

# STADT DESSAU

## QUARTIERSKONZEPT AGNESVIERTEL

### KURZFASSUNG

**Endbericht**



**Dezember 2005**

...erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft

**Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt, Dessau,  
Analyse & Konzepte GmbH, Droyßig,  
Landschaftsarchitekturbüro Uwe Merz, Dessau**

**Inhaltsverzeichnis** Seite

---

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Stellung des Quartiers in der Innenstadt/im Stadtumbauprozess       | 3  |
| 2. | Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen                           | 8  |
| 3. | Stadtumbaustrategie zur Zukunft des Agnesviertels<br>(Gesamtgebiet) | 9  |
| 4. | Ausblick  | 18 |
| 5. | Monitoring  | 19 |

**Kartenverzeichnis** Seite

---

|       |  |            |
|-------|--|------------|
| Karte | Stadtumbaustrategien                   | nach S. 12 |
| Karte | Rahmenkonzept zur Quartiersentwicklung | nach S. 19 |

## 1. Stellung des Quartiers in der Innenstadt/im Stadtumbauprozess

Von der tatsächlichen Nutzung her ist das Quartier in erster Linie ein Wohnviertel und wird auch als solches wahrgenommen. In den Bereichen Handel, Dienstleistungen und Kultur übernimmt es mit Ausnahme der justizorientierten Dienstleistungen und des Straßenverkehrsamtes der Stadtverwaltung Dessau keine nennenswerten gesamtstädtischen Funktionen.

Logische Konsequenz aus der Entstehungsgeschichte des Quartiers ist es, dass das Bearbeitungsgebiet mit Ausnahme des Bereiches am Rondel nicht als ein einheitliches Quartier oder eine Kette benachbarter Quartiere eigenständiger Prägung angesehen wird. Entsprechend verfügt es weder über einen Namen und schon gar nicht über ein Image. Dieser Sachverhalt einer in der Stadtteilkonkurrenz fehlenden „Adresse“ sowie weitere Erkenntnisse aus MieterInnenbefragungen, Wohnlagenbewertungen etc., lassen derzeit noch auf eine im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen durchschnittliche Wohnlagequalität, bei kleinräumlich differenzierter Attraktivität schließen.

Wichtiger Indikator für die Attraktivität ist die Fluktuation, also die Frage, in welchem Maße das Gebiet durch Zuzug oder Fortzug im Vergleich zu anderen Stadtgebieten gekennzeichnet ist. Die Analysen der innerstädtischen Wanderungen von 1995 bis 2004 als auch aktuelle Angaben aus den Vermietungsdateien der Wohnungsunternehmen zeichnen ein klares Bild:

Insgesamt ist ein unterdurchschnittliches Wanderungsvolumen festzustellen, die Fluktuation in den Gebäuden ist gering und liegt vergleichsweise niedrig zwischen 3 – 10 %, nur in der Askanischen Straße und bei jungen Haushalten liegt sie höher. Zu dieser ruhigen Situation trägt der Umstand, dass 50,3 % der BewohnerInnen älter als 60 Jahre sind, erheblich bei.

Der Gesamtsaldo aller innerstädtischen Wanderungen war in den vergangenen zehn Jahren meistens leicht negativ; nur in den zwei innerstädtischen Quartieren 6 und 7 („Stadteinfahrt Ost“ und „Johannisviertel“) waren die Werte günstiger. Auch bei den Außenwanderungen liegt der Gesamtsaldo im Durchschnitt der innerstädtischen Quartiere. Durch die Rückbauten im südlichen Dessau konnte das Agnesviertel nur bedingt profitieren, was aber vor allem auf das Fehlen freier Wohnungen zurückzuführen ist, denn die vorhandene Bewohnerstruktur muss als derzeit recht stabil eingestuft werden. Insgesamt kann so das Agnesviertel in der Stadtteil-Konkurrenz im Mittelfeld eingeordnet werden.

Allerdings sind hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung Veränderungen zu erwarten. Denn aus der im Rahmen der Bestandsanalyse (s. u.) dargestellten aktuellen Altersstruktur kann abgeschätzt werden, dass in den nächsten fünf Jahren bis zu einem Viertel der über 65jährigen des Quartiers ihre Wohnung gesundheitsbedingt verlassen werden. Dieser Prozess wird auch in den darauf folgenden Jahren in gleichem Maße weitergehen, so dass allein der natürliche Bevölkerungssaldo zu einem Bevölkerungsrückgang bis zu 20 % bis 2015 führen kann.

Die zentrale Herausforderung ist es also, den Generationenwechsel zu schaffen und neue Zielgruppen für das Quartier anzusprechen. Dies ist allerdings ange-

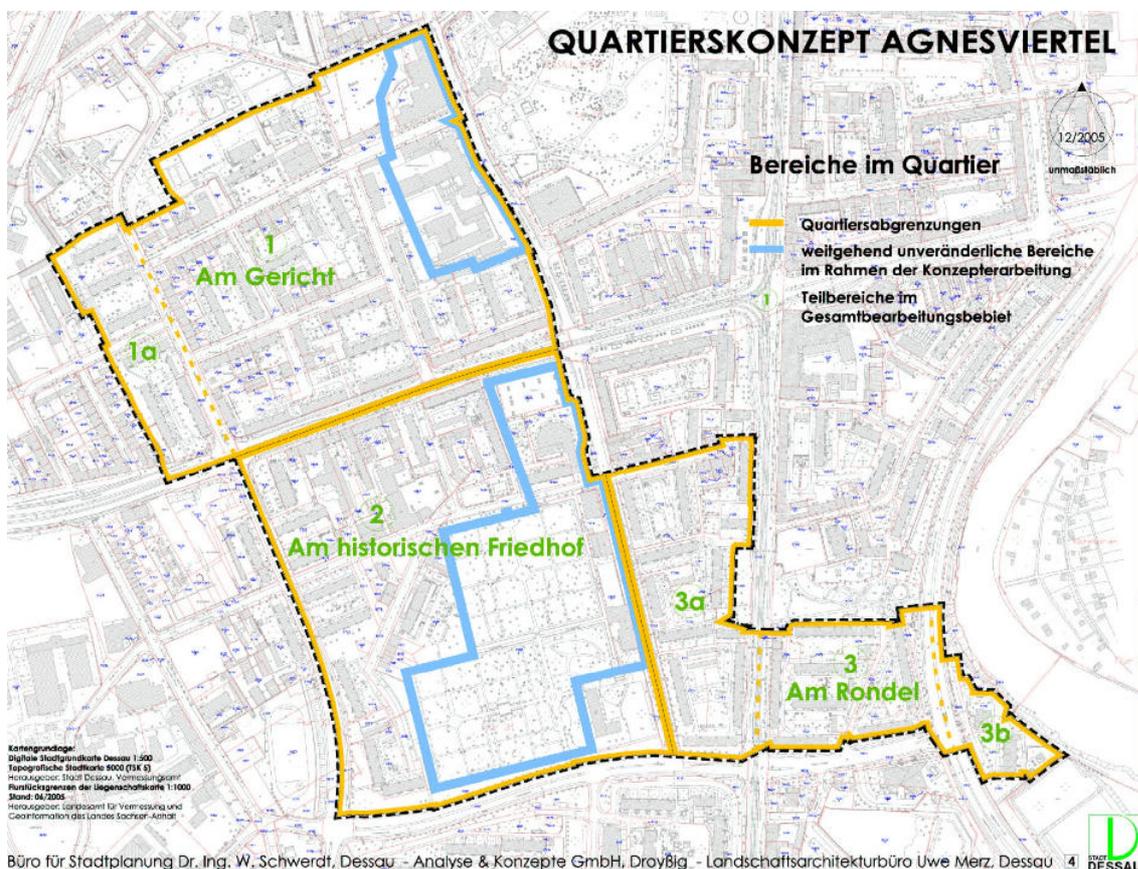
sichts des allgemeinen Nachfragerückgangs und der steigenden Konkurrenz ausgesprochen schwierig. Insgesamt lässt sich abschätzen, dass einzelne Standorte langfristig leerstandsgefährdet sind, alles in allem eine Stabilisierung als Wohnviertel aber möglich ist, wenn eine Image prägende Profilierung des Gebietes sowie eine Ausdifferenzierung und Verbesserung des Wohnungsangebotes erfolgt.

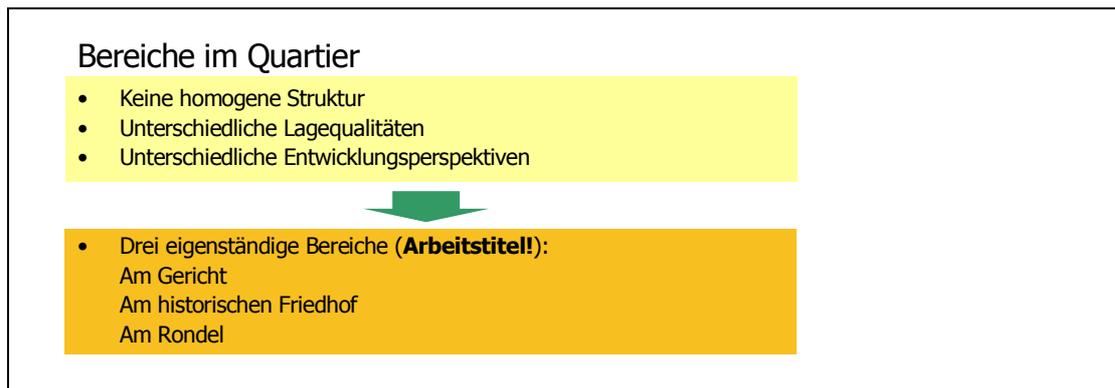
Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den derzeitigen Bestandsentwicklungsstrategien der großen Wohnungseigentümer das Agnesviertel, mit Ausnahme des Wohnungsvereins e. G., eine geringere Priorität besitzt als andere Standorte. Dies ist vor allem dem aktuell vergleichsweise geringen akuten Handlungsbedarf im Quartier geschuldet. Um den Generationenwechsel zu schaffen, müssen allerdings, wie im Folgenden gezeigt, bereits jetzt die Weichen richtig gestellt werden.

### „Das Agnesviertel“ - Stellung im Stadtumbauprozess der Innenstadt

#### Aktuell

- In erster Linie „Wohnviertel“
- Viertel ohne Namen und Image
- Durchschnittliche Wohnlage und Attraktivität
- Im Mittelfeld der Stadtteil-Konkurrenz
- Relativ stabil
- geringe Fluktuation, wenig Leerstand, sehr hoher Seniorenanteil





Kurzcharakteristik der drei Bereiche des Quartierskonzeptes Agnesviertel Bestand und Gegenwärtige Entwicklung. **Die Bezeichnungen der drei Bereiche sind Arbeitstitel zur Orientierung im Rahmen des Quartierskonzeptes und keine Vorschläge i. S. der Benennung von Stadtteilen!**

*Hinweis: Die Handlungsfelder in dieser und den nachfolgenden Tabellen entsprechen dem quartiersübergreifend abgestimmten Themenspektrum der Planungswerkstatt zur Erarbeitung des Quartierskonzeptes.*

| Zusammenfassung Bestand   |  |   |
|---|--|---|
| Am Gericht  | Am historischen Friedhof   | Am Rondel   |
| <b>Handlungsfeld Wohnen – Wohnumfeld</b>  |  |   |
| - Wiederaufbauggebiet nach dem 2. Weltkrieg<br>- 60er Jahre Wohnlage am Innenstadtrand in einer Zwischenzone zwischen dem eigentlichen Stadtzentrum und dem Wohngebiet Hallmeyerstraße,<br>- überwiegend durchschnittliche Wohnqualität ohne identitätsprägendes Image<br>- im östlichen Teil Gericht und Justizvollzugsanstalt,<br>- unmittelbar angrenzend öffentliche Freiräume des Stadtparks/ des Akazienwäldchens<br>- intensive Durchgrünung<br>- Erdgeschosszonen mit tw. Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen in den Altbau-substanzresten, tw. auch in den Obergeschossen,<br>- Freiflächen vorwiegend aus Erstanlagen mit wenig anspruchsvollen Gestaltungsansätzen | - Wiederaufbauggebiet nach dem 2. Weltkrieg<br>- Lage am Innenstadtrand in einer Zwischenzone zw. dem eigentlichen Stadtzentrum und dem westl. angrenzenden Kraftwerksareal mit vorgelagerter Splitterbebauung sowie dem südl. angrenzenden Wohngebiet „Am Leipziger Tor“,<br>- überwiegend durchschnittliche Wohnqualität ohne identitätsprägendes Image<br>- Anteil an Bildungs- und Sozialnutzungen sowie Handwerk, Handel und Dienstleistung (Gemengelage),<br>- historischer Friedhof im östl. Teil des Quartiers mit nördl. daran angrenzendem ehemaligen Arbeitsamt und zentrumsnahe Großparkplatz,<br>- partiell stark durchgrüntes Gebiet mit Brachflächenanteilen, | - Wiederaufbauggebiet nach dem 2. Weltkrieg<br>- 60er Jahre Wohnlage am Innenstadtrand in einer Zwischenzone zwischen dem eigentlichen Stadtzentrum und dem Subzentrum „Am Leipziger Tor“, in Randlage zur Muldeauenlandschaft und dem historischen Friedhof/Friedhof I,<br>- überwiegend durchschnittliche Wohnqualität mit anteiligem, identitätsprägendem Image (Am Rondel / „Roter Stern“)<br>- hochwertige Grünstruktur in den wohnungsnahen Freiräumen,<br>- Straßenparken und Gargennutzung ausgeprägt,<br>- Freiraumnutzung durch Anwohner auf haushaltstypische Funktionen (Fahrradparken, Wäsche trocknen, Müllentsorgung...) beschränkt. |

| Am Gericht  | Am historischen Friedhof  | Am Rondel  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenparken und Garagennutzung ausgeprägt,</li> <li>- Freiraumnutzung durch Anwohner auf haushaltstypische Funktionen (Fahrradparken, Wäsche trocknen, Müllentsorgung...) beschränkt.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiflächen vorw. aus Erstanlagen mit wenig anspruchsvollen Gestaltungsansätzen,</li> <li>- Friedhofsanlagen werden z. T. als Freianlagen benutzt</li> <li>-Straßenparken und Garagennutzung ausgeprägt,</li> <li>- Freiraumnutzung durch Anwohner auf haushaltstypische Funktionen (Fahrradparken, Wäsche trocknen, Müllentsorgung...) beschränkt.</li> </ul>   |  |
| <b>Handlungsfeld Handel - Dienstleistung</b>  |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Handelseinrichtungen im Gebiet vorhanden,</li> <li>- Erdgeschosszonen mit tw. Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen in Form von Büros, Kanzleien und Praxen in den Altbausubstanzresten, tw. auch in den Obergeschossen,</li> <li>- Gerichts- und Justizvollzugsstandort</li> <li>- Sitz des Wohnungsvereins Dessau e. G.</li> <li>- gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Büro-, Laden- und Handwerksnutzungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen in Durchmischung zum Wohnen,</li> <li>- bestandsgesicherte Ankernutzungen wie Straßenverkehrsamt und Berufsschule sowie Grund- und Sekundarschule Mauerstraße</li> <li>- gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- entlang der Franzstraße und Raumerstraße einzelne Läden/Dienstleistungsnutzungen,</li> <li>- gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn)</li> </ul>   |
| <b>Handlungsfeld Sozialraum</b>   |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- stark seniorengeprägte Bewohnerstruktur,</li> <li>- Schulschließung in der Mariannenstraße, Turnhalle für Vereinsnutzung,</li> <li>- Hort in Teilen des ehemaligen Schulgebäudes der Mariannenschule</li> <li>- etablierte und nachbarschaftlich funktionierende Hausgemeinschaften auf Grund hohen Grades an Erstbezug</li> <li>- keine sozial übergreifenden Aktivitäten erkennbar</li> <li>- Sport- und Spielnutzungen benachbart im Akazienwäldchen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemischte Bewohnerstruktur (Altersstruktur und sozial),</li> <li>- bestandsgesicherte Kindertagesstätte,</li> <li>- Turnhalle für Berufsschule/Vereinsnutzung,</li> <li>- Parkanlage des historischen Friedhofes/Friedhofes I als Naherholungsbereich,</li> <li>- Bolz- und Spielplatz als Schlichtanlagen (einfache Ausführung)</li> <li>- keine sozial übergreifenden Aktivitäten erkennbar</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- stark senioren- und frühsenioreng geprägte Bewohnerstruktur</li> <li>- überwiegend stabile Nachbarschaften auf Grund Herausbildung von Hausgemeinschaften langjähriger Zusammenwohnens,</li> <li>- hochwertige Kinderspielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld</li> <li>- keine sozial übergreifenden Aktivitäten erkennbar</li> </ul> |

Stellt die vorausgegangene Bestandsaufnahme sozusagen den Status quo dar, vollzieht sich aber gleichzeitig innerhalb des Bearbeitungsgebietes ein Entwicklungsprozess. Dieser lässt sich ebenso wie die Momentaufnahme der Bestandssituation in einer Kurzcharakteristik zusammenfassen.

Die Bezeichnung „Gegenwärtige Entwicklung“ stellt somit bewusst nur die kurzfristig erwartbaren Veränderungen (wenn quasi alles so weiterläuft wie bisher) in den Mittelpunkt der Betrachtung; mittel- bzw. längerfristige Entwicklungsoptionen sind Gegenstand des Kapitels 3ff.

| <b>Zusammenfassung Gegenwärtige Entwicklung</b>   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Am Gericht</b>   | <b>Am historischen Friedhof</b>  | <b>Am Rondel</b>   |
| <b>Handlungsfeld Wohnen – Wohnumfeld</b>  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet weiterhin stark seniorengeprägt, höchster Anteil der über 75-jährigen im Bereich westl. Amalienstr.,</li> <li>- ruhige zentrumsnahe Lage ohne spektakuläre Entwicklungsoptionen, Sanierung erfolgt blockweise im Bestand,</li> <li>- Bestand in durchschnittlicher Lagequalität, Leerstand in Einzelobjekten, z. T. lagebedingt (Verkehrslärm)</li> <li>- Einzelabbrüche leerstehender Gebäudesubstanz droht an Hauptverkehrsstr.</li> <li>- Neugestaltung der Freiflächen parallel zur Sanierung von Einzelgebäuden mit geringfügigen Änderungen der Gestaltungsansätze,</li> <li>- Pflegezustand d. Grünflächen ausreichend gesichert, unmittelbar am Haus individuelle Grünpflege durch Bewohner.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- abnehmende Attraktivität als Wohnlage,</li> <li>- Zunahme einkommenschwacher MieterInnen,</li> <li>- hoher Anteil Frühsenioren im östlichen Teil (August-Bebel-Platz)</li> <li>- Leerstand in Einzelobjekten, z. T. lagebedingt (Verkehrslärm/Umfeld)</li> <li>- Ansätze zur Verwahrlosung von Teilbereichen im Wohnumfeld</li> <li>- Pflegezustand der Grünflächen ausreichend gesichert, unmittelbar am Haus individuelle Grünpflege durch Bewohner.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet weiterhin stark seniorengeprägt,</li> <li>- ruhige zentrumsnahe Lage ohne spektakuläre Entwicklungsoptionen, Sanierung erfolgt blockweise im Bestand</li> <li>- Bestand in durchschnittlicher Lagequalität, Leerstand in Einzelobjekten, z. T. lagebedingt (Verkehrslärm)</li> <li>- geringe Fluktuation und geringer Wohnungsleerstand, ausgenommen unsanierte Bestände</li> <li>- Neugestaltung der Freiflächen parallel zur Sanierung von Einzelgebäuden mit geringfügigen Änderungen der Gestaltungsansätze</li> <li>- Pflegezustand der Grünflächen ausreichend gesichert, unmittelbar am Haus individuelle Grünpflege durch Bewohner.</li> </ul> |
| <b>Handlungsfeld Handel – Dienstleistung</b>  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsnutzungen in nachgefragter Lage, (Mariannenstraße) setzen sich fort</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Grund von Eigentums-, Erschließungs- und Verkehrsbelastungssituationen Zunahme leerstandsgefährdeter bzw. leerstehender Gebäudesubstanz,</li> <li>- weiterer Verfall ungenutzter, ruinöser Baustrukturen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandssicherung tw. erdgeschossig vermieteter Lokale durch Vermieter (Franzstraße)</li> </ul>   |

| <b>Zusammenfassung Gegenwärtige Entwicklung</b>   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Am Gericht</b>   | <b>Am historischen Friedhof</b>  | <b>Am Rondel</b>   |
| <b>Handlungsfeld Sozialraum</b>   |  |  |
| - ruhige Nachbarschaften in intakter Sozialstruktur<br>- dominant bleiben Ein- und Zweipersonenhaushalte<br>- Beginn des Generationenwechsels | - der Bereich im Agnesviertel mit der vergleichsweise jüngsten Altersstruktur, der Schwerpunkt liegt in der Altersgruppe der 40 bis 60-Jährigen,<br>- die Haushalte verbleiben überwiegend in der nachfamiliären Phase (Kinder sind aus dem Haus), | - ruhige Nachbarschaften in intakter Sozialstruktur<br>- der Bereich am Rondel ist durch eine extrem homogene Altersstruktur gekennzeichnet: 48 % aller Einwohner sind zwischen 65 und 75 Jahre alt, |
| <b>„Harte Nüsse“</b>  |  |  |
| keine   | Quartiersimage, zukünftige Nutzungsstruktur  | keine  |

## 2. Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen

Auch wenn, wie in der Bestandsanalyse herausgearbeitet, sich das Gebiet heute insgesamt als stabil zeigt, wird es mittel- bis langfristig nicht ohne zum Teil auch grundsätzliche Veränderungen am Markt zu halten sein (s. a. Kapitel 4). Dies resultiert zum einen aus der überwiegenden Bauweise der Wohnbebauung (IW64/L4 mit schmaler Küche und engem Bad), woraus jedoch in Bezug auf die notwendige Umbaustrategie noch nicht eindeutig geschlussfolgert werden kann, in welcher Form sich die Entwicklung in den Beständen weiter vollziehen wird. Zum Anderen besteht die Notwendigkeit, störende Nutzungen (die z. T. aus Gewohnheit heute noch geduldet werden), die aber die Anziehungskraft für potentielle neue BewohnerInnen deutlich herabsetzen, entweder neu zu ordnen (z. B. ruhender Verkehr) oder zu beseitigen/auszulagern (z. B. Gemengensituation Chaponstraße).

Die städtebauliche Struktur der Zeilenbauweise bringt ferner eine Tatsache mit sich, dass diese Bauweise größtenteils nicht auf längsfassadenbegleitende Straßenräume angewiesen ist. Die Giebelstellungen der Gebäude zur Straße stellen überwiegend nicht die Haupterschließungszonen dar. Resultierend findet überall dort, wo die Zeilenbauweise wie vorgenannt etabliert ist auch keine weitere Straßenraumnutzung statt (außer Parken).

Hieraus entsteht für das Konzept zwangsläufig die Frage der Notwendigkeit des Umfangs des Erhaltes der bestehenden Verkehrsanlagen und die Frage, ob die in Zeilenbauweise errichteten Gebäude langfristig nicht auch konsequent bspw. in einer Art Parklandschaft stehen könnten.

Zusammenfassend gibt es unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und freiraumbezogenen Prinzipien zwei Szenarien, die nachfolgend die Untersuchungen des Entwicklungskonzeptes prägen:

*Szenario 1: Was passiert in diesem Bereich des urbanen Kerns, wenn nichts weiter getan wird und die Entwicklung dem Selbstlauf überlassen wird?*

*Szenario 2: Was kann passieren, wenn gezielt Veränderungen im Sinne von Stadtumbau, einschließlich Maßnahmen im Freiraum und Verkehrsraum, durchgeführt werden?*

Übergreifend für die zwei Szenarien ist zu hinterfragen, welche neuen Nutzungen es für Teilbereiche geben und welche neuen Charaktermerkmale und damit Identität im Quartier gefunden bzw. etabliert werden können.

In jedem Fall geht es im Ergebnis des Konzeptes und daran anschließender weiterführender Vertiefungen auch darum, dem Quartier teilträumlich ein bisher nicht vorhandenes Image zu vermitteln, das es heute so nicht gibt – d. h. die Bereiche im Quartier mit charakterbestimmenden Namen anzusprechen; Namen, die nicht die Arbeitstitel dieses Entwicklungskonzeptes sein werden und sich auf keinen Fall zusammengefasst unter der Bezeichnung "Agnesviertel" wieder finden sollten.

#### **Perspektive**

- In Teilen langfristig leerstandsgefährdet
- Stabilisierung als Wohnviertel sinnvoll
- Generationenwechsel schaffen
- Profilierung des Standortes müsste jetzt beginnen

Aufbauend auf den vorgenommenen Analysen, Bewertungen und Einordnungen des Quartiers Agnesviertel sollen im Folgenden hieraus resultierende Maßnahmen im Sinne eines konzeptionell tragfähigen Entwicklungsansatzes entstehen, als Alternative zum Selbstlauf.

Das Strategie- und Maßnahmenkonzept setzt dabei auf Kontinuität. Das bedeutet im Prozess den Bestand mit einer wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung zu überprägen, dabei Qualitäten offen zu legen und diese dann ggf. neu auszuformulieren. Insofern wird der Schrumpfungsprozess immer gesamtstädtisch betrachtet, mit dem Resultat eines respektvollen Umgangs mit dem Bestand, als wesentlicher Beitrag zur Akzeptanz des Stadtumbaus im vorliegenden Betrachtungsraum. Nur die Abwägung zwischen den Verwertungsmöglichkeiten der vorhandenen Substanz, dem finanziellen Spielraum der Eigentümer und dem (städte-)baulich Wünschenswerten in den Einzelbereichen kann ein zielführendes, realistisches Szenario der Quartiersentwicklung geben.

### **3. Stadtumbaustrategie zur Zukunft des Agnesviertels (Gesamtgebiet)**

Die Oberziele bestehen in der Stabilisierung, Weiterentwicklung und Attraktivierung des Wohnstandortes. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Wohnungsunternehmen als Eigentümer des überwiegenden Bestandes und zum Teil auch

des öffentlichen Raums. Daher ist eine Strategieentwicklung nur in enger Abstimmung mit den Wohnungseigentümern sinnvoll möglich.

Die Wohnungsunternehmen verfolgen unterschiedliche Bestandsstrategien, haben verschiedene Philosophien, unterschiedliche Investitionskraft. Für sie hat das Gesamtgebiet einen unterschiedlichen Stellenwert. Alle haben jedoch das gleiche Problem, dass an einem durchschnittlichen Standort im gesamtstädtischen Vergleich die Mieterschaft stark seniorengeprägt und mittelfristig eine nennenswerte Fluktuation und damit erheblicher Leerstand zu erwarten ist.

Aus heutiger Markteinschätzung heraus ist es mit der Gewinnung neuer Zielgruppen, wie weiter unten aufgeführt möglich, den Großteil des Wohnungsbestandes am Markt zu halten. Das korrespondiert auch mit der Stadtumbaustategie der Stärkung urbaner Kerne. Ziel aller muss es daher sein, das Gesamtgebiet so zu attraktivieren, dass der Generationenwechsel gelingt und ein stabiles Wohnquartier verbleibt.

Es kommt somit nicht darauf an, eine für alle Eigentümer gleiche Einheitsstrategie zu entwickeln, sondern darauf, die Vorgehensweisen der Akteure so aufeinander abzustimmen, dass letztendlich charakterstarke Wohnviertel entstehen.

Mit der aktuellen Planung soll also eine Übereinstimmung über

- die Richtung der Entwicklung,
- die wesentlichen Zielgruppen,
- den abgestuften Umgang mit den Beständen,
- über wichtige Umfeldmaßnahmen,
- Einzelmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Imagebildung

erreicht werden. Ziel ist es, dass das Gesamtgebiet als Wohnstandort funktioniert. Von daher ist die zentrale Fragestellung: Welches sind langfristig die Funktion und der Stellenwert der Teilbereiche?

Gefragt ist damit eine Gesamtstrategie, die einen Transformationsprozess mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten steuert. Hierfür werden räumliche und strategische Differenzierungen vorgenommen, die sich sowohl aus der Situation im Quartier und ihren kleinräumlichen Standortbewertungen als auch hinsichtlich der geplanten Entwicklung ableiten lassen. Diese Differenzierungen wurden zu folgenden Gebietstypisierungen zusammengefasst:

#### - **Umzustrukturierende Standorte**

An diesen Standorten ist die derzeitige Nutzung mittel-langfristig nicht gewährleistet, so dass ein Wechsel der Nutzung erforderlich wird. Entsprechend ist für diese Standorte die umfassendste und differenzierteste Auseinandersetzung zu einem strategisch abgestimmten Vorgehen notwendig. Hier wird es erforderlich, boden- und bauplanungsrechtlich wie eigentumsbezogen Neuordnungen vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung des Standortes zu erreichen, auch einzelne Rückbauten sind möglich.

- **Offensive Standorte**

Diese Standorte können langfristig am Markt gehalten werden wenn in sie weiter investiert wird. Sie stehen in diesem Quartierskonzept für eine innovative Weiterentwicklung im Sinne der bestehenden und für das Hinzutreten ergänzender Nutzungen, experimenteller Entwicklungen. Dabei gibt es zunächst keine Restriktionen hinsichtlich des Erhalts bestehender Strukturen.

- **Passive Standorte**

Diese Standorte sind mittelfristig leerstandsgefährdet. In welchem Umfang hier tatsächlich Leerstand entstehen wird, kann derzeit nicht abschließend bestimmt werden. Derzeit besteht hier zwar kein dringender Handlungsbedarf, es wird aber eine abwartende, nur mit geringen Investitionen verbundene Strategie empfohlen. Auch Nutzungsaufgaben in diesen Bereichen und Verlust von baulicher Substanz und damit perspektivisch verstärkte landschaftliche Einflussnahme schwächen den urbanen Kern selbst nicht. Ein Rückbau sollte jedoch nicht forciert werden und stellt eher ein Mittel der kleinräumigen Leerstandskonzentration dar.

- **Ambivalente Standorte**

Dieses sind Standorte, deren zukünftige Nutzung aufgrund der aktuellen (städte)baulichen Situation gefährdet ist, die jedoch über unterschiedliche Entwicklungsperspektiven verfügen, und zwar, sowohl in Bezug auf Nutzungen wie auch das stärkere Ausprägen von Freiraumqualitäten. Diese möglichen Entwicklungsalternativen stellen sich für den urbanen Kern als verträglich und stabilisierend dar und sind vor allem abhängig von den Investitionsmöglichkeiten der Eigentümer.

- **Konsolidierte Standorte**

Diese Standorte besitzen keinen akuten Handlungsdruck. Sie stellen sich überwiegend als nutzungsbezogen wie sozial stabile Gebiete dar, bei denen die üblichen Maßnahmen der Werterhaltung ausreichend für eine mittelfristig kontinuierliche Fortentwicklung sind. Hier spielen perspektivisch Maßnahmen im Wohnumfeld eine wesentliche bestandssichernde Rolle.

- **Überwiegend freiraumgeprägte Standorte**

Diese Standorte werden hinsichtlich ihres Freiraumpotentials als zukünftig aufwertbar und durch Ergänzung von Solitärnutzungen als markante Stabilisatoren für die Einzelquartiere bewertet. Hier sollten ÖPP-Maßnahmen zur Neubewertung der Standorte vorrangig geprüft werden.

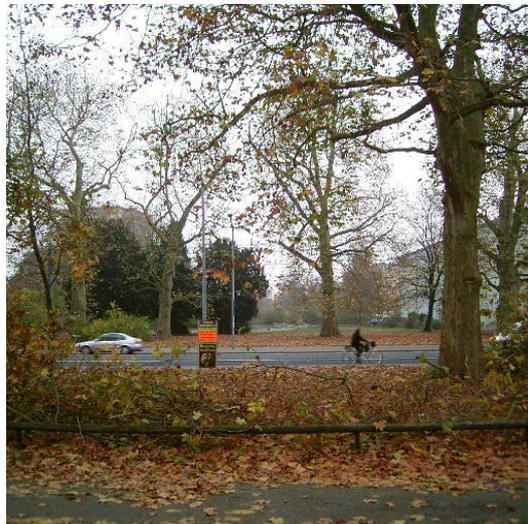
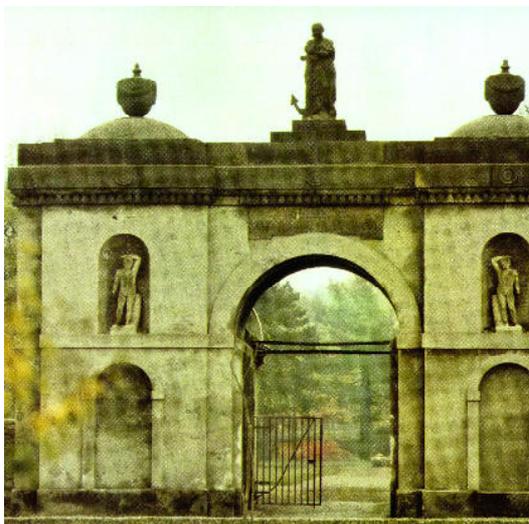


Kleinräumige Beispiele für mieterfreundliche Wohn(-umfeld)situationen

Eine Sonderstellung nehmen die

- **Unbeeinflussten Standorte als Imagerträger**

ein. Diese stellen für das Gesamtgebiet absehbar aufrecht zu erhaltende Nutzungen/Freiräume dar, die auf Grund ihrer speziellen Art ggf. dafür geeignet sind, als Imagerträger für Einzelbereiche zu fungieren (s. nachfolgende Abb.).



**Karte Stadtumbaustrategien**

# QUARTIERSKONZEPT AGNESVIERTEL

## STADTUMBAUSTRATEGIEN teilräumliche Standortbewertung

12/2005  
M 1:2500

- offensive Standorte
- passive Standorte
- umzustrukturierende Standorte
- ambivalente Standorte
- konsolidierte Standorte
- überwiegend freiraumgeprägte Standorte
- ungeeignete Standorte als potentielle Imageträger

Kartengrundlage:  
Digitale Stadtgrundkarte Dessau 1:500  
Topografische Stadtkarte 3000 (TK 5)  
Herausgeber: Stadt Dessau, Vermessungsamt  
Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte 1:1000  
Stand: 06/2005  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt

Kurzcharakteristik der drei Bereiche des Quartierskonzeptes Agnesviertel – Veränderungen / Entwicklungsziele durch Stadtumbauprozesse

| <b>Zusammenfassung Veränderungen / Entwicklungsziele durch Stadtumbauprozesse</b>   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Am Gericht</b>   | <b>Am historischen Friedhof</b>   | <b>Am Rondel</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsolidierter Standort mit Hauptnutzung Wohnen im mittleren Preissegment im Überwiegenden Teil,</li> <li>- kleinteilige passive Standortentwicklung,</li> <li>- in Teilbereichen offensiver Standort mit Änderung der vorhandenen Strukturen durch Gestaltungsansätze mit Modellcharakter,</li> <li>- Abstimmung der einzelnen Wohnumfeldgestaltungen auf ein sich verjüngendes Mieterklientel, Anbindung Akazienwäldchen,</li> <li>- Zusammenziehen von einzelnen Wohnhöfen mit Teilen des öffentlichen Raumes zu umfassenderen Strukturen, dabei ggf. Privatisierungen des öffentlichen Raumes in Teilbereichen</li> <li>- Verbindung von allgemeiner haushaltsbezogener Nutzung der Freiflächen mit Angeboten für freizeitbezogenen Aufenthalt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umzustrukturierender Bereich hin zu einer zukunftsfähigen Mischnutzung, unter Beibehaltung/Aufwertung funktionierender Wohnstandorte und Selektion eines passiven Standortes,</li> <li>- Zunahme landschaftlicher Einflussnahme in Brach- und Ruinenbereichen</li> <li>- Schaffung eines „Mittelpunktes“ im Bereich Chaponstraße,</li> <li>- Aufwertung der vorhandenen Freiflächen in Anpassung an die Ansprüche der Nutzer / des Zielklientels,</li> <li>- Erhalt und Pflege der vorhandenen Friedhöfe,</li> <li>- Weiterentwicklung der Marktnutzung im Bereich Parkplatz August-Bebel-Platz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsolidierter Standort für seniorenorientiertes Wohnen,</li> <li>- in ambivalenten Teilbereichen in Bezug auf Teilabbrüche Standortneubewertungen (Teilbereich Ludwigshafener Straße und Zwischenzone Mauerstr. 20–22 und Franzstr. 118–120c), einschließl. Mauerstraße 15-18,</li> <li>- Erhalt und Bedarfsneupflanzungen im Bereich Platanenrondel Franzstraße,</li> <li>- Vergrößerung der im östlichen Bereich bereits vorhandenen Grünfläche über die Franzstraße in den westlichen Bereich = Schaffung eines zentrumsnahen Grünzuges,</li> </ul> |
| <b>3.2 Handlungsfeld Handel – Dienstleistung</b>  |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung bzw. Ergänzung der Justizvollzugs- und Gerichtsnutzungen,</li> <li>- kleinteiliges Ausweisen ambivalenter Standorte zur Ergänzung nachgefragter Büro-/ Kanzleinutzungen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tw. Aufgabe und Neuordnung von Nutzungen mit bauplanungs- und bodenrechtlichen Auswirkungen, geänderten Verkehrerschließungen,</li> <li>- Stärkung vorhandener Aktivnutzungen im kleingewerblichen Bereich</li> <li>- Erhalt des Baukörpers „Milch-Mokka-Bar-Hochhaus“ als Eingangssymbol zur Innenstadt</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsolidierte Bestandssituation mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Franzstraße.</li> <li>- mittelfristig Entstehen kommerzieller Nutzungsstrukturen am ambivalenten Standort Ludwigshafener Straße</li> </ul>  |

| <b>Zusammenfassung Veränderungen/Entwicklungsziele durch Stadtumbauprozesse</b>   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Am Gericht</b>   | <b>Am historischen Friedhof</b>   | <b>Am Rondel</b>  |
| <b>3.3 Handlungsfeld Sozialraum</b>   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Lage ist besser als der Ruf</li> <li>- Imageaufwertung</li> <li>- allgemeine Verjüngung des Quartiers</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Gebiet-simages und Abwendung zunehmender Destabilisierung und Unruhe im Gebiet,</li> <li>- Aufzeigen, Kommunizieren und Diskutieren realistischer Entwicklungsperspektiven von Teilbereichen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Ruf ist besser als die Lage</li> <li>- Erhalt des guten Rufes des Quartiers und damit der sozialen Schichtung, Vermeidung von Unruhe und Destabilisierung,</li> <li>- Erhalt und Weiterentwicklung der Freiraumqualitäten</li> </ul> |
| <b>3.4 „Harte Nüsse“</b>  |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewältigung des offensiven Teilstandortes,</li> <li>- imageadäquater Umbau des öffentlichen und privaten Raumes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- potentielle Abbruch- bzw. Aufwertungsvorhaben im Bereich des umzustrukturierenden Standortes,</li> <li>- Neuordnung von öffentlichem und privatem Raum</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubewertung des Wohnungsstandortes an der Ludwigshafener Straße</li> </ul>  |



**Bereits vorhandene Nutzungsqualitäten – Maßstab für die zukünftige Entwicklung**

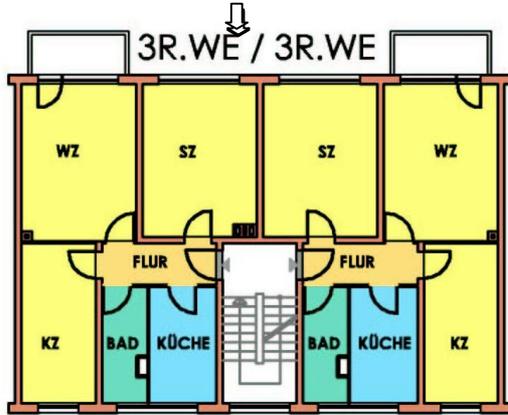
**Ideenskizzen zu den Teilbereichen**

**Strategien und Maßnahmen**

**Ideenskizzen zu Teilbereichen**

**AM GERICHT**

Bestand Erd-/Wohngeschoss IW 64



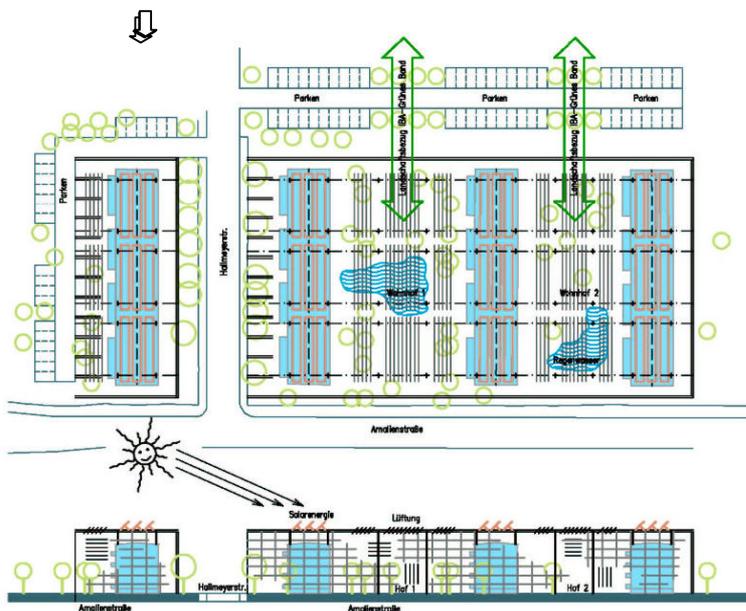
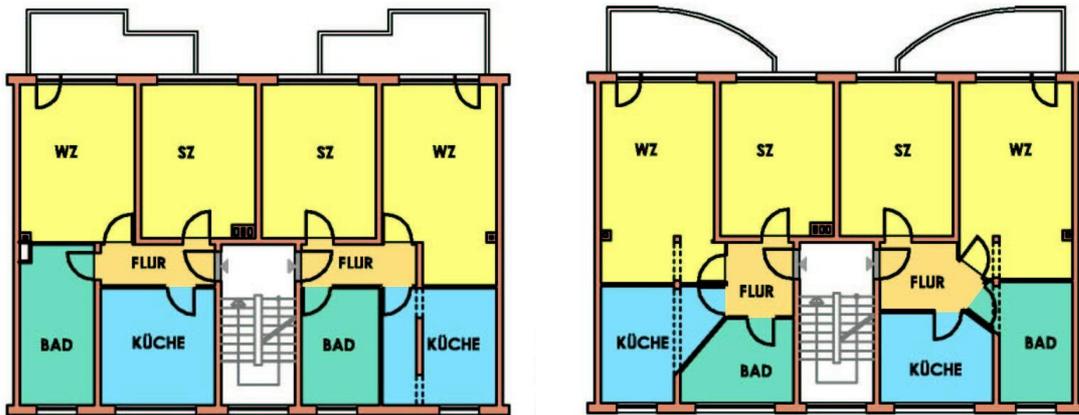
... die Lage ist besser als der Ruf

Förderung des Wohnstandortes für jüngere Mietergruppen

Berücksichtigung veränderter Wohnansprüche an Raumgrößen und Grundriss

Entwicklung eines Teilstandortes mit ökologischer Ausrichtung, Senkung der Betriebskosten

Umbaubeispiele für 3-Raum-Wohnungen zu 2-Raum-Wohnungen



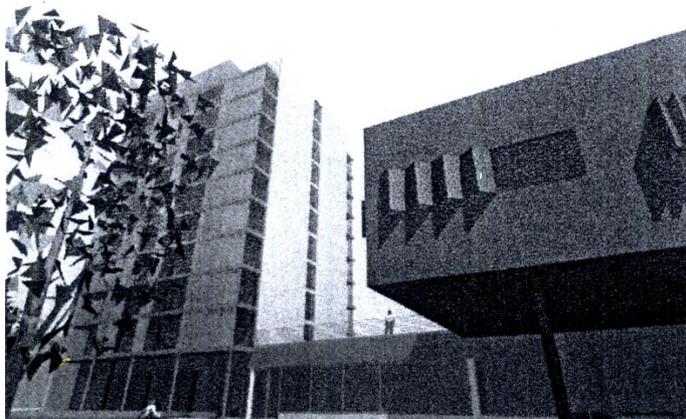
Nutzungsbeispiel zum offensiven Standort

Unterscheidung zum üblichen Sanierungsstandard durch räumliches Zusammenziehen

Umgebaute IW 64 Blöcke zu ökologisch nachhaltigen Wohnformen am Innenstadtrand

Idee:  
 „house in house“

**Strategien und Maßnahmen**



**Ideenskizzen zu Teilbereichen**

**AM HISTORISCHEN FRIEDHOF**

A Umstrukturierung und Nutzungswandel als Schwerpunktaufgabe



Zukunftsfähige Nutzungsmischung zwischen ehem. Arbeitsamt (Welterbe), historischem Friedhof und „Landmarke“ (IBA) Hochhaus Amalienstraße



Verbesserung des Gebietesimages und Abwendung zunehmender Destabilisierung



Neuordnung von öffentlichem und privatem Raum im Bereich Chaponstraße / Ballenstedter Straße



Aktivieren kleinteiliger Wohn- und Wirtschaftsformen am Innenstadtrand

B Erhalt und Pflege der vorhandenen Friedhöfe

Junges Wohnen im Hochhaus Amalienstraße – Quelle: Diplomarbeit Sandy Bergener WS 03/04



Ergänzung Friedhof I - Friedhofserweiterung



Ergänzung Friedhof I - Besucherparkplatz

## Strategien und Maßnahmen

## Ideenskizzen zu Teilbereichen

### AM RONDEL



- A ... der Ruf ist besser als die Lage  
↓  
Schwerpunkt Wohnen für Haushalte 50+  
↓  
Erhalt und Weiterentwicklung der Freiraumqualitäten, Bsp.: Neugestaltung des Rondel-Grünzuges westlich der Franzstraße, mit unterschiedlichen Entwicklungen von Teilen des angrenzenden Wohnungsbestandes  
↓  
Ambivalente Formen des Umgangs mit dem städtischen Raum; trotz möglicher Abbrüche Identitätsgewinn möglich
- 
- B Neubewertung des Wohnstandortes an der Ludwigshafener Straße

Gestaltungsbeispiel 1



Konzept Bewerbung LAGA 2010 - Bereich Wohnstandort Ludwigshafener Straße  
Quelle: [www.stationc23.de](http://www.stationc23.de)

#### 4. Ausblick

Die Umsetzung des Stadtumbaus in Dessau hat kontinuierlich an Intensität und Wirksamkeit gewonnen. Modernisierungen am verkehrten Standort sind mittlerweile zur Ausnahme geworden. Dennoch ist die Übergangsphase zu strategisch abgestimmtem Handeln heute im Stadtbild durchaus sichtbar.

Ein qualitativer Durchbruch wurde erst mit der Etablierung des Konzeptes „Stadtinseln – Urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ erreicht. Mit dem vorliegenden Quartierskonzept wurde ein Teilbereich der Stadtumbaukulisse des Strategischen Stadtumbaukonzeptes (SSK) fachlich vertieft und mit den Wohnungsunternehmen/-eigentümern zu einem Grundkonsens geführt. Bereiche, die einer weitergehenden Vertiefung bedürfen, sind benannt; ein standortbezogenes Monitoring kann beginnen.

Das vorliegende Quartierskonzept zum Agnesviertel stellt eine Fortschreibung und Weiterentwicklung des strategischen Stadtumbaukonzeptes der Stadt Dessau auf Quartiersebene dar. Es wurde festgestellt, dass das Agnesviertel aus drei urbanen Kernen besteht, die dauerhaft vorrangig als Wohnquartier gesichert werden können. Die mit dem Quartierskonzept entwickelten Stadtumbaustrategien dienen damit dem gesamtstädtischen Ziel der Stärkung der urbanen Kerne.

Auch wenn die Quartiere derzeit einen vergleichsweise stabilen Eindruck vermitteln, so sind die Veränderungsprozesse (vor allem der Wechsel der Mieterschaft) bereits aktiv, jedoch nicht in einem Ausmaß, dass ein sofortiges massives Eingreifen notwendig wäre. Stattdessen kommt es darauf an,

- bereits jetzt die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen,
- die vorhandene Stabilität (z. B. durch Abrissdiskussionen) nicht zu gefährden,
- und Schritt für Schritt für die einzelnen benannten Stadtumbaustrategien konkrete baulich-räumliche Einzelmaßnahmen gestalterisch und funktional zu vertiefen.

Erforderlich ist daher ein Mix aus:

- Beobachtung der Prozesses (Monitoring),
- planerischen Vorleistungen/Expertisen,
- Abstimmung und Steuerung der Strategien der einzelnen Eigentümer (inkl. Infrastruktur)
- und einer zunehmend stärkeren Bürgerbeteiligung

Vor diesem Hintergrund werden folgende zu vertiefende Themen vorgeschlagen:

### Am Gericht

- vertiefende Studie zur Realisierbarkeit neuer Wohnungsangebote am offensiven Standort (Amalienstraße)
- Imagebildung, d. h. Suche nach einem Identifikationsbegriff für die Bewohner des Gebietes = Planungswerkstatt „Wohnen im Agnesviertel“ – Beginn des Genderprozesses
- Konzeptionelle und strategische Überlegungen zur Neubewertung / Neuordnung von öffentlichem und privatem Raum, insbesondere bei anstehender Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Ideenfindung zur Anbindung Akazienwäldchen in Abhängigkeit von sich konkretisierendem Rückbau der Schule

### Am historischen Friedhof

- Teilraumkonzept zur Bodenneuordnung im Vorfeld einer Bebauungsplanung für den umzustrukturierenden Standort
- Ideen-Expertise zum Umgang mit dem Hochhaus Askanische Straße, eventuell mit anschließender Projektwerkstatt
- „Kommunikationsplattform Am historischen Friedhof“ als Austauschforum zur Akteursbeteiligung - Beginn des Gender-Prozesses

### Am Rondel

- BürgerInnenbeteiligung i. R. der Wohnumfeldgestaltung der ambivalenten Standorte – Berücksichtigung genderimmanenter Gesichtspunkte

## **5. Monitoring**

Wie aus den aufgezeigten Untersuchungen zum Agnesviertel deutlich geworden ist, handelt es sich um ein recht heterogenes Quartier, das vom Bevölkerungsrückgang in Dessau noch nicht in dem Maße betroffen ist, dass es zu einer erheblichen Destabilisierung des Wohnungsmarktes gekommen wäre. Vor allem aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung wird sich die Situation im Agnesviertel in den nächsten Jahren deutlich ändern.

Die mit dem vorliegenden Konzept entwickelten Stadtumbaustrategien sind als mittel- bis langfristiger Prozess angelegt, die damit jeweils verbundenen Maßnahmen so flexibel gehalten, dass mit ihnen auf unterschiedliche Marktentwicklungen, die zum heutigen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei prognostiziert werden können, reagiert werden kann. Vor diesem Hintergrund kommt einem Monitoring im Sinne einer Marktbeobachtung sowie Evaluierung von Maßnahmen und Zielen eine erhebliche Steuerungsfunktion im Stadtumbaukontext des Agnesviertels zu.

Es ist daher sinnvoll, die städtische Statistik dahingehend zu qualifizieren, dass auf der Ebene der statistischen Blöcke Aussagen möglich sind zu

- Bevölkerung
- Altersstruktur (in 5er Jahresschritten)
- Kleinräumige Wanderungen nach Alter (zwischen den Blöcken, zwischen den Quartieren)
- Wohnungsbestand nach Zahl der Räume

Darüber hinaus wäre eine Generierung von Haushaltszahlen aus der Einwohnermeldedatei, die auch Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, von zentralem Interesse, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum und somit für den Wohnungsmarkt wichtiger als Bevölkerungszahlen sind.

Von Seiten der Wohnungsunternehmen wären Daten zu Leerstand und Fluktuation (objektkonkret nach WE-Größe) sowie Mietpreisen wichtig. Anhand dieser Daten gilt es insbesondere zu überprüfen,

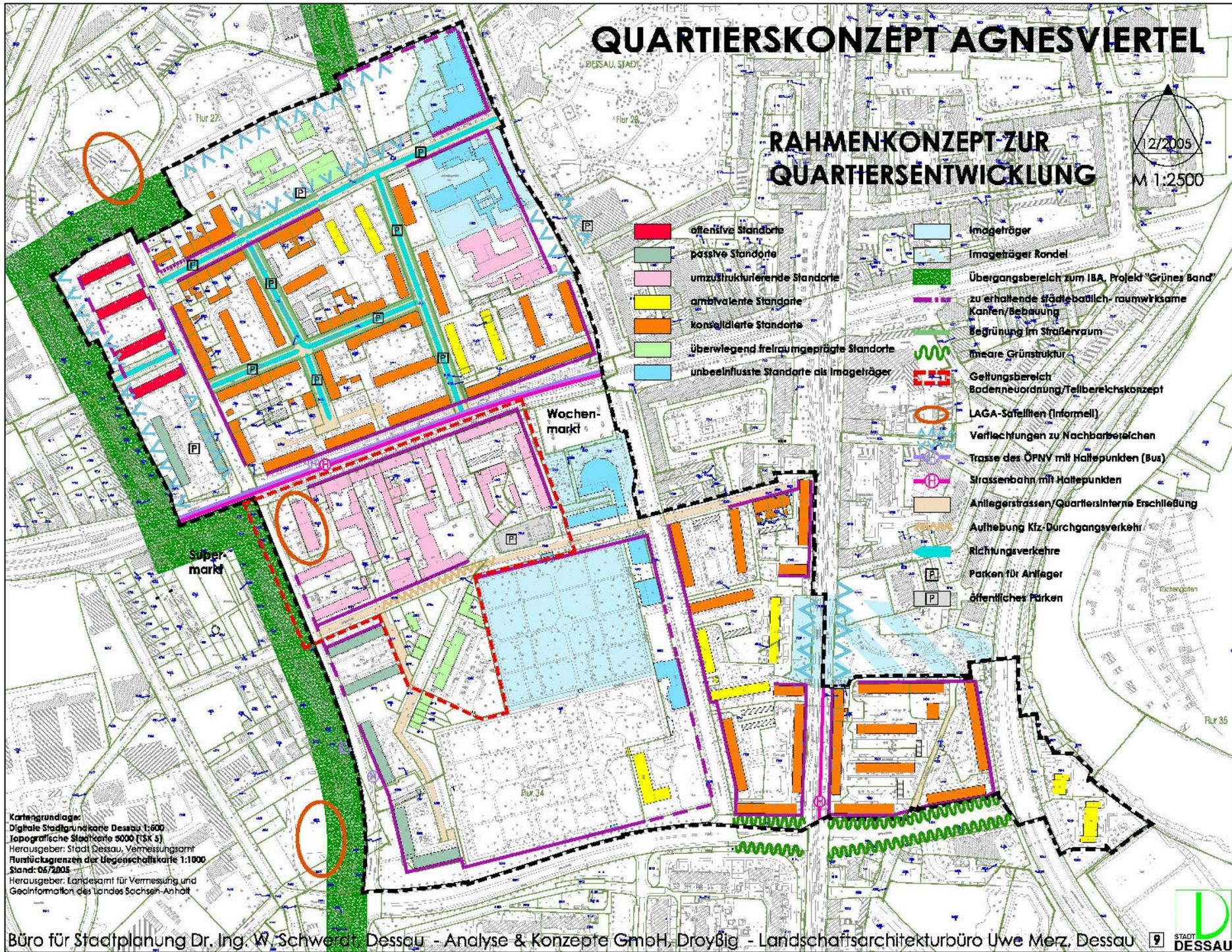
- ob die konsolidierten Gebiete weiterhin stabil sind (Leerstand unter 10 %) und woher die neuen MieterInnen kommen,
- in welchem Maß in den passiven Gebieten der Leerstand angestiegen ist und ob Leerstandskonzentrationen betriebswirtschaftlich sinnvoll sind.

Des Weiteren sollte geprüft werden, welche Auswirkungen die Maßnahmen in den umzustrukturierenden und ambivalenten Standorten auf die Standorte selbst und die übrigen Bereiche des Agnesviertels haben - Vorschläge zu Einzelmaßnahmen (vertiefende Bearbeitung von Teilräumen) und Formen adäquater Öffentlichkeitsarbeit.

# QUARTIERSKONZEPT AGNESVIERTEL

## RAHMENKONZEPT ZUR QUARTIERSENTWICKLUNG

12/2005  
M 1:2500



- offensive Standorte
- passive Standorte
- umzustrukturierende Standorte
- ambivalente Standorte
- konsolidierte Standorte
- überwiegend freiraumgeprägte Standorte
- unbeeinflusste Standorte als Imageträger

- Imageträger
- Imageträger Kandel
- Übergangsbereich zum IBA, Projekt "Grünes Band"
- zu erhaltende städtebaulich-raumwirksame Kanfen/Bebauung
- Begrünung im Straßenraum
- mehere Grünstruktur
- Geltungsbereich Bodenneuordnung/Teilbereichskonzept
- LAGA-Safellfen (Informell)
- Verflechtungen zu Nachbarbereichen
- Trasse des ÖPNV mit Haltepunkten (Bus)
- Straßenbahn mit Haltepunkten
- Anliegerstrassen/Quartiersinterne Erschließung
- Aufhebung Kfz-Durchgangsverkehr
- Richtungsverkehre
- Parken für Anlieger
- öffentliches Parken

Kartengrundlage:  
Digitale Stadtgrundkarte Dessau 1:600  
Topografische Stadtkarte 5000 (TSK 5)  
Herausgeber: Stadt Dessau, Vermessungsamt  
Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte 1:1000  
Stand: 06/2005  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt