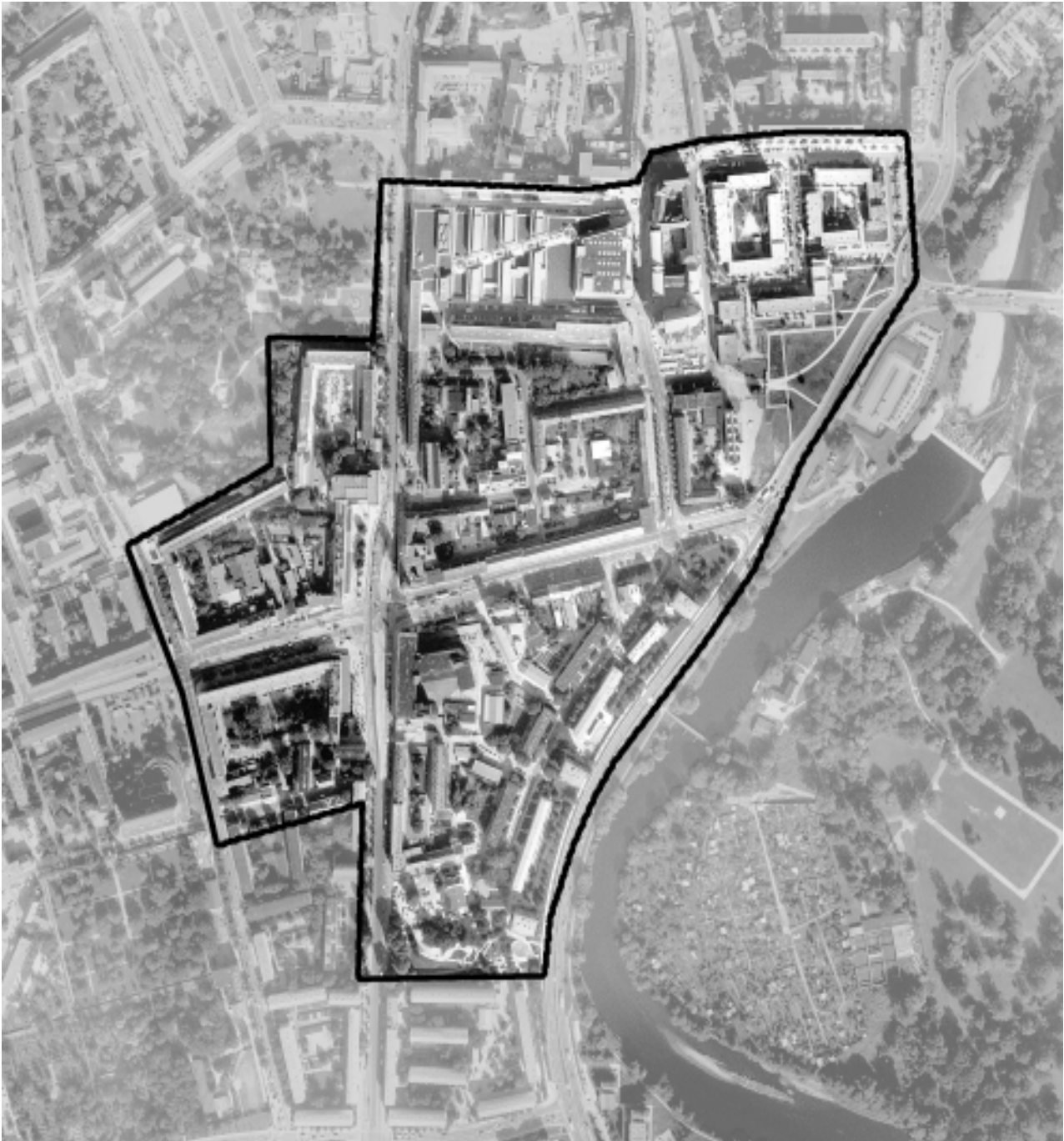


Quartierskonzept „Stadteinfahrt Ost“



1. Quartiersportrait

Das Gebiet um die östliche Stadteinfahrt ist Stadtauftakt und zentraler Stadtbereich zugleich. Das dominierende städtebauliche Ordnungsmuster des Gebiets geht von der Museumskreuzung aus, wo sich Kavallerstraße und Askanische Straße schneiden. Eingebettet in die Grundstruktur liegt ein Kern mit städtebaulichen Rudimenten der historischen Altstadt, der sich vom Johannbau über St. Marien bis zur Zerbster Straße zieht. Das städtebauliche Erbe der mittelalterlichen und absolutistischen Stadt war von erstaunlicher Prägekraft und ist trotz massiver Zerstörungen und Überbauungen in seiner Grundstruktur erhalten geblieben.

Die 4 größeren Wohnquartiere im Gebiet ordnen sich dieser Grundstruktur unter. Die Neubebauung nach dem 2. Weltkrieg war darauf ausgelegt, gegenüber den beiden dominierenden Straßen geschlossene Raumkanten auszubilden, während das übrige Straßennetz rigoros überbaut wurde. Einige Überbleibsel der vormaligen Bebauung wurden integriert. Ansonsten werden die Innenbereiche durch Zeilenbebauung, gewerbliche Nutzungen, Parkplätze und schlichte Grünräume geprägt.

Einwohner und Sozialstruktur

Zum 31.10.2005 wurden im Untersuchungsgebiet Stadteinfahrt Ost 3.537 Einwohner gezählt. Seit 1990 ist die Einwohnerzahl um etwa ein Viertel geschrumpft. In den vergangenen Jahren haben sich die Einwohnerverluste verringert. Die innerstädtische Wanderungsbilanz ist ausgeglichen, das Defizit in den Außenwanderungen nimmt ab.

In den vergangenen Jahren haben sich im Gebiet erhebliche altersstrukturelle Veränderungen vollzogen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist seit 2000 um 18% gesunken. Auch die Erwerbsgeneration ist geschrumpft. Demgegenüber ist die Personenzahl im Seniorenalter gestiegen und macht über ein Drittel der Bewohner aus, was um 10 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Mittel liegt.

In den letzten 10 Jahren ging der sozialstrukturelle Trend im Stadtteil Mitte zu kleineren und älteren Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Das Quartier hat für Familien und jüngere Bewohner an Attraktivität verloren, ist aber für Senioren interessanter geworden.

Wohnungswirtschaftliche Situation

Im Gebiet gibt es 2.458 Wohnungen. Davon gelten 21% als vollsaniert, 75% als teilsaniert und 4% als unsaniert. Gegenwärtig stehen 310 Wohnungen leer. Dies bedeutet eine Leerstandsquote von 12%, was deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau liegt. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf die unsanierten Gebäude (Altneubau) sowie auf verlärmte Wohnlagen entlang der beiden großen Straßen. Für die Quartiersentwicklung problematisch sind punktuelle Sanierungsstaus und Leerstände in stadtbildprägenden Räumen.

Spezifika des Quartiers

Das Stadtquartier weist eine hohe Konzentration gesamtstädtischer und oberzentraler Funktionen in Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung und Kultur auf. Charakteristisch für das Gebiet ist die Dominanz der kommerziellen Einrichtungen im öffentlichen Straßenraum, während die kulturellen und Gemeinbedarfseinrichtungen stärker in den Innenbereichen liegen.

Das Rathaus-Center bildet den kommerziellen Gravitationskern im Gebiet. Die kleinteiligen Ladenstrukturen in seinem Umfeld sind größtenteils kompatibel, profitieren aber ungenügend von der Anziehungskraft des Centers. Die brachliegenden ehemaligen Kaufhäuser (Horten, Zeack) bilden den augenfälligsten städtebaulichen Missstand im Quartier.

Lage, Struktur und Funktionalität machen das Quartier „Stadteinfahrt Ost“ zu einem zentralen Stadtbereich von Dessau. Größtes städtebauliches Defizit ist der Mangel an urbaner Raum-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Dadurch fehlt dem Quartier in seinem heutigen Zustand eine wichtige Voraussetzung, um eine Rolle als Stadtzentrum ausfüllen zu können. Diesem Defizit stehen jedoch umfangreiche funktionale wie räumliche Entwicklungspotenziale gegenüber.

2. Stadtumbaustrategie

Eine nachhaltige räumliche und funktionale Stabilisierung des Stadtbereichs um die Stadteinfahrt Ost bildet die Voraussetzung dafür, dass es gelingt, das noch lockere Gewebe des Zentrums von Dessau zu festigen und ihm klarere Konturen zu verleihen. Das Stadtzentrum muss durch weitere kommerzielle wie nichtkommerzielle Angebote sowie eine gesteigerte Freiraum- und Aufenthaltsqualität deutlich mehr Dessauer und Auswärtige auf sich ziehen.

Durch den Stadtumbau soll das Quartier funktional stabilisiert, strukturell gestärkt und gestalterisch aufgewertet werden, um es für seine „Doppelrolle“ als Stadtauftakt und zentrales Stadtquartier zu ertüchtigen.

Die Quartiersentwicklung stützt sich auf drei Pfeiler: Handel und Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung und Kultur sowie innerstädtisches Wohnen:

- Für die Entwicklung des kommerziellen Pfeilers ist die Perspektive in Abhängigkeit von der Reaktivierung des Horten-Standorts entweder auf eine Entwicklung im Bestand oder auf eine deutliche Expansion ausgerichtet.
- Demgegenüber verfügen die Kapazitäten von Verwaltung, Bildung und Kultur über eine stabile Perspektive. Sie geben der Quartiersentwicklung eine eigenständige Grundlage, und zwar unabhängig von den kommerziellen Alternativen.

Die Wohnbereiche im Quartier sollen zukunftsfähig gemacht werden, indem durch neue Angebote von innerstädtischen Wohnformen eine größere Vielfalt erzeugt und damit auch eine breitere Nachfrage sowie soziale Durchmischung hervorgerufen wird.

Knackpunkt ist die Reaktivierung der kommerziellen Standorte um die Museumskreuzung

Die Stadt Dessau strebt eine Reaktivierung des Horten-Standorts und Herausbildung eines starken kommerziellen Zentrums um die Museumskreuzung an, um die oberzentrale Funktion der Stadt in der Region zu stärken. Wirtschaftskraft soll von der grünen Wiese und dem Umland wieder in das Stadtzentrum geholt und für die Innenstadtentwicklung nutzbar gemacht werden.

- Die privatwirtschaftlichen Investitionsentscheidungen für die Vorhaben um die Museumskreuzung hängen jedoch von makro- und mikroökonomischen Gemengelagen ab, die von der Stadt Dessau nicht beeinflusst werden können.
- Das Leitbild für das Stadtquartier muss daher alle realistischen Optionen im Auge behalten und eine Stadtumbaustrategie wählen, die eine nachhaltige Entwicklung auch dann gewährleistet, wenn die Vorzugsvariante (vorerst) nicht realisiert werden kann.

Ansatzpunkt für eine solche Strategie ist die Aufwertung der öffentlichen Räume, Funktionen und Gebäude sowie Beseitigung der gravierendsten städtebaulichen Missstände.

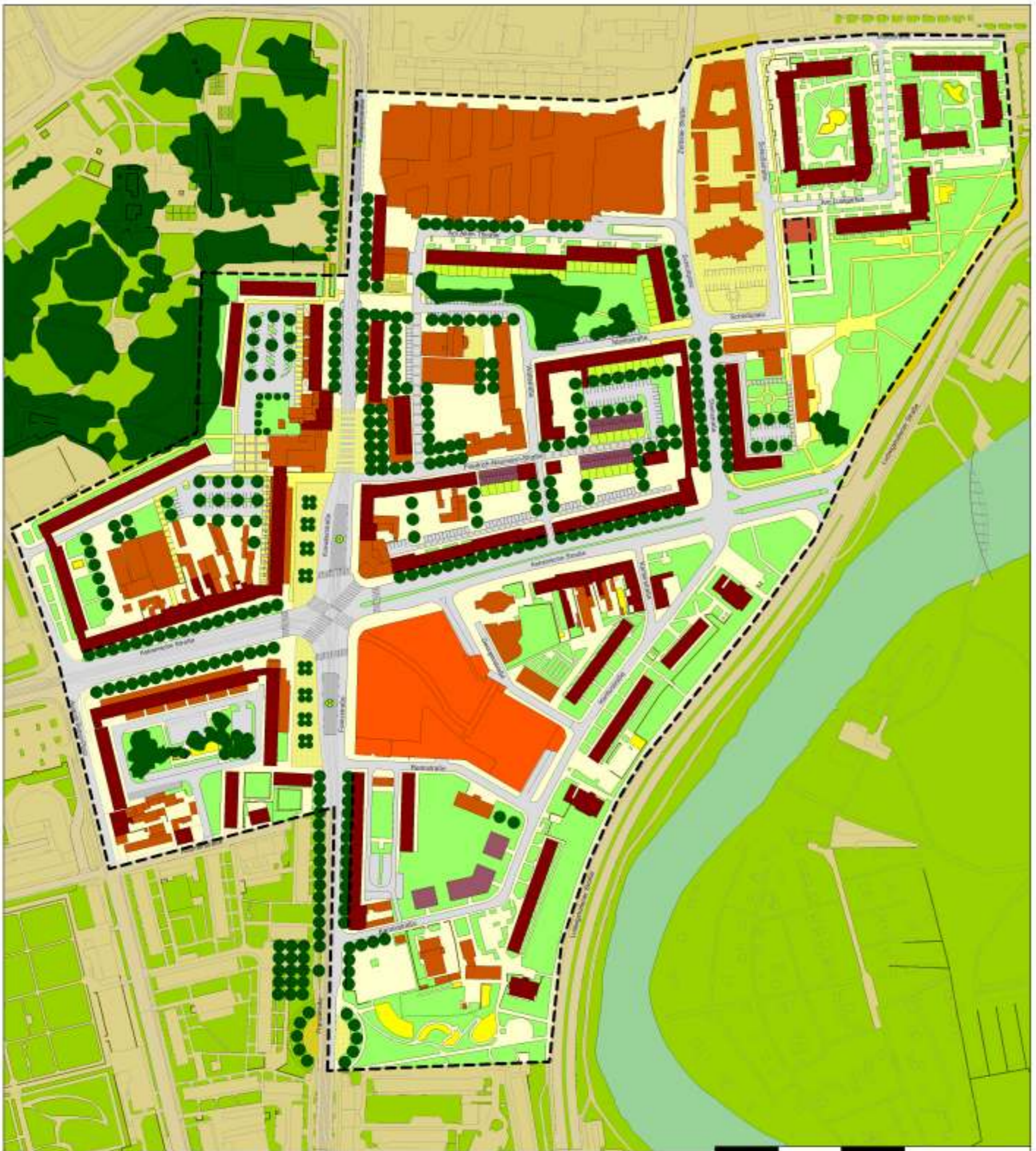
- Zum einen werden damit die urbanen Rahmenbedingungen und „weichen“ Faktoren für kommerzielle Investitionsentscheidungen verbessert.
- Zum anderen hilft der Quartiersentwicklung diese Stärkung öffentlicher Funktionen und Räume gerade auch dann, wenn eine kommerzielle Expansion nicht gelingt.

Vorrang haben städtebauliche Maßnahmen, die unter allen Entwicklungsszenarios kurz und mittelfristig umsetzbar sind, ohne mögliche Optionen und Varianten zu verbauen.

Die Entscheidungen zur Reaktivierung wichtiger Bauten mit öffentlichen Funktionen in den Innenbereichen (Stadtschwimmhalle, Altes Theater, alte AOK, Philanthropinum) verändern den bislang eher introvertierten Charakter im Inneren des Quartiers. Darauf müssen städtebauliche Antworten gefunden werden.

Die Reaktivierung wichtiger öffentlicher Bauten in den Innenbereichen führt, wenn sie erfolgreich sein soll, zu mehr Öffentlichkeit in diesen Räumen. Die Innenbereiche müssen strukturell und gestalterisch für diese neuen Funktionen ertüchtigt werden.

Quartierskonzept 6 - Quartier Stadteinfahrt Ost - Konzeptplan



- Wohngebäude
- Nichtwohngebäude
- neues Wohnen
- neues Einkaufszentrum
- Kleingarten
- Parkanlage
- städtische Grünanlage
- stadtbildprägende Baumstruktur
- Kinderspielplatz
- Stellplatz / Straßenraum
- Haltestelle
- Platz / Wegenetz

Quartiersbereich „Am Philanthropinum“



Quartiersbereich „An der Georgenkirche“



Quartiersbereich „Am Schloss“

3. Handlungsfelder

Handlungsfeld	Strategien für Bereiche im Quartier
Wohnen, Wohnumfeld, Wohnungsmarkt	<p>Am Philantropinum: Urbanes Wohnen, auch für Anspruchsvolle Für diese Wohnlage stehen bei minimalen baulichen Eingriffen erhebliche strukturelle Veränderungen an. Ziel ist eine offenere Struktur mit urbanem Flair und mehr Vitalität durch neue Wohnangebote. Dadurch sollen neue, jüngere, agile und kaufkräftigere Nachfragegruppen angezogen werden, ohne die Stammmieterschaft zu verprellen.</p> <p>Am Stadtpark: Einfaches Wohnen in zentraler Lage Dem Vorteil der Zentralität stehen die Belastungen durch beidseitige Erschließungen sowie Fahrzeugverkehr im Innenraum gegenüber. Die Wohnzeilen sollen mit einfachen Mitteln gestalterisch aufgewertet und technisch erhalten werden. Größte Zielgruppe sind einkommensschwächere Haushalte, welche die Angebotsdichte im Umfeld schätzen und pflegeleichten, technisch einwandfreien Wohnraum bevorzugen. Punktuelle Aufwertungen stabilisieren das Quartier.</p> <p>An der Georgenkirche: Wohnadresse mit gutem Image Die Wohnbebauung entlang der Kantorstraße mit Blick zur Mulde ist modernisiert und zukunftsfähig. Die Innenbereiche sollten in Abhängigkeit vom Horten-Standort entweder im Bestand weiter saniert oder durch Abbruch und Ersatzneubau neu geordnet werden. Durch originelle Wohnformen kann eine neue Nachfrage aktiviert werden.</p> <p>Am historischen Friedhof: Ruhiges grünes Wohnen im Bestand Vorgeschlagen wird eine bestands- und wohnwerterhaltende Strategie. Das Wohnangebot sollte weiterhin vorrangig auf kleinere und ältere Haushalte mit mäßigem Einkommen abzielen, die eine innerstädtische Lage mit kurzen Wegen bevorzugen, aber in einem ruhigen, durchgrünten und geordneten Umfeld leben möchten. Der Weg einfacher, schrittweiser und mietpreisneutraler Modernisierung sollte fortgesetzt werden.</p> <p>Rathausviertel: Zentrale Lage mit privatem Flair hat Bestand Die beiden Wohnhöfe östlich des Rathauses werden auf Grund von Lagegunst, Wohnumfeldqualität und baulich-räumlicher Gestaltung sehr gut nachgefragt. Städtebaulicher Handlungsbedarf besteht nicht. Leitstrategie sollte Werterhaltung und Imagepflege sein.</p>
Handel, Gewerbe, Dienstleistungen	<p>Kommerzielles Zentrum Kavallerstraße - Museumskreuzung Vorzugsvariante ist die Entwicklung eines starken innerstädtischen kommerziellen Zentrums durch Reaktivierung der Standorte Horten und Zeeck sowie deren Verknüpfung mit dem Rathaus-Center und durch eine bessere Vernetzung des großflächigen mit dem kleinteiligen Einzelhandel im diesem Bereich. Der Raum um Philanthropinum, alte AOK und altem Theater erhält einen stärker öffentlichen und belebten Charakter.</p> <p>Gelingt die Reaktivierung des Standorts Horten nicht und bleibt das Rathaus-Center einziger kommerzieller Kern, müssen neue Vernetzungen, Vermarktungsformen und Nutzungsmischungen für den kleinteiligen Einzelhandel sowie das Kaufhaus Zeeck gefunden werden. Die privaten und öffentlichen Dienstleistungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen werden als Stabilisatoren der kommerziellen Entwicklung wichtiger.</p> <p>Das nicht störende kleinteilige Gewerbe, das sich in den Innenräumen angesiedelt hat, trägt zur innerstädtischen Vitalität bei und soll grundsätzlich im Bestand erhalten bleiben. In Einzelfällen sollte im Interesse besserer Vermarktung, höherer Freiraumqualität oder auch neuer Wohnangebote der Abbruch von Behelfsbauten und die Konzentration von Angeboten (z.B. Kaufhaus Zeeck, Verwaltungsbau Wallstraße) erfolgen.</p>

Handlungsfeld	Strategien für Bereiche im Quartier
Sozialraum	<p>Am Philanthropinum: Urbaner Kern von Bildung und Kultur Der Bereich um das Gymnasium soll sich zu einem kompakten Bildungsstandort entwickeln, der diesen introvertierten Bereich in einen vitalen innerstädtischen Raum verwandelt. Mit der Reaktivierung des Alten Theaters entsteht in der unmittelbaren Nachbarschaft ein kultureller Ort mit Synergiepotenzial, der das Angebotsspektrum im Quartier (St. Marien, Johannbau, Museum) erweitert und verdichtet. Durch die Erweiterung und Aufwertung der fußläufigen Verbindungen im Innenbereich (zwischen Stadtpark und Schlossplatz, Rathaus-Center und Museumskreuzung) können die Kultur- und Freizeitangebote besser für die Öffentlichkeit erschlossen werden. Zudem wird dieser Stadtbereich durch die funktionale Aufladung und gestalterische Aufwertung für eine Rolle als Verbinder zwischen Rathaus-Center und Hortenstandort ertüchtigt.</p> <p>Am Stadtpark: Mehr Öffentlichkeit und soziale Integration Die Reaktivierung von Stadtschwimmhalle und Kaufhaus Zeeck bedingt und erfordert eine stärkere öffentliche Raumqualität des Innenbereichs. Nur durch eine Neuordnung und Aufwertung der vorhandenen Freiräume kann die Herausforderung bewältigt werden, auf begrenzter Fläche mehr Stellplätze für die Nutzer der neuen Angebote zu schaffen, die fußläufige Annäherung bzw. Durchquerung attraktiver zu machen und das Umfeld für die Bewohner (darunter auch verhältnismäßig viele Kinder und Jugendliche) herzurichten. Die Umgestaltung muss gemeinsam mit den Bewohnern bewerkstelligt werden. In diesem Innenbereich sollten Angebote der Gemeinwesenarbeit für einkommensschwache Familien und Menschen mit Migrationshintergrund angesiedelt werden.</p> <p>An der Georgenkirche: Zentrum der Gemeinwesenarbeit In dem Quartiersbereich um das Hortengelände konzentrieren sich bereits heute quartiersübergreifende Gemeinwesenangebote (Gemeinde- und Diakoniezentrum St. Georg, Neuapostolische Gemeinde, Jüdische Gemeinde, Jugendfreizeitzentrum, Kita-Gebäude (z. Zt. leer)). Ziel ist, diese Angebotsdichte zur weiteren Vitalisierung und Stärkung des Quartiers zu nutzen. Im Falle einer Reaktivierung des Hortenstandorts erhält die kommerzielle Komponente der Quartiersentwicklung ein starkes soziales Gegengewicht, das zu einem symbiotischen Verhältnis ausgebaut werden kann. Die entstehende Nutzungsdichte kommt allen Funktionen im Quartier zugute. Wenn die Hortenbrache zunächst nur beräumt wird, entsteht ein Freiraumpotenzial, das von den Gemeinweseneinrichtungen partnerschaftlich genutzt und gepflegt werden kann. Darüber hinaus können leer stehende Gebäude durch neue Gemeinweseninitiativen wieder aktiviert werden.</p> <p>Am Schloss: Betreutes Wohnen und Service für Senioren Wenn die heutige Wohnraumstruktur weiter profiliert und das Vorhaben zum Umbau des Gebäudes Schloßplatz 3 realisiert werden, kann sich das kleine Gebäudeensemble hinter dem Johannbau zu einem Quartiersbereich mit besonderen Wohn- und Betreuungsangeboten für Behinderte und Senioren mit Betreuungsbedarf entwickeln. Nahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Schloss, Grünraum und Landschaftsbezug bieten sehr gute räumliche Voraussetzungen.</p> <p>Am Alten Friedhof: Stabiler Sozialraum mit Integrationspotenzial Der Hof im Südwesten der Museumskreuzung wird von Haushalten mit eher bescheidenen Einkommen geprägt. Nicht wenige Bewohner haben einen Migrationshintergrund (s.o.). Ziel ist, die soziale Integration vor Ort und die Gemeinwesenorganisation aus eigener Kraft zu unterstützen.</p>

Handlungsempfehlungen	
Standort Horten	<p>Die Beseitigung des gravierenden städtebaulichen Missstands an der Museumskreuzung, die zu den stadtbildprägenden Räumen von Dessau gehört, hat oberste Priorität.</p> <p>Zunächst sollte die Brache beräumt werden. Im günstigsten Fall erfolgt dies als erster Schritt der geplanten Bebauung mit einem Einkaufs-Center. Gelingt dies nicht, sollte eine Zwischenlösung installiert werden.</p> <p>Die Zwischenlösung muss folgenden Ansprüchen gerecht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Möglichkeit für einen eventuellen kommerziellen Neubau in den Dimensionen der heutigen Planung darf nicht verstellt werden. ▪ Die Qualität der Zwischennutzung muss der Bedeutung des Orts entsprechen und ggf. auch Dauerhaftigkeit ermöglichen. ▪ Die Raumkanten an diesem prägnanten Ort müssen gewahrt bleiben, durch Großgrün und eventuell auch temporäre Artefakte/Installationen <p>Die Innenbereiche sollten auf verschiedene Freiraumnutzungen eingerichtet und leicht zu pflegen sein (ggf. Teilnutzungen durch Gemeinde und Diakoniezentrum St. Georg, Jugendfreizeitzentrum ect.).</p>
Kaufhaus Zeeck	<p>Sanierung und Reaktivierung des Kaufhauses, ggf. in einer Mischnutzung von Handel, Dienstleistungen und Freizeitangeboten.</p> <p>Voraussetzung dafür ist eine Aufwertung des Umfelds und die Schaffung von ausreichenden Stellplätzen für die Kunden. Durch eine Neuordnung des Innenraums können Aufenthaltsqualität, fußläufige Erreichbarkeit und Stellplatzangebot (max. 92 Stellplätze) erheblich verbessert werden. Der Durchgang von der Kavalierrstraße zum Stadtpark wird gestalterisch aufgewertet, wofür die alte Lagerhalle abgerissen werden muss.</p> <p>Gewerbliche Angebote in unattraktiven Anbauten (Fitness, Freizeitsport, Büros) können im Kaufhaus untergebracht werden, wodurch sich sowohl Vermarktung als auch Freiraumqualität verbessern und alle Beteiligten von der Neuordnung des Innenraums profitieren.</p>
Stadtschwimmhalle	<p>Die Stadtschwimmhalle wird saniert und reaktiviert. Mit der Anlage von Stellplätzen in der Nachbarschaft wird auch die Erschließung des Gesundheitsbads verbessert. Das Umfeld wird aufgewertet.</p>
Philanthropinum	<p>Der Bildungsstandort erhält ein baulich geschlossenes Ensemble. Unmittelbar neben der alten AOK wird die neue Sporthalle der Schule gebaut und mit dem denkmalgeschützten Gebäude verbunden, das saniert und für schulische Nutzungen ertüchtigt wird.</p> <p>Das benachbarte Verwaltungsgebäude (bzw. ein Ersatzneubau) kann bei Bedarf ebenfalls in den Schulbereich einbezogen werden. Sollte das Gebäude aus bautechnischen Gründen / mangelndem Bedarf abgerissen werden, kann die Frontseite des AOK-Gebäudes besser zur Geltung gebracht werden. Zudem können bis zu 30 Stellplätze angeordnet werden.</p>
Altes Theater	<p>Das Alte Theater wird als Spielstätte für Puppenbühne und Kleinkunst saniert. Durch den Abriss des Gebäudes Kavalierrstraße 59-61 und die Anlage eines durchgehenden Grünzugs wird das Umfeld des Theaters aufgewertet. Das Theater wird - ebenso wie die alte AOK - aus seiner rückwärtigen Lage befreit und in den öffentlichen Raum geholt.</p> <p>Für die Besucher werden entlang der Marktstraße bis zu 65 Stellplätze angeordnet (ggf. plus 30 Stellplätze beim Abriss des Verwaltungsbaus am Philanthropinum). Grundsätzlich sollte die abendliche Öffnung des Parkhauses unter dem Rathaus-Center geprüft werden.</p>

Schlossbereich	<p>Der Innenhof hinter dem Johannbau erfährt eine angemessene Gestaltung. Eine gärtnerisch gestaltete Grünfläche schafft Aufenthaltsqualität für Besucher und Bewohner.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird das Gebäude Schlossplatz 3 für betreutes Wohnen umgebaut, kann eine Stellfläche mit bis zu 18 Stellplätzen integriert werden. ▪ Kommt es zum Abriss, wird der Übergang vom Hof zum Schlossplatz neu gestaltet, wobei die Raumkanten durch Großgrün gewahrt bleiben. Dann können 2 Stellflächen mit je 18 Plätzen entstehen. <p>Das leer fallende Schulgebäude wird abgerissen. Für den städtebaulich wünschenswerten Erhalt des Nordflügels sollten Nachnutzungsmöglichkeiten geprüft werden (Verwaltung).</p> <p>Bei Abriss des Gebäudes ist die Raumkante zum Schlossplatz durch grünplanerische Maßnahmen zu wahren. Längerfristig sollte unbedingt eine Neubebauung in den Raummaßen der früheren Bebauung angestrebt werden, entweder für eine öffentliche Nutzung oder für eigentumsfähiges Wohnen bzw. Mischnutzung (Stadthaustyp).</p>
Kaufhalle am Stadtpark	<p>Die leer stehende Kaufhalle am Stadtpark sollte abgerissen werden. Neue Ansiedlungsinteressen im Einzelhandel sollten auf das Kaufhaus Zeeck gelenkt werden.</p>
Friedrich-Naumann-Straße	<p>Entlang der Friedrich-Naumann-Straße können nach Abriss der alten Turnhalle sowie von Garagen und Nebengelass in Anknüpfung an die vormalige Bebauung neue eigentumsfähige Wohnformen (Reihenhäuser, Stadtvillen) entwickelt werden. In den verbleibenden Lücken sowie am Ende der Sackgasse wird der Straßenraum durch Großgrün eingefasst. Die Friedrich-Naumann-Straße wird wieder an die Kavallerstraße angebunden.</p>
Rückraum der Askanischen Straße	<p>Angesichts des Mangels an Stellflächen werden für den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit der Neuordnung der Freiräume zusätzliche Stellplätze angeboten, davon bis zu 44 im Innenraum nördlich der Friedrich-Naumann-Straße und bis zu 39 im Rückraum der Zeilen an der Askanischen Straße.</p>