

Städtebauliches Konzept



Abzonung von Mehrgeschoss



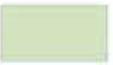
Abzonung und Umbau zu Re



Neubau



Neugestaltung Wohnumfeld



Private Gärten



Geeignet für Mieterterrassen



Öffentlich rechtliche Parkplät



Private



Öffe



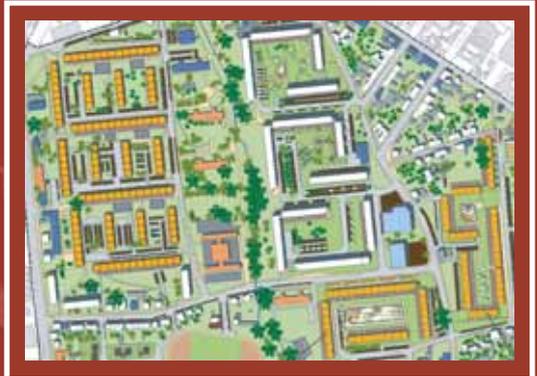
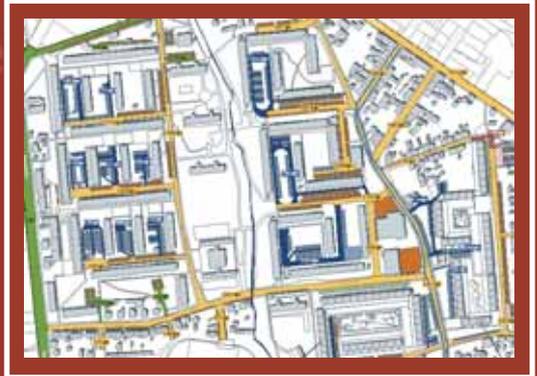
Woh



Soziale Infrastruktureinrichtu



Gewerblich genutzte Gebäud



Städtebauliche Rahmenplanung "Am Trajuhnschen Bach"

Endbericht

November 2007

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



Lutherstadt Wittenberg
Städtebauliche Rahmenplanung
„Am Trajuhnschen Bach“

Auftraggeber:



Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister
Lutherstraße 56
06886 Lutherstadt Wittenberg



Wohnungsbaugenossenschaft
Wittenberg e.G.
Dessauer Straße 230
06886 Lutherstadt Wittenberg



Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Sternstr. 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH
Lucas-Cranach-Straße 22
06871 Lutherstadt Wittenberg

Auftragnehmer:



Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

Bearbeitung

Dr. Wolfram Wallraf
Dipl.-Ing. Sandra Bramborg

Dessau-Roßlau
November 2007

Städtebauliche Rahmenplanung „Am Trajuhnschen Bach“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	3
Planungsanlass	3
Aufgabenstellung	3
Methodik und Verfahren	4
1. Gesamtstädtische Einordnung	5
1.1 Lage in der Stadt	5
Abgrenzung des Planungsgebietes	5
1.2 Entwicklungen im Umfeld des Planungsgebietes	7
1.3 Planerische Vorgaben	8
Aussagen im Flächennutzungsplan	8
Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes von 2001	10
Aktualisierung durch die STEK-Fortschreibung von 2006	11
2. Bestandsaufnahme	13
2.1 Demographische Entwicklung und Sozialstruktur	13
Einwohnerentwicklung	13
Bevölkerungsbewegung	14
Altersstruktur	15
Haushaltsstruktur	18
Erwerbstätigkeit und Einkommen	19
Soziales Portrait des Wohngebietes	20
2.2 Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnissen	25
Wohnungsbestand	25
Eigentumsverhältnisse	25
2.3 Sanierungsstand und Leerstand	27
Sanierungsstand	27
Leerstand	30
2.4 Technische Infrastruktur	34
Verkehrerschließung	34
Ver- und Entsorgungssysteme	38
2.5 Gewerbe und Gemeinbedarf	43
Gewerbe	43
Gemeinbedarf	44
3. Städtebauliches Leitbild	47
3.1 Struktur- und Gestaltanalyse	47
Städtebauliche Struktur und Gestalt	47
Stärken und Schwächen	48
3.2 Städtebauliches Leitbild des Stadtumbaus	52
Leitbild der Quartiersentwicklung	52
Strukturelle Ansätze des Stadtumbaus im Planungsgebiet	54
3.3 Städtebauliches Konzept	56
Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft. Variante Auflockerung	56
Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft. Variante Rückbau	58
Wohnhöfe an der Straße der Befreiung	60
Wohnlage an der nördlichen Kreuzstraße	61
Wohnhof südlich der Schillerstraße	64
Winkel an der südlichen Kreuzstraße	65
Standort am Sportplatz	67
Standort Bugenhagenschule	68

4. Umsetzung des Umbaukonzepts	73
4.1 Wohnen	73
Grundsätze	73
Wohnhöfe an der Straße der Völkerfreundschaft: Variante Abriss	73
Wohnhöfe an der Straße der Völkerfreundschaft: Variante Rückbau	76
Wohnhöfe an der Straße der Befreiung	76
Um- und Rückbau an der nördlichen Kreuzstraße	78
Abriss und Ersatzneubau an der nördlichen Kreuzstraße	79
Um- und Rückbau an der südlichen Kreuzstraße	80
Abriss und Ersatzneubau an der südlichen Kreuzstraße	81
Kleinstandorte: Flächenaktivierung für Eigenheimbau	81
4.2 Verkehr	82
Grundsätze	82
Straßen	82
Radwege	83
Ruhender Verkehr	83
Kostenschätzung für die vorgeschlagenen Maßnahmen	84
4.3 Ver- und Entsorgung	87
Wärmeversorgung	87
Strom- und Trinkwasserversorgung	87
4.4 Soziale Infrastruktur	88
Schulen	88
Kindertagesstätten	88
Gemeinbedarf, Sport- und Freizeiteinrichtungen	89
4.5 Freiraumentwicklung	91
Wohngebietspark	91
Innenhofgestaltung	91
Öffentliches und privates Grün	91
4.6 Zusammenfassung der Maßnahmen	92
Wohnen	92
Infrastruktur	92
Wie weiter?	95
Planungsergebnisse	95
Weiteres Verfahren	95

Vorbemerkung

Planungsanlass

Der Stadtumbau in der Lutherstadt Wittenberg konzentrierte sich in den vergangenen Jahren auf den nördlichen Teil der Großsiedlung Trajuhnscher Bach – Lerchenberg. Die planerischen Grundlagen dafür wurden durch das Stadtentwicklungskonzept von 2001 und die städtebauliche Rahmenplanung Lerchenberg von 2003 geschaffen. Auf der Basis dieser Konzepte erfolgt im westlichen Bereich des Lerchenbergs eine städtebauliche Umstrukturierung, die mit dem Flächenabriss von etwa 1.700 Wohnungen und einer Neuerschließung des Quartiers für eigentumsfähiges Wohnen verbunden ist. Auch im östlichen Bereich des Lerchenbergs, wo die städtebauliche Struktur erhalten bleibt, kam es zu einzelnen Abrissen, um das Quartier aufzulockern. Insgesamt wurden bislang bereits mehr als 1.100 Wohnungen abgerissen. Auf der Grundlage eines inzwischen rechtskräftigen B-Plans wird der Teilbereich am Alten Jungfernröhrwasser bereits wieder neu bebaut. Mit den für 2007 und 2008 geplanten Abrissen der verbliebenen Mehrgeschossern im Westteil und der folgenden Neuerschließung für den Eigenheimbau wird der Stadtumbau am Lerchenberg abgeschlossen sein.

Ende 2006 wurde die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Lutherstadt Wittenberg vorgelegt und befindet sich derzeit noch im Verfahren. Mit dem Offenlegungsbeschluss vom 05.03.2007 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit beteiligt. Derzeit erfolgt die sachgerechte Abwägung. Mit dem abschließenden Stadtratsbeschluss zur 2. Fortschreibung werden im Herbst dieses Jahres die planerischen Grundlagen für den Stadtumbau im Prognosezeitraum bis 2020 verabschiedet sein. Auch für diesen Zeitraum muss mit erheblichen Wohnungsüberhängen, einer weiter sinkenden Nachfrage im Geschosswohnungsbau und sehr moderatem Neubau im Eigentumssektor gerechnet werden. Zudem ist noch nicht klar, in welcher Form das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost nach 2009 fortgesetzt wird.

Nach dem städtebaulichen Leitbild der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wird sich der Schwerpunkt des Stadtumbaus (abgesehen von der Aufwertung der Altstadt vorrangige Daueraufgabe) auf den südlichen Teil der Großsiedlung verlagern. Daher wurde es notwendig, analog zum Lerchenberg auch für den Siedlungsbereich „Am Trajuhnschen Bach“ eine städtebauliche Rahmenplanung für den Stadtumbau zu erarbeiten.

Aufgabenstellung

Die städtebauliche Rahmenplanung hatte die Aufgabe, ein Stadtumbaukonzept für den Siedlungsbereich „Am Trajuhnschen Bach“ zu erarbeiten, das sich an den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und am städtebaulichen Leitbild der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) orientiert. In Übereinstimmung mit dem STEK war das Ziel gestellt, den Siedlungsbereich „Am Trajuhnschen Bach“ unter Bewahrung seiner städtebaulichen Grundstruktur durch den Stadtumbau zukunftsfähig zu machen. Der Stadtumbau soll zu einer reduzierten Wohnungszahl mit qualitativ vielfältigeren Wohnungsangeboten führen. Die angestrebte städtebauliche Aufwertung soll das Image der Siedlung nachhaltig verbessern.

Gefordert war ein langfristig angelegtes und flexibles Stadtumbaukonzept. Die Akteure des Stadtumbaus sollen in die Lage versetzt werden, optimal auf mögliche Veränderungen der Wohnungsnachfrage, der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Förderlandschaft zu reagieren.

Daher wurden für das Stadtumbaukonzept verschiedene Varianten erstellt, die sich durch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen und Mischungen der städtebaulichen und woh-

nungswirtschaftlichen Instrumente von Rückbau, Abriss, Umbau, Neubau und Modernisierung voneinander unterscheiden.

Im Einzelnen waren folgende Aufgaben zu bewältigen:

- Gesamtstädtische Einordnung des Gebietes entsprechend der Leitbilder und Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes;
- Analyse und Bewertung der demographischen und sozialen Entwicklung im Planungsgebiet (Einwohnerentwicklung; Alters- und Haushaltsstruktur, soziales Portrait des Gebietes / der Quartiere);
- Erhebung des Wohnungsbestands und Bewertung der Zukunftsfähigkeit (Wohnungsbestand, Eigentumsverhältnisse, Wohnungsgrundrisse, Sanierungsstand, Leerstandsentwicklung);
- Analyse und Bewertung von Gewerbe und sozialer Infrastruktur (Zahl, Art und Situation der Gewerbebetriebe im Gebiet, Bestand und Perspektiven der Kindertagesstätten, Schulen und anderen Gemeinweseneinrichtungen);
- Erhebung zur technischen Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgungssysteme: Fernwärme, Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser, Entwässerung);
- Entwicklung eines städtebaulichen Leitbilds (Stärken-Schwächen-Analyse, Strategische Ansätze für den Stadtumbau im Gebiet, Stadtumbaukonzept in mehreren Varianten);
- Erstellung von Maßnahmenvorschlägen zur Umsetzung der einzelnen Varianten des Stadtumbaukonzeptes in den Bereichen Wohnen, soziale Infrastruktur, Gewerbe, Verkehr, Stadttechnik und Freiraum).

Methodik und Verfahren

Die Analyse der demographischen und sozialen Entwicklung im Planungsgebiet basierte auf Daten der kommunalen Statistikstelle der Lutherstadt Wittenberg sowie des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt. Darüber hinaus wurden Interviews mit Trägern der Gemeinwesenarbeit und anderen Akteuren im Planungsgebiet geführt.

Die Erhebungen zu Wohnungsbestand, Sanierungsstand und Leerstand erfolgten auf der Grundlage von Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft sowie von Begehungen in den kleinteilig strukturierten Wohnlagen. Die Informationen über Schulen und Kindertagesstätten wurden durch die Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Situation wurde durch eigene Erhebungen ermittelt.

Die Planunterlagen zu den stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden von den Stadtwerken, vom Entwässerungsbetrieb und von der Telekom beschafft.

Der Arbeitsprozess wurde von der Kleinen Lenkungsrunde Stadtentwicklung begleitet. Zwischenergebnisse wurden regelmäßig im Fachbereich Stadtentwicklung beraten. Ebenfalls konsultiert wurden die Fachbereiche Öffentliches Bauen, Gebäudemanagement und Soziale Stadt.

Darüber hinaus fanden jeweils zwei Abstimmungen mit der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg e.G. sowie den Stadtwerken Lutherstadt Wittenberg sowie eine Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb statt.

Der Gesamtbericht wurde in der Kleinen Lenkungsrunde am 28. Juni 2007 abschließend beraten und verabschiedet.

1. Gesamtstädtische Einordnung

1.1 Lage in der Stadt

Die vom industriellen Wohnungsbau der DDR geprägte Großsiedlung Trajuhnscher Bach - Lerchenberg liegt im Nordosten der Stadt auf einem sanft zur Elbe hin abfallenden Hang. Im Süden grenzt das Wohngebiet an das Gründerzeitgebiet Lindenfeld, das wiederum unmittelbar der Altstadt vorgelagert ist. Im Norden schließt sich ein gemischtes Eigenheimgebiet an (Lerchenbergsiedlung). Im Osten erfolgt der Übergang zur freien Landschaft über einen ungeordneten Bereich, der Reste einer Kleingartenanlage, Brachen sowie einige gewerblich genutzte Kleinbauten und Garagen umfasst. Im Westen stößt die Siedlung auf einen Grünraum, der bis zur Berliner Chaussee reicht. Unmittelbar vor der Wohnscheibe an der Nordwestkante der Otto-Nuschke-Straße liegt das Quellgebiet des Röhrwassers, dessen Bachlauf den vorgelagerten Grünraum durchschneidet und dann in den Trajuhnschen Bach mündet.

Die Annendorfer Straße teilt das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Teil. Gänzlich von Neubauten eingeschlossen ist die Friedrichstadt, die aus einer preußischen Stadterweiterung mit ländlichem Charakter um 1830 hervorgegangen ist. Auch der Ortskern Friedrichstadt wird von der Annendorfer Straße durchschnitten. Der größere Teil inklusive des Ortszentrums (Platz der Demokratie) liegt nördlich der Annendorfer Straße. Die südlichen Siedlungsbereiche stoßen zum Teil knirsch auf die Plattenbauten der Großsiedlung. Die Großsiedlung bildet zusammen mit dem namensgebenden historischen Ortskern den Stadtteil Friedrichstadt.

In den frühen 1990er Jahren entstand am Ostrand des Ortskerns Friedrichstadt ein großflächiges Einzelhandelszentrum (Lerchenbergcenter), wodurch sich die Versorgung im gesamten Gebiet erheblich verbesserte und ein gesamtstädtisch attraktives Angebot entstand. Von gesamtstädtischer Bedeutung ist zudem das Senioren- und Pflegezentrum Lerchenberg, das gegenwärtig durchgängig modernisiert wird.

Die gesamte Großsiedlung Trajuhnscher Bach - Lerchenberg ist Fördergebiet in den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“. Zudem wurde die Siedlung im Jahr 2001 als URBAN 21 – Gebiet bestätigt.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „Trajuhnscher Bach“ umfasst den südlichen Bereich des Stadtteils Friedrichstadt. Es besteht aus den ehemaligen Bauabschnitten I bis III der gleichnamigen Plattenbausiedlung sowie den südlichen Ausläufern des Ortskerns Friedrichstadt. Zudem wurde das Planungsgebiet im Süden und Osten durch einige Randbereiche arrondiert, die in einem städtebaulichen Bezug zur Gebietsbebauung stehen und im Zusammenhang mit dem Stadtumbaukonzept betrachtet werden müssen oder einen besonderen Handlungsbedarf aufweisen.

Im Norden verläuft die Grenze des Planungsgebietes von der Berliner Straße bis zur Glöcknerstraße entlang der Annendorfer Straße. Im Osten wird das Gebiet von der Glöcknerstraße und dann bis zum Trajuhnschen Bach von der Friedrichstraße begrenzt. Westlich des Trajuhnschen Baches folgt die Gebietsabgrenzung dem Rand des „Sternenstädtchens“ bis zur Theodor-Fontane-Straße und dann entlang der Theodor-Fontane-Straße bis zur Berliner Straße, die zugleich die westliche Planungsgebietsgrenze bildet.

Die abgrenzenden Straßenräume sind in jedem Falle auch Bestandteil des Planungsgebietes.

Abb. 1.1: Lage des Planungsgebietes in der Stadt

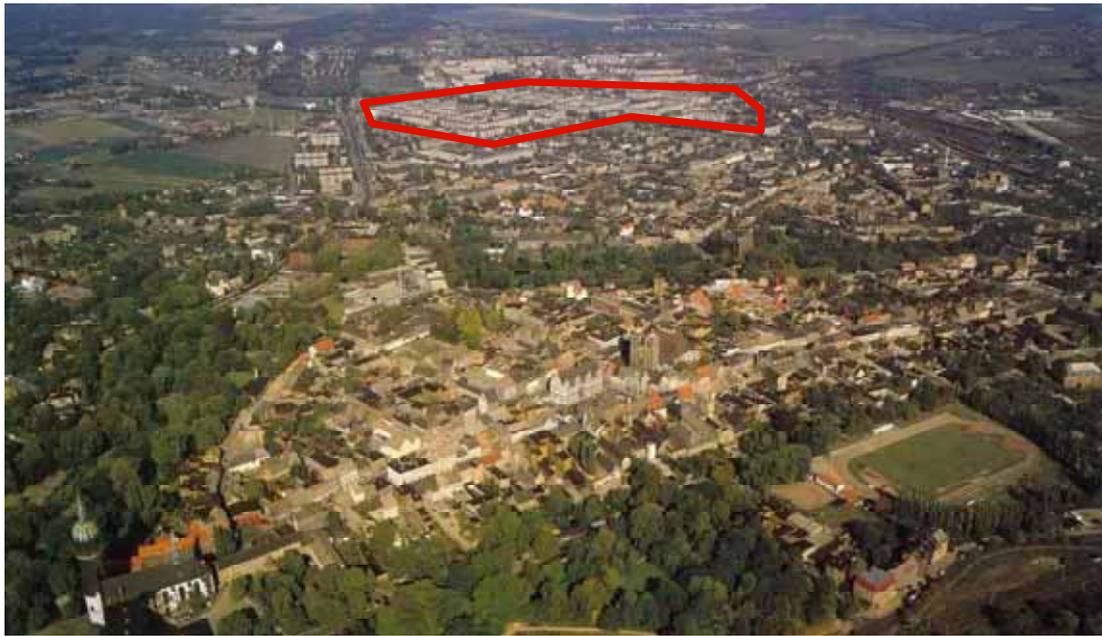
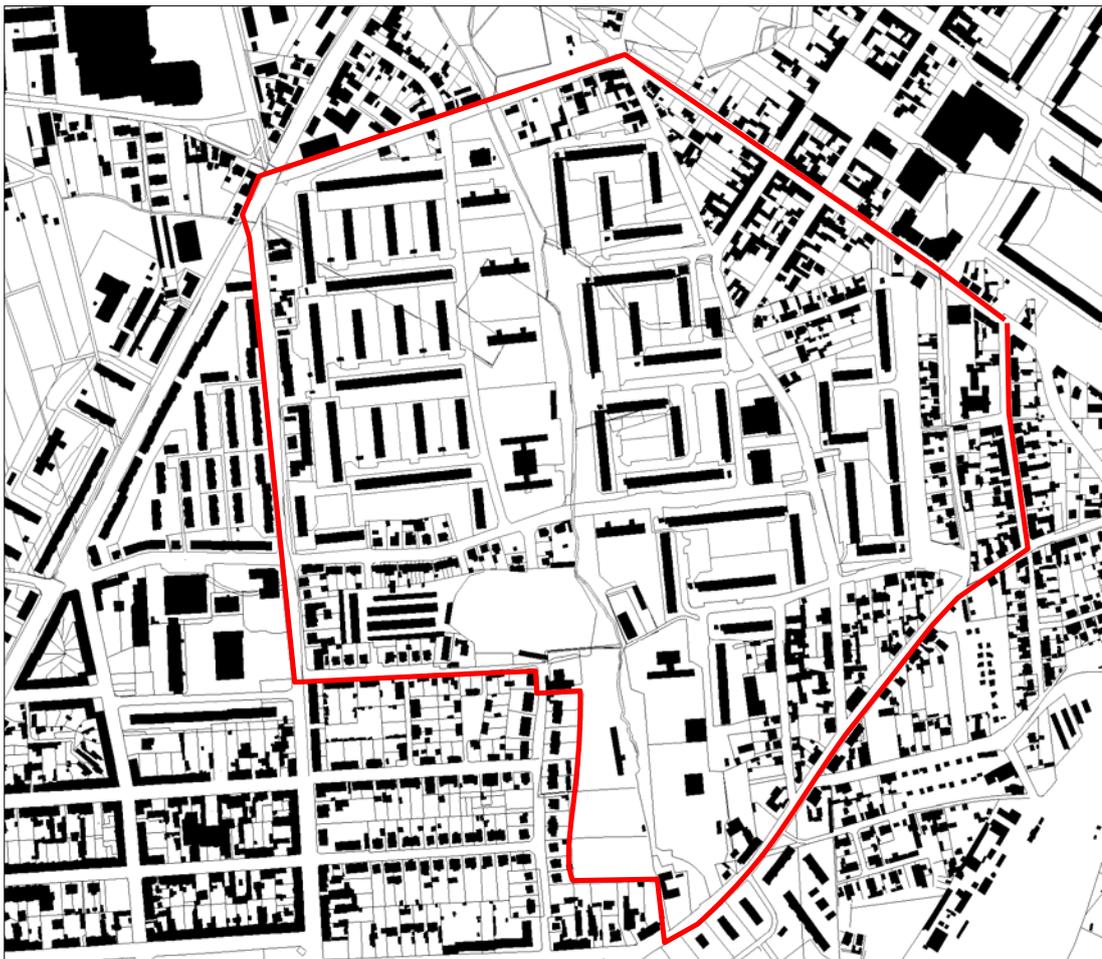


Abb. 1.2: Abgrenzung des Planungsgebietes



1.2 Entwicklungen im Umfeld des Planungsgebietes

Im Umfeld des Planungsgebietes vollziehen sich unterschiedliche Entwicklungen:

Nördlich des Kreisels an der Annendorfer Straße befindet sich das Stadumbaugebiet Lerchenberg, wo seit 2002 ein Flächenabriss von Plattenbauten erfolgt. Die Abrissflächen werden sukzessive für den Eigenheimbau erschlossen. Der Teilplan A des B-Plans N 10 (Wohnbebauung am Lerchenberg) ist seit Sommer 2006 rechtskräftig. In diesem Bereich ist auch die stadttechnische Erschließung abgeschlossen. Die Vermarktung der Grundstücke hat begonnen. Seit Jahresbeginn werden die ersten Eigenheime gebaut.

Die kleinteilig strukturierten Randbereiche mit ihrer Mischung von Wohnen und Gewerbe befinden sich größtenteils in einem gut sanierten Bauzustand, allerdings scheinen die Perspektiven für die gewerblichen Nutzungen weniger stabil.

Die städtebauliche Sanierung der GAGFAH-Siedlung wertet den Stadtteil insgesamt auf, wird aber – speziell im Segment der kleineren Wohnungen – auch eine Konkurrenz zu den Wohnungsangeboten der Großsiedlung hervorbringen. Ähnliche Wirkungen gehen von der voranschreitenden Modernisierung der Wohnquartiere im benachbarten Stadtteil Lindenfeld aus.

Mit dem Gesundheitszentrum an der Kreuzung Sternstraße – Schillerstraße hat sich, zusätzlich zum nahen Krankenhaus der Paul-Gerhardt-Stiftung, die Gesundheitsversorgung für die Bewohner der umliegenden Stadtbereiche weiter verbessert.

Hinsichtlich der beiden großflächigen Einzelhandelszentren im Umfeld des Planungsgebietes (Caratpark und Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Am Lerchenberg) sind aus heutiger Sicht keine gravierenden Veränderungen absehbar, ihr Bestand scheint auf absehbare Zukunft gesichert. Mit der Revitalisierung der seit längerem ungenutzten Gewerbebauten im Bereich zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt kann ein städtebaulicher Missstand im südlichen Umfeld des Planungsgebietes beseitigt werden.

Einige Veränderungen im Umfeld des Planungsgebietes betreffen die soziale Infrastruktur.

- Der Schulstandort „Friedrichstadt“ am Lerchenberg (SEK „Friedrichstadt“ und Evangelische Grundschule Wittenberg) wird durchgängig saniert und ist mittelfristig bestandssicher. Nach Abriss bzw. Schließung der Sekundarschulen „Johannes Bugenhagen“ und „Käthe Kollwitz“ ist damit auf absehbare Zeit ein nahes Sekundarschulangebot gesichert.
- Der Schulstandort „Käthe Kollwitz“ soll mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ saniert werden. Damit wäre neben der im Planungsgebiet liegenden Grundschule „Geschwister Scholl“ ein weiteres nahes Grundschulangebot gesichert.
- Durch die mittelfristig absehbaren Schließungen der Kindertagesstätten „Struppi“ und „Rappelkiste“ am Lerchenberg verlagert sich der Schwerpunkt der einschlägigen Betreuungsangebote noch mehr auf die Einrichtungen im Planungsgebiet.

Die mittelfristige Schulentwicklungsplanung hat die wegen schrumpfenden Bedarfs reduzierten Schulstandorte und sonstigen Gemeinwesenangebote auf die Innenstadt konzentriert. Dadurch gewinnt das innenstadtnahe Planungsgebiet im Vergleich zu zentrumsferneren Quartieren an Attraktivität, was die Kinderfreundlichkeit und generell die soziale Infrastruktur betrifft.

1.3 Planerische Vorgaben

Aussagen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan¹ ist der weitaus größte Teil des Planungsgebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Dies betrifft den gesamten Bestand des industriellen Wohnungsbaus, den südlichen Zipfel der Ortslage Friedrichstadt sowie die kleinteiligen Wohnbereiche an den Randlagen, einschließlich des Garagenstandorts zwischen Schillerstraße und Theodor-Fontane-Straße.

Darüber hinaus bestehen im Planungsgebiet laut FNP noch folgende Flächenausweisungen:

- Die Standorte des „Luther-Melanchthon-Gymnasiums“ und der Grundschule „Geschwister Scholl“ sind ebenso wie der ausgedehnte Bereich um die Lernbehindertenschule „Pestalozzi“ und die Abrissfläche der Bugenhagenschule als Gemeinbedarfsflächen entsprechend Zweckbestimmung (Schule / Berufsschule) ausgewiesen.
- Des Weiteren wurden die Spielplätze bzw. Freianlagen an den Kindertagesstätten „Pitiplatsch“ (Straße der Völkerfreundschaft), „Schnatterinchen“ und „Mischka“ (Schillerstraße) sowie am „Würfel“ (Annendorfer Straße) gekennzeichnet.
- Der Bereich um das Stadion und das ehemalige Schulumweltzentrum ist als zusammenhängende Grünfläche dargestellt.
- Die Grünanlage entlang des Trajuhnschen Baches, die sich von Nord nach Süd durch das Gebiet zieht, wurde als Fläche zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.
- Als übergeordnete Straßenverkehrsflächen und örtliche Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) werden innerhalb des Planungsgebietes die Annendorfer Straße und die Dr.-Behring-Straße dargestellt.

Neben den Flächenausweisungen wurden im FNP die Trassen für verschiedene Versorgungsleitungen gekennzeichnet: Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser

Im Planungsgebiet wurden keinerlei gemischte und gewerbliche Bauflächen, Sonder- oder Kerngebiete ausgewiesen. Auch neue Wohnbauflächenpotentiale sind nicht angegeben.

Somit orientieren die Aussagen des Flächennutzungsplans eindeutig auf die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches als Wohngebiet im Bestand, wobei die Ausstattung mit sozialer und technischer Infrastruktur sowie mit einem Grundbestand an öffentlichem Grünraum flächenplanerisch gesichert ist.

¹ Der Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg trat am 10. Juni 2004 in Kraft.

Abb. 1.3: Das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bauflächen

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche

Baugebiet

- Sondergebiete entsprechend Zweckbestimmung

EKZ Einkaufszentrum

GEH Großflächiger Einzelhandel

Versorgungsanlagen

- Energie
- Abwasser
- Gas
- Fernwärme
- Trinkwasser

Verkehrsflächen

- Straßenfläche
- Bahnanlage

Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

- Gemeinbedarfsfläche entsprechend Zweckbestimmung
- Soziale Einrichtungen
- Schule
- Spielplatz
- Kirche
- Sportplatz
- Krankenhaus
- Kulturelle Einrichtungen

Freiflächen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Grünfläche
- Dauerkleingärten
- Gewässer
- Quellgebiet

Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes von 2001

Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 war die gesamte Großsiedlung Trajuhnscher Bach – Lerchenberg als Schwerpunkt des Stadtumbaus und umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität ausgewiesen worden. Nach der damaligen Trendprognose musste in ganz Wittenberg bis 2010 mit einem strukturellen Wohnungsüberhang in der Größenordnung von bis zu 4.600 Wohnungen gerechnet werden.

Im Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen waren 4.570 Wohnungen als Reduzierungspotenzial nachgewiesen worden. Etwa 80 Prozent dieses Reduzierungspotenzials wurden in der Großsiedlung Trajuhnscher Bach – Lerchenberg verortet. Auch bei den geplanten Wohnungsmodernisierungen, die in einer Größenordnung von 4.610 WE angesetzt waren, sollte mit etwa 70 Prozent der Löwenanteil auf die Großsiedlung entfallen.

Für die Großsiedlung wurden unterschiedliche städtebaulichen Strategien festgelegt:

- Im Bereich nördlich der Annendorfer Straße (Lerchenberg) war eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Die vorhandene industriell errichtete Bebauung sollte abgerissen und durch kleinteilige, eigentumsfähige Wohnformen ersetzt werden.
- Im Bereich südlich der Annendorfer Straße (Trajuhnscher Bach) sollten die Wohnbereiche durch Abriss und Modernisierung aufgelockert werden, wobei die städtebauliche Grundstruktur erhalten bleiben sollte.
- Von der zeitlichen Abfolge her sollte der Schwerpunkt des Stadtumbaus zunächst auf dem Lerchenberg liegen und sich in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts zum Trajuhnschen Bach hin verlagern.

Das Stadtentwicklungskonzept von 2001 war beschlossen worden, bevor die förderpolitischen Rahmenbedingungen durch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ gesetzt waren. Die konkrete Ausgestaltung der Förderrichtlinien bewirkte im Zusammenspiel mit den Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt, dass die Stadtumbauziele nach Maßgabe der Finanzkraft der beteiligten privaten und öffentlichen Akteure korrigiert werden mussten:

- Projekte zur Wohnraummodernisierung wurden in drastisch reduzierter Menge außerhalb des Stadtumbauprogramms realisiert.
- Vorhaben zur Aufwertung von Stadtquartieren konzentrierten sich auf die Altstadt. Im Rahmen von Stadtumbau Ost wurden lediglich einige Vorhaben zum Umbau der technischen Infrastruktur am Lerchenberg gefördert.
- Der Schwerpunkt der Abrissvorhaben wurde auf den Siedlungsbereich nördlich der Annendorfer Straße gelegt, wo im Zuge eines Flächenabrisses bislang etwa 1.200 Wohnungen abgebrochen wurden. Bis Ende 2008 sollen hier noch einmal 400 Wohnungen fallen.
- Um die Abrissflächen für eine Neubebauung herzurichten, hat die Stadt aus Eigenmitteln die Ordnungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung finanziert. Weitere Maßnahmen konnten aus dem Programm „Soziale Stadt“ gespeist werden (Wohngebietspark, Rückhaltebecken, Verkehrskreisel). Die Erschließung selbst erfolgte in privatwirtschaftlicher Form.

Zusammen mit den Abrissvorhaben an einigen kleineren Stadtumbaustandorten (Piesteritz, Apollensdorf, Wittenberg West) werden nach den bisherigen Umsetzungsplanungen bis 2008 etwa 1.800 Geschosswohnungen vom Markt genommen, davon ca. 1.600 Plattenbauwohnungen am Lerchenberg. Auf den Abrissflächen am Lerchenberg können bis zu 150 Wohnungen neu gebaut werden, vorrangig in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.

Der südliche Teil der Großsiedlung – das Wohngebiet „Am Trajuhnschen Bach“ – ist bislang noch nicht vom Stadtumbau berührt worden. Die städtebaulichen Orientierungen des Stadtentwicklungskonzeptes von 2001 für diesen Wohnstandort wurden bislang noch nicht durch konkrete Planungen und Handlungsempfehlungen untersetzt.

Aktualisierung durch die STEK-Fortschreibung von 2006

In der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes von 2006 wurden die Stadtbauplanungen für ganz Wittenberg wie auch für die einzelnen Teilbereiche an die veränderten wohnungswirtschaftlichen und förderpolitischen Bedingungen angepasst. Das gesamtstädtische Rückbauprogramm der 2. Fortschreibung schafft die planerischen Voraussetzungen für den Abbruch von bis zu 1.650 Wohnungen. Davon entfallen etwa 1.300 Wohnungen bzw. 79 Prozent auf das Wohngebiet Am Trajuhnschen Bach. Somit wird sich der Schwerpunkt der Wohnraumreduzierung bzw. Angebotsanpassung durch Stadtumbau im Laufe der kommenden Jahre vom Lerchenberg zum Trajuhnschen Bach verlagern.

Für den Stadtumbau im Wohngebiet Am Trajuhnschen Bach wurde ein langfristiges Konzept vorgeschlagen, das es den beteiligten privaten und öffentlichen Akteuren erlaubt, flexibel auf die künftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt, hinsichtlich der Förderkulissen sowie in Bezug auf die betriebswirtschaftliche bzw. kommunale Finanzkraft zu reagieren. Daher wurden auch alternative städtebauliche Prinziplösungen vorgeschlagen, die in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen zum Zuge kommen können.²

Im Einzelnen wurden folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen, die für die vorliegende Rahmenplanung relevant sind:

- Die Grundstrategie für den Stadtumbau am Trajuhnschen Bach bleibt Auflockerung und Modernisierung bei Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur (vgl. STEK 2001). Das städtebauliche Grundgerüst wurde bestimmt.
- In dicht bebauten Innenräumen wurden Auflockerungs- und Reduzierungspotenziale durch den Abriss einzelner Wohnzeilen dargestellt.
- Reduzierungspotenziale durch Abriss wurden auch in Randlagen ermittelt, wo städtebauliche Maßstabsbrüche zur umliegenden kleinteiligen Bebauung bestehen.
- Im Unterschied zum Flächenabriss am Lerchenberg wird auf einen kleinteiligen Rückbau orientiert, der in Abhängigkeit von Wohnungsmarkt und Förderkonditionen auch in Teilschritten erfolgen kann.
- Für den stufenweisen Rückbau in den Reduzierungsbereichen wurden variable Nachnutzungsoptionen entwickelt, die in Abhängigkeit von den Verwertungschancen und Finanzierungsmöglichkeiten von extensiven Zwischennutzungen bis zur Neubebauung reichen.
- Rückbaustufen und Zwischennutzung können durchaus längerfristigen Bestand haben, wenn weitergehende Schritte nicht finanzierbar sind. Jedoch sollen die Chancen für eine bei Bedarf künftig wieder intensivere Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Alternativ zum Abriss einzelner Wohngebäude wird im Stadtentwicklungskonzept auch die Möglichkeit von Geschossstilllegung untersucht. Diese Variante könnte gewählt werden, wenn sich die Förderkonditionen im Stadtumbau wie auch die privatwirtschaftlichen Finanzierungsspielräume drastisch verschlechtern. Bei einer durchgängigen Stilllegung der vierten und fünften Geschosse ergibt sich eine Wohnraumreduzierung in derselben Größenordnung wie bei Ausschöpfung aller Auflockerungspotenziale durch Einzelabriss (etwa 1.300 WE).

Während des Beteiligungsverfahrens wurde eine weitere Option in die Diskussion eingebracht. Durch Teilrückbau auf zwei bis drei Geschosse kann ein Reduzierungseffekt von 1.300 bis 1.500 WE erreicht werden. Dieses Verfahren wäre mit der gleichzeitigen Aufwertung der verbleibenden Wohnbausubstanz verbunden, sodass bei diesem finanziell eher aufwendigen Verfahren die Chance für eine imageträchtige Gebietserneuerung besteht.

² Vgl. Lutherstadt Wittenberg, 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes - Entwurf, Bericht Juli 2006, S. 108 – 116.

Abb. 1.4: Arbeitsstand zum Stadtumbaukonzept im Bericht zur 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf)



- Städtebauliches Gerüst. Erhalt und Modernisierung
- Erhalt abhängig von Nachfrage. Reduzierungspotenzial
- Erhalt abhängig von Nachfrage. Ggf. Um- oder Rückbau
- Potenzial für behutsame Auflockerung dichter Bebauung

2. Bestandsaufnahme

2.1 Demographische Entwicklung und Sozialstruktur

Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2006 wurden im Planungsgebiet 5.593 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 1995, als in der Großsiedlung faktisch noch Vollvermietung herrschte, bedeutet dies einen Einwohnerverlust von 35 Prozent. Der Bevölkerungsanteil des Gebiets an der Gesamtstadt sank in diesem Zeitraum von 16 auf 12 Prozent.

Insgesamt gesehen leben heute noch 18 Prozent der Wittenberger im Stadtteil Friedrichstadt, der die Großsiedlung Trajuhscher Bach – Lerchenberg umfasst. Im Jahr 1995 waren es noch 30 Prozent gewesen.

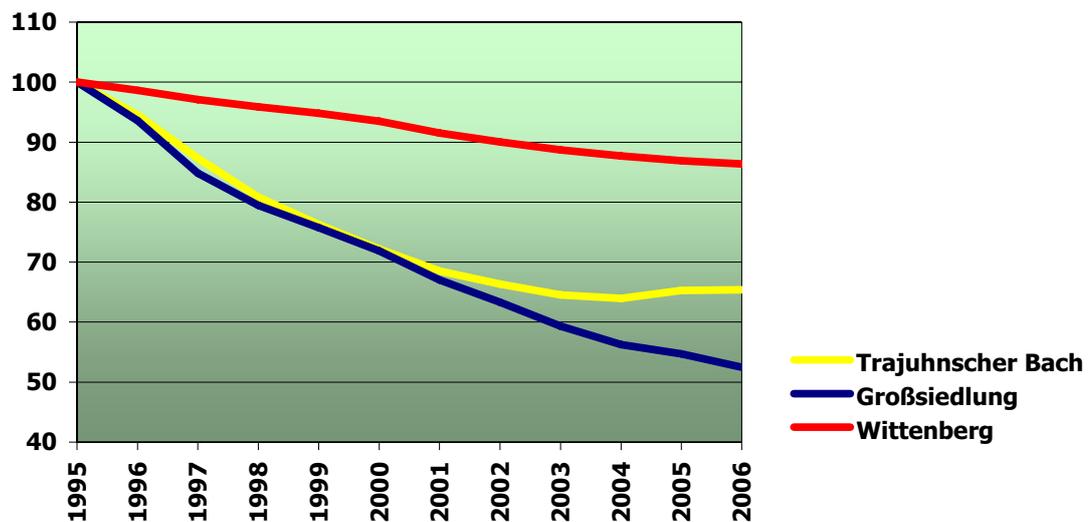
Tab. 2.1: Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz)¹

Jahr	Planungsgebiet Trajuhscher Bach	Anteil an Friedrichstadt (in %)	Stadtteil Friedrichstadt (gesamt)	Anteil Stadtteil Friedrichst. an Gesamtstadt (in Prozent)	Wittenberg gesamt
1995	8.557	53	16.284	30	54.480
1996	8.092	53	15.242	28	53.731
1997	7.471	54	13.816	26	52.907
1998	6.918	54	12.936	25	52.243
1999	6.529	53	12.333	24	51.647
2000	6.176	53	11.701	23	50.916
2001	5.864	54	10.918	22	49.851
2002	5.679	55	10.308	21	49.051
2003	5.522	57	9.659	20	48.321
2004	5.472	60	9.158	19	47.765
2005	5.584	63	8.909	19	47.340
2006	5.593	65	8.549	18	46.725

Seit dem Jahr 2003 hat sich die Einwohnerzahl im Gebiet stabilisiert. Dies dürfte nicht zuletzt dem massiven Stadtumbau am Lerchenberg geschuldet sein. Durch das Umzugsmanagement konnten viele Mieter aus den Abrissobjekten nördlich der Annendorfer Straße innerhalb der Großsiedlungen umgelenkt werden. Während der Einwohneranteil der Großsiedlung an der Gesamtstadt kontinuierlich sank, ist der Anteil des Wohngebietes südlich der Annendorferstraße an der Einwohnerzahl der Großsiedlung seit Beginn der Abrissmaßnahmen im Jahr 2002 von 55 auf 65 Prozent gestiegen.

Vergleicht man die Einwohnerentwicklung von Wittenberg, dem Stadtteil Friedrichstadt und dem Planungsgebiet seit 1995, so betragen die Einwohnerverluste für die Gesamtstadt 14 Prozent, für die Großsiedlung 48 Prozent und für den Bereich Am Trajuhschen Bach 35 Prozent. Bis zu Beginn des Stadtumbaus waren die relativen Einwohnerverluste im südlichen und nördlichen Teil der Großsiedlung nahezu gleich. Seitdem erfuhr der Bereich Am Trajuhschen Bach Stabilisierung, während der Lerchenberg innerhalb von nur 4 Jahren ein Drittel seiner Einwohner verlor.

¹ Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen; Statistischer Informationsdienst 14/2006.

Abb. 2.1: Indizes der Einwohnerentwicklung im Planungsgebiet, in der Großsiedlung und in der Gesamtsiedlung Wittenberg (1995 = 100)²

Ob der gegenwärtige Stabilisierungstrend dauerhaft sein wird oder nach Beendigung der großen Abrissvorhaben am Lerchenberg wieder abbricht, kann heute nicht mit Bestimmtheit gesagt werden. Nach den Informationen von WIWOG und WBG ist die Neuvermietung leer gefallener Wohnungen im Bereich Am Trajuhschen Bach zu großen Teilen durch die Umsetzung von Mieterhaushalten aus den Abrissobjekten am Lerchenberg gelungen. Die freie Nachfrage von außerhalb blieb dagegen eher schwach.

Bevölkerungsbewegung

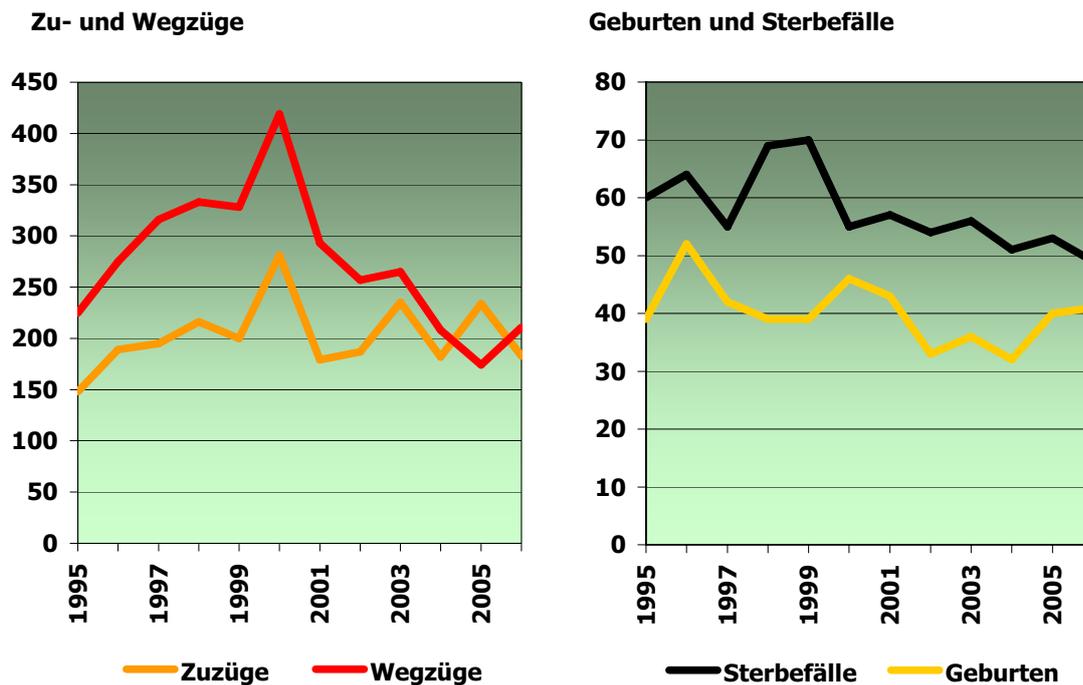
Im Vergleich zur Jahrhundertwende hat die Wanderungsbewegung auch für das Wohngebiet Am Trajuhschen Bach an Dynamik verloren. Seit 2001 bewegten sich die Zuzüge im Bereich von etwa 200 Personen pro Jahr. Die Zahl der Wegzüge verminderte sich im Zeitraum zwischen 2000 und 2006 von 419 auf 265 Personen, was einer Halbierung nahe kommt.

Tab. 2.2: Bevölkerungsbewegung im Planungsgebiet (1995-2005)³

Jahr	Zuzüge	Verzüge	Sterbefälle	Geburten
1995	148	225	60	39
1996	189	275	64	52
1997	195	316	55	42
1998	216	333	69	39
1999	200	328	70	39
2000	281	419	55	46
2001	179	293	57	43
2002	187	257	54	33
2003	235	265	56	36
2004	182	208	51	32
2005	234	174	53	40
2006	183	211	49	41

² Berechnet nach Tabelle 2.1

³ Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen.

Abb. 2.2: Bevölkerungsbewegung im Planungsgebiet (1995 - 2006)⁴

Faktisch erlebt das Wohngebiet seit 2003 eine ausgeglichene Wanderungsbilanz. Während die Zuzüge, wie bereits vermerkt, durch das Umzugsmanagement stimuliert wurden und nicht vorrangig vom Geschehen auf dem Wohnungsmarkt bestimmt sind, deuten die stark verminderten Wegzüge auf einen Stabilisierungstrend hin, der auf eine bessere Vermarktungssituation zurückgeführt werden kann und somit auf einer (relativ) gestiegenen Attraktivität dieses Standort auf dem lokalen Wohnungsmarkt beruht.

Altersstruktur

Die Altersstruktur im Wohngebiet Am Trajuhnischen Bach wird noch immer spürbar von der Erstbeziehergeneration aus den 1970er Jahren geprägt. Die Mehrheit der Einwohner im Gebiet ist heute älter als 50 Jahre.

- Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter zwischen 46 und 65 Jahren machen 34 Prozent der Einwohnerzahl im Gebiet aus und bilden somit die relativ stärkste Altersgruppe. Im gesamtstädtischen Durchschnitt kommt diese Altersgruppe nur auf einen Anteil von 30 Prozent.
- Senioren (Personen im Alter von mehr als 65 Jahren) haben einen Anteil von 23 Prozent, in der Gesamtstadt liegt er bei 21 Prozent.
- Mit einem Anteil von 20 Prozent steht jeder fünfte Einwohner im jüngeren Erwerbsalter zwischen 26 und 45 Jahren, in der Gesamtstadt sind es immerhin noch 26 Prozent.
- Jeder zehnte Einwohner im Gebiet ist ein Kind (0-15 Jahre), was genau dem gesamtstädtischen Mittelwert entspricht.
- Jugendliche im Alter zwischen 16 und 25 Jahren kommen auf einen Einwohneranteil von 13 Prozent, was ebenfalls mit dem gesamtstädtischen Durchschnitt identisch ist.

⁴ Berechnet nach Tabelle 2.2

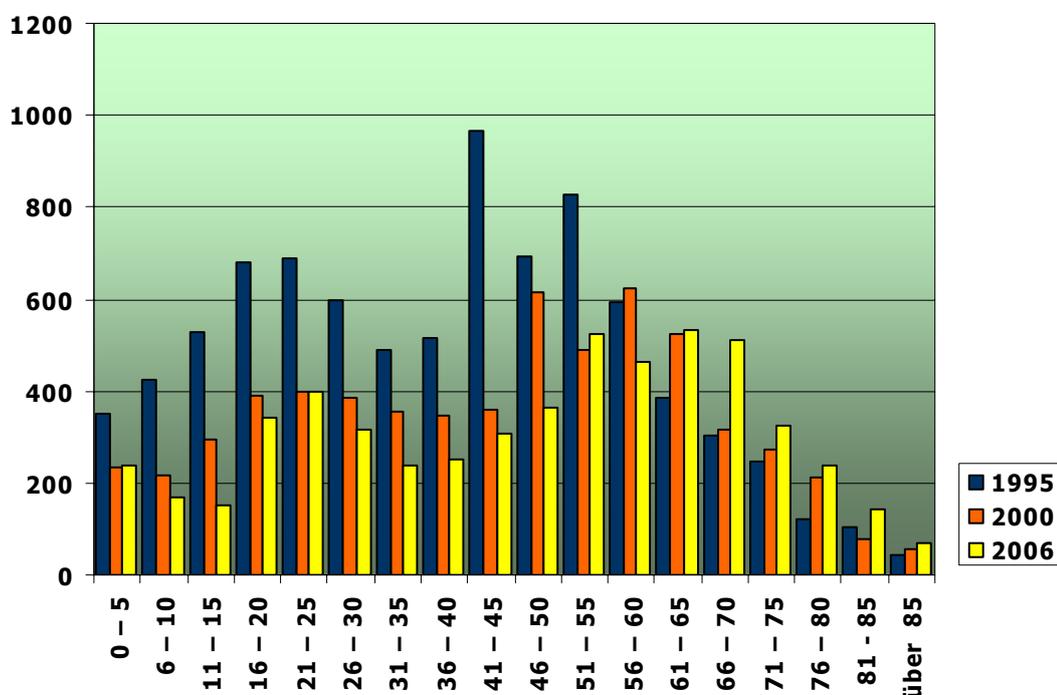
Tab. 2.3: Stärke und Anteil der Altersgruppen an der Einwohnerzahl im Gebiet⁵

Altersgruppen	1995		2000		2006	
	Zahl	Prozent	Zahl	Prozent	Zahl	Prozent
0-15 Jahre	1.303	15	744	12	561	10
16-25 Jahre	1.368	16	789	13	742	13
26-45 Jahre	2.566	30	1.451	23	1.115	20
46-65 Jahre	2.498	29	2.254	36	1.886	34
über 65 Jahre	822	10	938	15	1.289	23
Gesamt	8.557	100	6.176	100	5.593	100

Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich die Altersstruktur im Gebiet bei insgesamt abnehmender Einwohnerzahl massiv verschoben. In absoluten Zahlen sind die Altersgruppen der Kinder und der jüngeren Erwerbsfähigen zwischen 1995 und 2006 um mehr als die Hälfte geschrumpft, bei den Jugendlichen betrug der Schwund nahezu die Hälfte. Der Anteil dieser Altersgruppen an der Einwohnerzahl im Gebiet verminderte sich um ein Drittel.

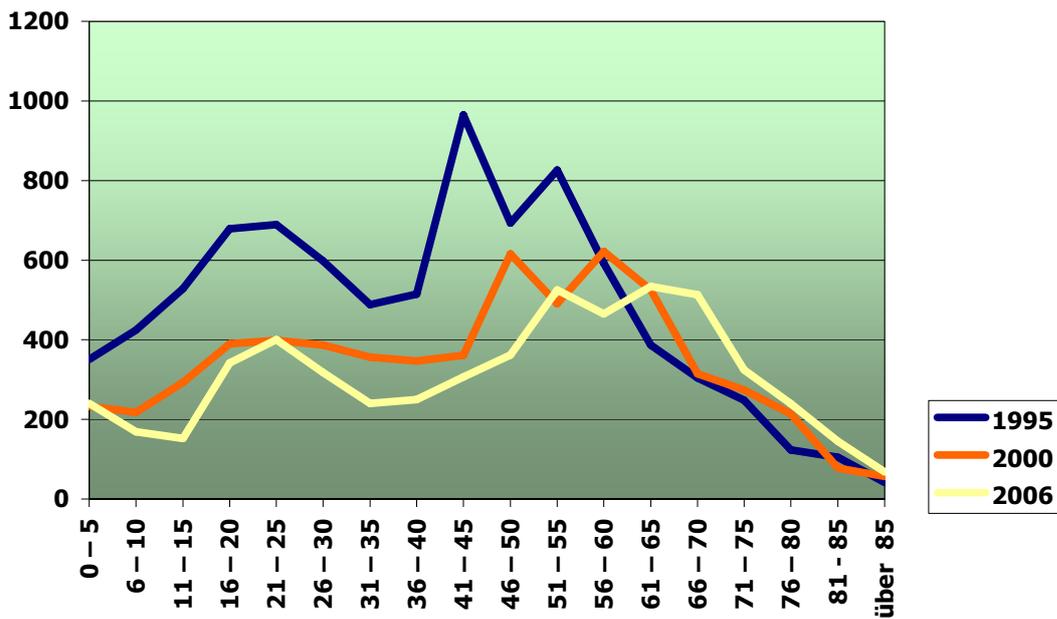
Die Gruppe im fortgeschrittenen Erwerbsalter verringerte sich im gleichen Zeitraum um ein Viertel, während ihr Einwohneranteil wegen der gesunkenen Gesamteinwohnerzahl um 5 Prozentpunkte stieg.

Im Gegensatz zu allen anderen Altersgruppen wuchs die Zahl der Personen im Seniorenalter, und zwar recht robust um 57 Prozent, wodurch sich ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl mehr als verdoppelte.

Abb. 2.3: Stärke der Altersgruppen im Vergleich (1995, 2000, 2006)⁶

⁵ Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen.

⁶ Berechnet nach Tabelle 2.2

Abb. 2.4: Demografische Welle im Planungsgebiet (1995 - 2006)⁷

Der Vergleich zwischen den Altersstrukturen der Jahre 1995, 2000 und 2006 gibt Aufschluss über die demografischen Bewegungen im Gebiet:

- Im Jahr 1995 wird die Altersstruktur noch von der Erstbeziehergeneration und deren inzwischen herangewachsenen Kindern geprägt. Der Wohnungsmarkt ist noch eng, viele jüngere Erwachsene leben noch bei ihren Eltern. Der Seniorenanteil liegt unter dem gesamtstädtischen Niveau.
- Im Jahr 2000 haben die Nachkommen der Erstbeziehergeneration das Gebiet verlassen. Sie sind entweder auf der Suche nach Arbeit weggezogen oder haben auf dem entspannten Wohnungsmarkt eine eigene Bleibe gefunden. Aber auch die Erstbeziehergeneration, die von zwei gegenläufigen Bewegungen in die Zange genommen wurde, war stark geschrumpft: Besserverdienende schufen sich Wohneigentum oder zogen in sanierte Altbauten, viele Andere verließen Siedlung und Stadt auf der Suche nach Arbeit.
- Im Jahr 2006 hat sich die Spitze der demographischen Welle durch die Erstbeziehergeneration auf das Vorruhestands- und Rentenalter zwischen 55 und 70 Jahren verschoben. Die nachrückenden Altersgruppen im mittleren Erwerbsalter haben sich noch weiter ausgedünnt. Demgegenüber zeigen sich neue demografische Spitzen in der Generation der Haushaltsgründer und der Kinder bis 5 Jahren.

Dieser Befund deutet darauf hin, dass im Gebiet ein Generationswechsel eingesetzt hat, der sich allerdings über einen relativ langen Zeitraum erstrecken wird. Über die nächsten zwei Jahrzehnte hinweg wird der Anteil von Einwohnern im Seniorenalter kontinuierlich weiter steigen. Auch in absoluten Zahlen wird diese Altersgruppe noch einige Jahre weiter wachsen und dann über einen längeren Zeitraum stabil bleiben. Seniorenfreundliche Wohn-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Betreuungsangebote werden absolut und relativ stärker nachgefragt werden, worauf sich die Anbieter einstellen müssen. Zugleich wird das Wohngebiet ganz offenbar für Haushalts- und Familiengründer wieder attraktiver.

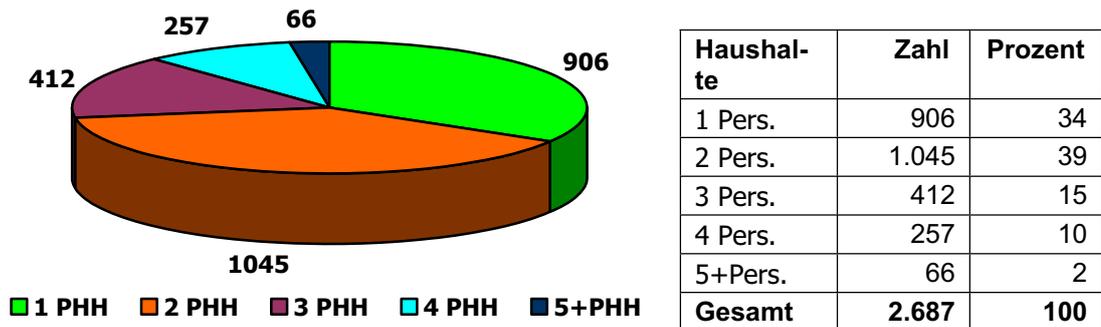
Mittelfristig bleibt die Stabilität des Gebiets ein gutes Stück weit gesichert, wenn seniorenfreundliche Wohnqualitäten weiter ausgeprägt werden. **Langfristig** wird seine Zukunftsfähigkeit ganz erheblich davon abhängen, wie es gelingt, mit familien- bzw. kinderfreundlichen Angeboten junge Haushalte zu integrieren.

⁷ Berechnet nach Tabelle 2.2

Haushaltsstruktur

Die Verschiebungen in der Altersstruktur, die sich in den vergangenen Jahren vollzogen haben, schlagen sich auch in der Haushaltsstruktur nieder. Jeder dritte Haushalt im Gebiet besteht aus nur einer Person. In zwei Fünfteln aller Haushalte leben 2 Personen. Damit machen kleine Haushalte fast drei Viertel aller Haushalte im Gebiet aus. Auf drei Personen entfallen noch 15 Prozent aller Haushalte. Lediglich 12 Prozent der Haushalte zählen vier oder mehr Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet liegt bei 2,08 Personen.

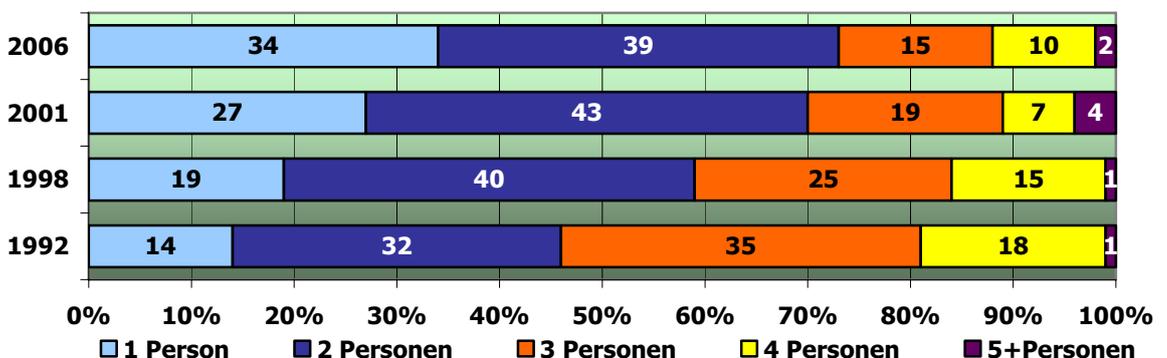
Abb. 2.5: Zahl der Haushalte im Untersuchungsgebiet nach Haushaltsgrößen⁸



Ein Vergleich der aktuellen Berechnung zur Haushaltsstruktur mit den Befunden aus den Haushaltsbefragungen, die 1992, 1998 und 2001 in den Bereichen Straße der Völkerfreundschaft und Straße der Befreiung ermittelt wurden, zeigt, wie rapide sich die Haushaltsstruktur im Laufe der vergangenen anderthalb Jahrzehnte verändert hat. Im Jahr 1992 bestand die absolute Mehrheit der Haushalte im Gebiet noch aus drei und mehr Personen (54%). Jeder fünfte Haushalt zählte vier und mehr Personen. Der Anteil Alleinstehender lag bei 14 Prozent, was einem guten Drittel des heutigen Wertes entspricht. Auch der Anteil von 2-Personen-Haushalten war mit 32 Prozent deutlich geringer.

Im Vergleich der Befunde von 2001 und 2006 offenbart sich der demografische und soziale Wandel, der in den letzten Jahren eingesetzt hat. Die wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten resultiert sowohl aus dem Alterungsprozess der Erstbezieher als auch aus dem Zuzug jüngerer Haushaltsgründer und Singles. Außerdem ziehen wieder mehr größere (einkommensschwächere) Familien ins Gebiet, darunter nicht wenige mit Migrationshintergrund.

Abb. 2.6: Anteile der Haushaltsgrößengruppen an der Gesamthaushaltszahl (%)⁹



⁸ Berechnet nach einem Ansatz des Bundesamts für Statistik zur Aufteilung der Altersgruppen auf Haushaltsgrößenstrukturen. Berechnungsgrundlage waren die Angaben zur Altersstruktur im Planungsgebiet vom Bereich Statistik und Wahlen der Lutherstadt Wittenberg.

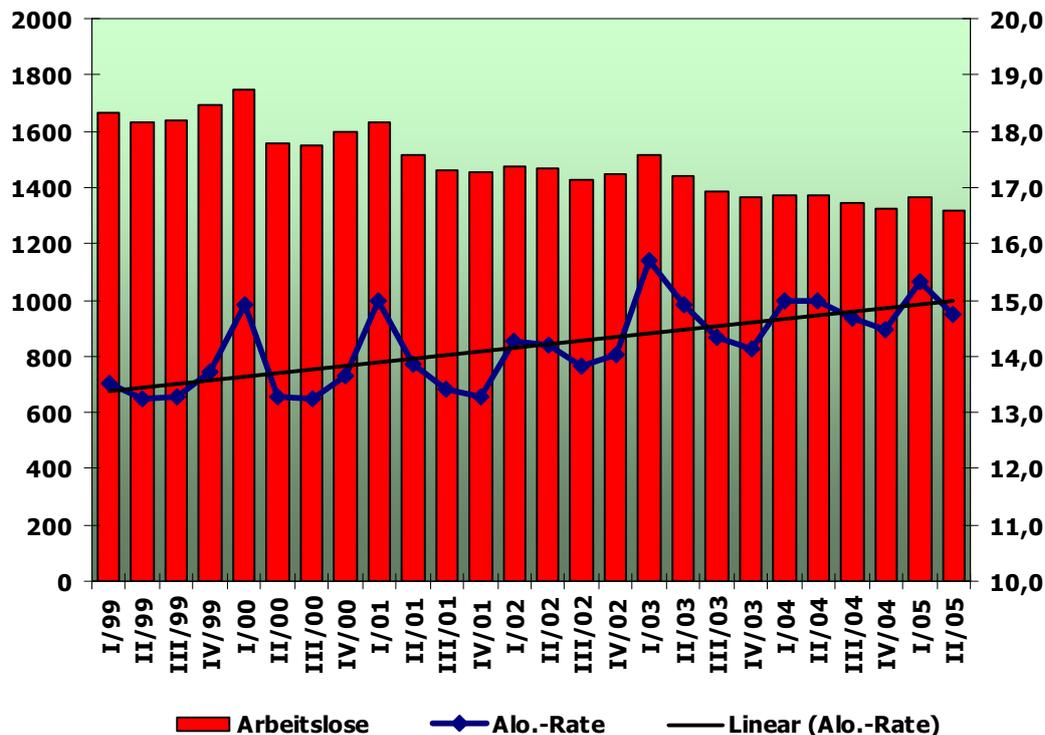
⁹ Daten der Haushaltsbefragungen 1992, 1998 und 2001 (StadtBüro Hunger); Altersstrukturberechnung 2006.

Erwerbstätigkeit und Einkommen

Kleinräumige Daten zu Erwerbstätigkeit und Beschäftigung im Wohngebiet Am Trajuhnschen Bach liegen nur begrenzt vor. Die jüngsten ausgewerteten Befragungsdaten stammen noch von der Haushaltsbefragung zum Stadtentwicklungskonzept von 2001. Erhebungsbefunde aus der gegenwärtig geplanten Befragung durch SPC werden frühestens Ende Mai vorliegen und können dann sekundäranalytisch auch für die Abrundung der Untersuchungen für die Rahmenplanung nachgenutzt werden.

Die Haushaltsbefragung von 2001 hat für den Bereich „Trajuhnscher Bach – Lerchenberg / Süd“, der mit dem Planungsgebiet weitgehend identisch ist, einen überdurchschnittlichen Anteil von Rentnern (40%) und Erwerbslosen (21%) ergeben, währenddessen Angestellte (18%) und Selbständige (0 %) unterdurchschnittlich vertreten waren. Die eigene Erwerbssicherheit wurde um 12 Prozentpunkte niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt eingeschätzt (36%). Der Anteil von Beziehern geringer Einkommen (bis 900 €) lag mit 36 Prozent doppelt so hoch wie im Befragungsdurchschnitt. Mittlere Einkommen (1.250 € bis 2.000 €) wurden in etwa ebenso häufig angetroffen wie im Mittelwert aller Befragungsgebiete (41%). Höhere Einkommen wurden dreimal seltener erfasst als im Mittel (7%).¹⁰

Abb. 2.7: Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenrate im Gebiet¹¹



Aufschluss über die jüngere Entwicklung der Erwerbssituation bieten die Arbeitslosenzahlen, die bis Mitte 2005 regelmäßig in kleinräumiger Gliederung erhoben wurden. Demnach ist die Arbeitslosenzahl im Gebiet zwischen Anfang 1999 und Mitte 2005 von 1.666 auf 1.315 gefallen, was einer Verminderung um 20 Prozent gleichkommt. Da jedoch im gleichen Zeitraum der Einwohnerzahl um 28 Prozent schrumpfte, ist die Arbeitslosenrate (Arbeitslose/Einwohner*100) in diesem Zeitraum von 13 auf 15 Prozent gestiegen. Bezogen auf die Bewohner des Quartiers hatte sich die Erwerbssituation weiter verschlechtert.

¹⁰ Angaben nach: StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung 2001. Lutherstadt Wittenberg.

¹¹ Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen. Arbeitslosenrate ist das Verhältnis zwischen Arbeitslosen und Einwohnern insgesamt (nicht zu verwechseln mit Arbeitslosenquote).

Soziales Portrait des Wohngebietes

Nach der ursprünglichen wohnungspolitischen Zielstellung war das Gebiet für junge Familien konzipiert. Dem entsprach auch die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. In der Tat entsprach die Erstbeziehergeneration diesem Leitbild. Das Durchschnittsalter war niedrig, der Kinderanteil lag weit höher und der Seniorenanteil weit niedriger als in anderen Stadtteilen. Wegen des extrem hohen Anteils von Dreiraumwohnungen lebten viele Familien recht beengt, jedoch war eine vierköpfige Familie in einer 3-Raum-WE damals nicht ungewöhnlich. Hinsichtlich Ausbildung, Beruf und Einkommen herrschte eine breite soziale Durchmischung, die faktisch das gesamte Spektrum der DDR-Gesellschaft abbildete.

Seit 1990 unterliegt das Wohngebiet Am Trajuhnischen Bach einem anhaltenden sozialen und demografischen Wandel:

- Schon in den frühen 1990er Jahren stieg das Durchschnittsalter und schrumpften die Haushalte, da die Kinder der Erstbeziehergeneration erwachsen wurden und die elterlichen Wohnungen verließen. Bereits 1992 wohnten 43 Prozent der Haushalte in entspannten Verhältnissen (Raumzahl überstieg Bewohnerzahl). Im Jahr 2001 wohnten bereits 78 Prozent der Haushalte entspannt, beengte Wohnverhältnisse (Bewohnerzahl übersteigt Raumzahl) gab es nur noch für 4 Prozent der Haushalte.
- Die schnell einsetzende Einkommensdifferenzierung führte Mitte der 1990er Jahre zu einer Welle nachholender Wohneigentumsbildung, verbunden mit einer sozialen Entmischung der Bewohnerschaft. Einkommensstarke Haushalte verließen das Wohngebiet und bauten Eigenheime. Besserverdienende sahen sich in der Altstadt und den Gründerzeitquartieren nach sanierten Mietwohnungen um. Dafür befanden sich unter den Zuziehern überdurchschnittlich viele kleine, einkommensschwache und transferabhängige Haushalte.¹²
- Während der ganzen Zeit verließen Erwerbsfähige, vor allem im jüngeren und mittleren Alter, auf der Suche nach Arbeit oder beruflichen Aufstieg sowohl Siedlung als auch Stadt. Besonders drastisch waren die Verluste in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre und um die Jahrhundertwende, als Wirtschaftswachstum und Arbeitsmarkt in Ost- und Westdeutschland wieder stärker auseinandertriften.
- In diesem Jahrzehnt vollzieht sich ein weiterer Wandel. Die Wegzüge haben deutlich abgenommen. Zum einen, weil sich die Welle der nachholenden Wohneigentumsbildung, Suburbanisierung und Umorientierung auf dem Wohnungsmarkt erschöpft hat. Zum anderen, weil sich die lokale Wirtschaft stabilisiert und wieder Zukunftsperspektiven bietet.
- 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.
- Das Wachstum von Einpersonenhaushalten resultiert auch aus dem Nachzug junger Haushaltsgründer und Singles, die preiswertes und unaufwendiges Wohnen schätzen und inzwischen kein Problem mehr mit dem Plattenbauimage haben.
- Inzwischen gibt es auch wieder mehr Familien (Haushalte mit Kindern). Das sind zunächst junge Familien, die im Wohngebiet die gute soziale Infrastruktur nutzen und sich möglicherweise aus beruflichen oder privaten Gründen auch hinsichtlich ihrer Wohnung noch einmal umorientieren können. Zudem gibt es offenbar auch eine nennenswerte Zahl größerer und einkommensschwächerer Haushalte, die sich keine größeren Wohnungen leisten können, speziell auch Familien mit Migrationshintergrund.

¹² Vgl. StadtBüro Hunger: Zwischen Abstieg und Aufwertung. Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Untersuchung des Wohngebietes „Trajuhnischer Bach – Lerchenberg“, 1998, S. 55/57.

Um das Planungsgebiet durch den Stadtumbau zukunftsfähig zu machen, müssen die diversen Ansprüche der unterschiedlichen Zielgruppen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität wie auch hinsichtlich der Quartiersentwicklung insgesamt beachtet werden. Die besondere Herausforderung besteht darin, zum einen die jeweiligen Bedürfnisse und Vorstellungen aufzunehmen und auszuprägen, zum anderen funktionierende Lösungen für die Schlichtung und Harmonisierung offenkundiger Interessenkonflikte zu finden.

Senioren

- Die große Mietergruppe aus der Erstbeziehergeneration wird sich immer stärker auf ein ruhiges und seniorenfreundliches Wohnen orientieren. Hierzu werden in wachsendem Maße auch behindertengerechte und barrierefreie Wohnangebote nachgefragt werden. Dienstleistungen und Gemeinwesenangebote für Senioren werden wichtiger.
- Die Mietergeneration im Vorruhestands- und Pensionsalter ist weniger mobil als die jüngeren Altersgruppen und bildet ein an sich stabiles Mieterklientel. Um den Zeitpunkt der Pensionierung herum machen sich jedoch viele Haushalte noch einmal grundsätzliche Gedanken darüber, ob die augenblickliche Wohnsituation für ein Leben im Alter wirklich gut geeignet ist.
- Unzufriedenheiten mit Wohnung, Umfeld und Nachbarschaft sowie Defizite in der öffentlichen Sicherheit werden bei den „neuen Rentnern“ schneller als früher zu Umzugsentscheidungen führen, zumal der Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit entspannt bleibt.
- Die zahlenmäßig dominierenden älteren Bewohner verfechten mit großer Konsequenz ihre Vorstellungen über Ordnung und Zusammenleben in der Siedlung. Dies betrifft insbesondere das Verhältnis zu Kindern und Jugendlichen, deren Freizeitaktivitäten im Wohnumfeld und öffentlichen Raum massiv eingegrenzt werden können.

Familien

- 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 besondere Anstrengungen nötig. Das beginnt bei den Wohnungen, deren übliche Raumangebote bereits für die klassische Durchschnittsfamilie (zwei Erwachsene, zwei Kinder) mit mittlerem Einkommen wenig attraktiv sind.
- Neben der sehr guten Ausstattung an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, von der Kita bis zum Gymnasium, braucht ein familienfreundliches Quartier die notwendigen Angebote für Sport, Spiel und Freizeit von Kindern und Jugendlichen. Hierfür müssen Freiräume geschaffen und bewahrt werden.

Haushaltsgründer und „Wandervögel“

- Das Wohngebiet wird auf Grund der dominierenden Wohnraumstruktur und Ausstattung für Haushaltsgründer mit bescheidenem Einkommen interessant bleiben. Dasselbe gilt für Schüler, Auszubildende, Studierende und Erwerbstätige, die nur für eine bestimmte Zeitspanne in Wittenberg wohnen werden.
- 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.

Einkommensschwache Haushalte

- Neben den dominierenden Haushalten mit mittlerem und bescheidenerem Einkommen wird das Wohngebiet in nennenswertem Umfang auch Geringverdiener aufnehmen, die von Transferleistungen abhängig sind oder aus Erwerbsarbeit nur Einkünfte im Niedriglohnssektor erzielen.
- Die weitaus meisten dieser Haushalte sind sozial integriert bzw. integrationsfähig. Sie wollen eine ordentliche Wohnung mit einer guten Wohnadresse. Sie brauchen einen sehr preiswerten Zugang zu Versorgungs-, Dienstleistungs- und Mobilitätsangeboten.
- Insbesondere große Familien und Familien mit Migrationshintergrund sind auf eine gut funktionierende soziale Infrastruktur mit kostenlosen bzw. kostenarmen Freizeit-, Kommunikations- und Bildungsangeboten angewiesen.

Einkommensstarke Haushalte

- Die soziale Stabilität und Vitalität des Gemeinwesens hängt ganz wesentlich von der sozialen Durchmischung ab. Unterschiedliche soziale Gruppen leben und kommunizieren miteinander. Hierzu braucht es auch einen Anteil von Gut- und Besserverdienenden, die sich im Quartier beheimatet sehen.
- Für einkommensstarke Haushalte, die sich auf dem Mietwohnungsmarkt umsehen, hat das Wohngebiet nach wie vor wenig zu bieten. Es fehlen attraktive Angebote mit Eigentumsqualitäten. Dieses Angebotssegment wird an Bedeutung gewinnen, speziell für die wachsende Zahl von jüngeren und hoch qualifizierten Erwerbstätigen, die gut verdienen, aber keine abgesicherten Zukunftsperspektiven haben.

Das Stadtumbaukonzept muss in Reaktion auf die sozialen Entwicklungen und Ausdifferenzierungen im Gebiet folgenden, oft kontroversen Anforderungen gerecht werden:

- Die Stammmieter im Vorruhestands- und Ruhestandsalter müssen im Gebiet gehalten werden, gleichzeitig sind die Bedingungen für den Zuzug von Jüngeren und Familien zu verbessern.
- Auch künftig braucht das Gebiet ein sehr preisgünstiges Mietwohnsegment für einkommensschwache Haushalte, zugleich müssen neue Wohnangebote geschaffen werden, die für Gutverdiener wirklich attraktiv sind.
- Angesichts der immer stärker ausgeprägten Wohn- und Lebensvorstellungen zwischen den einzelnen Bewohnergruppen sind räumlich-funktionale Nutzungstrennungen angebracht, andererseits sollen Ghettobildungen unbedingt vermieden werden.
- Trotz der schwierigen Situation der Kommunalfinanzen müssen die Gemeinwesenangebote bedarfsgerecht erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Dies betrifft sowohl altersspezifische Angebote als auch Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten für soziale Benachteiligte sowie Einrichtungen zur Konfliktprävention und zum Umgang mit sozialen Problemfällen.

Städtebaulicher Rahmenplan "Trajunscher Bach"

Bestandsplan

	Wohngebäude
	Gewerblich genutzte Gebäude
	Nebengebäude, Garagen
	Versorgungseinrichtungen
	Soziale Infrastruktureinrichtungen
	Medizinische Infrastruktureinrichtungen
	Straßenverkehrsfläche
	Fußwege
	Grün- / Freiflächen
	Öffentlich rechtliche Parkplätze / Private Stellplätze
	Versiegelte Flächen
	Spiel- / Bolzplätze
	Trajunscher Bach
	Grenze Planungsgebiet



2.2 Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

Wohnungsbestand

Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt etwa 3.556 Wohnungen.¹³ Mit 3.316 WE entfällt der größte Anteil auf den industriellen Wohnungsbau.

Hinzu kommen etwa 240 Wohnungen in kleinteiligen Beständen unterschiedlichen Baualters. Diese Bestände befinden sich an der Südspitze der Dorflage Friedrichstadt, entlang der Anendorfer Straße sowie entlang der Glöcknerstraße und der Karlstraße. Hierbei handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser in aufgebrochener Blockrandbebauung (ca. 130 WE). In den Quartieren südlich der Schillerstraße sowie nordwestlich der Friedrichstraße stehen vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt ca. 110 WE).

Eigentumsverhältnisse

Der Wohnungsbestand im industriellen Wohnungsbau gehört überwiegend den beiden großen Eigentümern WIWOG und WBG. Ein kleiner Teil des Bestandes wurde über Zwischenerwerber oder Einzelpersonen privatisiert. Die Mehrfamilienhäuser in der südlichen Friedrichstadt und entlang der Glöcknerstraße gehören überwiegend Privatpersonen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Schillerstraße und nordwestlich der Friedrichstraße sind in der Regel in Privateigentum der Bewohner.

Tab. 2.3: Wohnungseigentümer im Planungsgebiet¹⁴

Eigentümer	WE-Zahl	Anteil in %
Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH	1.726	48,5
Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg e.G.	1.460	41,1
DKB Immobiliengesellschaft mbH	130	3,7
Privateigentümer	240	6,7
Gesamt	3.556	100,0

Die Gebäude und Flächen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kita-Gebäude), die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereichs und die Straßenflächen einschließlich des Garagenkomplexes südlich der Schillerstraße befinden sich im Eigentum der Lutherstadt Wittenberg (ca. 61.470 m²).

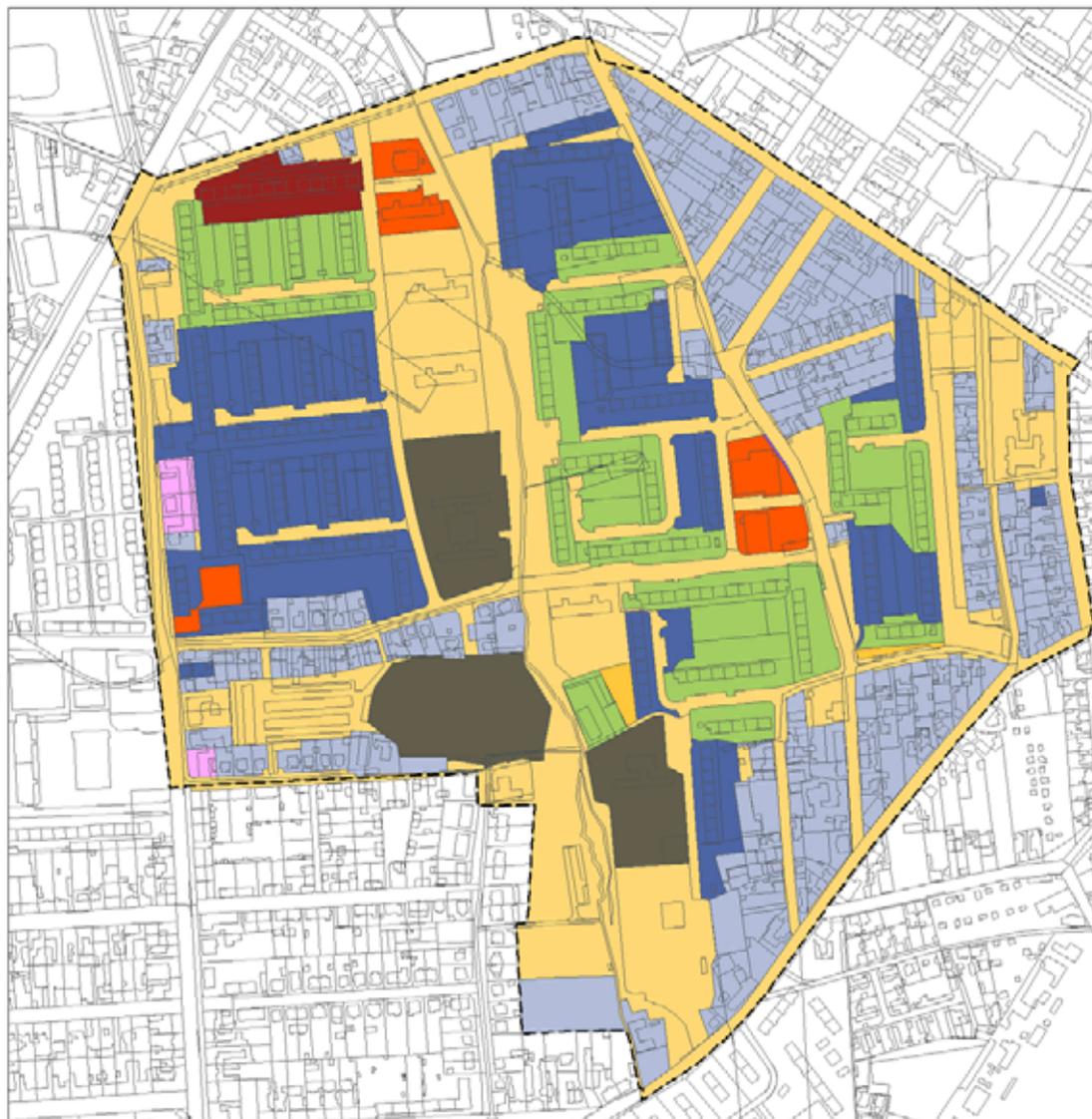
Die Flächen des Luther-Melanchthon-Gymnasium, der Kindertagesstätte Schnatterinchen sowie der Sportfläche im südwestlichen Teil des Planungsgebietes sind Eigentum des Landkreises Wittenberg (ca. 10.271 m²).

Die Flächen des industriellen Wohnungsbaus im Zentrum des Gebietes gehören etwa zu gleichen Teilen den beiden großen Wohnungsunternehmen WIWOG (ca. 28.080 m²) und WBG (20.570 m²).

Die Flächen am Rande des Planungsgebietes sind unter einer Vielzahl privater Eigentümer aufgeteilt (ca. 35.672 m²).

¹³ Nach Angaben WIWOG, WBG, eigene Erhebung.

¹⁴ Nach Angaben WIWOG, WBG, eigene Erhebung.



Grundstückseigentümer

-  Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
-  Wohnungsbaugenossenschaft Wittenber e.G.
-  DKB Immobiliengesellschaft
-  Stadt Wittenberg
-  Landkreis Wittenberg
-  Land Sachsen Anhalt
-  Sonstige Einzeleigentümer
-  Privateigentümer

2.3 Sanierungsstand und Leerstand

Sanierungsstand

Seit 1990 sind an den 48 industriell errichteten Wohngebäuden im Planungsgebiet umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Dabei handelt es sich zumeist um sequenzielle Einzelmaßnahmen, die in ihrer Summe einen recht hohen durchschnittlichen Sanierungsstand ergeben. Nur zwei Gebäude gelten als voll modernisiert, kein Gebäude verblieb unsaniert.

Durchgängig wurden Dächer, Fenster; Balkone/Loggien und Fassaden erneuert. In 28 Gebäuden wurden Hauseingänge und Treppenhäuser modernisiert. In 21 Gebäuden gab es Strangsanierungen (Warm- und Kaltwasser). Ein Gebäude erhielt Aufzüge.

Modernisierungen von Bad und Sanitäreinrichtung wurden nur auf individuelle Mieterwünsche hin realisiert.

Im Jahr 2007 werden in 5 Gebäuden die Hauseingänge in Treppenhäuser erneuert. Ein weiteres Gebäude wird mit Aufzügen versehen.

Das Wohnumfeld wurde bis Ende der 1990er Jahre faktisch vollständig saniert und befindet sich auch heute in einem sehr gepflegten Zustand. Dies gilt nicht uneingeschränkt für die angrenzenden öffentlichen Räume. Insbesondere der Grünraum entlang des Trajuhnschen Baches ist recht verschmutzt.

Die kleinteiligen privaten Wohnungsbestände im Gebiet weisen einen recht hohen Modernisierungsgrad auf. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind fast ausnahmslos durchsaniert. Nur geringfügig saniert oder gar marode Wohngebäude finden sich vor allem in den mehrgeschossigen Beständen entlang der Annendorfer Straße, der Karlstraße und der Glöcknerstraße.

Tab. 2.4: Sanierungsstand der industriell errichteten Wohngebäude im Planungsgebiet (Stand 31.12.06, Angaben WIWOG, WBG)

Objekt		Eigentümer	Vollmodernisiert	Teilsaniert								
				Unsanier	Strangsanierung	Aufzüge	Fenster	Hauseingänge	Treppenhäuser	Dach	Fassade	Balkone, Loggien
Straße der VF	76 - 88	WBG			x		x	x	x	x	x	x
Straße der VF	89 - 97	WBG			x	x	x	x	x	x	x	x
Straße der VF	98 - 102	WBG			x		x			x	x	x
Straße der VF	103 - 107	WBG			x		x			x	x	x
Straße der VF	108 - 112	WBG			x		x	07	07	x	x	x
Str. d. Befreiung	18 - 24	WBG			x		x			x	x	x
Str. d. Befreiung	39 - 46	WBG			x		x	07	07	x	x	x
Str. d. Befreiung	66 - 74	WBG			x		x	07	07	x	x	x
Str. d. Befreiung	75 - 80	WBG			x		x			x	x	x
Str. d. Befreiung	81 - 85	WBG			x		x			x	x	x
Str. d. Befreiung	86 - 93	WBG			x	07	x	07	07	x	x	x
Str. d. Befreiung	103 - 109	WBG			x		x	07	07	x	x	x
Str. d. Befreiung	128 - 131	WBG			x		x			x	x	x
Str. d. Befreiung	132 - 136	WBG			x		x			x	x	x
Schillerstraße	22 - 31	WBG			x		x	x	x	x	x	x
Schillerstraße	32 - 43	WBG			x		x	x	x	x	x	x
Kreuzstraße	6 - 10	WBG			x		x			x	x	x
Kreuzstraße	29 - 36	WBG			x		x			x	x	x
Kreuzstraße	37 - 40	WBG			x		x			x	x	x
Kreuzstraße	46 - 53	WBG			x		x			x	x	x
Kreuzstraße	54 - 57	WBG			x		x			x	x	x
Schillerstraße	13 - 17	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Sternstraße	53 a-d	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Straße der VF	1 - 4	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	5 - 16	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	17 - 24	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	25 - 29	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	30 - 34	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	35 - 39	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	40 - 52	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	53 - 60	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	61 - 65	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	66 - 70	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	71 - 75	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Kreuzstraße	11 - 18	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Kreuzstraße	21 - 28	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Kreuzstraße	41 - 45	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Kreuzstraße	58 - 65	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	5 - 12	WIWOG	x									
Str. d. Befreiung	13 - 17	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	25 - 29	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	30 - 38	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	47 - 51	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	53 - 60	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	61 - 65	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	94 - 100	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. Befreiung	119 - 126	WIWOG					x	x	x	x	x	x
Str. d. VF	113 - 125	DKB/I	x									



Sanierungsstand (Stand: 31.12.2006)

- Vollsaniert
- Sanierte Dächer, Fassaden sowie Fenster
- Zusätzlich sanierte Hauseingänge und Treppenhäuser
- Treppenhaussanierung 2007
- Sanierte Versorgungsstränge sowie Balkone / Loggien
- Individuell sanierte Bäder sowie neue Briefkästen
- Sanierte Aufzüge / Sanierung 2007
- Innensanierung und Fenster
- Unsaniert
- Marode

Leerstand

Der Wohnungsleerstand im Plattenbau ist von faktisch Null ab Mitte der 1990er Jahre bis zu Beginn des Stadumbaus im Jahr 2002 auf 23 Prozent des Bestandes gestiegen. Seitdem sind die Leerstandszahlen wieder leicht rückläufig. Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Leerstandsquote diesen Beständen erstmals wieder unter 20 Prozent.

Tab. 2.9: Leerstandsentwicklung im Planungsgebiet (ind. Wohnungsbau)¹⁵

Jahr	Leerstand (WE)	Anteil am Bestand (%)
1998/99	484	15
2002	745	23
2004	694	22
2006	601	19

Extrem hohe Leerstände treten 2006 nur in zwei Gebäuden auf. Überdurchschnittlich hoch sind die Leerstände zwischen Straße der Völkerfreundschaft und Sternstraße, speziell in den eher dichten Innenbereichen. Hier hatte Ende der 1990er Jahre noch eine recht gute Vermietungssituation geherrscht.

In den Höfen westlich der Straße der Befreiung hat sich die Vermietungssituation im Vergleich zu den späten 1990er Jahren sogar leicht verbessert. Besonders gering sind die Leerstände entlang des Grünraum um den Trajuhnschen Bach.

Sinkende Leerstände sind (mit der Ausnahme eines Objektes) auch im Wohnhof an der Kreuzstraße zu verzeichnen.

Demgegenüber hat sich die Vermietungssituation entlang der Schillerstraße in den letzten Jahren verschlechtert.

In den kleinteiligen Wohnungsbeständen im Umfeld der Plattenbausiedlung treten ebenfalls Leerstände auf, speziell in den unsanierten Gebäuden. Bei einer Quartiersbegehung wurden nach Augenschein 16 leer stehende Wohnungen ermittelt.

¹⁵ Nach Angaben WIWOG, WBG.



Wohnungseerstand (Stand 31.12.1998 WIWOG, 31.12.1999 WBG)

- 0% bis unter 10%
- 10% bis unter 20%
- 20% bis unter 30%
- Keine Angaben

(keine Gebäude mit Leerständen über 30%)



Wohnungsl Leerstand (Stand 31.12.2006)

- 0% bis unter 10%
- 10% bis unter 20%
- 20% bis unter 30%
- 30% bis unter 40%
- 40% bis unter 50%
- mehr als 60%

(keine Gebäude mit Leerständen zwischen 50% und unter 60%)

Tab. 2.4: Leerstand in den industriell errichteten Wohngebäude im Planungsgebiet (Stand zum 31.12. d.J., Angaben WIWOG, WBG)

Objekt		Eigen- tümer	WE- Zahl	Leerstand							
				1998/99		2002		2004		2006	
				WE	%	WE	%	WE	%	WE	%
Straße der VF	76 - 88	WBG	130	21	16	36	28	31	24	32	25
Straße der VF	89 - 97	WBG	90	11	12	20	22	11	12	7	8
Straße der VF	98 - 102	WBG	50	12	24	17	34	23	46	21	42
Straße der VF	103 - 107	WBG	50	14	28	24	48	25	50	31	62
Straße der VF	108 - 112	WBG	50	7	14	14	28	13	26	11	22
Str. d. Befreiung	18 - 24	WBG	70	14	20	16	23	15	21	17	24
Str. d. Befreiung	39 - 46	WBG	79	20	25	24	30	20	25	17	22
Str. d. Befreiung	66 - 74	WBG	88	11	13	14	16	14	16	3	3
Str. d. Befreiung	75 - 80	WBG	58	15	26	9	16	10	17	12	21
Str. d. Befreiung	81 - 85	WBG	49	10	20	12	24	10	20	12	24
Str. d. Befreiung	86 - 93	WBG	77	12	16	16	21	9	12	4	5
Str. d. Befreiung	103 - 109	WBG	70	12	17	16	23	19	27	17	24
Str. d. Befreiung	128 - 131	WBG	40	7	18	14	35	16	40	18	45
Str. d. Befreiung	132 - 136	WBG	50	5	10	8	16	7	14	8	16
Schillerstraße	22 - 31	WBG	100	22	22	28	28	27	27	25	25
Schillerstraße	32 - 43	WBG	120	22	18	30	25	38	32	31	26
Kreuzstraße	6 - 10	WBG	50	7	14	13	26	14	28	7	14
Kreuzstraße	29 - 36	WBG	80	5	6	13	16	13	16	7	9
Kreuzstraße	37 - 40	WBG	39	7	18	13	33	10	26	6	15
Kreuzstraße	46 - 53	WBG	80	9	11	18	23	19	24	12	15
Kreuzstraße	54 - 57	WBG	40	4	10	7	18	6	15	2	5
Schillerstraße	13 - 17	WIWOG	50	4	8	7	14	7	14	5	10
Sternstraße	53 a-d	WIWOG	40	6	15	9	23	12	30	10	25
Straße der VF	1 - 4	WIWOG	40	9	23	14	35	13	33	8	20
Str. d. VF	5 - 16	WIWOG	120	17	14	32	27	33	28	27	23
Str. d. VF	17 - 24	WIWOG	80	12	15	22	28	23	29	23	29
Str. d. VF	25 - 29	WIWOG	50	11	22	11	22	10	20	12	24
Str. d. VF	30 - 34	WIWOG	50	9	18	11	22	9	18	11	22
Str. d. VF	35 - 39	WIWOG	50	4	8	17	34	14	28	13	26
Str. d. VF	40 - 52	WIWOG	130	13	10	31	24	34	26	30	23
Str. d. VF	53 - 60	WIWOG	80	9	11	21	26	20	25	18	23
Str. d. VF	61 - 65	WIWOG	50	8	16	11	22	13	26	11	22
Str. d. VF	66 - 70	WIWOG	50	7	14	11	22	14	28	10	20
Str. d. VF	71 - 75	WIWOG	50	9	18	20	40	17	34	17	34
Kreuzstraße	11 - 18	WIWOG	80	11	14	14	18	10	13	15	19
Kreuzstraße	21 - 28	WIWOG	80	5	6	10	13	8	10	8	10
Kreuzstraße	41 - 45	WIWOG	48	11	23	7	15	10	21	5	10
Kreuzstraße	58 - 65	WIWOG	80	16	20	23	29	16	20	7	9
Str. d. Befreiung	5 - 12	WIWOG	80	15	19	4	5	3	4	2	3
Str. d. Befreiung	13 - 17	WIWOG	49	8	16	6	12	4	8	4	8
Str. d. Befreiung	25 - 29	WIWOG	50	8	16	11	22	10	20	9	18
Str. d. Befreiung	30 - 38	WIWOG	90	12	13	20	22	10	11	10	11
Str. d. Befreiung	47 - 51	WIWOG	50	3	6	6	12	5	10	3	6
Str. d. Befreiung	53 - 60	WIWOG	79	12	15	21	27	16	20	11	14
Str. d. Befreiung	61 - 65	WIWOG	50	5	10	13	26	8	16	8	16
Str. d. Befreiung	94 - 100	WIWOG	70	6	9	23	33	18	26	10	14
Str. d. Befreiung	119 - 126	WIWOG	80	7	9	8	10	7	9	3	4
Str. d. VF	113 - 125	DKB/I	130	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	11	8
Gesamt			3316	484	15	745	23	694	22	601	19

2.4 Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Straßennetz

Die Verkehrerschließung des Planungsgebietes erfolgt über ein verzweigtes Netz von Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen und Anliegerstraßen bzw. Stichstraßen. In den Wohnhöfen der Plattenbaubestände dominieren organische Erschließungssituationen.

Zu den Hauptverkehrsstraßen zählen die Sternstraße im Westen, die Annendorfer Straße im Nordosten und die Friedrichstraße im Südosten. Die Annendorfer Straße und die Sternstraße sichern die Anbindung zu den Bundesstraßen B 2 und B 187. Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt über Sternstraße und Friedrichstraße, die Schulstraße verbindet mit dem Lerchenberg.

Von der Sternstraße her erfolgt die innergebietliche Erschließung in Ost-West-Richtung durch die Schillerstraße, von der aus in Nord-Süd-Richtung die beiden wichtigsten innergebietlichen Sammelstraßen abzweigen: die Straße der Völkerfreundschaft und die Straße der Befreiung. Von der Annendorfer Straße her wird das Gebiet über die Schulstraße und die Kreuzstraße erschlossen. Die Kreuzstraße verbindet mit dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, die Einfahrt ins Gebiet stellt jedoch noch immer ein Provisorium dar. Aus Richtung östlicher Altstadt bzw. östlicher Stadteinfahrt kann das Gebiet auch über die Friedrichstraße und Straße der Befreiung bzw. Florian-Geyer-Straße erreicht werden.

Von den Sammelstraßen gehen einzelne Stichstraßen und Wohnwege ab, um die unmittelbare Erschließung der vorhandenen Bebauung zu sichern. Im Bereich der industriell errichteten Wohnhöfe sind dies Wurmfortsätze der Straße der Völkerfreundschaft und der Straße der Befreiung. In den Randbereichen wird diese Aufgabe von der Charlottenstraße, der Karlstraße, der Marienstraße und der südlichen Verlängerung der Kreuzstraße übernommen.

Zustand der Straßen und Wege

Die innergebietlichen Straßen befinden sich fast ausnahmslos in einem schlechten bzw. mangelhaften Zustand. Mit der Schillerstraße, der Straße der Völkerfreundschaft, der Straße der Befreiung und der Kreuzstraße weisen die wichtigsten Sammelstraßen im Gebiet einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die weitgehend aus Betonplatten bestehenden Fahrbahnen befinden sich noch in ihrem Ursprungszustand und sind von Grund auf erneuerungsbedürftig. Auch die Schulstraße, die Friedrichstraße und die Glöcknerstraße befinden sich in einem unbefriedigenden bis beklagenswerten Zustand.

Besonders problematisch ist, dass ein Teil der Straßen im Gebiet bis heute nicht befestigt sind. Hierzu zählen die Karlstraße, die Marienstraße, die Charlottenstraße sowie Teile der Florian-Geyer-Straße und der Theodor-Fontane-Straße. Unbefestigt ist auch die Zuwegung zum Garagenstandort am Sportplatz.

Weiterer Sanierungsbedarf besteht an den privaten Verkehrsflächen innerhalb der Wohnhöfe. In einem guten Zustand befindet sich der Weg entlang des Trajuhnschen Baches.

Ruhender Verkehr

Durch die Errichtung neuer privater Stellflächen und öffentlicher Parkplätze hat sich die Stellplatzsituation in den vergangenen Jahren deutlich entspannt. Seit 1996 wurden im Planungsgebiet etwa 280 Parkplätze bzw. Stellflächen neu geschaffen.

Städtebaulicher Rahmenplan "Trajanscher Bach"

Verkehrerschließung

- Hauptverkehrsstraßen
- Sammelstraßen
- Anliegerstraßen
- Bundesstraße B2
- Unbefestigte Straßen
- Sonstige versiegelte Flächen
- Öffentlich rechtliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Private Verkehrsflächen
- Benutzungspflichtige Radwege
- Gehwege - Radfahrer frei Vz 239 mit Zz 1022-10
- Fußwege



Insgesamt gibt es im Planungsgebiet 930 öffentliche Parkplätze und 994 private Stellflächen, also 1.924 Abstellmöglichkeiten für Bewohner und Nutzer. Dies ergibt einen Ausstattungsgrad von 0,6 Stellplätzen pro Wohnung. Der Richtwert in Sachsen-Anhalt liegt für Mehrfamilienhäuser im Neubau bei 1,0 bis 1,5 Stellplätzen.¹⁶ Im Bestand wird allerdings zumeist mit einem deutlich geringeren Bedarf kalkuliert. Die Hansestadt Hamburg geht von etwa 0,8 Stellplätzen aus.¹⁷ Wird ein solcher Wert zugrunde gelegt, liegt die Ausstattung nahe am Bedarf.

In der Praxis scheint die Stellplatzausstattung insgesamt gesehen in etwa dem heutigen real vorhandenen Bedarf zu entsprechen. Nach Auskunft der beiden großen Wohnungseigentümer ist die Stellplatzsituation für die Vermietung gegenwärtig kein Problem.¹⁸ Der vergleichsweise geringe Bedarf dürfte mit dem hohen Anteil von Seniorenhaushalten im Gebiet zusammenhängen.

Kleinräumige Defizite bestehen vor allem entlang der Straße der Völkerfreundschaft fort. Die ungeordnete Verkehrsfläche an der Gebietseinfahrt aus Richtung der Lerchenbergstraße wird ebenfalls für den ruhenden Verkehr genutzt. Hier besteht Ordnungs- und Gestaltungsbedarf.

Fuß- und Radwegenetz

Das Fußwegenetz im Wohngebiet verläuft überwiegend Straßen begleitend. Sein Zustand entspricht dem der Straßenbeläge. Einige Abschnitte sind seit 1990 erneuert worden. Innerhalb der Wohnhöfe konnten während der 1990er Jahre im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung etliche Fußwege neu angelegt bzw. saniert werden.

Das Wohngebiet ist gut an das gesamtstädtische Radverkehrsnetz. Die zum Stadtzentrum führenden bzw. das Gebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen (Sternstraße, Annendorfer Straße, Friedrichstraße) sind zum größten Teil mit Straßen begleitenden Radwegen ausgestattet. Dies gilt auch für die Schillerstraße.

Der Zustand dieser Radwege entspricht zum größten Teil dem der Straßenbeläge. Die übrigen Sammel- und Anliegerstraßen im Gebiet weisen keine separaten Radwege aus.

ÖPNV

Das Wohngebiet wird durch Haltepunkte der Stadtbuslinien relativ gut an die Innenstadt und die anderen Stadtteile angebunden. Lediglich im Nordwesten kann der 250 m Einzugsradius nicht gehalten werden.

¹⁶ Vgl: Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Bauordnung in Sachsen-Anhalt, VVBauLSA, 53.1. Abs. 1.

¹⁷ Vgl. Globalrichtlinie notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze der Hansestadt Hamburg, 1998.

¹⁸ Konsultationen mit WIWOG und WBG am 10. Mai 2007.

Ver- und Entsorgungssysteme

Fernwärme

Mit Fernwärme werden gegenwärtig alle industriell errichteten Wohnbauten und Sozialeinrichtungen (Schulen/Turnhallen, Kita-Gebäude, Begegnungsstätten, Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit) im Planungsgebiet versorgt. Das Blockheizkraftwerk „Berliner Straße“ sichert in umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung die Wohnraumbeheizung und Warmwasserbereitung. Das BHKW „Berliner Straße“ ist modular aufgebaut. Zur Abdeckung der Wärme-Grundlast verfügt es über 4 Gasmotoren mit einer Leistung von jeweils 1,5 MW elektrisch und 2,0 MW thermisch. Der Wirkungsgrad der Anlage beträgt 86 Prozent. Die Spitzenlast wird über 3 Warmwasserkessel mit einer Leistung von jeweils 8,4 MW abgedeckt. Die Aggregate können unabhängig voneinander betrieben werden.

Der Anschluss des Gebietes erfolgt über Berliner Straße / Alte Annendorfer Straße. Das Fernwärmenetz wurde so angelegt, dass die Leitungen möglichst über Kollektorgänge in den Kellergeschossen der Wohngebäude geführt werden, um Erschließungsaufwendungen zu sparen. Speziell in den recht eng bebauten Wohnhöfen westlich der Straße der Völkerfreundschaft liegen einige Wohngebäude, die nach dem Stadtentwicklungskonzept zum städtebaulichen Grundgerüst des Wohngebietes gehören, am Ende von Heizungssträngen.

Die Zuführungsleitungen und der Leitungsbestand in der Straße der Völkerfreundschaft und der Berliner Straße wurden in den Jahren 1994/95 erneuert. Insgesamt bestehen bereits 71 Prozent der Transportleitungen und 49 Prozent der Verteilerleitungen aus dem modernen Kunststoffmantelrohrsystem. Im Bereich der Straße der Befreiung und der Kreuzstraße sind 90 % des Leitungsbestandes in begehbaren Kanälen verlegt.

Das Wärme-Versorgungsnetz des BHKW „Berliner Straße“ erstreckt sich außer auf das Neubaugebiet auch auf die Bereiche Berliner Straße, GAGFAH-Siedlung, Ernst-Kamieth-Straße bis zum Krankenhaus Paul-Gerhardt-Stift und zur Gewerbeansiedlung in der südlichen Friedrichstraße.

Mit der Ausnahme von drei kleineren gewerblichen Einrichtungen haben die übrigen privaten Haushalte wie auch zwei der drei Nahversorger im Gebiet eine autonome Wärmeversorgung.

Elektroenergie

Die Hauptleitungen der Stromversorgung verlaufen von der Straße der Befreiung, der Straße der Völkerfreundschaft und der Schillerstraße. Die Mittelspannungs- und Niederspannungsnetze im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert.

Trinkwasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Straße der Befreiung, die Annendorfer Straße, die Sternstraße, die Straße der Völkerfreundschaft und die Schillerstraße. Die Trinkwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

Die Abwasserentsorgung folgt grundsätzlich dem Straßennetz, und zwar in nordsüdlicher Fließrichtung. Der Trajuhnische Bach markiert die Wegscheide für die Fließrichtung nach Osten und Westen. Die Leitungen wurden zusammen mit den Straßen vor mehr als 30 Jahren errichtet und befinden sich heute in einem insgesamt maroden Zustand.

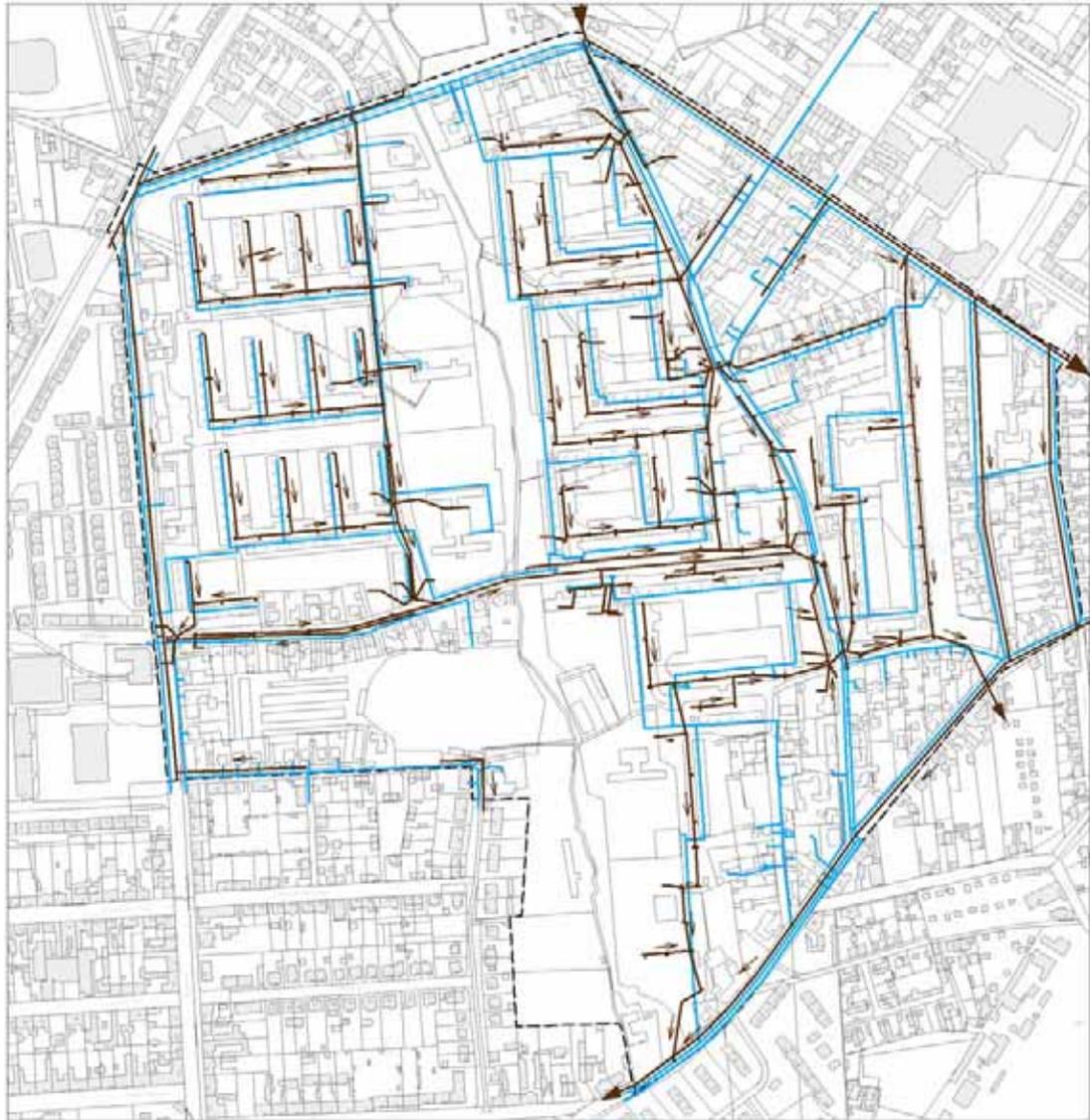
Gas

Mit Gas werden vor allem die kleinteilig bebauten Randlagen des Planungsgebietes versorgt, unter anderem auch zwei Nahversorger. Die Plattenbauwohnungen haben keinen Gasanschluss.



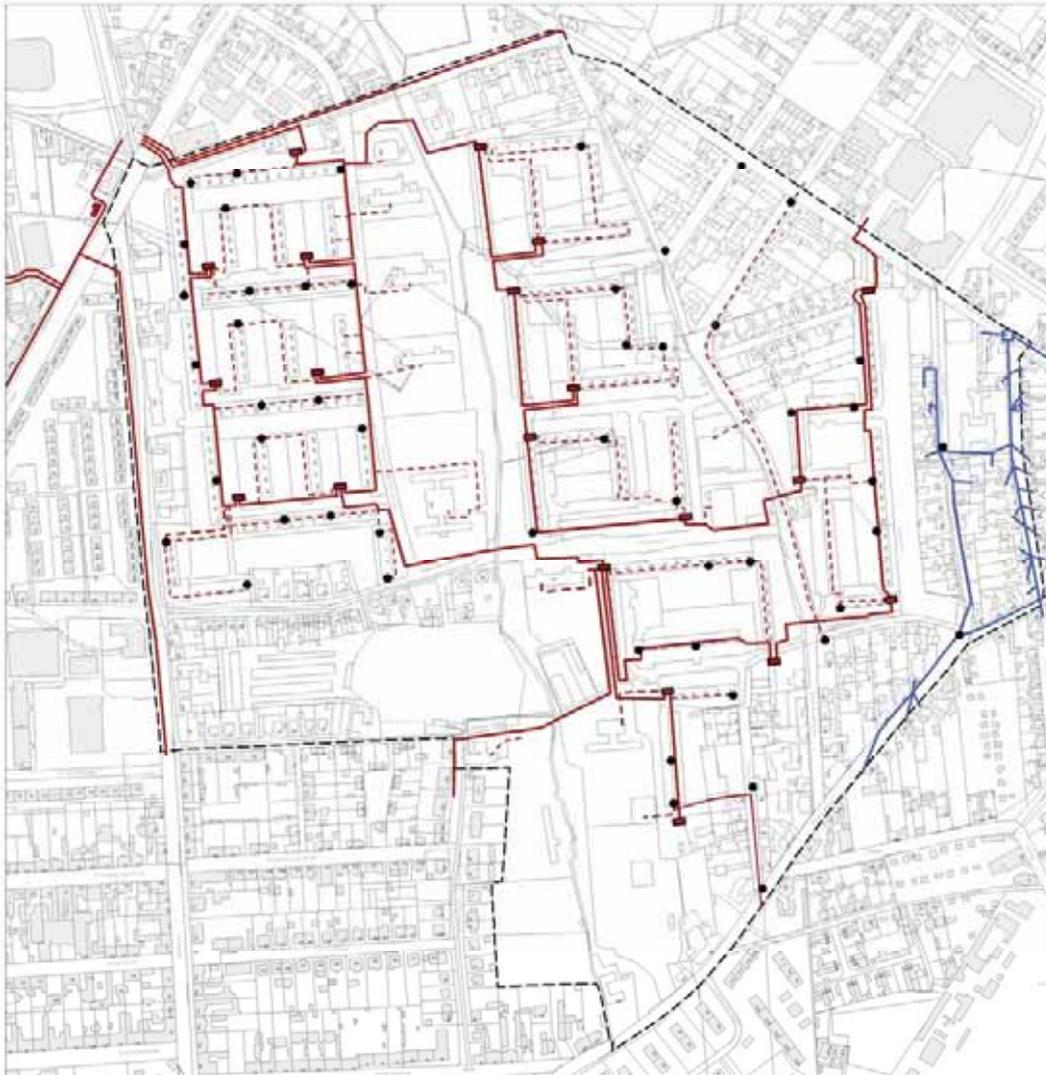
Technische Infrastruktur - Leitungen

-  Fernwärme / Endpunkt
-  Gas PN 1
-  Gas PN 4



Technische Infrastruktur - Leitungen

-  Trinkwasser
-  Abwasser
-  Fließrichtung Abwasser



Technische Infrastruktur - Leitungen

-  Stromkabel 15Kv
-  Stromkabel 1Kv
-  Freileitung
-  Trafostation
-  Kabelverteiler



Technische Infrastruktur - Leitungen Telekom

-  Erdkabel
-  Kabelkanal

2.5 Gewerbe und Gemeinbedarf

Gewerbe

Zur Versorgung der Bevölkerung im Planungsgebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen drei Nahversorger zur Verfügung. Das sind der „Kondi-Markt“ in der Straße der Befreiung 102, der „Netto-Markt“ in der Straße der Befreiung 101 und der Discounter „Plus“ in der Florian-Geyer-Straße 7. Mit dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Am Lerchenberg und dem Carat-Park liegen zwei großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungszentren in unmittelbarer Nähe.

Des Weiteren sind kleinteilige Einzel- und Fachhändler vor allem im südlichen Zipfel der Friedrichstadt, entlang der Annendorfer Straße, in der Schulstraße und der Charlottenstraße präsent. Mehrere Anbieter haben sich in der Friedrichstraße 114 angesiedelt.

Vor allem in den kleinteiligen Bebauungsstrukturen am Gebietsrand werden Dienstleistungen angeboten, unter anderem ein Coiffeur in der Annendorfer Straße 76, eine Wäscherei in der Marienstraße 16, eine Fußpflege in der Friedrichstraße 44, ein Reisebüro im Wohnblock Kreuzstraße 37 sowie eine Änderungsschneiderei in der Florian-Geyer-Straße 9. Versicherungsververtretungen, Geldinstitute und eine Poststelle sind ebenfalls im Gebiet bzw. im nahen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Am Lerchenberg vorhanden.

Punktuell sind gastronomische Einrichtungen im Planungsgebiet vorhanden. Dazu zählen der Imbiss „Quickbox“ in der Sternstraße 51c, das chinesische Restaurant „Petite fleur“ in der Florian-Geyer-Straße 20, ein indisches Restaurant in der Straße der Befreiung 112 sowie das Bistro „Schlemmerstube“ in der Straße der Befreiung 46a.

Im Planungsgebiet sind mehrere Einrichtungen zur medizinischen Versorgung angesiedelt: eine Arztpraxis in der Rooseveltstraße 30, eine Zahnarztpraxis mit Zahnlabor in der Straße der Völkerfreundschaft 127, eine Physiotherapie in der Schillerstraße 19a, eine Apotheke und eine häusliche Krankenpflege in der Straße der Befreiung 52. Darüber hinaus befindet sich direkt neben dem Westrand des Gebietes ein Ärztehaus (Multifunktionszentrum). Auch das Krankenhaus der Paul-Gerhardt-Stiftung ist nicht weit entfernt.

Weitere Gewerbeeinrichtungen im Quartier befinden sich in der Straße der Völkerfreundschaft 127 (KDG Kommunale Datenverarbeitungsgesellschaft), in der Straße der Befreiung 110 (Digitale Druckerei) und in der Karlstraße 3 (Keramikwerkstatt). Zu den größeren sonstigen Einrichtungen zählen der Landesbetrieb für Hochwasserschutz in der Sternstraße 59 sowie ein Telekombetrieb in der Straße der Völkerfreundschaft 126.

Insgesamt gesehen ist das Wohngebiet sehr gut mit Handels-, Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen ausgestattet. Die Nahversorgung ist gesichert. Das sonstige Gewerbe begrenzt sich auf kleine Betriebe mit nicht störenden Funktionen, insbesondere in den Randbereichen. Gewerbeleerstand ist kaum anzutreffen.

Gemeinbedarf

Im Planungsgebiet sind drei Schulen angesiedelt: das Luther-Melanchthon-Gymnasium (Straße der Völkerfreundschaft 130), die Lernbehindertenschule „Pestalozzi“ (Kreuzstraße 19) und die Grundschule Geschwister Scholl (Karlstraße 8c). Die nächstgelegenen Sekundarschulen befinden sich nördlich der Annendorfer Straße (SEK Friedrichstadt) und in der Falkstraße (SEK Rosa Luxemburg). Damit verfügt das Wohngebiet über eine sehr gute Ausstattung mit verschiedenartigen Schulangeboten, die über kurze Wege zu erreichen sind.

Es gibt zwei Schulturnhallen (GS Geschwister Scholl, Pestalozzischule) und einen Sportplatz. Im Umfeld der abgerissenen Bugenhagenschule ist eine Turnhalle verblieben, die vom Rad- und Skaterverein genutzt wird.

Im Gebiet liegen 3 Kindertagesstätten: „Borstel“ (Sternstraße 57), „Schnatterinchen“ (Schillerstraße 44) und „Pittiplatsch“ (Straße der Völkerfreundschaft 128).

In den beiden Gebäuden an der Straße der Völkerfreundschaft 128/129 betreibt der IB eine Ausbildungsstätte für Hotelgewerbe, Gastronomie und Hauswirtschaft, eine Mietschuldnerberatung und ein Vor-Ort-Büro für das Quartiersmanagement. Außerdem sind hier der Behindertenverband Wittenberg, der Integrationsfachdienst Wittenberg-Dessau sowie mehrere kleinere Vereine (Seniorenverein, Verein für soziale Projekte ect.) tätig.

In der Karlstraße 2 betreibt der IB eine Beratung für straffällig gewordene Jugendliche sowie eine Erziehungs- und Familienberatungsstelle.

In der Sternstraße 51b hat das Augustiniuswerk eine Werkstatt für behinderte Menschen eingerichtet.

In der Rooseveltstraße 15 bietet die Volkssolidarität Veranstaltungen für Senioren, eine Sozialstation sowie hauswirtschaftliche Pflegedienste an.

Das ehemalige Schulumweltzentrum am Trajuhnschen Bach wird gegenwärtig von der Strukturfördergesellschaft Wittenberg GmbH genutzt und gepflegt, die Zukunft der Anlage ist jedoch nicht gesichert.

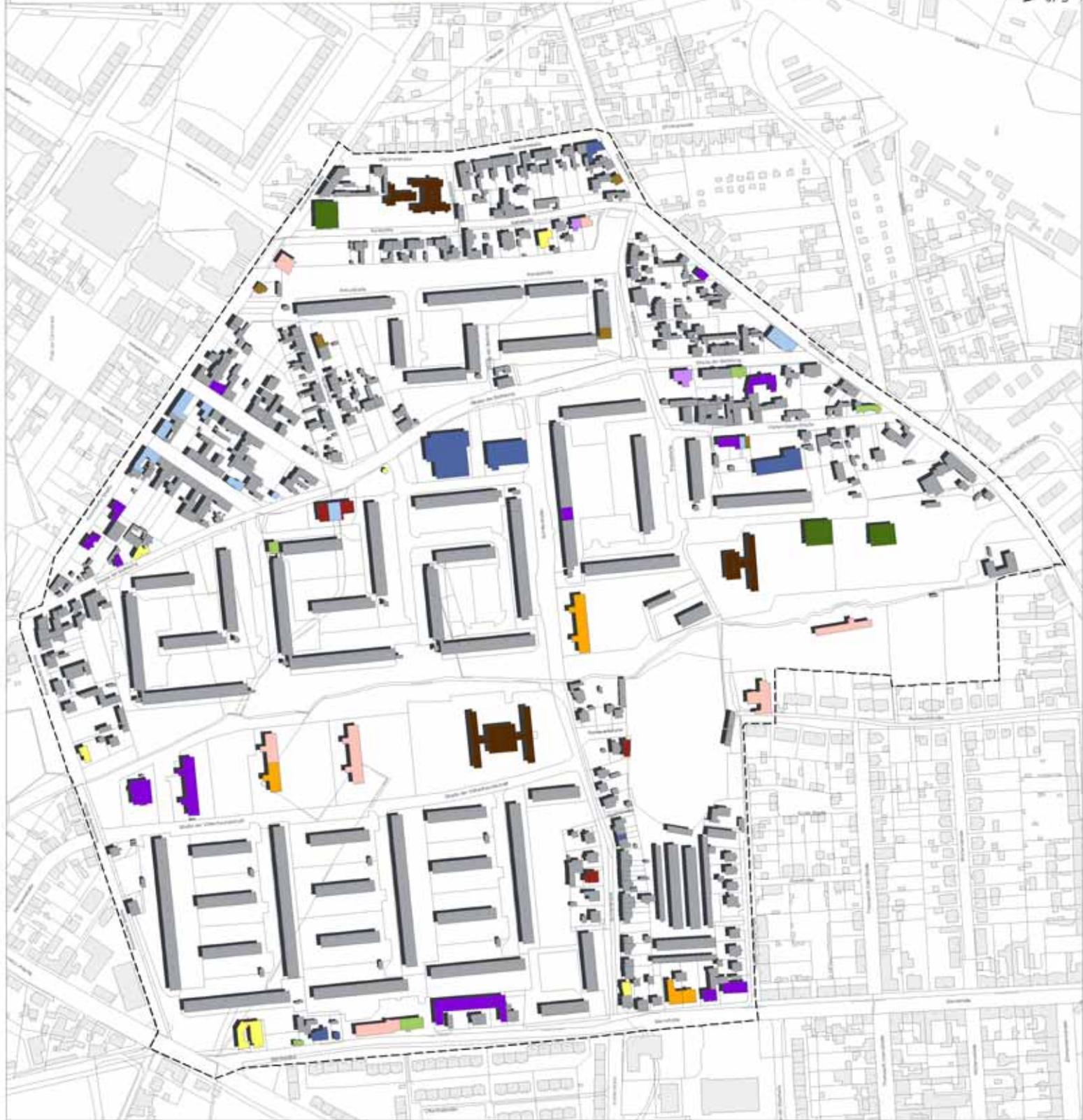
Der Würfel, ein ehemaliger Jugendklub in städtischem Besitz (Annendorfer Straße 74) steht leer. Eine Nutzung wird gesucht. Die Zukunft ist ungeklärt.

Die Ausstattung des Planungsgebiets mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist insgesamt gesehen sehr gut. Schulen und Kindertageseinrichtungen sind über kurze Wege erreichbar. Darüber hinaus gibt es ein reichhaltiges Gemeinwesensangebot. Bis auf den „Würfel“ gibt es keinen Gemeinwesenleerstand.

Städtebaulicher Rahmenplan "Trajunscher Bach"

Gewerbe und Gemeinbedarf

- Einzelhandel des täglichen Bedarfs
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Medizinische Einrichtungen und Arztpraxen
- Geldinstitute, Versicherungen
- Produzierendes Gewerbe
- Sonstiges Gewerbe
- Schulen
- Kindertagesstätten
- Sportanlagen
- Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen



3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Struktur- und Gestaltanalyse

Städtebauliche Struktur und Gestalt

Das Wohngebiet „Am Trajuhnschen Bach“ wurde in einem Stadtbereich errichtet, der zu Beginn der 1970er Jahre im Kern noch unbebaut war, aber keine Randlage darstellte, sondern von älteren Siedlungsstrukturen umgeben war. Einige dieser älteren Bebauungen reichen in das Gebiet hinein (Schillerstraße). Andere wurden durch den industriellen Wohnungsbau zum Teil überformt, wodurch es – insbesondere in den Randlagen – zu städtebaulichen Maßstabsbrüchen kam.

Die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes wird durch eine Abfolge von jeweils nahezu gleichförmigen fünfgeschossigen Wohnhöfen östlich und westlich des Trajuhnschen Baches geprägt. Im Grünraum zwischen diesen beiden Wohnbereichen wurde ein Infrastrukturband von Schulen, Kindereinrichtungen und Sportstätten angelegt, welches das gesamte Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Drei der ursprünglich vier großen Kindertagesstätten sind im Laufe der vergangenen anderthalb Jahrzehnte gänzlich oder teilweise umgenutzt worden und beherbergen heute andere Gemeinwesenfunktionen sowie gewerbliche Einrichtungen. Eine der drei Schulen im Infrastrukturband wurde abgerissen. Das Gebäude des jetzigen Luther-Melanchthon-Gymnasiums wurde nach einem Konzept von Friedensreich-Hundertwasser umgebaut und bildet heute ein prägnantes Gestaltmerkmal der gesamten Großsiedlung.

Die drei großen Wohnhöfe an der Straße der Völkerfreundschaft werden an den nördlichen und südlichen Außenkanten sowie zur Sternstraße hin von lang gezogenen Zeilen eingefasst. In diese Grundstruktur hinein wurden in jeden Hof drei Zeilen angeordnet, deren vorderste den Hof zur Straße der Völkerfreundschaft hin abschließen. Abgerundet wird der Wohnhof durch zwei Zeilen im rechten Winkel, die den Kreuzungsbereich Schillerstraße-Sternstraße aus nordöstlicher Richtung einfassen sowie eine weitere kurze Zeile, welche den Abzweig Schillerstraße – Straße der Befreiung markiert. Dazwischen liegen einige ältere Einfamilienhäuser aus der Zeit vor Baubeginn der Großwohnsiedlung.

Die drei gegenüberliegenden Wohnhöfe an der Straße der Befreiung wurden in Mäanderform errichtet, wobei die Wohngebäude eines jeden Hofes in Form einer sich verjüngenden Spirale aufgereiht sind. In gewisser Weise bildet das große rechteckige Wohnkarree südlich der Schillerstraße eine Fortsetzung dieser städtebaulichen Figur, die dann mit einem Winkel von zwei Fünfgeschossern am Rande eines noch kleinteilig strukturierten Wohnquartiers der vormaligen Bebauung abbricht.

Östlich der Wohnhöfe an der Straße der Befreiung befindet sich ein weiterer Versorgungsbereich (zwei Kaufhallen, Apotheke, kleinere Läden). Nördlich davon beginnt die kleinteilige Bebauung der alten Ortslage Friedrichstadt, deren Zentrum jenseits der Annendorfer Straße liegt. Die straßenrandbegleitende Einzel- und Doppelhausbebauung verdichtet sich nur entlang der Schulstraße und der Annendorfer Straße zu mehr oder weniger geschlossenen Häuserzeilen. Vor allem entlang der Annendorfer Straße, aber auch in den anderen Bereichen der alten Friedrichstadt befinden sich in den Erdgeschossen der Wohngebäude auch Ladenlokale mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.

Unmittelbar in diese kleinteilige Struktur wurden entlang der Kreuzstraße noch einmal fünfgeschossige Plattenbauten eingefügt. Unter maximaler Ausnutzung des verbliebenen Raumangebotes entstanden zwei Wohnhöfe. Die nördlich anschließende Gebäudezeile stößt an die vormalige Bebauung an und schneidet die Marienstraße ab.

Östlich und südlich der Kreuzstraße setzt sich die kleinteilige Bebauung in Form von überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern fort. Nur in der Glöcknerstraße gibt es nennenswerte Bestände von gründerzeitlich geprägtem straßenrandbegleitendem Geschosswohnungsbau, zumeist in zwei oder drei Etagen. Typisch für die aufgelockerten Quartiere im Bereich von Glöcknerstraße, Karlstraße, Kreuzstraße und Friedrichstraße ist eine Mischung von kleinteiligem Wohnen und Gewerbe. Am äußersten Nordostrand liegt die Geschwister-Scholl-Grundschule.

Diese Mischung setzt sich auch an den westlichen und nördlichen Randbereichen des Planungsgebietes fort, wobei sich die Wohnbebauung entlang der Fontanestraße und südlich der Schillerstraße am Charakter des angrenzenden Sternenstädtchens orientiert. Entlang der Sternstraße sind noch einmal mehrere Versorgungs- und Gemeinweseneinrichtungen angesiedelt.

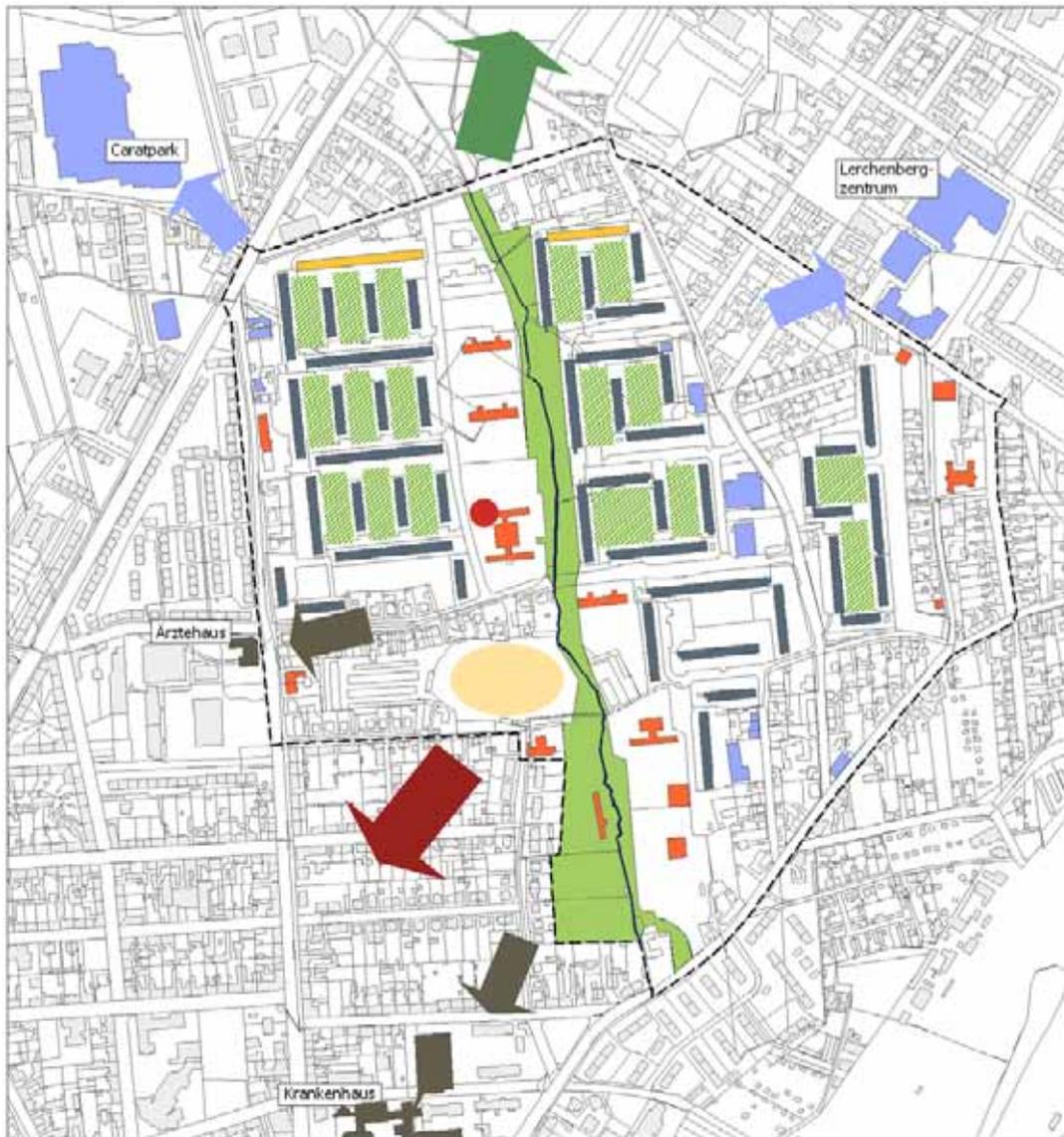
Stärken und Schwächen

In Auswertung der städtebaulichen Analyse und der Bestandsaufnahme in Kapitel 2 können Stärken und Schwächen benannt werden, die den Ausgangspunkt für die Konzeption des Stadtumbaus im Planungsgebiet bilden.

Das Planungsgebiet verfügt über wichtige Vorzüge, die für eine Perspektive als Wohnstandort erhalten und weiter ausgeprägt werden sollen:

- die nach wie vor überdurchschnittliche Ausstattung mit Kapazitäten der sozialen Infrastruktur: drei Kindertagesstätten, Grundschule, Sonderschule, Gymnasium, Sportstätten sowie Gemeinweseneinrichtungen des Internationalen Bunds, des Augustinuswerks, der Volkssolidarität sowie der Geschäftsstelle des Behindertenverbandes;
- die gute Versorgungssituation mit insgesamt drei Nahversorgern und recht vielen kleineren Läden, komplettiert durch die Nähe zweier großer Einzelhandelszentren (Carat-Park, Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Am Lerchenberg);
- die ebenfalls gute Gesundheitsversorgung mit einigen Arztpraxen im Gebiet, dem Ärztehaus unmittelbar am Gebietsrand (Multifunktionszentrum an der Ecke Sternstraße-Schillerstraße) und dem nahen Krankenhaus der Paul-Gerhardt-Stiftung;
- der attraktive Grünzug entlang des renaturierten Trajuhnschen Baches sowie die Nähe zum Wohngebietspark am Lerchenberg und darüber hinaus zur angrenzenden Landschaft;
- der durchgängig hohe Sanierungsstand im industriellen Wohnungsbau sowie in den kleinteiligen privaten Wohngebäuden (nur wenig marode Bausubstanz), ebenso aber auch in den meisten Gebäuden der sozialen Infrastruktur;
- das bereits in den 1990er Jahren durchgängig sanierte Wohnumfeld in den Plattenbau-bereichen, inklusive einer guten Versorgung mit privaten Stellflächen für den ruhenden Verkehr.

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist im privaten PKW, per ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Das Wohngebiet ist keine periphere Siedlung, sondern Teil des kompakten Stadtkörpers.



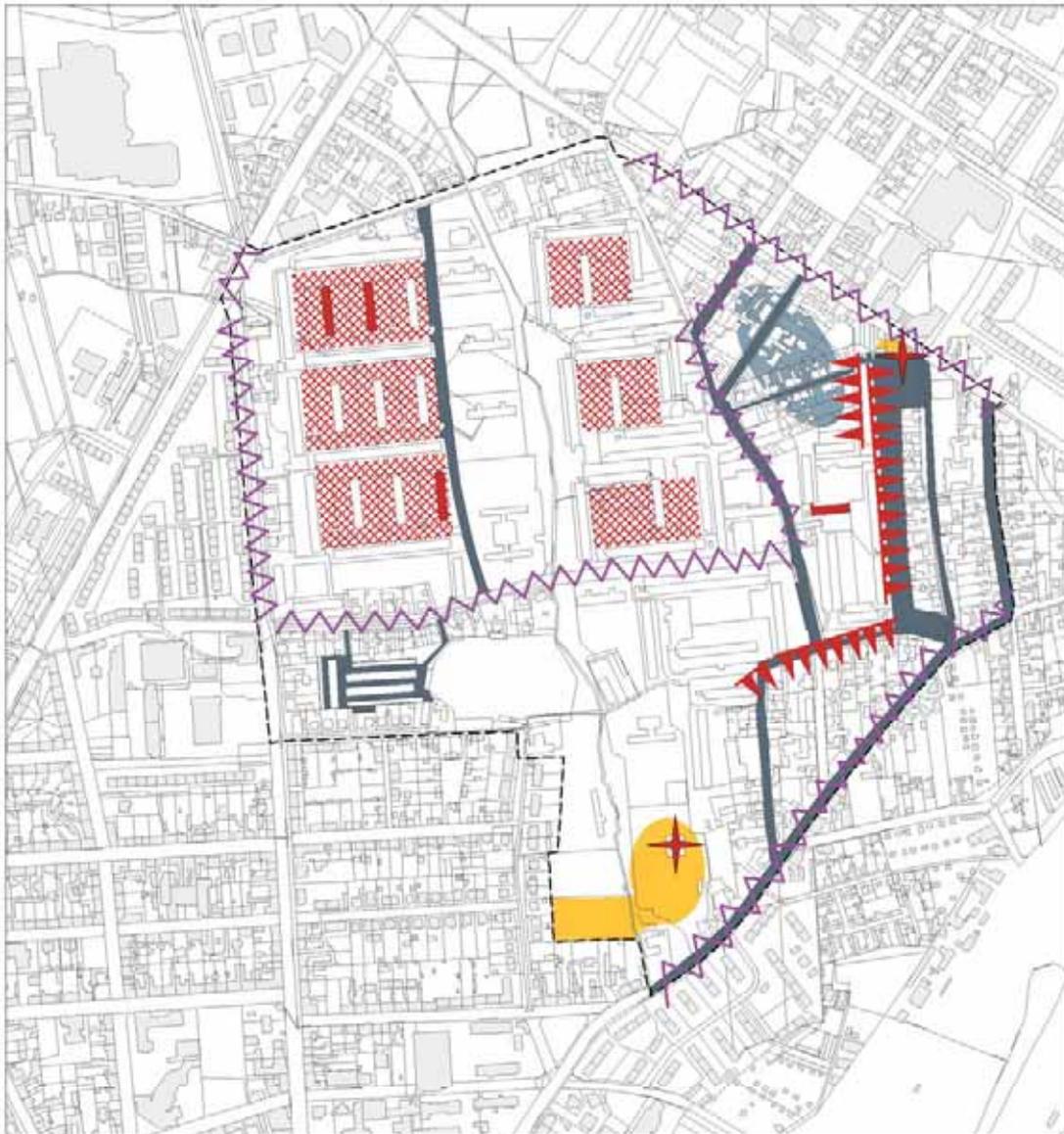
Städtebauliche Stärken und Potentiale

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Nähe zum Stadtkern |  | Gute Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen |
|  | Nähe zur Landschaft / Park |  | Durchgängig modernisiertes Wohnumfeld |
|  | Nähe zu Einzelhandelszentren |  | Hundertwasserschule |
|  | Nähe zum Krankenhaus / Ärztehaus |  | Sportstätten |
|  | Versorgungseinrichtungen im Gebiet |  | Grünraum am Trajunschen Bach |
|  | Vollmodernisierte Wohngebäude |  | Trajunscher Bach |
|  | Durchgängig teilmodernisierte Wohngebäude |  | Grenze Planungsgebiet |

Den offenkundigen Stärken und Vorzügen des Wohngebietes „Am Trajuhnischen Bach“ steht eine Reihe erheblicher funktionaler, struktureller sowie gestalterischer Schwächen und Defizite gegenüber. Hierzu zählen:

- das im Vergleich zu anderen Standorten des Geschosswohnungsbaus in Wittenberg immer noch belastete Image der „Plattenbausiedlung“, das trotz der massiven Modernisierungen und Aufwertungen und der damit verbundenen wirklich sichtbaren Verbesserungen der Wohn- und Lebensqualität nicht völlig überwunden werden konnte;
- die strukturelle Gleichförmigkeit der Wohnungsangebote im industriellen Wohnungsbau mit Dominanz der 3-Raum-Ratio-P2-Wohnung (75 Prozent des Bestandes), die im Wechselspiel mit dem demographischen und sozialen Wandel zu einer überdurchschnittlichen Konzentration kleiner älterer sowie einkommensschwacher (größerer) Haushalte führt;
- ein immer noch relativ hoher Wohnungsleerstand im industriellen Wohnungsbau (19 Prozent des Bestandes, konzentriert auf dicht bebaute Innenbereiche), und dies, obwohl in den vergangenen Jahren wegen der flächenhaften Abrisse am Lerchenberg massiv Mieter zum Trajuhnischen Bach umgelenkt wurden;
- die relativ dichte Bebauung in den Wohnhöfen (insbesondere an der Straße der Völkerfreundschaft), wodurch die Wohnqualität in den innen liegenden Gebäuden gemindert wird; zudem hat das Wohnumfeld durch die umfangreiche Anlage von privaten Stellflächen an Grünraumvorzügen verloren;
- der durchgängig sehr schlechte Zustand des gesamten Straßen- und Wegenetzes (Karlstraße, Marienstraße, Charlottenstraße und Teile der Fontanestraße sowie die Zuwegung zum Garagenkomplex am Sportplatz sind gänzlich unbefestigt, die Fahrbahnen der übrigen Straßen weisen erhebliche Schäden und Mängel auf);
- die Verlärmung mehrerer Wohnlagen, bedingt durch die Kombination von hohem Verkehrsaufkommen und schlechtem Straßenzustand (Friedrichstraße, Schulstraße, Straße der Befreiung, Schillerstraße, Annendorfer Straße, Sternstraße).
- städtebauliche Maßstabsbrüche durch unsensible Einfügung von Mehrgeschossern in enge kleinteilige Siedlungsbereiche (speziell Marienstraße, Kreuzstraße);
- städtebaulich ungeordnete Bereiche und Missstände:
 - + Bereich um den Quartierseingang Annendorfer Straße/Karlstraße/Kreuzstraße,
 - + Standort der ehemaligen Bugenhagenschule,
 - + Garagenstandort am Sportplatz.

Obwohl der Modernisierungsstand der meisten Wohn- und Funktionsgebäude recht hoch ist, gibt es in den kleinteilig bebauten Wohnlagen, speziell an der Annendorfer Straße, der Karlstraße und der Glöcknerstraße, noch gänzlich unsanierte, leer stehende und zum Teil marode Gebäude. Auch bei einigen Gebäuden der sozialen Infrastruktur besteht Sanierungsbedarf (Kitas Schnatterinchen und Borstel, GS Geschwister Scholl).



Städtebauliche Defizite und Misstände

	Dichte Bebauung in den Innenhöfen		Straße in schlechtem Zustand / unbefestigt
	Hoher Leerstand		Lärmbelastung durch Verkehr
	Südteil der Friedrichstadt isoliert		Unsanierete und ungenutzte Gemeinbedarfsgebäude
	Brachen, ungeordnete Bereiche		Grenze Planungsgebiet
	Städtebaulicher Maßstabsbruch		

3.2 Städtebauliches Leitbild des Stadtumbaus

Leitbild der Quartiersentwicklung

Die Leitstrategie der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für das Wohngebiet „Am Trajuhnischen Bach“ ist Auflockerung bei Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur, kombiniert mit kontinuierlicher Modernisierung der zukunftsfähigen Wohnungsbestände.

Der Stadtumbau im Planungsgebiet soll den Wohnstandort nachhaltig stabilisieren, zugleich aber auch einen Beitrag zur Reduzierung von strukturellen Wohnungsüberhängen auf dem Wittenberger Wohnungsmarkt leisten.

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

Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Stadtumbau im Planungsgebiet angesichts der Befunde aus der Analyse der sozialen, demographischen und wohnungswirtschaftlichen Situation folgenden Anforderungen gerecht werden:

Wohnungsangebot verbreitern!

- Es sind Wohnlagen zu bestimmen, die langfristig im Bestand erhalten bleiben und gutes Wohnen zu einem sehr günstigen Preis ermöglichen. Zielgruppen sind Altersrentner, Haushaltsgründer und Familien mit bescheidenen Einkommen.
- Aus dem Bestand außerhalb des städtebaulichen Grundgerüsts sind frühzeitig Abrisspotenziale zu fixieren, die nur noch notwendig instand gehalten werden und mittelfristig leer gelenkt werden können (ggf. zeitlich befristete Vermietungen an Geringverdiener).
- Durch Um- und Neubau sollen Raum- und Qualitätsangebote entstehen, die sich deutlich vom heutigen Bestand abheben und die es heute in dieser Form weder in der Großsiedlung noch in ganz Wittenberg gibt. Neuartiger Mietwohnraum in Eigentumsqualität soll Haushalte mit guten Einkommen im Gebiet halten bzw. ins Gebiet locken.
- Umbau sollte immer einen Anteil von kleinen Wohnungen produzieren, die sich für Einpersonenhaushalte eignen. Das Qualitätsspektrum kann von sehr konventionellen Angeboten für den schmaleren Geldbeutel bis zu originellen Grundrissen und gehobene Ausstattungen für mittlere und bessere Einkommen reichen.
- Auch bei Abriss und Ersatzneubau sollte die Vorzugslösung in der Entwicklung von Wohnangeboten in Eigentumsqualität zur Miete liegen, die einen nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Effekt haben. Erst in zweiter Linie sollte auf den Verkauf von Baugrundstücken für den Eigenheimbau gesetzt werden.

Freiraumgestaltung mit differenzierten Nutzungsschwerpunkten!

- Zumindest ein Teil der bestehenden oder durch Abriss neu entstehenden Freiflächen sollte konsequent auf den Bedarf älterer Menschen zugeschnitten werden und damit über den jeweiligen Wohnhof hinaus ein zielgruppenorientiertes Angebot für das ganze Gebiet unterbreiten. Dies betrifft barrierefreie Wege sowie Mobilitäts- und Orientierungshilfen, aber auch altersspezifische Aufenthalts- und Freizeitangebote.
- 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 bleibt auf Dauer nur dann familienfreundlich, wenn auch für heranwachsende Kinder und Jugendliche angemessene Freiraumangebote entwickelt werden. Hierfür bieten sich zunächst die Freiflächen der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Freizeittreffs) an. Im Falle von größeren Gebäudeabrissen sollte auch solche - vorzugsweise betreuten – Zwischennutzungen installiert werden, die für diese Altersgruppen attraktiv sind (Kleinspielfelder ect.).

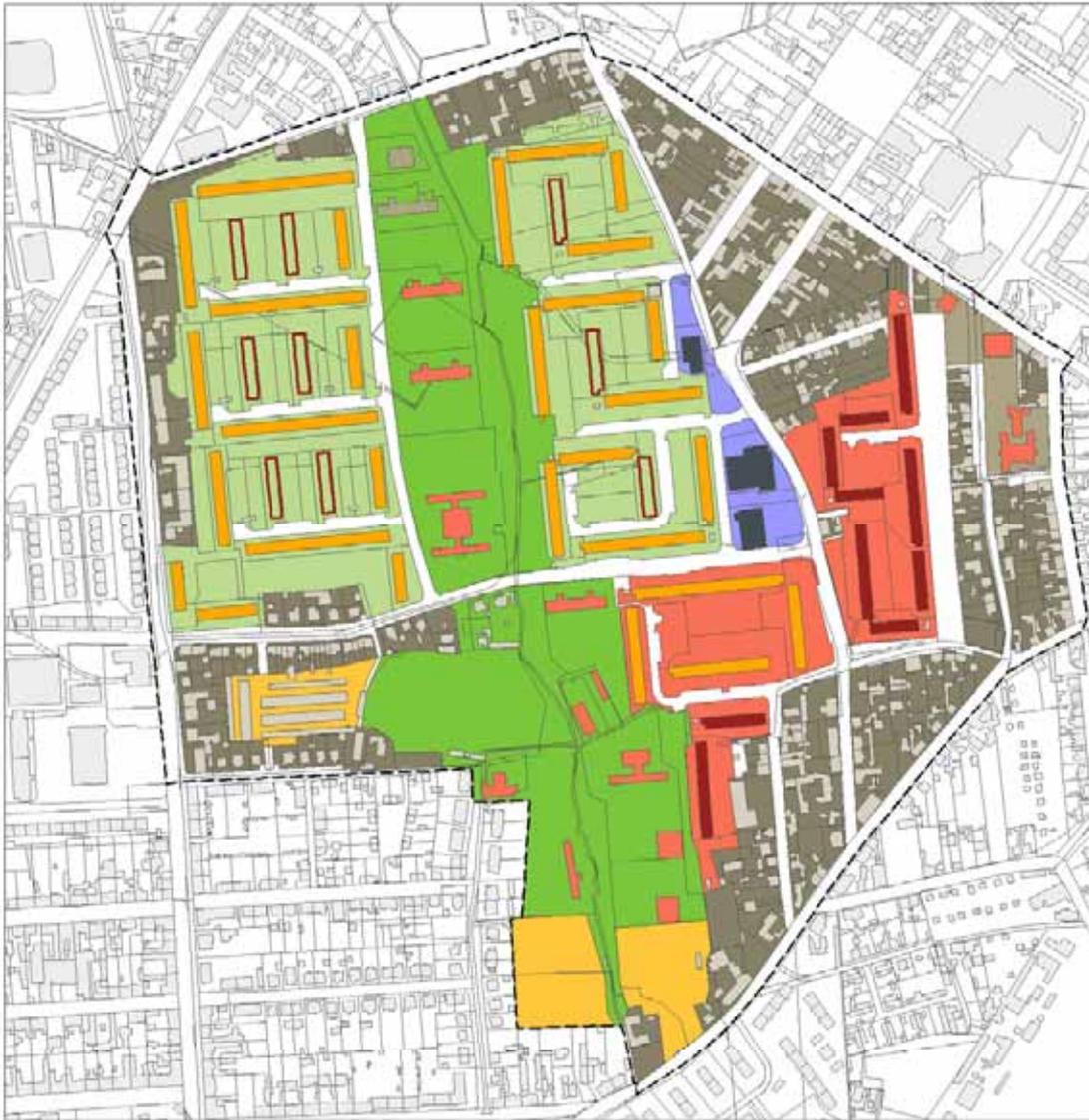
Soziale Infrastruktur auf den künftigen Bedarf ausrichten!

- 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 bzw. zu erhalten.
- 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.
- Angesichts der fortgesetzten sozialen Differenzierungen werden Gemeinwesenangebote, die sich mit speziellen Problemgruppen und Problemfällen befassen, immer wichtiger (Unterstützung bei der Lebensorganisation, Hilfe für den Eintritt ins Erwerbsleben, Berufs- und Weiterbildung, Beratung in spezifischen Lebenslagen: Sucht, Verschuldung, Familienprobleme ect.).
- Das Gebiet braucht dauerhaft ein gut funktionierendes Quartiersmanagement. Vor allem hier, aber auch bei allen anderen Gemeinwesenfunktionen, die auf Zuverlässigkeit und Vertrauen aufbauen, ist eine Verstärkung der personellen Ausstattung unbedingt erforderlich.

Strukturelle Ansätze des Stadtumbaus im Planungsgebiet

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

- Das städtebauliche Grundgerüst, das von den raumprägenden Kanten der Wohnhöfe beiderseits des Trajuhnschen Bachs gebildet wird, bleibt dauerhaft erhalten und wird kontinuierlich modernisiert, was im Einzelfall auch einen Umbau oder Geschossrückbau einschließen kann.
- In den Innenbereichen der Wohnhöfe wurden Auflockerungspotenziale gekennzeichnet. Sollte in diesen eher benachteiligten Wohnlagen die Nachfrage weiter sinken, können einzelne Wohnzeilen abgebrochen werden. Die Flächennachnutzung erfolgt ausschließlich durch mehr oder minder aufwändige Freiraumlösungen.
- Im Wohnhof südlich der Schillerstraße, vor allem aber in der Kreuzstraße bestehen günstige städtebauliche Voraussetzungen für Geschossrückbau und Aufwertung der verbleibenden Bausubstanz bis zur Eigentumsqualität. Dadurch könnten auch städtebauliche Missstände und Maßstabsbrüche, die das Erscheinungsbild des ganzen Gebietes belasten, beseitigt werden.
- Die Plattenbauten an der Kreuzstraße könnten auch vollständig abgerissen werden, falls die Nachfrage drastisch sinken sollte. Bleibt der Wohnungsmarkt schwach, sollten Zwischennutzungen für den Freiraum installiert werden, die ggf. von längerer Dauer sein könnten. Bei Bedarf kann an diesem Standort auch eigentumsfähiges Wohnen zur Miete oder Wohneigentum (Reihenhäuser, Einzelhäuser) entwickelt werden.
- Auch der Bereich des Garagenkomplexes am Sportplatz sowie das Gelände der ehemaligen Bugenhagenschule, die gegenwärtig städtebauliche Missstände darstellen, eignen sich für den Eigenheimbau im Kontext der benachbarten Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Dasselbe gilt für die privaten Grundstücke südlich des ehemaligen Schulweltzentrums.
- Die soziale Infrastruktur bleibt in ihrer heutigen Angebotsvielfalt und Qualität erhalten. Die Sanierung der Gebäudesubstanz wird fortgesetzt. Sanierungsschwerpunkte sind die Kindertagesstätten Schnatterinchen und Borstel sowie die Grundschule Geschwister Scholl. Der „Würfel“ sollte wegen seiner Lagegunst unbedingt für das Quartiersmanagement und/oder andere Gemeinwesenfunktionen reaktiviert werden.
- Die zentralen Nahversorger im Gebiet am Kreuzungsbereich Schillerstraße / Straße der Befreiung sollten auf jeden Fall erhalten bleiben. Falls der Nahversorger in der Florian-Geyer-Straße wegfiel, könnte an diesem Standort auch Wohnbebauung im Kontext des städtebaulichen Umfelds entwickelt werden.
- Der zentrale Grünzug entlang des Trajuhnschen Bachs wird seit seiner Aufwertung in den 1990er Jahren von den Bewohnern intensiv genutzt und prägt das Erscheinungsbild des Gebietes ganz entscheidend mit. Erhalt und permanente Pflege dieses Bereichs müssen für Kommune und Anlieger zu den unabwiesbaren Pflichtaufgaben gehören.
- Der südliche Teil des Ortskerns Friedrichstadt sowie die anderen kleinteilig strukturierten Stadtbereiche an den Rändern des Planungsgebietes entwickeln sich im Bestand aus eigener Kraft. Die Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe stärkt das Wohngebiet und sollte auch weiterhin erhalten bzw. im Rahmen der Möglichkeiten gefördert werden.
- Der städtebauliche Missstand um die Zuwegung von Nordosten (Annendorfer Straße / Karlstraße / Kreuzstraße) sollte durch eine Neuordnung der Gebietseinfahrt (ggf. über einen Kreis) und der anliegenden Verkehrsfläche beseitigt werden. Für den grundhaften Ausbau der unbefestigten und verschlissenen Straßenräume sollte eine realisierbare Prioritätensetzung erfolgen.



Strukturelle Ansätze des Stadtumbaus im Planungsgebiet

- Erhalt / Stärkung städtebauliches Grundgerüst (Bestandssicherer Mietwohnungsbau)
- Auflockerungspotential
- Geschossrückbau oder Abriss / Zwischennutzung und späterer Neubau
- Eigentumsfähiges Wohnen (EFH / Stadtvillen)
- Erhalt / Stärkung Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- Erhalt / Pflege des zentralen GrünraumsTrajahnsee Bach
- Erhalt / Modernisierung der Schulen, Kitas und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Entwicklung im Bestand / Mischung Wohnen und Gewerbe

3.3 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts, der konkreten Nachfragesituation im Wohngebiet, der Ausgestaltung des Programms Stadtumbau Ost nach 2009 sowie der finanziellen Ausstattung der Lutherstadt Wittenberg und der Investitionskapazitäten der organisierten Wohnungswirtschaft wurde das städtebauliche Konzept für das Planungsgebiet in verschiedenen Varianten erarbeitet. Damit soll dem Spektrum der möglichen Rahmenbedingungen für den Stadtumbau entsprochen werden. Die Varianten konzentrieren sich auf jene Bereiche des Wohngebietes, wo für den Stadtumbau sehr unterschiedliche Alternativen vorstellbar sind. Daher erfolgt die Vorstellung des Konzepts in teilräumlichen Abschnitten.

Die einzelnen Varianten sind als Bestandteile eines Baukastens für eine schrittweise Umgestaltung und Aufwertung des Wohngebietes zu verstehen, die je nach Situation, Bedarf und Finanzkraft neu zusammengestellt und kombiniert werden können.

Die Konstanten werden durch das städtebauliche Grundgerüst und das Infrastrukturband am Trajuhnischen Bach gebildet. Variabel sind die Formen der Wohnraumreduzierung, des Gebäudeumbaus und der Neuordnung durch Abriss und Ersatzneubau in den Innenbereichen des städtebaulichen Grundgerüsts sowie am den Randlagen des Wohngebietes.

Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft. Variante Auflockerung

Die Wohnungsbestände in den relativ dicht bebauten Innenhöfen weisen schon seit Jahren erhebliche Vermietungsschwierigkeiten auf, die durch den organisierten Zuzug von Umsetzungs Haushalten aus den Abrissbereichen des Lerchenbergs etwas kaschiert wurden. Die Nachfrage von außerhalb ist sehr gering. Hier ergeben sich Reduzierungspotenziale durch den Abriss einer oder beider innen liegenden Wohnzeilen. Die Wohnraumreduzierung schwankt zwischen 150 WE (je eine Wohnzeile) und 300 WE (je zwei Wohnzeilen).

Die Abrisse eröffnen vielfältige Nachnutzungsoptionen. Grundsätzlich kommt für diese Bereiche nur eine Freiraumlösung (kein Ersatzneubau) in Frage. In jedem Falle sollten zudem die getätigten Investitionen für den ruhenden Verkehr in dem noch benötigten Umfang erhalten bleiben. Davon abgesehen sind unterschiedliche Varianten denkbar:

1. Einfache Begrünung: Auf der Abrissfläche wird Rasen gesät. Angrenzende Fußwege werden bei Bedarf weiter geführt. An geeigneten Stellen, die nicht zu Verschattungen führen, werden Bäume angepflanzt. Bei der Größe der entstehenden Freiräume (speziell beim Abriss beider Wohnzeilen) könnten auch Hecken gepflanzt und halbprivate Nutzungen eingefriedet werden (Grillecke, Liegewiese).
2. Thematische Gestaltung: Die Abrissfläche wird für eine konkrete Nutzung hergerichtet. Nach den Vorgaben des städtebaulichen Leitbilds würden sich vor allem seniorengerechte Freizeitnutzungen anbieten. Dazu würden etwa ein Bocciafeld unter Bäume oder eine Minigolfanlage zählen. Beide Nutzungen sind mit bescheidenen finanziellen Mitteln realisierbar.
3. Gartengestaltung: Denkbar ist auch eine aufwändigere Gestaltung der Freiflächen als Themengärten, die zum Spazieren und Verweilen einladen. Vorrangige Zielgruppe wären auch hier Bewohner in (sehr) fortgeschrittenem Alter, deren Mobilität gesundheitsbedingt bereits eingeschränkt ist.
4. Terrassen/Hausgärten: An geeigneten Hausfronten wird vorgeschlagen, vor dem Erdgeschoss balkonseitig durch Aufschüttungen und Abgrenzungen geräumige Terrassen bzw. Hausgärten anzulegen (in der Plandarstellung als Raster markiert).

In jedem Falle werden die PKW-Stellplätze so weit wie möglich erhalten, ohne dass die Freiraumqualität leidet. Trotz kleiner Reduzierungen verbessert sich die Versorgungsquote.



Einfache Begrünung

Auf Abrissflächen wird Rasen gesät, an geeigneten Stellen können Hecken und Bäume angepflanzt werden.



Thematische Gestaltung 1

Seniorengerechte Freizeitsportanlagen: Boccia (mit kleinem Pavillon)



Thematische Gestaltung 2

Kinderspielplatz, Grillecke, Liege-
weise



Thematische Gestaltung 3

Spazierwege mit Bänken für Bewegung, Ausruhen und Schauen
Minigolf (mit kleinem Pavillon)

Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft. Variante Rückbau

Das Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft war der erste Bauabschnitt der Großsiedlung. Nicht selten wurde die klar strukturierte städtebauliche Qualität der Anlage, die sich in einer aufgelockerten Zeilenbebauung mit durchgrünten Innenräumen niederschlug, gelobt. Das Freiraumangebot ist großzügiger, als etwa im Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit. Durch eine städtebauliche Auflockerung in Form von Einzelabrissen in den Innenbereichen, entstehen sehr große Innenhöfe, eröffnen sich Räume, die funktional sinnvoll und gestalterisch attraktiv zu füllen sind. Die Bewohner in den verbliebenen Gebäuden müssen sich wohlfühlen, Wohnungssuchende müssen durch die neue Gestaltung angelockt werden. In der obigen Variante werden Vorschläge unterbreitet, wie diese anspruchsvolle Aufgabe gelöst werden kann.

Ziel des in jedem Falle finanziell aufwändigen Stadtumbaus muss sein, die Qualität der verbleibenden Wohnbestände so weit zu verbessern, dass dem Quartier eine nachhaltige Perspektive auf dem absehbar entspannten Wohnungsmarkt gesichert werden kann. Was bleibt, muss dauerhaft attraktiv sein!

Der offenkundige Vermarktungserfolg der sanierten Bestände in der benachbarten ehemaligen GAGFAH-Siedlung war Anlass, alternativ zur obigen Variante über einen durchgängigen Rückbau auf drei Geschosse in diesem Quartier nachzudenken:

- Die Zeilen- und Freiraumstruktur bleibt erhalten, jedoch werden die Gebäude auf eine Geschosshöhe reduziert, die mehr Überschaubarkeit, Nachbarschaftlichkeit und Privatheit ermöglicht.
- Die Anlage von Terrassen bzw. Hausgärten für die Bewohner in den Erdgeschossen kann den privaten Charakter noch mehr verstärken.
- Darüber hinaus müssen im Unterschied zur Auflockerungsvariante keine aufwändigen Freiraumgestaltungen erfolgen. Kleine Freizeitanlagen können kostengünstig, ggf. sogar in Eigenleistung, implantiert werden.
- Die privaten Stellflächen in den Innenhöfen bleiben ebenso wie die öffentlichen Parkplätze vollständig erhalten, wodurch sich das Angebot für den ruhenden Verkehr weiter verbessert.

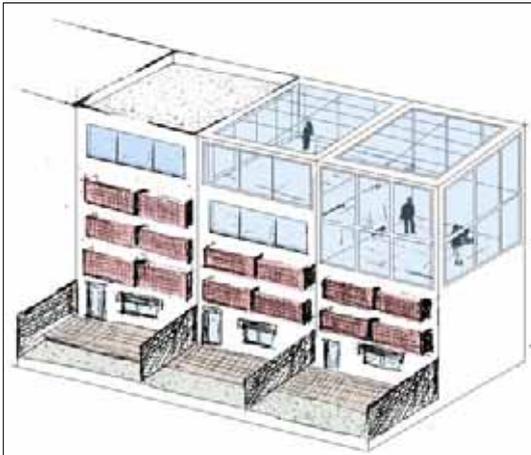
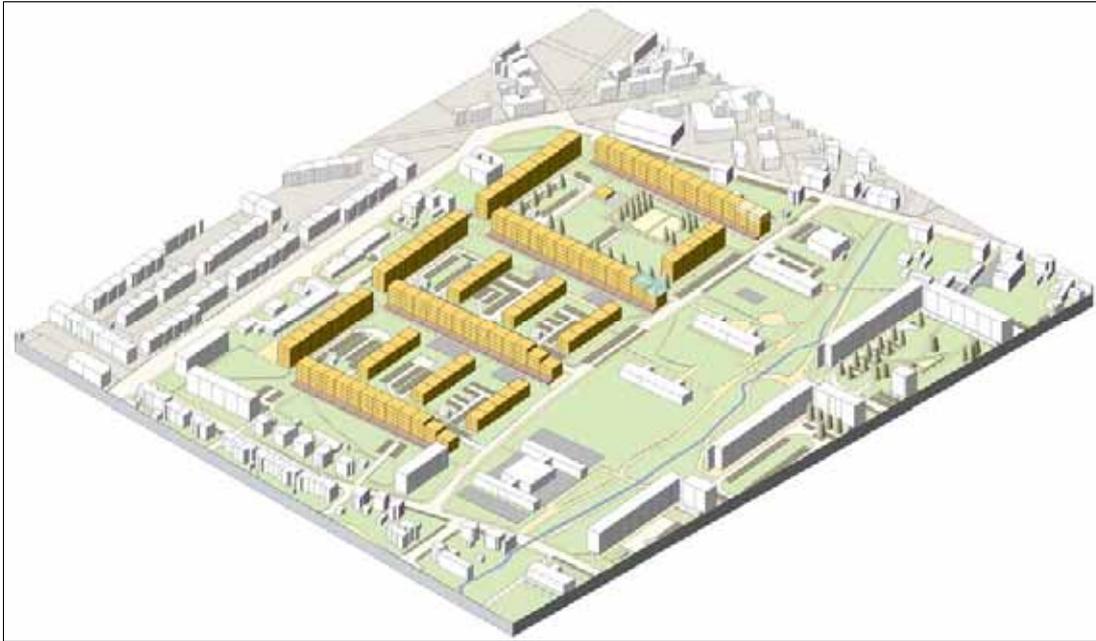
Voraussetzung für das Eintreffen der genannten strukturellen und gestalterischen Qualitätsmerkmale und damit für einen dauerhaften Vermarktungserfolg ist allerdings, dass der Geschossrückbau mindestens über einen der drei Wohnhöfe mit Konsequenz gezogen wird. Einzelne Rückbaumaßnahmen werden mit Sicherheit nicht den gewünschten Effekt einer nachhaltigen Perspektive für das Quartier erbringen.

Während die Auflockerungsvariante je nach Bedarf einen flexiblen Umgang mit den zur Auswahl stehenden Abrissobjekten ermöglicht, muss der Geschossrückbau, einmal begonnen, zumindest in dem jeweiligen Wohnhof auch durchgängig umgesetzt werden, wenn er erfolgreich sein soll. Angesichts der Belastungen für die Bewohner wird es zudem nötig sein, den Umbau zumindest hofweise zeitlich zu konzentrieren, damit die Mieter nicht vertrieben werden. Dort, wo Einzelabbrüche beabsichtigt sind, wie im nördlichen Wohnhof, wird diese Option von vorne herein ausgeschlossen.

Die Variante des Geschossrückbaus ist nur zu empfehlen, wenn eine durchgängige Umsetzung im jeweiligen Wohnhof gesichert werden kann.

Ist diese Voraussetzung erfüllt, bestehen aus heutiger Sicht jedoch nachhaltigere Vermarktungschancen für die verbleibenden Bestände als bei Umsetzung der Auflockerungsvariante.

Variante Rückbau an der Straße der Völkerfreundschaft



Wohnhöfe an der Straße der Befreiung

Die Hofkanten, die zum Trajuhnschen Bach hin orientiert sind, erfreuen sich einer besonderen Lagegunst und guter Nachfrage. Hier sind Aufwertungen bis hin zum Fahrstuhlanbau sinnvoll. Die Innenbereiche bieten eine ruhige, unspektakuläre und nicht besonders beengte Wohnsituation. Diese Bereiche sollten mit einer Erhaltungsstrategie für gutes und preiswertes Wohnen auf dem heutigen Modernisierungsniveau bewahrt werden. Im Randbereich zu den Nahversorgern hin sind auch Niedrigpreisangebote denkbar.

In den Innenbereichen, die nicht zum städtebaulichen Grundgerüst gehören, können einzelne Zeilen auch abgerissen werden. Dadurch ergeben sich Reduzierungspotenziale von bis zu 150 WE. Für die Nachnutzung werden vorzugsweise unaufwändige Grünraumgestaltungen vorgeschlagen. In den beiden nördlichen Wohnhöfen wären auch Themengärten vorstellbar.



Einfache Hofgestaltung

Auf Abrissflächen wird Rasen gesät, der Innenhof wird in jetzigem Zustand belassen.



Thematische Hofgestaltung 1

Spazierwege mit Bänken geschützt durch Hecken; Ausruhen und Schauen, mit kleinem Pavillon und Grillplatz.



Thematische Hofgestaltung 2

Östliche Hofseite bleibt gestalterisch bestehen; Spazierwege mit Bäumen; Westliche Hofseite erhält behutsame Gestaltung mit Kinderspielfeld, Bänken und Spazierwegen.

Wohnlage an der nördlichen Kreuzstraße

Der lang gestreckte Wohnhof an der nördlichen Kreuzstraße wurde seinerzeit knirsch in die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung gesetzt, was zu städtebaulichen Maßstabsbrüchen führte. Zudem wurde die Marienstraße überbaut. An diesem Standort bietet sich ein Geschossrückbau oder auch Abriss und Ersatzneubau im Kontext der umliegenden Bebauung an. Damit könnte überdurchschnittliche Wohnqualität geschaffen und zugleich ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Im Einzelnen sind folgende Varianten denkbar:

1. Einfacher Rückbau um zwei Geschosse bei Aufwertung der verbleibenden Gebäudesubstanz ohne größere Umbauten oder Grundrissänderungen innerhalb der Gebäude. Für das Wohnumfeld bietet sich bei der verbleibenden Geschossigkeit auf jeden Fall die Anlage von Terrassen bzw. Mietergärten für die Wohnungen im Erdgeschoss an. Bei diesem Vorgehen würden 184 Wohnungen vom Markt genommen und 276 Wohnungen aufgewertet. Der Charakter als industrieller Mietwohnungsbau bliebe weitgehend erhalten, allerdings mit überschaubareren Nachbarschaften. Ansätze von Eigentumsqualität ließen sich in den Erdgeschossen realisieren.



2. Rückbau um drei Geschosse und Umwandlung der verbliebenen Bausubstanz zu zweigeschossigen Reihenhäusern mit jeweils etwa 114 m² Wohnfläche. Dies würde den Wegfall von 460 konventionellen Mietwohnungen sowie den Gewinn von 90 (Miet-) Wohnungen in Eigentumsqualität bedeuten. In diesem Falle wäre auch das Umfeld konsequent auf den Eigentumscharakter umzustellen. Dies würde den Abschied von der offenen Bebauung und die Einfriedung des Innenbereichs bedeuten, der wiederum in vollständig private Nutzungen (Hausgärten) und halbprivate gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. zentraler Spielplatz für Kleinkinder) unterteilt werden sollte.
3. Rückbau um zwei bis drei Geschosse, Anlage von Reihenhäusern in den unteren zwei Geschossen und Ausbau der dritten Geschossebene zu Mietwohnungen mit originellen Grundrissen und Terrassen, wobei Treppenhäuser und Strangführung im Prinzip erhalten bleiben. Ob im dritten OG stärker mit den vorhandenen Bauelementen oder mit neuen Versatzstücken in Leichtbauweise operiert wird, muss die Kostenkalkulation ergeben. In dieser Variante würde zunächst ebenso wie beim vorherigen Beispiel der gesamte konventionelle Bestand vom Markt genommen und ein Reihenhauseangebot von 90 Wohnungen entstehen. Hinzu kommen würden in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße zwischen 45 (großen) und 90 (kleinen) Wohnungen auf der dritten Geschossebene. Der Innenbereich wäre analog zum vorhergehenden Beispiel zu gestalten.



4. Kompletter Abriss der gesamten Bausubstanz, was einer Wohnraumreduzierung von 460 WE entspricht. Die Abrissflächen sind im Grundsatz für eigentumsfähigen Wohnungsbau geeignet, könnten jedoch bei mangelnder Nachfrage bzw. Finanzkraft zunächst auch eine Zwischennutzung erfahren. Hierzu wird eine einfache Begrünung mit wenigen Bäumen vorgeschlagen, angereichert mit wenigen Freizeitangeboten (Boccia-Fläche; Kleinsportfeld). Auf jeden Fall sollten sich die Eigentümer von Beginn an auf eine Erschließung für die mögliche Neubebauung einigen. Diese Flächen wären planerisch vorzuhalten und durch Zwischennutzungen nicht zu überbauen.

Für den Fall einer Neubebauung wird eine Mischung aus straßenrandbegleitenden zweigeschossigen Reihenhäusern und innenliegenden freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vorgeschlagen. Die Parzellengröße für die freistehenden Eigenheime liegt zwischen 500 und 700 m². Nach dieser Variante könnten 65 neue Reihenhauswohnungen und 18 Eigenheime entstehen.



In allen Varianten wird die Marienstraße grundhaft ausgebaut und durch Abriss des nördlichen Aufgangs des Objekts Kreuzstraße 65 wieder an die Kreuzstraße angebunden. Damit gehen nochmals 6 WE verloren. Durch verkehrliche Regelungen wird ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge aus Richtung Lerchenberg-Center unterbunden.

Wohnhof südlich der Schillerstraße

Der Wohnhof südlich der Schillerstraße gehört zum städtebaulichen Grundgerüst des Gebietes und sollte im Grundriss unbedingt erhalten bleiben. Denkbar wäre allerdings auch hier ein Geschossrückbau nach dem Vorbild der Varianten 1 – 3 für die nördliche Kreuzstraße. Analog zu den obigen Varianten 2 und 3 mit konsequenter Orientierung auf Eigentumsqualität wäre auch im Wohnhof südlich der Schillerstraße eine Neuordnung des Innenraums in private und halbprivate Flächen vorzunehmen.

Die Varianten des Geschossrückbaus haben folgende Größenordnungen:

1. Einfacher Rückbau um zwei Geschosse bei Aufwertung der verbleibenden Gebäudesubstanz ohne größere Umbauten und Grundrissänderungen innerhalb der Gebäude: 140 Wohnungen werden vom Markt genommen, 210 Wohnungen werden aufgewertet.



2. Rückbau um drei Geschosse und Umwandlung der verbliebenen Bausubstanz zu zweigeschossigen Reihenhäusern mit jeweils etwa 115 m² Wohnfläche: 350 konventionelle Mietwohnungen verschwinden, 70 Reihenhauswohnungen entstehen.
3. Rückbau um zwei bis drei Geschosse, Anlage von Reihenhäusern in den unteren zwei Geschossen und Ausbau der dritten Geschossebene zu Mietwohnungen: In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße entstehen zusätzlich zu den 70 Reihenhauswohnungen noch einmal 35 bis 70 Wohnungen auf der dritten Geschossebene.



Winkel an der südlichen Kreuzstraße

Der Winkel Kreuzstraße 6-18 liegt in einem städtebaulich diffusen Umfeld. Im Norden schließt sich der große Wohnhof südlich der Schillerstraße an. Im Westen ist die Lernbehindertenschule Pestalozzi, südlich und westlich befinden sich kleinteilig strukturierte niedriggeschossige Wohnlagen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, zum Teil verdichtet zu geschlossenen Straßenrändern), im Innenbereich stehen ein Nahversorger und ein Gewerbegebäude.

Für den Stadtumbau bieten sich an dieser Stelle folgende Varianten an:

1. Einfacher Rückbau um zwei Geschosse bei Aufwertung der verbleibenden Gebäudesubstanz ohne größere Umbauten und Grundrissänderungen innerhalb der Gebäude.



2. Komplettabriss und einfache Begrünung. Diese Variante sollte gewählt werden, wenn vorrangig überflüssiger Wohnraum vom Markt genommen werden muss und darüber hinaus der Nahversorger und das ansässige Gewerbe bestehen bleiben. In diesem Fall würden 130 Wohnungen ersatzlos abgebrochen.



3. Für den Fall, dass der Nahversorger und ggf. auch das Gewerbe aufgegeben werden, ergeben sich weitere Möglichkeiten einer Nachnutzung mit Wohnbebauung:

- Rückbau der Plattenbausubstanz bis auf 2 Geschosse und Umwandlung in Reihenhäuser (130 konventionelle Plattenbauwohnungen fallen weg, 24 Reihenhauswohnungen entstehen). Gegebenenfalls Neubau von 12 Reihenhauswohnungen auf Abrissflächen des Nahversorgers und des Gewerbegebäudes.



- Parzellierung für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser im Kontext der umliegenden Bebauung (etwa 11 WE).
- Parzellierung für 7 dreigeschossige Stadtvillen und Neubau von 12 Reihenhauswohnungen auf Abrissflächen des Nahversorgers und des Gewerbegebäudes.



Standort am Sportplatz

Der Garagenstandort am Sportplatz bildet auf Grund des baulichen Zustands, der Zuwegung und des Umfelds einen städtebaulichen Misstand. Auf dieser städtischen Fläche könnten unter Ausnutzung der bestehenden Erschließungsansätze aus der Schillerstraße etwa 10 Parzellen für den Bau von Eigenheimen (freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser) nach § 34 BauGB gewonnen werden. Dieser Vorschlag war im ersten städtebaulichen Entwurf enthalten, fand jedoch nach Prüfung der städtischen Interessen im Zielplan keine Berücksichtigung und wird hier lediglich der Vollständigkeit halber dokumentiert.

Konzeptidee für eine Neubebauung am Sportplatz



Südlich des Sportplatzes besteht die Möglichkeit, bestehende marode Bausubstanz abzureißen und auf diesem Grundstück die vorherrschende Bebauung der Fontanestraße (Zweigeschossiger mit bis zu 4 WE) fortzusetzen. Dies beträfe die Flurstücke 265 und 266, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren sollte die Stadt versuchen, den südlichen Randstreifen des Grundstücks zu erwerben, um die grundstücksseitige Sicherung für eine künftige Fortführung und den Ausbau der Fontanestraße bis zur Rooseveltstraße zu gewährleisten.

Standort Bugenhagenschule

Auf den überwiegend städtischen Flächen im Bereich der ehemaligen Bugenhagenschule kann im Anschluss an die umliegende Bebauung ebenfalls eine Nachverdichtung durch eigentumsfähiges Wohnen erfolgen. Durch eine geringfügige Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße können südlich und östlich der verbleibenden Turnhalle etwa 7 Parzellen von freistehenden Einfamilienhäusern nach § 34 BauGB gewonnen werden. Eine weitere Parzelle kann über die Friedrichstraße erschlossen werden. Die Turnhalle der Bugenhagenschule, die gegenwärtig vom Rad- und Skaterverein nachgenutzt wird, sollte bestehen bleiben, wobei zwischen den nördlichen Bauparzellen und dem Außenbereich der Turnhalle Abstandsgrün zu pflanzen wäre.

Auch die Grundstücke südlich des ehemaligen Schulumweltzentrums können durch eine kurze Privatstraße für den Eigenheimbau nach § 34 BauGB erschlossen werden. Hier könnten Parzellen für etwa 10 freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser entstehen. Problematisch ist die Erschließung des Neubaugebietes. Die Breite des Straßenstichs, der von der Rooseveltstraße abzweigt, beträgt nur 4 m. Der Grundstücksbesitzer des nördlich der Straße anliegenden Grundstücks erschließt seinen Garagenkomplex über eine auf seinem Grundstück verlaufende Zuwegung. Vorgeschlagen werden Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und der Stadt über den Verkauf bzw. Kauf der besagten Grundstücksflächen, wobei die Zuwegung zu den Garagen im Interesse der Eigentümer neu geordnet werden könnte.

Neubebauung am Standort Bugenhagenschule



Städtebaulicher Rahmenplan "Trajahnischer Bach"

Städtebauliches Konzept
(Variante Auflockerung Straße der Völkerfreundschaft)

-  Abzonung von Mehrgeschossen
-  Abzonung und Umbau zu Reihenhäusern
-  Neubau
-  Erhalt oder Neubau nichtstörendes Gewerbe
-  Neugestaltung Wohnumfeld
-  Private Gärten
-  Geeignet für Mieterterrassen
-  Neubau Straßen
-  Private Stellflächen (Planung)
-  Öffentlich rechtliche Parkplätze (Planung)
-  Wohngebäude / Nebengebäude
-  Soziale Infrastruktureinrichtungen
-  Gewerblich genutzte Gebäude / Versorgung

Wallraf & Partner

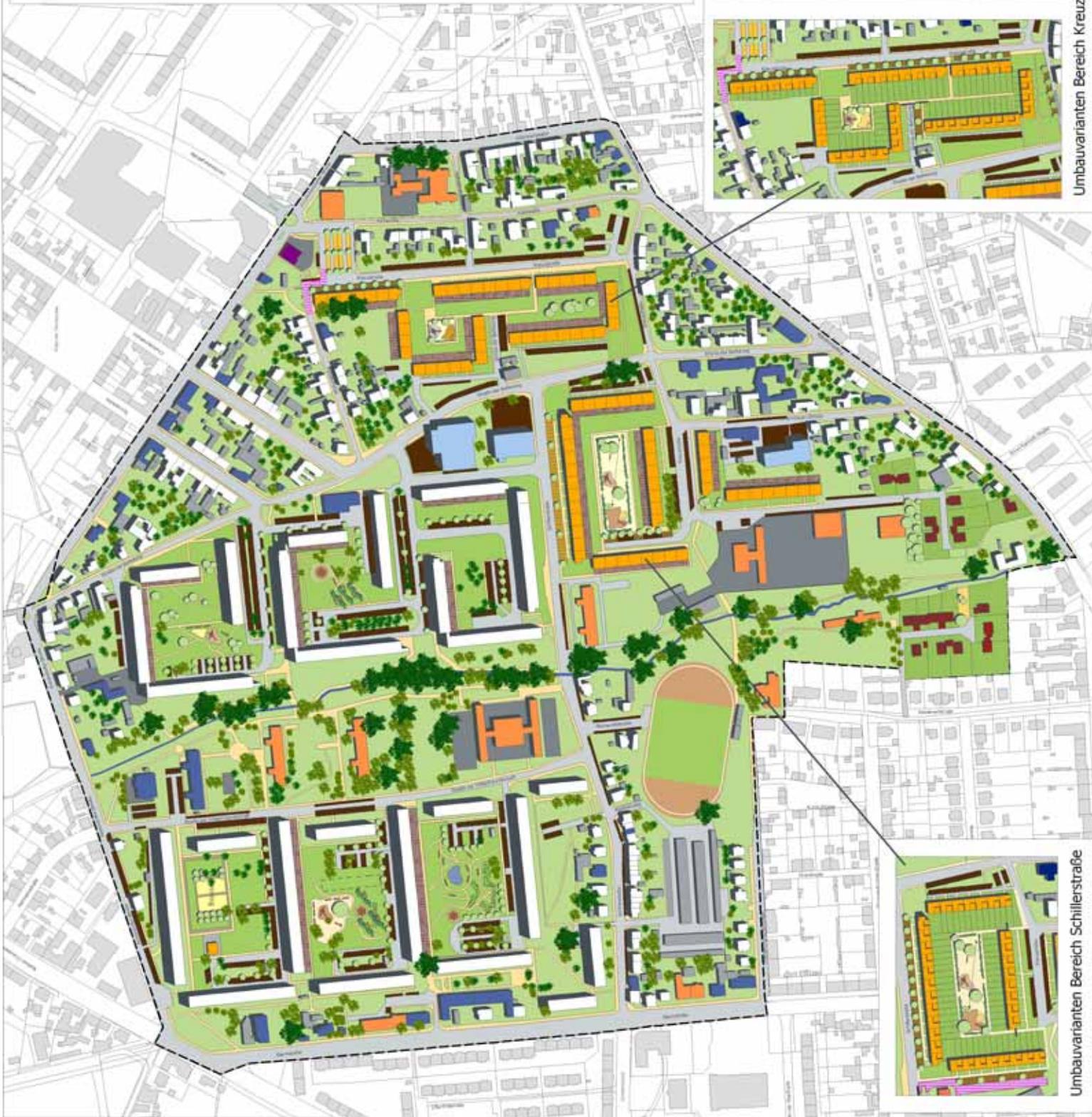
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
und wohnungswirtschaftliche Beratung



Umbauvarianten Bereich Kreuzstraße



Umbauvarianten Bereich Schillerstraße



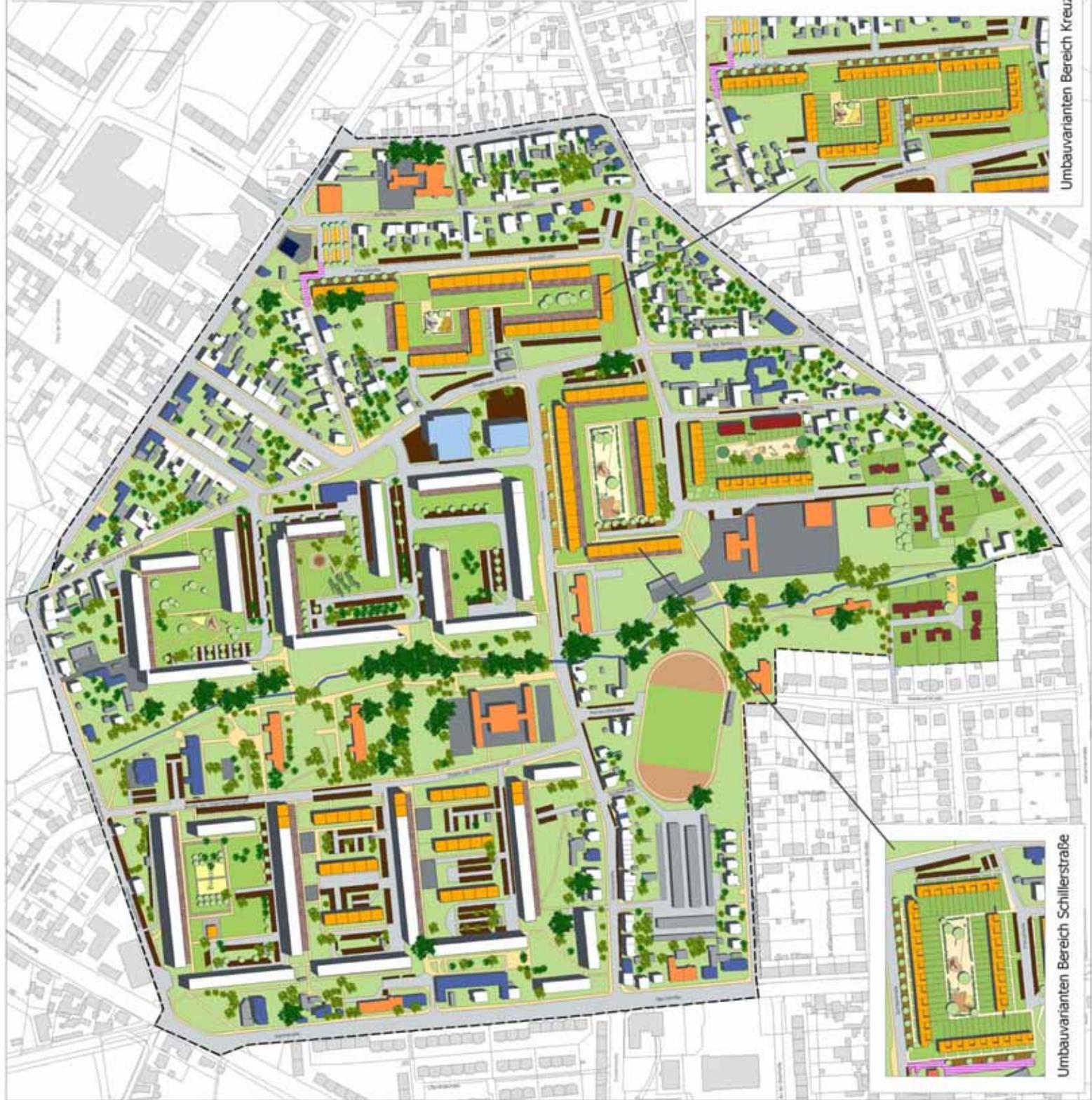
Städtebaulicher Rahmenplan "Trajunscher Bach"

Städtebauliches Konzept
(Variante Geschossrückbau Straße der Völkerfreundschaft)

-  Abzonung von Mehrgeschossen
-  Abzonung und Umbau zu Reihenhäusern
-  Neubau
-  Erhalt oder Neubau nichtstörendes Gewerbe
-  Neugestaltung Wohnumfeld
-  Private Gärten
-  Geeignet für Mieterterrassen
-  Neubau Straßen
-  Stellplätze (Bestand)
-  Private Stellflächen (Planung)
-  Öffentlich rechtliche Parkplätze (Planung)
-  Wohngebäude / Nebengebäude
-  Soziale Infrastruktureinrichtungen
-  Gewerblich genutzte Gebäude / Versorgung

Wallraf & Partner

Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
und wohnungswirtschaftliche Beratung



Umbauvarianten Bereich Kreuzstraße



Umbauvarianten Bereich Schillerstraße

4. Umsetzung des Umbaukonzeptes

4.1 Wohnen

Grundsätze

Das städtebauliche Konzept enthält neben der Festlegung des städtebaulichen Grundgerüsts im gesamten Gebiet für jeden Teilbereich eine ganze Reihe von Varianten, die von Erhalt und Aufwertungsmaßnahmen im Bestand über Umbau und Geschossrückbau an der heutigen Bausubstanz bis zu Komplettabriss und verschiedenen Formen der Nachnutzung reichen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht soll das städtebauliche Konzept folgende Aufgaben erfüllen:

- Definition von dauerhaft sicheren Bereichen, die langfristige Investitionen in die nachhaltige Bestandswahrung rechtfertigen;
- Größtmögliche Flexibilität bei der Bestimmung von Standorten und Verfahren im Falle notwendiger Wohnraumreduzierung;
- Breites Spektrum von Nachnutzungsmöglichkeiten für Abrissflächen in Abhängigkeit von funktionalen Anforderungen, finanziellen Spielräumen und Förderkonditionen;
- Angebot verschiedener neuartiger Wohnformen durch Umbau und Neubau, die nachfragegerecht entwickelt werden können und das jeweilige Portfolio abrunden.

Das Umbaukonzept untersetzt die städtebauliche Zielstellung des Stadtentwicklungskonzepts im Planungsbereich Trajuhnscher Bach – Lerchenberg mit objektkonkreten Maßnahmen und soll bis in das kommende Jahrzehnt hinein als wohnungswirtschaftliche Handlungsgrundlage im Gebiet dienen. So weit wie wohnungswirtschaftlich bereits erkennbar und abgestimmt, werden auch thematische Prioritäten und zeitliche Abfolge festgelegt.

Unter Fördergesichtspunkten setzt der Maßnahmenkatalog noch im gegenwärtig laufenden Programm Stadtumbau Ost ein, reicht aber zeitlich darüber hinaus. Da Tatbestände, Umfang und Konditionen der künftigen Stadtumbauförderung nicht bekannt sind, stehen vor allem die kostenintensiveren Umbau- und Umfeldvarianten unter einem Finanzierungsvorbehalt.

Im Folgenden werden die vorgeschlagenen wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen in den einzelnen Teilbereichen des Planungsgebietes in allen Varianten dargestellt. Nach Möglichkeit werden Zeitrahmen und Kostenschätzungen benannt.

Wohnhöfe an der Straße der Völkerfreundschaft: Variante Abriss

Das städtebauliche Grundgerüst der drei Wohnhöfe entlang der Straße der Völkerfreundschaft besteht aus den bestandssicheren Zeilen der Hofkanten sowie den Eckbebauungen an der Kreuzung Sternstraße - Schillerstraße und der Abzweigung Schillerstraße - Straße der Völkerfreundschaft. In der Summe befindet sich im städtebaulichen Grundgerüst ein Bestand von 1.040 langfristig sicheren Wohnungen.

Durch den Abriss einer oder beider innen liegenden Wohnzeilen ergibt sich ein Reduzierungspotenzial zwischen 150 WE und 300 WE. Da aus städtebaulicher Sicht beide Varianten als Zwischen- wie als Dauerlösung möglich sind, kann das Reduzierungspotenzial je nach Marktlage flexibel ausgeschöpft werden.



Tab.: 4.1 Wohnraumbilanz Straße der Völkerfreundschaft

Objekt	Eigentümer	WE - Zahl	davon Bestand	davon Reduzierung
Straße der VF 113-125	DKB/I	130	130	
Straße der VF 89-97	WBG	90	90	
Straße der VF 98-102	WBG	50		50
Straße der VF 103-107	WBG	50		50
Straße der VF 108-112	WBG	50	50	
Straße der VF 76-88	WBG	130	130	
Straße der VF 53-60	WIWOG	80	80	
Straße der VF 61-65	WIWOG	50		50
Straße der VF 66-70	WIWOG	50		50
Straße der VF7 71-75	WIWOG	50	50	
Straße der VF 40-52	WIWOG	130	130	
Straße der VF 17-24	WIWOG	80	80	
Straße der VF 25-29	WIWOG	50		50
Straße der VF 30-34	WIWOG	50		50
Straße der VF 35-39	WIWOG	50	50	
Straße der VF 5-16	WIWOG	120	120	
Straße der VF 1-4	WIWOG	40	40	
Sternstraße 53	WIWOG	40	40	
Schillerstraße 13-17	WIWOG	50	50	
Gesamt		1.340	1.040	300

Umsetzungspriorität und zeitliche Einordnung

Wenn sich die gegenwärtige Leerstandsentwicklung fortsetzt und das Leerzugsmanagement aufrechterhalten bleibt, können die beiden innenliegenden Zeilen im nördlichen Hof (VF 98-102; 103-107) noch unter dem laufenden Programm Stadtumbau Ost abgebrochen werden.

Für den mittleren Hof werden Abrisse mittelfristig vorbereitet. Ob eine Umsetzung noch bis 2009 beantragt wird, ist nicht sicher.

In Bezug auf den südlichen Hof sind gegenwärtig noch keine Fristen absehbar.

Wohnumfeld

Nach Umsetzung der Abrissvorhaben steht eine Umgestaltung des Umfelds an. Die Umgestaltung soll den vergrößerten Raum neu ordnen, eine angemessene Aufenthaltsqualität schaffen und das Umfeld auf Bedürfnisse einer gemischten Einwohnerschaft mit wachsendem Seniorenanteil einstellen.

Die Abrissflächen können zunächst sparsam begrünt werden. Fußwege werden bei Bedarf weitergeführt oder (nach Abriss der Quell- und Zielorte) zurückgebaut. Wenn der Umbau abgeschlossen ist, sollte das Umfeld in allen drei Höfen neu gestaltet werden. Die Umfeldgestaltung soll den durch Abriss erheblich vergrößerten Raum neu ordnen und eine angemessene Aufenthaltsqualität schaffen. Funktional sollten die Freiraumangebote auf die Bedürfnisse einer gemischten Einwohnerschaft mit einem wachsenden Seniorenanteil zugeschnitten werden.

Folgende Nutzungen sollten, nach Möglichkeit auf die einzelnen Wohnhöfe nach inhaltlichen Schwerpunkten verteilt, geschaffen werden:

- Seniorengerechte Freizeitsportanlagen: Boccia, Minigolf (mit kleinem Pavillon)
- Spazierwege mit Bänken für Bewegung, Ausruhen und Schauen
- Kinderspielplatz, Grillecke, Liegeweise.

Bei einer Neugestaltung der Wohnhöfe sind die Anlagen für den ruhenden Verkehr mit zu betrachten. Die privaten Stellflächen wurden zumeist in den 1990er Jahren angelegt. Auch die öffentlichen Parkplätze sind zum Teil erst im vergangenen Jahrzehnt erneuert worden. Dieser Bestand sollte trotz Bedarfsverringerung durch Abriss zumindest in Teilen weiter genutzt werden. Auf Neubau von Stellflächen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

Kosten

Der reine Abbruch wird nach heutigen Preisen etwa 25 €/m² kosten. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 m² bedeutet dies 1.500 € je Wohnung, 75.000 € je Abrissblock (50 WE) und 450.000 € für die Gesamtmaßnahme (6 Blöcke).

Für das Umzugsmanagement (inklusive Herrichtung einer Ersatzwohnung) muss mit etwa 120 €/m² gerechnet werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 m² ergeben sich Umzugskosten von etwa 10.800 € pro WE. Unter der Voraussetzung, dass organisierter Leerzug im Durchschnitt bei einem Leerstand von 30 Prozent einsetzt, fallen pro Abrissblock (50 WE) die Kosten für das Umzugsmanagement von 35 Wohnungen an. Pro Gebäude entstehen dadurch Kosten in Höhe von 378.000 €, was sich bei allen 6 Abrissblöcken auf 2,268 Mio. € summiert.

Für die Gesamtmaßnahme (Leerzug und Abriss von 300 WE) ist demnach mit Kosten in Höhe von 2,718 Mio. € zu rechnen.

Unter den Konditionen von Stadtumbau Ost (60 €/m²) kann für die Gesamtmaßnahme mit einer Förderung von bis zu 1,08 Mio. € gerechnet werden.¹ Hinzu käme eine Altschuldenentlastung von etwa 70 €/m², wodurch sich die Verbindlichkeiten der beteiligten Unternehmen um insgesamt 1,26 Mio. € vermindern würden.²

Für die Neugestaltung des Wohnumfelds werden zwischen 10 €/m² für eine schlichte Erneuerung und 15 €/m² für eine etwas aufwändigere Modernisierung angesetzt. Dies ergibt folgende Kostenschätzung:

- Oberer Hof: 10.300 m² (103 T€ - 155 T€)
- Mittlerer Hof: 10.250 m² (103 T€ - 155 T€)
- Unterer Hof: 10.700 m² (107 T€ - 161 T€)

Insgesamt wäre mit Kosten zwischen 313 T€ und 471 T€ zu rechnen.

¹ Unter der Annahme, dass nach Auslaufen der Programmphase 2009 die Förderkonditionen unverändert fortgesetzt werden.

² Unter der Voraussetzung, dass sich die gegenwärtige Altschuldenregelung nach § 6a AHG mit den gleichen Konditionen über 2009 hinweg verlängert.

Wohnhöfe an der Straße der Völkerfreundschaft: Variante Rückbau

Die beteiligten Wohnungseigentümer halten eine Option für einen flächendeckenden Rückbau der innen liegenden Zeilen im mittleren und südlichen Hof an der Straße der Völkerfreundschaft bis auf 3 Geschosse offen. In diesem Falle ändert sich das Maßnahmenpaket im Quartier.



Die Wohnungszahl verringert sich nach dieser Variante um lediglich 230 WE (100 WE Abriss, 120 WE Geschossrückbau, etwa 10 WE Abtreppung der quer liegenden Fünfgeschosser) auf 1.110 WE. Im Wohnumfeld stehen nur im oberen Hof nach Abriss der beiden innen liegenden Zeilen bauliche Veränderungen an. In den anderen beiden Höfen kann die gegenwärtige Situation erhalten und punktuell aufgewertet werden.

Kosten

Durch Abriss werden 100 WE mit etwa 6.000 m² Wohnfläche reduziert. Bei einem Ansatz von 145 €/m² (Abbruch plus Umzugsmanagement) entstehen Kosten in Höhe von 870.000 €. Nach den heutigen Kriterien (60 €/m²) kann die Maßnahme durch Stadtumbau Ost mit bis zu 360.000 € gefördert werden, zuzüglich einer Altschuldenentlastung (70 €/m²) von 420.000 €.

Durch den Rückbau von zwei Geschossen sowie die Abtreppungen werden insgesamt 130 WE mit etwa 7.800 m² Wohnfläche vom Markt genommen. Bei einem Kostensatz von etwa 250 €/m² je zurück gebautes Quadratmeter (inklusive neuem Dachaufbau und allen weiteren damit verknüpften Umbaumaßnahmen)³ entstehen Gesamtkosten von etwa 1,95 Mio. €. Die Maßnahmen könnten nach heutigen Konditionen mit bis zu 468.000 € Abrissförderung und 546.000 € Altschuldenentlastung rechnen.

Für das Wohnumfeld im mittleren und südlichen Hof entstehen zunächst keine Kosten. Längerfristig werden Aufwertungs- und Anpassungsmaßnahmen nötig.

Für die Neugestaltung des oberen Wohnhofs (10.300 m²) sind nach obigem Ansatz etwa 103 T€ bis 155 T€ zu veranschlagen.

Wohnhöfe an der Straße der Befreiung

Das städtebauliche Grundgerüst der drei Wohnhöfe entlang der Straße der Völkerfreundschaft besteht aus den bestandssicheren Hofkanten. In der Summe befindet sich im städtebaulichen Grundgerüst ein Bestand von 900 langfristig sicheren Wohnungen.



Durch den Abriss der drei Zeilen in den Innenhöfen ergibt sich ein Reduzierungspotenzial von 150 WE, das je nach Marktlage ausgeschöpft werden kann. Im Unterschied zum Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft wird an diesem Standort auf Grund der Lagegunst am Trajahnischen Bach keine Geschossreduzierung erwogen.

Umsetzungspriorität und zeitliche Einordnung

Speziell die Wohnlagen am Trajahnischen Bach werden gegenwärtig noch sehr gut nachgefragt. Auch in den Innenlagen ist der Leerstand eher moderat. Auflockerungen durch Abbrüche werden aus heutiger Sicht eher mittelfristig anstehen. Es ist nicht absehbar, dass hierfür noch Mittel aus dem laufenden Programm Stadtumbau Ost beantragt werden.

³ Diese Kostenschätzung basiert auf einem Angebot ACC Ingenieurgesellschaft Chemnitz, die mit einem Aufwand von 250 bis 300 €/m² zurück gebautes Wohnraum kalkuliert. Auf Grund des Umfangs der Maßnahmen sollte mit Skaleneffekten gerechnet werden, sodass der untere Wert veranschlagt wurde.

Wohnumfeld

Da im Falle eines Rückbaus jeweils nur eine innen liegende Zeile abgebrochen wird, entsteht aus diesen Maßnahmen heraus vorerst kein Handlungsbedarf für umfassende Wohnumfeldmaßnahmen. Kurzfristig geht es vor allem um Erhalt und Pflege der heutigen Hofsituation.

Umfangreichere Investitionen ins Wohnumfeld sollten erst dann vorgenommen werden, wenn aus der Wohnungsnachfrage neue Nutzungsanforderungen im Blick auf Funktion und Gestalt der Wohnhöfe erwachsen (etwa neue Freizeitangebote für Senioren und/oder Familien). Auch in der Straße der Befreiung sollte im Wohnumfeld längerfristig eine Nutzungsmischung für unterschiedliche Bedarfe angestrebt werden, wobei jeder Wohnhof einen speziellen Angebotsschwerpunkt erhält: Spazierwege mit Bänken und Grün, Kinderspielplatz und Grillecke, Freizeit- und Bewegungsangebote.

Tab.: 4.2 Wohnraumbilanz Straße der Befreiung

Objekt	Eigentümer	WE - Zahl	davon Bestand	Davon Reduzierung
Straße der BF 5-12	WIWOG	80	80	
Straße der BF 13-17	WIWOG	50	50	
Straße der BF 18-24	WBG	70	70	
Straße der BF 25-29	WIWOG	50		50
Straße der BF 30-38	WIWOG	90	90	
Straße der BF 39-46	WBG	80	80	
Straße der BF 47-51	WIWOG	50	50	
Straße der BF 53-60	WIWOG	80	80	
Straße der BF 61-65	WIWOG	50		50
Straße der BF 66-74	WBG	90	90	
Straße der BF 75-80	WBG	60	60	
Straße der BF 81-85	WBG	50		50
Straße der BF 86-93	WBG	80	80	
Straße der BF 94-100	WIWOG	70	70	
Schillerstraße 32-31	WBG	100	100	
Gesamt		1.050	900	150

Kosten

Der reine Abbruch wird nach obiger Preiskalkulation 75.000 € je Abrissblock (50 WE) und 225.000 € für die Gesamtmaßnahme Kosten (3 Blöcke). Für das Umzugsmanagement entstehen bei obigen Ansatz wiederum Kosten von 378.000 € je Block, bzw. von 1,134 Mio. € für alle 3 Abrissblöcke. Für die Gesamtmaßnahme (Leerzug und Abriss von 150 WE; 9.000 m²) ist demnach mit Kosten in Höhe von 1,359 Mio. € zu rechnen.

Unter den Konditionen von Stadtumbau Ost (60,00 €/m²) kann für die Gesamtmaßnahme mit einer Förderung von bis zu 540.000 € gerechnet werden. Hinzu käme eine Altschuldenentlastung von etwa 70 €/m², wodurch sich die Verbindlichkeiten der beteiligten Unternehmen um insgesamt 630.000 € vermindern.

Für die Neugestaltung des Wohnumfelds werden ebenfalls zwischen 10,00 €/m² für eine schlichte Erneuerung und 15,00 €/m² für eine etwas aufwändigere Modernisierung angesetzt. Damit entstehen für die drei Innenhöfe in etwa folgende Kosten:

Oberer Hof: 7.000 m² (70 T€ – 105 T€)
 Mittlerer Hof: 7.000 m² (70 T€ – 105 T€)
 Unterer Hof: 7.400 m² (74 T€ – 111 T€)

Insgesamt wäre für die Umfeldgestaltung mit Kosten von 214 T€ bis 321 T€ zu rechnen.

Um- und Rückbau an der nördlichen Kreuzstraße

Bei einem einfachen Rückbau von zwei Geschossen an diesem Standort ergibt sich ein Reduzierungspotenzial von 184 WE. Darüber hinaus werden durch den Teilabriss des nördlichen Segments am Objekt Kreuzstraße 65 noch einmal 6 WE abgebrochen (Gesamtreduzierung: 190 WE). Die Wohnungszahl verringert sich nach dieser Variante um 40 Prozent von 460 WE auf 270 WE.

Das Wohnumfeld wird neu gestaltet. Die Wohnungen im Erdgeschoss bekommen eine Mieterterrasse. Der Hof erhält einen deutlich privateren Charakter. Im Zentrum entsteht ein zentraler Spielplatz. Fußwege werden neu geordnet.

Bei einem Rückbau auf zwei Geschosse und Umbau zu Reihenhäusern werden faktisch alle 460 Geschosswohnungen vom Markt genommen. Dafür entstehen 90 zweigeschossige Reihenhauswohnungen, ggf. mit nochmals 90 aufgesetzten Einliegerwohnungen mit Dachterrassen.

Das Wohnumfeld wird komplett neu geordnet. Der Innenhof wird privatisiert und eingezäunt. Den Reihenhäusern werden eigene Gärten zugeordnet, die untereinander und mit dem zentralen Spielplatz durch einen abgeschlossenen Weg verbunden sind. Die Reihenhäuser direkt an der Kreuzstraße erhalten neue Stellflächen.



Umsetzungspriorität und zeitliche Einordnung

Gegenwärtig sind die meisten Bestände an der Kreuzstraße noch recht gut vermietet. Zum Teil leben hier Mieter, die in den letzten Jahren aus Abrissobjekten der Großsiedlung hierher umgelenkt wurden. Daher wird eine Umsetzung erst im kommenden Jahrzehnt anvisiert, wenn die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt und in der Förderung passen.

Kosten Geschossrückbau (ohne Umfeld)

Durch den Rückbau von zwei Geschossen werden 180 WE mit insgesamt etwa 10.800 m² Wohnfläche reduziert. Bei einem durchschnittlichen Kostensatz von etwa 250 €/m² je zurück gebautem Quadratmeter (inklusive neuem Dachaufbau und allen weiteren damit verknüpften Umbaumaßnahmen)⁴ entstehen Gesamtkosten von etwa 2,70 Mio. €.

Die Maßnahmen könnten nach heutigen Konditionen (60,00 €/m²) mit bis zu 648.000 € gefördert werden. Beim Rückbau der Geschosse wird mit einer Altschuldenentlastung von 756.000 € gerechnet.

Kosten Umbau zu Reihenhäusern (ohne Umfeld)

Durch den Abbruch von 10 WE an der nördlichen Giebelseite der Kreuzstraße 65 entstehen Kosten in Höhe von 87.000 € (Aufwand von 145 €/m²). Dem wird eine Abrissförderung von 36.000 € und eine Altschuldenentlastung von 42.000 € entgegen gesetzt.

Bei einem Umbau der Gebäude zu 90 zweigeschossigen Reihenhäusern mit jeweils etwa 115 m² Wohnfläche werden Kosten von etwa 1.000 €/m² der verbliebenen Bausubstanz geschätzt. Dies ergibt Gesamtkosten in der Größenordnung 10,35 Mio. €. Durch „Stadtumbau Ost“ könnte die Maßnahme mit Abrissförderung für 270 WE bis zu 972.000 € gefördert werden. Nach der heutigen Regelung käme eine Altschuldenentlastung von 1,134 Mio. € hinzu.

Bei einem Aufsatz von Einliegerwohnungen mit etwa jeweils 70m² Wohnfläche würden bei einem Ansatz von ebenfalls 1.000 €/m² Kosten in Höhe von 6,3 Mio. € entstehen.

⁴ Diese Kostenschätzung basiert auf einem Angebot ACC Ingenieurgesellschaft Chemnitz, die mit einem Aufwand von 250 bis 300 €/m² zurück gebautem Wohnraum kalkuliert. Auf Grund des Umfangs der Maßnahmen sollte mit Skaleneffekten gerechnet werden, sodass der untere Wert veranschlagt wurde.

Abriss und Ersatzneubau an der nördlichen Kreuzstraße

Bei einem Abriss der kompletten Bestände in diesem Bereich werden 460 WE vom Markt genommen. Nach dem Abriss der Gebäude erfolgt eine schlichte Begrünung.

Bei Bedarf können auf den privaten Flächen auch Zwischennutzungen (Freizeit, Sport) installiert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass potenzielle künftige Erschließungsflächen nicht überbaut werden. Erschließungsstraßen sollten erst angelegt werden, wenn eine Neubebauung planungsrechtlich und wirtschaftlich gesichert ist.

Durch den Neubau von Reihenhäusern entstehen 61 WE. Dazu kommen 18 Einfamilienhäuser.



Umsetzungspriorität und zeitliche Einordnung

Angesichts der heutigen Vermietungssituation und der vergleichsweise hohen Akzeptanz dieser Bestände ist in absehbarer Zukunft nicht mit der Umsetzung dieses Konzepts zu rechnen. Es bietet sich an, falls die Nachfrage nach diesen Beständen im Zuge der demographischen Entwicklung im nächsten Jahrzehnt drastisch schrumpfen sollte.

Kosten

Der Abbruch incl. des Umzugsmanagements wird nach heutigen Preisen etwa 145 €/m² kosten. Für die Gesamtmaßnahme (Leerzug und Abriss von 460 WE; 27.600 m² Wohnfläche) ist demnach mit Kosten in Höhe von 4,002 Mio. € zu rechnen.

Unter den Konditionen von Stadtumbau Ost (60 €/m²) kann für die Gesamtmaßnahme mit einer Förderung von bis zu 1,656 Mio. € gerechnet werden. Hinzu käme eine Altschuldenentlastung von etwa 70 €/m², wodurch sich die Verbindlichkeiten der beteiligten Unternehmen um insgesamt 1,932 Mio. € vermindern würden.

Für die Schlichtbegrünung der Abrissflächen werden keine speziellen Kosten angesetzt, da sie im Kostenansatz für den Abriss enthalten sind. Bei Zwischennutzungen müssten objekt-konkrete Berechnungen angestellt werden.

Um- und Rückbau südlich der Schillerstraße

Bei einem einfachen Rückbau von zwei Geschossen an diesem Standort ergibt sich ein Reduzierungspotenzial von 140 WE. Die Wohnungszahl verringert sich nach dieser Variante um 40 Prozent von 350 WE auf 210 WE.

Das Wohnumfeld wird neu gestaltet. Die Wohnungen im Erdgeschoss bekommen eine Mieterterrasse. Im Hofzentrum entsteht eine Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz. Fußwege werden neu geordnet.

Bei einem Rückbau auf zwei Geschosse und Umbau zu Reihenhäusern entstehen 70 Reihenhauswohnungen sowie ggf. nochmals 70 Einliegerwohnungen mit Dachterrassen.

Der Innenhof wird privatisiert. Den Reihenhäusern werden eigene Gärten zugeordnet, die untereinander und mit dem zentralen Spielplatz durch einen Weg verbunden sind. Die Reihenhäuser an der Westseite erhalten neue Stellflächen.



Umsetzungspriorität und zeitliche Einordnung

Eine Umsetzung dieses Konzepts ist mittelfristig möglich, speziell, wenn die Bewohner in das Vorhaben eingebunden werden und selbst Interesse an einer derartigen Umgestaltung und qualitativen Aufwertung haben. Insbesondere beim einfachen Geschossrückbau ist die wohnungswirtschaftliche Strategie darauf ausgerichtet, alle Mieter in dem Vorhaben „mitzunehmen“.

Kosten Geschossrückbau (ohne Umfeld)

Für den Rückbau von zwei Geschossen (Abbruch von 140 WE) ist mit Kosten in Höhe von 2,10 Mio. € zu rechnen. Die Maßnahmen könnten nach heutigen Konditionen (60,00 €/m²) mit bis zu 504.000 € gefördert werden. Beim Rückbau der Geschosse wird mit einer Alt-schuldenentlastung von 588.000 € gerechnet.

Kosten Umbau zu Reihenhäusern (ohne Umfeld)

Bei einem Umbau der Gebäude zu Reihenhäusern entstehen 70 eigentumsfähige Wohnungen mit jeweils etwa 115 m² Wohnfläche. Die Kosten der Gesamtmaßnahme liegen nach dem hier verwendeten Kostenansatz bei 8,05 Mio. €. Durch „Stadtumbau Ost“ könnte die Maßnahmen mit bis zu 756.000 € gefördert werden (Rückbau von 3 Geschossen, 210 WE, 12.600 m² Wohnfläche). Hinzu käme eine Alt-schuldenentlastung von etwa 70 €/m², wodurch sich die Verbindlichkeiten der beteiligten Unternehmen um insgesamt 882.000 € vermindern würden.

Um- und Rückbau an der südlichen Kreuzstraße

Das städtebauliche Grundgerüst bleibt bei den Umbauvarianten Geschossrückbau und Umbau zu Reihenhäusern erhalten. Für den Fall eines Neubaus mit Reihenhäusern, Stadtvillen oder Einfamilienhäusern, wird entlang der Straßenkanten gebaut.

Bei einem einfachen Rückbau auf drei Geschosse werden 52 WE vom Markt genommen, 78 WE bleiben aufgewertet im Bestand.

In der Schlichtvariante sind keine weiteren Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen. Angeregt werden auch hier die Anlage von Mieterterrassen und eine sparsame Aufwertung des davor liegenden Grünstreifens.

Beim Umbau zu Reihenhäusern werden die 130 Geschosswohnungen durch 24 Reihenhauswohnungen ersetzt. Fällt der Nahversorger kurzfristig weg, könnten darüber hinaus noch einmal bis zu 12 Reihenhäuser entstehen.

Der Innenhof wird privatisiert. Die Reihenhäuser erhalten separate Gärten. Im Zentrum der neuen Bebauung entsteht eine Gemeinschaftsfläche, die für alle Bewohner über den Innenbereich zugänglich ist.



Umsetzungspriorität und zeitliche Einordnung

Dieser Bereich ist als „Versuchsbereich“ für einen einfachen Geschossrückbau anzusehen. Wenn ein Einvernehmen mit den Mietern zu dieser Umbau- und Aufwertungsmaßnahme erreicht werden kann, kann hier bereits kurzfristig ein beispielhafter Rückbau angegangen werden.

Kosten Geschossrückbau (ohne Umfeld)

Für die Gesamtmaßnahme ist nach obigen Konditionen mit Kosten in Höhe von 780.000 € zu rechnen. Unter den aktuellen Bedingungen von Stadtumbau Ost kann insgesamt mit einer Förderung von bis zu 187.000 € gerechnet werden. Hinzu käme eine Altschuldenentlastung von insgesamt 218.000 €.

Kosten Umbau zu Reihenhäusern (ohne Umfeld)

Bei einem Umbau der Gebäude zu Reihenhäusern entstehen 24 eigentumsfähige Wohnungen mit jeweils etwa 115 m² Wohnfläche. Die Gesamtmaßnahme kostet 2,76 Mio. €. Über „Stadtumbau Ost“ könnte die Maßnahmen mit bis zu 281.000 € gefördert werden (Rückbau 3 Geschosse, 78 WE, 4.680 m² Wohnfläche). Die Altschuldenentlastung würde 328.000 € ausmachen.

Abriss und Ersatzneubau an der südlichen Kreuzstraße

Durch den Abriss der kompletten Bestände in diesem Bereich werden 130 WE vom Markt genommen.

Zunächst kann die Fläche einfach begrünt werden. Bei schwacher Wohnungsnachfrage kann dies auch zu einer Dauerlösung werden. In diesem Falle sollte eine einfache Grünraumgestaltung vorgenommen werden.

Entsprechend der Nachfrage eignet sich dieser Standort in der Nachnutzung für die Anlage von Reihenhäusern, für den Bau von Einfamilienhäusern im Anschluss an die benachbarte Bebauung sowie für die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern (Stadt villen). Die Nachnutzungsentscheidung wäre entsprechend der Nachfrageentwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu treffen.



Kosten

Die Gesamtmaßnahme im Rückbau (Leerzug und Abriss von 130 WE; 7.800 m² Wohnfläche) wird nach heutigen Preisen etwa 1,13 Mio. € kosten. Die Kosten einer Schlichtbegrünung der Abrissflächen sind in diesem Ansatz enthalten. Unter den heutigen Konditionen von Stadtumbau Ost kann mit einer Förderung von bis zu 468.000 € gerechnet werden. Die Altschuldenentlastung würde 546.000 € betragen.

Für die Neubauvarianten werden keine Kostenschätzungen vorgenommen, da eine Umsetzung von den Planungen der jeweiligen Bauherren abhängen. Denkbar wäre auch eine Vermarktung der Abrissflächen durch die gegenwärtigen Eigentümer.

Kleinstandorte: Flächenaktivierung für Eigenheimneubau

Im Umfeld der Bugenhagenschule können etwa 12 Eigenheime in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern errichtet werden. Für die Erschließung durch Stichstraßen ist mit etwa 109 T€ (Verbindung zur Rooseveltstraße) und 53 T€ (Verbindung zur Kreuzstraße) zu rechnen.



Grundsätzlich wird angestrebt, alle Kleinstandorte bei Bedarf so zu erschließen, dass eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich wird.

4.2 Verkehr

Grundsätze

Da nach der Bestandsaufnahme ein Großteil der Straßen dringend sanierungsbedürftig ist, der kommunale Haushalt aber nur geringe Finanzierungsspielräume lässt, ist es unumgänglich, eine Prioritätensetzung vorzunehmen. Vorrang sollten zunächst die Sammelstraßen im Gebiet haben. Besonders wichtig ist die Neuordnung der Verkehrsanbindung an die Lerchenbergstraße. Die Hauptverkehrsstraßen, die das Planungsgebiet tangieren, sind vor allem aus gesamtstädtischer Sicht bedeutsam, vor allem die Sternstraße und die Friedrichstraße üben wichtige Erschließungsfunktionen für das Planungsgebiet aus. Schließlich steht auch der grundhafte Ausbau der noch unbefestigten Straßen im Gebiet mit Dringlichkeit an.

Die größtenteils in den vergangenen anderthalb Jahrzehnten entstandenen öffentlichen Parkplätze und privaten Stellflächen sollten im Stadtumbau nach Möglichkeit erhalten bleiben. In Wechselwirkung mit dem verminderten Wohnungsangebot verbessert sich die Stellplatzsituation. Neubau von Stellflächen soll nur in Einzelfällen bei weitergehenden Umbaumaßnahmen erfolgen.

Die straßenbegleitenden Radwege werden zusammen mit den Straßen saniert. Darüber hinaus sollte dem gebietsinternen Radweg entlang der Schillerstraße auf Grund seiner Erschließungsfunktion für Schulen und andere Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet bei der Instandhaltung bzw. Instandsetzung einen Vorrang genießen.

Die Fußwege sind ebenfalls im Zusammenhang mit den dazugehörigen privaten Flächen und öffentlichen Räumen zu pflegen bzw. zu erneuern. Die Pflege des zentralen Wegs entlang des Trajahnischen Bachs muss permanent und lückenlos gewährleistet werden.

Straßen

Mit Ausnahme der Sternstraße und der Alten Annendorfer Straße besteht für alle Straßen im Gebiet ein erheblicher Sanierungsbedarf bis hin zum grundhaften Ausbau.

Die verkehrliche- und parktechnische Situation südlich des „Würfels“ bedarf einer kompletten Neuordnung. Die Marienstraße wird mit der Kreuzstraße verbunden. Der Kreuzungsbereich Annendorfer Straße – Lerchenbergstraße – Karlstraße wird durch Anlage eines Kreisels neu gestaltet. Im Zuge dieser Umgestaltung wird die Karlstraße grundhaft ausgebaut. Der Durchgangsverkehr von der Lerchenbergstraße zur Friedrichstraße wird dementsprechend über die Karlstraße geleitet. Die Erschließung des Gebietes aus Richtung der Lerchenbergstraße wird über den Kreisel und die südlich angrenzende Verkehrsfläche zur Kreuzstraße neu geordnet. Die Gesamtmaßnahme sollte aus Sicht der Wohngebietsentwicklung vorrangig umgesetzt werden. Die Anlage des Kreisels an der Annendorfer Straße ist nur sinnvoll, wenn die Anbindungen und Weiterführungen in Richtung Karlstraße und Kreuzstraße gleichermaßen umgesetzt werden.

Die Marienstraße wird nach Abbruch des nördlichen Segments des Objekts Kreuzstraße 65 an die Kreuzstraße angebunden. Der Verkehr wird über die neu gestaltete Verkehrsfläche südlich des „Würfels“ an den Kreisel zur Lerchenbergstraße geführt.

Zur Erschließung der geplanten Neubauparzellen im Bereich Bugenhagschule werden zwei neue Stichstraßen angelegt (s.o.).

Die privaten Verkehrsflächen innerhalb der Wohnhöfe werden abhängig von der städtebaulichen Variante erhalten, zurückgebaut bzw. komplett neu angelegt (s.o.).

Radwege

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Lutherstadt Wittenberg⁵ weist das örtliche Radverkehrsnetz auch im Planungsgebiet der Stadt einige Lücken auf. Dies betrifft die Bereiche zwischen der Sternstraße und Berliner Straße (westliche Schillerstraße), sowie Friedrichstraße und B2 über Straße der Befreiung und Schulstraße. Diese Lücken sollten vorrangig geschlossen werden.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze in den Innenbereichen bleiben im Grundsatz erhalten. Private Stellflächen, die Abrissblöcken zugeordnet waren, können nach erfolgtem Abriss bei Bedarf zunächst bestehen bleiben. Über den dauerhaften Bestand sollte entschieden werden, wenn die Umfeldgestaltung für den gesamten Innenbereich geplant wird.

Im Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft werden im Falle eines flächendeckenden Rückbaus auf 3 Geschosse keinerlei Stellflächen oder Parkplätze zurückgebaut. Durch die Reduzierung der Wohnbebauung um 40 Prozent (536 WE) verbessert sich das Angebot für den ruhenden Verkehr von 0,57 auf 0,95 Stellplätze pro Wohnung.

In der Auflockerungsvariante können an der Straße der Völkerfreundschaft bis zu 120 private Stellflächen verloren gehen. Da nach diesem Konzept im Vergleich zur Rückbauvariante weniger Wohnungen abgerissen werden (300 WE), verbessert sich die Bilanz nur geringfügig auf 0,62 Stellplätze je Wohnung.

Tab. 4.3: Stellflächenbilanz, Str. der Völkerfreundschaft, Variante Auflockerung*

Teilbereich	Bestand			Zielplan		
	WE-Zahl	Ö/R Parkplätze	Priv. Stellflächen	WE-Zahl	Ö/R Parkplätze	Priv. Stellflächen
Block DKB/I	130	47	28	130	47	28
Nördlicher Hof	370	100	83	270	100	47
Mittlerer Hof	360	91	116	260	91	72
Südlicher Hof	350	60	152	250	60	112
Schillerstraße	130	51	40	130	51	40
Gesamt	1.340	349	419	1.040	349	299

* Die Parkplätze und Stellflächen am Ostrand der Str. VF wurden nicht berücksichtigt, da sie den anliegenden Gemeinwesenfunktionen zugeordnet sind.

Im Quartier an der Straße der Befreiung kommt es bei der Umsetzung der städtebaulichen Auflockerung durch den Abriss einzelner Zeilen in den Innenbereichen ebenfalls zu einer reduzierten Wohnungszahl, während sich das Stellplatzangebot nur geringfügig vermindert.

Die Zahl der Wohnungen verringert sich um bis zu 150 WE. Das Angebot für den ruhenden Verkehr kann um maximal 56 Stellplätze schrumpfen. In der Summe aller Maßnahmen verbessert sich die Bilanz geringfügig von 0,62 auf 0,66 Stellplätze pro Wohnung.

⁵ Verkehrs-Entwicklungsplan der Stadt Wittenberg (Radverkehr) 09/2005

Tab. 4.4: Stellflächenbilanz, Straße der Befreiung*

Teilbereich	Bestand			Zielplan		
	WE-Zahl	Ö/R Parkplätze	Priv. Stellflächen	WE-Zahl	Ö/R Parkplätze	Priv. Stellflächen
Nördlicher Hof	340	76	162	290	76	120
Mittlerer Hof	350	86	164	300	86	164
Südlicher Hof	360	116	50	310	102	50
Gesamt	1.050	278	376	900	264	334

Kostenschätzung für die vorgeschlagenen Maßnahmen

Die Gesamtheit der hier genannten Maßnahmen ist im Zielplan zum Maßnahmenbereich Verkehr dargestellt. Insgesamt steht der grundhafte Ausbau von etwa 45.650 m² Straße, der Rückbau von bis zu 4.630 m² Verkehrsflächen und der Neubau von bis zu 3.880 m² Straße an (vgl. Tabelle 4.5).

Eine erste Abschätzung der Gesamtkosten setzt einen Aufwand von 6,986 Mio Euro an. Davon entfallen etwa 56.000 Euro auf den Rückbau von Verkehrsflächen, etwa 0,54 Mio. Euro auf Neubau und Befestigung von Straßen sowie etwa 6,39 Mio. Euro auf den grundhaften Ausbau von Straßen.⁶

Tab. 4.5: Bilanz der Verkehrsflächengestaltung im Planungsgebiet (Schätzung)

Objekt	Grundhafter Ausbau von Straßen	Rückbau von Verkehrsflächen*	Neubau von Straßen**
Bereich Straße der VF	5.528 m ²	1.150 m ²	
Bereich Straße der BF	9.853 m ²	1.100 m ²	
Nördl. Kreuzstraße	3.424 m ²	1.360 m ²	1.760 m ²
Verkehrsfläche südl. Würfel	1.300 m ²		
Südl. Kreuzstraße (FGS)	3.954 m ²	1.020 m ²	377 m ²
Schillerstraße	5.293 m ²		782 m ²
Schulstraße	938 m ²		
Charlottenstraße	1.483 m ²		
Marienstraße	616 m ²		180 m ²
Karlstraße	1.031 m ²		
Glöcknerstraße	1.955 m ²		
Theodor-Fontane-Straße	1.592 m ²		
Stich Rooseveltstraße			780 m ²
Annendorfer Straße	4.512 m ²		
Friedrichstraße	4174 m ²		
Gesamt	45.653 m²	4.630 m²	3.879 m²

* In Abhängigkeit von der städtebaulichen Variante; ** ohne Stellplätze, ohne Radwege

⁶ Die Kostenschätzung beruht auf folgenden Vergleichsansätzen: Rückbau von Verkehrsflächen: 12 €/m²; Neubau/Befestigung von Straßen: 140 €/m²; grundhafter Ausbau von Straßen: 100 €/m².

4.3 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Die Fernwärme zur Wohnraumbeheizung und Warmwasserbereitung wird im Blockheizkraftwerk „Berliner Straße“ in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Die Kraft-Wärme-Kopplung ist eine Zukunftstechnologie, der nach den Plänen der Bundesregierung eine wichtige Rolle bei der Reduzierung der klimaschädlichen Kohlendioxid-Emissionen zukommt. Bundesweit ist ein signifikanter Ausbau der KWK-Technologie vorgesehen.

Daher sollte an dieser Technologie auch im Stadtumbau weiter festgehalten werden. Der Leitungsbestand wurde Mitte der 1990er Jahre erneuert. Aufgrund des guten Zustandes der Anlagen ist die verbleibende technische Nutzungsdauer des Leitungssystems erfahrungsgemäß auf ca. 15 – 20 Jahre zu veranschlagen, also über den Zielhorizont der Rahmenplanung hinaus. Da die Aggregate des modular aufgebauten Kraftwerks unabhängig voneinander betrieben werden können und zudem Puffermöglichkeiten in Wärmespeichern bestehen, kann jeder nur denkbare Teillastbetrieb mit einer wirtschaftlichen Fahrweise des BHKW realisiert werden.

Da im Unterschied zum Flächenabriss nördlich der Annendorfer Straße am „Trajuhnschen Bach“ die Fernwärme-Infrastruktur erhalten bleibt, lässt sich sowohl bei der Bebauung mit Reihenhäusern, als auch bei Geschossrückbau die Versorgung mit Fernwärme wirtschaftlich darstellen. In letzterem Fall wäre die Anpassung der sekundären Heizungsanlagen an die veränderten hydraulischen Gegebenheiten sinnvoll. Die vorhandenen Hausanschlussstationen können an den geringeren Leistungsbedarf angepasst werden.

Strom- und Trinkwasserversorgung

Die Mittelspannungs- und Niederspannungsnetze im Plangebiet sind für die geplanten Stadtumbaumaßnahmen ausreichend dimensioniert. Die Installation von Aufdach-Photovoltaikanlagen erfordert gegebenenfalls eine Verstärkung der Hausanschlüsse. Hier bestehen Potenziale für die Nutzung alternativer Energiequellen, die in Kooperation zwischen Stadtwerken und Wohnungseigentümern künftig besser ausgeschöpft werden sollen.

Die Trinkwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert. Bei Bedarf müssen stillgelegte Leitungsabschnitte rückgebaut werden.

4.4 Soziale Infrastruktur

Im Zuge des Stadtumbaus ergeben sich Veränderungen für die Standorte der sozialen Infrastruktur. Im Grundsatz sollen die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen erhalten und kontinuierlich modernisiert werden.

Schulen

Der Bestand des Luther-Melanchthon-Gymnasiums im Gebäude der „Hundertwasserschule“ ist langfristig gesichert. Das Schulgebäude muss nach dem grundhaften Umbau in den Jahren 1997/1998 kontinuierlich instand gehalten werden. Das Umfeld wurde im Zusammenhang mit dem Umbau ebenfalls erneuert. Instandsetzungsarbeiten werden im Planungszeitraum nötig, größere Modernisierungsinvestitionen stehen nicht an.

Die Grundschule Geschwister Scholl ist nach der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung bestandssicher. Am Schulgebäude sind in den vergangenen Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden, unter anderem an Dach, Fassade und Fenster. Mit einer Förderung über das Programm „Soziale Stadt“ soll die Modernisierung in den Jahren 2007 und 2008 weitgehend abgeschlossen werden. Es stehen noch Maler und Elektroarbeiten, Erneuerung von Türen, Anbringung von Sonnenschutz sowie Instandsetzung der Außenanlagen an. Die Vorhaben haben ein geschätztes Kostenvolumen von 175,5 T€ (davon 117 T€ Fördermittel). Die Turnhalle ist voll saniert. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Auch die Lernbehindertenschule Pestalozzi ist nach den heutigen Planungen bestandssicher. Bis Mitte des kommenden Jahrzehnts wird mit steigenden Schülerzahlen gerechnet.⁷ Am Schulgebäude sind in den vergangenen Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (Dach, Fassade, Fenster). Die Turnhalle befindet sich in einem einwandfreien Zustand.

Kindertagesstätten

Nach der heutigen Bedarfsabschätzung, welche die bevorstehenden demografischen Veränderungen und die Auswirkungen des Stadtumbaus im Planungsgebiet berücksichtigt, wird der Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen vor Ort längerfristig sinken. Ab Mitte des kommenden Jahrzehnts wird noch einmal ein Bedarfsknick erwartet, wenn die Nachwendegeneration ins gebärfähige Alter kommt. In den vergangenen Jahren ist die Auslastung der Kindertagesstätten im Gebiet jedoch wieder gestiegen, da der Kinderanteil, der diese Leistungen in Anspruch nimmt, angewachsen ist. Mitte 2006 war die Integrative Kita Borstel zu 101 Prozent ausgelastet, die Kita Schnatterinchen (inklusive früherer Kita Mischka) zu 92 Prozent und die Kita Pittiplatsch zu 90 Prozent.

Grundsatz der Rahmenplanung für die Entwicklung der Kindertageseinrichtungen ist, dauerhaft eine wohnungsnahе Versorgung mit einer möglichst großen Angebots- bzw. Trägervielfalt zu sichern. Mit den vorhandenen Einrichtungen ist dieser Anspruch räumlich und funktional gewährleistet. Daher sollte dieser Bestand erhalten bleiben.

Die Kita Pittiplatsch (Straße der Völkerfreundschaft 128) ist in den vergangenen Jahren modernisiert worden. Größerer Handlungsbedarf besteht nicht.

In der Kita Schnatterinchen (Schillerstraße 44/45) sind für 2008/2009 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen geplant (Dach, Fenster, Fassade, Innenräume, Elektroinstallation, Außentreppe). Die veranschlagten Kosten belaufen sich auf 298,5 T€. Davon soll ein Anteil von 199 T€ über das Programm „Soziale Stadt“ gefördert werden.

⁷ Vgl. Landkreis Wittenberg, Mittelfristige Schulentwicklungsplanung, Zielplan 4 – Sonderschulen.

Auch die integrative Kita Borstel (Sternstraße 57) soll in den Jahren 2008 und 2009 umfassend modernisiert werden (Dach, Fenster, Fassade, Innenräume, Elektroinstallation, Außentreppe). Hier werden Kosten in Höhe von 316,5 T€ veranschlagt, wobei 211 T€ über das Programm „Soziale Stadt“ gefördert werden sollen.

Gemeinbedarf, Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinweseneinrichtungen in der Straße der Völkerfreundschaft 128/129 üben wichtige soziale Funktionen für das Wohngebiet und die gesamte Stadt aus. Ihr Fortbestand muss gesichert und weiter gefördert werden. Die beiden Gebäude und das Umfeld wurden seit Mitte der 1990er Jahre über verschiedene Förderprogramme weitgehend modernisiert. Über einzelne Instandhaltungsmaßnahmen und ggf. funktional bedingte bauliche Veränderungen hinaus besteht kein größerer Modernisierungsbedarf.

Der Gemeinbedarfsstandort Sternstraße 51a/b (Trägerschaft Augustinuswerk) hat mit seinen Einrichtungen und Angeboten langfristig Bestand. Das Gebäude ist teilsaniert. Für dieses Objekt besteht im Planungszeitraum weiterer, von den Kosten her gegenwärtig nicht quantifizierbarer Sanierungsbedarf.

Das Gebäude Annendorfer Straße 74 („Würfel“) sollte nach heutigem Stand der Rahmenplanung erhalten bleiben, wenn sich ein fester Mieter oder Käufer mit einer gebietsverträglichen Nutzung für dieses Gebäude findet. Diese Nutzung könnte in den Bereichen Gemeinbedarf, Gesundheitsfürsorge, Gastronomie oder nicht störende Dienstleistungen liegen. Wenn auf Dauer keine derartige Nachnutzung gefunden wird, sollte der „Würfel“ abgerissen werden. An seine Stelle könnte zur Schließung der städtebaulichen Raumkante und zur Definition des Kreuzungsbereichs ein Neubau (Wohn- und Geschäftshaus) errichtet werden.

Der Bestand der ehemaligen Bugenhagen-Turnhalle, die heute vom Rad- und Skaterverein genutzt wird, ist vorerst gesichert. Der Verein setzt Gebäude und Außenbereich schrittweise in Eigenleistung instand. Dieses Vorhaben sollte weiter gefördert und gesichert werden, da es auf Eigeninitiative und Eigenverantwortung beruht und damit im Grunde beispielhaft ist. Nutzungskonflikte mit dem Umfeld sollten in kooperativer Weise entschärft werden, wofür auch der Verein eine entscheidende Verantwortung trägt.

Das Gebäude des ehemaligen Schulumweltzentrums sowie die Außenanlagen sind im Jahr 2003 für 118 T€ umfassend modernisiert worden. Von diesen Kosten wurden 93 T€ durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Gebäude und Anlagen befinden sich auch heute in einem sehr gepflegten Zustand. Da die Nutzung und Pflege durch die Strukturfördergesellschaft Wittenberg GmbH nicht auf Dauer geplant ist, sollte hier mit Nachdruck an einer Lösung für die Nachnutzung gearbeitet werden, die den ursprünglichen Intentionen der Anlage, die als gesellschaftliches Anliegen gerade heute einen hohen Stellenwert haben sollte, entspricht. Wünschenswert wäre die Übernahme durch einen gemeinnützigen Verein, der ökologische Bildungsarbeit betreibt.

Das Haus der Volkssolidarität wird mit seinen Funktionen als Bestandsobjekt betrachtet. Angesichts der wachsenden Zahl älterer Haushalte im Planungsgebiet werden diese Angebote in den kommenden Jahren immer wichtiger. Für das Gebäude besteht weiterer Sanierungsbedarf, dessen Kosten gegenwärtig nicht quantifizierbar sind.



Planung soziale Infrastruktur

- Erhalt
- Erhalt oder Neubau nichtstörendes Gewerbe
- Erhalt und Modernisierung
- Aufwertung Außenanlagen

4.5 Freiraumentwicklung

Wohngebietspark

Der zentrale Grünzug am Trajuhnschen Bach zwischen der Wohnbebauung der Straße der Befreiung und der Straße der Völkerfreundschaft soll nach den umfassenden Aufwertungsmaßnahmen der 1990er Jahre in seinem jetzigen Zustand langfristig erhalten bleiben. Durch integrierende landschaftsgestalterische Maßnahmen sollte der Grünzug enger mit den Freianlagen des benachbarten Infrastrukturbandes (Straße der Völkerfreundschaft 127-130) verknüpft werden, wodurch schrittweise ein zentraler Wohngebietspark entsteht. Im Grunde könnten auch die Anlagen des Schulumweltzentrums in die Parklandschaft integriert werden, wenn es dazu ein schlüssiges Konzept gibt.

Auf Grund seiner Bedeutung für Selbstbild und Image des Wohngebiets ist eine permanente Pflege der Anlagen unerlässlich. Vermüllung und Vandalismus müssen schon im Ansatz verhindert werden.

Innenhofgestaltung

Im Zusammenhang mit den Stadtumbaumaßnahmen kommt es zu Neugestaltungen der betroffenen Wohnhöfe. In den Innenbereichen der Quartiere an der Straße der Völkerfreundschaft und der Straße der Befreiung handelt es sich je nach städtebaulicher Variante um einfache Innenhofbegrünung (Sähen von Rasen auf Abrissfläche) bis hin zu aufwendigeren thematischen Gestaltungen (Anlage von Minigolfanlagen oder Bocciaflächen). Lediglich im Falle des durchgängigen Geschossrückbaus entsteht im Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft kein Bedarf für eine grundlegende Neugestaltung des Freiraums.

In den Blöcken südlich der Schillerstraße und nördliche Kreuzstraße entstehen nach einfachem Geschossrückbau von 2 Geschossen Mieterterrassen im Erdgeschoss mit einem zentralen Gemeinschaftsbereich. Bei einem Umbau der Blöcke zu Reihenhäusern werden private Hausgärten angelegt, welche durch eine Umzäunung für Unbefugten nicht zugänglich sind. Im Zentrum der Höfe werden Gemeinschaftsbereiche gestaltet.

Im Fall eines kompletten Rückbaus der Blöcke nördlich der Kreuzstraße werden Flächen für Zwischennutzungen und Freiraumgestaltungen frei. Vorstellbar wären hier Zwischennutzungen für sportliche Aktivitäten (Kletterwand, Basketballfeld). Falls die Flächen neu bebaut werden, entstehen hier Reihenhäuser und Einfamilienhäuser mit privatem Grün. Hierfür müssen die Flächen über ein Umlegungsverfahren parzelliert werden. Dies trifft auch auf die zu vermarktenden Flächen der Stadt im Bereich an der ehemaligen Bugenhagenschule zu.

Öffentliches und privates Grün

Die Entwicklung des öffentlichen Grünraums soll sich auch künftig auf den Grünzug am Trajuhnschen Bach konzentrieren, der durch Integration benachbarter öffentlicher Flächen zu einem zentralen Wohngebietspark aufgewertet werden kann.

Weitere Baumpflanzungen an Straßenrändern werden nicht vorgeschlagen.

Der durchgrünte Charakter des Wohngebiets wird auch künftig in starkem Maße vom privaten Grün in den Innenhöfen der mehrgeschossigen Bebauung sowie in den Gärten der kleinteilig strukturierten Wohnlagen geprägt werden.

4.6 Zusammenfassung der Maßnahmen

Im Folgenden werden die Maßnahmevorschläge und Kostenschätzungen aus diesem Kapitel nach Teilbereichen tabellarisch zusammengefasst. Kosten und Förderungen werden nach den heutigen Bedingungen geschätzt. Die geschätzte Fördermittelunterstützung nach Stadtumbau Ost enthält auch die jeweilige Altschuldenentlastung beim Abriss, aber keine Wohnraummodernisierungsmittel. Bei der Wohnumfeldgestaltung werden Mittelwerte angegeben.

Wohnen

Bereich	Maßnahmen	Kosten (€)	Förderung (€)
Straße VF	Abriss 300 WE	2.718.000	2.340.000
Var. Auflockerung	Wohnumfeldgestaltung (Mittelwert)	392.000	
Straße VF	*Abriss, Teilrückbau, Abtreppe 230 WE	2.820.000	1.794.000
Var. Teilrückbau	*Wohnumfeldgestaltung (Mittelwert)	129.000	
Straße BF	Abriss 150 WE	1.359.000	1.170.000
	Wohnumfeldgestaltung	267.500	
Nördl. Kreuzstraße	Rückbau auf 3 Geschosse, - 180 WE	2.700.000	1.404.000
	*Umbau zu RH, - 460 WE; + 90 RH	10.350.000	2.106.000
	*Umb. RH+WE, -460 WE, +90 RH+90 WE	16.650.000	2.106.000
	*Abriss 460 WE	4.002.000	3.588.000
	Abriss Segment KS 65, - 10 WE	87.000	78.000
Südl. Schillerstraße	Rückbau auf 3 Geschosse, - 140 WE	2.100.000	1.092.000
	*Umbau zu RH, - 350 WE; + 70 RH	8.050.000	1.638.000
	*Umb. RH+WE, -350 WE, +70 RH+70 WE	12.950.000	1.638.000
Südl. Kreuzstraße	Rückbau auf 3 Geschosse, - 52 WE	780.000	405.000
	*Umbau zu RH, - 130 WE; + 24 RH	2.760.000	609.000
	*Abriss 130 WE	1.130.000	1.014.000
Gesamt min. (Grundvariante, ohne Alternativen[*])		10.403.500	6.489.000
Gesamt max. (jeweils teuerste Alternative[*])		35.309.000	6.147.000

* Alternativ

Durch Abrissmaßnahmen bzw. Umbau zu Reihenhäusern können bis zu 1.050 Geschosswohnungen vom Markt genommen werden. Bis zu 184 Reihenhäuser mit bis zu 160 Einliegerwohnungen können durch Umbau entstehen. Bei Neubau auf Abrissflächen können bis zu 29 Einfamilienhäuser und bis zu 90 Reihenhaushaltungen errichtet werden.

Durch Rückbau auf 3 Geschosse (in 2 Wohnhöfen der Str. der VF alternativ zum Abriss) ergibt sich ein Reduzierungspotenzial von 130 WE, das kombiniert mit den übrigen Abrissen und Rückbaumaßnahmen eine Reduzierung um maximal 1.330 WE ergibt.

Die Minimalgesamtkosten von 10,4 Mio. € entstehen durch Addition der jeweiligen Grundvarianten. Die Maximalgesamtkosten von 35,3 Mio. € kommen durch Summierung der jeweils kostenträchtigsten Alternativen zusammen.

Infrastruktur

Bereich	Maßnahmen	Kosten (€)	Förderung (€)
Gesamtgebiet	grundhafter Straßenausbau (45.600 m ²)	6.390.000	
Gesamtgebiet	Rückbau von Verkehrsflächen (4.630 m ²)	56.000	
Gesamtgebiet	Neubau von Straßen (3.879 m ²)	540.000	
GS Scholl	Modernisierung	175.500	117.000
Kita Schnatterinchen	Modernisierung	298.500	199.000
Kita Borstel	Modernisierung	316.500	211.000
Gesamt		7.776.500	527.000

Der Löwenanteil des Kostenbedarfs entsteht durch den grundhaften Straßenausbau, zu dessen finanzieller Realisierung Prioritätensetzungen erfolgen müssen. Die übrigen Kosten belaufen sich auf etwa 1,4 Mio. €.

Städtebaulicher Rahmenplan "Trajunscher Bach"

Planung Grün- und Freiflächen

-  Umgestaltung nach Rückbau von Blöcken
-  Umgestaltung zu privaten Hausgärten mit zentralem Gemeinschaftsbereich
-  Umgestaltung nach Geschossrückbau zu Mieterterrassen mit zentralem Gemeinschaftsbereich
-  Freiraumgestaltung und Zwischennutzung
-  Parzellierung und Neubau mit privatem Grün
-  Erhalt zentraler Grünzug am Trajunschen Bach
-  Aufwertung

Wallraf & Partner

Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
und wohnungswirtschaftliche Beratung



Umbauvarianten Bereich Kreuzstraße



Umbauvarianten Bereich Schillerstraße



Wie weiter?

Planungsergebnisse

Mit der vorliegenden Rahmenplanung sind die Grundlagen für einen Stadtumbau im Wohngebiet „Am Trajuhnischen Bach“ gelegt worden, der folgenden Anforderungen gerecht wird:

- Erhalt des städtebaulichen Grundgerüsts und ganzheitliche Konzeption für die Entwicklung zu einem zukunftsfähigen Wohnstandort;
- Beseitigung städtebaulicher Missstände im Wohngebiet sowie an den Quartiersrändern, insbesondere im Übergang zwischen Geschosswohnbau und kleinteiliger Bebauung;
- Schaffung neuartiger Wohnformen und Ausprägung der Standortqualität mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für unterschiedliche Ansprüche und finanzielle Möglichkeiten;
- Ausweisung eines Reduzierungspotenzials von etwa 1.060 Wohnungen, die in Abhängigkeit von Nachfrage und Förderkonditionen vom Markt genommen werden können;
- Hohe Flexibilität der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Konzepte, um effektiv auf wechselnde Rahmenbedingungen und veränderte Nachfrage reagieren zu können;
- Zielgruppenorientierte Freiraumgestaltung und Fortsetzung der Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Ausprägung der Grünraumqualitäten;
- Fortsetzung der Sanierung und Modernisierung der Schulen, Kindertagesstätten und anderen zukunftsfähigen Gemeinwesenangeboten im Gebiet.

Einige Probleme konnten im Planungsprozess noch nicht gelöst werden. Dies gilt insbesondere für die Instandsetzung der stark sanierungsbedürftigen und zum Teil noch unbefestigten Straßen, für die ein grundhafter Ausbau ansteht. Der jeweilige Sanierungsbedarf inklusive Kostenschätzung wurde vermerkt. Mit Ausnahme der Annendorfer Straße ist jedoch mittelfristig nicht damit zu rechnen, dass hierfür Haushaltsmittel aufgebracht werden können.

Ein weiterer Punkt betrifft den Garagenstandort am Sportplatz, der als städtebaulicher Missstand bewertet wurde, aber mittelfristig nicht für eine Neubebauung in Frage kommt. Auch für den „Würfel“ und die städtebauliche Situation in seinem Umfeld konnte noch keine endgültige Lösung gefunden werden.

Weiteres Verfahren

Nach der Verabschiedung des vorliegenden Berichts durch die Kleine Lenkungsrunde ist vorgesehen, die Rahmenplanung in der großen Lenkungsrunde sowie in einer Bürgerversammlung vorzustellen. Es ist überaus wichtig, die Bewohner für den Stadtumbau im Gebiet und für eine aktive Mitarbeit an diesem Vorhaben zu gewinnen.

Zur Klärung der Machbarkeit eines flächendeckenden Geschossrückbaus im Quartier an der Straße der Völkerfreundschaft soll im Spätsommer 2007 ein Workshop mit Experten stattfinden, die Praxiserfahrungen in diesem Feld vorweisen können. Die Ergebnisse des Workshops können als Anhang der Rahmenplanung beigefügt werden.

Im Herbst dieses Jahres soll die Rahmenplanung durch einen Beschluss des Bauausschusses verabschiedet werden.

Für die Umsetzung der Rahmenplanung wird es angesichts des Variantenreichtums erforderlich sein, die Nachfrageentwicklung am lokalen Wohnungsmarkt kontinuierlich zu überprüfen sowie die Veränderungen in den förderpolitischen Rahmenbedingungen zu beachten.

Die erfolgreiche Umsetzung wird nicht zuletzt davon abhängen, wie intensiv und vertrauensvoll Stadt, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträger auch weiterhin zusammenarbeiten.

