

# MASTERPLAN

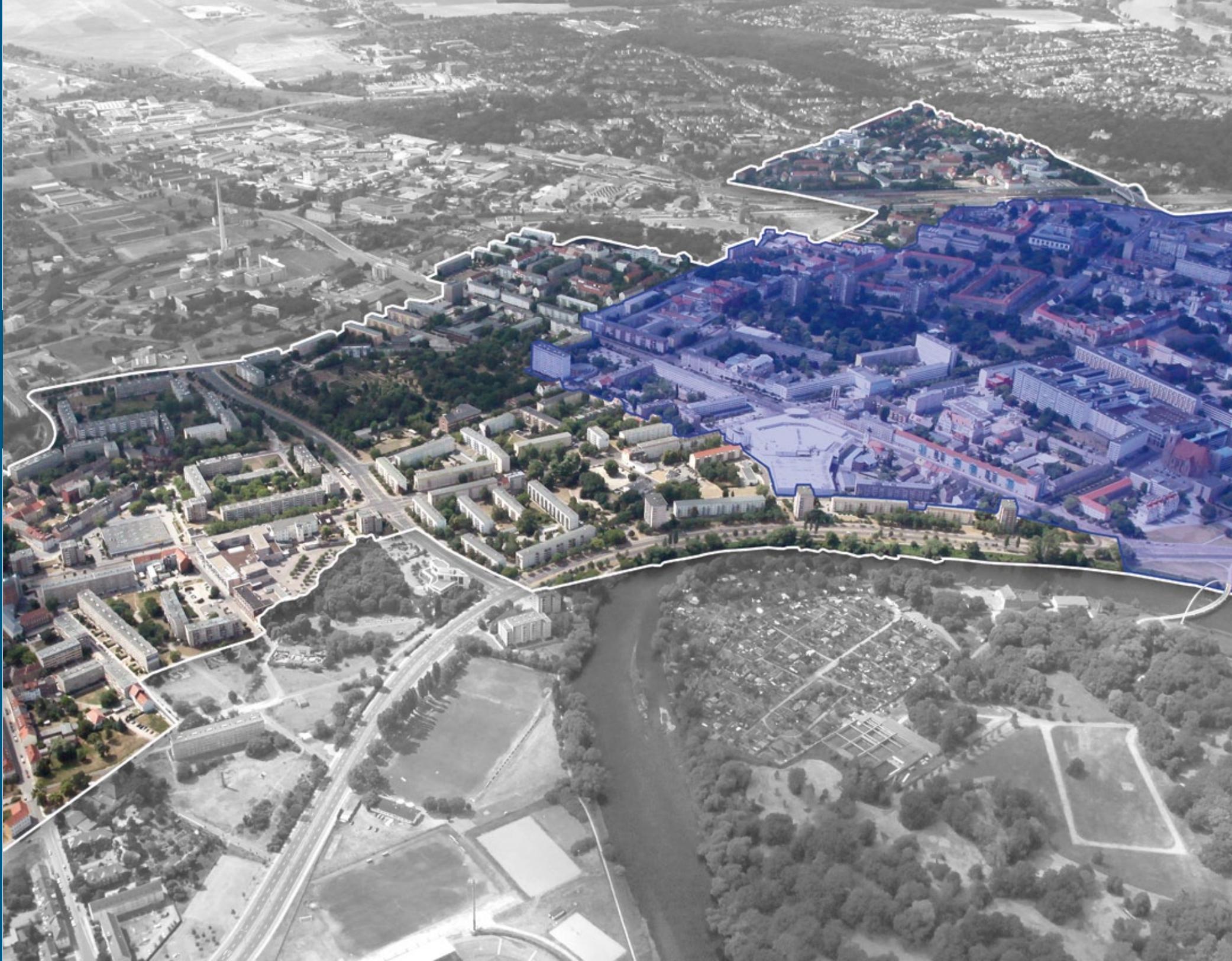
Innenstadt Dessau



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Räumlicher Teilplan

# MASTERPLAN Innenstadt Dessau





# Inhalt

Vorworte	5
Ausgangssituation und Intention	8
Einleitung	12
Übersicht bestehender Planwerke und Fachkonzepte	14
Kernbereich Innenstadt	16
Übergeordnete strategische Maßnahmen	18
Handlungsraum A / Zentrum - Zerbster Straße und Umfeld	22
Handlungsraum B+E / Aufwertung der Magistralen	28
Handlungsraum C / Stadtpark, Muldenbalkon und Grüne Ost-West-Traverse	32
Handlungsraum D / Campus Ost - Umweltstadt, Kulturstadt und urbanes Dorf	36
Handlungsraum F / Justizquartier	42
Ausblick	46
Impressum	47

# MASTERPLAN Innenstadt Dessau



# Vorwort

## des Oberbürgermeisters Dessau

### Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Stadtumbau ist heute die größte Herausforderung für unsere Stadt.

In der Stärkung der oberzentralen Funktionen bezieht sich der Masterplan Innenstadt Dessau auf die Empfehlungen aus dem „Weißbuch Innenstadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung von 2011, in dem die Innenstädte als Marktplatz, als Wirtschaftsraum und Arbeitsort, als Wohn- und Lebensraum, als Ort der Integration und als Ort von Kultur, Baukultur und Stadtleben definiert werden. Dabei wird der Mobilität in den Innenstädten und der Vernetzung ihrer zentralen Bereiche eine hervorgehobene Stellung eingeräumt.

Der nun 2010 gefertigte und 2011/12 fortgeschriebene Masterplan Innenstadt Dessau erfasst und bilanziert auf lokaler Ebene die aktuelle Situation, identifiziert Stärken und Schwächen, schätzt Potenziale ab und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Bei der Erarbeitung des Masterplans für unsere Dessauer Innenstadt wurden wir von Herrn Prof. Stefan Rettich vom Büro KARO\* architekten aus Leipzig unterstützt. Er und seine Mitarbeiter haben die örtlichen Verhältnisse analysiert, haben Bürgerinnen und Bürger nach ihren Vorstellungen über unser Stadtzentrum befragt, bestehende kleinräumliche Planungen mit den Aussagen unseres Leitbilds abgeglichen.

Viele Gedanken, Konzepte und Ideen sind daher zwar nicht grundsätzlich neu, aber erstmals zueinander in Beziehung gesetzt worden. Innerhalb der Des-

sauer Innenstadt wurden auf diese Weise räumliche Handlungsfelder von der Kavaliertstraße über die Zerbster Straße, das Umfeld von Hauptbahnhof, Theater und Umweltbundesamt, den Stadtpark bis hin zum Muldeufer mit dem Schlossplatz definiert.

In einer Stadt, die keine homogene Struktur wie andere Städte sondern Brüche und Narben hat, zeigt sich, wie wichtig öffentliche Beteiligung und öffentlicher Diskurs, auch eine kontinuierliche Befragung und Information der Bürgerinnen und Bürger zu Themen der Stadtentwicklung sind.

Besonders kleinere Gesprächsrunden wie im VorOrt-Laden in der Zerbster Straße wurden von Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürger, als fruchtbringend und beflügelnd aufgenommen. Das wollen wir auch zukünftig in Form von Gesprächen zur Stadtentwicklung fortsetzen.

Ich wünsche mir, dass Sie sich in den öffentlichen Diskurs für unsere Stadt weiter einbringen. Dazu lade ich Sie herzlich ein.



Klemens Koschig  
Oberbürgermeister





Entwicklungs-konzept  
Dessau-Roßlau 2025  
Masterplan Innenstadt  
18.10.2012 (Do)  
17.00 Uhr Ausstellung  
18.00 Uhr Forum  
Altes Theater, Lily-Herking-Platz



# Vorwort

## des Beigeordneten für Wirtschaft und Stadtentwicklung

### Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wichtig ist mir, Sie als Bürger auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Stadt im demografischen Wandel mitzunehmen. Wir werden daran gemessen, wie wir dieses Ziel meistern und haben uns deshalb intensiv mit dem zentralen Bereich der Dessauer Innenstadt - unserem Stadtzentrum - auseinandergesetzt. Dabei bauen wir auf den vom Stadtrat gefassten Beschlüssen zum Zentrenkonzept und Leitbild auf.

Der vorliegende Masterplan Innenstadt Dessau bildet den Konsens zwischen Politik und Verwaltung über die strategischen Handlungsfelder, zeigt Ziele und Maßnahmen auf. Er bewertet aber auch vorliegende Planungen und Konzepte, beleuchtet neue Aspekte, gibt Empfehlungen und zeichnet damit ein Bild für eine attraktive Zukunft unserer Stadt – wissend, dass hier noch zahlreiche Herausforderungen und Aufgaben einer Lösung bedürfen.

Bei der Erarbeitung setzten wir mit Vertretern der Fraktionen unseres Stadtrates auf Akteure aus Bürger- und Unternehmerschaft, aus Politik und Verwaltung. Mit dem zu Beginn des Jahres 2011 ins Leben gerufenen Beirat für unser Integriertes Stadtentwicklungskonzept und den Masterplan Innenstadt Dessau, Vertretern aus der Wohnungswirtschaft, Akteuren aus öffentlichen Einrichtungen, Unternehmen und Verbänden, arbeiten wir eng zusammen.

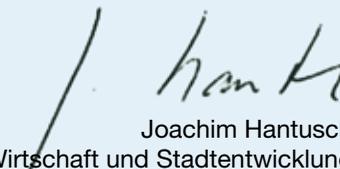
Dieses umfassende Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren hat belegt, wie komplex und vielschichtig der Prozess der Stadtentwicklung ist und dass dieser nachhaltig nur mit gemeinsamen Visionen und verlässlichen Strategien er-

folgen kann.

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen galt es, die Realität und das Machbare nicht aus den Augen zu verlieren. Der Masterplan wird eine wesentliche Grundlage für künftige Investitionen und einen effizienten Mitteleinsatz für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sein.

In Anbetracht der knappen kommunalen Ressourcen wurden bei der Definition und Auswahl der Projekte innerhalb der Handlungsräume auf Effizienz, auf größtmögliche ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen investiven und nichtinvestiven Maßnahmen geachtet. Viele Projekte sind sogenannte Ohnehin-Maßnahmen, die bereits in Planung sind. Andere Maßnahmen werden auf bestehende Maßnahmen „aufgesattelt“, um umsetzungsorientierte Synergien herzustellen.

Im Ergebnis müssen die zentralen Bereiche kurzfristig miteinander vernetzt werden, um Synergien zu ermöglichen. Nur so können die stadträumlichen und sozialräumlichen Erwartungen an die Innenstadt eines Oberzentrums erfüllt werden.



Joachim Hantusch  
Beigeordneter für Wirtschaft und Stadtentwicklung





# Masterplan Innenstadt Dessau

## Vorbemerkung

Aufbauend auf stadträumlichen Betrachtungen und Analysen wurde der Masterplan Innenstadt Dessau als integriertes Planwerk mit offenem Prozess konzipiert, in den sowohl die Akteure aus Politik und Verwaltung als auch die privatwirtschaftlichen und bürgerschaftlichen Akteure einbezogen wurden.

## Hintergrund der Planungsaufgabe

Die Stadt Dessau-Roßlau befindet sich seit Beginn der 1990er Jahre in einem starken, anhaltenden ökonomischen und demografischen Strukturwandel. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch eine intensive Suburbanisierungsphase. In der Folge dieser Entwicklungen weist der innerstädtische Siedlungsbereich von Dessau starke Schrumpfungsprozesse auf, die von Funktionsverlusten und von hohen Leerständen in den Wohngebäuden gekennzeichnet sind. Im Zentrenkonzept von 2009 wird die Notwendigkeit und der Planungsanlass für einen Masterplan Innenstadt klar umrissen: „In der Dessauer Innenstadt ist viel gebaut worden. Trotzdem ist der Stadtkern nicht zu einem Ganzen zusammengewachsen. Ohne eine städtebauliche Integration wird es jedoch keine zukunftsfähige oberzentrale Funktionalität im Stadtkern geben, weder im Einzelhandel, noch in Kultur und Gemeinwesen. Nötig ist ein Paradigmenwechsel, weg von der Realisierung einzelner städtebaulich nicht vernetzter Vorhaben, hin zu einem klaren, räumlich funktionalen Zielbild für den Stadtkern, das mit langem Atem, großer Konsequenz und Beharrlichkeit auf lange Frist verfolgt wird.“

## \_\_ Ausgangssituation und Intention

### Planungsanlass und Planungsziel

Mit dem IBA-Thema „Stadtinseln - urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ wurde ein Konzept zum Umbau der Stadt gewählt, das auf einer klar abgegrenzten Dualität von Stadt und Landschaft beruht. Nach dem erfolgreichen Beginn des Umbaus des „Landschaftszuges“ steht jetzt die Profilierung der „urbanen Kerne“, insbesondere des „Innerstädtischen Urbanen Kerns“ für den Stadtumbau an. Dessau-Roßlau hat sich das Ziel gesetzt, dafür einen Masterplan für die Innenstadt von Dessau zu erarbeiten. Darin werden sowohl bestehende Planwerke zur Innenstadtentwicklung von Dessau in einem Plan zusammengeführt als auch neue, richtungsweisende Perspektiven für eine zukunftsfähige Entwicklung der Dessauer Innenstadt aufgezeigt.

Mit dem Masterplan Innenstadt Dessau wird die Grundlage für ein neues stadträumlichfunktionales Leitbild für die Innenstadt von Dessau geschaffen, das bereits im Zentrenkonzept von 2009 eingefordert wurde. Das Ziel ist, für die Zukunft eine nachhaltige, oberzentrale Funktionalität im Stadtkern zu gewährleisten. Um die knappen finanziellen Ressourcen zu bündeln und möglichst effektiv einzusetzen, wurde ein Kernbereich definiert, in dem sich die zentralen Funktionen der Innenstadt als Ort des Wohnens, der Arbeit und Wirtschaft, der Kultur, des Tourismus, des Handels, der Freizeit und der Bildung bündeln.

### Methodik und zentrale Erkenntnisse aus der Analyse

Der Arbeit wurden eine Begehung und Gespräche mit Anwohnern der jeweiligen Stadtquartiere innerhalb des urbanen Kerns Innenstadt vorangestellt. Im Rahmen eines Interviewfilms sind diese unter anderem nach der Lage des Stadtzentrums befragt worden. Mit sehr unterschiedlichen Antworten: Zwar wird mehrheitlich das Umfeld der Zerbster Straße mit Rathaus-Center benannt, dennoch sehen einige das Zentrum noch immer an der Museumskreuzung oder gar ausschließlich im eigenen Quartier. Letzteres wird insbesondere von Bewohnern aus dem Dessauer Stadtteil Nord vorgetragen. Eine allgemeine und verbindliche Definition des Stadtzentrums erscheint daher dringend geboten. In einem weiteren Schritt wurden statistische Daten zu Leerstand, Demographie und zur Erwerbslosigkeit in den einzelnen Quartieren des „Innerstädtischen Urbanen Kerns“ ausgewertet, grafisch dargestellt und mit Rückschlüssen und Empfehlungen kommentiert. Insgesamt stellt sich eine gravierende Situation dar, die dringenden Handlungs- und Steuerungsbedarf im „Innerstädtischen Urbanen Kern“ aufzeigt.



4



5



6

# Masterplan Innenstadt Dessau

Ein wesentliches Ziel ist es, die Wohnungsmarktakeure mit dem Masterplan Innenstadt Dessau über die prekäre Situation aufzuklären und einen Konsens für ein gemeinsames Handeln nach definierten Zielen zu erreichen. Von zentraler Bedeutung wird ein übergreifendes Belegungsmanagement sein. Belegungsmanagement meint hier die selbstständige Steuerung der Wohnungsunternehmen bei der Neubelegung freier Wohnungen, mit dem Ziel eine stärkere, aber wohl dosierte Durchmischung der Bewohner zu erreichen. Damit soll u. a. den unterschiedlichen Bedürfnissen von Berufsanfängern, jungen Familien mit Kindern und älteren Einwohnern, denen für die Innenstadt ein besonderes Potential zugeordnet wird, entsprochen werden. Zudem soll damit auch den Auswirkungen einer zu konstatierenden Überalterung und einer Konzentration einkommensschwacher Einwohner entgegengewirkt werden.

Auf Grund der stark heterogenen Siedlungsstruktur und der schlechten Orientierung in der Innenstadt wurde zur weiteren Analyse ein Modell des US Amerikaners Kevin Lynch herangezogen. Das Betrachtungsgebiet wurde dabei im Hinblick auf „Wegebeziehungen, Grenzen, Brennpunkte, Bereiche und Merkmale“ untersucht. Das Ergebnis zeigt einen durch Grenzen fragmentierten Stadtkörper, der in kleinräumige Inseln zerfällt, die wenig Identität ausstrahlen und kaum miteinander in Verbindung stehen. Insbesondere von der Askanischen Straße geht eine besonders stark trennende Wirkung aus, die die südliche Innenstadt von den gehäuft auftretenden Funktionen Handel, Kultur, Bildung und Verwaltung in der nördlichen Innenstadt trennt.

## \_\_ Ausgangssituation und Intention

Darauf aufbauend wurden weitere stadträumliche und funktionale Analysen durchgeführt: Im „Innerstädtischen Urbanen Kern“ befindet sich heute zwar eine Vielzahl an kleinen zentralen Bereichen mit zum Teil oberzentraler Funktion, die Anordnung bestehender Funktionszentren ist aber dispers und ohne Verbindung. Insbesondere die fehlenden Fuß- und Radwegebeziehungen stellen ein zentrales Problem in der Innenstadtentwicklung dar. Die zentralen Bereiche müssen kurzfristig vernetzt werden, um Synergien zu ermöglichen. Die Situation im „Innerstädtischen Urbanen Kern“ ist durchaus als ernst zu bezeichnen. Weder die stadträumliche noch die sozialräumliche Situation entsprechen deshalb den Erwartungen an die Innenstadt eines Oberzentrums.

In Reaktion darauf werden im Masterplan Innenstadt Dessau Handlungsräume und übergeordnete strategische Maßnahmen definiert. Damit ist das Planwerk ein strategisches Instrument, das modular, fortschreibungsfähig und auf eine Konsenskultur unter den Akteuren aus Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit ausgerichtet ist.

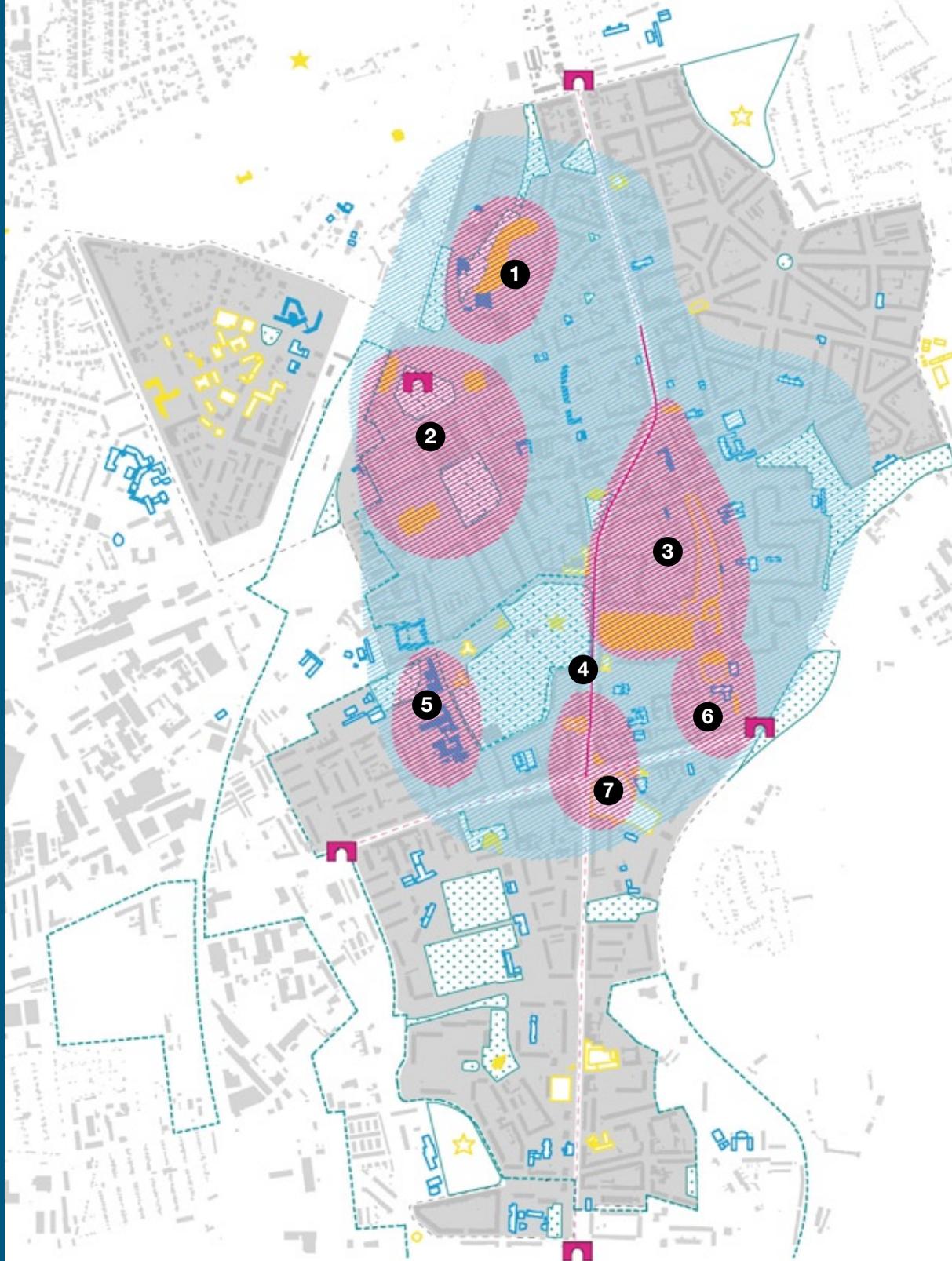
### **Beteiligung und Planungsprozess**

Der Masterplan Innenstadt Dessau ist eine nachgeordnete Fachplanung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept von Dessau-Roßlau (INSEK). Er wurde als offener Prozess in einem mehrphasigen Beteiligungsverfahren entwickelt. Parallel zu verwaltungsinternen Abstimmungen und der Vorstellung im Stadtrat bzw. im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus sowie im

Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt wurde das Planwerk in seinem jeweiligen Arbeitstand in folgenden Gremien vorgestellt und diskutiert:

- Lenkungsrunde Dezernat VI (16.02.2011/06.03.2012)
- 1 Beirat INSEK I/ Masterplan Innenstadt Dessau (19.07.2011)
- 2 Beirat INSEK II/ Masterplan Innenstadt Dessau (09.07.2012)
- 3 Akteursrunde Handlungsfelder (18.08.2011)
- 4 Tag der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft im Stadtpark (20.08.2011)
- 5 Offenes Bürgerforum im Alten Theater I (20.09.2011)
- 6 Offenes Bürgerforum im Alten Theater II (18.10.2012)

Im Anschluss an das erste Bürgerforum im September 2011 erfolgte eine öffentliche Auslegung des Planwerks im Bürger-, Bildungs- und Freizeitzentrum (02.-18.11.2011) sowie eine Veröffentlichung der Entwurfsfassung auf den städtischen Internetseiten. Insgesamt sind mehr als 200 Anregungen und Hinweise aus diesem offenen Beteiligungsverfahren hervorgegangen, die einer umfassenden Abwägung unterzogen wurden und jetzt Bestandteil der hier vorliegenden Schlussfassung sind.



## Masterplan Innenstadt Dessau

### Analyse polyzentrische Struktur

- ① Zentrum: Wissen
- ② Zentrum: Kultur / Unterhaltung
- ③ Zentrum: Einzelhandel / Ort lokaler Begegnung
- ④ Zentrum: Bandzentrum mit hohem Potential
- ⑤ Zentrum: Justiz
- ⑥ Zentrum: Kultur / Stadtgeschichte
- ⑦ Zentrum: Einzelhandel

-  Betrachtungsraum
-  Bereich mit hoher funktionaler Dichte
-  Bandzentrum mit hohem Potential
-  Bandzentrum mit niedrigerem Potential
-  Stadteingang
-  Ämter / Soziale Einrichtungen
-  Merkzeichen; wichtig, weniger wichtig
-  Grünanlagen
-  Grünanlagen ausserhalb
-  Landschaftszug

## \_\_ Einleitung

Der Masterplan Innenstadt Dessau bezieht sich auf einen kompakten, räumlich abgegrenzten Kernbereich der Innenstadt, der sich durch eine hohe Konzentration oberzentraler Einrichtungen auszeichnet. Der Umgriff des Kernbereichs ist das Ergebnis einer räumlich-funktionalen Analyse sowie der Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Stadträume, die sich außerhalb des Kernbereichs befinden sowie Maßnahmen zu deren Entwicklung sind nicht Bestandteil des Masterplans Innenstadt. Sie werden im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) betrachtet und bewertet. In diesem Sinne ist der Masterplan Innenstadt Dessau als vertiefendes Fachkonzept des Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) zu verstehen.

Der Kernbereich von Dessau ist fragmentiert und polyzentrisch, wobei die einzelnen Zentren unterschiedliche funktionale Schwerpunkte aufweisen. In Analogie zu der polyzentrischen Struktur gliedert sich das Planwerk in sechs zentrale Handlungsräume innerhalb des Kernbereichs, die durch acht übergeordnete strategische Maßnahmen ergänzt und vernetzt sowie in ihrer Entwicklung unterstützt werden.

Allgemein ist im Kernbereich Innenstadt in den kommenden Jahren ein intensiver Stadtbau erforderlich, der durch Teilrückbau und Nachverdichtung die Möglichkeit zur Integration neuer Wohnformen ermöglicht. Daneben sind Anreize für eine privatwirtschaftlich getragene Stadterneuerung zu schaffen,

mit dem Ziel einer qualitativen Aufwertung des Wohnungsbestandes und dessen Wohnumfeld. Von kommunaler Seite sind Investitionen in den öffentlichen Raum zu tätigen, die zu einer deutlichen Erhöhung der Aufenthalts- und Raumqualität und damit zur Attraktivität des Kernbereichs Innenstadt führen, unter anderem durch Aufenthaltsorte mit Sitzbänken oder ähnlichem als Ort der Begegnung und des Austauschs. Hierbei ist auf eine kinder- und familiengerechte Gestaltung zu achten. Über die Herstellung barrierefreier Räume sowie eines Wegweisersystems für Behinderte wird die Teilhabe aller Einwohner am öffentlichen Leben im Kernbereich gewährleistet werden.

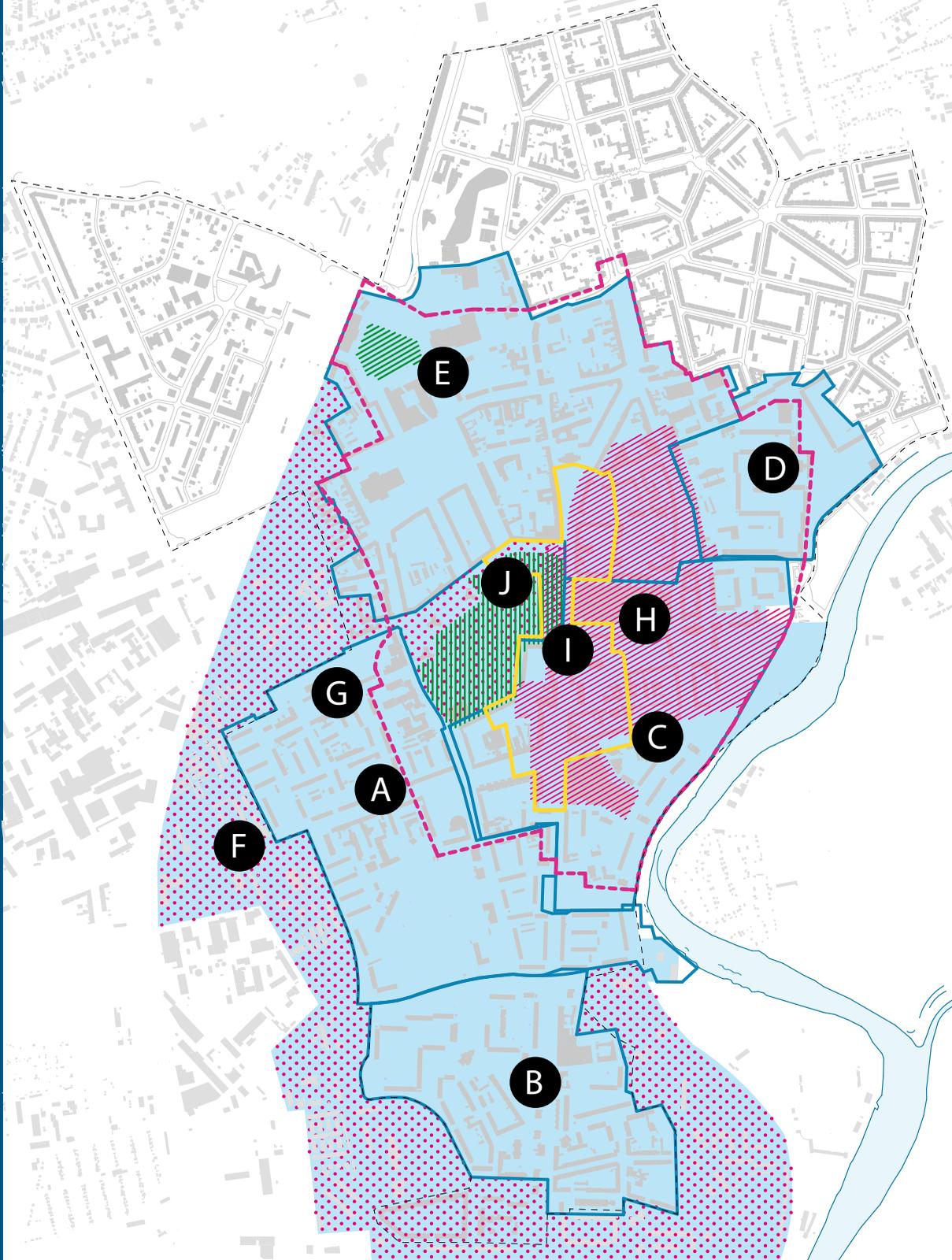
Die im Masterplan abgeleiteten Maßnahmen und Handlungsempfehlungen bilden die Grundlage zu einem neuen stadträumlich-funktionalen Leitbild für die Innenstadt von Dessau. Sie definieren zudem Eckpunkte und Inhalte für nachgeordnete Umsetzungskonzepte. Schließlich wird mit dem Masterplan Innenstadt eine Planungsgrundlage geliefert, die zukünftig bei der Entscheidung über Investitionen und der Planung des kommunalen Haushalts herangezogen wird. Die einzelnen Maßnahmen sind mit einem Umsetzungshorizont versehen, um eine Priorität in der Umsetzung zu erreichen:

Kurzfristige Maßnahmen (kf): Zeitraum bis zu 5 Jahre

Mittelfristige Maßnahmen (mf): Zeitraum 5-10 Jahre

Langfristige Maßnahmen (lf): Zeitraum 10-15 Jahre

# Masterplan Innenstadt Dessau



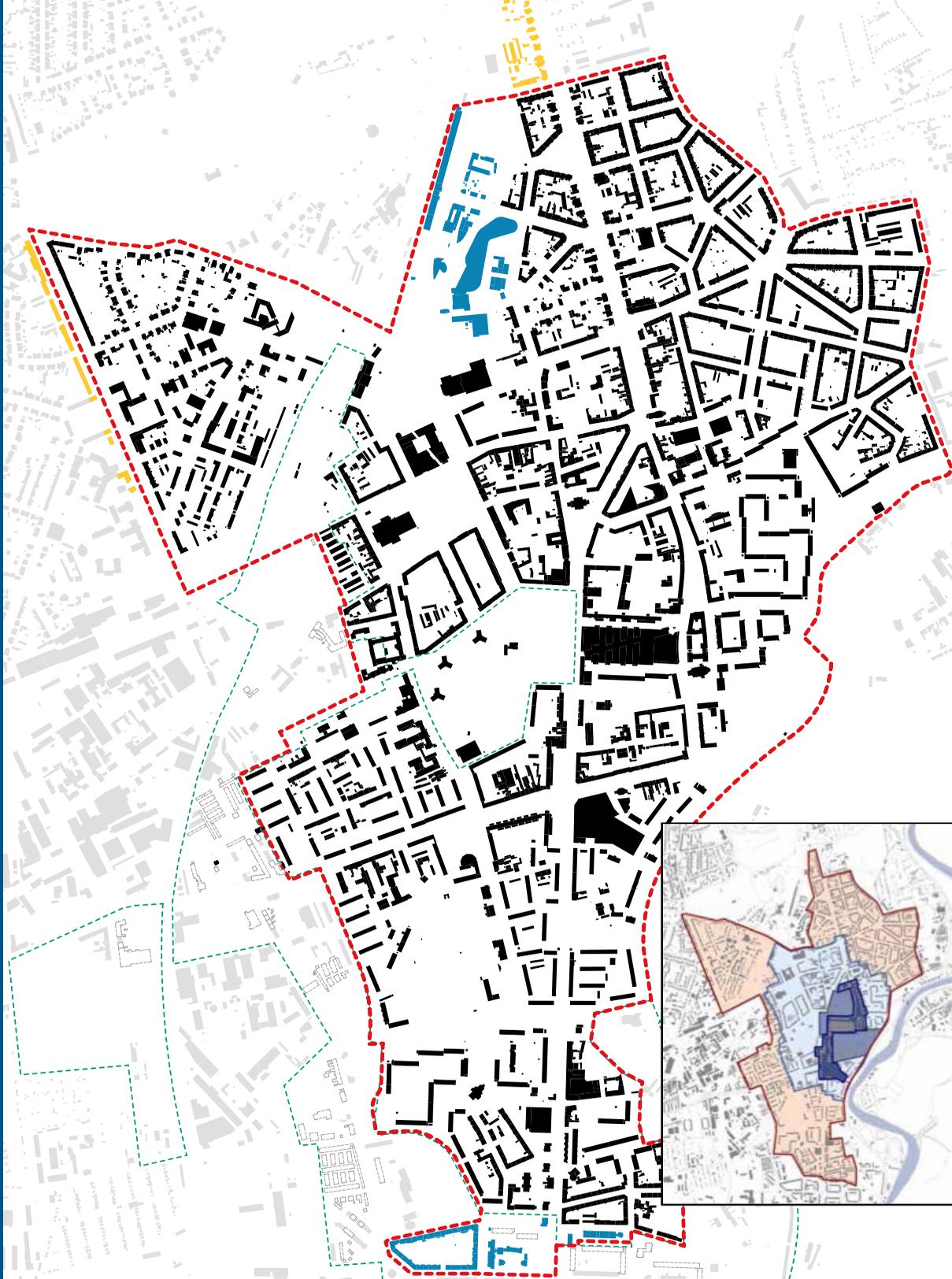
- A** Quartierskonzept Agnesviertel \_\_\_\_\_ 2005
- B** Quartierskonzept „Am Leipziger Tor“ \_\_\_\_\_ 2005
- C** Quartierskonzept Stadteinfahrt Ost \_\_\_\_\_ 2005
- D** Quartierskonzept Flössergasse \_\_\_\_\_ 2004
- E** Quartierskonzept Theaterviertel/ Johannisviertel \_\_\_\_\_ 2008
- F** Landschaftszug \_\_\_\_\_ 2007
- G** Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt \_\_\_\_\_ 2008
- H** Zentrenkonzept: Stadtkern und -kern \_\_\_\_\_ 2009
- I** Wettbew. European 10 „Projektgebiet Kavalierstr.“ \_\_\_\_\_ 2009
- J** Stadtpark \_\_\_\_\_ 2007

- G** Bereich IHK Soziale Stadt
- Bereiche Quartiersentwicklungskonzepte
- Bereiche Zentrenkonzept: Stadtkern / Stadtzentrum
- Projektgebiet Stadtpark
- Projektgebiet European
- Bereich Landschaftszug
- innerstädtischer urbaner Kern

## \_\_ Übersicht bestehender Planwerke und Fachkonzepte

Der Masterplan Innenstadt Dessau ist kein komplett neues Planwerk. Vielmehr wurden bestehende kleinräumliche Planungen, Quartierskonzepte und übergeordnete Fachkonzepte mit dem tatsächlichen Bestand von 2009 und den Aussagen aus dem Leitbild Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2011 abgeglichen. Viele Gedanken, Konzepte und Ideen sind deshalb nicht grundsätzlich neu. Die bestehenden Planwerke wurden gesichtet, ausgewertet und die verschiedenen Ansätze, ergänzt um neue Erkenntnisse, erstmals zueinander in Beziehung gesetzt.





# Masterplan

## Innenstadt Dessau

### Betrachtungsgebiet

Grundlage der Betrachtung bildet der räumliche Umgriff des im Zentrenkonzept 2009 definierten „Innerstädtischen Urbanen Kerns“. Nach einer intensiven Begehung und Kartierung des Bestandes und seiner funktionalen Gliederung im Dezember 2009 wurde das räumliche Betrachtungsgebiet des „Innerstädtischen Urbanen Kerns“ in geringem Maße modifiziert und angepasst. So wurden zum Beispiel das Umweltbundesamt als wichtige oberzentrale Einrichtung sowie dessen engeres Umfeld in die weitere Betrachtung mit einbezogen.

Quelle: Zentrenkonzept 2009, Stadt Dessau-Roßlau Entwurf Büro Wallraf & Partner

-  Innerstädtischer Urbaner Kern
-  Landschaftszug
-  Gebäude integriert
-  Gebäude ausgeschlossen

## \_\_ Kernbereich Innenstadt

### Kernbereich Innenstadt

Die wesentlichen zentralen Bereiche der Dessauer Innenstadt liegen nördlich der Askanischen Straße. Im Ergebnis der Analysen liegen hier auch die wesentlichen Handlungsräume zukünftiger Investitionen, weshalb sich hier ein Kernbereich Innenstadt definieren lässt. Obwohl sich im Quartier um das Bauhaus mit dem Hochschulcampus und dem Bauhaus selbst, zentrale Einrichtungen befinden, verfügt dieses Gebiet nicht über einen Innenstadtcharakter.

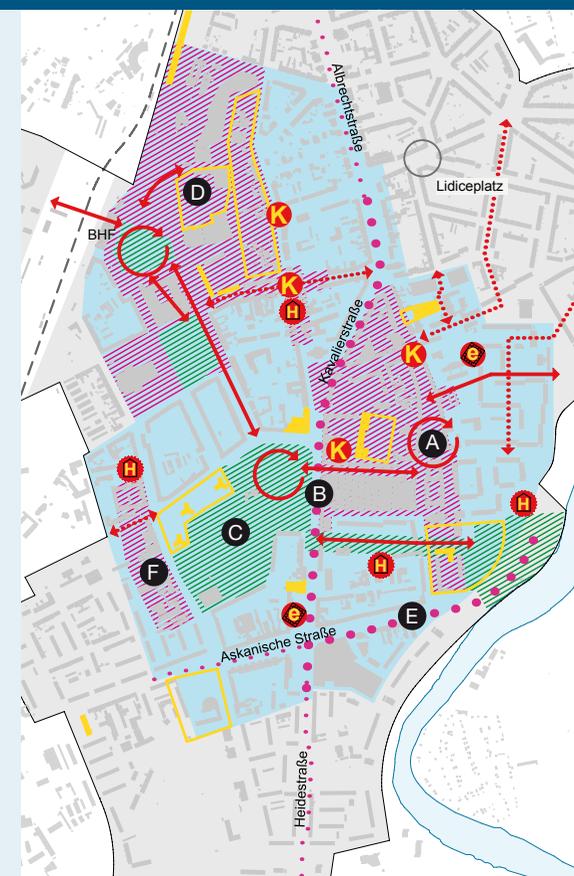
Zu sehr trennen die Bahngleise den Campus West von dem Kernbereich der Innenstadt. Auch Nord als beinahe reines Wohngebiet weist nicht den Funktionsmix auf, den eine Innenstadt auszeichnet. Ebenso wurde in beiden Quartieren in den zurückliegenden Jahren viel in die Stadterneuerung und Stadtentwicklung investiert, sodass sie nicht mehr zu den prioritären Handlungsräumen kommunaler Investitionen zählen.

Der Kernbereich Innenstadt schließt alle Handlungsräume nördlich der Askanischen Straße ein. Seine nördliche Grenze schließt mit der Humperdinckstraße ab. Westlich markieren die Bahngleise, die Westseite des Theaters

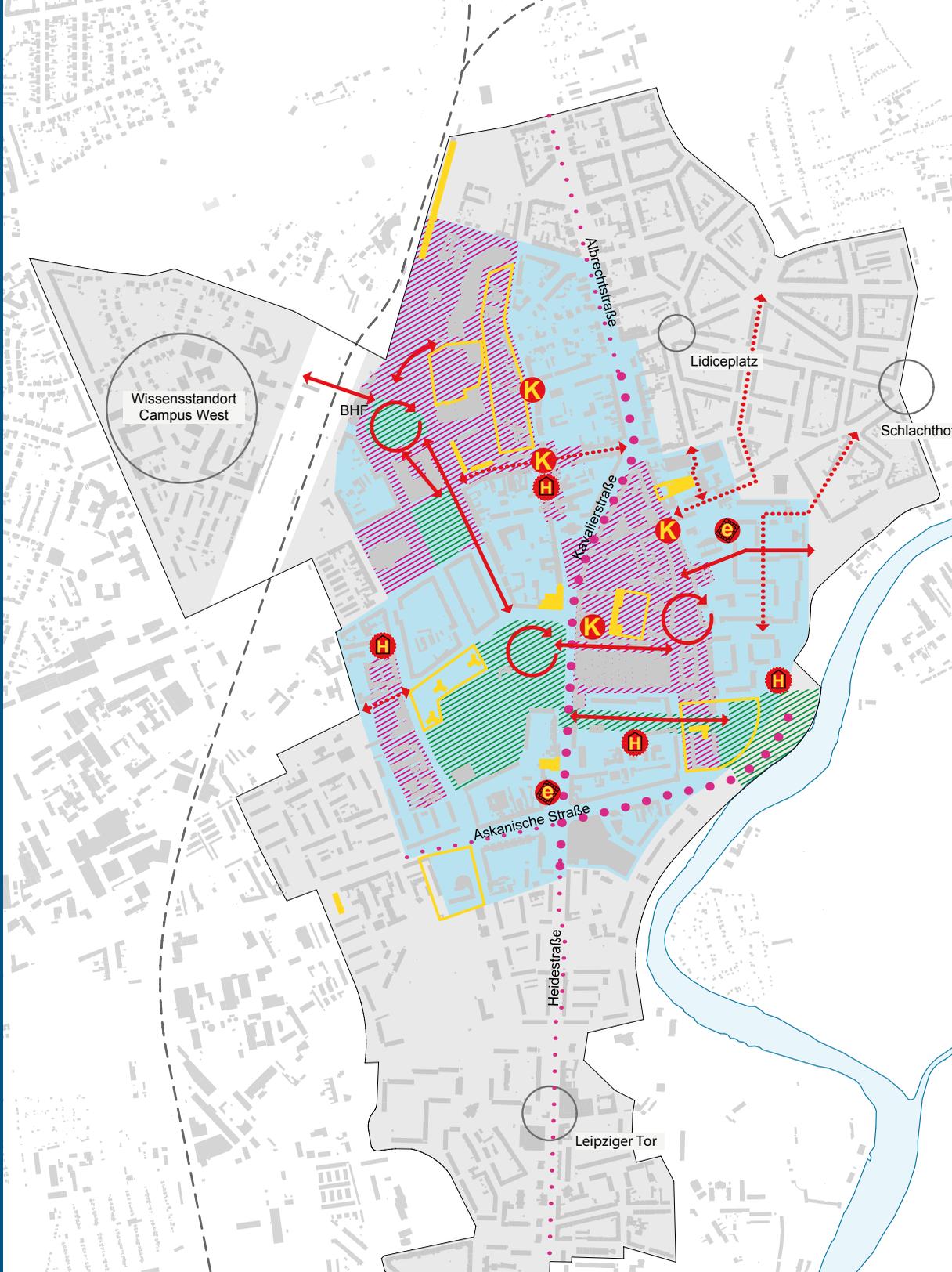
sowie die Westseite des Justizareals den Kernbereich. Die südliche Abgrenzung liegt etwas unterhalb der Askanischen Straße, um die Museumskreuzung, das Dessau-Center und das Arbeitsamt von Gropius einzuschließen. Die Ostseite wird durch die Ludwigshafener Straße und Richtung Norden im Versprung durch Flößergasse und Albrechtstraße gebildet.

### Handlungsräume

- A** Zentrum: Zerbster Straße + Umfeld
- B** Aufwertung Kavallerstraße
- C** Stadtpark, Muldenbalkon u. Grüne Ost-West-Traverse
- D** Campus Ost: Umweltstadt, Kulturstadt u. Urbanes Dorf
- E** Aufwertung Askanische Straße
- F** Justizquartier



# Masterplan Innenstadt Dessau



- Betrachtungsraum
- Kernbereich Innenstadt
- Zentrale Bereiche ausserhalb
- Handlungsräume (urban/ grün)
- Handlungsräume Straße (vordringlich)
- Handlungsräume Straße (nachgeordnet)
- Schlüsselimmobilien,-grundstücke
- Drehscheiben
- Auszubauende Wegeverbindungen (vordringlich/ nachgeordnet)
- Potentialräume Kreativszene
- Hochwertige Wohnformen
- Energetische Stadterneuerung

## \_\_ Übergeordnete strategische Maßnahmen

### Übergeordnete strategische Maßnahmen: 1-8

Übergeordnet zu den konkreten Handlungsräumen zeichnen sich Herausforderungen ab, denen es mit spezifischen strategischen Maßnahmen zu begegnen gilt:

#### 1 Schlüsselgrundstücke und -immobilien:

Verschiedene Immobilien und Grundstücke verfügen über eine besondere strategische Bedeutung im Stadtgefüge. Das heißt nicht, dass sie sofort entwickelt werden müssten. Wesentlich ist es, sie im Auge zu behalten, Zwischennutzungen zu ermöglichen, ein aktives Standortmarketing zu betreiben sowie Investitionen so zu lenken, dass sie in die richtige Richtung zielen. Als Nutzungen bieten sich folgende in der Innenstadt bislang fehlende bzw. ergänzende Funktionen an: Ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), ein Kongresszentrum, eine kulturelle, kulturgeschichtliche Einrichtung für Anhalt, ein Standort für das Stadtarchiv, die Neuansiedlung wissensorientierter Einrichtungen, die das bestehende Hochschulangebot ergänzen und neuen Studentenzuwachs erschließen sowie ein potentieller Standort für die Rückführung ausgelagerter Arbeitsstätten der Stadtverwaltung. Die Schlüsselgrundstücke und -immobilien sollen zudem unter hohen baukulturellen Ansprüchen entwickelt werden. Denkbar sind Architektenwettbewerbe oder andere qualitätssichernde Verfahren. Die Zukunftsfähigkeit des Ensembles der Y-Häuser wird in Abhängigkeit von Sanierungsbedarf und Finanzierbarkeit bzw. durch die Option einer Privatisierung weiter geprüft.

#### 2 Fuß-, Radwegebeziehungen und Drehscheiben:

Um bestehende Funktionskerne innerhalb und außerhalb des Kernbereichs Innenstadt besser zu verknüpfen, sind bestimmte Fuß-, Radwegebeziehungen und Drehscheiben auszubauen bzw. zu stärken, so wie dies auch allgemein als Innenstadt stärkend im aktuellen Weißbuch Innenstadt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) empfohlen wird. Von großer Bedeutung ist in Dessau die vollständige Realisierung der Achse Bahnhof-Zentrum. Ein gesondertes Radverkehrskonzept, dessen Erstellung 2012 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist gerade in Arbeit.

#### 3 Generationsübergreifendes Wohnen:

Um der akuten sozialräumlichen Problematik der Überalterung im Kernbereich Innenstadt zu begegnen, sollen standortunabhängig generationsübergreifende Wohnformen entwickelt werden. Ziel ist die Förderung des selbstbestimmten Wohnens im Alter, die Stärkung alternativer Wohnformen und die Förderung des Dialogs und des Miteinander der Generationen. Unabhängig davon gilt es die Wohnungsmarktakteure davon zu überzeugen, Teile ihrer Bestände in Zentrumsnähe zeitnah in altersgerechten Wohnraum umzuwandeln.

# Masterplan

## Innenstadt Dessau

---

#### 4 Potentialraum Kreativszene:

Im Kampf um die besten Köpfe hat Dessau-Rosslau Nachholbedarf, aber auch Potential. Mit der Hochschule Anhalt verfügt die Stadt über einen sehr wichtigen Akteur, der mit seinen Studenten aus den Kreativ-Branchen die nötigen Ressourcen für den Aufbau eines kleinen Bereichs mit Kreativwirtschaft bietet. Die untergenutzte Bausubstanz bietet zudem das Potential günstiger Wohn- und Gewerberäume. Ziel ist es, bereits die Studierenden über günstige und zentrale Mietangebote langfristig an Dessau-Roßlau zu binden. Auf diese Weise können auch bisherige Pendler unter den Studenten an den Studienort Dessau-Roßlau zurückgeholt werden. Die Kreativszene will sich im Kernbereich Innenstadt ansiedeln, um die Synergie mit den anderen geplanten Maßnahmen zu nutzen. Potentialräume finden sich in der Zerbster Straße, im Johannisviertel, im Bereich der "Scheibe-Nord" / Kavalierrstraße sowie in dem Projekt-Gebäude „Stadt als Campus/ VorOrt-Haus“ der Hochschule Anhalt in der Wolfgangstraße. Gemeinsam mit den Akteuren aus der Kreativszene soll geprüft werden, inwieweit gemeinsame Aktionen zu Zwischennutzungen oder temporären Aktionen auf Brachflächen denkbar sind.

#### 5 Aktives Belegungsmanagement:

Die Schlüsselakteure der Wohnungswirtschaft wollen Maßnahmen zur Konzentration der Einwohner im Kernbereich Innenstadt umsetzen. Dies umfasst z. B. ein aktives Belegungsmanagement, das auf eine Verjüngung und eine stärkere soziale Mischung abzielt. Auch müssen potentielle Gefahren durch gravierende Überalterung bestimmter Quartiere im Auge behalten und rechtzeitig Vorsorge getroffen werden. Die sukzessive Belegung freiwerdender neuer Wohnungen muss im Hinblick auf die vielfältigen Bedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung und die aktuelle Einwohnersituation sensibel geschehen. Sie kann nur langfristig angelegt und das Ergebnis „vorgelagerter“ bzw. „gleichlaufender“ Maßnahmen sein:

- Ermittlung des Aufwertungsbedarfs entsprechend der Wohnraumbedürfnisse durch Wohnungsunternehmen und Verwaltung
- Schaffung von Anreizen zur Standortentscheidung (Verbleib, Niederlassung von Unternehmen)
- Förderung von Beschäftigungsangeboten und -perspektiven sowie die berufliche Qualifizierung (arbeitsloser) Jugendlicher
- Förderung familienfreundlicher Rahmenbedingungen am Wohn- u. Arbeitsort
- Aufwertung von Straßen und Plätzen sowie eine attraktive Wohnraumvielfalt

In der Summe werden diese Maßnahmen Impulse für eine gute und angesehene „Adresse“ der Dessauer Innenstadt und für eine steigende heterogene

## \_\_ Übergeordnete strategische Maßnahmen

Nachfrage nach Wohnraum auslösen. Den großen Wohnungsunternehmen kommt dabei im Masterplanprozess in vielerlei Beziehung eine bedeutende Rolle als „Kooperationspartner“ der Verwaltung zu. Denn sie besitzen einen erheblichen Einfluss auf die Bewohnerstruktur.

### **6 Start-Up-Wohnmodell:**

Leerstehender Bestand soll vergleichbar dem Leipziger Wächterhaus Projekt an Jugendliche u. Studenten frei, für den Preis der Nebenkosten, vergeben werden. Mit einem Modellvorhaben können Zusammenspiel und Rollenverteilung von Eigentümern, Stadtverwaltung und den jungen Mietern getestet werden. Denkbar ist die Übertragung auf andere Immobilien im Kernbereich der Innenstadt oder der Askanischen Straße.

### **7 Hochwertige Wohnformen:**

Nach Analyse des Wohnraumbestandes und Gesprächen mit den Wohnungsmarktakteuren ist ein Mangel an hochwertigem Wohnraum und alternativen Wohnformen im Kernbereich Innenstadt festzustellen. Potentialräume um diesem Mangel Abhilfe zu leisten, finden sich im Johannisviertel, im Quartier Stadt-  
eingang Ost, am Übergang zum Muldenbalkon sowie am neuen Landschaftszug, nördlich des Justizquartiers. Im Rahmen der notwendigen Fortschreibung des Stadtumbauprozesses können nach Rücksprache mit den Wohnungsbauakteuren weitere potentielle Standorte Berücksichtigung finden.

### **8 Energetische Stadterneuerung:**

Vor dem Hintergrund der Energiewende stellen sich im Stadtumbau neue Aufgaben, aber auch neue Fördermöglichkeiten. Im Kernbereich Innenstadt bestehen damit in den noch weitgehend unsanierten Teilräumen im Quartier Flössergasse und an der Museumskreuzung neue Potentiale der Bestandsentwicklung unter nachhaltigen, energetischen Gesichtspunkten.



# Handlungsraum A

- A1** Zerbster Straße/ Kleiner Markt
- A2** Lange Gasse / Nantegasse
- A3** Kristallpalast
- A4** Schloss-Umfeld
- A5** Wegebeziehungen Stadtteil Nord/ Quartier Flössergasse
- A6** Neumarkt
- A7** Hauptpost

In einem Interviewfilm, der im Rahmen der Bestandsaufnahme durchgeführt wurde, zeigte sich, dass die Stadtbewohner die Lage ihres Stadtzentrums in der Dessauer Innenstadt unterschiedlich einordnen. Zwar wird mehrheitlich das Umfeld der Zerbster Straße mit Rathaus-Center benannt, dennoch sehen einige das Zentrum noch immer an der Museumskreuzung oder gar ausschließlich im eigenen Quartier. Letzteres wird insbesondere von Bewohnern aus Nord vorgetragen. Die Orientierungslosigkeit in dieser Frage ist sicher der historischen Entwicklung mit Kriegszerstörung und in der Folge mit der Verlegung des Zentrums an die Museumskreuzung zu erklären. Die Wiederetablierung des historischen Zentrums braucht Geduld und vor allem ein klares Bekenntnis. Wer in Zukunft nach dem Zentrum von Dessau fragt, wird nur eine Antwort bekommen: Zerbster Straße u. Umfeld, insbesondere Kavaliertstraße



## Zentrum - Zerbster Straße und Umfeld

(Albrechtsplatz bis Museumskreuzung).

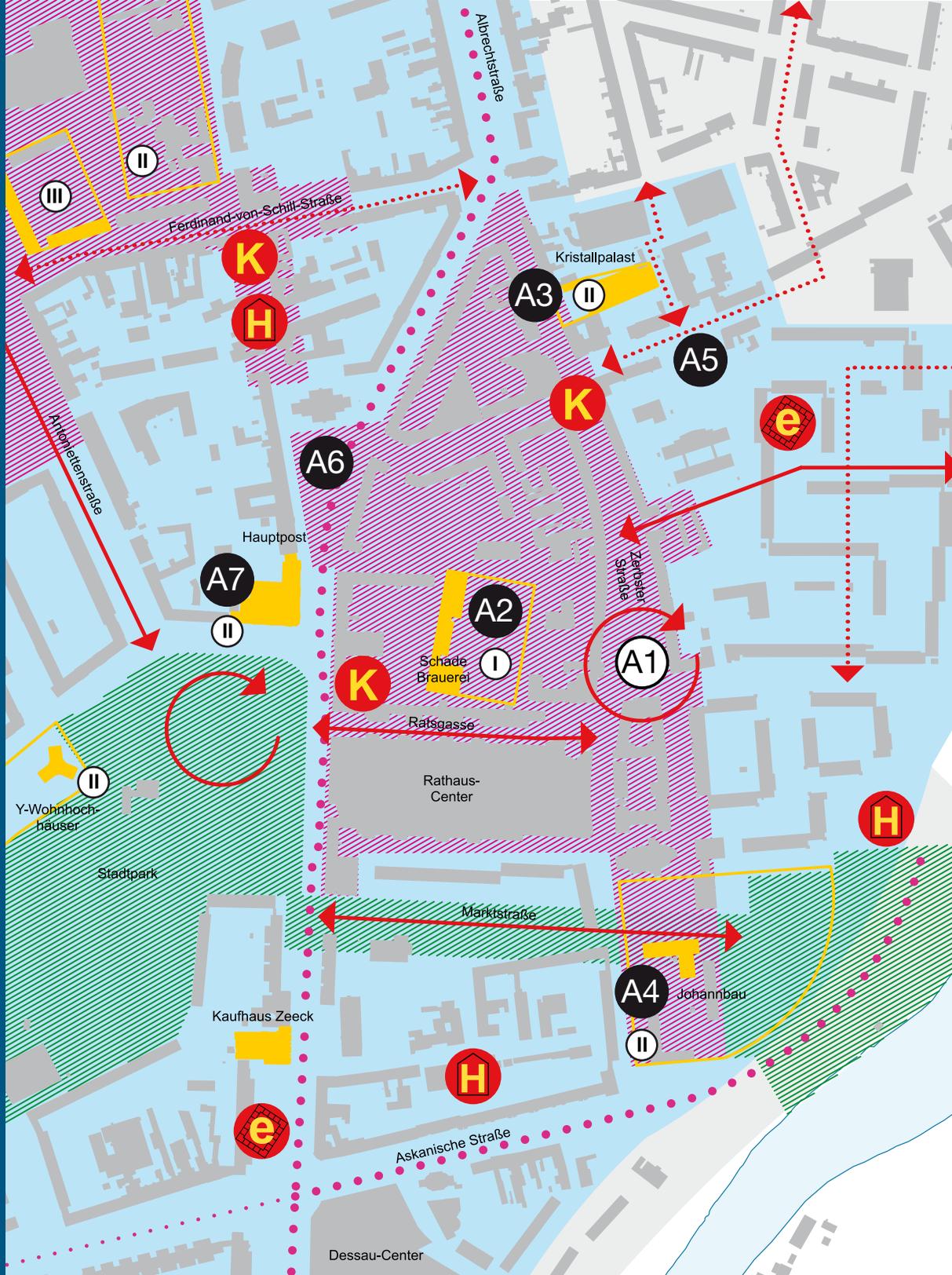
Mit der im Jahr 2000 abgeschlossenen Sanierung der Fußgängerzone Zerbster Straße konnte bereits ein großer Schritt der Inwertsetzung erreicht werden. Auf dem kleinen Markt findet an ca. 80 Tagen im Jahr ein Wochenmarkt statt. Der Raum wirkt im Vergleich mit anderen Stadträumen der Innenstadt sehr homogen und angenehm ruhig. Dennoch ist die Kritik an mangelnder Aufenthaltsqualität verständlich, da tatsächlich ein Mangel an Urbanität und Nutzerfrequenz besteht.

Ebenso wie andere zentrale Bereiche der Innenstadt ist auch das Zentrum um die Zerbster Straße schlecht auffindbar und unzureichend vernetzt. Das betrifft

insbesondere die Wegebeziehung in den Stadtteil Nord, das Quartier Flössergasse sowie die Anbindung zum Hauptbahnhof. Auch der nördliche Eingang und Übergang ins Johannisviertel ist wenig prägnant ausgebildet. Dies, in Zusammenhang mit der absorbierenden Wirkung des Rathaus-Centers sowie der hohen Leerstände in den umgebenden Vierteln, führt zur Unternutzung der Ladenlokale in der Fußgängerzone.

Großes Potential zur weiteren Aktivierung besteht im brachgefallenen Gelände der Schade Brauerei in der Langen Gasse und dem leerstehenden Kristallpalast, ebenso in einer dringend erforderlichen Umstrukturierung des Bereichs um Marienkirche und Schlossplatz. Hier sind alle Anstrengungen hinzulenken und Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz anzusiedeln.

# MASTERPLAN Innenstadt Dessau



- Handlungsräume (urban/ grün)
- Handlungsschwerpunkte (strategisch/ stadträumlich)
- Handlungsräume Straße (vordringlich)
- Handlungsräume Straße (nachgeordnet)
- Schlüsselimmobilien, -grundstücke mit Prioritäten
- Drehscheiben
- Auszubauende Wegeverbindungen (vordringlich/ nachgeordnet)
- Potentialräume Kreativszene
- Hochwertige Wohnformen
- Energetische Stadterneuerung

# Handlungsraum A

## Zentrum - Zerbster Straße und Umfeld



### A1 Zerbster Straße / Kleiner Markt <sup>(kf)</sup>

Um seiner Funktion als Bühne der lokalen Stadtgesellschaft gerecht zu werden, sollen Veranstaltungen in der Fußgängerzone der Zerbster Straße intensiviert werden. Für ein dazu dringend erforderliches City-Management wird gerade die konzeptionelle Basis vorbereitet: Parallel zum Masterplanprozess erfolgte die Beauftragung der Stadtverwaltung, ein Konzept zum Aufbau einer Stadtmarketinggesellschaft zu erarbeiten. Aufgabe der Gesellschaft ist die Koordination, Durchführung und Umsetzung von Aktivitäten und Maßnahmen des Stadtmarketings in Dessau-Roßlau. Ziel ist es, alle Marketingaktivitäten aus einer Hand zu organisieren. Zu prüfen sind neben möglichen Betriebsformen und Finanzierung der Gesellschaft die Zusammenführung folgender Betriebszweige: Tourismus, Standortmarketing sowie Innenstadt- und Veranstaltungsmanagement. Dazu werden gerade die Voraussetzungen geschaffen.

Der Umstand, dass die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft (DWG) Eigentümerin fast aller Immobilien in der Fußgängerzone der Zerbster Straße ist, wird für die weitere Aktivierung des zentralen Platzes genutzt. Zu prüfen ist bei Bedarf der Ausbau der Ladenlokale in die Tiefe der Hofbereiche, um bessere Raumzuschnitte für höherwertigen Einzelhandel zu erreichen. Außerdem wird ein aktives Belegungsmanagement dazu beitragen, die Mieterstruktur zu verjüngen und mehr Sensibilität für die belebende Wirkung von Festen und Veranstaltungen herzustellen. Einseitige Nutzerinteressen dürfen hier nicht das übergeordnete Ziel der Aktivierung und der Konzentration des städtischen Lebens in der Zerb-

ster Straße behindern. Die Verstetigung des Citynet Verbands soll gefördert und die zentralen strategischen Maßnahmen aus dem „Maßnahmenkatalog Zerbster Straße“ möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Dazu zählt insbesondere der Aufbau des Standort-Managements Zerbster Straße. Hierzu wurde innerhalb des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ parallel zum Masterplanprozess für den Bereich Zerbster Straße gemeinsam mit den Akteuren vor Ort eine Maßnahmenliste erstellt. Über einen Verfügungsfonds kann eine kurzfristige Umsetzung erfolgen. Schließlich soll auch ein Marktkonzept mit dem Ziel eines hochwertigen Frischemarkts erarbeitet werden. Die aktuell angebotenen Lebensmittel und Frischwaren entsprechen nicht der Qualität, die beispielsweise Bewohner aus Nord oder anderen, bessergestellten Stadtteilen nachfragen.

# Handlungsraum A

## Zentrum - Zerbster Straße und Umfeld



### A2 Lange Gasse / Nantegasse (kf)

Von dem brachgefallenen Gelände rund um die ehemalige Schade Brauerei können wesentliche Impulse für das Stadtzentrum ausgehen. Die Reaktivierung des Handlungsraumes Lange Gasse/ Nantegasse steht in funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit A6 Neumarkt. Die Impulse für die Innenstadt, die von einer Reaktivierung des Schade-Brauereigeländes ausgehen, werden durch die Beseitigung des introvertierten Hinterhofcharakters dieses Geländes in Folge der Wiederherstellung des Neumarktes maßgeblich gestärkt. Die Entwicklung der Fläche ist mit Priorität voranzutreiben. Notwendig sind öffentliche Nutzungen, die eine höhere Publikumsfrequenz im Zentrum erwarten lassen, wie Freizeiteinrichtungen, ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), Soziale Einrichtungen, das Stadtarchiv oder Funktionen der Stadtverwaltung. Bereits im Zeitraum des Masterplanprozesses haben sich hier positive Impulse abgezeichnet. Im Jahre 2011 wurde die Bewerbung der Stadt Dessau-Roßlau als ExWoSt-Modellvorhaben im Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ (ExWoSt = Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) positiv beschieden. Im Rahmen dieses Modellvorhabens wird in enger Kooperation mit den Eigentümern ein umsetzungsorientiertes Nutzungskonzept für das Areal Schade Brauerei/ Lange Gasse entwickelt, das durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit begleitet wird. In diesem Zusammenhang sind weitere Standorte im Quartier zu entwickeln und auch die Bereiche mit Garagen und Nebengelassen entlang der Langen Gasse neu zu ordnen und Straßen begleitende Raumkanten auszubilden.

### A3 Kristallpalast (mf)

Von dem leer stehenden Kristallpalast können ebenfalls wesentliche Impulse mit direkter Wirkung für die Zerbster Straße ausgehen. Hier hat die Stadtverwaltung im Jahr 2010 einen Bebauungsplan für die Ansiedlung einer privat betriebenen Kultur-, Veranstaltungs- und Gastronomieeinrichtung aufgestellt.

### A4 Schloßumfeld - wichtige Potentialfläche für innenstadtrelevante Frequenzbringer (mf)

Der Bereich zwischen Marienkirche und Residenzschloss (Johannbau) bedarf dringend einer Umstrukturierung: Die Zerbster Straße bricht südlich der Marienkirche funktional ab, ein Parkplatz in dieser zentralen Lage und das von Plattenbauten verstellte Residenzschloss (Johannbau) werden in der jetzigen stadträumlichen Ausformung diesem wichtigen Bindeglied zur Mulde nicht gerecht. Bereits im Zentrenkonzept wurde hier die Idee eines Gebäudes mit kultureller Nutzung formuliert. Ein Neubau von hoher baukultureller Ausformung könnte einen Pull-Effekt bewirken, der auswärtige Besucher in die Innenstadt und dort die ganze Zerbster Straße entlang bis zum Residenzschloss (Johannbau) und Mulde hinunter ziehen würde. Die Fläche soll daher unter den Begriffen „Anhalt-Forum“ bzw. „Marktplatz für Anhalt“ öffentlich diskutiert und für eine weiterführende Nutzung qualifiziert werden. Mittelfristig soll hier ein Gebäudekomplex mit frequenzfördernder Nutzung entstehen. Denkbar sind



ein kultureller Ankerbau mit Bezug zur Geschichte Anhalts und Dessaus oder die Rückführung ausgelagerter Arbeitsstätten der Stadtverwaltung an diesen zentralen Ort, wie etwa das Technische Rathaus. Die exakte Funktionsbestimmung ist im Rahmen des Kulturentwicklungsplans näher zu bestimmen und ist abhängig von Fördermöglichkeiten und/ oder investiven Maßnahmen aus dem privaten Sektor.

#### **A5** Wegebeziehungen Stadtteil Nord/ Quartier Flössergasse (mf)

Wer von Nord und vom Quartier Flössergasse zu Fuß mehr Zeit benötigt als mit dem Auto ins nächstgelegene Einkaufszentrum, wird nicht in der Zerbster Straße einkaufen. Von zentraler Bedeutung ist deshalb die Verbesserung der Wegebeziehungen und das Aufbrechen von Blockaden zur Schaffung von neuen Wegebeziehungen. Dies gilt in besonderem Maße für die Aufwertung des Übergangs Brechtstraße/ Flössergasse sowie für die Fortführung der Marienstraße und die Schaffung eines Durchstichs für Fußgänger zur Rabestraße. Wesentlich sind auch das Entfernen einer Garagenanlage und ein Durchstich von der Zerbster Straße zur Flössergasse. Eine Maßnahme zur Erweiterung des Parkplatzes Flössergasse ist bereits in Bearbeitung bzw. geplant. In einem weiteren Schritt werden in Anlehnung an den B-Plan zum Quartier Flössergasse auch neue Wegebeziehungen zur Mulde durch die bislang blockierenden Plattenbaugevierte gelegt werden. Diese im B-Plan festgehaltenen, strategisch wichtigen Bezüge, werden derzeit gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteu-

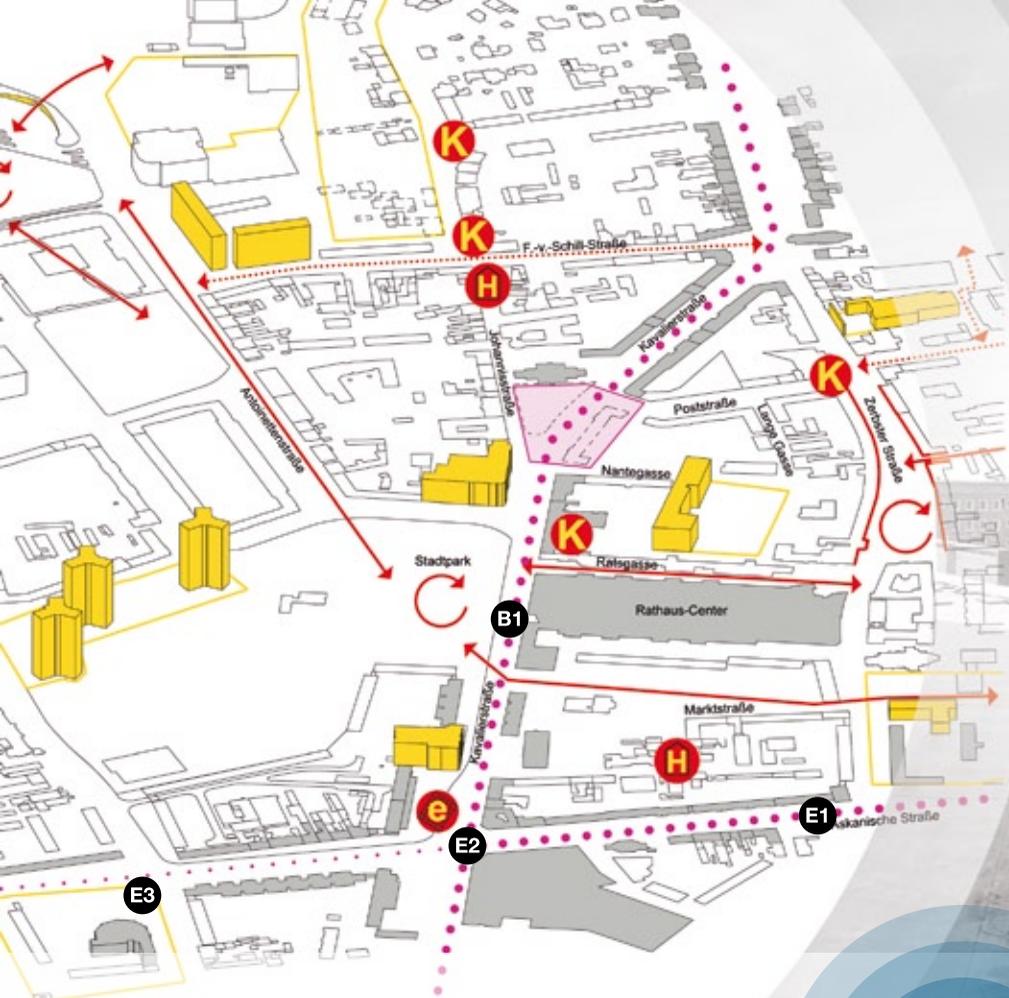
ren bearbeitet. Die Ratsgasse als Verbindung zwischen Zerbster Straße und Stadtpark ist entlang der „Scheibe-Nord“ qualitativ aufzuwerten.

#### **A6** Neumarkt (lf)

Mit der im Verkehrsentwicklungsplan (3. Fortschreibung 2004) vorgeschlagenen Umgestaltung des Neumarkts als Einbahn-Kreisverkehr auf dem historischen Stadtgrundriss könnte eine Rhythmisierung der Kavallerstraße und verbesserte Orientierung erreicht werden. Verbessert werden soll ebenso die Wegebeziehung zwischen Johannisviertel und Zerbster Straße und damit die Anbindung zum Hauptbahnhof. Nach entsprechender Variantendiskussion sollte vor einem Umbau unbedingt die gesicherte Schaffung einer neuen Raumkante auf der östlichen Platzseite Voraussetzung sein. Der bestehende Wohnungsbau aus den 50er Jahren sollte deshalb auf gar keinen Fall vorzeitig zurückgebaut werden, um das ohnehin an vielen Stellen fragmentierte Zentrum nicht noch weiter aufzulösen. Bei der Gestaltung der großen, neu geplanten Platzfläche ist darauf zu achten, die städtebaul. Maßstäblichkeit zu wahren.

#### **A7** Hauptpost (mf)

Das Gebäude verfügt über ein hohen Identifikationswert bei der Bevölkerung und wird prioritär entwickelt werden. Denkbar sind Innenstadt ergänzende Funktionen, die unter der übergeordneten strategischen Maßnahme Schlüsselimmobilien aufgelistet sind.



# Handlungsraum B+E

- B1** Kavalierstraße
- E1** Stadteingang Ost
- E2** Museumskreuzung
- E3** Gropius' Arbeitsamt

Magistralen bestimmen auf besondere Weise das Außenbild einer Stadt. Für den Besucher wie für den Autofahrer sind sie oft der erste und meist auch bleibende Eindruck. In Dessau ist das Achsenkreuz, das Franz-, Kavalier- und Albrechtstraße mit der Askanischen Straße bilden, von besonderer Prägung. Der innerstädtische urbane Kern weist dadurch eine klare 4-Teilung auf. Der Eindruck der sich in Dessau damit verbindet ist aber zunächst negativ. Die beiden Magistralen sind durch breite, eintönige, dem Verkehr untergeordnete Straßenräume geprägt. Die wichtigen Funktionen des Oberzentrums und dessen schöne Gebäude liegen zudem fast ohne Ausnahme im rückwärtigen Be-

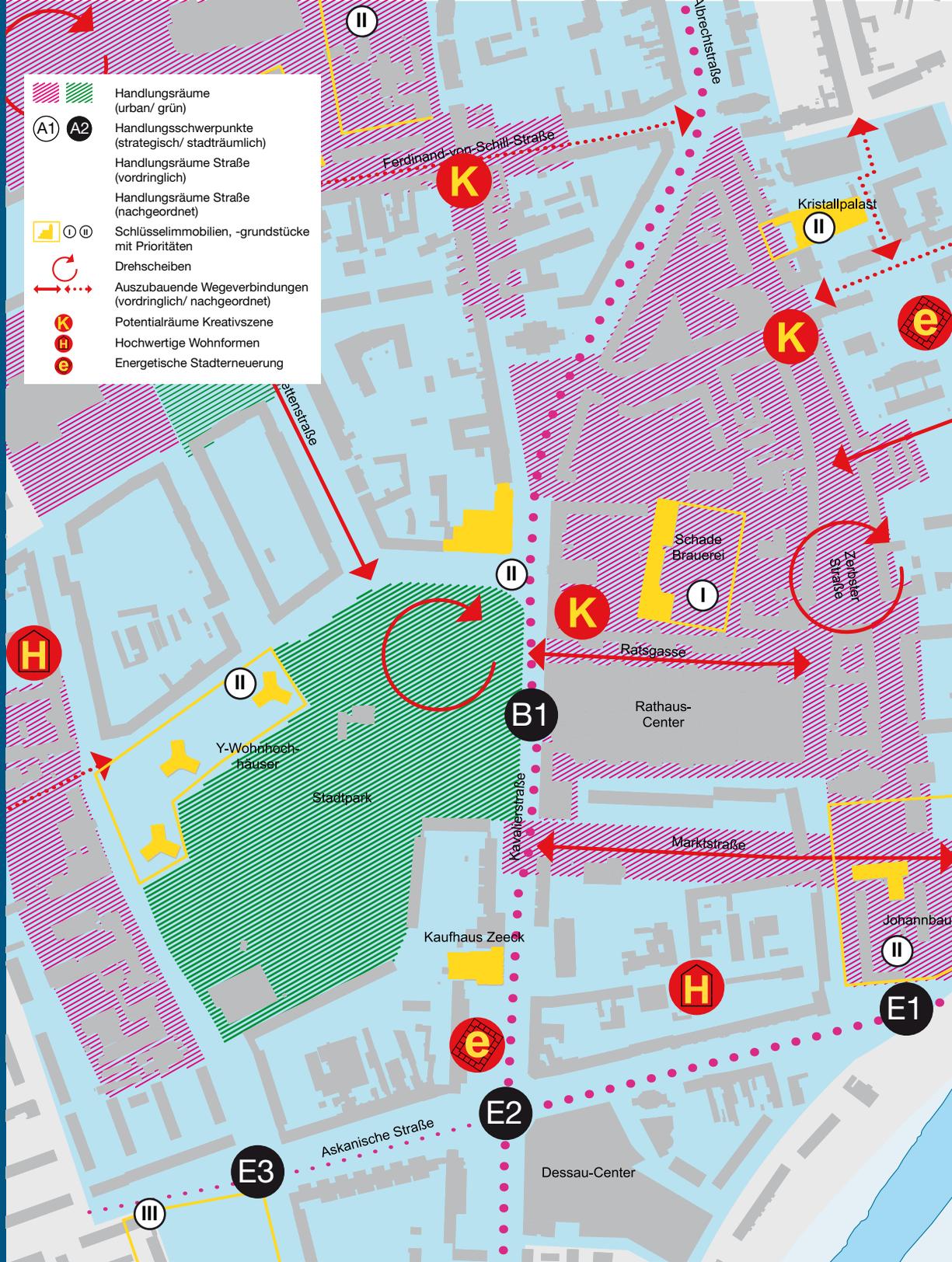


## Aufwertung der Magistralen

reich der beiden Durchgangsstraßen. Es entsteht der Eindruck als besitze die Stadt kein Zentrum und bestünde in Gänze aus wenig abwechslungsreicher Wohnbebauung in Plattenbauweise.

Die Qualität und Funktion der Straßen begleitenden Bebauung wird man in naher Zukunft nicht grundsätzlich ändern, sondern nur durch hohe Qualität von sukzessiven Sanierungsmaßnahmen verbessern können. Kurz- und mittelfristig wirkungsvoller ist die Sanierung und gestalterische Aufwertung der Straßenräume. Schafft man es, die beiden langen Linien mit Bäumen, Stadt-

mobiliar und gestalterisch hochwertiger technischer Infrastruktur zu gliedern und gleichzeitig den Vorrang des Kfz-Verkehrs abzubauen, ist für das (Außen) Bild der Stadt sehr schnell sehr viel gewonnen. Die Städteingänge und das Umfeld der wenigen bedeutenden Bauwerke entlang der Straße sollen eine besondere Gestaltqualität aufweisen. Als beispielgebend kann, wenn auch für einen verkehrsberuhigten Bereich, die Aufwertung von Bauhausstraße und Bauhausplatz gelten. Die vormalig schwierige Orientierung vom Hinterausgang des Bahnhofs zum Bauhaus ist heute eine klar gestaltete Linie, die keine Frage nach dem Weg mehr aufkommen lässt.



**B1 Kavalerstraße: Von der Museumskreuzung bis zum Albrechtsplatz (mf)**

Die Kavalerstraße bildet auf Grund ihrer Lage zwischen dem Zentrum, dem Stadtpark sowie dem Johannsviertel als zentrale Drehscheibe für Wegebeziehungen eine strategisch herausgehobene Rolle. Voraussetzung für die Aufwertung der Kavalerstraße ist eine deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs, einschließlich des Schwerverkehrs. Mit geplanter Fertigstellung des Tangentenetzes besteht für die Kavalerstraße im Abschnitt Museumskreuzung bis einschließlich des Albrechtsplatzes eine umfassende Verkehrsberuhigung.

In den strategischen Planungen der Stadt Dessau-Roßlau ist als vordringliches Ziel der Stadtentwicklung verankert, die Kavalerstraße schrittweise in einen verkehrsberuhigten, attraktiven innerstädtischen Einkaufsbereich umzugestalten. Insgesamt wird es mit den anstehenden verkehrlichen Veränderungen und Planungen möglich, die Kavalerstraße von einer stark befahrenen Magistrale in einen Boulevard mit Flanierqualitäten umzuwandeln. Ein wichtiger Bestandteil dieser Planung ist der Abschnitt Kavalerstraße (Friedrichstraße– Friedrich-Naumann-Straße) in dem der Neubau einer Zentralhal-

# Handlungsraum B+E

## Aufwertung der Magistralen



testelle für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bereich des Rathaus-Centers integriert ist. Gegenwärtig werden durch den ersten Preisträger des Wettbewerbs European 10 präziserte Konzeptplanungen für die Umgestaltung dieses Bereichs als Basis für einen qualifizierten Entscheidungsprozess in Verwaltung und Politik erarbeitet. Bereits im Vorfeld der permanenten Straßenaufwertung könnten temporäre Aktionen im öffentlichen Raum auf die Umgestaltung hinweisen und die Bevölkerung mit einbeziehen. Mittel- bis langfristig sollte die Aufwertung der Askanischen Straße und Albrechtstraße folgen.

Im Bereich Albrechtsplatz sind schon jetzt umfassende städtebauliche und funktionale Aufwertungen in Planung, die auch den Kreuzungsbereich Ferdinand-von-Schill-Straße/Kavalierstraße/Zerbster Straße betreffen und damit die wichtige Wegebeziehung in das Johannisviertel verbessern. Die langfristige Umgestaltung des Neumarktes (nach Variantendiskussion) ermöglicht ebenfalls durch die Schaffung eines markanten Stadtplatzes eine verbesserte Aufenthaltsqualität und Orientierung sowie die enge Vernetzung des Johannisviertels mit dem Bereich Lange Gasse/Zerbster Straße.

Die Bebauung der Nordoststrecke des Stadtparks an der Kreuzung Kavalier-/Friedrichstraße war eine weitere interessante städtebauliche Anregung sowohl aus den Beteiligungsverfahren, als auch von einem der prämierten Verfasser aus dem Wettbewerb European 10. Obwohl dieser Vorschlag auf Grund des aktuellen Überangebots an ungenutzten Flächen nicht vorrangig ist, wird er als perspektivische Planungsempfehlung bei zukünftigen Überlegungen berücksichtigt.

### E1 Stadteingang (lf)

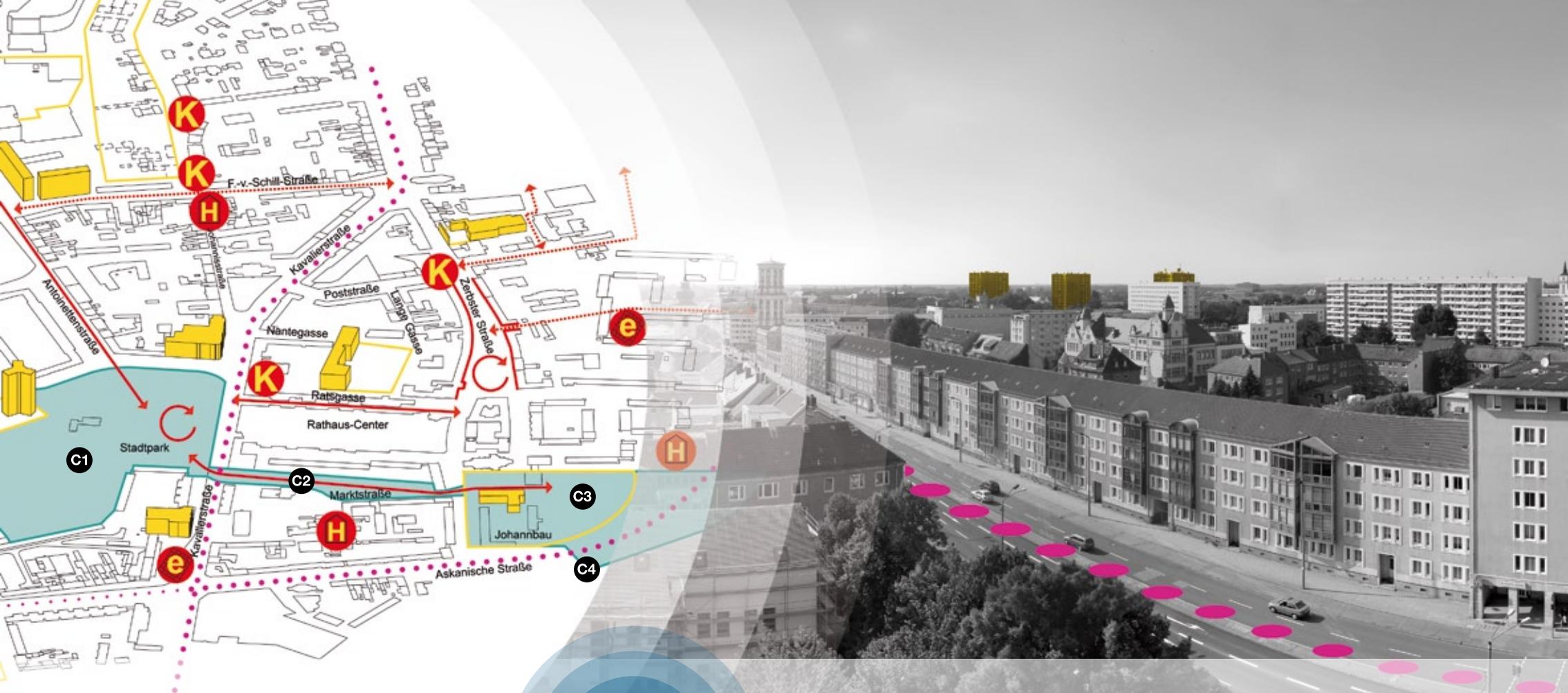
Von Osten kommend gilt es dem Schloss und seiner unmittelbaren Umgebung die Funktion eines Stadteingangs zuzuordnen, der gestalterisch hervorzuheben - und als linearer Straßen- und Gehwegausbau bis zur Museumskreuzung fortzuführen ist.

### E2 Museumskreuzung (lf)

Die Museumskreuzung als Schnittstelle mit der Kavalierstraße und ihrer platzartigen Aufweitung bietet besonderes Potential für die Schaffung von Aufenthaltsqualität, die durch die prägenden Gebäude aus der DDR-Moderne und des Museums für Naturkunde und Vorgeschichte unterstützt wird. Die Gestaltung soll sich funktional an den bestehenden Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen ausrichten und nicht in Konkurrenz zur Zerbster Straße treten.

### E3 Gropius Arbeitsamt (lf)

Mit dem alten Arbeitsamt von Gropius befindet sich das einzige Bauhaus-Gebäude des Zentrums an der Askanischen Straße. Die Stellplatzanlage soll hier neu geordnet und der Platz insgesamt mit verbesserter Wirkung des Gropiusbaus zur Straße neu gestaltet werden.



# Handlungsraum C

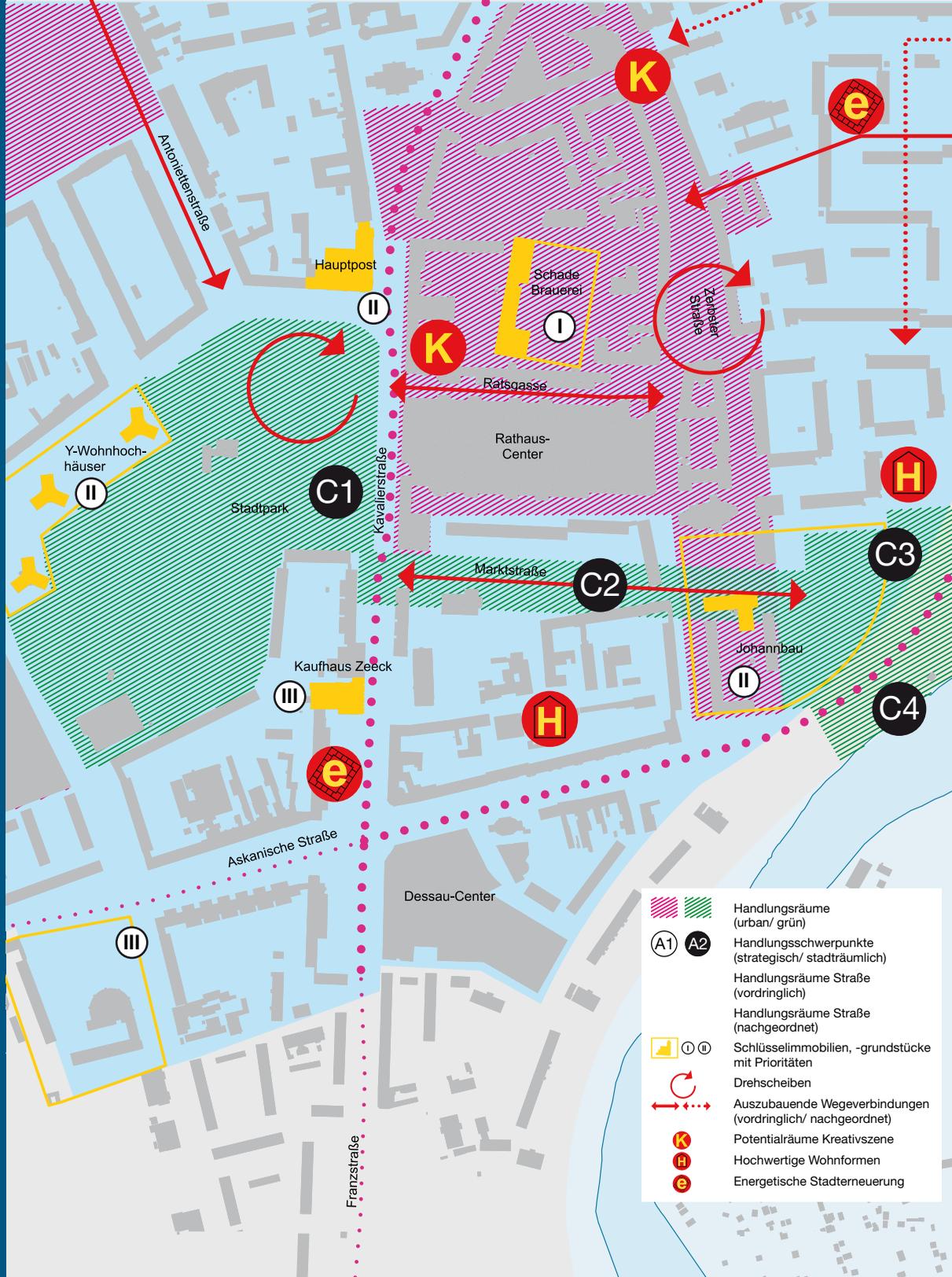
- C1 Stadtpark
- C2 Grüne Ost-West-Traverse
- C3 Muldenbalkon
- C4 Wasserkraftwerk am Muldenwehr



## Stadtpark, Muldenbalkon und Grüne Ost-West-Traverse

Der Stadtpark bildet die zentrale Schaltstelle und Drehscheibe für Wegebeziehungen im innerstädtischen urbanen Kern. Diese Funktion wird seit seiner Sanierung neben der stark verbesserten Aufenthaltsqualität besonders deutlich. Dennoch gibt es auch hier, insbesondere hinsichtlich Anbindung von Kavalierstraße und Stadtzentrum, noch einiges zu tun. Ausgehend vom Stadtpark wird es für die kommenden Jahre wesentlich sein, eine grüne Ost-West-Traverse

auszubilden, die in einem Balkon an der Mulde mündet. Mit dieser Grünachse wird der neue Landschaftszug auf der Westseite der Innenstadt an zentraler Stelle mit der Mulde verknüpft und die „Innenstadt am Fluss“, die im Bewusstsein bislang keine Rolle spielt, an Bedeutung, an Naherholungs- und an Lagequalität gewinnen.



## C1 Stadtpark (kf)

Die Sanierung des Stadtparks kann als gelungen bezeichnet werden, er ist kein Angstraum mehr. Zudem ist er Drehscheibe der Wegebeziehungen in der Innenstadt und zunehmend wieder Gebrauchsraum der städtischen Naherholung und Freizeit der Anrainer. Verbessert werden muss dagegen deutlich die Anbindung an die Kavaliersstraße. Die Bodendecker und das Buschwerk längs der Straße reduzieren das Verknüpfungspotential zur Innenstadt auf ein Mindestmaß und sollten schnellstmöglich entfernt werden. Der Vorschlag zum Bau eines modernen Tors im Übergang zum Zentrum und zum Rathaus-Center könnte zudem einen deutlichen Akzent setzen und helfen, sowohl die Orientierung als auch die Wegeführung zum Hauptbahnhof deutlich zu verbessern. Chancen werden auch rund um das „Teehäuschen“ gesehen. Die gastronomische Einrichtung bleibt weit hinter dem Potential zurück, das ihr innewohnt. Die Y-Häuser markieren als vertikale Dominanten den zentralen Ort des Stadtparks. Die Zukunftsfähigkeit des Ensembles wird daher in Abhängigkeit von Sanierungsbedarf und Finanzierbarkeit bzw. durch die Option einer Privatisierung weiter geprüft.

# Handlungsraum C

## Stadtpark, Muldenbalkon und Grüne Ost-West-Traverse



### C2 Grüne Ost-West-Traverse (mf)

Aufbauend auf der gelungenen Gestaltung des Platzes vor dem Alten Theater soll kurzfristig mit mehreren, zum Teil temporären Trittsteinen, eine grüne Wegeverbindung in Richtung Mulde realisiert werden. Der 2012 fertiggestellte Platz vor der Sporthalle soll deshalb durch eine Wegebeziehung südlich der Scheibe Süd ergänzt werden, die über Schlossplatz und Schlossgarten zur Mulde führt.

### C3 Muldenbalkon (mf)

Zielpunkt der Ost-West-Traverse bildet ein grüner Balkon an der Mulde. Mit seiner direkten Anbindung kann er die Lagequalität am Wasser erstmals für das Zentrum erschließen. Verkehrstechnisch ist die Möglichkeit für ein großzügiges Passieren der Bundesstraße 185 zu prüfen. Voraussetzung hierfür ist, die temporäre Stellplatzanlage an der Mulde selbst neu zu ordnen und im Umfang zu reduzieren. Durch den Parkplatz-Neubau Friederikenplatz wird dieses Anliegen unterstützt. Und es wird mittelfristig zum Teilrückbau von Stellplätzen auf der sogenannten Mühleninsel kommen. Ziel ist eine Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität, deren Stellplatzflächen temporär für Freizeit und Veranstaltungen am Wasser genutzt werden.

### C4 Wasserkraftwerk am Muldenwehr (mf - lf)

Im Klimaschutzgutachten von 2009 wird die Realisierung der Wasserkraftanlage am „Dessauer Wehr“ an der Mulde mit einer potenziellen CO<sub>2</sub>-Minderung von 1.700 t/a als Potenzial für regenerative Energien betrachtet. Ein Wasserkraftwerk am Dessauer Muldewehr ist deshalb wünschenswert und prinzipiell auch denkbar, aber nach gegenwärtigem technischen Standard nicht wirtschaftlich zu betreiben. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der RMD-Consult München, beauftragt von der landeseigenen Talsperren-Wasserkraft Sachsen-Anhalt GmbH. Es überlagern sich gleich mehrere Schutzgebiete. Damit sind hohe Auflagen zu erfüllen. Das Wehr solle, so die Annahme der Studie, aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen weiterhin von Wasser überströmt werden. Dadurch verringert sich die für die Energieerzeugung verfügbare Wassermenge deutlich. Deshalb bleibt der Prüfauftrag an die Stadt bestehen, langfristig die verschiedenen Nutzungsinteressen wie hochwertiges Wohnen, öffentliche Nutzung als Zugang zum Fluss („Muldenbalkon“) mit u. a. Gastronomie, Natur- und Hochwasserschutz und Energiegewinnungsanlage/ Fischtreppe konzeptionell für eine Umsetzung in Einklang zu bringen.



# Handlungsraum D

- D1** Bahnhofsvorplatz
- D3** Achse Bahnhof-Zentrum / Friedensplatz
- D2** Tor zum Umweltbundesamt
- D4** Johannisviertel - Ein urbanes Dorf
- D5** Kultur-Bahnhof und Gleisunterführung
- D6** Kulturelle Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit
- D7** Umwelt-Campus
- D8** Ehemaliger Güterschuppen
- D9** Schaufenster ins 21. Jahrhundert
- D10** Aufwertung Vorplatz Wörlitzer Bahnhof und Umweltbundesamt

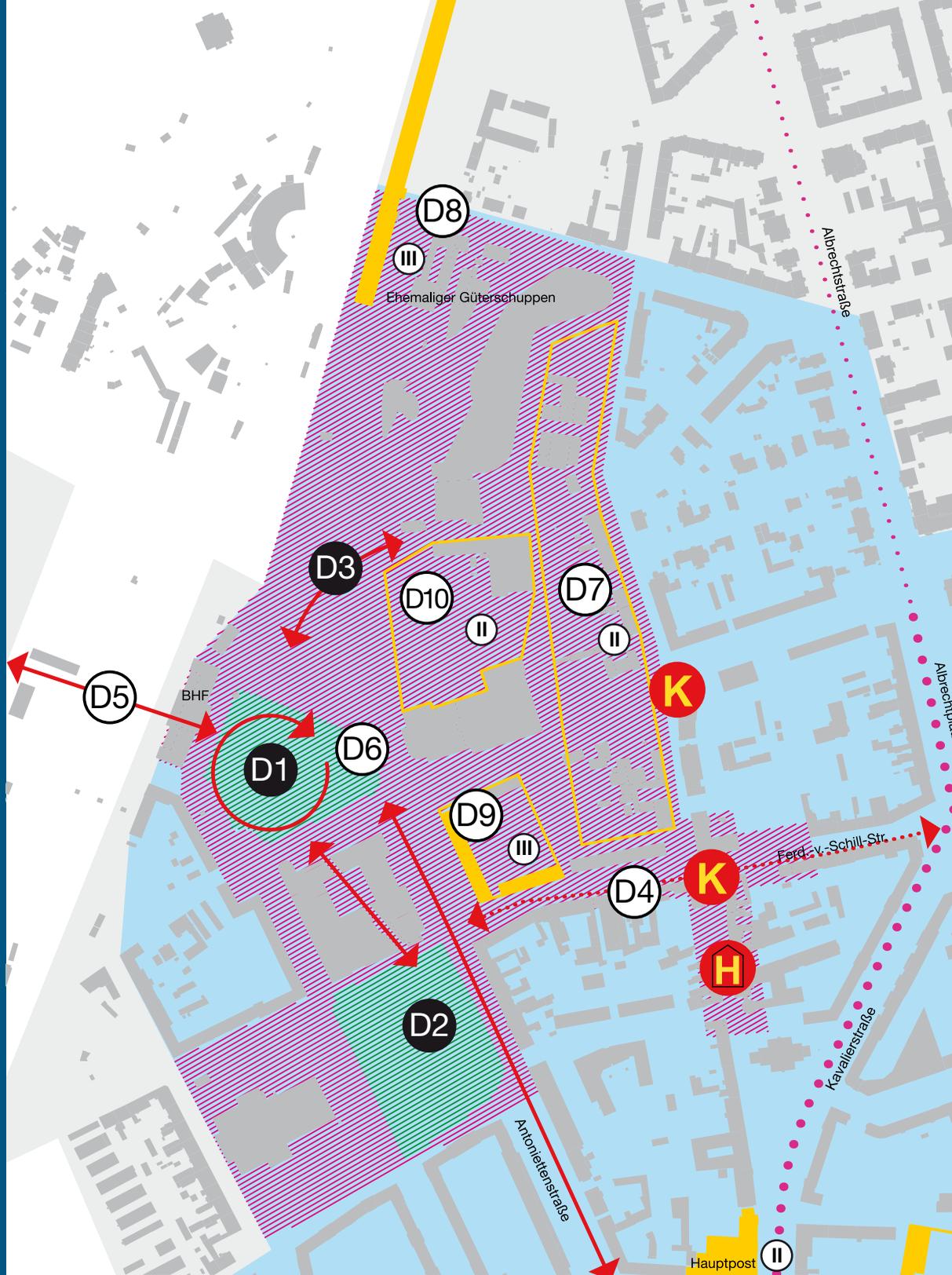


## Campus Ost - Umweltstadt, Kulturstadt und urbanes Dorf

Der Bereich zwischen Umweltbundesamt (UBA), Bahnhof und Anhaltischem Theater ist geprägt durch großmaßstäbliche Gebäude, allesamt mit überregionaler oder zumindest regionaler Bedeutung. Betritt man die Stadt über den Bahnhof als Tor für Touristen und für regionale Nutzer des Oberzentrums wird man von der Pracht und den wichtigen Funktionen nicht viel bemerken. Sie liegen zum Teil versteckt in Hinterhofsituationen (UBA), sind schlecht funktional bestückt (Bahnhof) oder können ihre Präsenz im Stadtraum nicht voll entfalten (Anhaltisches Theater). Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die einzelnen zentralen Gebäude/ Bereiche nicht oder schlecht vernetzt sind. Dies liegt

an der starken Zäsur durch die Antoinettenstraße, aber auch daran, dass der Bahnhofsvorplatz, der wie eine Drehscheibe wirken könnte, dieser Funktion nicht gerecht wird. Insgesamt besteht das Potential, neben dem Campus West einen Campus Ost mit den Schwerpunkten Kultur, Umwelt und Wissen zu etablieren, der durch ein neu zu qualifizierendes Wohnangebot (Johannisviertel) ergänzt werden soll.

# MASTERPLAN Innenstadt Dessau



- Handlungsräume (urban/ grün)
- Handlungsschwerpunkte (strategisch/ stadträumlich)
- Handlungsräume Straße (vordringlich)
- Handlungsräume Straße (nachgeordnet)
- Schlüsselimmobilien, -grundstücke mit Prioritäten
- Drehscheiben
- Auszubauende Wegeverbindungen (vordringlich/ nachgeordnet)
- Potentialräume Kreativszene
- Hochwertige Wohnformen
- Energetische Stadterneuerung

# Handlungsraum D

## Campus Ost - Umweltstadt, Kulturstadt und urbanes Dorf



### D1 Bahnhofsvorplatz (mf)

Dem Bahnhofsvorplatz kommt eine Schlüsselrolle zu. Hier wurden bereits im Entwicklungskonzept Achse-Bahnhof-Stadtpark Maßnahmen vorgesehen, um ihn als effiziente Drehscheibe der Vernetzung der zentralen Bereiche im neuen Campus auszubilden. Wesentlich sind die Wegebeziehungen Richtung Umweltbundesamt, Richtung Theater und Richtung Zentrum/ Zerbster Straße. Die Funktion der Drehscheibe wird bei der geplanten Realisierung der Wegebeziehung Bahnhof/ Zentrum berücksichtigt. Insgesamt soll eine Optimierung des Bahnhofsvorplatzes helfen, die Orientierung in Richtung Zentrum zu verbessern. Auch im Umkehrschluss muss die Orientierung vom Zentrum aus in Richtung Campus West und Umweltbundesamt deutlich verbessert werden. Durch die mittelfristig geplante Verkleinerung des Busbahnhofes besteht die Möglichkeit diese Wegeverbindung vom Bahnhof zum Umweltbundesamt dauerhaft zu verbessern. Auch die geplante Verlagerung der Mobilitätszentrale vom Bahnhofsvorplatz in den Nordflügel des Bahnhofgebäudes, ist ein Schritt in diese Richtung.

### D2 Achse Bahnhof-Zentrum / Friedensplatz (kf)

Die Aufwertung der Achse Bahnhof-Zentrum ist von strategischer Bedeutung. Sie ist wesentlich für die Vernetzung der verschiedenen zentralen Innenstadtbereiche, sie dient der Orientierung im Allgemeinen und kann helfen, auswärtige Besucher in Richtung Zerbster Straße zu lenken. Dem Friedensplatz als

wichtigem Drehkreuz zwischen den tangierenden Wegebeziehungen von Antoinetten- und Fritz-Hesse-Straße sowie den ankommenden Wegen aus dem Fürst-Leopold-Carrée und von der Ferdinand-von-Schill-Straße kommt dabei eine besondere Rolle zu. Parallel zur Erstellung des Planwerkes wurden daher erste Maßnahmen zur Aufwertung dieser Achse vorgenommen, die inzwischen abgeschlossen sind. Jetzt gilt es den 2. Abschnitt der Achse vor den Geschäften der Antoinettenstraße fertigzustellen und aus dem Nutzerverhalten zu lernen, ob ggf. weitere unterstützende Maßnahmen erforderlich werden. Problematisch ist beispielsweise der derzeitige Zustand des Hofes des Fürst-Leopold-Carrées mit seinen massiven Leerständen. Da die Fläche privat ist, soll sich das Centermanagement aktiv einbringen und ebenfalls eine Aufwertung einleiten.

### D3 Tor zum Umweltbundesamt (kf)

Die Verbesserung der Wegebeziehung zum Umweltbundesamt ist von höchster Priorität. Aktuell ist der Zugang vom Bahnhofsvorplatz aus nicht erkennbar, noch ist die räumliche Qualität der Unterführung akzeptabel. Aufgewertet werden deshalb sowohl die Unterführung selbst als auch ihre beiden Zugänge im Sinne von Portalen.

# Handlungsraum D

## Campus Ost - Umweltstadt, Kulturstadt und urbanes Dorf



### **D4** Johannisviertel - Ein urbanes Dorf <sup>(mf)</sup>

Beim Johannisviertel mit seinen großen räumlichen Qualitäten wie der Sichtachse zur katholischen Kirche St. Peter und Paul liegt das Potential gerade in seinen Brachflächen, die sich für neue Wohnformen in der Stadt nutzen lassen. Neue Akteurskonstellationen und vorhandene Netzwerke wie der Stammtisch Theater- und Johannisviertel haben bereits neuen Schwung ins Quartier gebracht. Nun soll ein ganzheitliches Konzept entwickelt werden, das sowohl Aussagen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, als auch zu grundlegenden Gestaltaussagen der neu einzufügenden Stadthäuser beinhaltet.

### **D5** Kultur-Bahnhof und Gleisunterführung <sup>(kf)</sup>

Die Sanierung des Bahnhofgebäudes wird als Pilotprojekt und Musterbahnhof der Deutschen Bahn unter den Aspekten des Denkmalschutzes und der Energieeffizienz ausgeführt. Dieser Aspekt dient der Beachtung und der öffentlichen Verbreitung. Wobei insbesondere der Energieaspekt in Verbindung mit dem nahen Umweltbundesamt und dem Aufbau eines Umwelt-Campus diskutiert wird. Beim Ausbau des Bahnhofs wird auch Wert auf eine hochwertige Gestaltung der Gleisunterführung gelegt. Sie bildet die Hauptpassage von Nutzern und Besuchern des Campus West. Auf diese Weise wird eine direkte Verlängerung der gelungenen Aufwertung des öffentlichen Raums auf der Westseite des Bahnhofs bis zum Bahnhofsvorplatz auf städtischer Seite erreicht.

Bei der allgemeinen funktionellen Neuausrichtung des Bahnhofs soll Kultur in Zusammenhang mit der Nähe von Bauhaus und Anhaltischem Theater eine zentrale Rolle spielen. Denkbar ist, im südlichen Flügel eine gastronomische Einrichtung mit Wechsellausstellungen einzuführen, die in dieser Kombination auch Touristen anspricht. Der schöne Saal über dem Hauptportal ist heute mit einer Spielhalle sehr ungünstig besetzt. Es wird weiterhin versucht, eine funktionale Aufwertung vorzunehmen.

### **D6** Kulturelle Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit <sup>(kf)</sup>

Neben Anhaltischem Theater, Umweltbundesamt und dem angestrebten Kulturbahnhof befinden sich mit UCI-Kino und Hotel Fürst Leopold auch privatwirtschaftliche Akteure im Campus Ost. Die Vielzahl und Dichte der Akteure macht das Areal zu dem zentralen kulturellen Ort in der Region Anhalt, die gemeinsam nach Außen wirksam werden soll. Sinnvoll erscheint die Vernetzung der Akteure und die Etablierung eines gemeinsamen monatlichen Veranstaltungs- und Werbe-Flyers. Unter der Federführung eines City-Managements wird dabei auf der Initiative des „Stammtisches Theater- und Johannisviertel“ aufgebaut.



### **D7 Umwelt-Campus** (mf)

Während das Gebiet westlich des Umweltbundesamtes mit dem Georgengarten von hoher räumlicher Qualität ist, zeigt sich das Gebiet östlich des UBA bis weit ins Johannisviertel hinein als innerstädtische Peripherie, die mit Bauten wie Autohäusern charakterisiert ist. Ziel ist hier eine stadträumräumliche Transformation hin zu einem räumlich klar gefassten Umwelt-Campus, der Erweiterungen und An-Institute des UBA, aber auch die Ansiedlung privater Umwelt-Firmen aufnimmt. Aufbauend auf dem B-Planverfahren nördlich der Humperdinckstraße und des Wettbewerbsverfahrens zur Erweiterung des UBA, werden auch die weiteren angrenzenden Flächen zeitnah in diesem Sinne planerisch vorbereitet.

### **D8 Ehemaliger Güterschuppen** (mf)

Der ehemalige Güterschuppen westlich des UBA fügt sich mit seiner Länge in die „Unmaßstäblichkeit“ anderer prägender Gebäude des Campus Ost ein. Allerdings wirkt die ruinenhafte Erscheinung des überwiegend ungenutzten Gebäudes nachteilig und kann derzeit keine überzeugende Stadteingangssituation bilden. Ziel ist es deshalb nach Neuordnung der Eigentumsverhältnisse einen Teilabbruch der nicht genutzten Gebäudesubstanz durchzuführen. Die durch Jugendliche geprägte Nutzung des Beat-Clubs ist zu stärken und zu verstetigen.

### **D9 Schaufenster ins 21. Jahrhundert** (lf)

Es handelt sich um ein Schlüsselgrundstück in 1A-Lage. Einerseits könnten hier die bestehenden Plattenbauten zukunftsfähig umgebaut und mit neuen Nutzungen unterlagert werden. Andererseits besteht hier das große Potential eine neue, zeichenhafte Entwicklung voranzutreiben, quasi als Schaufenster, insbesondere für auswärtige Besucher, um auf den neuen Campus des Wissens und der Kultur hinweisen. Zu prüfen ist, welches konkrete Projekt aus den Bereichen Kultur, Forschung/ Wissen und Umwelt für die Aufwertung des Quartiers akquiriert und wie ein solches Projekt finanziert werden kann.

### **D10 Aufwertung Vorplatz Wörlitzer Bahnhof und Umweltbundesamt** (mf)

Die Park- und Brachflächen südlich von Wörlitzer Bahnhof und Umweltbundesamt sind gestalterisch und funktional unbefriedigend und müssen dringend aufgewertet und nach Möglichkeit mit einer stadträumlich-baulichen Kante versehen werden. Dabei gilt es, die Parkplatzsituation neu zu ordnen und die Chancen für eine veränderte Zulieferung der Einzelhandelseinrichtung Kaufland über die Unruhstraße auszuloten.



# Handlungsraum F

- F1** Landgericht
- F2** Dienstleistungsnaher Einzelhandel / Ansiedlung von Anwaltskanzleien
- F3** Grünverbindung Stadtpark / Akazienwäldchen

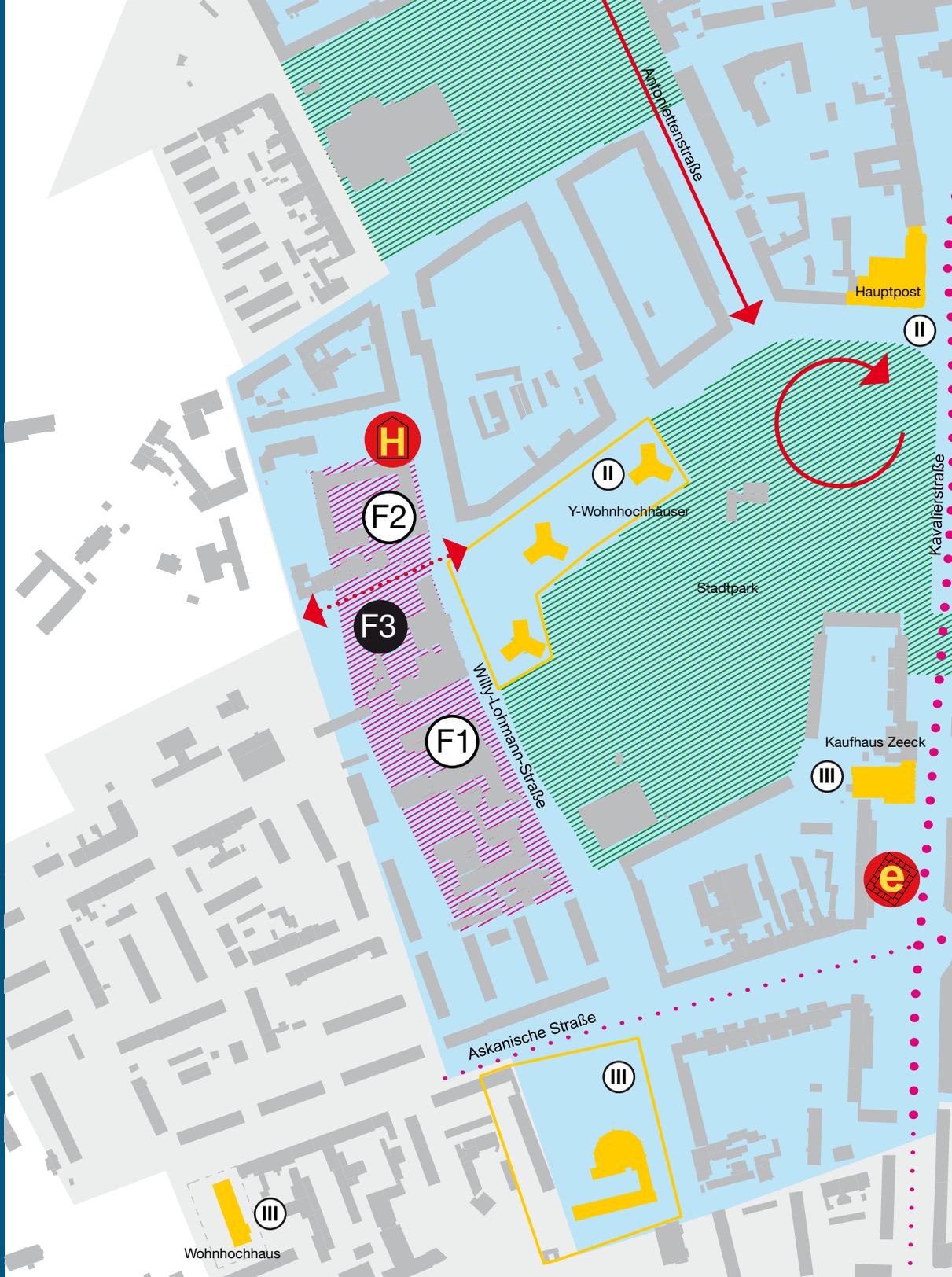


## Justizquartier

Westlich des Stadtparks bündeln sich Funktionen wie Landgericht, Amtsgericht, Staatsanwaltschaft, Arbeitsgericht und Justizvollzugsanstalt (JVA), die das Gebiet als Justizquartier ausweisen. Ähnlich wie bei anderen Bereichen der Innenstadt werden auch hier die zentralen Funktionen nicht präsent und schöpfen ihr stadträumliches Potential nicht aus.

Sinnvoll sind hier der Ausbau von justiznahen Dienstleistungen sowie die Ansiedlung von Anwaltskanzleien im näheren Umfeld. Denkbar ist auch, die Transparenz der nach innen orientierten Gebäude zu befördern und beispielsweise die Gebäude des Landgerichts und der anderen Gerichte am Tag des Denkmals für die Öffentlichkeit zu öffnen. Ebenso soll die Grünverbindung (Verbindungswege) Stadtpark-Akazienwäldchen gestalterisch aufgewertet werden, um das Zentrum besser mit dem neuen Landschaftszug zu vernetzen.

# MASTERPLAN Innenstadt Dessau



-   Handlungsräume (urban/ grün)
-   Handlungsschwerpunkte (strategisch/ stadträumlich)
-  Handlungsräume Straße (vordringlich)
-  Handlungsräume Straße (nachgeordnet)
-   Schlüsselimmobilien, -grundstücke mit Prioritäten
-  Drehscheiben
-  Auszubauende Wegeverbindungen (vordringlich/ nachgeordnet)
-  Potentialräume Kreativszene
-  Hochwertige Wohnformen
-  Energetische Stadterneuerung

Wohnhochhaus

Hauptpost

Y-Wohnhochhäuser

Stadtpark

Kaufhaus Zeeck

Askanische Straße

Willy-Lohmann-Straße

Am Bräuerstraße

Kavallerstraße

# Handlungsraum F

## Justizquartier



### F1 Landgericht (lf)

Der Standort ist potentieller Imageträger des Quartiers. Ziel ist die Beibehaltung und Stabilisierung der Justizvollzugs- und Gerichtsnutzungen verbunden mit einer Imageaufwertung (Die Lage ist besser als der Ruf.). Denkbar ist auch, die Transparenz der nach innen orientierten Gebäude zu befördern und beispielsweise die Gebäude des Landgerichts und der anderen Gerichte am Tag des Denkmals der Öffentlichkeit zu präsentieren.

### F2 Quartiersbezogene Dienstleistungen/Ansiedlung von Anwaltskanzleien/Hochwertige Wohnformen (lf)

Sinnvoll sind der Ausbau von quartiersbezogenen Dienstleistungen sowie die Ansiedlung von Anwaltskanzleien im näheren Umfeld. Hier befindet sich ebenso Potentialraum für hochwertigen Wohnraum und alternative Wohnformen mit der Möglichkeit einer Änderung der Strukturen durch Gestaltungsansätze mit Modellcharakter.

### F3 Grünverbindung Stadtpark-Akazienwäldchen (lf)

Ebenso soll die Grünverbindung (Verbindungswege) Stadtpark-Akazienwäldchen gestalterisch aufgewertet werden, um das Zentrum besser mit dem neuen Landschaftszug zu vernetzen. Damit erfährt die bereits im Jahre 2005 angelegte rondellartige Aufenthaltsfläche vor dem Mehrgenerationenhaus Bürger-, Bildungs- und Freizeitzentrum (BBFZ) eine Abrundung und Wertsteigerung als Stadtraum und wird ihrer Funktion der Bündelung vorhandener Parkwege gerecht.

# MASTERPLAN Innenstadt Dessau



# Ausblick

Der Masterplan Innenstadt wird als Arbeitsinstrument und Planungsgrundlage bei der Entscheidung über Investitionen, der Planung des kommunalen Haushaltes und für die Akquisition von Fördermitteln herangezogen. Deshalb sind die Maßnahmen und Umsetzungshorizonte mit den ressortübergreifenden Stadtentwicklungsstrategien über ein ständiges Monitoring abzugleichen und das Planwerk nach Bedarf fortzuschreiben.

Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit und vor allem die Bereitschaft, den Prozess der integrierten Stadtentwicklung offensiv nach außen zu tragen und in der Stadtgesellschaft zu verankern, ist eine wesentliche Voraussetzung, um diesen Prozess transparent zu gestalten. Zentrales Gremium bleibt der zur Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Masterplans Innenstadt ins Leben gerufene Beirat für Stadtentwicklung.

# Impressum

## Herausgeber

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Denkmalpflege  
Finanzrat-Albert-Straße 2, 06862 Dessau-Roßlau

## Beschlussfassung des Stadtrates XX.XX. 2013

## Redaktion

KARO\* architekten  
Prof. Dipl.-Ing. Stefan Rettich  
Dipl.-Ing. Gabriele Moritz  
Dipl.-Ing. Christian Burkhardt  
Pfaffendorfer Straße 26 b, 04105 Leipzig

## Satz & Layout

Boogaloo Graphics  
Dipl. Ing. Jana Conrad  
Ruststraße 10, 06844 Dessau-Roßlau

## Druck

Druckerei Wieprich  
Wasserstadt 31, 06844 Dessau-Roßlau

## Bildnachweis

Stadtarchiv, Dessau-Roßlau:  
S.4, S.5, S.8/1/2/3, S.10/1/2/3, S.25/4, S.26/3, S.34/1, S.46  
Thomas Rutke, Dessau-Roßlau:  
S.2-3  
360° pixel-d-sign, Dessau-Roßlau:  
Titelbild, S.22-23, S.28-29, S.32-33, S.36-37, S.42-43  
Boogaloo Graphics, Dessau-Roßlau:  
S.24/1/2, S.25/1/2/4, S.26/1/2/4, S.27/1/2/3/4, S.30/1/2, S.31/1/2/3/4,  
S.32/1/2, S.34/2, S.35/1/2/3/4, S.38/1/2, S.39/1/2/3/4, S.40/1/2/3/4,  
S.41/1/2/3/4, S.44/1/2, S.45/1/2/3/4

