

ExWoSt-Modellvorhaben
„Quartier Lange Gasse“ in Dessau-Roßlau

Quartiersstrategie



Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes "Innovationen für Innenstädte" durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gefördert und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begleitet.

Auftraggeber: Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege
Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau

Amtsleiterin Christiane Jahn,
Projektleiter Herr Dr. Stahl
fon 0340 204-2061; fax 0340 204-2961
stadtplanung@dessau-rosslau.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Ina Zerche, Ulrike Engelke, Armin Busch, Martina Kleinwächter
fon 0331 20 15 10 ; fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Stand: Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehen	4
2.	Grundlagenermittlung und Situationsanalyse	5
2.1	Bewertung vorhandener Unterlagen	5
2.2	Bestandsaufnahme und -analyse des Quartiers	5
2.2.1	Nutzung und Funktionen	5
2.2.2	Baulicher Zustand und städtebauliche Gestalt	6
2.2.3	Erschließung und Zugänge	7
2.2.4	Freiraumnutzung und -qualität	8
2.2.5	Stellplatznutzung/ ruhender Verkehr	9
2.3	Interessen und Bedarfe der Eigentümer, Nutzer und Anrainer	11
2.3.1	Kurzbefragung zur Stellplatznutzung	11
2.3.2	Interviews mit Eigentümern und Nutzern	12
2.4	Bilanzierung des aktuellen Stellplatzbedarfes	15
2.5	SWOT-Analyse und Handlungsbedarfe	17
3.	Ziele und Strategie	20
3.1	Entwicklungsziele	20
3.2	Umsetzungsstrategie und Maßnahmen	24
	Quellen	28
	Anhang	29

1. Anlass und Vorgehen

Die Innenstadt vom Stadtteil Dessau soll als urbane und lebendige Mitte der Stadt etabliert werden. Das „Quartier Lange Gasse“ ist für die Innenstadt aufgrund seiner zentralen Lage neben Rathaus, Marktplatz und Rathauscenter besonders bedeutend. Das Quartier wird im Masterplan Innenstadt als Handlungsraum A definiert und weist einige Schlüsselstandorte, wie das leerstehende Gebäude der Schadebrauerei auf, die mit höchster Entwicklungspriorität eingestuft sind. Bereits seit Jahren wird das Quartier schrittweise entwickelt. Erste Ergebnisse sind die Ansiedlung der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, die Revitalisierung des Brauhauses „Zum Alten Dessauer“ und die Herrichtung des öffentlichen Raumes von Lange Gasse und Nantegasse und Sanierungen im Gebäudebestand.

Das „Quartier Lange Gasse“ ist von 2012-2014 Gegenstand des ExWoSt-Modellvorhabens „Innovationen für Innenstädte“. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen soll eine Quartiersstrategie entwickelt werden, welche konkrete Maßnahmen und Aktivierungsschritte für Schwerpunktbereiche und insbesondere für die im ExWoSt-Forschungsprojekt definierten Schlüsselobjekte benennt. Das sind die ehemalige Brauerei Schade, das Gebäude der Volksbank Dessau und Wohngebäude der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und zukünftigen Bedarfe an diese Schwerpunkte und an den öffentlichen Freiraum, etwa zur Stellplatzsituation, sollen als Grundlage für vertiefende Studien erfasst werden.

In der Quartiersstrategie werden im ersten Abschnitt aktuelle Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für Innenstadt und Quartier bewertet. Weiterhin dienen eine ausführliche Bestandsaufnahme, eine Kurzbefragung zur Stellplatznutzung sowie vertiefende Interviews mit ansässigen Eigentümern und Nutzern der Darstellung des derzeitigen Ist-Zustandes. Aus einer abschließenden SWOT-Analyse folgt die Ableitung von Handlungsbedarfen bezüglich Nutzung und Funktionen, Stadtbild und Freiräumen sowie Erschließung und Stellplatznutzung. Mit Formulierung von teilträumlichen Entwicklungszielen werden Aktivierungs- und Umsetzungsstrategien und Maßnahmen erstellt.

Die Entwicklung und Vermarktung brachgefallener oder mindergenutzter Flächen und Gebäude in einem nicht optimalen städtebaulichen und urbanen Kontext hat sich mit Blick auf zurückliegende Abstimmungs- und Aktivierungsschritte als langfristige Aufgabe erwiesen. Diese kann schrittweise und in konsequenter Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern gelöst werden.

Die hier vorgelegte Strategie für das „Quartier Lange Gasse“ bildet eine Grundlage für Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung, in den kommunalpolitischen Gremien sowie mit den Fördermittelgebern. Sie ist dabei ein über städtebauliche Entwicklungsvorstellungen hinausgehendes Umsetzungsinstrument, welches

- Maßnahmen und Aktivierungsschritte für das ExWoSt-Modelvorhaben benennt und darüber hinausgehend
- Strategien und Empfehlungen mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont aufzeigt.

Die Quartiersstrategie soll regelmäßig überprüft und an aktuelle Handlungsbedarfe angepasst werden.

2. Grundlagenermittlung und Situationsanalyse

2.1 Bewertung vorhandener Unterlagen

Das „Quartier Lange Gasse“ bildet eines der stadtgeschichtlich ältesten Bereiche der Stadt Dessau-Roßlau. Am Ende des 19. Jahrhunderts wird das Areal als ruhiger Wohnort für einfache Handwerksleute mit zumeist niedriggeschossigen, traufständigen Häusern beschrieben, das sich durch wenig geschäftliches Treiben und nur geringen Durchgangsverkehr auszeichnet. Einziges großes Bauwerk ist die bekannte Schadebrauerei, die das Gebiet weitgehend prägt. Im II. Weltkrieg wird das Viertel wie auch andere große Teile der Stadt Dessau stark zerstört. Lediglich das Hauptgebäude und das Sudhaus der Schadebrauerei sowie der Industriebau in der Langen Gasse (heutiges Stadtarchiv) bleiben erhalten und stehen noch heute im Gebiet. Zwar orientiert sich der Wiederaufbau am alten Stadtgrundriss, trotzdem geht das ursprünglich kleinteilig strukturierte Areal verloren. Heute zeichnet sich das Areal durch ungeordnete Flächen, Hochbauzeilen (Scheibe Nord) und prekäre Altbausubstanzen aus.

Für den Stadtkern und das „Quartier Lange Gasse“ liegen wichtige übergeordneten Planwerke, Konzepte und Gutachten vor, die als Grundlage für die erarbeitete Strategien und künftigen Entwicklungen maßgeblich sind (s. Anhang). Das sind unter anderem das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (2009), das Leitbild Dessau-Roßlau (2011), das INSEK (2013), der Masterplan Innenstadt (2013) und das Quartierskonzept Theaterviertel/Johannisviertel (2009).

In den übergeordneten Planungen und Konzepten wird das Quartier als Impulsgeber bezeichnet, dem hohe Entwicklungschancen zugeschrieben werden. Durch Initial- und Zwischennutzungen, Ansiedlung frequenzstarker Nutzungen (z.B. Einzelhandel und Gastronomie), Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Freiraum sowie bauliche Maßnahmen zur Neuordnung der Baukörper und Schließung von Raumkanten kann das Quartier zu einem belebten und urbanen Innenviertel etabliert werden.

2.2 Bestandsaufnahme und -analyse des Quartiers

Das „Quartier Lange Gasse“ befindet sich in der Innenstadt von Dessau, die als multifunktionaler und identitätsstiftender Kern sowie als Gewerbe-, Kultur-, Versorgungs- und Einzelhandelsstandort profiliert werden soll. Dieses Stadtzentrum von Dessau ist ein Standort mit großem Handlungsbedarf. Neben dem Rathaus-Center als leistungsfähiger Einkaufsmagnet befinden sich viele Billigläden mit mangelnder Warenpräsentation und wenigen Qualitätsangeboten im Stadtkern. Darüber hinaus ist das Zentrum mit dem öffentlichen Personennahverkehr und Auto sehr gut erreichbar.

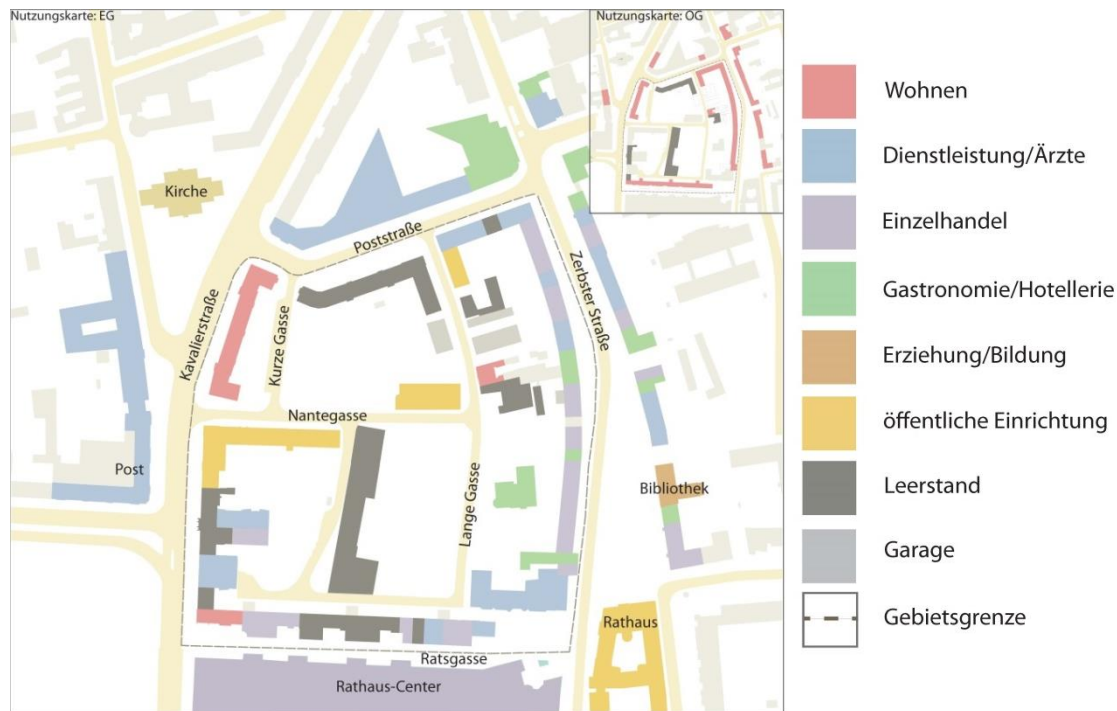
Das „Quartier Lange Gasse“ selbst weist noch immer eine unzureichende urbane Dichte sowie viele städtebauliche Brüche, Brachen und Ruinen auf. Es gilt gleichzeitig als ein Gebiet mit erheblichen Entwicklungspotenzialen. Beispielgebend ist die Schadebrauerei, die derzeit einen massiven städtebaulichen Missstand darstellt, dennoch als Standort Entwicklungspotenzial hat.

2.2.1 Nutzung und Funktionen

Das „Quartier Lange Gasse“ zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe, Bildung und Verwaltung aus. Frequenzstarke Nutzungen wie die IHK und das Gasthaus „Zum Alten Dessauer“ stehen untergenutzten und leerstehenden Gebäuden gegenüber. Die großen Leer-

stände der Schadebrauerei und der Wohngebäude in der Poststraße 5-11, aber auch kleinteilige Leerstände in der Langen Gasse, Kavallerstraße und Ratsgasse dominieren das Areal und lassen das Viertel verlassen und ohne urbane Vitalität erscheinen. Zudem befinden sich nicht innenstadtgerechte Nutzungen, wie Garagen und Nebengebäude, im Gebiet, die den Charakter eines Hinterhofes erzeugen. Die angrenzenden Bereiche hingegen weisen mit einigen zentrenstärkenden Funktionen, wie der Kirche, Bibliothek, Post, dem Rathaus und Rathaus-Center, eine hohe, vielfältige Nutzungsdichte auf.

Bestandskarte Nutzung und Funktion



Quelle: complan Kommunalberatung, 12/2012

Aufgrund der Lage besteht das Potenzial, durch Reaktivierung der leerstehenden Schadebrauerei und minder genutzter Immobilien das Quartier weiter zu beleben, die urbane Vielfalt und Nutzungsdichten zu erhöhen.

2.2.2 Baulicher Zustand und städtebauliche Gestalt

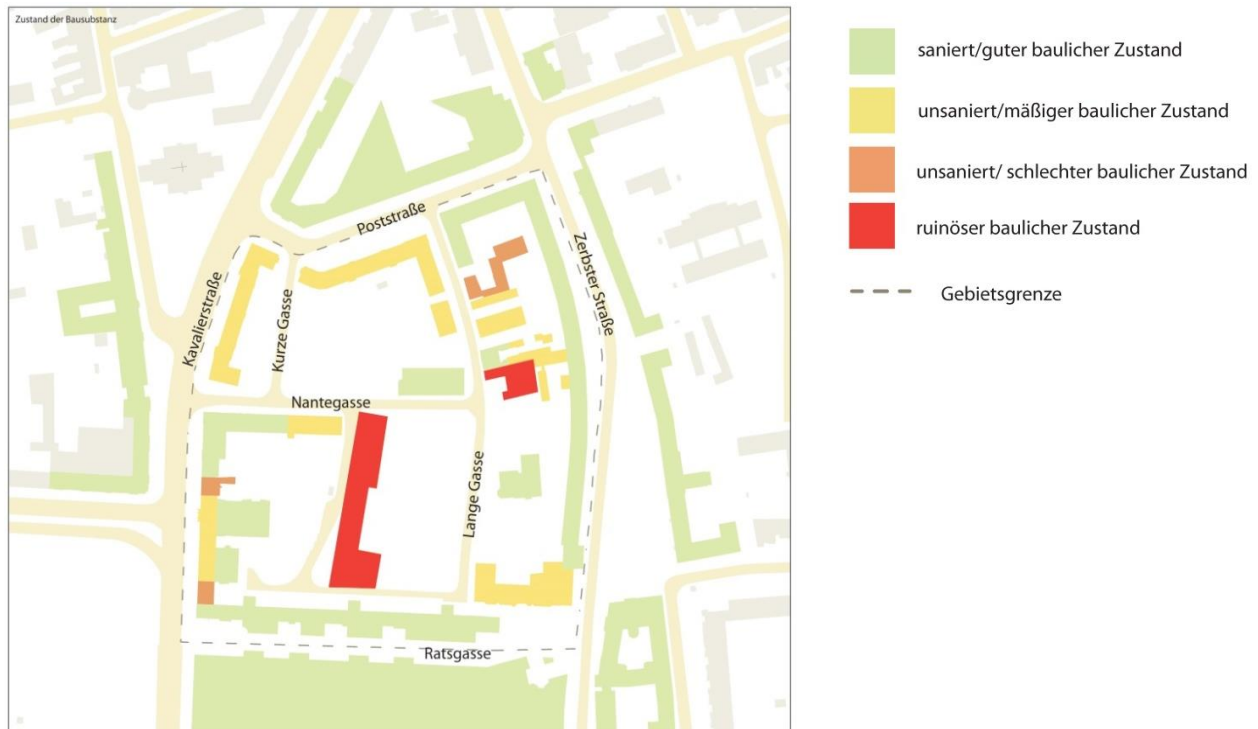
Die Wohngebäude entlang der Zerbster Straße und Ratsgasse sowie einzelne Gebäude in der Kavallerstraße weisen einen guten bzw. sanierten Bauzustand auf. Der Neubau der IHK sowie das Gasthauses „Zum Alten Dessauer“ ergänzen im Gebiet diese Bausubstanzen. Die Wohngebäude im nordwestlichen Bereich des Gebietes mit den dazugehörigen Garagen hingegen sind teil- bzw. unsaniert. Ebenso die Volksbank sowie einzelne Gebäude im südwestlichen Bereich und in der Nantegasse weisen Sanierungsbedarf auf und verfügen über ein unattraktives Erscheinungsbild. Die leerstehenden Gebäude im „Quartier Lange Gasse“ weisen einen enormen Sanierungsrückstau auf und befinden sich zum Teil im ruinösen Zustand.

Die Gebäudesubstanz der Schadebrauerei weist teilweise erhebliche Mängel auf. Dennoch verfügt gerade das südliche Teilgebäude über eine sanierungsfähige Bausubstanz, die jedoch aufgrund des langjährigen Leerstandes zunehmend verfällt, sich mittlerweile in einem schlechten baulichen Zustand befindet und eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung in Frage stellt. Der nördliche Teil weist

einen deutlich besseren Bauzustand mit geringerem Sanierungsaufwand auf, ist aber von der Bau-
substanz weniger wertvoll. Das Gutachten von hänel furkert Architekten von 2013 beschreibt detail-
liert den Sanierungsaufwand der Schadebrauerei und stellt die Kosten eines Abrisses gegenüber.

Diese baulichen Defizite im Zusammenhang mit der niedrigen baulichen Dichte, fehlenden Raumkan-
ten sowie den städtebaulichen Brüchen erzeugen ein ungeordnetes Stadtbild mit introvertiertem
Charakter.

Bestandskarte Baulicher Zustand/ städtebauliche Gestalt



Quelle: complan Kommunalberatung, 12/2012

2.2.3 Erschließung und Zugänge

Die Zugangs- und Erschließungsstraßen Kurze Gasse, Lange Gasse und Nantegasse sind als Tempo-30-
Zonen ausgewiesen. Damit und mit dem Einbahnstraßensystem im „Quartier Lange Gasse“ erscheint
das Gebiet als ruhiges Viertel und bietet günstige Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr.
Die vielen Bus- und Straßenbahnhaltestellen in den umliegenden Bereichen sowie die Fußgängerzone
in der Zerbster Straße fördern den PKW-freien Verkehr im Stadtkern von Dessau und erhöhen die
Aufenthaltsqualität für den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

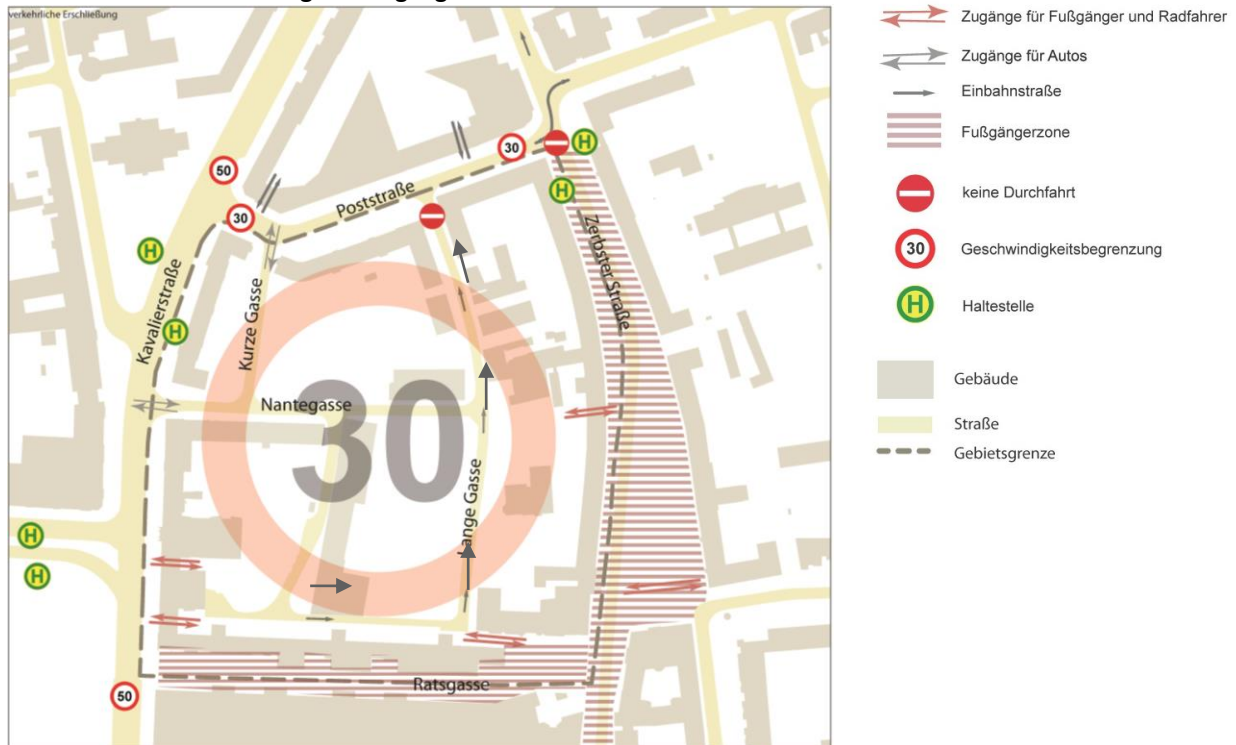
Die einzigen Zufahrtsmöglichkeiten mit dem PKW zum „Quartier Lange Gasse“ befinden sich an zwei
Stellen: am westlichen Ende der Nantegasse sowie am nördlichen Ende der Kurzen Gasse. Die Lange
Gasse und südliche Hobuschgasse sind Einbahnstraßen Richtung Poststraße.

Zur Zerbster Straße, zum Rathaus, Rathaus-Center und zur Ratsgasse ist der Durchgang zu Fuß bzw.
mit Fahrrad möglich. Die Durchgänge weisen unterschiedliche Gestaltungsqualitäten auf. Während
sich der Durchgang an der Zerbster Straße als barrierefreier Zugang offen und sichtbar darstellt, er-
scheint der südwestliche Durchgang an der Kavallerstraße mit Treppen und unattraktivem Ambiente
dunkel und wenig einladend. Der zweite Zugang an der Kavallerstraße wird wegen der versteckten
Lage kaum wahrgenommen. Der Durchgang an der Volksbank ist zwar barrierefrei, wirkt jedoch zwi-

schen der Scheibe Nord und der Volksbank verwinkelt und unscheinbar. Insgesamt kann die Erschließungssituation und die Verknüpfung mit den umliegenden Innenstadtbereichen als unzureichend bewertet werden. Von außen ist das Quartier also nur schlecht wahrnehmbar.

Bei anhaltender Isolierung des Quartiers besteht die Gefahr des Abzugs der vorhandenen Nutzungen. Ebenso ist die Erschließungssituation für Neuansiedlungen unattraktiv.

Bestandskarte Erschließung und Zugänge



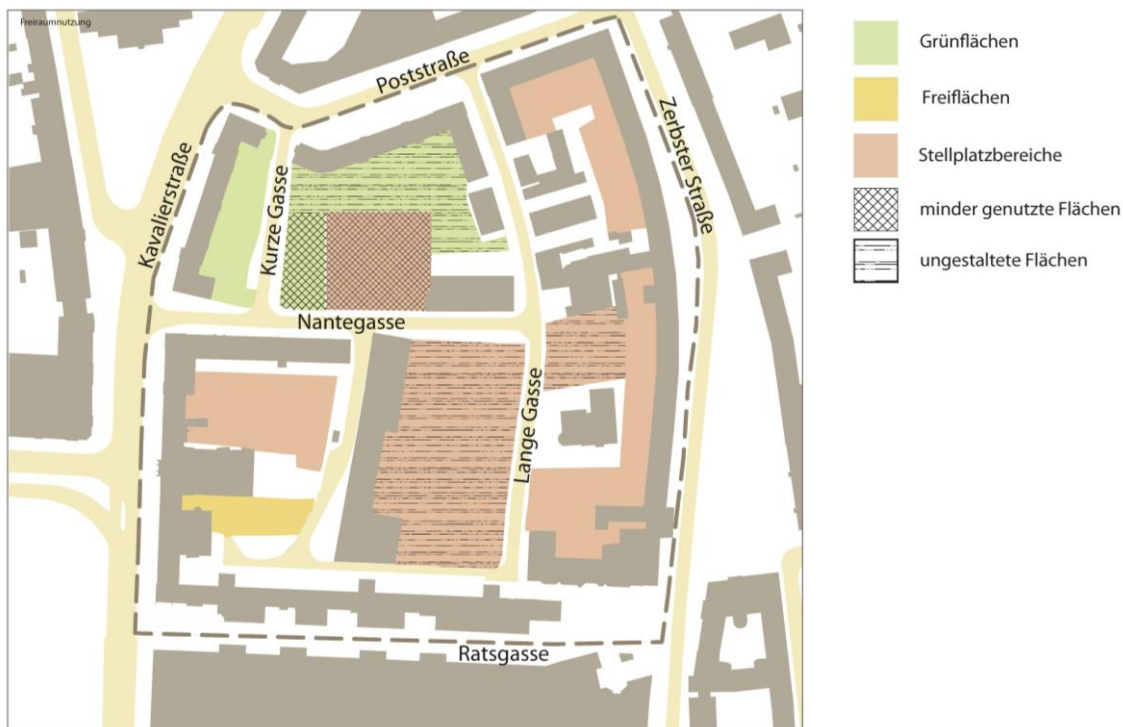
Quelle: complan Kommunalberatung, 12/2012

2.2.4 Freiraumnutzung und -qualität

Die Freiräume im „Quartier Lange Gasse“ werden zum größten Teil als Stellplatzbereiche genutzt. Hinter den Wohnhäusern befinden sich versiegelte und unversiegelte Anwohnerparkplätze. In den zentralen Bereichen des Quartiers dominieren ebenfalls Stellplatzbereiche, die insgesamt ein ungeordnetes Stadtbild erzeugen. Die große Fläche auf dem Gelände der Schadebrauerei macht mit verwildertem Strauch- und Baumbewuchs entlang der Grundstücksgrenzen einen verwahrlosten Eindruck. Die ehemals gestaltete Stellplatzfläche nördlich des Gasthauses „Zum Alten Dessauer“ verstärkt den negativen Anblick und verursacht eine geringe Aufenthaltsqualität. Dem stehen die wohnortnahen Grünflächen mit teilweise Erneuerungsbedarf am nordwestlichen Bereich des Quartiers gegenüber. Im südwestlichen Bereich des Quartiers befindet sich eine Freifläche mit nur mäßiger Qualität. Die Freifläche verfügt über gestaltete Grün- und Versiegelungsflächen ohne Sitzgelegenheiten, sodass der Raum lediglich als Durchgangs- und Kurzaufenthaltsort genutzt wird. Die unbebauten Flächen der IHK stellen mit dem nicht ausgelasteten Parkplatz und der angrenzenden Rasenfläche minder genutzte Flächen dar.

Diese großen Flächen bieten Potenzial für Nutzungsverdichtung und -aufwertung und damit zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes. Es bedarf der Gestaltung und Erneuerung von Freiflächen und Hofbereichen, um deren zunehmende Verwahrlosung und einen weiteren Imageverlust des Quartiers zu vermeiden.

Bestandskarte Freiraumnutzung und -qualität



Quelle: complan Kommunalberatung, 12/2012

2.2.5 Stellplatznutzung/ ruhender Verkehr

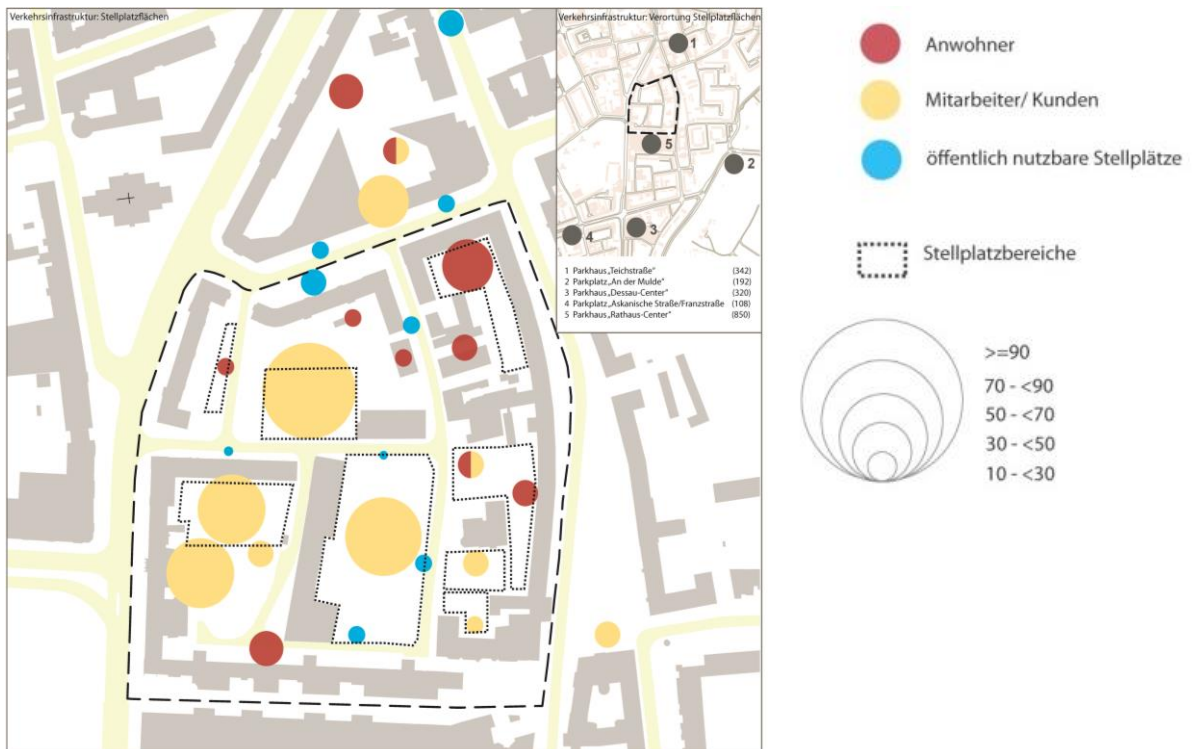
Die großen Stellplatzbereiche im „Quartier Lange Gasse“ bieten eine Vielzahl an Stellplätzen für Anwohner, Mitarbeiter im Gebiet ansässiger und umliegender Unternehmen und Betriebe sowie für deren Kundschaft. Die größten Parkplatzbereiche befinden sich im rückwärtigen Bereich der Kavalierstraße (inklusive einer Tiefgarage), auf dem IHK-Grundstück (inklusive einer Tiefgarage). Diese lediglich für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung gestellten Parkflächen sind, wie die Anwohnerparkplätze und die Garagen der DWG, nicht öffentlich nutzbar. Mitte 2013 wurde den Mietern der Stellplätze auf dem Areal der Schadebrauerei gekündigt. Aktuell findet auf dem Areal keine Zwischennutzung mehr statt.

Parkplätze für die Öffentlichkeit stehen einzig entlang der Quartiersstraßen mit uneinheitlicher monetärer oder zeitlicher Parkraumbewirtschaftung zur Verfügung (s. Tabelle S. 16).

Im direkten Umfeld stellt sich die Parkplatzsituation ähnlich dar. Neben vielfältigen Parkplatzangeboten großer Dienstleister und Betriebe für Mitarbeiter und Kunden ist das öffentliche Parken auf kostenpflichtiges oder zeitlich begrenztes Parken entlang der Straßen begrenzt. Das Rathaus-Center verfügt mit dem integrierten Parkhaus über 850 kostenpflichtige Stellplätze, die jedoch nur innerhalb der Öffnungszeiten des Centers zugänglich sind.

Im weiteren Umfeld jedoch weist die Innenstadt viele Parkmöglichkeiten auf. Der östlich gelegene Parkplatz „An der Mulde“ verfügt über 190 Stellplätze und der südwestlich gelegene Parkplatz „Askanische Straße/ Franzstraße“ über 110 Stellplätze. Das nahe gelegene Parkhaus in der Teichstraße verfügt über ca. 340 Stellplätze. Das südlich gelegene Dessau-Center stellt im eigenen Parkhaus 320 Parkplätze für drei Stunden kostenlos zur Verfügung.

Bestandskarte Ruhender Verkehr



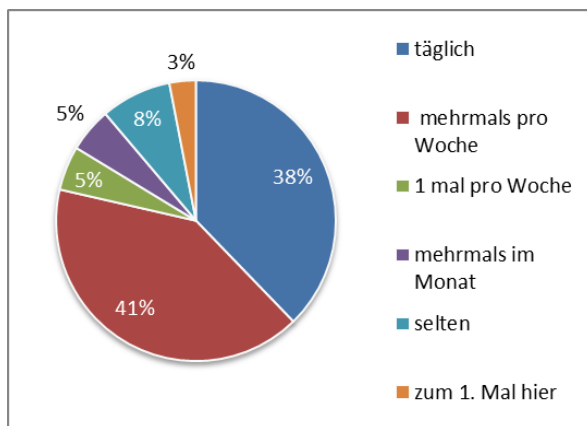
Quelle: complan Kommunalberatung, 12/2012

2.3 Interessen und Bedarfe der Eigentümer, Nutzer und Anrainer

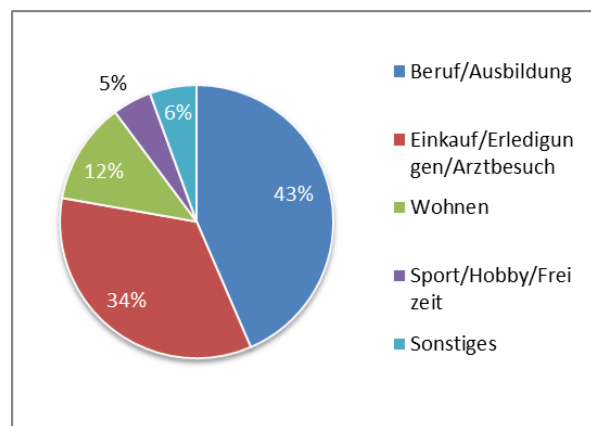
2.3.1 Kurzbefragung zur Stellplatznutzung

Zur Eruierung der Stellplatzsituation und -bedarfe erfolgte eine standardisierte Kurzbefragung im „Quartier Lange Gasse“ im vierten Quartal 2012. An zwei Tagen wurden an drei unterschiedlichen Punkten in der Langen Gasse 98 Passanten über Verkehrsmittelwahl, Grund und Häufigkeiten der Innenstadtbesuche sowie über Stellplatznutzung und Verbesserungswünsche zur aktuellen Stellplatzsituation in der Innenstadt befragt.

Wie oft kommen Sie in die Innenstadt von Dessau?



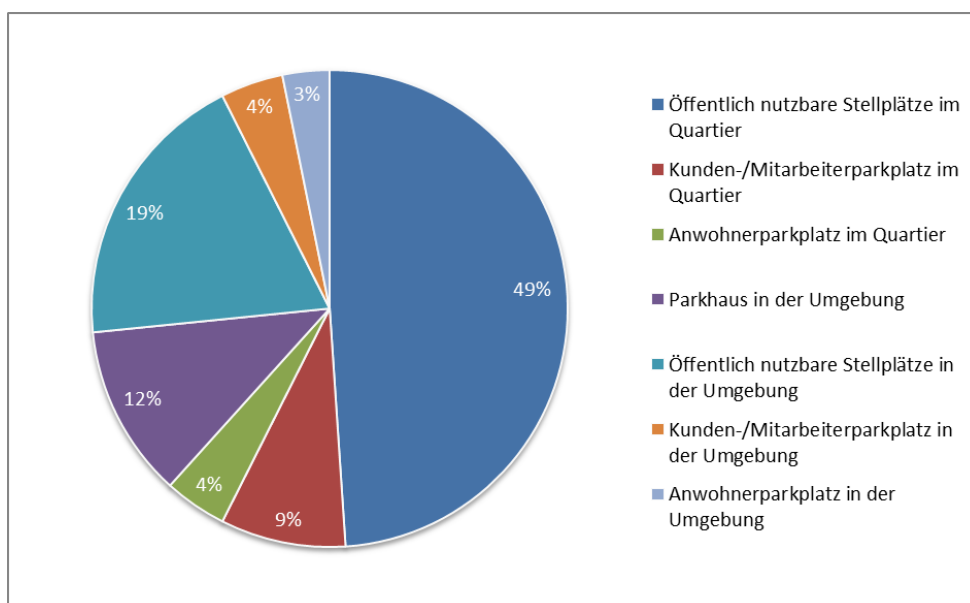
Grund des Aufenthaltes in der Innenstadt?



Quelle: Kurzbefragung, complan Kommunalberatung, 11/2012, n = 98

Fast 80 % der Befragten kommen entweder täglich oder mehrmals pro Woche in die Innenstadt von Dessau. Die restlichen 20 % besuchen die Innenstadt einmal pro Woche oder seltener. Als Grund des Innenstadtbesuches wird am häufigsten, mit 43 %, der Beruf bzw. die Ausbildung genannt. Zweithäufigster Besuchsgrund stellt mit 34 % Einkauf/ Erledigungen/ Arztbesuch dar. Weitere 12 % der befragten Passanten wohnen in der Innenstadt.

Wenn Sie mit dem Auto kommen, wo parken Sie in der Regel?

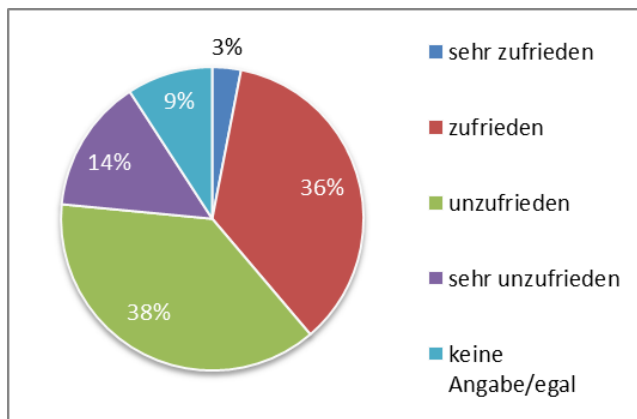


Quelle: Kurzbefragung, complan Kommunalberatung, 11/2012, n = 98, Mehrfachnennungen möglich

Fast drei Viertel der befragten Personen sind an diesem Tag mit dem Auto oder Motorrad in die Innenstadt gekommen. Weitere 21 % waren zu Fuß unterwegs. Mit dem Fahrrad bzw. ÖPNV sind jeweils nur 3 % ins Zentrum gekommen. Über 60 % der Auto- bzw. Motorradfahrer parken in der Regel im „Quartier Lange Gasse“. Die Mehrheit von ihnen parkt zumeist auf öffentlich nutzbaren Stellplätzen (49 %); weitere 9 % parken auf Kunden- bzw. Mitarbeiterparkplätzen und 4 % Prozent besitzen einen Anwohnerparkplatz im Quartier. Fast jeder fünfte Befragte parkt am meisten auf öffentlichen Stellplätzen in der Umgebung. Nur 12 % nutzen die Parkhäuser in der näheren Umgebung.

Über die Hälfte der Passanten ist mit der Stellplatzsituation unzufrieden bis sehr unzufrieden. Dem steht mit weniger als 40 % eine kleinere Gruppe von Befragten gegenüber, die mit dem Stellplatzangebot in der Innenstadt sehr zufrieden bzw. zufrieden sind.

Wie zufrieden sind Sie mit dem Stellplatzangebot?



Quelle: Kurzbefragung, complan Kommunalberatung, 11/2012, n = 98

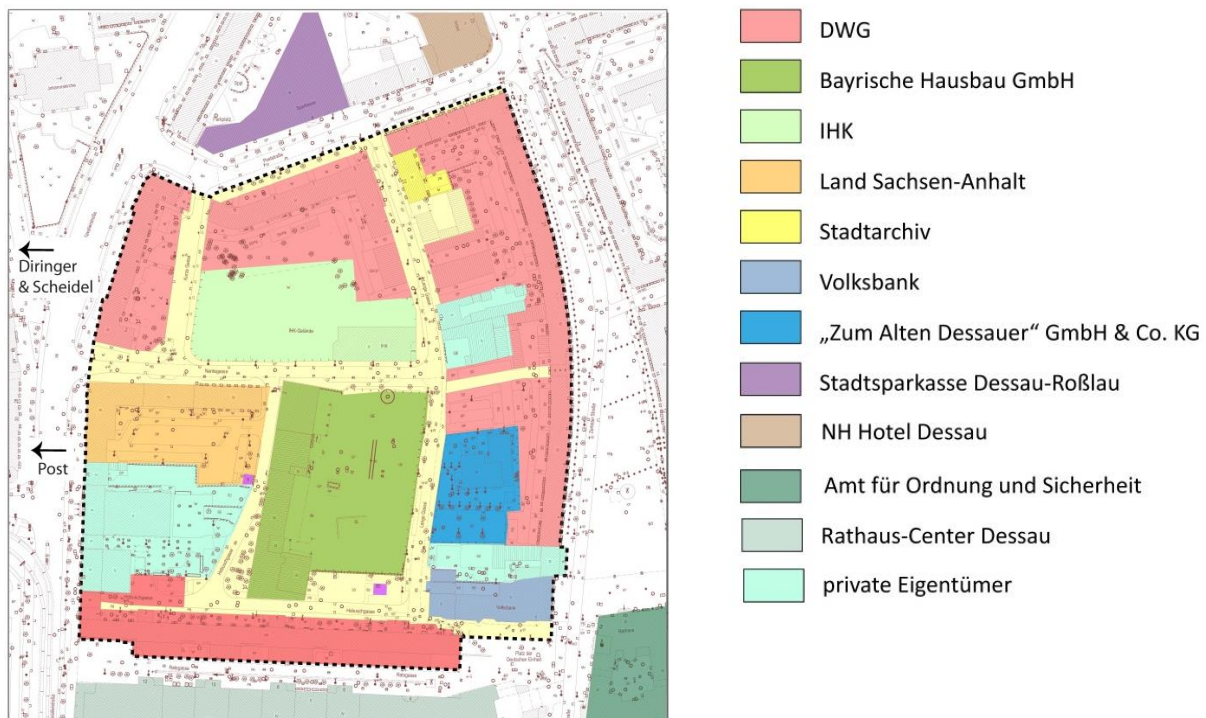
Verbesserungsvorschläge zur Stellplatzsituation in der Innenstadt von Dessau

In zwei offenen Fragen wurden Meinungen und Verbesserungsvorschläge zur Innenstadt von Dessau und zu den Stellplatzangeboten abgefragt. Über 30 % der befragten Passanten würden sich öfter in der Innenstadt und insbesondere in der Zerbster Straße aufhalten, wenn die Aufenthaltsqualitäten erhöht und die Angebote verbessert werden. Unter diesem Aspekt wurde der Wunsch nach Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes und nach einem vielseitigeren Geschäftsbesatz geäußert. Bezüglich der Stellplatzangebote zählen folgende Verbesserungsvorschläge zu den am häufigsten genannten Angaben: Ausweitung der Parkplatzangebote (27 Nennungen), kostenloses Parken (16 Nennungen) und Park + Ride-Angebote (vier Nennungen).

2.3.2 Interviews mit Eigentümern und Nutzern

Eigentümerstruktur

Das „Quartier Lange Gasse“ und die nähere Umgebung weisen eine heterogene Eigentümer- und Nutzerstruktur auf; bestehend aus privaten, kommunalen und landeseigenen Grundstücksflächen. Der größte Flächenanteil im Gebiet befindet sich in den Händen der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft (DWG). Sie ist im Besitz der meisten Wohnbauten an den Quartiersrändern sowie der Stellplatzbereiche für die Anwohner und der wohnortnahen Freiflächen. Zweitgrößte Grundstückseigentümerin ist die Bayrische Hausbau GmbH, die mit der markanten leerstehenden Schadebrauerei eine wichtige Schlüsselposition in der Quartiersentwicklung einnimmt. Weitere bedeutende Eigentümer sind die IHK, die Volksbank, das Gasthaus „Zum Alten Dessauer“ sowie die Stadt Dessau mit dem Stadtarchiv und dem öffentlichen Straßenraum.



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, eigene Darstellung

Als wichtige Akteure im näheren Umfeld erweisen sich das Rathaus-Center als bedeutendster Einkaufsmagnet in der Dessauer Innenstadt, die Stadtparkasse und das NH-Hotel auf der nördlichen Seite, die Kirche und die Post westlich vom Quartier sowie die Bibliothek und das Rathaus auf der östlichen Seite der Zerbster Straße.

Zur Ermittlung derzeitiger Nutzungsansprüche und Entwicklungsperspektiven wurden Eigentümer und Nutzer angesprochen. Im Ergebnis wurden 10 persönliche bzw. telefonische Gespräche geführt. Aufgrund von Gesprächen auf Ebene der Verwaltungsspitze mit der Eigentümerin der Schadebrauerei (Bayrische Hausbau GmbH) und verschiedenen Investoren wurde auf die Befragung mit der Bayrischen Hausbau GmbH zur Quartiersentwicklung verzichtet.

Liste der befragten Eigentümer und Nutzer

Eigentümer/ Nutzer	Art der Befragung	Zeitpunkt der Befragung
DWG	persönliches Gespräch	11.10.2012
Volksbank	persönliches Gespräch	11.10.2012
„Zum Alten Dessauer“ GmbH & Co. KG	persönliches Gespräch	15.11.2012
IHK	persönliches Gespräch	15.11.2012
Stadtarchiv	persönliches Gespräch	08.01.2013
Land Sachsen-Anhalt/ Landesrechnungshof	persönliches Gespräch	08.01.2013
NH-Hotel Dessau	persönliches Gespräch	08.01.2013
Stadtparkasse Dessau-Roßlau	persönliches Gespräch	15.01.2013
Rathaus-Center Dessau	persönliches Gespräch	15.01.2013
Amt für Ordnung und Sicherheit	Telefoninterview	19.02.2013
Diringer & Scheidel	Schriftlich	19.02.2013
weitere private Eigentümer	schriftlich	teilweise Rückläufe

Einschätzung zur aktuellen Situation im „Quartier Lange Gasse“

Zur aktuellen Situation im „Quartier Lange Gasse“ kann bei einem Großteil der Befragten ein klarer Standpunkt festgestellt werden. Das Gebiet wird als Hinterhof beschrieben, das sich ohne Aufenthaltsqualitäten und -angebote in einem katastrophalen Zustand befindet. Die leerstehende Schadebrauerei wird oftmals als „Schandfleck“ bezeichnet, das gesamte Areal mit den Ruinen, Brachen und unattraktiven Stellplatzbereichen als reizlos eingestuft und die Zugänge zum Quartier als „nicht optimal“ bewertet. Der Neubau der IHK, das Gasthaus „Zum Alten Dessauer“ und der neu geschaffene Durchbruch zur Zerbster Straße seien aber der Anfang für eine positive Gebietsentwicklung.

Anforderungen und Entwicklungschancen für das „Quartier Lange Gasse“

Zur Entfaltung der endogenen Potenziale braucht das Quartier nach Aussage der Eigentümer neue Nutzungen mit Magnetwirkung.

Die Schadebrauerei wird als gebietsprägendes Objekt genannt, deren Fläche nicht länger ungenutzt und leerstehend bleiben darf. Von hieraus sehen die Eigentümer und Nutzer große Entwicklungschancen zur Revitalisierung und Belebung des gesamten Areals und der Innenstadt. Die Befragten sprechen sich insbesondere für neue Nutzungen aus, die frequenzstark sind und Publikum ins Gebiet ziehen. Es sind ferner solche Nutzungen anzusiedeln, die Ergänzungen zu den bestehenden Angeboten darstellen. Einige Gesprächspartner schlagen Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Wohnen, Sport und Gesundheit vor. Konkret werden ein Museums- und Archivstandort, ein Kultur- und Weiterbildungszentrum, höherwertiges Wohnen und Gastronomie genannt.

Das „Quartier Lange Gasse“ muss nach Meinung der Befragten ein funktional wichtiger Teil der Innenstadt werden. Dazu zählen u.a. eine Optimierung der Erschließungssituation und eine weitere Öffnung des Quartiers am Standort Scheibe Nord, um eine zusätzliche Verknüpfung zum Rathaus-Center und dem angrenzenden Innenstadtbereich herzustellen. Ferner ist nach Meinung der Befragten der öffentliche Raum zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität aufzuwerten, wobei jedoch die vorhandenen Stellplatzangebote zu sichern sind.

Eigene Entwicklungsziele der Eigentümer

Auf die Frage, welche Entwicklungsziele für den eigenen Standort im Vordergrund stehen, wurden unterschiedliche Aussagen aufgenommen.

Die DWG-eigenen Objekte sollen dauerhaft bewirtschaftet werden. Durch Sanierung der Wohngebäude und Neugestaltung der Freiflächen in der Poststraße/ Lange Gasse sieht die DWG die Chance zur Belebung und Aufwertung des Quartiers. Die Mietverträge für die Garagen auf diesem Grundstück wurden nicht verlängert, so dass nach Abriss der Garagen die Freiflächen nun gestaltet werden können.

Die Volksbank strebt eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung in das urbane Umfeld, die Erhöhung der Gestaltqualität durch Fassadensanierung und energetische Ertüchtigungen sowie funktionale Nutzungsergänzung im Volksbank-Gebäude an. Das Gebäude nimmt nach ihrer Einschätzung eine wichtige Schlüsselrolle als Scharnier zwischen Rathaus, Marktplatz und Quartier ein. Daher sind hier innovative Ideen für das Gebäude und den Standort einzubringen.

Laut Aussage des Rathaus-Centermanagements ist in den nächsten Jahren eine Umstrukturierung des Centers geplant. Dabei ist angedacht, einen neuen Eingang zur Ratsgasse zu schaffen, dessen Wirkung sich im Zusammenhang mit einer neuen Öffnung durch die Scheibe Nord zum „Quartier Lange Gasse“ und mit Aufwertungsmaßnahmen in der Ratsgasse entfalten könnte.

Weiterhin wird derzeit aktiv nach einem geeigneten Standort für die notwendige Archiverweiterung gesucht. Diese kann aus Sicht des Stadtarchivs in Kooperation mit dem Technikmuseum Hugo Junkers und dem Moses Mendelssohn-Zentrum eine ausgezeichnete Möglichkeit darstellen, im „Quartier Lange Gasse“ neue Nutzungen im Bereich Bildung und Kultur anzusiedeln.

Zwar verfolgen die Eigentümer des Gasthauses „Zum Alten Dessauer“ keine konkreten Investitionsabsichten, doch muss ihrer Meinung nach die Schadebrauerei revitalisiert bzw. saniert und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers qualifiziert werden, um den Blick auf das Quartier und das Ambiente insbesondere im gastronomischen Außenbereich für die Gäste und Kunden zu verbessern. Die Eigentümerin der Schadebrauerei, die Bayrische Hausbau GmbH, hingegen hat den Verkauf des Brauereigebäudes und -geländes zum Ziel.¹

2.4 Bilanzierung des aktuellen Stellplatzbedarfes

Insgesamt wird im „Quartier Lange Gasse“ ein hohes Stellplatzvolumen konstatiert. Fast alle Eigentümer bzw. Nutzer weisen Stellplatzbedarfe für ihre Mitarbeiter oder Kunden auf, die sie entweder im Quartier oder in der Umgebung sicherstellen. Die Befragten, die über keine eigenen Stellplätze verfügen, pachten auf den Flächen der DWG oder in umliegenden Parkhäusern einzelne Stellflächen, die sie an ihre Mitarbeiter weitervermieten. Die folgende Übersicht zeigt die vorhandenen Stellplatzbereiche und deren Auslastung:

Übersicht Stellplatzangebote und Auslastungen im Quartier (Stand Mitte 2013)²

Eigentümer/ Nutzer	Anzahl Stellplätze	Verortung	Zielgruppe	Auslastung
DWG	121	im hinteren Bereich Zerbster Straße/ Poststraße/ Garagen	Anwohner und „fremd“ verpachtet	voll
Bayrische Hausbau GmbH ³	93	Freifläche des Brauereigeländes	Verpachtung an alle	voll
„Zum Alten Dessauer“ GmbH & Co. KG	25	südlich des Gasthauses	Gäste/ Kunden	teils frei
IHK	130	Tiefgarage: 20, Parkplatz (westlich des Gebäudes): 110	Tiefgarage: Mitarbeiter, Parkplatz: Besucher der IHK (sowie temporär öffentliche Nutzung bei Stadtfesten, Veranstaltungen etc.)	überwiegend frei
Stadtarchiv	4	im hinteren Bereich des Stadtarchivs	Mitarbeiter	voll
Land Sachsen-Anhalt	95	im hinteren Bereich der Kavalierstraße	Mitarbeiter	voll
NH-Hotel Dessau	60	Tiefgarage, hinterer Bereich des Hotels, vor dem Hotel	Kunden/ Gäste	-
Amt für Ordnung und Sicherheit privat ⁴	23	öffentlicher Straßenraum	Alle	voll
	70	im hinteren Bereich der Kavalierstraße (Tiefgarage)	Mitarbeiter, Kunden	voll

¹ Im Rahmen der Gespräche auf Ebene der Verwaltungsspitze erfasste Aussage.

² Die Bilanzierung berücksichtigt noch Stellplätze auf dem Areal der Schadebrauerei, welche aktuell nicht mehr zur Verfügung stehen.

³ Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasste Daten

⁴ Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasste Daten

Übersicht Stellplatzangebote und Auslastungen in angrenzenden Bereichen des Quartiers (Stand Mitte 2013)

Eigentümer/ Nutzer	Anzahl Stellplätze	Verortung	Zielgruppe	Auslastung
NH-Hotel Dessau	60	Tiefgarage, hinterer Bereich des Hotels, vor dem Hotel	Kunden/ Gäste	-
Stadtparkasse Dessau-Roßlau	40	Tiefgarage (eigene), Parkhaus an der Teichstraße (gepachtet) ⁵	Kunden, Mitarbeiter	voll
Parkhaus in der Teichstraße	382	tagsüber öffentliche Nutzung	Kunden	überwiegend frei
Parkhaus des Rathaus-Centers	850	tagsüber öffentliche Nutzung	Mitarbeiter, Kunden	teils frei ⁶
Parkhaus Dessau-Center	630	tagsüber öffentliches Parken	Kunden	teils frei ⁷
Parkplatz „An der Mulde“	159	tagsüber öffentliche Nutzung	Kunden	teils frei
Stellplatz August-Bebel-Platz	k.A.	öffentlich genutzt	Kunden	teils frei

Im „Quartier Lange Gasse“ zeigt sich mit Ausnahme des Parkplatzes der IHK eine sehr hohe bis vollständige Auslastung. Der IHK-Parkplatz ist lediglich für deren Kunden bzw. Besucher nutzbar und temporär beispielsweise bei Veranstaltungen ausgelastet. Ebenso ist der Parkplatz des Gasthauses „Zum Alten Dessauer“ nur für Kunden nutzbar. Die wenigen öffentlich nutzbaren Stellplätze entlang der Straßen sind überwiegend ausgelastet.

Nach Auswertung der Kurzbefragung kommt die Mehrheit der Stellplatzsuchenden wegen der Arbeit/ Ausbildung und wegen der Einkaufsmöglichkeiten in die Innenstadt. Daraus kann eine klare Auslastungskurve im Tagesverlauf abgeleitet werden. Demnach sind die Stellplatzbereiche für Mitarbeiter und Kunden sowie die öffentlich nutzbaren Stellplätze tagsüber und während der Geschäftszeiten mehr bzw. voll belegt. Morgens, abends und nachts nimmt die Auslastung ab. Die Anwohnerparkplätze hingegen sind außerhalb der Geschäftszeiten voll belegt und tagsüber eher frei.

Insgesamt kann im „Quartier Lange Gasse“ ein voll ausgelastetes Stellplatzvolumen festgestellt werden. Deutlich wird, dass das Gebiet nach Einschätzung der Befragten keine weiteren Parkplatzreserven aufweist. Einige Eigentümer, wie die Volksbank, haben weiteren Stellplatzbedarf.

In den öffentlich nutzbaren Stellplatzbereichen kann tagsüber ein zeitweiser Engpass festgestellt werden, der in der Kurzbefragung von Passanten zur Stellplatznutzung bestätigt wird.

In der Umgebung befinden sich größere Stellplatzbereiche mit teils freien Kapazitäten. Diese können den Engpass an öffentlich nutzbaren Stellplätzen im „Quartier Lange Gasse“ zeitweilig abfedern, stellen jedoch aufgrund von Nutzungseinschränkungen (wie Öffnungszeiten) bei einer langfristigen Entwicklung des Quartiers mit Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen keine Alternativen dar. Ferner bietet das Quartier mit drei Bus- und Straßenbahnhaltestellen in direkter Umgebung ein vielseitiges ÖPNV-Angebot, das die Erreichbarkeit der Dessauer Innenstadt optimiert und auf den Engpass zusätzlich entlastend wirkt.

Die Mehrheit der im Jahr 2012 Befragten ist der Meinung, dass das Stellplatzangebot ausreicht. Sollten sich durch Nachnutzung derzeit untergenutzter bzw. leerstehender Gebäuden oder durch bauliche Nachverdichtung im „Quartier Lange Gasse“ zusätzliche Stellplatzbedarfe ergeben bzw. Stellplatzbereiche reduziert werden, sehen die Befragten zukünftig einen Engpass.

Mit Kündigung der Stellplätze auf dem Areal der Schadebrauerei Mitte 2013 (und damit nach der Befragung) wird dieser Engpass bzw. Stellplatzbedarf bereits vermutet.

⁵ teilweise Stellplätze auf dem Gelände der Schadebrauerei (für Mitarbeiter gepachtet)

⁶ lt. Baugenehmigung/Stellplatzsatzung notwendig, also keine „externe“ Verpachtung mgl.

2.5 SWOT-Analyse und Handlungsbedarfe

Die unten stehende Übersicht fasst die Analyseergebnisse aus den vorhandenen Unterlagen, Befragungen und der Bestandsaufnahme zusammen und benennt die wesentlichen Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken, die mit dem „Quartier Lange Gasse“ verbunden sind.

Stärken (Strengths)	Chancen (Opportunities)
≡ Einzelne städtebauliche Qualitäten ≡ Zentrale Adressen (insbesondere IHK, Stadtarchiv, Brauhaus, Commerzbank, Volksbank) ≡ Wohnnutzung ≡ Aufgewerteter Straßenraum ≡ Hohe Funktionsdichte im angrenzenden Innenstadtbereich	≡ Zentrale Innenstadtlage mit direkter Nähe/ Verbindung zum Rathaus-Center/ Stadtpark/ Markt/ Zerbster Straße ≡ Nutzungsergänzung zur Innenstadt/ innenstadtrelevante Nutzungen als Magneten ≡ Wiederherstellung identitätsstiftender Räume/ Schaffung von attraktiven öffentlichen und urbanen Räumen ≡ Schließung von Raumkanten ≡ Belebung des Quartiers durch Reaktivierung der leerstehenden oder minder genutzter Immobilien/ Flächen ≡ Ordnung und Ergänzung der Stellplatznutzung
Schwächen (Weaknesses)	Risiken (Threats)
≡ Hoher Instandsetzungsbedarf/ Brachen ≡ Minder genutzte Flächen ≡ Unterqualifizierte Zugänge zum Quartier ≡ Erscheinungsbild ≡ Fehlende räumliche Struktur	≡ Zunehmende Isolierung und Verfall bei fehlender Investition ≡ Abzug wichtiger Akteure/ Anrainer ≡ Abwertung angrenzender Innenstadtbereiche ≡ Eigentümersituation vs. Entwicklung urbanes Quartier

Gemäß Leitbild und INSEK Dessau-Roßlau soll die Innenstadt von Dessau als urbane und lebendige Mitte der Stadt etabliert werden. Das „Quartier Lange Gasse“ ist für die Innenstadt aufgrund seiner zentralen Lage neben Rathaus, Marktplatz und Rathauscenter besonders bedeutend.

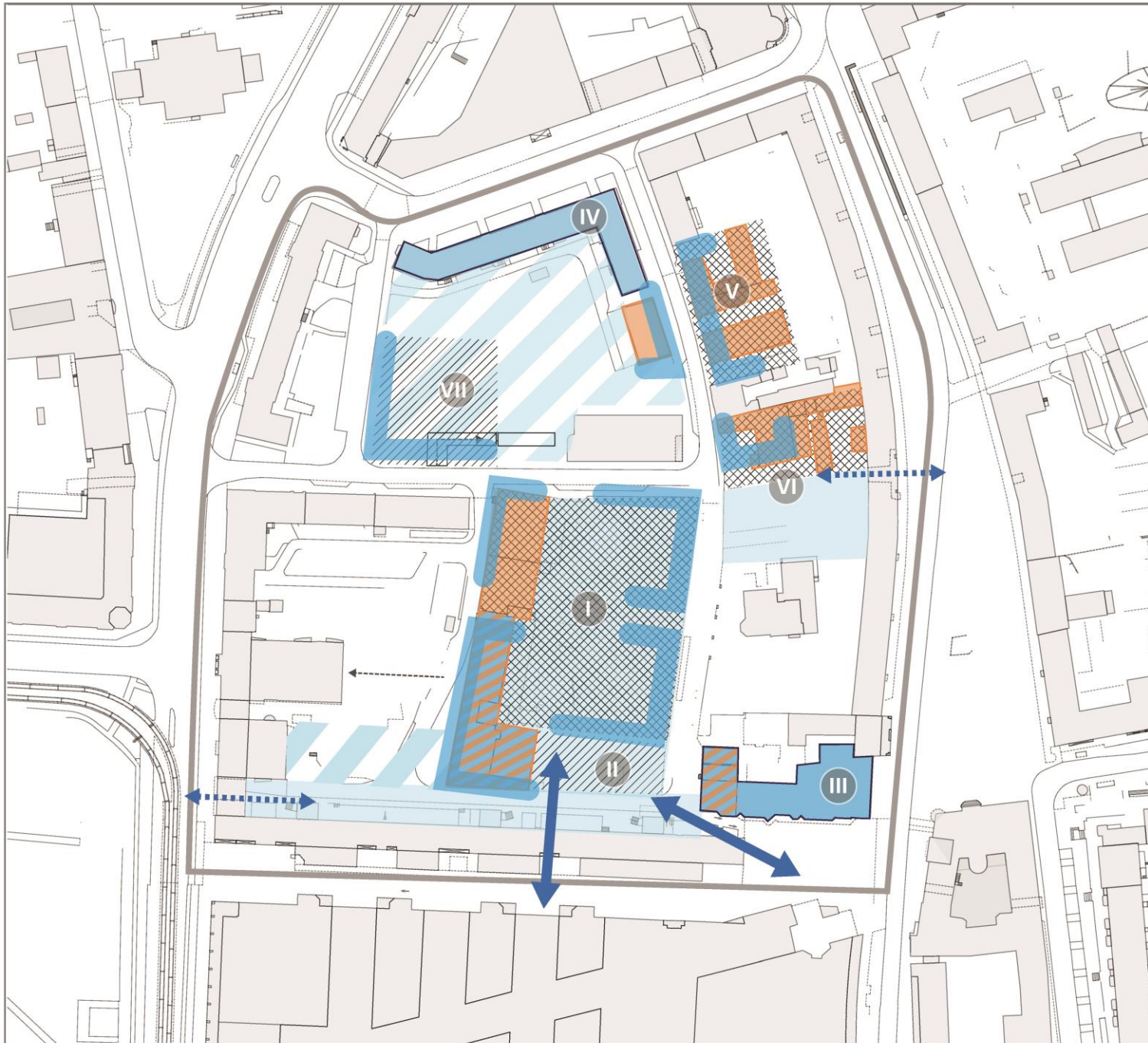
Trotz der Innenstadtlage und der Nähe zu den zentrenstärkenden Funktionen wird das Quartier mit den untergenutzten und leerstehenden Gebäuden sowie unqualifizierten Freiflächen lediglich als Hinterhof und großer ungeordneter Parkplatz wahrgenommen. Zwar weist das Gebiet einzelne städtebauliche Qualitäten, wie das IHK-Gebäude, das sanierte Gasthaus „Zum Alten Dessauer“ und die hergerichteten öffentlichen Räume von Lange Gasse und Nantegasse, auf, dennoch zeigt sich ein hoher Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.

Gleichwohl sind bedeutende Potenziale zur Belebung des Quartiers vorhanden. Daher wird das Quartier im Masterplan Innenstadt als Handlungsraum A definiert und einige Schlüsselstandorte mit höchster Entwicklungspriorität eingestuft.

Sollte sich die Entwicklung des Status Quo indes weiter fortsetzen, drohen der zunehmende Verfall und eine verstärkte Isolierung des Gebietes, die sich negativ auf die angrenzenden Innenstadtbereiche auswirken können.

Aus dieser Ist-Analyse werden in nachfolgender Karte die Handlungsbedarfe abgeleitet.

Innovationen für Innenstädte_Modellvorhaben Quartier "Lange Gasse", Stadt Dessau-Roßlau



Handlungsbedarfe

-  Abriss, Teilabriss und Aufwertung brachgefallener und leer stehender Gebäude und Flächen
-  Reaktivierung/ Aufwertung unsanierter und untergenutzter Gebäude
-  Freiraumgestaltung und -qualifizierung Halböffentlich Öffentlich
-  Erhalt und/ oder Schließung von Raumkanten
-  Qualifizierung der Quartierseingänge
-  Öffnung des Quartiers
-  Potenzialfläche für Sammelstellplatzanlage/ Parkhaus
-  Potenzialfläche für städtebauliche Entwicklung
-  Gebäude
-  Einfahrt Tiefgarage
-  Entwicklungsschwerpunkte
-  Quartier

Stand 06/2013
 Grundlage TSK Dessau-Roßlau 2012
 Maßstab ohne (Original DIN A3)

Dem **Gelände und Gebäude der Schadebrauerei (I)** wird eine zentrale Schlüsselrolle zugesprochen. Bei weiter anhaltendem Leerstand droht der unwiderrufliche Verlust der Altbausubstanz des gebietsprägenden Brauereigebäudes. Bereits jetzt ist mit einem sehr hohen Sanierungsaufwand zu rechnen. Die Kosten sind für eine Vermarktung nicht rentabel. Handlungsbedarf besteht in der Prüfung der Maßnahmeoptionen „Erhalt“ oder „Rückbau“ des Gebäudes. Grundsätzlich aber sind mit Reaktivierung und Aufwertung des Brauereigeländes die größten Entwicklungsimpulse für das gesamte Gebiet zu erwarten. Demzufolge wird der Teilbereich um die Brauerei als Handlungsraum mit **höchster Priorität** eingestuft.

Die Bereiche um das **DWG-Wohngebäude (IV)** an der Nordseite des Quartiers und das **Volksbankgebäude (III)** im südöstlichen Bereich werden als Handlungsräume mit **hoher Priorität** definiert, weil mit der Sanierung und Gestaltung der Gebäude und Freiräume, mit Nutzungsergänzung in den untergenutzten Räumen und mit der Qualifizierung der Quartierseingänge und weiteren Öffnung des Quartiers wichtige Impulse für die Quartiersentwicklung verbunden sind.

Hohe Priorität haben im zentralen Bereich der Teilraum rund um die IHK und der **Teilraum entlang der nördlichen Langen Gasse (II)** mit Gestaltung der zentralen Freiräume, Schließung von Raumkanten sowie Erhöhung der Nutzungsdichte als zentrale Herausforderungen.

Nach Bilanzierung des aktuellen Stellplatzbedarfes kann davon ausgegangen werden, dass bei einer positiven Entwicklung im Gebiet ein Stellplatzmangel zu erwarten ist. Es besteht Bedarf an **Neuordnung der Stellplatzbereiche** und Bündelung der Parkplätze auf derzeit mindergenutzten Freiflächen.

3. Ziele und Strategie

Nach Sichtung und Bewertung der vorhandenen Unterlagen und Analyse der Bestandsaufnahmen werden für das „Quartier Lange Gasse“ konkrete Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, die den Handlungserfordernissen für eine positive Quartiersentwicklung entsprechen.

3.1 Entwicklungsziele

Mit Blick auf die abgeleiteten Handlungsbedarfe ist das „Quartier Lange Gasse“ durch bauliche Nachverdichtung sowie Nutzungs- und Funktionsstärkung als ein urbanes Stadtviertel zu etablieren. Hierbei spielen die Stärkung städtebaulicher Qualitäten und oberzentraler Funktionen, der Erhalt von Identität, die Schaffung zeitgemäßer Wohnformen, die Herstellung attraktiver öffentlicher Räume sowie die Sicherung der Stellplatzangebote zentrale Schlüsselthemen.

Nutzung und Funktion

Für die Entwicklung eines belebten Innenstadtviertels ist ein Mindestmaß an baulicher Dichte/ Urbanität erforderlich, die durch Reaktivierung von Brachen und mindergenutzten Flächen sowie durch Schließung von Baulücken und Nachverdichtung erreicht werden kann.

Durch die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Schadebrauerei (Schwerpunktbereich I) kann ein wesentlicher Beitrag zur Belebung des Quartiers geleistet werden. Ziel ist die Ansiedlung verschiedener Nutzungen, gemäß Masterplan Innenstadt etwa in den Bereichen öffentliche Einrichtungen/Verwaltung und Gesundheitswirtschaft, aber auch Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur sowie ergänzende Dienstleistungen.

Mit Sanierung des DWG-Wohnhauses in der Poststraße 5-11 (Entwicklungsschwerpunkt IV) und ergänzender Lückenbebauung (Entwicklungsschwerpunkt V, VI) sollen weitere Wohnnutzungen und Anwohner im Quartier etabliert werden.

Ebenso sind weitere Potenzialstandorte – Teilbereiche der untergenutzten Volksbank, die Garagenanlagen der DWG sowie die vorhandenen Brachflächen bzw. Baulücken – zur Ergänzung innenstadtdäquater Nutzungen zu entwickeln (Entwicklungsschwerpunkte III, V, VI).

Insbesondere dienen der Revitalisierung des Stadtquartiers vor allem solche Nutzungen und Funktionen, die frequenzstark sind, Zielpublikum ins Gebiet bringen sowie eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Sortiments- und Angebotsstruktur im näheren Umfeld darstellen und somit das bestehende Nutzungs- und Funktionsprofil des gesamten Innenstadtkerns bereichern. Weiterhin spielt die Wohnfunktion eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Urbanität und Vitalität.

Stadtbild

Im „Quartier Lange Gasse“ soll ein geordnetes und attraktives Stadtbild mit Gebäudesanierungen und Neubebauung, städtebauliche Qualitäten geschaffen sowie vorhandene baukultureller Qualitäten bewahrt werden.

Das Gebäude der ehem. Schadebrauerei ist abhängig von der Wiedernutzbarkeit entweder als stadt-bildprägendes und damit identitätsstiftendes Gebäude zu sichern oder es sind bei Abriss und Neubebauung neue städtebauliche Qualitäten zu entwickeln. Anzustreben ist, hier die Grundstücksränder zu bebauen und gleichfalls Wegebeziehungen aus den Quartierszugängen aufzugreifen. Gemäß Masterplan Innenstadt sind im Quartier insgesamt die Raumkanten wieder herzustellen. Insbesondere soll dies entlang der Lange Gasse und an der östlichen Seite der Kurzen Gasse erfolgen.

Freiraum und Zugänge zum Quartier

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Qualifizierung der öffentlichen und privaten Räume sind die vorhandenen Freiräume bedarfsorientiert für eine breite Zielgruppe aufzuwerten und umzugestalten. Hierzu zählen die Freiräume der Schwerpunktbereiche I, II, IV, V und VI. Quartiersplätze auf den Schwerpunktbereichen I und II setzen wichtige Ankerpunkte für Passanten.

Ferner sind die unterqualifizierten Quartierszugänge aufzuwerten, um in Verbindung mit neuen Nutzungen im Gebiet die Fußgänger- und Kundenströme zu optimieren und durch die Lange Gasse zu führen. Die Zugänge an der Zerbster Straße, an der Kavalierstraße und an der Volksbank sollen qualifiziert werden und somit die Eingangssituation für die Besucher und Bewohner des Quartiers einladender gestalten. Zusätzlich soll ein neuer Zugang durch die Scheibe Nord das Quartier nach außen hin öffnen und einfachere Durchwegungen ermöglichen.

Stellplätze

Mit der Entwicklung der Schadebrauerei und anderer Schlüsselobjekte und derzeit minder genutzten Flächen, durch bauliche Nachverdichtung und veränderten und neuen Nutzungen können zusätzliche Stellplatzbedarfe entstehen, die im Quartier gelöst werden müssen.

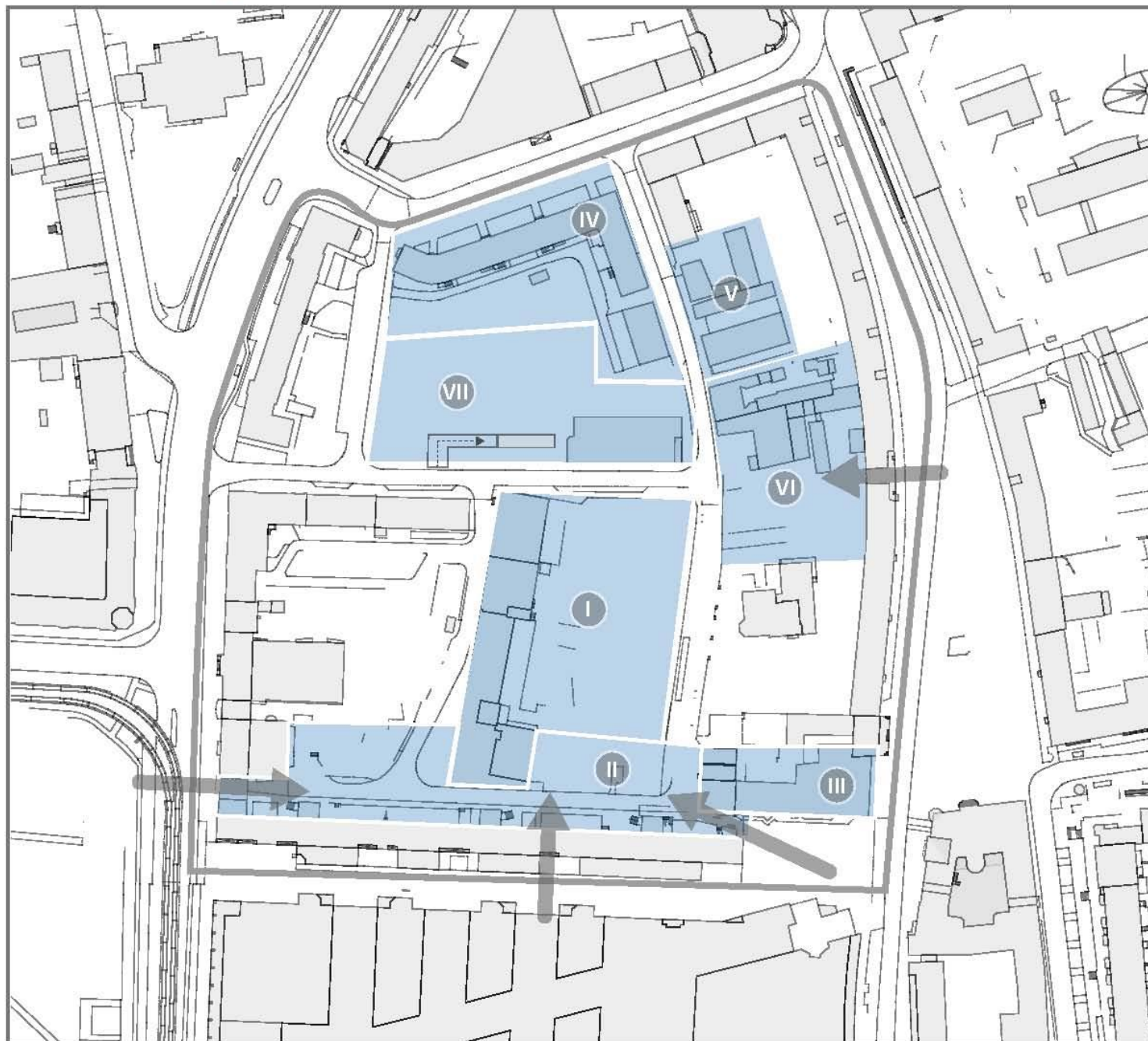
Entsprechend der Quartiersstrategie sind für alle künftigen Nutzergruppen, wie Kunden, Mitarbeiter, Kurzzeitparker, Besucher, Touristen und Anwohner, Stellplätze in ausreichender Anzahl zu sichern. Zur Vereinfachung der öffentlichen Parkplatzsituation im und um das „Quartier Lange Gasse“ empfiehlt sich die Herstellung einer einheitlichen Parkbewirtschaftungszone.

Die Stellplatzbereiche sind neu zu ordnen und an geeigneter Stelle zu bündeln. Dafür könnte sich – unter Berücksichtigung der umgebenden Angebote (u.a. Parkhaus in der Teichstraße) – auf dem westlichen Teil der Freifläche der IHK eine zentrale Sammelstellplatzanlage anbieten (Schwerpunktbereich VII). Ein Gesprächsangebot der IHK besteht. Auch auf der Fläche der Schadebrauerei ist die Errichtung einer Sammelstellplatzanlage denkbar (Schwerpunktbereich I). Weitere Untersuchungen sind notwendig.

Entwicklungsschwerpunkte

Das Quartier wurde folgend in sieben Schwerpunktbereiche mit prioritären Entwicklungszielen gegliedert.

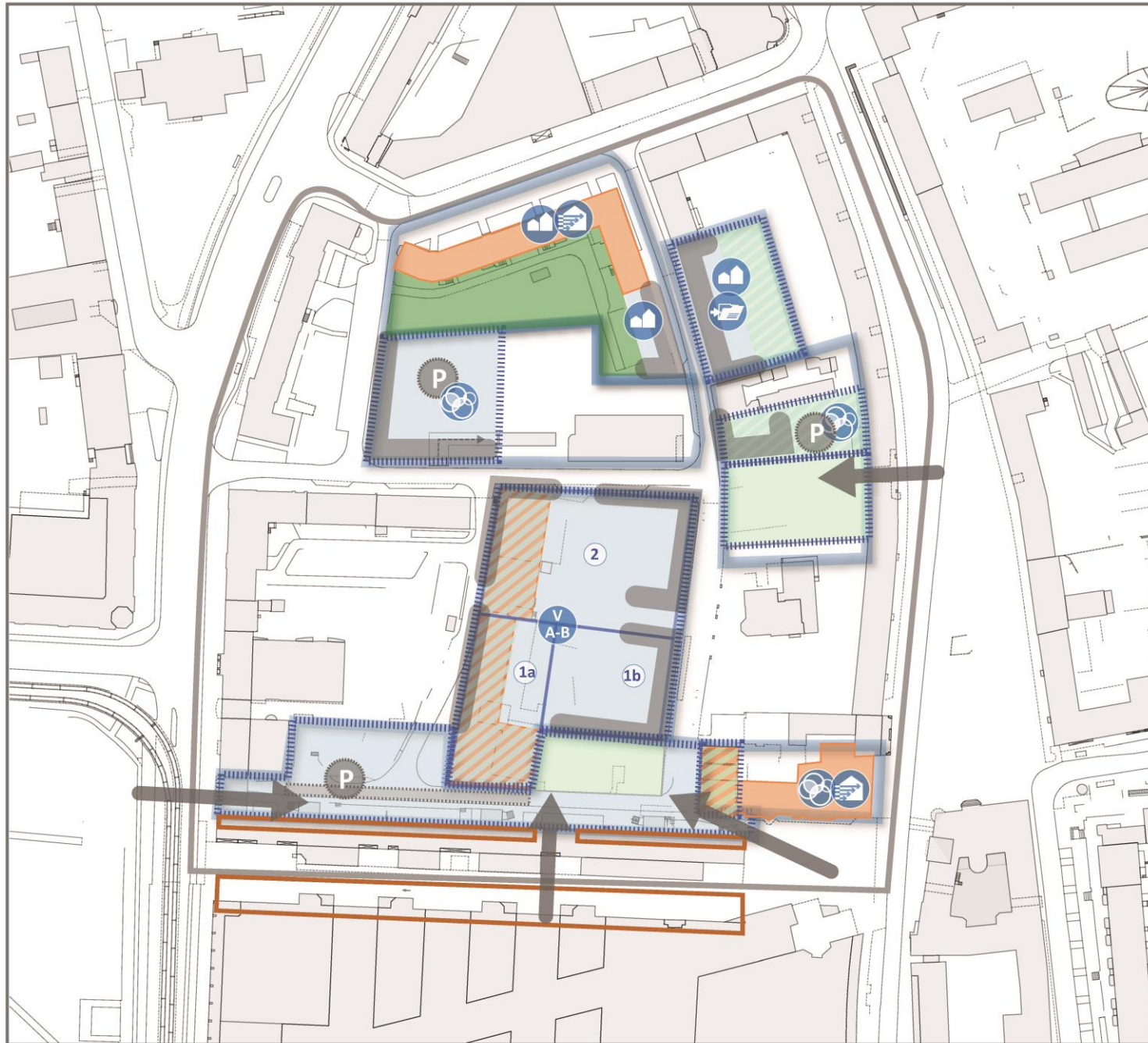
- I. Schadebrauerei
- II. Öffentlicher Raum Hobuschgasse/ Rückseite Scheibe Nord
- III. Standort Volksbank
- IV. Wohnungen im Denkmal
- V. Standort Stadtarchiv
- VI. Potenzialfläche zwischen Nantegasse und Zerbster Straße
- VII. Potenzial IHK-Grundstück



Entwicklungsschwerpunkte

- I Schadebrauerei
- II Öffentlicher Raum Hobuschgasse/ Rückseite Scheibe Nord
- III Standort Volksbank
- IV Wohnungen im Denkmal
- V Standort Stadtarchiv
- VI Potenzialfläche zwischen Nantegasse und Zerbster Straße
- VII Potenzial IHK-Grundstück
- ➔ Zugänge zum Quartier mit Handlungsbedarf
- Quartier

Stand	06/2013
Grundlage	TSK Dessau-Roßlau 2012
Maßstab	ohne (Original DIN A3)



Entwicklungsziele und -strategien

Nutzung und Funktion

-  Gebäude für innenstadtdäquate Nutzungen/ Nutzungsergänzung/ Nachnutzung
-  Funktionale Aufwertung
-  Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
-  Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
-  Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
-  Öffentliche innenstadtrelevante Nutzungen
-  **Nutzungsvarianten Schadebrauerei**
 Teilgrundstücke innerhalb des Schwerpunktbereiches
 Variante A: Teilabriss des nördlichen Teils der Schadebrauerei, Sanierung Nachnutzung des südlichen Gebäudeteils
 Variante B: Vollständiger Gebäuderückbau und bauliche Nachnutzung des Grundstückes

Stadtbild und Freiraum

-  Bereiche für innenstadtdäquate Nutzungen und Nutzungsergänzung
-  Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baukörperausbildung
-  Halböffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
-  Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität

Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze

-  Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
-  Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

 Abgrenzung Schwerpunktbereiche 1-7

 Quartier

Stand	06 2013
Grundlage	TSK Dessau-Roßlau 2012
Maßstab	ohne (Original DIN A3)

3.2 Umsetzungsstrategie und Maßnahmen

Im Folgenden werden Strategien und Maßnahmen für die einzelnen Schwerpunktbereiche benannt. Konkrete Umsetzungsschritte für das ExWoSt-Modellvorhaben werden in Projektblättern dieser Quartiersstrategie beigelegt.

Schwerpunktbereich I: Schadebrauerei

Dieser Bereich rund um die Schadebrauerei hat höchste Entwicklungspriorität, weil hiermit die größtmöglichen Effekte für die gesamte Quartiersentwicklung verbunden sind. Aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes bieten sich zwei Optionen:

Variante A:

Die Immobilie wird durch eine denkmalgerechte **Sanierung des südlichen Gebäudebestandes** sowie einen **Rückbau und Vermarktung des nördlichen Teils** wieder aktiviert.

Variante B:

Das Gebäude der **Schadebrauerei wird rückgebaut** (ggf. bei Erhalt wertvoller Fassadendetails) und das Grundstück **vermarktet**.

Für die Reaktivierung des Grundstückes ist damit grundsätzlich eine Betrachtung der möglichen Entwicklungs- und Nutzungsvarianten für den nördlichen Teil und den südlichen Teil sinnvoll:

Variante A:

Mit Erhalt eines Gebäudeteils der Schadebrauerei (Teilgrundstück 1a) bieten sich im südlichen Teil des Grundstückes Bedingungen für die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen und Versorgungsfunktionen. Zusammen mit Teilgrundstück 1b wird dieser Standort etwa für Einrichtungen des Stadtarchivs als geeignet bewertet (Untersuchung Hähnel Furkert Architekten). Eine Kostenbetrachtung ist dazu aber noch notwendig.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes (2) empfiehlt sich die Konzentration von Pflegeangeboten sowie ergänzenden Sport- und Freizeitnutzungen in Form eines Gesundheitszentrums mit altersgerechtem Wohnen sowie dazugehörige Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen der Gesundheits- und Pflegebranche.

Variante B:

Der südliche Teil (Teilgrundstücke 1a und 1b) kann auch in dieser Variante für öffentliche innenstadtdäquade Nutzungen (Verwaltung, Stadtarchivneubau oder Kultur & Kreativwirtschaft) entwickelt werden.

Das nördliche Teilgrundstück (2) kann für o. g. genannte Angebote der Gesundheitswirtschaft oder für rentierliche innenstadtrelevante Nutzungen (Dienstleistungen, Sport & Freizeit, Einzelhandel/ FOC) vermarktet werden.

Im Innenbereich zwischen den Teilgrundstücken 1 und 2 sollen qualifizierte Aufenthaltsbereiche entstehen. Die bei Neubebauung notwendigen Stellplätze müssen per Parkhaus oder Tiefgarage auf dem Grundstück selbst sichergestellt werden. Mögliche Optionen sind mit der Neuordnung der Stellplätze im Quartier abzustimmen.

Die nachfolgende Grafik visualisiert beispielhaft den Blick in die Lange Gasse in nördliche Richtung. Rechts im Bild befindet sich das Gasthaus „Zum Alten Dessauer“, links mögliche Neubauten auf dem Brauereigelände.

Visualisierung einer möglichen Entwicklung der Lange Gasse



Eigene Darstellung, 04/2013

Schwerpunktbereich II: Öffentlicher Raum Hobuschgasse/ Rückseite Scheibe Nord

Die Verbesserung der Zugänglichkeit zum Quartier sowie dessen Öffnung zu den umliegenden Räumen ist ein prioritäres Ziel der Quartiersstrategie. Insbesondere die Zugänge von Kavalierstraße und von der Ratsgasse/ Zerbster Straße sind zu verbessern.

Durch einen neuen Durchgang der Scheibe Nord von der Ratsgasse kann das Rathaus-Center mit dem Quartier verknüpft werden. Zudem ist die Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss der Scheibe Nord zu qualifizieren und nach Norden und Süden zu öffnen. In Zusammenarbeit mit der DWG sind dafür Gestaltungsmöglichkeiten zu entwerfen, die nach Prüfung der Realisierbarkeit durch Fachplaner weiterentwickelt und dann umgesetzt werden sollen.

Gleichzeitig soll der öffentliche Raum entlang der Scheibe Nord neu gestaltet und die Stellplatzsituation neu geordnet werden, um eine attraktivere Freiraumsituation zu erreichen. Zwischen Hobuschgasse und dem Grundstück der ehemaligen Schadebauerei soll ein attraktiver Quartiersplatz einen notwendigen Freiraum zur Scheibe Nord sichern.

Schwerpunktbereich III: Standort Volksbank

Das Volksbankgebäude steht an wichtiger Schlüsselposition als Scharnier zwischen Rathaus, Rathaus-Center und dem „Quartier Lange Gasse“. Aufgrund der zentralen Lage wird der gesamte Bereich rund um die Volksbank als Teilraum mit hoher Entwicklungspriorität eingestuft.

Zu den prioritären Maßnahmen zählen der bedarfsorientierte Umbau und die energetische Sanierung des Volksbankgebäudes. Die 1A-Lage des Gebäudes resultiert aus dem Kontakt der Erdgeschossbereiche mit der Zerbster Straße und dem Platz der Einheit. Geschäftsräume und öffentlicher Bereiche der Volksbank sind daher im östlichen Teil zu priorisieren.

Ergänzende innenstadtdäquate Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor und/oder Kreativwirtschaft (auch Verstetigung der Nutzung von HS Anhalt und Stadtverwaltung) helfen Leerstand zu vermeiden und können wichtige Entwicklungsimpulse für Innenstadt und Quartier freisetzen.

Wegen des teilweisen Leerstandes und des Überangebotes an Bürofläche in der Stadt ist eine Rücknahme westlicher Gebäudeteile eine sinnvolle Option, wodurch der Zugang zum Quartier zwischen Volksbank und Scheibe Nord erweitert wird. Grundsätzlich ist hier der öffentliche Raum zu verbessern, auf diesen wichtigen Quartierszugang etwa per Kunst-/Lichtinstallation hinzuführen.

Schwerpunktbereich IV: Wohnungen im Denkmal

Dessau-Roßlau formuliert in seinem Leitbild das innerstädtische Wohnen als ein zentrales Ziel. Es gilt, ein attraktives Lebensumfeld für Familien und junge Menschen zu fördern sowie bedürfnisorientiertes und barrierefreies Wohnen herzustellen. Demzufolge hat der Bereich rund um die DWG-Wohnbauten an der Poststraße und der Langen Gasse eine hohe Entwicklungspriorität.

Durch energetische Sanierung der DWG-Wohngebäude an der Poststraße 5-11 und Langen Gasse 1 sollen bedarfsgerechte und moderne Wohnungen für eine breite Zielgruppe bereitgestellt werden. Eine ergänzende Neubebauung anstelle der Garagen südlich des Wohngebäudes ist anzustreben. Die Planung des wohngebäudenahen Freiraumes und die Anordnung von Stellplätzen sind mit der Neuordnung der Stellplätze im Quartier abzustimmen.

Schwerpunktbereich V: Standort Stadtarchiv

Wegen städtebaulichem Missstand und zur Entwicklung im „Bereich Lange Gasse“ soll in Abstimmung mit den Eigentümern eine Neuordnung dieses Standortes erfolgen. Denkbar ist eine bauliche Erweiterung für das Archiv oder alternativ eine Nutzungsergänzung mit qualifiziertem innerstädtischem Wohnen. Damit soll dem übergeordneten Ziel entsprochen werden, eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur in der Innenstadt zu entwickeln.

Das angrenzende Wohnumfeld und die wohnortnahen Freiflächen sind zu ordnen, zu gestalten und aufzuwerten unter Berücksichtigung der Zugänge/-fahrt in den Hofbereich der Wohngebäude Zerbster Straße.

Die hier dargestellte Visualisierung zeigt die Lange Gasse bis Poststraße. Das Bild präsentiert eine mögliche Wohnbebauung nach Beseitigung der Garagen südlich des heutigen Archivs.

Visualisierung einer möglichen Entwicklung der Langen Gasse südlich des Archivs



eigene Darstellung, 04/2013

Schwerpunktbereich VI: Potenzialfläche zwischen Nantegasse und Zerbster Straße

Die Fläche zwischen Nantegasse und Zerbster Straße wird derzeit als Sammelparkplatz genutzt und insbesondere die ruinöse Bebauung hinterlässt keinen einladenden Eindruck beim Eintritt über den Quartierseingang Zerbster Straße. Daher hat dieser Teilraum eine hohe Entwicklungspriorität.

Zu Beseitigung der städtebaulichen Missstände soll eine Abstimmung mit den Eigentümern erfolgen. Angezielt wird eine Neuordnung sowie damit auch funktionale Aufwertung der angrenzenden Nut-

zungen. Zu den notwendigen Maßnahmen zählen die Reaktivierung (oder Abriss) des ruinösen Wohnhauses und angrenzender Nebengebäude in der Langen Gasse 17a sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes inklusive Neuordnung und Versetzung vorhandener Parkplätze.

Schwerpunktbereich VII: Potenzial IHK-Grundstück

Mit Umsetzung der Maßnahmen in den Schwerpunktgebieten 1-6 werden neue innenstadtdäquante Nutzungen ins Quartier geholt und durch Neubebauung und Qualifizierung von Freiräumen fallen Stellplätze weg. Zudem sind weitere Stellplatzbedarfe aus dem Quartier zu erwarten. Der dadurch entstehende Stellplatzbedarf (durch Anlieger und Anwohner, Besucher, und Touristen) könnte gebündelt werden. Das Freiflächenpotenzial westlich der IHK (Grundfläche von etwa 2.400 m²) kann für eine bauliche Stellplatznutzung in Betracht gezogen werden. Diese Maßnahme ist abhängig von den Entwicklungen der anderen Schwerpunkte. Dabei sind die Stellplatzbedarfe aus neuen Nutzungen mit den Nutzungen im Quartier (vor allem DWG) und der umgebenden Stellplatzangeboten (u.a. Parkhaus in der Teichstraße) abzustimmen. Wirtschaftlichkeit und Trägerschaft sind vorab zu klären.

Generell ist bei der Bebauung des Grundstückes die künftige Gestaltung des Neumarktes mit zu berücksichtigen, die auch andere Nutzungen, insbesondere Wohnen mit Funktionsunterlagerung im Erdgeschossbereich, ermöglichen kann.

Visualisierung: Blick in die Nantegasse



eigene Darstellung, 04/2013

Die Grafik stellt den Blick in die Nantegasse mit dem IHK-Gebäude am rechten Bildrand nach Errichtung der Variante Parkhaus mit einem vertikalen Garten als attraktive Fassadengestaltung dar.

Quellen

- ≡ Neufert, Ernst: Bauentwurfslehre, 33. Auflage, Braunschweig/ Wiesbaden 1992
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Abschlussbilanz URBAN II - Eine Chance für Dessau, Dessau-Roßlau, 2008
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Bericht Handlungsempfehlungen für die Lange Gasse, Dessau-Roßlau, 2000
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Bericht Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Dessau-Roßlau, 2009
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Broschüre Leitbild Dessau-Roßlau - Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt, Dessau-Roßlau, 2011
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Endbericht Quartierskonzept Theaterviertel/ Johannisviertel, Dessau-Roßlau, 2008
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Entwurf zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept, Dessau-Roßlau, 2012
- ≡ Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.): Entwurf zum Masterplan Innenstadt Dessau, Dessau-Roßlau, 2012

5. Anhang

Vorgaben strategischer Planwerke und Empfehlungen für das „Quartier Lange Gasse“

Ergebnisse der Zielgruppenbefragung zu Wohnraum- und Wohnumfeld

Projektblätter für Umsetzungsschritte im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens

Umsetzungsstrategie „Dessau Quartiersstrategie“

Vorgaben strategischer Planwerke und Empfehlungen für das „Quartier Lange Gasse“

ExWoSt-Projekt „Städte der Zukunft“ (1998-2000)⁸ und URBAN II (2000-2008)⁹

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms „Städte der Zukunft“ nahm die Stadt Dessau-Roßlau mit dem „Gebiet Lange Gasse“ teil, um für die innerstädtische Brachfläche Handlungsansätze zur Entwicklung des Areals zu erarbeiten. Ergebnis des zweijährigen Projektes sind Handlungsempfehlungen für die Schadebrauerei und die angrenzenden Bereiche. Demnach sind vor allem Zwischen- und Initialnutzungen als erster Schritt zur Entwicklung des Areals zu unterstützen und den öffentlichen Raum, die Wege und die Eingänge des Quartiers aufzuwerten sowie gestalterisch-künstlerische Aktionen zur „ideellen“ Profilierung des Quartiers zu fördern. Infolge wurden im Rahmen des Europäischen Förderprogramms URBAN II im „Quartier Lange Gasse“ bauliche Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Straßenraumes umgesetzt und ein zentraler Durchgang von der Zerbster Straße in die Lange Gasse hergestellt.

Quartierskonzept Theaterviertel/ Johannisviertel (2009)¹⁰

Das im Jahr 2008 erstellte Quartierskonzept für das Gebiet Theaterviertel/ Johannisviertel analysiert die städtebaulich-räumlichen Gegebenheiten, Funktionen und Flächennutzungen, Wohnungsbestand und Leerstand sowie Struktur der Bewohnerschaft und leitet hieraus Ziele und Handlungsfelder ab. Demnach stehen folgende Entwicklungsziele für das „Quartier Lange Gasse“ im Fokus: Verbesserung der Wohnqualität, Stärkung der Zentrumsfunktion und des urbanen Stadtlebens, Herausarbeitung städtebaulicher Qualitäten und Verbesserung der Infrastruktur und Verkehrsorganisation.

Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (2009)¹¹

Das Zentrenkonzept formuliert Entwicklungsziele für die Haupt- und Nebenzentren sowie Nahversorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte der Stadt Dessau-Roßlau. Ziel ist es, im Stadtkern kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzungen und Funktionen zu stärken sowie die notwendige Nutzungsdichte und Urbanität herzustellen. Es gilt, ein städtebauliches Ambiente für gehobene Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen und höherwertige Angebote zu erzeugen, die die bestehenden Angebote im Rathaus-Center ergänzen. Ferner sind neuartige und qualitativ anspruchsvolle Wohnangebote für kaufkraftstarke Haushalte zu schaffen. Das Zentrenkonzept untersetzt die Ziele mit einer Reihe von Maßnahmen. Unter anderem soll die Kavallerstraße zur urbanen Meile und die Platzsituation zwischen dem Rathaus und der Scheibe Nord aufgewertet werden. Im „Quartier Lange Gasse“ sind der Standort der Schadebrauerei zu revitalisieren und der Freiraum zu gestalten. Hierbei stehen die Schaffung kleinteiliger Räume nach historischen Vorbildern und die Schließung von Raumkanten im Fokus.

Leitbild Dessau-Roßlau (2011)¹²

Das in einem mehrstufigen, intensiven Beteiligungsprozess mit verschiedenen Akteuren aus Stadt, Interessensvertretern und Bevölkerung erarbeitete Leitbild definiert Leitsätze, Handlungsfelder und Ziele für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Demnach sind im Stadtkern gezielte Wirtschafts-

⁸ Bericht Handlungsempfehlungen für die Lange Gasse, Dessau-Roßlau, 2000.

⁹ Abschlussbilanz URBAN II - Eine Chance für Dessau, Dessau-Roßlau, 2008.

¹⁰ Endbericht Quartierskonzept Theaterviertel/ Johannisviertel, Dessau-Roßlau, 2008.

¹¹ Bericht Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Dessau-Roßlau, 2009.

¹² Broschüre Leitbild Dessau-Roßlau - Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt, Dessau-Roßlau, 2011.

ansiedlungen auf innerstädtischen Flächenpotenzialen zu fördern. Der Bereich um die Kavalierstraße, Ratsgasse und Zerbster Straße ist als identitätsstiftender Kern und als Kultur- und Versorgungszentrum zu stärken. Die öffentlichen Räume in der Innenstadt sind als Orte sozialer Begegnung für verschiedene Nutzergruppen zu gestalten. Weiterhin ist der Stadtkern als zentraler Versorgungs- und Einzelhandelsstandort im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu attraktivieren und zu profilieren. Dazu zählt insbesondere die Konzentration von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der sozialen Versorgung.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2013)¹³

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dessau-Roßlau stellt einen Gesamtüberblick zur Stadtentwicklung bis zum Jahr 2025 dar und definiert die grundlegende, integrierte Handlungs- und Umsetzungsstrategie für Dessau-Roßlau. Auf Basis des entwickelten Leitbildes sowie Bestandsanalysen der einzelnen Fachplanungen werden strategische Ziele, thematische sowie räumliche Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen benannt.

Das INSEK definiert den Kernbereich Innenstadt Dessau als zentrale Adresse für Einkauf, Kultur, Bildung und Wohnen. Er stellt als Gewerbe, Kultur-, Verwaltungs- sowie Tourismusstandort einen wesentlichen Motor für die Wirtschaftsentwicklung dar und bildet gleichzeitig das sozio-kulturelle Zentrum und den zentralen Versorgungsbereich. Die Innenstadt wird – wie auch im Leitbild von Dessau-Roßlau – als identitätsstiftender Ort, Aushängeschild und Konzentrationsraum oberzentraler Funktionen definiert. Ziel ist es, den Stadtkern als multifunktionalen und verdichteten Standort mit besonderer Aufenthaltsqualität zu profilieren, stärker gemischte und zeitgemäße Wohn-, Arbeits- und Freizeitstrukturen zu entwickeln sowie die Schlüsselimmobilien strategisch zu vermarkten.

Masterplan Innenstadt (2013)¹⁴

Der Masterplan Innenstadt greift die im INSEK definierten Ziele für die Innenstadt von Dessau auf und formuliert strategische Maßnahmen. Durch Zwischennutzungen und ein aktives Standortmarketing sind die benannten Schlüsselimmobilien und Potenzialgebäude, wie die Schadebrauerei, zu reaktivieren und zu entwickeln. Die Entwicklung dieser Fläche ist mit Priorität voranzutreiben. Notwendig sind öffentliche Nutzungen, wie Freizeiteinrichtungen, ein Medizinisches Versorgungszentrum, Soziale Einrichtungen, das Stadtarchiv oder Funktionen der Stadtverwaltung. Weiterhin sind die Garagen und Nebengebäude neu zu ordnen, die Raumkanten wiederherzustellen und die Fuß- und Radwegebeziehungen zu angrenzenden Bereichen zu stärken.

¹³ Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Dessau-Roßlau, 2012.

¹⁴ Masterplan Innenstadt Dessau, Dessau-Roßlau, 2013.

Ergebnisse der Zielgruppenbefragung zu Wohnraum- und Wohnumfeld

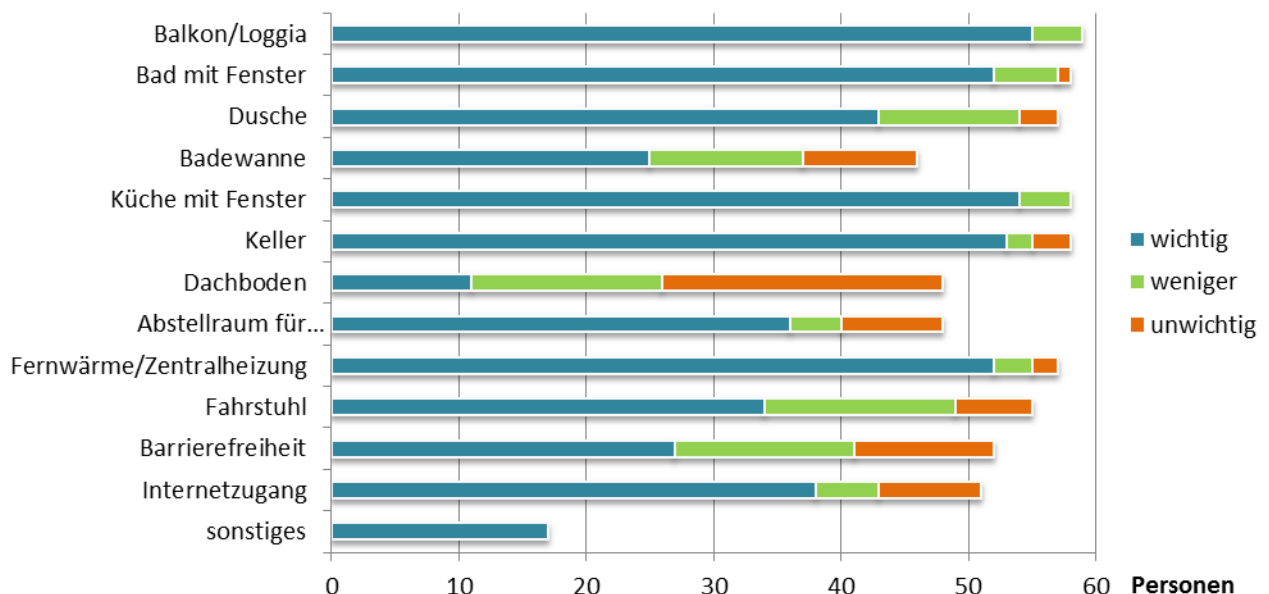
Anlass und Ziel

Die Zielgruppenbefragung wurde im Rahmen des Tags der offenen Tür zum Thema „zukunftsorientiertes Wohnen in der Innenstadt“ am 19.04.2013 durchgeführt und gleichzeitig im Internet zum Ausfüllen bereitgestellt. Ferner wurde den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, den Fragebogen im Zeitrahmen von zwei Wochen ausgefüllt bei der DWG einzureichen.

Insgesamt wurden 59 Fragebögen ausgefüllt. Von den Befragten ist ca. die Hälfte (52 %) über 65 Jahre alt. Davon leben 20 % in Dessau Nord und ebenso viele in Zentrum. Ca. 36 % der Befragten sind zwischen 26-64 Jahre alt, wovon ca. 36 % angaben, in der Innenstadt zu wohnen. Nur 2 % der Befragten sind unter 26 Jahre alt. Von den Befragten leben 51% in Partnerschaften und/ oder Ehen. Die 31 % allein lebenden Personen sind alle über 65 Jahre alt. Nur 8 % leben mit einem Kind/ Kindern zusammen.

Von den Befragten möchte ungefähr die Hälfte (36 % der unter 65-Jährigen und 53 % der über 65-Jährigen) in den nächsten zwei Jahren umziehen. Rd. 17 % der Befragten sind sich dahingehend noch nicht sicher.

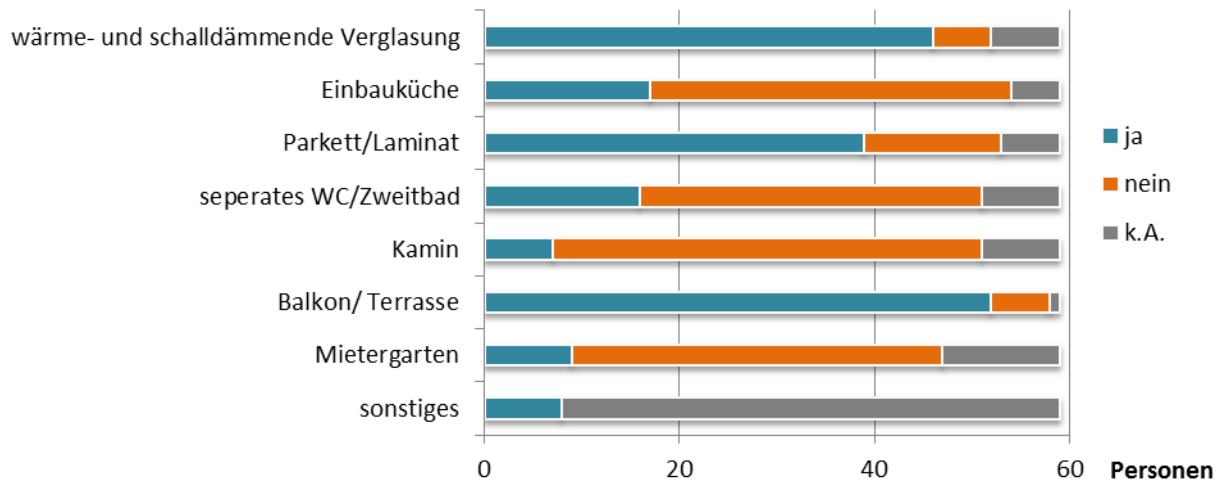
1. Wie wichtig sind Ihnen folgende Faktoren bezüglich der Wohnung?



Die Altersgruppe der über 65-Jährigen bevorzugen eine Dusche und weniger eine Badewanne, die nur knapp ein Viertel der Befragten für wichtig empfindet. Ca. die Hälfte wünscht sich einen Abstellraum. 83 % der über 65-Jährigen wünschen sich einen Fahrstuhl und ca. 60 % auch eine barrierefreie Wohnung. Bei den unter 65-Jährigen bevorzugen hingegen nur 30 % einen Fahrstuhl sowie eine barrierefreie Wohnung. Der Internetzugang wird von den 25-64 Jährigen als wesentlich wichtiger empfunden (mit rd. 86 %). Bei der Altersklasse der über 65-Jährigen nutzt ca. die Hälfte das Internet.

Als generell wichtige Ausstattungsmerkmale bezüglich der Wohnung wurden Balkon, Bad sowie Küche mit Fenster, Keller und Zentralheizung genannt.

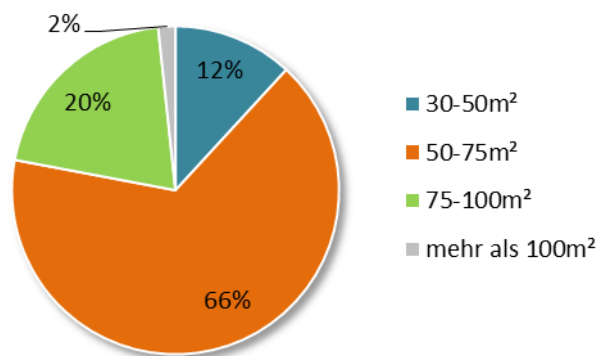
2. Wären Sie bereit, für besondere Ausstattungsmerkmale mehr Miete zu zahlen?



Sowohl die über 65-Jährigen als auch die unter 65-Jährigen wären zu über 80 % bereit, mehr für die Miete auszugeben, wenn die Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen würde. Während rd. die Hälfte der beiden Altersgruppen einen höheren Mietpreis für Parkett oder Laminat in Kauf nehmen würde, wären die 25-64-Jährigen mit rd. 30 % wesentlich häufiger bereit mehr für einen Mietergarten zu zahlen, als die älteren Personen über 65-Jahre (mit rd. 7 %).

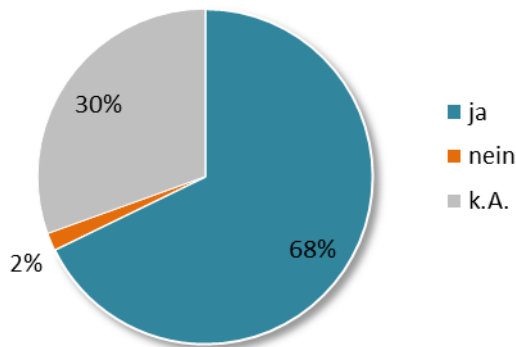
Für einen Balkon/ Terrasse, wärme- und schalldämmende Verglasung sowie Parkett/ Laminat wären weit über die Hälfte der Befragten bereit, einen höheren Mietpreis zu zahlen.

3. Welche Wohnungsgröße bevorzugen Sie?



Von den über 65-Jährigen bevorzugen knapp drei Viertel eine Wohnungsgröße von 50-75 m², ebenso bei der jüngeren Personengruppe. Von den Befragten lebt rd. die Hälfte in einem Zwei-Personen-Haushalt. Von den unter 65-Jährigen wünschen sich ca. 30 % eine Wohnung von mind. 75 m².

4. Wenn Sie außerhalb der Dessauer Innenstadt wohnen: Könnten Sie sich vorstellen, im Zentrum von Dessau zu wohnen?



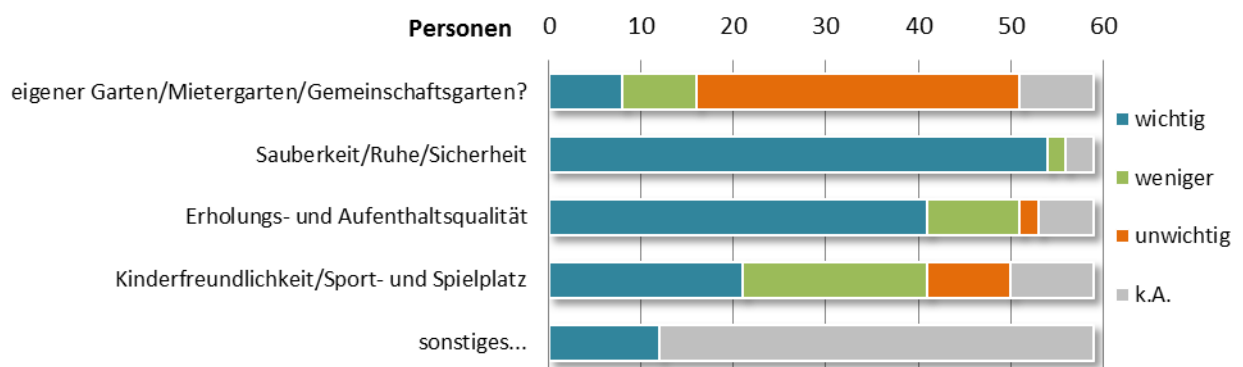
Knapp die Hälfte der Befragten wohnt außerhalb der Innenstadt, davon könnten sich ca. 65 % vorstellen, in der Innenstadt zu wohnen.

5. Was gefällt Ihnen am Zentrum von Dessau und was nicht?

Auf die Frage, welche Vorzüge die Innenstadt hat, wurde neben der günstigen Lage und Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten auch die soziale, gesundheitliche und kulturelle Infrastruktur genannt. Für viele der Befragten sind die kurzen Wege zu Gütern des täglichen Bedarfs und die Sicherung der Daseinsvorsorge der größte Vorteil, den die Innenstadt bietet. Aber auch die Freiräume und Grünflächen, z.B. der Stadtpark, wurden positiv erwähnt.

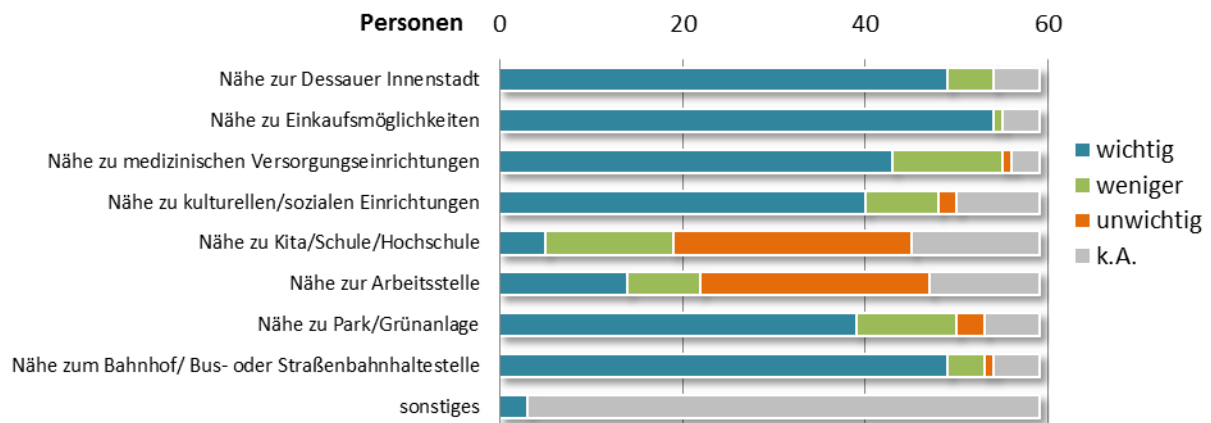
Was hingegen ein Großteil der Befragten bemängelte, waren z.B. zu wenig Parkplätze in der Innenstadt, die geringe Belebung der Innenstadt und die Gestaltung der Zerbster Straße.

6. Wie wichtig sind Ihnen folgende Faktoren bezüglich des direkten Wohnumfeldes?



Fast alle befragten Personen gaben an, dass ihnen ein sauberes und ruhiges Wohnumfeld wichtig ist. Ca. drei Viertel der über 65-Jährigen und über 90 % der unter 65-Jährigen ist die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im näheren Umfeld ebenso wichtig. Dass Sport- und Spielplätze im näheren Wohnumfeld vorhanden sind, wünschen sich bevorzugt die jüngeren Personen. Weniger wichtig für fast alle ist ein eigener Mietergarten.

7. Wie wichtig sind Ihnen folgende Faktoren bezüglich der weiteren Wohnumgebung?

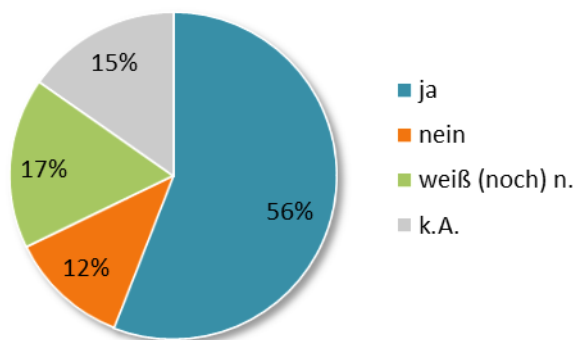


Von der Gruppe der über 65-Jährigen gaben über 90 % an, dass ihnen die Nähe zur Innenstadt, zur medizinischen Versorgung, zu Einkaufsmöglichkeiten und direkte Nähe zum ÖPNV wichtig sind. Für diese spielt die Nähe zur Arbeitsstelle und Kita bzw. Schule keine Rolle und ist eher unwichtig.

Bei den Jüngeren sind ebenfalls der ÖPNV und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wichtig, während nur 60 % der Befragten in dieser Altersgruppe die Nähe zu Parkanlagen, Arbeitsstelle, kulturellen sowie medizinischen Einrichtungen wichtig ist. Da nur 8 % der Befragten mit Kind/ Kindern zusammen leben, ist die Nachfrage zur Nähe sozialer Einrichtungen ebenfalls gering.

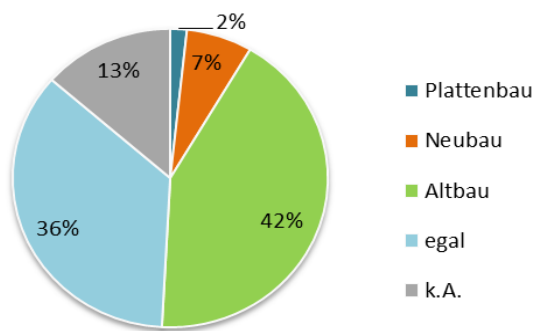
Bei „Sonstiges“ wurde das gute soziale Umfeld und die sozialen Kontakte im Wohnumfeld als wichtig erachtet.

8. Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen?



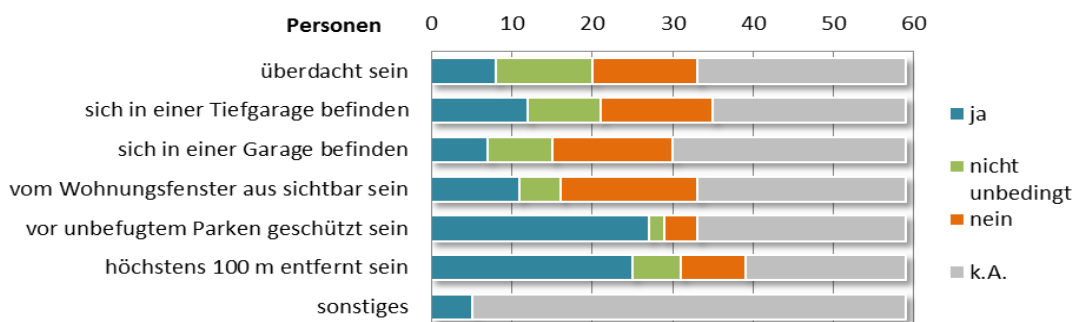
Generell wollen über die Hälfte der Befragten demnächst umziehen, die anderen haben dies nicht, oder demnächst nicht vor. Von den Personen, die in den nächsten zwei Jahren umziehen wollen, sind rd. die Hälfte zwischen 25-65 Jahre alt und die andere Hälfte über 65 Jahre alt. Häufige Gründe für Umzugswunsch sind u.a. die zu groß gewordene Wohnung oder der fehlende Balkon.

9. Welchen Gebäudetyp bevorzugen Sie?



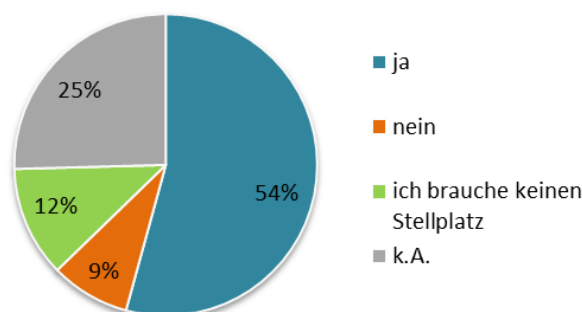
Von den Befragten Personen würde knapp die Hälfte eine Altbauwohnung bevorzugen. Größtenteils bezog sich dieser Wunsch auf die Wohnungen in der Poststraße. Rd. ein Drittel der Befragten ist der Gebäudetyp weniger wichtig.

10. Nun einige Fragen zum Thema Stellplätze: Der Parkplatz sollte...



Von den Befragten beantworteten rd. drei Viertel die Fragen zum Thema Stellplätze. Wesentliche Kriterien eines Stellplatzes sind demnach der Schutz vor unbefugtem Parken und die Entfernung von der Wohnung zum Parkplatz von max. 100m.

11. Könnten Sie sich vorstellen, eine Sammelstellplatz/Parkhaus in Wohnnähe (3-5 Minuten Laufweg) mit zu nutzen?



Rund die Hälfte der Befragten können sich vorstellen, einen Sammel-parkplatz/Parkhaus in der Wohnnähe in max. 5 min. Laufweg zu nutzen. Davon sind etwa die Hälfte unter 65 Jahre und die andere Hälfte über 65 Jahre alt. Ein Drittel äußert sich nicht zu dieser Frage bzw. braucht keinen Stellplatz.

Fazit

Die Zielgruppenbefragung hatte zum Ziel, Informationen über die Wohnungswünsche und Interessen potenzieller und künftiger Mieter der Langen Gasse zu erhalten und die Ergebnisse mit in den Prozess der Umbaumaßnahmen Poststraße 5-11 einfließen zu lassen.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse zeigt eine potenzielle Mieterstruktur für die Lange Gasse/ Poststraße 5-11 und eine Tendenz für generelle Ausstattungsmerkmale sowie Gestaltung des Wohnumfeldes. Aufgrund der kleinräumigen Umfrage von 59 Personen und der geringen Differenziertheit stellt diese Umfrage jedoch keine bedingten Ergebnisse für die Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes dar.

Die Hälfte der Befragten gab an, innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen zu wollen. Diese stellen die potenziellen Mieter der künftigen Wohnungen in der Poststraße 5-11 dar. Bei der Sanierung ist insbesondere zu beachten, dass eine Wohnungsgröße von 50-75 m² am häufigsten gewünscht ist. Diese Größe eignet sich sowohl für einen ein-Personen-Haushalt als auch für einen zwei-Personen-Haushalt. Für aufwertende bzw. energieeinsparende Ausstattungsmerkmale wären die Befragten größtenteils bereit, einen höheren Mietpreis zu zahlen. Zu nennen sind u.a. eine wärme- und schalldämmende Verglasung, Parkett/ Laminat und Balkon/ Terrasse/ Loggia, die für über 90% der Befragten wichtig ist.

Ebenso wichtig ist die barrierearme bzw. -freie Gestaltung der Wohnungen bei den über 65-Jährigen. Knapp die Hälfte der Befragten wünscht sich zudem eine Wohnung mit Fahrstuhl. Die Antworten spiegeln die Altersstruktur der Befragten wieder. Über 50 % der Befragten sind über 65-Jahre alt.

Bezüglich des Wohnumfeldes wünschen sich die Befragten eine saubere und sichere sowie ruhige Wohnumgebung. Die Aufenthaltsqualität im wohnortnahen Umfeld ist für über drei Viertel der Befragten sehr wichtig. Von großer Wichtigkeit ist auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz und die unmittelbare Nähe zu Gütern des täglichen Bedarfs.

Von den Befragten haben rd. drei Viertel Fragen zum Thema Stellplätze beantwortet. Ca. 9 % gaben an, keinen Stellplatz zu benötigen. Es ist davon auszugehen, dass die Hälfte der künftigen Mieter (sowohl 70 % der über 65-Jährigen als auch ca. 65 % der unter 65-Jährigen) ein Auto besitzt und demnach ein entsprechender Stellplatzbedarf entsteht. Über 50 % der Befragten wäre auch bereit, einen Stellplatz in der näheren Umgebung in ein Parkhaus/ Tiefgarage anzumieten mit der Bedingung, dass dieser nicht weiter als 100m von der Wohnung entfernt liegt.

Projektblätter für Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

I. Schadebrauerei



Varianten A und B

Schwerpunktbereich 1

Situation/ Bestand/ Nutzungen

- ExWoSt - Schlüsselobjekt
- Städtebaulich markantes, denkmalgeschütztes ehemaliges Brauereigebäude
- Gebäudeleerstand (100%), brachgefallenes Grundstück
- Hoher Handlungsbedarf (vgl. Ergebnisse des Gutachtens zum Gebäudebestand, Büro Hänel Furkert Dresden)

Entwicklungsziele

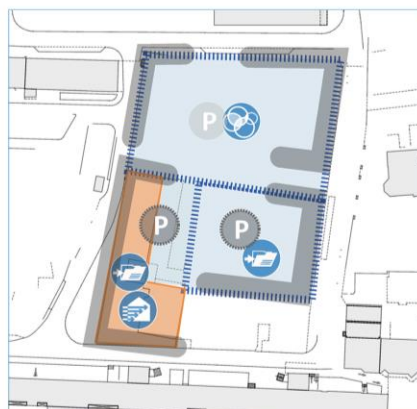
- Revitalisierung des Gebäudes und Grundstückes
- Funktional-gestalterische Einbindung in das Quartier und angrenzende innerstädtische Bereiche
- Schlüsselobjekt mit höchster Umsetzungspriorität u.a. im Masterplan Innenstadt

Erste Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

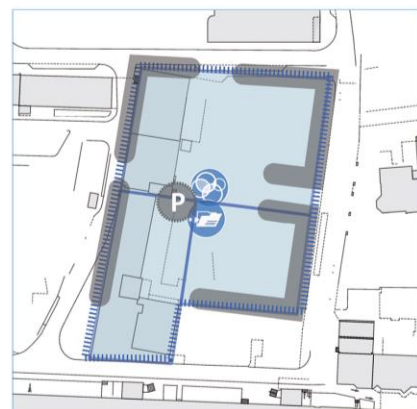
- Aufmaß und Gutachten zum Gebäudebestand (Büro Hänel Furkert Dresden)
- Erstellung Verkehrswertgutachten
- Strategieentwicklung Stadt zum weiteren Umgang mit Grundstück und Gebäude (Prüfung des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts und Förderprogrammen + denkmalrechtl. und ordnungsrechtl. Bestimmungen)



Variante A: Teilabriss des nördl. Teils der Schadebrauerei, Sanierung Nachnutzung des süd. Gebäudeteils



Variante B: Vollständiger Gebäuderückbau und bauliche Nachnutzung



Projektblatt Schadebrauerei



I. Schadebrauerei



Variante A: Teilabriss des nördlichen Teils der Schadebrauerei, Sanierung Nachnutzung des südlichen Gebäudeteils

Schwerpunktbereich 1

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben: Variante A

- Abstimmung mit Eigentümer über Entwicklung und/ oder Erwerb durch die Stadt
- Rückbau nördlicher Teil (Ordnungsmaßnahme/ Finanzierung aus StäBauFö-Mitteln oder Vermarktung/ Investition)
- Teilgrundstück 1a: öffentliche Nutzungen und Versorgungsfunktionen
- Teilgrundstück 1b: Erweiterungsbau für öffentliche Nutzungen (z.B. Stadtarchiv)
- Teilgrundstück 2: Vermarktung, Erschließung und bauliche Nachnutzung/ Neubebauung mit Gesundheitseinrichtungen sowie ergänzenden Sport- und Freizeitnutzungen in Form eines Gesundheitszentrums mit altersgerechtem Wohnen, dazugehörige Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen der Gesundheits- und Pflegebranche
- Teilgrundstück 1 und 2: Bedarfs- und standortangepasste Bereitstellung von Stellplätzen (Tiefgarage/ Parkhaus)
- Qualifizierung des angrenzenden öffentlichen Raumes (StäBauFö-Mittel)

Variante B: Vollständiger Gebäuderückbau und bauliche Nachnutzung

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben: Variante B

- Abstimmung mit Eigentümer über Entwicklung und/ oder Erwerb durch die Stadt
- Vollständiger Gebäuderückbau, ggf. Sicherung und Einbau von Fassadendetails, Projektentwicklung, ggf Investorenwettbewerb
- Bauliche Nachnutzung des Grundstücks gem. Nutzungsvorschlägen der Quartiersstrategie:
- Teilgrundstücke 1a und 1b: öffentliche innenstadtdäquate Nutzungen (Verwaltung, Stadtarchivneubau oder Kultur Kreativwirtschaft)
- Teilgrundstück 2: Angebote der Gesundheitswirtschaft oder rentierliche innenstadtrelevante Nutzungen (Dienstleistungen, Sport & Freizeit, Einzelhandel/FOC)
- Teilgrundstück 1 und 2: Bedarfs- und standortangepasste Bereitstellung von Stellplätzen (Tiefgarage/ Parkhaus)
- Qualifizierung des angrenzenden öffentlichen Raumes (StäBauFö-Mittel)

II.

Öffentlicher Raum Hobuschgasse/ Rückseite Scheibe Nord



Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität

Schwerpunktbereich 2

Entwicklungsziele und -strategien

Nutzung und Funktion

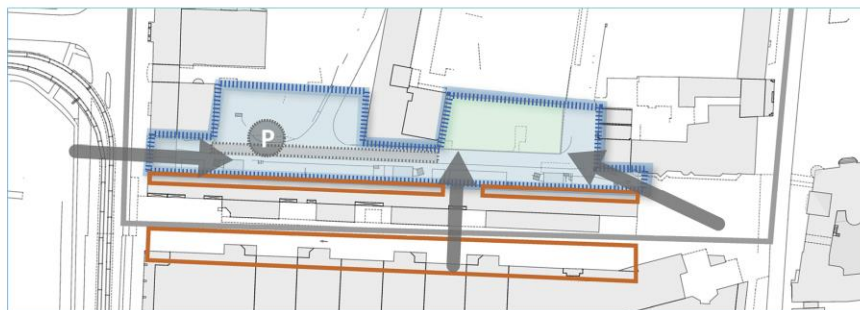
- Gebäude für innerstadtradikale Nutzungen/ Nutzungsergänzung/ Nachnutzung
- Funktionale Aufwertung
- Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
- Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
- Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
- Öffentliche innerstadtrelevante Nutzungen
- Nutzungsvarianten Schadloshauserei
- Teilgenutzte innerhalb des Schwerpunktbereiches
- Vorhaben 1: Relativierung des räumlichen Teils der Schadloshauserei, Sanierung/ Bebauung des räumlichen Teils
- Vorhaben 2: Vollständiger Gebäudeschliss und bauliche Nachnutzung des Gebäudes

Stadtform und Freiraum

- Bereiche für innerstadtradikale Nutzungen und Nutzungsergänzung
- Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baulöcherbildung
- Halboffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze
- Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
- Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

Abgrenzung Schwerpunktgebiete 1-7

Quartier



Situation/ Bestand/ Nutzungen

- Rückseitige Erschließung der Scheibe Nord und Parkplatznutzung (Teil Brauereifläche)
- „Hinterhofsituation“ ohne anziehende Funktion
- Wegeverbindung zwischen Stadtpark und Zerbster Straße

Entwicklungsziele

- Zugänglichkeit bestehender Quartierseingänge verbessern/ Verknüpfung des Quartiers Lange Gasse mit Innenstadtbereich und Rathaus-Center
- Scheibe Nord - durch „Rücknahme“ von Gebäudeteilen - Durchwegung Scheibe Nord über Ratsgasse
- Funktionsunterlagerungen Scheibe Nord/ Öffnung der Geschäfte zu beiden Seiten
- Aufwertung des öffentlichen Raumes/ Neuordnung Stellplätze

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

- Gestaltung Quartierseingang über Kavalierstraße und Zerbster Straße
- Funktionsunterlagerungen und Gestaltung Scheibe Nord (erste Ideen durch Summerschool der HS)
- Abstimmung mit DWG (zu Ergebnissen Summerschool und Projekt HS Anahl)
- Prüfung Realisierungsumsetzung und Kostenermittlung durch Eigentümerin
- Projektentwicklung, Fördermittelbeantragung

III. Standort Volksbank



Energetische Sanierung und Nutzungsergänzung

Schwerpunktbereich 3

Entwicklungsziele und -strategien

Nutzung und Funktion

- Gebäude für innenstadtspezifische Nutzungen/ Nutzungsergänzung/ Nachnutzung
- Funktionale Aufwertung
- Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
- Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
- Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
- Öffentliche innenstadtrelevante Nutzungen
- Nutzungsvarianten Schadloshauserei
- Teilgenutztes innerhalb des Schwerpunktbereiches
- Variante 1: Relativierung des räumlichen Teils der Schadloshauserei, Sanierung/ Erneuerung des räumlichen Teils
- Variante 2: Vollständiger Gebäudeschlissel und bauliche Nachnutzung des Gebäudes

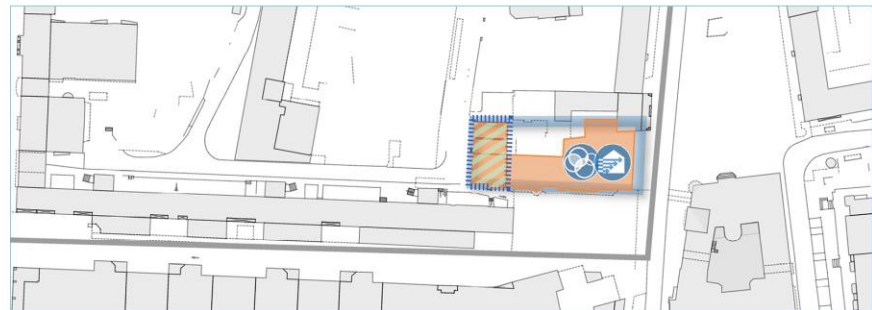
Stadt- und Freiraum

- Bereiche für innenstadtspezifische Nutzungen und Nutzungsergänzung
- Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baulöcherbildung
- Halboffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität

Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze

- Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
- Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

- Abgrenzung Schwerpunktbereiche 1-7
- Quartier



Situation/ Bestand/ Nutzungen

- Bürogebäude
- Nutzung durch Volksbank und Vor-Ort-Laden der HS Anhalt, ExWoSt-Laden
- Sanierungsbedürftig, teilweise Leerstand

Entwicklungsziele

- Funktionale Aufwertung/ Nutzungsergänzung
- Erhöhung der Gestaltqualität durch Fassadensanierung/ energetische Sanierung
- Verbesserung der städtebaulichen Einbindung in das urbane Umfeld/ Verbesserung der Zugänglichkeit über Ratsgasse
- Gestaltung öffentlicher Raum als Eingang zum Quartier

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

- ExWoSt-Ideenwerkstatt zur Ideenfindung und Entwicklung künftiger Raum- und Gebäudenutzungen mit Entwurf eines Standort- und Gebäudekonzepts unter Berücksichtigung der Quartiersstrategie sowie Konstruktion und Statik; Stadt/Volksbank
- Objektplanung (Internes Konzept zur künftigen Raum- und Gebäudenutzung inkl. Statikgutachten, Brandschutz- und Sicherheitskonzept, Energetisches Konzept); Volksbank
- Abstimmung mit Volksbank über Weiterentwicklung
- Realisierung der Objektentwicklung

IV. Wohnungen im Denkmal



Sanierung und Nachnutzung des DWG-Gebäudes

Schwerpunktbereich 4

Entwicklungsziele und -strategien

Nutzung und Funktion

- Gebäude für innerstadtradikale Nutzungen/ Nutzungsergänzung/ Nachnutzung
- Funktionale Aufwertung
- Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
- Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
- Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
- Öffentliche innerstadtrelevante Nutzungen
- Nutzungsvarianten Schadbrauerei
- Teilweise innerhalb des Schwerpunktbereiches
- Vorhaben: 1. Sanierung des städtischen Teils der Schadbrauerei, 2. Sanierung, Nachnutzung des städtischen Teils der Schadbrauerei
- Vorhaben: 3. Veränderung der städtischen Teils der Schadbrauerei

Stadtform und Freiraum

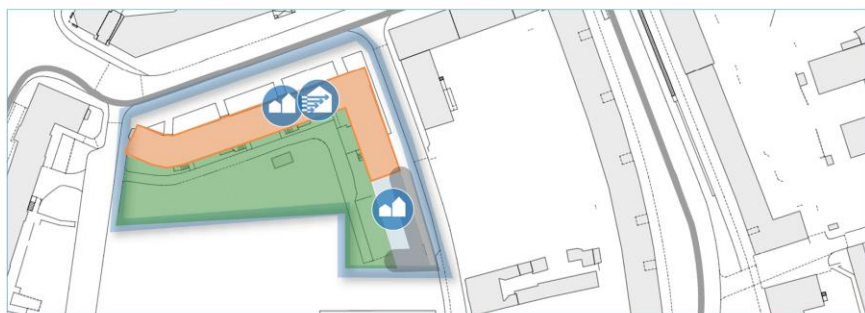
- Bereiche für innerstadtradikale Nutzungen und Nutzungsergänzung
- Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baukörperausbildung
- Halbüffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität

Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze

- Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
- Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

Abgrenzung Schwerpunktbereiche 1-7

Quartier



Situation/ Bestand/ Nutzungen

- Wohngebäude/-ensemble aus den 1950er Jahren, 40 WE
- Vollständig leerstehend (planmäßiger Freizug vor Sanierung)
- Auflagen durch städtebaulichen Denkmalschutz

Entwicklungsziele

- Energetische und denkmalgerechte Sanierung des leerstehenden Wohngebäudes
- Bereitstellung innerstädtischer Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Ggf. Bauliche Ergänzung (Wohnungsneubau)
- Qualifizierung des Wohnumfeldes durch Gestaltung des Hofbereiches
- Bedarfs- und standortangepasste Bereitstellung von privaten Stellplätzen (ggf. per Sammelstellplatz im Quartier)

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

- Handlungsempfehlungen aus der Erfassung der Bedürfnisse und Belange künftiger Nutzer
- Abstimmung der Ergebnisse mit DWG mit dem Ziel der Qualifizierung von Planung des Objektes, des Wohnumfeldes und des Stellplatzangebotes sowie bauliche Ergänzung/Vermarktung Teilgrundstück
- Realisierung der Objektplanung und Freiraumgestaltung

V.

Standort Stadtarchiv



Schließung der Raumkanten

Schwerpunktbereich 5

Entwicklungsziele und -strategien

Nutzung und Funktion

- Gebäude für innenstadtradikale Nutzungen/ Nutzungserweiterung/ Nachnutzung
- Funktionale Aufwertung
- Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
- Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
- Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
- Öffentliche innenstadtrelevante Nutzungen
- Nutzungsvarianten Schadebauerei

Stadtform und Freiraum

- Bereiche für innenstadtradikale Nutzungen und Nutzungserweiterung
- Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baukörperausbildung

- Halbüffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze

- Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
- Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

- Abgrenzung Schwerpunktgebiete 1-7

- Quartier



Situation/ Bestand/ Nutzungen

- Stadtarchiv (mit Erweiterungsbedarf)
- Garagen (DWG)
- Städtebaulicher Missstand

Entwicklungsziele

- Beseitigung und Neuordnung städtebaulicher Missstände
- Abriss Gebäudebestand
- Nachnutzung von Grundstücken
- Funktionale Aufwertung und Nutzungserweiterung von innenstadtrelevanten und öffentlichen Nutzungen (Archiverweiterung und/ oder qualifiziertes innerstädtisches Wohnen)
- Neuordnung Stellplätze (im Kontext Neuordnung/ Gestaltung Hofbereich Bebauung Zerbscher Straße) sowie Neuordnung Zugänge/ -fahrt Hofbereich

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

Klärung über Erweiterung Stadtarchiv am Standort

Abstimmung DWG

Variante A:

- Gebäudeleerzug
- Abriss des Gebäudebestandes
- Verkauf/ Übertrag der Flächen an Stadt
- Nachnutzung mit Erweiterung Archiv

Variante B:

- Gebäudeleerzug
- Abriss des Gebäudebestandes
- Vermarktung der Flächen entsprechend Nachnutzungskonzept durch Eigentümer
- Realisierung

VI. Potenzialfläche zwischen Nantegasse und Zerbster Str.



Schließung der Raumkanten

Schwerpunktbereich 6

Entwicklungsziele und -strategien

Nutzung und Funktion

- Gebäude für innenstadtdadquate Nutzungen/ Nutzungsergänzung/ Nachnutzung
- Funktionale Aufwertung
- Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
- Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
- Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
- Öffentliche innenstadtrelevante Nutzungen
- Nutzungsvarianten Schadebauerei
- Teilweise Innebnutzung des Schwerpunktbereiches
- Vorhaben: 1. Sanierung des städtischen Teils der Schadebauerei, 2. Sanierung, Nachnutzung des städtischen Teils der Schadebauerei
- Vorhaben: 3. Veränderung des städtischen Teils der Schadebauerei

Stadtform und Freiraum

- Bereiche für innenstadtdadquate Nutzungen und Nutzungsergänzung
- Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baukörperausbildung
- Halbüffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität

Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze

- Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
- Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

Abgrenzung Schwerpunktgebiete 1-7

Quartier



Situation/ Bestand/ Nutzungen

- Z.T. ungenutzte Grundstücke mit ruinösem Gebäudebestand
- Städtebaulicher Missstand (Gefährdung öffentl. Sicherheit)
- Mitwirkungs-/Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer (s. Befragungsergebnisse)
- Mangelhafte Freiraumsituation am Durchgang

Entwicklungsziele

- Neuordnung und Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Nachnutzung von Grundstücken/ Gebäuden
- Funktionale Aufwertung

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

- Ggf. Bewertung der baulichen Substanz sowie Verkehrswertermittlung
- Strategiebestimmung stadintern mit Prüfung ordnungsrechtlicher Maßnahmen
- Abstimmung mit Eigentümern über Kauf und Entwicklung der Grundstücke und Fördermöglichkeiten
- Abriss und Neubebauung auf privatem Grundstück
- Entwicklung der Potenzialfläche zum Quartiersplatz und Neuordnung Stellplätze

VII. Potenzial IHK-Grundstücke



Urbanes und attraktives Stadtquartier

Schwerpunktbereich 7

Entwicklungsziele und -strategien

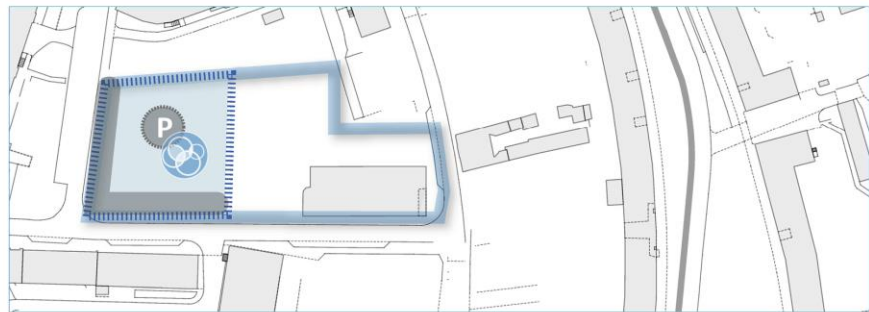
Nutzung und Funktion

- Gebäude für innenstadtradikale Nutzungen/ Nutzungsgewinnung/ Nachnutzung
- Funktionale Aufwertung
- Urbanes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen
- Mischnutzung (Funktionsunterlagerung im EG-Bereich)
- Aufwertung durch Sanierung (energetisch und/ oder denkmalgerecht)
- Öffentliche innenstadtrelevante Nutzungen
- Nutzungsvarianten Schadbräuererei
- Teilprojekte innerhalb des Schwerpunktbereiches
- Variante A: Sanierung des städtischen Teils der Schadbräuererei, Sanierung, Nachnutzung des städtischen Gebäudes
- Variante B: Vorrangige Gebäudesanierung und bauliche Nachnutzung des Grundstückes

Stadtform und Freiraum

- Bereiche für innenstadtradikale Nutzungen und Nutzungsgewinnung
- Raumkanten definieren unter unter Offenlassen der konkreten Baukörperausbildung
- Halbüffentliche/ private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Quartiersplatz/ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Zugänge/ Erschließung/ Stellplätze
- Qualifizierte und barrierefreie Quartierserschließung
- Sicherung öffentlich (zugängliche) Stellplätze

- Abgrenzung Schwerpunktbereiche 1-7
- Quartier



Situation/ Bestand/ Nutzungen

- IHK als funktionaler Anker
- Stellplatz (IHK-intern) mit Potenzial zur Mehrfachnutzung, Flächenpotenziale Parkhaus

Entwicklungsziele

- Entwicklung der Fläche bei Bedarf
- Variante A: Schaffung Stellplätze für Quartier (Parkaus) - Variante B: Bebauung bei Entwicklung Neumarkt zur Schließung Raumkante

Umsetzungsschritte im ExWoSt-Modellvorhaben

- Abstimmung/ Kooperation mit Anrainern v.a. DWG
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Variante A:*

- Abstimmung mit IHK über Umsetzungsstrategie
- Herstellung Baurecht und Projektentwicklung Parkhaus/ öffentliche Stellplätze
- Umsetzung und Realisierung

Variante B:*

- Entwicklung der Fläche erst in Abhängigkeit mit Gestaltung des Neumarktes

* Varianten in Abhängigkeit der Realisierungen künftiger Nutzungen auf den Schwerpunktbereichen 1-6

Umsetzungsstrategie „Dessau Quartiersstrategie“

Nr.	Schwerpunktraum	Teilmaßnahmen	Umsetzungszeitraum			verantwortl. Akteure	Finanzierungsoptionen
			Ex Wo St	kurz- fristig	mittel- fristig		
I	Schadebrauerei	Aufmaß und Gutachten zum Gebäudebestand (Büro Hänel Furkert Dresden)				Stadt	ExWoSt
		Erstellung Verkehrswertgutachten				Stadt	ExWoSt
		Strategieentwicklung Stadt zum weiteren Umgang mit Grundstück und Gebäude (Prüfung des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts und Förderprogrammen + denkmalschutzrechtl. und ordnungsrechtl. Bestimmungen)				Stadt	
I A		Abstimmung mit Eigentümer über Entwicklung und/ oder Erwerb durch die Stadt				Stadt, Eigentümer	
		Rückbau nördlicher Teil				Eigentümer/ Investor	StäBauFö/Stadtumbau
		Teilgrundstück 1a: Sanierung Teilobjekt durch Stadt und Nachnutzung für öffentliche Nutzungen wie Archiv/ Museum				Eigentümer/ Investor	StäBauFö oder EFRE 2014+
		Teilgrundstück 1b: Erweiterungsbau für öffentliche Nutzungen (z.B. Archiv) und weiteren innenstadtrelevanten Nutzungen				Eigentümer/ Investor	StäBauFö oder EFRE 2014+
		Teilgrundstück 2: Vermarktung/ Erschließung und bauliche Nachnutzung/ Neubebauung mit Gesundheitseinrichtungen				Eigentümer/ Investor	Investitionen Dritter
		Teilgrundstück 1 und 2: Bedarfs- und standortangepasste Bereitstellung von Stellplätzen (Tiefgarage/Parkhaus)					Investitionen Dritter
		Qualifizierung des angrenzenden öffentlichen Raumes				Stadt	StäBauFö/Stadtumbau
I B		Abstimmung mit Eigentümer über Entwicklung und/ oder Erwerb durch die Stadt				Stadt, Eigentümer	
		Vollständiger Gebäuderückbau, ggf. Sicherung und Einbau von Fassadendetails				Eigentümer/ Investor	StäBauFö/Stadtumbau
		Projektentwicklung, ggf. Investorenwettbewerb				Eigentümer/ Investor	StäBauFö oder EFRE 2014+
		Bauliche Nachnutzung des Grundstücks gem. Nutzungsvorschlägen der Quartiersstrategie: Teilgrundstücke 1 und 2: Verwaltung/Technisches Rathaus, Kultur, Räume für Kreativwirtschaft, innenstadtrelevante Nutzungen (Dienstleistungen, Büro, Freizeit, Einzelhandel/ FOC)				Eigentümer/ Investor	StäBauFö oder EFRE 2014+, Investitionen Dritter
		Teilgrundstück 1-2: Bedarfs- und standortangepasste Bereitstellung von Stellplätzen (Tiefgarage/ Parkhaus)				Eigentümer/ Investor	Investitionen Dritter, ggf. Unterstützung aus StäBauFö/EFRE 2014+
		Qualifizierung des angrenzenden öffentlichen Raumes				Stadt	
II	Öffentlicher Raum Hobuschgasse/ Rückseite Scheibe Nord	Gestaltung Quartierseingang über Kavalierestraße und Zerbster Str.				Stadt, DWG	DWG, StäBauFö/ASZ
		Ansätze zur Gestaltung "Rückseite" Scheibe Nord (Projekt HS Anhalt/Beuth)				Stadt, DWG	
		Abstimmung mit DWG (zu Ergebnissen Projekt HS Anhalt/Beuth)				Stadt, DWG	
		Prüfung Realisierungsumsetzung und Kostenermittlung				Stadt, DWG	
		Projektentwicklung, Fördermittelbeantragung				DWG	DWG, StäBauFö/ASZ

III	Standort Volksbank	Ideenwerkstatt zur Standort- und Gebäudeentwicklung			Stadt, Volksbank	ExWoSt
		Objektplanung (Internes Konzept zur künftigen Raum- und Gebäudenutzung inkl. Statikgutachten, Brandschutz- und Sicherheitskonzept, Energetisches Konzept)			Volksbank	Investition Volksbank
		Realisierung Sanierung und Umbaumaßnahmen, Vermarktung			Volksbank	Investition Volksbank, ggf. Unterstützung enregetischer
IV	Wohnen im Denkmal	Handlungsempfehlungen zur Beachtung der Bedürfnisse und Belange künftiger Nutzer			Stadt, DWG	ExWoSt
		künftiger Nutzer			Stadt, DWG	
		Abstimmung der Ergebnisse mit DWG mit dem Ziel der Qualifizierung von Planung des Objektes, des Wohnumfeldes und des Stellplatzangebotes sowie bauliche Ergänzung/ Vermarktung Teilgrundstück			DWG	DWG, StäBauFö/ASZ
V	Standort südlich Archiv	Klärung über Erweiterung Stadtarchiv / alternative Nutzungsansätze			Stadt, DWG	
V A		Abstimmung DWG			Stadt	
		Gebäudeleerzug			Stadt	
		Abriss des Gebäudebestandes			DWG	StäBauFö/Stadtumbau
		Verkauf/ Übertrag der Flächen an Stadt			DWG	kommunale HH-Mittel/ggf. StäBauFö
V B		Nachnutzung mit Erweiterung Archiv			Stadt	kommunale HH-Mittel/ggf. StäBauFö
		Gebäudeleerzug			Stadt	
		Abriss des Gebäudebestandes			DWG	Investition DWG, StäBauFö/Stadtumbau
		Vermarktung der Flächen entsprechend Nachnutzungskonzept durch Eigentümer			DWG	Investition DWG
VI	Potenzialfläche Nantegasse und Zerbster Straße	ggf. Bewertung der baulichen Substanz sowie Verkehrswertermittlung			DWG, priv. Investor	Investition DWG/Dritter
		Abstimmung mit Eigentümern über Kauf und Entwicklung der Grundstücke und Fördermöglichkeiten			Eigentümer/ Stadt	
		Abriss und Neubebauung auf privatem Grundstück			Stadt, Eigentümer, priv. Investor	ggf. StäBauFö/Stadtumbau/ Investition Dritter
		Entwicklung Quartiersplatz und Neuordnung Stellplätze			Stadt, priv. Investor	StäBauFö/Stadtumbau/ Investitionen Dritter
VII	Potenzialfläche IHK-Gebäude	Abstimmung/ Kooperation mit Anrainern			Stadt	
		Wirtschaftlichkeitsuntersuchung			Stadt/ Investor	
		Abstimmung mit IHK über Umsetzungsstrategie			Stadt, IHK	
VII A		Herstellung Baurecht und Projektentwicklung Parkhaus/ öffentliche Stellplätze			Stadt	
		Umsetzung und Realisierung			Stadt, IHK/Priv. Investor	Stadt, Investitionen Dritter
VII B		Entwicklung der Fläche erst in Abhängigkeit mit Gestaltung des Neumarktes	X	X		

