



Wohngebäude



Gewerblich genutzte Gebäude



Nebengebäude, Garagen



Versorgungseinrichtungen



Soziale Infrastruktureinrichtungen



Gebäude mit hohem Leerstand



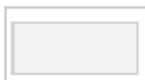
Straßenverkehrsfläche



Fußwege / Versiegelte Flächen



Grün-/Freiflächen



Stellp



Block



Spiel



Bahnstrecke



Grenze Planungsgebiet



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



Wittenberg - West

Städtebauliche Rahmenplanung

Endbericht Oktober 2011



Lutherstadt Wittenberg

Städtebauliche Rahmenplanung

„Wittenberg West“

Endbericht Oktober 2011

Auftraggeber:



Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister
Lutherstraße 56
06886 Lutherstadt Wittenberg



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



Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Sternstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg

Auftragnehmer:



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

Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

Bearbeitung

Dr. Wolfram Wallraf
Dipl.-Ing. Sebastian Lopitz
Dipl.-Ing. Janine Stiller

Dessau-Roßlau
Oktober 2011

Städtebauliche Rahmenplanung Wittenberg West

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	3
I Gesamtstädtische Einordnung	5
1. Lage in der Stadt	5
Abgrenzung des Planungsgebietes	5
2. Planerische Vorgaben	5
Aussagen im Flächennutzungsplan	5
Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes	7
II Bestandsaufnahme	9
1. Demographische Entwicklung und Sozialstruktur	9
Einwohnerentwicklung	9
Altersstruktur und Einwohnerprognose	10
Haushaltsstruktur	11
Erwerbstätigkeit	12
Quartiersmilieu	12
2. Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand Lutherstadt Wittenberg	13
Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	13
Gesamtstädtische Wohnungsbestandsentwicklung	13
Wohnungsbedarfsprognose und Mengenkulissen des Stadtumbaus	15
Trends der Wohnungsnachfrage	15
3. Wohnungsbestand in Wittenberg West	16
Wohnungsbestand	16
Eigentumsverhältnisse	16
Wohnraumstruktur, Wohnverhältnisse und Mieten	19
4. Situation und Trends auf dem Wohnungsteilmarkt Wittenberg West	19
Nachfragegruppen	19
Herausforderung durch absehbare Nachfragetrends	20
5. Sanierungsstand und Leerstand	21
Sanierungsstand	21
Wohnungsl Leerstand	22
6. Technische Infrastruktur	24
Verkehrerschließung	24
Ver- und Entsorgungssysteme	27
7. Versorgung, Gewerbe und Gemeinbedarf	32
Einzelhandel, Gesundheitsversorgung und Gewerbe	32
Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	32
III Städtebauliches Leitbild	37
1. Städtebauliche Struktur	37
2. Stärken und Schwächen	37
Städtebauliche Stärken	38
Städtebauliche Schwächen	39

3. Städtebauliches Leitbild	40
Leitbild der Quartiersentwicklung	40
Strukturelle Ansätze der Siedlungserneuerung	40
4. Städtebauliches Konzept	42
IV Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds	43
1. Wohnungswirtschaftliches Konzept und Maßnahmen	43
Wohnungsmodernisierung in den Beständen der WBG	44
Wohnungsmodernisierung und Neubau in den Beständen der WIWOG	46
Überblick über die gesamten Modernisierungsmaßnahmen	48
2. Soziale Infrastruktur / Gemeinwesen	50
Nachbarschaftszentrum und Quartiersmanagement	50
Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum (GGZ)	53
Kindertagesstätten	53
Schulstandort	54
Feuerwehr	54
3. Verkehr	57
Grundsätze	57
Straßen	57
Fußwege	58
Ruhender Verkehr	58
ÖPNV	59
4. Ver- und Entsorgung / Energetische Sanierung	63
Maßnahmen der Stadtwerke	63
Maßnahmen des Entwässerungsbetriebs	63
Energetische Sanierung	63
5. Freiraumentwicklung	68
Öffentliches und Privates Grün	68
Innenhofgestaltung	69
Spielplatz Willy-Lohmann-Straße	70
V. Maßnahmenplanung	73
1. Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen	73
Investitionsplanung	73
Eckpunkte der Finanzierungsplanung	75
Qualitätssicherung	76
2. Infrastrukturmaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Raum	76
Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung und Erweiterung der Fernwärmeversorgung	76
Straßen, Fußwege, ruhender Verkehr	76
Maßnahmen des Entwässerungsbetriebs	77
Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum	77
Förderantrag Soziale Stadt	78
3. Zusammenarbeit der Akteure	78
Lenkungsrunde „Stadtentwicklung und Stadtumbau“	78
Mieterbeteiligung	78

Vorbemerkung

Der Stadtteil Wittenberg West stand bislang nicht im Fokus der Stadtentwicklung. In den vergangenen zwei Jahrzehnten war die öffentliche Aufmerksamkeit eher auf die Altstadtsanierung, die Restaurierung der Werksiedlungen in Piesteritz und im nördlichen Lindenfeld sowie auf die Anstrengungen zur Stabilisierung und zum Umbau der Großsiedlung am Trajuhnscher Bach – Lerchenberg gerichtet. Ungeachtet dessen ist seit 1990 ein Großteil der Mietwohnungsbestände im Stadtteil modernisiert worden.

Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 war Wittenberg West als Stadtumbaugebiet mit Auflockerungs- und Modernisierungsbedarf ausgewiesen. Die geplanten Gebäudeabrisse betrafen die unsanierten Bestände der 1920er und 1930er Jahre. Schließlich wurden jedoch nur 2 kleinere Wohngebäude abgebrochen. Nach dem Wirbelsturm Kyrill, der 2007 gerade in Wittenberg West besonders schwere Schäden anrichtete und umfangreiche Sofortreparaturen nötig machte, wurde die städtebauliche Entwicklungsstrategie für Wittenberg West überprüft und geändert. In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2008 wurde als städtebauliches Ziel der dauerhafte Erhalt der Siedlung durch Modernisierung und Diversifizierung der Wohnungsangebote sowie Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Qualifizierung des öffentlichen Raums festgesetzt.

Im Jahr 2009 wurde der Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ ausgelobt, an dem sich die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG als ARGE mit ihren Beständen in Wittenberg West beteiligten. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde erstmals seit 1990 ein integriertes Entwicklungskonzept für den Stadtteil erarbeitet. Der Wettbewerbsbeitrag wurde mit einem Zweiten Platz ausgezeichnet und zur Umsetzung empfohlen. Die Realisierung der energetischen Maßnahmen hat inzwischen bereits begonnen.

Bei der Vorstellung des Wettbewerbsbeitrags in der Lutherstadt Wittenberg wurde vorgeschlagen, das Konzept zu einer Rahmenplanung zu qualifizieren und somit die Entwicklung von Wittenberg West auf eine planerische Grundlage zu stellen, die von Verwaltung und Stadtrat mitgetragen wird. Aus diesem Grunde soll der Wettbewerbsbeitrag „Wittenberg West“ thematisch ergänzt und zu einer Rahmenplanung qualifiziert werden.

Die Qualifizierung des Wettbewerbsbeitrags zu einer städtebaulichen Rahmenplanung erforderte einen Arbeitsaufwand, der in den einzelnen Themenfeldern sehr unterschiedlich ausfiel. Die wohnungswirtschaftlichen Aussagen waren bereits im Wettbewerbsbeitrag hinreichend konkret und detailliert, bis hin zu einem Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan für alle Sanierungs- und Neubauvorhaben. Lediglich im Bereich der Wohnumfeldmaßnahmen gab es noch Ergänzungsbedarf.

Auch hinsichtlich der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur bestand kein zusätzlicher Planungsbedarf mehr. Noch unvollständig bearbeitet waren insbesondere die Themen der Gemeinwesenarbeit, der Verkehrsinfrastruktur und des öffentlichen Raums.

Im Einzelnen waren noch folgende Aufgaben zu bewältigen:

- Klärung der Zukunft einiger leer stehender Infrastruktur-, Gewerbe- und Wohngebäude (SK Karl-Marx, Kaufhalle Erich-Mühsam-Straße, Bestand Dessauer Straße 246-254);
- Erarbeitung eines Konzepts für das Quartiersmanagement (Inhalte der Gemeinwesenarbeit, Personalbedarf, Kooperationspartner, Arbeitsstruktur, Raumbedarf, Kosten und Finanzierung);
- Konzept für die Gestaltung / Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen und Fußwege, Stadtgrün und Stadtmöblierung, Spielplatz Lohmannstraße etc.);
- Prüfung der Stellplatzsituation (Zahl und Lage der öffentlichen Parkplätze und privaten Stellflächen), ggf. Ergänzung der Vorhaben zur Wohnumfeldgestaltung, inklusive privater Stellflächen).
- Zusammenfassung aller privaten wie öffentlichen Vorhaben in einem integrierten MKFZ-Plan.

Die oben genannten Aufgaben wurden im zweiten Halbjahr 2009 weitgehend abgeschlossen. Gemeinsam mit Wohnungswirtschaft und Stadt wurde zu den einzelnen Themen im Rahmen von Vor-Ort-Terminen gezielt nach Lösungsansätzen gesucht, die in der Rahmenplanung Berücksichtigung fanden. Am 22.01.2010 erfolgte eine Exkursion der Projektbeteiligten nach Sangerhausen, um dortige Erfahrungen mit neuartigen Ansätzen der zielgruppenbezogenen Gemeinwesenarbeit sowie der Kooperation von Wohnungs- und Sozialwirtschaft zu studieren.

Parallel zur Rahmenplanung bewarb sich die ARGE WIWOG-WBG im Herbst vorigen Jahres mit Wittenberg West für ein ExWoSt-Modellvorhaben zum Thema „Altersgerechter Umbau von Wohngebäuden, Wohnquartieren und / oder der kommunalen und sozialen Infrastruktur“. Ziel des Modellvorhabens ist, vier Projekte in Wittenberg West auf den Weg zu bringen. Es handelt sich um Vorhaben, denen auch in der Rahmenplanung eine zentrale Rolle für die integrierte Quartiersentwicklung zugemessen wird:

- Der Aufbau einer nachhaltigen Struktur der Gemeinwesenarbeit mit quartiersbezogener Zielgruppenorientierung, die in kurzer Frist funktionsfähig wird und erheblich von bürgerschaftlichem Engagement getragen ist.
- Die Errichtung eines Gesundheits- und Gemeinwesenzzentrums, das medizinische Versorgung und relevante Leistungen anbietet und nach Fertigstellung auch die oben genannte Gemeinwesenstruktur beherbergt.
- Die familiengerechte Sanierung eines Gebäudeensembles aus den 1930er Jahren in der Fichtestraße, inklusive eines barrierefreien und kinderfreundlichen Wohnumfelds.
- Der Neubau eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses für Senioren und Familien mit diversen Wohn- und Freiraumangeboten.

Die Bewerbung des ExWoSt-Antrags blieb leider erfolglos. Die Umsetzung der Rahmenplanung kann somit nicht durch zusätzliche Bundesmittel und KfW-Kredite gefördert werden. Die integrierte Quartiersentwicklung in Wittenberg West wird von WIWOG und WBG, Stadt und Versorgungsträgern, Sozialwirtschaft und engagierten Bewohnern gemeinsam getragen werden. Insbesondere die zielgruppenorientierte Gemeinwesenarbeit soll auf möglichst viele Schultern verteilt und in öffentlich-privater Partnerschaft organisiert werden.

Die Rahmenplanung Wittenberg West wurde im Januar 2010 zur Beratung in den jeweiligen Entscheidungsgremien der Stadtumbauakteure wie Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung, Stadtwerke und Entwässerungsbetrieb der Lutherstadt Wittenberg vorgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der Öffentlichen Belange erfolgte im Mai/Juni 2010. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anmerkungen wurden abgewogen und flossen in die Rahmenplanung Wittenberg West ein. Die Umsetzung soll kontinuierlich durch die Kleine Lenkungsrunde sowie durch das Stadtumbau-Management begleitet werden.

Anmerkung:

In der städtebaulichen Rahmenplanung wurden alle plangrafischen Darstellungen zum Bestand und Planungen aus der Topografischen Karte (Seite 6) bzw. aus der Liegenschaftskarte (Seite 17, 25, 28 u. a.) verwendet. An diesen Kartenausügen sind die entsprechenden Kartengrundlagen bzw. die Vervielfältigungsgenehmigung zu vermerken. Diese Genehmigungen sind im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo kGk) beinhaltet, das von der Lutherstadt Wittenberg erworben wurde. Dieses umfasst die Allgemeine Liegenschaftskarte, das Luftbild der Stadt und die topografischen Karten im Maßstab 1:10.000 und 1:25.000. (**Vervielfältigungserlaubnis Geo-kGk A 18-208-2009-7**).

I Gesamtstädtische Einordnung

1. Lage in der Stadt

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

Abgrenzung des Planungsgebietes Wittenberg West (Blick von Südwesten)¹



2. Planerische Vorgaben

Aussagen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan² ist fast das gesamte Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies betrifft den gesamten Bestand des industriellen Wohnungsbaus, den Geschossneubau, Geschosswohnungsbau der Zwischenkriegszeit als auch die kleinteiligen Wohnbereiche (Doppel- bzw. Reihenhäuser) im Westen des Gebietes entlang der Fröbelstraße sowie der Werner-Seelenbinder- und Rudolf-Harbig-Straße, einschließlich des Garagenstandorts an der Rheinstraße.

¹ Quelle des Luftbildes: fotofliegen, Steffen Mainka

² Der Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg trat am 10. Juni 2004 in Kraft.

Lediglich westseitig der Straße An der Christuskirche sowie nördlich des Sportplatzes werden gemischte Bauflächen dargestellt. Inbegriffen sind dabei ein großflächiger Gewerbestandort, der Standort des Nahversorgers Ecke Emmy-Schach-Straße sowie Garagenkomplexe.

Darüber hinaus bestehen im Planungsgebiet laut FNP noch folgende Flächenausweisungen:

- Der Standort der Schule SK „Karl Marx“ sowie die dazugehörige Turnhalle und der Sportplatz sind als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung (Schule, Sportplatz) ausgewiesen. Die beiden im Planungsgebiet ansässigen Kindertagesstätten (Evangelischer Kindergarten - An der Christuskirche 2, Kindergarten „Regenbogen“ der AWO - Erich-Mühsam-Straße 33a) werden in einem Beiplan dargestellt.
- Des Weiteren wurden der Friedhof sowie die Freianlagen der Christuskirche (Straße An der Christuskirche) als Grünflächen und mit der entsprechenden Zweckbestimmung bzw. Symbol (Friedhof, Kirche) gekennzeichnet.
- Als übergeordnete Straßenverkehrsflächen und örtliche Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) werden innerhalb des Planungsgebietes die Dessauer Straße (B 187) sowie die Straße An der Christuskirche dargestellt.

Neben den Flächenausweisungen wurden im FNP die Trassen für verschiedene Versorgungsleitungen gekennzeichnet: Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser. Darüber hinaus ist auch der Standort des Blockheizkraftwerkes an der Willy-Lohmann-Straße markiert.

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren auf die Entwicklung des Stadtteils Wittenberg West als Wohngebiet im Bestand, wobei die Ausstattung mit sozialer und technischer Infrastruktur sowie mit einem Grundbestand an öffentlichem Grünraum flächenplanerisch gesichert ist.

Das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg



Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts

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

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

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



Nach dem Wirbelsturm Kyrill, der Wittenberg West massiv heimgesucht und erhebliche Zerstörungen verursacht hatte, mussten die Dächer der meisten noch unsanierten Wohngebäude umgehend erneuert werden, sodass auch für diese Bestände auf längerfristigen Erhalt entschieden wurde. Dies gab den Anlass für eine grundsätzliche Überprüfung der Planungsperspektiven für den Stadtteil. Die 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (2008) formulierte als städtebauliches Ziel für Wittenberg West nunmehr die Aufwertung und den Erhalt der Siedlung durch Modernisierung und Diversifizierung der Wohnungsangebote, Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Qualifizierung des öffentlichen Raums. Auf der Grundlage dieser veränderten Zielstellung entstand die vorliegende Rahmenplanung.

II Bestandsaufnahme

1. Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

Einwohnerentwicklung

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

Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz)³

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

* 2005: Eingemeindung Nudersdorf, Schmilkendorf: 1.283 Einwohner

** 2008: Eingemeindung Griebso sowie Abtsdorf, Mochau (Eingemeindung zum 1.1.2009): 2.628 Einwohner

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

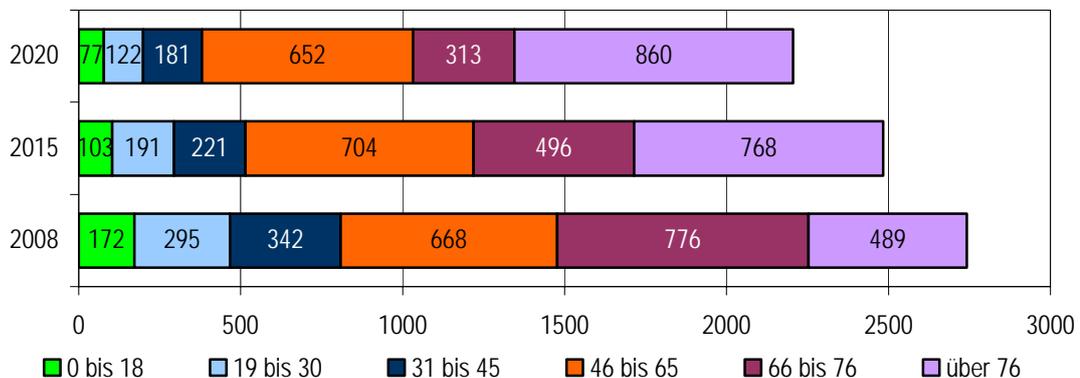
³ Angaben: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen; Statistischer Informationsdienst.

Altersstruktur und Einwohnerprognose

Eine stadtteilbezogene Trendprognose der Einwohnerentwicklung unter Betrachtung der Verschiebungen in den einzelnen Altersgruppen, der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergab für Wittenberg West im Jahr 2020 eine Zahl von 2.200 Einwohnern, was gegenüber 2008 eine Verminderung von etwa 540 Personen bzw. 20 Prozent bedeutet und damit um 6 Prozentpunkt unter dem Prognosewert für die Gesamtstadt liegt.⁴

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

Prognostizierte Verschiebung der Altersstruktur in Wittenberg West bis 2020



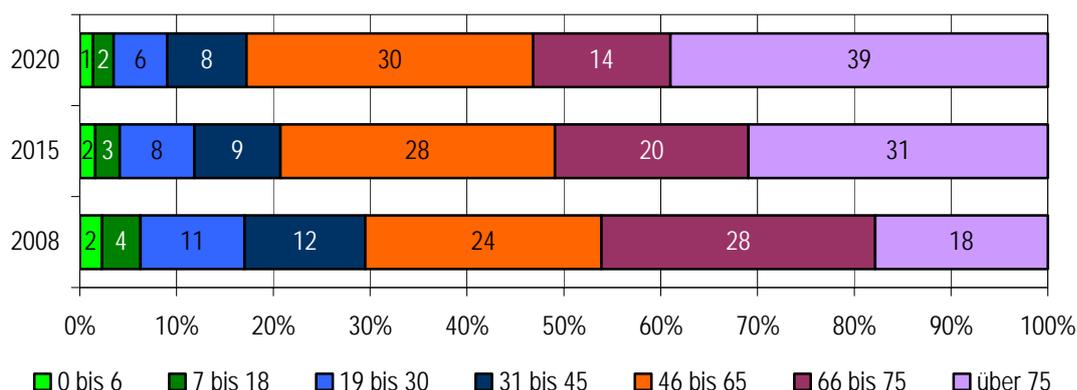
Nach der vorliegenden Trendprognose wird sich die Altersstruktur bis 2020 weiter zugunsten der Personengruppe im Alter von über 65 Jahren verschieben, die dann 53 Prozent der Einwohner in Wittenberg West ausmachen würde. Innerhalb dieser Altersgruppe steht eine drastische Verschiebung an. Die Zahl der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

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

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

⁴ Wallraf & Partner. Trendprognose für Wittenberg West, April 2009.

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



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

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

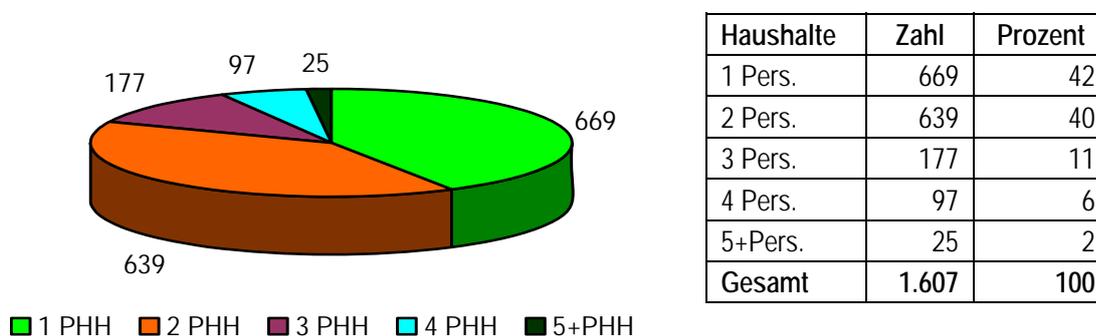
Langfristig wird die Perspektive von Wittenberg West davon abhängen, ob und wie weit es gelingt, mit familien- bzw. kinderfreundlichen Angeboten junge Haushalte zu integrieren und ein Miteinander der Generationen zu bewerkstelligen.

Haushaltsstruktur

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

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

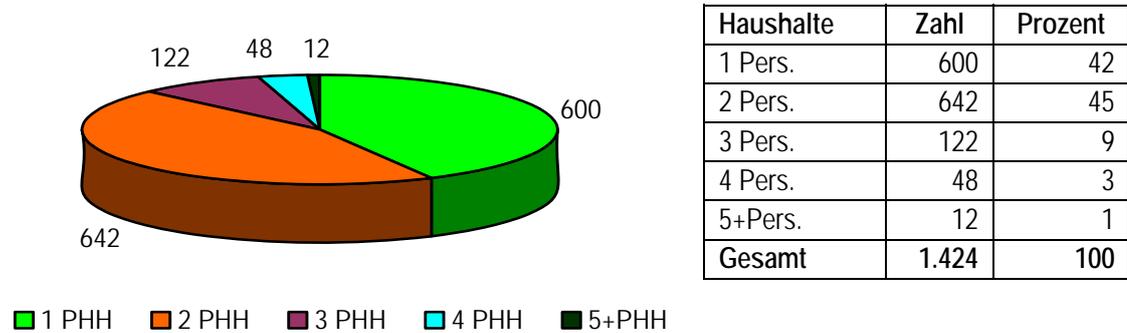
Zahl der Haushalte in Wittenberg West nach Haushaltsgröße (2008)⁵



⁵ Berechnet auf Grundlage der Angaben zur Altersstruktur nach einem Ansatz des Statistischen Bundesamts (Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorbereitung 2007, Tabelle für die neuen Länder), Wiesbaden 2007.

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

Zahl der Haushalte in Wittenberg West nach Haushaltsgröße (2020)⁶



Erwerbstätigkeit

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

Im Vergleich zu 2004, als diese Daten erstmalig erhoben wurden, ist die Arbeitslosenzahl in Wittenberg West gesunken. Damals waren im Jahresdurchschnitt 281 Personen arbeitslos gemeldet, allerdings lag die Rate im Vergleich zur erwerbsfähigen Bevölkerung damals nur geringfügig über dem gesamtstädtischen Mittelwert. Die Erwerbspersonen im Gebiet profitierten demnach unterdurchschnittlich von der zwischenzeitlichen Belebung am Arbeitsmarkt.⁷

Quartiersmilieu

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

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

⁶ Berechnet auf Grundlage der Angaben zur Altersstruktur nach einem Ansatz des Statistischen Bundesamts (Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorberechnung 2007, Tabelle für die neuen Länder), Wiesbaden 2007.

⁷ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Statistische Berichte, 2004 bis 2007.

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

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

2. Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand Lutherstadt Wittenberg

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts

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

Gesamtstädtische Wohnungsbestandsentwicklung

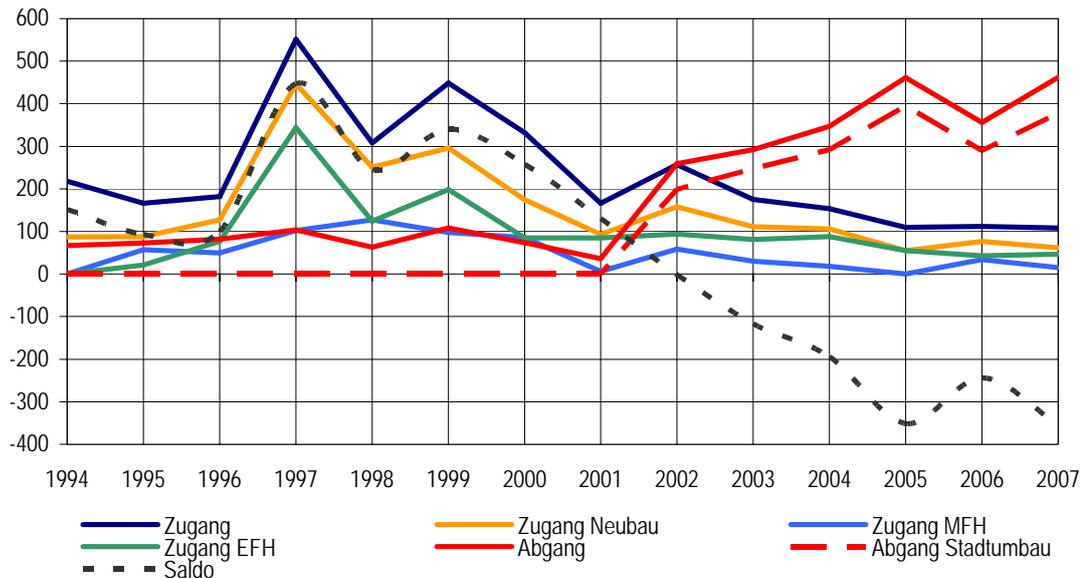
Zum 31.12.2007 gab es im heutigen Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg 26.207 Wohnungen.⁸ Bei den Wohnungen in Wohngebäuden handelte es sich zu 39 Prozent um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (9.998 WE). Der Bestand im Geschosswohnungsbau belief sich auf 15.536 Wohnungen (davon 7.072 WE in industrieller Bauweise). Dies macht einen Anteil von 61 Prozent aus. Hiervon entfielen 25 Prozent auf den Altbau (bis 1948), 32 Prozent auf den Wohnungsbau der DDR (1948-1990) und 4 Prozent auf den Neubau seit 1990.

Die Wohnungsbestandsentwicklung in der Lutherstadt Wittenberg zwischen 2000 und 2007 beruht auf folgenden Faktoren:

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

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

⁸ Diese Wohnungszahl enthält 285 WE in Griebö (eingemeindet zum 01.01.2008), 596 WE in Abstdorf und 245 WE in Mochau (beide eingemeindet zum 01.01.2009). Angaben nach: Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Dynamik des Wohnungsbaugeschehens in der Lutherstadt Wittenberg⁹

Sanierungsstand

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

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

Wohnungsleerstand

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

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

⁹ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts, Dezember 2008, S. 37.

Wohnbedarfsprognose und Mengenkulissen des Stadtumbaus

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

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

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

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

Trends der Wohnungsnachfrage

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

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

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

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

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

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

3. Wohnungsbestand in Wittenberg West

Wohnungsbestand

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

Eigentumsverhältnisse

Insgesamt 1.433 Wohnungen befinden sich im Bestand der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH / WIWOG (760 WE) und der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG / WBG (673 WE).¹⁰ Beide Wohnungsunternehmen kommen damit auf einen Anteil von 78 Prozent am Gesamtbestand bzw. 80 Prozent am Mietwohnungsbestand im Gebiet.

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

¹⁰ Allen Angaben zu den Wohnungsbeständen von WIWOG und WBG stammen aus unternehmensinternen Erhebungen (inklusive der Sanierungs-, Modernisierungs- und sonstigen Vorhaben).

Rahmenplanung "Wittenberg West"

Eigentümerstruktur

- Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG
- DKB Immobilien
- Evang.-Luther.-Christuskirchengemeinde
- Volkheimstätte Göttingen eG
- Landkreis Wittenberg
- Stadt Wittenberg
- sonstige Einzeleigentümer
- Privateigentümer



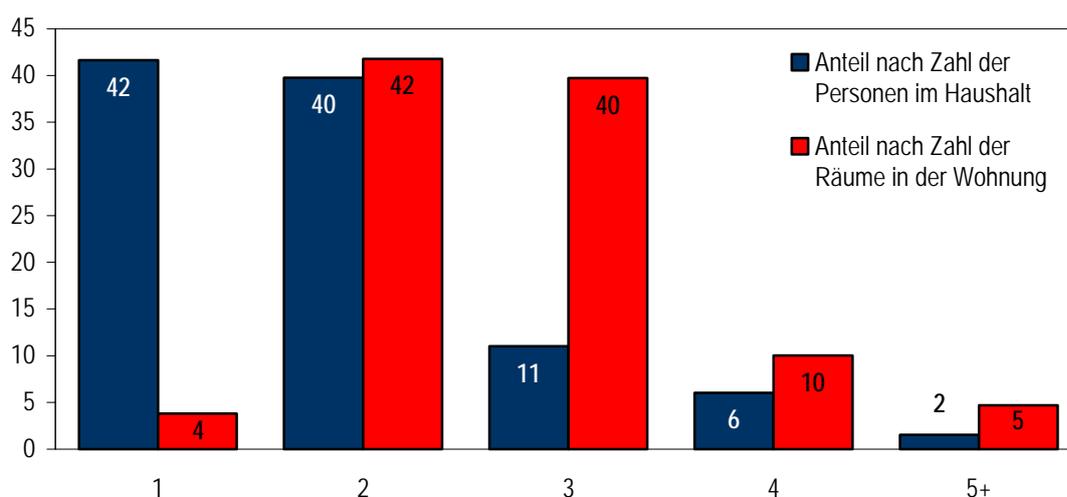
Wohnraumstruktur, Wohnverhältnisse und Mieten

Im Planungsgebiet Wittenberg West überwiegen eher kleine Wohnungen mit 2 und 3 Räumen¹¹, die zu jeweils etwa gleichen Teilen zusammengenommen 82 Prozent des Bestands ausmachen. Jede zehnte Wohnung weist 4 Räume auf, nur jede zwanzigste Wohnung hat 5 oder mehr Räume. Auch Einraumwohnungen gibt es kaum (Anteil 4 Prozent). Im Durchschnitt hat jede Wohnung 2,6 Räume. Gemessen an der durchschnittlichen Wohnfläche von 56,10 m²/WE weist Wittenberg West unter allen Stadtteilen die kleinsten Wohnungen auf, was neben der unterdurchschnittlichen Raumzahl pro Wohnung auch der recht bescheidenen Raumgröße geschuldet ist.

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

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

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



4. Situation und Trends auf dem Wohnungsteilmarkt Wittenberg West

Nachfragegruppen¹²

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

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

¹¹ Angaben zur Raumzahl jeweils ohne Küche und Bad.

¹² Ausführlich zur Alters- und Haushaltsstruktur sowie zur sozialen Situation im Stadtteilentwicklungskonzept.

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

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

Dies gilt auch für transferabhängige Haushalte, die etwa 10 Prozent der Mieterschaft ausmachen. Für Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und SGB XII („Hartz 4“) sind die typische 2-Raum-Wohnung (42 m²) bei einer Person bzw. die 3-Raum-Wohnung (57 m²) bei zwei Personen nach den Richtwerten des Landkreises Wittenberg¹³ sowohl bezüglich der Wohnfläche als auch bezüglich der Mietkosten durchaus erschwinglich.

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

Herausforderungen durch absehbare Nachfragetrends

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

Bedürfnissen und Ansprüchen der Älteren gerecht werden, Stammmieter halten!

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

¹³ Vgl. Verwaltungsvorschrift des Landkreises Wittenberg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II. und XII. Buch, S. 14: Obergrenzen für eine Person: 50 m², Netto-Kaltmiete: 210 €, NK: 55 €. Obergrenzen für zwei Personen: 60 m², Netto-Kaltmiete: 252 €, NK: 66 €.

Neue Zielgruppen erschließen, soziale Durchmischung durch gezielte Angebote fördern!

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

5. Sanierungsstand und Leerstand

Sanierungsstand

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

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

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

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

Das Wohnumfeld im gesamten nördlichen Bereich der Großsiedlung ist bislang nur in Teilen modernisiert worden. In den Jahren 1993 bis 1996 wurden an einzelnen Wohngebäuden insgesamt 72 neue PKW-Stellplätze eingerichtet (Dessauer Straße 227-229, Erich-Weinert-Straße 5-9, Erich-Weinert-Straße 17-21, An der Christuskirche 11-13, Philipp-Müller-Straße). Im gesamten Wohngebiet wurden

die Betonwege durch Pflasterung ersetzt und verbreitert, um die Anfahrt per PKW zu erleichtern und Rettungskräften ein schnelles Handeln zu ermöglichen. Weitere Wegebeziehungen wurden entsprechend den Gewohnheiten der Bewohner angepasst. Es wurden 19 abschließbare Müllcontainerplätze zur Unterstellung der Einzelmülltonnen, Biomülltonnen und Papiercontainer sowie neue Wäschetrocknerplätze eingerichtet. Flächendeckend wurden Versickerungsanlagen für das anfallende Regenwasser von den Dächern errichtet, um die kalten Betriebskosten zu senken.

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

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

Teilsanierte Wohngebäude
Kleiststraße



Sanierte Wohngebäude, schlechter Straßenzustand
Hermann-Duncker-Straße



Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2008 wurde in Wittenberg West ein Leerstand von 178 Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10 Prozent und liegt somit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 Prozent.¹⁴

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

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

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

¹⁴ Angaben nach: KOMSTAT-Stadtumbaumonitoring 2008. Lutherstadt Wittenberg.

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

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

6. Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Straßennetz

Die Verkehrerschließung im Gebiet erfolgt über ein Netz aus Hauptsammel-, Sammel-, Anlieger- und Wohnstraßen. Als Hauptsammelstraße ist die Straße An der Christuskirche einzustufen. Als Sammelstraße ist die Erich-Mühsam-Straße zu benennen. Diese sowie ein Teilbereich der Rheinstraße sorgen für die übergeordnete Erschließung in Ost-West-Richtung. Von der Erich-Mühsam-Straße aus erfolgt kammartig die innere Erschließung über Wohnstraßen. Als Anliegerstraßen sind die Fröbelstraße und davon abgehend die Erich-Weinert-Straße und Emmy-Schach-Straße zu benennen, die von der Dessauer Straße (B 187) den Westen des Gebietes erschließen. Die Ernst-Moritz-Arndt- und Fichtestraße, die das Gebiet von der Dessauer Straße erschließen, sind ebenfalls als wichtige Erschließungsstraßen zu benennen. Die Verkehrsführung erfolgt zumeist als Einbahnstraße. Wittenberg West ist über die Dessauer Straße (B 187) sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Zustand der Straßen

Die Straßen im Gebiet befinden sich ausnahmslos in einem schlechten bzw. desolaten Zustand und haben mindestens seit den 1960er Jahren keine großflächigen Reparaturen erfahren. Bis auf die Straße An der Christuskirche – als Pflasterstraße mit teilweise unbefestigtem Gehwegen – sind alle anderen Straßen fahrbahnseitig mit einer einlagigen dünnen Asphaltdecke auf einem Schotterbett versehen. Ein Teil der Straßen ist bis heute nicht befestigt. Dazu zählen die Schillstraße sowie Teilbereiche der Oskar-Meßter-Straße. Insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. Der Zustand aller Straßen im Quartier erfordert bei einer Sanierung den grundhaften Ausbau. Gleiches trifft auch auf die Kanäle der Niederschlagsentwässerung zu.

Ruhender Verkehr

Insgesamt gibt es im Planungsgebiet 143 öffentliche Parkplätze (Versorgungseinrichtungen, Friedhof, Tierklinik) und 198 den Wohngebäuden zuzuordnende Stellplätze sowie 379 Garagen, also 720 offizielle Abstellmöglichkeiten für Bewohner und Nutzer. Das ergibt einen Ausstattungsgrad von 0,4 Stellplätzen pro Wohnung. Der Richtwert in Sachsen-Anhalt liegt für Mehrfamilienhäuser im Neubau bei 1,0 bis 1,5 Stellplätzen.¹⁵ Im Bestand wird allerdings zumeist mit einem deutlich geringeren Bedarf kalkuliert. Die Hansestadt Hamburg geht von etwa 0,8 Stellplätzen aus.¹⁶ Selbst wenn ein solcher Wert zugrunde gelegt wird, liegt die Ausstattung mit Stellplätzen in Wittenberg West immer noch deutlich unter dem Bedarf.

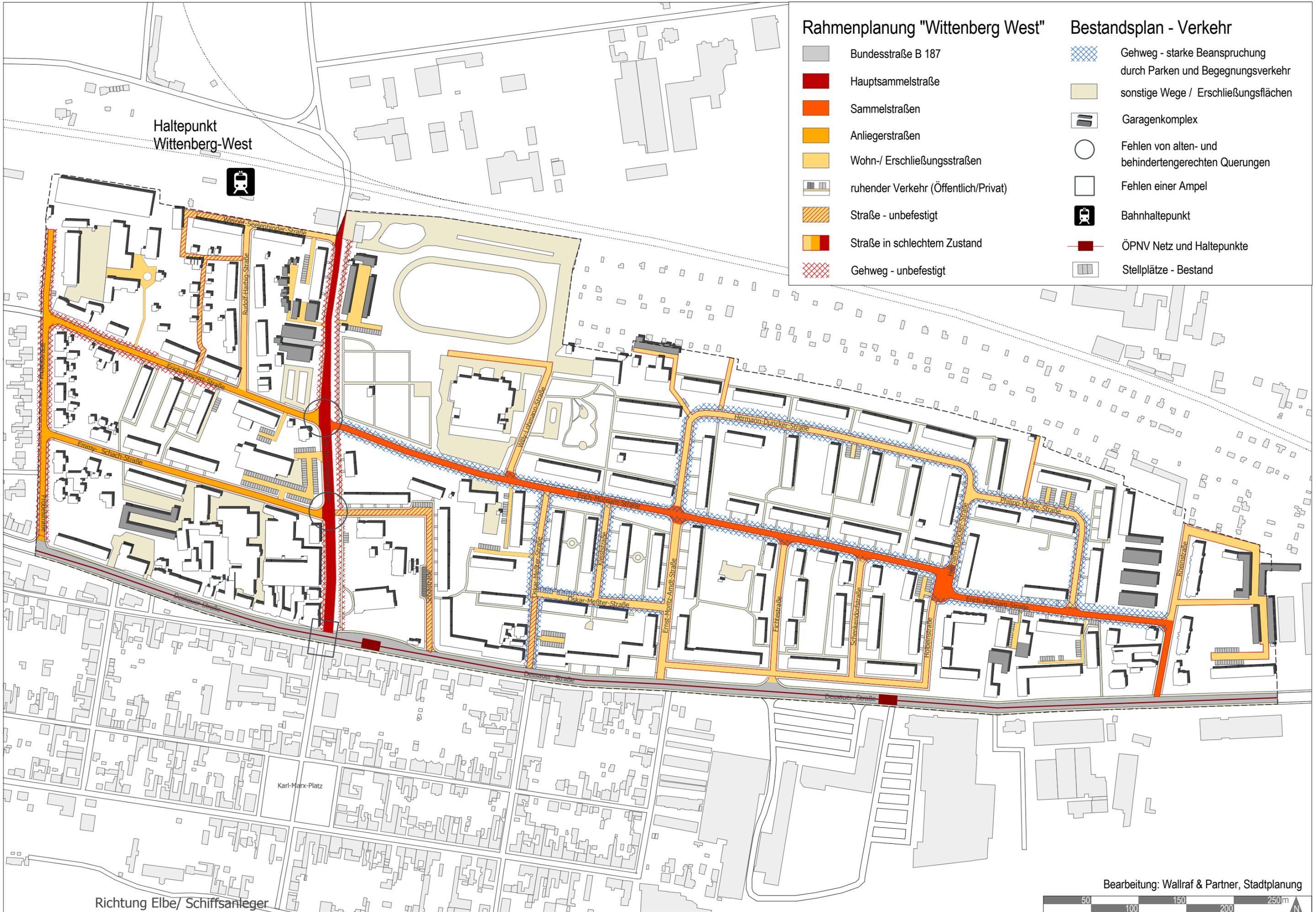
Derzeit erfolgt das Parken im Gebiet vorwiegend Straßen begleitend. Im Bereich der Erich-Mühsam-Straße und der Hermann-Duncker-Straße erfolgt das Parken parallel zur Fahrbahn und über den Bordstein hinweg. Hierdurch wird zum einen der Gehweg in Mitleidenschaft gezogen. Zum anderen entspricht diese Parksituation nicht der Straßenverkehrsordnung § 12. An der Ecke zur Holbeinstraße erfolgt das Parken auf einer unbefestigten Fläche. Defizite bestehen im gesamten Planungsgebiet. Es besteht dringender bzw. zwingender Handlungs- und Gestaltungsbedarf.

Fuß- und Radwegenetz

Das Fußwegenetz im Gebiet verläuft überwiegend Straßen begleitend. Der Zustand der Fußwege ist größtenteils desolat und entspricht nicht dem Anspruch des Gebietes einer altengerechten und behindertengerechten Ausstattung. Die in der Regel beidseitigen Gehwege sind mit Gehwegplatten befestigt. Teilweise bzw. abschnittsweise wurden bereits Erneuerungen des Gehweges durch Pflasterung vorgenommen.

¹⁵ Vgl: Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Bauordnung in Sachsen-Anhalt, VVBauLSA, 53.1. Abs. 1.

¹⁶ Vgl. Globalrichtlinie notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze der Hansestadt Hamburg, 1998.



Rahmenplanung "Wittenberg West"

- Bundesstraße B 187
- Hauptsammelstraße
- Sammelstraßen
- Anliegerstraßen
- Wohn-/ Erschließungsstraßen
- ruhender Verkehr (Öffentlich/Private)
- Straße - unbefestigt
- Straße in schlechtem Zustand
- Gehweg - unbefestigt

Bestandsplan - Verkehr

- Gehweg - starke Beanspruchung durch Parken und Begegnungsverkehr
- sonstige Wege / Erschließungsflächen
- Garagenkomplex
- Fehlen von alten- und behindertengerechten Querungen
- Fehlen einer Ampel
- 🚂 Bahnhofshaltepunkt
- ÖPNV Netz und Haltepunkte
- Stellplätze - Bestand

Haltepunkt
Wittenberg-West



Richtung Elbe/ Schiffsanleger

Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung



Der Gehweg in der Schillstraße wurde nach der Wende nur einseitig gepflastert. Die Gehwege in der Fröbelstraße, Teilbereiche in der Erich-Weinert-Straße sowie An der Christuskirche sind unbefestigt. Altengerechte und behindertenfreundliche Querungen in der Straße An der Christuskirche in Höhe Erich-Weinert-, Erich-Mühsam-Straße sowie Emmy-Schach-Straße fehlen teilweise.

Speziell im Bereich der Erich-Mühsam-Straße befindet sich zwischen dem befestigten Gehweg und der Fahrbahn ein unbefestigter Streifen. Der Zustand der Gehwegbefestigung ist als bedenklich einzustufen. Mit hohem Arbeits- und finanziellem Aufwand wird seit 2007 daran gearbeitet, den Zustand durch punktuelle Reparaturen zu verbessern.

Verschärft wird die Situation dadurch, dass durch halbhohes Parken in der Erich-Mühsam-Straße die bereits von Altersschäden gekennzeichnete Gehwegbefestigung zusätzlich beansprucht wird. Außerdem wird die Befestigung der Gehwegenlagen aufgrund der geringen Fahrbahnbreite in der Phillip-Müller-Straße, der Hermann-Duncker-Straße, der Oskar-Meißler-Straße und der Kleiststraße durch den auf den Fußweg ausweichenden Begegnungsverkehr zusätzlich in Mitleidenschaft gezogen. Eine Sanierung des Wegenetzes sowie die Anpassung auf die Bedürfnisse der älteren Bewohnerschaft werden als dringend notwendig erachtet.

Innerhalb der Wohnhöfe konnten während der 1990er Jahre im Rahmen von Wohnumfeldgestaltungen etliche Fußwege erneuert und Wegebeziehungen entsprechend den Gewohnheiten der Bewohner angepasst werden.

Das Wohngebiet ist gut an das gesamtstädtische Radverkehrsnetz sowie an den Elberadweg angeschlossen. Die zum Stadtzentrum führende bzw. das Gebiet tangierende Hauptverkehrs- bzw. Bundesstraße Dessauer Straße ist mit Radwegen beiderseits der Fahrbahn ausgestattet.

ÖPNV

Das Wohngebiet wird durch zwei Haltepunkte der Stadtbuslinien an der Dessauer Straße relativ gut an die Innenstadt und die anderen Stadtteile angebunden. Insgesamt tangieren drei Buslinien das Gebiet (300, 302, 352). Die Buslinie 300 z. B. verkehrt im Halbstundentakt in Richtung Altstadt und zurück. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über einen eigenen Regionalbahnhof (Haltepunkt Wittenberg West), der jedoch nicht barrierefrei zu erreichen bzw. hergerichtet ist. Lediglich im Norden kann derzeit in einem kleinen Teilbereich der 300 m (Bus) bzw. 600 m (Bahn) Einzugsradius nicht gehalten werden.

Ver- und Entsorgungssysteme

Entwässerung

Nach Auskunft des Entwässerungsbetriebs befindet sich im Plangebiet ein Entwässerungssystem im Trennsystem. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung besteht eine Trennung mit Straßengrenze an der Christuskirche. Der östliche Bereich entwässert in den Mäusebach, der westliche Bereich in den Piesteritzbach. Die Entwässerungssysteme sind abgängig. Die Elemente für die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen befinden sich in einem maroden Zustand und entsprechen nicht mehr den technischen Vorschriften. Eine umfassende Erneuerung des Kanalsystems ist im Rahmen der Aufwertung des Wohngebiets zwingend erforderlich.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich in allen Straßen und Wegen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband und Festnetz. Diese besitzen regionale und zum Teil überregionale Bedeutung. Das Telekommunikationsnetz wurde in den Jahren 1992 bis 1994 flächendeckend grundhaft und unterirdisch ausgebaut. In der Straße An der Christuskirche befindet sich ein regionaler Telekommunikationsknoten. Die Telekom Deutschland bietet im Plangebiet alle Dienste einschließlich kabelgebundenes DSL an. In Teilbereichen ist Entertain VDSL (bis 25.000 kbit/s) und Entertain DSL 16 Plus (bis 16.000 kbit/s) möglich.

Fernwärmeversorgung

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

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

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

Fernwärmeversorgung und Photovoltaikanlagen in Wittenberg West (Stand Oktober 2011)



Photovoltaikanlagen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG hat einen Großteil ihres Bestandes seit 2006 mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Auf allen nach Süden ausgerichteten Dächern, insgesamt sind dies 13 Blöcke in Wittenberg West (in der Tabelle auf S. 31 ausgewiesen), wurden Photovoltaikanlagen montiert. Die Gesamtkosten lagen bei ca. 1,9 Millionen Euro. Der Betrag wurde mit staatlich geförderten Krediten über die Deutsche Kreditbank AG finanziert. Die 13 Photovoltaikanlagen bestehen technisch gesehen aus 1.727 Solarmodulen, die aus dem Sonnenlicht Gleichstrom produzieren. Dieser wird dann durch Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt und in das öffentliche Stromnetz der Stadtwerke Wittenberg eingespeist. Pro Jahr wurden zwischen 320.000 und 330.000 kWh produziert. Das entspricht bei einem Durchschnittsverbrauch von 2.500 kWh pro Jahr der Jahresstrommenge für rund 131 Haushalte oder 22 Prozent des jährlichen Endenergiebedarfs der betroffenen Gebäude.

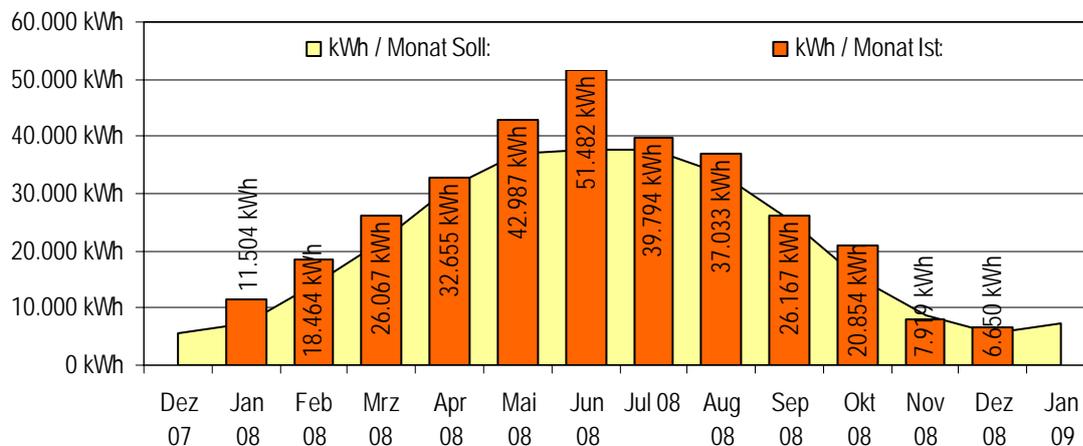
Aufgrund des Gesetzes über erneuerbare Energien erhält die WBG staatlich garantiert 20 Jahre lang 51,8 Cent je gelieferter Kilowattstunde. Von den Erträgen werden zunächst Zins, Tilgung, Versicherung

und Instandhaltung beglichen. Der Liquiditätsüberschuss betrug im Jahr 2008 rund 107 T€ und steht für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen zur Verfügung.



Die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in den Jahren 2009 bis 2011 nachgezogen und insgesamt 18 Photovoltaikanlagen auf 11 Blöcken installiert, die pro Jahr etwa 305.000 kWh produzieren.¹⁷

Solarenergieerzeugung - alle Anlagen



Energetischer Ausgangszustand der Wohngebäude

Für jedes Wohngebäude von WIWOG und WBG wurde ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung erstellt. Berechnet wurde der Energiebedarf. Ein Großteil der Gebäude in der Siedlung Wittenberg West ist in den vergangenen 20 Jahren bereits mindestens teilweise saniert worden, was zu einer deutlichen Verringerung des Energiebedarfs geführt hat. Im Durchschnitt der Siedlung beträgt der jährliche Endenergiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche 133 kWh, damit liegt die Siedlung insgesamt schon fast im Bereich, den die EnEV 2007 für den Neubau von Mehrfamilienhäusern als Vergleichswert angibt. Es gibt jedoch noch etliche – vor allem kleinere und ältere – Gebäude, die von diesen Werten deutlich entfernt liegen.

¹⁷ Im Jahr 2009 in der Erich-Mühsam-Straße 1-3, 6-8 und 14-17 sowie Dessauer Straße 259-261, 262-264, 275a-e; im Jahr 2010 Dessauer Straße 255-258 und 268-274 sowie Erich-Weinert-Straße 23, im Jahr 2011 Erich-Mühsam-Straße 18-21 und 22-23.

Eine detaillierte Übersicht über die durchgeführten Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie die aktuellen Endenergiebedarfe gibt Tabelle „Durchgeführte energetische Maßnahmen/aktueller Endenergiebedarf“.

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

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

Kategorie 2: Bei 26 Objekten, die insgesamt gut 25 Prozent des Wohnflächenbestands ausmachen, wurden bereits umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere bei der Fassadendämmung bestehen hier jedoch noch Defizite. Hier sind bereits überall Stränge, Fenster und Heizungsanlagen modernisiert worden, bei 21 Objekten kam es darüber hinaus schon zu einer neuen Dacheindeckung und sowie einer Dachbodendämmung. Diese 26 Objekte haben derzeit einen Endenergiebedarf von 143 bis 200 kWh/m²a (Durchschnitt: 153 kWh/m²a) und liegen damit in einem energetisch zufriedenstellenden Bereich, der jedoch noch Optimierungspotenziale bietet.

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

Kategorie 4: Bei 32 Objekten wurden seit 1992 bereits komplexe Modernisierungen mit Bauwerkssanierung und anschließender Außendämmung mittels Wärmedämmverbundsystemen durchgeführt.¹⁸ Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden auch die Fenster erneuert, die Dächer neu eingedeckt und die Dachböden gedämmt sowie die Stränge saniert und die Heizungsanlagen erneuert.

Gebäude-kategorie	Durchgeführte Maßnahmen*						qm	Endenergie-verbrauch	
	Stränge	Fenster	Dach	Fassade	Heizung	Photovoltaik*		MWh / a	kWh / m ² a
Kategorie 1*	0	0	2	0	0	0	2.162	692	320
Kategorie 2	26	26	21	1	24	0	19.668	3.004	153
Kategorie 3	4	4	4	4	4	0	1.542	274	178
Kategorie 4	32	32	32	32	32	13	54.274	6.370	117
Summe	62	62	59	37	60	13	77.647	10.471	133

* Stand 2009 - Sanierung Fichtestr. sowie Errichtung neuer Photovoltaikanlagen wurden nicht berücksichtigt

Die Erneuerung der elektrotechnischen Anlage in den Treppenhäusern umfasste nicht nur Lampen, Schalter und Kabel für die Treppenhäuser, sondern auch die Energieversorgung der einzelnen Wohnungen entsprechend den technischen Anschlussbedingungen der Stadtwerke. Hierzu wurden zentrale Zählerplätze errichtet und die Zuleitungskabel bis in die Wohnungen entsprechend der DIN/VDE neu verlegt. Damit wurde jedem Wohnungsnutzer die Möglichkeit gegeben, leistungsstarke Elektrogeräte einzusetzen und die Gasversorgung abzulösen. Im ferngeheizten Bereich im Nordosten der Siedlung wurden darüber hinaus die Gasthermen entfernt und die Versorgung mit Warmwasser über eine zentrale Warmwasseraufbereitung, die durch die Fernwärmelieferung der Stadtwerke Wittenberg gespeist wird, realisiert. Die 32 bereits weitgehend energetisch sanierten Objekte machen nahezu 70 Prozent der gesamten Wohnfläche in der Siedlung aus. Ihr Endenergiebedarf liegt zwischen 61 und 181 kWh/m²a (durchschnittlich: 117) und damit bereits heute überwiegend auf Neubauniveau.

¹⁸ Zwei dieser Objekte gehören der Volksheimstätte Göttingen eG und werden von der Wittenberger Wohnungsgenossenschaft eG verwaltet, hier liegen nicht alle Daten zum Sanierungsstand vor.

Energetische Maßnahmen aktueller Endenergiebedarf	Durchgeführte Maßnahmen zur energetischen Sanierung						Endenergiebe- darf p.A. / m ²
	Stränge	Fenster	Dach	Fassade	Heizung	Photovoltaik	
Dessauer Straße 227-229	1	1	1	1	1	1	150
Emmy-Schach-Straße 6, 8	1	1	1	1	1	1	181
Emmy-Schach-Straße 10, 12, 14	1	1	1	1	1	1	175
Erich-Weinert-Straße 5, 7, 9	1	1	1	1	1	1	157
Erich-Weinert-Straße 11, 13, 15	1	1	1	1	1	1	163
Erich-Weinert-Straße 17, 19, 21	1	1	1	1	1	1	157
An der Christuskirche 11-13	1	1	1	1	1	1	130
Erich-Mühsam-Straße 24-28	1	1	1	1	1	1	105
Erich-Mühsam-Straße 29-33	1	1	1	1	1	1	105
Hermann-Duncker-Straße 1-5	1	1	1	1	1	1	105
Hermann-Duncker-Straße 6-10	1	1	1	1	1	1	105
Hermann-Duncker-Straße 11-13	1	1	1	1	1	1	110
Hermann-Duncker-Straße 14-17	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Straße 18-21	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Straße 37-40	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Straße 41-44	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Straße 45-48	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Straße 49-52	1	1	1	1	1	1	108
Hermann-Duncker-Straße 56-59	1	1	1	1	1	1	106
Philipp-Müller-Straße 8-11	1	1	1	1	1	1	106
Philipp-Müller-Straße 12-15	1	1	1	1	1	1	108
Philipp-Müller-Straße 16-18	1	1	1	1	1	1	111
Philipp-Müller-Straße 19-21	1	1	1	1	1	1	110
Emmy-Schach-Straße 3-9	1	1	1	1	1	1	152
Hermann-Duncker-Straße 33-36	1	1	1	1	1	1	108
Dessauer Straße 275 a-e	1	1	1	1	1	1	94
Rheinstraße 4-6	1	1	1	1	1	1	144
Rheinstraße 7-8	1	1	1	1	1	1	151
Philipp-Müller-Straße 4-7	1	1	1	1	1	1	88
Philipp-Müller-Straße 1-3	1	1	1	1	1	1	146
Erich-Mühsam-Straße 1-3	1	1	1	1	1	1*	120
Erich-Mühsam-Straße 6-8	1	1	1	1	1	1*	165
Erich-Mühsam-Straße 11-13	1	1	1	1	1	1	120
Erich-Mühsam-Straße 14-17	1	1	1	1	1	1*	179
Erich-Mühsam-Straße 18-21	1	1	1	1	1	1*	160
Erich-Mühsam-Straße 22-23	1	1	1	1	1	1*	174
Dessauer Straße 268-272	1	1	1	1	1	1*	115
Dessauer Straße 273-274	1	1	1	1	1	1*	122
Dessauer Straße 262-264	1	1	1	1	1	1*	161
Dessauer Straße 259-261	1	1	1	1	1	1*	161
EMA-Str. 1-3 // Dess. Str. 255-58	1	1	1	1	1	1*	154
Holbeinstraße 1-4	1	1	1	1	1	1	150
Holbeinstraße 5-6	1	1	1	1	1	1	176
Hermann-Duncker-Straße 30-32	1	1	1	1	1	1	159
Schenkendorfstraße 2,4,6	1	1	1	1	1	1	113
Schenkendorfstraße 1,3,5	1	1	1	1	1	1	113
Schenkendorfstraße 7	1	1	1	1	1	1	200
Schenkendorfstraße 8	1	1	1	1	1	1	200
Fichtestraße 1-2			1				329**
Fichtestraße 3-5							312**
Fichtestraße 6-7							329**
Fichtestraße 8-9	1	1	1	1	1	1	127
Fichtestraße 10-12							312**
Fichtestraße 13-14			1				329**
E.-M.-Arndt-Straße 5,7,9,11	1	1	1	1	1	1	144
E.-M.-Arndt-Straße 6,8,10	1	1	1	1	1	1	148
Kleiststraße 1,3,5	1	1	1	1	1	1	143
Kleiststraße 2,4,6	1	1	1	1	1	1	143
O.-Meißter-Straße 12,14,16	1	1	1	1	1	1	143
O.-Meißter-Straße 15,17,19	1	1	1	1	1	1	143
Schillstraße 16-17 // Dess. Str. 241-4	1	1	1	1	1	1	135
Schillstraße 9-15	1	1	1	1	1	1	122
Schillstraße 6-8	1	1	1	1	1	1	131
Schillstraße 1-5	1	1	1	1	1	1	121
An d. Christuskirche 21-22	1	1	1	1	1	1	136
Dessauer Strasse 239	1	1	1	1	1	1	232
Dessauer Strasse 245	1	1	1	1	1	1	127
Summe gesamt	62	62	59	37	60	23	133

Kat. 1
 Kat. 2
 Kat. 3
 Kat. 4

* zwischenzeitlich errichtet ** zwischenzeitlich saniert

7. Versorgung, Gewerbe und Gemeinbedarf

Einzelhandel, Gesundheitsversorgung und Gewerbe

Zur Versorgung der Bevölkerung im Planungsgebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs steht dezentral ein Discounter mit einem eingegliederten Bäcker an der Ecke Erich-Weinert-Straße / An der Christuskirche zur Verfügung. Ein weiterer Discounter wurde südlich der Dessauer Straße an der Ecke Hermann-Kürschner-Straße errichtet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Lotto/Tabak-Laden und eine gastronomische Einrichtung in der Straße An der Christuskirche sowie einem kleinen Laden an der Erich-Mühsam-Straße, der zentral im Planungsgebiet liegt und Waren des täglichen Bedarfs anbietet. Darüber hinaus sind in der Erich-Mühsam-Straße 8a ein Friseur, ein Blumenladen sowie ein Kosmetikstudio zu finden. Die gute Versorgungssituation wird durch ein großes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum (Elbe-Park) sowie ergänzende kleinteilige Handels- und Dienstleistungsangebote entlang der Dessauer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft komplettiert.

Die ehemalige zentral im Gebiet gelegene Kaufhalle an der Erich-Mühsam-Straße steht nach Aufgabe der Nutzung leer. Das Erscheinungsbild stellt sich desolat dar.¹⁹ Weiterer Leerstand ist derzeit noch in den Ladenlokalen Dessauer Straße 255²⁰ sowie 238 zu verzeichnen.

Das Planungsgebiet ist mit Einrichtungen zur medizinischen Versorgung unterversorgt. Eine Physiotherapie befindet sich in der Erich-Mühsam-Straße 8a. Der einzige Allgemeinarzt in der Rheinstraße am östlichen Rand des Gebietes hat den Standort seiner Praxis in Richtung Altstadt in die Dessauer Straße 288a verlagert.

Größere Gewerbebetriebe sind zwischen der Emmy-Schach-Straße und der Dessauer Straße zu finden. Hier haben die Firma „Blume Förderanlagen“ und eine Schlosserei ihren Sitz. Darüber hinaus ist an der Fröbelstraße die Wittenberger Tierklinik angesiedelt. In der Dessauer Straße 230 hat die Wittenberger Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) ihren Hauptsitz. An der Ecke Rheinstraße / Dessauer Straße befinden sich eine Tankstelle sowie eine Lackiererei.

Insgesamt ist Wittenberg West gut mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Die Nahversorgung ist gesichert. Das sonstige Gewerbe besteht überwiegend aus kleinteiligen Betrieben mit nicht störenden Funktionen. Mit ärztlichen Versorgungseinrichtungen ist das Gebiet unterversorgt.

Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

Im Planungsgebiet unterhält der Landkreis Wittenberg in der ehemaligen SK „Karl Marx“ derzeit zwei notwendige kontinuierliche Schulprojekte. Unter anderem ist im Gebäude eine Außenstelle der Sekundarschule Reinsdorf untergebracht. Die nächstgelegenen Sekundarschulen befinden sich in der Innenstadt sowie in Reinsdorf. In fußläufiger Entfernung, im angrenzenden Stadtteil Piesteritz, befinden sich die Grundschule „Friedrich Engels“ (Pestalozzistraße 1) sowie das Lucas-Cranach-Gymnasium (An der Stiege 6a). Es gibt eine Schulturnhalle und einen Sportplatz.

Wittenberg West wird direkt durch 2 Kindertagesstätten versorgt: der Evangelische Kindergarten An der Christuskirche 2 und die Kita „Regenbogen“ der AWO in der Erich-Mühsam-Straße 33a. Zwei weitere Kindertageseinrichtungen sind fußläufig in Piesteritz (Pestalozzistraße 4) bzw. Klein-Wittenberg (Robert-Kochstraße 74) zu erreichen.

¹⁹ Leerstand bis 2010. Bereits während der Auslegung erfolgten der Abriss des Gebäudes und die Neuordnung der Fläche für 66 Stellplätze. Vgl. Kapitel Verkehr S. 58

²⁰ In dem leer stehenden Ladenlokal wurde während der Auslegung der Nachbarschaftstreff Wittenberg West eröffnet. Vgl. Kapitel Soziale Infrastruktur/ Gemeinwesen S. 50

In der Erich-Weinert-Straße 4 hat der Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises mit der Rettungsleitstelle seinen Sitz. Die Freiwillige Feuerwehr Wittenberg West befindet sich in der Hermann-Duncker-Straße 10a, jedoch weist der Standort neben baulichen Mängeln erhebliche Probleme bei der Verkehrsanbindung auf.

Im Planungsgebiet besteht ein Mangel an Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten. Das SPZ Lerchenberg bewirtschaftet in der Erich-Weinert-Straße 23 eine Seniorenwohnanlage mit 18 WE und einer integrierten Seniorenbegegnungsstätte. Die Christuskirchgemeinde mit ihrem stadtteil- und quartiersprägenden Kirchengebäude an der Dessauer Straße bietet Senioren- und Gesprächskreise, Chor und Gitarrenkurse in Piesteritz sowie Konfirmationsunterricht und Christenlehre für Grundschüler an.

Darüber hinaus hat sich in Wittenberg West ein reges Vereinsleben etabliert, das neben der Sporthalle auch Räumlichkeiten der ehemaligen SK „Karl Marx“ in der Willy-Lohmann-Straße nutzt. Neben den sportlich orientierten Vereinen auch im Bereich Tanz ist der Technikmuseum Wittenberg e.V. in der Rheinstraße zu erwähnen.

Das Angebot an Kinderbetreuung ist sehr gut. Grundschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Das Angebot an bedarfsgerechten Begegnungseinrichtungen ist dagegen unzureichend.

Rahmenplanung "Wittenberg West"

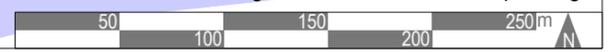
Bestandsplan

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



- Sanierungsstand (Geschoßwohnen): saniert / neu
-  Stränge
 -  Fenster
 -  Hauseingänge
 -  Dach
 -  Fassade
 -  Heizung

Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung



III Städtebauliches Leitbild

1. Städtebauliche Struktur

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

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

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

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

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

2. Stärken und Schwächen

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

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



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Nähe zum Stadtkern |  | modernisiertes Wohnumfeld |
|  | Nähe zur Elbe |  | Gewerbe im Quartier |
|  | Regionalbahnhof |  | Sportstätten |
|  | Versorgungseinrichtungen im Gebiet und Umfeld |  | Kleingarten / Friedhof als Grünanlagen |
|  | Vollmodernisierte Wohngebäude |  | Kirche als Identifikationspunkt für den Stadtteil |
|  | Teilmodernisierte Wohngebäude |  | Grenze Planungsgebiet |
|  | Gemeinbedarfseinrichtungen | | |

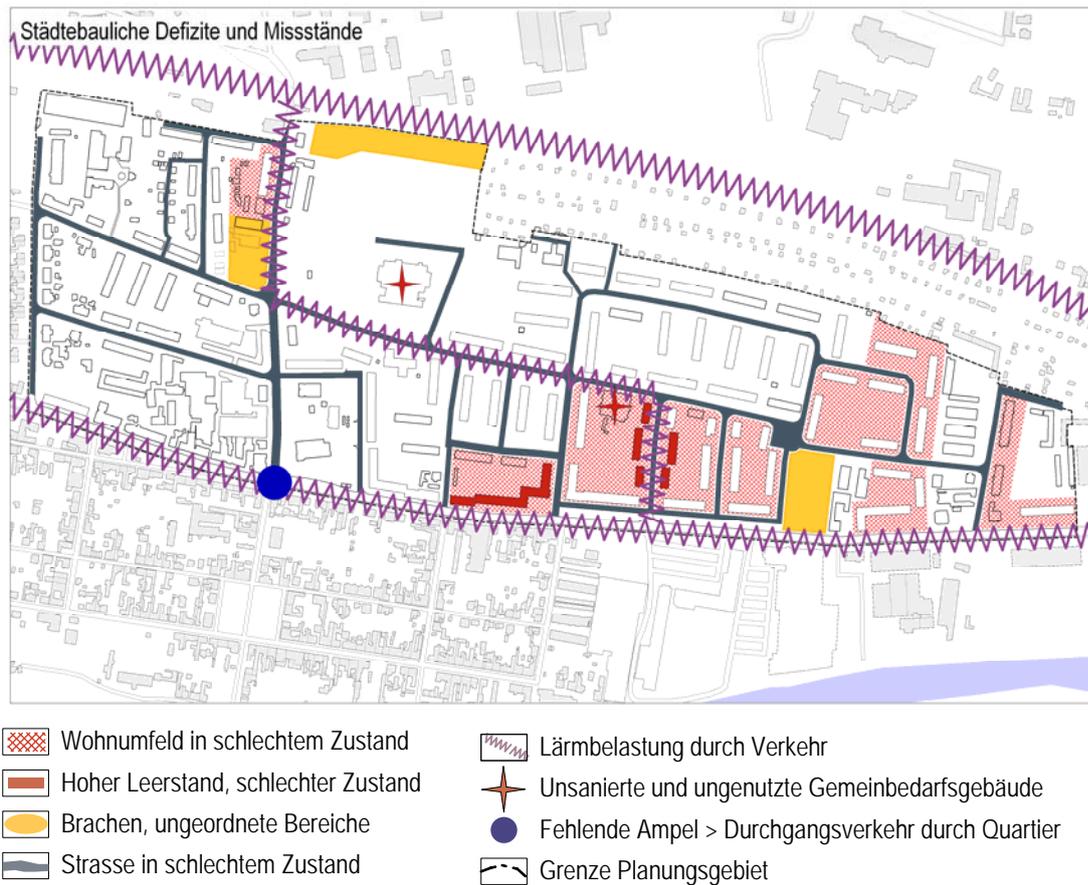
Städtebauliche Stärken

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

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

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Wittenberg West ist über die Dessauer Straße sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen und verfügt über einen eigenen Regionalbahnhaltepunkt.



Städtebauliche Schwächen

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

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

3. Städtebauliches Leitbild

Leitbild der Quartiersentwicklung

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

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

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

Strukturelle Ansätze der Siedlungserneuerung

Um das städtebauliche Leitbild umzusetzen, muss die Siedlungserneuerung mit einem integrierten Ansatz der Quartiersentwicklung folgende Aufgaben bewältigen:

Wohnungsangebot verbreitern und auf neue Zielgruppen einstellen!

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

Freiraumgestaltung mit differenzierten Nutzungsschwerpunkten!

- Ein Teil der verfügbaren privaten und öffentlichen Freiflächen sollte konsequent auf den Bedarf älterer Menschen zugeschnitten werden, um über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus ein zielgruppenorientiertes Angebot für das ganze Gebiet zu unterbreiten.
- Durch die Kombination von entsprechenden Freizeit- und Spielangeboten sollte ein Raum geschaffen werden, wo Senioren und Familien (speziell mit kleinen Kindern) zusammenkommen und miteinander kommunizieren können. Anbieten würde sich hier der bestehende Spielplatz Willy-Lohmann-Straße, dessen Größe und Lage Nutzungen für alle Generationen zulassen würde. Ältere Alleinstehende, die eine etwaige Isolation überwinden und mehr am Leben „da draußen“

teilhaben wollen, treffen auf Eltern und Kinder, die Hilfe bei der Organisation des Alltags gern in Anspruch nehmen.

- Das Gebiet entwickelt nur dann familienfreundliche Qualitäten, wenn auch für heranwachsende Kinder und Jugendliche angemessene Freiraumangebote entwickelt werden, die kein Übermaß an Restriktionen aufweisen. Hierfür bieten sich die Freiflächen der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätten, Umfeld des Schulstandorts) sowie der Neu- und Umbauvorhaben mit generationsübergreifenden und familienfreundlichen Wohnangeboten an.
- Barrierefreie und sichere Wege sind nicht nur für Senioren und Behinderte, sondern auch für Eltern und/mit Kleinkindern wichtig. Die Gestaltung der Freiräume sollte sich konsequent an den Prinzipien des „universal design“ orientieren, d. h. Lösungen finden, die für alle Bewohner des Quartiers geeignet sind.
- Prägend für die Freiraumstruktur der Siedlung der 1920/30er ist ein einheitliches Grüngestaltungskonzept aus Hecken- und Baumbepflanzungen. Das gleichmäßige Erscheinungsbild ist derzeit durch fehlende Bepflanzungen gestört. Zur Wiederherstellung eines einheitlichen Gestaltungsbildes sind im Zuge der Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen und privaten Freiraums diese Gestaltungselemente zu erhalten, zu ergänzen und in Teilbereichen zu erneuern.

Soziale Infrastruktur auf den künftigen Bedarf ausrichten!

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

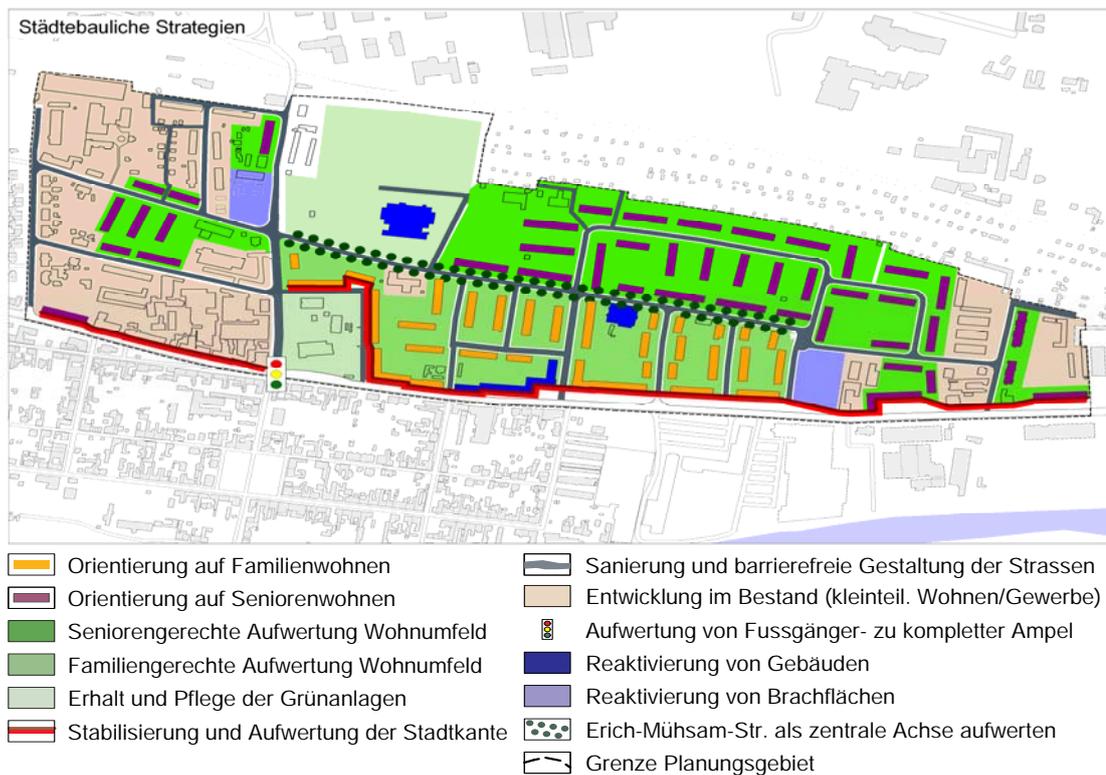
Bürgerbeteiligung aktivieren, Imagewandel herbeiführen

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

4. Städtebauliches Konzept

Um Wittenberg West als Wohnstandort zukunftsfähig zu machen, werden in Anknüpfung an die Stärken-Schwächen-Analyse folgende städtebauliche Strategien verfolgt:

- Das städtebauliche Grundgerüst, das von den Zeilen- bzw. Kammstrukturen in den nördlichen und westlichen Bereichen sowie der Hofstrukturen im südlichen Bereich geprägt wird, bleibt dauerhaft erhalten. Die Gebäudesubstanz wird kontinuierlich modernisiert und in Lücken ergänzt.
- Im südlichen Bereich mit eher niedriggeschossiger Bebauung werden Wohnhöfe mit eher privatem Charakter entwickelt, die spezielle Freiraumangebote für Familien/Kinder aufweisen. Brachliegende Freiräume sind neu zu ordnen, wobei die Belange des ruhenden Verkehrs und der Aufenthalts- bzw. Nutzungsqualität abzuwägen sind.
- Im nördlichen Bereich wird das Wohnumfeld behutsam erneuert und mit Freiraumangeboten angereichert, die sich speziell an die Bedürfnisse älterer Bewohner richten.
- Die stadtbild- und quartiersimageprägende Raumkante entlang der Dessauer Straße ist durch Modernisierung und Ergänzung zu stabilisieren und nach einer zwischen den Eigentümern abgestimmten einheitlichen Gestaltkonzeption zu einem attraktiven Gebietseingang aufzuwerten.
- Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten und durch bedarfsgerechte Angebote (insbesondere Gesundheit/Pflege/Kommunikation) zu ergänzen. Für leer gefallene Infrastrukturgebäude sind nachhaltige Nutzungen zu finden.
- Die gesamte Verkehrserschließung weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Der notwendige grundlegende Straßenausbau kann wegen der kommunalen Haushaltssituation nur längerfristig erfolgen. Vorrang hat die Sanierung der Fußwege, die schrittweise zu erneuern und dabei barrierefrei zu gestalten sind. Zudem ist der ruhende Verkehr unter Berücksichtigung der für die Siedlung typischen Grünraumstruktur in weiten Teilen neu zu ordnen.
- Das einheitliche Grüngestaltungskonzept der in der Siedlung vorhandenen Heckenstrukturen und Baumpflanzungen ist zu erhalten, zu ergänzen bzw. in Teilen zu erneuern.



IV Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds

1. Wohnungswirtschaftliches Konzept und Maßnahmen

Wohnungsbestand weiter modernisieren und neue Angebote entwickeln

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

- Die Stammmieter im Vorruhestands- und Ruhestandsalter müssen durch Anpassung der Wohnangebote und Entwicklung entsprechender Serviceleistungen im Gebiet gehalten werden, gleichzeitig sind die Bedingungen für den Zuzug von Jüngeren und Familien zu verbessern.
- Auch künftig braucht das Gebiet ein preisgünstiges Mietwohnsegment für kleine Haushalte mit bescheidenen Einkommen, zugleich müssen qualitativ neue Wohnangebote geschaffen werden, die für Familien und Gutverdiener wirklich attraktiv sind.
- Angesichts der immer prägnanteren Ausdifferenzierung von Wohn- und Lebensvorstellungen innerhalb der Bewohnerschaft sind für die einzelnen Zielgruppen im Wohnumfeld räumlich-funktionale Nutzungstrennungen, aber zugleich auch Kommunikations- und Kooperationsangebote zu entwickeln.

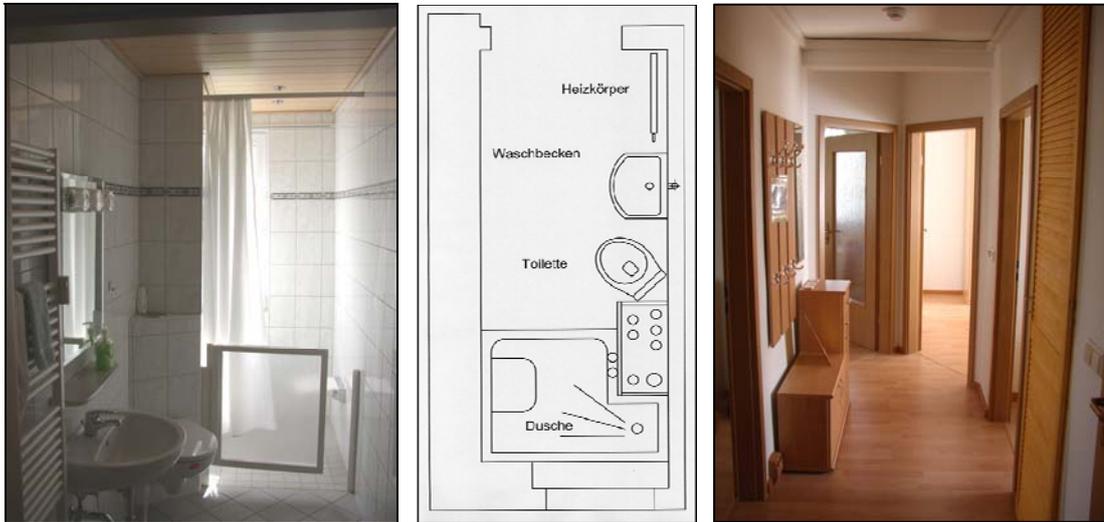
Die demografischen und sozialen Entwicklungen erfordern, das Wohnungsangebot in Wittenberg West massiv durch zielgruppenspezifische Dienstleistungen, Kommunikations- und Freizeitangebote sowie Beratung und Hilfe im sozialen Bereich zu ergänzen. Wittenberg befindet sich in der Haushaltskonsolidierung. Daher ist diese Aufgabe nur in Zusammenarbeit und Lastenteilung zwischen Wohnungseigentümern, Gemeinwesenakteuren und Kommune leistbar.

Vordringliche Aufgabe ist die energetische Sanierung des Wohnungsbestands sowie dessen Einstellung auf die demografische und soziale Entwicklung. Zudem müssen Angebote für jüngere Zielgruppen und zur sozialen Durchmischung unterbreitet werden. Im Folgenden sind die geplanten Maßnahmen der Wohnungsunternehmen zur Umsetzung des wohnungswirtschaftlichen Leitbilds aufgeführt.

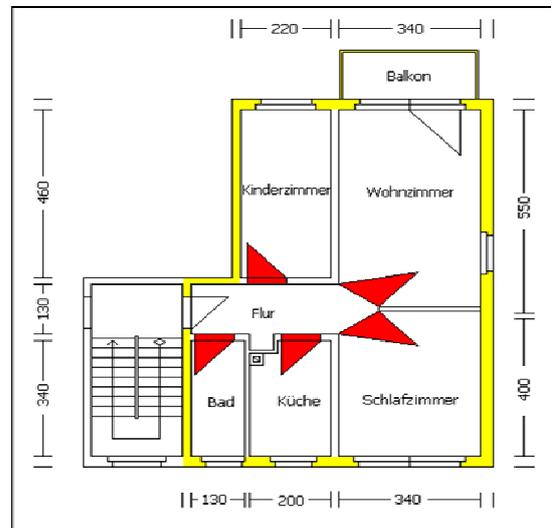
Wohnungsmodernisierung in den Beständen der WBG

1. Seniorengerechter Umbau der Erdgeschoßwohnungen

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



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



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

2. Renovierung der Treppenhäuser

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

3. Neugestaltung der Hauseingangszonen und Kelleraustrittsbereiche

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



4. Bau von PKW-Stellplätzen und Aufstellung von Fahrradgaragen

Im Ergebnis einer Potenzialuntersuchung und einer Mieterbefragung wurde entschieden, drei neue Stellflächen mit einer Kapazität von 74 Plätzen einzurichten. Die Parkplätze und Zufahrten werden mit Verbundsteinen gestaltet und mit Ligusterhecken eingehegt.

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



5. Verbesserung des Abfall- und Entsorgungssystems

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

6. Mieterwechsel/Neubezüge

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

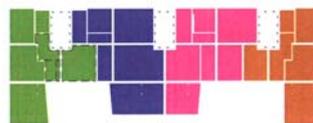
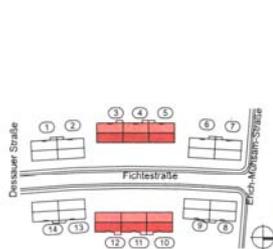
Wohnungsmodernisierung und Neubau in den Beständen der WIWOG

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

1. Umbau für familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen

Die 5 zweigeschossigen Wohngebäude (35 WE) aus der Vorkriegszeit (Fichtestraße 1-14) werden komplex modernisiert und umgebaut. Die Maßnahme umfasst die gesamte Außenhülle (Dach, Fassade), Treppenhäuser, Wohnungszuschnitte, Küche, Bad, Balkonanbau und Wohnumfeld.

Objekt Fichtestraße 3-5: Gegenwärtiger Zustand und Umbauplanung



Modernisierung Wohnhäuser
Fichtestraße 1-14
06886 Lutherstadt Wittenberg

WIWOG
Sternstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg

Haus 3-5 (10-12) Erdgeschoss
Vorentwurfsplan
Grundriss

11.06.2008
MA Eckstein
E-V5

1:150
DIN A4

bc architekten
ingenieure
bc Architekten + Ingenieure GmbH
Lutherstraße 37 03491 / 4959 0 (33 fax)
06886 Luth. Wittenberg www.bc-wb.de

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

Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf 3,64 Mio. Euro.

Die Umbaumaßnahmen wurden unmittelbar nach Fertigstellung des Entwurfs der Rahmenplanung begonnen und sind noch während der öffentlichen Auslegung abgeschlossen worden.

2. Neubau in der Holbeinstraße

Auf den Abrissflächen in der Holbeinstraße ist der Neubau „Barrierefreies Wohnen“ geplant. Alle Wohnungen sind über zwei Fahrstühle und Laubengänge barrierefrei erreichbar. Hiermit soll ein individuelles Angebot für generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden, dass sich sowohl an Senioren als auch an Familien richtet.

In variablen Grundrissen stehen 33 Wohnungen mit 2 Räumen und 6 Wohnungen mit 3 Räumen zur Verfügung. Die Wohnflächen der 2-Raum-Wohnungen reichen von 46 m² (Typ 1; 12 WE) über 53 m² (Typ 2, 12 WE) bis 60 m² (Typ 3, 9 WE). Die 3-Raum-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 68,5 m². Im Innenhof sind private Hausgärten und Freiflächen mit Spielplatz und Nachbarschaftstreff angeordnet.

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

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



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



3. Durchgängiger Balkonanbau

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

4. Dachsanierung

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

5. Wohnumfeld

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

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

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

Überblick über die gesamten Modernisierungsmaßnahmen von WIWOG und WBG

In der Summe werden zwischen 2010 und 2016 in der Großsiedlung Wittenberg West 281 Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, in den Treppenhäusern, in den Wohnungen selbst, an den Ver- und Entsorgungsanlagen sowie im Wohnumfeld vorgenommen. Die Maßnahmen haben ein kumulatives Kostenvolumen von 12,5 Mio. Euro. Hinzu kommt das Neubauvorhaben in der Holbeinstraße (4,27 Mio. Euro).

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

2. Soziale Infrastruktur / Gemeinwesen

Nachbarschaftszentrum und Quartiermanagement

Die größte Herausforderung für die Gemeinwesenarbeit erwächst aus der demografischen Entwicklung insbesondere aus der wachsenden Dominanz der Altersgruppen über 65 Jahren sowie aus dem bevorstehenden Generationswechsel. Die wachsende Zahl der Senioren und zunehmend auch von Hochaltrigen erfordert ein bedarfsgerechtes Angebot von Leistungen der Daseinsvorsorge und der Gemeinwesenarbeit. Zugleich soll Wittenberg West für die jüngere Generation attraktiver werden, wozu auch zielgruppenorientierte Gemeinwesenangebote gehören, speziell für junge Haushalte und Kinder. Schließlich werden Begegnungs- und Kommunikationsangebote gebraucht, um das Zusammenleben der Generationen im Quartier zu fördern.

Mit der Entwicklung der Gemeinwesenstruktur, die für die Umsetzung der integrierten Entwicklungsstrategie eine wesentliche Rolle spielt, soll das Versorgungsdefizit an Gemeinweseneinrichtungen in Wittenberg West behoben werden. Die Etablierung eines Netzes von Gemeinwesenaktivitäten, das altersgruppenspezifisch und generationsübergreifend genau auf den Bewohnerbedarf und das Potenzial für bürgerschaftliches Engagement vor Ort zugeschnitten ist, bildet die zentrale Aufgabe integrierter Quartiersentwicklung. Ziel ist der Aufbau einer nachhaltigen Struktur der Gemeinwesenarbeit mit quartiersbezogener Zielgruppenorientierung, die in kurzer Frist funktionsfähig wird und erheblich von bürgerschaftlichem Engagement getragen ist. Gerade für ältere Menschen, die bereits das Erwerbsleben hinter sich gelassen haben, ist gesellschaftliche Teilhabe ein wichtiges Thema. Daher soll auch ehrenamtliche Tätigkeit für das Gemeinwesen gewonnen werden.

Quartiermanagement und Koordinierung der quartiersbezogenen Gemeinwesenarbeit sollen räumlich, personell und organisatorisch in einem Nachbarschaftszentrum zusammengefasst werden. Mit dieser Einrichtung soll das gesamte westliche Siedlungsband der Lutherstadt Wittenberg (Wittenberg West, Kleinwittenberg, Piesteritz) erfasst werden. Das Nachbarschaftszentrum soll sich zu einem Ort der Begegnung und Kommunikation zwischen den Bewohnern, zum Kern eines Netzwerks von Gemeinwesenaktivitäten sowie zu einer Anlaufstelle für Probleme und Sorgen im Stadtteil entwickeln. Zu seinen Aufgaben sollen auch die Förderung und Organisation von ehrenamtlichem Engagement und die Nachbarschaftshilfe gehören.

Wittenberg West soll Fördergebiet im Programm Soziale Stadt werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung soll im Jahr 2012 ein entsprechender Antrag gestellt werden.

Gemeinwesenangebote

Die Gemeinwesenangebote des Nachbarschaftszentrums sollen den tatsächlichen Bedarf zielgruppengenau ansprechen. Zielgruppen sind vor allem die ältere Bewohnerschaft von Wittenberg West sowie Familien und Kinder. Vorgeschlagen wird folgende Angebotstruktur:

- Mittagsküche - auch als zentraler Anknüpfungspunkt für weitere Kommunikations-, Beratungs- und Freizeitangebote. (für alle Zielgruppen);
- Beratungsangebote zu den Themen Wohnen, Gesundheit und Pflege, Kommunikation mit Behörden (speziell für Senioren);
- Organisation von Freizeitunternehmungen und selbstorganisierte Freizeitangebote vor Ort (speziell für Senioren);
- Bildungsangebote, speziell Medien, Kommunikation, Fremdsprachen, Haushaltstechnik (speziell für Senioren);
- Hausaufgabenbetreuung, Freizeitgestaltung am Nachmittag (speziell für Kinder);
- Koordinierungspunkt für Nachbarschaftshilfe und gegenseitige Unterstützung bei der Kinderbetreuung.

Trägermodell

Die Trägerschaft von Nachbarschaftszentrum und Quartiermanagement wird vom Verein „Begegnungszentrum Wittenberg West e.V.“ wahrgenommen. Aufgabe des Vereins ist es, die Finanzierung des Betriebs des Nachbarschaftszentrums durch eigene Beiträge und Gewinnung von Sponsoren zu sichern, die Eigeninitiative der Bewohner zu aktivieren und ehrenamtliche Mitarbeit zu gewinnen. Darüber hinaus begleitet der Verein die Programmgestaltung und die Projektumsetzung des Nachbarschaftszentrums. Zu den Gründungsmitgliedern zählen die Wittenberger Wohnungsbaugenossenschaft mbH (WIWOG), die Wohnungsbaugesellschaft Wittenberg eG (WBG), die WITRA Service GmbH, die Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen GmbH, das Senioren- und Pflegezentrum Lerchenberg, das Kirchspiel Dobien und Planungsbüro Wallraf & Partner. Im Jahr 2011 wurde der Internationale Bund als weiteres Mitglied aufgenommen.

Personalausstattung

Der Personalbedarf leitet sich aus den Aufgaben und Angeboten des Nachbarschaftszentrums ab. Der Trägerverein beschloss, die Einrichtung zunächst mit einer Dreiviertelstelle (30 Std. pro Woche) mit gehobenen Qualifikationsanforderungen auszustatten, die fördermittelunabhängig finanziert wird.

Mit dieser personellen Grundausrüstung sollen folgende Aufgaben abgesichert werden:

- Sicherung des Gesamtbetriebs der Einrichtung und Gewährleistung der Kernöffnungszeiten;
- Inhaltliche und organisatorische Verantwortlichkeit für das Programm der Einrichtung;
- Wahrnehmung von Kernkompetenzen des Quartiermanagements (Koordination und Vernetzung);
- Organisation der ehrenamtlichen Tätigkeit für Nachbarschaftstreff und Quartiermanagement;
- Fördermittelakquisition zur finanziellen und personellen Sicherstellung zusätzlicher Angebote.

Aus zusätzlichen Freizeit-, Bildungs- und Gemeinwesenangeboten kann ein weiterer Personalbedarf erwachsen, der über die Grundausrüstung hinausgeht. Dieser Personalbedarf soll durch projektbezogene Fördermittel, durch die Personalausstattung der Angebotsträger oder durch ehrenamtliche Tätigkeit gesichert werden.

Standort

Zunächst standen drei Standorte zur Auswahl. Die Entscheidung fiel für das leer stehende Ladenlokal Dessauer Straße 255. Eigentümer ist die WIWOG. Entscheidungsrelevant waren die sofortige Verfügbarkeit, die überschaubaren Anpassungskosten sowie die gute Außenwirkung am Gebietseingang.

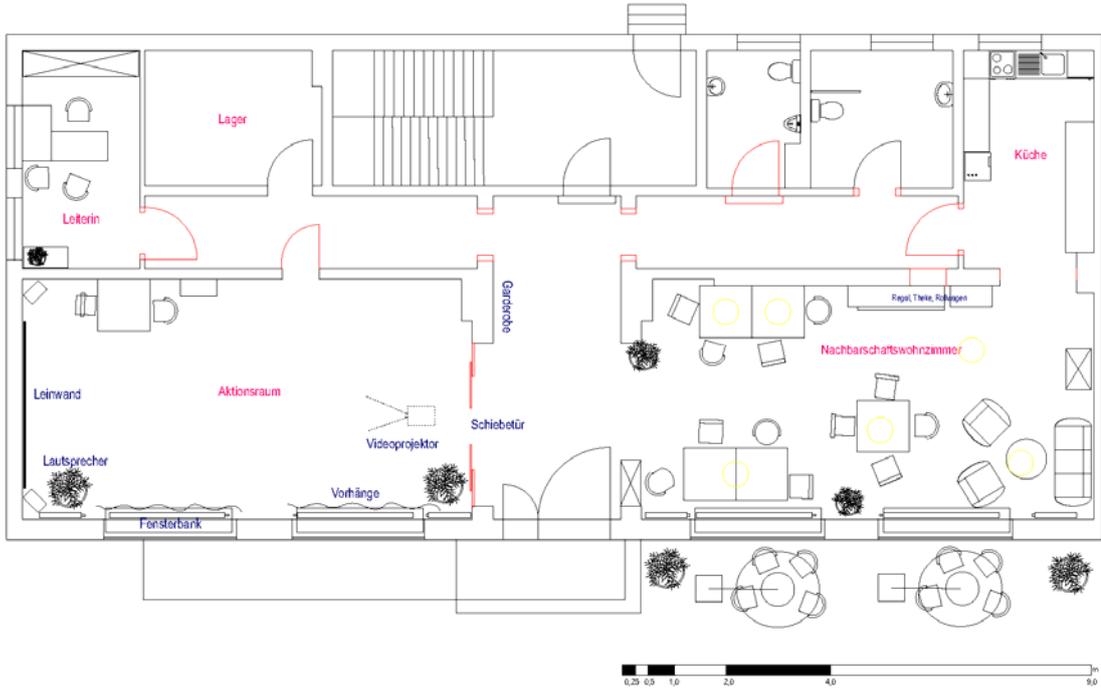
Die Entscheidung für den Standort ermöglichte es, kurzfristig ein Gemeinwesenangebot und Koordinierungskapazitäten für das Quartiermanagement auf die Beine zu stellen. Die erforderliche bauliche Anpassung (Einbau WC, Raumtrennsystem etc.), die Renovierung und die Raumausrüstung erfolgten im Sommer 2010. Am 07. September 2010 wurde der „Nachbarschaftstreff Wittenberg West“ im Rahmen eines Quartiersfests vom Oberbürgermeister der Lutherstadt Wittenberg eingeweiht. Der Treff ist in kürzester Zeit zu einer gefragten Begegnungs- und Kommunikationsstätte im Gebiet geworden.

Raumausrüstung

Mit der Festlegung auf das Ladenlokal in der Dessauer Straße 255 war das Raumangebot des Nachbarschaftstreffs vorgegeben. Die Räumlichkeiten wurden für folgende Funktionen hergerichtet:

Mehrzweckraum (Mittagstisch, Begegnungsstätte, Freizeitaktivitäten etc.):	40,7 m ²
Aktionsraum (Vorträge, Kurse, Seminare, Gymnastik)	40,5 m ²
Eine Küche (Versorgungsfunktion, Angebot für kleine Bistroeinrichtung):	9,5 m ²
Ein Büro für das Quartiermanagement (2 Arbeitsplätze):	9,5 m ²
Nebengelass (Toiletten, Lager, Korridore)	66,2 m ²
Gesamtfläche:	166,4 m ²

Plan Nachbarschaftstreff im Ladenlokal Dessauer Straße 255



Leben im Nachbarschaftstreff



Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum (GGZ)

Ein Kernprojekt der Quartiersentwicklung ist das geplante Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum. Im GGZ sollen Gesundheitsversorgung und damit verbundene Gemeinwesenangebote für die Bewohner räumlich und funktional integriert werden. Gesundheit und Gemeinwesen werden aus ganzheitlicher Sicht betrachtet und inhaltlich ausgefüllt.

Das Vorhaben soll auf einer Freifläche nordwestlich der Christuskirche realisiert werden. Der Standort befindet sich in zentraler Lage nahe der Christuskirche, sehr gut erreichbar für die überwiegend älteren Mieter in Wittenberg West, aber auch für die Bewohner in Klein-Wittenberg und Piesteritz. Damit soll das offenkundige Defizit an Angeboten der Gesundheitsversorgung in Wittenberg West und den angrenzenden Stadtquartieren behoben werden. Es soll eine hochmoderne Einrichtung entstehen, die in Bauweise, Raumangebot und Ausstattung den heutigen Anforderungen an hochwertigen Service sowie kostengünstiges, energieeffizientes und ökologisches Bauen gerecht wird, und die eine nachhaltige Bewirtschaftung ermöglicht.

Als nächste Schritte sind zeitnah die wirtschaftlichen, planerischen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Einrichtung zu schaffen.

Erster Entwurf des Gesundheits- und Gemeinwesenzentrums GGZ



Kindertagesstätten

Grundsatz der Rahmenplanung für die Entwicklung der Kindertageseinrichtungen ist, dauerhaft eine wohnungsnaher Versorgung mit einer möglichst großen Angebots- und Trägervielfalt zu sichern. Mit den vorhandenen Einrichtungen ist dieser Anspruch räumlich und funktional gewährleistet. Die beiden Kindertagesstätten im Gebiet bleiben erhalten und werden kontinuierlich je nach Bedarf erneuert. Derzeit erfolgt bereits die Sanierung der AWO-Kindertagesstätte an der Erich-Mühsam-Straße mit Mitteln des Konjunkturpakets II. Der evangelische Kindergarten an der Christuskirche ist derzeit in einem guten Zustand. Größerer Handlungsbedarf besteht hier nicht.

Schulstandort

Gegenwärtig unterhält der Landkreis Wittenberg im Schulgebäude der ehemaligen SK Karl Marx (Willy-Lohmann-Straße 1a) noch befristet eine Außenstelle der Sekundarschule Reinsdorf.

Im Zielplan ist der Schulstandort mit der Signatur „Reaktivierung für Gemeinwesen“ versehen worden. Dies lässt im Grundsatz vielfältige Nutzungen zu. Eine Reaktivierung der Schulfunktion würde dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der Rahmenplanung, das Wohnquartier zukunftsfähig zu machen, am meisten dienen.

Derzeit bestehen zwei Optionen für das Gebäude.

1. Option - Das Gebäude wird weiterhin durch den Landkreis Wittenberg als Schulgebäude genutzt. Gegenwärtig prüft der Landkreis, den Gebäudekomplex bei Erhalt von Fördermitteln für eigene schulische Zwecke zu sanieren. Sollte sich der Landkreis gegen eine eigene Nutzung entscheiden, ist man zu Verhandlungen mit anderen Trägern bereit, um eine wohngebietsverträgliche Lösung zu finden.

2. Option - Als Alternative zur derzeitigen Nutzung erwägt das Evangelische Schulzentrum, hier in den kommenden Jahren eine Gesamtschule anzusiedeln. Für eine Umsetzung dieses Vorhabens wären die notwendigen eigentumsrechtlichen, planerischen und finanziellen Voraussetzungen zu schaffen.

In beiden Fällen gilt: für eine attraktive und fördernde Lernumgebung sind mittel- bis langfristig die baulichen und gestalterischen Voraussetzungen zu schaffen. Neben Sanierungsarbeiten am Schulgebäude sind insbesondere die Schaffung barrierefreier Zugänge, die Instandsetzung und Aufwertung der Außensportanlagen und die Neugestaltung der übrigen Außenanlagen schrittweise vorzusehen.

Feuerwehrhauptwache

Im Planungsgebiet (Erich-Weinert-Straße 4c) befinden sich u. a. die Feuerwehr-Rettungsleitstelle des Landkreises und das feuerwehrtechnische Zentrum (Wartung der Geräte und Ausbildung) sowie die Einrichtung der Freiwilligen Feuerwehr FFW Wittenberg West (Hermann-Duncker-Straße 10a).

Nach den heutigen Planungen bleibt die Feuerwehr-Rettungsleitstelle des Landkreises am gegenwärtigen Standort bestehen und wird kontinuierlich instand gehalten.

Aufgrund von räumlichen und funktionalen Defiziten am heutigen Standort der hauptamtlichen Feuerwehrbereitschaft der Lutherstadt Wittenberg in Teuchel wie auch am Standort der FFW Wittenberg West wurden die Möglichkeiten für eine gemeinsame Feuerwache der hauptamtlichen Kräfte und der freiwilligen Feuerwehr geprüft.

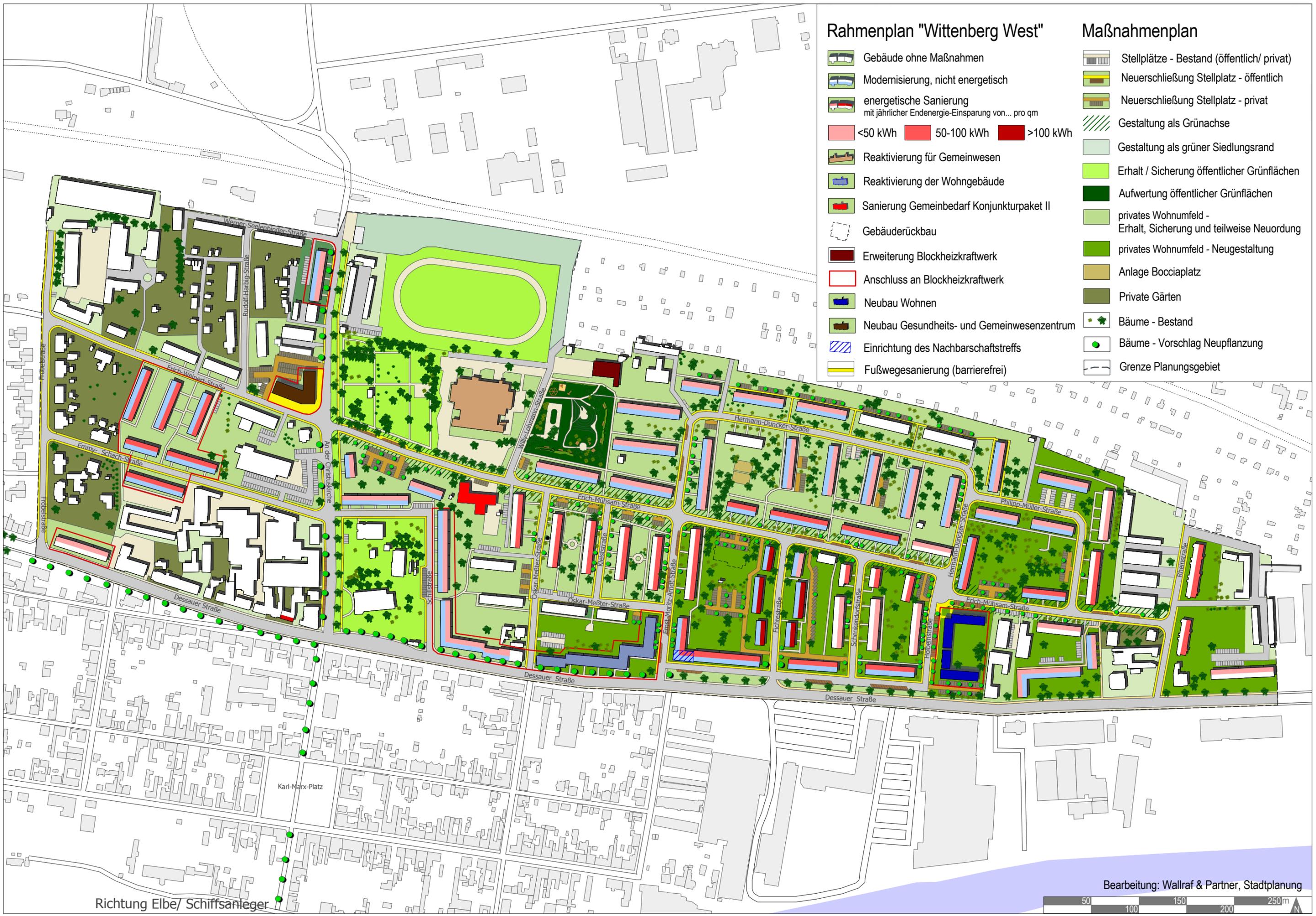
Nach umfassenden Standortuntersuchungen und einem Wirtschaftlichkeitsgutachten hat sich die Lutherstadt Wittenberg dafür entschieden, die hauptamtliche Feuerwehrbereitschaft an einem Standort in Wittenberg West anzusiedeln. In Frage kommt das ehemalige BMK-Gelände gegenüber dem feuerwehrtechnischen Zentrum des Landkreises. Die Maßnahme liegt außerhalb des Planungsgebietes westlich der Fröbelstraße. Die Realisierung der baulichen Maßnahme ist als Public-Private Partnerschaft (PPP-Projekt) vorgesehen.

Rahmenplan "Wittenberg West"

-  Gebäude ohne Maßnahmen
-  Modernisierung, nicht energetisch
-  energetische Sanierung
mit jährlicher Endenergie-Einsparung von... pro qm
-  <50 kWh
-  50-100 kWh
-  >100 kWh
-  Reaktivierung für Gemeinwesen
-  Reaktivierung der Wohngebäude
-  Sanierung Gemeinbedarf Konjunkturpaket II
-  Gebäuderückbau
-  Erweiterung Blockheizkraftwerk
-  Anschluss an Blockheizkraftwerk
-  Neubau Wohnen
-  Neubau Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum
-  Einrichtung des Nachbarschaftstreffs
-  Fußwegesanierung (barrierefrei)

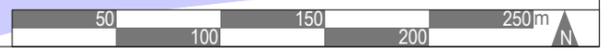
Maßnahmenplan

-  Stellplätze - Bestand (öffentlich/ privat)
-  Neuerschließung Stellplatz - öffentlich
-  Neuerschließung Stellplatz - privat
-  Gestaltung als Grünachse
-  Gestaltung als grüner Siedlungsrand
-  Erhalt / Sicherung öffentlicher Grünflächen
-  Aufwertung öffentlicher Grünflächen
-  privates Wohnumfeld -
Erhalt, Sicherung und teilweise Neuordnung
-  privates Wohnumfeld - Neugestaltung
-  Anlage Bocciaplatz
-  Private Gärten
-  Bäume - Bestand
-  Bäume - Vorschlag Neupflanzung
-  Grenze Planungsgebiet



Richtung Elbe/ Schiffsanleger

Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung



3. Verkehr

Grundsätze

Aus Bewohnersicht gehört die Reparatur und Erneuerung der Straßen und vor allem der Fußwege im Gebiet zu den besonders drängenden Aufgaben.²¹ Der allgemein schlechte bauliche Zustand erfordert im Grundsatz eine durchgängige Sanierung des gesamten Straßennetzes. Da sich die Lutherstadt Wittenberg in der Haushaltskonsolidierung befindet, ist diese Gesamtaufgabe kurzfristig nicht leistbar.

Aus diesem Grunde wird folgendes Verfahren angestrebt:

- Vorrang hat die Reparatur der Fußwege. Hier bestehen Gefahrenquellen und Mobilitätshindernisse, speziell für ältere Menschen, aber auch für viele anderen Bewohner (Kleinkinder, Personen mit Kinderwagen, Behinderte). Daher sollen ab 2010 die Fußwege schrittweise erneuert und barrierefrei gestaltet werden.
- Die fahrbahnseitige Straßensanierung in Wittenberg West wird abschnittsweise nach den gesamtstädtisch geltenden Prioritäten in die kommunale Investitionsplanung eingetaktet und Schritt für Schritt abgearbeitet.
- Wenn stadttechnische Tiefbauarbeiten anstehen (etwa bei der Erweiterung der Fernwärmeversorgung oder bei Reparaturen), wird die Neugestaltung der Oberflächen in jedem Fall in Übereinstimmung mit den Prinzipien der Barrierefreiheit bzw. des „universal design“ erfolgen.
- Der Regionalbahnhalt Wittenberg West bietet den Bewohnern derzeit eine schnelle und bequeme ÖPNV-Verbindung zur Altstadt, zum Fernbahnnetz (HBF Wittenberg / ICE-Haltplatz) sowie zu den benachbarten Städten und Gemeinden. Mit der geplanten Verlagerung des Haltepunktes in Richtung Piesteritz hat die Schaffung barrierefreier Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Anpassung des ÖPNV-Netzes zur Erreichung des Haltepunktes sowie zur Erschließung des Gebietes oberste Priorität.
- Dringend nötig ist zudem die Sanierung des Bahnübergangs An der Christuskirche, der ebenfalls zu erhalten ist, um einen kurzen Weg zu den Stadtteilen im Nordosten zu bewahren. Auch hierzu steht die Stadt mit der DB im Gespräch.

Straßen

Für alle Straßen im Gebiet besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf bis hin zum grundhaften Ausbau. Gleiches trifft auch für die Kanäle zur Niederschlagsentwässerung zu.

Unter Berücksichtigung der städtischen Planungen werden für das Straßensystem in Wittenberg West Modernisierungsprioritäten benannt. Für die Einordnung der Maßnahmen in die Vorhabensliste der Haushaltsplanung zum Straßenbau werden folgende Abstufungen getroffen:

1. Priorität: Ausbau An der Christuskirche / Erich-Mühsam-Straße,
2. Priorität: Ausbau Fichtestraße
3. Priorität: Ausbau aller unbefestigten Straßen,
4. Priorität: Erneuerung/Ausbau des restlichen Straßensystems.

²¹ Die Verkehrsproblematik gehörte zu den wichtigsten Themen der Mieterwerkstatt zur Zukunft von Wittenberg West, die WIWOG und WBG gemeinsam am 13.05.2009 veranstalteten.

Gemäß Investitionsplan der Stadt (Stand 28.07.2009) kann im Jahr 2014/2015 mit dem grundhaften Ausbau der Straße An der Christuskirche begonnen werden. Neben dem Bau der Fahrbahn und eines Rad- und Fußweges ist die Anlage von max. 10 Stellplätzen in Höhe der Christuskirche vorgesehen. Geplant sind darüber hinaus zwei Mittelinseln im Kreuzungsbereich Erich-Weinert-Straße/An der Christuskirche und Emmy-Schach-Straße/Schillstraße, um eine barrierefreie bzw. altengerechte und behindertenfreundliche Querung zu sichern, die den Bedürfnissen einer älteren Bewohnerschaft entspricht. Die Sanierung des Bahnübergangs in dieser Straße wird gefördert und ist für 2012 geplant.

Über die zeitliche Einordnung aller weiteren Maßnahmen zur Straßensanierung in Wittenberg West existieren noch keine Festlegungen. Es ist jedoch anzumerken, dass bei allen Straßenplanungen im Gebiet alle Netzbetreiber einschließlich der Deutschen Telekom zum Zweck der Koordinierung der Straßenbaumaßnahmen einzubeziehen sind. Die Deutsche Telekom möchte bei grundhaften Straßenausbauten für zukünftige Netzstrukturen Leerrohre mitverlegen, um spätere erneute Straßenaufbrüche zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Fußwege

Der Zustand der Fußwege ist, bis auf Teilbereiche in der Erich-Weinert-Straße, Schillstraße und Hermann-Duncker-Straße, als desolat zu bezeichnen. Für alle Gehwege besteht dringender Erneuerungsbedarf. Die Schaffung attraktiver und barrierefreier Fußwegeverbindungen im gesamten Planungsgebiet hat oberste Priorität. Mit der geplanten Verlagerung des Regionalhaltepunktes Wittenberg West an die Pestalozzistraße ist dabei die Fußwegeverbindung entlang der Erich-Mühsam-Straße sowie der Erich-Weinert-Straße vorrangig zu erneuern, um den Bewohnern von Wittenberg West einen barrierefreien Zugang zum neuen Haltepunkt zu gewährleisten. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch die beabsichtigte Anbindung des neuen Haltepunktes zwischen dem Brauereiweg und der Parkstraße. Die Tempo 30-Zone im Gebiet sollte beibehalten werden. Somit werden gesonderte Radwege überflüssig und die Vorfahrt ist bzw. bleibt eindeutig geregelt.

Ruhender Verkehr

Die unbefriedigende Stellplatzsituation im gesamten Planungsgebiet bedarf einer Neuordnung und Erweiterung des Angebots für den ruhenden Verkehr. Im Zuge der Rahmenplanung wurden in Abstimmung mit der Stadt und den Wohnungsunternehmen (WIWOG, WBG) weitere Standorte für private und öffentliche Stellplätze vorgeschlagen.

Über das Gebiet verteilt werden Flächen für insgesamt 396 neue private Stellflächen für die Bewohner ausgewiesen. Die privaten Stellflächen wurden vor allem in der Erich-Mühsam-Straße auf einem Grundstück der WIWOG (49 Stellplätze) sowie an Giebelseiten der Wohngebäude angeordnet. Allein in den Hofbereichen an der Hermann-Duncker-Straße können ca. 80 neue private Stellplätze angelegt werden. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen in der Fichtestraße werden in den Hofbereichen insgesamt 60 Stellplätze realisiert. Besonders zu beachten ist, dass alle Privatparkplätze vom öffentlichen Verkehrsraum abgetrennt werden müssen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, nach Rückbau der zentral gelegenen leer stehenden Kaufhalle in Kombination mit Baum- und Heckenpflanzungen einen Parkplatz mit 66 Stellplätzen anzulegen. Diese Maßnahme konnte bereits während der Auslegung umgesetzt werden. Ein städtebaulicher Missstand wurde beseitigt und mit einer Entspannung der Stellplatzsituation verbunden.

Mit der Anlage weiterer privater Stellplätze wird es möglich, verkehrsberuhigte Bereiche vorzusehen. Dadurch entsteht wiederum die Möglichkeit, in einigen Straßen öffentliche Beparkungseinrichtungen für Besucher und Fremdnutzer einzurichten. Bei der Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche ist die Verkehrsbehörde in die weiteren Planungen mit einzubeziehen, da an die verkehrsrechtliche Anordnung verkehrsberuhigter Bereiche gemäß StVO besondere Voraussetzungen geknüpft sind, die strikt einzuhalten sind. Die nicht im verkehrsberuhigten Bereich gelegenen Straßenzüge können als Zone 30 mit Parken an gekennzeichneten Stellen ausgewiesen werden.

In der vorliegenden Rahmenplanung wird ein Flächenpotenzial für insgesamt 147 neue öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die Straßen begleitend parallel oder quer zu den Erschließungsstraßen angeordnet sind (An der Christuskirche, Erich-Mühsam-Straße, Hermann-Duncker-Straße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Dessauer Straße). Auch dieses Flächenpotenzial deckt den Bedarf an Besucherparkplätzen nur teilweise. Weitere 74 private Stellplätze am geplanten Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum GGZ sowie 6 private Stellplätze an der Kindertagesstätte in der Erich-Mühsam-Straße komplettieren das Angebot.

Durch das erweiterte Angebot kann der ruhende Verkehr insgesamt besser geordnet und wohnungsnaher angelegt werden. Wildes Parken entlang der Randstreifen wird dadurch künftig vermieden. Es sei jedoch zu erwähnen, dass der Anteil der derzeit (teilweise widerrechtlich) genutzten Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge im Straßenraum bei dem geplanten Ausbau der Straßen eine wesentliche Reduzierung erfahren wird. In der Erich-Mühsam-Straße würde diese ein Drittel ausmachen. Darüber hinaus geht das erweiterte Angebot des ruhenden Verkehrs zu Lasten der für das Gebiet typischen und prägenden Grünstrukturen.

Mit den derzeit bestehenden 720 Stellplätzen inkl. Garagen und den neu angebotenen Parkflächen in einer Größenordnung von 623 Stellplätzen stehen im Jahr 2020 insgesamt 1.343 Stellplätze für Besucher und Nutzer im gesamten Planungsgebiet zur Verfügung. Bei etwa 1.500 Haushalten im Jahr 2020 entspricht das einer anzustrebenden Stellplatzquote von 0,8 Stellplätzen je Haushalt.

Die Standorte und Bedingungen der neuen Parkierungseinrichtungen und Parkplätze sind im Vorfeld weiterführender bzw. konkreter Planungen mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

Angebot	ö-r. Parkplätze	priv. Stellflächen	Garagen	Gesamt
Bestand	143	198	379	720
Zielplan neu	147	476	0	623
Gesamt	290	674	379	1.343

ÖPNV

Die Deutsche Bahn sieht sich finanziell nicht in der Lage, den regionalen Bahnhof Wittenberg West barrierefrei auszubauen. Im Zuge der Haltepunktdiskussion ist im Konsens mit der Lutherstadt Wittenberg die Verlagerung des Haltepunktes in Richtung Piesteritz an die Pestalozzistraße vorgesehen. Der neue Haltepunkt befindet sich etwa 500 Meter westwärts vom derzeitigen Standort.

Für die überwiegend älteren Bewohner von Wittenberg West bedeutet die Verlagerung eine z. T. erheblich größere Entfernung zum Haltepunkt und damit auch eine Verschlechterung ihrer ÖPNV-Anbindung. Dies kann durch eine Anpassung des Bus-Netzes kompensiert werden. Vorgeschlagen wird eine veränderte Streckenführung im Bereich von Wittenberg West, sodass die Erich-Mühsam-Straße in zentralen Abschnitten direkt bedient wird. Dadurch wird sowohl die Erreichbarkeit des neuen Haltepunktes als auch die innerörtliche ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes verbessert.

Der Bahnübergang in der Straße An der Christuskirche am derzeitigen Haltepunkt Wittenberg West bedarf trotz der geplanten Verlagerung des Haltepunktes einer Sanierung. Die Sanierung und Ausrüstung mit moderner elektronischer Stellwerkstechnik ist unter Einsatz von Fördermitteln für die Jahre 2014 bis 2015 geplant.

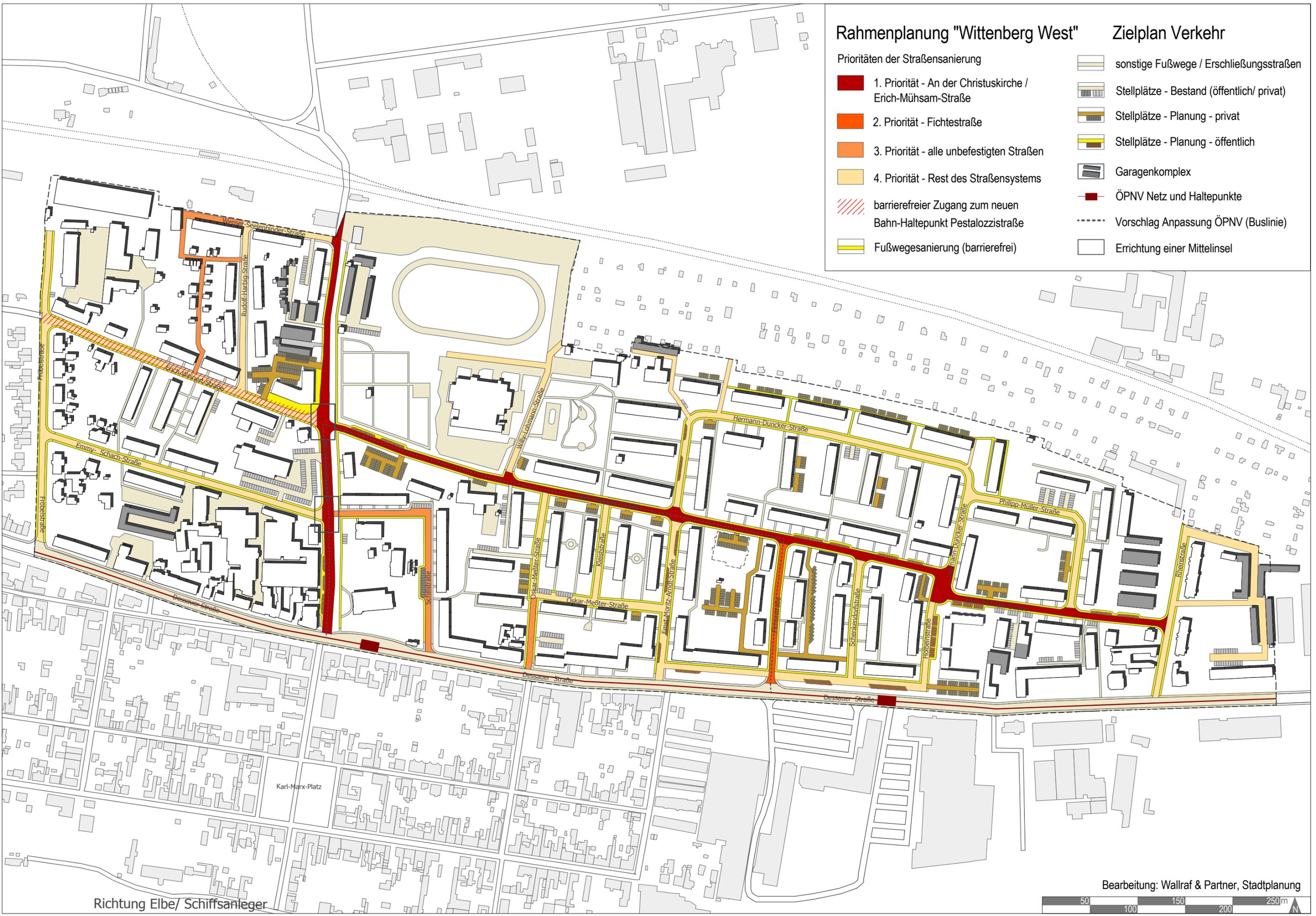
Rahmenplanung "Wittenberg West"

Zielplan Verkehr

Prioritäten der Straßensanierung

- 1. Priorität - An der Christuskirche / Erich-Mühsam-Straße
- 2. Priorität - Fichtestraße
- 3. Priorität - alle unbefestigten Straßen
- 4. Priorität - Rest des Straßensystems
- barrierefreier Zugang zum neuen Bahn-Haltpunkt Pestalozzistraße
- Fußwegesanierung (barrierefrei)

- sonstige Fußwege / Erschließungsstraßen
- Stellplätze - Bestand (öffentlich/ privat)
- Stellplätze - Planung - privat
- Stellplätze - Planung - öffentlich
- Garagenkomplex
- ÖPNV Netz und Haltepunkte
- Vorschlag Anpassung ÖPNV (Buslinie)
- Errichtung einer Mittelinsel



Richtung Elbe/ Schiffsanleger

Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung



4. Ver- und Entsorgung / Energetische Sanierung

Maßnahmen der Stadtwerke

Die Erweiterung des Blockheizkraftkraftwerks in der Willy-Lohmannstraße zum Ausbau der Energieerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung wurde bereits im zweiten Halbjahr 2009 vorgenommen. Es handelt sich um ein Modul mit einer Leistung von 237 KW elt. und 372 KW th.

In den kommenden Jahren sollen weitere 13 Wohn- bzw. Funktionsgebäude mit Fernwärme versorgt werden (vgl. Darstellung S. 26, siehe weiter unten). Hierfür müssen 13 neue Hausanschlussstationen und etwa 1.150 m neue Fernwärmetrasse aufgebaut werden.

Maßnahmen des Entwässerungsbetriebes

Das Trennsystem zur Entwässerung befindet sich in einem zwingend sanierungsdrüftigen Zustand. Im Zuge einer Überplanung sind die Überprüfung der Dimensionierung (aufgrund der Abkopplung einzelner Grundstücke/ Blöcke) und der Umgang mit alten Grundstücksanschlüssen (aufgrund teilweiser Neuorganisation durch die Wohnungsunternehmen) Schwerpunkte. Die Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Straßenausbaumaßnahmen bzw. der Sanierung von Teilbereichen (Gehwegen) zu planen. Die Umsetzung hat von den Randbereichen aus zu erfolgen.

Energetische Sanierung

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

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

Maßnahmenpakete

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

Anschluss an das Fernwärmenetz und Optimierung der Heizungsanlagen

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

Es ist geplant, die Wohnbereiche Dessauer Straße, Erich-Weinert-Straße und Emmy-Schach-Straße (12 Wohngebäude mit 123 WE) bis 2016 an das Fernwärmenetz anzuschließen. Durch den Fernwärmeanschluss wird es möglich, die Heizung in der Temperaturspreizung 70/50 zu fahren. Zur Maßnahme gehören weiterhin das Auswechseln der Heizkörper, die Erneuerung der Strangreguliertventile, die Isolierung der Steigestränge und der abschließende hydraulische Abgleich des Heizungssystems. Für die einzelnen Maßnahmen wird eine Endenergieeinsparung von 6 bis 10 Prozent des aktuellen Bedarfs prognostiziert.

Darüber hinaus ist vorgesehen, auch die geplanten Neubauten (Mehrgenerationenhaus in der Holbeinstraße; Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum GGZ An der Christuskirche) an die Fernwärme anzuschließen.

Dämmung der Fassaden

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

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

Umrüstung Warmwassererzeugung von Elektroenergie auf Fernwärme

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

Einbau neuer Fenster

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

Dämmung der Kellerdecken

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

Dämmung der oberen Geschoßdecken

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

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

Bilanzierung der Maßnahmen

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

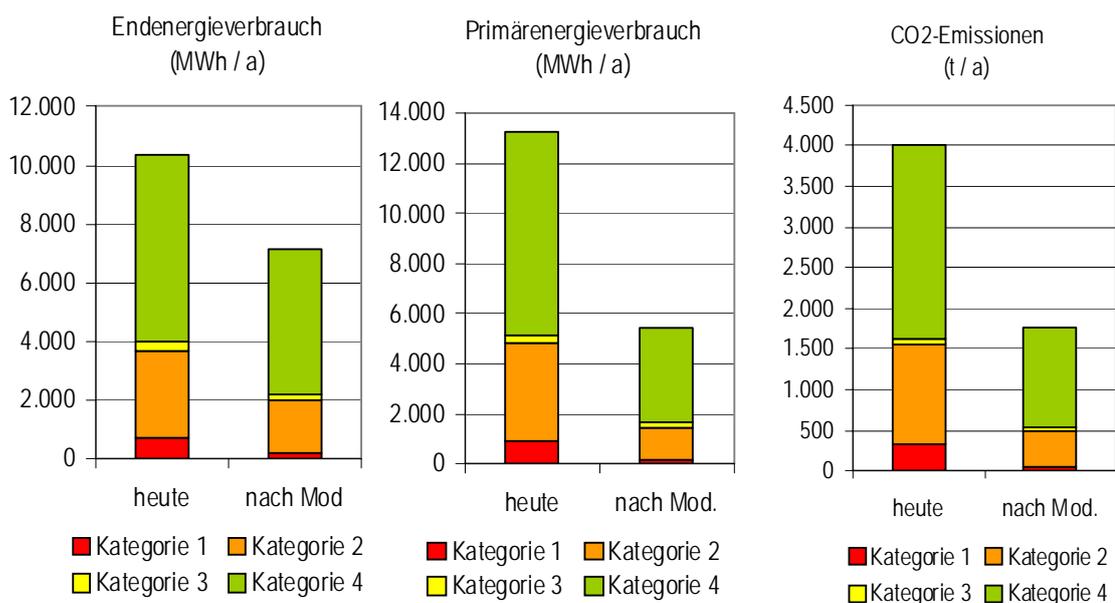
Insgesamt werden durch die energetischen Maßnahmen im Stadtteil Wittenberg West jährlich gut 3.200 MWh Energie eingespart (31 Prozent des aktuellen Endenergiebedarfs). Mit gut 1.200 MWh entfällt ein Großteil der Einsparungen auf die Wohngebäude der Kategorie 2, die zwar bereits eine energetische Hüllensanierung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

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

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

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

Energiebedarf in MWh pro Jahr heute und nach Modernisierung



Im Zeitraum 2010-2016 geplante energetische Maßnahmen / Verringerung des Endenergiebedarfs

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

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

5. Freiraumentwicklung

Öffentliches und privates Grün

Wittenberg West ist schon jetzt als ein durchgrüntes Wohngebiet zu bezeichnen. Prägend für die Freiraumgestaltung der Siedlung der 1920/30er Jahre ist vor allem die einheitliche Hecken- sowie Baumbepflanzung (Rotdorn), die neben der Abgrenzung der Grundstücke auch die Hauseingänge markiert. Unterstützt wird der grüne Charakter durch die von den Mietern oft sehr liebevoll gepflegten Vorgärten. Das gleichmäßige Gestaltungsbild wird jedoch in einigen Teilbereichen durch fehlende Hecken und Bäume gestört. Ziel sollte es daher sein, im Zuge der Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums die vorhandenen Gestaltungselemente aufzugreifen und in ein einheitliches Gestaltungsbild für den Freiraum einfließen zu lassen.

Die Erich-Mühsam-Straße wird von den Bewohnern als zentrale Achse im Wohngebiet empfunden und sollte als stadtteilprägende Grünachse ausgeprägt werden. Die Herstellung eines einheitlich begrünten Streifens sowie ergänzende Baumpflanzungen sind aufgrund des aktuellen Straßenquerschnitts und der Stellplatzsituation derzeit nicht möglich. Voraussetzung für die Gestaltung der Erich-Mühsam-Straße ist die Neuordnung der Stellplatzsituation. Für die Gestaltung der Straße ergeben sich diesbezüglich folgende Möglichkeiten:

1. Die Randstreifen müssten im Rahmen des Straßenbaus einheitlich verbreitert werden, was jedoch die Entfernung der Hecken und der sonstigen störenden Bepflanzung in den Grünflächen zu den Blöcken zur Folge hätte. Das Parken würde auf der Straße wie bisher zugelassen.
2. Es werden Parknischen geschaffen, wobei der Fußweg generell hinter den Parkplätzen verläuft und die Zwischenbereiche begrünt und mit Bäumen versehen werden. Die Hecken zu den Blöcken und ein Teil der Vorgartenbereiche müssten bei dieser Variante sehr wahrscheinlich ebenfalls entfernt werden.
3. Der Straßenquerschnitt bleibt wie bisher erhalten. An die Fahrbahn schließen sich beidseitig Gehwege an. Eine Bepflanzung mit Bäumen erfolgt in den vorhandenen Grünflächen, entweder hinter oder zwischen den Hecken. Der Eindruck eines begrünten Straßenraumes und einer Grünachse wird bei dieser Variante nicht eindeutig erzielt.

Im Zuge der Rahmenplanung kann keine abschließende Klärung zur zukünftigen Gestaltung der Erich-Mühsam-Straße erfolgen. Im Rahmen der Erneuerung der Straße Bedarf es einer weiterführenden Planung. Unter Beachtung der prägenden Hecken- und Baumstrukturen sollte es jedoch Ziel sein, durch Ergänzung und Verknüpfung der öffentlichen und privaten Freiflächen den Charakter eines stadtteilprägenden Grünzuges zu erreichen ohne dabei die von den Mietern gepflegten Vorgärten zu zerstören.

Auch die Straße An der Christuskirche, die eine wichtige Erschließungs- und Durchgangsstraße darstellt und mit Kirche, Nahversorger, Kita sowie geplantem Gesundheitszentrum einen funktionalen Schwerpunkt für Gemeinwesen und Versorgung bildet, sollte im Rahmen des Straßenausbaus durch zusätzliche raumprägende Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Die Dessauer Straße (B187), die das Planungsgebiet im Süden tangiert, wird Ihrer Rolle als westliche Stadteinfahrt nach Wittenberg gestalterisch nicht gerecht. Im Abschnitt der Dessauer Straße zwischen Fichtestraße und Clara-Zetkin-Straße sind derzeit keine Bäume vorhanden. Im Zuge der Rahmenplanung wird daher vorgeschlagen, die Dessauer Straße unter Berücksichtigung des Leitungssystems und in Anpassung der bereits bestehenden Baumpflanzungen als grüne Stadteinfahrt auszuprägen. Nördlich und südlich der Dessauer Straße liegen im Geh- und Radweg zahlreiche Leitungen, sodass nur abschnittsweise eine Reihenpflanzung von Bäumen möglich wäre. Im Zusammenhang mit einer baulichen Neuordnung der breiten Geh- und Radwege könnte ein unbefestigter Streifen geschaffen werden, der unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes im Abschnitt zwischen der Straße An der Christus-

Kirche und Clara-Zetkin-Straße am ehesten auf der Südseite und im Abschnitt Christuskirche bis Fichtestraße eher auf der Nordseite eine Bepflanzung mit Bäumen zulässt. Aussagen zu Realisierbarkeit lassen sich erst mit Vorliegen genauer Leitungspläne treffen. Hierzu bedarf es eines konkreteren Gestaltungskonzeptes, das von den Sachbearbeitern Verkehrsplanung und Landschaftsplanung für den Abschnitt der Dessauer Straße zwischen Fichtestraße und Clara-Zetkin-Straße unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes erarbeitet werden wird.

Die Eingänge zur Siedlung z. B. von der Dessauer Straße in die Fichtestraße oder Ernst-Moritz-Arndt-Straße sollten grünplanerisch aufgewertet und z. B. durch Baumtore betont werden. Korrespondierend dazu sollte die Achse der Straße an der Christuskirche in Richtung Schiffsanlegestelle an der Elbe über den Karl-Marx-Platz im südlich angrenzenden Kleinwittenberg ebenfalls in die Baumpflanzmaßnahmen eingebunden werden.

Bei der Neuplanung von Baumpflanzungen sollten kleinkronige Bäume verwendet werden, wobei in den einzelnen Straßenzügen ein Wechsel der Baumart erfolgen und Kreuzungen oder Querungen von Fußwegebeziehungen mit Baumtoren betont werden könnten.

Es ist darauf zu achten, dass bei der Planung des ruhenden Verkehrs die Grünflächen zwischen den Blöcken nicht zerschnitten werden und bei ähnlichen Hofsituationen die Anordnung der Stellplätze gleichmäßig erfolgt.

Die Fläche nördlich des Sportplatzes, die derzeit als Müllablageplatz genutzt wird, stellt sich als Schandfleck im Gebiet dar. Im FNP wird dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Wohnnutzung ist die Fläche jedoch aufgrund der Lärmsituation durch die unmittelbare Nähe zur Bahntrasse ungeeignet. Im Zuge der Rahmenplanung wird daher vorgeschlagen, die Fläche unter Einbeziehung der verlängerten Willy-Lohmann-Straße grünplanerisch aufzuwerten, um so als Fortführung der Kleingartenanlage einen grünen Rand für Wittenberg West auszuprägen. Im Vorfeld der Aufwertung ist ein detailliertes Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

Innenhofgestaltung

Das Wohnumfeld nördlich und südlich der Erich-Mühsam-Straße bedarf aufgrund der Altersstruktur unterschiedlicher Gestaltungsansätze. Die Innenhofgestaltung sollte thematisch in Anpassung an die vorhandenen und geplante Wohnraumnutzung (altersgerecht im Norden, kind- und familiengerecht im Süden) gestaltet werden.

Das Wohnumfeld im gesamten Bereich nördlich der Erich-Mühsam-Straße ist nur in Teilen modernisiert worden. Es wurden 19 abschließbare Müllcontainerplätze zur Unterstellung der Einzelmülltonnen, Biomülltonnen und Papiercontainer sowie neue Wäschetrocknerplätze eingerichtet. Flächendeckend wurden Versickerungsanlagen für das anfallende Regenwasser von den Dächern errichtet, um die kalten Betriebskosten zu senken.

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

Für die Innenhöfe bzw. das Wohnumfeld südlich der Erich-Mühsam-Straße sowie im Westen des Planungsgebietes ist die behutsame Neuordnung der Innenhöfe unter Einbeziehung der Bewohner angestrebt. Im Umfeld des Neubaus in der Holbeinstraße und der Komplexmodernisierungen entlang der Fichtestraße wird das Wohnumfeld bereits zeitnah in Verbindung mit den Baumaßnahmen völlig neu gestaltet. Es werden eher private Innenräume entstehen, mit sicheren und übersichtlichen Spielangeboten für (auch kleinere) Kinder sowie Treffpunkten für die Nachbarschaft. Im Rahmen der geplanten Umbau- und Baumaßnahmen sollte bei der Grüngestaltung ein neues, einheitliches und an die Gesamtsiedlung angepasstes Begrünungskonzept mit Heckenstrukturen und Bäumen umgesetzt werden.

Fahrradgaragen sollten zukünftig besser in den Freiraum integriert werden. Die Anlagen könnten sich an die vorhandene Bebauung anschließen, umpflanzt oder berankt werden.

Spielplatz Willy-Lohmann-Straße

Der Spielplatz an der Willy-Lohmann-Straße bleibt bestehen und wird schrittweise für generationsübergreifende bzw. altersgerechte Nutzungen ertüchtigt. Die bestehenden Anlagen sollen instand gehalten, kontinuierlich erneuert und bedarfsgerecht für neue Nutzergruppen ergänzt werden. Größe und Lage der Fläche lassen Nutzungen für alle Generationen zu. Die generationsübergreifenden Nutzungen sowie die Gestaltung des Spielplatzes sollen in Korrespondenz zu den Entwicklungen in den Innenhöfen erfolgen.

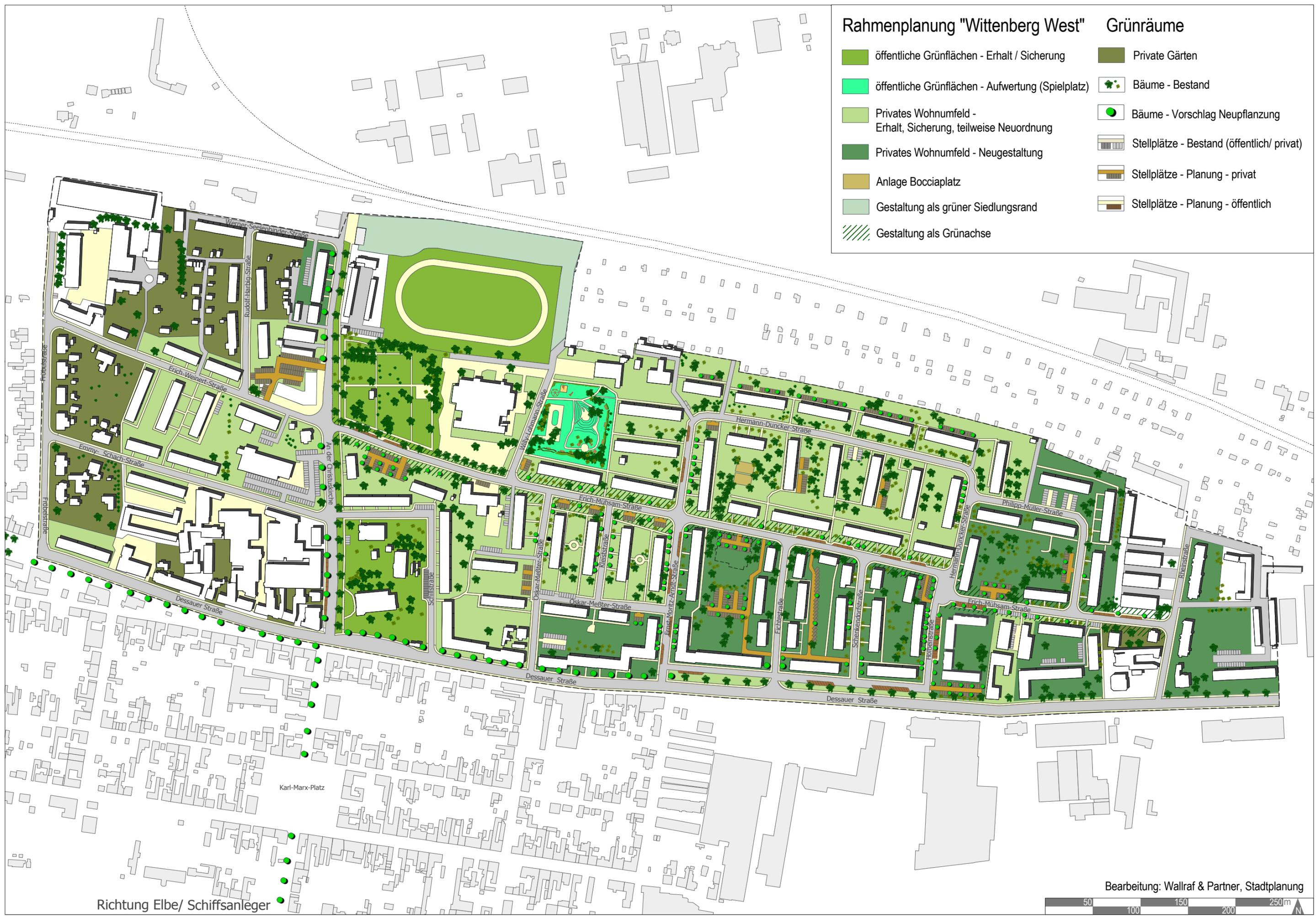
Gestaltungsvorschläge Spielplatz Willy-Lohmann-Straße²²



²² Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Stadtentwicklung.

Rahmenplanung "Wittenberg West" Grünräume

- öffentliche Grünflächen - Erhalt / Sicherung
- öffentliche Grünflächen - Aufwertung (Spielplatz)
- Privates Wohnumfeld - Erhalt, Sicherung, teilweise Neuordnung
- Privates Wohnumfeld - Neugestaltung
- Anlage Bocciaplatz
- Gestaltung als grüner Siedlungsrand
- Gestaltung als Grünachse
- Private Gärten
- Bäume - Bestand
- Bäume - Vorschlag Neupflanzung
- Stellplätze - Bestand (öffentlich/ privat)
- Stellplätze - Planung - privat
- Stellplätze - Planung - öffentlich



Richtung Elbe/ Schiffsanleger

Karl-Marx-Platz

Bearbeitung: Wallraf & Partner, Stadtplanung



V Maßnahmenplanung

1. Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen

Investitionsplanung

Die geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung und nachfragegerechten Modernisierung der Großwohnsiedlung Wittenberg West werden im **Zeitraum zwischen 2010 und 2016** umgesetzt. Dieser Zeitrahmen ergibt sich aus den Unternehmensplanungen von WIWOG und WBG. Er orientiert sich an der zu erwartenden Förderperiode von Stadtumbau Ost II, am Ablauf der anderen heute überschaubaren relevanten Förderprogramme sowie am wahrscheinlichen Auslaufen des Solidarpakts II, wodurch die finanziellen Rahmenbedingungen für alle Förderkulissen betroffen sein werden.

Hinsichtlich der vorhandenen personellen und logistischen Kapazitäten sind die dargestellten zeitlichen Planungsabläufe in beiden Unternehmen betrieblich gesichert. Die finanzielle Sicherstellung der energetischen Sanierung und nachfragegerechten Modernisierung ist trotz eines hohen Eigenmittelanteils sowie ergänzender Kreditaufnahme am freien Kapitalmarkt auf KfW-Förderdarlehen angewiesen. Für die Um- und Neubauvorhaben sollen weitere Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurde geprüft und unter den genannten Förderbedingungen bestätigt.

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

Bereits realisierte und geplante Investitionen von WBG und WIWOG nach Jahren (in 1.000 €)²³

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

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

Anmerkung: Nach Aufstellung der folgenden Maßnahmenplanung erfolgte die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen auf den nach Süden ausgerichteten Wohnungsbeständen der WIWOG. Die Maßnahmen fanden keine Berücksichtigung in der Investitionstabelle.²⁴

²³ Inklusive Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum.

²⁴ 2009: Erich-Mühsam-Straße 1-3, 6-8,14-17; Dessauer Str. 259-261, 262-264, 275a-e; 2010: Dessauer Str. 255-258, 268-274, Erich-Weinert-Straße 23; 2011: Erich-Mühsam-Straße 18-21, 22-23

Übersicht über die bereits umgesetzten bzw. geplanten wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen

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

Umsetzung der geplanten wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen (Fortsetzung)

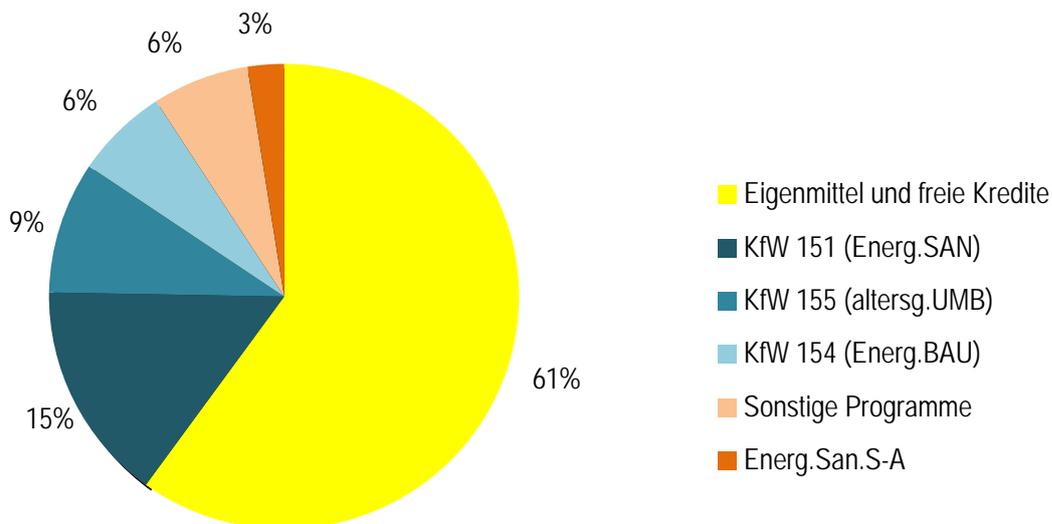
Objekt Jahr	Maßnahme Kurzbeschreibung	Kosten (T€)	Objekt Jahr	Maßnahme Kurzbeschreibung	Kosten (T€)
Maßnahmen 2015			Maßnahmen 2016		
Holbeinstraße/E.-M.-Str.	Neubau Generationshaus	4.273	Schillstr. 16-17	Balkone/Kellerdecke	552
Ph.-Müller-Str. 8-11	Heizung/Kellerdecke	70	Dess. Straße 241-244	Balkone/Kellerdecke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

Eckpunkte der Finanzierungsplanung

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

Knapp jeder zehnte investierte Euro soll aus weiteren Förderprogrammen akquiriert werden. Zum gegenwärtigen Planungsstand läuft der gemeinsame Antrag von WIWOG und WBG zur Aufnahme als ExWoSt-Modellvorhaben „Altersgerechter Umbau von Wohngebäuden, Wohnquartieren und der kommunalen und sozialen Infrastruktur“. Kommt es zur angestrebten Programmaufnahme in das Bundesländer-Programm Soziale Stadt, kann das geplanten Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum gefördert werden. Weitere Fördermöglichkeiten bestehen, wenn der Fördermittelwettbewerb „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“ sowie das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wieder geöffnet werden. Etwa 2 Prozent der Kosten sollen durch Zuwendungen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden durch das Land Sachsen-Anhalt refinanziert werden.

Übersicht über die Finanzierung der geplanten Maßnahmen von WIWOG und WBG



Qualitätssicherung

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

Für die einzelnen baulichen Vorhaben werden Qualitätsstandards festgelegt. Bei der Vertragsgestaltung wird darauf geachtet, dass die Leistungen und Pflichten detailliert benannt werden und eine verbindliche Bauablaufplanung vereinbart wird. Schon heute existiert für jedes Gebäude ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung. Die geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind aus den Befunden abgeleitet und werden nach Umsetzung an den erreichten Effekten gemessen.

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

2. Infrastrukturmaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Raum

Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung und Erweiterung der Fernwärmeversorgung

Die Erweiterung des Blockheizkraftwerks in der Willy-Lohmannstraße durch ein weiteres KWK-Aggregat erfolgte bereits im 2009. Die Kosten beliefen sich auf ca. 200 T€. Die Finanzierung wurde durch Eigenmittel abgesichert.

Der Anschluss von 12 Wohngebäuden in der Dessauer Straße, der Erich-Weinert-Straße und der Emmy-Schach-Straße an das Fernwärmenetz ist im Zeitraum bis 2016 vorgesehen. Eine konkrete Terminplanung besteht noch nicht. Möglich ist auch ein sukzessiver Anschluss der einzelnen Wohngebäude.

Der vorgesehene Anschluss der geplanten Neubauten (Mehrgenerationenhaus in der Holbeinstraße; Gesundheits- und Gemeinwesenzentrum An der Christuskirche) an die Fernwärmeversorgung hängt von den jeweiligen Projektrealisierungen ab.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme liegen bei etwa 330 T€. Die Finanzierung wird nach heutigem Entscheidungsstand gänzlich oder überwiegend aus Eigenmitteln erfolgen.

Straßen, Fußwege, ruhender Verkehr

Faktisch das gesamte Straßennetz im Planungsgebiet weist hohen Sanierungsbedarf bis hin zum grundhaftem Ausbau auf. Dies betrifft Fahrbahnen wie Fußwege gleichermaßen. Da angesichts der zwingenden Haushaltskonsolidierung gegenwärtig nur die Straße An der Christuskirche in den Investitionsplan aufgenommen ist (2014/15), kann im Planungszeitraum bis 2016 keine konkrete zeitliche Einordnung der Gesamtmaßnahme bzw. der Umsetzung der festgesetzten Prioritäten (Vgl. S. 53) oder gar der einzelnen Straßenabschnitte erfolgen. Aus diesem Grunde wird für dieses Maßnahmenpaket keine Kostenschätzung vorgenommen. Es ist jedoch anzumerken, dass bei allen Straßenplanungen im Gebiet alle Netzbetreiber zum Zweck der Koordinierung der Straßenbaumaßnahmen einzubeziehen sind. Die Deutsche Telekom möchte bei grundhaften Straßenausbauten für zukünftige Netzstrukturen Leerrohre mitverlegen, um spätere erneute Straßenaufbrüche zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Sanierung einiger Gehwege kann im Rahmen der Umverlegung des Bahnhaltdepots und der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen des Verkehrsträgers für die barrierefreie Zuwegung erfolgen. Diese Maßnahme ist mittelfristig realisierbar, wenn die Förderung gesichert ist.

Darüber hinaus sind Aufwertungen von Gehwegen bzw. Gehwegsabschnitten möglich, wenn Versorgungsträger die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen reparieren bzw. umbauen und entsprechende Tiefbauarbeiten durchführen. Derartige Maßnahmen sind jedoch nicht längerfristig planbar.

Die Errichtung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken von WIVOG und WBG erfolgt in Abstimmung mit den Mietern und wird durch die jeweiligen Eigentümer finanziert. Eine konkrete zeitliche Einordnung der Maßnahmen ist aus heutiger Sicht nicht möglich, da die einzelnen Investitionsentscheidungen in Abhängigkeit von dem artikulierten Bedarf der Mieter getroffen werden.

Die Errichtung der öffentlichen Parkplätze an den dafür vorgesehenen Standorten kann nur im Zusammenhang mit den aufgeführten Maßnahmen zur Straßensanierung bzw. freiraumplanerischen Aufwertung erfolgen. Im Rahmen der Erneuerung der Straßen der Siedlung ist ein detailliertes Gestaltungskonzept für die einzelnen Straßenzüge zu erarbeiten.

Maßnahmen des Entwässerungsbetriebes

Die Entwässerungsanlagen im gesamten Planungsgebiet sind abgängig und zwingend sanierungsbedürftig. Die Sanierungsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Straßenausbaumaßnahmen zu planen. Die Umsetzung hat von den Randbereichen aus zu erfolgen. Da augenblicklich nur die Straße An der Christuskirche in den Investitionsplan aufgenommen ist (siehe oben), kann im Planungszeitraum bis 2016 keine konkrete zeitliche Einordnung der Gesamtmaßnahme erfolgen. Aus diesem Grunde für dieses Maßnahmenpaket auch keine Kostenschätzung vorgenommen.

Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Handlungsschwerpunkte für Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind die grünplanerischen Maßnahmen entlang der Dessauer Straße sowie die Erhaltung und Qualifizierung des Spielplatzes an der Willy-Lohmann-Straße.

Die durchgängige Bepflanzung des stadtbildprägenden Straßenraums an der Dessauer Straße mit Großgrün und die entsprechende Umgestaltung der Randstreifen soll im städtischen Investitionsplan verankert werden. In diesem Zusammenhang sollte die Achse An der Christuskirche in Richtung Schiffsanlagestelle an der Elbe über den Karl-Marx-Platz ebenfalls in die Baumpflanzungen eingebunden werden. Ein detailliertes Gestaltungskonzept sowie eine Kostenschätzung für diese Maßnahme sind noch zu erstellen. Ein konkreter Umsetzungszeitpunkt kann noch nicht genannt werden.

Für die grünplanerische Gestaltung der Erich-Mühsam-Straße bedarf es eines detaillierten Gestaltungskonzepts (vgl. Seite 68), in dem auch die Eigentumsverhältnisse und somit Verantwortlichkeiten für die Aufwertungsmaßnahmen geklärt werden.

Für die altersgerechte Qualifizierung des Spielplatzes liegen erste Ideen vor. Auf dieser Grundlage soll eine Umsetzungsplanung erarbeitet werden, die Realisierungszeitraum und Kosten näher bestimmt.

Umsetzung der geplanten freiraumplanerischen Maßnahmen

Maßnahme / Kurzbeschreibung	Kosten (T€)	Zeitraum
Grünzug Dessauer Straße (Wegebau, Ersatzpflanzungen, Stadtmöbel)	36	2011-2015
Grünzug Erich-Mühsam-Straße	60	2012-2017
Grünzug Dessauer Straße / An der Christuskirche / Karl-Marx-Platz	30	2014-2017
Spielplatz Willy-Lohmann-Straße - Mehrgenerationen Aktivitätsbereich	100	2014-2017

Förderantrag Soziale Stadt

Die Aufnahme des Planungsgebietes in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt hat eine strategische Bedeutung für die Quartiersentwicklung. Im Jahr 2012 soll ein entsprechender Förderantrag gestellt werden. Grundlage hierfür ist ein integriertes Handlungskonzept für Wittenberg West, das auf der Rahmenplanung beruht.

3. Zusammenarbeit der Akteure

Lenkungsrunde „Stadtentwicklung und Stadtumbau“

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

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

Nach der Preisverleihung im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ wurde die Qualifizierung des Wettbewerbsbeitrags zu einer städtebaulichen Rahmenplanung im zweiten Halbjahr 2009 von der Kleinen Lenkungsrunde fachlich begleitet.

Mieterbeteiligung

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

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



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

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

Deutlich mehr Nennungen gab es zu den **Schwächen** der Siedlung. Häufig wurden die leerstehende Kaufhalle und leer gefallene Schule, die marode Gebäudezeile an der Dessauer Straße, die fehlende ärztliche Versorgung und eine fehlende wirklich wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeit (speziell als Versorgungsschwerpunkt für Ältere) im Gebietszentrum beklagt. Einige Teilnehmer sprachen Probleme zwischen jüngeren und älteren Mietern an, wobei der „Schwarze Peter“ durchaus nicht nur den Jüngeren zugeschoben wurde.

Weitaus am meisten wurden Defizite im öffentlichen Raum benannt, speziell in Bezug auf die Verkehrssituation: der sehr schlechte Zustand der Straßen und Fußwege (Gefahrenschwerpunkt für Ältere), fehlende Ampeln und Querungshilfen am Gebietseingang zur Dessauer Straße, unerwünschter Durchgangsverkehr entlang der Erich-Mühsam-Straße, unlesbare Verkehrsschilder, ungeordnetes Parken auf Brachflächen, Verkehrslärm, der marode Bahnübergang An der Christuskirche.

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

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

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



Es ist geplant, die Mieterwerkstatt in der Umsetzungsphase mit entsprechenden thematischen Schwerpunkten fortzusetzen. Die Mieter sollen damit einen direkten Einfluss auf die praktischen Maßnahmen zur Aufwertung ihres Quartiers erhalten. Zudem werden sich die Mieterbeiräte von WIWOG und WBG werden regelmäßig mit dem Gesamtvorhaben befassen.

