

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/284/2014/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	28.10.2014				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	18.11.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.11.2014				
Stadtrat	öffentlich	17.12.2014				

### Titel:

"Quartier Lange Gasse" - Umsetzung von Strategien und Maßnahmen zum ExWoSt-Modellvorhaben

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, weitere Maßnahmen für Entwicklungsschwerpunkte im „Quartier Lange Gasse“ mit den Eigentümern abzustimmen, zeitnah zu realisieren und die im ExWoSt-Modellvorhaben begonnenen Aktivierungsschritte und Teilmaßnahmen fortzuführen.
2. Die „Quartiersstrategie“ vom Dezember 2013 wird als Orientierung und Arbeitsgrundlage zugrunde gelegt.
3. Die Maßnahmen sind mit den Entwicklungen des unmittelbaren Umfeldes des Quartiers abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/307/2012/VI-65 Beauftragung einer Studie zur Standortuntersuchung für Archivflächen BV/255/2013/VI-60 Bewilligung von Fördermitteln für das Projekt „Poststraße 5, 7, 9, 11/Lange Gasse der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH aus dem Programmen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ PJ 2010 und „Stadtumbau-Ost“ PJ 2012 BV/236/2014/VI-80 – Ankauf Schadebrauerei
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

## Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld	<input type="checkbox"/>	Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 04
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02, S 03, S 06
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 03, H 05, H 06
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

  

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

**Zusammenfassung/ Fazit:**

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm  
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann  
1. Stellvertreter

Angelika Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

Das Quartier um die Lange Gasse ist eines der stadtgeschichtlich ältesten Bereiche von Dessau und trägt – wie weite Bereiche der Innenstadt – das schwierige Erbe des Zweiten Weltkrieges. Zwar wurden die Ränder des Quartiers in den 1950er Jahren (u. a. Zerbster Straße, Kavallerstraße und Poststraße) und den 1960er Jahren (i. W. „Scheibe Nord“ und dem ZEKOM-Bürogebäude, heute Volksbank) wieder bebaut, dennoch blieb das Innere des Quartiers ungeordnet. Der politische und wirtschaftliche Umbruch Anfang der 1990er Jahre wirkte sich auch auf das Quartier aus. Städtebauliche Missstände waren und sind die Folge.

Unter den Herausforderungen eines stagnierenden Immobilienmarktes entwickelt sich das Quartier Lange Gasse – trotz seiner innerstädtischen Lage – nur nach und nach. Gründe liegen unter anderem in der „Hinterhofsituation“ und der Negativwirkung des brachgefallenen Grundstückes der ehemaligen Brauerei Schade. Wichtige Meilensteine waren – neben der Sanierung von Wohngebäuden, Stadtarchiv und ehemaligen Sudhaus – die Ansiedlung der Industrie- und Handelskammer, der Gestaltung der Straßenräume von Lange Gasse und Nantegasse und der Durchgang von der Zerbster Straße.

Dennoch wird das Quartier seiner zentralen Lage in der Innenstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft von Zerbster Straße, Rathaus, Stadtpark und Rathaus-Center noch nicht gerecht. Gleichzeitig bescheinigt der Masterplan Innenstadt dem „Quartier Lange Gasse“ ein hohes Entwicklungspotential. Es ist „Schlüsselstandort mit der höchsten Priorität“.

Das „Quartier Lange Gasse“ war daher von 2012 bis 2014 unter dem Titel „Innovationen für Innenstädte“ ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (EwWoSt). Im Rahmen dieses Modellvorhabens unterstützt die Bundesregierung, begleitet auch durch das Land Sachsen-Anhalt, die Entwicklung von Innenstädten. Ziel war es, Aktivierungsstrategien zu erarbeiten und Anreize für weitere Maßnahmen durch Grundstückseigentümer und Nutzer zu setzen.

Als Grundlage dafür wurde im ExWoSt-Modellvorhaben – abgeleitet aus übergeordneten Planungen und einer Bestandsaufnahme im Zeitraum von 2012 bis 2013 – eine Quartiersstrategie erarbeitet, die die Grundlage für Aktivitäten im Modellvorhaben und für weiterführende Maßnahmen war und ist. Dieses Umsetzungsinstrument

- benennt Aktivierungsschritte für das ExWoSt-Modellhaben und
- ist darüber hinausgehend eine konzeptionelle Handlungsgrundlage für Maßnahmen mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont im Quartier.

Demnach gilt es, das „Quartier Lange Gasse“ weiterhin zu mehr Urbanität mit einer Vielfalt innenstadtrelevanter Nutzungen und attraktiven öffentlichen Räumen zu entwickeln. Dazu müssen schrittweise städtebauliche Missstände beseitigt, vorhandene Flächenpotenziale genutzt und das Quartier besser in das Umfeld eingebunden werden.

Insbesondere dienen der Revitalisierung des Stadtquartiers vor allem solche Nutzungen und Funktionen, die Publikum ins Gebiet bringen sowie eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Sortiments- und Angebotsstruktur im näheren Umfeld darstellen. Die Wohnfunktion soll weiterhin eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Urbanität spielen. Gemäß Masterplan Innenstadt sind Raumkanten wiederherzustellen, insbesondere entlang von Lange Gasse und Kurze Gasse (Raumkante ehemals Neumarkt).

Die öffentlichen Räume sind bedarfsorientiert zu qualifizieren, insbesondere in den Schwerpunktbereichen I, II, IV, V und VI (vgl. Anlage 2). Die Quartierszugänge sind aufzuwerten, insbesondere zur Zerbster Straße, zur Kavallerstraße und an der Volksbank. Zusätzlich soll ein neuer Zugang durch die Scheibe Nord das Quartier nach außen weiter öffnen. Entsprechend der künftigen Entwicklung soll für alle Nutzergruppen eine angemessene dimensionierte Stellplatzlösung erarbeitet werden.

Auf der Grundlage der Quartiersstrategie haben folgende Schwerpunktbereiche Entwicklungspriorität (siehe Anlage 2).

- (I) Grundstück der ehemaligen Brauerei Schade
- (II) Öffentlicher Raum Hobuschgasse/Ratsgasse (Umfeld Scheibe Nord)
- (III) Standort Bürogebäude der Volksbank
- (IV) Wohnungsbestände im Bereich Poststraße
- (V) Standort südlich des Stadtarchivs
- (VI) Potenzialfläche zwischen Lange Gasse und Zerbster Straße
- (VII) Potenzialfläche IHK-Grundstück.

Im Zeitraum des ExWoSt-Modellvorhabens wurden für diese Schwerpunktbereiche die Ziele konkretisiert und erste Aktivierungsmaßnahmen realisiert.

Das BBSR als Zuwendungsgeber des Modellvorhabens erwartet die Einbindung der Politik. Aus diesem Grund nachfolgend der Ergebnisbericht zu den Schwerpunktbereichen:

### **(I) Grundstück der ehemaligen Brauerei Schade**

Dem Grundstück wird eine Schlüsselrolle zugesprochen, da mit dessen Belebung ein Entwicklungsimpuls für das Quartier und ein wesentlicher Beitrag zur Nutzungsvielfalt erwartet werden. Ziel ist die Reaktivierung durch verschiedene Nutzungen gemäß Masterplan Innenstadt etwa in den Bereichen öffentliche Einrichtungen/Verwaltung und Gesundheitswirtschaft, aber auch Gastronomie, Freizeit und Kultur sowie ergänzende Dienstleistungen. Bei der Standortuntersuchung Archiv (BV/307/2014/VI-65) wurde der Standort als eine Nutzungsvariante betrachtet. Entsprechend Nutzungsvariante und unter Beachtung des Gebäudezustandes ist auch unter Beachtung der Kosten der Wirtschaftlichkeit entweder der Erhalt von Gebäudeteilen oder der Rückbau des gesamten Gebäudes zu prüfen.

Im ExWoSt-Modellvorhaben war die Immobilie das Schlüsselgrundstück. Es gelang erstmalig die Eigentümerin zur Zusammenarbeit zu bewegen. Die Gebäudesubstanz konnte beurteilt und vermessen, der Verkehrswert ermittelt und Städtebaufördermittel für den Erwerb und Rückbau beantragt werden (BV/255/2013/VI-60). Der Erwerb des Grundstückes wird derzeit vorbereitet (BV/236/2014/VI-80).

## **(II) Öffentlicher Raum Hobuschgasse/Ratsgasse (Umfeld Scheibe Nord)**

Ziel ist hier die bedarfsorientierte Qualifizierung der öffentlichen Räume mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Die damit verbundenen Quartierszugänge zur Kavaliertstraße und zur Ratsgasse/Zerbster Straße sind zu verbessern, um das Quartier an das Umfeld anzubinden. Durch eine neue Öffnung/Durchgang in der Scheibe Nord kann das Quartier mit der Ratsgasse/Rathaus-Center verknüpft werden.

Im Zeitraum des ExWoSt-Modellvorhabens haben Arbeiten von Studentinnen und Studenten der Hochschule Anhalt und der Beuth Hochschule erste Vorschläge zur Funktionsunterlagerung und Gestaltung der Scheibe Nord und des angrenzenden Freiraumes gemacht. Diese werden im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 15.10.2014 präsentiert. Der Durchgang zur Kavaliertstraße wird derzeit neu gestaltet.

## **(III) Standort Bürogebäude der Volksbank**

Der Standort des Volksbankgebäudes hat hohe Priorität, da er mit seiner Lage ein „Scharnier“ zwischen Rathaus, Rathaus-Center und dem Quartier darstellt. Mit der von der Eigentümerin angezielten Sanierung und Nutzungsergänzung des Gebäudes sowie mit der Qualifizierung von Freiraum und Quartierseingang sind wichtige Impulse für die Quartiersentwicklung verbunden.

Im ExWoSt-Modellvorhaben wurden auf der Basis eines Kooperationsvertrages erste Initiierungsmaßnahmen realisiert. Im Erdgeschoss des Gebäudes wurden Räume der Hochschule Anhalt sowie das „Stadtschaufenster“ der Stadtverwaltung etabliert. Studenten der Fachhochschule Anhalt erarbeiteten erste Vorschläge für die Nutzungsergänzung und Umgestaltung des Gebäudes. In einer Ideenwerkstatt Ende 2013 erarbeiteten Fachplaner Lösungsvorschläge für die Gebäudeumgestaltung. Diese Lösungsvorschläge werden derzeit von der Eigentümerin geprüft, um weitere Schritte auch mit der Stadt abzustimmen.

## **(IV) Wohnungsbestände im Bereich Poststraße**

Der Bereich um die Wohngebäude der DWG an der Nordseite des Quartiers hat eine hohe Priorität. Mit der 2014 begonnenen Sanierung der Wohngebäude in der Poststraße 5 – 11 sollen weitere Wohnangebote und damit mehr Menschen im Quartier gewonnen werden. Der angrenzende Freiraum soll als Wohnumfeld qualifiziert werden.

Im ExWoSt-Modellvorhaben erfolgten auf der Basis eines Kooperationsvertrages eine Befragung zu Wohnbedarfen und damit eine Qualifizierung der Objektplanung.

## **(V) Standort südlich des Stadtarchivs**

Ziel ist hier die Beseitigung städtebaulicher Missstände und mindergenutzter Garagenanlagen sowie die Reaktivierung des Standortes entweder durch weitere Nutzungen des Stadtarchivs oder durch eine Wohnbebauung. Damit besteht die Möglichkeit, auch das angrenzende Umfeld bzw. die Hofbereiche zu ordnen und aufzuwerten.

Im Zeitraum des ExWoSt-Modellvorhabens wurde die Standortuntersuchung Archiv (BV/307/2012/VI-65) begleitet. Ergebnisse liegen noch nicht vor.

#### **(VI) Potenzialfläche zwischen Lange Gasse und Zerbster Straße**

Ziel ist es, die städtebaulichen Missstände (ruinöse Gebäude) zu beseitigen, den öffentlichen Raum inklusive Neuordnung vorhandener Parkplätze zu gestalten.

Im Zeitraum des ExWoSt-Modellvorhabens erfolgten mit oben genanntem Ziel Gespräche mit den Eigentümern, deren Fortführung durch die Stadt beabsichtigt ist.

#### **(VII) Potenzialfläche IHK-Grundstück**

Der westliche Teil des IHK-Grundstückes stellt ein Flächenpotenzial dar, das für weitere innenstadtrelevante Nutzungen entweder für Wohnen oder zur Bündelung von Stellplatzangeboten genutzt werden kann. Generell ist bei der Bebauung des Grundstückes die künftige Gestaltung des Neumarktes mit zu berücksichtigen, die an dieser Stelle auch andere Nutzungen ermöglicht.

Im ExWoSt-Modellvorhaben werden bis November 2014 noch der künftige Stellplatzbedarf und Lösungsmöglichkeiten untersucht, um anschließend über die bevorzugte Nutzung am Standort entscheiden zu können.

#### **Ausblick**

Die Stadtverwaltung wird zu den genannten Zielen der Entwicklungsschwerpunkte weitere Maßnahmen abstimmen, mit Priorität realisieren, Gremien beteiligen und damit im ExWoSt-Modellvorhaben begonnene Aktivierungsschritte fortführen. Die „Quartiersstrategie“ vom Dezember 2013 wird als Orientierung zugrunde gelegt.

Die Maßnahmen sind mit den Entwicklungen des unmittelbaren Umfeldes des Quartiers (vor allem Kavalierstraße, Bauhausmuseum) abzustimmen.

Zum ExWoSt-Modellvorhaben wird – gemäß Anforderung des Zuwendungsgebers – in einer Abschlussveranstaltung am 06.11.2014 in der IHK informiert und ein Ausblick über die weitere Umsetzung der Ziele gegeben. Seinen Abschluss findet das Modellvorhaben am 18.11.2014 bei einer Veranstaltung des BMUB in Berlin.

- Anlage 2**    Schwerpunktbereiche
- Anlage 3**    Quartiersstrategie