



Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“

Strategien zur Stabilisierung von Kernen - Summary, Dezember 2005

Inhaltsübersicht:

1 Quartiersporträt

2 Stadtumbaustrategie

3 Handlungsfelder

3.1 Wohnen/Wohnumfeld/Wohnungsmarkt

3.2 Handel und Dienstleistungen

3.3 Sozialraum

3.4 Harte Nüsse

Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“

Strategien zur Stabilisierung von Kernen – Summary, Dezember 2005

1. Quartiersporträt

Was ist stabil? / Was ist instabil?

Porträt des Quartiers – aus Sicht der Planungswerkstatt

Das Quartier „Am Leipziger Tor“ gehört zu den sozial schwächsten Stadtteilen in Dessau. Statistische Erhebungen bestätigen Erfahrungen, die beispielsweise von der Kirchgemeinde, den Einzelhändlern und Einrichtungen für soziale Betreuung vermittelt werden: der soziale Erosionsprozess ist weit voran geschritten. Viele aktive und jüngere Bewohner haben den Stadtteil bereits verlassen. Zurück geblieben sind überdurchschnittlich viele arbeitslose, sozial bedürftige und ältere Bewohner.

Der Wohnungsleerstand im Gebiet liegt bei 26 %. Der Abriss nicht mehr vermietbarer Wohnungen hat 2004 begonnen. Bisher wurden 92 Wohnungen abgerissen. In den nächsten Jahren werden vermutlich 240 weitere Wohnungen in der südlichen Innenstadt beseitigt.

Mit dem Wegzug der Bewohner einher gingen die Schließung einer Schule und mehrerer Kindereinrichtungen. Die Schließung einer weiteren Sekundarschule steht bevor. Wichtige Institutionen und Unternehmen, wie die Landeszentralbank, die Verwaltung des ehemaligen Regierungspräsidiums, Deutsche Post bzw. Telekom und ein Intermarché-Supermarkt haben sich inzwischen aus dem Quartier zurückgezogen. Es ist ein eindeutiger Abwärtstrend in Bezug auf das gesamte Quartier (d.h. soziales Milieu der Bewohner, Zustand der Gebäude, Angebot im Einzelhandel) zu verzeichnen.

Das Quartier als „zweites Zentrum“

Und dennoch hinterlassen vor allem die „gefühlte Wahrnehmung“ des Stadtteilzentrums am Leipziger Tor und genauere Betrachtungen institutioneller Netze und lokalökonomischer Beziehungen durchaus den Eindruck, dass das Quartier als urban und lebensfähig bezeichnet werden kann. Das Quartier ist auf einem bestimmten Level sehr vital (vgl. S.12).

Das Quartier versammelt zahlreiche Funktionen, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Mit Blick auf diese Bedeutung des Quartiers durch seine Lage und seine Funktionen im gesamtstädtischen Kontext beschreiben wir es als „zweites Zentrum“. Das soll auch helfen, dass Quartier in seiner Brisanz besser zu fassen, es in der gesamtstädtischen Diskussion nach vorn zu bringen und schließlich das Selbstbewusstsein der Bewohner zu stärken.

Porträt des Quartiers – Beschreibung der Bewohner

In Gesprächen mit Bewohnern und Akteuren wird das Quartier in genau dieser Ambivalenz zwischen einerseits sehr vitalen Zonen und Strukturen und andererseits erodierenden Bereichen immer wieder beschrieben. Der folgende Textteppich spiegelt eine Essenz aus diesen Bewohnerbeschreibungen.

Porträt des Quartiers Am Leipziger Tor + Beschreibung durch die sozialen Akteure +++
Das Quartier ist **kompakt gewachsen** und wird jetzt **stark ausgedünnt** +++ es gab mal sieben Bäcker, es war ein **Arbeiterwohngebiet** +++ das **Soziale** rückt nach vorn +++ die Wagner-Passage hat an Qualität verloren: **ABWÄHRTSTREND** +++ der Ruf des Quartiers ist aus der Geschichte heraus schlecht: „Nachtjackenviertel“, Armenviertel +++ es gibt deutlich **rückläufige Schülerzahlen**: von 2000 Schülern im Jahre 1988 sind es noch 400 bis 500 Kinder im Jahr 2005, das sind 70 – 80 % der Kinder weniger +++ auf den ersten Blick wirkt das Quartier sehr **lebendig** +++ was fehlt sind kulturelle Funktionen (aber man muss auch beachten, was man sich finanziell leisten kann) +++ sehr vieles ist von Vorteil: in 10 Minuten ist man **im schönsten Grün** +++ der Bereich Ackerstraße, Viethstraße, Wasserwerkstraße ist ein **guter Wohnstandort** +++ „Ausdünnung“ führt zur **Verwahrlosung**: „man macht den Dreck der anderen weg“ ++ es fehlen funktionierende Nachbarschaften, Zitat: „ich habe mir eine andere Wohnung gesucht, weil ich diesen Zustand einfach nicht mehr ausgehalten habe“ +++ Bereich Raguhner Straße ist ein **sozialer Brennpunkt** +++ es gibt keinen Freiraum für Kinder und Jugendliche +++ für Senioren fehlen „Grünanlagen dazwischen“ ++ es fehlen Mietergärten +++ es fehlen „geschützte Räume“ +++ dort, wo die Stadt eine Kita abgerissen hat, ist eine Brache übrig geblieben + mit wenigen kleinen Maßnahmen der **Pflege** könnte man viel bewirken +++ Zitat: „ich kenne das noch, Senioren haben die Grünanlagen gepflegt“ +++ solche Punkte, wie Heideschule und Leipziger Torhaus müssen erhalten bleiben +++ es gibt **funktionierende soziale Einrichtungen**: in die Kindereinrichtung **Marienschule** „kommen die Leute aus der ganzen Stadt“ +++ der **Leopold-Dank-Stift** wird von alten Leuten gern angenommen, weil er ein offener und geschützter Raum ist +++ auch das **Martahaus** ist eine solche Insel, die stark ins Quartier ausstrahlt +++ es besteht (noch) eine gewisse **soziale Durchmischung** im Viertel +++ wir müssen versuchen, **das Level zu halten** ...

2. Stadtumbaustrategie

Kernaussagen zum Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“



Das Quartier ist brüchig, in sich fragil.



Neu-Definition urbaner Kerne



Kartierung: Netz der sozialen Einrichtungen

Was ist stabil?: Die These war

.... ,dass das Quartier in sich entwicklungsfähige Bereiche hat, die es zu sichern und auszubauen gilt. Realität ist, es ergibt sich kein homogenes Bild, das per se Stabilisierungspotentiale anbietet. Das Quartier ist brüchig, in sich fragil. Das Ursache-Wirkungs-Geflecht ist vielfältig und nicht einfach zu bewerten. Das Phänomen ist: die stabilsten Bereiche sind dort, wo offensichtlich die heftigsten Brüche zutage treten.

Urbane Kerne als Kristallisationspunkte räumlicher Entwicklung

Als wichtigstes Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Bild, was urbane Kerne sein können, im Laufe von Konzeption und Planung gewandelt hat: War die Vorstellung bisher die eines statisch fest umrissenen und definierten Raumes, so werden die urbanen Kerne nun eher als ein - sehr dynamisches - Netz von Kristallisationspunkten betrachtet, die in einen bestimmten Raum hinein mehr oder weniger stark ausstrahlen. Dies entspricht auch dem Ansatz von der Sozialraumorientierung, wonach soziale (und natürlich auch kulturelle und wirtschaftliche) Akteure ein Netz bilden, von dem stabilisierende Impulse in den Raum hinein ausgehen können.

Städtebau für den Rückbau

Wenn Stadtumbau ein zeitlich und räumlich flexibler Prozess ist, dann sind auch für die Stabilisierung der Kerne Methoden zu entwickeln, die diesen Aspekt einer dynamischen und offenen Entwicklung einkalkulieren und entsprechende Reaktionsmöglichkeiten und Rückbau-Module vorsehen. Solche Module sind:

- Stärkung der Stärken, also stabil halten um jeden Preis,
- Stabilisierung durch große Investitionen in städtebaulich signifikanten Bereichen,
- Stabilisierung durch ordnende Maßnahmen,
- Stabilisierung durch gezieltes Belebungsmanagement für Chancen im Wohn-Quartier wie sanfter Impulse oder Eingriffe, die in labile Bereiche gelenkt werden oder „schwache“ Interventionen im Sinne von langfristigen, strukturellen Impulsen.
- Schließlich sind dort, wo es sinnvoll ist, Bereiche auszuweisen, in denen das „freie Spiel“ der Kräfte wirken kann, also Bereiche, die auch ohne Eingriff von außen funktionieren.

Anti-Verwahrlosungsstrategie als wichtigster Beitrag zur Stabilisierung

Eine Strategie gegen die Verwahrlosung ist der wichtigste Beitrag zur Stabilisierung. Es besteht Gefahr, das weitere Wegzug und zunehmender Leerstand immer mehr zu Identitätsverlust, Verwahrlosung und sozialer Segregation führen. Es wird angeregt, kurzfristig und unkonventionell mit ersten Maßnahmen zu beginnen, von denen das Signal zur Veränderung ausgeht. Solche Maßnahmen gegen Verwahrlosung oder für Zwischennutzung, für die Umnutzung leer stehender Gebäude als neue Gemeinschaftseinrichtungen oder die In-Kulturnahme von freigeordneten Flächen durch Akteure und Paten hat unmittelbare und sichtbare räumliche Konsequenzen. Die begonnene Zusammenarbeit im „Netz der Akteure“ bietet dafür die Grundlage.

Stadtumbaustrategie

Kernaussagen zu städtebaulichen Interventionen

Der Vorschlag ist, die Achse Heidestraße zu stärken.

Der Vorschlag ist, für die Stabilisierung des Quartiers am Leipziger Tor alle Ressourcen in die Stabilisierung der Achse Heidestraße zu lenken. Dafür sind strukturelle Impulse notwendig wie:

1. die „Anhebung“ des Leipziger Tors einschl. Umfeld als Imageträger und Kristallisationspunkt
2. Gestaltung der Grünen Brücke zwischen Paulus-Kirche, Leipziger Tor und Landeszentralbank
3. Inwert-Setzung des Restes der Alten Stadtmauer mit den Erdmannsdorff-Giebelfragmenten
4. Herausschälen der Platanen-Reihen als prägende Baumstruktur
5. In-Nutzungnahme von Heideschule und Alter Post als Bildungseinrichtung
6. Angemessene und mieterbezogene Instandsetzung der Plattenbau-Zeilen an der Heidestraße
7. Mieter-Unterstützung bei der Erhaltung des Gründerzeitquartiers Tornauer Straße

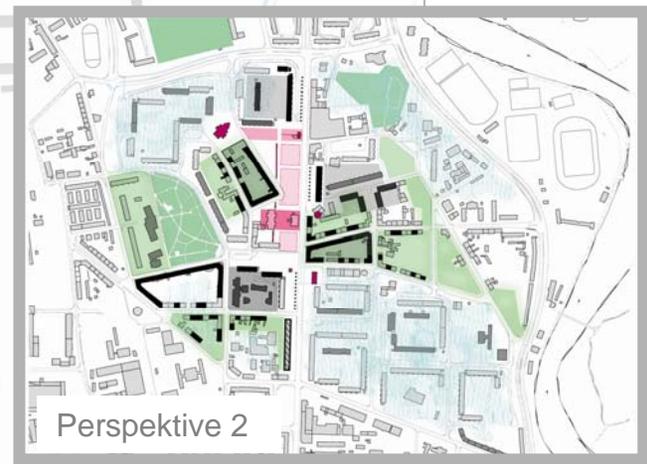
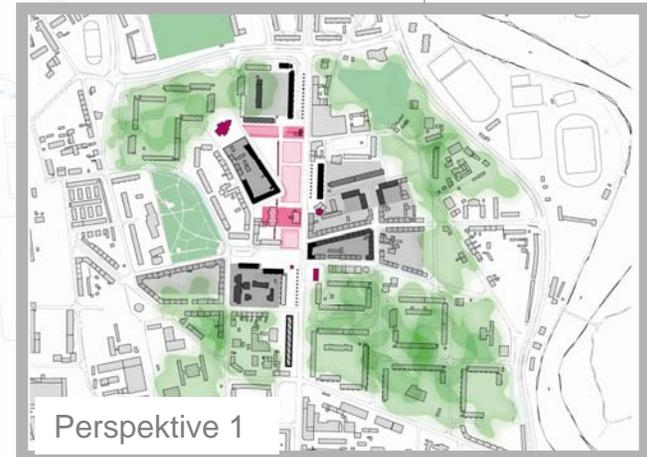
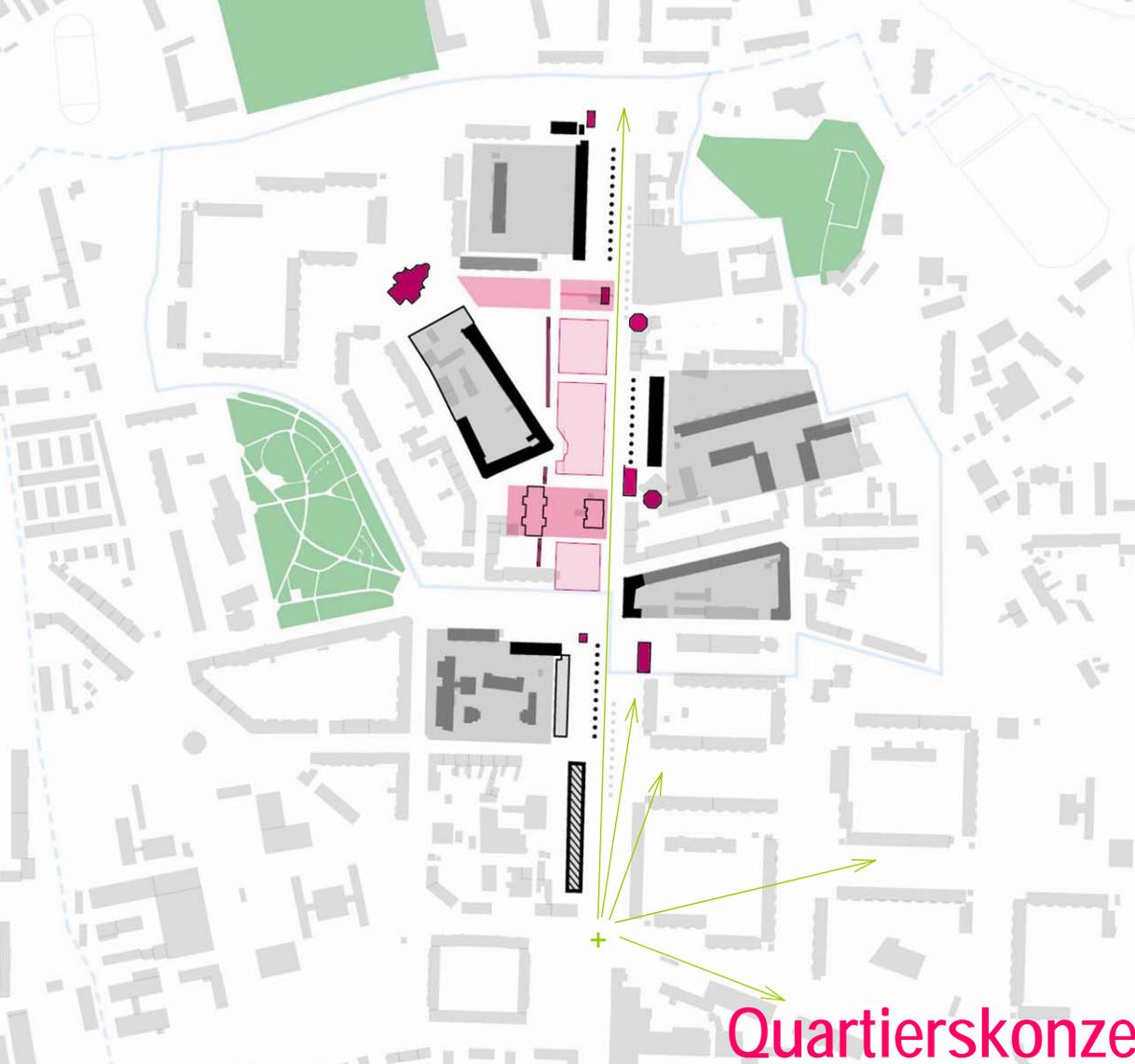
Ord nende Maßnahmen entlang der Heidestraße:

- langfristig Umlagerung und Rückbau der Kaufhalle am Leipziger Tor
- Sichern der Freiraumstrukturen aus dem Städtebau der 70er/80er Jahre
- Verlängerung der Mauer im westlichen Teil der Heidestraße als Klammer zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen
- behutsame Freiraumgestaltung entlang der Heidestraße zwischen Leipziger Tor und Pestalozzistraße

Stabilisierung durch vielfältige Wohnangebote

Angedockt an die städtebaulich signifikanten Elemente entlang der Heidestraße werden die unmittelbar dahinter liegenden Wohnbereiche prioritär gestärkt. Hier ist im Detail zu entscheiden, welche Zeilen oder Kleinquartiere entwicklungsfähig sind. Die bestehenden Wohnangebote sind um neue Wohnangebote zu erweitern, die helfen, junge Bewohner anzuziehen oder Bewohnern mit Umzugsabsichten Alternativen im angestammten Quartier zu bieten. Selbstnutzer-Initiativen, WohnMöbel als „mobile“ ZusatzMöbel und Paten für die Lücke sind dafür konkrete Projektideen.

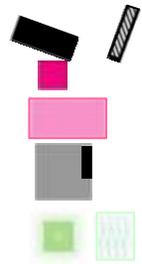




Sichtachsen
+

Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“

Strategie-Plan: Stabilisierung der Achse Heidestraße

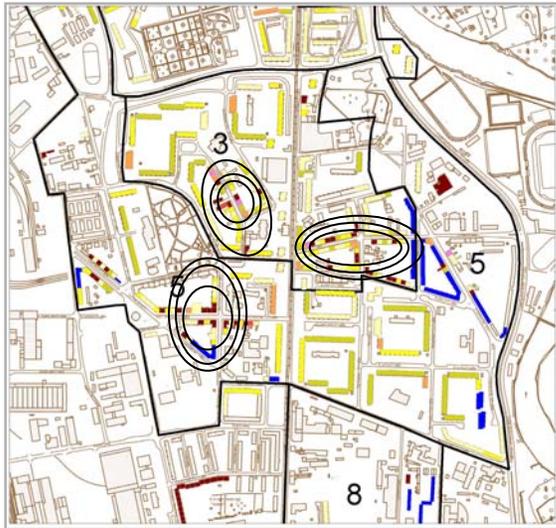
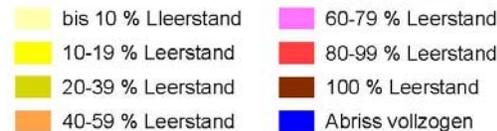


- Stärkung der Stärken (städtebaulich-räumliche Qualitäten): stabil halten strukturgebender Wohnbauten im Bereich Heidestraße
- Maßnahmen zur Stabilisierung durch große Investitionen: Am Leipziger Tor und in Höhe Heideschule / Alte Post
- Stabilisierung durch ordnende Maßnahmen: Freiraumstrukturen entlang der Heidestraße
- gezieltes Belebungsmanagement für Chancen im Quartier: sanfte Impulse oder Eingriffe, die in labile Bereiche gelenkt werden, „schwache“ Interventionen im Sinne von langfristigen, strukturellen Impulsen, Stabilisierung durch Rückbau-Module
- freies Spiel der Kräfte

Was ist zu stabilisieren?

Bei der Frage nach zu stabilisierenden städtebaulich-räumlichen Strukturen spielt der Wunsch nach Erhalt und Stabilisierung von städtebaulich wichtigen Kanten sowie die Sicherung von geschlossenen Straßenzügen oder Blöcken eine maßgebliche Rolle.

Eine differenzierte Betrachtung der Leerstände auf der Maßstabsebene des Quartiers offenbart jedoch entgegen bisheriger Annahmen und Darstellungen, dass die Wohnungsleerstände in den Beständen im Altbau vor 1948 (Gründerzeit/30erJahre) deutlich höher sind als in den Plattenbauten der 70/80er Jahre. Im Durchschnitt liegt der Leerstand im Altbau vor 1948 mit 42 % doppelt so hoch wie im Leerstand der Platte, der ca. 20 % beträgt. Es gibt zudem zwei Plattenbau-Zeilen im künftigen Landschaftszug, die durch den Kauf von Eigentumswohnungen privatisiert worden sind und fast keinen Leerstand zu verzeichnen haben.



Verortung des Leerstandes 30.06.2004, Stadt Dessau

Wo ist zu stabilisieren?

Als weiteres Phänomen kommt hinzu, dass die aus wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und infrastruktureller Sicht stabilsten Bereiche dort sind, wo städtebaulich die heftigsten Brüche zutage treten. Das sind die Bereiche, wo sich Handel, Dienstleistungen und medizinische Versorgung konzentrieren und zwar in Höhe Leipziger Tor/Wagnerpassage, in der Gutenbergstraße, in der Ackerstraße und weiter im Süden an der Kreuzung Heidestraße/ Augustenstraße.

Die Aufgabe, Kanten und stabile Blöcke zu definieren, hat sich aus diesen Analysen heraus als schwierig erwiesen. Die Altbaubestände in der Tornauer Straße und in der Turmstraße drohen, ohne Hilfe von außen weiter zu perforieren.

Dagegen findet die vorherrschende soziale Klientel vor allem in der Platte den Wohnraum, der für sie bezahlbar ist. Geschätzt wird die Lage des Quartiers in der Nähe zum Stadtzentrum, aber auch zum benachbarten Grün in Ost und West sowie die Dichte sozialer Einrichtungen. Die gute Erschließung durch den ÖPNV sichert dieser Bevölkerungsgruppe eine gute Mobilität.

Wie ist zu stabilisieren?

Ausgehend von diesen Analysen und Bewertungen wird angeregt, über zwei Szenarien der künftigen Entwicklung des Quartiers die Diskussion offen zu führen. Daraus ist abzuleiten, welche Perspektive unter welchen Rahmenbedingungen realistisch ist, welche Instrumente der Steuerung zur Anwendung kommen müssen und wie die zur Verfügung stehenden Ressourcen personeller und finanzieller Art durch die verschiedenen Akteure optimal in die gewünschte Richtung gelenkt werden können.



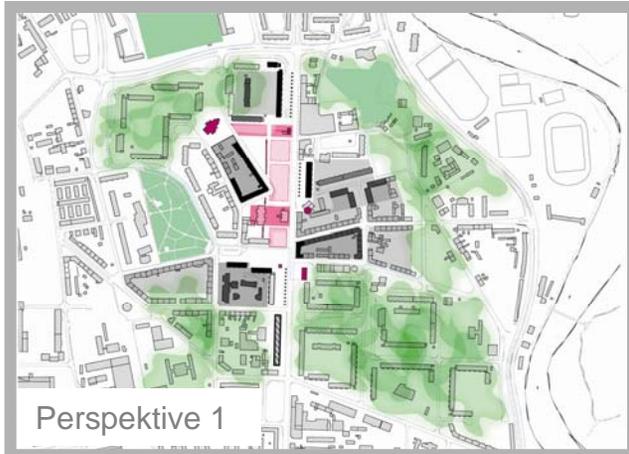
Kartierung Konzentration von Handel und Dienstleistung

Szenarien räumlicher Entwicklung, die zur Diskussion stehen

Perspektive 1:

Das erste Szenario geht davon aus, dass die Gründerzeitstrukturen in der Tornauer Straße und Turmstraße stabilisiert werden. Das erfordert, dass kräftige Investitionen von außen hineingelenkt werden. Dazu gehören Moderationsverfahren mit den Eigentümern, um Wege aufzuzeigen, wie Gebäude erhalten bzw. wieder in Nutzung genommen werden können, genauso wie die Stimulierung von Selbstnutzer-Initiativen (auch als Mietermodelle für sozial Schwache!) und die Gewinnung von Paten für die Lücke. Eine besondere Rolle kommt hier der DWG zu, der ein beträchtlicher Teil der leer stehenden Einzel-Gebäude gehört.

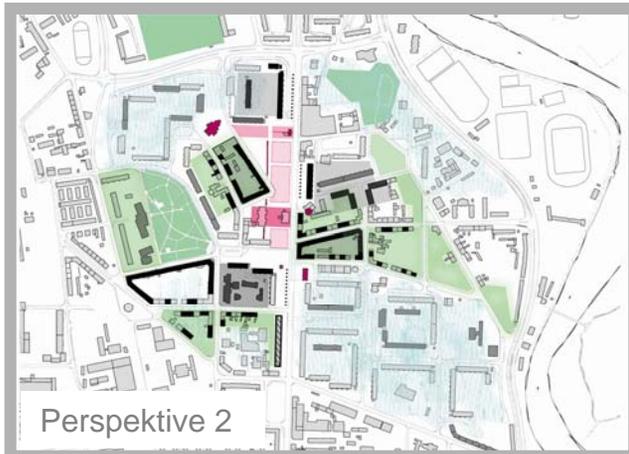
Eigentümer, die im Gebiet verbleiben, werden über einen (finanziellen) Anreiz stimuliert, eine Partnerschaft für die Lücke in der Nachbarschaft zu übernehmen, um diese gegen Verwahrlosung zu schützen oder durch Neubau an dieser Stelle zu investieren. Ein Vorschlag aus dem Workshop „Junges Wohnen im Quartier“ (Juli 2005) wird aufgegriffen, wonach diese beiden Gebiete als Sanierungsgebiet auszuweisen sind, um hier Investitionen der Eigentümer wirksam zu stimulieren. In den Plattenbauten gibt es dagegen keinerlei öffentliche Investitionen, sie werden dem Markt überlassen. Das Quartier stabilisiert sich nach innen, der Landschaftszug kann Stück für Stück umgesetzt werden.



Perspektive 2:

Die Gründerzeitstrukturen werden dem „freien Spiel der Kräfte“ überlassen, d.h. es gibt keine Interventionen und Investitionen von außen. Der Leerstand nimmt hier weiter zu, es bleiben nur einzelne Straßenzellen und Gebäude übrig, z.B. dort, wo die Höfe nach Süden offen sind. Der Status Denkmalbereich für die Turmstraße wird aufgehoben, so dass die Möglichkeit besteht, Missstände, die durch Leerstand entstehen und die Lagegunst des Quartiers verschlechtern, zu beseitigen. Lediglich die Gebäude hin zur Heidestraße behalten den Schutzstatus. Ihr Erhalt wird mit verschiedenen Maßnahmen gezielt gefördert.

Unter Berücksichtigung der Zielstellung zur Herausbildung des Landschaftszuges werden ausgewählte Gebäude in den Bereichen mit Plattenbauten nach dem Leitbild „Wohnen im Park“ mit einem differenzierten Maßnahmenpaket angemessen und mieterbezogen gestärkt. Der Stabilisierung von Nachbarschaften durch eine gemischte Mieterstruktur kommt hier eine große Bedeutung zu. Das Quartier stabilisiert sich als zentrumsnaher Wohnstandort für sozial schwächere Gruppen und wird durch Vervielfältigung der Wohnangebote, aber auch durch preiswerte Einfamilien- und Reihenhäuser mit besonderer Lagegunst zunehmend auch für junge Familien attraktiv. Die Wohnbebauung verliert an Dichte, damit erhöhen sich Freiraumqualitäten. Ein einzeln stehendes Haus im künftigen Landschaftszug ist in dieser Betrachtungsweise dann nicht mehr ein Problem sondern ein Wohnstandort mit besonderer Lagegunst, der sich positiv auf die Stabilisierung des Gesamt-Quartiers auswirkt. Der Landschaftszug verändert seinen Charakter: er wird breiter und beherbergt auch die eine oder andere Wohnzeile.



Stadtumbaustrategie

Kernaussagen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung

Stopp des weiteren Abwärtstrends

Mit dem Blick auf die gesamtstädtische Situation geht es um folgende ganz klare Aufgaben:

- Jeden Bewohner im Quartier zu halten, den man halten kann.
- Jeden Akteur, sei es im sozialen, wirtschaftlichen oder kulturellen Bereich, zu halten, den man halten kann.
- Neue, vor allem junge Bewohner in das Quartier zu holen.
Das Wohnen in der Stadt, speziell im Quartier Am Leipziger Tor, ist durch neue Wohnangebote, die auf heutige Familienstrukturen und Wohnbedarfe reagieren, attraktiv zu machen und als Alternative zum Eigenheim auf der grünen Wiese offensiv zu kommunizieren. Das erfordert im Sinne einer gesamtstädtischen Ressourcenlenkung eine bewusste Steuerung und Stimulierung.
- Jedem weiteren Verfall durch Leerstand, Verwahrlosung oder „Besitzlosigkeit“ entgegenzuwirken.
- Die Maßnahmen zur quantitativen Stabilisierung mit Maßnahmen zur Stabilisierung durch qualitative Verbesserungen zu verknüpfen.

Diese Aufgabenstellung verhält sich unserer Auffassung nach durchaus im Unterschied zu anderen Quartierskonzepten, bei denen beispielsweise die Frage des langfristigen, geordneten Rückzugs auf der Tagesordnung steht.

Das Quartier ist auf einem bestimmten Level sehr vital

In der Alltagswahrnehmung ist das Quartier „der Zwischenraum, der nichts ist“. Die sozialen, ökonomischen und kulturellen Aktivitäten finden auf einem Low-Level statt, das gemeinhin nicht wahrgenommen wird. Das Quartier befindet sich in einer Grauzone zwischen formellen und informellen Strukturen, die dennoch - oder gerade deshalb - ein funktionierendes Dasein garantieren. Das Quartier „brummt“.

Entgegen der ersten auf Statistiken und Analysen beruhenden Betrachtung ist der Stadtteil als Wohn- und Arbeitsort und vor allem als Sozialraum auf einem bestimmten Level sehr vital.

Dazu trägt bei, dass es eine qualifizierte Kultur der Hilfsnetzwerke gibt, die unter den Bewohnern selbst existieren. Solche Netzwerke haben eine historische Kontinuität, wenn man z.B. an die Traditionen fürsorglichen Wohnens im Quartier denkt, die bis in die Gegenwart reicht. Solche Hilfen annehmen und nutzen zu können, ist ein wichtiger Teil der Alltagskultur im Quartier.

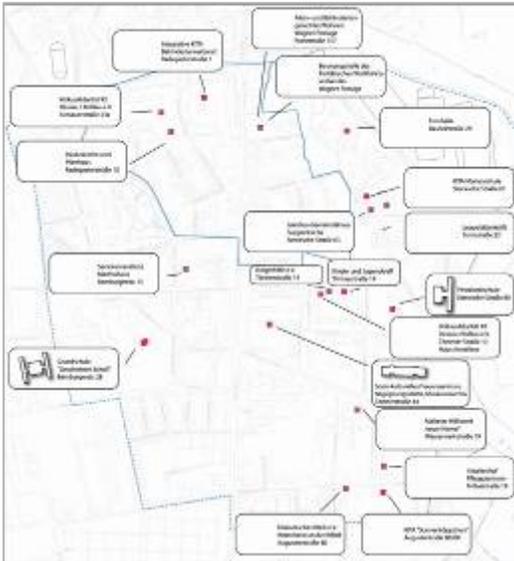
Stadtumbaustrategie

Kernaussagen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung

Netzwerk der Akteure – stabilisierende Impulse in den Raum

Die genauere Betrachtung des Quartiers „Am Leipziger Tor“ und insbesondere seiner institutionellen Netze, lokalökonomischer Beziehungen und Wohn-Milieus hat mögliche Stabilisierungspotentiale aufgezeigt, die vor allem in der Sicherung, dem Ausbau und der Qualifizierung sozialer Netze und Infrastrukturen liegen.

Das Hauptaugenmerk ist künftig darauf zu richten, das Netz der sozialen (aber auch kulturellen und wirtschaftlichen) Akteure in der Weise zu sichern, auszubauen und zu qualifizieren, dass von ihm verstärkt stabilisierende Impulse in den Raum hinein ausgehen können.



Netz der sozialen Akteure

Ansatz der Sozialraumorientierung – Stadtteil AG

Damit wird der Ansatz der Sozialraumorientierung für die Stabilisierung des Quartiers aufgegriffen und auf die konkreten Verhältnisse vor Ort adaptiert. Eine Stadtteil-AG als Institution des Quartiers hätte Aufgaben der Stabilisierung sozialer Strukturen mit städtebaulichen und imagefördernden Maßnahmen zu verbinden. Schwerpunkte der Arbeit sind die Stimulierung weiterer Akteure für die Stadtteilarbeit, Zwischennutzungen im Leerstand, Anti-Verwahrlosungsstrategien, Umgang mit der Lücke, Imagebildung, Stabilisierung von Nachbarschaften.



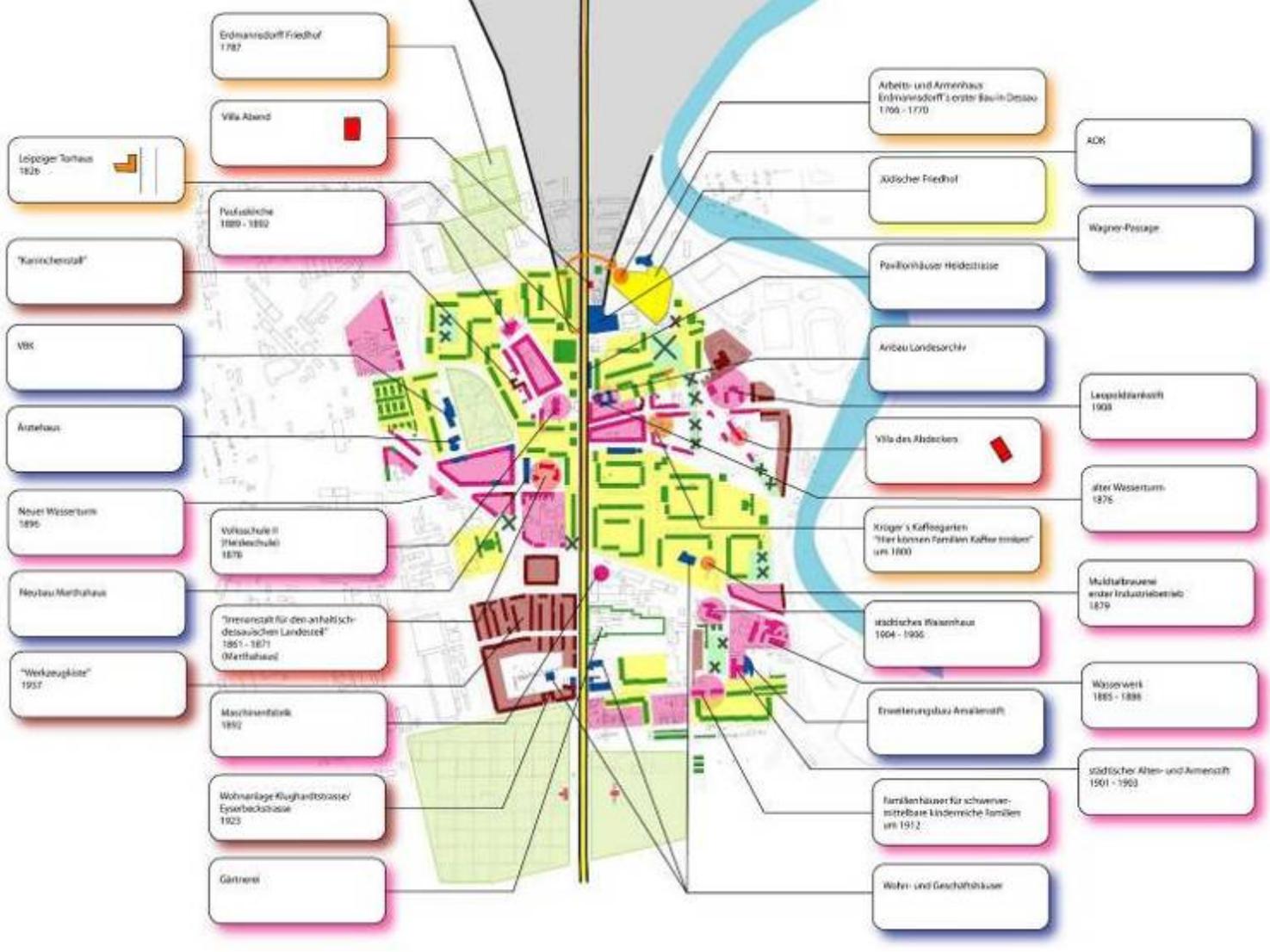
Sedimentation historischer Schichten: Vom Absolutismus

Geschichte als Potenzial - Vielfalt stärken für Stabilität

Abgesehen vom Stadtzentrum gibt es in Dessau kein weiteres Quartier, das so vielgestaltig und differenziert ist. Zu dieser Vielfalt gehören verschiedene Wohnformen und Gebäudetypologien in enger Nachbarschaft (Platte, Gründerzeit, Siedlungen, früher sozialer Wohnungsbau), kleinteilig differenzierte Eigentümerstrukturen (klassisches „Mieterquartier“), die Vielfalt der sozialen Einrichtungen mit einem breiten Spektrum am Trägerstrukturen (Kirche, freie Träger, soziale Fürsorge), eine reiche, abgelagerte Stadtgeschichte, eine Vielfalt an Wohnmilieus sowie öffentlichen Räumen. Das Quartier ist bunt.

Diese Vielfalt der Potenziale hat ihren Ursprung in der Geschichte des Quartiers. Sie ist das „Plus“, aus dem Ansätze für die Stabilisierung des Quartiers generiert werden können.

Die Vielfalt der Potenziale und das dichte, qualitätvolle und gut funktionierende Netz der sozialen Akteuren werden als eine Form von ökonomischer Potenz und sozialer Kompetenz gewertet, die es auch für die städtebaulich-räumliche, (wohnungs-)wirtschaftliche, soziale und kulturelle Stabilisierung des Quartiers zu nutzen gilt.



Geschichte als Potenzial

Sedimentation historischer Schichten: Vom Absolutismus (17./18. Jh.) bis heute

3. Handlungsfelder

Ideen / Projekte / Instrumente zur Stabilisierung

These: Vitalität produziert Stabilität

3.1 Wohnen und Wohnungsmarketing

3.2 Einzelhandelsnetzwerk und neue Dienstleistungen
(lokale Ökonomie)

3.3 Netzwerk-Akteure - Stadtteil-AG als Fortsetzung der
Akteurs-Arbeit mit Sozialraumorientierung

3.4 „Harte Nüsse“

Neu-Nutzung / Zwischen-Nutzung / kultivierter Abschied

3. Handlungsfelder für Stabilisierung

Ideen / Projekte / Instrumente zur Stabilisierung

Handlungsfeld 3.1: Wohnen und Wohnungsmarketing

Stabilisierung vorhandener Profile

Das Quartier als klassisches Mieterquartier

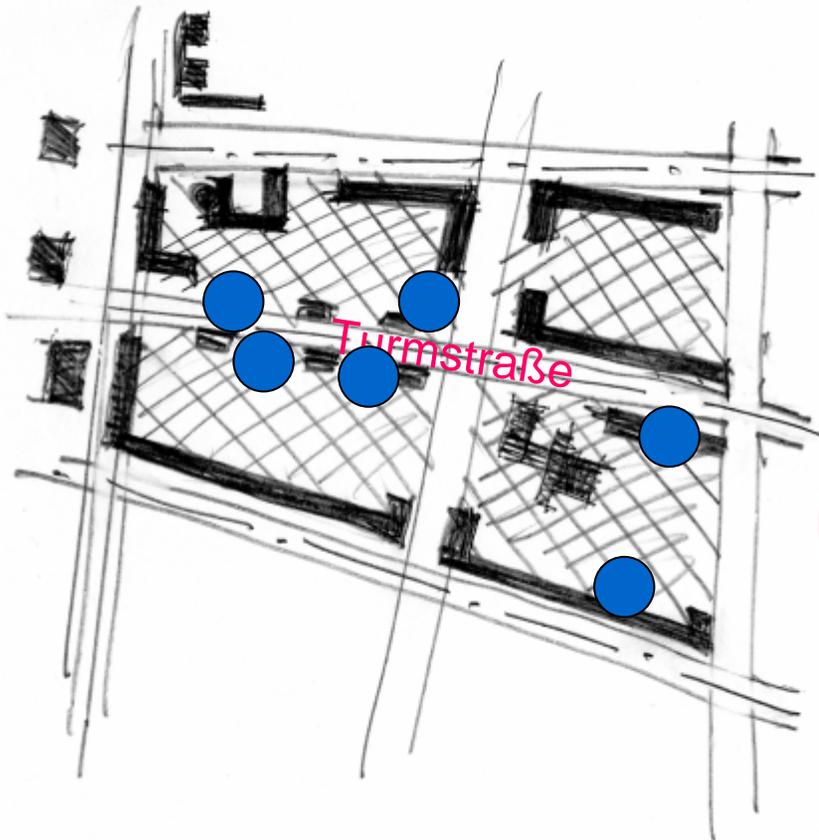
Das Quartier ist ein Mieterquartier - 80% des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. 75% des Wohnungsbestandes befinden sich in Bauten, die nach 1948 errichtet worden, 25% im Altbau bis 1948. Insgesamt stehen trotz einer großen Vielfalt an Bautypen vor allem kleinere und mittlere Wohnungsgrößen als Mietwohnraum zur Verfügung. Es fehlen ergänzende Angebote mit größeren Wohnflächen sowie selbstgenutzte Eigentumsstrukturen. Das Quartier ist durch „schlecht reden“ mit einer unsicheren Perspektive behaftet. Hier ist eine Umkehr erforderlich, um das Quartier gesamtstädtisch nicht wegbrechen zu lassen, sondern auch mit Blick auf die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort attraktiver zu machen.

Stabilisierung von Nachbarschaften, Umgang mit der Lücke, neue Wohnformen

Zum Maßnahmenpaket im Sinne einer Stabilisierung gehört die Ergänzung der bestehenden Wohnangebote um neue innovative Wohnformen, ein offensiver Umgang mit der Lücke und die strukturierte Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern zur angemessenen Sanierung und Qualifizierung der bestehenden Wohnungsbestände.

Strukturelle Impulse wären zu setzen durch:

1. Stabilisierung der Wohnsituation in strukturgebenden **Plattenbau-Blöcken** durch gezieltes Belegungs- und Wohnungsmanagement (Stabilisierung von Nachbarschaften), angemessene Mietpreisgestaltung, kurzfristige Instandsetzungen von Hauseingängen und Treppenhäusern, mittelfristige Investitionen zur Anpassung des Bestandes
2. Soziale Aktivierung: Paten für die Lücke (Stabilisierung durch Rückbaumodule), Anti-Verwahrlosungsstrategien im Wohnumfeld der **Gründerzeitstrukturen**, angepasste Selbstnutzermodule mit breiter Orientierung auf Vielfalt an Eigentums-, Rechts- und Nutzungsformen, für die Gründerzeitstrukturen im Bereich Turmstraße: Entwicklungs- und Vermarktungsstrategien für leerstehende DWG-Gebäude
3. Gezielte Projekte, um Bewohner mit Umzugsüberlegungen **Alternativen** anzubieten und das Quartier auch überregional interessant und bekannt zu machen
 - Rückbau von Betonplatten-Zeilen nach dem Beispiel Plattenbaukasten
 - Experimente mit Wohn-Möbeln als „mobile“ Zusatz-Wohnungen nach dem Schweizer Modell
 - Verbesserung der Freiraumsituation (Motto „Wohnen im Park“)



Haus in Familienbesitz



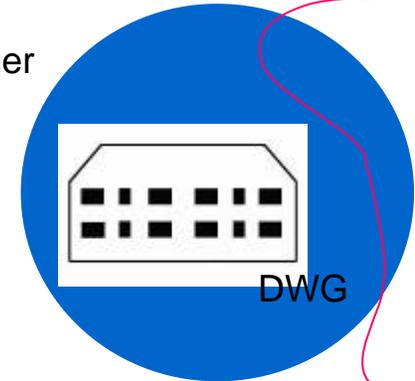
Selbstnutzender Eigentümer



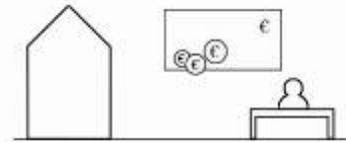
Professioneller Eigentümer



Erbengemeinschaft



DWG



Kapitalanleger/WEG

Beispiel Qualifizierung der Eigentümer

Falluntersuchung Gründerzeitgebiet Turmstraße

Handlungsfeld 3.1: Wohnen und Wohnungsmarketing

Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern

Eigentümerkonstellation / Situation der Eigentümer

Aus der sehr vielfältigen Eigentümerstruktur der privaten Gründerzeitbestände ergeben sich unterschiedliche Interessens- und Wirtschaftslagen in Bezug auf das einzelne Haus und Grundstück. Im Bereich Turmstraße beispielsweise hat die DWG ihre Gebäude systematisch als Streubestände leergezogen, um sie zu verkaufen. Die privaten Eigentümer sind eine sehr heterogene Gruppe mit einer großen Vielfalt an Interessen und Handlungsoptionen.

Selbstnutzender Eigentümer: Wohnt im Haus und saniert entsprechend seiner finanziellen Möglichkeiten, Interesse am Erhalt des Hauses, Interesse, mindestens die Kosten der Sanierung und Bewirtschaftung des Hauses über die Vermietung der anderen Wohnungen zu erzielen

Professioneller Eigentümer: Gebäude ist Wirtschaftsgut zur Erzielung von Gewinn, nicht das konkrete Gebäude entscheidet über die Strategie, sondern das Portfolio

Haus in Familienbesitz: Für Eigentümer hat das Haus vorrangig ideelle Bedeutung, deshalb unbedingter Erhalt, kein Abriss und auch kein vorrangig wirtschaftliches Interesse

DWG: Aufgabe von „Streubesitz“, möchte leer stehende Gebäude abreißen, um Kosten und Verluste zu minimieren, Verkauf funktioniert nicht, kein Investitionsinteresse mehr

Erbengemeinschaft: Unrealistische Wertvorstellungen, (Verkaufserlös) Erwartungen der auswärtigen Erben, die der Vertreter vor Ort i.d.R. nicht erfüllen kann, bei großen Erbengemeinschaften schwere Koordination der Interessen und Handlungsfähigkeit

Kapitalanleger/WEG: Haus oder Eigentumswohnung als Abschreibungsmodell gekauft, saniert und vermietet, wirtschaftliches Interesse an Erlöserzielung durch Vermietung oder Verkauf, keine persönliche Bindung an das konkrete Haus

Handlungsempfehlung Mediationsverfahren

In dieser Gemengelage an Interessen ist es für die Stadt schwierig bis unmöglich, mit den üblichen Planungs- und Verfahrensinstrumenten ein quartiersbezogenes Stabilisierungs- und Umbaukonzept zu realisieren. Insofern kann nur mit Beratung und Moderation gemeinsam mit den Eigentümern eine Lösung für das konkrete Quartier gesucht und entwickelt werden. In einer Mediation der verschiedenen Interessen kann es darum gehen, Konflikte und Blockaden aufzuspüren und im Konsens Handlungsmöglichkeiten zu entwickeln. Die Mediation bzw. Moderation eines solchen Prozesses wäre durch die Stadt anzustoßen und zu beauftragen und könnte aus Aufwertungsmitteln finanziert werden. Da es noch keine Erfahrungen mit solchen Verfahren gibt, wäre auch eine Beteiligung der IBA denkbar. Anti-Verwahrlosungsstrategien im Fall der Unmöglichkeit der Sanierung sollten dabei eine immanenter Bestandteil der Mediation sein.

Wohnmöbel Jay Walker
© nrs-team, Schweiz



WohnMöbel als mobile Zusatzwohnungen

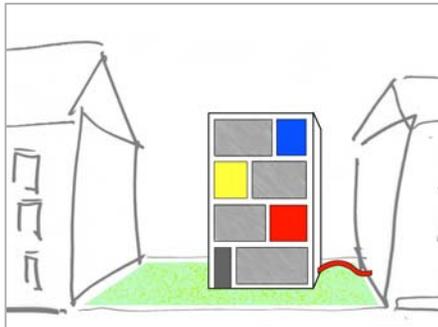
Impulsprojekt zur Stimulierung neuer Wohnangebote

Handlungsfeld 3.1: Wohnen und Wohnungsmarketing

Ideen für die Lücke

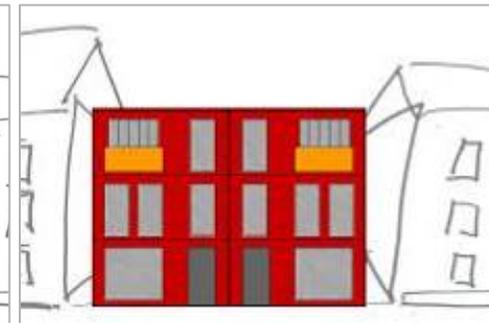
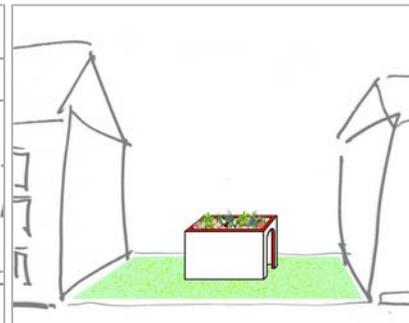
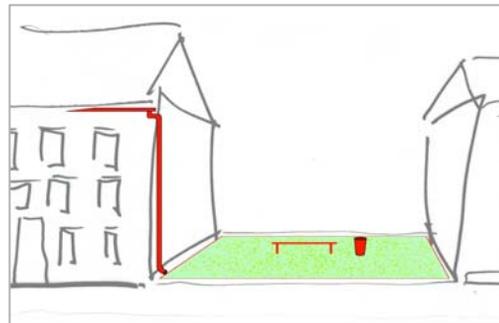
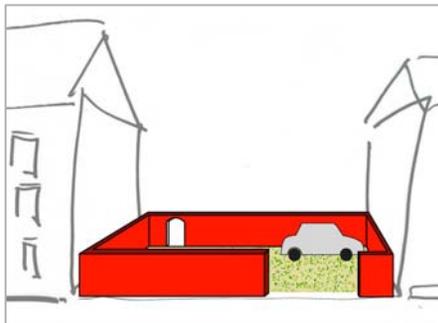
WohnMöbel als „mobile“ Zusatzwohnungen

Um das Spektrum der Wohnangebote zu erweitern, die auf die Veränderung von Familienstrukturen und Wohnbedarfen reagieren, wurde im Quartierskonzept angeregt, das Modell der sogenannten WohnMöbel als „mobile“ Zusatzwohnungen experimentell anzuwenden und dieses Modul an zwei Standorten - an einem Standort im Plattenbau-Gebiet und einem zweiten in der Gründerzeitstruktur - auszuprobieren. Das Prinzip der WohnMöbel ist, dass sie an die Infrastruktur des bestehenden Hauses angeschlossen werden können und dennoch eine ausgelagerte, eigenständige Zusatzwohnung darstellen. Dieses Wohn-Modul ist geeignet z.B. für Jugendliche, die schon ihren eigenen Haushalt haben, aber dennoch an die familiären Strukturen angeschlossen bleiben wollen, es ist geeignet für zusätzliche Arbeitsräume oder auch für den „Altenteil“. Dieses Projekt hat zudem den Charme, mit einer ungewöhnlichen und unpräntiösen Architektur Farbe und Frische in das Quartier zu bringen und damit auch überregional Aufmerksamkeit zu generieren.



Umgang mit der Lücke

Im Sinne von Patenschaften und Investitionen für die Lücke wird eine Serie von Lösungen vorgeschlagen, die im besten Fall ein neues „Stadthaus“, aber auch ein durch die Nachbarschaft nutzbarer Stadt-Garten, ein Stellplatz hinter einer Mauer oder einfach eine Bank auf einem Rasenspiegel sein können. Damit wird erreicht, bestehende Mißstände zu beseitigen, aber auch gegen die Verwahrlosung auf neuen Brachen Vorkehrungen zu treffen. Wichtig ist in jedem Fall, dass diese Module sorgfältig entworfen und in der Umsetzung ansprechend gestaltet werden.



Handlungsfeld 3.2: Handel, Gewerbe, Dienstleistungen

Stabilisierung vorhandener Kerne

Wirtschaftliche Potenzen - lokalökonomische Ansätze

Die Kartierung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ergab folgendes Bild: Im Quartier gibt es nur wenige Rechtsanwälte, es gibt nur einen Makler und keinen copy-shop. Dafür gibt es eine hohe Dichte an Low-Level-Dienstleistungen wogegen kreative Dienstleistungen fehlen. Auch die Branche der Sicherheitsdienste ist im Quartier zahlreich vertreten. Zudem gibt es auffallend viele Dienstleister im Gesundheitsbereich. Beschäftigungsgesellschaften wie die ASG oder die „Dessauer Tafel“ oder das „Sozialkaufhaus“ sind nicht im Quartier präsent, aber sie tangieren es.

Es gibt offensichtlich kein Versorgungsdefizit - Wirtschaftsraumorientierung

Die Ökonomie des Quartiers ist auf einem sehr niedrigen Level anzusetzen. Das Quartier ist strukturschwach, aber es besitzt Zeichen von lokalökonomischen Ansätzen, die nur durch eine Stärkung und Stabilisierung des Quartiers insgesamt auch gestärkt und gehalten werden können. Für klassische Marktinstrumente der Ansiedlung fehlt eine kaufkräftige Nachfrage. Also sollte, ähnlich wie bei der Sozialraumorientierung in der Sozialplanung, eine **Wirtschaftsraumorientierung der Quartiersentwicklung** für die Unterstützung der kleinen Händler und Dienstleister sorgen und mit Maßnahmen an den konkreten Bedingungen anknüpfen. Das Netzwerk der Akteure kann dabei eine aktive Rolle übernehmen und wäre in diesem Sinne zu unterstützen.

Ziel ist es, Arbeit im Quartier zu halten und neue Arbeit zu generieren.

Wenn es weniger Einwohner gibt, gibt es weniger Kunden. Neue Ideen werden deshalb gebraucht, die Arbeit generieren. Das können sein:

- Services rund ums Wohnen
- Qualifizierung vorhandener Angebote
- Pflege als Investition
- Dienstleistungen zwischen alt und jung

Hier entsteht eine Schnittmenge zu den anderen Handlungsfeldern Wohnen, Sozialraumorientierung und „Harte Nüsse“, die es qualifiziert auszubauen gilt.

Es wird empfohlen, das Netzwerk der Akteure um die Gewerbetreibenden im Quartier zu erweitern und gemeinsam mit ihnen Ansätze zur **Stabilisierung des Quartiers als Wirtschaftsraum** in einem schöpferischen und phantasievollen Prozess **tatsächlich neu zu erfinden**.

Handlungsfeld 3.3: Sozialraumorientierung

Stabilisierung vorhandener Netze

Qualifizierung des Netzwerkes der Akteure als Stadtteil AG

Im Handlungsfeld „Netzwerk Akteure -Stadtteil AG“ wird das Ziel verfolgt, eine Stabilisierung des Quartiers durch „Hebung“ und Vernetzung von Aktivitäten soziokultureller Einrichtungen und bürgerschaftlicher Initiativen zu erreichen. Aufgabe ist die strukturelle und institutionelle Verstärkung des Stadtumbaus (in genau diesem Sinne einer Stabilisierung) durch Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.

Festzustellen bleibt, dass die existierenden sozialen Einrichtungen sehr gut angenommen werden und auch eine wichtige und gute Arbeit leisten, die schon jetzt stark in das Quartier hineinwirkt. Wichtig ist, das Netz der sozialen Einrichtungen zukünftig in Richtung eines qualifizierten Stadtumbau-Managements für das Quartier verstärkt zu unterstützen und dabei die begonnene Arbeit mit der Kontaktstelle Stadtumbau zu verstetigen.

Eine Unterstützung des Netzwerkes der sozialen Einrichtungen mit der Perspektive ihrer Institutionalisierung als Stadtteil AG wird empfohlen durch:

- Bereitstellung eines jährlichen Stadtteil-Budgets in Höhe von 2000 - 5000 € zur Gewinnung und Stimulierung von Akteuren und Aktivitäten
- Unterstützung eines Stadtteil-Managements mit dem Schwerpunkt Zwischennutzung (Umgang mit Leerstand, z.B. In-Nutzungnahme von Heideschule/Alte Post) sowie Anti-Verwahrlosungsstrategien (u.a. Umgang mit der Lücke) und Imagebildung
- partielle Unterstützung von Akteurs-Projekten
- Unterstützung bei der Netzwerkarbeit (z.B. Netzwerk „Jugend und Schule“)

Praxis durch Pilotprojekte

Unter dem besonderen Gesichtspunkt der Sozialraumorientierung als Strategie einer raum- und gemeinwesenbezogenen Sozialarbeit wurden drei mögliche Ansätze – Stadtteil-Genossenschaft / Sozialraum-AG nach SGB / Zwischennutzungsagentur - in ihrer Spezifik beschrieben (vgl. Tabelle auf S. 24) und auf Möglichkeiten und Bedingungen ihrer Umsetzbarkeit im Quartier hin untersucht. Bei der Entwicklung des Handlungsfeldes Netzwerk Akteure – Stadtteil AG geht es darum, erste strukturelle Ansätze für die zukunftsfähige Stabilisierung des Quartiers durch lokale Akteure und die Definition kleiner, praxisnaher und auf der lebensweltlichen Ebene verankerter Pilotprojekte zu generieren, die ebenfalls in der Tabelle auf der folgenden Seite dargestellt sind.

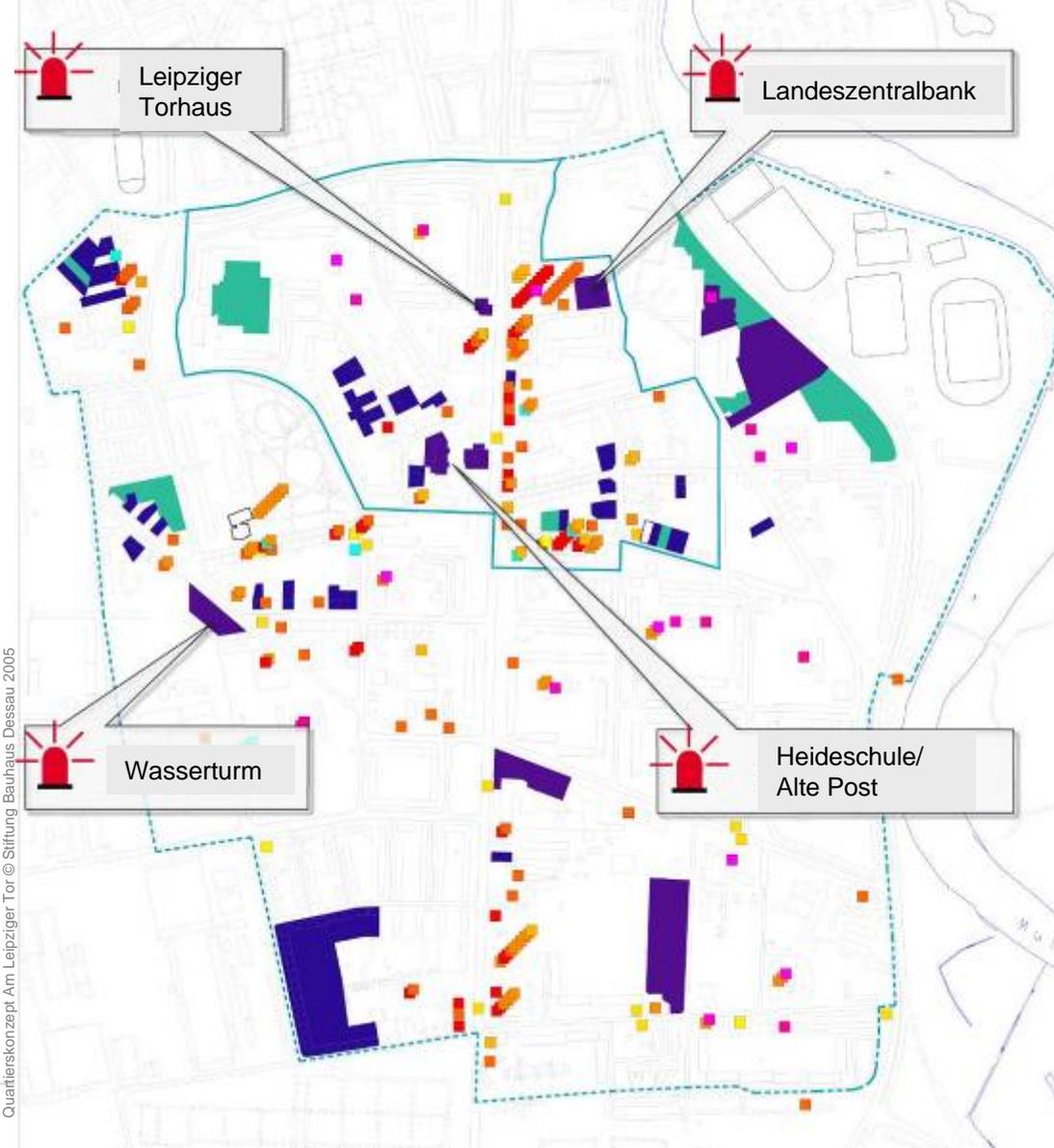
In der Konsequenz daraus wird festgestellt, dass - bezogen auf die Dessauer Verhältnisse - keiner dieser Ansätze für sich selbständig tragfähig wäre. Es wird deshalb vorgeschlagen, diese drei Ansätze zu verknüpfen und als Netzwerk der Akteure – ganz im Sinne eines Dessauer Weges – als Stadtteil AG zu qualifizieren.

Als ein erstes Pilotprojekt wird die Umnutzung von zwei leer stehenden historischen Gebäuden (Heideschule und Alte Post) als Ausweichstandort für eine zu groß gewordene Plattenbauschule in Kombination mit einem Bildungs- und Jugendzentrum Neue Medien mit Stadtteilradio angeregt. Als Träger des Projektes bietet sich das Dessauer Netzwerk „Jugend und Schule“ an.

Handlungsfeld	Stadtteilgenossenschaft	Sozialraum AG	Zwischennutzungsagentur
Thema	Lokale Ökonomie: Gründung sozialer Unternehmen / Stadtteilunternehmen	Sozialraumorientierung, Soziale Arbeit, Jugendhilfe	Temporäre Nutzung von Räumen und Freiflächen
Akteure	Unternehmer als engagierte Bürger mit Gemeinwesenverantwortung	Soziale Träger im Quartier, Sozialamt, Jugendamt, Schule	public private partnership Koordinierungsstelle zur temporären Nutzung von Freiflächen
Ansätze in Dessau	Interessensstandortgemeinschaften	Netzwerk „Jugend und Schule“	Flächenpool der Stadt und anderer Flächeneigentümer
Drängende Fragen in Dessau	Zukunft der Wohnungsgenossenschaften in Dessau Sichern, Erschließung von neuen Geschäftsfeldern	Standort Soziokulturelles Frauenzentrum, Rolle der Schulen als Motor von Zuzug/Wegzug	Nutzerpool: engagierte Bürger der Stadt mit einer Idee zur temporären Freiflächennutzung
Potentiale	„Stärke durch Vielfalt“	„Vernetzung und Kooperation“	„FreiRaum für Ideen“
Weitere mögliche Partner	BEST (Berlin), Dessau Anhalt AG,	Senioreneinrichtungen, Seniorenverband, Jugendgerichtshilfe, Wohnungsunternehmen	Lokale Agenda AG Paten, Bürgerinitiative „Junges Wohnen im Quartier“
Perspektiven	Wohnnahe Dienstleistungen	Ressourcen bündeln, Generationen über-greifende soziale Arbeit	Perspektive: Projekt der Lokalen Agenda in der Stadt Dessau?
Handlungsmöglichkeiten Kommune	Stadtumbauförderung an Qualitätsstandards knüpfen	Bereitstellen Planungsgrundlagen, Förderung der SRO, Fortbildungsreihe	Aufbau Nutzerpool unterstützen, Aufbau / Fortentwicklung kommunales Flächenmanagement
Projektideen für Pilotprojekte	Regionalwährung, Bürgerhaushalt, Gründung einer ISG Innenstadt Süd	„Hallo Nachbar“ – Vernetzung statt Verwahrlosung	Projekt Heideschule: Umzug der GS Bernburger Straße in die Heideschule, Gewerbeleerstandsprojekt

Handlungsfeld 3.3: Sozialraumorientierung

Praxis durch Pilotprojekte: Übersicht über potentielle und konkrete Ansatzpunkte im Quartier



Quartierskonzept Am Leipziger Tor © Stiftung Bauhaus Dessau 2005

Handlungsfeld 4: „Harte Nüsse“

Eine Strategie gegen die „Verwahrlosung“ ist der wichtigste Beitrag zur Stabilisierung

Handlungsfeld 3.4: Harte Nüsse

Antiverwahrlosungsstrategie – wichtigster Beitrag zur Stabilisierung

Geschichte als Potenzial: Umgang mit den „Harten Nüssen“.

Harte Nüsse sind Gebäude, die schon jahrelang leer stehen.

Es sind Objekte, die aus der Historie heraus, wegen ihrer Architektur, ihrer früheren Nutzung oder aufgrund ihres Erscheinungsbildes für das Image des Quartiers respektive ihres näheren Umfeldes eine tragende Bedeutung haben. Diese „Doppelrolle“, Imagerträger zu sein und durch Leerstand oder Verwahrlosung negativ in Erscheinung zu treten, macht sie zum Problem.

Harte Nüsse sind „schwierige Immobilien“.

Nutzungsveränderungen, Fragmentierung, Zerstörung des städtebaulichen Umfeldes, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, hohe Kosten für Unterhaltung und Sanierung lassen sie aus heutigen Gesichtspunkten und unter (immobilien-) wirtschaftlicher Betrachtung nicht oder gar nicht verwerten, halten bzw. nutzen.

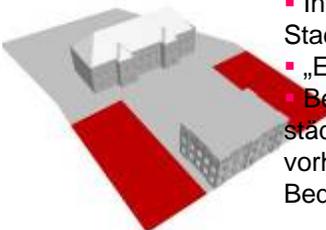
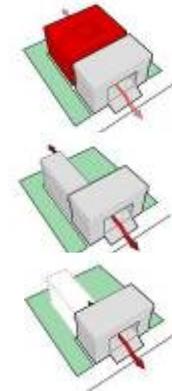
Harte Nüsse sind wichtig für die Identität des Quartiers.

Sie sind signifikant mit der Geschichte des Stadtteiles verbunden. Durch den Stadtumbau werden viele von ihnen zudem wieder „freigestellt“ und rücken damit auf neue Weise in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit. Der Neue Wasserturm z.B. gewinnt an Bedeutung als Point-de-Vues für viele Blickpunkte aus dem Quartier.

Werkzeuge des Stadtumbaus

Für die vier wichtigsten schwierigen Immobilien im Quartier werden Reaktionsmöglichkeiten jenseits der klassischen Intervention aufgezeigt, die die Instrumente des Stadtumbaus – EINFRIEREN beim Neuen Wasserturm, UMSCHICHTEN bei der Alten Post/Heideschule, BINDEN bei der Landeszentralbank und STIMULIEREN beim Leipziger Torhaus – exemplarisch zur Anwendung bringen. Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Umfeldgestaltung Leipziger Tor (Stichwort „Grüne Brücke“)
- Ertüchtigung der Heideschule als Ausweichstandort für die Grundschule Geschwister-Scholl, in Kombination mit
- In-Nutzungnahme der Alten Post als Bildungs- und Jugendzentrum Neue Medien mit Stadtteilradio (Gewinnung der Telekom als Partner)
- „Einfrieren“ der Situation „Neuer Wasserturm“
- Belebung der ehemaligen Landeszentralbank: hier wurde Ideen zur Neunutzung als Depot der städtischen Kunstsammlungen ins Gespräch gebracht: Hintergrund sind die offensichtlich vorhandenen Infrastrukturen für erforderliche Sicherheitstechniken, vorbehaltlich einer Bedarfsprüfung



Stiftung Bauhaus Dessau 2005
Heike Brückner
in Zusammenarbeit mit
Zwischennutzungsagentur Berlin, Stefanie Raab
Wohnbundberatung Dessau, Birgit Schmidt
Experte des IBA-Büros, Martin Stein

Mapping und Visualisierung:
Kristin Beckmann, Ulrike Bischoff, Julia Kühle, Nadine Seidel,
Jan Lehmann, René Weiszbarth

Auftraggeber: Stadt Dessau

Das Quartier Am Leipziger Tor – Strategien zur Stabilisierung von Kernen

Planungswerkstatt Stadtumbau // Dessau - Heidestraße Nord, zeitlich und räumlich flexible Entwicklungskonzepte