

# **STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN**

**FÜR DAS  
SANIERUNGSGEBIET**

**DESSAU-NORD**

**Fortschreibung**

**Dessau-Roßlau/Halle, September 2008  
Bearbeitungsstand: 05. November 2008**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>1. Bestandsaufnahme und -bewertung</b>	<b>4</b>
<b>2. Zielsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>2.1. Gebäudekonzept</b>	<b>7</b>
<b>2.2. Räumliches und Freiflächenkonzept</b>	<b>12</b>
<b>3. Zusammenfassung der geänderten Sanierungsziele</b>	<b>15</b>
<b>4. Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>16</b>
<b>4.1. Generelles</b>	<b>16</b>
<b>4.2. Finanzielle Bedarfsentwicklung</b>	<b>17</b>
<b>4.3. Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung</b>	<b>18</b>
<b>4.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht (ab 2008 bis Ende)</b>	<b>19</b>
<b>4.5. Übersicht über die bisherigen Ausgaben und Einnahmen</b>	<b>21</b>
<b>5. Pläne</b>	<b>22</b>
<b>5.1. Stand der Durchführung</b>	<b>22</b>
<b>5.2. Räumliches und Freiflächenkonzept</b>	<b>23</b>

## Vorwort

Seit über 16 Jahren werden im Sanierungsgebiet „Dessau-Nord“ die Sanierungsziele umgesetzt, die als Ergebnis vorbereitender Untersuchungen von 1991 bis 1993 mit dem zeitgleich erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan beschlossen und erstmals 2001 fortgeschrieben wurden. In den Sanierungszielen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Substanz- und Funktionsschwächen festgelegt.

Zu Beginn der Sanierung war der Verfallsprozess der Bausubstanz aufgrund des Alters und unterlassener Instandhaltung so stark fortgeschritten, dass ca. 70 % der Wohngebäude schwere Schäden aufwiesen. Fast jedes sechste Haus war unwohnbar oder stand leer. Alle Straßen waren durch jahrzehntelange Vernachlässigung notwendiger Unterhaltungsarbeiten der Deck- und Tragschichten bzw. des unterirdischen Bestandes geschädigt und mussten bzw. müssen noch grundhaft erneuert werden. Es fehlte an öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie an Spiel- und Freiflächen. Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs mit umfangreichen baulichen Anlagen und Altlasten lag brach und muss neu geordnet werden.

Heute finden wir im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Vielzahl modernisierter Wohnungen und instand gesetzter Fassaden. In Baulücken wurden neue Gebäude errichtet. Innenbereiche von Wohnquartieren wurden durch Abriss störender und nicht mehr benötigter Nebengebäude, durch Entsiegelung verbauter Flächen sowie durch Anlage von privaten Parkplätzen und Spielbereichen neu geordnet. Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. der Nordclub, das SHIA-Projekt, das K.I.E.Z. und das WIP erhielten für Baumaßnahmen Städtebaufördermittel. Straßen, Wege und Plätze wurden umgestaltet. Dabei wurden öffentliche Parkplätze erstellt, Bäume gepflanzt und Straßenbeleuchtungsanlagen erneuert.

Der Bebauungsplan B 147 sieht eine Neuordnung des ca. 19 ha großen Gebietes des ehemaligen Schlachthofes vor. Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs ist weitgehend beräumt und von Altlasten befreit, teilweise bereits durch Straßen erschlossen und wurde für neue Gewerbeansiedlungen hergerichtet.

Bis heute wurden über 39,0 Millionen Euro Eigenmittel und Fördermittel im Sanierungsgebiet eingesetzt. Für Ordnungsmaßnahmen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen sowie Abbruchmaßnahmen und Grunderwerb) konnten ca. 22,7 Millionen Euro bereitgestellt werden. U.a. wurde mit diesen Mitteln die Umgestaltung von etwa 104.750 qm öffentlicher Verkehrsflächen durchgeführt. Weitere 12,5 Millionen Euro wurden für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden zur Verfügung gestellt. Darin enthalten sind neben den Zuschüssen an private Grundstückseigentümer auch Mittel für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie z.B. den Nordclub, das SHIA-Projekt, das K.I.E.Z. und das WIP.

Auch wenn ein Großteil der gestellten Sanierungsziele bereits erfolgreich umgesetzt wurde, sind in den kommenden Jahren noch wichtige Aufgaben zu erfüllen. Da sich Rahmenbedingungen ändern und Planungen durch weiterführende Untersuchungen bzw. Fachplanungen spezifiziert werden, besteht für die Stadt die Verpflichtung, ihre

Zielstellungen regelmäßig zu überprüfen, bei Bedarf zu konkretisieren und ggf. teilweise neu zu formulieren.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Dessau-Nord mit Wohnungsneubau ExWoSt (Bereich Angerstraße)“ war ein Ergebnis dieser Überlegungen (Beschluss des Stadtrats vom 14.12.2005 Nr. 227/2005 Amtsblatt 2/2006). Die Überlegungen zur Nachverdichtung des Blockbereichs, mit dem Ziel, zusätzliche Wohnungen zu schaffen, waren insbesondere auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung nicht mehr realisierbar.

Weiterer Änderungsbedarf besteht derzeit noch hinsichtlich des Umgangs mit Baulücken und der Gestaltung von Quartierinnenbereichen. Auch in diesem Fall erfordert es die demografische Entwicklung und ein geringeres Finanzbudget, über Alternativen nachzudenken.

Darüber hinaus ergibt sich eine Änderung und Ergänzung der Sanierungsziele aufgrund der am 13.7.2005 vom Stadtrat beschlossenen 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt im Bereich des Albrechtsplatzes.

Die Fortschreibung des Rahmenplans bezieht sich auf das gesamte im Dezember 1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet einschließlich der im Januar 2000 bekannt gemachten Erweiterung. Für den Bereich des ehemaligen Schlachthofs wird dabei der beschlossene Bebauungsplan Nr. 147 zugrunde gelegt. Aufgrund der Einleitung des Änderungsverfahrens für diesen Bebauungsplan wird die im Aufstellungsbeschluss für den Bereich des Tierheims angestrebte Änderung als Sanierungsziel übernommen.

Auf der Grundlage von Bestandsermittlungen vor Ort wurden Ergänzungen und Änderungen bis zum Stand Februar 2008 in den Plänen vorgenommen.

## **1. Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung**

Innerhalb der letzten zehn Jahre ist in der Stadtentwicklung – nicht nur in Dessau – ein Problem deutlich geworden, das zum stadtplanerischen Umdenken zwingt: Durch die fortschreitende Suburbanisierung einerseits und arbeitsplatzbedingte Abwanderungen andererseits geht die Bevölkerung drastisch zurück. Die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsbestand wurde immer größer und die Leerstände nahmen zu. Der Bevölkerungsrückgang und die z. T. stagnierenden wirtschaftlichen Ergebnisse führen zu geringeren kommunalen Einnahmen, so dass die Städte immer weniger in der Lage sind, erforderliche Maßnahmen im Rahmen des Stadumbaus und der Stadtsanierung zu finanzieren.

Es geht deshalb in Zukunft darum, die vorhandenen Kräfte und Mittel gezielt und noch wirkungsvoller dort einzusetzen, wo bedarfsgerechte und zukunftsfähige Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Es war auch notwendig, eine aktuelle Bestandsaufnahme aller Grundstücke vorzunehmen. Die Ergebnisse sind dem beigefügten Plan „Stand der Durchführung – Stand Februar 2008“ zu entnehmen.

Der hier betrachtete Bereich Dessau-Nord gehört unumstritten zu den bevorzugten Wohnstandorten in Dessau-Roßlau. Nachvollziehbar ist diese Aussage u. a. durch einen Vergleich der in den Jahren 2000 und 2008 ermittelten Gebäudeleerstände: Waren im Juni 2000 insgesamt 58 Gebäude ungenutzt, so wurden im Februar 2008 nur noch 32 leer stehende Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt. Die Initiative der privaten Eigentümer ist zurückgegangen – es werden aber weiterhin Gebäude modernisiert und instand gesetzt. Fast zum Erliegen kam der Wohnungsneubau, der in Dessau-Nord insbesondere aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre, aber aufgrund der Wohnungsmarktsituation kaum noch umgesetzt wird.

Nachfolgend ist das Ergebnis der Bestandsaufnahme bis Februar 2008 in Stichworten zusammengefasst:

<u>Gebäudebestand:</u>	461	(Wohngebäude, teilweise mit mehreren Eingängen)
davon Altbauten:	403	(handwerklich, Baujahr bis 1990)
Montagebauten:	19	(industriell, Baujahr bis 1990)
Neubauten:	45	(Baujahr ab 1991)

Sanierungsgrad: (bezogen auf die Bauhülle)

vollsaniert	366
teilsaniert	54
unsaniert	41

Gebäudeleerstand: 32 (ab 2/3 der Wohnungen im Gebäude)

Baulücken: 55 (flurstücksbezogen)

Der Sanierungsgrad der Gebäude ist beachtlich. Ganze Straßenzüge weisen vorbildlich sanierte Fassaden auf, die erheblich zur Attraktivitätssteigerung und Identitätsbildung im Stadtteil beitragen. Hier zeigt sich die Wirkung der insgesamt ca. 11,5 Mio. € für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern eingesetzten Städtebaufördermittel. Es ist auch festzustellen, dass der Sanierungsgrad der Gebäude in Straßenzügen höher ist, wo bereits der öffentliche Bereich erneuert wurde.

Aber nicht nur die Gebäude, sondern auch die Qualität und Funktionalität der privaten und öffentlichen Freiräume prägen das Gesicht und bestimmen die Lebensqualität des Wohnviertels.

Die privaten Freiflächen in den Quartiersinnenbereichen weisen noch erhebliche Missstände auf, da es bislang lediglich in einigen wenigen Fällen gelungen ist, den Altbestand an Garagen und Stellplätzen zu beseitigen bzw. neu zu ordnen. Es besteht weiterhin ein Defizit an Kinderspielplätzen. Die entsprechend definierten Sanierungsziele aus der Fortschreibung des Rahmenplans von 2001 bleiben deshalb weitgehend unverändert gültig.

Für die öffentlichen Verkehrsanlagen wurden mit der Fertigstellung der Entlastungsstraße im Bereich des ehemaligen Schlachthofs der erste Schritt zur Verwirklichung wichtiger gesamtstädtischer Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans getan. Eine Entlastung des Wohngebietes konnte damit jedoch noch nicht erzielt werden, da

der nördliche Ringschluss an das überregionale Straßennetz und die südliche Anbindung durch eine 2. Muldebrücke noch nicht realisiert sind. Nach der Gesamtfertigstellung v.g. Maßnahmen wird das Sanierungsgebiet eine deutliche Verkehrsentslastung erfahren und die Wohnqualität steigern können.

Ausgehend vom Verkehrsentwicklungsplan der Stadt in der Fassung der 3. Fortschreibung (Beschluss vom 13.7.2005) wird darüber hinaus die Ausweitung der verkehrsberuhigten Bereiche ermöglicht. Im Sanierungsgebiet betrifft dies insbesondere den Bereich des Albrechtsplatzes. Der angestrebte Rückbau der vorhandenen Straßenflächen ermöglicht gleichzeitig die Wiederherstellung der historischen Platzbegrünung.

Die im Bebauungsplans Nr. 147 ausgewiesenen Mischgebiets- und Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände sind derzeit ausschließlich über die neu gebaute Verlängerung der Karlstraße, die östliche Hebbelstraße, die Lessingstraße oder vom Friederikenplatz aus zu erreichen. Da bisher lediglich ein Teil der zur Verfügung stehenden Flächen genutzt wird, stellen die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen für das übrige Sanierungsgebiet zur Zeit noch kein größeres Problem dar. Um die Attraktivität des Standortes für ansiedlungswillige Investoren zu erhöhen, muss der Ausbau des Verkehrsnetzes jedoch wie geplant weitergeführt werden.

Von der ursprünglich beabsichtigten Verlagerung des Tierheims aus dem Sanierungsgebiet wird im Ergebnis umfangreicher Standortuntersuchungen durch die Stadt Abstand genommen. Grundsätzlich erfüllt der derzeitige Standort des Tierheims aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und medientechnischen Erschließung die Anforderungen an eine derartige Einrichtung in hohem Maße. Trotz der Nähe zum Wohngebiet Dessau-Nord ist die bislang bekannt gewordene Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen gering. Problematisch ist der bauliche Zustand der vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Belange des Tierschutzes und unter Kapazitätsgesichtspunkten. Eine funktionsgerechte Krankenstation fehlt ebenso wie eine adäquate Quarantänestation. Bestehende Konflikte mit dem Hochwasserschutz am vorhandenen Standort können durch die Verlagerung der notwendigen baulichen Anlagen auf die Westseite der Hochwasserschutzanlagen beseitigt werden.

Die öffentlichen Straßen und Plätze des Stadtteils sind zu großen Teilen grundhaft erneuert und umgestaltet. In diesem Zusammenhang wurden auch Versorgungsanlagen und Straßenbeleuchtung erneuert und das Straßenbegleitgrün ergänzt. Der Anteil sanierter öffentlicher Räume liegt derzeit bei 73 % (das entspricht 104.750 qm Verkehrs- bzw. Freifläche). Von dieser Betrachtung ausgenommen sind öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147.

Mit der Erneuerung der Straßenräume und der geordneten Herstellung von Stellplätzen im Verkehrsraum, sind Erfolge für die Verkehrssicherheit und die Verkehrsorganisation zu verzeichnen. Nach wie vor kann aber das „wilde“ Parken nicht verhindert werden, da nicht ausreichend Stellplätze im Gebiet zur Verfügung stehen. Grundlegende Verbesserungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs für das städtebauliche Erscheinungsbild der charakteristischen historischen Blockstruktur und für die Nutzung der Freiflächen innerhalb der Wohnquartiere konnten noch nicht erreicht werden. Die dort angelegten Garagenkomplexe blockieren z. T. den für die Erholung der Anwohner erforderlichen Freiraum. Bisher konnten lediglich der Hofbereich zwischen Lessingstraße, Mendelssohnstraße und Alexandrastraße und der Bereich an der

Schlachthofstraße von Garagen frei geräumt werden. Ehemals vorgesehene Tiefgaragen können wegen des ungünstigen Baugrundes, des relativ hohen Grundwasserstandes sowie des u. a. daraus resultierenden finanziellen Aufwandes nicht realisiert werden. Ebenfalls wurde ein auf dem Schlachthofgelände konzipiertes Parkhaus nicht umgesetzt, da der vorherzusehende Auslastungsgrad keine wirtschaftliche Betreuung erwarten ließ. Die Verwaltung wurde durch den Beschluss-Nr.60/2000 des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses beauftragt, weitere Standorte zur Einordnung von Stellplätzen zu untersuchen (Parkhaus Teichstraße, Eduardstraße – ehemaliges Gärtnereigrundstück, Reinickestraße 24-27, Körnerstraße/Goethestraße 5, Ecke Marienstraße/Heinrich-Heine-Straße, Doppelnutzung Parkplatz Friederikenplatz).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weiterhin erhebliche Mängel und Missstände vorliegen, die nur auf der Grundlage eines allseits abgestimmten, auf die aktuellen Gegebenheiten abgestellten Konzeptes und mit finanzieller Unterstützung durch Fördermittel beseitigt oder gemildert werden können.

## **2. Zielsetzungen**

Wie beschrieben, werden hiermit die Sanierungsziele aufgrund veränderter Rahmenbedingungen überprüft und ggf. teilweise neu formuliert.

Im Jahr 2003 wurden alle Eigentümer angeschrieben, deren Gebäude noch unsaniert waren, um zu erfahren, welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Großteil aufgrund der Marktsituation, der finanziellen Lage oder noch unklarer Eigentumsverhältnisse nicht beabsichtigt, in nächster Zeit Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen, obwohl für die Umsetzung u.a. Städtebaufördermittel bereitgestellt werden könnten.

Weiterhin wurden Grundstückseigentümer angeschrieben, deren Grundstücke unbebaut (Baulücken) sind, damit die bisherigen Zielstellungen lt. Rahmenplan (Stand 2001) überprüft werden können. Übereinstimmend ist fast bei allen Eigentümern aufgrund der Marktsituation eine gegenwärtige Neubebauung nicht vorgesehen. Die Eigentümer beabsichtigen, die Grundstücke weiter vorzuhalten und sind deshalb mehrheitlich mit gemeinsam zu erstellenden Interimslösungen an ausgewählten Standorten einverstanden.

Da viele Aussagen aus der Fortschreibung des Rahmenplans von 2001 nach wie vor Gültigkeit besitzen, werden nachfolgend lediglich die Veränderungen dargestellt und erläutert.

### **2.1. Gebäudekonzept**

Die besondere Bedeutung des Sanierungsgebietes Dessau-Nord für die Stadt besteht darin, dass sich hier der einzige in Dessau erhaltene geschlossene Baubestand aus der Gründerzeit befindet.

Einen scharfen Kontrast zu diesem historisch wertvollen Bestand stellt die teilweise Überformung des alten Stadtgrundrisses durch Plattenbauten dar. Dieses Nebeneinander von Gegensätzen wird akzeptiert. Durch gezielte Maßnahmen sollen die städtebaulichen Strukturen ergänzt und miteinander verknüpft werden. Als eines der

wichtigsten Sanierungsziele wurde deshalb die Komplettierung der ehemals weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung durch Neubauten verfolgt.

Vor dem Hintergrund des Wohnraumüberangebotes in der Stadt und der geringeren Finanzkraft potentieller Investoren kann ein kompromissloser Umgang mit dieser Zielstellung jedoch dazu führen, dass die Bautätigkeit zum Erliegen kommt und Missstände sich verfestigen. Es soll deshalb zwar grundsätzlich an dem Ziel festgehalten werden, die kriegs- und abrissbedingten Lücken innerhalb der gründerzeitlichen Blockrandbebauung durch neue Gebäude zu schließen (Darstellung im Plan „Räumliches und Freiflächenkonzept“). Dabei sollen aber künftig Zwischenlösungen nicht mehr ausgeschlossen werden.

Bei der Untersuchung der ausgewiesenen Ersatzbaustandorte wurde differenziert beurteilt, wo eine Neubebauung (A) unbedingt erforderlich und wo sie nachrangig ist, wo also Zwischenlösungen (B) unterschiedlicher Art möglich sind.

(A) Standorte, die eine Neubebauung erfordern und auf denen keine zeitweilige Zwischenlösung vorgesehen werden sollte:

- Albrechtsplatz 24 / Ecke Kurt-Weill-Straße:  
Das Eckgrundstück im westlichen Eingangsbereich zum Sanierungsgebiet ist wegen seiner exponierten Lage geeignet für ein Geschäftsgebäude. Entsprechende Abstimmungen wurden mit dem Grundstückseigentümer geführt. Erste Skizzen waren Gegenstand des Verfahrens zur Genehmigung der baulichen Ergänzung auf dem Grundstück Albrechtsplatz 22. Zusammen mit dem Grundstück nördlich der Kurt-Weill-Straße bilden diese eine Torsituation zum Sanierungsgebiet.
- Kurt-Weill-Straße 30:  
Wegen der räumlichen Nähe zum Denkmalbereich Lidiceplatz, der durch die geschlossene Bebauung im gesamten Platzbereich geprägt ist, wirkt sich die fehlende Bebauung besonders negativ aus.

(B) Standorte, für die als Sanierungsziel die Neubebauung, insbesondere um die Raumkanten wiederherzustellen, angestrebt wird, die aber bis zur Realisierung einer Neubebauung unter bestimmten Bedingungen abweichend genutzt und gestaltet (Zwischenlösung) werden können, sind nachfolgend aufgeführt:

- Alexandrastraße 11 und 12:  
Der große Niveauunterschied zwischen Straße und Hofbereich sowie die Lage ist optimal für den dort existierenden Spielplatz. Die Nutzung ist als Zwischenlösung zu dulden.
- Alexandrastraße 15:  
Wegen der tief liegenden Geländesohle stehen die derzeit vorhandenen Garagen nicht im Blickfeld. Eine Duldung als Zwischenlösung ist daher möglich.
- Bertolt-Brecht-Straße 21:  
Eine Nutzung für Stellplätze ist denkbar, zur Auflockerung sollte eine Giebelbegrünung vorgenommen werden.

- **Böhmische Straße 39:**  
Bei Anordnung von Stellplätzen sollte eine Giebelbegrünung erfolgen.
- **Friederikenplatz / Oststraße:**  
Für die Grundstücke südlich des Friederikenplatzes – zwischen Nr. 48 und 53 und zwischen Nr. 43 bis Nr. 48 sowie Oststraße 1 bis 3 – sollte grundsätzlich eine Bebauung erfolgen, um den Eindruck einer straßenbegleitenden Bebauung bzw. Blockrandbebauung zu vervollständigen.  
Solange eine Bebauung nicht erfolgt, ist der vorhandene Bewuchs auf den Grundstücken am Friederikenplatz zu erhalten bzw. eine Begrünung der Brachflächen erwünscht, um das grüne Band zwischen der Stadt und dem nördlichen Muldeufer zu sichern.
- **Friederikenplatz 1c:**  
Die Baulücke ist durch umfangreichen Baumbestand in dem davor liegenden Friedrichsgarten nicht direkt einsehbar. Die Zulässigkeit von Zwischennutzungen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147.
- **Friedrich-Schneider-Straße 73/74:**  
Durch den Abriss des Gebäudes ist eine große Baulücke entstanden. Die Ecke muss dringend baulich geschlossen werden. Eine Zwischennutzung unter Berücksichtigung der Raumkanten der Ursprungsbebauung in gestalterisch hochwertiger Ausführung ist möglich.
- **Goethestraße 13 / Ecke Kantstraße:**  
Auf den Grundstücken sind mehrere Großbäume vorhanden, die aber Pflegebedarf haben. Eine Bebauung ist hier problematisch, weil durch die Nachbargebäude (Seitenflügel) Verschattungen auftreten würden.
- **Goethestraße 15 / Ecke Beethovenstraße:**  
Die fehlende Eckbebauung steht nicht so stark im Blickfeld, da die Richard-Wagner-Straße und Goethestraße umfangreichen Baumbestand aufweisen. Die derzeitige gewerbliche Nutzung kann bei Erhaltung der Grundstücksmauer toleriert werden.
- **Goethestraße 25:**  
Die Baulücke ist relativ klein und wenig auffallend. Zwischennutzungen sind bei Schaffung einer Raumkante möglich.
- **Hebbelstraße 6 / Ecke Eduardstraße:**  
Auf dem relativ großen Grundstück in der Sichtachse der verlängerten Hebbelstraße ist eine Bebauung zur Schließung des Wohnquartiers erforderlich.
- **Humboldtstraße 25:**  
Eine bauliche Schließung der Ecke ist dringend erforderlich. Die Zulässigkeit von Zwischennutzungen ist davon abhängig zu machen.

- Karlstraße 38 / Ecke Alexandrastraße:  
Im Bereich Alexandrastraße ist die Grundstückseinfassung zu komplettieren.
- Karlstraße 47 und 48:  
Die Nutzung für Stellplätze ist denkbar, dabei sollte ein Raumabschluss den Einblick in den Quartiersinnenbereich verwehren.
- Karlstraße 52 und 53:  
Die Nutzung für Stellplätze ist denkbar. Die Zufahrt in den lang gestreckten Hofraum könnte dauerhaft für die Anwohner gestaltet werden.
- Kurt-Weill-Straße 15,16 und 17:  
An diesem Standort sind bereits große Bäume vorhanden, bei Zulassung einer Zwischennutzung sollten die Raumkanten stärker markiert werden.
- Kurt-Weill-Straße / Ecke Richard-Wagner-Straße:  
Bei Zulassung einer Zwischennutzung sollte die Raumkante erkennbar sein.
- Lessingstraße 7:  
Das Grundstück befindet sich in nördlicher Randlage des Sanierungsgebietes und steht nicht im Vordergrund des öffentlichen Interesses. Eine gesicherte Überfahrt zum Blockinnenbereich ist vorhanden.
- Marienstraße 9 / Ecke Karlstraße:  
Ein Eckgebäude würde den Kreuzungsbereich baulich fassen, ist jedoch nicht unbedingt erforderlich, da die gegenüberliegende Ecke aus technologischen Gründen bei der Errichtung der Plattenbauten ebenfalls frei geblieben ist.
- Richard-Wagner-Straße 4:  
Wegen der hinteren Böschungskante ist eine Neubebauung schwierig, eine durch Bäume gebildete Raumkante würde die vorhandene Stellplatzanordnung blockieren, da der Flächenzuschnitt ungünstig ist, deshalb ist lediglich eine Giebelbegrünung zu empfehlen.
- Richard-Wagner-Straße 18:  
Die Baulücke dient als Zufahrt bzw. Zugang für den ausschließlich hofseitig erschlossenen Plattenbau Richard-Wagner-Straße 8 - 16, eine Neubebauung wäre unwirtschaftlich, weil sie mit einer öffentlichen Durchfahrt ausgestattet werden müsste.
- Ringstraße 42 und 44:  
Die Einsehbarkeit der Baulücken ist wegen des intensiven Baumbewuchses im Straßen- und Platzbereich sehr gering, bei einer Stellplatznutzung müsste die Vorgartenzone begrünt bleiben.

Im Jahr 1995 wurde im Zusammenhang mit dem ExWoSt-Programm „Kosten- und flächensparendes Bauen“ der Bebauungsplan 113 aufgestellt, der in den nachfol-

gend dargestellten drei Quartieren Ersatzbebauung vorsieht. Aufgrund der gewandelten Rahmenbedingungen ist diese Zielstellung nicht mehr durchsetzbar und muss modifiziert werden. Die Satzung des Bebauungsplanes wurde 2005 aufgehoben.

Änderungen ergeben sich in folgender Weise:

- Reinickestraße / Böhmisches Straße (Block 34):  
Auf den Grundstücken Reinickestraße 24 - 28 wurde mit Städtebaufördermitteln ein provisorischer Anwohnerstellplatz errichtet. Dieser ist vollständig ausgelastet und trägt dazu bei, das Stellplatzdefizit in diesem Bereich etwas abzubauen. Aufgrund der bis 2009 befristeten Genehmigung und der Absicht eines Interessenten, die Grundstücke Reinickestraße 24-27 als Blockrandbebauung neu zu errichten, wird der Neubau entsprechend in das Räumliche und Freiflächenkonzept übernommen. Damit kann zumindest in einem wesentlichen Teilbereich die Sichtachse von der Jonitzer Straße wieder geschlossen werden, ohne die Neubebauung Reinickestraße 29a vollständig zu verschatten bzw. Belüftung und Belichtung maßgeblich zu beeinträchtigen.
- Böhmisches Straße / Angerstraße / Breite Straße (Block 35):  
Breite Straße 4 und 5 / Böhmisches Straße 33:  
Der ursprüngliche historische Stadtgrundriss in diesem Bereich ist nur noch fragmentarisch erhalten. Der gesamte westliche Riegel wurde abgebrochen. Eine Neubebauung (Böhmisches Straße und Breite Straße) ist denkbar.
- Angerstraße / Reinickestraße / Schlachthofstraße / Friederikenplatz (Block 36/1), Schlachthofstraße 17 – 19:  
In diesem Bereich wurden seit 1995 nur 18 von 126 ehemals im Bebauungsplan Nr. 113 festgesetzten Wohnungen realisiert. Von einer weiteren Umsetzung wurde u.a. aufgrund des bestehenden Wohnungsüberhangs abgesehen. Anstelle der Verdichtung soll die Fläche genutzt werden, um Stellplätze vorzugsweise für die unmittelbaren Anwohner zu schaffen. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich im Sanierungstreuhandvermögen. Die Baugenehmigung für die Herstellung von 43 Stellplätzen unter angemessener Erhaltung der Freiflächenqualität wurde 2007 erteilt. Die Zufahrt erfolgt von der Schlachthofstraße, wobei die hier vorhandene Baulücke durch eine mindestens 2 m hohe Strauchbepflanzung mit integriertem Tor geschlossen wird. Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken ist eine umlaufende Abpflanzung mit hoch aufwachsenden Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Von der Angerstraße werden ausschließlich die weiteren Stellplätze erschlossen, die zu den Neubauten Angerstraße 9-11 und Reinickestr. 37 der DWG gehören. Auf den angrenzenden Flurstücken unmittelbar an der Angerstraße wird die Zielsetzung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes entsprechend der Rahmenplanung von 2001 und dem aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 113 beibehalten.

Der Plan „Stand der Durchführung“ zeigt den bis Februar 2008 erreichten Fortschritt bei der Gebäudesanierung, der auf der Grundlage der aktuellen Bestandserfassung vor Ort ermittelt und durch Auswertung des Durchführungsplans (geförderte Einzelmaßnahmen) ergänzt wurde.

Die Flächen für den vorgesehenen Ersatzneubau des Tierheims im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 werden in den Rahmenplan zur Standortsicherung übernommen.

## 2.2 Räumliches und Freiflächenkonzept

Bei der Fortschreibung des Rahmenplans von 2001 wurden die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans 147 in die Pläne aufgenommen. Der öffentliche Grünzug entlang des Friederikenplatzes (Muldufer) bis hin zu den Sportanlagen des Friedrichsgartens wird danach östlich der Entlastungsstraße Dessau-Nord weitergeführt und rahmt die gemischt und gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Schlachthofs ein. Der bereits vorhandene Tennisplatz südlich der Lessingstraße wird ebenso als öffentliche Freifläche betrachtet wie der geplante großflächige Spielplatz im Anschluss an die Tennisanlage (verlängerte Mendelssohnstraße).

Veränderungen zu den Aussagen von 2001 ergeben sich hinsichtlich der öffentlichen Spielplätze innerhalb der Wohnbereiche des Sanierungsgebietes. Die derzeit in der Alexandrastraße 11 vorhandene Spielplatzanlage ist als zwischenzeitliche Nutzung zu akzeptieren und voraussichtlich noch längere Zeit nutzbar.

Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird als ausreichend eingeschätzt, wenn die geplante Anlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 südlich der Tennisplätze und der Spielplatz an der Angerstraße realisiert wird.

Bezüglich der Ausstattung der Wohnquartiere mit Spielplätzen für Kleinkinder sollten künftig, mehr als bisher, die Grundstückseigentümer für die Realisierung verantwortlich zeichnen.

Die bei der Fortschreibung des Rahmenplans 2001 getroffenen Aussagen zur Umgestaltung privater Freiflächen werden in Bezug auf die Erhaltung bzw. Schaffung von Stellplätzen relativiert. Das verträgliche Nebeneinander von Freizeit- und Erholungsangeboten und Stellplätzen sollte nicht nur ausnahmsweise auf großen Grundstücken ermöglicht werden, sondern regelmäßig dort zulässig sein, wo eine geordnete Zufahrt möglich ist und immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Eine angemessene Begrünung muss vorgenommen werden und ausreichende Kinderspielflächen gesichert sein. Die Begrünung ist vorrangig durch den Erhalt großkroniger Bäume bzw. durch entsprechende Neupflanzungen in den Innenhöfen zu realisieren.

Diese „Aufweichung“ des ursprünglichen Sanierungsziels ist der Tatsache geschuldet, dass die avisierten Tiefgaragen in den Innenhöfen und unter größeren Gebäudekomplexen bei den ungünstigen Baugrundverhältnissen und der derzeit schwierigen Finanzlage nicht umsetzbar sind.

Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Rahmenplanes wird auch die Stellplatzbilanz für den ruhenden Verkehr neu aufgestellt.

Da vorrangig in den Quartiersinnenbereichen durch Abriss von ungenutzten bzw. störenden Garagen und Errichtung von Anwohnerstellplätzen erhebliche Differenzen zur Erfassung aus dem Jahr 2000 zu erwarten waren, wurde der jetzige Bestand nochmals detailliert erfasst.

Danach sind innerhalb des Sanierungsgebietes 1.092 PKW-Stellplätze (Freiaufstellung, Garagen, Carports) auf Privatgrundstücken vorhanden.

Weiterhin befinden sich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände / Friedrichsgarten 580 Garagen, die weitgehend auch genutzt werden.

Im öffentlichen Straßenraum sind durch die Umgestaltung von Straßen und Neuordnung der zugeordneten Stellplätze in den letzten 7 Jahren Parkmöglichkeiten zugunsten straßenbegleitender Begrünung weggefallen. Hier stehen derzeit insgesamt 1.333 Stellplätze zur Verfügung. Diese Zahl erhöht sich fiktiv um ca. 50 durch die Annahme, dass der Parkplatz am Friederikenplatz einer Doppelnutzung unterliegt (tags durch Rathausbedienstete, nachts durch Bewohner angrenzender Wohnquartiere).

Zur Abdeckung des Anwohnerbedarfs können außerdem ca. 200 Stellplätze im Parkhaus Teichstraße herangezogen werden, da dessen Einzugsbereich in das Sanierungsgebiet Dessau-Nord hineinreicht.

genehmigte/ungenehmigte Stellplätze/Garagen/ Carports auf privaten Grundstücken	=	1037
Interimsstellplätze Reinickestr. 24 – 27	=	55
Parkhaus Teichstraße	=	200
provisorische Stellplätze Friederikenplatz	=	50
Garagenkomplex Friedrichsgarten – davon Bewohner aus San.gebiet Annahme 20 %	=	116
öffentliche Stellplätze	=	1333
gewerbliche Stellplätze öffentlich/privat	=	80
<b>Summe</b>		<b>2.871</b>

Somit sind im derzeitigen **Bestand ca. 2.871 KFZ-Stellplätze** verfügbar.

Auch der Gesamtbedarf an Stellplätzen im Sanierungsgebiet hat sich entgegen den Ansätzen (Beschluss – WPB – Ausschuss – Nr. 60/2000 vom 30.08.2000) reduziert, da sich die angedachte WE – Kapazität ebenfalls verringert hat.

Der Bedarf an Stellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung wird überschlägig auf der Grundlage eines 100 %-igen Motorisierungsgrades (1 Stellplatz/Wohnung) und des hälftigen Richtwertes von 1 Stellplatz je 30-40 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche ermittelt. Bei ca. 3.460 Wohnungen und 14.000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gewerbefläche ergibt sich damit ein **künftiger Bedarf von ca. 3.860 Stellplätzen**. Für Nutzer mit Hauptwohnsitz bzw. angemeldetem Gewerbe im Sanierungsgebiet waren im April 2008 2.452 PKW zugelassen. Nicht berücksichtigt sind dabei Bewohner mit Nebenwohnsitz und Besucherstellplätze.

Das Defizit, das sich aus dem heutigen Angebot und dem künftigen Bedarf ergibt, wird sich zusätzlich erhöhen, da entsprechend der Sanierungsziele auf dem ehemaligen Schlachthofgelände (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 147) zwei Garagenhöfe mit insgesamt 580 Einzelgaragen (davon im Bestand berücksichtigt 116) ersatzlos abgerissen werden. Die Stellplätze für neu zu errichtende Gewerbebetriebe im ehemaligen Schlachthofgelände sind jeweils auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Weiterhin sind von den vorhandenen Stellplätzen 223 private Stellplätze nicht genehmigt und 55 Stellplätze nur bis 2009 genehmigt. Ausgehend von einer Doppelnutzung der ca. 160 Stellplätze am Friederikenplatz ergibt sich eine leichte Verbesserung der Bilanz. Für die künftige Nutzung verbleibt somit ein berücksichtigungsfähiger Bestand von maximal **2.636** Stellplätzen.

Durch die Umgestaltung bisher noch nicht sanierter Straßen innerhalb des Gebietes, sowie die teilweise Neuordnung von Quartiersinnenbereichen (Abbruch von Garagenkomplexen und Errichtung grundstücksbezogener Stellplätze in vertretbarer Anzahl) fallen weitere ca. 180 Stellplätze aus der Bilanz.

Eine Begünstigung durch einen möglichen Überlagerungseffekt innerhalb des Bereiches Dessau-Nord kann wegen der relativ geringen Nutzungsmischung nahezu ausgeschlossen werden (Faktor geringer als 10 %). Es tritt allerdings auch keine extreme Verkehrsspitze auf.

Ohne die Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten muss damit in den kommenden Jahren von einer **Differenz** von ca. **-1.200** Stellplätzen ausgegangen werden. Folge der Beibehaltung dieses Defizits wäre neben unerwünschtem Parksuchverkehr im Gebiet auch das Ausweichen auf andere angrenzende Bereiche und somit eine Verlagerung des Problems. Fehlende Stellplätze erschweren darüber hinaus die Vermietung und damit auch die Ertragsfähigkeit vorhandener und künftig z.B. in Baulücken zu errichtender Gebäude.

Es wurde auch überprüft, eine Bewirtschaftung von Stellplätzen im öffentlichen Bereich (z.B. für Anwohner mit Parkausweis) vorzunehmen, um eine Nutzung von fremden Verkehrsteilnehmern auszuschließen. In Wohngebieten mit überwiegender Wohnnutzung und vergleichsweise geringer Durchmischung mit anderen Funktionen, wie hier in Dessau-Nord zutreffend, in denen die vorhandenen öffentlichen Stellplätze zum größten Teil von den Bewohnern genutzt werden, wird die Einrichtung von Bewohnerparkzonen verkehrsrechtlich nicht befürwortet. Das Verdrängungspotential einer solchen Maßnahme ist durch den geringen Besucherverkehr sehr begrenzt, der Verwaltungsaufwand zur Ausgabe von Bewohnerparkausweisen dagegen sehr hoch, so dass es im Ergebnis zu keiner Verbesserung der Parksituation kommt, sondern zu einer Verwaltung des Mangels.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Zusammenhänge werden daher die Einschränkungen bei der Umnutzung privater Freiflächen in den Blockinnenbereichen zur Schaffung von Stellplätzen reduziert. Eine Nutzung privater Freiflächen zum Anlegen von Stellplätzen kann danach zugelassen werden, wenn die Erschließung der Stellplätze gesichert ist, die Anzahl der Stellplätze, die Zahl der im Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Wohnungen nicht übersteigt und die Belange des Immissionsschutzes sowie die Stellplatzsatzung der Stadt eingehalten werden. Die dafür in Anspruch genommene überwiegend zusammenhängende Gesamtfläche (Stellplätze und Zuwegung) darf 50 % nicht übersteigen. Weiterhin ist eine versickerungsfähige Befestigungsart zu wählen. Belange der Eigentümer und Nutzer von Nachbargrundstücken können im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren angemessen berücksichtigt werden.

Gemeinschaftliche Lösungen mehrerer benachbarter Grundstückseigentümer werden ausdrücklich befürwortet. Dies gilt insbesondere auch für die Blockbereiche 17 (Mozartstraße/Ringstraße/Richard-Wagner-Straße), 18 (Körnerstraße/Humboldtstraße/Kurt-Weill-Straße/Albrechtstraße) und 21 (Lessingstraße/Eduardstraße/Mendelssohnstraße/Alexandrastraße). Der Zustand der vorhandenen Garagen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung dar. Eine ersatzlose Beseitigung dieser Garagen unter völligem Verzicht auf Stellplätze für die unmittelbaren Anwohner ist nach heutigem Kenntnisstand nicht umsetzbar.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen können daher die in den Blockinnenbereichen als Grünflächen dargestellten Flächen teilweise umgenutzt werden.

Aufgrund der Erschließungssituation in den Blockbereichen ist nicht davon auszugehen, dass ein völliger Ausgleich des Stellplatzdefizits erreicht werden kann. Daher wird angestrebt, eine planungsrechtlich zulässige Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 südlich der Tennisplätze an der Eduardstr. zur Errichtung von privaten Stellplätzen zu nutzen und entsprechend zu vermarkten.

Ergänzend zu den bislang formulierten Sanierungszielen ergibt sich aus der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans für den Bereich des Albrechtsplatzes die Möglichkeit den historischen Platzbereich einschließlich der Begrünung wiederherzustellen. Neben den aus der Verkehrsberuhigung resultierenden positiven Auswirkungen für die angrenzende Bebauung kann damit auch eine Erneuerung von historischen Grünstrukturen angrenzend an den östlich des Platzes bestehenden Denkmalbereich umgesetzt werden. Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes um den teilweise außerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung liegenden Platzbereich ist im Ergebnis eines durchgeführten Kostenanerkennungsverfahrens mit dem Fördermittelgeber entbehrlich.

### **3. Zusammenfassung der geänderten Sanierungsziele**

Nach Prüfung der in der Fortschreibung des Rahmenplans von 2001 formulierten Sanierungsziele ist festzustellen, dass sowohl alle allgemeinen Zielstellungen, als auch die konkretisierten Sanierungsziele unverändert weiter Gültigkeit besitzen. Lediglich die „Kompromisse“ bezüglich der Lückenschließungen, der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Quartiersinnenbereichen und der zukünftigen weiteren Nutzung der Wohn- und Geschäftshäuser sind zu ergänzen.

Die zur Ergänzung neu formulierten Ziele lauten:

- Schließung der Baulücken zur Wiederherstellung der historischen Blockstruktur: Grundstücke, die nachrangig für eine Neubebauung vorgesehen sind, können unter bestimmten Bedingungen, die standortgenau definiert sind, von den privaten Eigentümern zwischen genutzt werden. Die Zwischenlösungen müssen über eine ausreichende Gestaltqualität verfügen.
- Zur Beförderung regenerativer Energieformen ist die Gestaltungssatzung zu überarbeiten.
- Bedarfsdeckung mit Anlagen des ruhenden Verkehrs: Zur Schaffung weiterer wohnungsnaher Stellplatzkapazitäten kommen Gemeinschaftsanlagen, aber auch Gruppen- und Einzelstellplätze in den Quartiersinnenbereichen oder mehrgeschossige Parkieranlagen auf ausgewählten Lückengrundstücken in Betracht; dabei muss quartiersweise mit den Eigentümern überprüft werden, ob Baulücken endgültig für eine Ein- und Ausfahrt der Innenbereiche genutzt werden können.

Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen für Stellplätze, deren Zuwegung und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnquartiere wird auf 50 % des jeweiligen

Grundstücks begrenzt. Speziell in den Innenhöfen ist es erforderlich, dass großkronige Bäume zu erhalten sind bzw. entsprechende Ausgleichersatzpflanzungen (Anpflanzung großkroniger standortgerechter einheimischer Laubbäume und Sträucher) vorgenommen werden müssen, um den Ausgleich der Beeinträchtigungen hinsichtlich des Wohnklimas zu gewährleisten.

Der als Ersatz für die derzeit provisorische Nutzung zu errichtende ebenerdige Parkplatz am Friederikenplatz wird im Rahmen einer Doppelnutzung auch Anwohnern aus dem Sanierungsgebiet zur Verfügung gestellt.

- Für den Ersatzneubau des Tierheims wird das städtische Grundstück auf der Westseite der Hochwasserschutzanlage angrenzend an den bisherigen Standort als Angebotsfläche ausgewiesen. Die bisher als Sanierungsziel vorgesehene Verlagerung des Tierheims wird als Sanierungsziel aufgegeben.
- Der Ausbau des Nahversorgungszentrums in Dessau-Roßlau auf dem Gebiet des ehemaligen Schlachthofs (B-Plan Nr. 147) wird entsprechend, wie auch in dem Zentrenkonzept 2008 vorgesehen, die Ansiedlung eines Vollsortimenters avisiert.
- Der städtebaulichen Qualitäten und Maßstäbe des Albrechtsplatzes werden entsprechend der historischen Platzgestaltung wiederhergestellt. Neben dem Rückbau der Verkehrsanlagen beinhaltet dies auch die Rekonstruktion der historischen Platzbegrünung.

Diese konkretisierten bzw. ergänzten Sanierungsziele mussten aktualisiert werden, um als Grundlage für Verwaltungsentscheidungen wirksam werden zu können. Alle übrigen bereits mit der Fortschreibung 2001 beschlossenen Ziele gelten unverändert weiter.

## **4. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

### **4.1. Generelles**

Ein Ergebnis der Voruntersuchungen, die zur Festlegung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes in den Jahren 1991 – 1993 vorgenommen wurden, war, eine finanzielle Gesamtbedarfsermittlung für das Untersuchungsgebiet (ehemals 164 ha). Aufgrund des ermittelten Bedarfs musste eine Reduzierung des förmlich festzulegenden Gebietes vorgenommen werden. Dies erfolgte in Absprache mit dem Land. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fördermittel des Bundes und des Landes sowie der Eigenmittel der Stadt, entschied man sich auf eine Größe des Gebietes von 65 ha.

Neue Richtlinien der Städtebauförderung und die städtische Modernisierungsrichtlinie bewirkten, dass sich u.a. die finanzielle Beteiligung der Städtebaufördermittel bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten stark reduzierte. Es war auch möglich, inzwischen andere „Fördertöpfe“ bzw. eine Verknüpfung von Fördermitteln vorzunehmen. Der im Jahre 2001 bestätigte aktualisierte Rahmenplan wies schon in allen Positionen eine deutliche Verringerung des finanziellen Bedarfs aus.

Aufgrund von einschneidenden Maßnahmen, die sich u.a. durch die Leerstandsproblematik gesamtstädtisch ergeben, erfolgten in den Jahren 2006 / 2007 umfangreiche Recherchen, um den noch notwendigen Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung zu dokumentieren (u.a. in puncto Baulücken).

Um die Maßnahme zügig (7 Jahre) zum Abschluss zu bringen, wurden hauptsächlich nachstehende Ausgaben reduziert:

- einige Schwerpunkte:
  - Reduzierung von Planungsleistungen und sonstigen Honoraren
  - Reduzierung der Bauleistungen für Modernisierung und Instandsetzung anhand des rückgängigen Bedarfs (nur noch ein Drittel der ehemals ermittelten Kosten.
  - Einschätzung des Erschließungsaufwandes noch verbleibender öffentlicher Verkehrs- und Grünanlagen
    - ° Umsetzung des Energiekonzeptes anhand festgelegter Vorranggebiete (Gas/Fernwärme)
    - ° Überprüfung des Spielplatzbedarfs
  - Reduzierung weiterer Ordnungsmaßnahmen, wie
    - ° Grunderwerb
    - ° Abbruchleistungen
    - ° Neugestaltung von Wohnquartieren

## 4.2. Finanzielle Bedarfsentwicklung

Gesamtbedarf nach den Vorbereitenden Untersuchungen 1993 (65 ha)	160.545.650,- €
Gesamtbedarf nach fortgeschriebenem Rahmenplan 2001 (68 ha)	56.558.233,- €
Gesamtbedarf nach aktuellem Rahmenplan 6/2008 (68 ha)	47.778.286,00 €
- bisheriger Ausgabenanteil (1991....30.6.2008)	39.023.686,62 €
- noch erforderlicher Ausgabenanteil (bis Sanierungsende)	8.754.600,00 €

### **4.3. Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung**

Anhand nachstehender Übersicht ist für die Umsetzung der Sanierungsziele ein Gesamtbedarf von 8.754.600,00 € erforderlich.

Finanziell abzusichern sind diese Ausgaben durch zweckgebundene Einnahmen, die u.a. durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erwirtschaftet werden können. Dies setzt voraus, dass die hierfür konzipierten Erschließungsmaßnahmen komplett umgesetzt werden können.

Bis Sanierungsende in 7 Jahren müssen jährlich mindestens 729.000,- € (davon je ein Drittel Bund, Land und Stadt) zur Verfügung gestellt werden.

#### 4. 4. Kosten- und Finanzierungsübersicht (ab 2008 bis Sanierungsende)

##### Kurzfassung:

##### Gliederung nach RLStäBauF LSA, Anlage 1

Gültig für das gesamte festgelegte Sanierungsgebiet

### **Ausgaben**

1.	Maßnahmen der Vorbereitung			<b>490.000,00 €</b>
davon				
1.1.	Vorbereitung nach § 140 BauGB			
1.1.4.	Städtebauliche Planungen		pauschal	30.000,00 €
1.1.5.	Erörterung der Sanierung	7 Jahre	5.000,00 €	35.000,00 €
1.2.	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen			
1.2.2.	Vergütung von Sanierungsträgern	7 Jahre	45.000,00 €	315.000,00 €
1.2.3.	Voruntersuchungen für Baumaßnahmen		pauschal	50.000,00 €
1.2.6.	Verkehrswertuntersuchungen		pauschal	60.000,00 €
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>6.219.670,00 €</b>
davon				
2.1.	Bodenordnung incl. Grunderwerb			
2.1.1.	Freihändiger Grundstückserwerb		pauschal	160.000,00 €
2.2.	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
2.2.1.	Umzug von Bewohnern		pauschal	
2.3.	Freilegung von Grundstücken			
2.3.1.	Beseitigung baulicher Anlagen		pauschal	710.000,00 €
2.3.2.	Beseitigung sonstiger Anlagen		pauschal	20.000,00 €
2.3.3.	Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung		pauschal	60.000,00 €
2.3.4.	Abräumen von Lagerplätzen		pauschal	
2.3.5.	Substanzenbeschädigung		pauschal	
2.4.	Erschließungsanlagen			
2.4.1.	Erneuerung öffentl. Straßen incl. anteiliger Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung, Ausstattung und Planung			
	- Albrechtsplatz ohne Knoten	Grobkosten (lt. TBA 4.8.2008)		1.500.000,00 €
	- Breite Straße	900 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	135.000,00 €
	- Friederikenplatz (Nebenfahrbahn)	1.500 m <sup>2</sup>	135,00 €/m <sup>2</sup>	202.500,00 €
	- Friederikenplatz (Ost)	600 m <sup>2</sup>	135,00 €/m <sup>2</sup>	81.000,00 €
	- Humboldtstraße	2.400 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	360.000,00 €
	- Humboldtstraße (Mischfläche)	1.700 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	255.000,00 €
	- Körnerstraße	1.600 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	240.000,00 €
	- Lessingstraße (östl. Teil)	3.700 m <sup>2</sup>	135,00 €/m <sup>2</sup>	499.500,00 €
	- Marienstraße (Mitte)	3.000 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	450.000,00 €
	- Oststraße	500 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	75.000,00 €
	- Straßenbau B-Plan 147	ca. 3.510 m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	421.000,00 €
2.4.2.	Grünanlagen incl. Wegebau, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Ausstattung und Planung			
	- Grünzug Friederikenplatz		pauschal	120.000,00 €
2.4.3.	Spielplätze			
	- Spielplatz B-Plan 147		pauschal	255.000,00 €
	- Spielplatz Angerstr.		pauschal	35.000,00 €
	- Spielplatz Alexandrastr.		pauschal	50.000,00 €
2.4.4.	Parkplätze			
	- Körnerstraße	39 Stpl.	1.535,00 €/Stpl.	59.865,00 €
	- Friederikenplatz (südl.)	160 Stpl.	1.535,00 €/Stpl.	245.600,00 €
	- Schlachthofstraße	43 Stpl.	1.535,00 €/Stpl.	66.005,00 €

2.4.7.	Abfallanlagen			
	- Wertstoffcontainer oberirdisch		pauschal	20.000,00 €
	- Wertstoffcontainer unterflur			15.000,00 €
2.5.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
2.5.1.	Bewirtschaftungsverluste	7 Jahre	2.000,00 €	14.000,00 €
2.5.2.	Erstattungen nach § 150 BauGB			
	- Umverlegung FW-Trasse B-Plan 147		pauschal	400.000,00 €
2.5.3.	Härteausgleich		pauschal	60.000,00 €
2.5.5.	Gründungsmehraufwendungen		pauschal	280.000,00 €
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			<b>2.040.000,00 €</b>
	davon			
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung			
3.1.1.	Modernisierung/Instandsetzung nach Förder- richtlinie			
	- Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf	6 Gebäude	60.000,00 €	360.000,00 €
	- Gebäude mit geringeren Mängeln	40 Gebäude	20.000,00 €	800.000,00 €
3.2.	Neu- und Ersatzbauten			
3.2.2.	Neu- und Ersatzbauten ohne Wohnnutzung			
	- Herstellung von Raumkanten		pauschal	200.000,00 €
	- konstruktiv/städtebauliche Anpassungen	19	20.000,00 €	380.000,00 €
	- Tierheim			300.000,00 €
	<b>Summe Ausgaben (Nr. 1-3)</b>			<b>8.749.670,00 €</b>
	<b>Einnahmen</b>			
<b>1.</b>	<b>Zweckgebundene Einnahmen</b>			<b>3.651.600,00 €</b>
	davon			
1.1.	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB			
	- Grundstücksflächen ohne öffentl. Grünflächen, Parkplätze und Schule)	230.000 m²	11,50 €	2.645.000,00 €
	- Grundstücksflächen (ohne Sportflächen und öffentliches Grün) B-Plan 147	96.000 m²	4,60 €	441.600,00 €
1.2.	Erschließungs- und Ausbaubeiträge			
	- Beiträge Albrechtsplatz Westseite		pauschal	65.000,00 €
1.4.	Grundstückserlöse			
	- Grundstücke		pauschal	260.000,00 €
	- Wohnungen		pauschal	160.000,00 €
1.9.	Bewirtschaftungsüberschüsse		pauschal	80.000,00 €
<b>2.</b>	<b>Städtebauförderungsmittel</b>			<b>5.103.000,00 €</b>
	davon			
2.1.	Eigenmittel der Stadt (1/3 von 729.000,00 €/Jahr)	7 Jahre	243.000,00 €	1.701.000,00 €
2.2.	Fördermittel Bund/Land (2/3 von 729.000,00 €/Jahr)	7 Jahre	486.000,00 €	3.402.000,00 €
	<b>Summe Einnahmen (Nr. 1-2)</b>			<b>8.754.600,00 €</b>
			Rundungsdifferenz	4.930,00 €

#### 4.5. Übersicht über die bisherigen Ausgaben und Einnahmen (mit ausgewählten Einzelpositionen)

##### Ausgaben

<b>1.</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>	<b>3.643.894,61 €</b>
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>22.732.816,28 €</b>
	<i>darunter ausgewählte Positionen</i>	
2.1.	Bodenordnung incl. Grunderwerb	1.091.719,57 €
2.3.	Freilegung von Grundstücken	3.625.207,66 €
2.4.	Erschließungsanlagen	
2.4.1.	Erneuerung öffentl. Straßen incl. anteiliger Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung, Ausstattung und Planung	13.124.481,15 €
2.4.2.	Grünanlagen incl. Wegebau, Oberflä- chentwässerung, Beleuchtung, Ausstat- tung und Planung	847.307,86 €
2.4.3.	Spielplätze	41.067,63 €
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>12.585.973,40 €</b>
	<i>darunter ausgewählte Positionen</i>	
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung	11.543.390,40
3.2.	Neu- und Ersatzbauten	230.235,32
3.3.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	812.347,68
<b>4.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>	<b>61.002,33 €</b>
	<b>Summe Ausgaben (Nr. 1-4)</b>	<b>39.023.686,62 €</b>

##### Einnahmen

	<b>Zweckgebundene Einnahmen</b>	<b>2.185.470,50 €</b>
	<i>darunter ausgewählte Positionen</i>	
1.1.	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	807.519,58 €
1.4.	Grundstückserlöse	696.816,67 €
1.9.	Bewirtschaftungsüberschüsse	478.874,57 €
<b>2.</b>	<b>Städtebauförderungsmittel</b>	<b>37.269.997,24 €</b>
2.1.	Eigenmittel der Stadt	10.394.475,10 €
2.2.	Fördermittel Bund/Land	26.875.522,14 €
	<b>Summe Einnahmen (Nr. 1-2)</b>	<b>39.455.467,74 €</b>