



## **ANLAGE: Quartierssteckbriefe**

### **Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau**

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau

STEK Roßlau

## Auftraggeber

Stadt Dessau-Roßlau  
Zerbster Straße 4  
06844 Dessau-Roßlau

Amt für Wirtschaft und Stadtplanung  
Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau

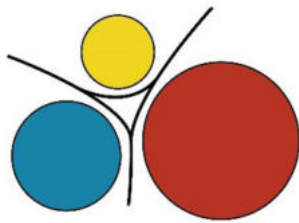
## Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt  
Dipl.-Ing. Birgit Schmidt  
Dr.-Ing. Tom Fischer

Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Kegler  
M.A. Sebastian Essig

Dessau-Roßlau, 2023



## Stadtteilentwicklungskonzept Roßlau

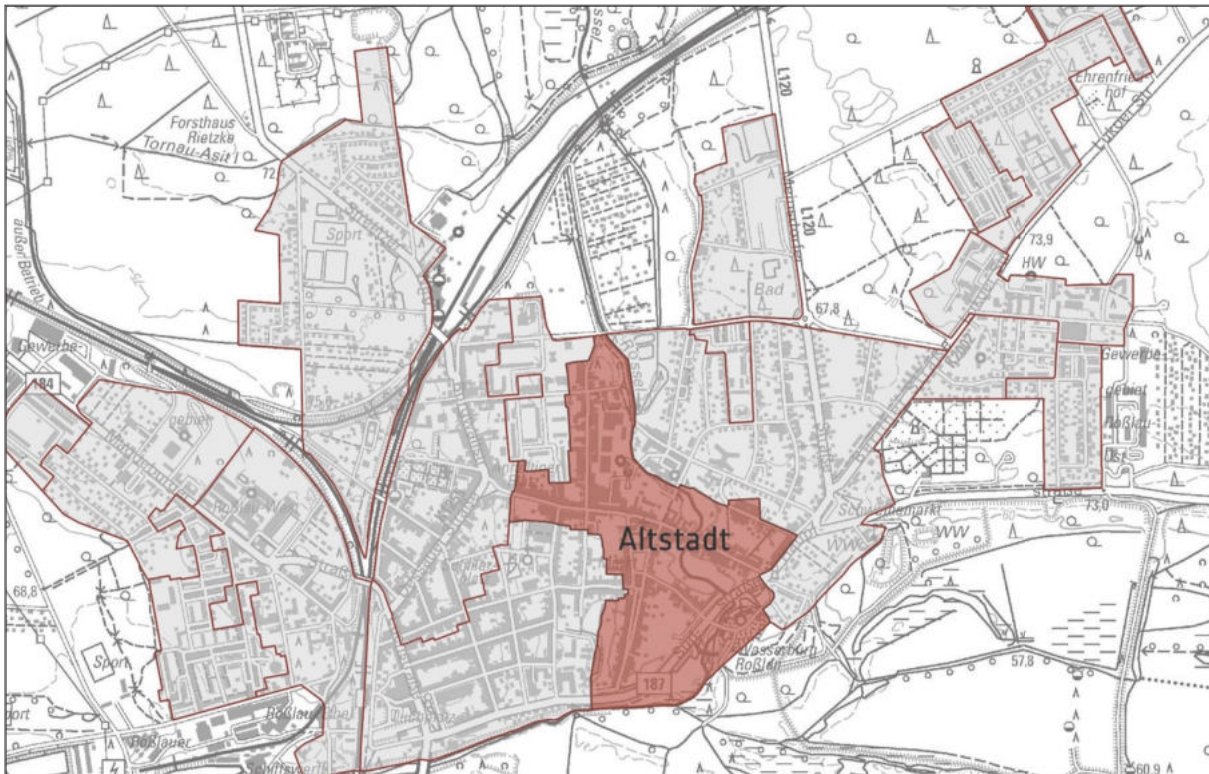
### **ANLAGE** **Quartierssteckbriefe**

Für die Abgrenzung der Quartiere spielten neben städtebaulichen Kriterien wie Baualter, Baustruktur, Lage in der Stadt und Freiraumausstattung vor allem wohnungswirtschaftliche Kriterien wie die Wohnformen oder die Eigentümerschaft eine maßgebliche Rolle.

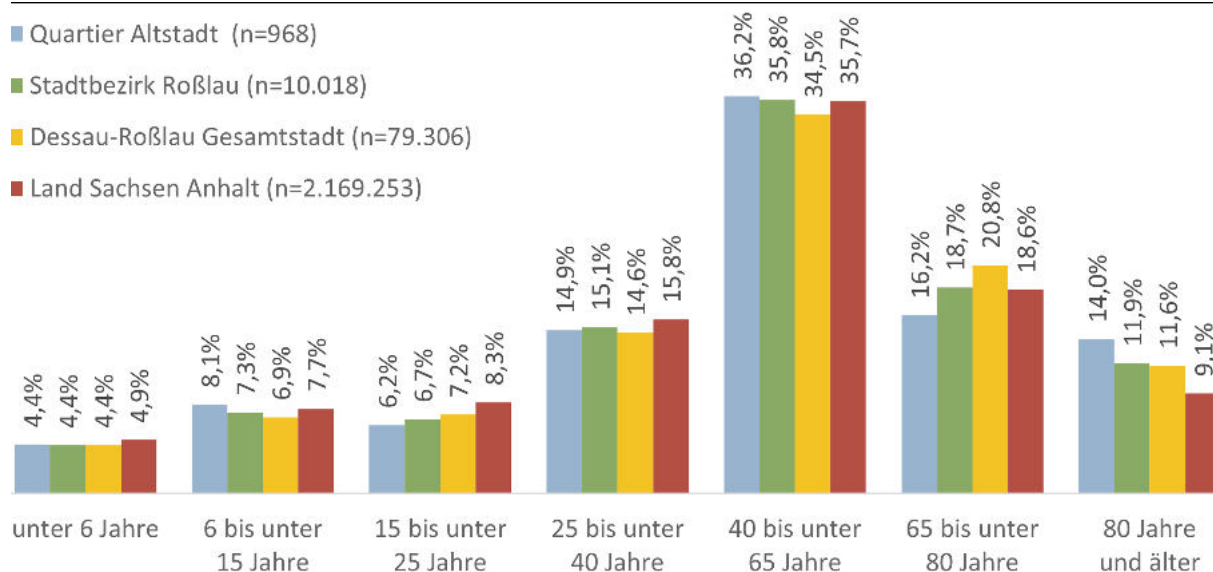
Im Folgenden wird der Begriff Stadtteil oder Stadtbezirk synonym verwendet.

# ALTSTADT

*Historischer Siedlungskern der Schifferstadt mit charmanter, historischer Baustruktur*



## Altersstruktur



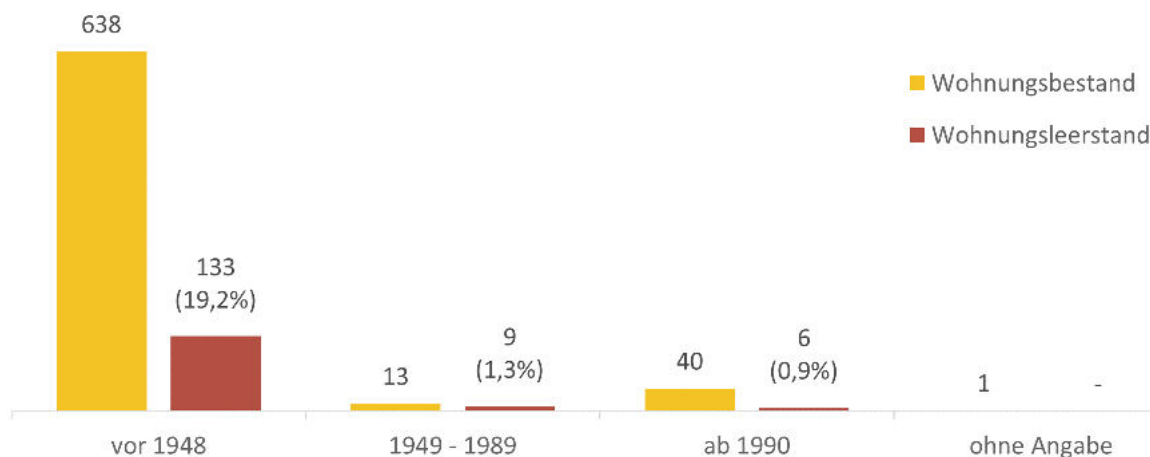
## Quartiersbeschreibung

Die Altstadt ist der historische Siedlungskern und das identitätsstiftende Quartier von Roßlau. Sie ist zudem auch dessen Versorgungs- und Handelsschwerpunkt. In der Altstadt leben derzeit auffällig viele Über-80-Jährige, zudem sind auch die 40- bis 65-Jährigen und Schulkinder stärker vertreten.

Das Quartier ist geprägt durch einen hohen Anteil historischer Bausubstanz. Trotz der sichtbaren

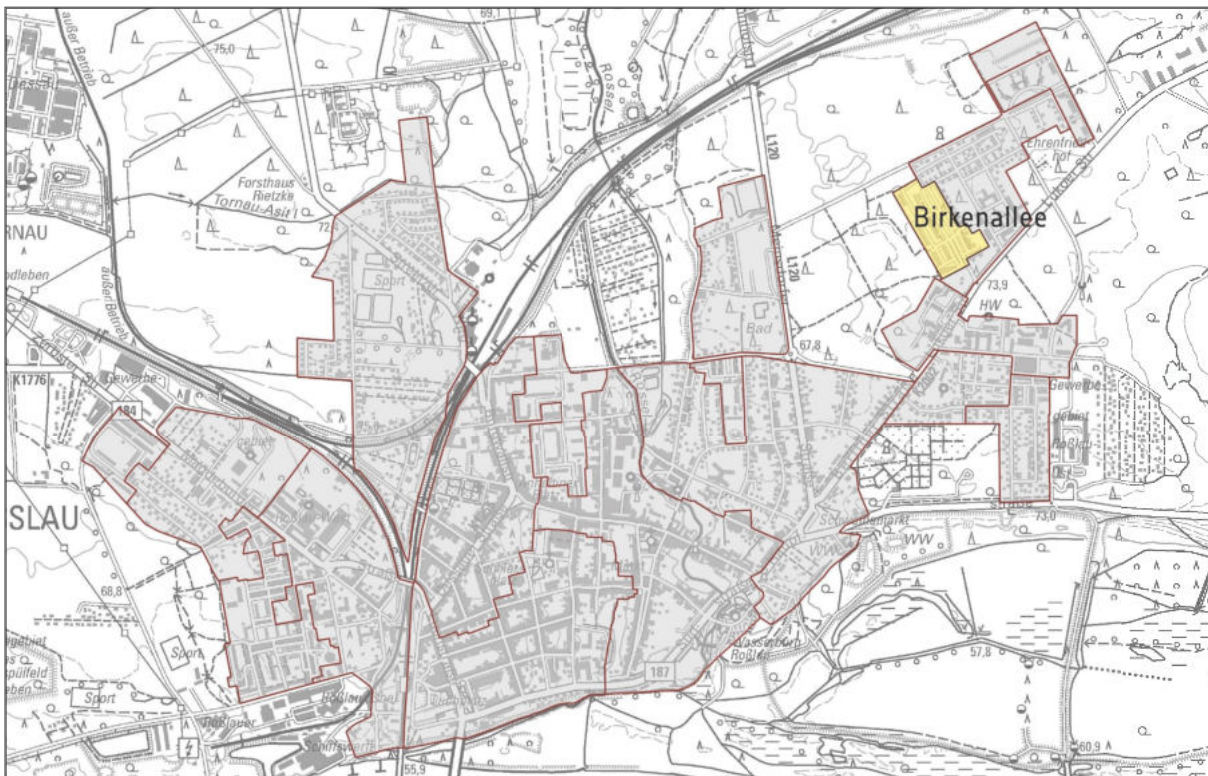
Erfolge der in weiten Teilen abgeschlossenen Altstadtsanierung sind noch diverse Baulücken und Brachflächen im Quartier, auch an städtebaulich markanten Orten, zu finden. Neben der weiteren Qualifizierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes ist dies eine der zentralen Aufgaben für die nächsten Jahre. Dazu sind jedoch weitere vertiefende Untersuchungen und Konzepte zur Innenstadtentwicklung notwendig.

## Baubestand

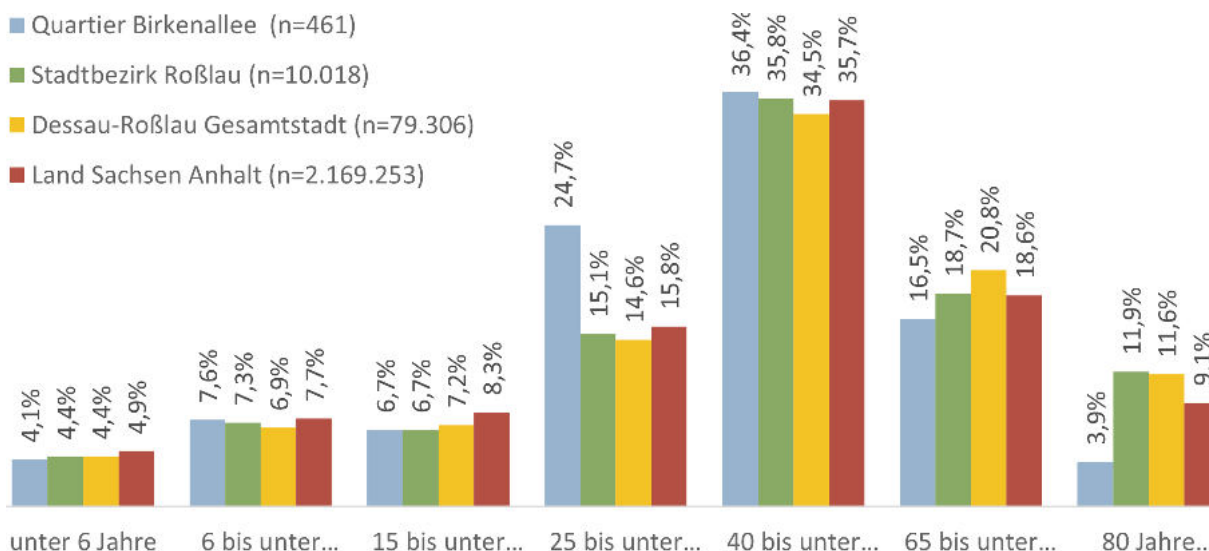


# BIRKENALLEE

*Ein Durchgangsquartier des verdichteten Wohnens auf der Suche nach seiner zukünftigen Funktion für den Stadtteil*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

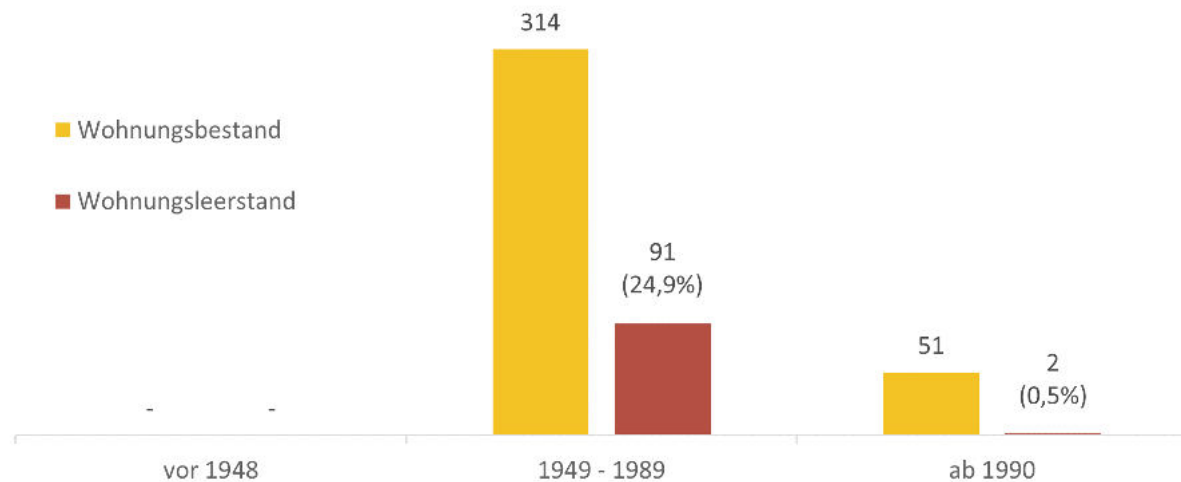
Das Quartier im Nordosten von Roßlau wurde in den 1980er Jahren innerhalb der sowjetischen Garnison in Plattenbauweise errichtet.

Nach Abzug der Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre sind die Wohnblöcke privatisiert und grundlegend modernisiert worden. Die neuen Eigentümer der Geschosswohnungen sind zumeist auswärtig. Zudem gibt es eine hohe Fluktuation und einen hohen Wohnungsleerstand. Die Bewohner des Quartiers sind vergleichsweise jung. Sehr stark vertreten ist die Altersgruppe der jungen Erwachsenen. Das Quartier ist ein „Durchgangsquartier“ mit einem hohen Anteil an Bewohnern ohne deutschen Pass.

Das Wohnumfeld hat eine geringe Aufenthaltsqualität und kann dahingehend noch weiter qualifiziert werden.

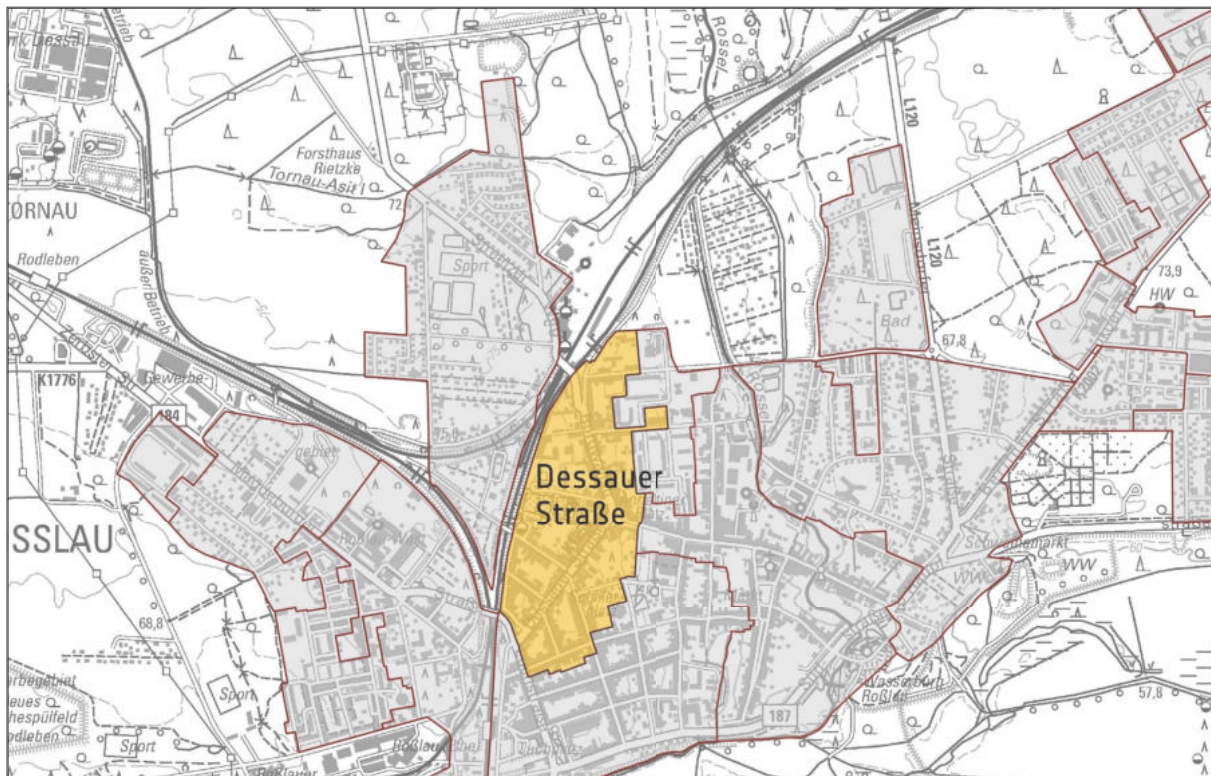
Die Entwicklung im Gebiet sollte weiter beobachtet werden.

### Baubestand

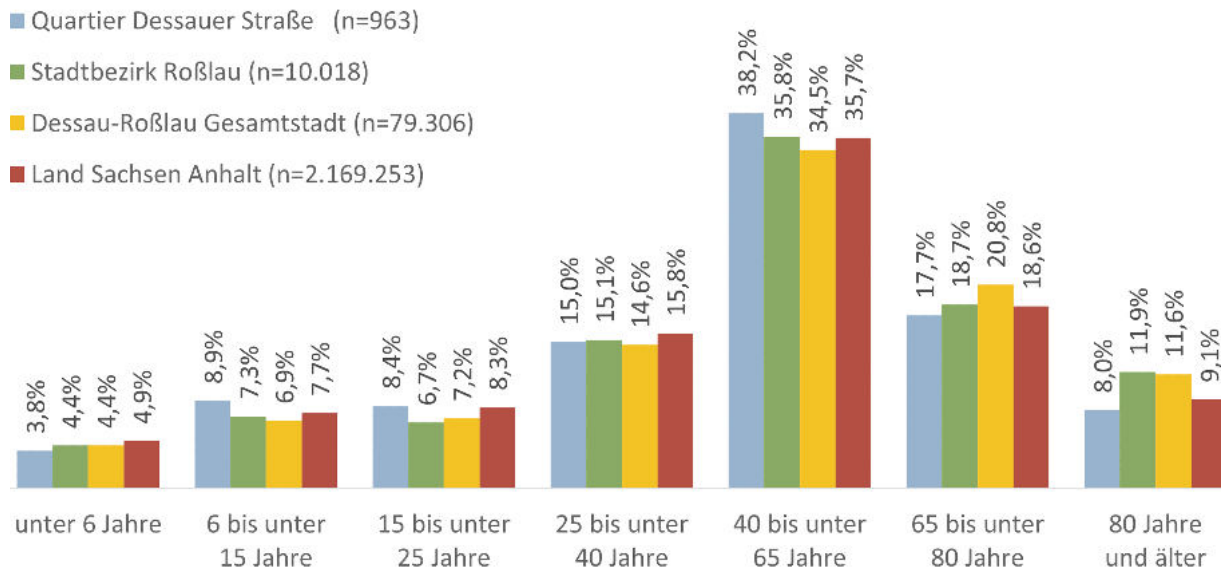


# DESSAUER STRASSE

*Ein belebtes innerstädtisches Wohn- und Geschäftsquartier mit hohen Freiraumpotenzialen*



## Altersstruktur



## Quartiersbeschreibung

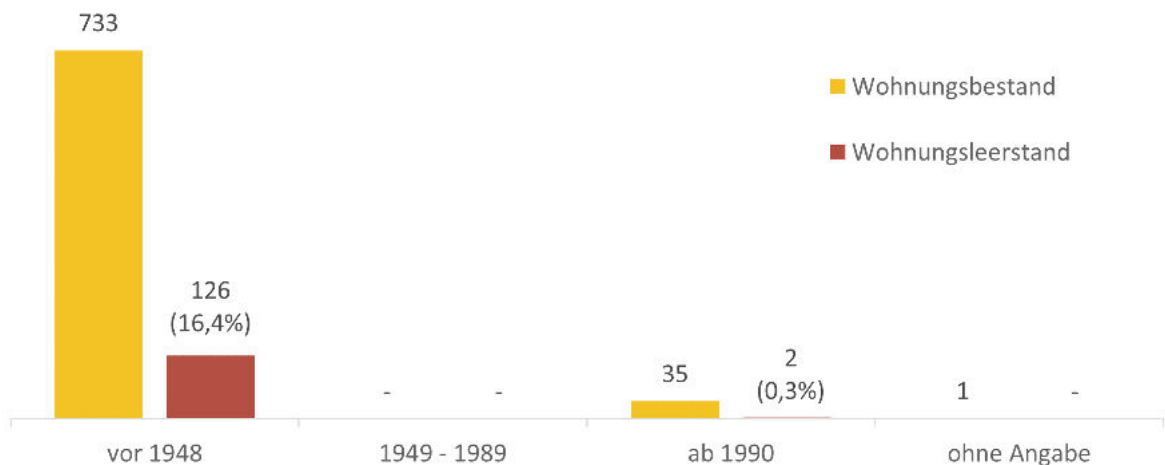
Das Quartier Dessauer Straße gehört mit seiner gründerzeitlichen Bebauung entlang der gleichnamigen Straße zum Gebiet der Kernstadt. Nach wie vor ist die Dessauer Straße ein wichtiger Einkaufs- und Dienstleistungsstandort für Roßlau mit einem hohen Verkehrsaufkommen.

Neben Kindern und Jugendlichen ist die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen stärker im Quartier vertreten.

Auffällig ist der hohe Wohnungs- und Gewerbe-leerstand in diesem Bereich. Es gibt einige

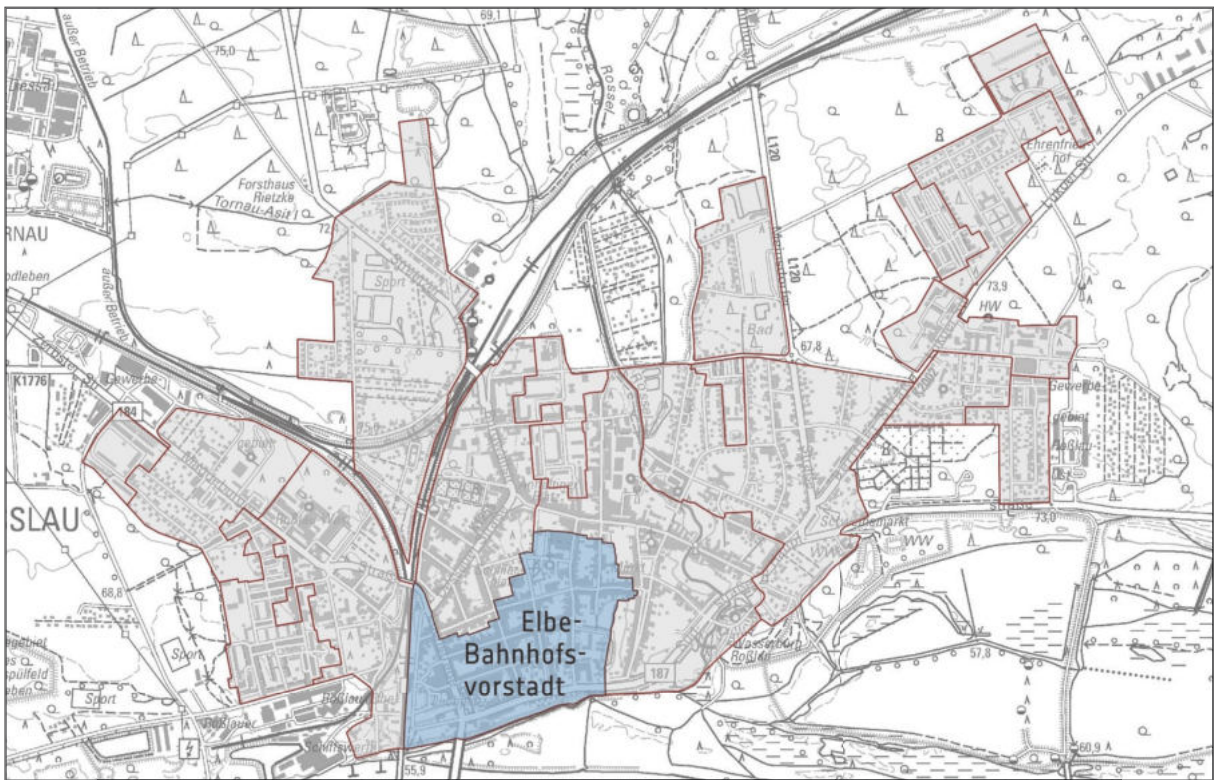
markante Komplettleerstände und große Baulücken, deren Entwicklung offen scheint. Eine Aufgabe ist eine dem Standort angemessene Freiraumgestaltung. Insbesondere der Anhaltiner Platz ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Freiraumpotenzial, auch für die geplante Altenwohnanlage.

## Baubestand

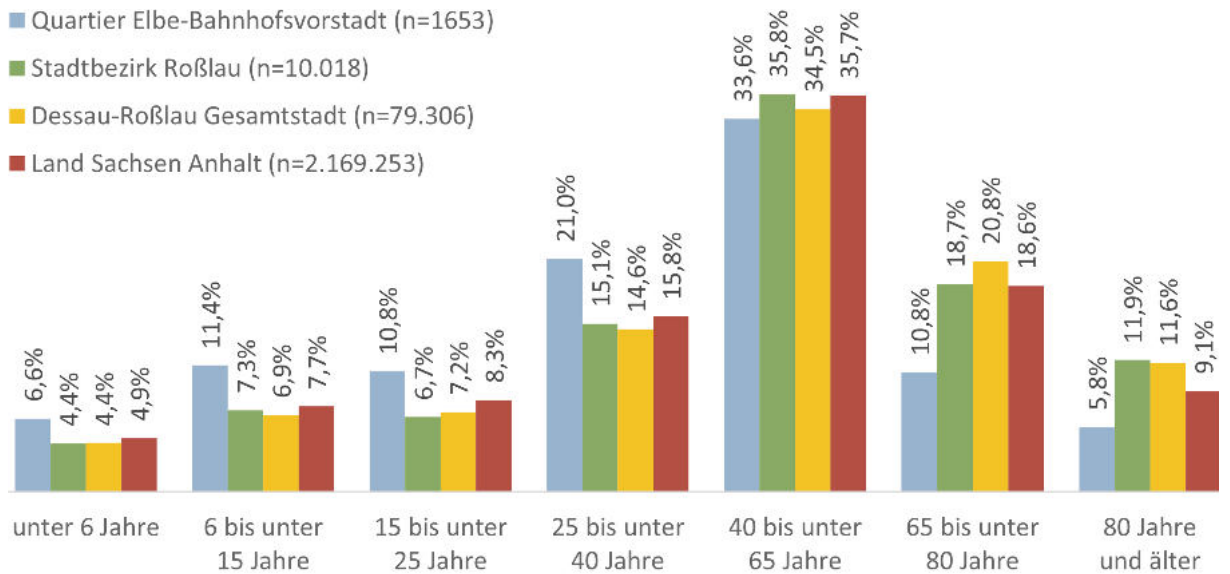


# ELBE-BAHNHOFSVORSTADT

*Ein junges und dynamisches Wohn- und Arbeitsquartier in zentraler Lage mit einem hohen Potenzial an Freiraumgestaltung und Lebensqualität*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

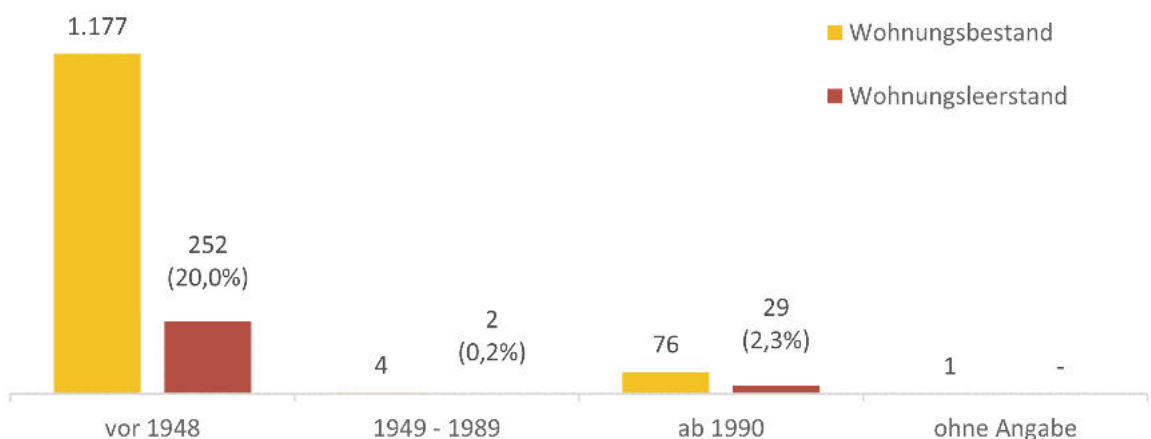
In der Gründerzeitvorstadt lassen sich unterschiedliche Bautypologien identifizieren. Das Quartier ist ein wichtiger Handels- und Dienstleistungsstandort in Roßlau.

Auffällig sind neben vielen gelungenen modernisierten Wohnhäusern ein relativ hoher Wohnungsleerstand und offensichtliche sozialräumliche Problemlagen. Die vergleichsweise junge Bevölkerung, die Altersgruppe der Kinder und der jungen Erwachsenen, die rund die Hälfte der Quartiersbewohnenden ausmachen, hat kaum Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.

Bedingt durch Bevölkerung und die zentrale Lage im Stadtteil besteht zudem ein Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume. Vor allem für den Schillerplatz ist eine Gestaltung und nutzungsorientierte Zonierung notwendig. Die Gestaltung attraktiver Räume für unterschiedliche Nutzergruppen, besonders für Jugendliche und junge Familien, ist eine wichtige Aufgabe für das Quartier.

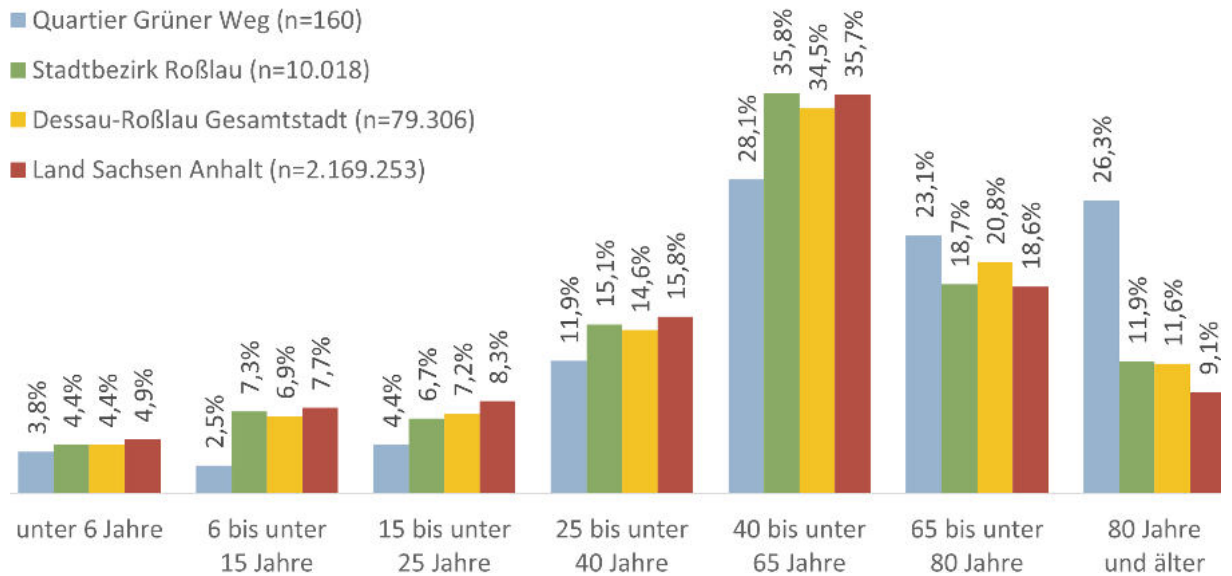
Eine weitere inhaltliche Vertiefung wird als notwendig angesehen.

### Baubestand





### Altersstruktur



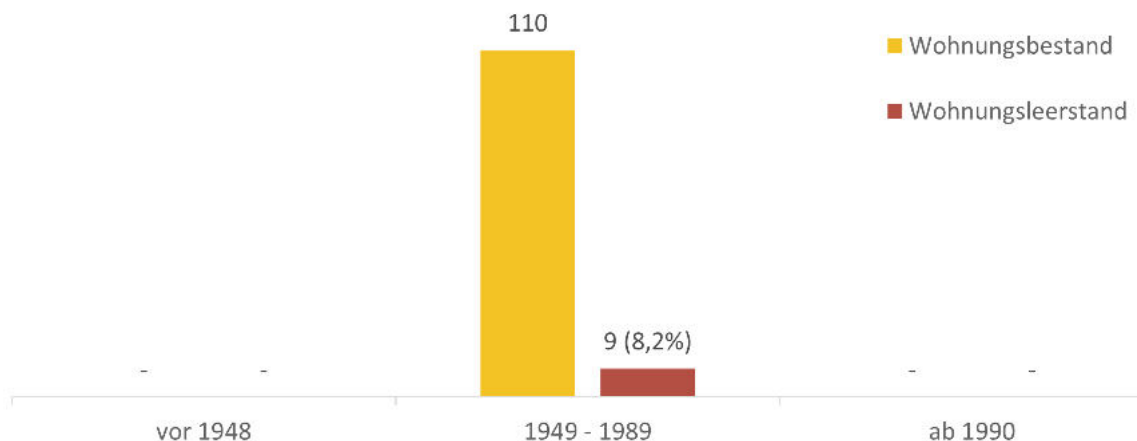
### Quartiersbeschreibung

Das kleine Quartier ist eine isolierte Insel von DDR-Geschosswohnungsbau, umgeben von Einfamilienhausgebieten. Dieser Kernbestand der Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG (RWG) weist einen vergleichsweise moderaten Wohnungsleerstand auf. Die Altersgruppen der Rentner und Hochaltrigen machen knapp die Hälfte der Einwohner aus, demnach steht zeitnah ein erheblicher demografischer Umbruch bevor.

Das Wohnumfeld bietet derzeit wenig Aufenthaltsqualität. Dies bleibt eine Zukunftsaufgabe im Quartier. Im Frühjahr 2024 wird der mehrjährige

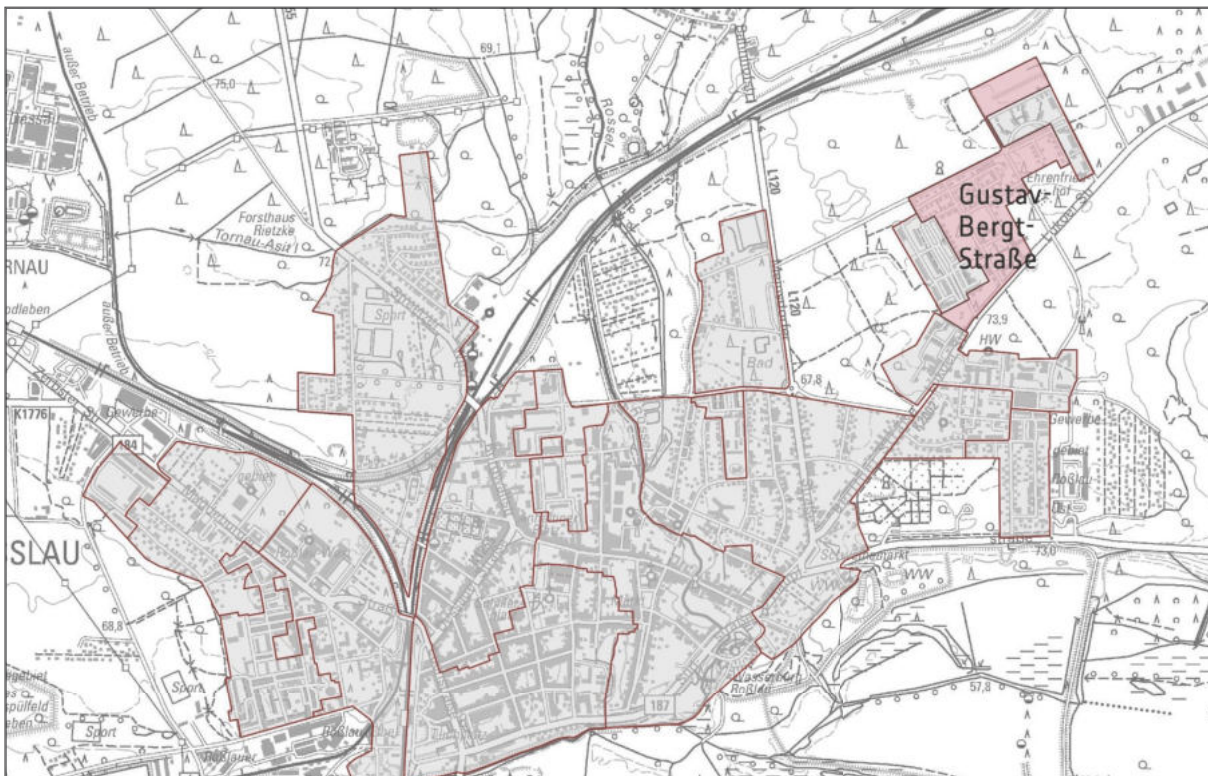
Umbau des Grundschulhorts abgeschlossen sein. Die weitere Entwicklung muss beobachtet werden.

### Baubestand

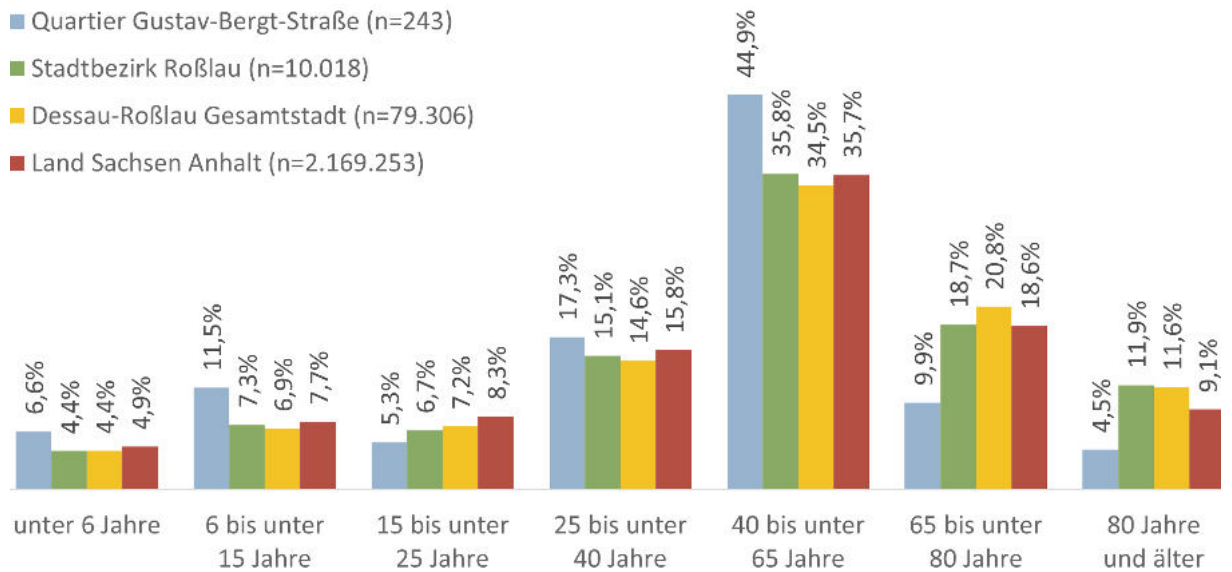


# GUSTAV-BERGT-STRASSE

*Ein attraktives Wohngebiet für junge Familien am grünen Stadtrand auf der Suche nach passenden Nutzungskonzepten für ehemalige Funktionsgebäude*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

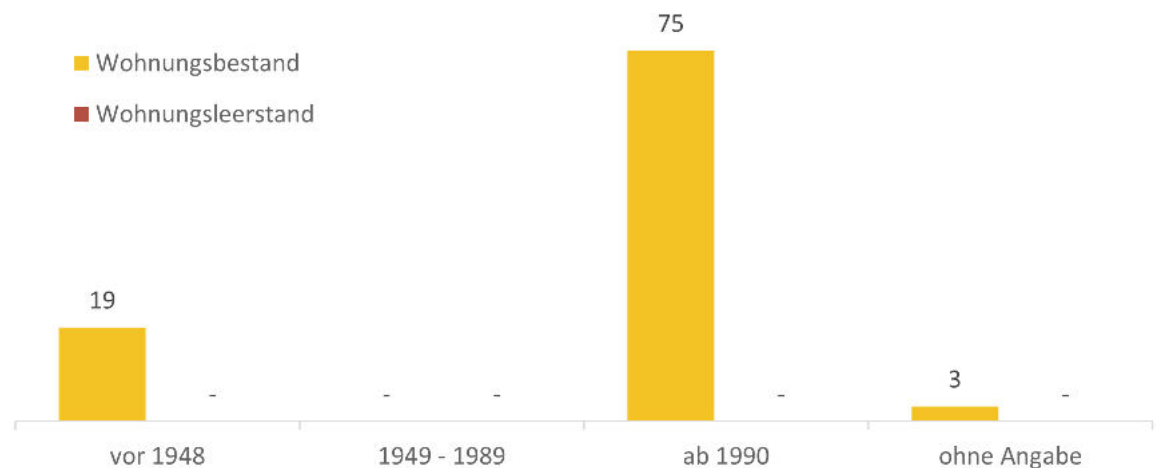
Die Hauptgebäude der ehemaligen Kaserne werden als Verwaltungsstandort (Technisches Rathaus) genutzt. Mittelfristig soll der Standort jedoch aufgegeben werden. Zusammen mit dem vor kurzem an einen privaten Investor verkauften baufälligen Offizierskasino stellt sich die Frage einer adäquaten Nachnutzung.

Darüber hinaus ist um den Kernbereich in den letzten Jahren ein beliebtes Einfamilienhausgebiet entstanden. Bedingt durch den sehr hohen Anteil an Kindern und jungen Familien ist eine Ergänzung, z.B. durch öffentlichen Spielraum sinnvoll.

Das Quartier ist vergleichsweise jung. Sowohl die Altersgruppen der Kinder wie auch die der (jungen) Erwachsenen liegen deutlich über dem Durchschnitt Roßlaus. Deren Bedürfnisse sind bei der Quartiersentwicklung zu beachten.

Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Nachnutzung des Verwaltungsstandortes vor dem Hintergrund der Bedarfe für das Quartier.

### Baubestand

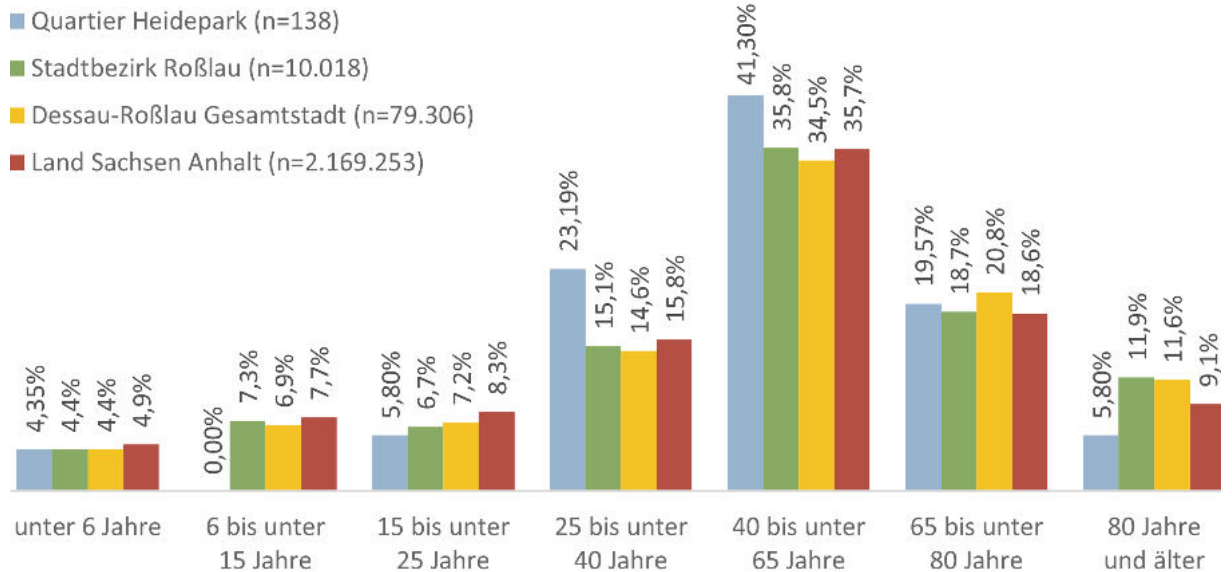


# HEIDEPARK

*Ruhiges Wohnen im Mehrfamilienhausbestand mit ansprechendem Wohnumfeld*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

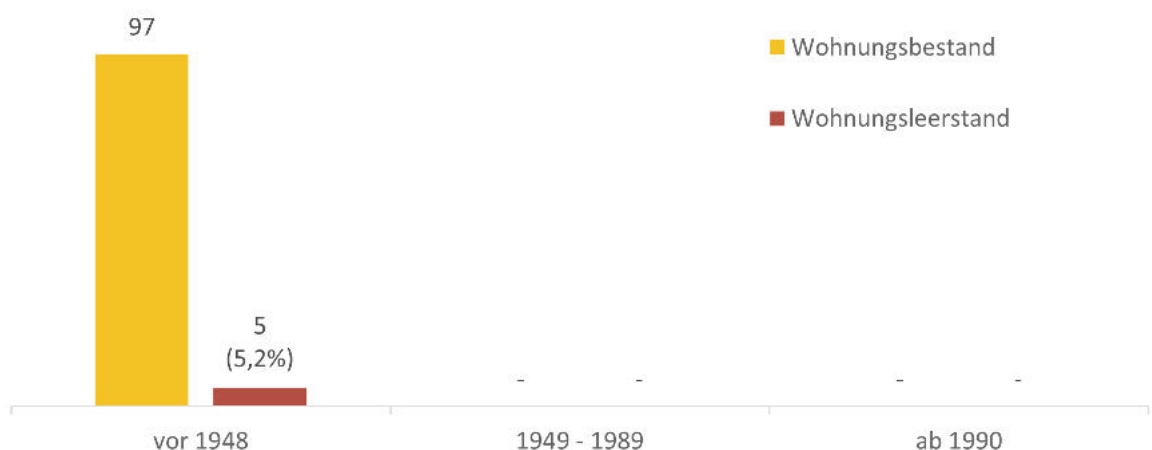
Das Quartier lässt sich als peripherer Wohnstandort im Wald beschreiben und ist hauptsächlich von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Wohnungsleerstand ist gering.

Es fällt auf, dass Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ohne Kinder die Mehrheit der Bewohner ausmachen. Die Altersgruppen der jungen Erwachsenen und der 40- bis 65-Jährigen sind hier insbesondere stark vertreten.

Die Bewohner genießen ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

In Anbetracht der aktuellen Situation besteht kein Handlungsbedarf für dieses Quartier.

### Baubestand

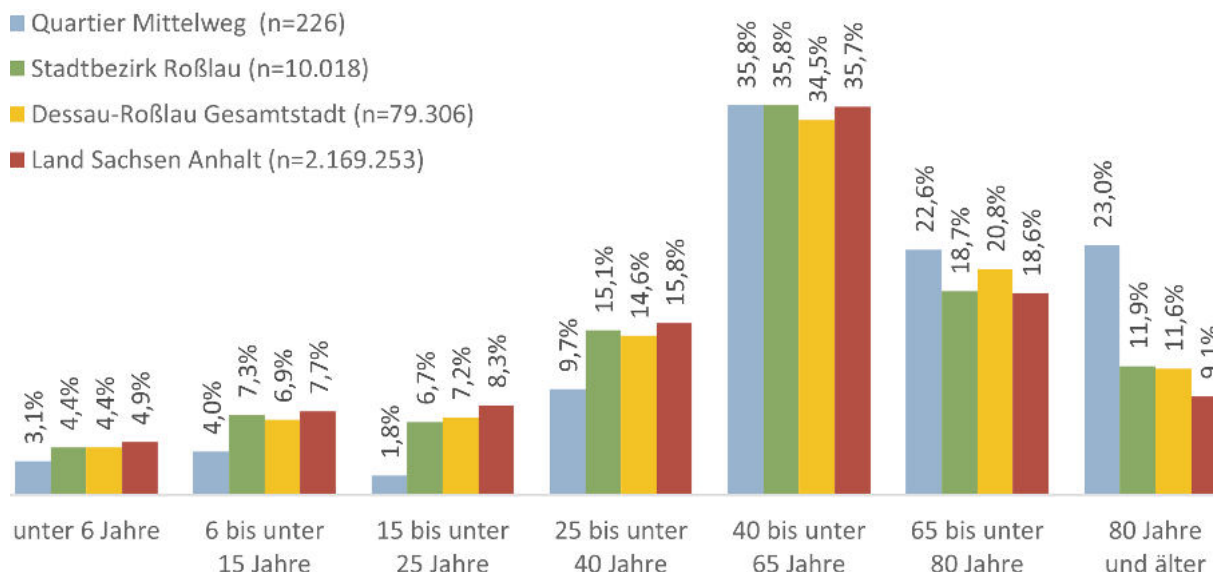


# MITTELWEG

*Beschauliches Einfamilienhausgebiet aus verschiedenen Bauzeiten Mitte des 20. Jahrhunderts*



### Altersstruktur



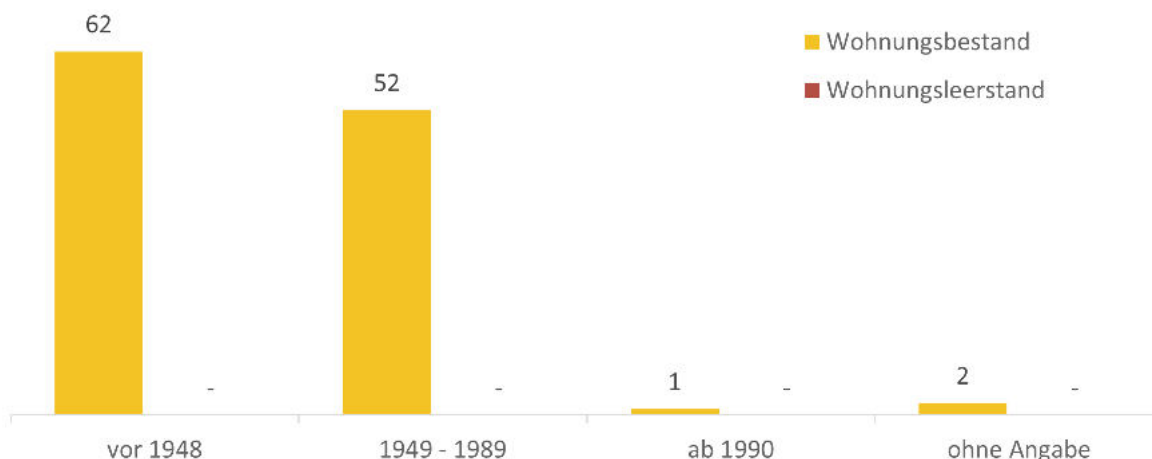
### Quartiersbeschreibung

Der Mittelweg ist ein Einfamilienhausgebiet, welches zwischen den 1930er und 1970er Jahren gebaut wurde. Der überwiegende Teil der Häuser wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Es gibt in dem Gebiet keinen nennenswerten Wohnungsleerstand.

Der Altersdurchschnitt im Quartier ist vergleichsweise hoch, insbesondere ist die Altersgruppe der über 80-Jährigen stark vertreten. Man bezeichnet diesen Zustand als „empty nests“ (dt. „leere Nester“), da die Alten und Hochbetagten in den großen Häusern verbleiben, in denen sie vormals mit ihren Kindern lebten.

In den nächsten Jahren werden viele Gebäude vererbt werden oder auf den Markt kommen. Dieser Prozess des Generationenwechsels muss begleitet werden. Gegebenenfalls können Entwicklungsziele und Maßnahmen im Zuge der Erstellung eines Quartierskonzeptes für den Ortsteil Biethe weiter ausgearbeitet werden.

### Baubestand

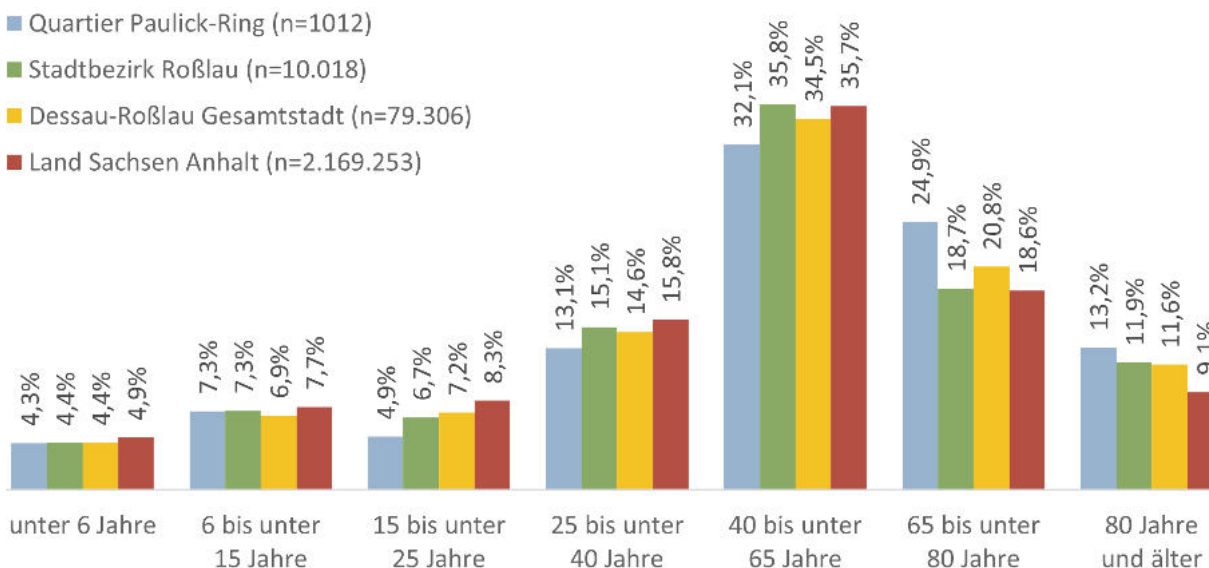


# PAULICK-RING

*Ein stark verdichtetes Plattenbauquartier in zentraler Lage vor der Aufgabe der Integration in den Innenstadtbereich und einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

Das zentral gelegene Plattenbaugebiet wurde erst Ende der 1980er Jahre fertiggestellt. Defizite zeigen sich besonders in der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie der fehlenden räumlichen Vernetzung mit den umliegenden Quartieren (z.B. Verbindungsweg zur Hauptstraße durch Passage).

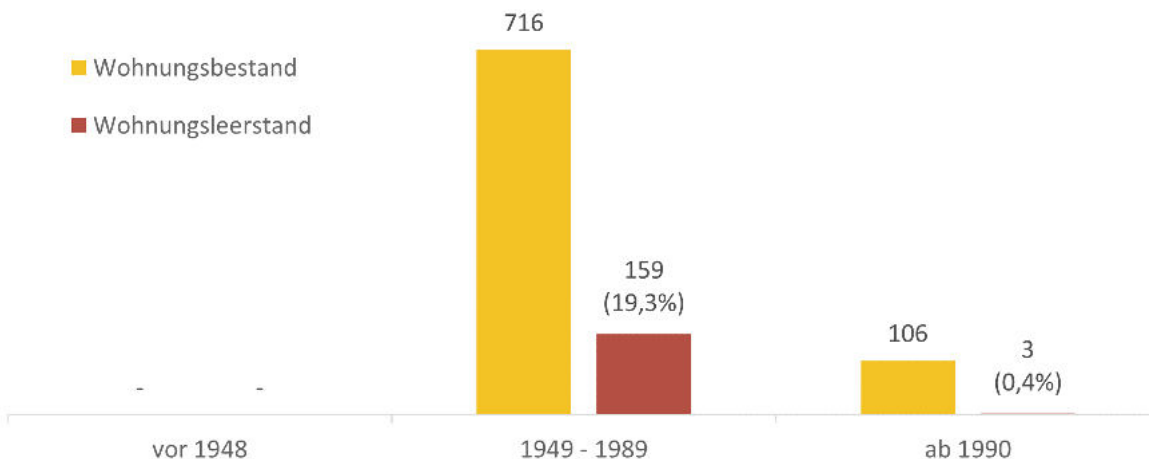
Trotz der guten Infrastrukturausstattung (Nahversorger, Ärztezentrum, Grundschule, Kita etc.) ist der Wohnungsleerstand hoch.

Das Quartier weist die höchste Bevölkerungsdichte Roßlaus auf (rund 10 % der Roßlauer wohnen in dem Quartier).

Zudem ist eine Tendenz zur Überalterung erkennbar, insbesondere die Gruppe der Rentner sticht hier deutlich hervor.

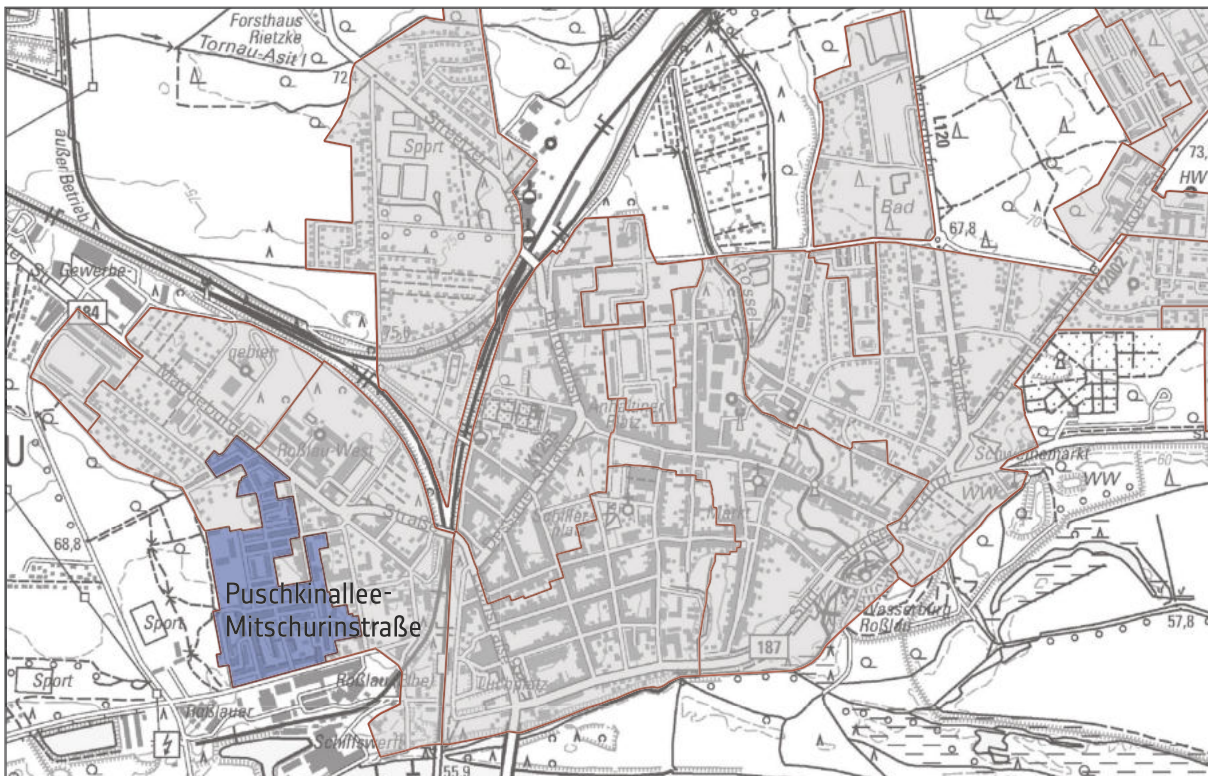
Es ist offensichtlich, dass weitere Untersuchungen und Vertiefungen notwendig sind, um die Herausforderungen und Potenziale dieses Quartiers angemessen zu bewerten und zukünftige Maßnahmen zu planen.

### Baubestand

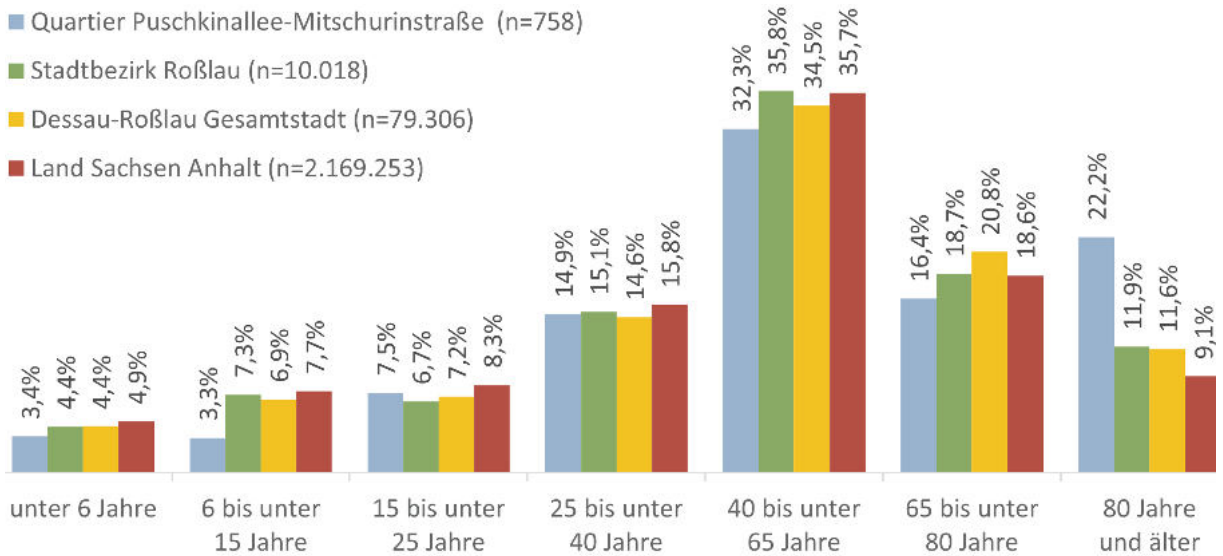


# PUSCHKINALLEE-MITSCHURINSTRASSE

*Verdichtetes Wohnquartier mit funktionalem Wohnungsbau auf der Suche nach neuer Identität und Funktion*



### Altersstruktur



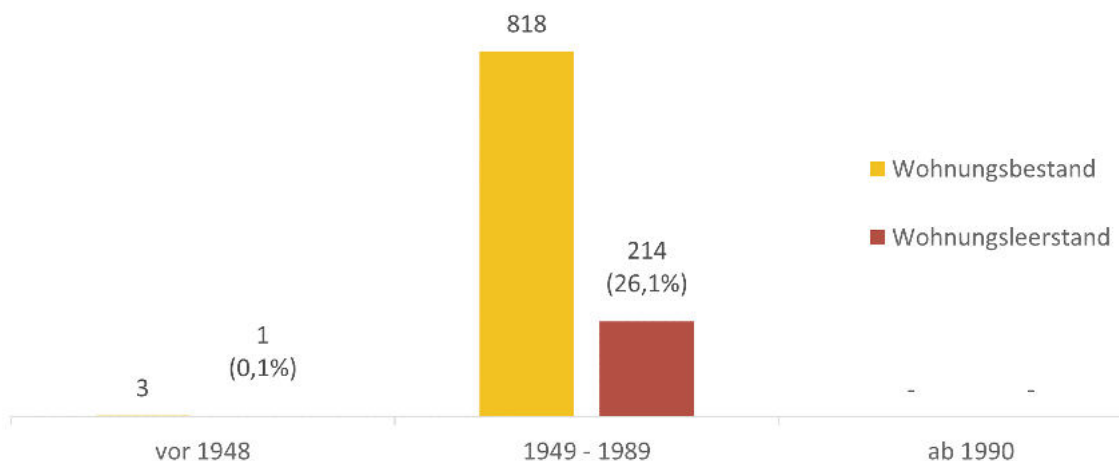
### Quartiersbeschreibung

Städtebaulich ist das Quartier durch Geschosswohnungsbau der 1950-70er Jahre geprägt. Der hohe Wohnungsleerstand und sichtbare Sanierungsstau konzentriert sich vor allem im denkmalgeschützten Gebäudebestand der 1950er Jahre und befindet sich im Eigentum der TAG Wohnen. Zudem hält die RWG einen Kernbestand im Quartier. Gleichwohl bieten die teilweise großzügigen Freiflächen das Potential für die Entwicklung eines qualifizierten Wohnstandorts. In diesem Sinne ist die Initiative der TAG, mit ersten Mustersanierungen den Wohnstandort zu stärken, zu begrüßen.

Obwohl es im Quartier bisher keine Senioreneinrichtung gibt, sind mehr als ein Drittel der Menschen im Rentenalter (viele davon hochaltrig). Diese Überalterung wird in absehbarer Zeit einen demografischen Umbruch nach sich ziehen.

An vielen Stellen ist die Nachnutzung bestehender Funktionsgebäude wie bspw. der Bietheschule, des Rundlings und der alten Berufsschule offen. Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung (Quartierskonzept) könnte dies thematisiert werden.

### Baubestand



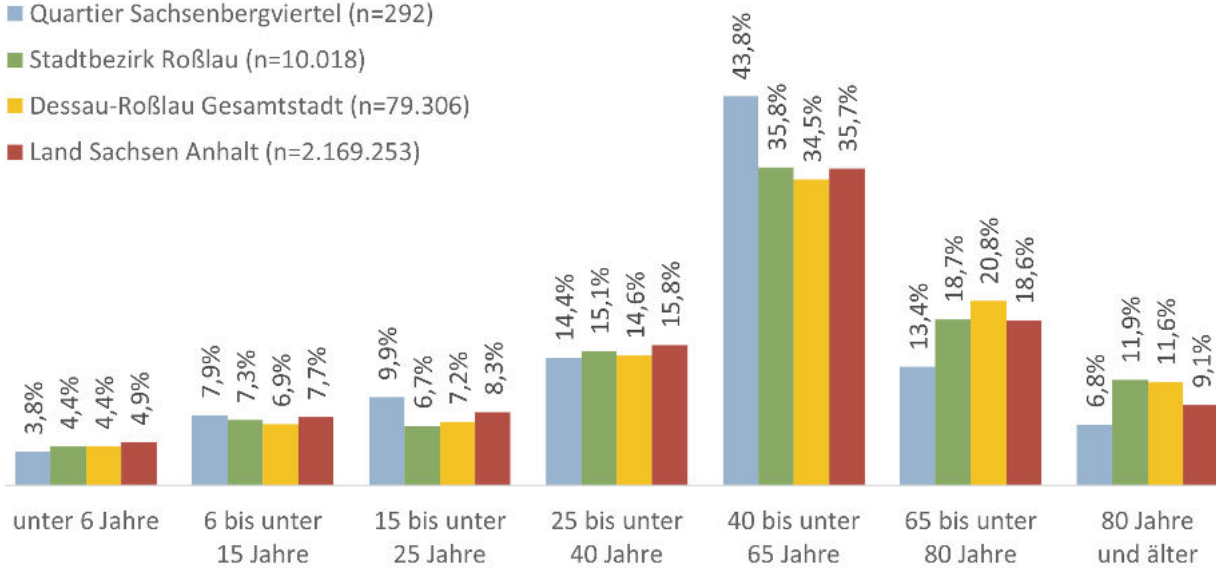
# SACHSENBERGVIERTEL

*Vergessenes Gründerzeitquartier westlich der Bahntrasse auf der Suche nach einer Zukunft*



### Altersstruktur

- Quartier Sachsenbergviertel (n=292)
- Stadtbezirk Roßlau (n=10.018)
- Dessau-Roßlau Gesamtstadt (n=79.306)
- Land Sachsen Anhalt (n=2.169.253)



### Quartiersbeschreibung

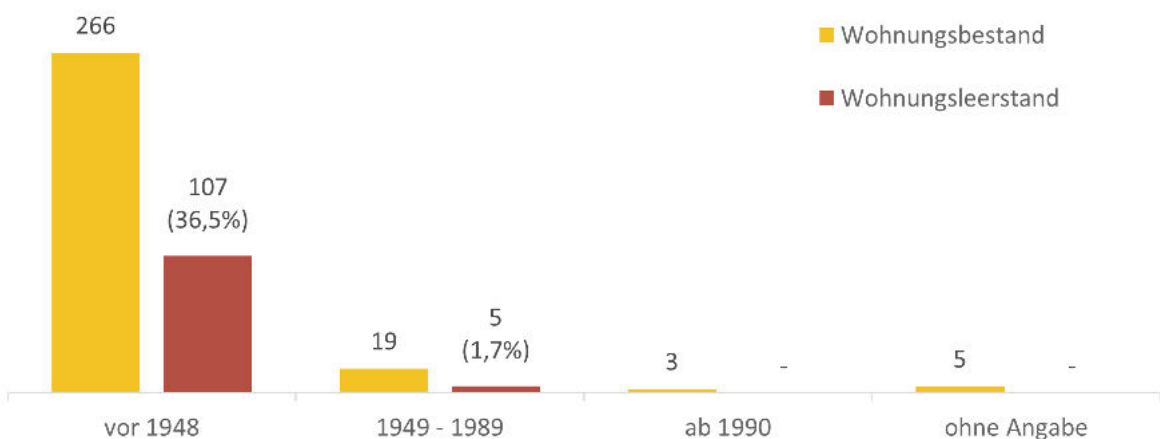
Das Quartier ist durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt (ehemalige Wohnungen der Reichsbahn und der Post) und weist einen sehr hohen Wohnungsleerstand auf. Die Mehrheit der Immobilien befindet sich in Privatbesitz, wobei es Brandruinen und zahlreiche komplett leerstehende Gebäude gibt. Die Nahversorgung (Bäckerei, Supermarkt und Discounter) sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Ebenso nah ist das Ufer der Elbe (Anleger Roßlau).

Die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen ist überproportional stark vertreten, aber auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt leicht über dem Durchschnitt.

Das Quartier könnte als „vergessen“ bezeichnet werden, da es dringend Unterstützung benötigt. Die öffentlichen Räume weisen nur geringe Aufenthaltsqualität auf, die Straßen sind teilweise desolat.

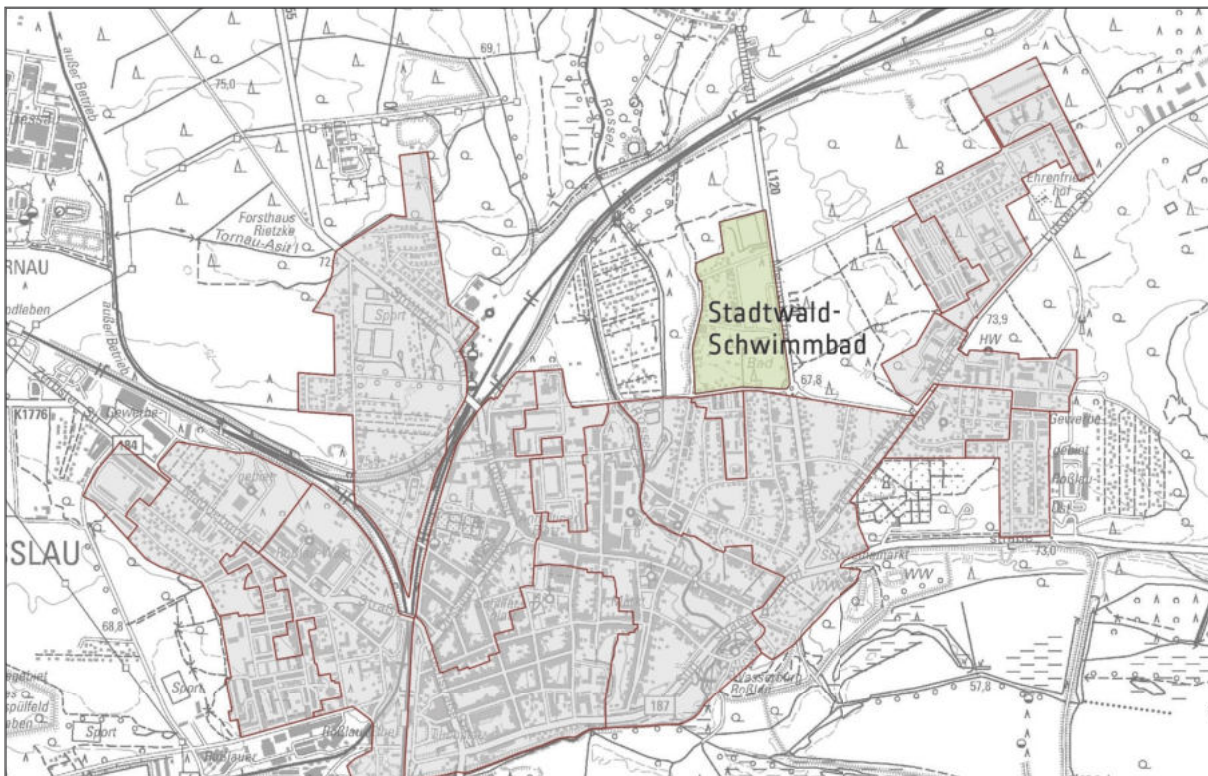
Die aktuelle Situation erfordert eine weitere Vertiefung, um die spezifischen Herausforderungen und Potenziale dieses Quartiers zu verstehen und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung zu entwickeln.

### Baubestand

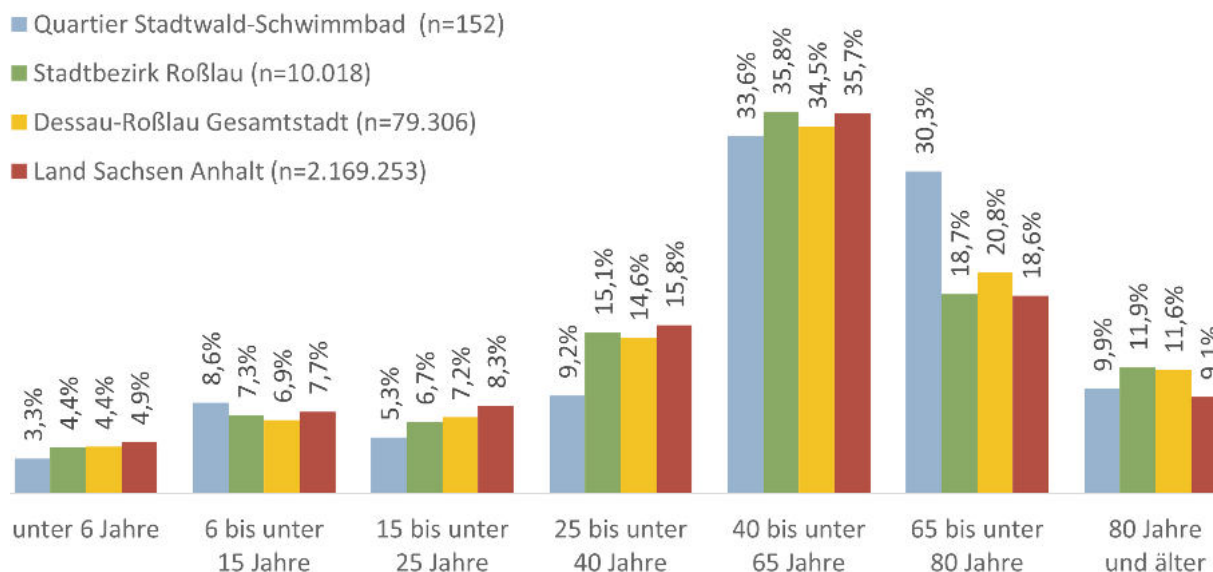


# STADTWALD-SCHWIMMBAD

*Funktionierendes Einfamilienhausgebiet am Stadtrand vor dem Generationswechsel*



### Altersstruktur



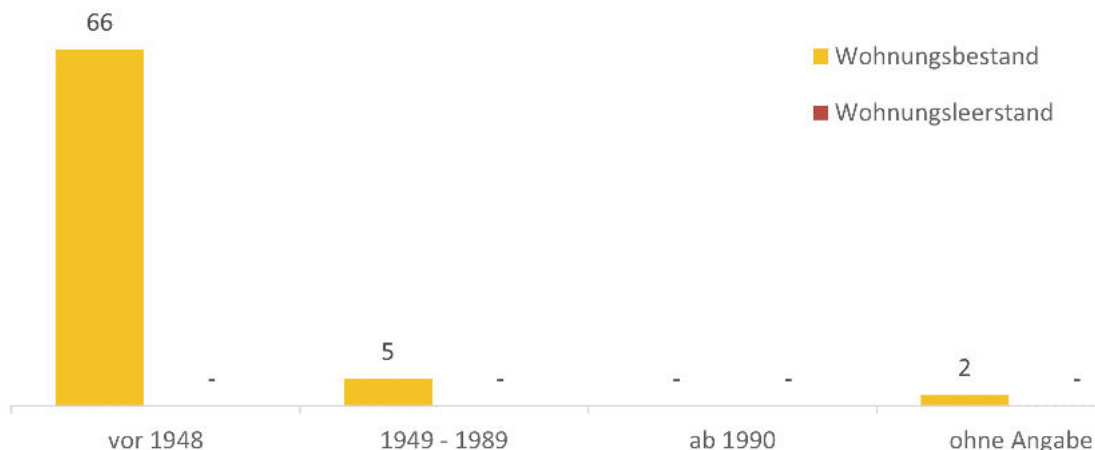
### Quartiersbeschreibung

Das zwischen 1930 und 1970 erbaute Eigenheimgebiet wird überwiegend von Selbstnutzern bewohnt und hat keinen sichtbaren Leerstand.

Es ist eine klare Tendenz zur Überalterung erkennbar. Die Altersgruppe der Rentner ist überproportional stark vertreten. Es ist absehbar, dass in den nächsten Jahren ein Wechsel der Eigentümerschaft stattfinden wird.

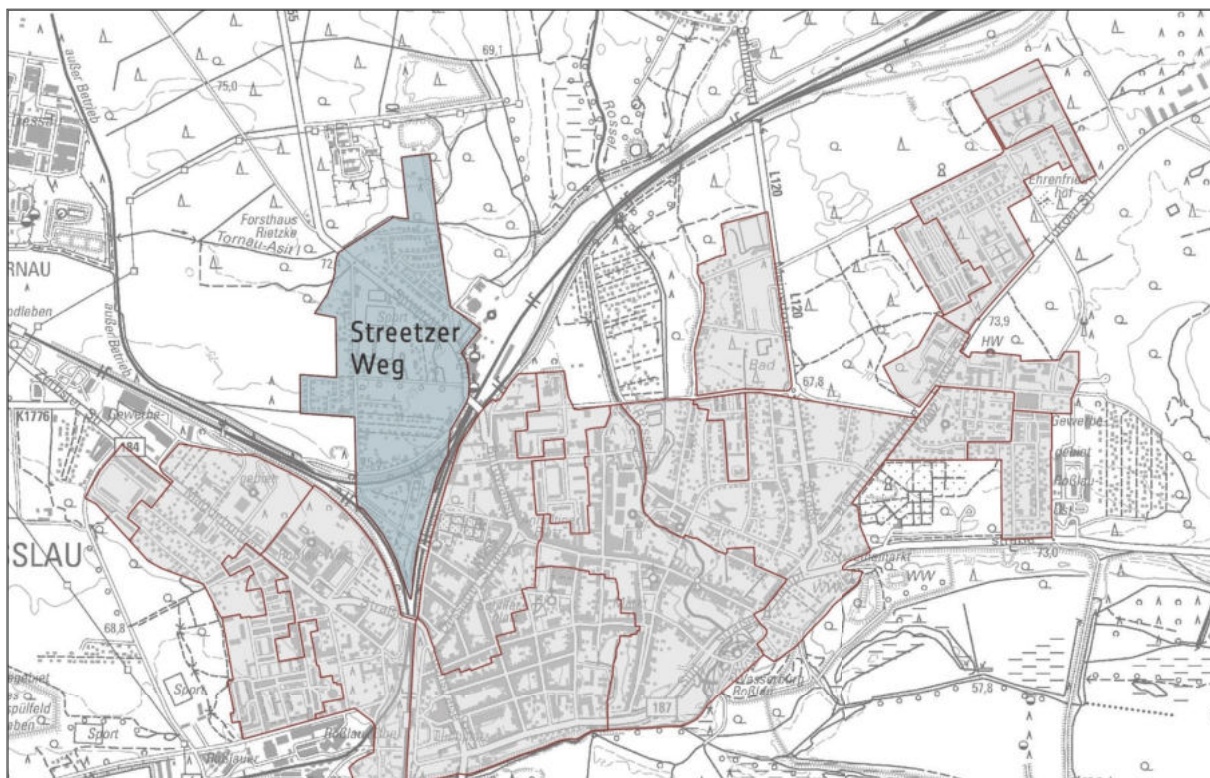
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine weitere Vertiefung oder spezifischer Handlungsbedarf erforderlich.

### Baubestand

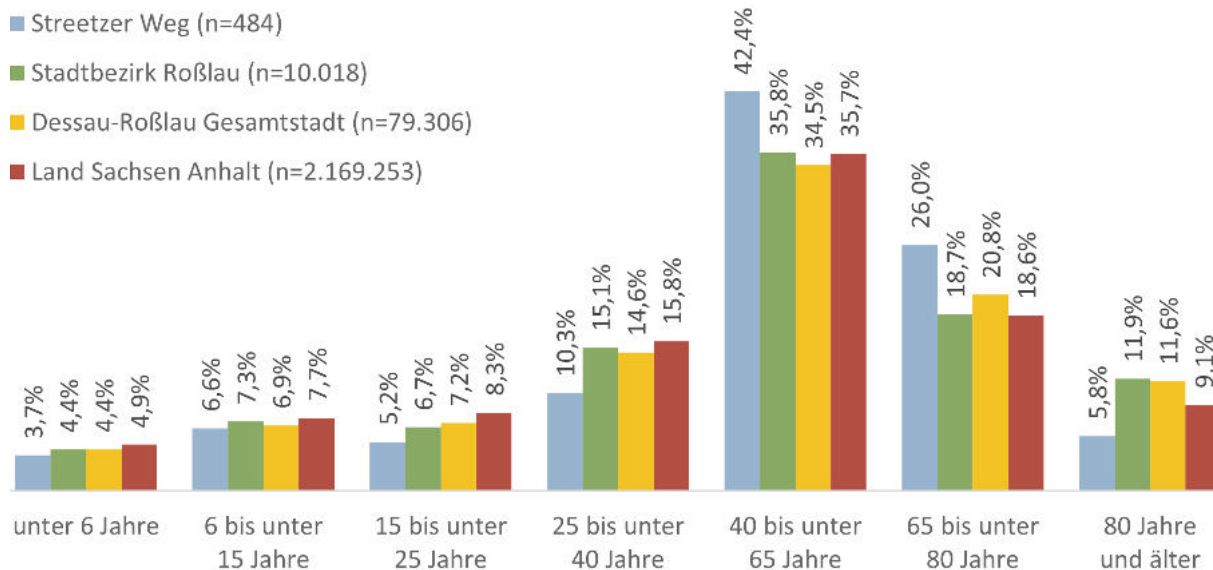


# STREETZER WEG

*Funktionierendes Einfamilienhausgebiet am Stadtrand vor dem Generationswechsel*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

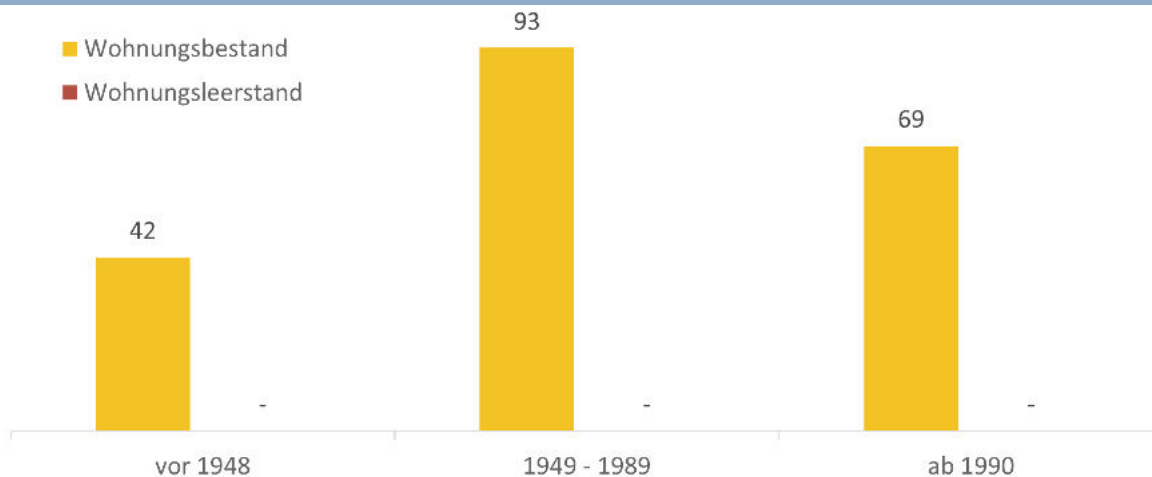
Von den übrigen Quartieren durch ein Gleisdreieck getrennt, ist das Quartier überwiegend mit, in den 1940er bis 1980er Jahren errichteten Einfamilienhäusern bebaut. Innerhalb des Quartiers befindet sich zudem das Sport- und Freizeitgelände von Germania Roßlau.

Die Altersstruktur deutet mittelfristig auf eine Überalterung und anstehenden Generationswechsel hin. So bilden die 40- bis 65-Jährigen mit über 40% die stärkste Gruppe vor den Rentnern, die rund ein Viertel der Einwohner ausmachen.

Das Quartier fungiert als wichtiges Bindeglied zu den nördlichen Stadtdörfern und dem Landschaftsraum Fläming.

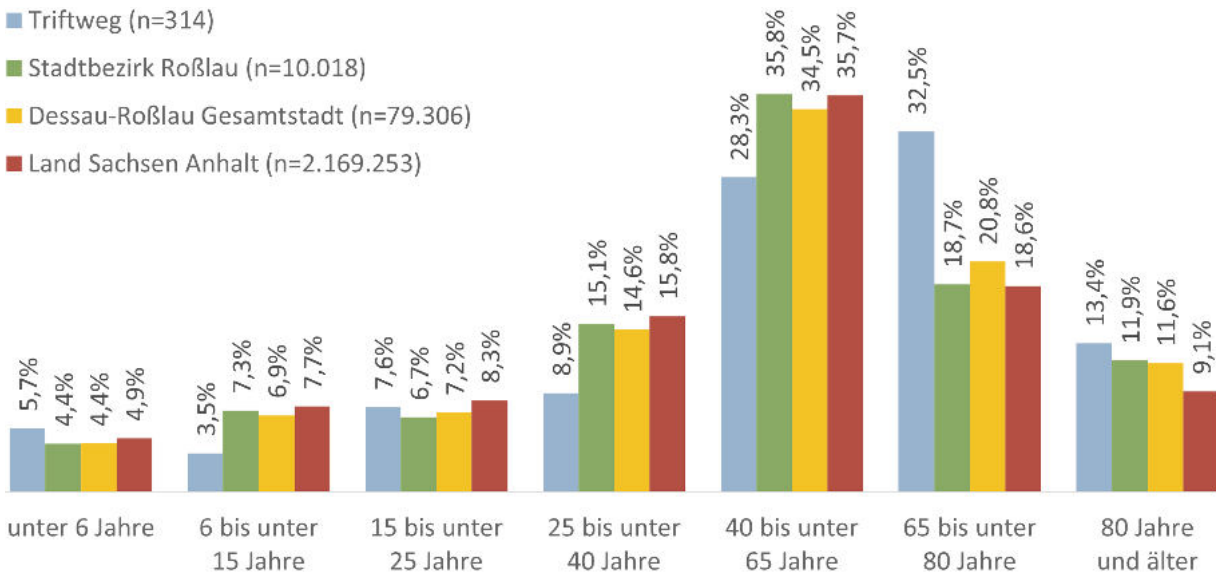
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine weitere Vertiefung oder spezifischer Handlungsbedarf erforderlich.

### Baubestand





### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

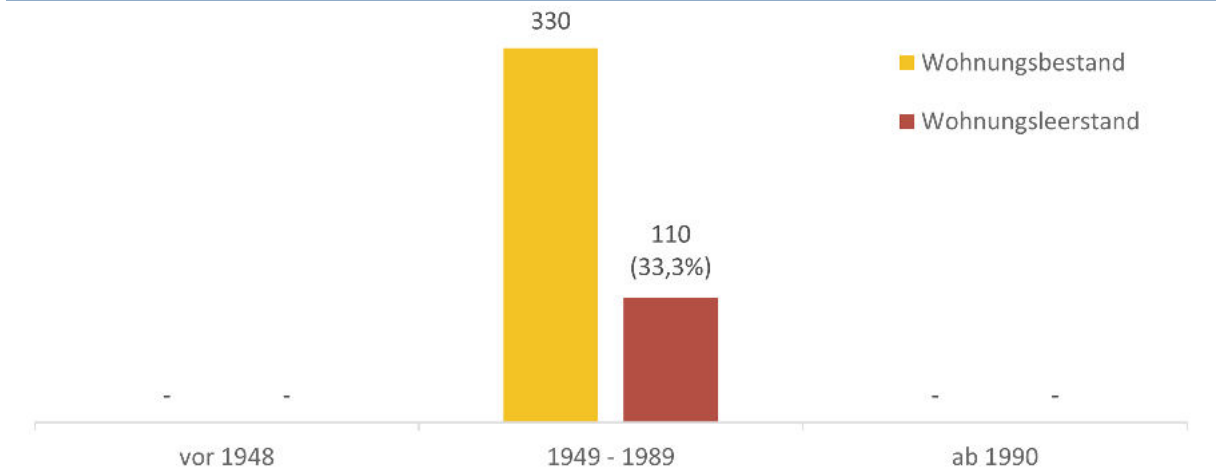
Das Plattenbauquartier befindet sich am nordwestlichen Rand von Roßlau. Der homogene Wohnungsbestand weist einen sehr hohen Leerstand auf.

Bis auf den kürzlich modernisierten öffentlichen Spielplatz (Biethweg/ Ecke Mittelweg) hat das Quartier selbst keine weitere Infrastrukturausstattung.

Es ist eine auffällige Tendenz zur Überalterung sichtbar. Die Altersgruppe der Rentner macht rund ein Drittel der Einwohner aus und auch die Altersgruppe der Hochbetagten ist überproportional vertreten. Zudem gibt es im Quartier einen großen Anteil von Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft.

Der Handlungsbedarf einer Umstrukturierung ist schon im INSEK 2025 beschrieben worden.

### Baubestand

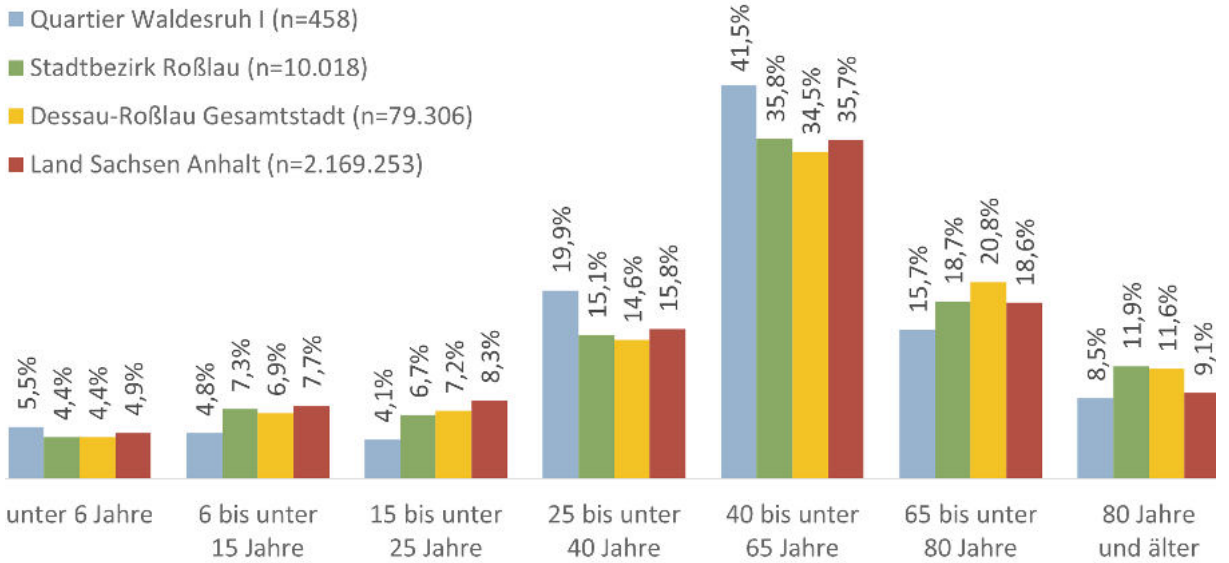


# WALDESRUH I

*Funktionierende Wohnsiedlung der 1930er Jahre ohne Handlungsbedarf*



### Altersstruktur



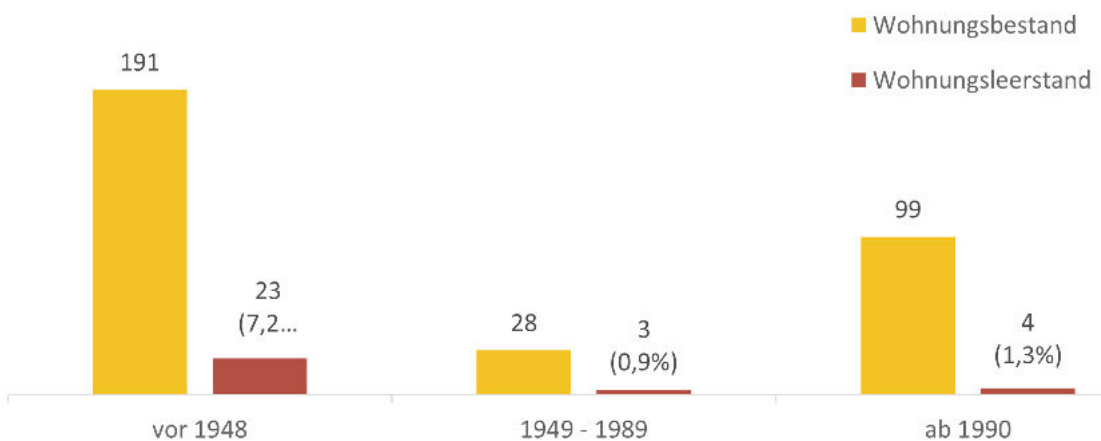
### Quartiersbeschreibung

Die Wohnsiedlung befindet sich am nord-östlichen Stadtrand. Im Quartier sind vor allem Siedlungshäuser aus den 1930er Jahren zu finden, darunter viele Stadtvillen und Eigentumswohnungen. Zudem gibt es wenig Wohnungsleerstand in dem Bereich. Das Gebiet verfügt über wenig Infrastrukturausstattung und keinen Nahversorger.

Es besteht kein Handlungsbedarf und es ist keine weitere Vertiefung notwendig.

Die Altersgruppen der 40- bis 65-Jährigen und der 25- bis 40-Jährigen sind überproportional stark vertreten. Das lässt auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (ohne Kinder) als Hauptbewohnergruppe schließen.

### Baubestand

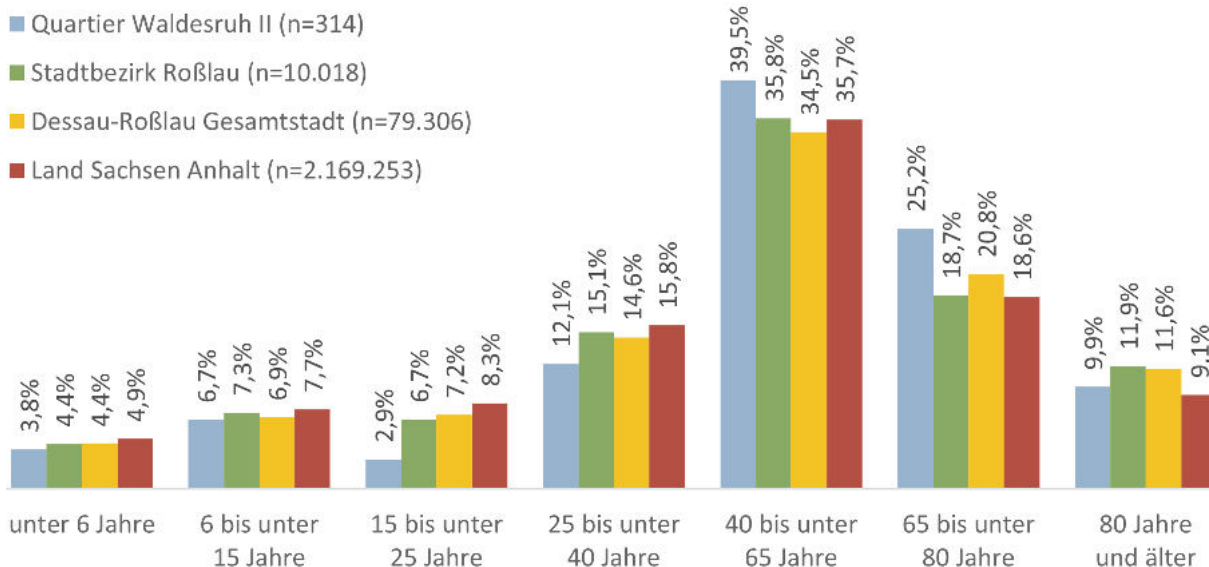


# WALDESRUH II

*Funktionierendes Einfamilienhausgebiet ohne Infrastrukturausstattung*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

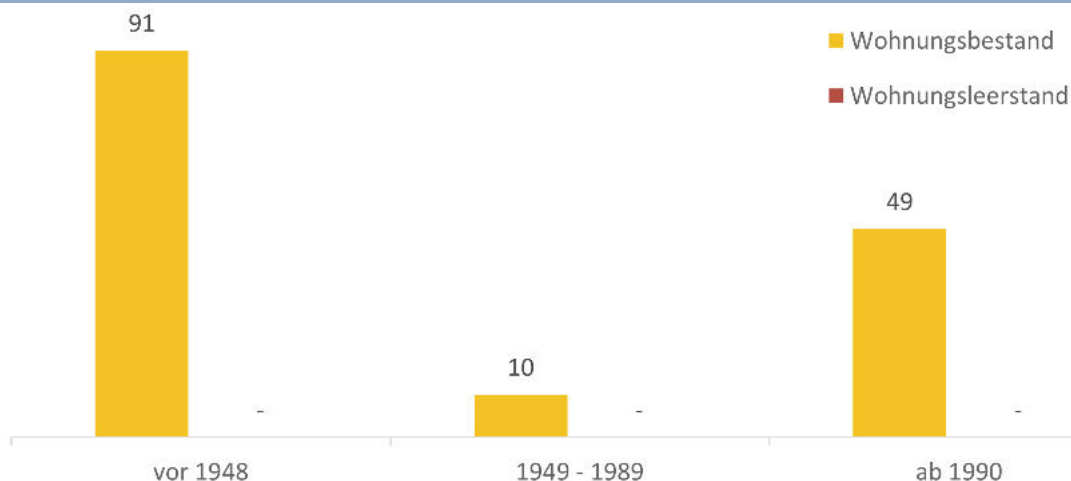
Im Quartier sind vor allem Siedlungshäuser aus den 1930er und 1990er Jahren zu finden. Das reine Wohngebiet verfügt über keine eigene Infrastrukturausstattung.

Es sind keine Wohnungs- bzw. Gebäudeleerstände im Gebiet zu verzeichnen.

Die Altersstruktur deutet mittelfristig auf eine Überalterung und einen anstehenden Generationswechsel hin. Die dominierenden Altersgruppen sind die 40- bis 65-Jährigen sowie die der Rentner (zwei Drittel der Bewohner).

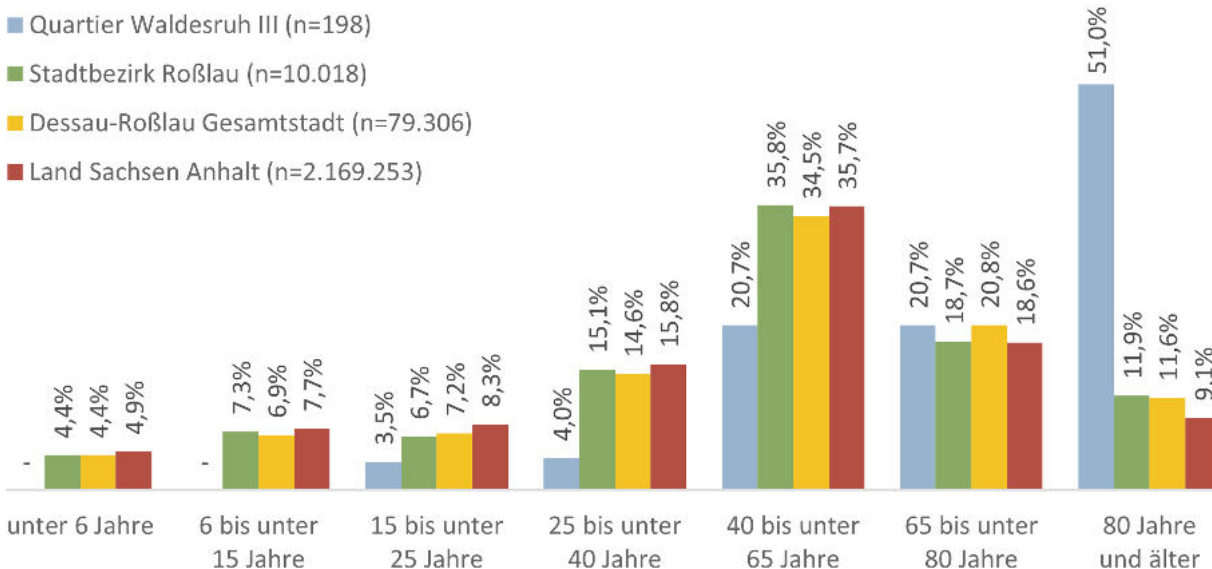
Entlang der Erschließungsstraßen wären Baumpflanzungen für das Kleinklima und das Siedlungsbild empfehlenswert. Es besteht kein Handlungsbedarf.

### Baubestand





### Altersstruktur



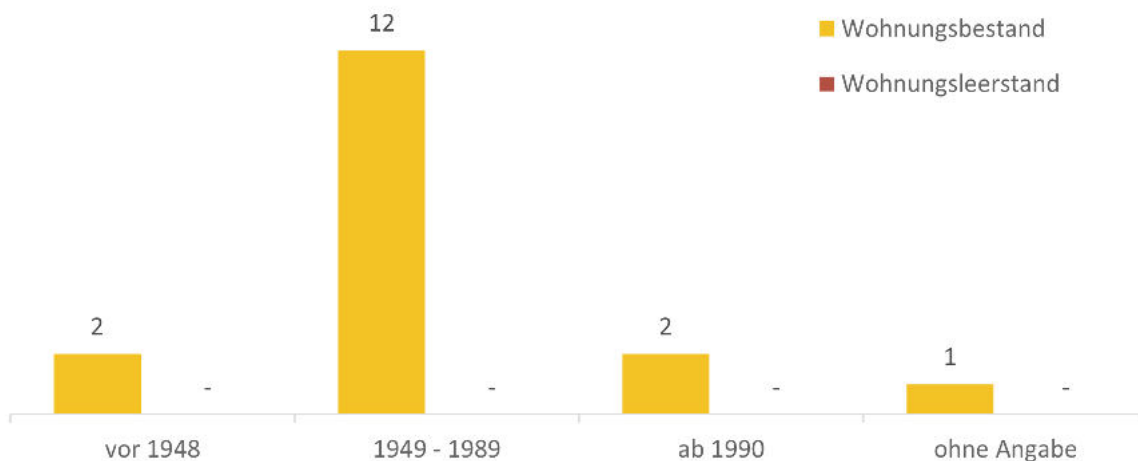
### Quartiersbeschreibung

Das kleine Quartier ist geprägt durch die Einrichtungen der Lebenshilfe. Dazu zählen Wohnbereiche für Menschen mit Behinderung, Werkstätten und ein Seniorenheim. Der sehr hohe Anteil an älteren Menschen (über 70%) ist hauptsächlich auf das Seniorenheim zurückzuführen. Das lange Zeit leerstehende ehemalige Kreiskrankenhaus wird aktuell saniert.

Mit der Schließung der Einkaufspassage (ehemaliger Plus-Markt) haben die Bewohner keine fußläufige Nahversorgung im Quartier.

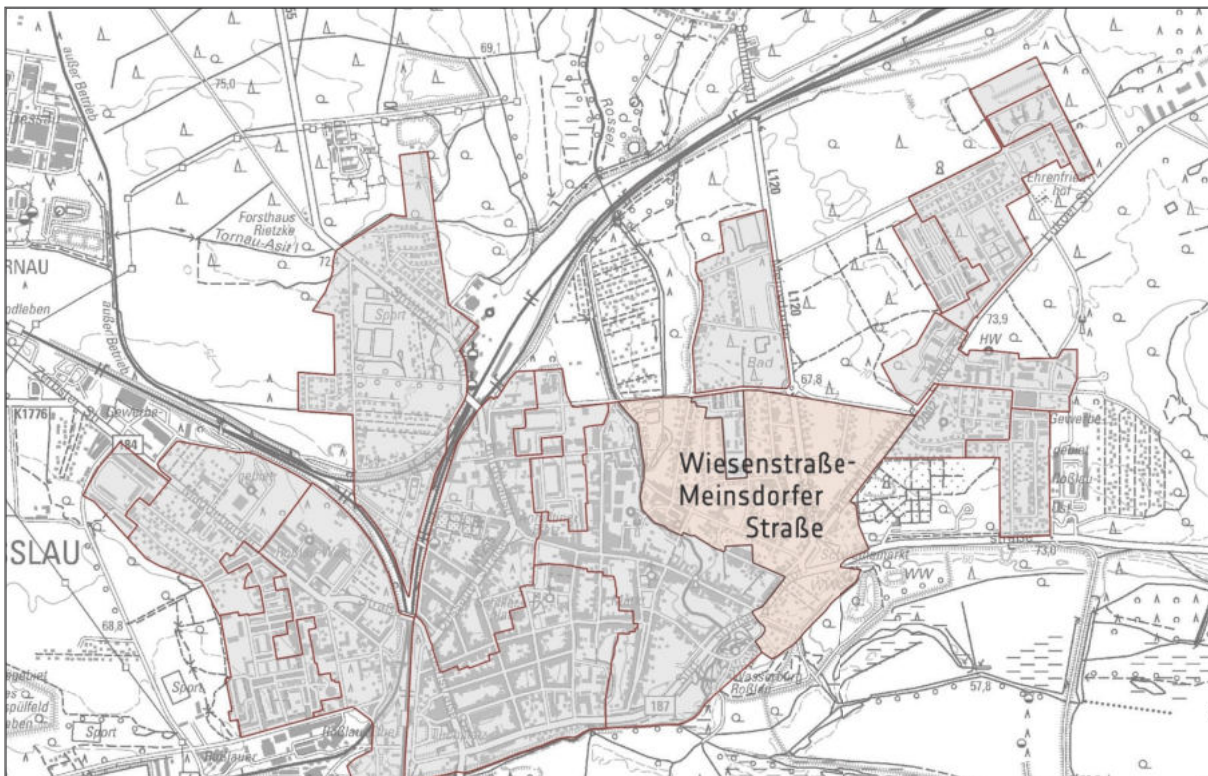
Es besteht derzeit kein spezifischer Handlungsbedarf.

### Baubestand

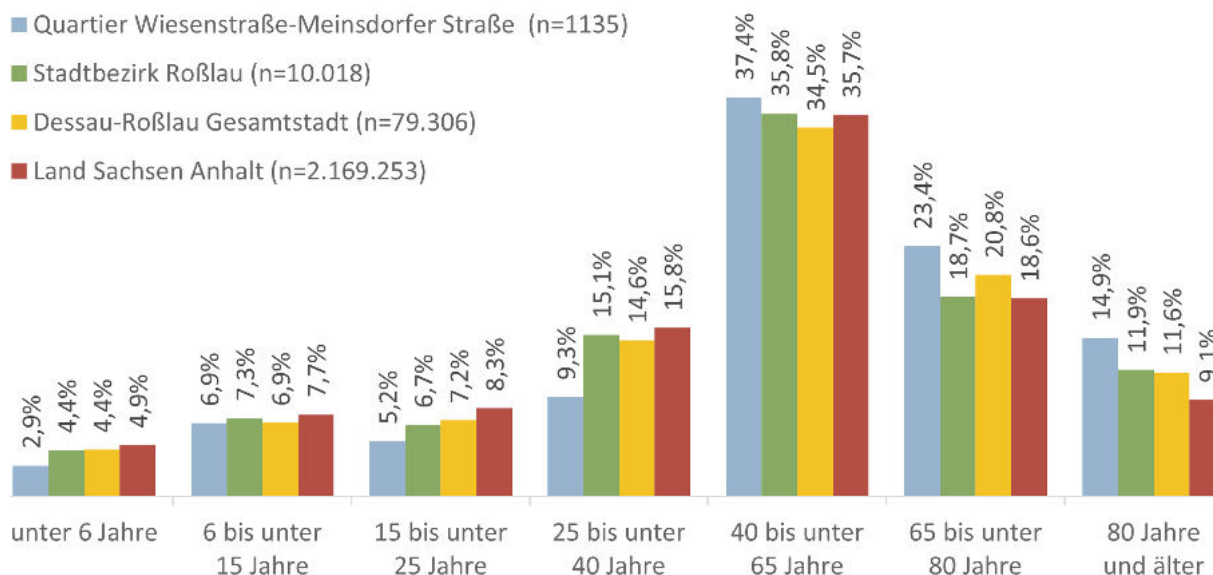


# WIESENSTRASSE & MEINSDORFER STRASSE

*Funktionierendes Einfamilienhausgebiet vor der Herausforderung des demografischen Wandels*



### Altersstruktur



### Quartiersbeschreibung

Dieses Eigenheimgebiet ist beginnend ab den 1920er Jahren kontinuierlich bis in die 1980er Jahre gewachsen. Die beliebte Wohnlage zwischen WTZ im Westen und Friedhof im Osten hat eine sehr geringe Leerstandsquote.

Die Nahversorgung für die Bewohner erfolgt hauptsächlich durch die angrenzenden Quartiere. Im Quartier selbst besteht mit einem Bäcker nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot.

Bedingt durch die leichte Überalterung (alle Bevölkerungsgruppen über 40 Jahren sind tendenziell stärker vertreten) steht in den nächsten Jahren ein Generationswechsel im Einfamilienhausbestand an.

Es besteht derzeit kein Bedarf für weitere Vertiefungen oder Maßnahmen in diesem Quartier.

### Baubestand

