

STADT DESSAU-ROSSLAU

Quartierskonzept Theaterviertel/Johannisviertel

Bericht



Quartierskonzept

Theaterviertel/Johannisviertel 2008

Bericht

Auftraggeber

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

Auftragnehmer

Büro für Siedlungserneuerung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

in Kooperation mit
WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Bearbeitung

Dr. Holger Schmidt
Dipl.-Ing. Birgit Schmidt
Dipl.-Geogr. Monika Schulte
Dipl.-Ing. Thomas Fischer
Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Kegler

Inhalt

Zusammenfassung für den eiligen Leser 4

Teil A: Grundlagen und Analysen7

1. Arbeitsweise, Instrumente und Ablauf des Planungsprozesses	7
2. Räumliche Einordnung und Gliederung des Untersuchungsbereiches	11
3. Übernahme von Aussagen aus relevanten übergeordneten Planungen	12
4. Historische Entwicklung	15
5. Städtebaulich- räumliche Situation und Denkmalbestand	19
6. Funktionen und Flächennutzungen	21
7. Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	24
8. Struktur der Bewohnerschaft und Wanderungsbewegungen	31
9. Wesentliche Sozialdaten	35
10. Zusammenfassung wesentlicher Analyseergebnisse	37

Teil B: Handlungsempfehlungen..... 39

1. Strategische Entwicklungsziele	39
Verbesserung der Wohnqualität in den Quartieren	39
Stärkung der Zentrumsfunktion und des urbanen Stadtlebens	39
Stadträumliche und gestalterische Qualitäten herausarbeiten	39
Infrastruktur und Verkehrsorganisation	40
2. Handlungsfelder zur Quartiersentwicklung	42
Handlungsfeld Gestaltung öffentlicher Raum und Wohnumfeld	42
Handlungsfeld Belegungsmanagement	43
Handlungsfeld Flächenmanagement	44
Handlungsfeld Selbstnutzer	45
Handlungsfeld Schlüsselgrundstücke	46

Teil C: Vertiefungsprojekte 49

1. Gestaltung des öffentlichen Raumes – Gestaltungsvorschläge für die Kavallerstraße	49
2. Freiraumprinzipien für den „Fritz-Hesse-Wohnhof“	57
3. Vertiefungsprojekt Belegungsmanagement Poststraße/Kurze Gasse	61
4. Vertiefungsprojekt Flächenmanagement Hausmannstraße Ferdinand-von-Schill-Straße	65
5. Vertiefungsprojekt Schlüsselgrundstück Kristallpalast	68
6. Vertiefungsprojekt Wegeführung Innenstadt	69

Zusammenfassung für den eiligen Leser

Das vorliegende Quartierskonzept „Theaterviertel/Johannisviertel“ umfasst die Gebiete 1 und 7 des Fördergebietes Innenstadt. Die Bearbeitung des Quartierskonzeptes erfolgte unter Einbeziehung von relevanten Akteuren im Quartier mit dem Ziel, eine gemeinsame Beschreibung der Problemlagen, Chancen und Potenziale zu erlangen. Durch ein Werkstattverfahren mit unterschiedlichen Instrumenten der Mitwirkung und Beteiligung wurde ein transparenter Planungsprozess gewährleistet.

Kernaussagen der Analyse

Beim Wiederaufbau der Quartiere nach dem 2. Weltkrieg wurde der historische Stadtgrundriss zum Teil grundlegend verändert, damit ging die ursprüngliche Kleinteiligkeit der Stadtstruktur verloren. In beiden Quartieren stehen große Teile der Bestände unter Denkmalschutz.

Die Anzahl der Grundstückseigentümer in den beiden Quartieren ist überschaubar, die stadteigene DWG besitzt in beiden Quartieren über 60% der Wohnungen. Diesem Bestand kommt damit für die Revitalisierung der Quartiere eine zentrale Rolle zu. Die Bebauung ist hinsichtlich des Baualters noch relativ jung. Vier von fünf Wohnungen im Theaterviertel und neun von zehn Wohnungen im Johannisviertel wurden nach 1949 errichtet.

Die Wohnungsbestände sind überwiegend saniert oder teilsaniert, wobei der Sanierungsstand im Johannisviertel weiter fortgeschritten ist als im Theaterviertel. Bei der Vorkriegsbebauung befinden sich sanierte Gebäude oftmals in direkter Nachbarschaft zu unsanierten.

Recht hoch war zum Zeitpunkt der Erhebung der Wohnungsleerstand im Theaterviertel. Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der mittlerweile begonnen Bauaktivitäten sich der Leerstand in naher Zukunft deutlich reduzieren wird.

Die Einwohnerzahl hat zwischen 1995 und 1999 deutlich abgenommen. Sie hat sich seither auf einem niedrigeren Stand stabilisiert. Gravierende Unterschiede in der Altersstruktur gibt es im Johannisviertel, hier leben deutlich weniger Menschen in der Altersgruppe 40-59 Jahre und mehr Senioren über 75 Jahren als im Stadtdurchschnitt.

Besonders im Johannisviertel zeigen sich stadträumliche, funktionale und gestalterische Mängel, es gibt viele Brachen bzw. minder genutzte Grundstücke und Gebäude in zentraler Lage. Darüber hinaus ist an vielen Stellen die Aufenthaltsqualität noch verbesserungsbedürftig und die Wegführung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den einzelnen Bereichen ist oftmals unklar.

Zur Stärkung der urbanen Qualität sind die Zentrumsfunktionen noch ausbaubar. Dies betrifft vor allem den kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungsfunktionen.

Die beiden Quartiere liegen zentral, es gibt eine gute Nahversorgung und alle wichtigen Funktionen sind zu Fuß erreichbar. Hier ist ein ruhiges Wohnen mit wohnortnahen Freiraumpotenzialen möglich.

Durch die besonderen Qualitäten und die zentrumsnahe Lage der Quartiere kann durch eine neue Baukultur das Profil der Quartiere gestärkt werden. Bereits heute haben insbesondere die Straßenzüge

der Johannisstraße, Zerbster Straße und Kavaliertstraße sowie der Albrechtsplatz und der Friedensplatz einen besonderen Charakter mit identitätsstiftender Wirkung für die Gesamtstadt.

Entwicklungsziele und Handlungsfelder

Als strategische Entwicklungsziele werden für die beiden Quartiere formuliert:

- Verbesserung der Wohnqualität in den Quartieren
- Stärkung der Zentrumsfunktion und des urbanen Stadtlebens
- Stadträumliche und gestalterische Qualitäten herausarbeiten
- Infrastruktur und Verkehrsorganisation

Zur Realisierung der vorgenannten Entwicklungsziele wurden insgesamt fünf Handlungsfelder definiert, die bei der weiteren Entwicklung der Quartiere parallel bearbeitet werden sollen. Es werden zudem Maßnahmen und Projekte der Quartiersentwicklung beschrieben.

- Handlungsfeld Gestaltung öffentlicher Raum und Wohnumfeld
- Handlungsfeld Belegungsmanagement
- Handlungsfeld Flächenmanagement
- Handlungsfeld Selbstnutzer
- Handlungsfeld Schlüsselgrundstücke

Vertiefungsprojekte

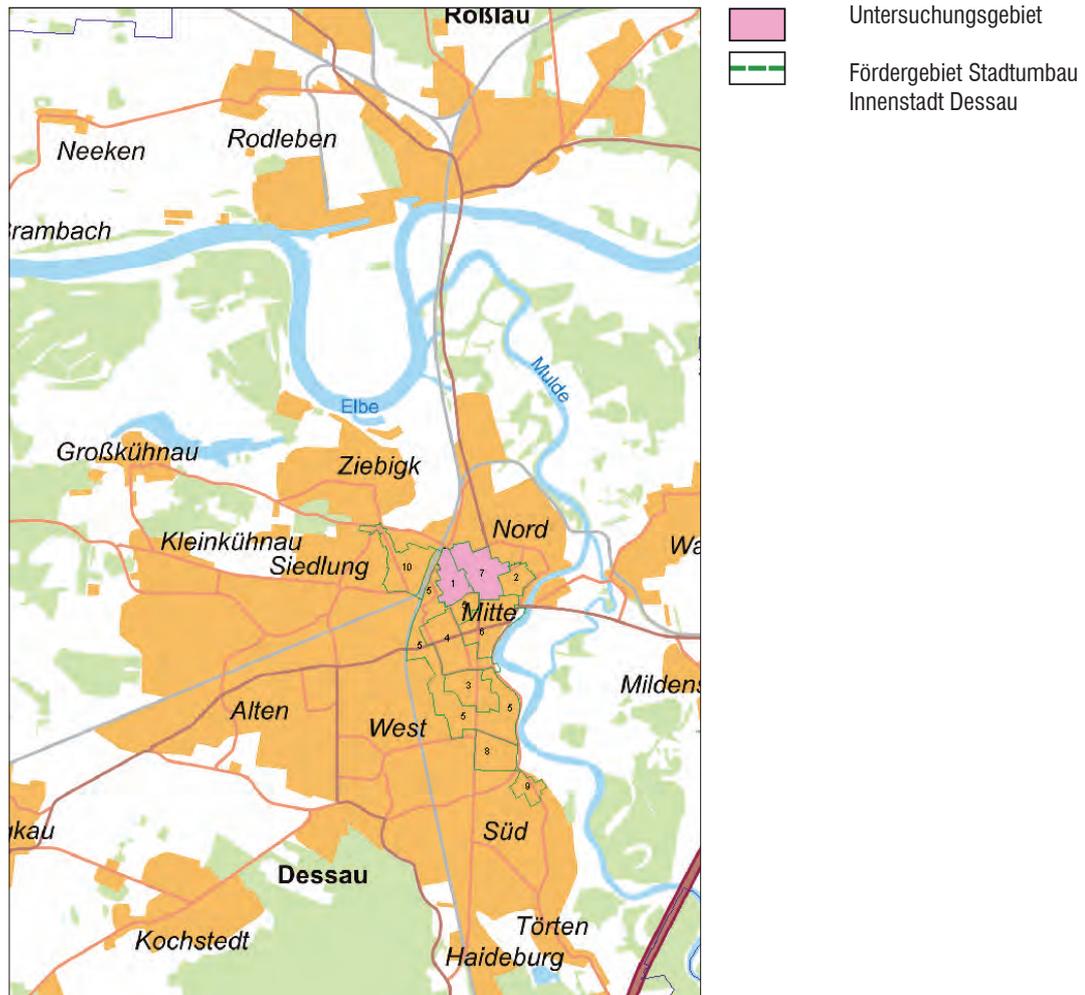
Im Ergebnis der Gespräche mit den Quartiersexperten und den Diskussionen beim ersten Quartiersforum und beim Quartiersspaziergang wurden nach einer Abstimmung mit dem Auftraggeber sechs Vertiefungsprojekte ausgewählt und bearbeitet:

- Gestaltung des öffentlichen Raumes – Gestaltungsvorschläge für die Kavaliertstraße
- Freiraumprinzipien für den „Fritz-Hesse-Wohnhof“
- Belegungsmanagement Poststraße/Kurze Gasse
- Flächenmanagement Hausmannstraße/Ferdinand-von-Schill- Straße
- Schlüsselgrundstück Kristallpalast
- Wegeführung Innenstadt

Teil A: Grundlagen und Analysen

Das vorliegende Quartierskonzept „Theaterviertel/Johannisviertel“ umfasst die Gebiete 1 und 7 des Fördergebietes Innenstadt. Mit dem Konzept sollen aktuelle Beurteilungsunterlagen und konkrete Handlungsansätze für die Entwicklung der beiden Quartiere gewonnen werden. Die Ergebnisse des Quartierskonzeptes stellen eine Basis für das Zentrenkonzept sowie die künftige Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes dar.

Plan: Einordnung des Untersuchungsgebietes in der Stadt



1. Arbeitsweise, Instrumente und Ablauf des Planungsprozesses

Die Bearbeitung des Quartierskonzeptes erfolgte unter Einbeziehung von relevanten Akteuren im Quartier mit dem Ziel, eine gemeinsame Beschreibung der Problemlagen, Chancen und Potenziale zu erlangen. Durch ein Werkstattverfahren mit unterschiedlichen Instrumenten der Mitwirkung und Beteiligung wurde ein transparenter Planungsprozess gewährleistet:

Einbindung von Quartiersexperten

Gemeinsam mit dem Auftraggeber wurden 18 Quartiersexperten ausgewählt, die einen professionellen Bezug zum Quartier haben und als Multiplikatoren wirken können. Mit jedem der ausgewählten Quartiersexperten wurde ein Gespräch über seine Einschätzung der Situation im Quartier und zu Veränderungsvorschlägen durchgeführt. Bestandteil der Expertengespräche war auch ein Quartierspuzzle, mit dem auf spielerische Weise die Einschätzungen der Situation und die planerischen Handlungsvorschläge vom Büro für Siedlungserneuerung vermittelt werden konnten.

Die Quartiersexperten waren auch zu den Quartiersforen und zum Quartiersspaziergang geladen, an denen sie sehr zahlreich teilnahmen. Folgende Quartiersexperten haben mitgewirkt:

Herr Schlichter, Frau Stebner	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Herr Tschammer, Frau Oppermann	Wohnungsgenossenschaft e.G.
Herr Schmidt	Wohnungsverein Dessau e.G.
Herr Probst Nachtwei	Katholische Kirche
Frau Pfarrerin Perlberg	Kirchengemeinde St. Johannis
Herr Graupner	Diringer & Scheidel Bauunternehmung GmbH & Co.
Herr Berger, Frau Stamm	Polizeirevier Dessau
Herr Landgraf	Anhaltisches Theater
Herr Ernst, Herr Stojan	Stadtsparkasse Dessau
Herr Bähr	Volksbank Dessau-Anhalt eG
Herr Zaizek	Avendi Senioren Service Dessau GmbH
Frau Knobloch	Tabakwaren und Spirituosen
Herr Funke	Haus der Stoffe
Frau Schier	Immobilien ergo
Herr Volger	Schwabehaus e.V.
Herr Kölzow	Küchenhaus Dessau
Herr Walther	Initiative Dessau e.V.
Frau Mrosek-Zabel	Arkaden-Cafe
Herr Ferg	BGAG Immobilien Ost GmbH

Quartiersforum

Das Forum dient der Information und Aktivierung ausgewählter Akteure im Quartier. Es begleitete die Erarbeitung des Quartierskonzeptes. Beim ersten Treffen am 03.04.2008 wurden die Instrumente des Werkstattverfahrens vorgestellt und erste Analyseergebnisse sowie die Auswertung der Gespräche mit den Quartiersexperten diskutiert.

Bei einem gemeinsamen Rundgang durch das Quartier am 11.04.2008 konnten die Geschichte, ausgewählte aktuelle Problemlagen und die unterbreiteten Handlungsvorschläge in den Quartieren vor Ort begutachtet werden.

Nach einem gewissen Planungsfortschritt wurde der aktuelle Planungsstand mit seinen Handlungsfeldern und Vertiefungsbereichen auf dem 2. Quartiersforum am 23. Juni 2008 erörtert. Die Mitglieder des Quartiersforum haben angeregt, diese Form des Gedankenaustausches auch in den kommenden Jahren 3 – 4 mal pro Jahr durchzuführen. Mit dieser Form der direkten Information und Kommunikation könnten auch gemeinsame Projekte vorbereitet und umgesetzt werden und die „Quartiersidentität“ gestärkt werden.

Ämterrunde Quartierskonzept

Zur verwaltungsinternen Abstimmung und um die Aspekte der relevanten Ämter in das Quartierskonzept frühzeitig zu integrieren wurde eine ämterübergreifende Abstimmungsrunde einberufen. Diese Runde sollte den regelmäßigen Informationsfluss gewährleisten und zur Steuerung des Prozesses beitragen. Teilnehmer waren neben dem Stadtplanungsamt, das Amt für Zentrales Gebäudemanagement, das Tiefbauamt, das Kulturamt, das Amt für Stadtentwicklung, das Sozialamt und das Jugendamt. Zur Zusammenkunft am 20. März 2008 wurden erste Analyseergebnisse und die Auswertung der durch das Büro für Siedlungserneuerung geführten Gespräche mit den Quartiersexperten vorgestellt. Weiterhin wurden Potenziale und Entwicklungsperspektiven der Quartiere aufgezeigt und diskutiert. Eine zweite Ämterrunde fand am 22. September 2008 statt.

Auswertung verfügbarer statistischer Daten

Zurückgegriffen wurde auf Daten der Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung und verschiedene Zuarbeiten der Fachämter der Stadt Dessau-Roßlau. Von den beteiligten Wohnungsunternehmen wurden statistische Daten zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsleerstand bereitgestellt. Alle Daten haben als Stichtag den 31.12.2007, sofern nicht ein anderer Stichtag angegeben wird.

Kompletterfassung des Wohnungsbestandes

Im Rahmen der Planung fand Anfang Januar 2008 eine Erfassung der privaten Wohnungsbestände durch eine eigene Begehung statt. Die zur Verfügung gestellten Daten der Wohnungsunternehmen mit Stand 31.12..2007 wurden übernommen.

Auswertung vorhandener Konzepte und Planungen

Vorhandene Konzepte und Planungen der Stadt, die einen Bezug zum Plangebiet haben, wurden unter dem Blickwinkel des Quartierskonzeptes ausgewertet und wesentliche Aussagen in das Konzept übernommen.

Kartengrundlagen

Die räumlichen Darstellungen wurden auf der Grundlage der digitalen Stadtgrundkarte hergestellt. Für alle nicht anders benannten Karten-Darstellungen gelten folgende Quellenhinweise:

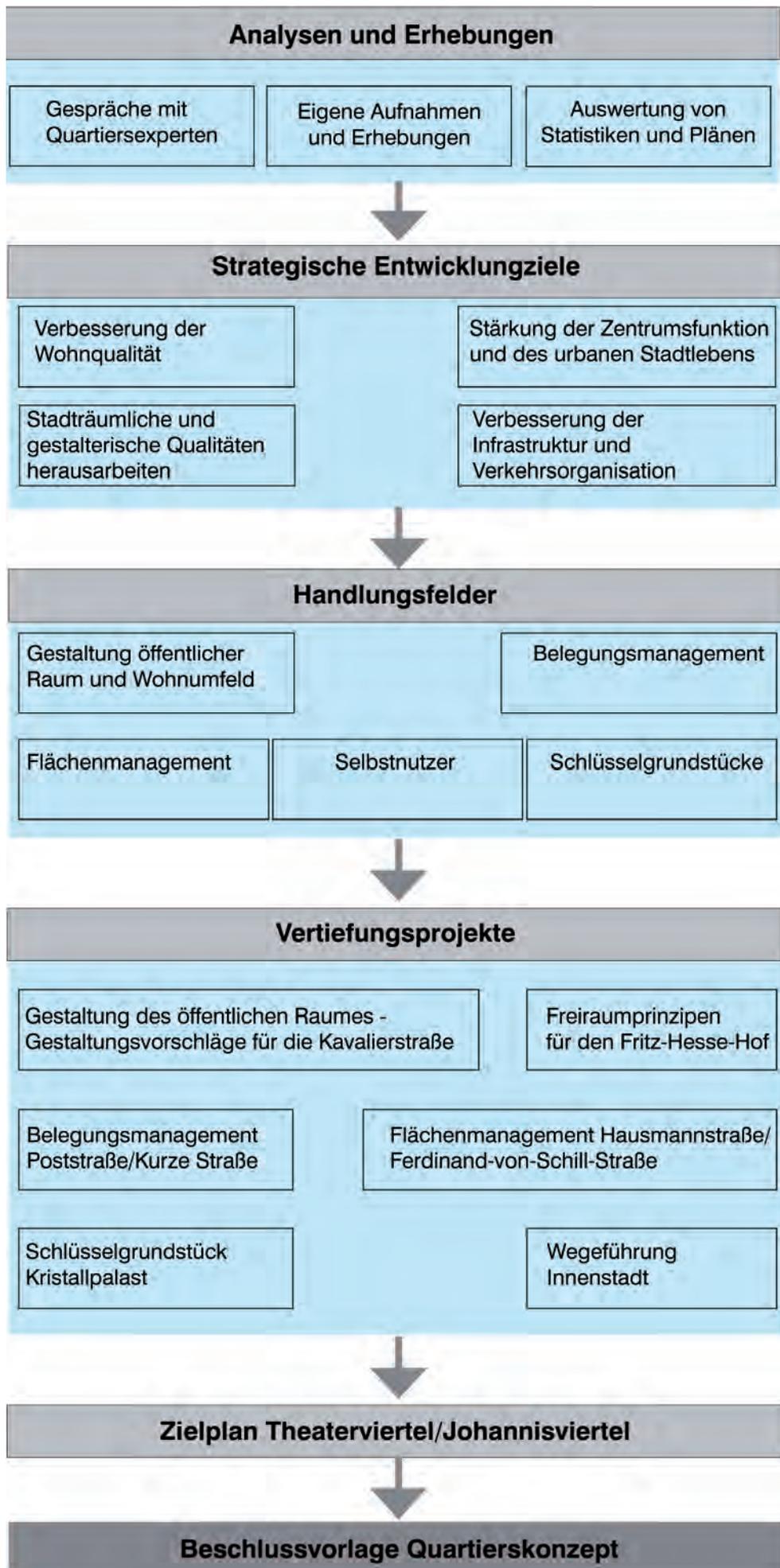
Digitale Stadtgrundkarte 1:500, Stand: 10/1995-06/2007

Topografische Stadtkarte 1:5.000, Ausgabe 07/2007

Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt

Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte 1:1.000, Stand 06/2007

Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt.



1. Ämterkonferenz
20.03.2008

1. Quartiersforum
03.04.2008

Quartiersspaziergang
11.04.2008

2. Quartiersforum
23.06.2008

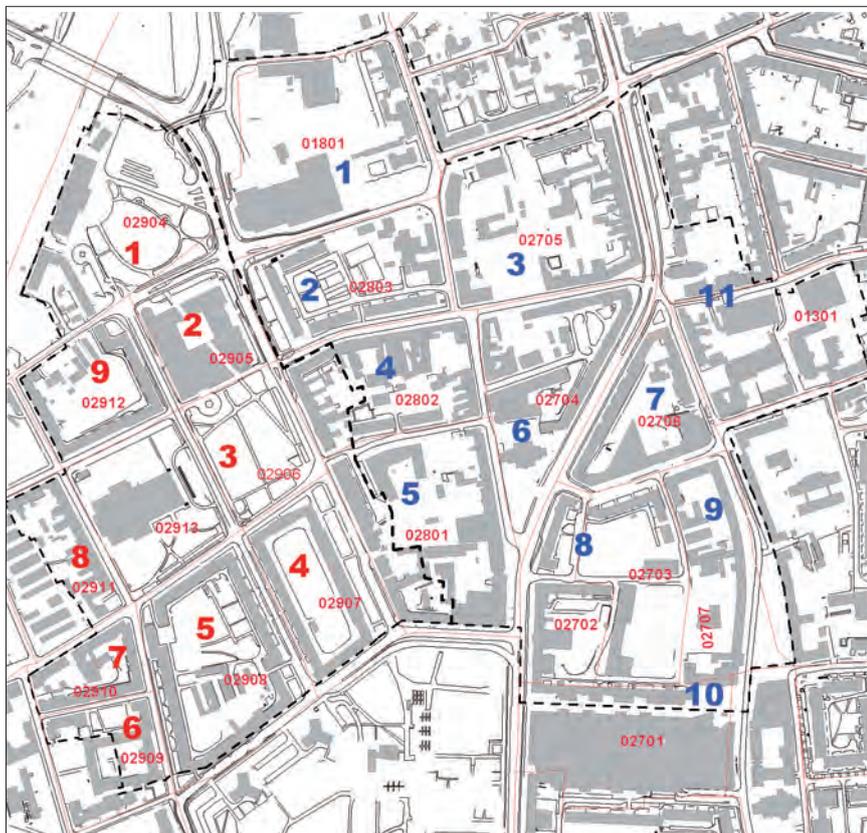
2. Ämterkonferenz
22.09.2008

2. Räumliche Einordnung und Gliederung des Untersuchungsbereiches

Das Untersuchungsgebiet Theaterviertel/Johannisviertel liegt in der Innenstadt von Dessau und wird im Westen durch die Bahnlinie im Bereich des Hauptbahnhofes, die Basedowstraße, die rückwärtige Grundstücksgrenze der Gebäude hinter dem Theater und Teile der Erdmannsdorfstraße abgegrenzt. Die südliche Grenze bildet die Friedrichstraße und östlich der Kavalierrstraße das Rathauscenter. Im Osten reicht das Quartier bis zum Albrechtsplatz und zur Zerbster Straße und schließt den Schulkomplex des Liborius-Gymnasiums ein. Im Norden bilden die Wolfgangstraße, die Hans-Heinen-Straße und die Unruhstraße die Grenze.

Statistisch gesehen gehören die Quartiere zum Stadtteil 02 - Innerstädtischer Bereich Mitte, der jedoch über das Gebiet hinaus reicht. Der Stadtteil 02 umfasst auch Teile der Quartiere 4, 5 und 6 des Fördergebietes Innenstadt. Zur besseren Verständlichkeit wurde in Teilen auf die kleinräumliche Gliederung der städtischen Statistikstelle zurückgegriffen.

Plan: Kleinräumige Gliederung Quartierskonzept



Theaterviertel

- 1 02904 Am Hauptbahnhof
- 2 02905 Fürst-Leopold-Karree
- 3 02906+02913 Theater, Friedensplatz
- 4 02907 Antoinetten-Wohnhof
- 5 02908 Fritz-Hesse-Wohnhof
- 6 02909 Am Gericht
- 7 02910 Elisabethstraße/Ruststraße
- 8 02911 Am Bühneneingang
- 9 02912 Wohnpark am Friedensplatz

Johannisviertel

- 1 01801 Südliches Gasviertel (Kino)
- 2 02803 Wohnhof F.-von-Schill-Straße
- 3 02705 Polizei, Wohnungswirtschaft
- 4 02802 F.-v.-Schill-Str./Hausmannstraße
- 5 02801 Johannisstraße-Avendi-Post
- 6 02704 Johannisstraße/Stiftstraße
- 7 02706 Sparkassen-Karree
- 8 02702+02703 Lange Gasse/Nantegasse
- 9 02707 Zerbster Straße/Lange Gasse
- 10 02701 Scheibe Nord/Hobuschgasse
- 11 01301+01302 Um den Kristallpalast

3. Übernahme von Aussagen aus relevanten übergeordneten Planungen

Aussagen aus übergeordneten Planungen und Programmen, die für die beiden untersuchten Quartiere von Belang sind, werden in die Erarbeitung der Quartierskonzepte übernommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemarkung der ehemaligen Stadt Dessau ist seit Sommer 2004 rechtskräftig. Die beiden Quartiere Theaterviertel/Johannisviertel sind darin als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Den Status einer Hauptnetzstraße haben folgende Straßen: Bitterfelder Straße, Wolfgangstraße, Antoinettenstraße, Friedrichstraße, Poststraße und der Straßenzug Kavaliertstraße / Albrechtsplatz.

Stadtentwicklungskonzept

Die Quartiere Theaterviertel (1) und Johannisviertel (7) sind Teil des aus zehn Teilgebieten bestehenden Stadtumbau-Ost-Fördergebietes „Innenstadt Dessau“. In diesem Bereich befindet sich ca. ein Drittel des Dessauer Wohnungsbestandes.

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) vom Mai 2006 sind beide Quartiere als zu stabilisierende Wohnbereiche und Teile des Johannisviertels auch als stabile Bereiche des Geschosswohnungsbaus eingestuft. Sie zählen außerdem zum innerstädtischen urbanen Kern mit Entwicklungspriorität.

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wird für das Theaterviertel ein kleinteiliges Reduzierungspotenzial von 80 WE und für das Johannisviertel ein kleinteiliges Reduzierungspotenzial von 150 WE angegeben.

Allerdings wird im STEK mit 2.280 Wohnungen bereits eine niedrigere Gesamtanzahl an Wohnungen für beide Quartiere angegeben (Erfassung Quartierskonzept: 2.434 WE).

Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beauftragt, mit dem Ziel die Innenstadt zu stärken und zu beleben. Die Ergebnisse der Quartierskonzepte sollen in das derzeit im Entwurf vorliegende Konzept einfließen. Das Johannisviertel und der größte Teil des Theaterviertels gehören laut den Kategorien des Konzeptes zusammen mit Museumskreuzung, Schloss, Rathausviertel und dem Bereich Flössergasse zum Zentrum von Dessau. Die integrierte Zentrenentwicklung sieht weitere kommerzielle Ansiedlungen in den Bereichen Kavaliertstraße und Lange Gasse sowie kulturelle Ansiedlungen im Bereich Schlossplatz vor.

In den Untersuchungsgebieten die laut STEK zu den urbanen Kernen zählen, befinden sich Funktionskonzentrationen in den Bereichen Handel /Dienstleistung (Zerbster Straße, Fürst-Leopold-Karree, Kaufland) und Kultur/Unterhaltung (Anhaltisches Theater, UCI Kinowelt) sowie Kirchen (Johanniskirche, St. Peter und Paul mit Gemeindezentrum).

Für die Teilräume des Stadtzentrums wird eine arbeitsteilige Profilierung vorgeschlagen:

Zerbster Straße: Schaffung von kleinteiligen Räumen (bauräumliche Gliederung), Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel (mit Qualitätsschub), Tagungsstandort (Kristallpalast)

Kavalierstraße: Potenzialfläche für Expansion City, Promenade, Verkehrsberuhigung

Lange Gasse: Nutzungsmischung Läden, Büros, nicht störendes Gewerbe, Wohnen. Räumliche Verknüpfung mit Rathaus-Center, Schließung der Raumkanten, Umfeld für Zerbster Straße

Johannisstraße: Kultur, Szene, Kneipen, Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe, kleinteiliges Ambiente.

Theaterviertel: Stadtreparatur und Arrondierung, Schaffung eines angemessenen Theater-Umfeldes. Attraktiver Wohnstandort.

URBAN II

Die untersuchten Quartiere waren Bestandteil des URBAN II Programmgebietes der Stadt Dessau, Gefördert wurden u.a. die Revitalisierung und Entwicklung der Langen Gasse einschließlich des Durchgangs zur Zerbster Straße sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Zerbster Straße.

Erhaltungssatzung Bahnhofsviertel 2004

Für das Gebiet Bahnhofsviertel (heute: Theaterviertel) wurde zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Juni 2004 eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau liegt in der 3. Fortschreibung vom Oktober 2004 vor. Laut den verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt sollen das Stadtzentrum und die Wohngebiete vom Kfz-Verkehr entlastet und der öffentliche Nahverkehr sowie der Fußgänger- und Radverkehr gefördert werden. Für die beiden Quartiere sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rückbau der Kavalierstraße auf zwei KfZ-Streifen
- Umbau der Knoten Albrechtsplatz / Wolfgangstraße und Kavalierstraße / Ferdinand-von-Schill- Straße als Kreisverkehrsplätze
- Wiederherstellung der historischen Platzstrukturen des Albrechtsplatzes und des Neumarktes
- Umgestaltung der Zerbster Straße nördlich der Poststraße in eine Fußgängerzone

Soziale Stadt

Die beiden Quartiere sind Bestandteil des Programmgebietes „Dessauer Innenstadt“. In der zweiten Jahreshälfte 2008 wurde dafür ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet und ein Quartiersmanagement aufgebaut.

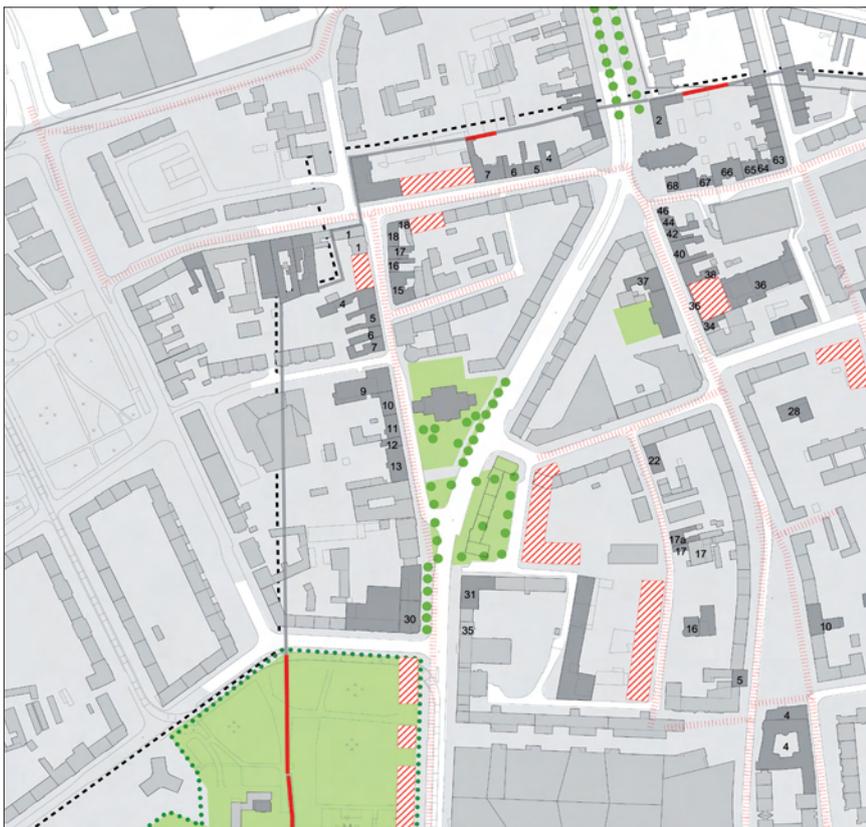
Denkmalrahmenplanung Dessau-Wörlitz

Der Entwurf des Denkmalrahmenplanes wurde in Kooperation zwischen der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Verwaltung des Biosphärenreservates Mittelelbe begleitend vom Kultusministerium seit 2002 für das Gesamtgebiet des Gartenreichs Dessau-Wörlitz erarbeitet. Für den Bereich des Quartierskonzeptes Theaterviertel/Johannisviertel liegen bislang nur Pläne im Entwurfstand vom 21. September bzw. 11. Oktober 2007 vor.

Eine Veröffentlichung des Denkmalrahmenplanes Dessau-Wörlitz ist für das Jahr 2009 vorgesehen.

Die denkmalpflegerische Zielplanung sieht für das Quartier u.a. die Schließung von Baulücken (Ferdinand-von-Schill-Str. 8, Johannisstraße 2-3, Ferdinand-von-Schill-Str. 29-31), die Wiederherstellung des historischen Neumarktes und die weitgehende Bebauung der östlichen Parkkante des Stadtparkes zur Kavalierrstraße vor.

Plan: Ausschnitt Denkmalpflegerischer Zielplan (Entwurf)



4. Historische Entwicklung

Vierhundert Jahre nach ihrer Entstehung im 12. Jahrhundert erlebte die Stadt Dessau ihren ersten wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung, der durch den 30-jährigen Krieg beendet wurde. Nach schweren Zerstörungen und Verlusten musste die Stadt wieder aufgebaut werden. Die zum Ende des 17. Jahrhunderts folgende Blütezeit machte mehrere Stadterweiterungen notwendig. In diesem Zuge wurde ab 1688 um die neu errichtete Johanniskirche und den Neumarkt ein neues Stadtviertel errichtet (Neustadt oder Johannisviertel). 1710 ließ Fürst Leopold die Kavalierstraße als spätklassizistische Stadtachse mit Bezug auf die Johanniskirche erbauen. Diese planmäßige Bebauung mit ihren adeligen Stadtpalais prägte das Johannisviertel bis zum Zweiten Weltkrieg.

Mit dem Wiederaufbau nach den großflächigen Zerstörungen fand eine grundlegende Veränderung des Stadtgrundrisses statt. Die ursprüngliche Kleinteiligkeit ging verloren, die Straßenräume wurden räumlich verbreitert und mit einer höheren Geschossigkeit neu bebaut. Die Neubebauung erfolgte in einer traditionellen Mauerwerksbauweise (50er Jahre) und in Plattenbauweise (60-70er Jahre).

Plan: Stadtgrundriss Theaterviertel/Johannisviertel (um 1890)



- Bebauung um 1890
- Gebietsgrenze
Quartierskonzept

Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

Plan: Bebauung vor 1948 errichtet



- Bebauung bis 1948
- sonstige Bebauung/
Nebengebäude

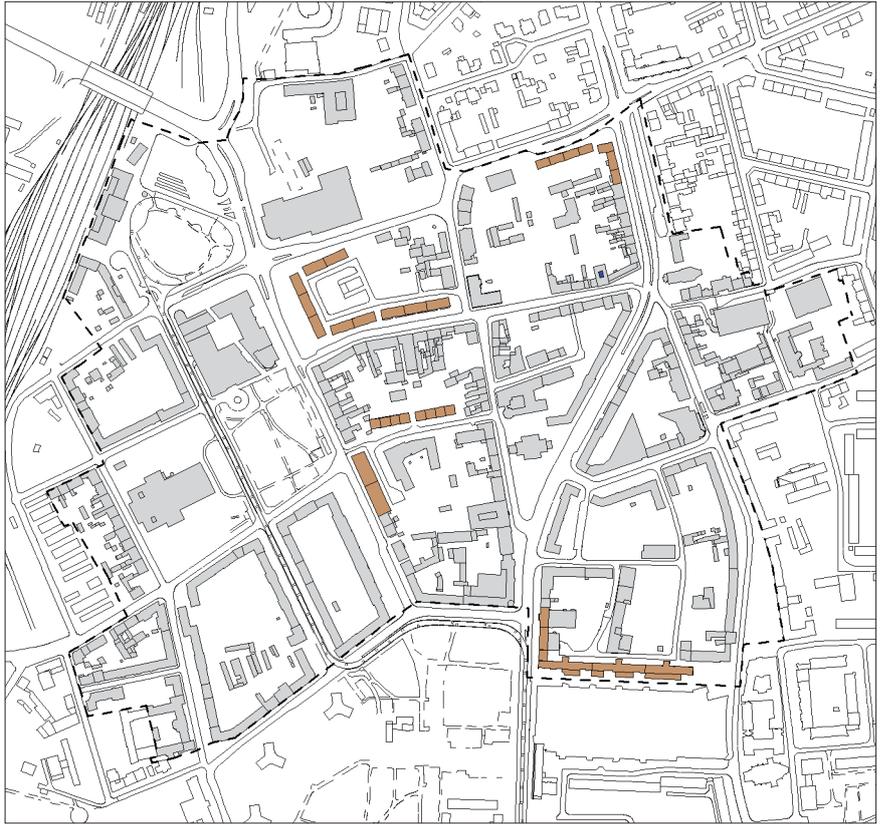
Plan: Bebauung 1949-1965 errichtet



- Bebauung 1949-1965
- sonstige Bebauung/
Nebengebäude

Plan: Bebauung 1966-1989 errichtet

- Bebauung 1966-1989
- sonstige Bebauung/
Nebengebäude



Plan: Bebauung nach 1990 errichtet

- Bebauung nach 1990
- sonstige Bebauung/
Nebengebäude



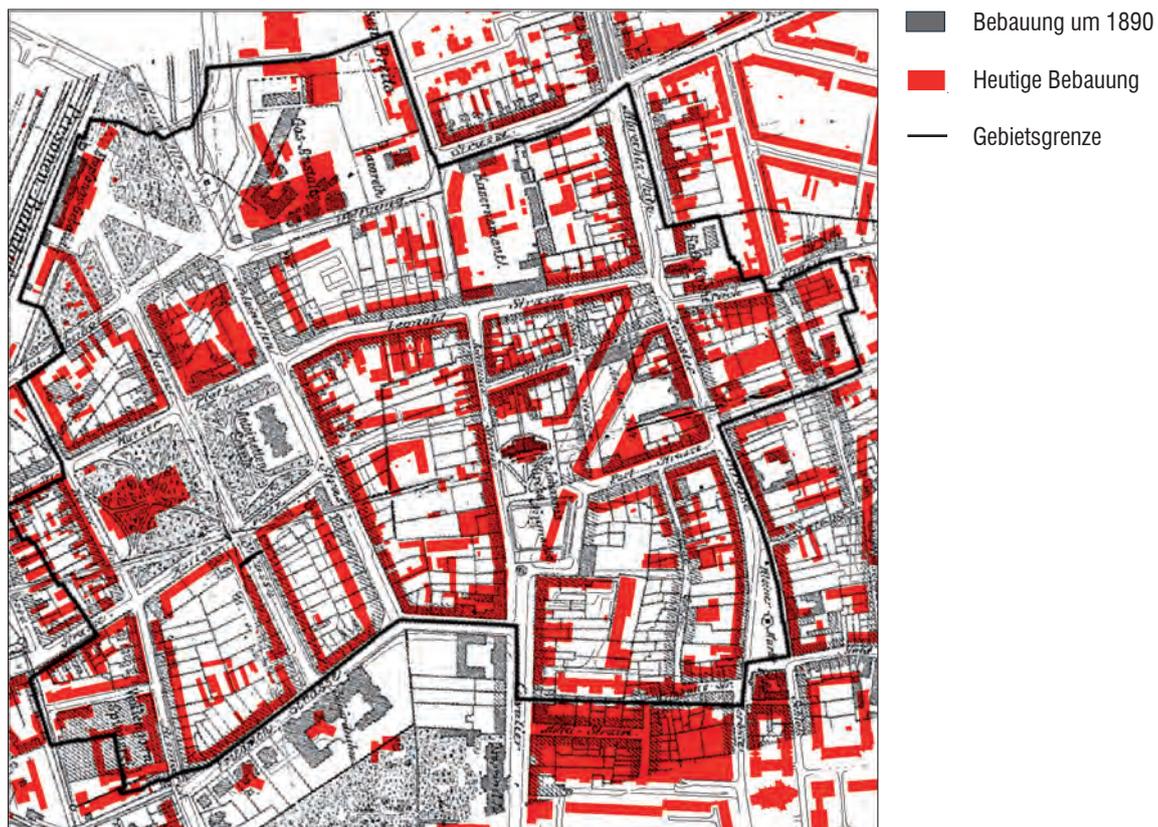
Man gab die ursprünglich vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur auf und fasste diese zu größeren Grundstückseinheiten zusammen. Durch den Bau der Diagonalstraße verschwand der historische Neumarkt von der Stadtkarte. Nach 1990 wurde die bestehende Bebauung durch den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern (Sparkasse, nh-Hotel, Barmer, Avendi etc.) ergänzt. Zu DDR-Zeiten war der Bereich um die Johanniskirche ein wichtiger Einkaufsstandort. Durch den Bau des Rathauscenters und die Etablierung der Fußgängerzone in der Zerbster Straße verringerte sich die Bedeutung als Einkaufsstandort.

Die Veränderung der Bebauungsstruktur zeigt sehr gut die Überlagerung einer Stadtkarte aus dem Jahre 1890 mit einer aktuellen Bebauungskarte.

Das Theaterviertel ist erst ab 1840 im Rahmen der Industrialisierung und dem Bau der Berlin-Anhaltinischen Eisenbahn entstanden. Das Quartier zwischen dem heutigen Stadtpark und dem Hauptbahnhof war ursprünglich von einer drei- bis viergeschossigen Bebauung geprägt. 1935-38 wurde auf dem ehemaligen Kaiserplatz und heutigen Friedensplatz ein Theater gebaut (Anhaltisches Theater). Aufgrund von Kriegszerstörungen, die auch das Theater betrafen, ist heute von der ursprünglichen Bebauung nur noch wenig erhalten geblieben.

Heute prägen die Nachkriegswohnbebauungen aus den 50er Jahren rund um das Theater das Stadtquartier. Nach 1990 erfolgte mit dem Bau des Fürst-Leopold-Karree und dem Kino- und Geschäftszentrum an der Wolfgangstraße eine bauliche Nachverdichtung von gesamtstädtischer Bedeutung.

Plan: Überlagerung der historischen Baustruktur mit der aktuellen Bebauungskarte

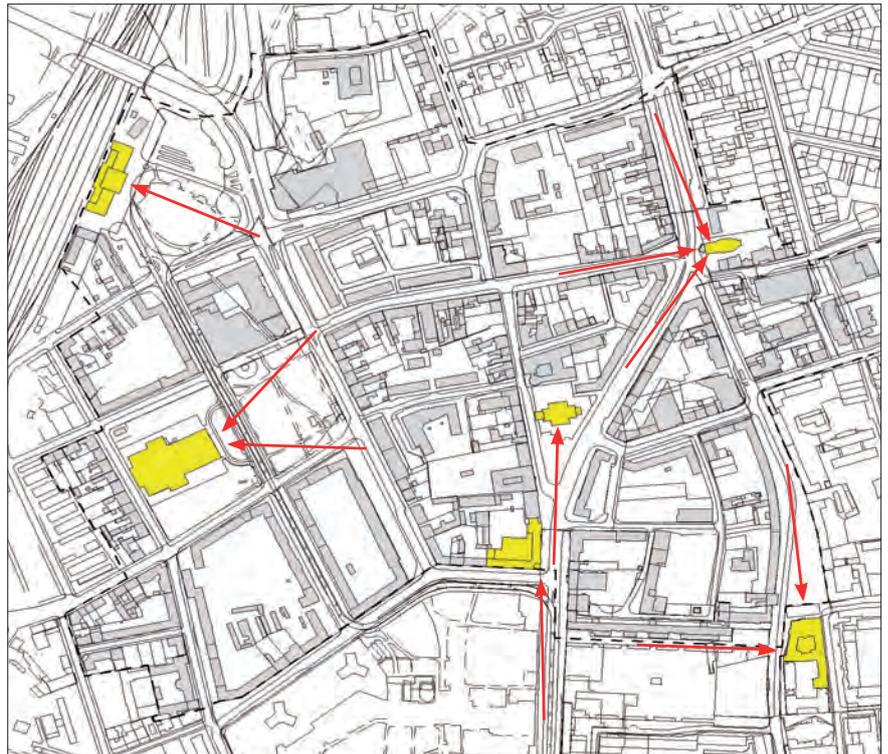


5. Städtebaulich-räumliche Situation und Denkmalbestand

Die Bebauungsstruktur in den beiden betrachteten Quartieren ist wie bereits dargestellt sehr heterogen und nicht einheitlich. Baulich –räumlich besteht das Untersuchungsgebiet aus verschiedenen kleinteilig strukturierten Schollen. Es gibt sehr viele funktionale und gestalterische Brüche im Stadtbild. Trotzdem enthalten die beiden Quartiere wesentliche und wichtige identitätstiftende Orte von gesamtstädtischer Bedeutung. Räumlich dominante Gebäude mit hohem Gestaltwert sind das Rathaus, das Anhaltische Theater, der Bahnhof und die beiden Kirchen.

Plan: Dominante Gebäude + Sichtbeziehungen

- Dominante Gebäude
- Sichtbeziehungen



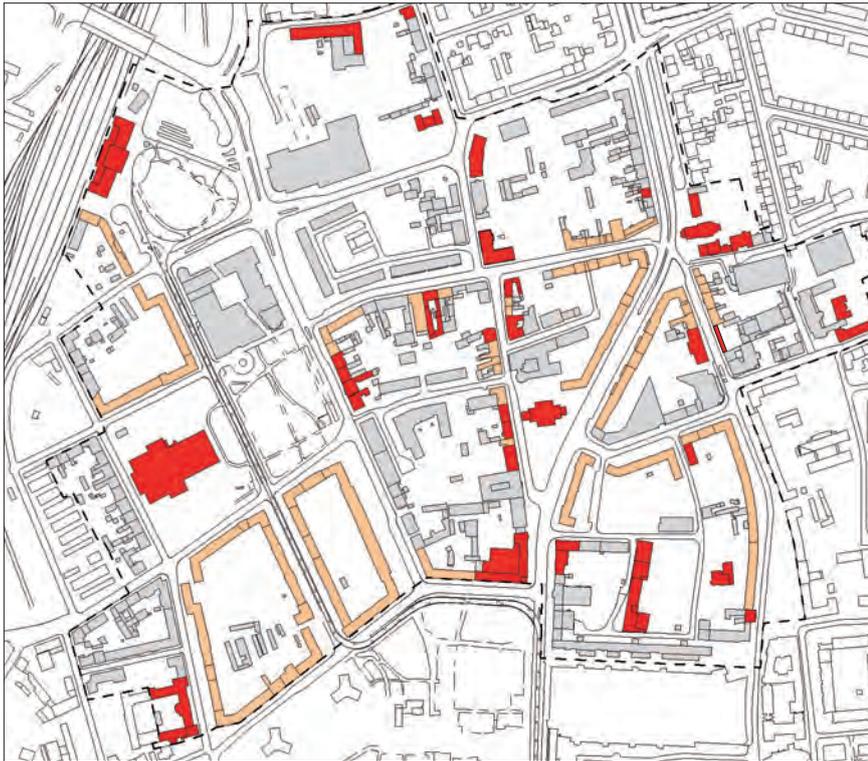
Viele Quartiersexperten betonten, dass die Lagequalitäten der Kernstadt mehr und mehr an Bedeutung gewinnen. Sie bedauern jedoch die vielen baulichen Fehlstellen und den in Teilen hohen Wohnungsleerstand. Im Untersuchungsgebiet gibt es mit der Zerbster Straße, der Johannisstraße, der Postkreuzung und dem Platz vor der Katholischen Kirche nur wenige urbane Orte.

Auffallend ist der hohe Anteil an Denkmalbestand. Viele der vor 1945 errichteten Gebäude stehen aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen oder städtebaulichen Gründen als Einzelgebäude unter Denkmalschutz. Erwähnenswert sind die beiden Kirchen, das Theater, die Hauptpost, das Amtsgericht, die Schade-Brauerei, die Fassade des Kristallpalastes oder das Schwabehaus.

Als Denkmalbereiche sind die Wohnbebauung der 50er Jahre rund um das Theater und die zeitgleich errichteten Wohngebäude der Wiederaufbauzeit im Bereich Kavalierrstraße/Ferdinand-von-Schill-Straße und Poststraße/Zerbster Straße ausgewiesen.

Die öffentlichen Straßenräume wurden in einigen Bereichen seit der Wende grundlegend erneuert. Im Theaterviertel betrifft dies den Bahnhofsvorplatz, die Fritz-Hesse-Straße und den Vorbereich des Anhaltischen Theaters.

Plan: Denkmalgeschützte Objekte



- Einzeldenkmal
- Denkmalbereich
sofern nicht Einzeldenkmal

Problematisch ist der aktuelle Straßenzustand etwa der Elisabethstraße, der Antoinettenstraße oder der Willy-Lohmann-Straße. Von diesen Straßen geht eine hohe Lärmbelastung aus.

Im Johannisviertel wurde die Zerbster Straße (Fussgängerzone), die Poststraße und das Quartier Lange Gasse grundlegend aufgewertet. Gleiches trifft auch für die Bereiche um das Umweltbundesamt und den Wörlitzer Platz zu. In der Kavalierrstraße, der Johannisstraße oder der Ferdinand-von-Schill-Straße und der nördlichen Zerbster Straße ist die Straßen- und Freiraumqualität mangelhaft.

Plan: Zustand öffentliche Räume



- Straßenraum erneuert
- Straßenzustand unbefriedigend
- Straßen- und Freiraumqualität mangelhaft

6. Funktionen und Flächennutzungen

Nach Einschätzung der Quartiersexperten wird das Theaterviertel als in sich geschlossenes Wohnviertel wahrgenommen. Das Johannisviertel vereint eine Vielfalt an Einzelquartieren hinsichtlich ihrer Funktionen, Qualitäten und Gestalt.

Hier gibt es keine ausgeprägte Quartiersidentität, die Quartiersexperten sehen die Bereiche Zerbster Straße/Poststraße, die Kavalierrstraße und den Bereich Johannisstraße als separate Einheiten mit potenziell unterschiedlichen Lage- und Standortqualitäten. Diese Qualitäten sind noch deutlich ausbaubar, viele Potenziale bleiben noch ungenutzt (z.B. Hof-Johannisarkaden, Bahnhofarkaden) etc.. Das Rathaus-Center, der Bereich um die Hauptpost und der Südtteil der Zerbster Straße werden als kommerzielles Zentrum mit dominierender Einkaufsfunktion eingestuft.

Die Johannisstraße wird als kleiner Dienstleistungsschwerpunkt mit einem besonderen stadthistorischen Flair gesehen. Auffallend ist, daß Waren des täglichen Bedarfs nur in Großmärkten angeboten werden. Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Vielzahl an Einrichtungen mit regionaler oder gesamtstädtischer Bedeutung, was die Bedeutung der Quartiere für die Gesamtstadt unterstreicht.

Plan: Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung (ohne Handel)

- Kirchliche Nutzung
- Schule/Kita
- Kultur/Theater/Kino
- Verwaltung/Justiz/Post/Bahn
- Finanzwesen/Kreditinstitut



Die Zonierung der Freiräume ist relativ klar gegliedert. Der Bahnhofsvorplatz hat gesamtstädtische Bedeutung, der Freiraum rund um das Theater und der angrenzende Stadtpark haben auch eine gesamtstädtische Bedeutung, sie werden jedoch auch als ergänzender Freiraum von Bewohnern der angrenzenden Wohnquartiere genutzt.

Die Freiräume in den Blockinnenbereichen sind sehr unterschiedlich gestaltet. Teilweise haben sie auch öffentlich nutzbare Querungen, was den Kiezbezug und eine rein blockbezogene Nutzung der Freiräume beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere das Quartier zwischen Ferdinand-von-Schill-

Plan: Freiraumzonierung

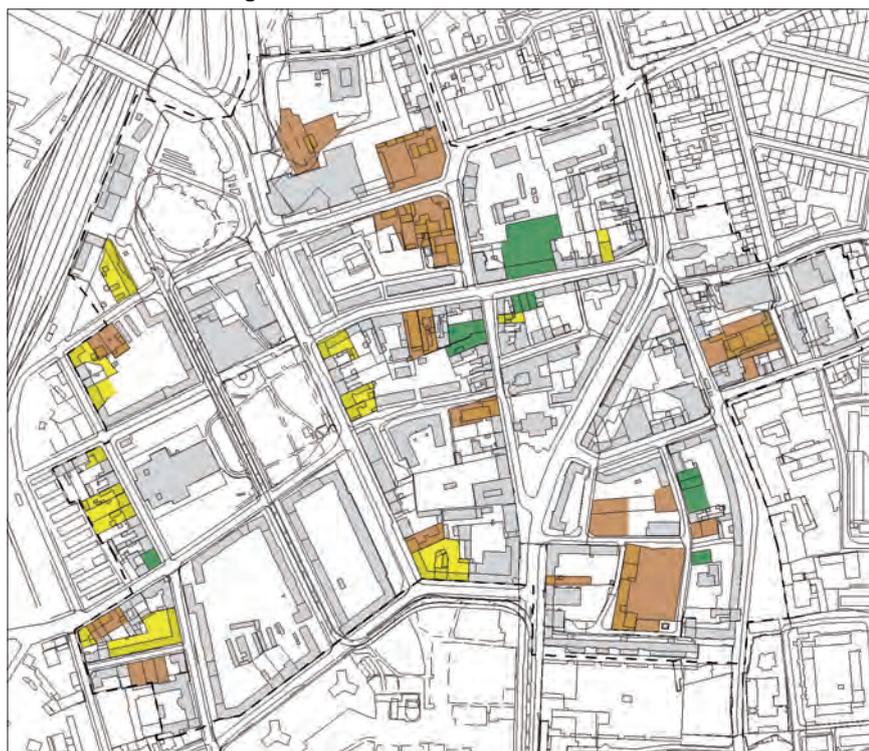


- Wohnumfeld
- öffentliche Grünräume

Straße und Hausmann-Straße und die beiden Wohnquartiere der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft östlich und westlich der Fritz-Hesse-Straße.

Die Effektivität der Flächennutzung ist auf vielen Grundstücken trotz der zentralen Lage nicht zufrieden stellend. Im Quartier Johannisviertel bestehen z.T. schon seit mehreren Jahren Baulücken, etwa rund um das Schwabehaus oder in der Langen Gasse. Mehrere ehemals gewerblich oder gemischt

Plan: Brachen/mindergenutzte Grundstücke



- Brache/mindergenutztes gewerbliches Grundstück
- Wohnungsleerstand 100%
- Brache, als Wohnstandort geeignet

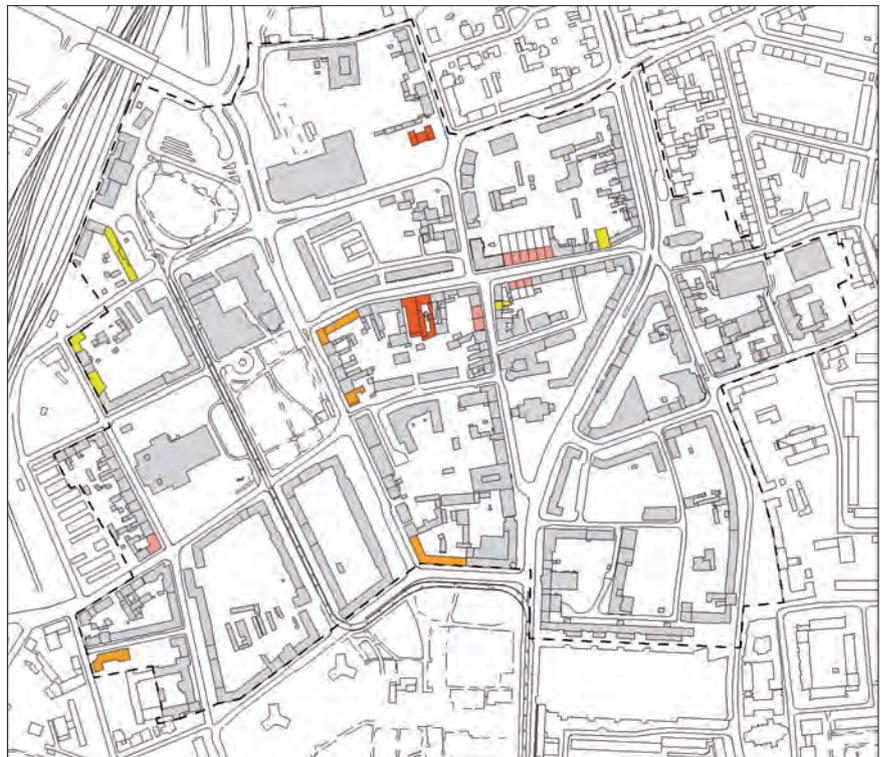
genutzte Grundstücke sind mit einer ruinösen oder unsanierten Bausubstanz bebaut. Hinzu kommen Wohngebäude, die zum Zeitpunkt der Erfassung einen 100%-igen Leerstand hatten. Diese Objekte sind unsaniert und prägen das Ortsbild mit ihrem eher grauen Erscheinungsbild negativ.

Gleichzeitig muss festgestellt werden, daß im ersten Halbjahr 2008 an mehreren Stellen Bauaktivitäten eingesetzt haben. Diese vermitteln ein positives Zeichen in die Quartiere, kann doch davon ausgegangen werden, dass die vormals leer stehenden Gebäude in naher Zukunft wieder benutzt werden und damit städtebaulich unbefriedigende Bereiche eine deutliche Verbesserung erfahren.

Weitere Aktivitäten erfolgen durch das neu aufgelegte Selbstnutzer-Programm in der Stadt Dessau-Roßlau, mit dem gezielt Nachfrage in die innerstädtischen Gebäudebestände oder auf innerstädtische Brachen gelenkt werden soll (s. Handlungsfeld Selbstnutzer, S. 45).

Plan: Aktuelle Bau-Aktivitäten

-  Sanierung geplant
-  Sanierung begonnen
-  Selbstnutzerprogramm Neubau
-  Selbstnutzerprogramm Bestand

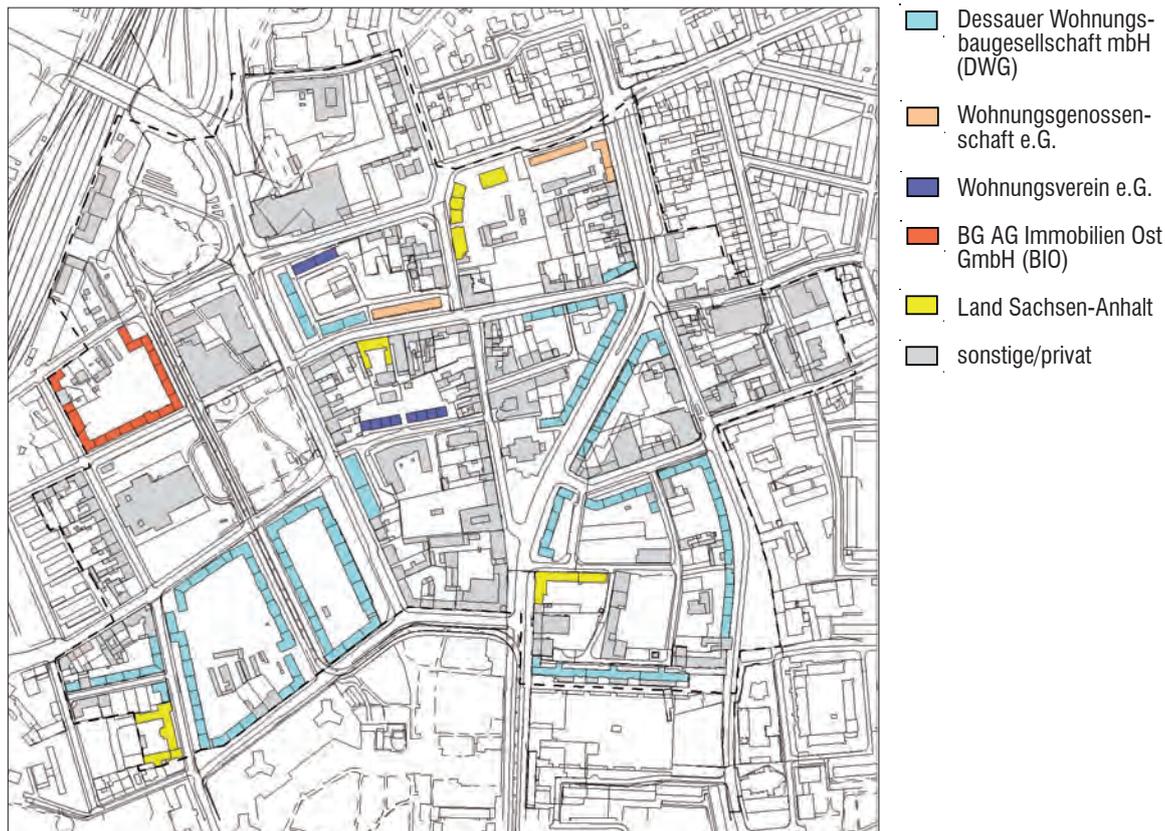


Stand: Juni 2008

7. Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

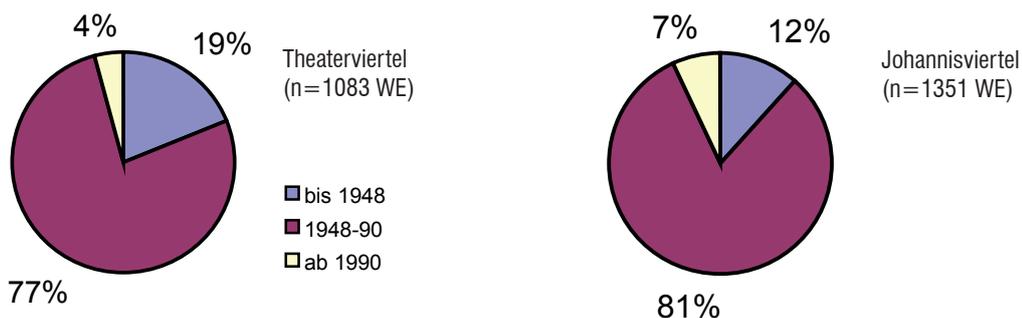
Anfang Januar 2008 fand eine Begehung der Quartiere durch das Büro für Siedlungserneuerung statt, bei der Daten zum Wohnungsbestand, Baualter, Leerstand und Sanierungsstand nach Augenschein erfasst wurden. Diese Daten wurden durch die Bestandsstatistiken der großen Wohnungsunternehmen zum Stichtag 31.12.2007 ergänzt und die Darstellung des Eigentums zudem mit Hilfe eines Ausdrucks aus der Liegenschaftskarte vom 29.11.2007 überprüft.

Plan: Eigentum Gebäude (Stand Februar 2008)



Insgesamt wurden 2.434 Wohneinheiten erfasst, davon 1.083 im Theaterviertel und 1.351 im Johannisviertel. Zusammen entspricht das etwa 5% des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Dessau (46.785 WE im Jahre 2006) und 4,4% des Wohnungsbestandes von Dessau-Roßlau (55.560 WE).

Abb: Wohnungsbestand nach Baualter (in Prozent)



Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Beide Quartiere sind geprägt durch mehrgeschossigen Wohnungsbau, trotzdem zeigen sich Unterschiede im Bestand. Während sich im Theaterviertel 19% der Wohnungen im Altbaubestand (vor 1948) befinden, sind es im Johannisviertel 12%. Beide Quartiere sind stark überformt und werden vorwiegend durch die Bebauung der Nachkriegszeit und einzelne Plattenbauten geprägt. Nur 4% der Wohnungen im Theaterviertel bzw. 7% im Johannisviertel wurden nach 1990 errichtet. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Geschosswohnungsbauten.

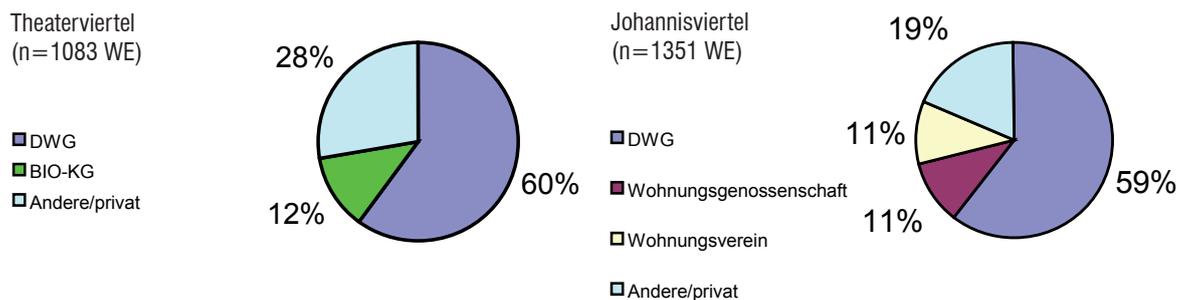
Eigentumsstruktur

Historisch bedingt gehören nahezu alle nach 1949 errichteten Gebäude den drei großen Dessauer Wohnungsunternehmen oder der BG AG Immobilien Ost.

Der Anteil der stadteigenen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG) am Wohnungsbestand beträgt in beiden Quartieren jeweils etwa 60%. Der Anteil der DWG am Wohnungsbestand in der Gesamtstadt beträgt knapp 30% (SEK). Der Anteil an privaten Eigentümern außerhalb der organisierten Wohnungswirtschaft liegt im Theaterviertel bei 40% und im Johannisviertel bei 19%.

Die Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G. und der Wohnungsverein Dessau e.G. haben nur im Johannisviertel Wohnungsbestände, ihr Anteil liegt bei jeweils 11%.

Abb: Wohnungsbestand nach Eigentümern (in Prozent)

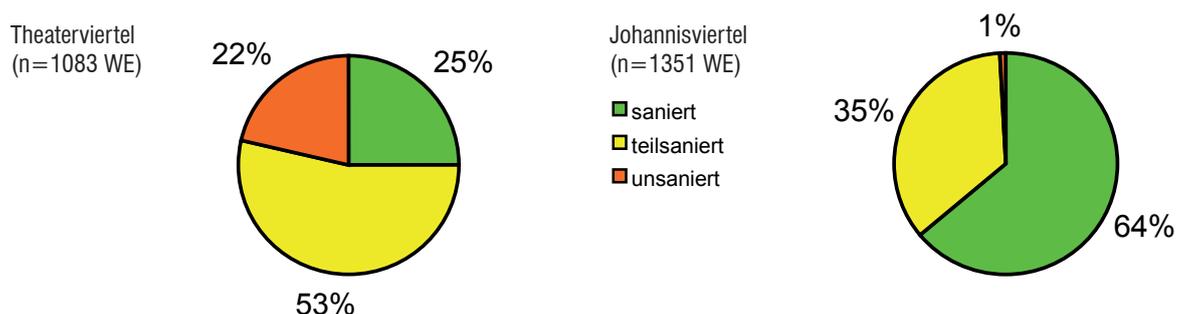


Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Sanierungsstand

Der Sanierungsstand in den Quartieren ist recht unterschiedlich. Während im Johannisviertel bis auf 1% alle Wohnungen als saniert (64%) oder teilsaniert (35%) einzustufen sind, sind im Theaterviertel 22% des Wohnungsbestandes unsaniert. Nur 25% der Wohnungen gelten als saniert, 53% sind teilsaniert.

Abb: Wohnungsbestand nach Sanierungsstand (in Prozent)

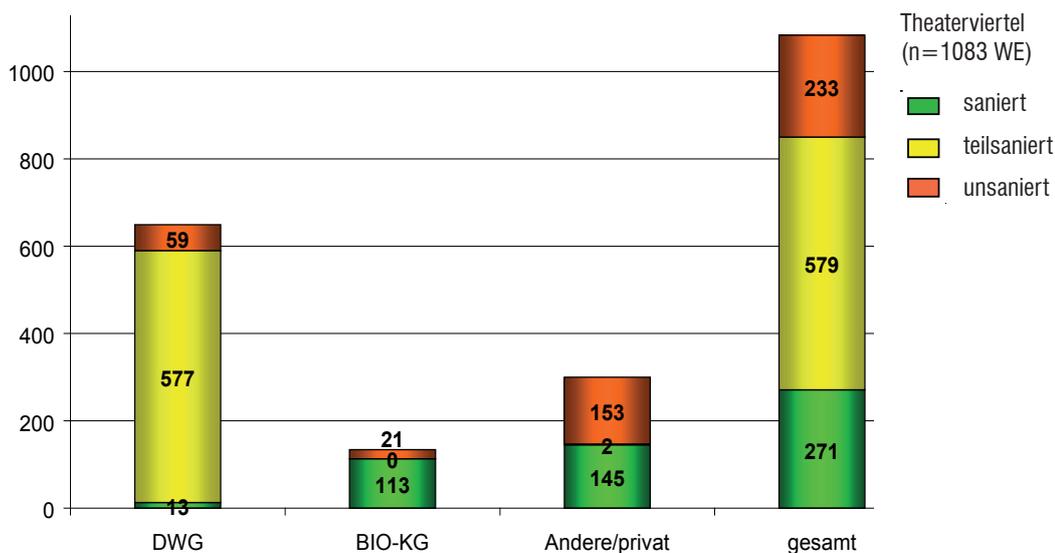


Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Der Sanierungsstand bezogen auf die Haupteigentümer ist sehr unterschiedlich. Im Theaterviertel verfügt die DWG im Wesentlichen über teilsanierte Wohnungen. Die BIO-Bestände waren zum Erfassungszeitpunkt bis auf einige kurz zuvor erworbene Gebäude komplett saniert. Bei den privaten Eigentümern ergibt sich eine deutliche Polarisierung: die Wohnungen waren entweder saniert oder gänzlich unsaniert.

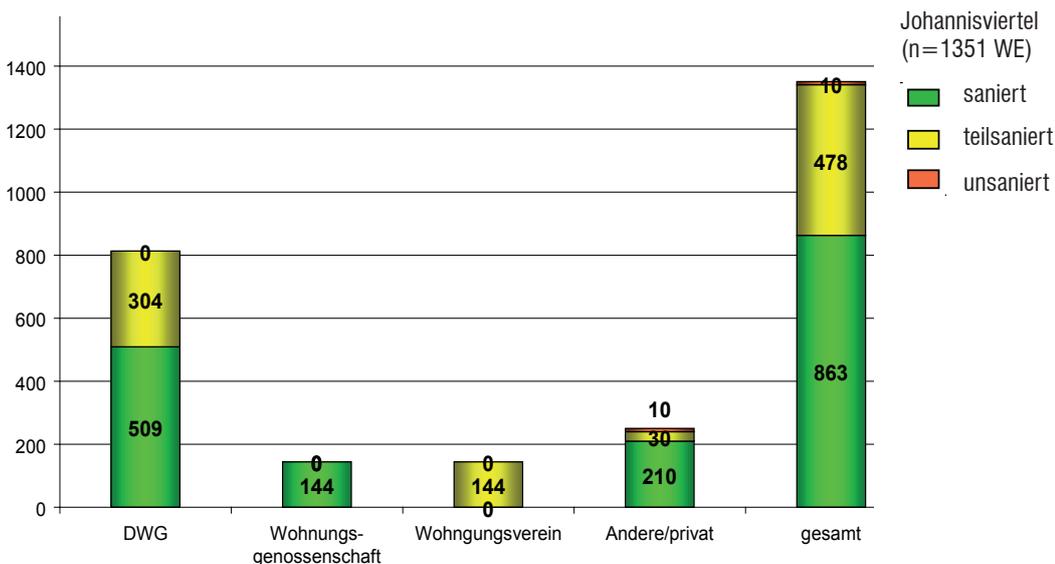
Im Johannisviertel ist der Sanierungsstand deutlich besser. 100% aller Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G. und ca.60% der Wohnungen der DWG sind voll saniert. Alle 144 Wohnungen des Wohnungsverein Dessau e.G. sind teilsaniert.

Abb. Theaterviertel - Sanierungsstand nach Eigentum



Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Abb. Johannisviertel - Sanierungsstand nach Eigentum



Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Plan: Sanierungsstand Gebäude

- saniert/bzw. Neubau
- teilsaniert
- unsaniert



Leerstand

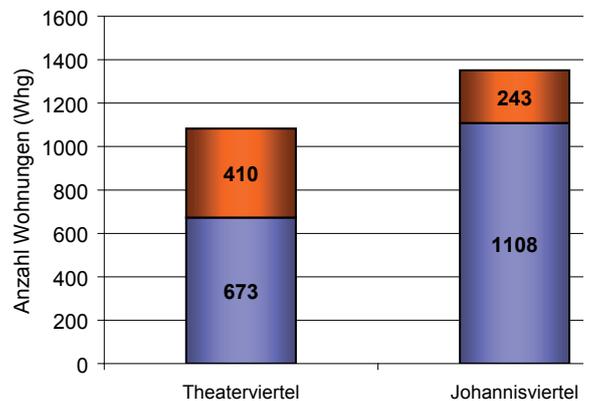
Beim Leerstand zeigen sich ebenso wie beim Sanierungsstand und der Eigentümerstruktur deutliche Unterschiede in den Quartieren: Im Theaterviertel mit 1.083 WE ist der Leerstand mit 38% doppelt so hoch wie im Johannisviertel (18% von 1.351 Wohnungen).

Abb: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Theaterviertel
(n=1083 WE)

Johannisviertel
(n=1351 WE)

- Whg leer
- Whg belegt



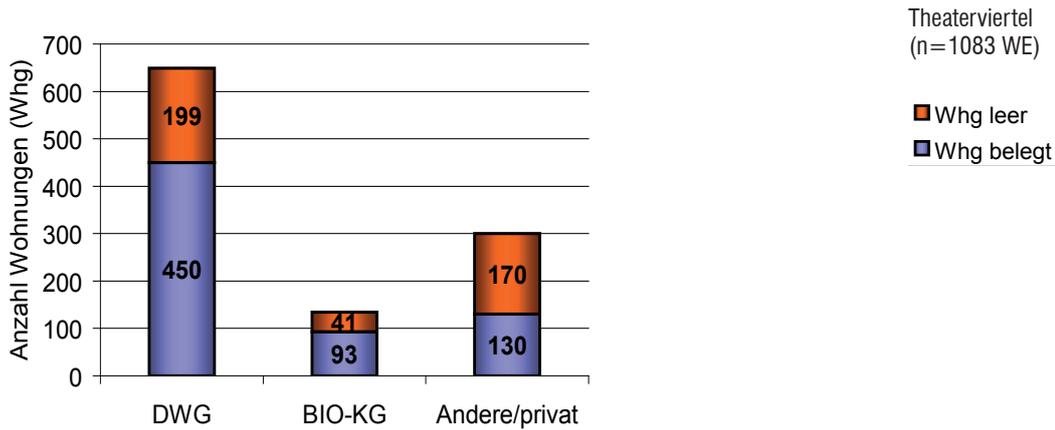
Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Drei Viertel des Wohnungsleerstandes im Theaterviertel konzentrieren sich in den Beständen des Wiederaufbaus, etwa ein Viertel aller leer stehenden Wohnungen wurden vor 1948 errichtet.

Im Johannisviertel konzentriert sich der Leerstand in den zwischen 1949 und 1990 errichteten Wohnungen, hier befinden sich 85% aller leer stehenden Wohnungen.

Im Theaterviertel standen von den privaten Beständen 57% leer. Bei den BIO-Beständen betrug der Leerstand zum Zeitpunkt der Erfassung 30%. Den größten Anteil am Gesamtleerstand im Quartier hat die zahlenmäßig größte Eigentümerin DWG zu verzeichnen, von ihren Beständen standen zum Erfassungszeitpunkt 30% der Wohnungen leer.

Abb: Theaterviertel - Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Eigentum

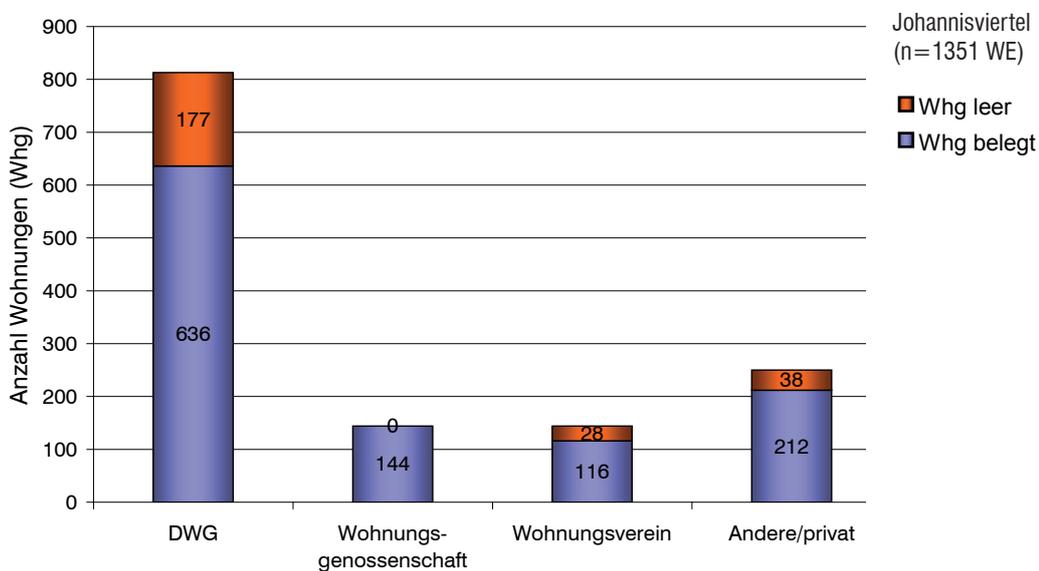


Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Im Johannisviertel hatte zum Erfassungszeitpunkt die Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G eine Vollvermietung. Der Wohnungsverein Dessau e.G. mit der gleichen Anzahl, jedoch nur teilsanierten Wohnungen hatte einen Leerstand von 20%.

Den größten Anteil am Leerstand hat hier die DWG, etwa jede fünfte Wohnung der DWG stand leer.

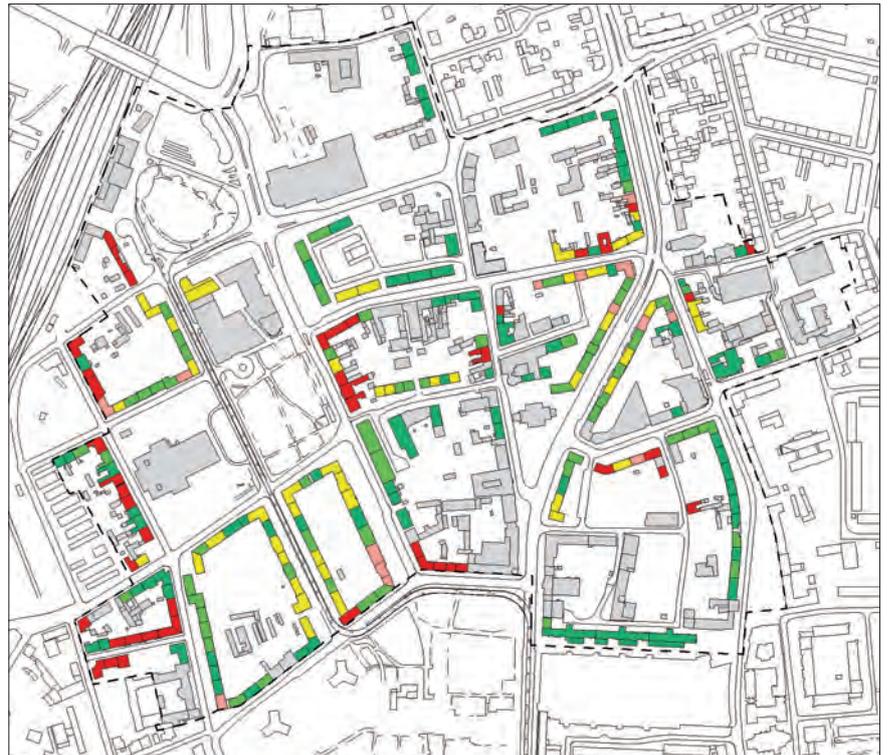
Abb: Johannisviertel - Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Eigentum



Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Plan: Räumliche Verteilung des Leerstandes in Prozent

- 0 bis 10 %
- >10 bis 25 %
- >25 bis 50 %
- >50 bis 75 %
- >75 %



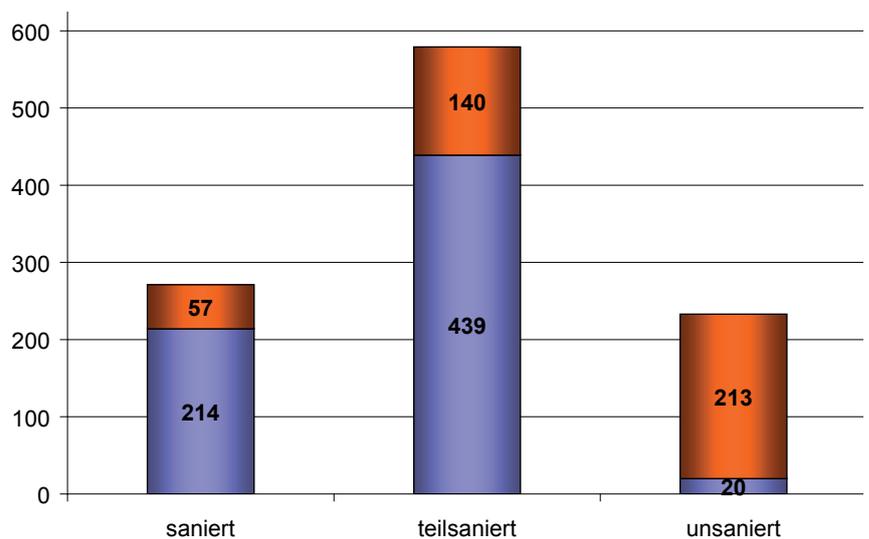
Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Einen deutlichen Zusammenhang gibt es zwischen dem Wohnungsleerstand und dem Sanierungsstand.

Abb: Theaterviertel - Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

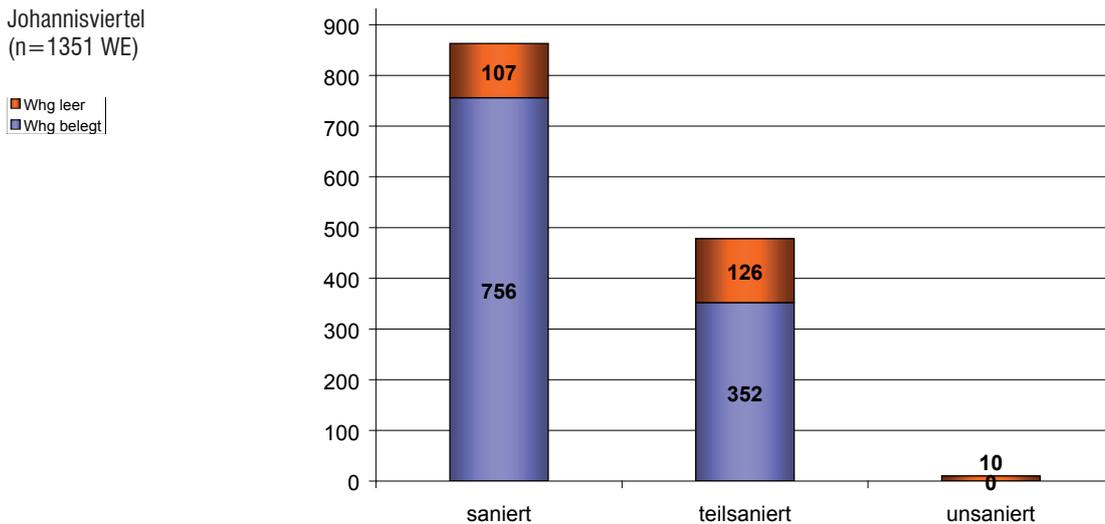
Theaterviertel
(n=1083 WE)

- Whg leer
- Whg belegt



Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Abb: Johannisviertel - Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand



Quelle: Eigene Erfassung/Zuarbeit der Wohnungsunternehmen

Im Theaterviertel stehen nahezu alle unsanierten Gebäude leer (91%). In den teilsanierten Beständen steht jede vierte Wohnung leer.

Im Johannisviertel stehen alle unsanierten Wohnungen leer, allerdings handelt es sich hier nur um insgesamt 10 Wohnungen. In den teilsanierten Beständen steht etwa jede vierte Wohnung leer. 12% aller sanierten Wohnungen stehen leer. Räumliche Schwerpunkte des Leerstandes lassen sich hierbei nicht erkennen.

Wohnungsdichte

Im Theaterviertel ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude/Adresse im Bestand vor 1948 und nach 1990 größer als im Johannisviertel. Im Johannisviertel ist die höchste Anzahl an Wohnungen pro Gebäude im Bestand in Beständen aus der DDR-Zeit.

Tab: Anzahl Gebäude/Adressen und Wohnungen

Baualter	Theaterviertel			Johannisviertel		
	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Durchschnitt WE pro Gebäude	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Durchschnitt WE pro Gebäude
Bis 1948	33	205	6,21	43	156	3,63
1948- 90	83	832	10,02	79	1101	13,94
Ab 1990	4	46	11,50	9	94	10,44
gesamt	120	1083	9,03	131	1351	10,31

8. Struktur der Bewohnerschaft und Wanderungsbewegungen

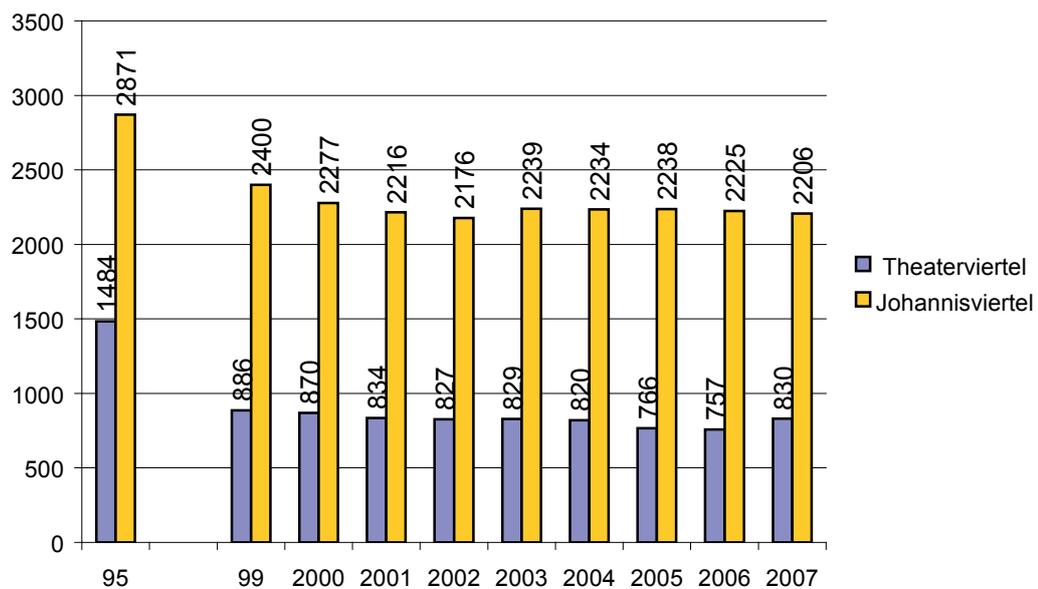
Die Entwicklung der absoluten Einwohnerzahl sowie die Zu- und Wegzüge war in den einzelnen Quartieren und auch auf Blockebene sehr unterschiedlich.

Einwohnerzahl

Die Stadt Dessau, die seit dem 01.07.2007 mit der Stadt Rosslau fusioniert ist, hat seit 1988 einen ständigen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Ende des Jahres 2006 zählte sie noch 77.394 EW. Im Innerstädtischen Bereich Mitte (02) zu dem die beiden Quartiere zählen, hatten zum gleichen Zeitpunkt 9.628 Einwohner ihren Hauptwohnsitz und aktuell sind es nur noch 9.533 EW (Stand 30.06.2008).

Im Theaterviertel ist nach anfänglichen massiven Einwohnerverlusten zwischen 1995 bis 1999 und weiteren leichten Verlusten in den darauf folgenden Jahren im Jahr 2007 die Einwohnerzahl erstmals signifikant gestiegen. Dies hängt sicher mit der Baufertigstellung und dem Neubezug der Wohnungen im Wohnpark am Friedensplatz zusammen.

Abb: Einwohnerentwicklung Theaterviertel/Johannisviertel 1995 bis 2007 (Grenze 2007)



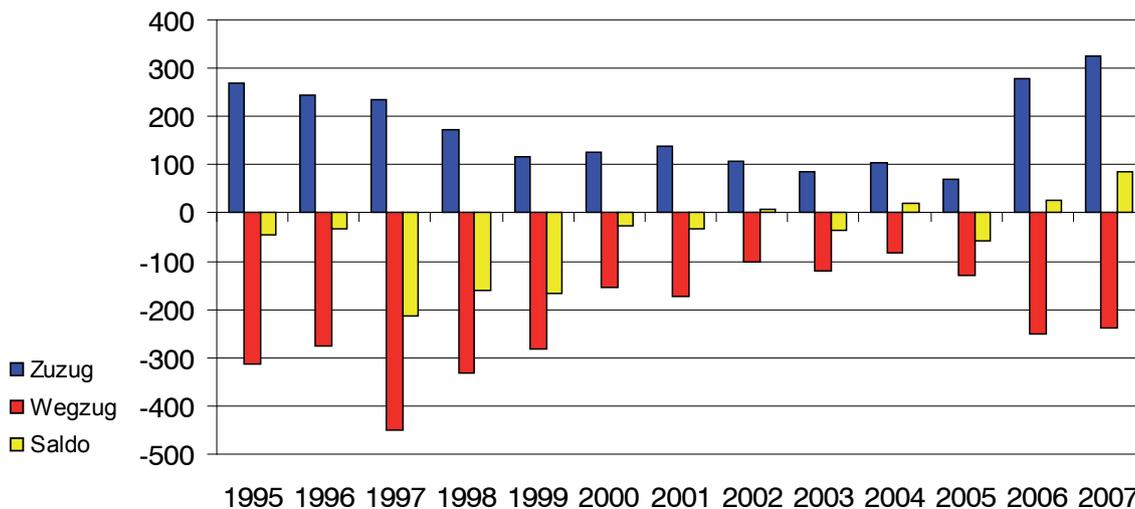
Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung

Im Zeitraum von 1995 bis 2007 hat das Theaterviertel einen Einwohnerverlust von 44% zu verzeichnen. Im Johannisviertel sank die Einwohnerzahl hingegen weniger stark um 23%.

Auf Blockebene stellt sich die Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 1995 bis 2007 sehr unterschiedlich dar. Im Theaterviertel zeichnen sich bis auf den Block mit dem Fürst-Leopold-Karree (+22 EW) alle Blöcke durch Einwohnerverlust aus. Im Johannisviertel gibt es zwei Blöcke mit Einwohnergewinn, wobei der statistische Block um die katholische Kirche zum Großteil nicht mehr zum untersuchten Gebiet gehört. Im zweiten Block (Johannisstraße-Avendi-Post) sind die Einwohnergewinne vermutlich auf das neu errichteten Seniorenwohn- und Pflegeheim zurückzuführen.

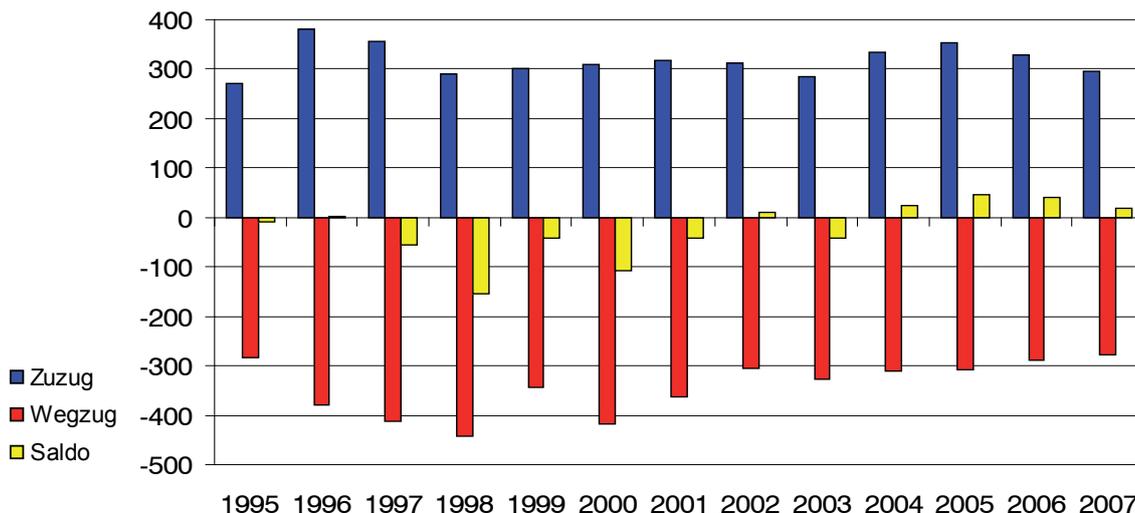
Die im folgenden dargestellten Wanderungsbewegungen beziehen sich auf das jeweilige Quartier und fassen die Umzüge innerhalb der Stadt sowie die Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenzen hinaus zusammen. Die Wanderungsbewegungen unterscheiden sich in den Quartieren. Im Theaterviertel sind nach anfänglichen starken Wegzügen mit negativem Saldo in den Jahren 1999 bis 2001 und relativer Beruhigung in den Jahren 2001-2004. Seit 2006 sind erneut höhere Wanderungsbewegungen mit positivem Saldo zu verzeichnen. Im Johannisviertel sind die Wanderungen im Gegensatz zum Theaterviertel ausgeglichener. Von 1997 bis 2001 war der Saldo negativ und von 2004 bis 2007 positiv.

Abb: Wanderungsbewegungen im Theaterviertel 1995 bis 2007



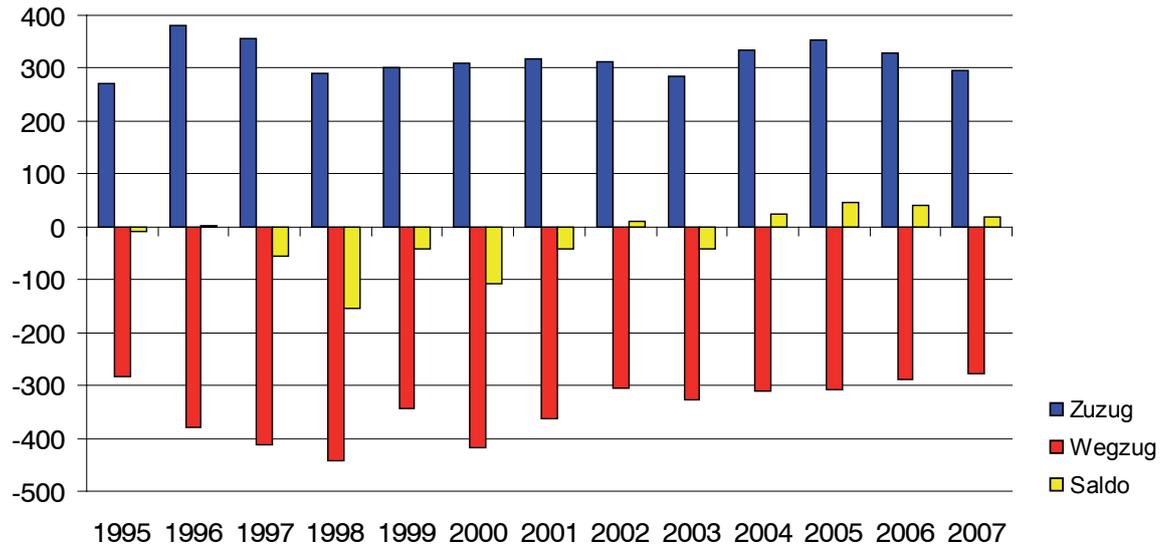
Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Kommunale Statistikstelle

Abb: Wanderungsbewegungen im Johannisviertel 1995 bis 2007



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Kommunale Statistikstelle

Abb: Wanderungsbewegungen in beiden Quartieren zusammen 1995 bis 2007



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Kommunale Statistikstelle

Abb: Wanderungsbewegungen auf Blockebene 1999-2007



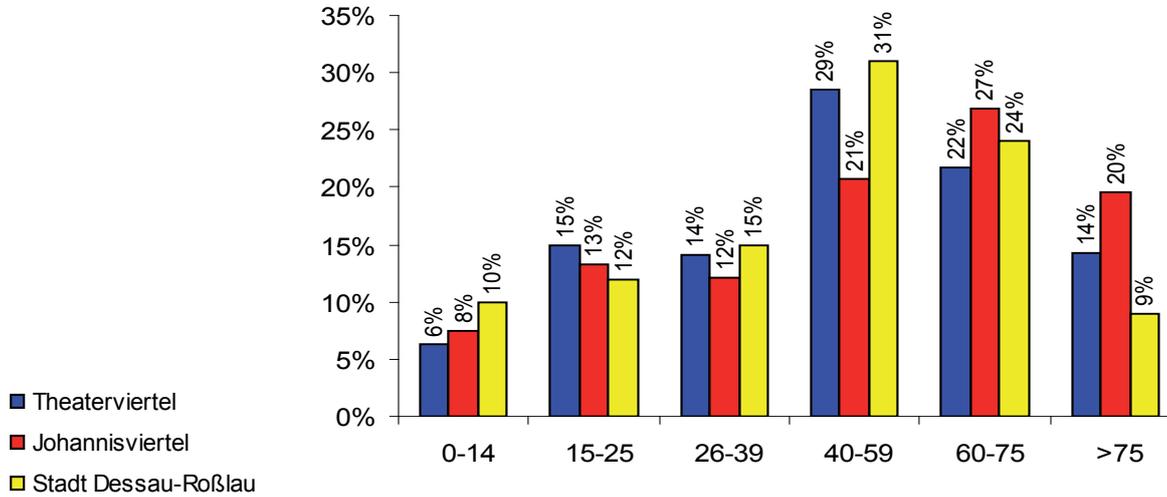
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung

Altersstruktur

Bei der Altersstruktur zeigen sich insbesondere im Johannisviertel deutliche Unterschiede im Vergleich zur Gesamtstadt. Die 40-59 Jährigen sind unterdurchschnittlich vertreten (21% gegenüber 31%) und die über 75 Jährigen überdurchschnittlich (20% gegenüber 9%). Die hohe Anzahl der über 75 Jährigen resultiert aus dem Schwerpunkt des altersgerechten Wohnens im Quartier und ist daher nicht repräsentativ für das gesamte Quartier.

Im Theaterviertel sind die 40-59 Jährigen nahezu gleichstark vertreten wie in der Gesamtstadt, dafür gibt es im Vergleich weniger Kinder (6% gegenüber 10%).

Abb: Vergleich der Alterststruktur Theaterviertel – Johannisviertel - Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung

9. Wesentliche Sozialdaten

Haushaltsgröße

Zur Haushaltsgröße gibt es keine verlässlichen statistischen Angaben. Deshalb wurde für beide Quartiere die durchschnittliche Haushaltsgröße berechnet. Dabei wird die Zahl der bewohnten Wohneinheiten durch die aktuelle Einwohnerzahl dividiert.

Im Johannisviertel ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,99 Personen/Haushalt annähernd so groß wie in der Gesamtstadt (2,06 Personen/Haushalt), im Theaterviertel ist sie dagegen deutlich niedriger (1,23 Personen/Haushalt).

Jugendliche

Das Rathauscenter entwickelt sich zum Treffpunkt für Jugendliche aus dem ganzen Stadtgebiet. Darüber hinaus gibt es Punkte, an denen sich sporadisch Kinder und Jugendliche in kleinen Gruppen aufhalten. Der Bereich Streetwork schätzt die beiden Gebiete als ruhige Viertel ein, auch bei den Beratungen und Hilfen zur Erziehung gibt es keine Auffälligkeiten.

Leistungsempfänger nach SGB XII

Im Jahr 2007 gab es in beiden Quartieren zusammen 53 Empfänger von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz. In den beiden Quartieren leben derzeit 80 Bürgerinnen und Bürger, welche ergänzende Leistungen der Sozialhilfe erhalten (nach dem III. und IV. Kap SGB XII), davon:

Hilfe	Theaterviertel	Johannisviertel
Grundsicherung im Alter	11	65
Hilfe zum Lebensunterhalt	0	4

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Sozialamt

Außerdem haben in beiden Quartieren zusammen 39 Bürgerinnen und Bürger ergänzende Leistungen der Sozialhilfe nach dem VI. Kap. und VII. Kap. SGB XII, erhalten, davon:

Hilfe	Leistungsempfänger
Eingliederungshilfe für behinderte Menschen	7
Hilfe zur Pflege	21
Frühförderung/ integrat. KG	8
Sonstige Hilfe	3

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Sozialamt

Ein großer Teil der Empfänger von Leistungen der Hilfe zur Pflege leben im Alten- und Pflegeheim „Aventi“ in der Hausmannstraße. Von den insgesamt 21 Leistungsempfängern der Hilfe zur Pflege erhalten 8 Leistungsempfänger neben der fachlichen Hilfe (Kap. 5-9) auch Leistungen der Hilfe zur Pflege und davon 6 ebenfalls Leistungen der Grundsicherung.

Außerdem leben im Quartier Johannisviertel Familien mit Leistungsansprüchen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Am 31.12.2007 haben 15 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz bezogen.

Arbeitslose

Die Zahl der Arbeitslosen in Dessau ist von 7.517 Personen im Jahr 2005 auf 6.644 im Jahr 2007 gesunken. Das entspricht einer Veränderung der Arbeitslosenquote von 20% auf 15,7%. Von der Statistikstelle der Stadt wurde die Zahl der Arbeitslosen für die Quartiere berechnet. Sie betrug am 30.06.2007 im Theaterviertel 104 Personen und im Johannisviertel 171. Da im Rahmen des Quartierskonzeptes keine kleinräumige Arbeitslosenquote berechnet werden kann, wird hier näherungsweise die Zahl der Arbeitslosen im Verhältnis zur Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) mit Hauptwohnsitz zwischen den Gebieten und mit der Gesamtstadt verglichen.

Gebiet	15-64 Jährige	Arbeitslose	Anteil Arbeitslose an 15-64 Jährigen %
Theaterviertel	516	102	19,8
Johannisviertel	1.135	159	14,1
Stadt Dessau-Roßlau	58.352	6.644	11,4

Quelle: Eigene Berechnungen, Datengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle

Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote, die sich im Dezember 2007 in der Gesamtstadt Dessau auf 15,7% belief. Diese Vergleichszahlen vom 31.12.2007 sind Näherungswerte, die verdeutlichen, dass das Verhältnis der Zahl der Arbeitslosen zu Personen im erwerbsfähigen Alter (alle 15-64 Jährige) im Johannisviertel (14,1%) größer ist als in der Gesamtstadt (11,4%), und im Theaterviertel sogar fast doppelt so hoch ist, wie in der Gesamtstadt (19,8%).

10. Zusammenfassung wesentlicher Analyseergebnisse

Beim Wiederaufbau wurde der historische Stadtgrundriss zum Teil grundlegend verändert, damit ging die ursprüngliche Kleinteiligkeit der Stadtstruktur verloren. Eine kritische Rekonstruktion des alten Stadtgrundrisses und damit die Wiederherstellung der historischen Baugrenzen vor der Kriegszerstörung 1945 war anders als etwa in Berlin (südliche Friedrichstraße), Leipzig oder Dresden (Areal um die Frauenkirche) nach der politischen Wende 1990 kein planerisches Leitbild. Die Neubauvorhaben nach 1990 ergänzten die bestehende Stadtstruktur.

In beiden Quartieren stehen große Teile der Bestände unter Denkmalschutz. Davon sind nahezu alle Gebäude aus den 50er Jahren als Zeugnis des Wiederaufbaus betroffen. In den Quartieren befinden sich teilweise attraktive Wohnstandorte in zentraler Lage.

Die Anzahl der Grundstückseigentümer in den beiden Quartieren ist überschaubar, die stadteigene DWG besitzt in beiden Quartieren über 60% der Wohnungen. Diesem Bestand kommt damit für die Revitalisierung der Quartiere eine zentrale Rolle zu.

Die Bebauung ist hinsichtlich des Baualters noch relativ jung. Vier von fünf Wohnungen im Theaterviertel und neun von zehn Wohnungen im Johannisviertel wurden nach 1949 errichtet. Die Wohnungen verfügen über einen hohen Ausstattungsstandard.

Die Wohnungsbestände sind überwiegend saniert oder teilsaniert, wobei der Sanierungsstand im Johannisviertel weiter fortgeschritten ist als im Theaterviertel. Hier waren zum Zeitpunkt der Erfassung noch 22% aller Wohnungen unsaniert. Bei der Vorkriegsbebauung befinden sich sanierte Gebäude oftmals in direkter Nachbarschaft zu unsanierten.

Recht hoch war zum Zeitpunkt der Erhebung der Wohnungsleerstand im Theaterviertel. Es kann davon ausgegangen werden, daß infolge der mittlerweile begonnen Bauaktivitäten sich der Leerstand in naher Zukunft deutlich reduzieren wird.

Die Einwohnerzahl hat zwischen 1995 und 1999 deutlich abgenommen. Sie hat sich seither auf einem niedrigeren Stand stabilisiert. Gravierende Unterschiede in der Altersstruktur gibt es im Johannisviertel, hier leben weniger Menschen in der Altersgruppe 40-59 Jahre und mehr Senioren über 75 Jahre.

Besonders im Johannisviertel zeigen sich stadträumliche, funktionale und gestalterische Mängel, es gibt viele Brachen bzw. minder genutzte Grundstücke und Gebäude in zentraler Lage.

Darüber hinaus ist an vielen Stellen die Aufenthaltsqualität noch verbesserungsbedürftig und die Wegführung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den einzelnen Bereichen oftmals unklar.

Zur Stärkung der urbanen Qualität sind die Zentrumsfunktionen noch ausbaubar. Dies betrifft vor allem den kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungsfunktionen.

Die beiden Quartiere liegen zentral, es gibt eine gute Nahversorgung und alle wichtigen Funktionen sind zu Fuß erreichbar. Hier ist ein ruhiges Wohnen mit wohnortnahen Freiraumpotenzialen möglich.

Durch die besonderen Qualitäten und die zentrumsnahe Lage der Quartiere kann durch eine neue Baukultur das Profil der Quartiere gestärkt werden.

Bereits heute haben insbesondere die Straßenzüge der Johannisstraße, Zerbster Straße und Kavalierstraße sowie der Albrechtsplatz und der Friedensplatz einen besonderen Charakter mit identitätsstiftender Wirkung für die Gesamtstadt.

Teil B: Handlungsempfehlungen

1. Strategische Entwicklungsziele

Zur strategischen Entwicklung der Quartiere werden nachfolgende Ziele formuliert und in den Quartiersforen und in den Ämterkonferenzen diskutiert. Die räumliche Untersetzung der Entwicklungsziele erfolgt mit dem Zielplan Theaterviertel/Johannisviertel (S. 41) und der Beschreibung von fünf integrierten Handlungsfeldern zur Quartiersentwicklung.

Verbesserung der Wohnqualität in den Quartieren

Der Wohnungsleerstand in den zentralen Quartieren beeinträchtigt das Wohnumfeld, das Stadtbild und die Stabilität der Quartiere. Daher ist eine schnelle Reduzierung des teilweise hohen Wohnungsleerstandes anzustreben. Dabei sollte auf eine Differenzierung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes orientiert werden, da sich damit die Chancen für eine langfristige Vermietung verbessern.

Im Theaterviertel betrifft dies vor allem die Entwicklung und Qualifizierung von Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment.

Durch eine standortspezifische Mischung der Wohnformen und der angebotenen Preissegmente kann im Johannisviertel insgesamt ein breiteres Angebot geschaffen werden. Hier gibt es bereits unterschiedliche Angebote und Unterstützungsangebote für das Wohnen im Alter. Sie reichen von einfachen Anpassungsmaßnahmen (Barrierefreiheit) bis zu speziellen Betreuungsangeboten wie einem Altenpflegeheim oder einer Senioren-WG.

Zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität zählt neben der Bestandsdifferenzierung auch eine Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume sowie grundsätzlich eine Senkung der Lärmbelastung durch Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung.

Stärkung der Zentrumsfunktion und des urbanen Stadtlebens

In den Quartieren sind neben der Wohnfunktion unterschiedliche Zentrumsfunktionen vorhanden, die durch funktionelle Verdichtungen gestärkt und stabilisiert werden können. Dabei kann der Bereich der südlichen Zerbster Straße zu einem Schwerpunkt für Gastronomie und Freiluft-Events und der Bereich Johannisstraße als Schwerpunkt für Dienstleistung, Handel und Service entwickelt werden. Vorrangig kleinteilige Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsangebote haben an den Haupterschließungsstraßen Albrechtsplatz (Westseite), östliche Kavallerstraße und Antoinettenstraße Entwicklungspotenziale. Das Gasviertel mit dem Kino-Center und das Leopold-Karree bilden ein wichtiges Entree in die Stadt.

Stadträumliche und gestalterische Qualitäten herausarbeiten

Im Johannisviertel sind neben einer Bestandsverbesserung von unsanierten Gebäuden die Bebauung von Baulücken und die Schließung von Gebäudekanten aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen umzusetzen. Dies betrifft die derzeit noch vorhandene Baulücken in der Johannisstraße, der Ferdinand-von-Schill-Straße und der Langen Gasse, die durch selbstgenutzte Wohnformen revitali-

siert werden können. Weitere Quartiersabrundungen werden im Bereich Wolfgangstraße, in der Kurzen Gasse und in der Langen Gasse vorgeschlagen.

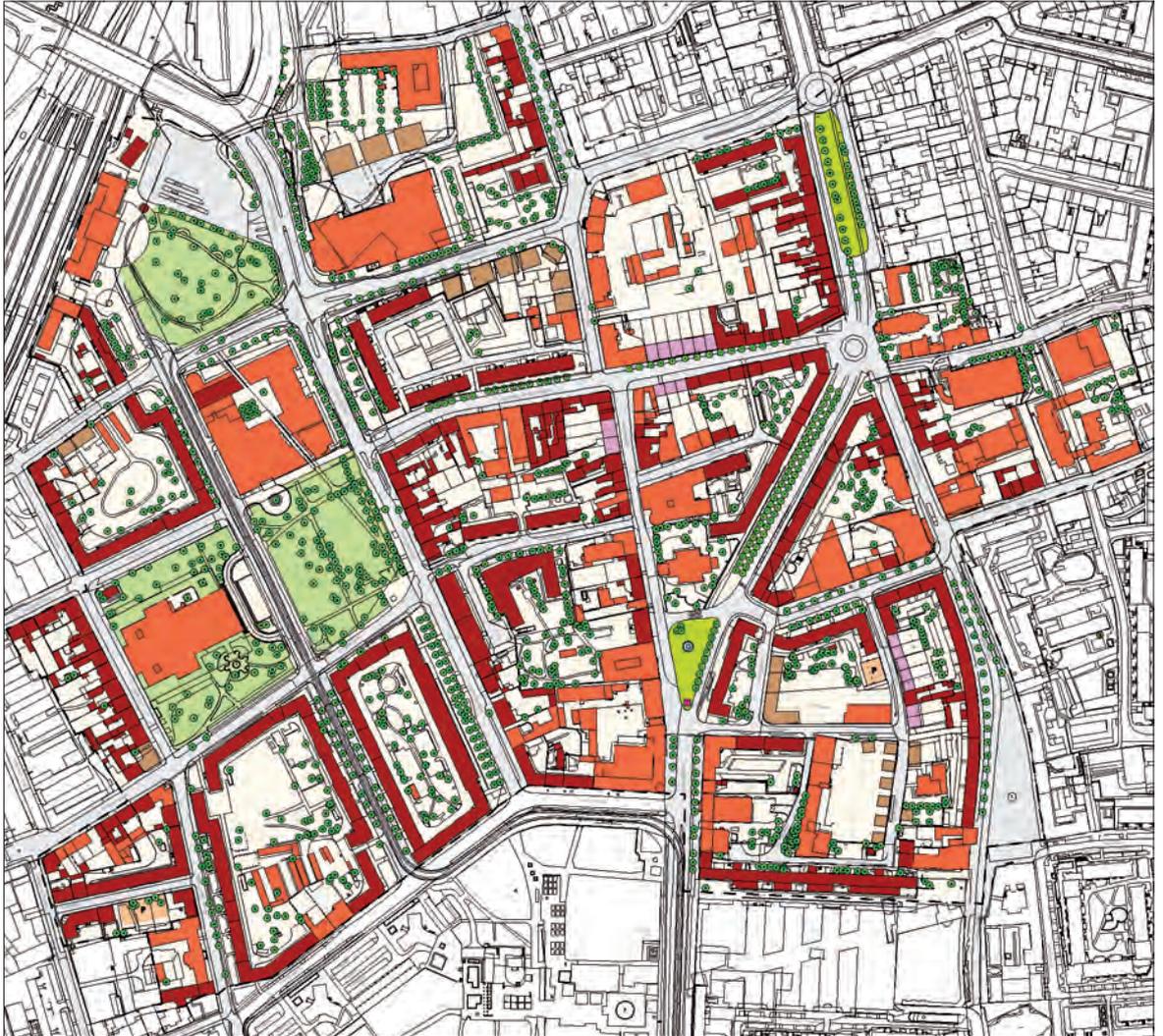
Zu den stadträumlichen Qualitäten gehört ein funktionierendes Wegenetz. Daher soll im Johannisviertel die Wegeführung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Bereich Zerbster Straße durch eine einheitliche Gestaltung mit Hilfe einer klaren Farb- und Materialsprache der Bodenbeläge gestalterisch verbessert werden.

Durch ein gemeinsames Engagement der Eigentümer/Bauherren und der Stadt sollte die architektonische Qualität von Neubauten oder Bestandssanierungen verbessert werden. Der Qualitätsanspruch kann durch konkrete Projekte, wie z.B. den Wohnpark am Friedensplatz oder beispielhafte Sanierungsmaßnahmen in der Johannisstraße (Schwabehaus, Hunoldsches Haus) bereits heute vermittelt werden.

Infrastruktur und Verkehrsorganisation

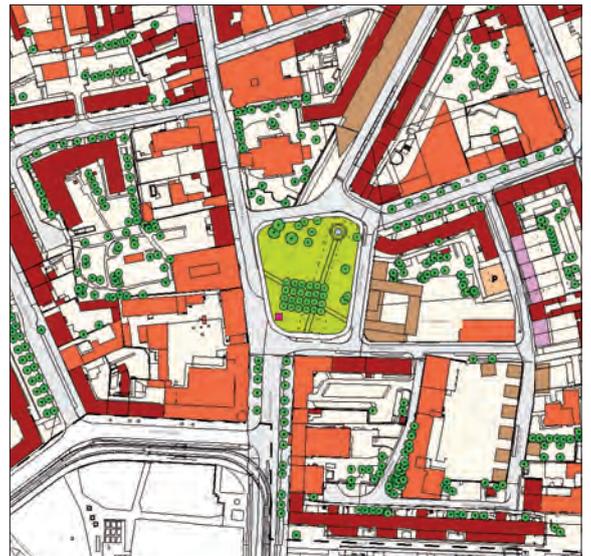
Der motorisierte Straßenverkehr in der Stadt Dessau-Roßlau soll neu organisiert werden und durch Netzergänzungen entsprechend des Verkehrsentwicklungsplans zu einer Verkehrsentlastung im Stadtzentrum führen. Dies bietet die Chance zum Rückbau und zur Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit neuen Aufenthaltsqualitäten, wie z.B. Albrechtsplatz oder Kavaliertstraße zwischen Hauptpost und Katholischer Kirche. Im Rahmen der Umgestaltung der Straßenräume kann zusätzlicher Parkraum angeboten werden, darüber hinaus trägt die Verbesserung des Straßenzustandes zu einer Minderung des Lärmpegels bei. Als weiteres Ziel zur Stärkung der Infrastruktur soll die nördliche Zerbster Straße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgebildet werden.

Plan: Zielplan Theaterviertel/Johannisviertel



- Wohngebäude
- Nichtwohngebäude
- Neues Wohnen/Selbstnutzer
- Schließung von Gebäudekanten/potentielle Bauflächen
- Grün Bestand
- Grün neu
- Baum, Baumreihe Bestand/neu
- Quartiersparken
- Gebäudeabriss

Plan: Variante großer Neumarkt



Entwurf: Bankert & Lohde (2001)

2. Handlungsfelder zur Quartiersentwicklung

Zur Realisierung der vorgenannten Entwicklungsziele wurden insgesamt fünf Handlungsfelder definiert, die bei der weiteren Entwicklung der Quartiere parallel bearbeitet werden sollen. Es werden zudem Maßnahmen und Projekte der Quartiersentwicklung beschrieben.

Handlungsfeld Gestaltung öffentlicher Raum und Wohnumfeld

Der öffentliche Raum ist ein prägendes Element für das Image der Stadtquartiere und die Lebensqualität im Stadtteil. Dieses Handlungsfeld umfasst die Verbesserung der Straßen- und Raumqualität sowie die Etablierung von standortbezogenen Qualitäten der Freiräume.

Die mit der geplanten Entwicklung des Straßenhauptnetzes der Stadt Dessau-Roßlau zu erwartende Reduzierung des KFZ-Verkehrs in der Innenstadt soll durch verkehrsberuhigende Maßnahmen im Stadtkern ergänzt werden. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählt der Rückbau der derzeit 4-streifigen Kavallerstraße zwischen dem Knotenpunkt Wolfgangstraße/Kurt-Weill-Straße im Norden und der Kreuzung an der Hauptpost. Der Straßenzug soll auf zwei Fahrstreifen reduziert werden und zu einer innerstädtischen Allee mit neuer Aufenthaltsqualität umgestaltet werden. Die Fahrbahnreduzierung ermöglicht zudem die Einordnung von Stellplätzen für Besucher und Anwohner (siehe auch Vertiefungsprojekt). Durch die Neuorganisation der Verkehrsführung vor der Johanniskirche wird eine neue Platzgestaltung angestrebt.

Weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt sind die Umbildung der Kreuzung Albrechtplatz/Wolfgangstraße zu einem Kreisverkehr, die Entwicklung der Kreuzung Kavallerstraße/Ferdinand-von-Schill-Straße zu einem kleinen Kreisverkehr mit neuer Platzraumqualität sowie der Rückbau und Umgestaltung des Albrechtsplatzes in Anlehnung an seine ursprüngliche Gestalt als Grünbereich mit beidseitiger Umfahrung.

Zur Stärkung der Funktionen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt kann der nördliche Teil der Zerbster Straße zwischen Katholischer Kirche und der Kreuzung Rabestraße/Poststraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich umgestaltet werden. Von der hier ursprünglich im Verkehrsentwicklungsplan vorgeschlagenen Fortführung der Fußgängerzone „Zerbster Straße“ sollte Abstand genommen werden, da mit einem verkehrsberuhigtem Geschäftsbereich die städtebaulichen Ziele besser erreicht werden können.

Der Zustand der Bitterfelder Straße, der Elisabethstraße und der Straßen am Friedensplatz sollte durch den Einbau eines neuen, Lärm mindernden Fahrbahnbelags verbessert werden. Für die südliche Hans-Heinen-Straße, die Ferdinand-von-Schill-Straße und die Johannisstraße wird außer der Verbesserung des allgemeinen Straßenzustandes auch eine generelle Aufwertung der Straßenräume durch eine Neugliederung der Nebenflächen, die Einordnung von Bäumen und straßenbegleitenden Stellplätzen empfohlen.

Im Rahmen des Quartierskonzeptes wird neben den Maßnahmen, die die Verbesserung der Straßen- und Raumqualität betreffen, zur Steigerung der Wohnqualität die übergreifende Gestaltung der Grün- und Freiflächen empfohlen. Dies betrifft insbesondere die Innenbereiche der Blöcke Fritz-Hesse-Straße/Willy-Lohmann-Straße/Elisabethstraße/Friedrichstraße (Fritz-Hesse-Hof) sowie Nantegasse/Post-Straße/Kurze Gasse/Lange Gasse und Hausmannstraße/Ferdinand-von-Schill-Straße/Antoinettenstraße/Johannisstraße. Dabei ist zu untersuchen, ob die derzeit vorhandenen öffentlichen Durchwegungen für die Erschließung der Blockinnenbereiche noch notwendig sind.

Plan: Handlungsfeld Gestaltung öffentlicher Raum und Wohnumfeld



- Verbesserung der Strassen- und Raumqualität
- Rückbau Verkehrsfläche und Verbesserung der Raumqualität
- Verbesserung der Strassenqualität
- Platzgestaltung
- Übergreifende Neugestaltung der Quartiersinnenbereiche
- Gestaltung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Handlungsfeld Belegungsmanagement

In den beiden untersuchten Quartieren befinden sich qualitätvolle Wohnungsbestände. Diese stellen einen eigenständigen Wert dar, die weiterentwickelt und gesichert werden muss. Das innerstädtische Wohnen sollte dabei als besondere Qualität für die Dessauer Innenstadt insgesamt vermarktet werden. Da die stadteigene DWG etwa 60% des Wohnungsbestandes im Theaterviertel und im Johannisviertel besitzt, kommt diesen Wohnungsbeständen und deren Belegung sowie Sanierung eine entscheidende Bedeutung für die Stärkung der Quartiere zu. Als ein Baustein zur Entwicklung der Wohnungsbestände wird die Etablierung eines zwischen Kommune und DWG abgestimmten Belegungs- und Standortmanagements vorgeschlagen. Ziel des Belegungsmanagements ist eine zügige und konsequente Reduzierung des Wohnungsleerstands, eine Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation für das Unternehmen und eine positives Standortmarketing der Wohnungsbestände als attraktive innerstädtische Wohnstandorte.

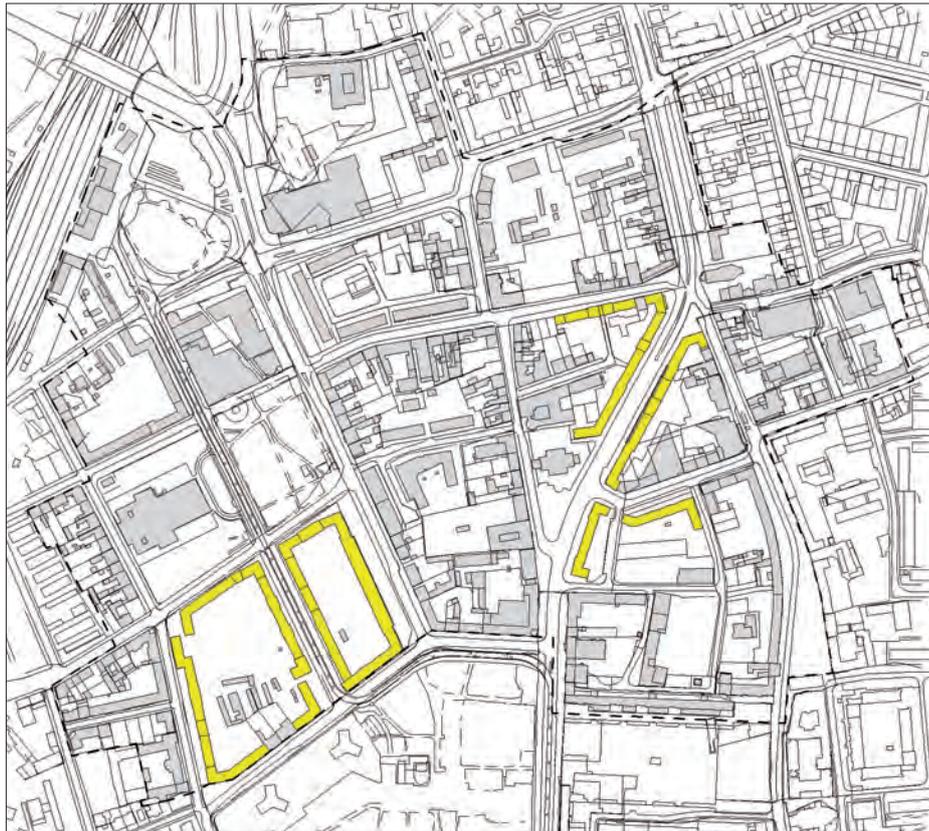
Dafür sollten in einem ersten Schritt für die ausgewiesenen Wohnungsbestände im Sinne einer Portfolio-Analyse die Aspekte Standort, Zielgruppe, Produkt, Preis und Image zunächst definiert werden. Daran muss sich dann eine angepasste Sanierungs- und Modernisierungsstrategie anschließen, die im Unternehmenskonzept verankert und schrittweise umgesetzt wird.

Zur Umsetzung des Belegungsmanagements wird die Bildung einer speziellen Arbeitsgruppe zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen vorgeschlagen, zu der bei Bedarf weiterer externer Sachverständigen hinzugezogen werden kann.

Im Vertiefungsprojekt Belegungsmanagement Kurze Gasse/Poststraße wird dies für einen Standort modellhaft vorgenommen (S.60).

Plan: Handlungsfeld Belegungsmanagement

 Belegungsmanagement



Handlungsfeld Flächenmanagement

Das kommunale Flächenmanagement dient der Steuerung der Bodennutzung, der Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur gezielten Entwicklung innerstädtischer Flächen.

Bei der Entwicklung des Landschaftszuges im Rahmen des IBA-Projektes „Urbane Kerne - Landschaftliche Zonen“ kann das Flächenmanagement der Stadt auf ein erfolgreiches Wirken verweisen. Es wird vorgeschlagen, das Flächenmanagement noch stärker als bisher auch in den Urbanen Kernen einzusetzen. Für bestimmte strategisch wichtige Flächen soll zur Beeinflussung und Initiierung von Entwicklungsprozessen das kommunale Flächenmanagement genutzt werden. Durch den Grundstückserwerb, den Grundstückstausch oder die Grundstückszusammenlegung werden die Grundlagen zur gezielten Bereitstellung von Grundstücken gelegt. Das Flächenmanagement soll dafür mit den entsprechenden Haushaltsmitteln ausgestattet werden.

In gewissem Sinne wird damit ein Paradigmenwechsel eingeleitet: Die Stadt beschränkt sich nicht mehr allein auf die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung etwa durch die Verbesserung der öffentlichen Erschließung. Durch das Flächenmanagement wird die Stadt selber zum aktiven Marktteilnehmer, um gezielt Prozesse anzustoßen oder Entwicklungen im Sinne des Quartierskonzeptes zu befördern.

Etwas anders hingegen sind die Empfehlungen für die künftige Entwicklung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus im Bereich Wolfgangstraße/Antoinettenstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsleerstandes in der Stadt wird empfohlen, die Wohnungsbestände instand zu halten und notwendige Werterhaltungsmaßnahmen, etwa an den Balkonen durchzu-

Plan: Handlungsfeld Flächenmanagement



führen. Langfristig kann eine Neuordnung des Bereiches angestrebt werden. Dann wäre das Quartier auch ein Handlungsfeld für das kommunale Flächenmanagement.

Angesichts der aktuell anstehenden Probleme in der Flächennutzung und den zum Teil hohen Leerständen der Nachkriegsbebauung in den beiden Quartieren wird der Bereich zwischen Wolfgangstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße deshalb als Abwartebereich eingestuft. Gleiches trifft für das Gebäude Kurze Gasse 2-10 zu (s. auch Seite 49-56).

Handlungsfeld Selbstnutzer

Das neu aufgelegte Selbstnutzer-Programm der Stadt Dessau-Roßlau soll durch eine Unterstützung der Eigentumsbildung und die Lenkung der Nachfrage in innerstädtische Gebäudebestände oder auf innerstädtische Brachen einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt leisten.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mittlerweile ein Beratungsbüro (Arbeitsgemeinschaft Immothek-Immobilien-Marketing-Service GmbH Leipzig und WohnBund-Beratung Dessau) mit der Projektdurchführung beauftragt. Seit Mitte Juli 2008 gibt es einen wöchentlichen Selbstnutzertreff, der als Kommunikationsplattform dient, Informationsveranstaltungen durchführt und das Thema Selbstnutzer bekannt macht. Für ausgewählte Objekte und Standorte haben ortsansässige Architekten Entwürfe erarbeitet, die potenziellen Interessenten vorgestellt werden. Das Beratungsbüro hilft den Interessenten bei der Bildung von Bauherrngemeinschaften und begleitet die Gruppen bis zum Baubeginn.

Aus dem Quartierskonzept sind als Standorte für den Neubau von Stadthäusern die Flächen in der Ferdinand-von-Schill-Str. 8a (ehemalige Leopolds-Kaserne), die Grundstücke Ferdinand-von-Schill-Straße 29-31, Johannisstraße 2-3 und Friedensplatz 18 vorgeschlagen worden. Weiteres Potenzial für Selbstnutzer im Quartier sind auf Brachflächen in der Langen Gasse vorhanden.

Als Bestandsobjekte eignen sich für selbstnutzende Bauherrengemeinschaften die Objekte Ferdinand-von-Schill-Str. 25-26 (ehemaliges Kino + Spechtsches Haus), Wolfgangstraße 13 (ehemalige Volkshochschule und vormals Lazarett). Für diese Objekte sind bereits Entwürfe erarbeitet worden. Zusätzliche können die Gebäude Antoinettenstraße 24, Ruststraße 2-8/Willy-Lohmannstr. 39-41, Friedensplatz 12-14 und Friedensplatz 9 für Selbstnutzer im Bestand attraktiv sein.

Plan: Handlungsfeld Selbstnutzer

 **Neubau Stadthäuser**
In Programm aufgenommen:

- 1 Ferd.-v.-Schill-Str. 8a
- 2 Johannisstraße 2-3
- 3 Ferd.-v.-Schill-Str. 29-31
- 4 Friedensplatz 18

weiterer Standort:

- 5 Lange Gasse

 **Im Bestand**

In Programm aufgenommen:

- 6 Wolfgangstraße 13
- 7 Ferd.-v.-Schill-Str. 25/26

weitere Standorte:

- 8 Antoinettenstr. 24
- 9 Friedensplatz 9
- 10 Friedensplatz 12-14
- 11 Ruststr. 2-8/Willy-Lohmannstr.39-41



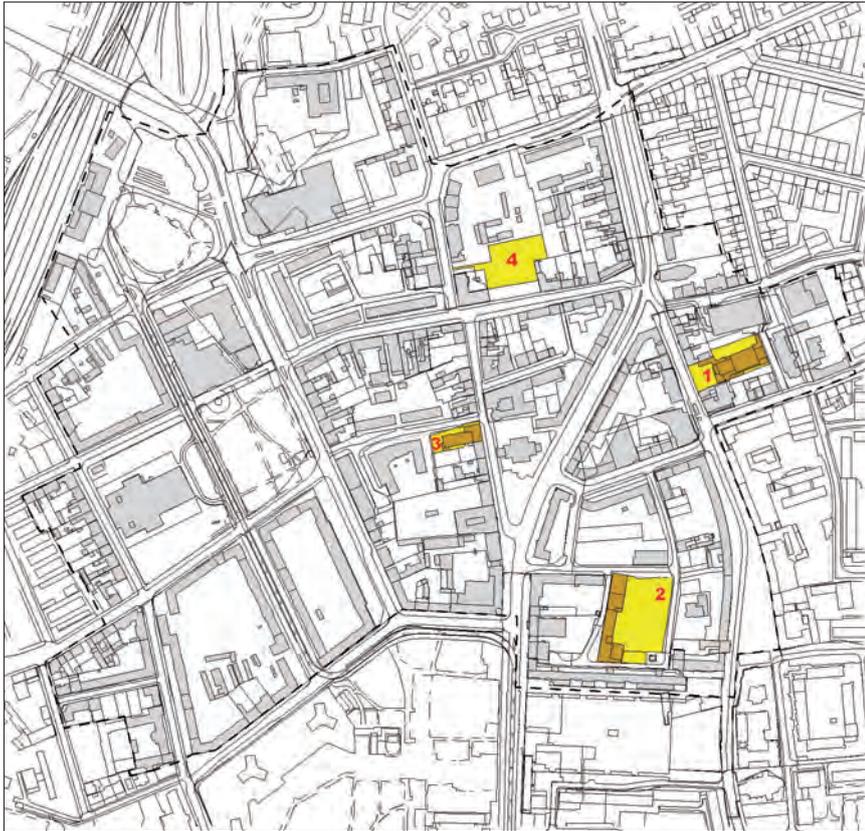
Stand Juni 2008

Handlungsfeld Schlüsselgrundstücke

Im Johannisviertel befinden sich mit dem Kristallpalast, der Schadebrauerei, dem abgebrannten Kino in der Johannisstraße und dem Grundstück der ehemaligen Leopoldkaserne eine Vielzahl an Objekten, deren desolates Erscheinungsbild und deren Nicht-Nutzung sich negativ auf die weitere Entwicklung des Quartiers auswirken wird. Eine Entwicklung dieser Grundstücke ist von strategischer Bedeutung für die Gesamtstadt, den Grundstücken kommt eine Schlüsselrolle zu. Daher sollte die Stadt eine aktive Rolle bei der Revitalisierung der Grundstücke übernehmen. Dabei geht es zunächst um die Entwicklung von Nutzungsideen und Sanierungsstrategien gemeinsam mit den derzeitigen Eigentümern und die Hilfe bei der Projektentwicklung. Das öffentliche Interesse an den Objekten ist sehr hoch, daher sollten diese Projekte auch durch regelmäßige Informationen der Öffentlichkeit und die Einbindung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorangebracht werden. Eine Handlungsoption stellt natürlich immer auch das Flächenmanagement dar.

Die Objekte Kristallpalast und Schadebrauerei haben mit ihren stadtbildprägenden und erhaltenswerten Bauten für die Stadtidentität eine besondere Bedeutung. Der Kristallpalast ist für viele Bürger der Stadt ein Projekt mit einem hohen Identifikationspotenzial. Im Abschnitt Vertiefungsprojekte wird daher ein Projektvorschlag unter Nutzung des bürgerschaftlichen Engagements unterbreitet.

Plan: Schlüsselgrundstücke



- 1 Kristallpalast
- 2 Schadebrauerei
- 3 Kino Johannisstraße
- 4 Grundstück ehem. Leopoldskaserne

Teil C: Vertiefungsprojekte

Im Ergebnis der Gespräche mit den Quartiersexperten und den Diskussionen beim ersten Quartiersforum und beim Quartiersspaziergang wurden nach einer Abstimmung mit dem Auftraggeber sechs Vertiefungsprojekte ausgewählt. Ziel war es dabei, möglichst jedem Handlungsfeld ein Vertiefungsprojekt zuzuordnen.

1. Gestaltung des öffentlichen Raumes – Gestaltungsvorschläge für die Kavalierrstraße

Der Bereich zwischen Katholischer Kirche und Hauptpost mit dem historischen Neumarkt wurde in Folge der Kriegszerstörungen und der Neustrukturierung des Gebietes grundlegend verändert. Untersucht wird die Frage, ob eine Rekonstruktion des historischen Neumarktes einen Beitrag zur Stärkung des Johannisviertels leisten kann.

Lageplan: Neumarkt um 1890



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

Zur Entstehungszeit der Dessauer Neustadt um 1750 wurde unmittelbar vor der Johanniskirche der Neumarkt als Endpunkt der „Cavalierrstraße“ planmäßig angelegt. Die an den Platz angrenzende Bebauung war zweigeschossig, die Grundstücke kleinteilig parzelliert. Nach Norden bildete die Johanniskirche mit einer angrenzenden Hauszeile den Platzabschluss. Neben der „Cavalierrstraße“ führten die Johannisstraße und im Nordosten die Poststraße auf den Platz.

Foto: Neumarkt um 1838



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

Foto: Nördliche Begrenzung des Neumarktes – Blick von der Johannisstraße in Richtung Poststraße



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

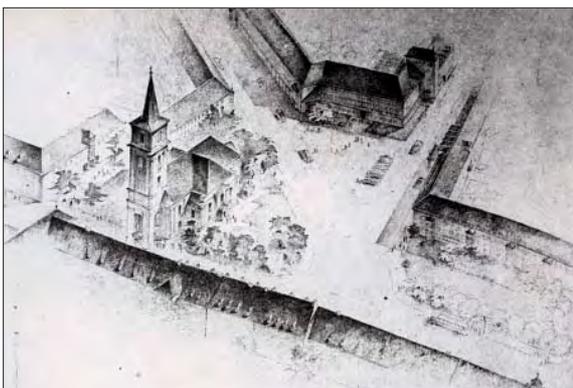
Der Platz wurde als innerstädtische Grünfläche genutzt und später mit einem Fürst-Franz-Denkmal und einer Brunnenschale ergänzt. In den 1930er Jahren wurde die Grünanlage zugunsten einer breiteren Straßenführung in der Straßenachse Kavalierrstraße - Johannisstraße verkleinert, ohne dass sich an der städtebaulichen Situation etwas grundlegend änderte.

Nach der Kriegszerstörung gab es um 1950 zunächst Planungen, den Neumarkt in einer abgewandelten Form wieder herzustellen, diese wurden jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen wurde eine großzügige, diagonal verlaufende Verkehrsschneise mit einer viergeschossigen Randbebauung errichtet. Die komplette Neubebauung der 1950er Jahre mit ihrer Adaption klassizistischer Architekturelemente ist ein positives Zeugnis des Wiederaufbauwillens nach dem 2. Weltkrieg und steht daher unter Denkmalschutz.

Die nördliche Platzkante des Neumarktes ist mit dem Bau der Kavalierrstraße fast vollständig verschwunden, die Poststraße ist heute doppelt so breit wie vor der Kriegszerstörung. Die heute vorhandene Anbindung der Nantegasse existierte nicht, sie entstand erst im Zuge des Wiederaufbaus.

Das im Jahr 1954 errichtete Gebäude Kurze Gasse 2-10 ist derzeit teilsaniert und das einzige Haus in dem Straßenzug, bei dem die Putzfassade der Entstehungszeit noch nicht farblich aufgefrischt wurde. In den Gebäuden Kavalierrstraße 20/22 (ADAC-Service-Center, Deutsche Bank), Johannisstraße 12 (Buchladen) und an der Ecke Poststraße/Kavalierrstraße (Poststraße 14 -Service-Center der Mitteldeutschen Zeitung) befinden sich Geschäftsunterlagerungen.

Foto: Bebauungsplanentwurf mit einer platzartigen Aufweitung der Kavalierrstraße um 1950



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

Foto: Luftbild der Kavalierrstraße um 1990



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

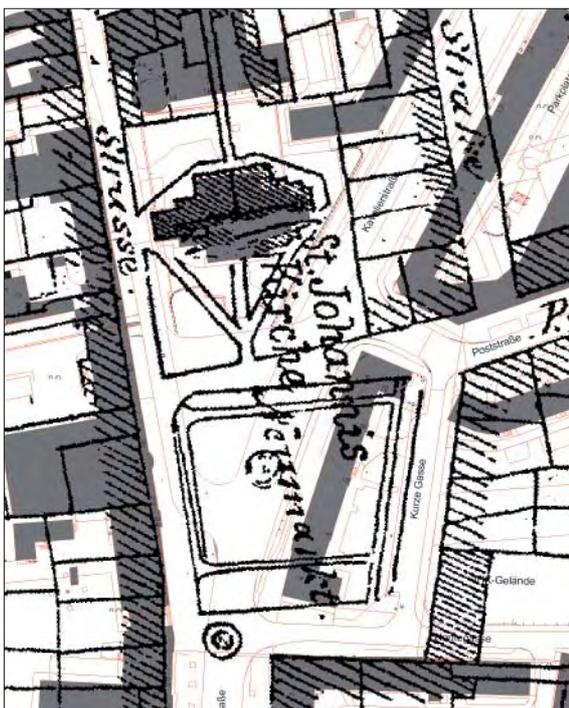
Plan: Situation des Neumarktes mit der dünn eingezeichneten Neubebauung Kurze Gasse 2-10 (um 1950)



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

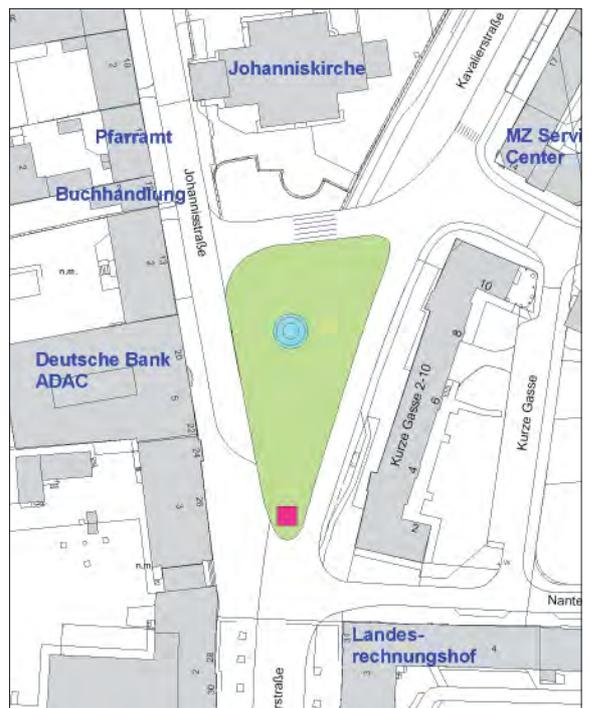
Der Eigentümer des Hauses Kurze Gasse 2-10 hat im Zeitraum von 1999 bis 2008 ca. 910.00 € in das Gebäude investiert, bislang jedoch die grundlegende Sanierung des Gebäudes (Dach, Fassade, Wärmedämmung, Balkonanbau) aufgeschoben. Aufgrund von Mieterbeschwerden drängt er nun auf eine Grundsatzentscheidung zum Neumarkt.

Plan: Vergleich der historischen Situation mit der aktuellen Bebauung



Quelle: Stadtarchiv Dessau-Roßlau

Plan: Aktuelle Nutzungen im Bereich Neumarkt



Quelle: eigene Darstellung

Variante Großer Neumarkt

Im Rahmen eines Urban-II-Gutachterverfahrens zur Revitalisierung der Innenstadt im Jahr 2001 wurde durch das Architekturbüro Bankert & Lohde der Vorschlag unterbreitet, durch den Abriss des Gebäudes Kurze Gasse 2-10 und einem Neubau auf dem Eckgrundstück Kurze Gasse/Nantegasse (Unbebauter Grundstücksteil der IHK) den Neumarkt wieder neu entstehen zu lassen. Entstehen soll ein großzügiger grüner Platz, der Straßenverkehr wird im Einbahnstraßensystem wie ein Kreisverkehr um den mittig gelegenen Grünbereich herumgeführt. Um eine Platzwirkung und die gewünschte Verkehrsberuhigung zu erreichen, wird die Kavalierrstraße zwischen Johanniskirche und Katholische Kirche auf zwei Fahrbahnen reduziert und die Westseite des breiten Straßenraumes mit einem dreigeschossigen Neubau bebaut (Medienhaus).

In der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes und im Planwerk zum Entwurf Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz (Stand Oktober 2007) wird die Wiederherstellung des großen Neumarktes als Zielstellung formuliert.

Variante Kleiner Neumarkt

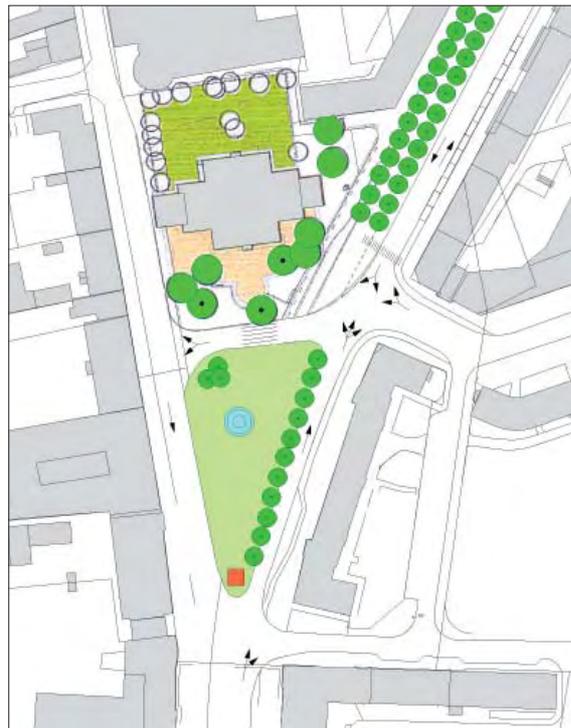
Im Rahmen des Quartierskonzeptes wurde eine weitere Variante erarbeitet. Diese Variante greift weniger stark in den Bestand ein und geht von einer Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Kurze Gasse 2-10 aus. Durch eine veränderte Verkehrsführung auf dem Platz vor der Johanniskirche wird der Verkehr analog der Variante Großer Neumarkt um die neu entstehende dreieckförmige Platzfläche herumgeführt. Zur Verkehrsreduzierung und zur Verbesserung der Raumqualität wird die nördlich angrenzende Kavalierrstraße auf zwei Fahrspuren reduziert und eine Alleepflanzung auf der Westseite vorgeschlagen.

Plan: „Großer Neumarkt“



Entwurf Bankert & Lohde (2001)

Plan: „Kleiner Neumarkt“



Vorschlag Büro für Siedlungserneuerung (2008)

Variantenvergleich Großer Neumarkt – Kleiner Neumarkt

Wiederherstellung der historischen Platzstruktur

Mit dem Großen Neumarkt wird an die historische Platz- und Raumstruktur der Innenstadt vor der Kriegszerstörung angeknüpft. Durch eine Wiederbebauung des östlichen Randes des Stadtparkes gegenüber dem Rathauscenter soll zusammen mit dem Großen Neumarkt eine spannungsvolle Abfolge von Straßen- und Platzräumen entstehen (Kavalierrstraße, Großer Neumarkt, Albrechtsplatz). Das Erscheinungsbild des Platzes wird sich am östlichen und nördlichen Platzrand jedoch deutlich verändern: die Gebäude haben statt zwei vier Geschosse und sind deutlich breiter als der historische Bestand. Neu sind gegenüber der historischen Situation auch die Straßeneinmündungen Nantegasse und Kavalierrstraße in Richtung Norden. Die Eckbebauung Kavalierrstraße/Poststraße mit der Gestaltung der Torsituation wird für den künftigen Platz als nordöstliche Raumkante städtebaulich wirksam.

Mit der Variante Kleiner Neumarkt wird nicht an die historische Platzstruktur vor der Kriegszerstörung angeknüpft. Die Variante akzeptiert die Bebauung nach dem Krieg und will in der trichterförmigen Aufweitung vor der Johanniskirche einen kleinen Grünplatz schaffen.

Nutzung und Belebung des Platzes

In beiden Varianten wird der Platz als bepflanzter Stadtplatz gestaltet. Beim Großen Neumarkt werden die Fußwegebeziehungen durch eine entsprechende Wegeführung aufgenommen. Eine funktionelle Belebung des Platzes ist durch die Neubebauung des derzeit unbebauten Grundstücks der IHK zu erwarten.

Verkehrsführung und Verkehrsreduzierung

Bei beiden Varianten wird die Kavalierrstraße künftig nur noch jeweils eine Richtungsfahrbahn haben. Bei der Variante Großer Neumarkt wird der Verkehr der Kavalierrstraße in beiden Richtungen um den Platz herumgeführt. Dadurch wird eine deutliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erwartet.

Bei der Variante Kleiner Neumarkt wird die Zufahrt in Richtung Museumskreuzung durch die Platzumfahrung „gebremst“. Aus Richtung Süden kommend soll eine diagonal auf dem Platz angeordnete Baumallee für den Kraftfahrer eine optische „Bremse“ darstellen.

Die angestrebte Wirkung der Verkehrsreduzierung ist in beiden Varianten vergleichbar.

Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte

Die Variante Großer Neumarkt schlägt den Abriss des Hauses Kurze Gasse 2-10 vor, das Bestandteil des Denkmalbereiches der Bebauung der 50er Jahre ist. Der Entwurf des Planwerkes vom Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz formuliert die Variante Großer Neumarkt als Zielstellung.

Die Variante Kleiner Neumarkt führt nicht zu Eingriffen in den aktuellen Denkmalbestand, sie steht jedoch in Widerspruch zum Entwurf des Denkmalrahmenplanes.

Schrittweise Umsetzbarkeit

Die Variante Großer Neumarkt setzt zwingend eine Neubebauung auf dem Eckgrundstück Kurze Gasse/Nantegasse voraus. Erst wenn diese Raumkante bebaut ist, kann das Gebäude Kurze Gasse 2-10 abgebrochen und die Umgestaltung des Platzes einschließlich der neuen Verkehrsführung in Angriff genommen werden.

Mit der Umsetzung der Variante Kleiner Neumarkt kann sofort begonnen werden, es gibt keine zeitlichen Abhängigkeiten zwischen den Baumaßnahmen am Haus Kurze Gasse 2-10 und der Platzumgestaltung.

Die Variante geht mittelfristig vom Erhalt des Hauses Kurze Gasse 2-10 aus. Das Haus sollte in einer Wartestellung gehalten werden, ohne jedoch erforderliche Maßnahmen zum Erhalt des Wohnwertes zu unterlassen.

Wenn eine Neuansiedlung und Neubebauung auf dem Eckgrundstück Kurze Gasse/Nantegasse erfolgt ist, kann der Kleine Neumarkt jederzeit durch den Abriss des Hauses Kurze Gasse 2-10 und eine ergänzenden Umbau des Platzes zum Großen Neumarkt weiterentwickelt werden.

Grobkostenschätzung (Stand Dezember 2008)

Für den **Großen Neumarkt** wurden die nachfolgenden Kosten überschläglich kalkuliert:

Neugestaltung Platzfläche (5.000 m ² x 20 €/ m ²).....	100.000 €
Umbau Verkehrsanlagen (7.000 m ² x 80 €/ m ²)	560.000 €
Ablösung der Buchwerte für das Haus Kurze Gasse 2-10	900.000 €
Abrisskosten Kurze Gasse 2-10 (3.000 m ² x 60,00 €/m ²)	180.000 €
Grunderwerb Eckgrundstück zum Bodenrichtwert (1.800 m ² x 230,00 €/m ²).....	414.000 €
Baukosten Neubau (3.600 m ² x 2.000 €/m ²)	7.200.000 €

Für den **Kleinen Neumarkt** wurden die nachfolgenden Kosten überschläglich kalkuliert:

Neugestaltung Platzfläche (2.000 m ² x 20 €/m ²).....	40.000 €
Umbau Verkehrsanlagen (5.700 m ² x 80 €/m ²).....	456.000 €
Moderate Sanierung Haus Kurze Gasse 2-10 (3.000 m ² x 500 €/m ²).....	1.500.000 €

Foto: Einmündung der Nantegasse auf den Neumarkt



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

Foto: Westliche Bebauung der Kavaliertstraße und nördliche Begrenzung des Neumarktes



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

Der Neumarkt vor der Johanniskirche ist ein seit Jahren auch innerhalb der Verwaltung kontrovers diskutierter Ort. Deshalb wurde das Quartierskonzept im Beirat für Stadtgestaltung im Dezember 2008 vorgestellt. Auch der Beirat kam bei unterschiedlichen Blickwinkeln zu sehr unterschiedlichen Argumenten. Einigen konnte man sich schließlich darauf, dass die – im weitesten Sinne – Wiederherstellung des großen Neumarktes eine städtebaulich erstrebenswerte Möglichkeit ist, die in direktem Zusammenhang mit der Bebauung der Nordost-Ecke des Stadtparks steht. Eine zeitliche Perspektive kann dieser städtebaulichen Vision nicht gegeben werden, da hierfür vorrangig der hintere Bereich (Lange Gasse) entwickelt und stabil sein muss, ehe über eine Parkrandbebauung nachgedacht und das Wohngebäude an der Kavallerstraße, zwischen Poststraße, Nante- und Kurzer Gasse zurückgebaut werden kann.

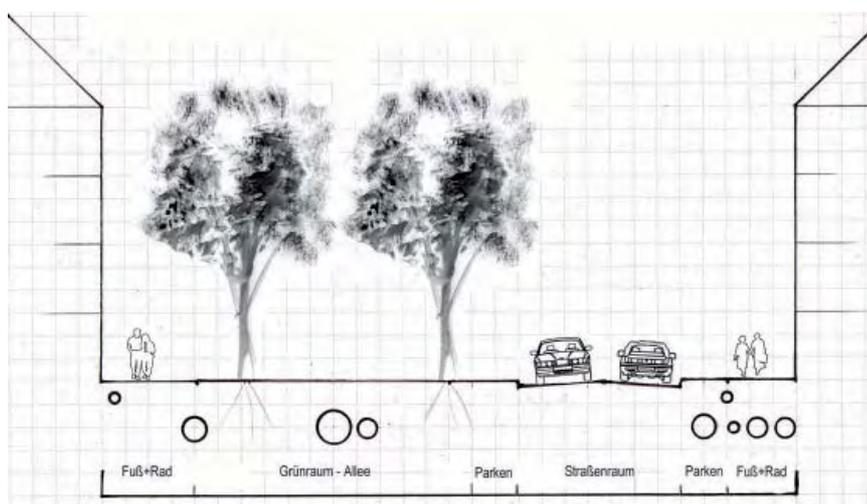
Für das Vorgehen im Quartierskonzept wird vorgeschlagen, beide Varianten, die des Neumarkts und des Kleinen Neumarkts, darzustellen. Letztere als zeitnah funktionsfähige Lösung, erstere als Vision, die nicht verbaut werden sollte, beispielsweise durch die vollständige Sanierung des Wohnblocks an der Kavallerstraße. Dieser Block sollte wie die an der Antoinettenstraße in einer Art „Wartestellung“ gehalten werden, ohne allerdings erforderliche Maßnahmen zum Erhalt des Wohnwertes zu unterlassen (Protokoll Beirat für Stadtgestaltung, 04.12.2008).

Verkehrsberuhigung in der Kavallerstraße

Die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Kavallerstraße und des nördlich angrenzenden Albrechtsplatzes sollte als prioritäre Maßnahme zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt nach Fertigstellung der Bahnhofstraße realisiert werden. Bereits heute ist für den KFZ-Verkehr auf dem Albrechtsplatz in Fahrtrichtung Süden nur eine Richtungsfahrbahn vorhanden. Gleiches trifft in der Kavallerstraße zwischen Einmündung Poststraße und Katholischer Kirche in Fahrtrichtung Norden zu.

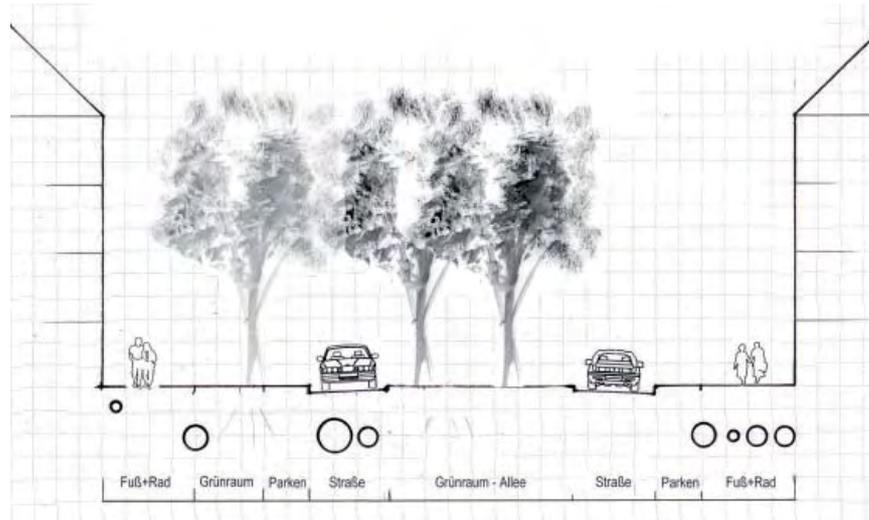
Die Verkehrsberuhigung der Kavallerstraße wird bei beiden diskutierten Varianten der Gestaltung des Neumarktes vorgesehen.

Variante 1: Gemeinsame Fahrbahn im östlichen Straßenbereich



Quelle: Eigene Darstellung Büro für Siedlungserneuerung

Variante 2: Räumliche Trennung der Fahrbahnen



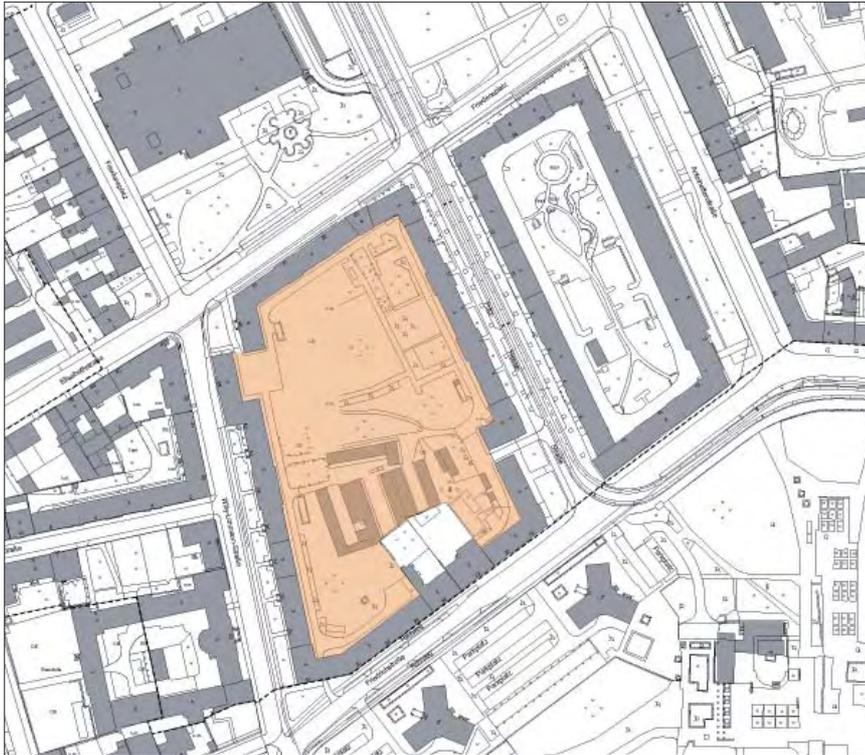
Quelle: Eigene Darstellung Büro für Siedlungserneuerung

Die Lage der Versorgungsleitungen im unterirdischen Bauraum lässt zwei grundsätzliche Gestaltungsvarianten zu. Bevorzugt werden sollte die Variante 1, da sie die Fahrbahn und die beidseitigen Stellplätze der vorhandenen Ladenzone an der Ostseite zuordnet. Durch den dadurch entstehenden breiten Grünraum vor der Wohnbebauung an der westlichen Straßenfront wird sich dort die Wohnqualität verbessern.

2. Freiraumprinzipien für den „Fritz-Hesse-Wohnhof“

Der Hof wird von der Fritz-Hesse-Straße im Osten, dem Friedensplatz im Norden, der Willy-Lohman-Straße im Westen und der Friedrichstraße im Süden eingegrenzt. Die Wohnbebauung ist bis auf zwei Gebäude an der Friedrichstraße in den 1950er Jahren neu errichtet worden und befindet sich im Eigentum der DWG. Die Bebauung steht als Zeugnis des Wiederaufbaus komplett unter Denkmalschutz.

Lageplan: Fritz-Hesse-Wohnhof mit angrenzenden Straßen



Die Häuser sind drei- bis fünfgeschossig, haben pro Etage in der Regel zwei Wohnungen und damit pro Hauseingang überschaubare Nachbarschaften. Die 212 Wohnungen sind teilsaniert, etwa jede fünfte Wohnung steht leer. In den Gebäuden befinden sich 119 Drei-Raum-Wohnungen, 85 Zwei-Raum-Wohnungen und acht Vier-Raum-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 67,5 m² pro Wohnung, die Durchschnittswohnung verfügt über 2,6 Räume pro Wohnung.

Die Wohnbevölkerung ist deutlich überaltert, 45% aller Bewohner sind Senioren. In den Gebäuden leben 297 Einwohner, davon nur 12 Kinder unter 14 Jahren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,78 Personen pro Haushalt und liegt unter dem Stadtdurchschnitt.

Der Freiraum im Blockinnenbereich ist sehr großzügig gestaltet und wird durch einen schönen Baumbestand geprägt. Die Gestaltung stammt noch aus der Erbauungszeit, nachträglich wurden einige Garagenstandorte und eine größere Stellplatzanlage integriert. Die Gestaltung des Wohnhofes soll mit dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt werden. Diese Maßnahme ist sinnvoll, wenn gleichzeitig eine Modernisierung der angrenzenden Wohnbebauung und eine Anpassung der Wohnungen (Grundrissveränderungen, Balkonanbauten) an die vorhandenen Standardqualitäten und davon ableitbare Zielgruppen erfolgt. Folgende Gestaltungsprinzipien für den Freiraum sind aus Sicht des Quartierskonzeptes dabei zu beachten:

Adressenbildung als positiven Standortfaktor nutzen

Derzeit werden die vorderen Eingänge kaum genutzt, die Hausbewohner betreten ihre Häuser meistens vom Hof aus. Daher ist das Ziel, die gut gestalteten vorderen Haupteingänge als Beitrag zum Quartiersimage zu reaktivieren. Dazu wird vorgeschlagen, die Briefkastenanlage an die Straßenseite zu verlegen und Fahrradständer oder eine kleine Sitzbank einzuordnen. Außerdem sollten die Eingangszonen in der Willy-Lohmann- und Fritz-Hesse-Straße gärtnerisch neu gestaltet werden.

Foto: Attraktive Hauseingänge



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

Optimierung der blockinternen Erschließung

An der Gebäuderückfront befinden sich derzeit befahrbare Erschließungswege mit PKW-Parkplätzen direkt vor den Fassaden/Fenstern. Das Ziel ist hier eine Verbesserung der Freiraumqualität durch eine Verlagerung der Erschließungswege weg von den Häusern in den Quartiersinnenbereich. Als Maßnahmen werden die direkte Zuordnung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen zu jedem Hauseingang vorgeschlagen, sowie die Einordnung von Verweil- und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Der Anbau von Balkonen auf der Hofseite oder die Einrichtung Mietergärten im EG würden erheblich zur Aufwertung des Bestandes beitragen.

Die derzeit vorhandene öffentliche Querung des Hofes von der Willy-Lohmann-Straße zur Fritz-Hesse-Straße sollte künftig unterbunden werden.

Foto: Derzeitige Gestaltungsdetails



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

Foto: Erschließungsweg direkt an den Häusern



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

Großzügigkeit der Gestaltung erhalten

Der Quartiersinnenbereich ist durch große Bäume und eine großzügige Raumsituation geprägt. Das Ziel ist die Erhaltung des Baumbestandes und der parkähnlichen Gestaltung. Zur weiteren Qualifizierung des Bestandes werden Baumschnitt und Baumpflege vorgeschlagen, sowie die Binnengliederung des Wohnquartiers in 5-6 Hausgruppen mit 35-42 WE (70-100 Bewohner). In die Gestaltung sollte die planvolle Einordnung von Müllstellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen integriert werden.

Foto: Luftbild Fritz-Hesse-Wohnhof, 2006



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt

Innere Erschließung und PKW-Stellplätze neu ordnen

Im Quartier befinden sich die Erschließungswege und Garagenkomplexe teilweise in räumlich ungünstiger Lage. Das Ziel ist hier die Neuordnung der inneren Erschließung und der Stellplätze. Dazu wird die Verlagerung der Erschließungswege in das Zentrum des Quartiers sowie die Konzentration auf zwei verschließbare zentrale Zufahrten vorgeschlagen. Die Parkplatzsituation sollte neu geordnet und konzentriert und in diesem Zusammenhang auch die Garagen entfernt, bzw. deutlich reduziert werden.

Foto: Garagenhöfe sollten verschwinden



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

Foto: Ungeordnete PKW-Abstellung



Quelle: Büro für Siedlungserneuerung

3. Vertiefungsprojekt Belegungsmanagement Poststraße/Kurze Gasse

Grundsätze

Für den Vorschlag eines Standortmarketings und Belegungsmanagements zur Sanierung und Entwicklung der Gebäude der DWG im Johannisviertel werden einige Grundsätze des Standortmarketings im Rahmen des Quartierskonzeptes vorangestellt. Dessau hat qualitätvollen Wohnungsbestand in der Innenstadt. Dies stellt einen eigenständigen Wert dar, der entsprechend entwickelt und gesichert werden sollte. Das innerstädtische Wohnen sollte als besondere Qualität vermarktet werden, insbesondere, da die DWG 60% des Wohnungsbestandes im Johannisviertel besitzt und ihre Wohnungsbestände und deren Belegung sowie Sanierung entscheidend zur Qualität und Stärkung der innerstädtischen Quartiere beitragen. Indem die vorhandenen Standort- und Wohnungsqualitäten im Quartier zur Differenzierung des Wohnungsangebotes der DWG nach Standorten und Zielgruppen genutzt werden, wird auch eine Diversifizierung des Wohnungsbestandes erreicht. Die verschiedenen Bautypen und Wohnungstypen sind dabei nur ein Kriterium für die Differenzierung und Beschreibung der verschiedenen Standortqualitäten. Durch eine stärkere Berücksichtigung des besonderen Charakters und entsprechende Belegung der verschiedenen Quartiere des innerstädtischen Wohnens wird ein Beitrag zur Stärkung der urbanen Kerne im Rahmen des Stadtumbaus und des Zentrums geleistet.

Für die ausgewählten Gebäude Poststraße 5-11/Lange Gasse 1 und Kurze Gasse 2-10 wird im Folgenden modellhaft ein Konzept für ein Immobilien- und Standortmarketing skizziert, das die Aspekte Standort, Zielgruppe, Produkt, Preis und Image für die Entwicklung dieser Bestände beschreibt.

Vor dem Hintergrund der Variantendiskussion zur Gestaltung des Neumarktes können diese Prinzipien sowohl für die Variante Erhalt des Gebäudes Kurze Gasse 2-10 (Var. Kleiner Neumarkt) aber auch für den Block Poststraße 5 - 11/ Lange Gasse 1 allein oder in Kombination mit einer ergänzenden Neubebauung der Ecke Poststraße/ Nantegasse (Var. Großer Neumarkt) angewandt werden. Nach Abstimmung mit dem Eigentümer DWG werden nachfolgend die beiden Bestandsgebäude betrachtet.

In den Gebäuden befinden sich 42 Drei-Raum-Wohnungen, 39 Zwei-Raum-Wohnungen, 13 Vier-Raum-Wohnungen und zwei Ein-Raum-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 73,5 m² pro Wohnung, die Durchschnittswohnung hat 2,7 Räume pro Wohnung. Im Gebäude Kurze Gasse 2-10 steht jede vierte Wohnung leer, im Gebäude Poststraße 5-11/Lange Gasse 1 steht jede zweite Wohnung leer. Dieses Haus wurde vor einigen Jahren gezielt frei gezogen und sollte als zentraler Verwaltungssitz der DWG umgenutzt werden.

Lageplan: Wohnungsbestand Kurze Gasse 2-10/ Poststraße 5-11/Lange Gasse 1



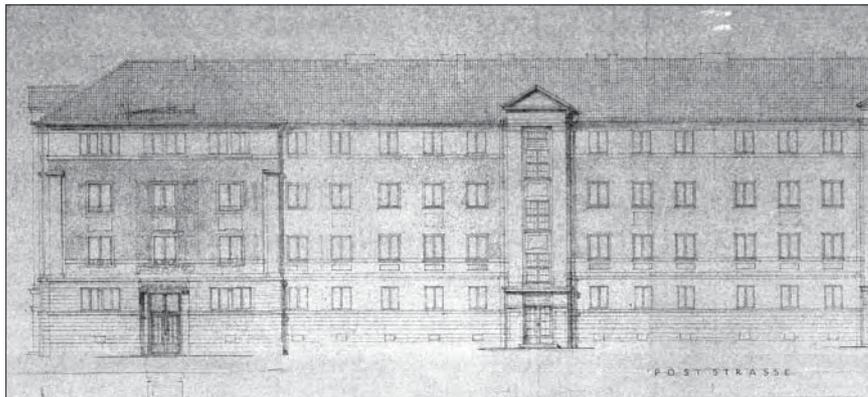
Die Wohnbevölkerung ist deutlich überaltert, 40% aller Bewohner sind Senioren. In den Gebäuden leben 103 Einwohner, davon 9 Kinder unter 14 Jahren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,2 Personen pro Haushalt und liegt damit im Stadtdurchschnitt.

Standort

Der Standort und die bestehenden Gebäude sind durch folgende vorhandene Qualitäten und Bedingungen gekennzeichnet: Die Gebäude befinden sich direkt in der Innenstadt, in der Nähe der Zerbster Straße. Es sind zwei viergeschossige Gebäude mit denkmalgeschützter Architektur und Ausstattung der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts. Beiden Gebäuden sind Vorgärten zugeordnet, das Gebäude in der Poststraße weist auch ein rückwärtiges Wohnumfeld auf dem Grundstück auf. Beide Gebäude haben die Nord- bzw. Westseite zu Straßen mit teilweise hoher Verkehrsbelastung orientiert, während die Ost- und Südseite ruhiger dem Quartiersinneren zugewandt sind.

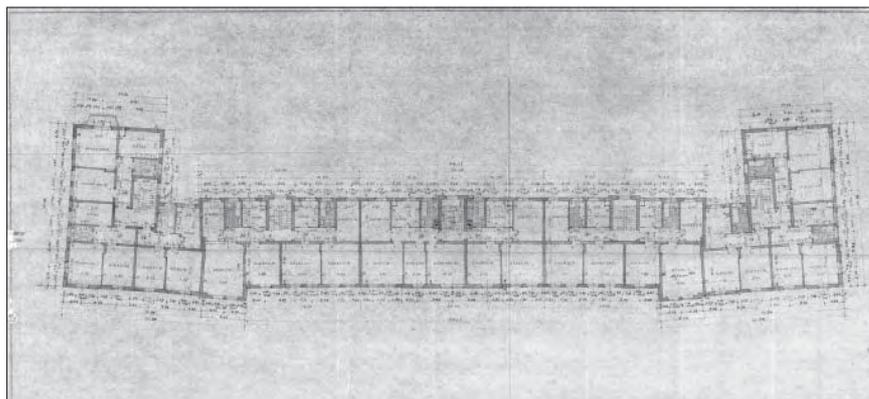
Charakteristisch sind großzügige Hauseingänge und Treppenhäuser. Das Gebäude in der Kurzen Gasse hat Parkettfußböden in den Wohnräumen, in der Poststraße/Lange Gasse sind die Wohnräume mit Steinholzfußböden ausgestattet. Die Treppenhäuser erschließen Zwei- und Dreispänner-Lösungen mit 2-, 3- und 4-Raumwohnungen. Alle Küchen und Bäder haben Fenster mit natürlicher Belichtung und Belüftung. Teilweise gibt es Durchgänge zwischen den Zimmern, einige Räume haben Erker oder französische Fenster. Im obersten Geschoss sind über den Erkern Balkone angeordnet. Alle Räume sind durch angenehme Proportionen sehr variabel in der Nutzung. Inzwischen wurden die Wohnungen teilmodernisiert, alle Wohnungen haben neue Fenster und teilweise erneuerte Sanitäranlagen.

Plan: Historische Ansicht Poststraße



Quelle: Bauaktenarchiv DWG

Plan: Grundrisse Kurze Gasse 2-10



Quelle: Bauaktenarchiv DWG

Insgesamt befinden sich 96 Wohnungen in den beiden Gebäuden, die kleine Wohnanlage hat überschaubare, teilweise stabile Nachbarschaften durch langjährige Bewohner und Mieter.

Zielgruppe

Aufgrund der beschriebenen Qualitäten und Standortmerkmale erscheint die Wohnanlage für folgende Zielgruppen denkbar und geeignet:

Junge Familien mit und ohne Kinder, die die bauliche Qualität der Wohnungen und Häuser ebenso schätzen wie die Mobilität und Flexibilität einer Mietwohnung. Für diese Zielgruppe ist neben der Lage in der Innenstadt mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen der Stadt (eventuell sogar ohne Auto) das kleine, ruhige Wohnumfeld direkt am Haus für die Kinder wichtig. Diese Zielgruppe sind Paare mit guter Qualifikation und anspruchsvoller beruflicher Tätigkeit (Facharbeiter, Ingenieure, Angestellte, wissenschaftliche und leitende Tätigkeiten) und Doppelverdiener.

Ältere Ehepaare, die nach einem erfüllten Arbeitsleben oder in den letzten Jahren vor dem Ruhestand aktiv am Stadtleben teilhaben, Verantwortung in ihrem Beruf und Ehrenamt übernehmen, gut verdienen und das Leben in der Stadt ohne Garten am Haus suchen. Die Wohnung sollte ausreichend Platz für ein Arbeitszimmer und /oder ein Gästezimmer für die Kinder und Enkel bieten. Für diese Zielgruppe sind die Qualität der Wohnungsausstattung, der Sanierung und des Service in der Verwaltung sehr wichtig. Trotz der Vorliebe für das innerstädtische Wohnen sollte ein Stellplatz oder eine Garage für das Auto vorhanden sein, gut wäre ein Balkon „über der Stadt“ für das Genießen des Feierabends.

Ältere alleinstehende Menschen, die aktiv am Stadtleben teilhaben (Kultur, Theater, Vereine...) und die gute Wohnungsqualität im Herzen der Stadt zu schätzen wissen, ohne über einer Gaststätte oder einem Laden zu wohnen.

Die Wohnanlage bietet sich für eine Mischung der Generationen an, ältere Ehepaare und Alleinstehende und junge Familien mit Kindern, die sich höherwertiges Wohnen in der Innenstadt leisten wollen und können. Diese Zielgruppen legen Wert auf Individualität in der Gestaltung sowie Qualität in der Technik und Bausanierung. Trotz der Wertschätzung für die vorhandene Qualität der Architektur und Wohnungen sind die Zielgruppen aufgeschlossen für moderne Technik.

Eine behindertengerechte Ausstattung ist nur in einzelnen EG-Wohnungen über einen Treppenlift oder eine Rampe herstellbar, deshalb ist eine Orientierung auf seniorengerechte Wohnungen nicht empfehlenswert.

Produkt

Für die Sanierung und Gestaltung der Wohnungen und Gebäude lassen sich folgende Anforderungen ableiten: zentrales Kriterium ist die Qualität der Sanierung unter Wahrung und Weiterentwicklung der charakteristischen Gestaltungs- und Ausstattungsmerkmale. Der Charme und die Qualität der 50er Jahre -Architektur muss erhalten und erneuert werden. Dazu gehören die großzügigen Treppenhäuser und gestalteten Vorgärten mit der Heckenabgrenzung in der Poststraße (gewisse Distanz) sowie eine gewisse „Adressenbildung“.

Für die Wohnungen wären dies die Ausstattung mit Parkett, die großen Zimmer und Zimmerfluchten mit Erkern und französischen Fenstern. Die Qualität der Materialien aus den 50er Jahren sollte modern

weitergeführt werden, es sollten keine billigen Kunststoffleisten und –verkleidungen verwendet werden. Neben Lärmschutz-Fenstern sind moderne Heizungstechnik und Wärmedämmung wichtige Qualitätskriterien, um die Betriebskosten zu senken. Zudem ist die moderne Technik ein wichtiger Imagefaktor für die angestrebten Zielgruppen. Durch den Anbau großzügiger Balkone in südlicher oder östlicher Richtung erhalten die Wohnungen eine neue Nutzungsqualität. Die Treppenhäuser sollten in ihrer ursprünglichen Materialität und ihren Details erhalten und saniert werden.

Für die Wohnumfeldgestaltung ist die Einordnung von Stellplätzen oder Garagen notwendig. So könnte in der Langen Gasse anstelle des kleinen Garagenstandortes ein abgegrenzter Sammelstellplatz für die gesamte Wohnanlage eingeordnet werden. Für das Grundstück auf der Südseite des Gebäudes Poststraße wird eine Abgrenzung des Wohnumfeldes gegenüber der Umgebung empfohlen. Durch eine Zonierung und klare Zuordnung jeweils zu den Hauseingängen und Nachbarschaften wird eine individuelle Gestaltung entsprechend der Bewohnergruppen und ihren Bedürfnissen möglich.

Preis

Für die angestrebten Zielgruppen ist eine Miete von 5,00-6,00 €/m² angemessen und erzielbar. Die Zielgruppen sind bereit, diese Miete für eine entsprechende Qualität der Wohnungen, der Sanierung und des Wohnumfeldes an diesem Standort zu bezahlen. Im Moment werden in den Gebäuden Nettokaltmieten von 3,60 €/m² bis 4,10 €/m² erzielt.

Image

Die Wohnungen an diesem Standort werden als hochwertiges, qualitätvolles, innerstädtisches Wohnen für junge Familien und die aktive Generation 50+, die sich die höhere Miete leisten kann und Wert auf Qualitätsbewusstsein in Ausstattung und Standortqualität legt, angeboten und vermarktet.

Wichtig ist eine deutliche Unterscheidung von anderen Beständen der DWG in den beiden Quartieren. So sollte bei den Beständen in den beiden „Mod-Karrees“ stärker das großzügige und grüne Wohnumfeld und das Wohnen im Theaterviertel herausgestellt werden. Die Wohnungen in der Zerbster Straße sind eher als Wohnform für junge Urbane anzusprechen.

4. Vertiefungsprojekt Flächenmanagement Hausmannstraße/Ferdinand-von-Schill-Straße

Einordnung in das Quartierskonzept

Für die Aufwertung des Quartiers Hausmannstraße/Antoinettenstraße/Ferdinand-von-Schill-Straße und Johannisstraße werden zwei wesentliche Handlungsansätze vorgeschlagen: Die Entwicklung leer stehender Gebäude und Grundstücke im Rahmen des Selbstnutzerprogramms sowie die behutsame Neuordnung und Ergänzung der quartiersinternen Erschließung. Damit kann die Entwicklung der einzelnen Grundstücke einerseits über die Sicherung einer angemessenen Erschließung verbessert und andererseits der Quartiersinnenbereich als Freiraum und interne fußläufige Erschließung optimaler als bislang genutzt werden.

Diese Maßnahmen sind nur in Kooperation mit den verschiedenen Eigentümern im Quartier umzusetzen. Sie sind Teil des Flächenmanagements der Stadt zur Aufwertung des Quartiers.

Herleitung Notwendigkeit, Begründung für Erschließung

Das Quartier weist eine kleinteilige private Grundstücksstruktur an drei Seiten auf, im Süden greift ein großes Grundstück des Wohnungsvereins Dessau e.G. weit in den Quartiersinnenbereich hinein. Besonders die beiden leer stehenden Grundstücke Ferdinand-von-Schill-Straße 25 und 26 haben keine gesicherte Erschließung für Pkw-Stellplätze von der Schillstraße her, was eine Entwicklung und Vermarktung dieser Grundstücke deutlich erschwert.

Um die Entwicklung und Vermarktung dieser Grundstücke im Selbstnutzerprogramm der Stadt zu befördern, ist eine Erschließungslösung für diese Grundstücke notwendig. Das Grundstück Ferdinand-von-Schill-Straße 27 (Fleischerei Pufahl) hat vom Wohnungsverein Dessau e.G. eine zeitweilige, befristete Überfahrtserlaubnis erhalten, wodurch die rückwärtige Erschließung des Grundstücks über die Hausmannstraße gesichert ist.

Von Fußgängern wird der Blockinnenbereich häufig als Abkürzung genutzt. Durch die Hauszufahrt des Objektes Antoinettenstraße 26, das Grundstück des Wohnungsvereins und die Tordurchfahrt Johannisstraße 5+6 verläuft ein gern genutzter Schleichweg. Dadurch erhält der Blockinnenbereich einen öffentlichen Charakter.

Lösungsansätze

Für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke in der Ferdinand-von-Schill-Straße 25+26 gibt es zwei Varianten:

Variante 1

Die Erschließung über das Grundstück des Wohnungsvereins e.G. von der Hausmannstraße her. Dazu wäre die Eintragung eines Wegerechts zugunsten der Eigentümer/Nutzer der Grundstücke Ferdinand-von-Schill-Straße 25+26 notwendig.

Variante 2

Die Schaffung einer neuen Zufahrt von der Johannisstraße her über das Grundstück Johannisstraße 3 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-von-Schill-Straße 25-27. Diese Variante müsste bei einer Entwicklung und Bebauung der Grundstücke Johannisstraße 2+3 berück-

sichtigt und umgesetzt werden. Dazu muss zumindest auf dem Grundstück Johannisstraße 3 (Südgrenze) ein Erschließungsweg neu gebaut werden, auf dem Grundstück des Wohnungsvereins könnte ein Wegerecht eingerichtet werden.

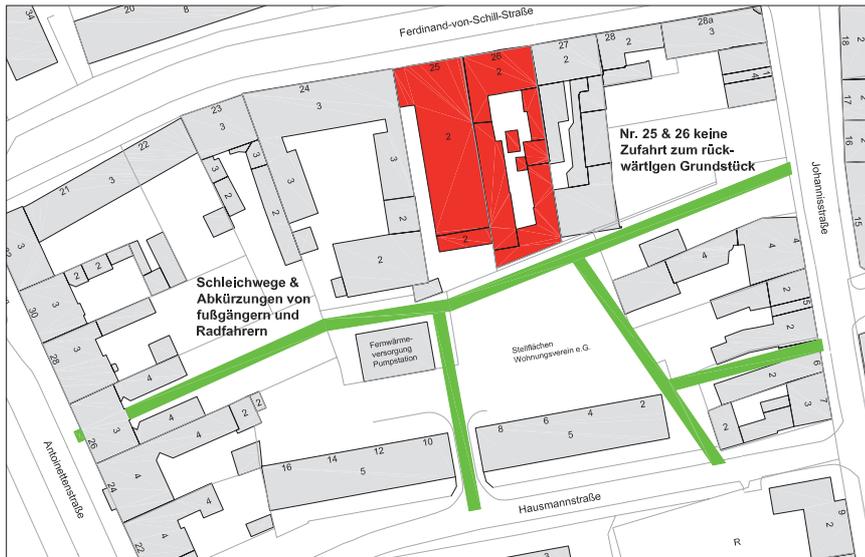
Beide Varianten gehen davon aus, mit einem Minimum an baulichem Aufwand und durch Regelung über Wegerecht die Zufahrten für die Grundstücke Schillstraße zu ermöglichen.

Die Variante 1 wäre aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, da dafür keine neuen Baumaßnahmen (Wege- und Straßenbau) notwendig sind und die bestehenden Wege genutzt werden können. Der Wohnungsverein Dessau e.G. unterstützt diese Variante jedoch nicht, er befürchtet zu große Restriktionen und Einschränkungen für sein Grundstück.

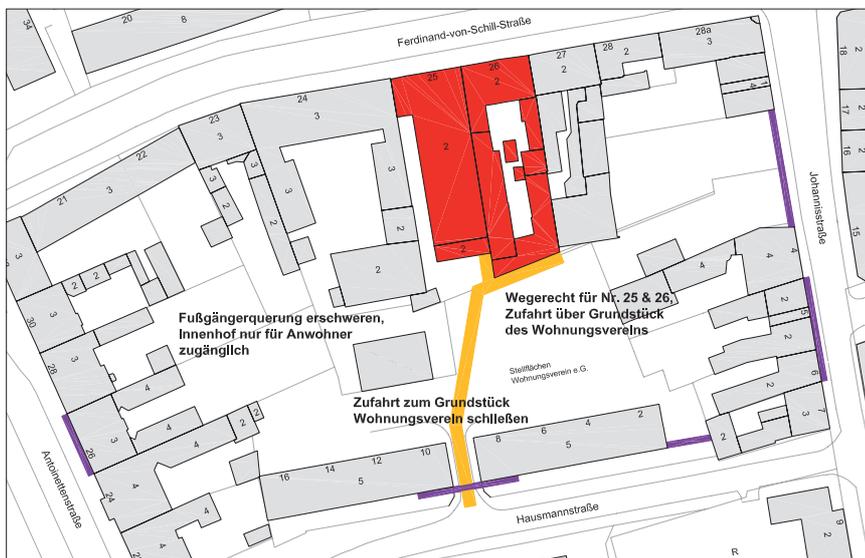
Die Variante 2 wäre aus Sicht des Wohnungsverein Dessau e.G. als weitere Arbeitsrichtung zu verfolgen.

Unabhängig von den beiden Varianten wird vorgeschlagen, die derzeit vorhandene Fußgängerquerung in Ost-West-Richtung zu unterbinden und das Wohnumfeld auf dem nördlichen Grundstücksteil neu zu ordnen. Dazu sollten alle Zuwege und Zufahrten zum Grundstück des Wohnungsvereins verschlossen werden.

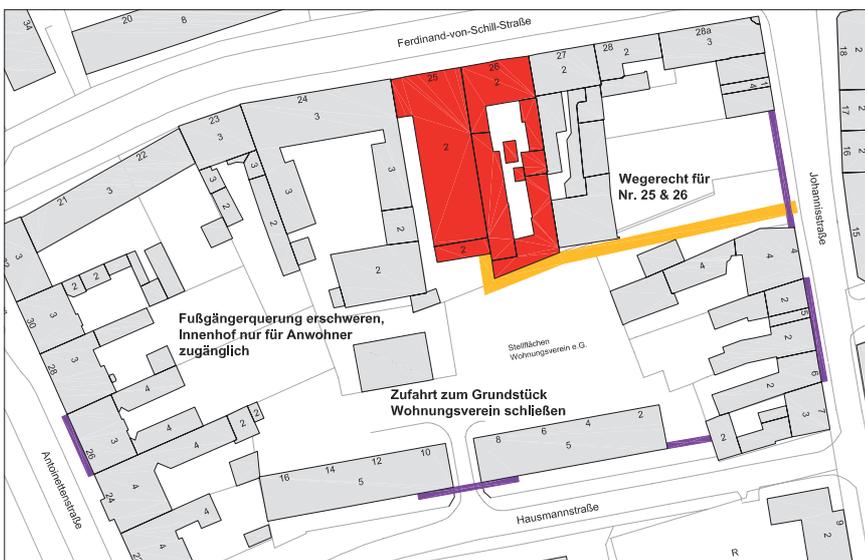
Plan: Bestand, Konflikte



Plan: Lösungsvorschlag Variante 1



Plan: Lösungsvorschlag Variante 2



5. Vertiefungsprojekt Schlüsselgrundstück Kristallpalast

Zielstellung

Das Objekt wurde bis Ende der 1980er Jahre als zentraler Veranstaltungsort genutzt mit einer hohen Nutzungsfrequenz. In der Bürgerschaft gibt es ein hohes Identitätspotential mit dem Kristallpalast, das für die Reaktivierung des Objektes unbedingt genutzt werden sollte. Es wird daher vorgeschlagen, das Gebäude wieder als zentral gelegenen Veranstaltungssaal der Bürgerschaft in Verantwortung der Bürger herzurichten.

Vorgehensweise

Als ersten Schritt wird vorgeschlagen, dass die Stadt Dessau-Roßlau Eigentümerin des Grundstücks wird. Ein entsprechender Kaufbeschluss zum symbolischen Preis liegt vor. Sollte ein Verkauf nicht zustande kommen, kann die Stadt die erheblichen Forderungen, die gegenüber dem Grundstück vorliegen (Straßenreinigungsgebühren, Grundschulden, Sicherungskosten), durch einen Antrag auf Zwangsversteigerung einfordern, um über diesen Weg ins Eigentum zu kommen. Gleichzeitig sollte ein Sanierungs- Nutzungskonzept beauftragt werden.

Als nächster Schritt wäre eine „Bürgerstiftung Kristallpalast“ als neuer Eigentümer und Projektträger zu initiieren. Die Stadt sollte ihre Bereitschaft erklären, das Grundstück in die Bürgerstiftung einzubringen. Ziel der „Bürgerstiftung Kristallpalast“ ist die Revitalisierung und Betreibung des Kristallpalastes als kulturellen Ort und die Förderung der Denkmalpflege. Die „Bürgerstiftung Kristallpalast“ wird durch Zustiftungen von Dessauer Bürgern mit Kapital ausgestattet, das für die Sanierung des Objektes eingesetzt werden kann. Wenn 2.000 Stifter jeweils 1.000 € einzahlen, kann die „Bürgerstiftung Kristallpalast“ über einen Kapitalstock von 2.000.000 € verfügen. Denkbar ist für die Sanierung auch eine Kofinanzierung durch städtische Mittel/Fördermittel.

Für das Ansparen der Zustiftungen kann das Modell der Leihgemeinschaft der GLS-Bank genutzt werden. Die Bank zahlt dabei die individuellen Stiftungen der Bürger vorzeitig an die „Bürgerstiftung Kristallpalast“ aus, die Zustiftung kann steuerlich geltend gemacht werden. Dazu ist es notwendig, dass sich mehrere Stifter zu so genannten Leihgemeinschaften zusammenschließen und mit der GLS-Bank einen Kreditvertrag abschließen. Bei einer angenommenen Zustiftung von 1.000 € pro Stifter beläuft sich bei einer Laufzeit von 36 Monaten der monatliche Sparbeitrag auf 30,00 € und ist damit überschaubar.

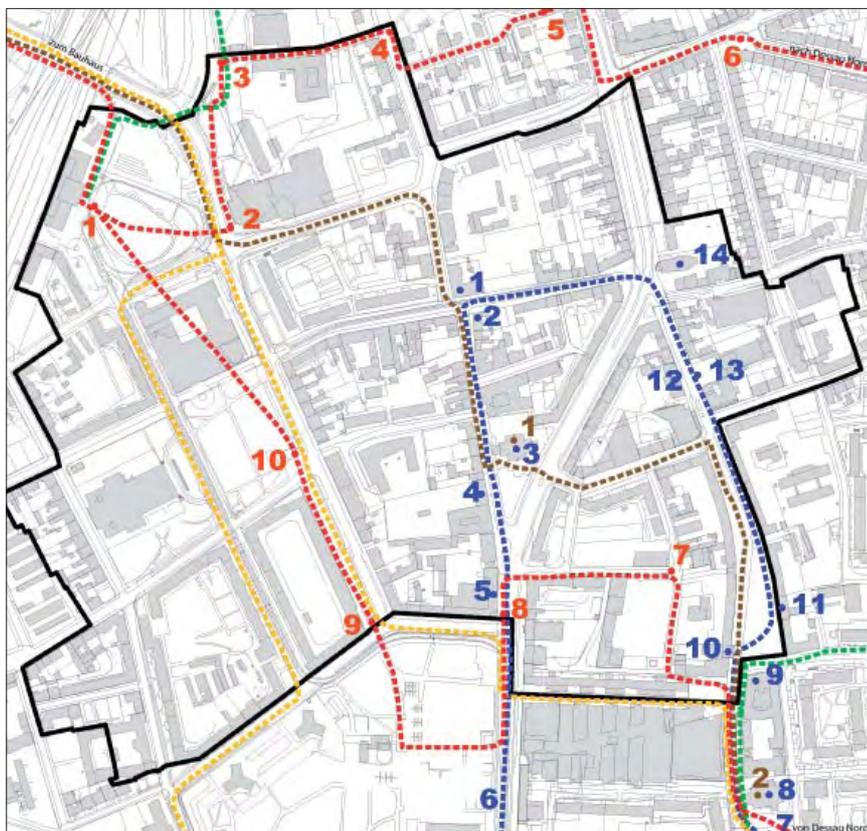
Nächste Schritte

Nachdem über die Vorgehensweise Klarheit herrscht, wäre die Öffentlichkeit über das Modell „Bürgerstiftung Kristallpalast“ und die Überlegungen zur Finanzierung (Leihgemeinschaft) zu informieren und möglichst viele Mitstreiter für die Bürgerstiftung zu sammeln. Dann kann die Stiftungsgründung in die Wege geleitet werden.

6. Vertiefungsprojekt Wegeführung Innenstadt

Durch die beiden Quartiere führen eine Vielzahl an touristischen Wegen. Für Fußgänger wurden der EXPO-Pfad, der Kulturpfad und der Lutherweg eingerichtet. Eher an Radfahrer wendet sich die Bauhaustour. Die Wege verlaufen teilweise durch Bereiche, die für Besucher der Stadt kein positives Außenbild vermitteln, da die Straßenräume dringend einer gestalterischen Aufwertung bedürfen. Ein Schwerpunkt liegt in der Gestaltung der Ferdinand-von-Schill-Straße. Es sollte geprüft werden, ob der Lutherweg nach der Erneuerung der Straße von der Wolfgangstraße in die Ferdinand-von-Schill-Straße verlegt werden kann. Es wird vorgeschlagen, die Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Rathaus künftig über das Fürst-Leopold-Karree, die Ferdinand-von-Schill-Straße und die Zerbster Straße auszuschildern. Auf Grund der Vielschichtigkeit der Bausstruktur und der räumlichen Erlebarkeit können auch alternative Wegführungen angeboten werden

Plan: Wegeführung touristischer Wege in den untersuchten Quartieren



— — Kulturpfad	13 Fassade des Kristallpalastes	— — Lutherweg
1 Leopoldskaserne	14 Katholische Kirche	1 Johanniskirche
2 Schwabehaus	— — EXPO-Pfad	2 Marienkirche
3 Johanniskirche	1 Bahnhofsvorplatz	— — Bauhaustour
4 Palais Bose	2 Kino	— — Anschluss an überregionale Radwege
5 Post	3 Wörlitzer Bahnhof	
6 Stadtpark	4 Gasviertel	
7 Denkmal Fürst Leopold I. von Anhalt-Dessau	5 Medicusstraße	
8 Marienkirche	6 Lidicestraße	
9 Rathaus	7 Kurze Gasse/Lange Gasse	
10 Pfeifferhaus	8 Kavaliertstraße	
11 Palais Waldersee	9 Stadtpark	
12 Palais Dietrich	10 Friedensplatz	

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Kultur, Tourismus und Sport, Tourismus-Marketing