben ‚Quartier Lange Gasse‘ ein zentrales Projekt ihrer Stadtentwicklung in den Fokus. Ziel war es, mit Aktivierungsstrategien die Hinterhoflage aufzulösen und dem innerstädtischen Bereich neues Leben einzuhauchen.

Die Lange Gasse ist ein ‚alter Patient‘. Mehrfach stand das Quartier im Mittelpunkt städtebaulicher Untersuchungen und Planungen vergangener Jahre. Die aktuelle ExWoSt-Beteiligung hat die Erkenntnis gebracht, dass die lang gehegte Vision einer Umnutzung der Ruine der Schlüsselimmobilie Schade-Brauerei aufgrund ihres baulichen Zustandes und fehlender Investoren unrealistisch ist. Jetzt geht es darum, die Eigentumsfrage abschließend zu klären und zügig nach einem Abriss den Standort für Neues zu öffnen. Darin unterstützt das Land die Stadt, eine Förderung ist im Jahr 2014 bewilligt worden. Man darf gespannt sein, wohin die Entwicklung gehen wird. Hochwertiges Wohnen wäre eine gute Option in Nachbarschaft des IHK-Gebäudes und den sanierten Wohngebäuden der DWG. Nie standen die Zeichen günstiger für einen Neustart, wenn nicht jetzt, wann dann?“

Wir sind mehr als einen Schritt weiter

Ina Zerche, complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

„Durch die Teilnahme am ExWoSt-Modellvorhaben war die Stadt maßgeblich in die Lage versetzt, die Voraussetzungen für die Standortentwicklung der Schlüssel- immobilie der Schade-Brauerei zu schaffen. Gutachten wurden beauftragt – eine Vermessung, ein Schadensgutachten samt Statik sowie ein Wertgutachten –, alle-samt mit wichtigen Erkenntnissen, um mit potenziellen Investoren ins Gespräch kommen zu können und vor allem das Bekenntnis der Stadt zum Standort zu unterstreichen, das wiederum Voraussetzung ist für die mögliche Beantragung von Fördermitteln als Grundlage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Zukunftsmodellen.

Alle Beteiligten trägt die Überzeugung, dass es gelingen wird, diesen Standort aus sich heraus strahlen zu lassen, nicht als weiteren Konsumtempel, sondern mit anderen urbanen Funktionen wie Freizeit, Kultur, Dienstleistung und Gastronomie. Dafür wurde die Quartiersstrategie erarbeitet, die sich aus dem ‚Masterplan Innenstadt‘ ableitet. Im Fazit stellt ExWoSt klar: Der Prozess wird zum Erfolg führen, wenn die Schlüsselakteure, Eigentümer, Nachbarn sowie Stadtspitze und Politik weiterhin konzentriert und fokussiert zusammenarbeiten und ihre Kommunikation pflegen.

Stadt- und Standortentwicklung gelingt nicht von heute auf morgen. Aber mit und durch ExWoSt sind wir mehr als einen Schritt weiter.“



ExWoSt-Akteure kommen zu Wort

Leuchtturm im Quartier

Bärbel Schärff, Geschäftsführerin IHK Bildungszentrum Halle-Dessau

„Es war das Zusammenspiel guter Kräfte, das vor gut zehn Jahren zum Kauf des Grundstücks in der Langen Gasse durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau und zum Bau des IHK Bildungszentrums führte. Unsere Ankunft im neuen Gebäude war ein glücklicher Augenblick und ein deutliches Bekenntnis für die Dessauer Innenstadt, die schon vor 250 Jahren Heimat für die damals gegründete Handelskammer des Herzogtums Anhalt war.

Seit der Eröffnung 2005 sind wir ein Leuchtturm in einem durch die schwere Kriegszerstörung bis heute städtebaulich schwierigen Quartier. Der Neubau hat dort zweifelsfrei einen Impuls gesetzt, die Aus- und Weiterbildungsangebote des IHK Bildungszentrums ziehen zudem jeden Tag Leben in ein noch immer wenig frequentiertes Gebiet. Und unser Haus steht allen offen: So fanden hier u.a. die Auftakt- und Abschlussveranstaltung für das ExWoSt-Vorhaben ‚Quartier Lange Gasse‘ statt, an das wir auch nach dessen Ende große Hoffnungen knüpfen: auf eine zeitnahe Lösung für die Ruine der Schade-Brauerei sowie auf neue Lebendigkeit in unserer unmittelbaren Nachbarschaft, den gegenwärtig sanierten und generationenorientiert umgebauten Wohnhäusern der DWG. Wir freuen uns auf Jung und Alt in der Langen Gasse!“

ExWoSt ist ein Meilenstein

Christiane Jahn, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau

„Die Chronologie offenbart, wie die Stadt immer wieder und auf unterschiedlichen Wegen ab 1990 versucht hat, das ‚Quartier Lange Gasse‘ aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken: erste Rahmen- und Bebauungspläne, eine ExWoSt-Beteiligung als Modellstadt in „Städte der Zukunft“, Gutachterverfahren und Umsetzungsprojekte im Rahmen von URBAN II, Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen, eine EUROPAN- und die IBA-Beteiligung, das INSEK, der Masterplan Innenstadt ... alles Schritte in einem Prozess, in dem eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers unterstrichen und aufs Neue angestoßen wurde.

Es ist in den Jahren viel Energie und Zeit in das ‚Geduldsareal‘ geflossen. Das aktuelle ExWoSt-Ergebnis jedoch ist ein Meilenstein und hat maßgeblich die Erkenntnis bekräftigt, dass es in einer schrumpfenden Stadt wie Dessau-Roßlau nur schwerlich gelingt, einen Investor für den ‚schweren Brocken‘ der Schade-Brauerei zu gewinnen. Eine aktive Zukunftsgestaltung hingegen wird schlussendlich nur möglich, wenn die Stadt Eigentümerin der Schlüsselimmobilie ist. Die im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens ‚Innovationen für Innenstädte‘ finanzierte gutachterliche Arbeit war eine immens wichtige Voraussetzung, um sich nunmehr mit dem Eigentümer über den Erwerb der Schlüsselimmobilie verständigen zu können. Daraus leiten sich die weiteren Schritte ab, die uns im besten Falle davon träumen lassen: Bis zum Jahr des Bauhausjubiläums 2019 im Quartier der Langen Gasse neue Nutzungen und neues Leben initiiert und etabliert zu haben.“

QUARTIER LANGE GASSE



Volksbankgebäude in der Ratsgasse 1

Impressum

Herausgeber

Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste,
Gustav-Bergt-Str. 3, 06862 Dessau-Roßlau

Text

Dipl.-Journalistin Cornelia Heller, Lorenzlust 16, 39128 Magdeburg

Satz & Layout

Boogaloo Graphics, Dipl.-Ing. Jana Conrad, Ruststraße 10, 06844 Dessau-Roßlau

Bildnachweis

Stadtarchiv Dessau-Roßlau: Titelbild, S.2, S.4, S.6, S.8, S.9/1/2/3/4/5/6, S.10, S.11/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11, S.12, S.13/1/2/3/4/5/6, S.14, S.15/1/2/3/4/5/6, S.16, S.17/1/2/3/4/5/6, S.18, S.19/1/2/3/4/5/6, S.21/1/2/3/4/5/6/7/8, S.23/1/3/4/6, S.25/1/3/4/6, S.26, S.27/1/2/3/4/5/6, S.28, S.29/1/2/3/4/5/6, S.30, S.31/4/5/6, S.32, S.33, S.34, S.36, S.37,
Boogaloo Graphics: S.23/2/5, S.24, S.31/1/2/3



ExWoSt

Vorhaben gefördert im Rahmen des ExWoSt Forschungsfeldes „Innovationen für Innenstädte“ durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)



ExWoSt