



Wohngebäude



Nebengebäude, Garagen



Versorgungseinrichtungen



Soziale Infrastruktureinrichtungen



Medizinische Infrastruktureinrichtungen



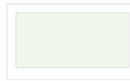
Gebäude mit hohem Leerstand



Straßenverkehrsfläche



Fußwege / Versiegelte Flächen



Grün



Stel



Block



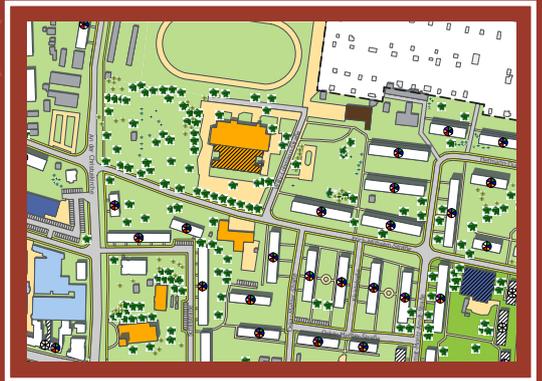
Spiel- / Bolzplätze



Bahnstrecke



Bearbeitung:
Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
und wohnungswirtschaftliche Beratung



Wittenberg-West

Beitrag zum Bundeswettbewerb
"Energetische Sanierung
von Großwohnsiedlungen
auf der Grundlage integrierter
Stadtteilentwicklungskonzepte"



Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilkonzepten“

Wittenberg-West

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung der ARGE WIWOG mbH und WBG eG	0
1. Stadtteilkonzept	1
1.1 Wittenberg-West im Kontext der Stadtentwicklung	1
1.2 Städtebauliche Struktur	3
1.3 Einwohnerentwicklung	3
1.4 Soziale Situation im Wohngebiet	6
1.5 Stärken und Schwächen	7
1.6 Zielstellung für die integrierte Quartiersentwicklung	10
1.7 Maßnahmen zur integrierten Quartiersentwicklung	13
2. Wohnungswirtschaftliches Konzept	15
2.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	15
2.2 Wohnungsbestand	18
2.3 Situation und Trends auf dem Wohnungsteilmarkt Wittenberg-West	21
2.4 Wohnungswirtschaftliches Leitbild	23
2.5 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	24
3. Energieeffizienzkonzept	30
3.1 Energetischer Ausgangszustand	30
3.2 Geplante energetische Maßnahmen	34
4. Partizipationskonzept	39
4.1 Zusammenarbeit der Akteure	39
4.2 Information und Mitwirkung der Mieter	40
4.3 Weitere Maßnahmen	41
5. Finanzierungskonzept	43
5.1 Investitionskosten von WIWOG und WBG	43
5.2 Finanzierungsstruktur, Refinanzierung, Wirtschaftlichkeitsberechnung	43
6. Durchführungskonzept	47
6.1 Entscheidungsgrundlagen	47
6.2 Umsetzung der geplanten Maßnahmen	47
6.3 Vermarktungskonzept	49
6.4 Qualitätssicherung	50
6.5 Konjunkturelle Wirkung der geplanten Maßnahmen	50

ANHANG

- Stellungnahme des Oberbürgermeisters der Lutherstadt Wittenberg
- Stellungnahme der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg
- Bewerbung zur Teilnahme am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“
- Jeweils ein Energieausweis von WIWOG und WBG
- Zwei Fragebögen „Energetische Sanierung“ für zwei jeweils typische Wohnbauten im Gebiet
- Endenergiebedarf der einzelnen Wohnobjekte von WIWOG und WBG vor und nach der Sanierung
- Mieterzeitungen WIWOG und WBG (auf Daten-CD)
- Stadtentwicklungskonzepte 2007 (Gesamtfortschreibung), 2008 (Teilfortschreibung)(auf Daten-CD)
- Bestandsplan Wittenberg-West im Maßstab 1 : 2000 (Tasche im Umschlag)
- Zielplan Wittenberg-West im Maßstab 1 : 2.000 (Tasche im Umschlag)
- Lageplan des Wettbewerbsgebiets im Maßstab 1 : 25.000 (Tasche im Umschlag)



Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Wittenberg eG

Institut Wohnen und Umwelt GmbH
- Wettbewerb energetische Sanierung Großwohnsiedlungen -
Annastraße 15
64285 Darmstadt

Wittenberg, 25.05.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG) und die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG (WBG) beabsichtigen eine energetische Sanierung ihrer Wohnungsbestände im Stadtteil Wittenberg-West. Das Wohngebiet mit etwa 1.800 WE wurde zu großen Teilen während der 1960er Jahre errichtet. WIWOG und WBG verfügen mit zusammen genommen etwa 1.400 WE über den Löwenanteil der Bestände im Gebiet.

Daher haben sich beide Unternehmen entschlossen, gemeinsam am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ teilzunehmen und zum 27. Februar 2009 ihre Teilnahme erklärt.

Im Interesse einer integrierten Quartiersentwicklung haben wir eine projektbezogene Arbeitsgemeinschaft für die Sanierung von Wittenberg-West gegründet. Die projektbezogene Arbeitsgemeinschaft wird paritätisch durch Herrn Rando Gießmann, Geschäftsführer der WIWOG, und Herrn Hans Keller, Vorstand der WBG, vertreten. Etwaige Preisgelder gehen zu gleichen Teilen an beide ARGE-Partner. Wir wollen das energetische Sanierungsvorhaben in ein ganzheitliches städtebauliches Konzept zur Aufwertung von Wittenberg-West einbinden und haben hierfür die Stadtverwaltung und die Stadtwerke der Lutherstadt Wittenberg als Partner gewonnen. Zudem beabsichtigen wir, auch die übrigen Eigentümer im Wohngebiet in die Quartierserneuerung einzubeziehen.

Mit dem Gesamtkonzept für die energetische Sanierung und integrierte Quartiersentwicklung von Wittenberg-West wurde das Büro Wallraf & Partner beauftragt. In der Anlage finden Sie die eingeforderten Wettbewerbsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Wittenberger
Wohnungsbaugesellschaft mbH

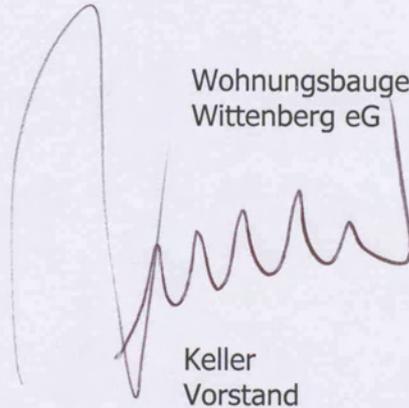


Schade
Geschäftsführer

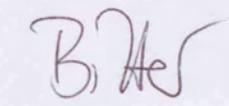


Gießmann
Geschäftsführer

Wohnungsbaugenossenschaft
Wittenberg eG



Keller
Vorstand



Bitter
Vorstand

1. Stadtteilentwicklungskonzept

1.1 Wittenberg-West im Kontext der Stadtentwicklung

Lage in der Stadt und Gebietsabgrenzung

Die Siedlung Wittenberg-West liegt zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Piesteritz. Im Norden wird die Siedlung durch eine Kleingartenanlage und einen Sportplatz begrenzt, hinter denen die Eisenbahntrasse Wittenberg-Dessau verläuft. Im Osten schließt sich ein überwiegend gewerblich genutzter Stadtbereich an. Die südliche Begrenzung wird durch die Dessauer Straße gebildet. Bis zum Bau der „Nordumfahrung Wittenberg“ verläuft hier die B 187. Zwischen Dessauer Straße und Elbe liegt der Stadtteil Klein Wittenberg mit einer kleinteiligen und vorstädtisch geprägten Siedlungsstruktur, die aus einem alten Fischerdorf hervorgegangen ist. Östlich von Klein Wittenberg befindet sich zwischen Dessauer Straße und Altem Elbhafen das Einzelhandelszentrum „Elbe-Park“. Im Westen bildet der Rieschebach die Grenze zwischen Wittenberg-West und Piesteritz. Der kleine Siedlungsbereich von Zweifamilienhäusern östlich des Rieschebachs (60 WE) gehört zum Stadtteil Wittenberg-West, wurde aber nicht in das Planungsgebiet des vorliegenden Wettbewerbsbeitrags einbezogen. Das Planungsgebiet hat eine Fläche von 0,46 km².

Abgrenzung des Planungsgebietes Wittenberg-West (Blick von Südwesten)



Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts

Das städtebauliche Leitbild des integrierten Stadtentwicklungskonzepts STEK orientiert auf die vorrangige Aufwertung des historischen Stadtkerns als multifunktionales Zentrum und identitätsstiftender Anker im Stadtgefüge, auf die Stabilisierung der innerstädtischen Wohnquartiere, die Konzentration des Abrissgeschehens im Stadtumbau auf randstädtische Flächen, die Beendigung extensiver Flächeninanspruchnahme und die Umsetzung neuer Bauvorhaben für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auf Bestandsflächen.

Räumlicher Schwerpunkt für den Stadtumbau im engeren Sinne war zunächst das nordöstlich vom Stadtkern gelegene Wohngebiet am Lerchenberg, wo zwischen 2002 und 2008 im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung 1.700 Wohnungen abgebrochen und die Abrissflächen für den Einfamilienhausbau erschlossen wurden. In der STEK-Fortschreibung 2008 wurde das Wohngebiet Am Trajuhnischen Bach für die Jahre 2009 bis 2016 als Stadtumbauschwerpunkt festgelegt, wo die städtebaulichen Kernstrukturen durch Modernisierung stabilisiert, die Innenbereiche durch Abriss aufgelockert und die Randbereiche durch Umbau neu strukturiert werden sollen, wobei noch einmal bis zu 1.300 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Die Großsiedlung Wittenberg-West wurde im Stadtentwicklungskonzept von 2001 als Stadtumbauegebiet mit Auflockerungs- und Modernisierungsbedarf ausgewiesen. Die geplanten Gebäudeabrisskonzentrierten sich auf die damals unsanierten Bestände der 1920er und 1930er Jahre. Allerdings wurden in den folgenden Jahren nur 2 Wohngebäude mit 31 Wohnungen abgebrochen. Die trotz mancher Lagenachteile überdurchschnittliche Nachfrage in Wittenberg-West hat bewirkt, dass nach und nach größere Wohnungsbestände modernisiert wurden.

Nach dem Wirbelsturm Kyrill (2007), der Wittenberg-West massiv heimgesucht hatte und erhebliche Zerstörungen bewirkte, mussten die Dächer der meisten unsanierten Wohngebäude kurzfristig erneuert werden, sodass auch für diese Bestände auf längerfristige Erhalt entschieden wurde.

Der Wirbelsturm Kyrill und seine Folgen waren für Stadt und Wohnungswirtschaft der letzte Anlass, sich noch einmal grundsätzlich mit den Planungsperspektiven für Wittenberg-West zu befassen.



Wittenberg West nach dem Wirbelsturm Kyrill

Im Ergebnis dieser Überprüfung wurden die ursprünglichen städtebaulichen Ziele und Strategien für Wittenberg-West in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2008 revidiert. Die Fördergebietskulisse im Rahmen von Stadtumbau Ost bleibt erhalten. Städtebauliches Ziel ist nunmehr die Aufwertung und der dauerhafte Erhalt der Siedlung durch Modernisierung und Diversifizierung der Wohnungsangebote, Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Qualifizierung des öffentlichen Raums. Erstmals seit 1990 wird für Wittenberg-West ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet.

Auszug aus der Mitteldeutschen Zeitung vom 30. Januar 2007

Das Büro steckt in der Tasche

Katharina Deutschmann ist Ansprechpartnerin für die von „Kyrill“ getroffenen Mieter

Von unserem Redakteur
MARKUS WAGNER

Wittenberg/MZ. Ein Biertisch, ein Stuhl, ein Telefon, fertig ist das Reich von Katharina Deutschmann. Seitdem „Kyrill“ über Wittenberg-West gezogen ist, arbeitet die Kundenbetreuerin der Wiwog direkt vor Ort in der Philipp-Müller-Straße als Ansprechpartnerin für die vom Sturm heimgesuchten Mieter in den schwer demolierten Häusern.

„Mein Büro habe ich in der Tasche“, sagt die 22-Jährige. In einem kleinen Büchlein notiert sie alles, was wichtig ist. Adressen derer, die bei Verwandten untergekommen sind, Telefonnummern, Aufgaben. In der zum Büro umfunktionierten Wohnung sei sie sowieso selten. Viel öfter ist sie draußen, redet mit den Mietern, die in ihren Wohnungen bleiben konnten, berichtet über den Stand der Reparaturen.



Wer fleißige Handwerker sehen will, sollte nach Wittenberg-West fahren, wo kräftig an der Beseitigung der Sturmschäden gearbeitet wird.

gibt es mehr Details und deswegen auch viel mehr unterschiedliche Fragen. Die alle möglichst schnell mal in Ruhe reinfinden“, doch „Kyrill“ hat den Zeitplan etwas geändert. Jetzt kennt sie innerhalb einer



Katharina Deutschmann mit jeder Menge Arbeit und auf dem Sprung.

wenn sie an die von umherfliegenden Ziegeln unbewohnbaren Zimmer denkt, kann sie das auch ver-

len am Fahrzeug zu holen, sinkt. Und die Tiere bleiben auch verschont.

In diesem Sinne
Ihr Boris Canje

Polizei-Report

Schwer verletzt

Wittenberg/MZ. Schwer verletzt worden ist ein 1914 geborener Mann bei einem Unfall auf der Berliner Straße in Wittenberg. Nach Angaben der Polizei war er beim Überqueren der Straße von einem Auto erfasst worden, gegen die Windschutzscheibe geschlagen und auf den Asphalt gefallen.

Zwei Mal Bußgeld

Wittenberg/MZ. Zwei Mal Buß- und fünf Mal Verwarngeld haben gestern Polizisten verhängt, die von 11.30 bis 14 Uhr vor der Käthe-Kollwitz-Schule Geschwindigkeit gemessen haben. Der Schnellste der Sünder war in der Tempo-30-Zone mit 56 Stundenkilometern

1.2 Städtebauliche Struktur

Im Unterschied zu den benachbarten Stadtteilen setzte die Bebauung von Wittenberg-West erst im 20. Jahrhundert ein. Während der 1920er und 1930er Jahre wurde zunächst der Raum unmittelbar nördlich der Dessauer Straße bebaut. Der Straßenraum wurde durch eine dreigeschossige, im mittleren Abschnitt etwas zurückgesetzte Zeilenbebauung gefasst, die auch den Platz um die neogotische Christuskirche (1922) umschließt. Rückwärtig wurden weitere zwei- und dreigeschossige Zeilenbauten angeordnet, die zum Teil traufseitig den Straßenraum begleiten, zum Teil giebelseitig zum Straßenrand stehen. Es entstand eine eher aufgelockerte Siedlungsstruktur mit begrünten Freiräumen. Im Bereich westlich der Christuskirche entwickelte sich eine gemischte bauliche Struktur, die Gewerbeeinrichtungen, Geschosswohnungsbau sowie siedlungsartige Anlagen von Reihenhäusern und Zweifamilienhäusern umfasst.

In den 1960er Jahren wurden die Flächen nördlich der Erich-Mühsam-Straße bebaut. Die Wohngebäude wurden in industrieller Bauweise errichtet (Großblockbauweise). Die städtebaulichen Gestaltungsprinzipien orientierten sich an der bereits vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich der Siedlung. Freistehende viergeschossige Zeilenbauten wurden um eine zentrale Kammstruktur herum trauf- oder giebelseitig zum Straßenraum angeordnet. Auch der westliche Siedlungsbereich wurde durch Ergänzungsbauten nachverdichtet. Zudem wurde die Wohnbebauung durch einige Versorgungseinrichtungen angereichert. Es entstanden eine Schule mit Turnhalle und Sportplatz, ein Kindergarten und eine Kaufhalle.

Bis Ende der 1980er Jahre fanden keine wesentlichen baulichen Veränderungen mehr statt. Der Sanierungsbedarf nahm wegen ausbleibender Modernisierung vor allem in den Vorkriegsbeständen, aber auch in den Wohnblöcken der 1960er Jahre kontinuierlich zu.

Um die Jahrtausendwende herum wurde der industrielle Wohnungsbau zu großen Teilen modernisiert. Auch einige Altbauten wurden saniert. Nahe der Christuskirche entstand ein Geschossneubau, zwei kleinere Gebäude wurden abgerissen. Der Supermarkt und mehrere kleine Läden im Gebiet sowie weitere großflächige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft gewährleisteten eine gute Nahversorgung.

Die Siedlung ist städtebaulich in das Stadtgefüge integriert und gilt als ordentliche Wohnadresse, weist aber kein prägnantes Image auf. Sie stand bislang nicht gerade im Focus der Stadterneuerung und Quartiersentwicklung. Die Modernisierung der Wohnungsbestände erfolgte eher schrittweise und unspektakulär. Die Aufwertungsanstrengungen im öffentlichen Raum blieben begrenzt. Das soziale Klima im Gebiet wird von stabilen Nachbarschaften mit einem hohen Anteil von älteren Stammmietern - teilweise noch aus der Erstbeziehergeneration - geprägt. Der Leerstand liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und konzentriert sich auf unsanierte Altbauten.

1.3 Einwohnerentwicklung

Einwohnerzahl

Zum 31.12.2008 wurden in Wittenberg-West 2.742 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 1995, als in der Großsiedlung faktisch noch Vollvermietung herrschte, bedeutet dies einen Einwohnerverlust von 22 Prozent. Im Jahresdurchschnitt verminderte sich die Einwohnerzahl um 1,9 Prozent, wobei die stärksten Verluste in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre auftraten. Die Einwohnerverluste in der Großsiedlungen verliefen nahezu parallel zur gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung. Heute leben 6 Prozent der Wittenberger im Stadtteil West, 1995 waren es 7 Prozent.

Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz)¹

Jahr	Einwohnerzahl Wittenberg-West	VÄ gegenüber dem Vorjahr (in %)	Anteil an der Gesamtstadt (in %)	Wittenberg gesamt
1995	3.511	-	7	53.207
1996	3.428	- 2	7	52.458
1997	3.324	- 3	6	51.634
1998	3.254	- 2	6	50.970
1999	3.158	- 3	6	50.374
2000	3.110	- 2	6	49.643
2001	3.022	- 3	6	48.578
2002	2.968	- 2	6	47.778
2003	2.930	- 1	6	47.048
2004	2.913	- 1	6	46.492
2005	2.865	- 2	6	47.340*
2006	2.834	- 1	6	46.725
2007	2.786	- 2	6	46.146
2008	2.742	- 2	6	48.257**

* 2004: Eingemeindung Nudersdorf, Schmilkendorf: 1.283 Einwohner

** 2008: Eingemeindung Griebö, Abtsdorf, Mochau: 2.628 Einwohner

Der Einwohnerschwund von Wittenberg West vollzog sich parallel zur gesamtstädtischen Entwicklung, wenn man das Stadtgebiet von 1993 zugrunde legt und die seitdem erfolgten Eingemeindungen beiseite lässt. Deutlich drastischer verlief die Entwicklung in der Großsiedlung Trajuhscher Bach - Lerchenberg, wo sich die Einwohnerzahl mehr als halbierte und inzwischen im Stadtumbau fast 1.700 Wohnungen abgerissen wurden. Der gründerzeitlich geprägte Stadtteil Lindenfeld verlor nur 10 Prozent der Einwohner und zeigt in den letzten Jahren sogar einen Aufwärtstrend. Im Stadtteil Piesteritz, der nach der Sanierung der Werksiedlung im vergangenen Jahrzehnt zunächst Gewinne verbuchte, schrumpfen die Einwohnerzahlen wieder, wenn auch moderat. Die Altstadt verzeichnete im Zuge der städtebaulichen Sanierung einen erheblichen Aufwuchs an Einwohnern, der allerdings in den letzten Jahren abbrach. Der benachbarte kleinteilig strukturierte und von selbstgenutztem Wohneigentum geprägte Stadtteil Klein Wittenberg sah in den 1990er Jahren durch einige Nachverdichtungen einen leichten Zugewinn an Einwohnern, beginnt nun aber auch zu schrumpfen.

Einwohnerprognose

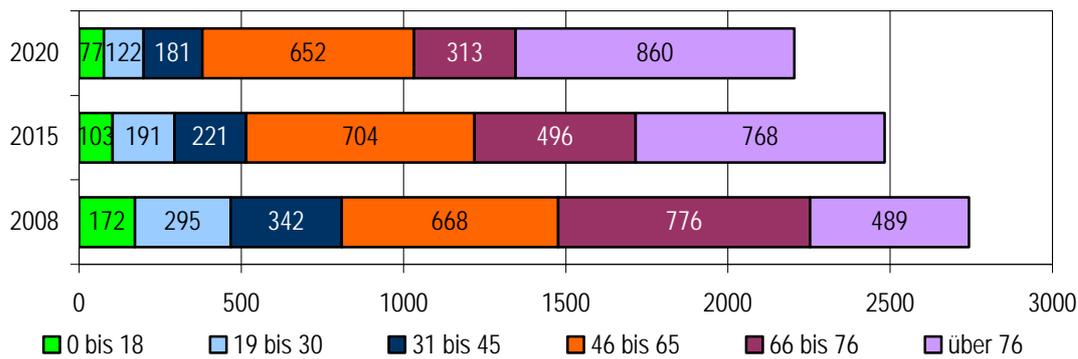
Eine stadtteilbezogene Trendprognose der Einwohnerentwicklung unter Betrachtung der Verschiebungen in den einzelnen Altersgruppen, der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergab für Wittenberg-West im Jahr 2020 eine Zahl von 2.200 Einwohnern, was gegenüber 2008 eine Verminderung von 540 Personen bzw. 20 Prozent bedeutet und damit um 6 Prozentpunkt unter dem Prognosewert für die Gesamtstadt liegt.²

Mit diesem Entwicklungstrend ist eine weitere Verschiebung in der Altersstruktur zu erwarten. Bereits seit Mitte der 1990er Jahre hatte sich die Altersstruktur im Gebiet bei insgesamt abnehmender Einwohnerzahl massiv verschoben. Zwischen 1992 und 2008 sind die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen (0 bis 18 Jahre) um mehr als die Hälfte geschrumpft, die der Haushaltsgründer (19- 30 Jahre) um ein Drittel, die der jüngeren Erwerbstätigen (31 bis 45 Jahre) um ein Fünftel. Während die Personenzahl im fortgeschrittenen Erwerbsalter (46 bis 65 Jahre) um mehr als die Hälfte sank, verdoppelte sich die Seniorenzahl (über 65 Jahre). Bereits heute ist fast jeder zweite Bewohner im Seniorenalter. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist weiter gesunken und liegt nur noch bei 6 Prozent. Haushaltsgründer und jüngere Erwerbstätige kommen auf jeweils 11 bzw. 12 Prozent.

¹ Angaben: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen; Statistischer Informationsdienst.

² Wallraf & Partner. Trendprognose für Wittenberg West, April 2009.

Prognostizierte Verschiebung der Altersstruktur in Wittenberg-West bis 2020

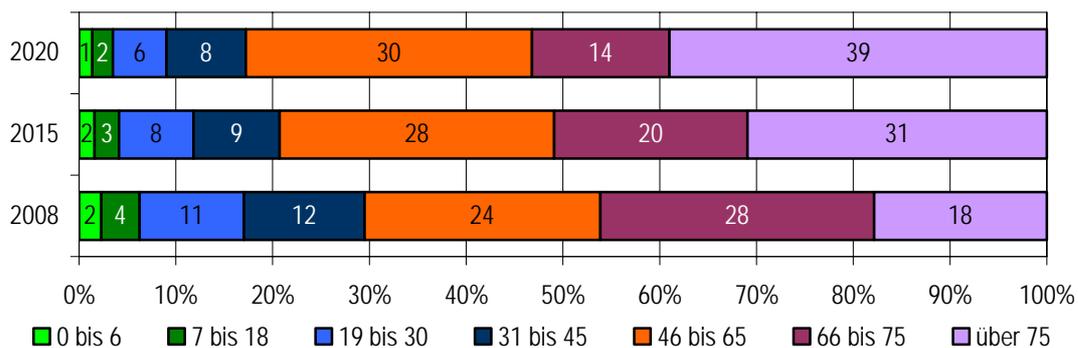


Nach der vorliegenden Trendprognose wird sich die Altersstruktur bis 2020 weiter zugunsten der Personengruppe im Alter von über 65 Jahren verschieben, die dann 53 Prozent der Einwohner in Wittenberg-West ausmachen würde. Innerhalb dieser Altersgruppe steht eine drastische Verschiebung an. Die Zahl der Hochaltrigen wird sich verdoppeln, die Personenzahl im Alter zwischen 66 und 75 Jahren halbieren. Die gebietsprägende Erstbeziehergeneration des industriellen Wohnungsbaus der 1960er Jahre, die in den folgenden beiden Jahrzehnten ihre Kinder großzog und während des vergangenen Jahrzehnts in den Ruhestand wechselte, wird in der Großsiedlung alt.

Die Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter, die während der 1980er und frühen 1990er Jahre in das Gebiet einzog, bleibt in ihrer heutigen Größenordnung bestehen, was die Stabilität der Mieterschaft und der Nachbarschaften nochmals verdeutlicht.

Für jüngere Familien war das Gebiet bislang wenig attraktiv. Sollte sich der gegenwärtige Trend fortsetzen, wird der Anteil der Altersgruppen bis 45 Jahre von 29 Prozent im Jahr 2008 auf nur noch 17 Prozent im Jahr 2020 schrumpfen. Die bereits heute vergleichsweise geringe Zahl und Anteil von Kindern, Jugendlichen und jungen Haushaltsgründern bis 29 Jahre würden sich nochmals halbieren.

Prognostizierte Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl in Wittenberg-West (in Prozent)



Der Untersuchungs- und Prognosebefund zeigt, dass im Gebiet ein Generationswechsel ansteht, der sich allerdings über einen relativ langen Zeitraum erstrecken wird.

Mittelfristig bleibt die Stabilität des Gebiets ein gutes Stück weit gesichert, wenn seniorenfreundliche Wohnqualitäten sowie Freizeit-, Dienstleistungs- und Betreuungsangebote weiter ausgeprägt werden.

Langfristig wird die Perspektive von Wittenberg-West davon abhängen, ob und wie weit es gelingt, mit familien- bzw. kinderfreundlichen Angeboten junge Haushalte zu integrieren und ein Miteinander der Generationen zu bewerkstelligen.

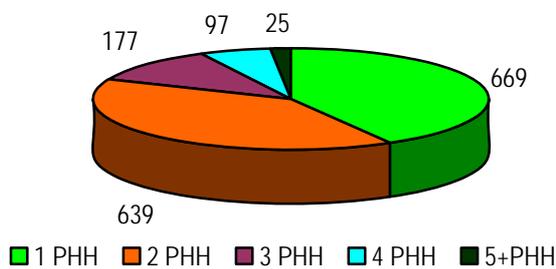
1.4 Soziale Situation im Wohngebiet

Haushaltsstruktur

Bereits zu Beginn der 1990er Jahre herrschten in Wittenberg-West kleine Haushalte vor. Drei Viertel aller Haushalte bestand aus einer oder zwei Personen. Nur jeder zehnte Haushalt wies 4 oder mehr Personen auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet betrug 2,03 Personen.

Die demografische Entwicklung seitdem hat den Trend zu immer kleineren Haushalten verfestigt. Im Jahr 2008 bestanden bereits 42 Prozent aller Haushalte im Gebiet aus nur einer Person. In weiteren 40 Prozent der Haushalte lebten 2 Personen. Nur 11 Prozent aller Haushalte bestehen aus drei Personen. Lediglich 8 Prozent der Haushalte zählten vier oder mehr Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet lag bei 1,86 Personen.

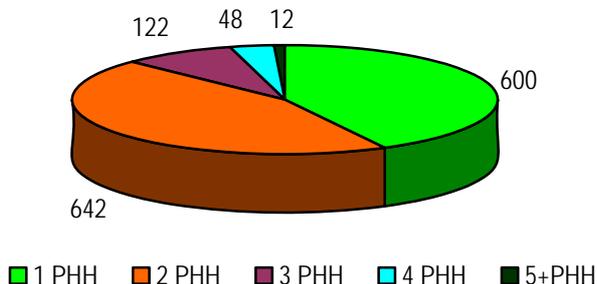
Zahl der Haushalte in Wittenberg-West nach Haushaltsgröße (2008)³



Haushalte	Zahl	Prozent
1 Pers.	669	42
2 Pers.	639	40
3 Pers.	177	11
4 Pers.	97	6
5+Pers.	25	2
Gesamt	1.607	100

Die Abschätzung der Haushaltsstrukturentwicklung, die in Hochrechnung der Trends auf der Grundlage der Einwohnerprognose für Wittenberg-West vorgenommen wurde, ergibt für 2020 eine Verminderung der Haushaltszahl um etwa 200, die nahezu ausschließlich zu Lasten von Haushalten mit 3 und mehr Personen geht. Hauptgrund hierfür ist die zunehmende Überalterung, die mit einem relativen Wachstum von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten einhergeht. Setzen sich die heute dominierenden demografischen Trends fort, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Wittenberg-West auf 1,76 Personen schrumpfen.

Zahl der Haushalte in Wittenberg-West nach Haushaltsgröße (2020)⁴



Haushalte	Zahl	Prozent
1 Pers.	600	42
2 Pers.	642	45
3 Pers.	122	9
4 Pers.	48	3
5+Pers.	12	1
Gesamt	1.424	100

³ Berechnet auf Grundlage der Angaben zur Altersstruktur nach einem Ansatz des Statistischen Bundesamts (Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorberechnung 2007, Tabelle für die neuen Länder), Wiesbaden 2007.

⁴ Berechnet auf Grundlage der Angaben zur Altersstruktur nach einem Ansatz des Statistischen Bundesamts (Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorberechnung 2007, Tabelle für die neuen Länder), Wiesbaden 2007.

Erwerbstätigkeit

Die Zahl der Erwerbsfähigen in Wittenberg-West lag 2007 mit 1.280 Personen faktisch ebenso hoch wie die Anzahl der Altersrentner (etwa 1.250 Personen). Arbeitslos gemeldet waren im Jahresdurchschnitt 217 Personen, was einem Anteil von 17 Prozent an der erwerbsfähigen Bevölkerung im Gebiet ausmachte und damit um vier Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt lag.

Im Vergleich zu 2004, als diese Daten erstmalig erhoben wurden, ist die Arbeitslosenzahl in Wittenberg-West gesunken. Damals waren im Jahresdurchschnitt 281 Personen arbeitslos gemeldet, allerdings lag die Rate im Vergleich zur erwerbsfähigen Bevölkerung damals nur geringfügig über dem gesamtstädtischen Mittelwert. Die Erwerbspersonen im Gebiet profitierten demnach unterdurchschnittlich von der zwischenzeitlichen Belebung am Arbeitsmarkt.⁵

Quartiersmilieu

Das soziale Klima im Gebiet wird von kleinen und älteren Haushalten in überwiegend mittleren und sicheren Einkommensverhältnissen dominiert. Jeweils etwa die Hälfte der Haushalte bezieht Altersrenten und Erwerbseinkommen. Der Anteil transferabhängiger Haushalte liegt schätzungsweise bei etwa 10 Prozent.

Da sich ein Großteil der Bewohner bereits in den frühen 1990er Jahren im Ruhestands- oder Vorruhestandsalter befand, wurde das Wohngebiet von der einsetzenden Einkommensdifferenzierung, nachholenden Wohneigentumsbildung und sozialen Entmischung der Bewohnerschaft nur geringfügig betroffen. Wegzüge betrafen vor allem die noch verbliebenen und inzwischen erwachsen gewordenen Kinder, während die Elterngeneration in großen Teilen blieb. Die Fluktuation ist gering, die Gebietsbindung hoch. Viele Nachbarschaften blieben stabil, was den sozialen Zusammenhalt innerhalb der älteren Generation bewahrt hat.

Die prägende Erstbeziehergeneration rückt immer weiter ins Rentenalter vor. Die in dieser Generation noch vergleichsweise stabilen Zweierbeziehungen beginnen, sich aus natürlichen Gründen (Tod des Partners) aufzulösen. Die Zahl von Einpersonenhaushalten steigt weiter. Der Anteil hochaltriger, behinderter und hilfebedürftiger Einwohner wird deutlich steigen.

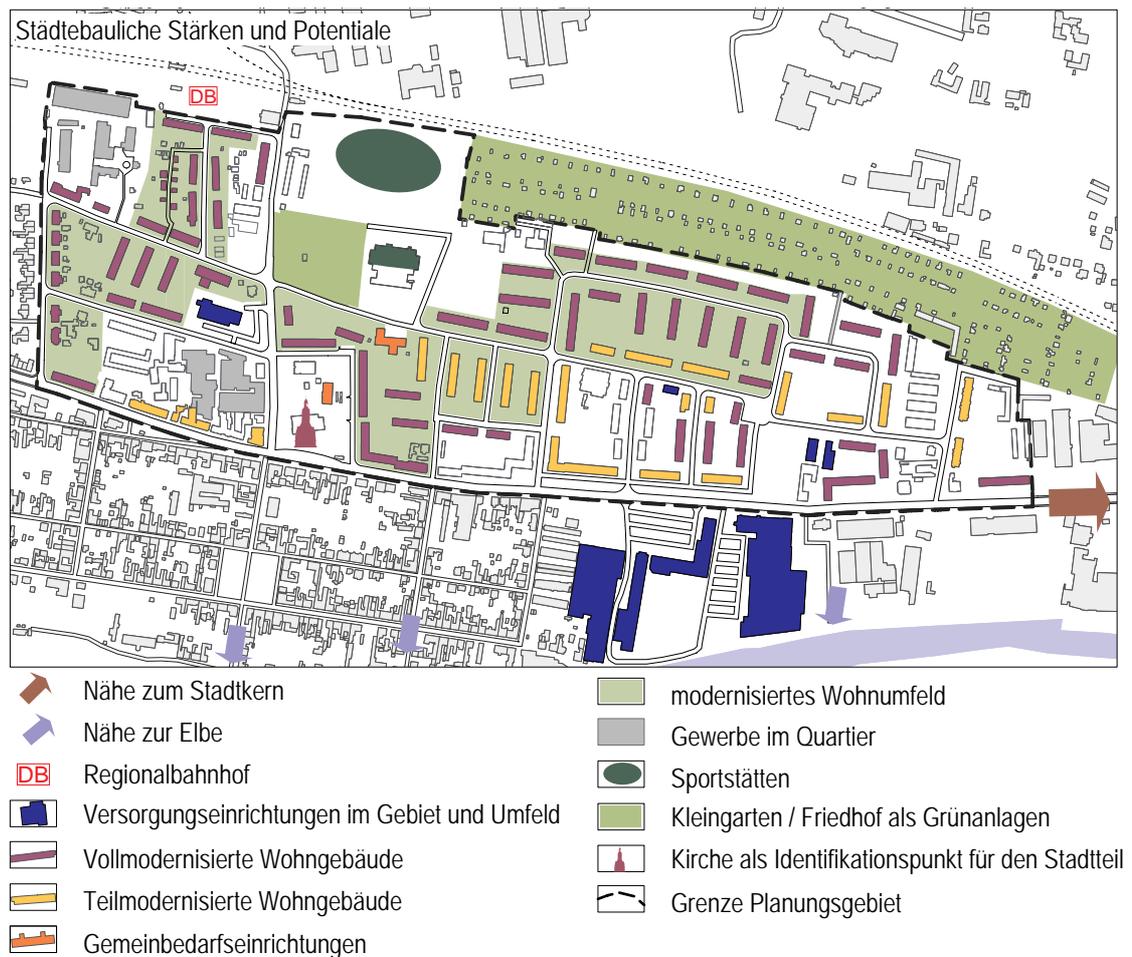
Jüngere Familien und Haushaltsgründer bilden eine Minderheit im Gebiet. Obwohl die Großsiedlung mit Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur gut ausgestattet ist, wird das Zuzugsinteresse jüngerer Haushalte durch das generationsgeprägte soziale Klima sowie das wenig prägnante Image stark gedämpft. Wittenberg-West gilt in der Stadt weder als „angesagte“ Wohnadresse noch als besonders familien- oder kinderfreundliches Quartier.

1.5 Stärken und Schwächen

Eine Stärke des Gebiets ist zweifellos der hohe Anteil an Stammmietern und stabilen Nachbarschaften, die das soziale Klima bestimmen. Wittenberg-West ist eine „ruhige“ Siedlung und mitnichten ein sozialer Brennpunkt.

Kehrseite ist die überdurchschnittliche Konzentration von älteren und kleinen Haushalten mit begrenztem Einkommen, die einer breiteren sozialen Durchmischung und Vitalisierung der Großsiedlung im Wege steht. Der mittel- und längerfristig anstehende Generationswechsel stellt eine große Herausforderung für Bewohner, Gemeinwesen, Wohnungseigentümer und Versorger dar.

⁵ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Statistische Berichte, 2004 bis 2007.

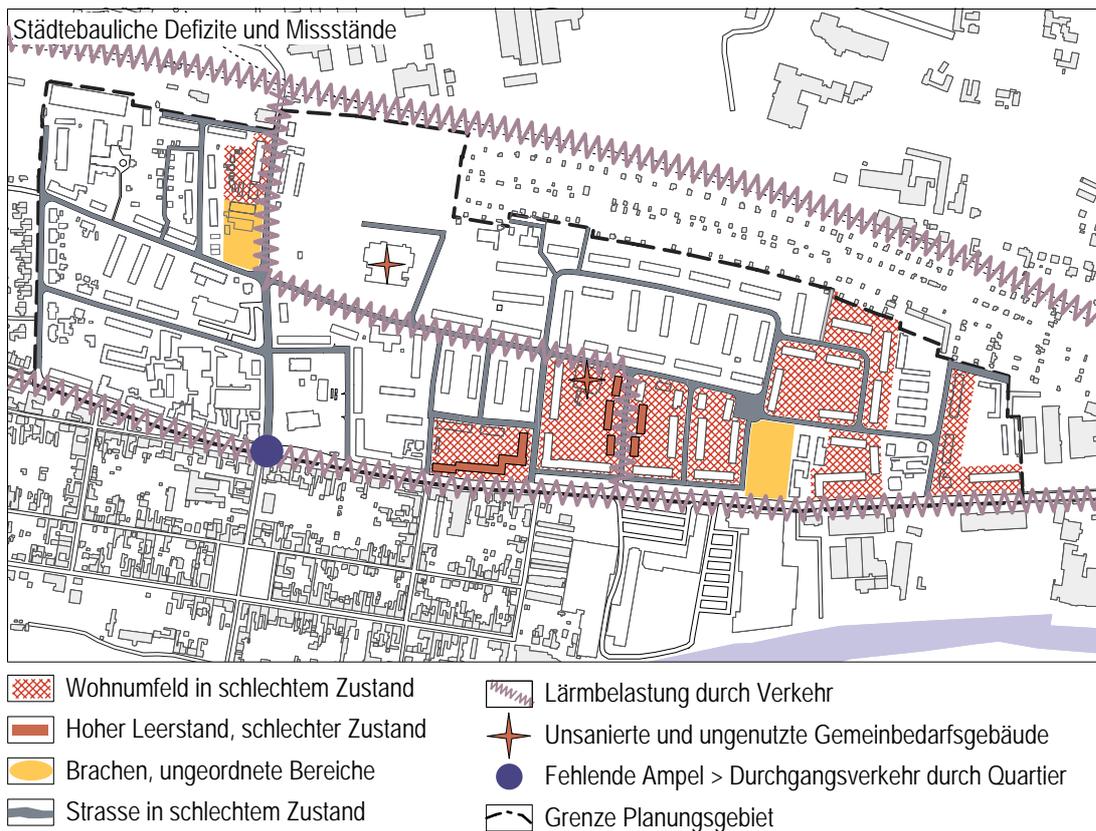


Städtebauliche Stärken

Städtebaulich weist Wittenberg-West einige Stärken und Vorzüge auf, die für eine Perspektive als Wohnstandort erhalten und weiter ausgeprägt werden sollen:

- die gute Versorgungssituation mit einem Supermarkt sowie einigen kleineren Läden im Gebiet selbst, komplettiert durch ein großes Einzelhandelszentrum (Elbe-Park) sowie ergänzende kleinteilige Handels- und Dienstleistungsangebote (Dessauer Straße) in unmittelbarer Nachbarschaft;
- die gute Ausstattung mit Kapazitäten der sozialen Infrastruktur: zwei Kindertagesstätten, Seniorenbegegnungsstätte, Sporthalle und Sportplatz; Grundschule und Gymnasium befinden sich in fußläufiger Entfernung im benachbarten Stadtteil Piesteritz;
- der überwiegend hohe Sanierungsstand im industriellen Wohnungsbau sowie in Teilbereichen des Geschosswohnungsbaus der Vorkriegszeit, inklusive des durchgrünten und von den Bewohnern gepflegten Wohnumfelds (speziell im nördlichen / westlichen Siedlungsbereich);

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Wittenberg-West ist über die Dessauer Straße sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen und verfügt über einen eigenen Regionalbahnhof (Haltepunkt Wittenberg-West).



Städtebauliche Schwächen

Den Stärken und Vorzügen steht eine Reihe erheblicher funktionaler, struktureller sowie gestalterischer Schwächen und Defizite gegenüber. Hierzu zählen:

- der recht hohe Anteil unsanierter Wohngebäude aus der Vorkriegszeit, verbunden mit teilweise sehr hohem Leerstand, speziell auch im stadtbild- und imageprägenden Bereich entlang der Dessauer Straße;
- die strukturelle Gleichförmigkeit der Wohnungsbestände, der Mangel an spezifischen Angeboten sowohl für Senioren und Pflegebedürftige als auch für Familien und junges Wohnen oder für Zielgruppen mit höheren Wohnansprüchen;
- der schlechte Zustand der Straßen und Fußwege im Quartier, die zum Teil ungeordnete Situationen für den ruhenden Verkehr, die Immissionsbelastungen durch die Dessauer Straße (B 187) im Süden und die Bahnlinie im Norden;
- die Defizite der sozialen Infrastruktur, insbesondere das Fehlen ärztlicher Versorgungseinrichtungen, die ungeklärte Nachnutzung der geschlossenen Sekundarschule, der Mangel an Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten;
- die schwache Identität als Wohngebiet und das fehlende Image als gute Wohnadresse, die absolute Abwesenheit von prägnanten, imagebildenden und identitätsstiftenden Merkmalen.

1.6 Zielstellung für die integrierte Quartiersentwicklung

Leitbild der Quartiersentwicklung

Wittenberg-West soll als innerstädtisches Quartier des Geschosswohnungsbaus durch Modernisierung und Umbau dauerhaft stabilisiert werden. Größte Herausforderung für die Zukunftsfähigkeit der Großsiedlung ist der bevorstehende Generationswechsel in seiner demografischen wie sozialen Dimension.

- Zum einen soll sich Wittenberg-West hinsichtlich Wohnen, Versorgung, Freiraum und Infrastruktur erheblich besser auf die Bedürfnisse der alternden Stammmieterschaft einstellen, die noch auf geraume Zeit den Großteil der Bewohnerschaft bilden wird.
- Zum anderen ist es an der Zeit, harte und weiche Standortfaktoren auszubilden, die Wittenberg-West für junge Haushaltsgründer und Familien attraktiver machen und Lösungen für ein möglichst konfliktfreies, solidarisches und gegenseitig bereicherndes Zusammenleben der Generationen im Quartier zu finden.

Ziel ist eine vitale und sozial durchmischte innerstädtische Wohnsiedlung mit urbaner Lebensqualität, gefestigtem Gemeinwesen und attraktivem Image.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Siedlungserneuerung folgende Aufgaben bewältigen:

Wohnungsangebot verbreitern und auf neue Zielgruppen einstellen!

- Die bereits weitgehend modernisierten Wohnlagen sollen langfristig im Bestand erhalten bleiben und gutes Wohnen zu einem günstigen Preis ermöglichen. Zielgruppen sind Altersrentner und kleinere Haushalte mit begrenzten Einkommen.
- In den noch weitgehend unsanierten Beständen sollen durch Modernisierung, Um- und Neubau neuartige Raum- und Qualitätsangebote entstehen, die sich vom heutigen Bestand abheben und die für Familien attraktiv sind.
- Im Rahmen der Bestandsmodernisierung ist darauf zu achten, dass ein Wohnungsanteil für Haushaltsgründer (ggf. auch Wohngemeinschaften) und Familien mit bescheidenen Einkommen bewahrt wird.
- Neu- und Umbau sollen immer einen Anteil von kleinen Wohnungen beinhalten, die sich für Einpersonenhaushalte eignen. Das Qualitätsspektrum kann von konventionellen Angeboten für den schmaleren Geldbeutel bis zu originellen Grundrissen und gehobene Ausstattungen für bessere Einkommen reichen.

Freiraumgestaltung mit differenzierten Nutzungsschwerpunkten!

- Ein Teil der verfügbaren privaten und öffentlichen Freiflächen sollte konsequent auf den Bedarf älterer Menschen zugeschnitten werden, um über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus ein zielgruppenorientiertes Angebot für das ganze Gebiet zu unterbreiten.
- Durch die Kombination von entsprechenden Freizeit- und Spielangeboten sollte ein Raum geschaffen werden, wo Senioren und Familien (speziell mit kleinen Kindern) zusammenkommen und miteinander kommunizieren können. Ältere Alleinstehende, die eine etwaige Isolation überwinden und mehr am Leben „da draußen“ teilhaben wollen, treffen auf Eltern und Kinder, die Hilfe bei der Organisation des Alltags gern in Anspruch nehmen.
- Das Gebiet entwickelt nur dann familienfreundliche Qualitäten, wenn auch für heranwachsende Kinder und Jugendliche angemessene Freiraumangebote entwickelt werden, die kein Übermaß

an Restriktionen aufweisen. Hierfür bieten sich die Freiflächen der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätten, Umfeld des Schulstandorts) sowie der Neu- und Umbauprojekten mit generationsübergreifenden und familienfreundlichen Wohnangeboten an.

- Barrierefreie und sichere Wege sind nicht nur für Senioren und Behinderte, sondern auch für Eltern und/mit Kleinkindern wichtig. Die Gestaltung der Freiräume sollte sich konsequent an den Prinzipien des „universal design“ orientieren, d.h. Lösungen finden, die für alle Bewohner des Quartiers geeignet sind.

Soziale Infrastruktur auf den künftigen Bedarf ausrichten!

- Die Dienstleistungs- und Gemeinwesenangebote müssen sich auf eine alternde Bewohnerschaft einstellen. Hilfe im Haushalt und beim Einkaufen, Essensversorgung, Freizeitgestaltung, Kommunikation, sinnstiftende Tätigkeit nach dem Erwerbsleben, Teilhabe am öffentlichen Leben werden die dominierenden Themen für den Bedarf dieser Altersgruppe sein. Hierfür sind im Gebiet die räumlichen und funktionalen Voraussetzungen zu schaffen.
- Die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche müssen in Umfang und Qualität stabilisiert werden. Ein weiteres Wegbrechen von Kapazitäten aus Haushaltsgründen bringt dem Wohngebiet und dem städtischen Gemeinwesen insgesamt dauerhaften Schaden. Wenn im Einzelfall die öffentliche Finanzierung nicht mehr gewährleistet werden kann, sollte eine öffentlich-private Partnerschaft erwogen werden.
- Das Gebiet braucht dauerhaft ein gut funktionierendes Gemeinwesenmanagement, das auf Eigeninitiative, Selbstvertrauen, Zuverlässigkeit und Vertrauen aufbaut. Angesichts der fortgesetzten sozialen Differenzierungen werden Angebote, die sich mit speziellen Problemgruppen und Problemfällen befassen, immer wichtiger. Hierfür ist eine Verstärkung der personellen Ausstattung unbedingt erforderlich.

Bürgerbeteiligung aktivieren, Imagewandel herbeiführen

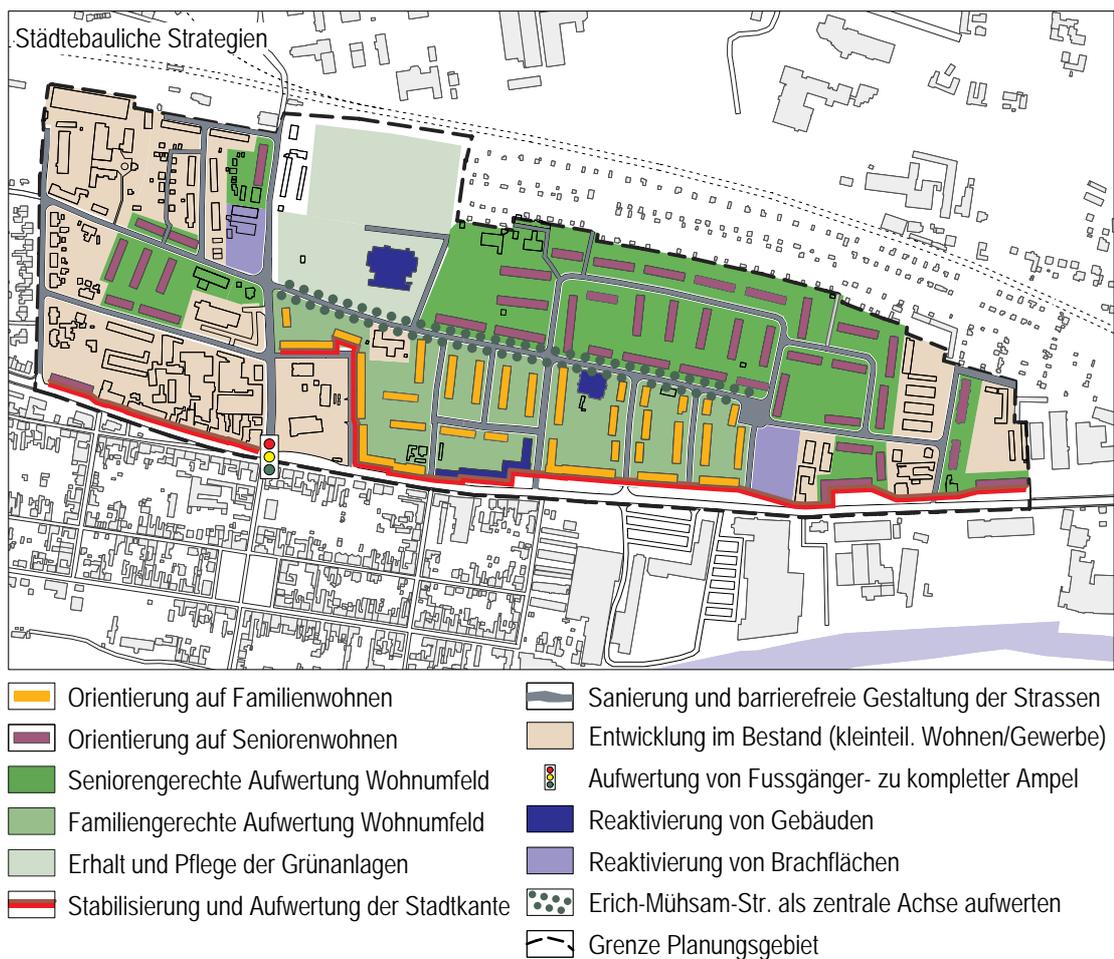
- Die Bewohner sollen besser in die Ideen- und Entscheidungsfindung zur Quartiersentwicklung eingebunden werden. Hierfür werden Workshops zu Handlungsbedarf und Gestaltung der Wohnquartiere organisiert.
- Notwendig ist eine wesentlich offensivere Öffentlichkeitsarbeit, um Wittenberg West vom Klischee eines abgeschotteten und profllosen „No-Name-Gebiet“ zu befreien und zu einem attraktiven Image als gute Wohnadresse zu verhelfen. Neue Vorzüge sind zu schaffen und dann auch wirkungsvoll zu verkaufen.

Städtebauliches Konzept

Übergreifende Zielstellung ist, Wittenberg-West als Wohnstandort zukunftsfähig zu machen. Die bestehenden Vorzüge sollen erhalten, vorhandene Potenziale erschlossen und städtebauliche Missstände oder Defizite beseitigt werden. Anknüpfend an die Stärken-Schwächen-Analyse werden folgende städtebauliche Strategien verfolgt:

- Das städtebauliche Grundgerüst, das von den Zeilen- bzw. Kammstrukturen in den nördlichen und westlichen Bereichen sowie der Hofstrukturen im südlichen Bereich geprägt wird, bleibt dauerhaft erhalten. Die Gebäudesubstanz wird kontinuierlich modernisiert und in Lücken ergänzt.

- Im südlichen Bereich mit eher niedriggeschossiger Bebauung werden Wohnhöfe mit eher privatem Charakter entwickelt, die spezielle Freiraumangebote für Familien/Kinder aufweisen. Brachliegende Freiräume sind neu zu ordnen, wobei die Belange des ruhenden Verkehrs und der Aufenthalts- bzw. Nutzungsqualität abzuwägen sind.
- Im nördlichen Bereich wird das Wohnumfeld behutsam erneuert und mit Freiraumangeboten angereichert, die sich speziell an die Bedürfnisse älterer Bewohner richten.
- Die stadtbild- und quartiersimageprägende Raumkante entlang der Dessauer Straße ist durch Modernisierung und Ergänzung zu stabilisieren und nach einer zwischen den Eigentümern abgestimmten einheitlichen Gestaltkonzeption zu einem attraktiven Gebietseingang aufzuwerten.
- Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten und durch bedarfsgerechte Angebote (insbesondere Gesundheit/Pflege) zu ergänzen. Für leer gefallene Infrastrukturgebäude sind nachhaltige Nutzungen zu finden, die vorzugsweise auf die Gemeinwesenentwicklung im Quartier ausgerichtet sind.
- Die gesamte Verkehrserschließung weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Der notwendige grundlegende Straßenausbau kann wegen der kommunalen Haushaltssituation nur längerfristig erfolgen. Vorrang hat die Sanierung der Fußwege, die schrittweise zu erneuern und dabei barrierefrei zu gestalten sind. Zudem ist in Teilen der ruhende Verkehr neu zu ordnen.



1.7 Maßnahmen zur integrierten Quartiersentwicklung

Wohnungsbestand weiter modernisieren und neue Angebote entwickeln

Vordringliche Aufgabe ist die energetische Sanierung des Wohnungsbestands sowie dessen Einstellung auf die demografische und soziale Entwicklung. Zudem müssen Angebote für jüngere Zielgruppen und zur sozialen Durchmischung unterbreitet werden. Die Maßnahmen werden ausführlich im wohnungswirtschaftlichen Konzept beschrieben.

Erhalt, Bedarfsanpassung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur

Die beiden Kindertagesstätten im Gebiet bleiben erhalten und werden kontinuierlich erneuert. Sportplatz und Turnhalle am Standort SK „Karl-Marx“ werden weiter genutzt und instand gehalten.

Für die Nachnutzung des Schulgebäudes am Standort SK „Karl-Marx“, indem befristet noch eine Außenstelle der Sekundarschule Reinsdorf untergebracht ist, wird ein Workshop organisiert, zu dem Landkreis (Träger der Einrichtung), Stadt und Gemeinwesenakteure sowie interessierte Bürger und Planer eingeladen werden. Eine gute Perspektive wäre die Verstetigung und der Ausbau der heutigen Einrichtung „Produktives Lernen“, die Jugendliche mit Lernproblemen zum Schulabschluss und in die Berufsausbildung führt. Vorstellbar sind auch alternative Schulformen, u.a. im Sonderschulbereich.

Für die leer stehende Kaufhalle an der Erich-Mühsam-Straße gibt es den Plan, eine Begegnungsstätte einzurichten. Der Internationale Bund (IB) ist bereit, als Träger zu fungieren. Erstes Vorhaben soll eine „Suppenküche“ sein, die schrittweise zu einem Kommunikationspunkt ausgebaut wird, wo auch Hilfe und Beratung in schwierigen Lebenslagen (speziell für Senioren und Familien) angeboten wird. Zu klären sind Erwerb oder Pacht der Immobilie, die bauliche Ertüchtigung des Gebäudes und die Bewältigung der Nebenkosten. WIWOG, WBG, Stadtwerke und Stadt wollen das Vorhaben unterstützen.

Größtes Infrastrukturvorhaben ist der Bau eines Ärztehauses, womit das krasse Defizit in der gesundheitlichen Betreuung in der Großsiedlung behoben werden soll. Das Vorhaben soll ab 2010 auf einer Freifläche nordwestlich der Christuskirche realisiert werden. Nach dem heutigen Planungsstand werden in dem dreigeschossigen Gebäude auf einer Nutzfläche von 2.200 m² zwei praktische Ärzte, mehrere Fachärzte (Inneres, HNO, Gynäkologie, Zahnmedizin, Augenheilkunde) sowie Apotheke, Friseur, Kosmetik und Pflegedienst untergebracht. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3,96 Mio. Euro.

Entwurf des Ärztehauses an der Christuskirche



Sichere Verkehrswege und Barrierefreiheit schaffen

Aus Bewohnersicht gehört die Reparatur und Erneuerung der Straßen und vor allem der Fußwege im Gebiet zu den besonders drängenden Aufgaben (vgl. Partizipationskonzept, Ergebnisse der Miterwerkstatt). Der allgemein schlechte bauliche Zustand erfordert im Grundsatz eine durchgängige Sanierung des gesamten Straßennetzes. Da sich die Lutherstadt Wittenberg in der Haushaltskonsolidierung befindet, ist diese Gesamtaufgabe kurzfristig nicht leistbar.

Aus diesem Grunde wird folgendes Verfahren angestrebt:

- Vorrang hat die Reparatur der Fußwege. Hier bestehen Gefahrenquellen und Mobilitätshindernisse, speziell für ältere Menschen, aber auch für viele anderen Bewohner (Kleinkinder, Personen mit Kinderwagen, Behinderte). Daher sollen ab 2010 die Fußwege in mehreren Etappen erneuert und barrierefrei gestaltet werden.
- Die fahrbahnseitige Straßensanierung in Wittenberg West wird abschnittsweise nach den gesamtstädtisch geltenden Prioritäten in die kommunale Investitionsplanung eingetaktet und Schritt für Schritt abgearbeitet.
- Wenn stadtechnische Tiefbauarbeiten anstehen (etwa bei der Erweiterung der Fernwärmeversorgung oder bei Reparaturen), wird die Neugestaltung der Oberflächen in jedem Fall in Übereinstimmung mit den Prinzipien der Barrierefreiheit bzw. des „Universal Design“ erfolgen.
- Der Bahnhofsteilpunkt Wittenberg West bietet den Bewohnern eine schnelle und bequeme ÖPNV-Verbindung zur Altstadt, zum Fernbahnnetz (HBF Wittenberg / ICE-Haltpunkt) sowie zu den benachbarten Städten und Gemeinden. Er zählt zu den Vorzügen des Wohngebiets und sollte unbedingt erhalten sowie baulich saniert werden. Die Stadt tritt hierzu in Kontakt mit der DB/NASA.
- Dringend nötig ist zudem die Sanierung des Bahnübergangs An der Christuskirche, der ebenfalls zu erhalten ist, um einen kurzen Weg zu den Stadtteilen im Nordosten (Schlossvorstadt, Lindeneck, Friedrichstadt, Lerchenbergsiedlung, Stadtrandssiedlung, Teuchel) zu bewahren. Auch hierzu steht die Stadt mit der DB im Gespräch.

Wohnumfeld und öffentlichen Raum aufwerten

Die Erich-Mühsam-Straße wird von den Bewohnern als zentrale Achse im Wohngebiet empfunden. Daher sollen die Oberflächen hier mit Priorität saniert werden. Der Straßenraum soll durch Baumpflanzungen und Grünraumpflege in den Randstreifen den Charakter einer Allee erhalten. Durch die geplante Reaktivierung der ehemaligen Kaufhalle zu einem quartiersbezogenen Zentrum der Gemeinwesenarbeit wird der Raum auch funktional vitalisiert.

Das Wohnumfeld im nördlichen Bereich der Siedlung ist durchgrünt, aber auch von Wildwuchs und Unübersichtlichkeit gekennzeichnet, was die Aufenthaltsqualität und das subjektive Sicherheitsgefühl schmälern kann. Daher ist vorgesehen, das Grün in den Innenbereichen behutsam neu zu ordnen, ohne jedoch die von den Mietern selbst gepflegten Vorgärten in Mitleidenschaft zu ziehen. Die Beteiligung der Mieter bei der Wohnumfeldpflege soll unbedingt erhalten bleiben. Daher werden die Mieter auch in der Planung der Wohnumfeldmaßnahmen der Eigentümer direkt einbezogen (Direktkontakte, Werkstätten). Da im nördlichen Bereich sehr viele Senioren wohnen, ist geplant, altersspezifische Freiraumangebote anzusiedeln, etwa ein Bocce-Feld mit Bänken und Grüneinfassung.

Im Umfeld des Neubaus und der Komplexmodernisierungen entlang der Fichtestraße wird auch das Wohnumfeld völlig neu gestaltet. Es werden eher private Innenräume entstehen, mit sicheren und übersichtlichen Spielangeboten für (auch kleinere) Kinder sowie Treffpunkten für die Nachbarschaft.

Auf den Flächen der Wohnungseigentümer wird das Stellplatzangebot bedarfsgerecht und kleinteilig ergänzt. An 11 Standorten entstehen über das Gebiet verteilt insgesamt 146 neue Stellflächen für die Bewohner. Dadurch kann der ruhende Verkehr insgesamt besser geordnet und wohnungsnaher angelegt werden, wildes Parken soll dadurch künftig vermieden werden.

2. Wohnungswirtschaftliches Konzept

2.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts

In der Lutherstadt Wittenberg existiert kein Wohnraumversorgungskonzept. Eine detaillierte Analyse von Angebot und Nachfrage sowie Prognosen der Wohnbedarfsentwicklung, der absehbaren Nachfragetrends und der Mengenkulissen des Stadtumbaus ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept (STEK) enthalten. Die aktuelle Teilfortschreibung wurde im April 2009 vorgelegt, die letzte Gesamtfortschreibung war im Oktober 2007 vom Stadtrat beschlossen worden. Im Folgenden werden die wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Befunde des STEK dargestellt:

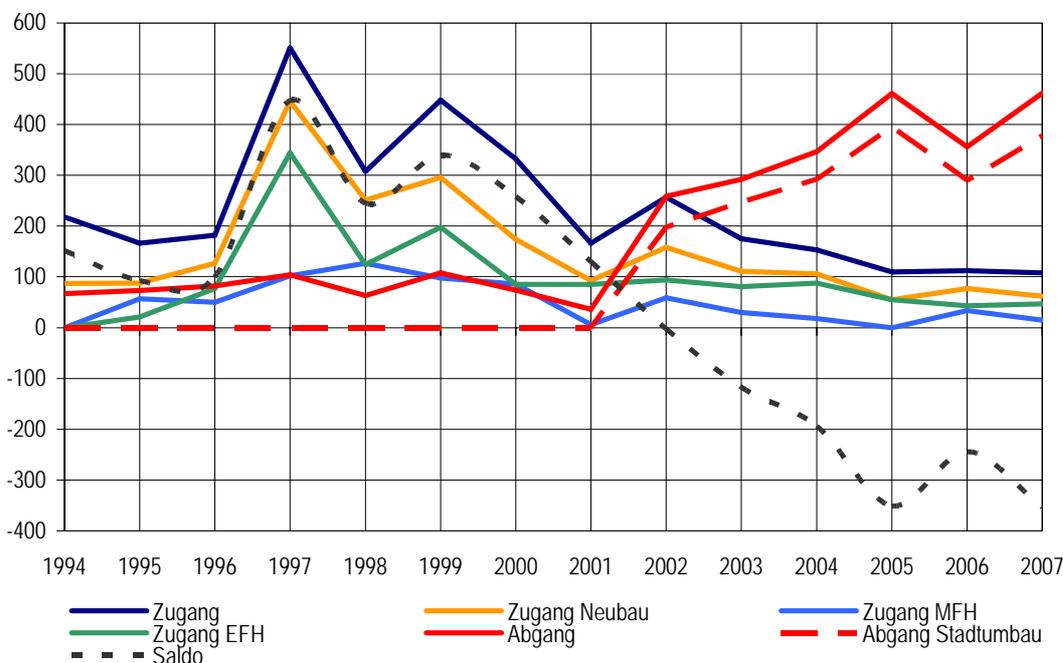
Gesamtstädtische Wohnungsbestandentwicklung

Zum 31.12.2007 gab es im heutigen Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg 26.207 Wohnungen.⁶ Bei den Wohnungen in Wohngebäuden handelte es sich zu 39 Prozent um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (9.998 WE). Der Bestand im Geschosswohnungsbau belief sich auf 15.536 Wohnungen (davon 7072 WE in industrieller Bauweise). Dies macht einen Anteil von 61 Prozent aus. Hiervon entfielen 25 Prozent auf den Altbau (bis 1948), 32 Prozent auf den Wohnungsbau der DDR (1948-1990) und 4 Prozent auf den Neubau seit 1990.

Die Wohnungsbestandentwicklung zwischen 2000 und 2007 beruht auf folgenden Faktoren:

- Wohnungszuwachs durch Eingemeindungen: 1.597 WE
- Wohnungszuwachs durch Neubau: 836 WE
- Wohnungszuwachs durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden: 577 WE
- Wohnungsabgang durch Stadtumbau: 1.800 WE
- Konventioneller Wohnungsabgang (Umnutzung, Umbau, Abbruch ect.): 478 WE

Dynamik des Wohnungsbaugeschehens in der Lutherstadt Wittenberg⁷



⁶ Diese Wohnungszahl enthält 285 WE in Griebö (eingemeindet zum 01.01.2008), 596 WE in Abstdorf und 245 WE in Mochau (beide eingemeindet zum 01.01.2009). Angaben nach: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

⁷ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts, Dezember 2008, S. 37.

Die Dynamik des Wohnungsbaugeschehens hat sich seit Mitte der 1990er Jahre stetig abgeschwächt. Der Geschossneubau verringerte sich um zwei Drittel und der Eigenheimbau um die Hälfte. Der jährliche Wohnungszugang sank von 2,2 Prozent des Gesamtbestands im Jahr 1997 auf 0,4 Prozent im Jahr 2007.

Sanierungsstand

Nach dem Komstat-Indikatorenkatalog galten zum 31.12.2007 etwa 74 Prozent der Wohnungen als voll saniert (18.665 WE), 22 Prozent als teilsaniert (5.537 WE) und 4 Prozent (861 WE) als unsaniert.

- Zu den **voll sanierten** Beständen werden die nach 1990 errichteten Gebäude (2.690 WE), 92 Prozent der vor 1990 gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser (6.942 WE), die modernisierten Plattenbauten (2.569 WE), der gesamte Siedlungsbau vor 1945 (Piesteritzer Werksiedlung, GAGFAH-Siedlung = 795 WE), 69 Prozent der Bausubstanz in der Altstadt (1.131 WE), 63 Prozent des übrigen Geschosswohnungsbaus (2.525 WE) sowie etwa 72 Prozent des nichtindustriellen DDR-Geschosswohnungsbaus (2.013 WE) gezählt.
- Als **teilsaniert** gelten knapp die Hälfte der Plattenbauten (2.180 WE), etwa ein Viertel des traditionellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit (1.022 WE), 11 Prozent der Bausubstanz in der Altstadt (162 WE), 5 Prozent des Eigenheimbestands vor 1990 (386 WE) sowie 29 Prozent des Geschosswohnungsbaus (1.787 WE).
- Die **unsanierten** Wohnungen verteilen sich auf die Altstadt (159 WE), etwa 5 Prozent des traditionellen DDR-Wohnungsbaus (143 WE), etwa 3 Prozent des Eigenheimbestands vor 1990 (143 WE) sowie 8 Prozent des übrigen Geschosswohnungsbaus (340 WE).

Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2007 standen nach den Erhebungen des Stadtumbau-Monitorings 2.914 der erfassten 25.081 Wohnungen leer. Dies ergibt eine Leerstandsquote von 12 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist der Leerstand um 456 WE gesunken, woran der Abriss von 1.800 WE im Stadtumbau einen erheblichen Anteil hatte.

Der größte Anteil am Wohnungsleerstand entfällt auf den Altbau (57 Prozent). Der Rest verteilt sich auf Bestände des DDR-Wohnungsbaus (26 Prozent, 17 Prozent traditioneller Wohnungsbaus). Gemessen an der Größenordnung der jeweiligen Bestände ist der Leerstand im Geschosswohnungsbau mit etwa 25 Prozent am höchsten. Im Plattenbau liegt er bei etwa 16 Prozent.

Wohnbedarfsprognose und Mengenkulissen des Stadtumbaus

Nach den vorliegenden Prognosen wird die Einwohnerzahl der Lutherstadt Wittenberg von 48.752 im Jahr 2008 auf 39.600 (Trendszenario) bis 42.800 (Konsolidierungsszenario) im Jahr 2020 schrumpfen. Im selben Zeitraum wird sich die Zahl der Wohnhaushalte von 23.520 auf 21.000 bis 22.300 verringern. Der Haushaltsrückgang vollzieht sich zu Lasten der größeren Haushalte, währenddessen die Zahl von kleinen Haushalten auf Grund des wachsenden Anteils älterer Bewohner in etwa stabil bleibt.

Bei Einrechnung einer Fluktuationsreserve von 5 Prozent ergibt die Prognose für 2020 einen Wohnbedarf zwischen 22.060 und 23.410 WE. Dem wird unter Berücksichtigung der absehbaren Trends im Baugeschehen ein Bestand von etwa 26.700 Wohnungen gegenüber stehen.

Der strukturelle Wohnungsüberhang würde demnach ohne weitere Maßnahmen im Stadtumbau bis 2020 drastisch steigen. Selbst im günstigsten Fall (Konsolidierungsszenario) wären knapp 3.300 Wohnungen nicht mehr vermarktbar, weitere 1.350 WE sehen einer unsicheren Zukunft entgegen.

In der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2007 war ein Wohnraumreduzierungspotenzial in der Größenordnung von 1.441 WE adressenkonkret und verbindlich vereinbart worden. Wird dieses Reduzierungspotenzial ausgeschöpft, verringert sich der strukturelle Leerstand auf rund 3.200 WE (Trendszenario) bis zu rund 1.850 WE (Konsolidierungsszenario), was einer Leerstandsquote zwischen 16 und 11 Prozent entspricht.

Trends der Wohnungsnachfrage

Der lokale Wohnungsmarkt wird auf absehbare Zukunft entspannt bleiben, selbst wenn der geplante Stadtbau voll umgesetzt wird. Dies wird vor allem die Vermietungssituation im Geschosswohnungsbau erschweren, wo sich die Leerstände konzentrieren. Vor allem der stark normierte industrielle Wohnungsbau sowie große Altbauwohnungen werden auch bei einem ordentlichen Modernisierungsstand mit Vermarktungsproblemen zu kämpfen haben.

Perspektiven der lokalen Nachfrageentwicklung

Aus der prognostizierten Alters-, Haushalts- und Einkommensentwicklung ergeben sich für den gesamstädtischen Wohnungsmarkt folgende Befunde:

- Die Nachfrage nach kleinen und sehr preisgünstigen Mietwohnungen für eine oder zwei Personen wird künftig den größten Teil der Gesamtnachfrage ausmachen. Zielgruppen sind junge Haushaltsgründer mit noch geringem Einkommen, transferabhängige kleine Haushalte sowie Altersrentner mit unterdurchschnittlichen Bezügen.
- Etwa ein Viertel der Wohnungsnachfrage orientiert sich mit qualitativen Ansprüchen und entsprechender Kaufkraft frei auf dem Mietwohnungsmarkt. Neben gut verdienenden Familien mit Kindern betrifft dies in erheblichem Maße auch solvente Rentnerhaushalte und kleinere kinderlose Haushalte im fortgeschrittenen Erwerbsalter.
- Mit der absehbaren Fortsetzung der Einkommensdifferenzierung bei gleichzeitiger Steigerung der Mietnebenkosten ist damit zu rechnen, dass einkommensschwächere Mehrpersonenhaushalte sich große Mietwohnungen immer weniger leisten können, während einkommensstärkere Familien ins Wohneigentum abwandern.
- Junge, gut verdienende und mobile Haushalte werden verstärkt auf innerstädtischen Mietwohnraum mit Eigentumsqualität optieren, allerdings bleibt dies eine mengenmäßig beschränkte Nachfrage.
- Der demografische Wandel wird dafür sorgen, dass der Anteil selbstnutzender Immobilienerben weiter sinken und immer mehr Eigenheime aus dem Bestand auf dem Markt kommen, was auf die Preise drückt, das Neubaugeschehen dämpft und den Wettbewerb mit größeren sowie gut ausgestatteten Mietwohnungen verschärft. Verschlossene Bausubstanz und Einfamilienhäuser in ungünstiger Lage werden vermehrt leer fallen.

Eine weitere Reduzierung des mengenmäßig noch immer dominierenden industriellen Wohnungsbaus ist nicht zu vermeiden. Andererseits wird dieser Bautyp für die Wohnraumversorgung in Wittenberg noch auf lange Frist unverzichtbar sein, insbesondere für die wachsende Nachfrage nach kleinen und wirklich preisgünstigen Wohnungen.

Der Markt für große Mietwohnungen, speziell im Altbau, ist offenbar weitgehend gesättigt. Das Angebot gerät durch die schrumpfende Zahl großer Haushalte, steigende Nebenkosten und wachsende Konkurrenz aus dem Eigenheimbereich zunehmend unter Druck.

Der Eigenheimbau wird sich nur in stark reduzierter Form fortsetzen. Die verbleibende Nachfrage sollte auf innerstädtische Bereiche konzentriert werden. Eine weitere räumliche Ausdehnung der stadttechnischen Erschließungen sollte vermieden werden.

2.2 Wohnungsbestand

Wohnungsstruktur

Zum 31.12.2008 wurden im Gebiet 1.839 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 1.295 Wohnungen auf den industriellen Wohnungsbau (Großblockbauweise der 1960er Jahre), 29 Wohnungen auf den Geschossneubau seit 1995, 453 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau der Zwischenkriegszeit sowie 62 Wohnungen auf Doppel- bzw. Reihenhäuser, die ebenfalls in den 1920er und 1930er Jahren errichtet wurden. Letztere befinden sich überwiegend im selbstgenutzten Privateigentum und werden im wohnungswirtschaftlichen Konzept nicht weiter betrachtet, gehören jedoch zum Gebiet.

Eigentümer

Insgesamt 1.433 Wohnungen befinden sich im Bestand der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH / WIWOG (760 WE) und der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG / WBG (673 WE).⁸ Beide Wohnungsunternehmen kommen damit auf einen Anteil von 78 Prozent am Gesamtbestand bzw. 80 Prozent am Mietwohnungsbestand im Gebiet.

Weitere Mietwohnungsbestände im Gebiet gehören der Volksheimstätte Göttingen eG (56 WE), der DKB Immobilien GmbH (64 WE) sowie anderen privaten Eigentümern (224 WE).

Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2008 wurde in Wittenberg West ein Leerstand von 178 Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10 Prozent und liegt somit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 Prozent.⁹

Im Bestand von WIWOG und WBG standen insgesamt 105 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von lediglich 7 Prozent entspricht. Zieht man hiervon die Zahl der sanierungsbedingt leer stehenden Wohnungen (53 WE) ab, reduziert sich die Leerstandsquote auf nur noch 4 Prozent.

Die übrigen 72 leer stehenden Wohnungen konzentrieren sich zu etwa 80 Prozent auf den unsanierten Bestand eines privaten Eigentümers, der nahezu vollständig leer steht.

Sanierungsstand

Der Sanierungsstand in den 32 Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus von WIWOG und WBG ist bereits recht hoch. Im Bereich Erich-Mühsam-Straße / Hermann-Duncker-Straße / Philipp-Müller-Straße erfolgte zwischen 1992 und 1995 eine komplexe Modernisierung (Bauwerkssanierung mit Außen- und Dachdämmung – WDVS, Einbau neuer Fenster und Haustüren mit Wechselsprechanlage, neue Dach- und Dachbodendämmung, Treppenhausrenovierung). Im zuvor ofenbeheizten Bereich Dessauer Straße / Emmy-Schach-Straße / Erich-Weinert-Straße / An der Christuskirche wurden die Wohnungen zwischen 1993 und 1996 auf Zentral- bzw. Etagenheizung (Gas) umgestellt. Zugleich wurden hier ebenfalls neue Fenster und Haustüren (mit Wechselsprechanlage) eingebaut, die Dach- und Dachbodendämmung erneuert, eine Dachbodendämmung vorgenommen und die Treppenhäuser renoviert.

In den WBG-Beständen wurden 1997 einbruchshemmende und schallmindernde Wohnungseingangstüren eingebaut. Im Bereich nördlich der Erich-Mühsam-Straße wurde die Warmwasserversorgung in den Jahren 2000/2001 von Gasthermen auf eine zentrale Warmwasseraufbereitung umgestellt, die durch die Fernwärmelieferung der Stadtwerke Wittenberg gespeist wird. Zugleich wurden die elektrotechnischen Anlagen erneuert (Lampen, Schalter und Kabel für die Treppenhäuser, Einrichtung zentraler Zählerplätze, Neuverlegung der Zuleitungskabel in die Wohnungen entsprechend der DIN/VDE).

⁸ Allen Angaben zu den Wohnungsbeständen von WIWOG und WBG stammen aus unternehmensinternen Erhebungen (inklusive der Sanierungs-, Modernisierungs- und sonstigen Vorhaben).

⁹ Angaben nach: KOMSTAT-Stadtumbaumonitoring 2008. Lutherstadt Wittenberg.

Zwischen 2001 bis 2007 wurden an 411 Zwei-Raum-Wohnungen Balkone angebaut, sodass faktisch der gesamt industriell errichtete Wohnungsbestand mit Balkonen ausgestattet ist.

Insgesamt gesehen wurden im industriellen Wohnungsbau die Versorgungsstränge, Heizungen, Dächer, Fenster und Balkone nach 1990 durchgängig erneuert. Bis auf 6 Wohngebäude sind auch die Fassaden saniert worden. In 9 Wohngebäuden wurden Hauseingänge und Treppenhäuser erneuert.

Das Wohnumfeld im gesamten nördlichen Bereich der Großsiedlung ist bislang nur in Teilen modernisiert worden. In den Jahren 1993 bis 1996 wurden an einzelnen Wohngebäuden insgesamt 72 neue PKW-Stellplätze eingerichtet (Dessauer Straße 227-229, Erich-Weinert-Straße 5-9, Erich-Weinert-Straße 17-21, An der Christuskirche 11-13, Philipp-Müller-Straße). Im gesamten Wohngebiet wurden die Betonwege durch Pflasterung ersetzt und verbreitert, um die Anfahrt per PKW zu erleichtern und Rettungskräften ein schnelles Handeln zu ermöglichen. Weitere Wegebeziehungen wurden entsprechend den Gewohnheiten der Bewohner angepasst. Es wurden 19 abschließbare Müllcontainerplätze zur Unterstellung der Einzelmülltonnen, Biomülltonnen und Papiercontainer sowie neue Wäschetrockenplätze eingerichtet. Flächendeckend wurden Versickerungsanlagen für das anfallende Regenwasser von den Dächern errichtet, um die kalten Betriebskosten zu senken.

Der Wohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre weist einen sehr unterschiedlichen Sanierungsstand auf. Insgesamt handelt es sich um 41 Wohngebäude. 33 Wohngebäude gehören der WIWOG, der Rest ist auf mehrere private Eigentümer verstreut.

- Unter den Beständen der WIWOG sind 18 Wohngebäude voll modernisiert und 10 Wohngebäude teilsaniert (bei 6 Wohngebäuden fehlt lediglich die Fassadensanierung). Sechs Wohngebäude verblieben gänzlich unsaniert und stehen zur Zeit fast vollständig leer.
- Von den 8 Mietwohngebäuden der Zwischenkriegszeit, die sich in privater Hand befinden, sind 4 vollständig saniert und faktisch auch voll vermietet. Die übrigen vier Gebäude, welche die Randbebauung entlang der Dessauer Straße zwischen Schillstraße und Oskar Meißner-Straße bilden, sind mit Ausnahme der nach dem Wirbelsturm Kyrill reparierten Dächer vollständig unsaniert und stehen fast gänzlich leer.

Unsanierte Wohngebäude, Fichtestraße
Innenhof mit Parkplatz



Sanierte Wohngebäude, schlechter Straßenzustand
Hermann-Duncker-Straße



Auf der folgenden Seite ist der Wohnungsbestand von WIWOG und WBG nach WE-Zahl, WE-Leerstand und detailliertem Sanierungsstand objektscharf aufgeführt.

2. Wohnungswirtschaftliches Konzept

Angaben zum Wohnungsbestand Adresse	WE	Leerstand		Sanierungsstand							
		WE	%	ST	FE	HA	DA	FA	HE	BA	UM
Dessauer Straße 227-229	12	0	0	1	1		1	1	1		
Emmy-Schach-Str. 6, 8	12	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Emmy-Schach-Str. 10, 12, 14	18	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Erich-Weinert-St. 5, 7, 9	27	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Erich-Weinert-St. 11, 13, 15	18	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Erich-Weinert-St. 17, 19, 21	18	3	17	1	1		1	1	1	1	1
An der Christuskirche 11-13	18	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Erich-Mühsam-Str. 24-28	45	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Erich-Mühsam-Str. 29-33	45	2	4	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 1-5	45	1	2	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 6-10	45	2	4	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 11-13	24	2	8	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 14-17	32	2	6	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 18-21	32	1	3	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 37-40	32	1	3	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 41-44	32	1	3	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 45-48	32	2	6	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 49-52	32	3	9	1	1		1	1	1	1	1
Hermann-Duncker-Str. 56-59	36	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Philipp-Müller-Str. 8-11	32	0	0	1	1		1	1	1	1	1
Philipp-Müller-Str. 12-15	32	1	3	1	1		1	1	1	1	1
Philipp-Müller-Str. 16-18	27	2	7	1	1		1	1	1	1	1
Philipp-Müller-Str. 19-21	27	2	7	1	1		1	1	1	1	1
Dessauer Str. 275 a-e	40	2	5	1	1	1	1	1	1	1	1
Rheinstr. 4-6	27	0	0	1	1	1	1		1	1	1
Rheinstr. 7-8	18	0	0	1	1	1	1		1	1	1
Philipp-Müller-Str. 4-7	32	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Philipp-Müller-Str. 1-3	27	0	0	1	1	1	1		1	1	1
Erich-Mühsam-Str. 1-3	12	0	0	1	1	1	1	1	1		1
Erich-Mühsam-Str. 6-8	12	0	0	1	1	1	1		1		1
Erich-Mühsam-Str. 11-13	14	1	7	1	1	1	1	1	1		1
Erich-Mühsam-Str. 14-17	16	1	6	1	1	1			1		1
Erich-Mühsam-Str. 18-21	16	0	0	1	1	1					1
Erich-Mühsam-Str. 22-23	8	0	0	1	1	1			1		1
Dessauer Str. 268-272	24	0	0	1	1	1	1	1	1		1
Dessauer Str. 273-274	9	1	11	1	1	1	1	1	1		1
Dessauer Str. 262-264	12	0	0	1	1	1	1		1		1
Dessauer Str. 259-261	12	1	8	1	1	1	1		1		1
E.-M.-Arndt-Str. 1-3/Dessauer Str. 255-58	27	3	11	1	1	1	1		1		1
Holbeinstr. 1-4	16	0	0	1	1	1	1	1	1		1
Holbeinstr. 5-6	9	4	44	1	1	1	1	1	1		1
Hermann-Duncker-Str. 30-32	18	0	0	1	1	1	1		1		1
Schenkendorfstr. 2,4,6	14	0	0	1	1	1	1	1	1		1
Schenkendorfstr. 1,3,5	14	0	0	1	1	1	1	1	1		1
Schenkendorfstr. 7	6	1	17	1	1	1			1		1
Schenkendorfstr. 8	6	0	0	1	1	1			1		1
Fichtestr. 1-2	8	8	100				1				
Fichtestr. 3-5	12	12	100								
Fichtestr. 6-7	8	8	100								
Fichtestr. 8-9	10	0	0	1	1	1	1	1	1		1
Fichtestr. 10-12	12	12	100								
Fichtestr. 13-14	8	7	88				1				
E.-M.-Arndt-Str. 5,7,9,11	36	0	0	1	1	1	1		1	1	1
E.-M.-Arndt-Str. 6,8,10	27	2	7	1	1	1	1		1	1	1
Kleiststr. 1,3,5	27	0	0	1	1	1	1		1	1	1
Kleiststr. 2,4,6	28	1	4	1	1	1	1		1	1	1
O.-Meißner-Str. 12,14,16	27	1	4	1	1	1	1		1	1	1
O.-Meißner-Str. 15,17,19	27	0	0	1	1	1	1		1	1	1
Schillstr. 16-17 // Dessauer Str. 241-244	42	8	19	1	1	1	1	1	1		
Schillstr. 9-15	29	1	3	1	1	1	1	1	1		
Schillstr. 6-8	15	0	0	1	1	1	1	1	1		
Schillstr. 1-5	29	0	0	1	1	1	1	1	1		
An d. Christuskirche 21-22	10	0	0	1	1	1	1	1	1		
Dessauer Strasse 238	5	5	100								
Dessauer Strasse 239	7	0	0	1	1	1	1	1	1		
Dessauer Strasse 245	4	1	25	1	1	1	1	1	1		1
Summe gesamt	1.433	105	7	60	60	37	57	41	60	33	52

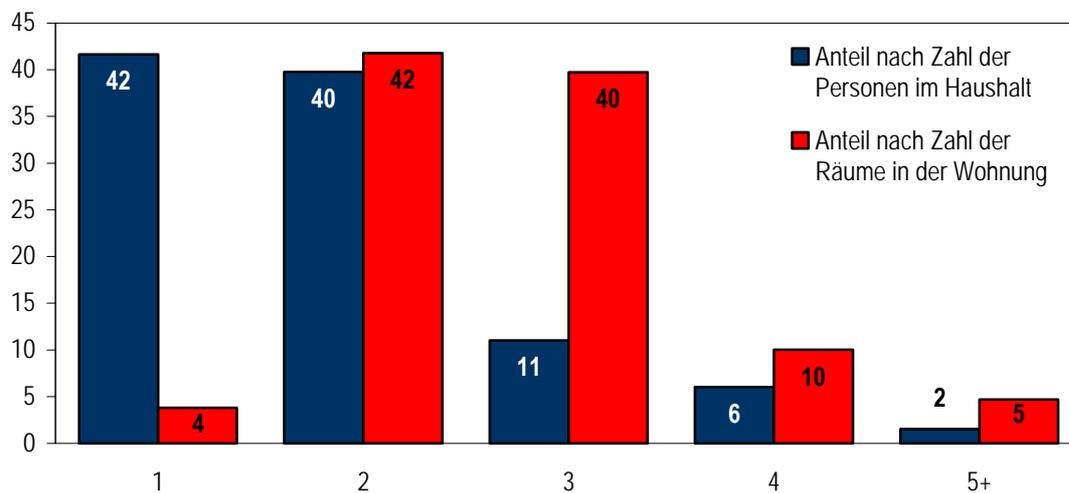
ST: Stränge; FE: Fenster; HA: Hausanschlüsse; DA: Dach; FA: Fassade; HE: Heizung, BA: Balkone; UM: Umfeld

Wohnraumstruktur, Wohnverhältnisse und Mieten

Im Gebiet überwiegen eher kleine Wohnungen mit 2 und 3 Räumen¹⁰, die zu jeweils etwa gleichen Teilen zusammengenommen 82 Prozent des Bestands ausmachen. Jede zehnte Wohnung weist 4 Räume auf, nur jede zwanzigste Wohnung hat 5 oder mehr Räume. Auch Einraumwohnungen gibt es kaum (Anteil 4 Prozent). Im Durchschnitt hat jede Wohnung 2,6 Räume. Gemessen an der durchschnittlichen Wohnfläche von 56,10 m²/WE weist Wittenberg-West unter allen Stadtteilen die kleinsten Wohnungen auf, was neben der unterdurchschnittlichen Raumzahl pro Wohnung auch der recht bescheidenen Raumgröße geschuldet ist.

Das Verhältnis zwischen Raumzahl pro Wohnung und Personenzahl pro Haushalt ergibt, dass der Wohnungsbestand für kleinere Haushalte mit moderaten Flächenansprüchen recht gut geeignet ist. Die vorhandene Wohnraumstruktur ermöglicht eine aufgelockerte Verteilung, wonach rein rechnerisch jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht, deren Raumzahl um Eins über der Zahl der Haushaltsmitglieder liegt. Für Haushalte mit einer, zwei oder drei Personen gilt dies uneingeschränkt, für Haushalte mit 4 und mehr Personen annähernd. Wobei zu berücksichtigen ist, dass bei einer Leerstandsquote von 10 Prozent noch Auflockerungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Anteil der Wohnungen nach Zahl der Räume sowie der Haushalte nach Zahl der Personen (in %)



Die Nettokaltmieten bewegen sich im voll- bzw. teilsanierten industriellen Wohnungsbau zwischen 4,50 und 4,80 €/m². Im voll sanierten Altbau liegen sie bei etwa 5,00 €/m², im unsanierten Altbau (Ofenheizung) fallen sie bis auf 3,00 €/m².

2.3 Situation und Trends auf dem Wohnungsteilmarkt Wittenberg-West

Nachfragegruppen¹¹

Die Wohnnachfrage wird durch die Dominanz kleiner Wohnungen mit 2 bis 3 Wohnräumen (Ø 56 m²), die recht niedrigen Nettokaltmieten (3,00 bis 4,80 €/m²) und den großen Anteil einer stabilen Stammmieterschaft (Erstbezieher der 1960er Jahre) strukturiert.

Die dominierenden Nachfragegruppen sind Seniorenhaushalte (46 Prozent der Einwohner sind älter als 65 Jahre) sowie Haushalte ohne Kinder im fortgeschrittenen Erwerbsalter (24 Prozent der Einwohner sind zwischen 46 und 65 Jahren alt). Kleine junge Haushalte haben einen Anteil von etwa 10 Prozent. Weniger als 6 Prozent aller Haushalte wird von Familien mit Kindern unter 18 Jahren gebildet. Folglich

¹⁰ Angaben zur Raumzahl jeweils ohne Küche und Bad.

¹¹ Ausführlich zur Alters- und Haushaltsstruktur sowie zur sozialen Situation im Stadtteilentwicklungskonzept.

machen Haushalte mit einer oder zwei Personen mehr als vier Fünftel der Gesamtnachfrage aus, nur jeder zehnte Haushalt zählt drei Personen, lediglich 8 Prozent der Haushalte umfassen vier und mehr Personen.

Die Kombination von bescheidenen Wohnflächen und moderaten Mieten machen das Wohnungsangebot (speziell im weitgehend sanierten industriellen Wohnungsbau) für Haushalte mit unterdurchschnittlichen bzw. niedrigen Einkommen attraktiv. Hierzu zählen vor allem Rentner, Einzelpersonen oder Paare mit niedrigem Erwerbseinkommen, junge Haushaltsgründer in Ausbildung oder am Start der beruflichen Karriere.

Dies gilt auch für transferabhängige Haushalte, die etwa 10 Prozent der Mieterschaft ausmachen. Für Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und SGB XII („Hartz 4“) sind die typische 2-Raum-Wohnung (42 m²) bei einer Person bzw. die 3-Raum-Wohnung (57m²) bei zwei Personen nach den Richtwerten des Landkreises Wittenberg¹² sowohl bezüglich der Wohnfläche als auch bezüglich der Mietkosten durchaus erschwinglich.

Lagevorteile, die gerade von den gegenwärtig dominierenden Nachfragegruppen wahrgenommen werden, sind die gute Versorgungssituation und ÖPNV-Anbindung sowie die Nähe zum Elbepark und zum Stadtzentrum. Angesichts des für eine schrumpfende Stadt sehr guten Vermietungsstands in den voll- und teilmodernisierten Wohngebäuden ist davon auszugehen, dass Lagenachteile, wie die Immissionsbelastung durch Bundesstraße und Bahn oder das wenig ausgebildete Quartiersimage bislang für die Mieterentscheidung nicht ausschlaggebend sind.

Herausforderungen durch absehbare Nachfragetrends

Trotz der heute recht günstigen Vermietungssituation ist die künftige Nachfrage nach dem Wohnungsbestand in Wittenberg-West keineswegs gesichert. Die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts ist mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

Bedürfnissen und Ansprüchen der Älteren gerecht werden, Stammmieter halten!

- Die weitaus größte Mietergruppe wird heute und künftig von Senioren und zunehmend von Hochaltrigen gebildet, die in wachsendem Maße auf seniorengerechte bzw. zum Teil auch explizit behindertengerechte Wohnangebote sowie Dienstleistungen angewiesen sind. Die Siedlung ist bislang nur unzureichend darauf eingerichtet.
- Die Mietergeneration im Vorruhestands- und Pensionsalter ist weniger mobil als die jüngeren Altersgruppen und bildet ein an sich stabiles Mieterklientel. Zum Zeitpunkt der Pensionierung überlegen jedoch viele Haushalte noch einmal grundsätzlich, ob die augenblickliche Wohnsituation für ein Leben im Alter wirklich gut geeignet ist.
- Die Bedürfnisse der älteren Generation müssen sehr ernst genommen werden, zumal Unzufriedenheiten mit Wohnung, Umfeld und Nachbarschaft sowie Defizite in der öffentlichen Sicherheit bei den „neuen Rentnern“ schneller als früher zu Umzugsentscheidungen führen und der Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit entspannt bleibt.
- Die zahlenmäßig dominierenden älteren Bewohner verfechten mit großer Konsequenz ihre Vorstellungen über Ordnung und Zusammenleben. Dies betrifft insbesondere das Verhältnis zu Kindern und Jugendlichen im Wohnumfeld und öffentlichen Raum, was zu massiven Konflikten führen und den Generationswechsel ausbremsen kann.

¹² Vgl. Verwaltungsvorschrift des Landkreises Wittenberg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II. und XII. Buch, S. 14: Obergrenzen für eine Person: 50 m², Netto-Kaltmiete: 210 €, NK: 55 €. Obergrenzen für zwei Personen: 60 m², Netto-Kaltmiete: 252 €, NK: 66 €.

Neue Zielgruppen erschließen, soziale Durchmischung durch gezielte Angebote fördern!

- Setzt sich der bisherige demografische Trend fort, wird die Zahl der Wohnhaushalte im Gebiet bis 2020 um etwa 200 sinken, was zu einer Leerstandsquote von 21 Prozent führen würde. Um den Wohnstandort nachhaltig zu stabilisieren, müssen unbedingt neue Zielgruppen erschlossen werden, ohne aber die Stammmieter zu verprellen.
- Familien bilden eine Minderheit im Gebiet, sind aber für die soziale Integration, ein funktionierendes Gemeinwesen und letztlich auch für die Zukunftsfähigkeit des Gebietes unerlässlich. Um wieder mehr Familien ins Gebiet zu holen, sind neue Wohnangebote und kindergerechte Freiraumgestaltungen sowie Gemeinweseneinrichtungen nötig.
- Das Wohngebiet wird auf Grund der dominierenden Wohnraumstruktur und Ausstattung für Haushaltsgründer mit bescheidenen Einkommen interessant bleiben. Diese Zielgruppe stellt an das Wohnquartier keine besonderen Anforderungen und ist mobil genug, um Freizeitangebote überall in der Stadt wahrzunehmen. Sie belebt das Gebiet, verursacht in der Regel kaum Ärger, ist aber auf ein Minimum an Toleranz angewiesen.
- Auch künftig wird Wittenberg-West für Geringverdiener interessant sein, die von Transferleistungen abhängig oder im Niedriglohnssektor beschäftigt sind. Gebraucht wird eine ordentliche Wohnung mit einer guten Adresse, ein preiswerter Zugang zu Versorgungs-, Dienstleistungs- und Mobilitätsangeboten sowie ggf. sozialer Beratung und Hilfe.
- Für einkommensstarke Haushalte, die sich auf dem Mietwohnungsmarkt umsehen, hat das Wohngebiet nichts zu bieten. Benötigt werden Angebote mit Eigentumsqualitäten, speziell für jüngere Haushalte bzw. Familien, die gut verdienen, sich aber aus beruflichen oder privaten Gründen (noch) nicht dauerhaft an Wittenberg binden können.

2.4 Wohnungswirtschaftliches Leitbild

Das wohnungswirtschaftliche Konzept muss in Reaktion auf die demografischen und sozialen Entwicklungen im Gebiet folgenden, oft kontroversen Anforderungen gerecht werden:

- Die Stammmieter im Vorruhestands- und Ruhestandsalter müssen durch Anpassung der Wohnangebote und Entwicklung entsprechender Serviceleistungen im Gebiet gehalten werden, gleichzeitig sind die Bedingungen für den Zuzug von Jüngeren und Familien zu verbessern.
- Auch künftig braucht das Gebiet ein preisgünstiges Mietwohnsegment für kleine Haushalte mit bescheidenen Einkommen, zugleich müssen qualitativ neue Wohnangebote geschaffen werden, die für Familien und Gutverdiener wirklich attraktiv sind.
- Angesichts der immer prägnanteren Ausdifferenzierung von Wohn- und Lebensvorstellungen innerhalb der Bewohnerschaft sind für die einzelnen Zielgruppen im Wohnumfeld räumlich-funktionale Nutzungstrennungen, aber zugleich auch Kommunikations- und Kooperationsangebote zu entwickeln.
- Die demografischen und sozialen Entwicklungen erfordern, das Wohnungsangebot in Wittenberg-West massiv durch zielgruppenspezifische Dienstleistungen, Kommunikations- und Freizeitangebote sowie Beratung und Hilfe im sozialen Bereich zu ergänzen. Wittenberg befindet sich in der Haushaltskonsolidierung. Daher ist diese Aufgabe nur in Zusammenarbeit und Lastenteilung zwischen Wohnungseigentümern, Gemeinwesenakteuren und Kommune leistbar.

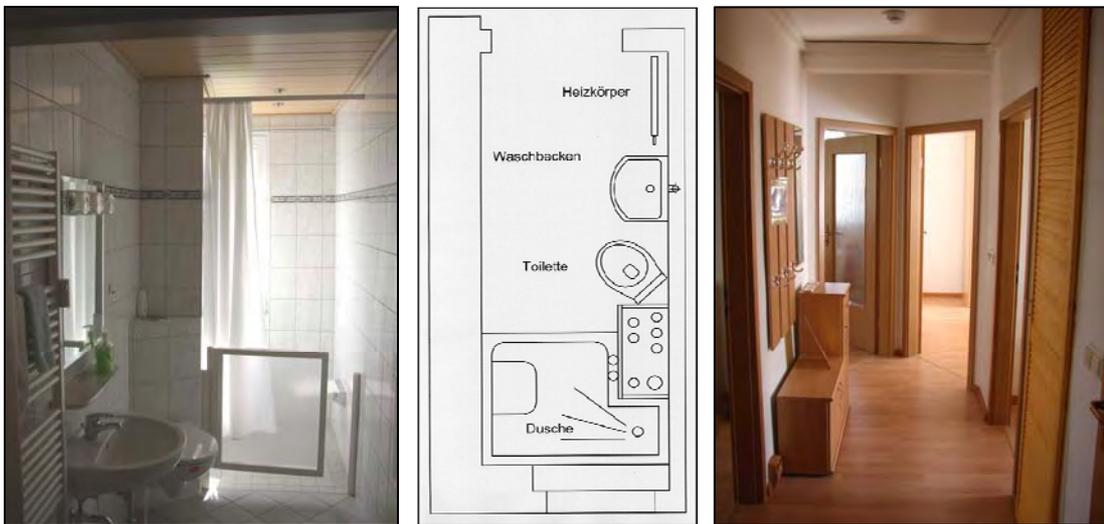
2.5 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Im Folgenden sind die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des wohnungswirtschaftlichen Leitbilds im engeren Sinne (Modernisierung, Umbau, Neubau, Abbruch ect.) aufgeführt. Die gemeinwesenrelevanten Vorhaben, die Wohnungseigentümer in Kooperation mit anderen Akteuren angehen, werden im Stadtteilentwicklungskonzept sowie im Partizipationskonzept behandelt. Die finanziellen Aspekte (Kosten, Finanzierung, Fördermitteleinsatz, Mietpreisgestaltung) sind im Finanzierungskonzept untergebracht. Die Projektrealisierung wird im Durchführungskonzept dargestellt. Maßnahmen der energetischen Sanierung werden ausführlich im Energieeffizienzkonzept erläutert.

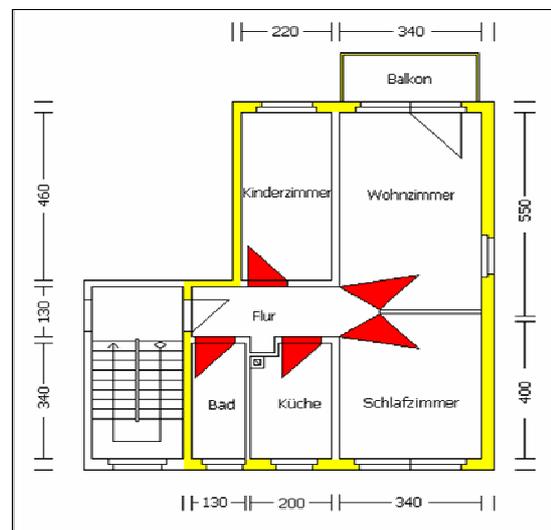
Wohnungsmodernisierung in den Beständen der WBG

1. Seniorengerechter Umbau der Erdgeschoßwohnungen

Ab Januar 2006 wird in Wittenberg-West jede durch Mieterwechsel freiwerdende Erdgeschosswohnung seniorengerecht umgebaut und zunächst den übrigen Nutzern des Hauseinganges zum Umzug angeboten. Nur wenn innerhalb des Hauses kein Interesse besteht, wird die Wohnung an andere Bewerber weiter gegeben.



Wesentliches Merkmal ist das barrierefreie Bad. Im hinteren Teil des Bades befindet sich die ebenerdige Dusche. Waschbecken und Toilette sind im vorderen Teil des Bades untergebracht und so installiert, dass ein breiter Durchgang zum Duschbereich verbleibt. Damit entsteht für den Fall der Pflegebedürftigkeit der notwendige Aktionsraum für eine Hilfsperson oder für einen schmalen Rollstuhl. Bad- und die Zimmertüren werden verbreitert, um Bewegungsfreiheit für einen schmalen Rollstuhl zu schaffen. Hierfür werden in den 3-Raum-Wohnungen die Zugänge keilförmig herausgeschnitten, wodurch alle Zimmer vom Flur her direkt zugänglich werden. Die Wohnung erhält ein Notruftelefon, das zudem automatisch zum Senioren- und Pflegezentrum Lerchenberg verbindet. Zudem werden eine automatische Herdüberwachung und ein Rauchmelder installiert, der direkt mit dem Notruftelefon verbunden ist.



Das Programm ist für ca. 170 Wohnungen vorgesehen. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf etwa 2,5 Mio. Euro.

2. Renovierung der Treppenhäuser

Die Treppenhäuser der Bestände in Wittenberg-West wurden letztmalig zwischen 1992 und 1995 renoviert. Daher ist für die kommenden Jahre geplant, die Treppenhäuser erneut aufzufrischen, inklusive eines neuen Belages für die Stufen und Podeste. Die Kosten dafür werden sich auf ca. 450.000 € beziffern.

3. Neugestaltung der Hauseingangszonen und Kelleraustrittsbereiche

Im Jahr 2008 wurde begonnen, die Kellerhinterausgänge neu zu gestalten. Für 20 Ausgänge wurde ein Kostenumfang von ca. 60.000 € aufgewendet. Dieses Programm soll bis zum Jahr 2015 an allen Wohnbauten weitergeführt werden. Der Kostenumfang hierfür wird voraussichtlich 180.000 € betragen. Zudem sollen die Eingangsbereiche modernisiert werden. Vorbauten bieten einen Regenschutz für Personen, Sprechanlagen und Briefkästen.



4. Bau von PKW-Stellplätzen und Aufstellung von Fahrradgaragen

Angesichts des heutigen Mangels an PKW-Stellplätzen wurde im Ergebnis einer Potenzialuntersuchung und einer Mieterbefragung entschieden, drei neue Stellflächen mit einer Kapazität von 74 Plätzen einzurichten. Die Parkplätze und Zufahrten werden mit Verbundsteinen gestaltet und mit Ligusterhecken eingeghegt.

Für viele ältere Bewohner ist es besonders beschwerlich, das Fahrrad über eine Treppe in den Keller zu transportieren. Daher wird Wittenberg-West ab 2009 schrittweise mit Fahrradgaragen ausgestattet, die sicher und seniorenfreundlich bedienbar sind. Insgesamt sind 100 Boxen mit einem Kostenvolumen von rund 220.000 € vorgesehen.



5. Verbesserung des Abfall- und Entsorgungssystems

Im Wohngebiet wurden 19 zentrale Müllcontainerplätze errichtet. Da das Abfall- und Entsorgungssystem ab dem 01.01.2010 vom Gelben Sack auf Gelbe Tonne (DSD) umgestellt wird, ist es erforderlich, alle Müllcontainerplätze im Jahr 2009 entsprechend zu erweitern. Der Kostenumfang beträgt ca. 100.000 €.

6. Mieterwechsel/Neubezüge

Durchschnittlich werden pro Jahr im Wohngebiet Wittenberg West 50 Wohnungen neu bezogen. Für die Modernisierung (Elektroanlage, Erneuerung des Sanitärbereiches, malermäßige Instandsetzung, Fußböden) der neu zu beziehenden Wohnungen werden durchschnittlich 10.000 € pro Wohnung benötigt.

Wohnungsmodernisierung und Neubau in den Beständen der WIWOG

Die wohnungswirtschaftliche Strategie der WIWOG, die einen großen Teil der Bestände aus den 1920er und 1930er Jahren im südlichen Bereich der Großsiedlung besitzt, ist darauf ausgerichtet, neben der Bestandspflege zunehmend Angebote für neue Zielgruppen, insbesondere auch Familien, zu unterbreiten.

1. Umbau für familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen

Die 5 gegenwärtig leer stehenden zweigeschossigen Wohngebäude aus der Vorkriegszeit (Fichtestraße 1-14) sollen komplex modernisiert und umgebaut werden. Die Maßnahme umfasst die gesamte Außenhülle (Dach, Fassade), Treppenhäuser, Wohnungszuschneite, Küche, Bad, Balkonanbau und Wohnumfeld.

Objekt Fichtestraße 3-5: Gegenwärtiger Zustand und Umbauplanung



Ziel ist, ein Angebot für familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen zu unterbreiten. Die Erdgeschosswohnungen der beiden Mittelgebäude werden barrierefrei und behindertengerecht gestaltet und erhalten Gartenterrassen. In weiteren zwei Gebäuden werden die Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten ausgestattet. Das Raumprogramm sieht sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eine Mischung von Wohnungen mit einem bis zu vier Räumen vor, sodass individuelle Angebote für Alte und Junge, Kleinhaushalte und Familien entstehen.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf 1,60 Mio. Euro.

Entwurf für das Gebäude Fichtestraße 3-5 (bc architekten + ingenieure)

2. Neubau in der Holbeinstraße

Auf den Abrissflächen in der Holbeinstraße ist der Neubau „Barrierefreies Wohnen“ geplant. Alle Wohnungen sind über zwei Fahrstühle und Laubengänge barrierefrei erreichbar.

Hiermit soll ein individuelles Angebot für generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden, dass sich sowohl an Senioren als auch an Familien richtet. In variablen Grundrissen stehen 33 Wohnungen mit 2 Räumen und 6 Wohnungen mit 3 Räumen zur Verfügung. Im Innenhof sind private Hausgärten und Freiflächen mit Spielplatz und Nachbarschaftstreff angeordnet.

Die Wohnflächen der 2-Raum-Wohnungen reichen von 46 m² (Typ 1; 12 WE) über 53 m² (Typ 2, 12 WE) bis 60 m² (Typ 3, 9 WE). Die 3-Raum-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 68,5 m².



Die Gesamtkosten für das Vorhaben belaufen sich auf 4,27 Mio. Euro, inkl. Erschließung, Außenanlagen und Baunebenkosten.

Entwurf für den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ (bc architekten + ingenieure)



3. Durchgängiger Balkonanbau

Neben dem Vorhaben in der Fichtestraße werden auch die verbleibenden 16 Wohngebäude des Geschossaltbaus mit Balkonen nachgerüstet, um die Wohnqualität zu verbessern und die Vermarktungschancen zu erhöhen. Die Gesamtmaßnahme hat ein Kostenvolumen von 3,27 Mio. Euro.

4. Dachsanierung

Im südlichen Bereich der Großsiedlung müssen noch die Dächer von 6 Wohngebäuden erneuert werden. Die Dachsanierung wird insgesamt 268.000 Euro kosten.

5. Wohnumfeld

Im Bereich des Modernisierungs- und Umbauvorhabens in der Fichtestraße wird das Wohnumfeld komplett neugestaltet. Das Projekt schließt den Bau barrierefreier Zugänge und Wegebeziehungen sowie die Anlage von Hausgärten, Gartenterrassen und Spielflächen für Kinder ein. Das Kostenvolumen liegt bei 390.000 Euro.

Eine weitere größere Wohnumfeldmaßnahme ist im Bereich der Dessauer Straße geplant, wo der imageprägende Quartiersrand auch im Freiraum aufgewertet werden soll. Vorgesehen ist die Gestaltung der straßenseitigen Erschließung und des Freiraums im Hof. Für beide Maßnahmen werden jeweils 50.000 Euro veranschlagt.

Darüber hinaus werden für die Wohnumfeldgestaltung der verbleibenden 19 Objekte im Zeitraum bis 2015 jeweils 5.000 Euro eingesetzt (Gesamtkosten: 95.000 Euro).

Überblick über die gesamten Modernisierungsmaßnahmen von WIWOG und WBG

In der Summe werden in der Großsiedlung Wittenberg-West 281 Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, in den Treppenhäusern, in den Wohnungen selbst, an den Ver- und Entsorgungsanlagen sowie im Wohnumfeld vorgenommen. Die Maßnahmen haben ein kumulatives Kostenvolumen von 12,5 Mio. Euro. Hinzu kommt das Neubauvorhaben in der Holbeinstraße (4,27 Mio. Euro).

Modernisierungs- maßnahmen von WIWOG und WBG	Dachsanierung	Treppen häuser	Balkone Loggien	Wohnungs- Zuschritte	Wohn- Umfeld	Keller- austritte	Hausein- gangszonen	PKW-Stellplätze	Fahrrad- Garagen	Ablösung Gas- versorg.	Verbesserung Entsorgung	Wohnungs- herrichtung	Gesamt- Kosten in T€
Adresse													
Dessauer Straße 227-229				1		1	1		1	1	1	1	135
Emmy-Schach-Str. 6, 8		1		1		1	1		1	1	1	1	135
Emmy-Schach-Str. 10, 12, 14				1			1		1	1	1	1	202
Erich-Weinert-St. 5, 7, 9		1		1		1	1		1	1	1	1	288
Erich-Weinert-St. 11, 13, 15		1		1		1	1		1	1	1	1	202
Erich-Weinert-St. 17, 19, 21				1			1		1	1	1	1	202
An der Christuskirche 11-13				1			1		1	1	1	1	192
Erich-Mühsam-Str. 24-28		1		1		1	1	1	1	1	1	1	471
Erich-Mühsam-Str. 29-33		1		1		1	1	1	1	1	1	1	471
Hermann-Duncker-Str. 1-5		1		1			1	1	1	1	1	1	471
Hermann-Duncker-Str. 6-10		1		1			1	1	1	1	1	1	471
Hermann-Duncker-Str. 11-13		1		1		1	1	1	1	1	1	1	255
Hermann-Duncker-Str. 14-17		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Hermann-Duncker-Str. 18-21		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Hermann-Duncker-Str. 37-40		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Hermann-Duncker-Str. 41-44		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Hermann-Duncker-Str. 45-48		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Hermann-Duncker-Str. 49-52		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Hermann-Duncker-Str. 56-59		1		1		1	1	1	1	1	1	1	377
Philipp-Müller-Str. 8-11		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Philipp-Müller-Str. 12-15		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Philipp-Müller-Str. 16-18		1		1		1	1	1	1	1	1	1	283
Philipp-Müller-Str. 19-21		1		1		1	1	1	1	1	1	1	283
Emmy-Schach-Str. 3-9		1		1		1	1		1		1	1	270
Hermann-Duncker-Str. 33-36		1		1		1	1	1	1	1	1	1	340
Erich-Mühsam-Str. 6-8			1										120
Erich-Mühsam-Str. 14-17	1		1										231
Erich-Mühsam-Str. 18-21	1		1										194
Erich-Mühsam-Str. 22-23	1		1										118
Dessauer Str. 268-272			1										235
Dessauer Str. 273-274			1										91
Dessauer Str. 262-264			1		1								165
Dessauer Str. 259-261			1		1								165
EMA-Str. 1-3 / Dess. Str. 255-58			1										264
Holbeinstr. 5-6					1								15
Hermann-Duncker-Str. 30-32			1										177
Fichtestr. 1-2		1	1	1	1								201
Fichtestr. 3-5	1	1	1	1	1								419
Fichtestr. 6-7	1	1	1	1	1								230
Fichtestr. 8-9			1		1								131
Fichtestr. 10-12	1	1	1	1	1								417
Fichtestr. 13-14		1	1	1	1								200
Schillstr. 16-17 / Dess. Str. 241-4			1										407
Schillstr. 9-15			1										283
Schillstr. 6-8			1										149
Schillstr. 1-5			1										283
An d. Christuskirche 21-22			1										101
Dessauer Strasse 245			1										43
Summe gesamt	6	26	22	30	9	20	25	17	25	24	25	25	12.503

3. Energieeffizienzkonzept

3.1 Energetischer Ausgangszustand

Energetischer Ausgangszustand der Wohngebäude

Für jedes Wohngebäude von WIWOG und WBG wurde ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung erstellt. Berechnet wurde der Energiebedarf.

Ein Großteil der Gebäude in der Siedlung Wittenberg-West ist in den vergangenen 20 Jahren bereits mindestens teilweise saniert worden, was zu einer deutlichen Verringerung des Energiebedarfs geführt hat. Im Durchschnitt der Siedlung beträgt der jährliche Endenergiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche 133 kWh, damit liegt die Siedlung insgesamt schon fast im Bereich, den die EnEV 2007 für den Neubau von Mehrfamilienhäusern als Vergleichswert angibt. Es gibt jedoch noch etliche – vor allem kleinere und ältere – Gebäude, die von diesen Werten deutlich entfernt liegen. Eine detaillierte Übersicht über die durchgeführten Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie die aktuellen Endenergiebedarfe gibt Tab. „Durchgeführte energetische Maßnahmen/aktueller Endenergiebedarf“.

Nach dem energetischen Ausgangszustand sind die Wohngebäude in 4 Kategorien zu unterteilen:

Kategorie 1: Insbesondere 5 Gebäude in der Fichtestraße, die noch über einen geringen Sanierungsgrad verfügen (lediglich an 2 dieser Gebäude wurden Maßnahmen an den Dächern durchgeführt, Strangsanierungen stehen ebenso noch aus wie Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlage sowie eine Dämmung der Fassade). Diese Gebäude haben derzeit einen Endenergiebedarf von 312 bis 329 kWh / m²a, sie machen lediglich 2,8 Prozent des Wohnflächenbestands aus.

Kategorie 2: Bei 19 Objekten, die insgesamt gut 25 Prozent des Wohnflächenbestands ausmachen, wurden bereits umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere bei der Fassadendämmung bestehen hier jedoch noch Defizite. Hier sind bereits überall Stränge, Fenster und Heizungsanlagen modernisiert worden, bei 14 Objekten kam es darüber hinaus schon zu einer neuen Dacheindeckung und sowie einer Dachbodendämmung. Diese 19 Objekte haben derzeit einen Endenergiebedarf von 143 bis 200 kWh / m²a (Durchschnitt: 153 kWh/m²a) und liegen damit in einem energetisch zufriedenstellenden Bereich, der jedoch noch Optimierungspotenziale bietet.

Kategorie 3: An 4 Objekten (2% der Wohnfläche) wurden bereits umfangreiche Sanierungen vorgenommen, Stränge erneuert, die Fassaden und Dachböden gedämmt, neue Fenster eingebaut sowie die Heizungsanlagen erneuert. Dennoch weisen diese noch eine lediglich durchschnittliche Energiebilanz auf, sie haben einen Endenergiebedarf von 150 bis 232 kWh / m²a (Durchschnitt: 178 kWh/m²a).

Kategorie 4: Bei 39 Objekten wurden seit 1992 bereits komplexe Modernisierungen mit Bauwerkssanierung und anschließender Außendämmung mittels Wärmedämmverbundsystemen durchgeführt.¹³ Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden auch die Fenster erneuert, die Dächer neu eingedeckt und die Dachböden gedämmt sowie die Stränge saniert und die Heizungsanlagen erneuert.

Im ferngeheizten Bereich im Nordosten der Siedlung wurden darüber hinaus die Gasthermen entfernt und die Versorgung mit Warmwasser über eine zentrale Warmwasseraufbereitung, die durch die Fernwärmelieferung der Stadtwerke Wittenberg gespeist wird, realisiert.

Die Erneuerung der elektrotechnischen Anlage in den Treppenhäusern umfasste nicht nur Lampen, Schalter und Kabel für die Treppenhäuser, sondern auch die Energieversorgung der einzelnen Wohnungen entsprechend den technischen Anschlussbedingungen der Stadtwerke. Hierzu wurden zentrale Zählerplätze errichtet und die Zuleitungskabel bis in die Wohnungen entsprechend der DIN/VDE neu verlegt. Damit wurde jedem Wohnungsnutzer die Möglichkeit gegeben, leistungsstarke Elektrogeräte einzusetzen und die Gasversorgung abzulösen.

¹³ Zwei dieser Objekte gehören der Volksheimstätte Göttingen eG und werden von der Wittenberger Wohnungsgenossenschaft eG verwaltet, hier liegen nicht alle Daten zum Sanierungsstand vor.

Die 39 bereits weitgehend energetisch sanierten Objekte machen nahezu 70% der gesamten Wohnfläche in der Siedlung aus. Ihr Endenergiebedarf liegt zwischen 61 und 181 kWh/m²a (durchschnittlich: 117) und damit bereits heute überwiegend auf Neubauniveau.

Gebäude-kategorie	Durchgeführte Maßnahmen						Endenergie-verbrauch		
	Stränge	Fenster	Dach	Fassade	Heizung	Photovoltaik	qm	MWh / a	kWh / m ² a
Kategorie 1	0	0	2	0	0	0	2.162	692	320
Kategorie 2	19	19	14	0	19	0	19.668	3.004	153
Kategorie 3	3	3	3	3	3	0	1.542	274	178
Kategorie 4	37	37	37	37	37	13	54.274	6.370	117
Summe	59	59	56	40	59	13	77.647	10.471	133

Photovoltaikanlagen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG hat einen Großteil ihres Bestandes seit 2006 mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Auf allen nach Süden ausgerichteten Dächern, insgesamt sind dies 13 Blöcke in Wittenberg-West (in der Tabelle auf S. 33 ausgewiesen), wurden Photovoltaikanlagen montiert. Die Gesamtkosten lagen bei ca. 1,9 Millionen Euro. Der Betrag wurde mit staatlich geförderten Krediten über die Deutsche Kreditbank AG finanziert.

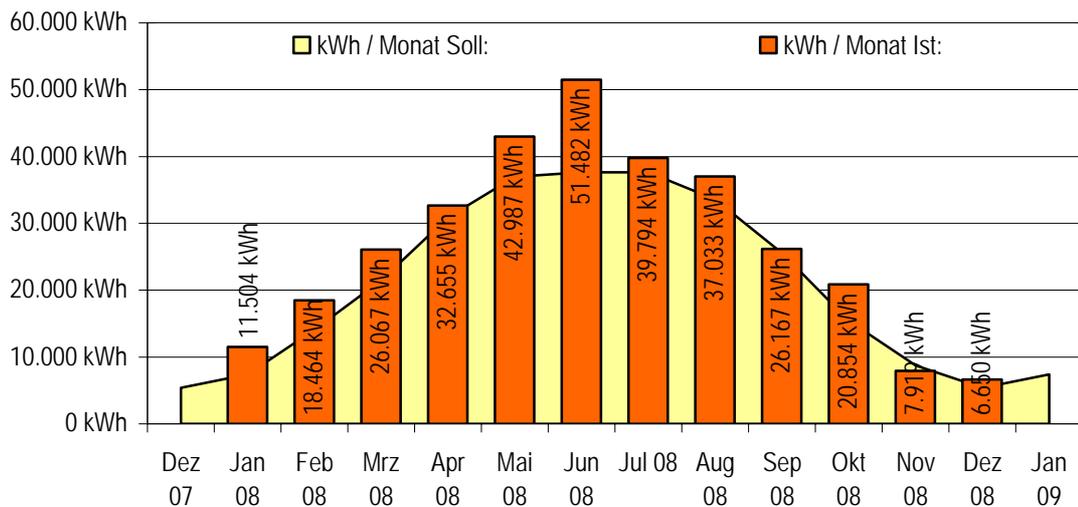
Die 13 Photovoltaikanlagen bestehen technisch gesehen aus 1.727 Solarmodulen, die aus dem Sonnenlicht Gleichstrom produzieren. Dieser wird dann durch Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt und in das öffentliche Stromnetz der Stadtwerke Wittenberg eingespeist.



Die wirtschaftliche Kalkulation der Photovoltaikanlagen basiert auf der Sonnenscheindauer eines so genannten Durchschnittsjahres. Die tatsächlichen Ergebnisse der Jahre 2007 und 2008 sind sehr erfreulich, und übertreffen das kalkulierte Soll im Jahresmittel um jeweils rund 20 Prozent. Pro Jahr wurden zwischen 320.000 und 330.000 kWh produziert. Das entspricht bei einem Durchschnittsverbrauch von 2.500 kWh pro Jahr der Jahresstrommenge für rund 131 Haushalte oder 22% des jährlichen Endenergiebedarfs der betroffenen Gebäude.

Aufgrund des Gesetzes über erneuerbare Energien erhält die WBG staatlich garantiert 20 Jahre lang 51,8 Cent je gelieferter Kilowattstunde. Von den Erträgen werden zunächst Zins, Tilgung, Versicherung und Instandhaltung beglichen. Der Liquiditätsüberschuss betrug im Jahr 2008 rund 107 T€ und steht für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen zur Verfügung.

Solarenergieerzeugung - alle Anlagen



Fernwärmeversorgung

Ein Großteil der Wohngebäude sowie mehrere Versorgungseinrichtungen im Stadtteil werden durch das Heizwerk VII der Stadtwerke Wittenberg in Wittenberg-West mit Fernwärme und warmem Wasser versorgt. Das Heizwerk wurde mit dem Bau der Siedlung 1962 errichtet und wurde ursprünglich mit Braunkohlebriketts betrieben. Anfangs wurden 20 Wohnblöcke, eine Schule, eine Kaufhalle, 2 Kindertagesstätten, Feuerwehr sowie das städtische Grünflächenamt durch das Heizwerk versorgt.

1992 wurden die Gliederkessel demontiert und 2 Warmwasserkessel mit jeweils 2,3 MW zur Versorgung des Wohngebiets Wittenberg-West in die vorhandene Bauhülle eingebaut. Zudem wurde das gesamte Fernwärmenetz inklusive der Hausanschlussstationen erneuert und mit Kunststoffmantelrohren ausgestattet. In zwei Abschnitten wurde das Fernwärmenetz 1996 und 1997 erweitert und 27 weitere Wohngebäude angeschlossen. Insgesamt sind rund 4.300 m Kunststoffmantelrohr verlegt und 54 Fernwärmestationen errichtet bzw. modernisiert worden.

Im Jahr 1998 erhielt das Blockheizkraftwerk in der W.-Lohmann-Straße 2 Motoren mit je 200 kW elektrischer Leistung und 130 kW thermischer Leistung. Durch den Einstieg in die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) wurde der energetische Wirkungsgrad der Wärmeversorgung für den Stadtteil Wittenberg West deutlich verbessert. Die Diesel-BHKW-Anlage wurde 2006 durch den Einbau von 2 Gasmotoren mit einer Leistung von je 237 kW elektrischer Leistung und 372 kW thermischer Leistung ersetzt. Im Jahr 2008 wurden bereits 5.382 MW Wärme durch KWK-Prozesse erzeugt. Dies entspricht 61 % der Gesamtwärmeerzeugung in Wittenberg-West.



Energetische Maßnahmen aktueller Endenergiebedarf	Durchgeführte Maßnahmen zur energetischen Sanierung						Endenergiebe- darf p.A. / m ²
	Stränge	Fenster	Dach	Fassade	Heizung	Photovoltaik	
Dessauer Straße 227-229	1	1	1	1	1	1	150
Emmy-Schach-Str. 6, 8	1	1	1		1	1	181
Emmy-Schach-Str. 10, 12, 14	1	1	1		1	1	175
Erich-Weinert-Str. 5, 7, 9	1	1	1		1		157
Erich-Weinert-Str. 11, 13, 15	1	1	1		1		163
Erich-Weinert-Str. 17, 19, 21	1	1	1		1		157
An der Christuskirche 11-13	1	1	1	1	1		130
Erich-Mühsam-Str. 24-28	1	1	1	1	1	1	105
Erich-Mühsam-Str. 29-33	1	1	1	1	1	1	105
Hermann-Duncker-Str. 1-5	1	1	1	1	1	1	105
Hermann-Duncker-Str. 6-10	1	1	1	1	1	1	105
Hermann-Duncker-Str. 11-13	1	1	1	1	1	1	110
Hermann-Duncker-Str. 14-17	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Str. 18-21	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Str. 37-40	1	1	1	1	1		108
Hermann-Duncker-Str. 41-44	1	1	1	1	1		108
Hermann-Duncker-Str. 45-48	1	1	1	1	1		108
Hermann-Duncker-Str. 49-52	1	1	1	1	1		108
Hermann-Duncker-Str. 56-59	1	1	1	1	1	1	106
Philipp-Müller-Str. 8-11	1	1	1	1	1		106
Philipp-Müller-Str. 12-15	1	1	1	1	1	1	108
Philipp-Müller-Str. 16-18	1	1	1	1	1	1	111
Philipp-Müller-Str. 19-21	1	1	1	1	1		110
Emmy-Schach-Str. 3-9	1	1	1				152
Hermann-Duncker-Str. 33-36	1	1	1	1			108
Dessauer Str. 275 a-e	1	1	1	1	1		94
Rheinstr. 4-6	1	1	1		1		144
Rheinstr. 7-8	1	1	1		1		151
Phillipp-Müller-Str. 4-7	1	1	1	1	1		88
Phillipp-Müller-Str. 1-3	1	1	1		1		146
Erich-Mühsam-Str. 1-3	1	1	1	1	1		120
Erich-Mühsam-Str. 6-8	1	1	1		1		165
Erich-Mühsam-Str. 11-13	1	1	1	1	1		120
Erich-Mühsam-Str. 14-17	1	1			1		179
Erich-Mühsam-Str. 18-21	1	1			1		160
Erich-Mühsam-Str. 22-23	1	1			1		174
Dessauer Str. 268-272	1	1	1	1	1		115
Dessauer Str. 273-274	1	1	1	1	1		122
Dessauer Str. 262-264	1	1	1		1		161
Dessauer Str. 259-261	1	1	1		1		161
EMA-Str. 1-3 // Dess. Str. 255-58	1	1	1		1		154
Holbeinstr. 1-4	1	1	1	1	1		150
Holbeinstr. 5-6	1	1	1	1	1		176
Hermann-Duncker-Str. 30-32	1	1	1		1		159
Schenkendorfstr. 2,4,6	1	1	1	1	1		113
Schenkendorfstr. 1,3,5	1	1	1	1	1		113
Schenkendorfstr. 7	1	1			1		200
Schenkendorfstr. 8	1	1			1		200
Fichtestr. 1-2			1				329
Fichtestr. 3-5							312
Fichtestr. 6-7							329
Fichtestr. 8-9	1	1	1	1	1		127
Fichtestr. 10-12							312
Fichtestr. 13-14			1				329
E.-M.-Arndt-Str. 5,7,9,11	1	1	1		1		144
E.-M.-Arndt-Str. 6,8,10	1	1	1		1		148
Kleiststr. 1,3,5	1	1	1		1		143
Kleiststr. 2,4,6	1	1	1		1		143
O.-Meißter-Str. 12,14,16	1	1	1		1		143
O.-Meißter-Str. 15,17,19	1	1	1		1		143
Schillstr. 16-17 // Dess. Str. 241-4	1	1	1	1	1		135
Schillstr. 9-15	1	1	1	1	1		122
Schillstr. 6-8	1	1	1	1	1		131
Schillstr. 1-5	1	1	1	1	1		121
An d. Christuskirche 21-22	1	1	1	1	1		136
Dessauer Strasse 239	1	1	1	1	1		232
Dessauer Strasse 245	1	1	1	1	1		127
Summe gesamt	62	62	59	37	62	13	133

3.2 Geplante energetische Maßnahmen

Energetisches Gesamtkonzept

Das energetische Gesamtkonzept für den Stadtteil Wittenberg-West ist im Sinne eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts eng mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt worden. Übergreifende Zielstellung ist, Wittenberg-West als Wohnstandort zukunftsfähig zu machen. Die bestehenden Vorzüge sollen erhalten, vorhandene Potenziale erschlossen und städtebauliche Missstände oder Defizite beseitigt werden.

- Die energetisch sehr vorteilhafte Wohnform im komplex modernisierten Geschosswohnungsbau soll durch das Gesamtkonzept weiter gestärkt und attraktiver gemacht werden.
- Die bereits im Stadtteil durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bilden das Vorbild für weitere Maßnahmen des bislang unsanierten Bestands.
- Die Energieversorgung wird durch die Erweiterung der Fernwärmeversorgung und die damit verbundene Stärkung der Kraft-Wärme-Koppelung weiter gestärkt.

Maßnahmenpakete

Im Folgenden werden zunächst die einzelnen vorgesehenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung allgemein beschrieben und Angaben zur prognostizierten prozentualen Energieeinsparung der einzelnen Maßnahmen gemacht. Im Anschluss an diese Beschreibungen folgt eine objektkonkrete Auflistung mit der prognostizierten Primärenergie-, Endenergie- und CO₂-Einsparung. Abschließend werden die Maßnahmen für die gesamte Siedlung zusammengefasst.

Anschluss an das Fernwärmenetz und Optimierung der Heizungsanlagen

Die Kapazität des Heizkraftwerks wird durch den Einbau eines weiteren Gasmotors mit 237 kW elektrischer Leistung und 372 kW thermischer Leistung noch im Jahr 2009 entsprechend ausgebaut. Damit steigt der Anteil der durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugten Energie in Wittenberg West von 61 Prozent auf 75 Prozent.

Die Wohnbereiche Dessauer Straße, Erich-Weinert-Straße und Emmy-Schach-Straße (12 Wohngebäude mit 123 WE) werden ab 2010 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Durch den Fernwärmeanschluss wird es möglich, die Heizung in der Temperaturspreizung 70/50 zu fahren. Zur Maßnahme gehören weiterhin das Auswechseln der Heizkörper, die Erneuerung der Strangregulierventile, die Isolierung der Steigestränge und der abschließende hydraulische Abgleich des Heizungssystems. Für die einzelnen Maßnahmen wird eine Endenergieeinsparung von 6 bis 10 Prozent des aktuellen Bedarfs prognostiziert.

Darüber hinaus ist vorgesehen, auch die geplanten Neubauten (Mehrgenerationenhaus in der Holbeinstraße; Ärztehaus An der Christuskirche) an die Fernwärme anzuschließen.

Dämmung der Fassaden

Im Rahmen der Fortführung der komplexen Modernisierung der Wohngebäude im Stadtteil werden bis 2015 bei weiteren 26 Wohngebäuden die Fassaden gedämmt. Die Energieeinspareffekte für die vorgesehenen komplexen Modernisierungen wurden aufgrund des Ineinandergreifens der einzelnen Maßnahmen objektkonkret zusammengefasst.

Darüber hinaus sind 6 bereits komplexmodernisierte Wohnblöcke nur teilweise mit einer Wärmedämmung am Giebel versehen. Thermografiemessungen haben ergeben, dass eine Wärmedämmung der Traufseiten und eine zusätzliche Dämmung der Giebelseiten notwendig sind. Für die zusätzliche Wärmedämmung werden Energieeinsparungen von 15% des aktuellen Bedarfs prognostiziert.

Geplante energetische Maßnahmen Verringerung des Endenergiebedarfs Adressen	Fernwärme Anschluss	Heizung	Umrüstung Warmwass.	Fenster	Dämmung			Endenergieverbrauch: kWh / m² a				Primärenergieverbrauch: kWh / m² a				CO2-Emission kg / m²a			
					Fassade	Keller- decke	obere Geschloß- decke	heute	künftig	Einspa- rung	Einspa- rung (%)	heute	künftig	Einspa- rung	Einspa- rung (%)	heute	künftig	Einspa- rung	Einspa- rung (%)
Dessauer Str. 227-229	1	1				1		150	103	47	31	169	74	95	56	38	25	13	34
Emmy-Schach-Str. 6, 8	1	1			1	1		181	91	90	50	204	66	138	68	46	22	24	52
Emmy-Schach-Str. 10, 12, 14	1	1			1	1		175	88	87	50	197	64	133	68	45	22	23	51
Erich-Weinert-Str. 5, 7, 9	1	1			1	1		157	90	67	43	176	65	111	63	40	22	18	45
Erich-Weinert-Str. 11, 13, 15	1	1			1	1		163	83	80	49	187	60	127	68	42	20	22	52
Erich-Weinert-Str. 17, 19, 21	1	1			1	1		157	85	72	46	177	62	115	65	40	21	19	48
An der Christuskirche 11-13	1	1				1		130	93	37	28	145	67	78	54	33	23	10	30
Erich-Mühsam-Str. 24-28		1	1			1		105	86	19	18	137	62	75	55	43	21	22	51
Erich-Mühsam-Str. 29-33		1	1			1		105	86	19	18	137	62	75	55	43	21	22	51
Hermann-Duncker-Str. 1-5		1	1			1		105	86	19	18	137	62	69	50	43	21	22	51
Hermann-Duncker-Str. 6-10		1	1			1		105	86	19	18	137	62	75	55	43	21	22	51
Hermann-Duncker-Str. 11-13		1				1		110	90	20	18	144	65	79	55	45	22	23	51
Hermann-Duncker-Str. 14-17		1				1		110	90	20	18	144	65	79	55	45	22	23	51
Hermann-Duncker-Str. 18-21		1				1		108	88	20	19	141	64	77	55	44	22	22	50
Hermann-Duncker-Str. 37-40		1				1		108	88	20	19	141	64	75	53	44	22	22	50
Hermann-Duncker-Str. 41-44		1				1		108	88	20	19	141	64	75	53	44	22	22	50
Hermann-Duncker-Str. 45-48		1				1		108	88	20	19	141	64	75	53	44	22	22	50
Hermann-Duncker-Str. 49-52		1				1		108	88	20	19	141	64	77	55	44	22	22	50
Hermann-Duncker-Str. 56-59		1				1		106	95	11	10	139	68	71	51	43	23	20	47
Philipp-Müller-Str. 8-11		1				1		106	87	19	18	139	63	76	55	43	21	22	51
Philipp-Müller-Str. 12-15		1				1		107	88	19	18	141	64	77	55	44	22	22	50
Philipp-Müller-Str. 16-18		1	1			1		110	95	15	14	145	68	77	53	45	23	22	49
Philipp-Müller-Str. 19-21		1	1			1		110	90	20	18	144	65	79	55	45	22	23	51
Emmy-Schach-Str. 3-9		1			1	1		153	87	66	43	200	63	137	69	62	21	41	66
Hermann-Duncker-Str. 33-36		1				1		108	88	20	19	141	64	75	53	44	22	22	50
Dessauer Str. 275 a-e					1	1		94	78	16	17	124	56	67	54	38	19	19	50
Rheinstr. 4-6					1	1		144	89	55	38	189	64	125	66	59	22	37	63
Rheinstr. 7-8					1	1		151	91	59	39	197	66	132	67	62	22	39	64
Phillipp-Müller-Str. 4-7						1		88	80	8	9	116	58	58	50	36	20	16	45
Phillipp-Müller-Str. 1-3					1	1		146	88	58	39	191	64	128	67	60	22	38	64
Erich-Mühsam-Str. 1-3						1		120	99	22	18	158	71	86	55	49	24	25	51
Erich-Mühsam-Str. 6-8					1	1		165	98	68	41	216	71	146	67	67	24	43	64
Erich-Mühsam-Str. 11-13						1		120	99	22	18	158	71	86	55	49	24	25	51
Erich-Mühsam-Str. 14-17					1	1		179	97	82	46	234	70	164	70	73	24	49	67
Erich-Mühsam-Str. 18-21					1	1		160	96	65	40	210	69	141	67	65	24	42	64
Erich-Mühsam-Str. 22-23					1	1		174	102	73	42	229	74	155	68	71	25	46	65
Dessauer Str. 268-272						1		115	94	21	18	151	68	84	55	47	23	24	51
Dessauer Str. 273-274						1		122	100	21	18	160	73	87	55	50	25	25	50
Dessauer Str. 262-264					1	1		161	94	67	42	211	68	143	68	66	23	43	65
Dessauer Str. 259-261					1	1		161	96	65	40	211	69	142	67	66	24	42	64
EM-Arndt-Str. 1-3/Dess. Str. 255-8					1	1		154	92	62	40	202	66	135	67	63	23	40	64
Holbeinstr. 1-4						1		150	129	21	14	168	145	23	14	38	33	5	14
Holbeinstr. 5-6		1				1		176	114	62	35	245	129	116	47	73	29	44	60
Hermann-Duncker-Str. 30-32					1	1		159	95	64	40	209	69	140	67	65	24	42	64
Schenkendorfstr. 2,4,6						1		113	97	17	15	149	70	79	53	46	24	23	49
Schenkendorfstr. 1,3,5						1		113	97	17	15	149	70	79	53	46	24	23	49
Schenkendorfstr. 7					1	1		200	109	91	46	262	79	183	70	82	27	55	67
Schenkendorfstr. 8					1	1		200	110	90	45	262	79	183	70	82	27	55	67
Fichtestr. 1-2		1		1	1	1	1	329	105	223	68	416	77	339	82	152	26	126	83
Fichtestr. 3-5		1		1	1	1	1	312	101	211	68	395	73	323	82	144	25	119	83
Fichtestr. 6-7		1		1	1	1	1	329	105	223	68	416	77	339	82	152	26	126	83
Fichtestr. 8-9						1		127	105	22	17	167	77	91	54	52	26	26	50
Fichtestr. 10-12		1		1	1	1	1	312	101	211	68	395	73	323	82	144	25	119	83
Fichtestr. 13-14		1		1	1	1	1	329	105	223	68	416	77	339	82	152	26	126	83
E.-M.-Arndt-Str. 5,7,9,11					1	1		144	87	57	40	188	63	126	67	59	21	37	64
E.-M.-Arndt-Str. 6,8,10					1	1		148	89	59	40	194	64	130	67	60	22	39	64
Kleiststr. 1,3,5					1	1		143	88	55	38	187	63	124	66	58	22	37	63
Kleiststr. 2,4,6					1	1		143	88	55	38	188	64	124	66	58	22	37	63
O.-Meißter-Str. 12,14,16					1	1		143	88	55	38	187	63	124	66	58	22	37	63
O.-Meißter-Str. 15,17,19					1	1		143	88	55	38	188	64	124	66	58	22	37	63
Schillstr. 16-17 // Dess. Str. 241-4						1		135	122	13	10	161	147	15	9	37	34	3	9
Schillstr. 9-15		1				1		122	101	21	17	160	73	87	55	50	25	25	50
Schillstr. 6-8						1		131	108	23	18	172	78	94	55	54	27	27	50
Schillstr. 1-5						1		121	101	21	17	160	73	87	54	50	25	25	50
An d. Christuskirche 21-22						1		136	112	24	17	179	82	97	54	56	28	28	50
Dessauer Strasse 239					1	1	1	232	113	119	51	260	128	132	51	59	29	30	51
Dessauer Strasse 245						1	1	127	98	29	23	148	116	33	22	34	26	7	22
Summe gesamt	6	31	6	5	32	67	7	133	92	41	31	170	69	101	59	58	34	24	41

Umrüstung Warmwassererzeugung von Elektroenergie auf Fernwärme

Die Dachgeschosse von 6 Wohnblöcken wurden mit kleinen Wohnungen ausgebaut. Hier erfolgt die Erzeugung des warmen Wassers mittels Durchlauferhitzer. Eine Einsparung an Energie und Kosten ist durch den Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung möglich. Dadurch können allerdings nur geringe Endenergieeinsparungen in Höhe von 1 Prozent des aktuellen Bedarfs erzielt werden.

Einbau neuer Fenster

In Fortführung der komplexen Modernisierung von Wohngebäuden werden bis 2015 bei weiteren 5 Wohngebäuden neue Fenster eingebaut. Die Energieeinspareffekte der Komplexmodernisierungen wurden aufgrund des Ineinandergreifens der einzelnen Maßnahmen objektkonkret zusammengefasst.

Dämmung der Kellerdecken

An sämtlichen Objekten der beiden großen Wohnungsunternehmen wurde bislang noch keine Dämmung der Kellerdecken vorgenommen. Durch diese können Wärmeenergieverluste vermieden werden. Nach der Prognose sinkt der Endenergiebedarf um 5 Prozent pro Gebäude.

Dämmung der oberen Geschoßdecken

Im Rahmen der Fortführung der komplexen Modernisierung der Wohngebäude im Stadtteil werden bis 2015 bei weiteren 7 Wohngebäuden die Decken der oberen Geschosse gedämmt, um den Wärmeenergieverlust zum Dachboden zu verringern. Die Energieeinspareffekte für die vorgesehenen komplexen Modernisierungen wurden aufgrund des Ineinandergreifens der einzelnen Maßnahmen objektkonkret zusammengefasst.

Bilanzierung der Maßnahmen

Durch die Erweiterung des Versorgungsgebietes des Heizkraftwerks wird etwa 10 Prozent zusätzliche elektrische Energie produziert und in das Verbundnetz der Stadtwerke Wittenberg eingespeist, die sowohl das Stromnetz als auch das Heizkraftwerk betreiben. Der Anteil der eingesetzten regenerativen Energien am gesamten Endenergiebedarf wird in den kommenden Jahren von 3,1 Prozent auf 4,4 Prozent ansteigen, da die produzierte Strommenge konstant bei rund 325.000 kWh / a liegen wird, der Endenergiebedarf insgesamt jedoch rückläufig ist.

Insgesamt werden durch die energetischen Maßnahmen im Stadtteil Wittenberg-West jährlich gut 3.200 MWh Energie eingespart (31 Prozent des aktuellen Endenergiebedarfs). Mit gut 1.200 MWh entfällt ein Großteil der Einsparungen auf die Wohngebäude der Kategorie 2, die zwar bereits eine energetische Hüllensanierung erfahren haben, jedoch noch einige Defizite aufweisen. Bei diesen Gebäuden kann der durchschnittliche Endenergiebedarf von heute 153 kWh/m²a um rund 40 Prozent auf 92 kWh/m²a gesenkt werden. Hierfür werden Kosten in Höhe von gut 3,1 Mio. Euro erwartet.

Die anstehenden Komplexmodernisierungen bei den Wohngebäuden der Kategorie 1 werden mit rund 68 Prozent die höchste Energieeinsparung erbringen. Der durchschnittliche Endenergiebedarf wird durch diese Maßnahmen von heute 320 kWh/m²a auf 103 kWh/m²a sinken. Mit 470 eingesparten MWh pro Jahr entfallen 15 Prozent der Einsparungen auf diese Gebäude. Die Kosten für die Maßnahmen werden auf knapp 1 Mio. Euro geschätzt.

An den Gebäuden der Kategorie 3 wird mit 32 Prozent eine durchschnittliche Energieeinsparung erzielt. Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen werden jährlich rund 87 MWh eingespart werden, dies entspricht einem Rückgang des durchschnittlichen Endenergiebedarfs von heute 178 kWh/m²a auf 121 kWh/m²a. Die Kosten für die Maßnahmen werden auf gut 156.000 Euro geschätzt.

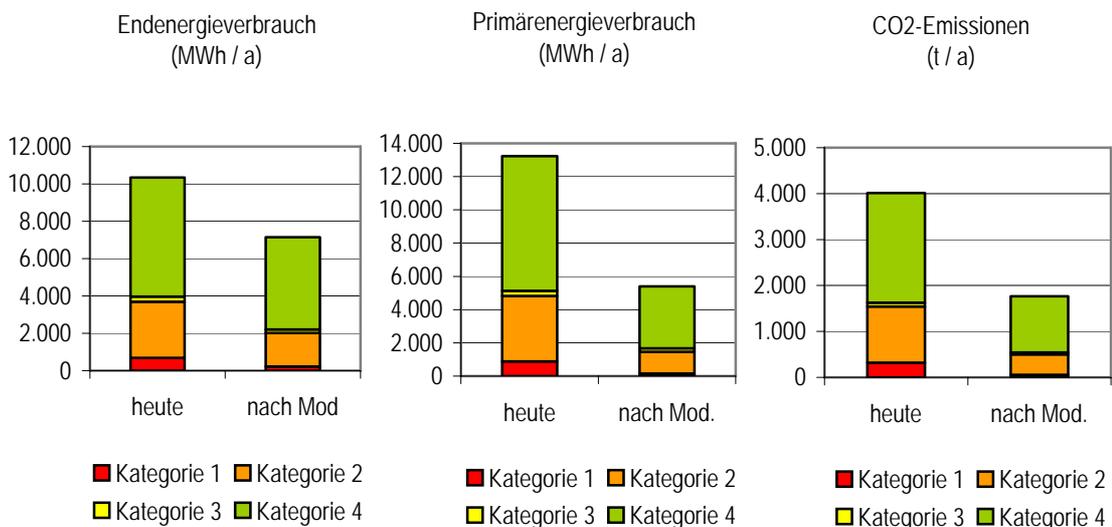
Zwar sind die Gebäude der Kategorie 4 energetisch bereits nahezu auf Neubauniveau, dennoch kann durch Maßnahmen wie eine zusätzliche Dämmung der Keller und die Optimierung der Heizungsanlagen noch einmal über ein Viertel des durchschnittlichen Endenergiebedarf eingespart werden - von heute 117 kWh/m²a auf 91 kWh/m²a. Dies wird voraussichtlich etwa 3 Mio. Euro kosten.

Geplante energetische Maßnahmen / Verringerung des Endenergiebedarfs

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4	Gesamt
Wohnfläche in %	2,8	25,3	2,0	69,9	100,0
Endenergieverbrauch in MWh / a					
heute	692	3.004	274	6.370	10.471
zukünftig	222	1.800	187	4.938	7.237
Einsparung	470	1.204	87	1.432	3.234
Einsparung (in %)	68	40	32	22	31
Endenergieverbrauch in kWh / m²a					
heute	320	153	178	117	133
zukünftig	103	92	121	91	92
Einsparung	217	61	57	26	41
Kostenschätzung der Maßnahmen (im Detail s. Abschnitt Finanzierung)					
Kosten gesamt	998.406	3.133.112	156.085	3.078.929	7.366.532
Kosten pro m²	462	159	101	57	94
Anzahl der Wohngebäude mit entsprechenden Maßnahmen					
Fernwärme-Anschluss	0	0	0	6	6
Heizung (Optimierung)	5	0	1	25	31
Dämmung Fassade	5	19	1	7	32
Umrüstung Warmwass.	0	0	0	6	6
Einbau neue Fenster	5	0	0	0	5
Dämmung Kellerdecke	5	19	3	39	66
Dämmung obere Geschossdecke	5	0	1	1	7
Wohngebäude gesamt	5	19	3	39	66

Durch den verstärkten Einsatz von Kraft-Wärme-Koppelung werden der Primärenergiebedarf sowie die CO₂-Emissionen noch deutlich stärker zurückgehen als der Endenergieverbrauch: Bezogen auf den gesamten Bestand von WIWOG und WBG werden durch die Umsetzung des Energieeffizienzkonzepts jährlich 7.849 MWh an Primärenergie eingespart und dadurch 2.244 t weniger CO₂ emittiert.

Energiebedarf in MWh pro Jahr heute und nach Modernisierung



Bundeswettbewerb "Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen"

Wohngebiet "Wittenberg-West"

Bestandsplan

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Wohngebäude |  | Fußwege / Versiegelte Flächen |
|  | Gewerblich genutzte Gebäude |  | Grün- / Freiflächen |
|  | Nebengebäude, Garagen |  | Stellplätze |
|  | Versorgungseinrichtungen |  | Blockheizkraftwerk |
|  | Soziale Infrastruktureinrichtungen / Kirche |  | Spiel- / Bolzplätze |
|  | Medizinische Infrastruktureinrichtungen |  | Bahnstrecke |
|  | Gebäude mit hohem Leerstand (Wohnen: über 40%) |  | Grenze Planungsgebiet |
|  | Straßenverkehrsfläche | | |



Sanierungsstand (Geschoßwohnen): saniert / neu

- | | | | |
|---|--------------|---|---------|
|  | Stränge |  | Dach |
|  | Fenster |  | Fassade |
|  | Hauseingänge |  | Heizung |

Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
 Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG
 Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung



Wettbewerb "Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen"

Wohngeliet "Wittenberg-West"

Zielplan

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Gebäude ohne Maßnahmen |  | Anschluss an Blockheizkraftwerk |
|  | Modernisierung, nicht energetisch |  | Neubau Wohnen |
|  | energetische Sanierung
mit jährlicher Endenergie-Einsparung von... pro qm |  | Neubau Ärztehaus |
|  | <50 kWh |  | Fußwegesanie rung
Neuerschließung / Stellplatz |
|  | 50-100 kWh |  | Neugestaltung Wohnumfeld |
|  | >100 kWh |  | Anlage Bocciaplatz |
|  | Reaktivierung für Gemeinwesen |  | Grenze Planungsgebiet |
|  | Reaktivierung der Wohngebäude | | |
|  | Erweiterung Blockheizkraftwerk | | |



Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
 Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG
 Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung

4. Partizipationskonzept

4.1 Zusammenarbeit der Akteure

Wichtige Gebietsakteure sind in der Lenkungsrunde „Stadtentwicklung und Stadtumbau“ zusammengeschlossen. Hierzu zählen die Wohnungsunternehmen Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG und Piesteritzer Servicegesellschaft mbH (ehemals Piesteritzer Siedlungsgesellschaft), die Stadtverwaltung der Lutherstadt Wittenberg (Fachbereiche Stadtentwicklung, Soziale Stadt, Öffentliches Bauen und Gebäudemanagement), die Stadtwerke und der Entwässerungsbetrieb und der Internationale Bund (Quartiersmanagement), die jeweils auf Entscheidungsebene vertreten sind. Bei Bedarf werden themenbezogen weitere Vertreter öffentlicher Belange, Fachplaner und Experten hinzugezogen.

Die Lenkungsrunde arbeitet kontinuierlich bereits seit Ende der 1990er Jahre. Sie befasst sich mit strategischen Fragen der Stadtentwicklung, begleitet die Erarbeitung bzw. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts, verständigt sich über die Planungen für die einzelnen Stadtumbaugebiete und koordiniert die Umsetzungsmaßnahmen. Es ist in den vergangenen Jahren gelungen, für den Stadtumbau in Wittenberg einen breiten und tragfähigen Konsens der Akteure herzustellen. Dadurch konnte ein Stadtumbaukonzept verabschiedet und umgesetzt werden, das konsequent dem Primat städtebaulicher Nachhaltigkeit folgt, stadttechnisch hoch effizient ist und die Situation sowie die Perspektiven der Wohnungswirtschaft deutlich verbesserte.



Die Erarbeitung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für Wittenberg-West begann am 1. April 2009 mit einem Brainstorming, an dem Entscheidungsträger der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke und des Stadtumbaumanagements teilnahmen. Hier wurden erste Konzeptideen und Maßnahmenvorschläge für die Quartierserneuerung diskutiert und gesammelt. Es war von Beginn an klar, dass sich Stadt, Wohnungswirtschaft und Stadttechnik gemeinsam an der Erarbeitung, Abstimmung und Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts sowie der energetischen Sanierung von Wittenberg-West beteiligen.

Brainstorming am 1. April 2009 im Haus der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft, Sternstraße 4



4.2 Information und Mitwirkung der Mieter.

Die Mieter im Stadtteil wurden durch einen Flyer über das Vorhaben zur energetischen Sanierung und integrierten Stadtteilentwicklung von Wittenberg West informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Mieterwerkstatt am 13. Mai 2009

Als erster Schritt fand am 13. Mai 2009 ein Mieterworkshop zur Zukunft von Wittenberg-West statt. Eingeladen hatte die WBG. In zwei Arbeitskreisen setzten sich insgesamt 28 Mieter bzw. Genossenschaftsglieder mit Situation, Problemen und Perspektiven der Großsiedlung auseinander. In einem dreistufigen Verfahren wurden zunächst die Stärken und Schwächen des Wohnquartiers zusammengetragen, dann die Entwicklungsziele diskutiert und schließlich konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Die beiden Arbeitskreise hatten identische Aufgaben und wurden von Fachplanern moderiert, die sich strikt auf das Verfahren konzentrierten, bei Bedarf auch Auskunft zu Sachfragen gaben, aber keine eigenen inhaltlichen Vorschläge unterbreiteten. Ziel war, die Meinungen, Ideen und Vorschläge der Mieter systematisch, aber „ungefiltert“ in den Planungsprozess einfließen zu lassen.

Mieterwerkstatt am 13. Mai 2009 im Haus der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG



Die Ergebnisse der Mieterwerkstatt haben zu großen Teilen die städtebaulichen bzw. wohnungswirtschaftlichen Untersuchungsbefunde bestätigt, aber hinsichtlich der Gebietswahrnehmung, der Handlungsschwerpunkte und der prioritären Maßnahmen eigenständige Akzente gesetzt, die in die vorliegenden Planungen eingearbeitet wurden.

Zu den **Stärken** von Wittenberg-West wurden nahezu übereinstimmend die Nähe zu Innenstadt und Elbe, die insgesamt ruhige und entspannte Wohnsituation (speziell im nördlichen Bereich), die zumeist stabilen und verlässlichen Nachbarschaftsbeziehungen, das durchgrünte Umfeld und die guten Einkaufsmöglichkeiten gezählt.

Deutlich mehr Nennungen gab es zu den **Schwächen** der Siedlung. Häufig wurden die leerstehende Kaufhalle und leer gefallene Schule, die marode Gebäudezeile an der Dessauer Straße, die fehlende ärztliche Versorgung und eine fehlende wirklich wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeit (speziell als Versorgungsschwerpunkt für Ältere) im Gebietszentrum beklagt. Einige Teilnehmer sprachen Probleme zwischen jüngeren und älteren Mietern an, wobei der „Schwarze Peter“ durchaus nicht nur den Jüngeren zugeschoben wurde. Weitaus am meisten wurden allerdings die Defizite im öffentlichen Raum benannt, speziell in Bezug auf die Verkehrssituation: der sehr schlechte Zustand der Straßen und Fußwege (Gefahrenschwerpunkt für Ältere), fehlende Ampeln und Querungshilfen am Gebietseingang zur Dessauer Straße, unerwünschter Durchgangsverkehr entlang der Erich-Mühsam-Straße, unlesbare Verkehrsschilder, ungeordnetes Parken auf Brachflächen, Verkehrslärm, der marode Bahnübergang an der Christuskirche.

Ein prioritärer **Handlungsschwerpunkt** aus Mietersicht ist die Verbesserung der Verkehrssituation. Großer Wert wird auf die Erich-Mühsam-Straße gelegt, die von den Bewohnern als zentrale Quartiersachse empfunden wird und verkehrsberuhigt, repariert sowie gestalterisch aufgewertet werden soll. Dringend ist die Erneuerung der Fußwege. An der Kreuzung Dessauer Straße – An der Christuskirche soll eine Ampel installiert werden. Wichtig ist den Mietern auch das Wohnumfeld, wo das inzwischen zum Teil wuchernde Grün im Sinne von Aufenthaltsqualität und Sicherheit geordnet werden muss. Mehrfach wurden seniorengerechte Fahrradgaragen gewünscht. Die leer stehende Kaufhalle soll entweder für neue Parkplätze abgerissen oder zu einem Quartierstreffpunkt mit Nahversorgungsfunktion umgestaltet werden. Für das Schulgebäude wurden verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten diskutiert, u.a. als Begegnungsstätte oder Ärztehaus. Generell wurde eine Ansiedlung von medizinischer Versorgung (inklusive Apotheke) im Gebiet gefordert, da der Anteil Älterer stetig wächst. Der Bahnübergang An der Christuskirche und der Haltepunkt Wittenberg West sollen unbedingt erhalten und saniert werden.

Ein Logo für das „No-Name-Gebiet“

Sehr positiv wurde die Idee aufgenommen, das **Quartiersimage** von Wittenberg West zu stärken und offensiver für die Vorzüge der Siedlung sowie die geplanten Vorhaben zur Quartiersaufwertung zu werben. In diesem Zusammenhang wurde verschiedene Vorschläge für ein Stadtteillogo von Wittenberg West unterbreitet, diskutiert und zeichnerisch weiterentwickelt. Nach kurzer Debatte fand der Vorschlag einer Teilnehmerin ungeteilte Zustimmung (zweite Abbildung von rechts). Es wurde entschieden, diese Idee nach professioneller graphischer Überarbeitung weiter zu verfolgen.

Ein Logo für Wittenberg West: Ausgangsideen und Vorschläge in der Mieterwerkstatt



Die Teilnehmer sprachen sich dafür aus, die Quartiersplanung kontinuierlich weiter zu begleiten. Es wurde entschieden, den Beitrag zum Bundeswettbewerb im Anschluss durch die Bürgerbeteiligung weiter zu qualifizieren und als Rahmenplanung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

4.3 Weitere Maßnahmen

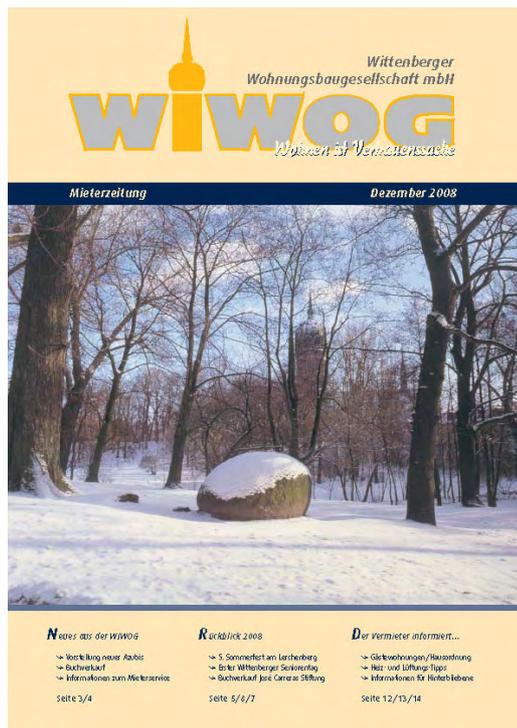
Einbeziehung der Mieterbeiräte

Die Mieterbeiräte von WIWOG und WBG werden sich regelmäßig mit dem Gesamtvorhaben befassen. In ihrer Eigenschaft als Multiplikatoren werden die Mieterbeiräte zudem ausführlich über Sinn und Zweck der energetischen Sanierung, über die Folgen für die Senkung der Nebenkosten und über die Möglichkeiten zur individuellen Energieoptimierung bzw. Energieeinsparung informiert.

Information und Beteiligung über die Mieterzeitungen

WIWOG und WBG geben beide eine Mieterzeitung heraus, die an alle Haushalte im Bestand verteilt wird (Jeweils eine Ausgabe ist als Anlage der Daten-CD zum Wettbewerbsbeitrag beigelegt.). Beide Zeitungen erscheinen monatlich und haben einen Umfang von 16 bis 20 Seiten. Neben Informationen über Wohnangebote, das Modernisierungsgeschehen, die Nebenkostenentwicklung und unternehmensinterne Veränderungen enthalten die Zeitungen Hinweise über Hilfs- und Beratungsangebote, Freizeitaktivitäten und Kulturveranstaltungen. Ebenso gibt es regelmäßige Ratschläge für energie- und umweltbewusstes Wohnen (Mieterzeitung WIWOG 12/2008: Heiz- und Lüftungstipps, S. 13; Mieterzeitung der WBG 4/2009: Energetische Optimierung und Nebenkostenvergleich, S. 6-7). Auch in sozialen Fragen wird beraten, so etwa zur Haushaltsführung und zur Erlangung von Wohngeld (Wohngeldrechner). In jeder Ausgabe werden die Ansprechpartner des Vermieters für die jeweiligen Mieterbelange genannt.

Mieterzeitungen von WIWOG mbH und WBG eG



Fortsetzung der Mieterwerkstatt und weitere Vorhaben

Es ist geplant, die Mieterwerkstatt in der Umsetzungsphase mit entsprechenden thematischen Schwerpunkten fortzusetzen. Die Mieter sollen damit einen direkten Einfluss auf die praktischen Maßnahmen zur Aufwertung ihres Quartiers erhalten.

Zur Zukunft des Schulgebäudes in der Willy-Lohmann-Straße und der ehemaligen Kaufhalle in der Erich-Mühsam-Straße sind für das zweite Halbjahr 2009 zwei separate Workshops geplant, zu denen neben den relevanten Verwaltungsbereichen von Stadt und Landkreis die Gemeinwesenakteure und potenziellen Träger (Internationaler Bund, AWO, VS, Diakonie ect.) sowie die beiden großen Wohnungseigentümer eingeladen werden. Die organisatorische und inhaltliche Vorbereitung liegt in den Händen des Stadtumbau-Managements. Ziel ist, Konzepte und Verantwortlichkeiten für stabile Nachnutzungen zu finden, die der sozialen Integration im Wohngebiet dienen. Hierzu gehört auch, für den personellen wie investiven Bereich geeignete Förderprogramme zu aktivieren (Stärken vor Ort, BIWAQ, MIQUA).

Individuelle Beratung und Unterstützung

Bei der Herrichtung von Umzugswohnungen innerhalb des Bestands werden die betreffenden Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder generell in die Gestaltung einbezogen. Dies gilt auch für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Hierzu werden mit jedem Haushalt individuelle Gespräche geführt.

WIWOG und WBG haben die Auswirkungen der geplanten Mod.-Umlagen auf die Mieter abgeschätzt. Maximal können bis zu 0,6 Euro/m² umgelegt werden, wohingegen der Mieter etwa 0,2 Euro/m² an Nebenkosten spart. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 56 m² kann der Aufpreis bis zu 22 Euro betragen. Im unteren Preissegment von 4,50 bis 5,00 €/m² bleibt die Nettokaltmiete auch nach der Modernisierung für Ein-Personen-Haushalte in 2-Raum-Wohnungen bzw. Zwei-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen selbst nach Hartz IV-Kriterien (KdU) noch erschwinglich. Im Einzelfall wird geprüft werden, welcher Mietpreis die konkrete Vermietung dauerhaft sichert.

5. Finanzierungskonzept

5.1 Investitionskosten von WIWOG und WBG

Insgesamt haben die Maßnahmen der Wohnungseigentümer WBG und WIWOG sowie ihrer Partner bei den Neubauprojekten ein Investitionsvolumen von über 27 Mio. Euro. In diesen Kostenschätzungen enthalten sind alle baulichen Maßnahmen an den Wohngebäuden und Wohnumfeld inklusive Baunebenkosten. Für die Neubauprojekte sind Kostenschätzungen aus den Vorentwürfen in diese Summe eingeflossen, für die Sanierungsmaßnahmen wurden quadratmeter- bzw. wohnungsbezogene Erfahrungswerte von Vergleichsobjekten der beiden Wohnungsunternehmen herangezogen.

Im Sinne einer schnellen konjunkturellen Wirksamkeit sind vor allem die Maßnahmen zur energetischen Sanierung für eine zügige Umsetzung vorgesehen. Eine entsprechende Bewilligung der KfW-Darlehen vorausgesetzt, sind 44 Prozent des Investitionsvolumens für die energetische Sanierung bereits für die Jahre 2009 und 2010 vorgesehen. Bereits bis 2011 könnten deutlich mehr als die Hälfte der hierfür vorgesehenen Mittel eingesetzt werden.

Voraussichtliche Investitionen von WBG und WIWOG nach Jahren in 1.000 Euro

	Modernisierung (auch Umbau)	Energetische Sanierung	Neubau	Gesamt
2009	1.534	-	-	1.534
2010	2.514	1.764	2.900	7.178
2011	2.125	681	-	2.806
2012	2.710	594	-	3.304
2013	2.703	519	-	3.223
2014	1.993	359	-	2.352
2015	3.355	199	1.777	5.331
2016	1.382	116	-	1.498
Summe	21.216	4.233	4.677	27.226

5.2 Finanzierungsstruktur, Refinanzierung, Wirtschaftlichkeitsberechnung

Trotz des fortgeschrittenen Stadtumbaus ist der Wittenberger Wohnungsmarkt aus Vermietersicht weiterhin sehr angespannt. Zwar konnten 2007 beide Wohnungsunternehmen jeweils einen Jahresüberschuss erwirtschaften, aber mit 0,2 bzw. 0,5 Prozent ist die Eigenkapitalrentabilität niedrig.¹⁴

Jedoch liegen die Nettokaltmieten im Stadtteil mit 4,16 bis 5,09 Euro/m² (mit Ausnahme der völlig unsanierten Gebäude) bereits im oberen Bereich dessen, was die potenzielle Mieterschaft zu zahlen in der Lage ist. Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen können daher voraussichtlich nicht im vollen Umfang am Wohnungsmarkt durchgesetzt werden. WBG und WIWOG streben an, die monatlichen Nettokaltmieten um maximal 0,90 Euro/m² bis zu maximal 6,00 Euro/m² zu erhöhen, soweit dies für die Mieter gänzlich oder teilweise durch Energieeinsparungen refinanzierbar ist.

Die Umsetzung der energetischen Sanierung wird nach dieser Kalkulation zu einer Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten von 4,55 Euro/m² auf 5,14 Euro/m² führen. Gleichzeitig werden (nach heutigen Preisen) die Mieter um durchschnittlich 0,21 Euro/m² von Energiekosten entlastet. Dies entspricht nach heutigen Preisen rund einem Drittel der Modernisierungsumlage.

¹⁴ Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW empfiehlt zur Bestandssicherung eine Eigenkapitalrentabilität von über 4%. (Quellen: Jahresabschlüsse Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG bzw. WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (veröffentlicht im Elektronischen Bundesanzeiger am 25.11.2008 bzw. 02.03.2009), Insolvenzvorsorge und Krisenmanagement in den Wohnungsunternehmen, GdW Arbeitshilfe 42, Berlin, 2003, S.20)

Dadurch könnten bei einer Vollvermietung voraussichtlich pro Jahr rund 556 T€ zusätzliche Mieteinnahmen erzielt werden. Durch die Vermietung der beiden Neubauprojekte können zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden. Für die altengerechten Wohnungen an der Holbeinstraße / Erich-Mühsam-Str. werden bei einer Nettokaltmiete von 6,00 Euro/m² Mehreinnahmen von etwa 154 T€ pro Jahr erzielt, für das Ärztehaus werden jährliche Mieteinnahmen von 191 T€ erwartet.

Nettokaltmiete pro m ²	Anteil der Wohnungen zu diesem Mietniveau	
	heute	nach Modernisierung
bis zu 4,00 Euro	4%	0%
über 4,00 bis zu 4,50 Euro	28%	0%
über 4,50 bis zu 5,00 Euro	67%	52%
über 5,00 bis zu 5,50 Euro	1%	40%
über 5,50 bis zu 6,00 Euro	0%	3%
6,00 Euro und mehr	0%	5%

Sieben Wohnobjekte mit zusammen knapp 3.000 m² Wohnfläche werden durch die Sanierung faktisch neu an den Markt gebracht, da sie heute leer stehen. Für diese Objekte können zukünftig Mieteinnahmen von rund 175 T€ erzielt werden, von denen rund 66 T€ bereits in der Modernisierungsumlage (s.o.) enthalten sind. Durch die Reaktivierung dieser Wohnungen können gegenüber dem heutigen Leerstand jährlich rund 97 T€ zusätzliche Mieteinnahmen erzielt werden.

Zusätzlich zu den Modernisierungsumlagen, Neubaumaßnahmen und Leerstandsbeseitigungen wird im Bestand eine langfristige inflationsbedingte Mietanpassung von durchschnittlich 1,0 Prozent pro Jahr kalkuliert.¹⁵ Bezogen auf einen Zeitraum von 30 Jahren können damit im Stadtteil 713 T€ pro Jahr zusätzlich eingenommen werden. Die Mieteinnahmen können somit um insgesamt 1.711 T€ pro Jahr gesteigert werden.

Zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen mittels freier Immobiliendarlehen bzw. einer entsprechenden Rendite für den Einsatz von Eigenmitteln wären jährlich zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von 1.932 T€ erforderlich.¹⁶ Die Differenz zu den kalkulierten Mehreinnahmen beträgt somit 221 T€ pro Jahr. Diese Finanzierungslücke soll durch die Akquirierung von Fördermitteln aus verschiedenen Programmen geschlossen werden. Für die energetische Sanierung und die altersgerechte Modernisierung bzw. den Umbau wird in erster Linie auf Förderdarlehen der KfW optiert.

KfW-Förderdarlehen

KfW-Kreditprogramm „Energieeffizient Sanieren“

Mit nahezu allen Maßnahmen zur energetischen Sanierung werden die Standards für das Effizienzhaus 100 (Primärenergiebedarf für diesen Bautyp: geringer als ca. 75 kWh/m²a) erreicht. Somit kann für die zutreffenden Gebäude das KfW-Kreditprogramm „Energieeffizient Sanieren“ (KP-Nr. 151) in Anspruch genommen werden, durch das die Gesamtkosten für diese Maßnahmen gegenüber einer Finanzierung aus ungeforderten Darlehen um etwa ein Drittel gesenkt werden können. Insgesamt sind bis 2016 Maßnahmen im Umfang von gut 4,2 Mio. Euro nach den Kriterien dieses Förderprogramms geplant, dies entspricht etwa 15,6 Prozent der Gesamtkosten. Gegenüber einem unsubventionierten Immobiliendarlehen könnten durch das KfW-Programm jährlich rund 101 T€ an Zins und Tilgung eingespart werden.¹⁷

¹⁵ Der Bund geht bei der Renten- und Pflegesatzberechnung von einer jährlichen Inflationsrate von 1,3 % aus.

¹⁶ Annuitätendarlehen mit 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Jahren, 10 Jahren Zinsbindung (fortgeschrieben auf 30 Jahre), 100 % Auszahlung und Zinssatz 5,00% p.a. eff. bzw. entsprechende Eigenkapitalrendite

¹⁷ KfW-Annuitätendarlehen (KP-Nr. 151) mit 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Jahren, 10 Jahren Zinsbindung (fortgeschrieben auf 30 Jahre), 100 % Auszahlung + 5 % Tilgungszuschuss und Zinssatz 1,71% p.a. eff., Annuität: 199 T€ statt 300 T€ bei freier Finanzierung (s.o.)

KfW-Kreditprogramm „Wohnraum Modernisieren - Altersgerecht Umbauen“

Der altersgerechte Umbau von Erdgeschosswohnungen durch die WBG wird kontinuierlich bedarfsorientiert fortgeführt. Bis 2016 werden hierfür rund 2,5 Mio. Euro angesetzt, dies entspricht 9,2 Prozent der Gesamtkosten. Für den altersgerechten Umbau können Mittel aus dem KfW-Kreditprogramm „Wohnraum Modernisieren - Altersgerecht Umbauen“ (KP-Nr. 155) in Anspruch genommen werden. Nach den aktuellen Zinskonditionen der KfW können durch dieses Programm die jährlichen Zins- und Tilgungszahlungen um knapp 37 T€ reduziert werden.¹⁸

KfW-Kreditprogramm „Energieeffizient Bauen“

Das Neubauprojekt Holbeinstraße / Erich-Mühsam-Straße, das für das Jahr 2015 zur Realisierung vorgesehen ist, soll nach heutigem Stand zu Teilen aus KfW-Kreditprogrammen finanziert werden können. Es wird eine energetische Optimierung mindestens im Sinne des heutigen „Effizienzhauses 70“ angestrebt, so dass von den Förderkonditionen des Programms „Energieeffizient Bauen“ ausgegangen werden kann. Somit würde ein Teil der Baukosten (knapp 42 Prozent) über dieses Programm finanziert werden und könnte zu Zins- und Tilgungseinsparungen von 10 T€ führen.¹⁹

Weitere FördermittelFördermittelwettbewerb „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“

Im Rahmen des Fördermittelwettbewerbs „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“ sind nachahmenswerte städtebauliche und architektonische Lösungen im Rahmen des Wohnungsbaus förderfähig, insbesondere, wenn dadurch barrierefreie oder barrierearme Wohnungen hergerichtet werden und der Wohnungsbestand energetisch saniert wird. Die Modernisierungsmaßnahmen in der Fichtestraße erfüllen die Kriterien dieses Wettbewerbs, so dass hier eine Förderung von bis zu 40 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben gewährt werden kann. Dieser Zuschuss von 1.043 T€ würde die jährlichen Zins- und Tilgungszahlungen um 74 T€ reduzieren.²⁰

Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Der Neubau eines Ärztehauses nordwestlich der Christuskirche ist für 2010 vorgesehen. Die Gesamtkosten von rund 2,9 Mio. Euro werden zum überwiegenden Teil durch Mieteinnahmen refinanziert. Angesichts der Bedeutung, die das Ärztehaus für die Positionierung von Wittenberg-West als Wohnstandort unter anderen für die ältere Generation hat, wird angestrebt, rund ein Viertel der Baukosten (725 T€) durch einen Zuschuss aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu finanzieren. Dadurch würden die jährlichen Zins- und Tilgungszahlungen bei einer freien Immobilienfinanzierung um rund 50 T€ reduziert.²¹

Zuwendungen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt

Das Land Sachsen-Anhalt stockt die Programme zur energetischen Gebäudesanierung der KfW mit einem Zuschuss auf, der 10 Prozent der Darlehenssumme des KfW-Darlehens, jedoch maximal 5.000 Euro pro Wohnung beträgt. Somit können für die vorgesehenen Maßnahmen im Umfang von gut 4,2 Mio. Euro zusätzliche Fördermittel in Höhe von 423 T€ akquiriert werden, wodurch die jährlichen Zins- und Tilgungszahlungen bei einer freien Immobilienfinanzierung um rund 32 T€ reduziert würden.

¹⁸ KfW-Annuitätendarlehen (KP-Nr. 155) mit 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Jahren, 10 Jahren Zinsbindung (fortgeschrieben auf 30 Jahre), 100 % Auszahlung und Zinssatz 2,83% p.a. eff., Annuität: 140 T€ statt 177 T€ bei freier Finanzierung (s.o.)

¹⁹ KfW-Annuitätendarlehen (KP-Nr. 154) mit 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Jahren, 10 Jahren Zinsbindung (fortgeschrieben auf 30 Jahre), 100 % Auszahlung und Zinssatz 4,20% p.a. eff., Annuität: 116 T€ statt 126 T€ bei freier Finanzierung (s.o.)

²⁰ Annuitätendarlehen mit 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Jahren, 10 Jahren Zinsbindung (fortgeschrieben auf 30 Jahre), 100 % Auszahlung und Zinssatz 5,00% p.a. eff., Darlehenssumme durch Förderung 1.564 T€ statt 2.607 T€.

²¹ Annuitätendarlehen mit 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Jahren, 10 Jahren Zinsbindung (fortgeschrieben auf 30 Jahre), 100 % Auszahlung und Zinssatz 5,00% p.a. eff., Darlehenssumme durch Förderung um 456 T€ geringer.

Einsatz von Eigenmitteln

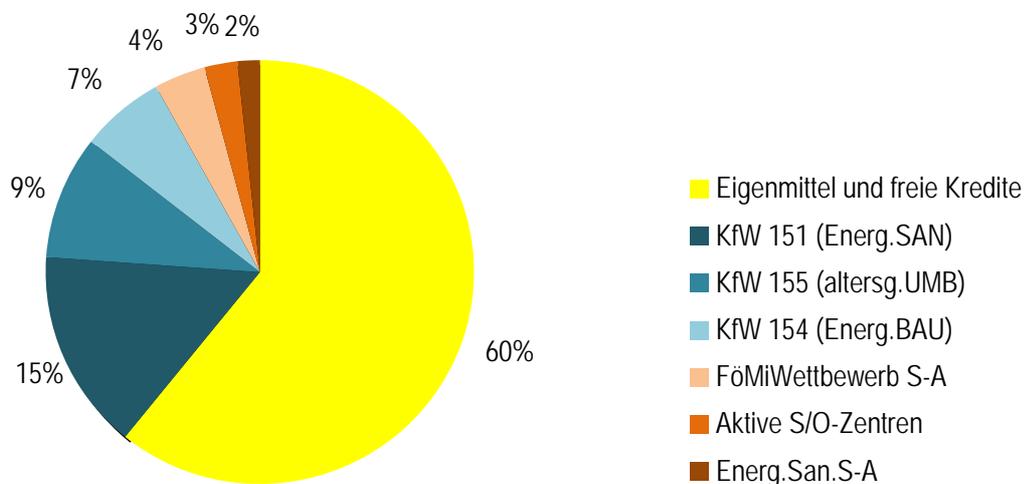
Neben den eingesetzten Förderprogrammen werden die beiden Wohnungsunternehmen den Großteil der Investitionskosten aus Eigenmitteln finanzieren: 16.525 T€ entsprechend 60,9 Prozent des Investitionsvolumens. Die erwarteten Mehreinnahmen von 1.711 T€ pro Jahr werden durch Aufwendungen für Zins und Tilgung zur Abzahlung von Förderdarlehen in Höhe von 456 T€ pro Jahr reduziert. Somit verbleibt eine Summe von 1.255 T€ als Deckungsbeitrag für die Bewirtschaftung des Wohnungsbestands. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von 6,4 Prozent pro Jahr. Sollten die Konditionen für Immobiliendarlehen auf dem freien Markt zum Umsetzungszeitpunkt ähnlich günstig wie heute sein, würde ggf. auch ein größerer Finanzierungsanteil über Darlehen fremd finanziert werden, um über den Leverage-Effekt eine höhere Rendite für den verbleibenden Eigenmitteleinsatz zu erzielen.

Zusammenfassung

Die Maßnahmen der beiden Wohnungsunternehmen zur nachfragegerechten Modernisierung und energetischen Sanierung werden zu knapp zwei Drittel aus Eigenmitteln bzw. auf dem freien Kapitalmarkt finanziert. Ein knappes Drittel wird aus Förderdarlehen der KfW finanziert, wobei mit 15 Prozent der größte Anteil auf das Programm „Energieeffizient Sanieren“ entfällt. Rund 9 Prozent der Mittel werden aus dem KfW-Programm „Wohnraum modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ erwartet, weitere 6 Prozent aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“.

Knapp jeder zehnte investierte Euro soll aus weiteren Förderprogrammen akquiriert werden: 4 Prozent aus dem Fördermittelwettbewerb „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“, 3 Prozent aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie 2 Prozent als Zuwendungen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden durch das Land Sachsen-Anhalt.

Übersicht über die Finanzierung der geplanten Maßnahmen von WIWOG und WBG



Maßnahmen der Stadtwerke

Die Erweiterung des Blockheizkraftkraftwerks in der Willy-Lohmannstraße zum Ausbau der Energieerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung ist für das zweite Halbjahr 2009 geplant. Es handelt sich um ein Modul mit einer Leistung von 237 KW el. und 372 KW th. zu einem Preis von ca. 200 T€. Die Finanzierung wird aus Eigenmitteln erfolgen.

Zur Versorgung der zusätzlichen Anschlüsse werden Kosten von etwa 330 T€ entstehen. Insgesamt müssen 13 neue Hausanschlussstationen und etwa 1.150 m neue Fernwärmetrasse aufgebaut werden. Nach heutigem Entscheidungsstand wird die Finanzierung gänzlich oder überwiegend aus Eigenmitteln erfolgen.

6. Durchführungskonzept

6.1 Entscheidungsgrundlagen

Die energetische Sanierung der Großwohnsiedlung Wittenberg-West ist in ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept eingebunden (Siehe Punkt 1 bis 3), das wiederum auf den strategischen Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts zu den städtebaulichen Zielen und Perspektiven der Wittenberger Wohnstandorte beruht. Aus gesamtstädtischer Sicht ist Wittenberg-West kein Abrissbereich, sondern ein innerstädtischer Aufwertungsschwerpunkt.

Das vorliegende Konzept zur energetischen Sanierung und integrierten Stadtteilentwicklung wurde im Konsens der beiden beteiligten Wohnungsunternehmen, der Stadtverwaltung und der Stadtwerke der Lutherstadt Wittenberg erarbeitet und verabschiedet. Gemeinsames Ziel der genannten Akteure ist es, den innerstädtischen Geschosswohnstandort Wittenberg-West durch städtebauliche Aufwertung, nachfragegerechte Modernisierung und Neubau, energetische Sanierung, Aktivierung der Gemeinwesenstrukturen und Stärkung des Images dauerhaft zu stabilisieren und zukunftsfähig zu machen.

Die Planungen und das Erneuerungsgeschehen selbst werden kontinuierlich durch Maßnahmen der Information und Mitwirkung der Bewohner begleitet (Siehe Punkt 5). Die bürgerschaftliche Mitwirkung bei der Quartierserneuerung wird als Voraussetzung für eine nachhaltige Stabilisierung der Großwohnsiedlung angesehen.

6.2 Umsetzung der geplanten Maßnahmen

In der Bestandsaufnahme zum wohnungswirtschaftlichen Konzept (Punkt 2) und zum Energieeffizienzkonzept wurden die bis 2009 erfolgten Maßnahmen der baulichen Modernisierung (S. 20) und energetischen Sanierung (S. 33) detailliert dargestellt. In Teilen des Wohnungsbestands wurde bereits ein relativ hoher Stand der baulichen und energetischen Sanierung erreicht. Zudem ist ein Großteil der mehrgeschossigen Wohngebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen, wobei der überwiegende Anteil der Wärmeenergie in KWK erzeugt wird. Im Bestand der WBG sind alle geeigneten Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet worden (Siehe S. 31-32).

Die geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung und nachfragegerechten Modernisierung der Großwohnsiedlung Wittenberg-West sollen im **Zeitraum zwischen 2009 und 2016** umgesetzt werden. Dieser Zeitrahmen ergibt sich aus den Unternehmensplanungen von WIWOG und WBG. Er orientiert sich an der zu erwartenden Förderperiode von Stadtumbau Ost II, am Ablauf der anderen heute überschaubaren relevanten Förderprogramme sowie am wahrscheinlichen Auslaufen des Solidarpakts II, wodurch die finanziellen Rahmenbedingungen für alle Förderkulissen betroffen sein werden.

Die geplanten Maßnahmen der energetischen Sanierung sind im Energieeffizienzkonzept ausführlich dargestellt (S. 34-37). Die übrigen geplanten Wohnungsmodernisierungs- und Neubauvorhaben werden detailliert im wohnungswirtschaftlichen Konzept beschrieben (S. 24-29). Das Neubauvorhaben eines Ärztehauses ist im Stadtteilentwicklungskonzept erklärt (S. 13). Die finanzielle Umsetzung der genannten Vorhaben wird im Finanzierungskonzept behandelt (S. 43-46).

Die folgende Aufstellung sortiert die wohnungswirtschaftlichen Vorhaben der energetischen Sanierung und nachfragegerechten Modernisierung / Neubau (inklusive Kosten) entsprechend den beschlossenen Maßnahmenplanungen von WIWOG und WBG nach Jahren.

Gestützt auf die weit fortgeschrittene Umsetzungsplanung liegt der wohnungswirtschaftliche Investitionsschwerpunkt auf dem Jahr 2010, wo 7,2 Mio. Euro investiert werden sollen (inklusive Ärztehaus). In den Jahren 2009 und 2010 sollen bereits 32 Prozent des gesamten geplanten Investitionsvolumens umgesetzt werden.

Umsetzung der geplanten wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen

Objekt Jahr	Maßnahme Kurzbeschreibung	Kosten (T€)	Objekt Jahr	Maßnahme Kurzbeschreibung	Kosten (T€)
Maßnahmen 2009			Maßnahmen 2012 (Fortsetzung)		
Dess. Str. 275 a-e	Kellerdecke/Fassade	127	Dess. Str. 273-274	Balkone/Kellerdecke	107
E.-Mühsam-Str. 14-17	Komplexmodernisierung	393	Dess. Str. 262-264	Balkone/Kellerdecke/Umfeld	301
Schenkendorfstr. 7	Kellerdecke/Fassade	72	Dess. Str. 259-261	Balkone/Kellerdecke/Umfeld	301
Schenkendorfstr. 8	Kellerdecke/Fassade	72	Holbeinstr. 1-4	Kellerdecke	28
H.-Duncker-Str. 41-44	PKW-Stellplätze	50	Holbeinstr. 5-6	Kellerdecke/Heizung/Umfeld	72
H.-Duncker-Str. 11-13	Mod. Kellereingänge	20	H.-Duncker-Str. 30-32	Balkone/Kellerd./Fassade	333
H.-Duncker-Str. 14-17	Mod. Kellereingänge	20	Schenkendorfstr. 2-6	Kellerdecke	30
H.-Duncker-Str. 18-21	Mod. Kellereingänge	20	Schenkendorfstr. 1-5	Kellerdecke	30
Bestand WBG	Mod. Entsorgungssystem	100	E.-Schach-Str. 6-8	Diverse Mod./Sen.-Umbau	73
Bestand WBG	seniorengerechter Umbau	160	E.-Schach-Str. 10-14	Diverse Mod./Sen.-Umbau	108
Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	500	E.-Mühsam-Str. 24-28	Diverse Mod./Sen.-Umbau	39
Maßnahmen 2010			E.-Mühsam-Str. 29-33	Diverse Mod./Sen.-Umbau	39
E.-Mühsam-Str. 24-28	Diverse Mod./Sen.-Umbau	208	H.-Duncker-Str. 11-13	Komplexmodernisierung	131
E.-Mühsam-Str. 29-33	Diverse Mod./Sen.	208	H.Duncker-Str. 14-17	Komplexmodernisierung	159
H.-Duncker-Str. 1-5	Diverse Mod./Sen.	90	H.-Duncker-Str. 1-5	Warmwasser/Sen.-Umbau	38
H.-Duncker-Str. 6-10	Diverse Mod./Sen.	90	H.-Duncker-Str. 6-10	Warmwasser/Sen.-Umbau	38
Ph.-Müller-Str. 16-18	Diverse Mod./Sen.	67	Ph.-Müller-Str. 8-11	Diverse Mod./Sen.-Umbau	95
Ph.-Müller-Str. 19-21	Diverse Mod./Sen.	58	Ph.-Müller-Str. 12-15	Diverse Mod./Sen.-Umbau	95
E.-Schach-Str. 6-8	Komplexmodernisierung	154	Ph.-Müller-Str. 16-18	Hauseingänge/Warmwasser	17
E.-Schach-Str. 10-14	Komplexmodernisierung	191	Ph.-Müller-Str. 19-21	Hauseingänge/Warmwasser	17
H.-Duncker-Str. 37-40	Sen.-Umbau/Kellereingang	38	E.-Weinert-Str. 17-21	Hauseingänge/Fassade	135
H.-Duncker-Str. 41-44	Sen.-Umbau/Kellereingang	38	E.-Schach-Str. 3-9	Hauseing./Fass./Sen.-Umb.	194
H.-Duncker-Str. 45-48	Sen.-Umbau/Kellereingang	38	Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	400
H.-Duncker-Str. 49-52	Sen.-Umbau/Kellereingang	38	Maßnahmen 2013		
H.-Duncker-Str. 56-59	Sen.-Umbau/PKW-Stellpl.	53	E.-M.-Arndt-Str. 1-3	Fassade/Kellerd./Balkone	619
Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	400	E.-M.-Arndt-Str. 5-11	Fassade/Kellerdecke	244
Fichtestr. 1-2	Komplexmodernisierung	371	E.-M.-Arndt-Str. 6-10	Fassade/Kellerdecke	191
Fichtestr. 3-5	Komplexmodernisierung	663	Kleiststr. 1-5	Fassade/Kellerdecke	191
Fichtestr. 6-7	Komplexmodernisierung	399	Kleiststr. 2-6	Fassade/Kellerdecke	191
Fichtestr. 8-9	Balkone / Kellerdecke	142	O.-Meßter-Str. 12-16	Fassade/Kellerdecke	191
Fichtestr. 10-12	Komplexmodernisierung	662	O.-Meßter-Str. 15-19	Fassade/Kellerdecke	191
Fichtestr. 13-14	Komplexmodernisierung	370	H.-Duncker-Str. 18-21	Div. Mod./Sen-Umbau./Hzg.	180
Maßnahmen 2011			H.-Duncker-Str. 37-40	Div. Mod./Sen-Umbau./Hzg.	180
Rheinstr. 4-6	Kellerdecke/Fassade	195	H.-Duncker-Str. 41-44	Div. Mod./Sen-Umbau./Hzg.	170
Rheinstr. 7-8	Kellerdecke/Fassade	141	E.-Weinert-Str. 5-9	Fernwärme/Kellerdecke/S-U	146
Ph.-Müller-Str. 4-7	Kellerdecke	36	E.-Weinert-Str. 11-15	Fernwärme/Kellerdecke/S-U	109
Ph.-Müller-Str. 1-3	Kellerdecke/Fassade	176	E.-Weinert-Str. 17-21	Fernwärme/Kellerdecke/S-U	105
E.-Mühsam-Str. 1-3	Kellerdecke	27	E.-Mühsam-Str. 24-28	Warmwasser/ Sen.-Umbau	54
E.-Mühsam-Str. 11-13	Kellerdecke	24	E.-Mühsam-Str. 29-33	Warmwasser/ Sen.-Umbau	54
E.-Mühsam-Str. 22-23	Kellerdecke/Fassade	213	H.-Duncker-Str. 1-5	Warmwasser	4
E.-Mühsam-Str. 18-21	Kellerdecke/Fassade	356	H.-Duncker-Str. 6-10	Warmwasser	4
Dess. Str. 227 - 229	Diverse Mod./Kellerdecke	113	Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	400
Christuskirche 11- 13	Diverse Mod./Kellerdecke	111	Maßnahmen 2014		
H.-Duncker-Str. 1-5	Diverse Mod./Sen.-Umbau	156	Schillstr. 9-15	Balkone/Hzg./Kellerdecke	341
H.-Duncker-Str. 6-10	Diverse Mod./Sen.-Umbau	156	Christuskirche 21-22	Balkone/Kellerdecke	111
E.-Mühsam-Str. 24-28	Diverse Mod./Sen.-Umbau	38	Schillstr. 6-8	Balkone/Kellerdecke	164
E.-Mühsam-Str. 29-33	Diverse Mod./Sen.-Umbau	38	Schillstr. 1-5	Balkone/Kellerdecke	312
Ph.-Müller-Str. 16-18	Diverse Mod./Sen.-Umbau	41	Dessauer Strasse 239	Kellerdecke/Dach/Fassade	81
Ph.-Müller-Str. 19-21	Diverse Mod./Sen.-Umbau	41	Dessauer Strasse 245	Kellerdecke/Dach	57
E.-Weinert-Str. 5-9	Komplexmodernisierung	197	H.-Duncker-Str. 1-5	Warmwasser/ Sen.-Umbau	50
E.-Weinert-Str. 11-15	Komplexmodernisierung	191	H.-Duncker-Str. 6-10	Warmwasser/ Sen.-Umbau	50
E.-Weinert-Str. 17-21	Sen.-Umbau/Kellereingang	45	H.-Duncker-Str. 45-48	Komplexmodernisierung	169
H.-Duncker-Str. 49-52	Sen.-Umbau/Kellereingang	38	H.-Duncker-Str. 49-52	Komplexmodernisierung	169
H.-Duncker-Str. 56-59	Sen.-Umbau/ Kellereingang	39	H.-Duncker-Str. 56-59	Komplexmodernisierung	185
P.-Müller-Str. 8-11	Sen.-Umbau/ Kellereingang	38	H.-Duncker-Str. 33-36	Komplexmodernisierung	154
Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	400	E.-Mühsam-Str. 24-28	Warmwasser/ Sen.-Umbau	56
Maßnahmen 2012			E.-Mühsam-Str. 29-33	Warmwasser/ Sen.-Umbau	55
E.-Mühsam-Str. 6-8	Balkone/Kellerdecke	251	Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	400
Dess. Str. 268-272	Balkone/Kellerdecke	274	Fortsetzung nächste Seite		

Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Fortsetzung)

Objekt Jahr	Maßnahme Kurzbeschreibung	Kosten (T€)	Objekt Jahr	Maßnahme Kurzbeschreibung	Kosten (T€)
Maßnahmen 2015			Maßnahmen 2016		
Holbeinstraße/E.-M.-Str.	Neubau Generationshaus	4.273	Schillstr. 16-17	Balkone/Kellerdecke	552
Ph.-Müller-Str. 8-11	Heizung/Kellerdecke	70	Dess. Straße 241-244	Balkone/Kellerdecke	
Ph.-Müller-Str. 12-15	Heizung/Kellerdecke	70	Ph.-Müller-Str. 16-18	Heizung/Kellerdecke	58
Emmy-Schach-Str. 3-9	Heizung/Kellerdecke	83	Ph.-Müller-Str. 19-21	Heizung/Kellerdecke	58
Bestand WBG	Seniorengerechter Umbau	335	Bestand WBG	Seniorengerechter Umbau	330
Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	500	Bestand WBG	Aufwendung Mieterwechsel	500

In den Jahren von 2011 bis 2014 pendeln die Investitionen um etwa 3 Mio. Euro pro Jahr. 2015 steigt das Investitionsvolumen wegen des WIWOG-Neubauvorhabens noch einmal auf 5,3 Mio. Euro an.

Hinsichtlich der vorhandenen personellen und logistischen Kapazitäten sind die dargestellten zeitlichen Planungsabläufe in beiden Unternehmen betrieblich gesichert. Die finanzielle Sicherstellung der energetischen Sanierung und nachfragegerechten Modernisierung ist trotz eines hohen Eigenmittelanteils sowie ergänzender Kreditaufnahme am freien Kapitalmarkt auf KfW-Förderdarlehen angewiesen. Für die Um- und Neubauvorhaben sollen weitere Förderprogramme in Anspruch genommen werden (Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt; Aktive Stadt- und Ortsteilzentren). Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurde im Finanzierungskonzept geprüft und unter den genannten Förderbedingungen bestätigt (S: 44-46).

6.3 Vermarktungskonzept

Die geplanten Maßnahmen bilden die materiellen Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklungsperspektive von Wittenberg West. Die jeweiligen Vorhaben von Modernisierung, Neubau und Umbau sind darauf ausgerichtet, den Wohnungsbestand auf die künftige Nachfrageentwicklung einzustellen.

Die Vermarktungsstrategie hat zwei Schwerpunkte (vgl. Wohnungswirtschaftliches Konzept, S. 22-23):

- Bedürfnissen und Ansprüchen Älterer gerecht werden. Stammmieter halten!
- Neue Zielgruppen erschließen, insbesondere junge Familien, auch Besserverdienende!

Die bislang außerordentlich stabile Stammmieterschaft in Wittenberg-West ist ein wertvolles wohnungswirtschaftliches Kapital, das es zu pflegen gilt. Nach den heute absehbaren demografischen Trends kann diese große Nachfragegruppe von der Lebenserwartung her der Siedlung noch lange erhalten bleiben, wenn sich die Wohnungs- und Versorgungsangebote auf die Bedürfnisse der alternenden Bewohner einstellen. Marketing bedeutet in diesem Zusammenhang zu allererst eine behutsame „Bestandspflege“, nicht zuletzt durch vertrauensvolle und verlässliche persönliche Kontakte zwischen Vermieter und Mieter. Maßnahmen zur Ansiedlung neuer Zielgruppen dürfen nicht zu Lasten der Stammmieterschaft gehen.

Um den wachsenden Bedarf an Versorgung, Pflege und sozialen Teilhabemöglichkeiten zu sichern, werden sich beide Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt für den Aufbau und Betrieb eines Begegnungszentrums mit vielfältigen Unterstützungs- und Kommunikationsangeboten engagieren (vgl. Stadtteilentwicklungskonzept, S. 13). Auch das Vorhaben zum Neubau eines Ärztehauses gehört zu den strategischen Instrumenten, um die Vermarktung der Wohnungsbestände in Wittenberg-West dauerhaft zu sichern.

Der Ansiedlung neuer Zielgruppen dienen vor allem die Modernisierungs- sowie Um- und Neubauvorhaben im südlichen Teil der Großsiedlung. Diese Vorhaben werden zum gegebenen Zeitpunkt nicht nur in der Mieterzeitung, sondern auch in der lokalen Presse und in PR-Veranstaltungen offensiv kommuniziert.

Das vorliegende Gesamtkonzept bietet zudem eine gute Grundlage, um den Wohnstandort Wittenberg-West als attraktives Gesamtpaket zu vermarkten. Die Maßnahmen im Partizipationskonzept sind auch darauf ausgerichtet, das Quartiersimage zu schärfen (Ein LOGO für das „No-Name-Gebiet“).

6.4 Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung für die Umsetzung der geplanten Vorhaben erfolgt zunächst durch die herkömmlichen Instrumente der Bauleitung und Bauüberwachung (Einsatz von Bau-Check-Listen). Die Planungen werden von Architekten bzw. Fachplanern ausgeführt, die ein anspruchsvolles Auswahlverfahren durchlaufen bzw. sich als verlässliche Partner erwiesen haben.

Für die einzelnen baulichen Vorhaben werden Qualitätsstandards festgelegt. Bei der Vertragsgestaltung wird darauf geachtet, dass die Leistungen und Pflichten detailliert benannt werden und eine verbindliche Bauablaufplanung vereinbart wird.

Schon heute existiert für jedes Gebäude ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung. Die geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind aus den Befunden abgeleitet und werden nach Umsetzung an den erreichten Effekten gemessen (Vgl. Energieeffizienzkonzept).

Das vorliegende Gesamtkonzept wird regelmäßig geprüft und fortgeschrieben, um sowohl die Entwicklung der demografischen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen und förderpolitische Rahmenbedingungen einzuarbeiten als auch die zum jeweiligen Stand erreichten Ergebnisse zu evaluieren und daraus Schlussfolgerungen für die weitere Vorhabensplanung zu ziehen.

6.5 Konjunkturelle Wirkung der geplanten Maßnahmen

Das geplante Gesamtvorhaben zur nachhaltigen Stabilisierung der Großwohnsiedlung Wittenberg West soll in einem konzentrierten Zeitrahmen von etwa 6 Jahren umgesetzt werden. Da die planerischen und wohnungswirtschaftlichen Vorbereitungen bereits weit gediehen sind, ist ein großer Teil der Vorhaben schon bis Ende 2010 realisierbar. Dies betrifft etwa 32 Prozent des Investitionsvolumens von Wohnungsmodernisierung / Neubau (7,2 Mio. Euro) und sogar 44 Prozent der Maßnahmen zur energetischen Sanierung (1,8 Mio. Euro).

Hinzu kommen die Investitionen der Stadtwerke, u.a. die Installation eines weiteren Gasmotors für Energieerzeugung in KWK am Standort Willy-Lohmann-Straße (200 T€), die noch im Jahr 2009 stattfinden wird. Für die ab 2010 vorgesehenen zusätzlichen Anschlüsse an das Fernwärmenetz müssen weitere 330 T€ investiert werden.

Die ganz überwiegend kleinteiligen Aufträge zur Umsetzung der Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben gehen fast ausschließlich an lokale bzw. regionale Bau- und Handwerksbetriebe, wodurch gerade die gewerblichen Strukturen der kleinen und mittleren Unternehmen am Wirtschaftsstandort Wittenberg stabilisiert werden.

Insgesamt gesehen wird die energetische Sanierung, Modernisierung und Quartiersaufwertung von Wittenberg-West nicht nur die Wohnqualität, Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Großwohnsiedlung nachhaltig stärken, sondern auch einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung des lokalen und regionalen Baugewerbes in konjunkturell schwierigen Zeiten leisten.
--