



Lutherstadt Wittenberg

Stadtentwicklungskonzept

4. Fortschreibung 2011

Teilfortschreibung Stadtumbau



Lutherstadt Wittenberg

Stadtentwicklungskonzept – 4. Fortschreibung 2011

Teilfortschreibung Stadtumbau

Endbericht 30. April 2012

Auftraggeber:



Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister
Lutherstraße 56
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. Janine Stiller
Dipl.-Ing Sven Siewert
Dipl. Ing. Mark Knobloch

Dessau-Roßlau, 30. April 2012

4. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts

Teilfortschreibung Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	3
1. Demografische Entwicklung	5
1.1 Einwohnerentwicklung	5
Gesamtstädtische Entwicklung und historische Einordnung	5
Teilräumliche Trends	6
1.2 Bevölkerungsbewegung	7
Natürliche Bewegung	7
Wanderungen	8
Komponenten der Bevölkerungsbewegung	11
1.3 Einwohnerprognose	11
Gesamtstädtische Prognose	12
Prognosen für die Kernstadt und die Ortschaften	13
Prognoseszenarios im Vergleich	15
Altersstrukturprognose	16
2. Wohnungsmarkt	19
2.1 Wohnungsbestandsentwicklung	19
Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden	19
Wohnungsbauentwicklung	20
Faktoren des Wohnungsbaugeschehens	23
2.2 Sanierungsstand im Wohnungsbau	24
Gesamtstädtischer Überblick	24
Sanierungsstand im Geschosswohnungsbau	24
Sanierungsstand in den Ortschaften	26
2.3 Wohnungsleerstand	27
Gesamtstädtischer Überblick	27
Wohnungsleerstand in den Geschosswohnquartieren	28
Wohnungsleerstand in den Ortschaften	29
2.4 Struktur des Wohnungsangebots	30
Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands in Wittenberg	30
Wohnen im historischen Stadtkern : Altstadt (A1)	30
Wohnen im Gründerquartier: Lindenfeld (G1)	31
Siedlungsbau aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts	31
Mietwohnungsbau der 1920er bis 1940er Jahre	32
DDR-Wohnungsbau der 1950er und 1970er Jahre	32
Industrieller Wohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre	33
Geschossneubau seit 1990	33
Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser)	34
Dörfliche und kleinstädtische Bebauung	34

2.5 Wohnbedarf und Wohnungsnachfrage	43
Haushaltsstruktur und Wohnbedarf in Wittenberg	43
Veränderung der qualitativen Ansprüche durch den demografischen Wandel	45
Verschiebungen in der Haushaltsstruktur	46
Bewertung der Wohnsituation und Wohnlage aus Bewohnersicht	46
Umzugsgeschehen, Wohnwünsche und Kaufkraft	51
Perspektiven der Nachfrageentwicklung	55
3. Stadtumbaukonzept	57
3.1 Rahmenbedingungen des Stadtumbaus	57
Herausforderungen der schrumpfenden Stadt	57
Mengenkulissen der künftigen Stadtstruktur	57
Auswirkungen der Nachfragetrends auf den Stadtumbau	59
3.2 Stadtentwicklung und Stadtumbau aus Bürgersicht	60
Stadtwahrnehmung	60
Bindung und Identifikation	62
Stadtnutzung: Haushalte und Schüler	64
Bewertung von Stadt und Stadtentwicklung	65
Vorrangige Aufgaben der Stadtentwicklung	68
3.3 Leitbilder von Stadtentwicklung und Stadtumbau	70
Leitbild der Stadtentwicklung ist Grundlage für den Stadtumbau	70
Urbanitätskonzept: Integrierte Entwicklung von Kernstadt und Ortschaften	72
Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau	75
Städtebauliche Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung	76
3.4 Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus	80
Kriterien für die Ausweisung der Fördergebietskulissen	80
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität (Fördergebiete)	80
Umzustrukturierende Stadtteile ohne Priorität	81
Konsolidierte Stadtteile	82
Handlungsbedarf in den Ortschaften	82
3.5 Städtebauliche Strategien für die Wohnstandorte	87
Festlegungen für die Stadtumbaugebiete	87
Umsetzung der städtebaulichen Strategien durch Förderinstrumente	88
4. Umsetzungsstand des Stadtumbaus	93
4.1 Aufwertungsschwerpunkt Altstadt	93
Konzeptionelle Grundlagen	93
Umsetzung der IBA-Projekte „CAMPUS Wittenberg“	93
Revitalisierung des Arsenalplatzes als multifunktionales Zentrum	95
Gestaltung der Wallanlagen und Stadteingänge	96
Projekte zum Reformationsjahr 2017	97
Altstadt als Hauptzentrum stärken	99
Nachhaltige Stärkung der Wohnfunktion	99
Qualifizierung von Stadtstruktur und Stadtbild	99
Aufwertung des Bahnhofsumfeldes	100

4.2 Umbauschwerpunkt Trajuhscher Bach-Lerchenberg	102
Städtebauliche Neuordnung am Lerchenberg	102
Flexibles Umbaukonzept für das Gebiet Trajuhscher Bach	106
4.3 Aufwertungsgebiet Wittenberg West	108
Umbaukonzept	108
Versorgung und soziale Infrastruktur	110
4.4 Lindenfeld: Stärkung des Gründerzeitgebiets	111
Handlungsbedarf	111
Nächste Schritte	111
4.5 Wittenberg: Stadt am Fluss	112
Potenzialbewertung	112
Anstehende Aufgaben	112
4.6 Entwicklung der Ortschaften	113
Bisherige Handlungsschwerpunkte	113
Anstehende Aufgaben	113
4.7 Bilanz des Stadtumbaus	117
Stadtumbau Ost. Programmbereiche Rückbau/Abriss	117
Stadtumbau Ost. Programmbereiche Aufwertung	118
Programm Soziale Stadt	118
5. Wohnbauflächenentwicklung und Flächenmanagement	121
5.1 Angebot an Wohnbauflächen	121
Bebauungspläne	121
Weitere Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan	123
5.2 Wohnbauflächenmanagement	123
Ziele des Wohnbauflächenmanagements	123
Instrumente des Wohnbauflächenmanagements	124
Festlegung von Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	126
6. Soziale Infrastruktur	131
6.1 Kindertagesstätten	131
6.2 Schulstandorte	131
Grundschulen	131
Sekundarschulen und Gymnasien	132
Sonderschulen und Berufsbildung	132
Vorschläge für Entscheidungskriterien zur Schulentwicklungsplanung	132
6.3 Jugendbegegnungsstätten und Senioreneinrichtungen	134
Jugendbegegnungsstätten	134
Senioreneinrichtungen	134

Vorbemerkung

Themenbegründung und Zielstellung

Nach dem Stadtratsbeschluss zur 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts der Lutherstadt Wittenberg vom 26.09.2007 sollen die Basisdaten und Prognosen sowie Planungen und Umsetzungsstände des Stadtumbaus jährlich erneuert werden, um die Entscheidungsgrundlagen für die Kommune und die anderen Akteure der Stadtentwicklung stets auf aktuellem Stand zu halten.

Der Beschluss zur 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurde vom Stadtrat am 20.05.2009 gefasst (Beschluss Nr. I/426-54-09). Die dritte Fortschreibung hatte die Teilfortschreibung der Kapitel

- zur regionalen Einordnung der Stadt mit Bezug auf die Kreisgebietsreform und landes- und regionalplanerischen Veränderungen
- zur wirtschaftlichen Entwicklung
- zur demografischen Entwicklung
- zum Wohnbau- und Gewerbeflächenmanagement sowie
- die Bilanzierung des bisherigen Stadtumbaus zum Inhalt.

Die 4. Fortschreibung wurde im Herbst 2009 in 4 Teilfortschreibungen beauftragt:

- Zentrenkonzept
- Teilfortschreibung Stadtumbau
- Teilfortschreibung Wirtschaft
- Teilfortschreibung Verkehr

In der vorliegenden **Teilfortschreibung Stadtumbau** werden die Analysen und Prognosen zu Demografie und Wohnungsmarkt in Wittenberg fortgeschrieben. Im Einzelnen werden folgende Themen behandelt:

- Fortschreibung der Basisdaten: Einwohnerzahl, natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung; Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und Abgleich mit der realen Entwicklung;
- Analyse des Wohnungsmarkts (Bestandsentwicklung, Wohnungsleerstand, Sanierungsstand, teilträumliche Entwicklungen, Nachfrageschwerpunkte, prognostische Aussagen);
- Aktualisierung des städtebaulichen Leitbilds (zukunftsfähige Stadtstruktur, wettbewerbsfähige Stadt, soziale Stadt, ökologische Stadt), der teilträumlichen Ziele und der Instrumente des Stadtumbaus;
- Überprüfung der Fördergebietskulissen im Stadtumbau (Maßnahmenabschluss in randstädtischen Standorten; Ausweitung der Fördergebietskulisse in der Innenstadt);
- Entwicklungsperspektiven der Stadtteile und Ortschaften im gesamtstädtischen Gefüge, Anpassung des Infrastrukturnetzes an die demografischen Veränderungen und künftigen Nutzungsanforderungen;
- Beschreibung von Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung (Reformationsstadt, Bildungsstandort, Leistungszentrum, Altstadtsanierung, Grünsystem und Stadtklima, Stadt an der Elbe).

Besonderes Augenmerk wurde in der Fortschreibung auf die Untersuchung, die Prognose und die Formulierung von Handlungsvorschlägen für die städtebauliche Entwicklung der innerstädtischen Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus sowie der seit Anfang des vergangenen Jahrzehnts eingemeindeten Ortschaften gelegt.

Verfahren und Methodik

Zwischenergebnisse wurden regelmäßig in der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vorgestellt und beraten. Darüber hinaus hat es vielfache Abstimmungsgespräche mit den betreffenden Fachbereichen der Stadtverwaltung sowie anderen Akteuren des Stadtumbaus gegeben.

Für die Erarbeitung der Teilfortschreibung Stadtumbau wurden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009/2010 „WOHNEN IN WITTENBERG“ herangezogen. Dies betraf insbesondere folgende Themen: Schwerpunkte des öffentlichen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfs, Wahrnehmung und Nutzung der Stadt, Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Fluktuation, sozialstrukturelle Veränderungen und innerstädtische sozialräumliche Segregation, Bewertungen und Interessenlagen zum Stadtumbau, Prioritäten nachhaltiger Stadtentwicklung aus Bürgersicht.

Untersuchungen und Prognosen zur Einwohnerentwicklung basieren größtenteils auf Daten der kommunalen Statistikstelle (Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service/Statistik-Wahlen). Für historische Daten der eingemeindeten Ortschaften wurde auch auf Material des Statistischen Landesamt zurückgegriffen.

Die wohnungswirtschaftlichen Daten stammen vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Fortschreibung des Wohnungsbestands), von der organisierten Wohnungswirtschaft in Wittenberg (zum Geschosswohnungsbau der DDR-Zeit und zum Werksiedlungsbau) sowie vom Stadtumbau-Monitoring. In den Geschosswohnlagen mit gründerzeitlicher Bebauung und mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen wurden eigene Erhebungen durchgeführt. In einigen Fällen waren widersprüchliche Datenlagen zu bewerten. Bei der Leerstandserhebung weichen die Befunde vom Stadtumbau-Monitoring ab. Bei der Erfassung des Sanierungsstands wurde wegen der einheitlicheren Systematik auf die Daten des Stadtumbau-Monitorings zurückgegriffen, da die Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft ein sehr hohes Anspruchsniveau für den Tatbestand „voll saniert“ aufwiesen.

Die Bestandsaufnahme in den Ortschaften basiert größtenteils auf Erhebungen der Stadtverwaltung (FB Stadtentwicklung), zum Teil aber auch auf eigenen Untersuchungen (Abtsdorf, Mochau) sowie ergänzenden Erhebungen vor Ort.

Die Plangrundlagen wurden von der Lutherstadt Wittenberg zur Verfügung gestellt (Vervielfältigungsrecht 14.07.2009 / A 18-208-2009-7).

Die Teilfortschreibung Stadtumbau wurde im Entwurf Ende 2010 vorgelegt. Eine erste verwaltungsinterne Abstimmung fand im Januar-Februar 2011 statt. Der überarbeitete Entwurf wurde am 15.03.2011 in der Kleinen Lenkungsrunde beraten und stand am 29.03.2011 in der Großen Lenkungsrunde zur Diskussion. Im Mai/Juni erfolgte die Überarbeitung des Entwurfs. Nach der öffentlichen Auslegung und Abwägung wird der Endbericht der Teilfortschreibung Stadtumbau zur Beschlussfassung in die politischen Gremien überstellt.

1. Demografische Entwicklung

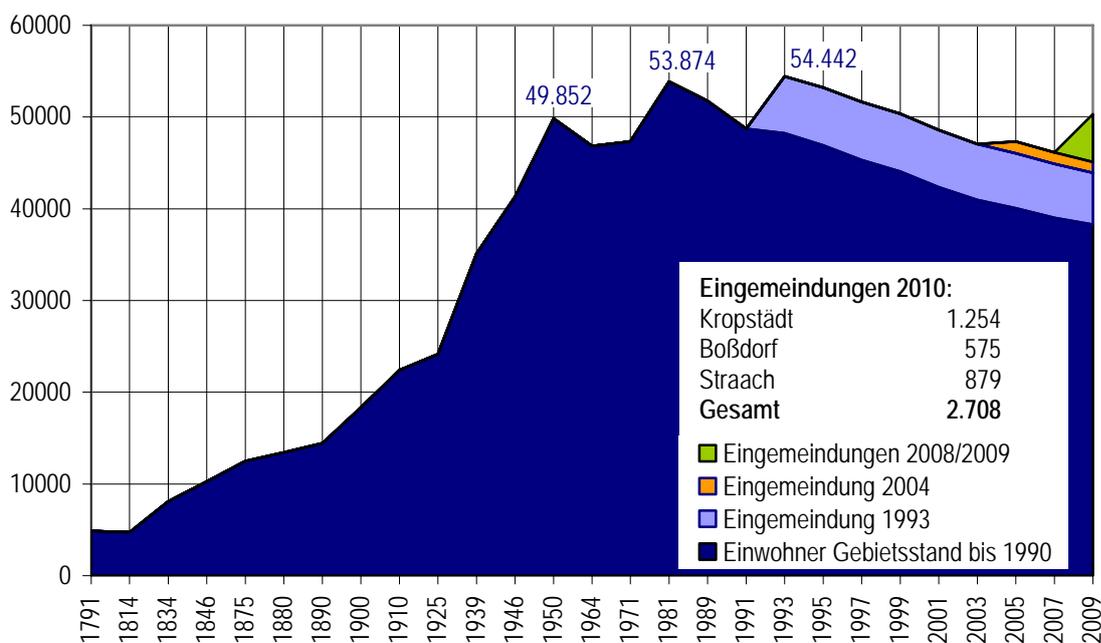
1.1 Einwohnerentwicklung

Gesamtstädtische Entwicklung und historische Einordnung

Zum 31.12.2009 waren in den Gebietsgrenzen der Lutherstadt Wittenberg 47.615 Personen mit einem Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet. Im Zuge der Eingemeindungen zum 01.01.2010 von Kropstädt mit den Ortsteilen Jahmo, Köpnick und Wüstemark (1.254 Einwohner), Boßdorf mit Weddin, Assau und Kerzendorf (575 Einwohner) sowie Straach mit Berkau und Grabo (879 Einwohner) kommt es zu einem Einwohnergewinn. Insgesamt zählten alle drei Orte Ende 2009 zusammengenommen 2.708 Einwohner. Bezogen auf das heutige Stadtgebiet, das den Planungsraum für die vorliegende Fortschreibung bildet, hatte Wittenberg zum 01.01.2010 somit 50.323 Einwohner.

Mit Beginn der Industrialisierung begann Wittenberg ab Mitte des 19. Jahrhunderts kontinuierlich zu wachsen, um 1850 zählte die Stadt erstmals mehr als 10.000 Einwohner, bis 1925 stieg die Zahl bis auf knapp 25.000. Durch den Ausbau der Rüstungsindustrie vor dem Zweiten Weltkrieg und den Zustrom von Kriegsflüchtlingen stieg die Einwohnerzahl bis 1946 auf gut 41.000 an. Nach den Eingemeindungen von Kleinwittenberg und Piesteritz hatte Wittenberg 1950 knapp 50.000 Einwohner. Bis zu den 1970er-Jahren ging die Einwohnerzahl wieder leicht zurück. Infolge des massiven Ausbaus der Chemieindustrie (Errichtung des Nordwerkes der Stickstoffwerke Piesteritz) überschritt Wittenberg Anfang der 1980er Jahre erstmals die Marke von 50.000 Einwohnern. Noch während des letzten DDR-Jahrzehnts kam es jedoch wieder zu einem leichten Rückgang. Nach 1990 erlitt Wittenberg in seinem damaligen Stadtgebiet dramatische Einwohnerverluste, die sich bis 2009 auf etwa 11.400 Personen summierten. Durch die Eingemeindungen der Ortschaften Pratau, Reinsdorf und Seegrehna (1993), Nudersdorf und Schmilkendorf (2004), Griebo (2008), Abtsdorf und Mochau (2009) sowie Kropstädt, Straach und Boßdorf (2010) ist die gesamtstädtische Einwohnerzahl zwischenzeitlich immer wieder angehoben worden. Zu Jahresbeginn 2010 zählte die Lutherstadt Wittenberg in etwa ebenso viele Einwohner wie im Jahr 1990, allerdings in einem erheblich größeren Stadtgebiet.

Einwohnerentwicklung in Wittenberg seit 1791¹

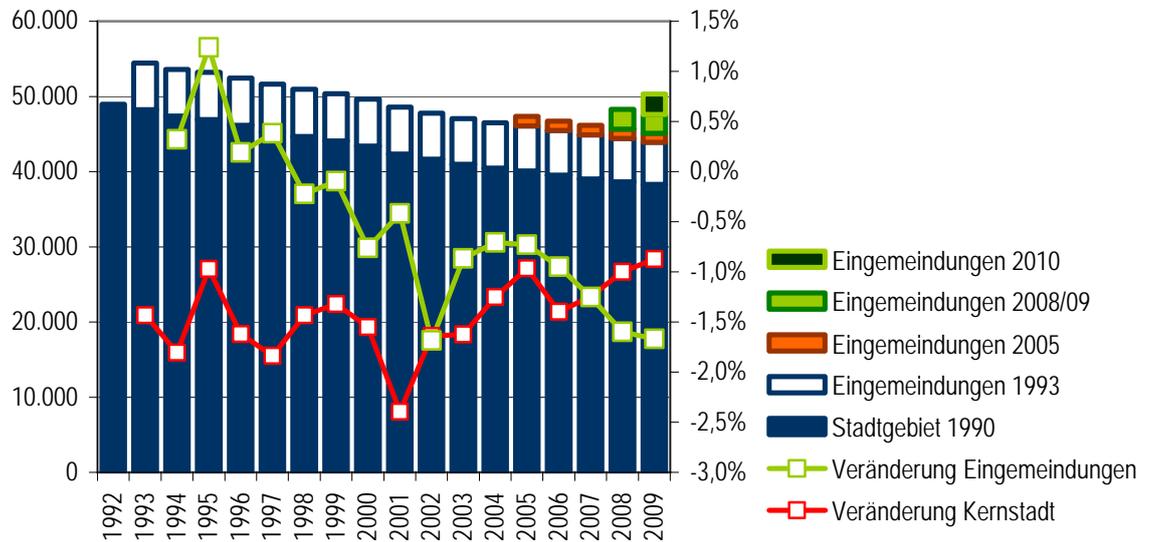


¹ Quellen: Chroniken, Statistische Jahrbücher der DDR, Ergebnisse der Volkszählungen 1962-71, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Kommunalstatistik Wittenberg.

Teilräumliche Trends

Zwischen 1991 und 2009 hat Wittenberg bezogen auf das damalige Stadtgebiet 21 Prozent seiner Einwohner verloren. Jahresdurchschnittlich betragen die Verluste 1,4 Prozent. Der höchste jährliche Verlust war mit 2,4 Prozent im Jahr 2001 zu verzeichnen. Danach gingen die Verluste tendenziell zurück und lagen 2009 nur noch bei 0,9 Prozent.

Einwohnerentwicklung in Wittenberg von 1990 bis 2009 (Gebietsstand 01.01.2010, HWS+NWS)²



Nach anfänglichen Suburbanisierungsgewinnen verzeichneten auch die zwischenzeitlich eingemeindeten Ortsteile wieder Einwohnerverluste. Zwischen 1994 und 1999 hatte es einen jahresdurchschnittlichen Zuwachs von 0,5 Prozent gegeben. Von 2000 bis 2009 war demgegenüber ein jahresdurchschnittlicher Verlust von 1,1 Prozent zu verzeichnen. Im Laufe des vergangenen Jahrzehnts haben die Einwohnerverluste in den Ortschaften tendenziell zugenommen. Seit dem Jahr 2007 verlieren sie verhältnismäßig mehr Einwohner als die Kernstadt. Im Jahr 2009 lag der Rückgang bei 1,7 Prozent und damit nahezu doppelt so hoch wie im früheren Stadtgebiet.

Einwohnerentwicklung 2000-2009 in den seit 1990 eingemeindeten Ortschaften (inkl. der Ortsteile)³

Ortschaft	Einwohner 2000	Einwohner 2009	EW-Verlust (Zahl)	EW-Verlust (%)
Griebo	677	636	41	-6%
Reinsdorf	2.961	2.828	133	-4%
Nudersdorf	1.099	982	117	-11%
Schmilkendorf	243	222	21	-9%
Straach	951	879	72	-8%
Boßdorf	634	575	59	-9%
Kropstädt	1.433	1.254	179	-12%
Mochau	604	563	41	-7%
Seegrehna	1.016	883	133	-13%
Pratau	2.277	1.961	316	-14%
Gesamt	11.895	10.783	1.112	-9%

² Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen..

³ Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

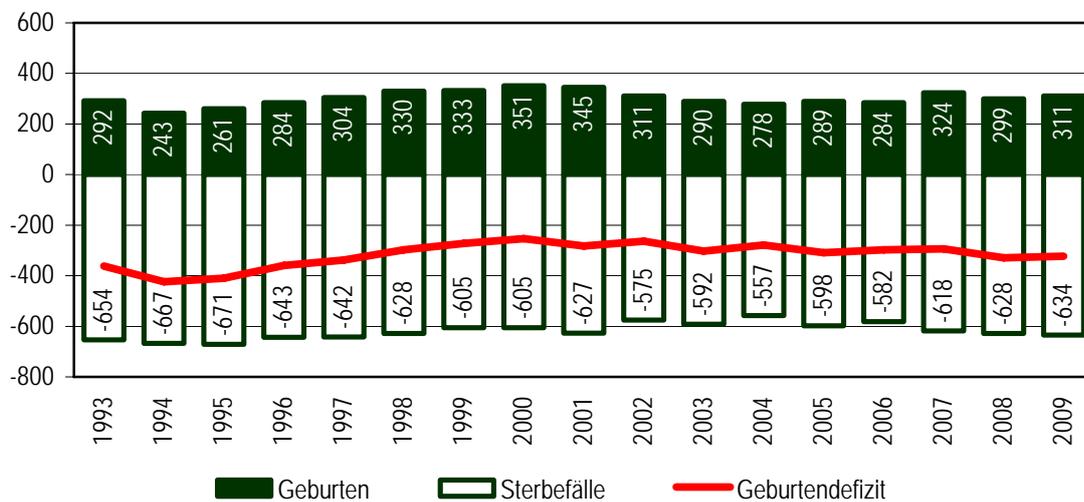
Insgesamt gesehen verloren die eingemeindeten Ortschaften während des vergangenen Jahrzehnts 1.112 Einwohner bzw. 9 Prozent ihrer Einwohnerzahl. Besonders stark waren die Verluste in Pratau, Seegrehna, Kropstädt und Nudersdorf. Am wenigsten verloren Reinsdorf und Griebo, wobei der Reinsdorfer Ortsteil Braunsdorf der einzige Ortsteil in den eingemeindeten Ortschaften war, der im genannten Zeitraum einen leichten Einwohnergewinn verbuchen konnte (20 Personen).

1.2 Bevölkerungsbewegung

Natürliche Bewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung blieb zwischen 1993 und 2009 stabil im Minus. Die Zahl der Geburten schwankte um 300, die der Sterbefälle um 600. Nachdem das Geburtendefizit aufgrund leicht wachsender Geburtenzahlen und leicht sinkender Zahl der Sterbefälle im Laufe der 1990er Jahre etwas verringert hat, wächst es seit dem Jahr 2002 im Trend wieder um 2,8 Prozent pro Jahr.

Geburten und Sterbefälle in Wittenberg von 1993 bis 2009



Beachtlich ist zunächst, dass die Zahl der Geburten nicht sank, obwohl die potenzielle Elterngeneration durch die starke Abwanderung (vor allem der Frauen im gebärfähigen Alter) erheblich schrumpfte. Lebten 1995 noch 22.676 Einwohner im Alter von 15 bis 44 Jahren in Wittenberg, so waren 2009 in dieser Altersklasse nur noch 16.767 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von 26 Prozent. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Geburten sogar um 19 Prozent an. Damit stieg die altersspezifische Geburtenrate in Wittenberg von 1,15 auf 1,85 Geburten pro 100 Einwohner im gebärfähigen Alter bzw. von 54% auf 88% des entsprechenden Bundeswertes.

Entwicklung der Geburtenziffern zwischen 1995 und 2009⁴

Jahr	1995	2005	2007	2009
Zahl der Geburten	261	289	324	311
Einwohner von 15 – 44 Jahren	22.676	18.518	16.598	16.767
Geburtenziffer (Geburten je 100 Einwohner von 15-44)	1,15	1,56	1,95	1,85
Vergleich: Geburtenziffer Bund	2,13	2,09	2,11	2,10
Wittenberger Wert in % des Bundeswertes	54%	75%	92%	88%

⁴ Quellen: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen, Bundesdaten: Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)

Durch die sehr geburtenschwachen Jahrgänge der frühen Nachwendezeit, die ab 2006 allmählich ins gebärfähige Alter kommen, wird die Generation der potenziellen Eltern im nächsten Jahrzehnt allerdings stark abnehmen. Kommt es nicht zu erheblichen Zuzügen in den betreffenden Altersgruppen, wird diese Generation zwischen 2009 und 2025 um 40 Prozent schrumpfen. Daher wird es selbst bei einer weiteren Annäherung der Wittenberger Geburtenrate an den bundesweiten Wert im Prognosezeitraum kaum möglich sein, dass die Geburtenzahlen stabil bleiben.

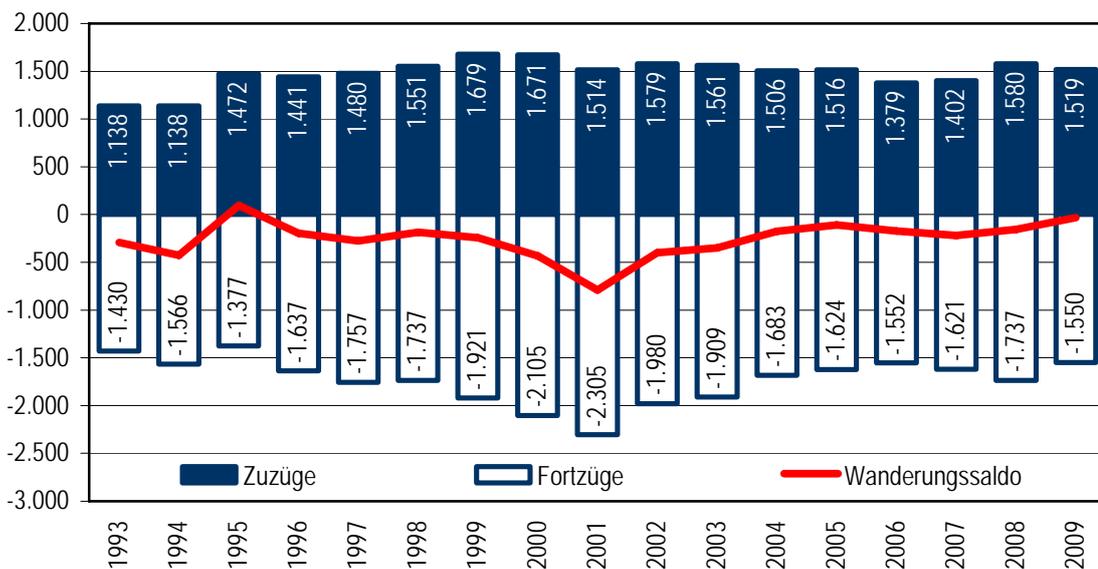
Demgegenüber ist in den nächsten Jahren mit wachsenden Sterbezahlen zu rechnen, wenn die geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge ihren Lebenszyklus beenden. Setzen sich die heute absehbaren Trends fort, wird die Zahl der Einwohner im Alter von über 75 Jahren bereits bis 2020 um 38 steigen.

Wanderungen

Im vergangenen Jahrzehnt tendierte die Wanderungsbewegung zu einem ausgeglichenen Saldo der Zu- und Wegzüge. Die Zahl der Zuzüge bewegt sich seit Mitte der 1990er Jahre in einem Korridor zwischen etwa 1.400 und 1.600 Personen pro Jahr. Die Wegzüge stiegen zwischen 1995 und 2001 von knapp 1.377 auf 2.305 Personen an, sind seitdem aber tendenziell wieder deutlich gesunken und lagen seit 2004 in einem Korridor zwischen etwa 1.500 und 1.700 Personen pro Jahr. Im Jahr 2009 war das Wanderungsdefizit auf 31 Personen gesunken, dem besten Wert seit 1995, als sogar ein Aktivsaldo von 95 Personen erreicht worden war.

Zwischen 1993 und 2009 hat Wittenberg 25.126 Personen durch Zuzüge gewonnen und 29.491 Personen durch Wegzüge verloren. Der akkumulierte Wanderungsverlust liegt bei 4.365 Personen.

Zu- und Wegzüge in Wittenberg von 1993 bis 2009⁵



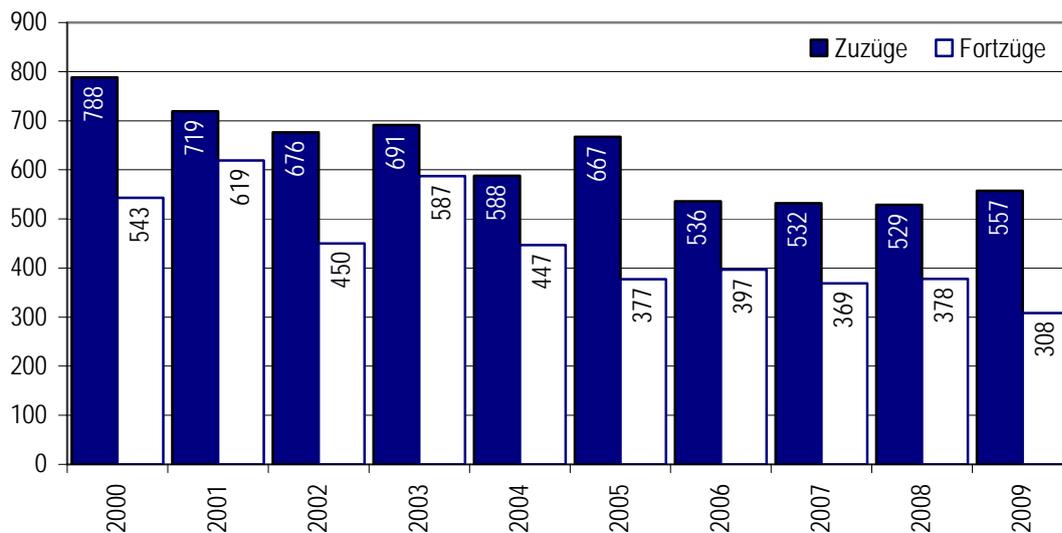
Während der 1990er Jahre erlitt Wittenberg durch die Welle der Suburbanisierung in der Stadt-Umland-Wanderung erhebliche Verluste. Im Zuge der nachholenden Wohneigentumsbildung folgten viele Haushalte beim Eigenheimbau den niedrigen Baulandpreisen im Umland. Seit Beginn des vergangenen Jahrzehnts erzielte Wittenberg in den Stadt-Umlandwanderungen wieder ein Aktivsaldo. Zwischen 2000 und 2009 sind über 1.800 Menschen mehr vom Umland nach Wittenberg gezogen als in die umgekehrte Richtung. Der akkumulierte Zuzug lag bei 6.283 Personen, der Wegzug bei 4.475 Personen.

⁵ Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen

Die Ursachen für diese Trendwende liegen im vielfältiger und preisgünstiger gewordenen Baulandangebot in Wittenberg selbst, in der Ausdünnung der Daseinsvorsorge im Umland, in den wachsenden Mobilitätskosten (Geld und Zeit) sowie im Wertewandel (Wohnen in der Innenstadt ist wieder angesagt). Rein statistisch schlagen zudem die zwischenzeitlichen Eingemeindungen zu Buche. Das Stadtgebiet hat sich erheblich vergrößert. Was vordem als Stadt-Umland-Wanderung gezählt wurde, gilt heute als innerstädtischer Umzug.

Im Resultat obiger Einflussfaktoren hat sich die Dynamik der Stadt-Umland-Wanderungen im Laufe des vergangenen Jahrzehnts abgeflacht. Die Zuzüge verringerten sich zwischen 2000 und 2009 um 29 Prozent, die Wegzüge sogar um 43 Prozent. Der Wanderungsgewinn nahm tendenziell zu.

Abb. 1.6: Stadt-Umland-Wanderungen von 2000 bis 2009⁶

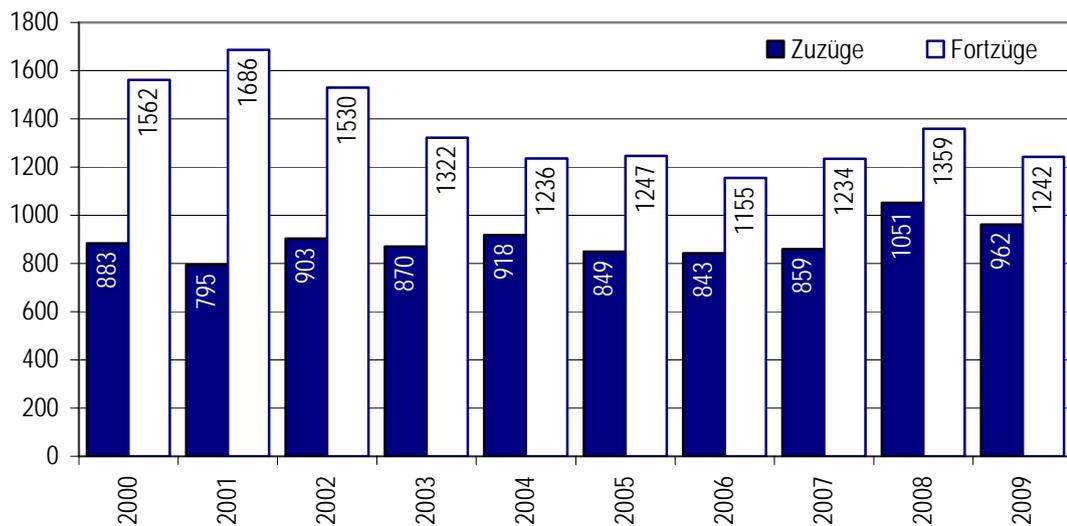


Zahlenmäßig bedeutender als die Wanderungsbeziehungen mit dem Umland ist die Fernwanderung. Bei weitem wichtigster Einflussfaktor für die Fernwanderung ist die Arbeitsmigration, inklusive der beruflichen Ausbildung. Darüber hinaus spielen familiäre sowie alters- und gesundheitsbedingte Motive eine erhebliche Rolle (Familiengründung, Trennung, Nachzug zu Verwandten, Umzug in eine Seniorenwohnstätte oder einer Einrichtung für betreutes Wohnen).

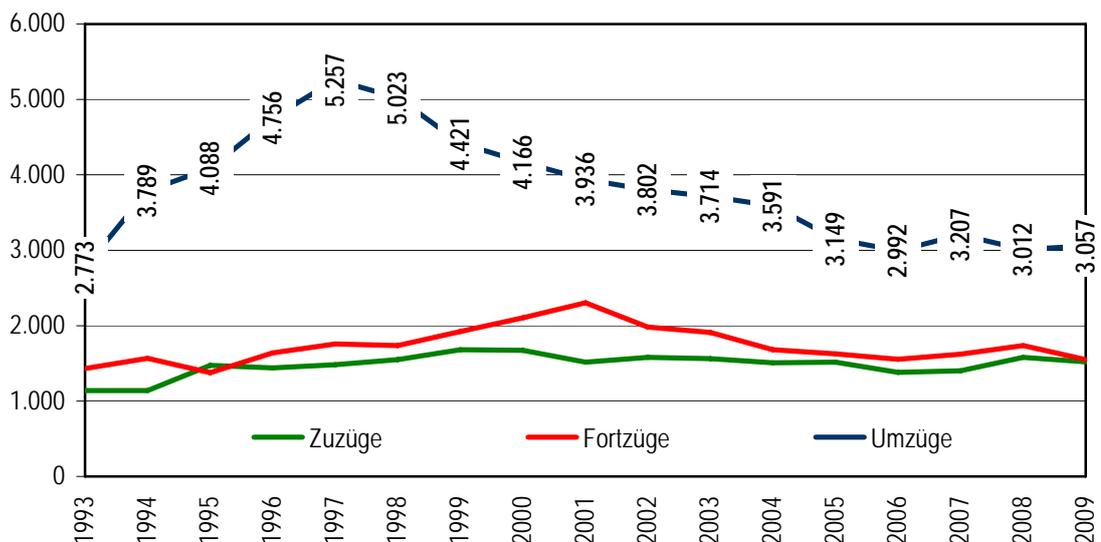
Die Fernwanderung weist für die vergangenen 10 Jahre durchgehend einen negativen Saldo aus. Die Zahl der Zuzüge lag bis 2007 recht stabil bei 800-900 Personen pro Jahr, ist aber 2008 deutlich gestiegen und lag auch 2009 über dem langjährigen Durchschnitt. Die Fortzugszahlen unterlagen erheblichen Schwankungen zwischen knapp 1.700 und gut 1.100 Personen, wobei die massivsten Fortzüge in die Zeiten bundesweit hohen Wirtschaftswachstums fielen, also durch Arbeitsmigration bedingt waren.

Per Saldo lag der akkumulierte Fernwanderungsverlust zwischen 2000 und 2009 bei mehr als 4.600 Personen. Die Wegzüge akkumulierten sich auf 10.972 Personen, die Zuzüge auf 6.920 Personen.

⁶ Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen

Fernwanderungen von 2000 bis 2009⁷

Die innerstädtischen Umzüge sind ein Indikator für die sozialräumlichen Mobilität der Haushalte und für die Dynamik des Wohnungsmarkts. Zwischen 1993 und 2009 wurden 64.733 Umzüge innerhalb des Stadtgebiets von Wittenberg (in den jeweiligen Gebietsgrenzen) gezählt. Bezogen auf die Einwohner-schaft zu Beginn der 1990er Jahre ist jeder Wittenberger während der vergangenen zwei Jahrzehnte im Durchschnitt zwei Mal umgezogen. Die sozialen Umschichtungen nach 1990 schlugen sich einer stärkeren Ausdifferenzierung der Wohnverhältnisse und entsprechenden sozialräumlichen Segregationen nieder. Ihren Höhepunkt hatte diese Bewegung in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Während des vergangenen Jahrzehnts hat sich die Umzugsdynamik abgeschwächt. Die sozial-räumlichen Milieus haben sich stabilisiert. Die Umzugsbewegungen durch den Stadtumbau haben das gesamtstädtische Umzugsgeschehen in der Menge kaum beeinflusst. Seit 2005 bewegt sich die Zahl der innerstädtischen Umzüge mit kleineren Schwankungen in einem Korridor zwischen 3.000 und 3.200 Personen.

Innerstädtische Umzüge in Wittenberg von 1993 bis 2009⁸

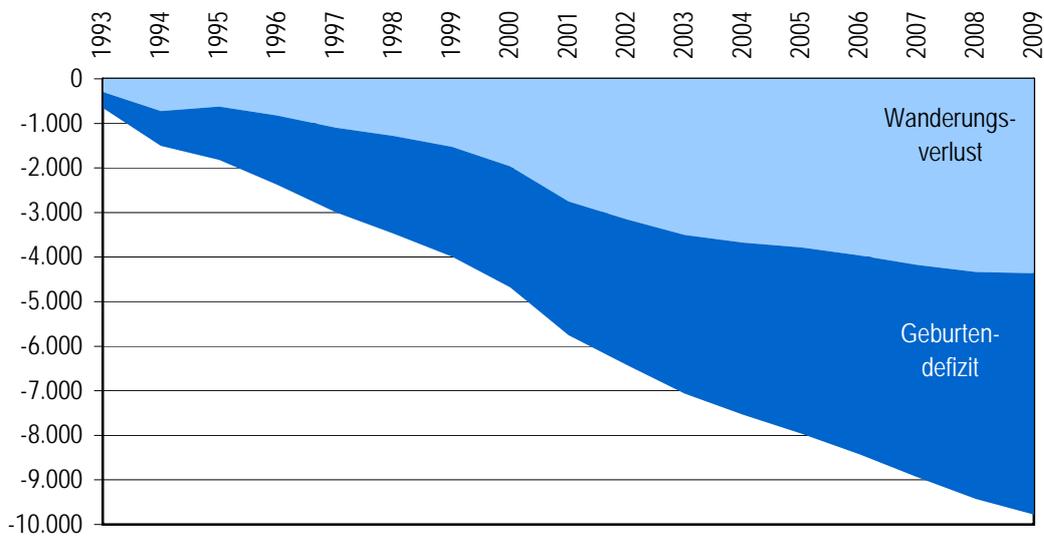
⁷ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen

⁸ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen

Komponenten der Bevölkerungsbewegung

Unmittelbar nach 1990 resultierten die Einwohnerverluste der Lutherstadt Wittenberg wegen des „Wendeknicks“ vorrangig aus dem Geburtendefizit. Während der zweiten Hälfte der 1990er Jahre kam es infolge des Zusammentreffens von Suburbanisierung und massiven erwerbsbedingten Wegzügen zu einem drastischen Anstieg der Wanderungsverluste, die nun zum bestimmenden Faktor der Einwohnerentwicklung wurde. Im vergangenen Jahrzehnt verringerten sich die Wanderungsverluste wieder, weil eine Re-Urbanisierung einsetzte und sich die Situation auf dem lokalen Arbeitsmarkt verbesserte. Demgegenüber gewannen die Geburtendefizite wieder an Gewicht, weil die Jahrgänge im gebärfähigen Alter wegen starker Wanderungsverluste in diesen Altersgruppen immer schwächer geworden sind. Zwischen 2007 und 2009 gingen die Einwohnerverluste zu 70 Prozent dem Geburtendefizit geschuldet.

Komponenten der Bevölkerungsbewegung⁹



Nach den heute absehbaren Trends werden die Einwohnerverluste in den kommenden Jahren bei eher ausgeglichen Wanderungsbewegungen zum weitaus größten Teil durch das Defizit in der natürlichen Bewegung verursacht werden, da die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit ins gebärfähige Alter vorrücken und geburtenstarke Jahrgänge ins Sterbealter kommen.

1.3 Einwohnerprognose

Die im Folgenden dargestellte Einwohnerprognose bezieht sich auf das Stadtgebiet zum 01.01.2010. Das heißt, die Einwohnerdaten der an diesem Tag eingemeindeten Ortschaften Kropstädt, Boßdorf und Straach wurden bereits eingerechnet.

Neben der gesamtstädtischen Prognose in zwei Szenarios (Trendszenario und Konsolidierungsszenario) wurden auch separate Prognoseszenarios für die Kernstadt und für die im Laufe des vergangenen Jahrzehnts eingemeindeten Ortsteile erstellt.

Zudem wurde eine Prognose der Altersstrukturentwicklung abgeleitet.

⁹ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

Gesamtstädtische Prognose

Trendszenario

Beim Trendszenario der Bevölkerungsprognose wird davon ausgegangen, dass sich die Entwicklungen der vergangenen 5 Jahre in etwa fortsetzen. Nachdem die deutlichen Schwankungen um die Jahrtausendwende nicht mehr in den Zeitraum der Basisdaten fallen, beziehen sich diese auf einen Zeitraum mit einer relativ kontinuierlichen, leicht rückläufigen Entwicklung. Die Einwohnerverluste im Zeitraum zwischen 2004 und 2009 lagen im Jahresdurchschnitt bei 1,3 Prozent, und dies mit sinkender Tendenz.

Die Prognosemethode basiert auf einer vergleichenden Betrachtung der Veränderungen zwischen den Altersgruppen im Zeitraum zwischen 2004 und 2009. Auf der Grundlage dieser Untersuchungsbefunde wird die künftige Entwicklung der einzelnen Altersgruppen in 5-Jahres-Schritten berechnet und danach für jedes einzelne Jahr extrahiert. Für die Ermittlung der Altersgruppe von Null bis 4 Jahren wird die heutige Geburtenquote auf die jeweilige Größenordnung der Gebärfähigen (15-44 Jahre) angerechnet. Diese Methodik wurde bereits bei den Einwohnerprognosen für die Stadtentwicklungskonzepte der Jahre 2001, 2007 und 2008 angewandt, sodass die Vergleichbarkeit der Befunde gewährleistet ist. Bislang lag das Trendszenario nahe an den Ergebnissen der Regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

Konsolidierungsszenario

Das Konsolidierungsszenario baut auf dem Trendszenario auf, betrachtet jedoch auch plausible Einflussfaktoren, die eine günstigere Einwohnerentwicklung bewirken können. Hierzu zählen Zuzugseffekte durch den demografischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt (geburtenstarke Jahrgänge scheiden aus dem Erwerbsleben aus, geburtenschwache Jahrgänge steigen ins Erwerbsleben ein), Zuzugseffekte durch die Re-Urbanisierung (anhaltende Gewinne in der Stadt-Umland-Wanderung) sowie Steigerungen der Geburtenzahlen, die sich aus dem vermehrten Zuzug von Personen im jüngeren Erwerbsalter ergeben.

Im Einzelnen wurden für das Konsolidierungsszenario folgende Annahmen getroffen:

- Die Differenz zwischen der Personenzahl der Aus- und Einsteiger ins Erwerbsleben wird als latentes Zuzugspotenzial angesetzt. Da der Anteil der Erwerbstätigen an der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter 63,4 Prozent beträgt (Wittenberg 2008), reduziert sich das Zuzugspotenzial dementsprechend. Zudem wird unterstellt, dass es gelingt, die Arbeitslosigkeit bis 2025 von 12 auf 6 Prozent zu reduzieren, was den Zuzug nochmals mindert. Angesichts der Lage im ländlichen Raum wird zudem angenommen, dass die Hälfte der zusätzlichen Arbeitskräfte einpendeln, also nicht nach Wittenberg selbst ziehen. Für die Zuzieher wird wiederum angenommen, dass sie mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen kommen. Grundannahme ist weiterhin, dass die Beschäftigung am Arbeitsort Wittenberg in etwa stabil bleibt. Der prognostizierte Zuwachs bis zum Zieljahr 2025 beläuft sich auf 2.888 Personen.
- Bei der Stadt-Umland-Wanderung wird davon ausgegangen, dass Wittenberg weiterhin von Zuzügen aus dem Umland profitiert und dass sich die Wanderungsgewinne in der heutigen Größenordnung stabilisieren. Durch die Zuwanderung aus dem Umland gewinnt Wittenberg bis zum Jahr 2025 noch einmal 1.641 Einwohner hinzu.
- Vor allem der arbeitsmarktbedingte Zuzug von Personen im Familiengründeralter, aber auch die Zuwanderung von Familien aus dem Umland wegen besserer Versorgungs- und Bildungsangebote sowie kürzerer Wege und der Ersparnis an Geld und Zeit lassen auch die Geburtenzahlen gegenüber dem Trendszenario ansteigen. Legt man die aktuelle Geburtenrate zugrunde und geht davon aus, dass 75% der zusätzlichen Zuwanderer zu den relevanten Altersgruppen gehören, werden im Jahr 2025 etwa 269 Kinder mehr geboren als im Trendszenario.

Gesamtstädtische Bevölkerungsprognose: Trendszenario und Konsolidierungsszenario¹⁰

	2009	---	2015	---	2020	---	2025
Trend	50.323	---	46.365	---	42.759	---	38.957
+Zuwachs durch Arbeitsmarkt	0	---	1.050	---	2.126	---	2.888
+Zuwachs durch mehr Geburten	0	---	72	---	178	---	269
+Zuwachs durch Umland-Wanderung	0	---	854	---	1.328	---	1.641
Konsolidierung	50.323	---	48.342	---	46.390	---	43.755

Unter Annahme dieser Rahmenbedingungen zur demographischen Konsolidierung würden im Jahr 2025 gut 4.800 Menschen mehr in Wittenberg leben als bei Fortsetzung des Trends der vergangenen Jahre. Ab 2015 schlägt allerdings der „Wendeknick“ massiv zu Buche, sodass in der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts selbst im Konsolidierungsszenario der Effekt der zusätzlichen Wanderungsgewinne immer stärker von den sinkenden Geburtenzahlen aufgehoben wird.

Prognosen für die Kernstadt und die Ortschaften

Nach dem gleichen methodischen Ansatz wie für die Gesamtstadt wurden die Prognosen für die Kernstadt (Stadtgebiet bis 2000) und die Ortschaften (Eingemeindungen ab 2000) erstellt.

Wittenberg im Stadtgebiet von 2000, das auch die Bezugsgröße für das Stadtbaukonzept von 2001 und das Stadtbau-Monitoring im Rahmen der Begleitforschung des Landes Sachsen-Anhalt darstellt, hatte im Jahr 2009 genau 43.912 Einwohner. Die Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 wies für das Jahr 2009 im Trendszenario 43.981 Einwohner aus. Im Konsolidierungsszenario waren es 46.689 Einwohner, im Stabilisierungsszenario 49.596 Einwohner. Die reale Entwicklung hat somit das damalige Trendszenario bestätigt, das bereits im STEK 2001 als das plausibelste eingestuft wurde.¹¹

Bevölkerungsprognose für die Kernstadt Wittenberg: Trendszenario und Konsolidierungsszenario (s.o.)

	2009	---	2015	---	2020	---	2025
Trend	43.912	---	40.513	---	37.405	---	34.168
+Zuwachs durch Arbeitsmarkt	0	---	892	---	1.689	---	2.153
+Zuwachs durch mehr Geburten	0	---	64	---	149	---	210
+Zuwachs durch Umland-Wanderung	0	---	854	---	1.328	---	1.641
Konsolidierung	43.912	---	42.323	---	40.571	---	38.172

Setzt sich der Trend der vergangenen Jahre fort, wird die Einwohnerzahl im Prognosehorizont bis 2025 nochmals um 9.744 auf dann 34.168 Personen schrumpfen. Sollten sich die Annahmen des Konsolidierungsszenarios bestätigen, fällt der Verlust mit 5.740 auf dann 38.172 Personen um 40 Prozent geringer aus. Ein Prognoseszenario, das eine Stabilisierung der Einwohnerzahl im Lauf des Prognosezeitraum unterstellt, wurde wegen mangelnder Plausibilität nach 2001 nicht weiter verfolgt.

Bevölkerungsprognose für die Ortschaften: Trendszenario- und Konsolidierungsszenario (s.o.)

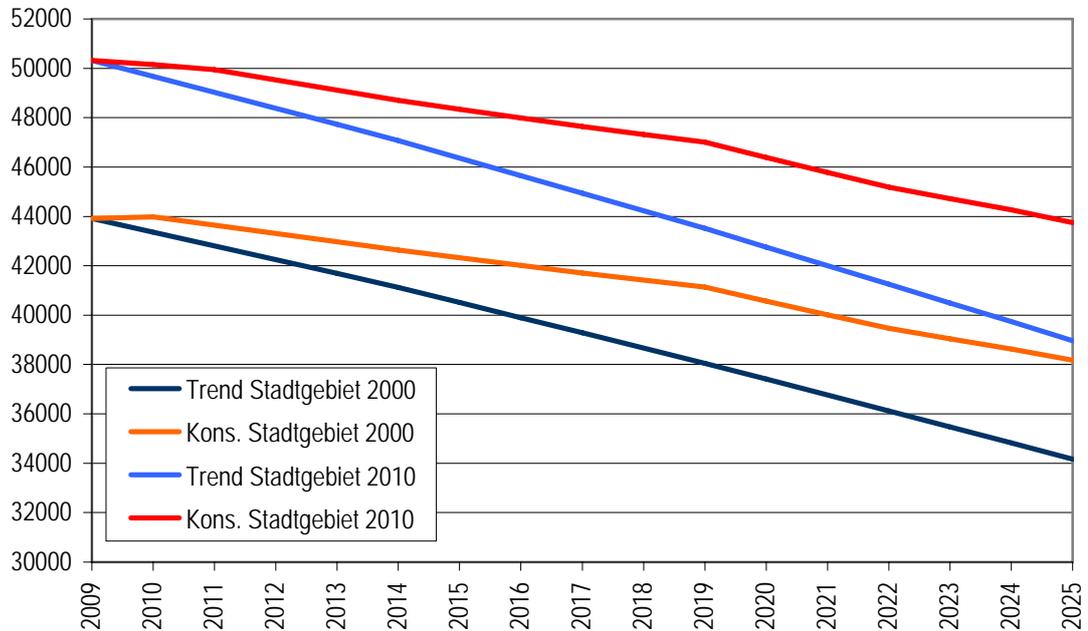
	2009	---	2015	---	2020	---	2025
Trend	6.411	---	5.852	---	5.354	---	4.789
+Zuwachs durch Arbeitsmarkt	0	---	159	---	436	---	734
+Zuwachs durch mehr Geburten	0	---	8	---	28	---	59
Konsolidierung	6.411	---	6.018	---	5.819	---	5.583

¹⁰ Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten der Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

¹¹ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Wittenberg. StadtBüro Hunger, Dezember 2001, S. 58.

Im Jahr 2009 zählten die Ortschaften zusammen genommen 6.411 Einwohner. Die Trendprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2025 um 1.622 auf dann 4.789 Personen schrumpft. Im Konsolidierungsszenario fällt der Einwohnerverlust mit 828 auf dann 5.583 Einwohner um die Hälfte geringer aus. Stadt-Umland-Wanderungsgewinne wurden im Konsolidierungsszenario nicht angesetzt, da die unterstellten Wanderungsmotive in den Ortschaften nicht vorausgesetzt werden können.

Szenarios der Einwohnerprognose für die Gesamtstadt und das Stadtgebiet von 2000 (EW-Zahl)¹²



Einwohnerzahlen für die Gesamtstadt, die Kernstadt und die Ortschaften nach dem Trend- und dem Konsolidierungsszenario der Einwohnerprognose¹³

Jahr	Gesamtstadt		Kernstadt		Ortschaften	
	Trend	Konsolidierung	Trend	Konsolidierung	Trend	Konsolidierung
2009	50.323	50.323	43.912	43.912	6.411	6.411
2010	49.673	50.152	43.355	43.775	6.318	6.377
2011	49.025	49.937	42.799	43.641	6.226	6.296
2012	48.375	49.524	42.242	43.307	6.133	6.217
2013	47.727	49.112	41.686	42.973	6.041	6.139
2014	47.077	48.703	41.129	42.641	5.948	6.062
2015	46.365	48.341	40.513	42.323	5.852	6.018
2016	45.652	47.989	39.897	42.012	5.755	5.977
2017	44.939	47.648	39.281	41.708	5.658	5.940
2018	44.226	47.321	38.664	41.415	5.562	5.906
2019	43.513	47.011	38.048	41.133	5.465	5.878
2020	42.759	46.390	37.405	40.571	5.354	5.819
2021	42.004	45.783	36.761	40.017	5.243	5.766
2022	41.250	45.188	36.117	39.469	5.133	5.719
2023	40.496	44.724	35.474	39.045	5.022	5.679
2024	39.741	44.272	34.830	38.627	4.911	5.645
2025	38.957	43.755	34.168	38.172	4.789	5.583

¹² Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten der Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

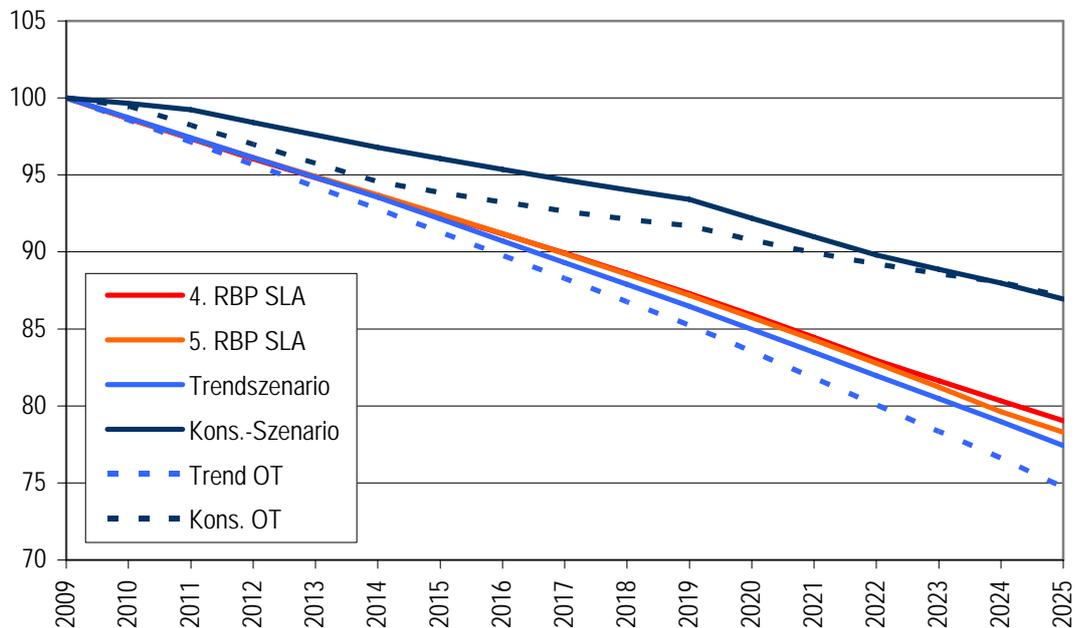
¹³ Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten der Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

Prognoseszenarios im Vergleich

Ein Vergleich der oben beschriebenen Prognoseszenarios mit den Regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes sind nur mit Hilfe von Indizes möglich, da sich durch die mehrfachen Eingemeindungen im Laufe der vergangenen Jahren die Bezugsgrößen für die jeweiligen Prognosen immer wieder verändert haben.

Die 4. und die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose verlaufen nah beieinander. Im Prognosehorizont bis 2025 verliert Wittenberg gegenüber 2009 zwischen 21 und 22 Prozent seiner Einwohner. Das gesamtstädtische Trendszenario liegt leicht unter den Prognosen des Landesamts und führt im Zielhorizont 2015 zu Verlusten in einer Größenordnung von 23 Prozent. Mit einem Verlust von 25 Prozent schneidet das Trendszenario für die eingemeindeten Ortschaften noch schlechter ab. Demgegenüber verlieren Gesamtstadt und Ortschaften beim Konsolidierungsszenario jeweils nur 13 Prozent, wobei die Prognosewerte für die Gesamtstadt bis Ende des laufenden Jahrzehnts zeitweilig deutlich höher liegen.

Indizes der Einwohnerentwicklung nach den verschiedenen Prognoseszenarios (2009=100)¹⁴



Indizes der Einwohnerentwicklung nach den verschiedenen Prognoseszenarios (2009=100)¹⁵

Prognoseszenario	2009	2015	2020	2025
4. Reg. Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt	100	92	86	79
5. Reg. Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt	100	92	86	78
Trendszenario	100	92	85	77
Konsolidierungsszenario	100	96	92	87
Trendszenario Ortschaften	100	91	84	75
Konsolidierungsszenario Ortschaften	100	94	91	87

¹⁴ Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten der Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen sowie Daten des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

¹⁵ Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten der Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen sowie Daten des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

Altersstrukturprognose

Folgt die Einwohnerentwicklung bis 2025 dem **Trendszenario**, wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung in der Lutherstadt Wittenberg wie folgt verändern:

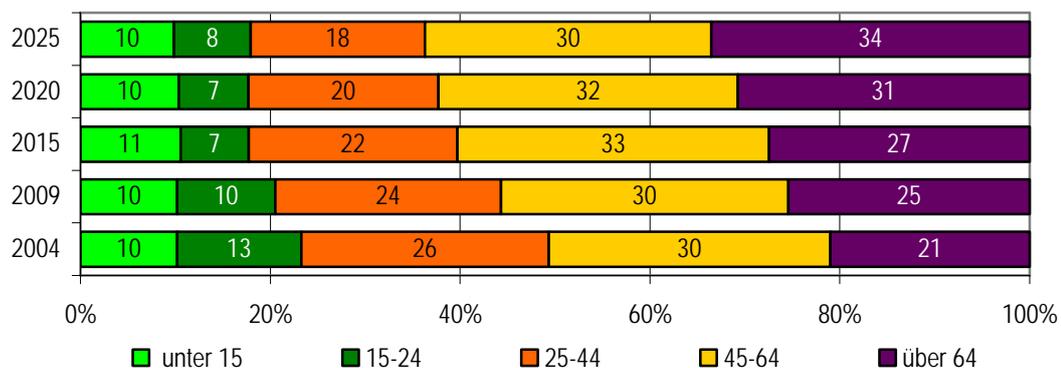
- Die Kinderzahl (unter 14 Jahren) wird um 1.284 Personen bzw. 25 Prozent sinken. Ihr Anteil bleibt konstant bei 10 Prozent. Die Altersgruppe der Jugendlichen (15-24 Jahre) wird rund 2.046 Personen verlieren und sogar um 39 Prozent schrumpfen. Ihr Anteil an der gesamten Einwohnerzahl verringert sich von 10 auf 8 Prozent.
- Die Zahl der Einwohner im jüngeren Erwerbsalter (25-39 Jahre) nimmt zunächst nur leicht, nach 2015 aber rapide ab und schrumpft bis 2025 um 4.822 Personen bzw. 40 Prozent. Dementsprechend geht ihr Anteil an der gesamten Einwohnerzahl von 24 auf 18 Prozent zurück.
- Auch die Einwohnergruppe im fortgeschrittenen Erwerbsalter (40-64 Jahre) bleibt bis 2015 nahezu stabil, um danach deutlich zu verlieren. Über den gesamten Zeitraum zwischen 2009 und 2025 hinweg vermindert sich die Personenzahl in dieser Altersgruppe um etwa 3.486 Personen bzw. 23 Prozent. Ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl steigt bis 2015 von 30 auf 33 Prozent, fällt aber bis 2025 wieder auf den Ausgangswert zurück.
- Die Seniorenzahl wächst bis 2020 um 353 Personen an und bleibt dann bis 2025 nahezu stabil. Ihr Anteil steigt rapide von 25 auf 34 Prozent.

Altersgruppen nach dem Trendszenario, 2009 - 2025 (Zahl der Personen)

Altersgruppe	2009	2015	2020	2025
unter 15	5.128	4.902	4.426	3.844
15-24	5.192	3.325	3.145	3.146
25-44	11.972	10.192	8.552	7.150
45-64	15.236	15.212	13.488	11.750
über 64	12.795	12.734	13.148	13.067
Gesamt	50.323	46.365	42.759	38.957

Im Vergleich der Altersgruppenanteile zwischen dem Basisjahr der Prognose 2004 und dem Prognosehorizont 2025 wird deutlich, wie sich die demografischen Umbrüche seit Beginn der 1990er Jahre wellenförmig fortsetzen. Der Kinderanteil ist nach Wendeknick und massiven Fortzügen aus der Generation der Familiengründer auf niedrigem Niveau stabil. Bei den Jugendlichen sind die Ausläufer der Geburtenverluste noch bis 2015 spürbar, bevor auch diese Altersgruppe analog zur Gesamteinwohnerzahl schrumpft. Ab 2015 wird die Altersgruppe im jüngeren Erwerbsalter von den Spätfolgen des Geburtenschocks erfasst. Nach 2020 schrumpft auch die ältere Erwerbsgeneration. Der Seniorenanteil steigt stetig, aber die Seniorenzahl erreicht bereits 2020 ihren Scheitelpunkt.

Trendszenario. Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl, 2004 - 2025 (in %)



Im **Konsolidierungsszenario** ändern sich die Relationen zwischen den Altersgruppen gegenüber dem Trendszenario vor allem zugunsten der jüngeren Erwerbsgeneration, da vermehrte Zuzüge aufgrund wachsenden Arbeitskräftebedarfs durch den demografischen Wandel zu den Grundannahmen gehört.

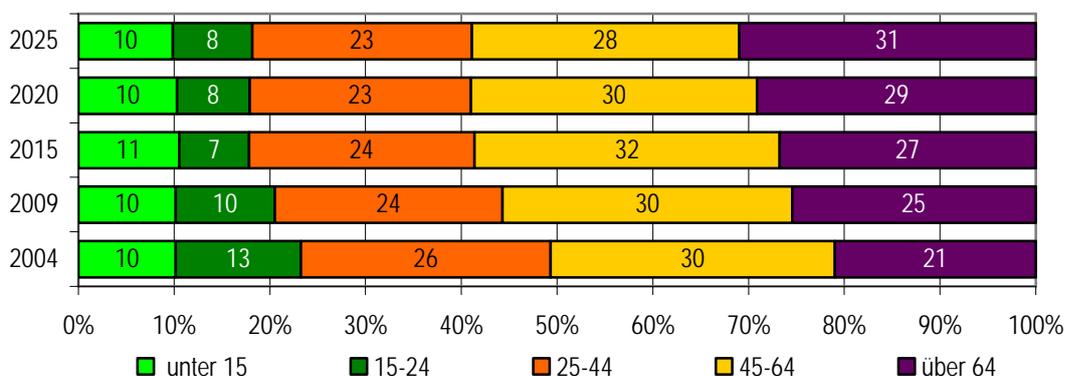
- Durch vermehrte Geburten sowie Familienzuzüge verringert sich die Personenzahl im Alter bis 14 Jahren bis 2025 weniger stark um lediglich 804 Personen bzw. 16 Prozent. Ihr Anteil bleibt jedoch wie beim Trendszenario bei 10 Prozent.
- Die Altersgruppe der Jugendlichen (15-24 Jahre) schrumpft um 1.567 Personen bzw. 10 Prozentpunkte weniger als im Trendszenario, da hier bereits die Effekte des demografischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt (mehr Familien, mehr Berufseinsteiger) wirken. Ihr Anteil fällt bis 2015 von 10 auf 7 Prozent, erhöht sich bis 2025 aber wieder leicht auf 8 Prozent.
- Die Altersgruppe im jüngeren Erwerbsalter verringert nur noch um 1.943 bzw. 16 Prozent weniger als halb so stark wie im Trendszenario, das sie am meisten vom demografischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt profitiert. Ihr Anteil verringert sich nur leicht von 24 auf 23 Prozent.
- Die Personenzahl im fortgeschrittenen Erwerbsalter bleibt bis 2015 stabil und verringert sich danach deutlich, wenn auch nicht so schnell wie im Trendszenario. Bis 2025 verliert diese Altersgruppe 3.006 Personen bzw. um 20 Prozent. Ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl steigt bis 2015 leicht von 30 auf 32 Prozent an und verringert sich dann auf 28 Prozent.
- Die Zahl der Senioren steigt bis 2020 um 716 Personen bzw. 6 Prozent an und bleibt dann stabil. Ihr Anteil an der Gesamteinwohnerzahl wächst weniger stark als beim Trendszenario um 6 Punkte von 25 auf 31 Prozent.

Altersgruppen nach dem Konsolidierungsszenario, 2009 - 2025 (Zahl der Personen)

Altersgruppe	2009	2015	2020	2025
unter 15	5.128	5.099	4.789	4.324
15-24	5.192	3.522	3.508	3.625
25-44	11.972	11.378	10.731	10.029
45-64	15.236	15.410	13.851	12.230
über 64	12.795	12.932	13.511	13.547
Gesamt	50.323	48.342	46.390	43.755

Die relativen Wachstumseffekte des Konsolidierungsszenarios verteilen sich auf Grund der getroffenen Annahmen zu 0,6 auf die jüngere / mobilere Erwerbsgeneration sowie zu jeweils 0,1 Prozent auf die übrigen Altersgruppen.

Konsolidierungsszenario. Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl, 2004 - 2025 (in %)



2. Wohnungsmarkt

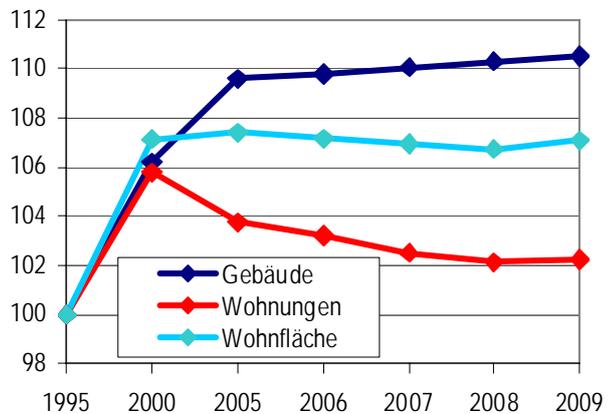
2.1 Wohnungsbestandsentwicklung

Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Zum 31.12.2009 gab es im heutigen Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg 27.386 Wohnungen.¹ Davon befanden sich 26.688 Wohnungen in Wohngebäuden und 698 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Während die Zahl der Wohngebäude im heutigen Stadtgebiet während des vergangenen Jahrzehnts durch überwiegend kleinteiligen Neubau um insgesamt 4 Prozent leicht anstieg, verringerte sich die Wohnungszahl durch den Stadtbau um 3 Prozent. Die Wohnfläche blieb stabil, da die neu gebauten Wohnungen deutlich größer waren als die im Stadtbau abgerissenen Wohnungen.

Lutherstadt Wittenberg*: Entwicklung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden²

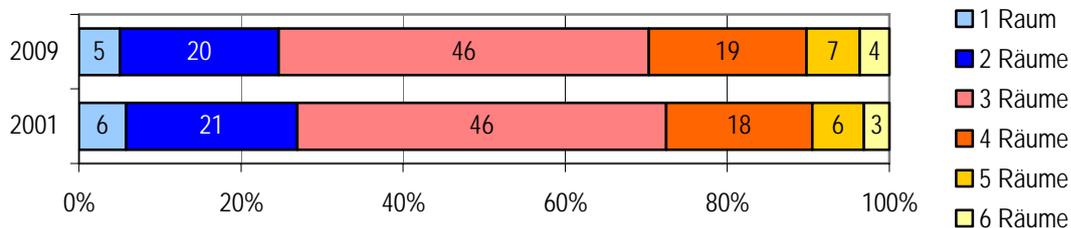
Jahr	Wohngebäude	WE-Zahl	Wohnfläche (100 m ²)
2009	11.466	27.386	20.191
2008	11.443	27.355	20.142
2007	11.417	27.459	20.166
2006	11.392	27.643	20.206
2005	11.370	27.791	20.250
2000	11.016	28.333	20.200
1995	10.374	26.782	18.853



* Heutiger Gebietsstand

Insgesamt gesehen veränderten sich die Relationen zwischen den Wohnungsgrößen nach Zahl der Wohnräume im vergangenen Jahrzehnt nur geringfügig. Dennoch wird auch hier der Trend zu größeren Wohnungen sichtbar. Der Anteil kleiner Wohnungen mit einem Raum oder mit zwei Räumen nahm um zwei Prozent ab. Der Anteil von 3-Raum-Wohnungen blieb stabil. Die Anteile der Wohnungen mit vier, fünf bzw. sechs und mehr Räumen wuchs um jeweils einen Prozentpunkt.

Anteil der Wohnungsgrößen nach Zahl der Wohnräume am Gesamtbestand (2001 und 2009)³



¹ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Wohnungsbestandsstatistik, Gebietsstand 01.09.2010, aktualisiert am 01.09.2010.

² Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Wohnungsbestandsstatistik, Gebietsstand 01.09.2010, aktualisiert am 01.09.2010.

³ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Wohnungsbestandsstatistik, Gebietsstand 01.09.2010, aktualisiert am 01.09.2010.

Bei den Wohnungen in Wohngebäuden handelte es sich zu 42 Prozent um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (11.157 WE), wovon 2.715 WE bzw. 24 Prozent auf die seit 2004 eingemeindeten Ortschaften entfielen.⁴

Der Bestand im Geschosswohnungsbau belief sich auf 15.531 Wohnungen, die sich zu 99 Prozent in der Kernstadt befinden.⁵ Dies macht einen Anteil von 58 Prozent aus. Hiervon entfielen 24 Prozent auf den Altbau (bis 1948), 31 Prozent auf den Wohnungsbau der DDR (1948-1990) und 4 Prozent auf den Neubau seit 1990.

Das Wohnungs- und Stadtumbaugeschehen sowie die Eingemeindungen führten dazu, dass sich die Relationen zwischen den Bauformen im laufenden Jahrzehnt verschoben haben und die Gesamtzahl der Wohnungen nur geringfügig wuchs, in den Gebietsgrenzen von 2000 sogar deutlich schrumpfte.

Wohnungsbestand in Wohngebäuden zum jeweiligen Gebietsstand im Jahr 2000 und 2009⁶

Bauform	Bestand 2000		Bestand 2009*	
	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)
Wohnungen insgesamt	25.475	100	26.688	100
davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	7.666	30	11.157	42
davon Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	17.809	70	15.531	58
<i>davon Geschosswohnungsbau bis 1948</i>	<i>6.743</i>	<i>27</i>	<i>6.320</i>	<i>24</i>
<i>davon Geschosswohnungsbau 1948-90 (trad. BW)</i>	<i>1.345</i>	<i>5</i>	<i>1.250</i>	<i>5</i>
<i>davon Geschosswohnungsbau 1948-90 (ind. BW)</i>	<i>8.872</i>	<i>35</i>	<i>6.952</i>	<i>26</i>
<i>davon Geschosswohnungsbau seit 1990</i>	<i>849</i>	<i>3</i>	<i>1.009</i>	<i>4</i>

* Heutiger Gebietsstand

Wohnungsbauentwicklung

Zwischen 2000 und 2009 hat sich die Wohnungszahl in den jeweiligen Stadtgebietsgrenzen kumulativ um 1.213 WE erhöht.⁷ Abzüglich der Eingemeindungen von Nudersdorf, Schmilkendorf, Griebo, Abtsdorf, Mochau, Straach, Boßdorf und Kropstädt schrumpfte die Wohnungszahl im selben Zeitraum jedoch um 1.651 WE.

Die gesamtstädtische Wohnungsbestandsentwicklung zwischen 2000 und 2009 setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- Wohnungszuwachs durch Eingemeindungen: 2.864 WE
- Wohnungszuwachs durch Neubau: 2.185 WE
- Wohnungszuwachs durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden: 1.320 WE
- Wohnungsabgang durch Stadtumbau: 1.800 WE
- Konventioneller Wohnungsabgang (Umnutzung, Umbau, Abbruch ect.): 1.104 WE

Die Zahl der Ein- / Zweifamilienhäuser stieg zwischen 2000 und 2007 von 7.666 WE auf 11.157 WE bzw. um 45 Prozent. Diese rapide Steigerung wurde zu vier Fünfteln durch eingemeindete Wohnungsbestände (1.754 WE) und zu einem Fünftel durch Neubau in der Kernstadt Wittenberg (578 WE) verursacht. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand der Ortsteile, die seit dem Jahr 2000 eingemeindet wurden, liegt bei 99 Prozent. Da parallel zum Zuwachs im Ein- und Zweifamilienhausbereich die Zahl der Geschosswohnungen durch den Stadtumbau abnahm, stieg der Eigenheimanteil am Gesamtbestand zwischen 2000 und 2009 von 30 auf 42 Prozent.

⁴ Nudersdorf, Schmilkendorf, Griebo, Abtsdorf, Mochau, Straach, Kropstädt, Boßdorf.

⁵ Kernstadt: Wittenberg in den Stadtgrenzen von 2001.

⁶ Angaben Nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Fortschreibung des Gebäude und Wohnungsbestands.

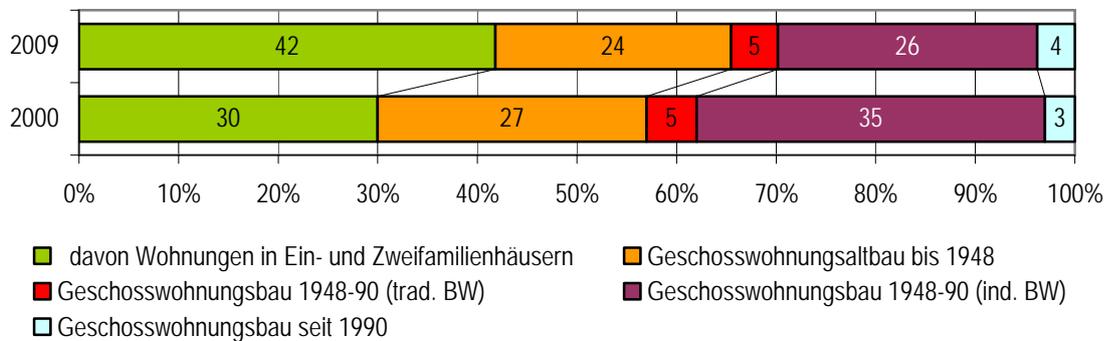
⁷ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Wittenberg 2001, S. 61.

Der Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau (Baujahre bis 1948) hat sich durch konventionelle Abgänge (Umnutzung, Umbau, Abbruch ect.) zwischen 2000 und 2009 um 423 WE bzw. 6 Prozent verringert. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsbestand verringerte sich geringfügig von 27 auf 24 Prozent. Diese Verringerung ist, abgesehen von den konventionellen Abgängen, vor allem darauf zurückzuführen, dass diese Bauform in den eingemeindeten Ortsteilen faktisch keine Rolle spielt.

Der DDR-Wohnungsbau ist im Zeitraum zwischen 2000 und 2009 um 2.015 WE bzw. 20 Prozent geschrumpft. Sein Anteil am gesamtstädtischen Bestand sank von 40 auf 31 Prozent. Hauptursache hierfür waren die Abrisse im Stadtumbau, welche fast ausschließlich die Gebäude in industrieller Bauweise betrafen. Der Plattenbauanteil am Gesamtbestand sank von 35 auf 26 Prozent.

Der Geschossneubau lag zwischen 2000 und 2007 bei durchschnittlich 25 WE pro Jahr. Dadurch stieg die Zahl dieser Wohnungen noch einmal leicht auf 1.009 WE an. Ihr Anteil vergrößerte sich minimal von 3 auf 4 Prozent.

Anteil der Bauformen am Wohnungsbestand der Stadt Wittenberg (in den jeweiligen Gebietsgrenzen)



Die Dynamik des Wohnungsbaugeschehens hat sich seit Mitte der 1990er Jahre stetig abgeschwächt.

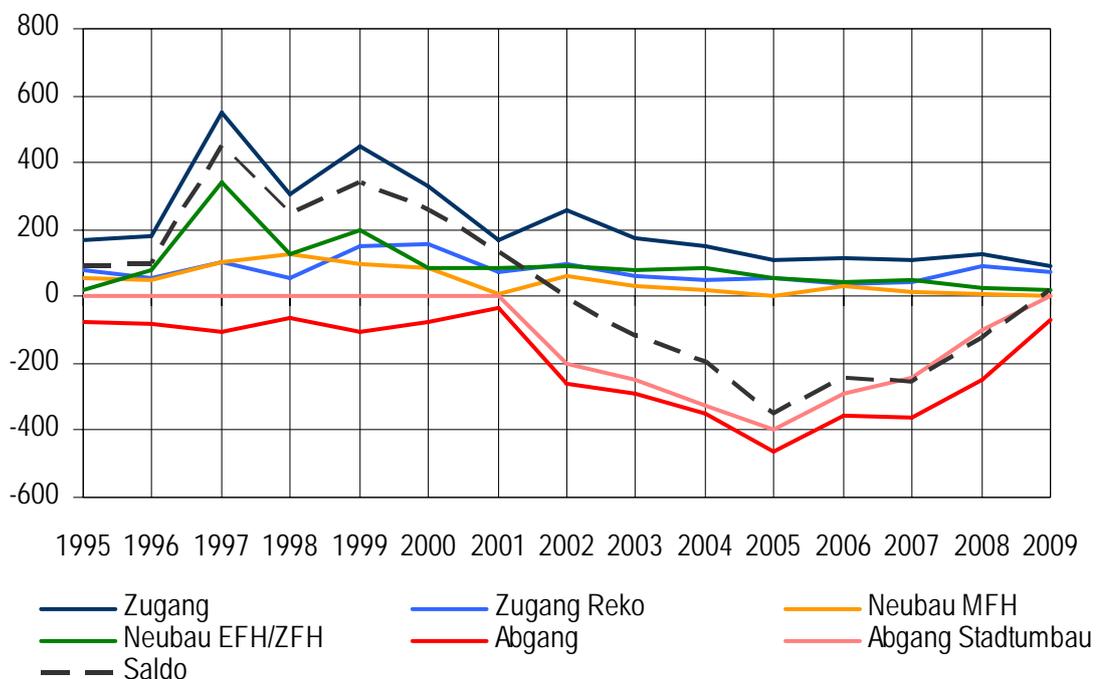
- In der gesamten Zeitspanne von 1995 bis 2009 war ein jahresdurchschnittlicher Zugang von 219 Wohnungen zu verzeichnen, darunter 140 Wohnungen durch Neubau (47 Geschosswohnungen und 93 Eigenheime).
- Im Laufe dieses Jahrzehnts (2000-2009) betrug der jahresdurchschnittliche Zuwachs nur noch 163 Wohnungen, darunter 89 Wohnungen durch Neubau (25 Geschosswohnungen und 64 Eigenheime).
- Seit Mitte des Jahrzehnts (2005-2009) sank der jahresdurchschnittliche Zuwachs noch weiter auf lediglich 110 Wohnungen, darunter 50 Wohnungen durch Neubau (11 Geschosswohnungen und 39 Eigenheime).

Im Vergleich zur zweiten Hälfte der 1990er Jahre ist der Geschossneubau im letzten Jahrfünft auf rund ein Zehntel und der Eigenheimbau um drei Viertel geschrumpft.

Der jährliche Wohnungszugang sank von 2,2 Prozent des Gesamtbestands im Jahr 1997 auf 0,3 Prozent des Gesamtbestands im Jahr 2009. Theoretisch bedeutet dies eine durchschnittliche Nutzungsdauer des Wohnungsbestands von 243 Jahren.

Zugänge und Abgänge von Wohnungen in Wittenberg (jeweilige Gebietsgrenzen)⁸

Jahr	Zugang				Abgang		Saldo
	gesamt	davon durch Neubau:			gesamt	darunter Stadtumbau	
		gesamt	WE in MFH	WE in EFH/ZFH			
1994	218	87	k.A.	k.A.	67	0	151
1995	166	88	57	21	73	0	93
1996	182	127	50	77	82	0	100
1997	551	446	102	344	104	0	447
1998	308	251	127	124	63	0	245
1999	448	296	98	198	108	0	340
2000	332	174	86	85	74	0	258
2001	166	93	6	85	36	0	130
2002	257	158	59	94	259	198	-2
2003	175	111	30	81	292	247	-117
2004	153	106	18	88	347	327	-194
2005	110	55	0	55	461	395	-351
2006	112	77	34	43	356	290	-244
2007	108	62	15	47	362	244	-254
2008	125	34	6	28	248	100	-123
2009	94	20	0	20	72	0	22
Σ 95-09	3.287	2.098	688	1.390	2.937	1.801	350
Ø 95-09	219	140	47	93	189	120	23
Ø 00-09	163	89	25	64	241	180	-88
Ø 05-09	110	50	11	39	300	233	-190

Dynamik des Wohnungsbaugeschehens in der Lutherstadt Wittenberg (jeweilige Gebietsgrenzen)⁹

⁸ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Wohnungsbestandsstatistik, Gebietsstand 01.09.2010, aktualisiert am 14.06.2010.

⁹ Nach obiger Tabelle.

Im Geschosswohnsegment liegt die Ursache für die sehr geringe Neubauquote ausschließlich im großen strukturellen Wohnungsüberhang, der nur wenige Marktnischen für Angebote mit qualitativen Alleinstellungsmerkmalen lässt.

Beim Eigenheimbau wirken folgende Faktoren:

- Die zu DDR-Zeiten aufgestaute Welle nachholender Wohneigentumsbildung ist verebbt.
- Wegen stagnierender Einkommen sind die Zielgruppen nicht mehr gewachsen.
- Durch den Wegfall der Eigenheimzulage sind die steuerlichen Vorteile geschwunden.
- Der Anstieg der Mobilitätskosten macht Bauen auf der Grünen Wiese weniger attraktiv.
- Durch den demografisch bedingten Schwund selbstnutzender Erben kommen mehr Bestandsimmobilien auf den Eigenheimmarkt, was einen Teil der Nachfrage absorbiert.

Faktoren des Wohnungsbaugeschehens

Das Wohnungsbaugeschehen in Wittenberg ist während der vergangenen zwei Jahrzehnte von drei Faktoren bestimmt worden: Abbau des Nachfrageüberhangs, demografischer Wandel und Wohnungsbau- bzw. Städtebauförderung.

- Triebkraft für den rasanten Anstieg des Wohnungsneubaus in den 1990er Jahren war zunächst ein Nachfrageüberhang. Es gab überhaupt zu wenige Wohnungen, es gab eine zu geringe Vielfalt im Geschosswohnungsangebot und es gab eine Welle nachholender Wohneigentumsbildung.
- In Reaktion auf Wohnungsknappheit, steigende Qualitätsansprüche und wachsende Kaufkraft wurde der Wohnungsbau zunächst massiv gefördert – Sonderabschreibungen im Mietwohnungsbau, Eigenheimförderung, Wohnraummodernisierungsförderung und städtebauliche Sanierung.
- Massive Einwohnerverluste sowie die Entwicklung konkurrierender Wohnbauflächenpotenziale im Umland ließen die lokale Wohnungsnachfrage in den späten 1990er rapide schrumpfen. Der Neubau brach ein, zunächst bei Geschosswohnungen, dann auch bei Eigenheimen.
- Als Antwort auf wachsende Wohnungsüberhänge wurde das Förderinstrumentarium umgestülpt. Sonderabschreibungen und Eigentumsförderungen liefen aus. In Kombination von Stadttumbau Ost und Altschuldenentlastung wurde eine wirksame Abrissförderung aufgelegt. Die Förderung von Wohnraummodernisierung und Neubau wurde stark eingegrenzt.
- Zur Mitte des laufenden Jahrzehnts bestimmte der Stadttumbau mit dem Flächenabriss am Lerchenberg das Wohnungsbaugeschehen. Der Saldo von Zugängen und Abgängen drehte sich ins Negative. Der Wohnungsbestand schrumpfte. Die Wohnungseigentümer modernisierten ihre Bestände vorwiegend aus eigener Kraft.
- In den letzten Jahren hat auch der Stadttumbau für den Wohnungsmarkt an Bedeutung verloren. Das gesamte Wohnungsbaugeschehen hat sich beruhigt. Neubau, Modernisierung und Abriss bewegen sich in vergleichsweise geringen Größenordnungen.

2.2 Sanierungsstand im Wohnungsbau

Gesamtstädtischer Überblick

Die Aussagen zum Sanierungsgeschehen stützen sich auf die Befunde des Stadtumbau-Monitorings, auf die Angaben aus der organisierten Wohnungswirtschaft sowie auf eigene Erhebungen.

Nach dem KOMSTAT-Indikatorenkatalog galten zum 31.12.2009 in der Kernstadt Wittenberg (Stadtgebiet im Jahr 2001) etwa 75 Prozent der Wohnungen als voll saniert (18.729 WE), 22 Prozent als teilsaniert (5.554 WE) und 3 Prozent (813 WE) als unsaniert.¹⁰

Betrachtet man das gesamte Stadtgebiet, lassen sich zum Sanierungsstand folgende Aussagen treffen:

- Zu den **voll sanierten** Wohnungen werden die Bestände in den nach 1990 errichteten Gebäuden (2.619 WE, davon 61 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser), schätzungsweise 92 Prozent der vor 1990 gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser (8.636 WE), die modernisierten Plattenbauten (3.302 WE), der gesamte Siedlungsbau vor 1945 (Piesteritzer Werksiedlung, GAGFAH-Siedlung = 795 WE), 79 Prozent der Bausubstanz in der Altstadt (1.153 WE), 65 Prozent des übrigen Geschosswohnungsbaus (2.670 WE) sowie etwa 85 Prozent des nichtindustriellen DDR-Geschosswohnungsbaus (1.063 WE).
- Als **teilsaniert** gelten knapp die Hälfte der Plattenbauten (3.476 WE), etwa 15 Prozent des traditionellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit (190 WE), 13 Prozent der Bausubstanz in der Altstadt (157 WE), 5 Prozent des Eigenheimbestands vor 1990 (337 WE) sowie 29 Prozent des Geschosswohnungsbaus (1.192 WE).
- Die **unsanierten** Wohnungen verteilen sich auf die Altstadt (149 WE), auf 3 Prozent des Eigenheimbestands vor 1990 (202 WE) sowie auf 8 Prozent des übrigen Geschosswohnungsbaus (329 WE).

Sanierungsstand im Geschosswohnungsbau

Zum Sanierungsstand in den größeren Siedlungsbereichen des Geschosswohnungsbaus in der Kernstadt Wittenberg lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Die Erneuerung des Wohnungsbestands im **Sanierungsgebiet Altstadt** ist weit fortgeschritten. Vor allem beeindruckt der hohe Anteil voll modernisierter Wohnungen. Dem gegenüber steht punktueller Sanierungsstau und Verfall, zum Teil auch in Stadtbild prägenden Lagen. Daher ist es wichtig, die städtebauliche Sanierung weiter fortzusetzen. Zum einen, um die Wohnraummodernisierung direkt fördern zu können. Zum anderen, um durch weitere Vitalisierung und Aufwertung des Stadtkerns die Rahmenbedingungen für private Wohnungsbauinvestitionen zu verbessern.
- In den Gründerzeitquartieren des **Stadtteils Lindenfeld** setzt sich das Sanierungsgeschehen in Abhängigkeit von der privaten Wirtschaftskraft der überwiegend kleinteiligen Eigentümer fort. Eine Fördergebietskulisse besteht bislang nicht. Der größte Teil des Wohnungsbestandes ist modernisiert, was dem Stadtteil ein zunehmend positiveres Image verleiht. Von den 2.417 erfassten Geschosswohnungen sind 77 Prozent voll saniert und 9 Prozent teilsaniert. Dennoch gibt es noch viele kleine und zumindest einen größeren Eigentümer, die bislang nicht in der Lage waren, ihre Wohngebäude in einen sanierten Zustand zu versetzen. 338 Wohnungen (14 Prozent) sind unsaniert bzw. zum Teil in einem ruinösen Zustand.

¹⁰ Entsprechend den Vorgaben des Stadtumbau-Monitorings wird im KOMSTAT-Indikatorenkatalog grundsätzlich nur das Stadtgebiet in den Grenzen zum Zeitpunkt der landesweiten Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte in den Jahren 2001/2002 erfasst. Das Stadtumbau-Monitoring weist für diesen Gebietsstand im Jahr 2009 einen Bestand von 25.096 Wohnungen aus.

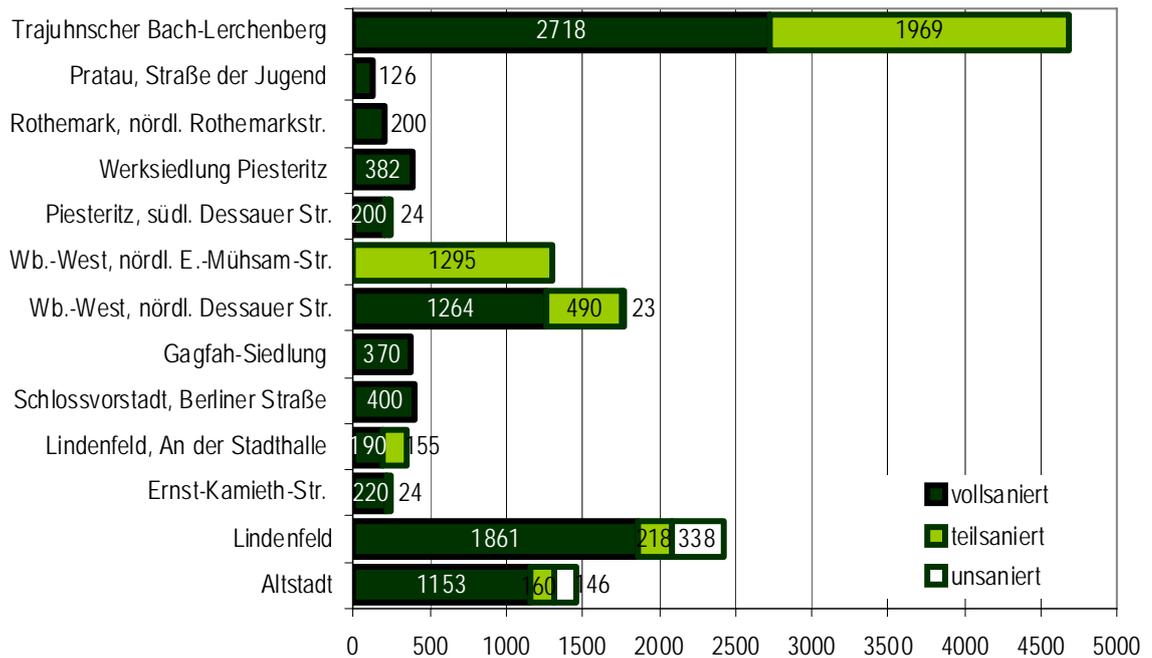
- In der Großsiedlung **Trajuhscher Bach –Lerchenberg** ist durch einen kontinuierlichen Modernisierungsprozess ein insgesamt gesehen hoher Sanierungsgrad erreicht worden. In der Summe einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen und einigen Komplexmodernisierungen können 58 Prozent des Bestands als voll saniert betrachtet werden. 42 Prozent gelten als teilsaniert, wobei auch hier durchgängig ein guter Gebäudezustand zu verzeichnen ist. Die wenigen unsanierten Wohnungen fallen statistisch nicht ins Gewicht.
- Der Geschosswohnstandort des komplexen Wohnungsbaus in **Wittenberg-West**, nördlich der Erich-Mühsam-Straße, ist im Ergebnis mehrfacher Modernisierungsmaßnahmen inzwischen faktisch als voll saniert anzusehen (98 Prozent des Bestands). In den Wohnbereichen südlich der Quartiersachse mit Gebäuden aus den 1930er bis 1950er Jahren überwiegen teilsanierte Bestände (73 Prozent), allerdings laufen hier gegenwärtig umfassende Modernisierungsvorhaben, sodass sich der Anteil voll sanierter Wohnungen auch im Altneubau deutlich erhöhen wird. Zudem ist ganz Wittenberg-West ein Handlungsschwerpunkt der energetischen Sanierung, inklusive der Stromerzeugung aus Solarenergie.
- Weitgehend durchsaniert sind die beiden kleineren Geschosswohnbereiche mit offener Zeilenbebauung an der **Ernst-Kamieth-Straße** (1960er Jahre) und südlich der **Dessauer Straße** in Piesteritz (1930er Jahre). An der Ernst-Kamieth-Straße sind 90 Prozent des Bestands voll- und 10 Prozent teilsaniert. Im südlichen Piesteritz gelten 83 Prozent der Wohnungen als voll- und 10 Prozent als teilsaniert, allerdings zählt zu den ganz unsanierten bzw. maroden Wohngebäuden auch das „Torbogenhaus“ in stadtbildprägender Lage am Ortseingang.
- Die denkmalgeschützte **Werksiedlung Piesteritz** und die ehemalige **GAGFAH-Siedlung** im Stadtteil Lindenfeld wurden durchgängig saniert, sodass über laufende Instandhaltung hinaus auf absehbare Zeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.
- Einige **kleinere Plattenbaustandorte** gelten als vollständig oder teilweise modernisiert. Vollständig modernisiert sind die Wohnbereiche entlang der Berliner Straße, nördlich der Rothemarkstraße und an der Straße der Jugend. Die Bestände An der Stadthalle sind zu 55 Prozent vollmodernisiert.

Wohnungsbestand und Sanierungsstand in den größeren Geschosswohnbereichen der Stadt¹¹

Wohngebiete	WE-Zahl	davon (in % vom Bestand):		
		vollsanier	teilsanier	unsanier
Altstadt	1.459	79	11	10
Lindenfeld	2.417	77	9	14
Ernst-Kamieth-Straße	244	90	10	0
Lindenfeld, An der Stadthalle	345	55	45	0
Schlossvorstadt, Berliner Straße	400	100	0	0
Gagfah-Siedlung	370	100	0	0
Wb.-West, nördlich der Dessauer Straße	518	17	73	10
Wb.-West, nördlich der E.-Mühsam-Straße	1.295	98	2	0
Piesteritz, südlich der Dessauer Straße	241	83	10	7
Werksiedlung Piesteritz	382	100	0	0
Rothemark, nördlich Rothemarkstraße	200	100	0	0
Pratau, Straße der Jugend	126	100	0	0
Trajuhscher Bach - Lerchenberg	4.687	58	42	0
Gesamt	12.684	Ø 81	Ø 16	Ø 3

¹¹ Zusammengestellt auf Grundlage von Daten aus dem Stadtumbau-Monitoring, von Angaben aus der organisierten Wohnungswirtschaft sowie von eigenen Erhebungen.

Wohnungsbestand und Sanierungsstand in den größeren Geschosswohnbereichen der Stadt (Zahl der Wohnungen in den jeweiligen Sanierungskategorien)¹²



Sanierungsstand in den Ortschaften¹³

Der Gebäudebestand in den Ortschaften wird von kleinteiligem selbstgenutztem Wohneigentum in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, von straßenbegleitender niedriggeschossiger Randbebauung, von Siedlungsbau mit Doppelhäusern (Abtsdorf, Nudersdorf, Griebö) sowie von bäuerlichen Hofstrukturen geprägt. Mehrfamilienhäuser machen weniger als ein Zehntel des Wohnungsbestands aus. Es handelt sich überwiegend um kleinere Altbauten. Wohnblöcke des DDR-Wohnungsbaus gibt es nur vereinzelt (Apollensdorf, Kropstädt, Pratau, Reinsdorf, Straach).

Der Sanierungsstand in den Einfamilienhausbereichen und den Doppelhausstrukturen des Siedlungsbaus ist durchgängig hoch. Sanierungsdefizite und Verfallserscheinungen treten nur punktuell auf (hochaltrige Eigentümer / geringe Einkommen / soziale Problemfälle).

Der Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeit (überwiegend konventionelle Bauweise, wenige Plattenbauten) ist fast durchgängig teilsaniert und befindet sich zumeist in gutem baulichem Zustand. Die drei Wohnblöcke und die mehrgeschossigen „Initiativbauten“ in Apollensdorf sind vollständig modernisiert.

Stark sanierungsbedürftige oder ruinöse Bausubstanz findet sich vor allem in untergenutzten bzw. verlassenen (ehemals) bäuerlichen Hofstrukturen der historischen dörflichen Ortskerne, so etwa in Euper, Thießen, Seegrehna / Vorwerk Bleesern. Auch Wohngebäude mit Gewerberäumen (Gaststätten, Läden, Handwerksbetriebe) sind wegen Nutzungsaufgaben bzw. Unternutzungen überdurchschnittlich oft von Verfall bedroht.

¹² Zusammengefasst auf Grundlage von Daten aus dem Stadtumbau-Monitoring, von Angaben aus der organisierten Wohnungswirtschaft sowie von eigenen Erhebungen.

¹³ Betrachtet werden die Ortschaften Abtsdorf (OT Abtsdorf, Euper, Karlsfeld), Apollensdorf, Boßdorf (OT Boßdorf, Kerzendorf, Weddin, Assau), Griebö, Kropstädt (OT Kropstädt, Jahmo, Köpnick, Wüstemark), Mochau (OT Mochau, Thießen), Nudersdorf, Pratau (OT Pratau und Wachsdorf), Reinsdorf (OT Reinsdorf, Braunsdorf, Dobien), Schmilkendorf, Seegrehna und Straach (OT Straach, Berkau, Grabo).

Die Angaben zu Apollensdorf, Boßdorf, Griebö, Kropstädt, Nudersdorf, Pratau, Reinsdorf, Schmilkendorf, Seegrehna und Straach beruhen auf Ortsteilportraits des FB Stadtentwicklung. Die Angaben zu Abtsdorf und Mochau beruhen auf eigenen Erhebungen.

2.3 Wohnungsleerstand

Gesamtstädtischer Überblick

Zum 31.12.2009 standen im gesamten Stadtgebiet etwa 2.500 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden leer.¹⁴ Dies ergibt eine Leerstandsquote von 9 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist der Leerstand um 870 WE bzw. 26 Prozent gesunken. Die Leerstandsquote lag damals bei 13 Prozent. Hauptursache für die Verringerung der Leerstandsquote waren die Abrisse im Stadtumbau (1.800 WE). Auch Wohnungszusammenlegungen und Stilllegungen sowie Umnutzungen und konventionelle Abbrüche wegen fehlender Nachfrage trugen zur Leerstandsreduzierung bei. Allerdings wurde der Stabilisierungseffekt dieser Maßnahmen für den Wohnungsmarkt durch die weiter sinkende Zahl der privaten Haushalte erheblich gemindert.

Nach den Erhebungen des Stadtumbau-Monitorings entfällt der größte Anteil am Wohnungsleerstand auf den Altbau (56 Prozent). Der Rest verteilt sich auf Bestände des DDR-Wohnungsbaus (38 Prozent, davon 28 Prozent traditioneller Wohnungsbau) und den Wohnungsneubau seit 1990 (6 Prozent).

Gemessen an der Größenordnung der jeweiligen Bestände ist der Leerstand im Geschosswohnungsbau (bis 1918) mit etwa 16 Prozent am höchsten. Im Plattenbau liegt er bei etwa 15 Prozent. Den niedrigsten Leerstand im Geschosswohnbau weisen der Werksiedlungsbau (2 Prozent) und der Neubau seit 1990 (3 Prozent) auf.

Für die Einfamilienhausgebiete wird in Abhängigkeit vom Baualter ein Wohnungsleerstand zwischen einem und drei Prozent angenommen, also eine Größenordnung, die deutlich unter der Fluktuationsreserve liegt. In den Einfamilienhausbereichen, die nach 1990 entwickelt worden sind, stehen Wohngebäude nur ganz vereinzelt wegen Eigentümerwechsel leer. Daher wurde hier von einem durchschnittlichen Leerstand in der Größenordnung von einem Prozent ausgegangen. In den älteren Kleinhaussiedlungen gibt es auf Grund weiterer Faktoren wie Erbschaftsauseinandersetzungen und punktuellen Verfall nach Wegzug einen leicht höheren Leerstand, die hier mit durchschnittlich 3 Prozent des Bestands zu Buche schlägt.

In der Korrelation von Baualter und Sanierungsstand ergeben sich folgende Sachverhalte:¹⁵

- Wohnungsleerstand in den unsanierten Beständen spielt sich fast ausschließlich im Geschosswohnungsbau ab.
- Leerstand in teilsanierten Wohnungen betrifft zu 50 Prozent den industriellen Wohnungsbau, zu 38 Prozent den Altbau und zu 12 Prozent den konventionellen Wohnungsbau der Nachkriegszeit.
- Der Leerstand voll sanierter Wohnungen betrifft zu 56 Prozent den Geschosswohnungsbau, zu 24 Prozent den industriellen Wohnungsbau und zu jeweils 10 Prozent den Wohnungsbau der Nachkriegszeit und den Geschossneubau.

Der hohe Leerstandsanteil im sanierten Geschosswohnungsbau kann auf vergleichsweise hohe Quadratmetermieten (ungeförderte Modernisierung), hohe Kaltmieten (große Wohnungen) und entsprechend auch hohe Nebenkosten (Wohnungsgrößen, Raumhöhen) zurückgeführt werden. Neben den Mietpreisen ist der Trend zu kleinen Haushalten ein Faktor, der die Vermietung der überdurchschnittlich großen Altbauwohnungen erschwert.

¹⁴ Die Angaben zum Wohnungsleerstand in Wohngebäuden beruhen auf Datenmaterial aus der städtebaulichen Sanierung (Altstadt), der organisierten Wohnungswirtschaft (WIWOG, WBG, PSG), der Wohnungsbestandsfortschreibung in den Statistischen Berichten (Stadtteilgliederung), eigenen Erhebungen im Geschosswohnungsbau (Lindenfeld, Schlossvorstadt, Elstervorstadt), Untersuchungen des Fachbereichs Stadtentwicklung in den Ortschaften sowie Stichproben in einzelnen EFH-Gebieten und Ortschaften. Mit dieser Methodik wurden auch die Leerständen in den Stadtentwicklungskonzepten seit 2001 erhoben. Bei Nichtwohngebäuden ist nach Abschätzungen anhand von Stichproben davon auszugehen, dass mindestens jede dritte WE leer steht (etwa 230 WE), da diese Bestände ganz besonders von fehlender Nachfrage sowie von Verfall infolge fehlender Hauptnutzung (Gewerbe) betroffen sind.

¹⁵ Lutherstadt Wittenberg, Stadtumbau-Monitoring, Indikatorenkatalog, Berichtsjahr 2009, Stand 26.06.2010.

Wohnungsleerstand in den Geschosswohnquartieren

Die meisten Geschosswohnungen stehen in der Großsiedlung des komplexen Wohnungsbaus Trajuhnscher Bach – Lerchenberg leer (776 WE). Das macht 48 Prozent des Geschosswohnungsleerstands aus. Die Leerstandsquote liegt mit 17 Prozent um 4 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum Jahr 2000, also vor Beginn des Stadtumbaus, ist die Leerstandsquote jedoch um 2 Prozentpunkte gesunken.

Die höchste Leerstandsquote wurde, abgesehen vom Splitterstandort Pratau (Plattenbau), in der Altstadt gemessen. Zum Jahresende 2009 standen 329 Wohnungen leer, was eine Leerstandsquote von 22 Prozent ergab. Jede fünfte leer stehende Geschosswohnung entfällt auf die Altstadt. Allerdings ist die Leerstandsquote seit 2000 um immerhin 10 Prozentpunkte gefallen, was zweifelsohne auf die erfolgreiche städtebauliche Sanierung zurückzuführen ist.

Im Stadtteil Lindenfeld ist parallel zur fortschreitenden Gebäudesanierung auch der Wohnungsleerstand von 17 Prozent im Jahr 2000 auf 12 Prozent im Jahr 2009 gesunken, hat damit den gesamtstädtischen Durchschnitt erreicht und liegt geringfügig niedriger als im Mittel der betrachteten Geschosswohngebiete.

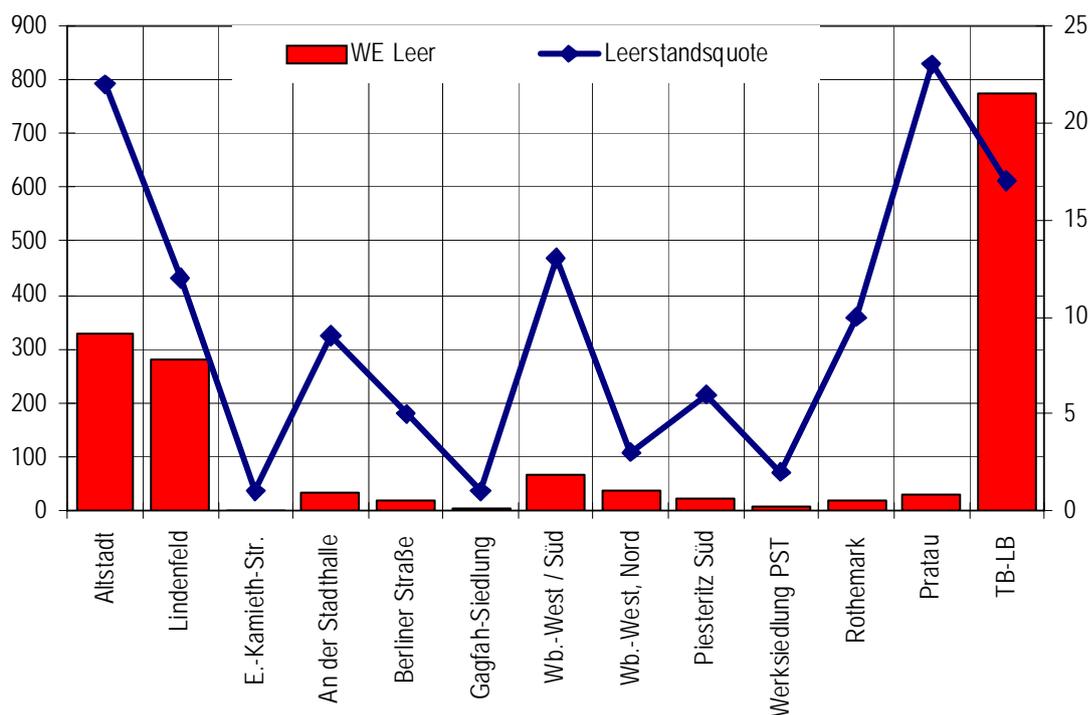
Auf durchgängig niedrigem Leerstandsniveau bewegte sich der weitgehend sanierte Bestand des industriellen Wohnungsbaus in Wittenberg-West, nördlich der Erich-Mühsam-Straße. Im Jahr 2000 waren es 4 Prozent, im Jahr 2009 wurden 3 Prozent ermittelt. In den Wohnbereichen aus den 1930er bis 1950er Jahren südlich der Quartiersachse ist der Wohnungsleerstand nach dem Einsetzen massiver Sanierungsmaßnahmen um 8 Prozentpunkte gesunken. Nach Abschluss der Komplexmodernisierungen in der Fichtestraße ist mit einer weiteren Leerstandsverringerung zu rechnen.

Faktisch voll vermietet sind die sanierten Werksiedlungsbestände Piesteritz und GAGFAH, aber auch die aus den 1960er Jahren stammende Wohnlage an der Ernst-Kamieth Straße. Ebenfalls überdurchschnittlich gut vermietet sind die kleineren Plattenbaustandorte an der Stadthalle, an der Berliner Straße und in Rothemark.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in den größeren Geschosswohnbereichen der Stadt¹⁶

Wohngebiete	WE-Zahl 2009	Leerstand 2009		Leerstand 2000	
		WE	%	WE	%
Altstadt	1.459	329	22	436	32
Lindenfeld	2.417	282	12	447	17
Ernst-Kamieth-Straße	244	1	1	9	4
An der Stadthalle	345	32	9	28	8
Berliner Straße	400	21	5	40	10
Gagfah-Siedlung	370	5	1	227	54
Wittenberg-West, Süd	518	68	13	112	21
Wittenberg-West, Nord	1.295	38	3	52	4
Piesteritz, Süd	241	22	6	55	23
Werksiedlung Piesteritz	382	9	2	8	2
Rothemarkstr.	200	21	10	29	15
Pratau, Straße der Jugend	126	29	23	26	21
Trajuhnscher Bach-Lerchenberg	4.687	776	17	1.199	19
Gesamt	12.684	1.633	13	2.668	18

¹⁶ Zusammengestellt auf Grundlage von Daten aus dem Stadtumbau-Monitoring, von Angaben aus der organisierten Wohnungswirtschaft sowie von eigenen Erhebungen.

Zahl der leer stehenden Wohnungen und Leerstandsquote in den größeren Geschosswohnbereichen¹⁷Wohnungsleerstand in den Ortschaften¹⁸

In den Einfamilienhausbereichen der Ortschaften ist der Leerstand marginal und größtenteils vorübergehender Natur, wenn etwa ein Haus zum Verkauf steht oder selbstnutzende Erben noch nicht eingezogen sind. Dasselbe gilt für die Doppelhausstrukturen des Siedlungsbaus der 1920er und 1930er Jahre. Es handelt sich typischerweise um Leerstand im Sinne der Fluktuationsreserve. Daher wurde in Anlehnung an die gesamtstädtische Erhebungsmethodik auch in den Ortschaften für diese Gebiete auf der Grundlage von Stichproben ein Wohnungsleerstand von 1 Prozent (Einfamilienhausgebiete nach 1990) und 3 Prozent (ältere Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete angenommen). Faktisch gibt es in diesen Siedlungsstrukturen kein Leerstandsproblem, auch nicht in absehbarer Zukunft.

Der Leerstand in den bäuerlichen Hofstrukturen und vorstädtischen Straßenrandbebauungen der Dörflagen ist vor allem auf den Rückzug der Eigentümer und fehlende Nachnutzung zurückzuführen, was inzwischen zu starkem und teils irreversiblen Verfall der Bausubstanz geführt hat. In einigen Fällen sind historische Ortskerne in Struktur und Gestalt erheblich betroffen (Thießen, Seegrehna). Nicht selten hat sich die Zahl der Haushalte in den geräumigen Wohngebäuden durch Auszug der Folgegeneration oder eines Mieters verringert, sodass aus mehreren Wohnungen faktisch eine einzige Wohnung wurde. Insofern hat sich seit der Gebäude- und Wohnraumzählung von 1995, auf der die heutigen Fortschreibungen des Wohnungsbestands sowie die Berechnungsgrundlagen für den Leerstand beruhen, eine Unschärfe ergeben, die nur durch eine erneute Zählung behoben werden kann.

Der Leerstand im DDR-Geschosswohnungsbau ist vor allem dort hoch, wo Gebäude mit mehr als drei Geschossen nicht in die dörflichen Strukturen passen und Sanierungsmängel bestehen oder kaum mehr Nachfrage nach Mietwohnungen besteht (Straach). Städtebaulich integrierte Mietwohnbauten mit 2 oder 3 Geschossen / Eingängen erfreuen sich einer guten Vermietung (Reinsdorf).

¹⁷ Zusammengestellt auf Grundlage von Daten aus dem Stadtumbau-Monitoring, von Angaben aus der organisierten Wohnungswirtschaft sowie von eigenen Erhebungen.

¹⁸ Die Angaben zu Apollensdorf, Boßdorf, Griebo, Kropstädt, Nudersdorf, Pratau, Reinsdorf, Schmilkendorf, Seegrehna und Straach beruhen auf Ortschaftsprofilen des FB Stadtentwicklung. Die Angaben zu Abtsdorf und Mochau beruhen auf eigenen Erhebungen.

2.4 Struktur des Wohnungsangebots

Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands in Wittenberg

Die konkrete Entscheidung für die Anmietung einer Wohnung oder den Kauf einer Wohnimmobilie hängt nicht nur von bautechnischen Parametern wie Größe, Grundriss und Ausstattung ab, sondern ganz entscheidend auch von „weichen“ Qualitätskriterien wie der räumlichen Lage, der städtebaulichen Gestalt sowie vom sozialen Milieu und vom Image der Wohnadresse. Letztere Faktoren bestimmen ganz erheblich die Marktattraktivität und damit auch die Preisgestaltung, was wiederum die kaufkräftige Nachfrage nach den verschiedenen Wohnangeboten strukturiert. Idealtypisch sollte die Angebotsvielfalt auf dem Wohnungsmarkt der Vielfalt individueller Ansprüche und der vorhandenen Spreizung der Kaufkraft entsprechen.

Um das lokale Wohnungsangebot nach Qualitätsmerkmalen zu ordnen, wurden die einzelnen Wohnlagen der Stadt nach der jeweils dominierenden Bauform¹⁹ in städtebauliche Strukturtypen eingeteilt. Auf Grund der vielfältigen Quellen und Erhebungsmethoden sind die Zahlenangaben von unterschiedlicher Exaktheit und daher grundsätzlich als Schätzungen zu verstehen.²⁰ Die Aufstellung der Strukturtypen wurde erstmalig im Stadtentwicklungskonzept von 2001 vorgenommen und ist seitdem kontinuierlich korrigiert und aktualisiert worden.

Wohnungsbestände in der Lutherstadt Wittenberg nach städtebaulichen Strukturtypen (2009)

Strukturtyp (Wohngebäude)	Anzahl der WE	Anteil am Be- stand (in %)
Altstadt	1.459	5
Mietwohnungsbau der Gründerzeit	2.417	9
Stadt villen im Altbau	485	2
Mietwohnungsbau der 1920er bis 1940er Jahre	1.183	4
Siedlungsbau der 1910er bis 1940er Jahre	1.482	6
Mietwohnungsbau (konv.) der 1950er bis 1960er Jahre	2.044	8
Mietwohnungsbau (ind.) der 1970er bis 1980er Jahre	5.816	22
Mietwohnungsbau ab 1990	220	1
Eigenheimgebiete	7.332	27
Dörfliche / kleinstädtische Bebauung	3.773	14
Gemengelagen	477	2
Gesamt	26.688	100

Wohnen im historischen Stadtkern: Altstadt (A1)

Die Vorzüge des Wohnens in der Altstadt resultieren aus dem Zusammentreffen von zentraler Lage, historischem Flair und vielfältigen Wohnqualitäten. Das Angebot reicht vom mittelalterlichen Stadthaus mit rückwärtigem Garten über die großzügige Gründerzeitwohnung bis hin zum Geschossneubau, zum modernen innerstädtischen Einfamilienhaus und zur Seniorenresidenz. Das soziale Milieu wird überdurchschnittlich stark von Personen mit höherer Bildung und Haushalten mit höheren Einkommen geprägt, darunter vergleichsweise viele Zugezogene und recht wenige Bewohner, die schon vor 1990 in der Altstadt lebten.

¹⁹ Beispielsweise wird ein Wohngebäude aus DDR-Zeit als Lückenschluss im Altbauquartier vom Markt anders bewertet als im Bestand einer Siedlung des komplexen Wohnungsbaus.

²⁰ Die Angaben zu den jeweiligen Wohnungszahlen sowie Sanierungs- und Leerständen beruhen auf Datenmaterial aus der städtebaulichen Sanierung (Altstadt), der organisierten Wohnungswirtschaft (Bestände von WIWOG, WBG und PSG), der Wohnungsbestandsfortschreibung in den Statistischen Berichten (Stadtteilgliederung), eigenen Erhebungen im Geschosswohnungsbau (Lindenfeld, Schlossvorstadt, Elstervorstadt) und in einigen Ortschaften, Untersuchungen des Fachbereichs Stadtentwicklung in den Ortschaften sowie Abschätzungen des Bauzustands in Einfamilienhausgebieten an Hand von Stichproben.

Der immer noch erhebliche Wohnungsleerstand von 22 Prozent verweist auf anhaltende Defizite, welche die Wettbewerbsfähigkeit der Altstadt auf dem lokalen Wohnungsmarkt belasten. Kaum noch Nachfrage finden die jeweils etwa 10 Prozent an un- bzw. teilsanierten Wohnungen, die inzwischen zur Hälfte bzw. zu einem Drittel leer gefallen sind. Einige dieser Gebäude sind offensichtlich marode oder gar ruinös und belasten somit auch die benachbarten Wohnlagen. Allerdings stehen auch 17 Prozent der voll sanierten Wohnungen leer. Offenbar dämpfen Preislage und Umfeldmängel die Nachfrage. Die altstadttypische Zielgruppe (gut verdienende Haushalte mit Faible für hochwertiges Wohnen im historischen Stadtkern) ist in einer mittleren Stadt begrenzt. Auch der Mangel an Urbanität (Defizite bei Qualität und Vielfalt von Versorgungs-, Freizeit- und Kulturangeboten; unbefriedigende Nutzungsdichte und Vitalität) dämpfen die Wohnungsnachfrage in der Altstadt.

Wohnen im Gründerzeitquartier: Lindenfeld (G1)

Der Wohnungsbestand wird von gründerzeitlichem mehrgeschossigem Mietwohnungsbau in weitgehend geschlossenen Quartiersstrukturen geprägt. Die ursprüngliche Bebauung aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg wurde während 1920er und 1930er Jahre durch eher schmucklose Mietwohngebäude ergänzt. Einige unbebaute oder kriegsbedingte Lücken wurden in traditioneller Bauweise während der 1950er Jahre gefüllt. Industriellen Wohnungsbau gab es im Lindenfeld nicht. Punktuell wurde der Geschosswohnungsbau nach 1990 fortgesetzt, unter anderem entstand eine Seniorenwohnanlage. Der größte Teil des Wohnungsbestands ist modernisiert, was dem Stadtteil ein zunehmend positives Image verleiht. Nach dem gründerzeitlichen Altbau werden in den letzten Jahren auch die Bestände des Zwischenkriegs- und frühen Nachkriegszeit vom Modernisierungsgeschehen erfasst.

Im Lindenfeld liegt die Leerstandsquote mit 12 Prozent um drei Punkte über dem Niveau der Gesamtstadt. Der Leerstand verhält sich proportional zum Sanierungsstand. Erhöhte Leerstände konzentrieren sich vor allem in unsanierten bzw. maroden Wohngebäuden sowie an verkehrsbelasteten Lagen (Berliner Straße). Auch Defizite im Wohnumfeld und die zum Teil sehr dicht bebauten Quartiersinnenbereiche mindern die Wohnqualität und erschweren die Vermietung. Der verbleibende Leerstand in den modernisierten Altbauten lässt sich mit dem hohen Preisdrucks und den steigenden Energie- bzw. Nebenkosten erklären. Die Zielgruppe in diesem Nachfragersegment muss eine solide Kaufkraft aufweisen und scheint gegenwärtig weitgehend ausgeschöpft. Die Situation für große Wohnungen im unsanierten Altbau ist noch prekärer, da allein die Nebenkosten für diese Wohnungen für Haushalte mit bescheidenen Einkommen kaum zu bezahlen sind.

Der Wohnungsbestand im Lindenfeld ist von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt. Da über dem Stadtteil keine wohnungs- bzw. städtebauliche Fördergebietskulisse liegt, hängt die Bestandsentwicklung ausschließlich von der jeweiligen privaten Investitionskraft ab. Etwa ein Viertel der Eigentümer waren bislang nicht in der Lage, ihre Wohngebäude in einen sanierten Zustand zu versetzen.

Siedlungsbau aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts

Der Wohnungsbestand in den Siedlungen, die zwischen 1910 und 1940 errichtet wurden, macht etwa 6 Prozent des gesamtstädtischen Angebots aus. Hinsichtlich der Bauformen, Wohnqualitäten und Zielgruppen unterschieden sich diese Siedlungen ganz erheblich. Gemeinsam ist ihnen eine sehr hohe Marktattraktivität und ein extrem niedriger Wohnungsleerstand (weniger als 2 Prozent).

Die Werksiedlung Piesteritz (M8) ist ein frühes Musterbeispiel des modernen Städtebaus. In der Anlage sind 19 Wohnhaustypen sowie Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen angeordnet. Das Zusammenspiel von städtebaulicher Qualität, überschaubaren Wohnungsgrößen und attraktiven Freiräumen mit Eigentumsmerkmalen (private Hausgärten) machte die Siedlung nach ihrer Sanierung in den 1990er Jahren zum erfolgreichsten Mietwohnungsbestand in Wittenberg.

Die ehemalige GAGFAH-Siedlung (M7) besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnblöcken, die entlang der Quartiersränder zu einer geschlossenen Straßenrandbebauung zusammengefügt und im Innenbereiche in offenen Zeilen angeordnet wurden. Die Siedlung wurde zwischen 2006 und 2009 durchgängig saniert. Die Kombination von modernisiertem Wohnraum zu moderaten Mietpreisen mit der Variabilität von Grundrissen und Wohnungsgrößen, überschaubaren Nachbarschaften und durchgrünten Innenräumen mit nahezu privatem Charakter hat faktisch zu einer Vollvermietung geführt.

Die ehemalige WASAG-Siedlung (S1) im Ortsteil Abtsdorf wurde in den späten 1930er Jahren für die Beschäftigten des Wittenberger Sprengstoffwerks gebaut. In Doppelhausstrukturen wurden etwa 350 Wohnungen errichtet. Teil der Siedlung mit vorstädtischem Charakter war ein neues Ortszentrum mit Einkaufseinrichtung, Schule und Verwaltungsgebäude. Die Wohngebäude befinden sich heute im Privatbesitz selbstnutzender Eigentümer und werden aus eigener Kraft in Wert gehalten.

Beim Ring (S2) im Ortsteil Nudersdorf handelt es sich um Doppelhausstrukturen mit viel Nebengelass und großen Wirtschaftsgärten für bäuerliche Nutzer bzw. Nebenerwerber, die in den 1930er Jahren gebaut wurden. Möglicherweise war die Anlage für „reichsdeutsche“ Heimkehrer aus ländlichen Gegenden geplant. Die Immobilien befinden sich heute im Privatbesitz und werden aus eigener Kraft erhalten.

Die Siedlung Griebo (S3), die Stadtrandsiedlung (S4) und die Lerchenbergsiedlung (S5) sind typische Beispiele für sozialen Wohnungsbau der Zwischenkriegszeit, wo sehr einkommensschwachen Haushalten mit Selbsthilfepotenzial kleine und billige Wohnungen (zumeist Doppelhaushälften, zum Teil Einzelhäuser) mit Wirtschaftsgärten übereignet wurden, um sich aus eigener Kraft subsistenzwirtschaftlich über Wasser zu halten. Auch dieser Wohnungsbestand ist absehbar ungefährdet.

Mietwohnungsbau der 1920er bis 1940 Jahre

Dieser Strukturtyp befindet sich überwiegend in Kleinstandorten an Randbereichen der Kernstadt. Die Bauformen erreichen nicht die Kompaktheit und Strukturiertheit des Siedlungsbaus, weisen aber häufig Ansätze einer einheitlichen städtebaulichen Gestalt auf. Es handelt sich um

- die Fortsetzung der Piesteritzer Werksiedlung nach Süden, die während der 1930er Jahre in Form aufgelockerte Zeilenbebauung entlang der Erschließungsstraßen vorgenommen wurde (M 4);
- zwei städtebauliche Arrondierungen im Übergang von der gründerzeitlichen Einzelhausbebauung der Schlossvorstadt zu den westlich gelegenen Gewerbegebieten (M2, M3);
- die zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Dessauer Str. in Wittenberg-West, die nach Norden in offene Hofstrukturen übergeht und Züge eines städtebaulichen Ensembles trägt (M5);
- eine Randlage mit zweigeschossigen Zeilenbauten am Industriegebiet Piesteritz (M6);
- einen Straßenzug in Apollensdorf (M1).

Mit Ausnahme des Bereichs in Wittenberg-West, wo zum Teil erheblicher Sanierungsstau besteht und zum Teil auch Wohngebäude zeitweilig für Modernisierung und Umbau frei gelenkt werden mussten (Fichtestraße), ist der Leerstand in diesem Mietwohnsegment gering. Das Angebot von überwiegend kleinen Wohnungen wendet sich an Haushalte mit bescheidenerem und mittlerem Einkommen. Die Marktattraktivität dieser Bestände profitiert von günstigen Mieten, einem fast durchgängig hohen Sanierungsstand, den überschaubaren Nachbarschaften, dem landschaftsnahen durchgrünten Wohnumfeld (Apollensdorf, Piesteritz, Schlossvorstadt) oder der städtebaulich gut integrierten Innenstadtlage (Wittenberg-West).

DDR-Wohnungsbau der 1950er und 1970er Jahre

Der Wohnungsbau in traditioneller Bauweise und in Blockbauweise verteilt sich auf Wittenberg-West, Bereich sowie auf vier kleinere Wohnlagen in den Stadtteilen Lindenfeld, Piesteritz, Rothemark, Pratau und Straach. Es handelt sich überwiegend um viergeschossige Blöcke in offener Bauweise, die in lose Quartiersstrukturen zusammengefügt sind.

Die innerstädtischen Bestände nördlich der Erich-Mühsam-Straße in Wittenberg West (M12) und an der Ernst-Kamieth-Straße im Stadtteil Lindenfeld (M9) sind weitgehend durchsaniert und verzeichnen fast keinen Leerstand. Sie erfreuen sich einer stabilen Mieterschaft mit einem noch hohen Anteil der Erstbeziehergeneration, in zwischen ins Seniorenalter vorgerückt ist. Nicht selten handelt es sich um ehemalige Doppelverdienerhaushalte mit noch ungebrochenen Erwerbsbiografien, die stabile Altersrenten im mittleren Einkommenssegment beziehen. Ein gepflegtes Wohnumfeld, gefestigte Nachbarschaftsbeziehungen, über Jahre gewachsene Bindungen und recht stark ausgeprägte Bereitschaft zu Kommunikation und Engagement im Quartier stabilisieren mittelfristig die hohe Vermietungsquote. Längerfristig steht ein Generationswechsel an, wofür neue Zielgruppen zu erschließen sind.

Bei den übrigen Beständen handelt es sich um Randlagen mit unterschiedlichem Sanierungsstand und Zukunftsaussichten. Im Bereich Piesteritz, Waldstraße (M10), der direkt an das Industriegebiet grenzt, sind inzwischen 50 Wohnungen abgerissen worden. Die meisten Gebäude sind teilsaniert, der Leerstand liegt um 6 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Lagenachteile und Sanierungsstand bedeuten eine ungesicherte Zukunft am Wohnungsmarkt. Der Standort in Rothemark (M11) ist vor einiger Zeit modernisiert worden und wendet sich mit seinen preisgünstigen Wohnangeboten an Haushalte im unteren Einkommensbereich. Die längerfristigen Perspektiven werden von der konkreten Nachfrageentwicklung abhängen. Dies gilt auch für die städtebaulich kaum integrierten Bestände in Pratau (M12), die von hohem Leerstand belastet sind. Auch die drei kleinen Blöcke in Straach (M23), die sich wenig in die kleinteiligen Baustrukturen der Ortschaft einfügen und ein für dörfliche Milieus untypisches Wohnangebot unterbreiten.

Typologisch ist auch der kleine Standort an der Ringstraße in Apollensdorf (M17) diesem Bautypus zuzuordnen. Die Wohngebäude wurden während der 1970er und 1980er Jahre als „Initiativbauten“ des Chemiekombinats in traditioneller Bauweise errichtet. Zwei Gebäude wurden inzwischen abgerissen, eins zu einer Kindertagesstätte umgebaut. Die übrigen Bauten wurden saniert und erfreuen sich wegen der ruhigen und landschaftsnahen Lage in einem Waldgebiet weiterhin einer guten Nachfrage.

Industrieller Wohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre

Der industrielle Wohnungsbau konzentriert sich auf die Großsiedlung Trajuhscher Bach – Lerchenberg (M18) und die westlich angrenzenden Bereiche an der Stadthalle (M14) und der Berliner Straße (M15). Trotz des Abrisses von etwa 1.700 Wohnungen bleibt der industrielle Wohnungsbau mit einem Anteil von 32 Prozent das mit Abstand größte Segment auf dem Mietwohnungsmarkt. Auf den industriellen Wohnungsbau entfallen 40 Prozent des gesamtstädtischen Wohnungsleerstands, der sich wiederum auf die Großsiedlung konzentriert, wofür neben der starken Normiertheit der Gebäude und Wohnungen vor allem das Image der „Platte“ verantwortlich ist.

Die Wohnbestände in der Großsiedlung am Trajuhschen Bach – Lerchenberg gelten zu 58 Prozent als vollmodernisiert und zu 48 Prozent als teilsaniert. Das gesamte private Wohnumfeld in der Großsiedlung wurde während der 1990er Jahre durchgängig modernisiert, inklusive der Anlage neuer Stellplätze, Spielplätze, möblierter Aufenthaltsräume und Wäschetrockner sowie der Bepflanzung mit Gewächsen, Sträuchern und Großgrün. Die Wohnqualität wird durch eine sehr gute wohnungsnahen Versorgung und durch ein dichtes Netz von Gemeinweseneinrichtungen aufgewertet. Bislang ist es trotz aller Aufwertungsanstrengungen jedoch nicht gelungen, das Image als sozial benachteiligte Wohnadresse zu überwinden. Jeder zweite Haushalt ist transferabhängig. Zwei Drittel aller Haushalte im Gebiet beziehen monatliche Nettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro. Der Wohnungsleerstand liegt bei 17 Prozent und somit um fast das Doppelte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Splitterstandort am westlichen Ortsausgang von Apollensdorf (M16) ist saniert, faktisch voll vermietet und auf Grund der Lagegunst in Landschaftsnähe aus heutiger Sicht bestandssicher. Die Plattenbauten an der Nordendstraße (M19), die im Rahmen eines Konversionsvorhabens auf ehemaligem Militärgelände in den 1990er Jahren modernisiert wurden, beherbergen Eigentumswohnungen. Die längerfristigen Zukunftschancen dieser randstädtischen Wohnadresse werden sich gegen Ende des laufenden Investitionszyklus entscheiden.

Geschossneubau seit 1990

Nur knapp 7 Prozent des Geschosswohnbestands in Wittenberg ist nach 1990 errichtet worden. Hierbei handelt es sich zum Teil um höherwertige Wohnungen, zum Teil aber auch um Billigbauten, die (abgesehen von leicht veränderten Grundrissen) weder vom Raumangebot noch von der Ausstattung und der Bauqualität her dem älteren Geschosswohnungsbau überlegen sind. Der Leerstand ist gegenwärtig gering. Der Instandsetzungshaltungs- und Sanierungsbedarf wird in den nächsten Jahren ansteigen. Die meisten Bestände dieses Baualters sind in der Innenstadt verstreut, wo sie ältere bauliche Strukturen ergänzen. Nennenswerte Konzentrationen gibt es nur in der Schlossvorstadt (M20), in Apollensdorf Nord (M 21) und in der Elstervorstadt (M22).

Eigenheimgebiete (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Eigenheimbereiche (E1 bis E30) haben sich seit dem frühen 20. Jahrhundert in den Randlagen der Kernstadt und der Dorfkern herausgebildet. Zum Teil wurden, wie in Kleinwittenberg, ältere Siedlungsstrukturen überformt. Sowohl am Rande der Kernstadt als auch in fast allen Ortschaften wurden nach 1990 neue Eigenheimgebiete erschlossen, deren Bebauung durch eine Mischung von Fertighaus-typen charakterisiert wird. Darüber hinaus gibt es Wohnlagen, die über einen längeren Zeitraum hinweg mit Einfamilienhäusern bebaut wurden, so zum Beispiel in der Elstervorstadt, in Piesteritz und am Neumühlenweg.

Die Siedlungsstrukturen werden von selbstnutzenden Eigentümern geprägt. Das zunächst schnelle Wachstum der Einfamilienhaussiedlungen nach 1990er war Ausdruck nachholender Wohneigentumsbildung und sozialräumliche Segregation. Inzwischen ist diese Welle verebbt, die Nachfrage nach Bauland ist stark gedrosselt, die Immobilienpreise haben sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau stabilisiert. Auch in den älteren Beständen ist der Sanierungsstand nahezu durchgängig hoch. Nur in wenigen Fällen hat mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu Verfallserscheinungen geführt. Leerstand ist sehr selten, zumeist zeitlich begrenzt und auf Besitzerwechsel zurückzuführen.

Dörfliche und kleinstädtische Bebauung

Die Wohnbebauung in den Ortschaften wie auch im historischen Kern der Friedrichstadt setzt sich aus vorstädtischen und dörflichen Elementen zusammen. Das Siedlungsgefüge wird von Bauerhöfen, ein- bis zweigeschossiger Straßenrandbebauung und freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die ursprünglichen Bebauungsstrukturen sind in vielen Fällen überbaut und durch Neuansiedlungen erweitert worden. Prägnante Rundlinge, die von Drei- und Vierseithöfen eingefasst sind, finden sich in Assau, Berkau, Boßdorf, Euper, Jahmo, Köpnick, Labetz, Schmilkendorf, Straach, Wachsdorf, Weddin, und Wüstemark. Ausgeprägte Straßendörfer sind Dobien, Grabo, Griebo, Kropstädt, Seegrehna und Thieben. Die Friedrichstadt sowie Pratau und Reinsdorf tragen eher vorstädtischen Charakter mit Elementen mehrgeschossiger Wohnbebauung. In Orten wie Mochau oder Nudersdorf haben sich verschiedene Bebauungsstrukturen durchmischt, sodass eine klare Zuordnung zu einem bestimmten Siedlungstypus nicht mehr möglich ist.

Die Vorzüge des Wohnens in den Siedlungsstrukturen mit dörflichem oder kleinstädtischem Charakter liegen in der aufgelockerten Bebauung, großzügigen Wirtschaftsgärten, vielfältigem Nebengelass und der Landschaftsnähe. Die (ehemaligen) Bauernhöfe bieten viel Raum für gewerbliche Nutzungen (Handwerk, Dienstleistungen, Landwirtschaft), also für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort. Nachteilig ist, abgesehen von den größeren Orten wie Reinsdorf, Dobien, Pratau oder Abtsdorf, die zumeist schlechte Versorgungssituation und Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, die zusätzliche Mobilität erfordert.

Die dörflichen bzw. vorstädtischen Wohnverhältnisse waren ursprünglich vom Zusammenleben mehrerer Generationen und Familien in einem Hof bzw. unter einem Dach geprägt. Inzwischen ist zumeist nur noch ein Wohnhaushalt verblieben, sodass Wohnraum in nennenswerten Größenordnungen zusammengelegt oder umgenutzt wurde bzw. leer fiel, nicht aber als Wohnungsleerstand statistisch erfasst wurde. Die Aufgabe gewerblicher Nutzungen und der Wegzug der nachfolgenden Erwerbsgeneration führten vor allem bei größeren Gebäuden bzw. Hofbebauungen mit hohem Instandhaltungsbedarf bereits jetzt punktuell zu Verfallserscheinungen. Die Immobilienpreise in diesem Segment sind schon heute vergleichsweise niedrig. Bei stark überalterten Haushalten ohne selbstnutzende Erben ist in den nächsten Jahren mit einer Ausbreitung von Leerstand und Verfall zu rechnen. Weiter sinkende Preise machen diese Wohnformen mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auch für mittlere Einkommensgruppen erschwinglich, allerdings sind mit dem kontinuierlichen Preisanstieg für Energie auch wachsende Mobilitätskosten verbunden, sodass sich die Nachfrage in Grenzen halten wird.

Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands (WE in Wohngebäuden, 31.12.2009)²¹

Nr.	Wohngebiete	WE-Zahl	davon leer		davon WE:		
			WE	%	vollsaniert	teilsaniert	unsaniert
Altstadt							
A1	Altstadt	1.459	329	22	1.153	160	146
Mietwohnungsbau der Gründerzeit							
G1	Lindenfeld & Lutherstraße	2.417	282	12	1.861	218	338
Stadtvillen im Altbau							
G2	Schlossvorstadt	485	23	5	388	76	21
Mietwohnungsbau 1920er bis 1940er Jahre							
M1	Apollensdorf, wstl. Roßläuer Straße	36	1	3	36	0	0
M2	Schlossvorstadt, J.F.-Böttger-Straße	200	6	3	166	32	2
M3	Schlossvorstadt, Am Alten Bahnhof	85	3	3	63	19	3
M4	Piesteritz, Dessauer Straße	241	22	6	200	24	17
M5	Wb.-West, nördl. Dessauer Straße	518	68	13	88	378	52
M6	Piesteritz, Volkspark/Sportplatz	103	3	3	106	0	0
	Summe:	1.183	103	9	659	453	74
Siedlungsbau der 1910er bis 1940er Jahre							
M7	Lindenfeld, Gagfah-Siedlung	370	5	1	370	0	0
M8	Werksiedlung Piesteritz	382	9	2	382	0	0
S1	WASAG-Siedlung Abtsdorf	354	7	2	310	39	5
S2	Nudersdorf, Ring	215	4	2	191	17	7
S3	Siedlung Griebo	161	3	2	141	15	5
S4	Stadtrandsiedlung	523	10	2	497	21	5
S5	Lerchenbergsiedlung	921	18	2	875	37	9
	Summe:	2.926	56	2	2.766	129	31
Mietwohnungsbau 1950er bis 1960er Jahre							
M 9	Lindenfeld, Ernst-Kamieth-Straße	244	1	1	220	24	0
M10	Piesteritz, Waldstraße	155	14	9	64	91	0
M11	Rothemark, nördl. Rothemarkstraße	200	21	10	200	0	0
M12	Wb.-West, nördl. E.-Mühsam-Straße	1.295	38	3	26	1.269	0
M13	Pratau, Straße der Jugend	126	29	23	126	0	0
M23	Straach, Friedensstraße	24	4	17	0	24	0
	Summe	2.044	103	5	636	1.408	0
Mietwohnungsbau 1970er bis 1990er Jahre							
M14	Lindenfeld, An der Stadthalle	345	32	9	190	155	0
M15	Schlossvorstadt, Berliner Straße	400	21	5	400	0	0
M16	Apollensdorf, Braunsdorfer Straße	96	6	6	55	41	0
M17	Apollensdorf, Ringstraße*	98	7	7	98	0	0
M18	Trajuhscher Bach-Lerchenberg	4.687	776	17	2.718	1.969	0
M19	Nordendstraße	190	0	0	190	0	0
	Summe:	5.816	842	14	3.651	2.165	0

* Traditionelle Bauweise

²¹ Die Angaben beruhen auf Datenmaterial aus der städtebaulichen Sanierung (Altstadt), der organisierten Wohnungswirtschaft (WIWOG, WBG und PSG), der Wohnungsbestandsfortschreibung in den Statistischen Berichten (Stadtteilgliederung), eigenen Erhebungen im Geschosswohnungsbau (Lindenfeld, Schlossvorstadt, Elstervorstadt) und in einigen Ortschaften, Untersuchungen des Fachbereichs Stadtentwicklung in den Ortschaften sowie Abschätzungen des Bauzustands in Einfamilienhausgebieten an Hand von Stichproben.

Nr.	Wohngebiete	WE-Zahl	Davon leer		davon WE:		
			WE	%	vollsaniiert	teilsaniert	unsaniert
Mietwohnungsbau ab 1990							
M 20	Am Alten Bahnhof	120	4	3	120	0	0
M 21	Apollensdorf Nord	80	2	3	80	0	0
M 22	Elstervorstadt	20	1	3	20	0	0
	Summe:	220	7	3	220	0	0
Eigenheimgebiete							
E1	Lindenfeld, Sternenstädtchen	120	2	2	114	5	1
E2	Lindenfeld, südöstl. Friedrichstraße	26	1	2	25	1	0
E3	Neumühlenweg / Weinbergstraße	925	19	2	879	37	9
E4	Teuchel	296	3	1	296	0	0
E5	Kleinwittenberg	421	8	2	400	17	4
E6	Wittenberg-West / Piesteritz	941	19	2	893	47	0
E7	Piesteritz, nördl. Draußgartenstraße	328	7	2	312	13	3
E8	Eigenheimgebiete Rothemark	253	3	1	253	0	0
E9	Eigenheimgebiete Reinsdorf	101	1	1	101	0	0
E10	Eigenheimgebiete Dobien	324	3	1	324	0	0
E11	Eigenheimgebiete Tonmark	99	1	1	99	0	0
E12	Eigenheimgebiete Braunsdorf	70	1	1	70	0	0
E13	Eigenheimgebiete Trajuhn	92	2	2	87	4	1
E14	Eigenheimgebiete Labetz	88	2	2	84	4	1
E15	Elstervorstadt, Gartenstadtsiedlung	100	2	2	95	4	1
E16	Elstervorstadt, Dresdener Straße	156	3	2	148	6	2
E17	Luthersbrunnen, Dresdener Straße	150	3	2	143	6	2
E18	Pratau, Südost	136	3	2	129	5	1
E19	Pratau, Kienberge Süd	263	5	2	250	11	3
E20	Seegrehna, Ost	116	2	2	110	5	1
E21	Apollensdorf, Coswiger Landstraße	244	5	2	232	10	2
E22	Griebo	12	0	2	11	0	0
E23	Apollensdorf-Nord	259	5	2	246	10	3
E24	Nudersdorf, Belziger Straße	130	3	2	124	5	1
E25	Einfamilienhausbebauung Straach	74	1	1	74	0	0
E26	Einfamilienhausbebauung Mochau	64	1	1	64	0	0
E27	Einfamilienhausbebauung Kropstädt	38	0	1	38	0	0
E28	Einfamilienhausbebauung Abtsdorf	62	1	1	62	0	0
	Summe:	5.888	106	2	5663	190	35
Gemengelagen							
L1	SV Bruchweg (westl. TB/LB)	20	1	6	14	5	1
L2	WB-West/Piest., Dessauer Straße	274	47	17	92	144	38
L3	Elstervorstadt, Dresdener Straße	178	12	7	56	109	13
L4	Karlsfeld	5	0	0	3	2	0
	Summe:	477	60	13	165	260	52

Nr.	Wohngebiete	WE-Zahl	davon leer		davon WE:		
			WE	%	vollsaniert	teilsaniert	unsaniert
Dörfliche / Kleinstädtische Bebauung							
D1	Apollensdorf	143	13	9	122	17	4
D2	Altes Dorf	40	4	9	34	5	1
D3	Reinsdorf	276	25	9	234	33	8
D4	Braunsdorf	102	9	9	87	12	3
D5	Dobien	290	26	9	246	35	9
D6	Teuchel	98	9	9	83	12	3
D7	Trajuhn	42	4	9	36	5	1
D8	Friedrichstadt	209	25	12	178	25	6
D9	Labetz	106	10	9	90	13	3
D10	Wiesigk	30	3	9	26	4	1
D11	Luthersbrunnen	40	4	9	34	5	1
D12	Seegrehna	275	33	12	233	33	8
D13	Pratau	440	53	12	373	53	13
D14	Wachsdorf	28	3	9	24	3	1
D15	Nudersdorf	112	10	9	95	13	3
D16	Schmilkendorf	96	9	9	82	12	3
D17	Euper	55	6	10	39	11	6
D18	Mochau	139	14	10	97	28	14
D19	Thießen	41	6	14	29	6	10
D20	Straach	220	20	9	187	26	7
D21	Berkau	57	5	9	48	7	2
D22	Grabo	45	4	9	38	5	1
D23	Boßdorf	110	10	9	94	13	3
D24	Kerzendorf	49	4	9	42	6	1
D25	Weddin	62	6	9	53	7	2
D26	Assau	45	4	9	38	5	1
D27	Kropstädt	296	27	9	251	36	9
D28	Jahmo	81	7	9	69	10	2
D29	Köpnick	45	4	9	38	5	1
D30	Wüstemark	94	8	9	80	11	3
D31	Griebo	107	10	9	91	13	3
	Summe:	3.773	371	10	3.171	469	133
Gesamt							
		26.688	2.282	9	20.330	5.528	830

Altstadt



Wohnen im Altstadt kern



Alt- und Neubau in der Altstadt



Altstadt: Neues Wohnen im Innenbereich



Altstadt: Unsanierete Wohnsituation

Mietwohnungsbau der Gründerzeit



Lindenfeld: Gründerzeitpracht



Lindenfeld: geschlossener und offener Blockrand

Stadtvillen



Schlossvorstadt: Stadtvilla mit gewerblicher Nutzung



Schlossvorstadt: Stadtvilla mit gewerblicher Nutzung

Werksiedlungsbau der 1910/40er Jahre



Werksiedlung Piesteritz: Reihenhäuser



GAGFAH-Werksiedlung

Mietwohnungsbau der 1920/1940er Jahre



Piesteritz Nord: sanierte Gebäude



Piesteritz Süd: unsanierter Bestand

Mietwohnungsbau der 1950/60er Jahre



Wittenberg West: Sanierte Wohnblocks



Wittenberg West: Wohnblock mit Solaranlagen

Mietwohnungsbau der 1970/80er Jahre



Trajunscher Bach-Lerchenberg: Dr. Behring-Straße 80-88



Trajunscher Bach-Lerchenberg: Lerchenbergstraße 86-89

Mietwohnungsbau nach 1990



Geschossneubau

Gemischte Eigenheimgebiete



Piesteritz: EFH-Siedlung der Zwischenkriegszeit



Doppelhaus am Lerchenberg

Dorflogen und Ortschaften



Dorfanger Mochau mit Blick auf Vierseithof

Siedlungsbau in den Ortsteilen



Siedlung Abtsdorf



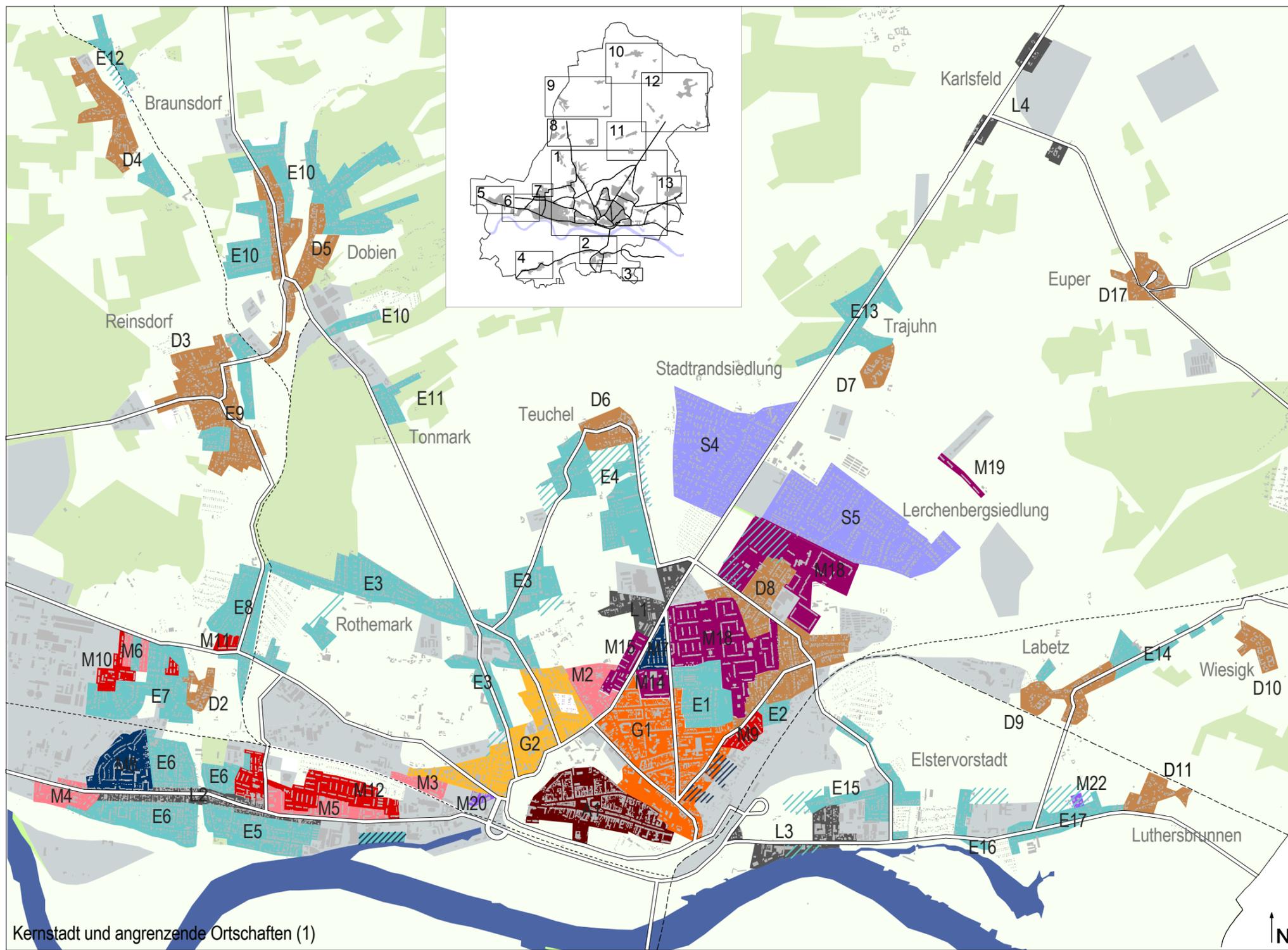
Neues Eigenheimgebiet an der Kaserne Teuchel



Neuer Eigenheimbau am Lerchenberg



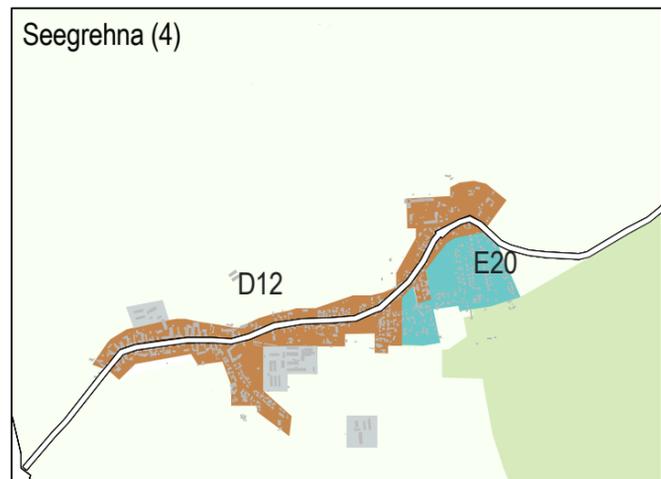
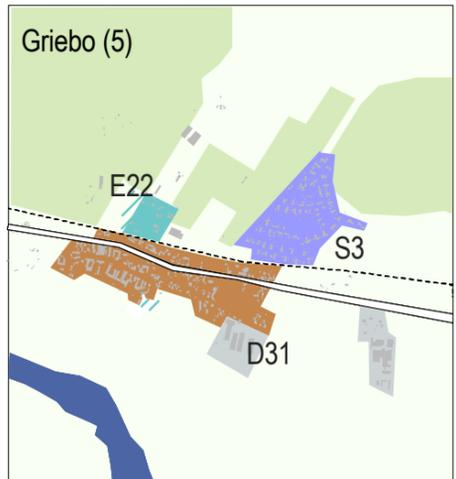
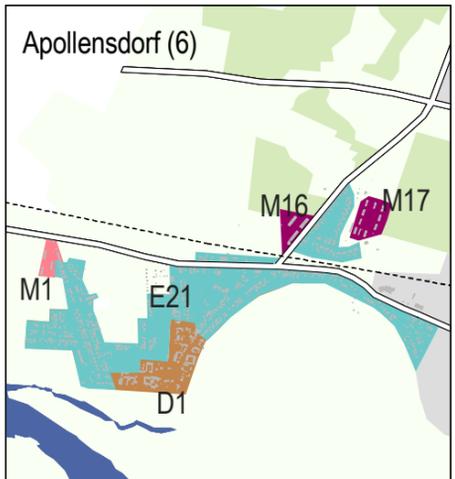
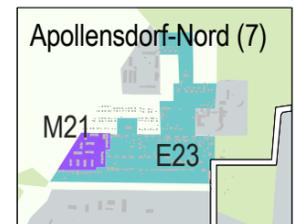
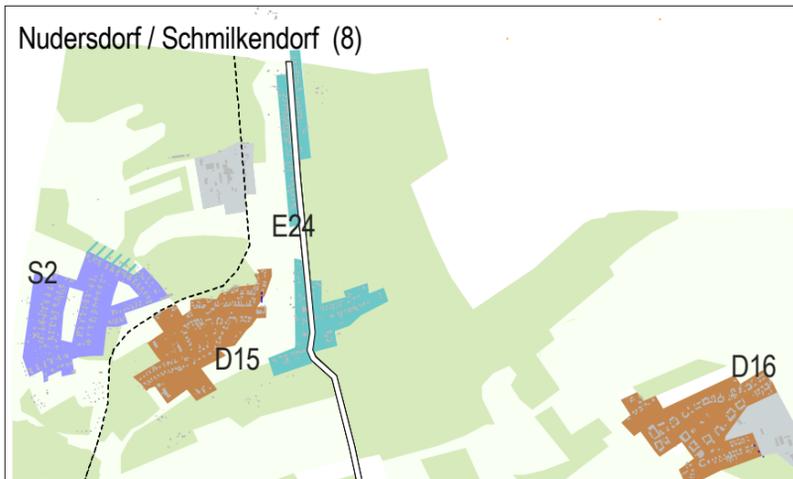
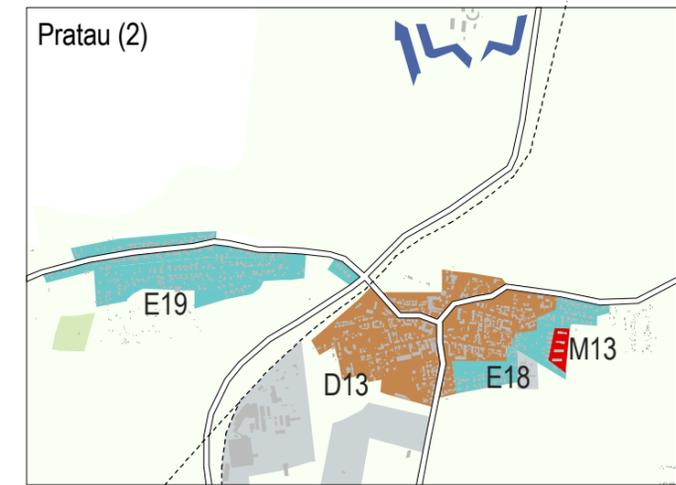
Sanierte Dorfstraße, Baupotenzial auf Baulücken

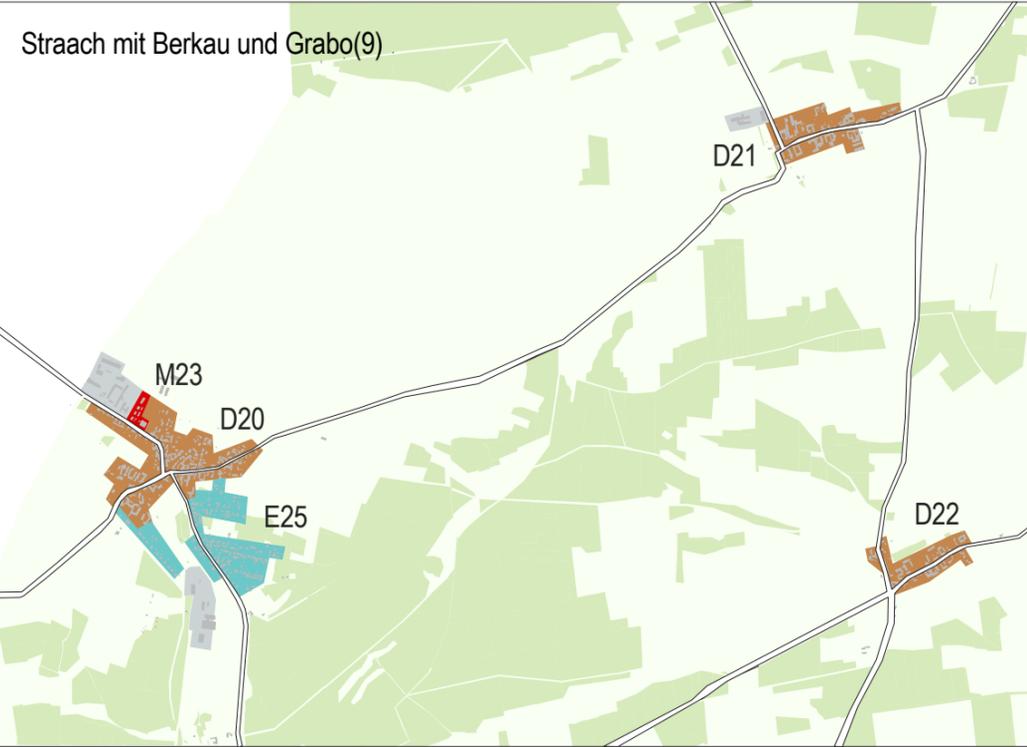


Strukturtypen der Wohnbausubstanz

- Altstadt
- Mietwohnungsbau der Gründerzeit
- Stadtvillen und Einfamilienhäuser
- Werksiedlungsbau 1910/40er Jahre
- Mietwohnungsbau 1920/40er Jahre
- Mietwohnungsbau 1950/60er Jahre
- Mietwohnungsbau 1970/80er Jahre
- Mietwohnungsbau nach 1990
- Dörfliche Bebauung
- Gemischte Eigenheimgebiete
- Kleinhauassiedlungen
- Gemengelagen
- Gewerbe, Brachflächen, sonstige Flächen
- Grünflächen, Wald, Landwirtschaft
- E13 lfd. Nr. des Gebiets (s. Tab. 3.7)
- Baugebiet - offene Einzelhausbebauung
- Baugebiet - verdichtete Bebauung

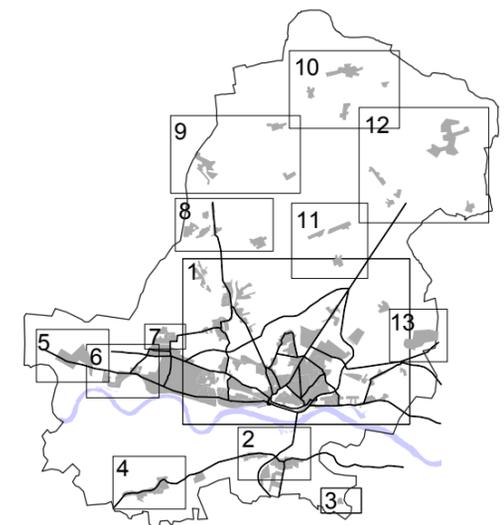
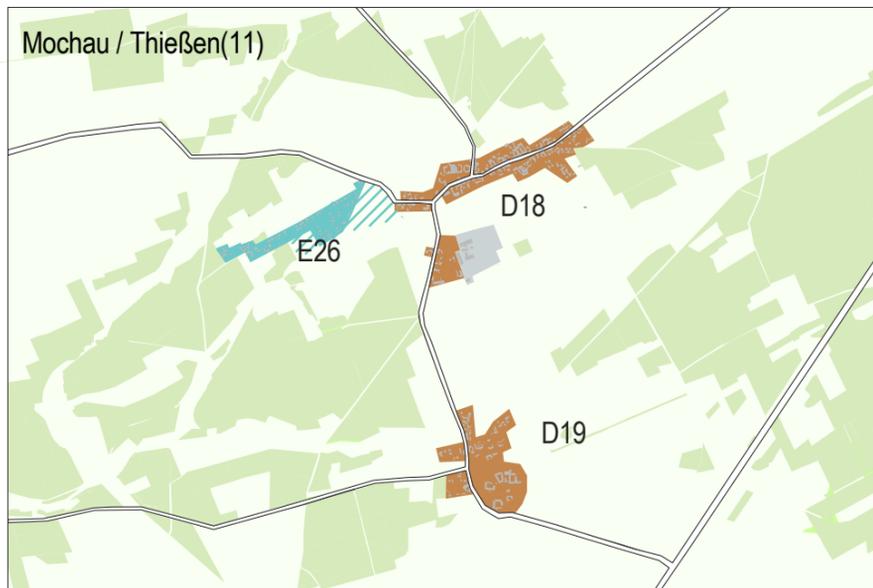
Kernstadt und angrenzende Ortschaften (1)





Strukturtypen der Wohnbausubstanz

- Altstadt
- Mietwohnungsbau der Gründerzeit
- Stadtvillen und Einfamilienhäuser
- Siedlungsbau 1910/40er Jahre
- Mietwohnungsbau 1920/40er Jahre
- Mietwohnungsbau 1950/60er Jahre
- Mietwohnungsbau 1970/80er Jahre
- Mietwohnungsbau nach 1990
- Dörfliche Bebauung
- Gemischte Eigenheimgebiete
- Kleinhaussiedlungen
- Gemengelagen
- Gewerbe, Brachflächen, sonstige Flächen
- Grünflächen, Wald, Landwirtschaft
- E13 lfd. Nr. des Gebiets (s. Tab. 3.7)
- Baugebiet - offene Einzelhausbebauung
- Baugebiet - verdichtete Bebauung



2.5 Wohnbedarf und Wohnungsnachfrage

Der Wohnbedarf beschreibt die Menge und Größe der benötigten Wohnungen auf der Grundlage von Zahl und Struktur der privaten Haushalte vor Ort. Der Wohnbedarf verwandelt sich in konkrete Wohnungsnachfrage, indem qualitative Ansprüche an die benötigte Wohnung (Lage, Größe, Zuschnitt, Ausstattung, Freiraumermkmale) formuliert und mit der entsprechenden Kaufkraft unteretzt werden.

Haushaltsstruktur und Wohnbedarf in Wittenberg

Die Prognose der Haushaltsstrukturentwicklung in Wittenberg wurde nach den methodischen Vorgaben der Haushaltsvorausberechnung 2025 des Statistischen Bundesamtes für die Neuen Bundesländer²² aus den Szenarios der Einwohnerprognose hergeleitet. Ausgangspunkt ist die Einwohnerzahl im Stadtgebiet zum 01.01.2010. Die Ausgangszahl der Haushalte wurde zudem mit der ermittelten Zahl der belegten Wohnungen aus der Leerstandserfassung abgeglichen.²³

Für das Ausgangsjahr 2009 wurden 24.912 Haushalte errechnet. Trifft das Trendszenario ein, wird die Zahl der Haushalte bis 2025 um 3.967 auf 20.945 schrumpfen. Im Falle des Konsolidierungsszenarios schrumpft die Haushaltszahl um lediglich 1.388 auf 23.524.

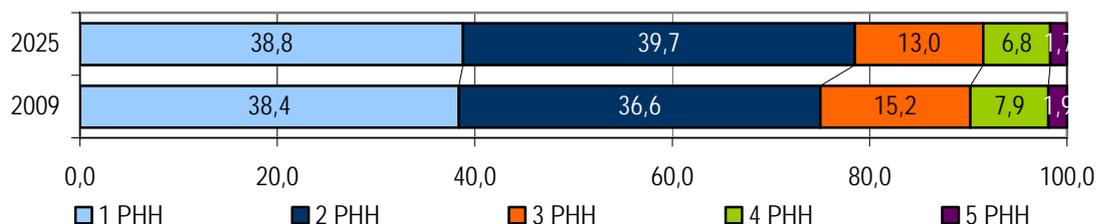
Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 2,02 auf 1,86 Personen pro Haushalt. Hauptursache hierfür ist der steigende Seniorenanteil und dem damit verbundenen Anwachsen von kleinen Haushalten mit einer oder zwei Personen. Der Trend zur späteren Familiengründung bewirkt zudem, dass auch Personen im jüngeren Erwerbsalter häufiger allein bzw. in Zweipersonenhaushalten leben. Zudem schrumpft die Zahl von Haushalten mit drei und mehr Personen wegen sinkender Geburten und zunehmender Anteile von Alleinerziehenden und kinderlosen Paaren übermäßig stark.

Zahl der Haushalte nach den Szenarios der Einwohnerprognose

Jahr	Trendszenario	Konsolidierungsszenario	mittlere Haushaltsgröße
2009	24.912	24.912	2,02
2015	23.656	24.664	1,96
2020	22.387	24.288	1,91
2025	20.945	23.524	1,86

Wegen der sinkenden Haushaltsgröße sinkt die Zahl der Wohnhaushalte weniger schnell als die Einwohnerzahl. Im Prognosezeitraum zwischen 2009 und 2025 steht nach dem Konsolidierungsszenario einem Einwohnerverlust von 27 Prozent ein Haushaltsverlust von 16 Prozent gegenüber. Beim Konsolidierungsszenario sind es entsprechend 17 und 6 Prozent. Analog zur schrumpfenden Haushaltszahl wird demnach der Bedarf an Wohnungen in der Lutherstadt Wittenberg insgesamt weiter abnehmen. Bis 2025 werden demnach zwischen 6 und 16 Prozent weniger Wohnungen benötigt, als heutzutage.

Anteil der Haushaltsgrößen an der Gesamtzahl der Haushalte (in Prozent)



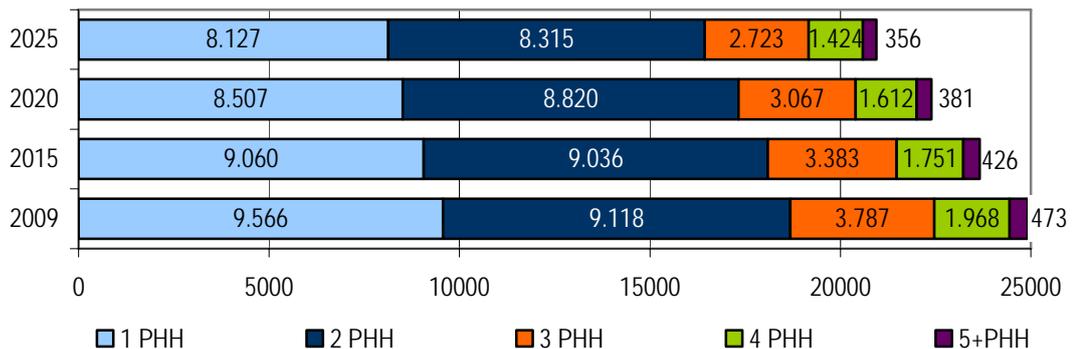
²² Statistisches Bundesamt. Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007 (Tabelle für die neuen Länder), Wiesbaden 2007.

²³ Ziel des Abgleichs war, eine höhere Plausibilität der Analysedaten und Deckungsgleich der Befunde aus den verschiedenen Analysemethoden zu erreichen. Die vom Statistischen Bundesamt für die Neuen Länder ermittelte Haushaltsgröße wurde in Anpassung an die realen Wohnverhältnisse in Wittenberg um 0,01 angehoben.

Parallel zur insgesamt sinkenden Haushaltszahl ändert sich die Haushaltsstruktur. Der Anteil von kleinen Haushalten nimmt um 3,5 Prozent zu, was vor allem dem relativen Wachstum der 2-Personen-Haushalte geschuldet ist. Insgesamt werden Haushalte mit einer oder zwei Personen im Jahr 2025 nahezu vier Fünftel aller Haushalte in Wittenberg ausmachen.

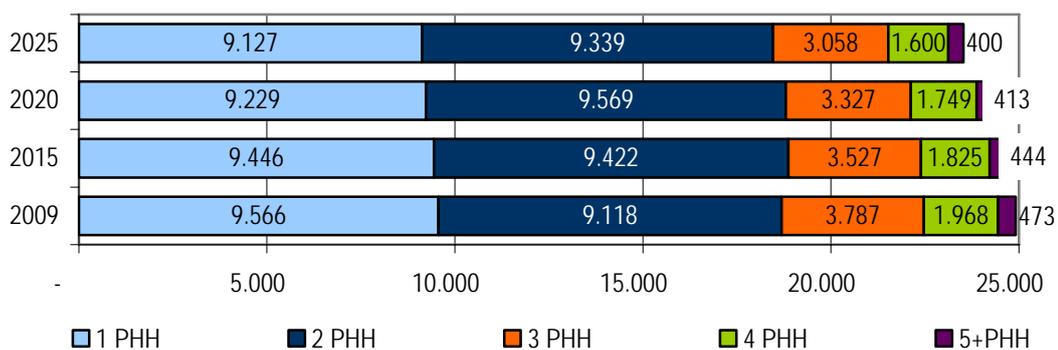
Demgegenüber schrumpft der Anteil der Drei-Personen-Haushalte zwischen 2009 und 2025 um 2,2 Prozent, währenddessen der ohnehin bereits geringe Anteil von Haushalten mit vier oder fünf und mehr Personen nochmals um 1,1 bzw. 0,2 Prozent sinkt.

Haushaltsstrukturentwicklung nach dem Trendszenario (Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße)



Nach dem Trendszenario der Einwohnerprognose schrumpfen alle Haushaltsgrößen, jedoch in unterschiedlichem Tempo. Zwischen 2009 und 2025 verringert sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte um 15 Prozent, die der Zwei-Personen-Haushalte um 9 Prozent. Haushalte mit drei und vier Personen schrumpfen rapide um jeweils 28 Prozent. Bei Haushalten mit 5 und mehr Personen liegt der Verlust bei 25 Prozent. Der Haushaltsrückgang vollzieht sich demnach überproportional stark zu Lasten der größeren Haushalte, deren Wohnbedarf sich um nahezu ein Drittel vermindert.

Haushaltsstrukturentwicklung nach dem Konsolidierungsszenario (HH-Zahl nach Haushaltsgröße)



Nach dem Konsolidierungsszenario sinkt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte bis 2025 um 5 Prozent, während die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte sogar um 2 Prozent wächst. Faktisch bleibt das Segment der kleinen Haushalte im gesamten Prognosezeitraum stabil. Der Verlust bei den größeren Haushalten fällt im Durchschnitt um etwa 10 Prozentpunkt geringer aus als beim Trendszenario. Haushalte mit drei und vier Personen schrumpfen um jeweils 19 Prozent, bei den noch größeren Haushalten liegt der Verlust bei 16 Prozent. Der Bedarfsrückgang größerer Haushalte fällt weit weniger drastisch aus.

Veränderungen der qualitativen Ansprüche durch den demographischen Wandel

Der demografische Wandel geht mit einer Verschiebung der Altersstruktur einher. Setzt sich der heutige Trend fort, wird die Personenzahl im Seniorenalter zwischen 2009 und 2020 noch einmal um etwa 350 steigen und die Folgejahre stabil bleiben. Der Anteil dieser Altersgruppe wird von 25 auf 31 Prozent steigen. Demgegenüber wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen um 46 Prozent schrumpfen. Der Verlust in der Gruppe der jüngeren Erwerbsfähigen liegt bei 40 Prozent, bei den älteren Erwerbspersonen sind es 23 Prozent (vgl. Tabelle S. 16).

Stellt sich das Konsolidierungsszenario ein, wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen mit etwa 35 Prozent weniger drastisch schrumpfen. Vor allem fällt der Verlust in der Gruppe der jüngeren Erwerbsfähigen deutlich geringer aus (minus 16 Prozent). Bei der Gruppe der älteren Erwerbspersonen ergibt sich ein leicht geringerer Verlust (minus 21 Prozent). Die Seniorenzahl steigt noch etwas stärker an (plus 510), allerdings liegt der Anteil dieser Altersgruppe an der gesamten Einwohnerzahl wegen der insgesamt günstigeren Entwicklung nicht ganz so hoch wie beim Trendszenario (vgl. Tabelle S. 17).

Die altersstrukturellen Veränderungen wirken sich auf dem Wohnungsmarkt wie folgt aus:

- Etwa ein Drittel des Wohnungsangebots muss den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Die Bedarfsanpassung kann von zielgerichteten Ausstattungsverbesserungen bis hin zur normierten barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen reichen. Solche Wohnungen werden bei einem insgesamt schrumpfenden Wohnbedarf auf Dauer bessere Vermarktungschancen haben, zumal es bei den Altersrentnerhaushalten auf absehbare Zeit einen hohen Anteil von ehemaligen Doppelverdienern geben wird, die sich Wohnqualität auch leisten können.
- Ein weiteres Drittel des Angebots sollte die Wohninteressen der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter beachten, also zumeist Einzelpersonen und Paare (wieder) ohne Kinder, die noch beruflich aktiv und mobil sind und bei ansteigender Beschäftigung ihre qualitativen Wohnansprüche wieder mit verbesserter Kaufkraft verfolgen.
- Mehr als ein Zehntel der Wohnungen sollte auf die Interessen und Bedürfnisse von Haushaltsgründern ausgerichtet sein, also Personen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren, die (noch) keine Familien gründen, hochmobil sind und ihre Freizeit aktiv verbringen. Angesichts verminderter und verzögerter Kinderentscheidungen wird diese Zielgruppe durch Ausweitung des betreffenden Altersspektrums weiter wachsen. Auf Grund verlängerter Ausbildungszeiten und späteren Eintritts in das Erwerbsleben, wird ein sehr großer Anteil dieser Altersgruppe nur über sehr begrenzte Einkommen verfügen. Die Nachfrage konzentriert sich auf kleine und sehr preisgünstige Wohnungen.
- Knapp ein Fünftel des Wohnbedarfs wird von Familien mit Kindern gebildet werden. Kinderfreundliche Wohnangebote können sich nicht nur auf Wohnungsgröße und Raumzahl beziehen, sondern werden erst dann wirksam, wenn auch das räumliche und nachbarschaftliche Umfeld wirklich kinderfreundlich ist. Hierzu gehört vor allem wohnungsnaher Versorgung mit Kinderbetreuung, Arzt und Grundschulangebot. Im Mietwohnsegment kommt es auch darauf an Räume und Angebote für sicheres und möglichst wenig reglementiertes Spielen bzw. Aufenthalt für Kinder und Jugendliche im Freien zu schaffen oder zu bewahren. Da ein erheblicher Anteil der Familien mit geringen Einkommen leben muss, haben preisgünstige Wohnungen in industrieller Bauweise bzw. im unaufwendig sanierten Altbau gute Vermarktungschancen. Für Familien mit höheren Einkommen bleibt das freistehende Einfamilienhaus attraktiv, zumal die Bodenpreise in Wittenberg aufgrund des geringen Baugeschehens auf absehbare Zeit sehr moderat bleiben werden und Fertighäuser sehr erschwänglich geworden sind.

Verschiebungen in der Haushaltsstruktur

Der Wittenberger Wohnungsmarkt wird in zunehmendem Maße von der Wohnungsnachfrage kleiner Haushalte dominiert. Bereits heute bestehen 75 Prozent aller Haushalte aus einer oder zwei Personen. Im Jahre 2025 werden es bereits 79 Prozent sein. In absoluten Zahlen bedeutet dies je nach Prognosezenario 16.440 bis 18.470 Kleinhaushalte, die im Prognosehorizont bis 2025 eine Wohnung nach ihren Ansprüchen suchen. Der weitaus größte Teil dieser kleinen Haushalte wird sich im fortgeschrittenen Alter befinden. Der Seniorenanteil in dieser Haushaltsgröße wird sehr hoch sein.

Bei den 3-Personen-Haushalten wird ein Verlust zwischen 20 und 28 Prozent eintreten (bis zu 1.060 Haushalte weniger). Im Prognosehorizont 2025 werden zwischen 2.720 und 3.060 Haushalte dieser Größenklasse eine Wohnung nachfragen. Die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen wird sich im Durchschnitt um etwa 15 Prozent auf 1.780 bis 2.000 verringern.

Auswirkungen der Haushaltsstrukturverschiebungen auf den lokalen Wohnungsmarkt:

- Der Trend zu kleineren Haushalten legt nahe, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigt. Dem steht ein nach wie vor steigender Wohnflächenverbrauch gegenüber, der wiederum in erster Linie auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist. Ältere Menschen, die nicht mehr den räumlichen Flexibilitätswängen des Arbeitsmarkts unterliegen, bleiben möglichst lange in ihrer Mietwohnung bzw. ihrem Eigenheim, auch wenn die Kinder ausgezogen sind und der Lebenspartner verstorben ist. Daher steigt der individuelle Wohnflächenverbrauch von 38 m² bei Personen unter 50 Jahren bis auf 62 m² bei Personen über 65 Jahren. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf lag 2010 in den neuen Ländern bei 43 m². Bis 2025 wird ein Anstieg auf 52 m² prognostiziert.²⁴ Sollte sich diese Prognose bewahrheiten, bedeutet die Zunahme kleiner Haushalte nicht notwendigerweise ein Vermarktungsproblem für größere Wohnungen. Zu den Faktoren, die einer derartigen Entwicklung entgegen stehen können, zählen die prognostizierte sinkende Kaufkraft der Altersrenten, steigende Nebenkosten für Energie (vor allem im Altbau) und Entsorgung sowie die zunehmende Pflegebedürftigkeit im höheren Alter, welche den Umzug in kleinere Wohneinheiten (Seniorenheime, betreutes Wohnen etc.) bedingt.
- Der niedrige und weiter sinkende Anteil an kleineren Haushalten setzt vor allem Grenzen für den Neubau bzw. die Neuvermietung großer Wohnungen. Die Nachfrage nach großen Mietwohnungen im Geschossneubau ist stark eingeschränkt und dürfte sich auf lukrative Lagen in der Innenstadt und ggf. an der Elbe konzentrieren. Auch das Potenzial für den Eigenheimbau erwächst zum größten Teil aus dieser schmalen Gruppe von Haushalten, wobei höchstens 17 Prozent der Haushalte mit drei und mehr Personen über die nötige Kaufkraft verfügen.²⁵

Bewertung der Wohnsituation und Wohnlage aus Bewohnersicht

Die Befunde der Haushaltsbefragung 2009/2010 geben Aufschluss über die Bewertung des Wohnungsangebots, die Wohnwünsche und die vorhandene Kaufkraft in den einzelnen Wohnlagen, die beispielhaft für die unterschiedlichen lokalen Siedlungsmilieus ausgewählt wurden. Befragt wurde in der Altstadt, im Gründerzeitgebiet Lindenfeld, in der Großsiedlung Trajuhnser Bach, in der Werksiedlung Piesteritz, in der Stadtrandsiedlung (Einfamilienhäuser) sowie in der Ortschaft Pratau. Aus den Befunden lassen sich wesentliche Trends der gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage in Wittenberg ableiten.

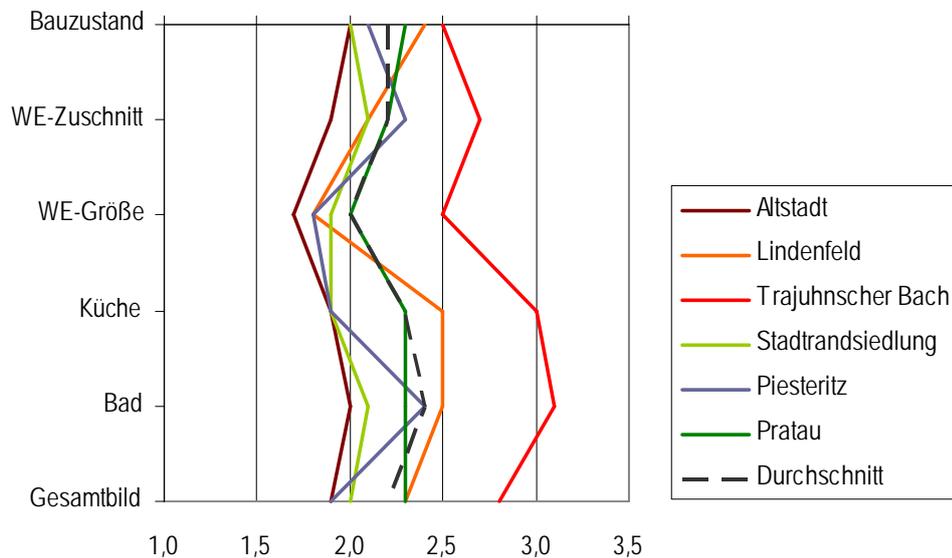
²⁴ Quelle: LBS Research / empirica (Zitat nach www.baulinks.de).

²⁵ Berechnet nach den Befunden der Haushaltsbefragung Wittenberg 2009/2010.

Bewertung der Wohnung und des Wohnumfelds:

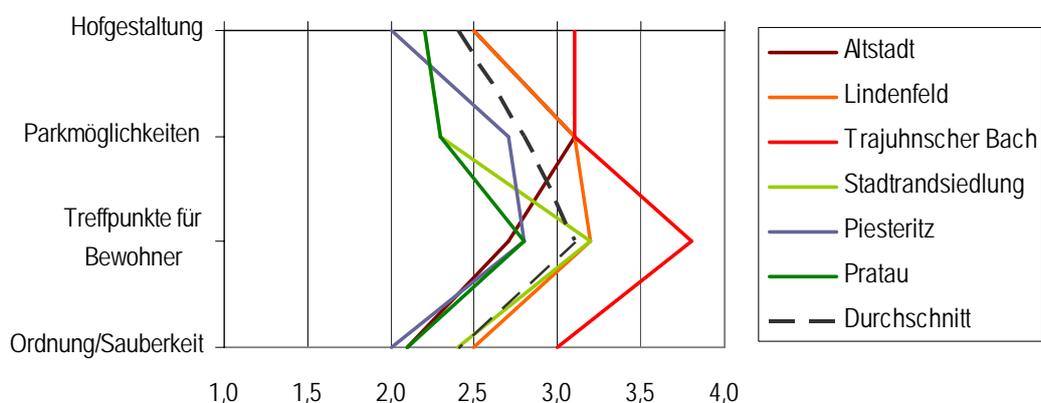
Zwei Drittel der Befragten waren mit ihrer Wohnung rundherum zufrieden (68 Prozent). Gut ein Viertel äußerte sich ambivalent (27 Prozent) Nur 5 Prozent waren ausdrücklich unzufrieden.²⁶ Die mit Abstand höchste Zufriedenheit mit der Wohnung selbst herrscht im selbstgenutzten Wohneigentum (Stadtrand-siedlung, 81 Prozent), gefolgt von der Altstadt (73 Prozent) und Pratau (67 Prozent). In den Mietwohn-gebieten bewegte sich die Zufriedenheit mit der Wohnung zwischen 60 und 64 Prozent.

Bewertung von Haus und Wohnung



Bei der Bewertung verschiedener Merkmale der Wohnung nach Noten²⁷ schnitten die Altstadt (1,9), die Stadtrandsiedlung (2,0) und Piesteritz/Werksiedlung (2,1) überdurchschnittlich gut ab. Deutlich unter dem Notendurchschnitt von 2,2 lag die Großsiedlung Trajuhnscher Bach (2,8), wobei insbesondere Küche und Bad bemängelt wurden, gefolgt von Gesamtbild sowie Wohnungszuschnitt und Wohnungsgröße. Es zeigt sich, dass die stark normierten Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus am Markt vor allem wegen der Grundrisse (speziell der ungünstigen Anordnung und Größe von Küche und Bad), aber auch wegen des uniformen Erscheinungsbilds benachteiligt sind.

Bewertung des unmittelbaren Wohnumfelds



²⁶ Frage: „Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“ (Antwortvorgaben: zufrieden, teils-teils, unzufrieden; n=586).

²⁷ Frage: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Haus und Wohnung)“. Merkmale: Baulicher Gesamtzustand, Wohnungszuschnitt, Größe der Wohnung, Küche, Bad, Fassade/Gesamtbild; n=567).

Ein ähnliches Notenbild ergibt für das unmittelbare Wohnumfeld,²⁸ das im Durchschnitt jedoch um einen halben Notenwert unter der Bewertung von Haus und Wohnung lag. Die meisten Bewertungen lagen zwischen 2,4 und 2,6. Unter dem Durchschnitt von 2,7 lagen die Geschosswohnbereiche Lindenfeld (2,8) und Trajuhscher Bach (3,3). Der Mangel an Treffpunkten für die Bewohner wurde überall kritisiert. Bei Ordnung und Sauberkeit sowie Hofgestaltung schnitt die Großsiedlung Trajuhscher Bach sehr negativ ab. Parkmöglichkeiten wurden in allen verdichtet bebauten Quartieren gleichermaßen schlecht bewertet (Altstadt, Lindenfeld, Trajuhscher Bach).

Misstände und Modernisierungsprioritäten

Die meisten Meldungen zu störenden Mängeln an der Wohnung²⁹ kamen aus Piesteritz (84), gefolgt vom Lindenfeld (72) und dem Trajuhschen Bach (66). Am häufigsten wurden undichte Türen und Fenster bemängelt (37), insbesondere in Piesteritz. An zweiter Stelle folgte das zu kleine Bad (31), vor allem in den Geschosswohnbeständen des Lindenfelds (Altbau) und des Trajuhschen Bachs (industrieller Wohnungsbau). Wohnungsgrundrisse (23) und Wärmedämmung (22) wurden durchgängig bemängelt, vor allem jedoch in Piesteritz. Die zu kleine Küche ist vor allem am Trajuhschen Bach ein Problem (10). Hellhörigkeit und Trittschall (16) ist ein Ärgernis, das vor allen den Altbau betrifft (Altstadt und Lindenfeld).

Konsequenterweise liegen die Modernisierungsprioritäten³⁰ auf den am meisten bemängelten Tatbeständen. An der Spitze liegen Austausch bzw. Reparatur von Fenstern und Türen (41), gefolgt von generell verbesserter Wärmedämmung (23), der Umgestaltung des Bades (20), der Auffrischung von Treppenhaus und Eingangsbereich (18), der Erneuerung des Fußbodenbelags (16), die Modernisierung der Heizung (13) und die Fassadensanierung (13). Analog zu den Mängelanzeigen wurden die meisten Modernisierungsforderungen in Piesteritz (69), im Lindenfeld (58) und am Trajuhschen Bach (58) erhoben. Die Altstadt lag im Durchschnitt (50). Die Nennungen in der Stadtrandsiedlung (42) mit Schwerpunkt auf Wärmedämmung und Elektrik zeigen die Modernisierungsschwerpunkte in den älteren Einfamilienhäusern. Die sehr wenigen Nennungen in Pratau (26) sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass hier erheblich auch im Eigenheimneubau gefragt wurde.

Insgesamt entfallen 51 Prozent aller Nennungen zu den Modernisierungsprioritäten in den Bereich der energetischen Sanierung. Das Thema bestimmt in wachsendem Maße die Wohnungsnachfrage.

Bewertung der Wohnlage / des Wohnquartiers

In der generellen Einschätzung ihrer jeweiligen Wohnlage äußerten sich 53 Prozent der Befragten zufrieden, 41 Prozent ambivalent und 5 Prozent unzufrieden.³¹ Somit rangierten die Zufriedenheitswerte mit der Wohnlage im Durchschnitt um 15 Prozentpunkte unter denen für die Wohnung, während der Anteil der unentschiedenen Antworten im selben Maße anstieg. Der Anteil der ausgesprochen Unzufriedenen blieb faktisch konstant. Am besten wurde die Wohnlage in der Altstadt bewertet (60 Prozent), gefolgt vom Lindenfeld (58 Prozent) sowie Stadtrandsiedlung und Pratau (jeweils 57 Prozent). Drastisch fällt die Wohnlagenbewertung in der Großsiedlung Trajuhscher Bach ab, wo nur 36 Prozent zufrieden sind, aber 56 Prozent unentschieden antworten.

²⁸ Frage: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Hausumfeld)“. Merkmale: Hofgestaltung, Parkmöglichkeiten, Bewohnertreffpunkte, Ordnung und Sauberkeit; n=551.

²⁹ Offene Frage: „Welcher Missstand an Ihrer Wohnung stört Sie am meisten?“ (Zahl der Nennungen, n=349).

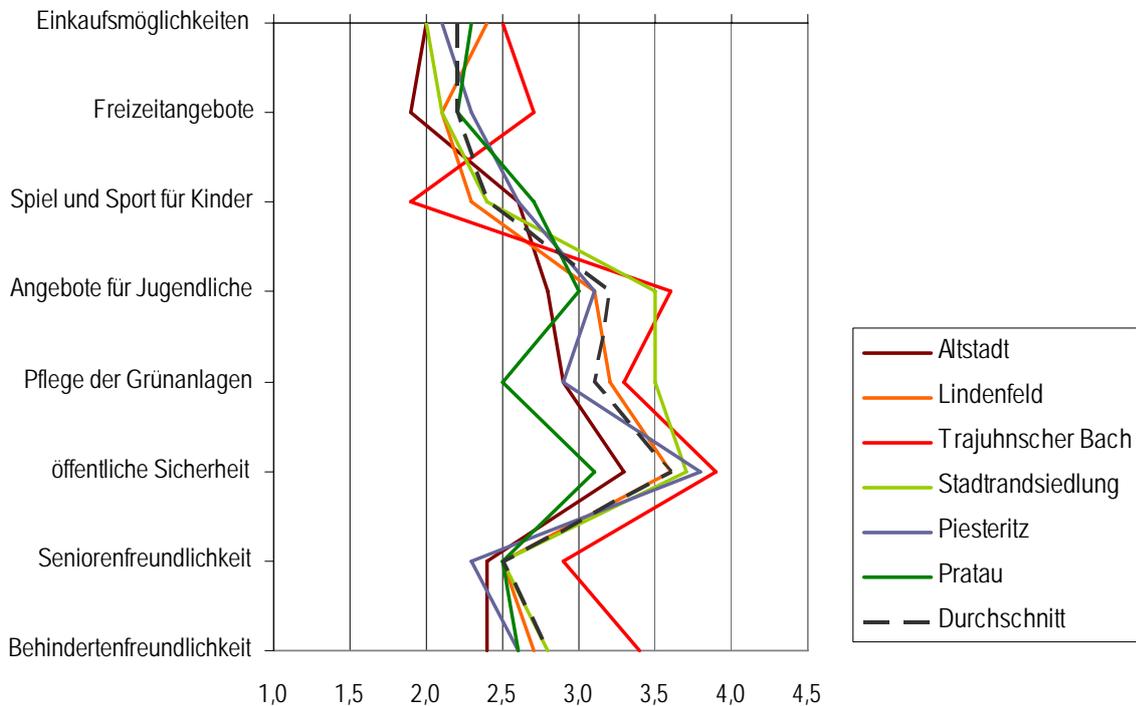
³⁰ Offene Frage: „Welche Verbesserungen müssten bei künftigen Modernisierungen unbedingt realisiert werden?“ (Zahl der Nennungen, n=305).

³¹ Frage: „Sind Sie mit Ihrer Wohnumgebung zufrieden?“ (Antwortvorgaben: zufrieden, teils-teils, unzufrieden; n=587).

Bei der Bewertung des Wohnviertels nach konkreten Merkmalen³² lagen die Notendurchschnitte maximal um 0,5 Punkte auseinander. In der Summe der benoteten Merkmale lagen Lindenfeld, Stadtrand-siedlung, Piesteritz und Pratau mit Werten zwischen 2,6 und 2,8 eng beieinander. Nur die Altstadt (2,5) und die Großsiedlung Trajuhscher Bach (3,0) wichen stärker vom Durchschnitt (2,7) ab.

- Durchgängig gute Noten erhielten die wohnungsnahen Einkaufsmöglichkeiten (2,0 bis 2,5). Die Bewertung der Freizeitangebote bewegte sich überwiegend zwischen 2,1 und 2,3 - wobei die Altstadt mit 1,9 positiv herausragte und die Großsiedlung Trajuhscher Bach mit 2,7 deutlich abfiel.
- Demgegenüber erhielt die Großsiedlung bei den Spiel- und Sportangeboten für Kinder mit 1,9 die bei weitem beste Note, während alle anderen Befragungsgebiete zwischen 2,3 und 2,7 rangierten.
- Insgesamt gesehen deutlich schlechter wurden die Angebote für Jugendliche bewertet (3,2). Mit 2,8 kam die Altstadt noch am günstigsten weg. Die schlechtesten Noten gab es für die Großsiedlung Trajuhscher Bach (3,6) und für die Stadtrandsiedlung (3,5).
- Mit Benotungen um 2,5 wurde die Behinderten- und Seniorenfreundlichkeit in fast allen Befragungsgebieten noch als recht gut eingeschätzt, lediglich am Trajuhschen Bach gab es mit 3,4 für Behindertenfreundlichkeit und 2,9 für Seniorenfreundlichkeit deutlich schlechtere Noten.
- Die Pflege der öffentlichen Grünanlagen wurde im Durchschnitt mit 3,1 bewertet. Mit 2,5 waren die Pratauer am meisten mit ihren Grünanlagen zufrieden, auch die Bewohner in der Altstadt und in Piesteritz sahen sich mit jeweils 2,9 noch über dem Durchschnitt. Am meisten unzufrieden waren die Bewohner der Stadtrandssiedlung (3,7), gefolgt von denen am Trajuhschen Bach (3,3).
- Durch die Bank am schlechtesten schnitt die öffentliche Sicherheit in der Wahrnehmung der Befragten ab. Der Mittelwert lag bei 3,6. Nur Pratau (3,1) und die Altstadt (3,3) lagen über dem Durchschnitt. Die übrigen Befragungsgebiete rangierten zwischen 3,6 und 3,9.

Bewertung des eigenen Wohnviertels



³² Frage: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Wohnviertel)*. Merkmale: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, Spiel und Sport für Kinder, Angebote für Jugendliche, Pflege der Grünanlagen, öffentliche Sicherheit, Seniorenfreundlichkeit, Behindertenfreundlichkeit, n=565.

Aus der Zusammenschau der Befragungsbefunde zur Wohnsituation lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Bei der Bewertung von Haus und Wohnung liegt das selbstgenutzte Wohneigentum unangefochten an der Spitze, auch wenn im Einzelnen erheblicher Sanierungsbedarf konstatiert wird. Dies zeigt sich ganz klar in den Eigenheimsiedlungen, aber auch in der Altstadt und in den Ortschaften, wo selbstgenutztes Wohneigentum verbreitet ist. Diese Wohnform bleibt weiterhin sehr attraktiv, die Bindung an die eigenen vier Wände ist hoch.
- Unter den Geschosswohnbeständen werden Altbau und Siedlungsbau insgesamt gesehen höher bewertet als der industrielle Wohnungsbau, obwohl bautechnische Mängel in den älteren Beständen häufiger benannt werden. Manko des industriellen Wohnungsbaus ist weniger der inzwischen vielfältig modernisierte Zustand als vielmehr Design (Küche/Bad) und Image.
- Wohnumfeld ist vor allem ein Innenstadtthema. Am besten schneidet die Altstadt ab. Es folgen die Gründerzeitquartiere. Am schlechtesten wird der komplexe Wohnungsbau beurteilt. Eine ständige Pflege des Umfelds, die jegliche Ansätze von Vernachlässigung, Verwahrlosung und Vandalismus im Keim erstickt, ist für den Vermarktungserfolg in der Großsiedlung unerlässlich.
- Im Urteil der Bewohner wird die Altstadt als Standort mit der insgesamt gesehen höchsten Wohnqualität angesehen. Die vielen positiven Nennungen im Zusammenhang mit angenehmen Orten und Erfolgen der Stadtentwicklung bestätigen das Image der Altstadt auch aus gesamtstädtischer Sicht. Diese Faktoren müssen genutzt werden, um den Vermietungserfolg nachhaltig zu steigern.
- Dem gründerzeitlichen Stadtteil Lindenfeld wird insgesamt gesehen eine gute Lebensqualität zugemessen. In der generellen Bewertung liegt das Lindenfeld nur wenig hinter der Altstadt und vor allen anderen Gebieten, inklusive der Einfamilienhausbereiche. Nach einzelnen Merkmalen der Wohnqualität erhält das Lindenfeld zumeist überdurchschnittliche Wertungen.
- Die Werksiedlung Piesteritz erhält bei den meisten Parametern von Haus und Umfeld überdurchschnittliche Benotungen und liegt bei den Quartierseinschätzungen zumeist nahe am Durchschnitt. Die hohen Bewertungen früherer Befragungen wurden jedoch nicht erreicht. Die vergleichsweise niedrige Wohnzufriedenheit, die häufig genannten Instandhaltungsdefizite sowie Hinweise auf soziale Belastungen zeigen, dass die Zukunft der Werksiedlung kein Selbstläufer ist.
- Trotz der faktisch sehr guten Infrastrukturausstattung und massiven Aufwertungen wird die Großsiedlung am Trajuhnischen Bach als Wohnadresse sowohl generell als auch nach den meisten Merkmalen am schlechtesten bewertet. Soziale Belastungen und Negativimage tragen zu dieser Bewertung erheblich bei. Um dieser noch immer bedeutenden innerstädtischen Wohnlage eine nachhaltige Perspektive zu geben, ist eine Fortsetzung des Stadtumbaus unumgänglich.
- Wie die Einschätzungen in der Stadtrandsiedlung zeigen, sind den Bewohnern der Eigenheimsiedlungen die vorhandenen Defizite in der Ausstattung mit öffentlicher Infrastruktur durchaus bewusst. Jedoch mindert dieser Umstand aus Bewohnersicht die Lebensqualität in diesen Siedlungsbereichen nicht wesentlich. Es gibt keinen drängenden Handlungsbedarf.
- Pratau steht beispielhaft für eine der (größeren) Ortschaften, die in jüngerer Vergangenheit nach Wittenberg eingemeindet worden sind. Die Wohnzufriedenheit ist hoch, unter anderem wegen des erheblichen Anteils an Eigenheimneubau, der kleinteiligen Siedlungsstruktur sowie der ruhigen und landschaftsnahen Lage. Hohe Mobilität ermöglicht die Zugang zur allen benötigten Einrichtungen der Daseinsvorsorge, in den größeren Ortschaften ist sogar die wohnungsnahe Grundversorgung gesichert.

Umzugsgeschehen, Wohnwünsche und Kaufkraft

Aufschlussreich für die Nachfrageentwicklung sind Wohnwünsche und Kaufkraft jener Haushalte, die einen Umzug planen. Das Umzugsgeschehen lässt zugleich auf die Akzeptanz bzw. Marktgängigkeit der jeweiligen Wohnlagen und Bestände schließen.

Umzugsgeschehen

Im Laufe der vergangenen 2 Jahrzehnte sind 54 Prozent der befragten Wittenberger mindestens einmal innerhalb der Stadt umgezogen, 24 Prozent sogar mehrfach.³³

Unter den Befragungsgebieten war die Umzieherquote mit 71 Prozent in Piesteritz am höchsten, was sich aus dem erheblichen Leerstand und massiven Mieterwechsel aus der Zeit vor und während der Sanierung erklären lässt. Ähnlich lassen sich die hohen Umzieherquoten im Lindenfeld (66 Prozent) und in der Altstadt (63 Prozent) erklären. Sanierter Altbau im Gründerzeitquartier, in der Werksiedlung und im Stadtzentrum hat erhebliche Nachfrage angezogen.

Am niedrigsten lag die Umzugsquote in Pratau (36 Prozent) und in der Stadtrandrandsiedlung (41 Prozent), wo selbstgenutztes Eigentum vorherrscht. Im Falle von Pratau dürfte, wie in anderen Ortschaften auch, die lokale und soziale Bindung und Prägung eine Rolle spielen. Auch am Trajuhnischen Bach ist die Umzugsquote mit 48 Prozent vergleichsweise niedrig, was für die Stabilität der Stammiegerschaft spricht, die einen zentralen Nachfragefaktor für die Großsiedlung darstellt.

Etwa 31 Prozent der Umzüge in die gegenwärtige Wohnung waren quartiersintern. Ansonsten lassen sich folgende Hauptrichtungen der stadtinternen Wanderungen³⁴ ausmachen:

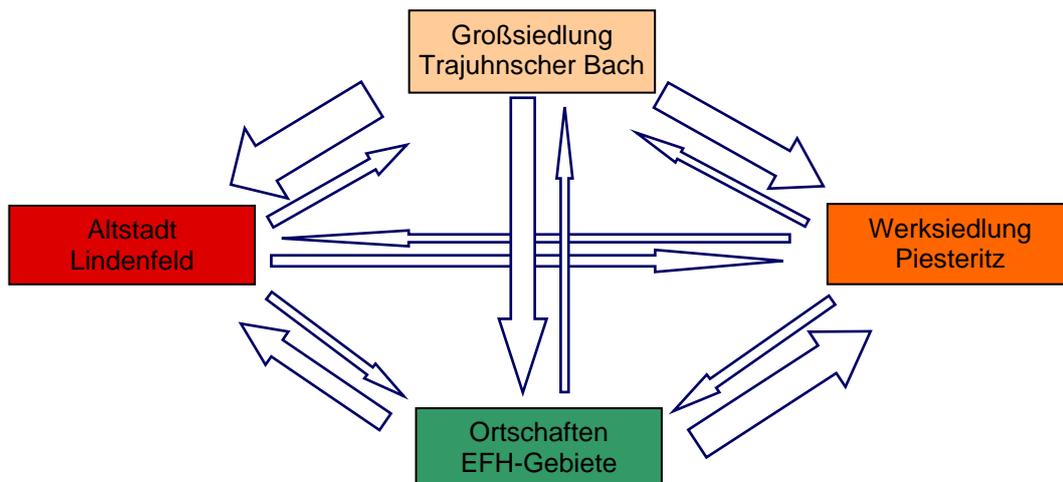
- Zuzieher in die Altstadt kamen überwiegend aus anderen Innenstadtbereichen (38 Prozent), aus der Großsiedlung Trajuhnischer Bach (25 Prozent) sowie aus den Ortschaften (25 Prozent).
- Ins Lindenfeld wanderten zumeist Haushalte vom Trajuhnischen Bach (46 Prozent), aus anderen Innenstadtbereichen (32 Prozent) sowie aus WB-West/Kleinwittenberg/Piesteritz (37 Prozent).
- Piesteritz erlebte Zuzug aus der Innenstadt (26 Prozent), vom Trajuhnischen Bach (23 Prozent), den benachbarten Stadtteilen (16 Prozent) und vor allem aus den Ortschaften (29 Prozent).
- Die Stadtrandrandsiedlung profitierten vor allem von Zuzügen aus der Innenstadt (55 Prozent) und vom Trajuhnischen Bach (35 Prozent). Ähnlich gestaltete sich der Zuzug nach Pratau.
- Die Großsiedlung Trajuhnischer Bach wurde drei Mal häufiger als Wegzugs- denn als Zuzugsort genannt. Zuzug kam vor allem aus der Innenstadt (57 Prozent) und aus Piesteritz (32 Prozent).

Zusammenfassend lassen sich die innerstädtischen Wanderungsbewegungen in der Lutherstadt Wittenberg wie folgt charakterisieren: Die Altstadt gewinnt aufgrund der Zentralität, des Sanierungsstands und des besonderen Flairs aus allen Stadtteilen, vor allem aus den innerstädtischen Mietwohnbeständen, aber auch aus den EFH-Siedlungen und Ortschaften. Der gründerzeitliche Stadtteil Lindenfeld ist mit seinen vielfältigeren, großzügigeren und sanierten Wohnbeständen ganz besonders für die Bewohner der Plattenbausiedlung Trajuhnischer Bach interessant, aber auch für die anderen innerstädtischen Geschosswohnquartiere, inklusive der Siedlungsschiene im Westen. In die Einfamilienhaussiedlungen bzw. Neubaugebiete der Ortschaften sind vor allem kaufkräftige Haushalte vom Trajuhnischen Bach sowie anderen innerstädtischen Geschosswohnquartieren gezogen, die das Eigenheim im Grünen suchten. Die Werksiedlung Piesteritz hat Zuzug aus allen Geschosswohnquartieren erlebt, in besonderem Maße aber auch aus den Ortschaften und EFH-Gebieten. Wer aus den Randlagen in die Kernstadt zieht, möchte entweder ganz zentral wohnen oder zumindest eine Mietwohnung mit Garten. In die Großsiedlung sind vor allem Haushalte aus den Altbauquartieren gezogen, die entweder modernen Wohnraum suchten oder den Preisen im sanierten Altbau nicht gewachsen waren.

³³ Frage: „Sind Sie seit 1990 innerhalb von Wittenberg umgezogen?“ Antwortvorgaben: ja-einmal; ja-mehrfach; nein; n=563

³⁴ Neben der Haushaltsbefragung 2009/2010 (Frage: „Wenn ja [umgezogen], zum letzten Mal aus welchem Stadtteil?“, n=201) wurde auch die Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen ausgewertet.

Schaubild: Typische Wanderungsbewegungen zwischen den verschiedenen Wohnbauformen und Quartiersmilieus in der Lutherstadt Wittenberg



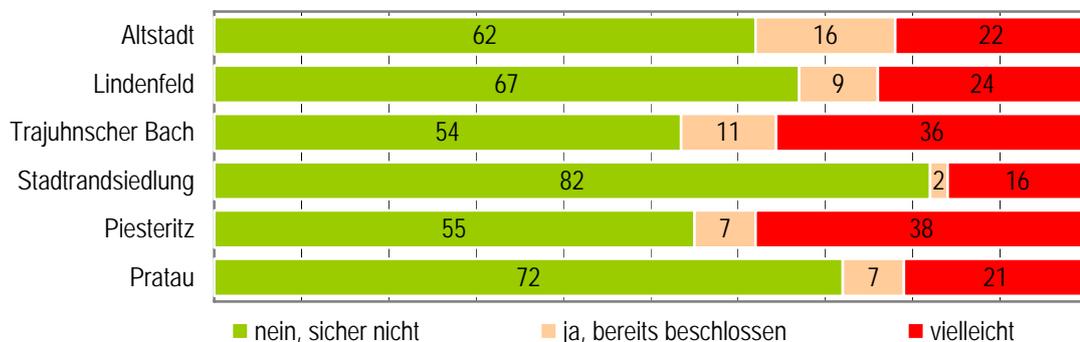
Wegzugsmotive und Umzugsziele

Die Haushaltsbefragung 2009/2010 ergab, dass 8 Prozent der erfassten Haushalte einen Umzug definitiv beschlossen haben und noch einmal 26 Prozent einen solchen Schritt in Erwägung ziehen.³⁵ Bei einer innerstädtischen Umzugsquote, die im vergangenen Jahrzehnt zwischen 7 und 8 Prozent lag, widerspiegelt der Befragungswert recht genau die reale Mobilität.³⁶

Zwei Drittel der Befragten gaben an, auf keinen Fall wegziehen zu wollen (66 Prozent). Die stärkste Bindung an die gegenwärtige Wohnung war im Einfamilienhausgebiet Stadtrandsiedlung (82 Prozent) sowie in der Ortschaft Pratau (72 Prozent) festzustellen. Auch im Lindenfeld war der Anteil der Bleibewilligen mit 67 Prozent überdurchschnittlich hoch.

In der Altstadt war der Anteil von Haushalten, die einen Wegzug bereits beschlossen haben, mit 16 Prozent überraschend hoch, während der Wert für die latent Umzugswilligen unterdurchschnittlich blieb. Der Befund gibt Anlass, die Lebensverhältnisse und Regulierungen in der Altstadt generell nochmals auf ihren Einfluss auf die Wohnqualität zu prüfen. Kritische Punkte wären Ver- und Entsorgung, Immissionsbelastungen, Verkehrsführung und ruhender Verkehr.

„Wollen Sie aus Ihrer Wohnung wegziehen?“ (Antwortanteile in Prozent)

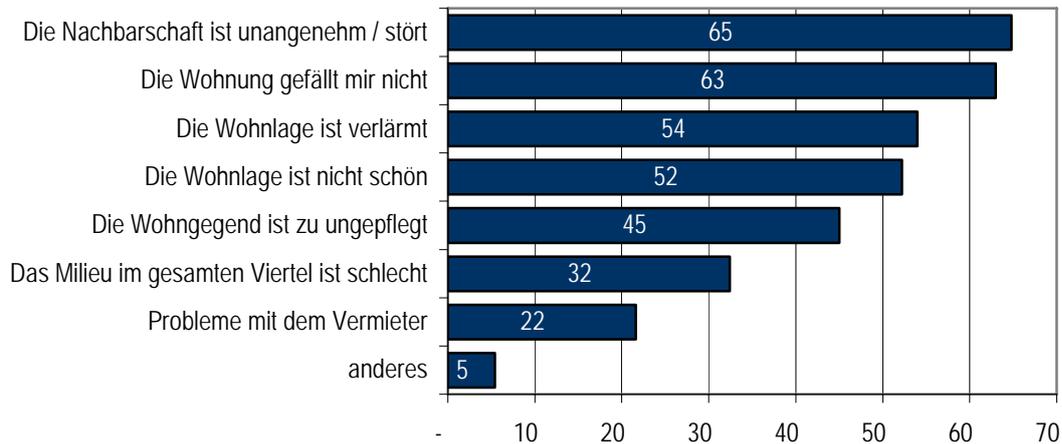


³⁵ Frage: „Wollen Sie aus Ihrer Wohnung wegziehen?“ Antwortvorgaben: nein, sicher nicht; ja, bereits beschlossen; vielleicht, ich denke darüber nach; n=527

³⁶ Angaben nach: Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service, Statistik-Wahlen.

Deutlich unter dem Durchschnitt liegt der Anteil der Bleibewilligen am Trajuhnschen Bach (54 Prozent) und in Piesteritz (55 Prozent). In beiden Fällen korrespondiert dieser Befunde mit einem stark erhöhten Anteil von latent Umzugswilligen (36 / 38 Prozent). Im Falle der Großsiedlung reflektiert dieser Wert offenbar vor allem die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation, die Abwertung der Wohnadresse und den (nicht kaufkraftgestützten) Wunsch nach räumlicher Veränderung. Im Falle der Werksiedlung kann der Befund auch als Warnsignal verstanden werden, Sanierungszustand und Wohnqualität nicht erodieren zu lassen.

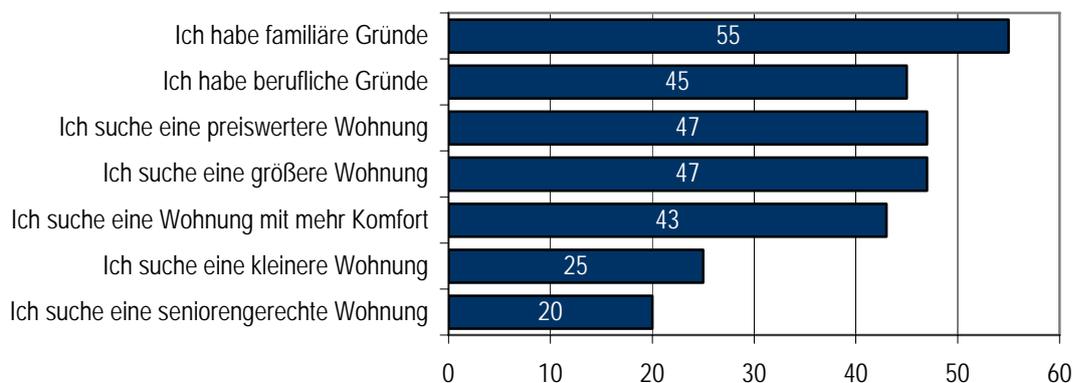
Die dominierenden Wegzugsgründe mit Bezug auf die Wohnsituation (Zahl der Nennungen)³⁷



Unter den Gründen, die zum Auszug aus der Wohnung bewegen, dominieren mit 51 Prozent soziale Motive, die auf überforderte Nachbarschaften, Bewohnerkonflikte und Milieu zurückzuführen sind. Negative Einschätzungen der Wohnlage, des Wohnumfelds und des Images der Wohnadresse machen 30 Prozent der Wegzugsgründe aus. Die Unzufriedenheit mit der Wohnung selbst ist singular zweitwichtigster Grund (19 Prozent).

Häufig werden Wegzugsgründe genannt, die sich nicht direkt auf die Wohnsituation beziehen, sondern aus den persönlichen Verhältnissen erwachsen. Familiäre Gründe (Gründung oder Beendigung von Lebenspartnerschaften, Umzug zur Pflege oder ins Altersheim) machen 20 Prozent der zielgerichteten Umzugsmotive aus. Der Anteil beruflicher Gründe (Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung etc.) liegt bei 16 Prozent.

Persönliche Wegzugsgründe und dominierende Wegzugsziele (Zahl der Nennungen)³⁸



³⁷ Frage: „Wenn Sie wegziehen wollen, warum wollen Sie fort?“; Mehrfachnennungen möglich, n=338.

³⁸ Frage: „Wenn Sie wegziehen wollen, was suchen Sie?“; Mehrfachnennungen möglich, n=282.

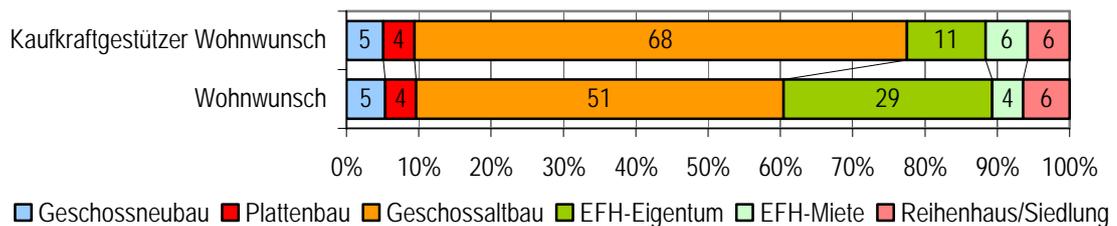
Etwa gleich häufig wird nach einer größeren oder einer preiswerteren Wohnung gesucht (jeweils 17 Prozent). Fast ebenso viele suchen eine Wohnung mit mehr Komfort (16 Prozent). Nur 9 Prozent sehen sich nach einer kleineren Wohnung um. 7 Prozent wollen eine altersgerechte Wohnung. Die Befunde lassen erkennen, dass es für größere und komfortablere Wohnungen in Wittenberg durchaus einen Markt gibt, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt. Zugleich gibt es einen Nennenswerten Anteil der Nachfrage, der sich auf billigeren und/oder kleineren Wohnraum bezieht. Auch hier sind offenbar noch Marktlücken vorhanden. Auch das Interesse an einer altersgerechten Wohnung hat eine nennenswerte Dimension erreicht.

Wohnwünsche und Kaufkraft

Jeder dritte Wegzugswillige gibt an, aus Wittenberg fortzuziehen. Zumeist dürfte es sich hierbei um private oder beruflich motivierte Wegzüge handeln. Bei den Umzugszielen innerhalb von Wittenberg liegen Altstadt / Zentrum / Innenstadt mit 42 Prozent der Nennungen klar vorn. 28 Prozent suchen eine Wohnung in den Eigenheimbereichen und Ortschaften. Jeweils 12 Prozent interessieren sich für Geschosswohnquartiere außerhalb der Innenstadt (Wittenberg-West) und für den Werksiedlungsbau.³⁹

Gut die Hälfte aller Umzugswilligen wünscht sich eine Mietwohnung im Geschossaltbau (wobei hierunter alle Baualter bis zur Einführung des industriellen Wohnungsbaus zu verstehen sind). Nur jeweils 4 bis 5 Prozent möchten eine Wohnung im Geschossneubau nach 1990 oder im Plattenbau mieten. Ein Drittel interessiert sich für das frei stehende Einfamilienhaus, davon 29 Prozent im Eigentum und 4 Prozent zur Miete. Etwa 6 Prozent möchten ein Reihenhaus kaufen oder mieten.

Wohnwünsche und kaufkraftgestützt Wohnwünsche⁴⁰



In Korrelation zum Einkommen zeigt sich, dass der Wunsch nach Wohneigentum noch nicht einmal zur Hälfte mit der entsprechenden Kaufkraft untersetzt ist. Werden nur die kaufkraftgestützten Wohnwünsche gezählt, verschieben sich die Relationen ganz erheblich. In der realen Nachfrage erreicht der Mietwohnungsbau einen Anteil von 68 Prozent, währenddessen der Wunsch nach dem eigenen Einfamilienhaus auf 11 Prozent schrumpft. Immerhin jeder zehnte Nachfrager ist ein potenzieller Eigenheimbauer bzw. Erwerber eine Bestandsimmobilie. Noch einmal jeder Zehnte wäre interessiert und in der Lage, Wohnraum mit Eigentumsqualität (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) zu mieten.

³⁹ Frage: „Falls Sie umziehen wollen, in welchem Stadtteil soll ihre Wohnung liegen?"; Offene Frage, n=50.

⁴⁰ Frage: „Falls Sie umziehen wollen, was für eine Wohnung suchen Sie?"; Antwortvorgaben; n=179.

Perspektiven der Nachfrageentwicklung

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

Für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ergeben sich aus der Alters-, Haushalts- und Einkommensentwicklung folgende Befunde, die bei der Entwicklung der Wohnungsangebote berücksichtigt werden sollten:

- Die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen für eine oder zwei Personen wird künftig den größten Teil der Gesamtnachfrage ausmachen. Zielgruppen sind junge Haushaltsgründer mit noch geringem Einkommen, transferabhängige Einzelpersonen bzw. Paare sowie Altersrentner (insbesondere Alleinstehende sowie Haushalte mit gebrochenen Erwerbsbiographien).
- 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.
- Junge, gut verdienende und mobile Haushalte werden verstärkt auf innerstädtischen Mietwohnraum mit Eigentumsqualität optieren, allerdings bleibt dies eine mengenmäßig beschränkte Nachfrage. Dasselbe gilt für Seniorenhaushalte mit guten Einkommen, die in altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit Eigentumsqualitäten (Haus oder Haushälfte mit Garten) leben möchten, ohne sich weiter um Verwaltung und Instandhaltung kümmern zu müssen.
- 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.

3. Stadtumbaukonzept

3.1 Rahmenbedingungen des Stadtumbaus

Herausforderungen der schrumpfenden Stadt

Die Lutherstadt Wittenberg zählt zu den schrumpfenden Städten. Die Einwohner werden weniger. Der rein quantitative Bedarf an Wohnraum, technischer und sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen, Bauland sinkt. Damit verbunden ist eine gravierende Unternutzung der Stadtstruktur, wachsendem Gebäudeleerstand und Brachen.

Zugleich steigen die qualitativen Anforderungen an Wohnen, Urbanität, Daseinsvorsorge und Gemeinwesenangeboten. Der Anteil älterer Mitbürger wächst. Die sozialen Diskrepanzen werden stärker. Lebensformen differenzieren sich weiter aus.

Aufgabe des Stadtumbaus ist, die Stadtstruktur auf den quantitativen und qualitativen Wandel der funktionalen Anforderungen in der schrumpfenden Stadt einzustellen. Es ist zu bestimmen, welche Wohnungsbestände, Gewerbestandorte und Infrastruktureinrichtungen zukunftsfähig sind und wie die zukunftsfähigen Bestandteile der Stadtstruktur so zusammengefügt werden können, dass sich ein zukunftsfähiges Stadtgefüge herausbilden kann.

Ziel ist eine wirtschaftlich wettbewerbsfähige Stadt, eine Stadt mit Lebensqualität für alle sozialen Gruppen, eine attraktive und Identität stiftende Stadt, eine ökologisch nachhaltige Stadt.

Mengenkulissen der künftigen Stadtstruktur

Wichtigster Anhaltspunkt für die Bestimmung der Mengenkulissen der künftigen Stadtstruktur ist der Wohnbedarf auf Grundlage der Haushaltsstrukturprognose (vgl. Kap 2). Der Wohnbedarf ergibt sich aus der prognostizierten Zahl der privaten Haushalte, auf die jeweils eine Fluktuationsreserve von 5 Prozent aufgeschlagen wird. Die Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig, da Wohnungen bei Nutzerwechsel oder grundhafter Sanierung zeitweilig leer gezogen sein müssen.

Wohnbedarfsprognose für die Lutherstadt Wittenberg (Zahl der benötigten Wohnungen)¹

Prognosejahr	2009	2015	2020	2025
Trendszenario	26.158	24.838	23.506	21.992
Kons.-Szenario	26.158	25.898	25.502	24.700

Der Wohnbedarf in der Lutherstadt Wittenberg wird sich im Zeitraum zwischen 2009 und 2025 in Abhängigkeit vom jeweiligen Prognoseszenario zwischen 6 und 16 Prozent verringern. Trifft das Trendszenario ein, sinkt der Wohnbedarf um 4.166 WE auf 21.992 WE. Verläuft die Haushaltsentwicklung nach dem Konsolidierungsszenario, verringert sich der Wohnbedarf nur um 1.458 WE auf 24.700 WE.

Dem Wohnbedarf steht der Wohnungsbestand gegenüber. Die Prognose geht davon aus, dass sich die gegenwärtigen Trends in der Bestandsentwicklung fortsetzen und die Zuwächse durch Neubau oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Trend der vergangenen Jahre weiter abnehmen. Unterstellt wird, dass sich die Größenordnungen des Wohnungszugangs durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und des konventionellen Wohnungsabgangs (ohne Stadtumbau) durch Abbruch, Umnutzung Zusammenlegung etc. wie schon in den vergangenen Jahren nahezu ausgleichen.

¹ Datengrundlage ist die Haushaltsstrukturprognose in Kap. 2.

Für den Wohnungszuwachs wird somit nur der Wohnungsneubau zum Ansatz gebracht. Ausgangspunkt ist das Neubauvolumen von 50 Wohnungen, das im Jahr 2009 realisiert wurde. Darüber hinaus wurde angenommen, dass sich die Neubautätigkeit im Trend der Jahre 2005 bis 2009 auch künftig noch weiter verringern wird, und zwar in 5-Jahres-Schritten um den Faktor 0,56. Unter diesen Voraussetzungen steigt die Wohnungszahl zwischen 2009 und 2025 nur geringfügig um 315 WE. Hierbei sind die Auswirkungen des künftigen Abrissgeschehens im Stadtumbau noch nicht berücksichtigt.

Prognose der Wohnungsbestandsentwicklung

Prognosejahr	2009	2015	2020	2025
Wohnungszahl	27.386	27.554	27.648	27.701

Aus der Differenz zwischen Wohnbedarf und Wohnungsbestand ergibt sich der strukturelle Wohnungsleerstand. Dies ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen, die über den Leerstand in Höhe von 5 Prozent der Gesamtzahl aller Haushalte hinausgeht.

Prognose des strukturellen Leerstands (Zahl der Wohnungen)

Prognosejahr	2009	2015	2020	2025
Trendszenario	1.228	2.716	4.142	5.709
Kons.-Szenario	1.228	1.657	2.146	3.001

Im Zeitraum bis 2025 wächst der strukturelle Wohnungsleerstand in Abhängigkeit vom jeweiligen Prognoseszenario zwischen 1.773 WE (Konsolidierungsszenario) und 4.481 WE (Trendszenario).

Für die Mengenkulissen für die künftige Stadtstruktur ergibt sich aus der Prognose von Wohnungsbedarf, Wohnungsbestand und Wohnungsüberhang folgender Befund:

- Der Wohnbedarf nach dem Trendszenario ergibt die Zahl an Wohnungen, für die ein **gesicherter Bedarf** besteht. Diese Wohnungszahl wird von 26.158 WE im Jahr 2009 auf etwa 23.500 WE im Jahr 2020 und 22.000 WE im Jahr 2025 schrumpfen.
- Die Differenz zwischen dem maximalen Wohnbedarf nach dem Konsolidierungsszenario und dem Wohnungsbestand ergibt die Zahl an Wohnungen **ohne Chance auf eine Vermarktung**. Dieser Wohnungsbestand bildet das Abrisspotenzial im Stadtumbau. Er wird von etwa 1.200 WE im Jahr 2009 auf 2.150 WE im Jahr 2020 und 3.000 WE im Jahr 2025 steigen.
- Die Differenz zwischen dem Wohnungsbedarf nach dem Trendszenario und dem Konsolidierungsszenario ergibt die Zahl der **Wohnungen mit unsicherer Zukunft**, deren Vermarktungschancen aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden können. Dieser Bestand wächst von etwa 150 WE im Jahr 2015 auf 2.000 WE im Jahr 2020 und 2.700 WE im Jahr 2025.

Aus den obigen prognostischen Aussagen sind für das Stadtumbaukonzept folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

Ohne Fortsetzung des Stadtumbaus wird sich die Schere zwischen Wohnungsbestand und Wohnbedarf wieder öffnen. Der strukturelle Leerstand wird wieder ansteigen und ähnliche Größenordnungen annehmen wie im Jahr 2001 zu Beginn von Stadtumbau Ost.

Die erste Förderperiode von Stadtumbau Ost ist beendet. Das Abrissprogramm, das auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 vereinbart worden war, ist faktisch bereits 2008 abgeschlossen worden. Zu diesem Zeitpunkt waren 1.800 Wohnungen abgebrochen.

Ab 2008 war ein weiteres Reduzierungspotenzial in der Größenordnung von etwa 1.050 WE durch Abriss, Umbau und Stilllegung in der Großsiedlung Trajuhscher Bach – Lerchenberg aktivierbar. Davon sind inzwischen 100 Wohnungen abgerissen und 20 Wohnungen still gelegt worden. Im Zuge der Sanierung der ehemaligen GAGFAH-Siedlung wurde der Wohnungsbestand um 74 WE reduziert.

Bei einer vollständigen Aktivierung des im Jahr 2008 vereinbarten Reduzierungspotenzials könnte der heute vorhandene strukturelle Leerstand vollständig beseitigt bzw. 49 Prozent des für 2020 zu erwartenden

tenden oder 35 Prozent des für 2025 prognostizierten Wohnungsbestand ohne Vermarktungschancen abgebaut werden.

Im Prognosezeitraum ist ein **zusätzliches Reduzierungspotenzial** in der Größenordnung von **1.100 WE bis 2020** sowie von **950 WE** für den Zeitraum zwischen **2020 und 2025** zu verorten.

Die Aktualisierung der Mengenkulissen für eine nachhaltige Stadtstruktur macht eine grundsätzliche Überprüfung des städtebaulichen Leitbilds für den Stadtumbau erforderlich.

Davon abgeleitet sind auch die städtebaulichen Ziele und Instrumente für

- die schrumpfenden Stadtteile der Kernstadt (Großsiedlung Tajuhnscher Bach-Lerchenberg);
- die eingemeindeten Ortschaften und deren Ortsteile sowie für die randstädtischen Bereiche;
- problematische Stadtbereiche mit strategischer Bedeutung für die Gesamtstadt und kleinteiliger Eigentümerstruktur (Altstadt, Lindenfeld)

zu prüfen und zu erneuern.

Auswirkungen der Nachfragetrends auf den Stadtumbau

Aus der Analyse der Nachfrageentwicklung auf dem Wittenberger Wohnungsmarkt sind für den Stadtumbau folgende Schlüsse zu ziehen:

Eine weitere Reduzierung des mengenmäßig noch immer dominierenden industriellen Wohnungsbaus ist kaum 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. In welcher Größenordnung dieser Bestand zukunftsfähig ist, wird einerseits von der Ausrichtung der heutigen Substanz auf die realen Zielgruppen und andererseits von der Gewinnung neuer Zielgruppen durch Umbau und Wertsteigerung abhängen.

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. Dieser Entwicklung kann nachfrageseitig durch massive Förderung von Wohneigentum im innerstädtischen Altbau und angebotsseitig auf den konsequenten Verzicht von innerstädtischen Nachverdichtungen (mit Ausnahme Stadtbild prägender Raumkanten) begegnet werden. Auch der Abbruch von nicht mehr vermarktbarer Altbausubstanz in Innenbereichen ist mittelfristig zu thematisieren.

Die Quartiere des Werksiedlungsbaus bzw. Siedlungsbaus der Zwischenkriegszeit besitzen aufgrund ihrer Wohnqualitäten eine dauerhafte Perspektive – unter der Voraussetzung, dass der erreichte Sanierungsstand aufrecht erhalten bleibt.

Künftig werden Bestandsimmobilien im Einfamilienhaussegment wegen fehlender selbstnutzender Erben verstärkt auf den Markt kommen. Dies wird vor allem Bestände in älteren Kleinhaussiedlungen (bspw. Lerchenbergsiedlung) betreffen und in dieser Kategorie zu einem weiteren Preisverfall führen. Damit werden diese Bestände auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erschwinglich, was vorrangig zu Lasten der Vermarktungschancen der Geschosswohnungsbestände im Mietwohnbau gehen wird. Vor allem größere und besser ausgestattete Mietwohnungen werden einem höheren Wettbewerbsdruck ausgesetzt sein.

Der Eigenheimneubau wird sich nur in stark reduzierter Form fortsetzen. Die klassische, besser verdienende Nachfragegruppe wird jedoch weiterhin eher auf Neubau als auf den Erwerb einer Bestandsimmobilie optieren, um die heutigen Anforderungen an energiesparendes und barrierefreies Bauen umzusetzen sowie die jeweils gefragten Grundriss- und Ausstattungslösungen zu erhalten. Die verbleibende Nachfrage sollte auf innerstädtische Bereiche konzentriert werden. Eine weitere räumliche Ausdehnung der stadttechnischen Erschließungen sollte vermieden werden.²

² Vgl. Emnid-Umfrage: „Die Deutschen bauen lieber neu“, www.bauzentrale, 03.01.2011.

3.2 Stadtentwicklung und Stadtumbau aus Bürgersicht

In der Haushaltsbefragung 2009/2010 haben die Bürgerinnen und Bürger von Wittenberg ihre Sicht auf die Stadtentwicklung dargelegt. Zudem wurden Schülerinnen und Schüler des Luther-Melanchthon-Gymnasiums und der Sekundarschule Friedrichstadt befragt, um die Urteile und Ideen der nachwachsenden Generation einzubringen. Alle Befragungsbefunde sind in die Formulierung von Leitbild, Richtungen und Schwerpunkten des Stadtumbaus eingeflossen. Im Folgenden werden die Befragungsbefunde zu diesem Themenkreis vorgestellt und erläutert.

Stadtwahrnehmung

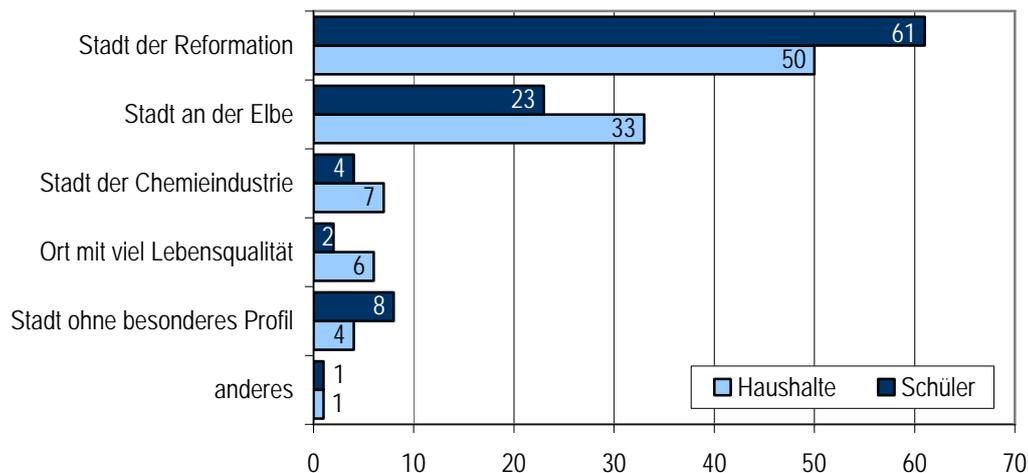
Das Image der Lutherstadt wird immer stärker vom Selbstverständnis seiner Bürger getragen. Jeder zweite befragte Erwachsene charakterisiert Wittenberg als Stadt der Reformation, bei den befragten Schülern waren es sogar knapp zwei Drittel. Die Vorhaben der Lutherdekade werden diese Identifikation weiter vertiefen und verbreitern. Das kulturelle Erbe der Reformation wird Selbstbild und Image der Stadt in dem Maße profilieren, wie es gelingt, dieses Potenzial für Projekte der Stadtentwicklung zu aktivieren.

Jeder dritte befragte Erwachsene (und jeder vierte Schüler) verbindet Wittenberg mit dem Image der Stadt an der Elbe. Diese Wahrnehmung ist vor allem in Piesteritz und Pratau sehr ausgeprägt, am wenigsten in der Altstadt und am Trajuhnischen Bach. Der Fluss fasziniert die Menschen und wird als Bestandteil der Stadtlandschaft begriffen, der besser ins Stadtgefüge integriert, leichter zugänglich und vielfältiger genutzt werden sollte, unter anderem für Wohnen, Freizeit, Sport, Kultur, Tourismus.

Als Stadt der Chemieindustrie wird Wittenberg nur (noch) von etwa 7 Prozent der Erwachsenen und 4 Prozent der Schüler angesehen. Hier wird deutlich, welchen Imagewandel die einstige Chemiestadt erfahren hat. Dennoch ist es wichtig, Wittenberg auch heute als Ort mit vitaler und perspektivreicher Industriekultur zu begreifen, die auch künftig einen wichtigen Pfeiler der Stadtentwicklung bilden wird.

Manche halten Wittenberg für einen Ort mit erstaunlich viel Lebensqualität, ohne sich jedoch für ein prägnantes Alleinstellungsmerkmal entscheiden zu können. 6 Prozent der Antworten aus der Haushaltsbefragung gehen in diese Richtung, die befragten Schüler konnten mit dieser Charakterisierung wenig anfangen. Noch einmal 4 Prozent der Erwachsenen können überhaupt kein Profil der Stadt erkennen, bei den Schülern waren es sogar 8 Prozent.

„Was für eine Stadt ist Wittenberg aus Ihrer Sicht?“ (Anteil der Nennungen in Prozent)³

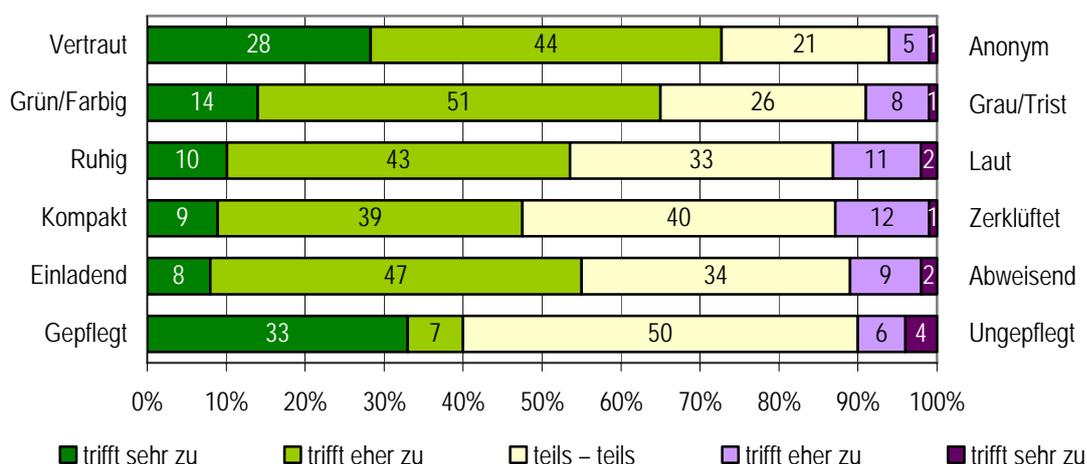


³ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben und offener Zusatzfrage, n=516; Schülerbefragung 2010, identische Frage, n=124.

Die subjektive Wahrnehmung der Stadt hängt stark von emotional geprägten Faktoren ab. In der Zuordnung von gegensätzlichen Eigenschaften spiegelt sich die Identifikation mit dem Heimat- bzw. Wohnort wider. Die meisten abgefragten Sachverhalte werden sehr positiv beschrieben, was auf eine hohe Bindung und Wertschätzung der Stadt als Lebensmittelpunkt hindeutet.

- Fast drei Viertel fühlen sich mit der Stadt vertraut. Für ein Fünftel gilt dies ohne Einschränkungen. Jeder Fünfte ist sich unschlüssig und nur wenige erleben Wittenberg als anonymes Gebilde.
- Zwei Drittel erleben Wittenberg als grüne oder farbige Stadt, allerdings kann nur jeder Zweite dieser Aussagen uneingeschränkt zustimmen. Jeder Vierte äußerte sich ambivalent. Immerhin jeder Zehnte hält Wittenberg für grau und trist.
- Jeder Zweite hält Wittenberg für eine ruhige Stadt. Jeder Dritte ist in dieser Frage unentschieden. 13 Prozent halten Wittenberg für laut. Angesichts der generell erheblich gestiegenen Lärmempfindlichkeit ist dieser Wert allerdings überraschend niedrig.
- Nur eine Minderheit sieht Wittenberg als kompaktes Siedlungsgefüge. Fast ebenso viele können sich in dieser Frage nicht zu einer klaren Bewertung durchringen. Nicht wenige halten Wittenberg für eine zerklüftete Stadt. Diese Wahrnehmungen widerspiegeln durchaus die Spezifika der Stadtstruktur mit ihren Siedlungsbändern und Ortschaften in der Gartenbaukulturlandschaft.
- Gut jeder Zweite empfindet Wittenberg als einladend, jeder Zehnte als abweisend und jeder Dritte kann sich nicht entscheiden. Dieser Befund offenbart eine kritische Sichtweise auf die Stadt und ihre Außenwirkung. Stolz und Selbstsicherheit im Vergleich zu anderen Städten sind ausbaufähig.
- Mit dem Pflegezustand der Stadt ist jeder Dritte voll zufrieden, was die höchste Rate an uneingeschränkter Zustimmung insgesamt bedeutet. Andererseits liegt die allgemeine Zustimmung mit 40 Prozent am niedrigsten. Jeder Zweite gibt ein ambivalentes Urteil ab, jeder Zehnte hält die Stadt für ungepflegt. Am schlechtesten fallen die Bewertungen in der Altstadt und am Trajuhnischen Bach aus. Gerade im Stadtzentrum und in den Geschosswohnquartieren kommt Ordnung und Sauberkeit eine herausragende Bedeutung für Stadtwahrnehmung und Wohlfühlen zu.

„Welche der folgenden gegensätzlichen Eigenschaften trifft auf Wittenberg zu?“ (Antwortanteile in %)⁴



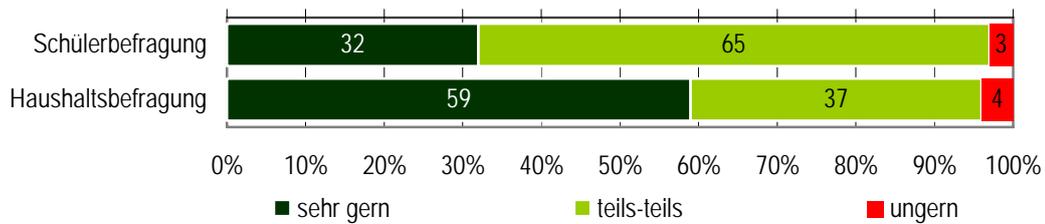
Unter den befragten Schülern würden nur 45 Prozent einem guten Freund raten, nach Wittenberg zu ziehen. 51 Prozent würden dies nicht tun, 4 Prozent waren sich nicht sicher. Offenbar muss die Identifikation mit der Heimatstadt erst wachsen: Es mangelt an Vergleichsmöglichkeiten und Selbstbewusstsein, sicher sind auch kritische Sichtweisen ausgeprägter.

⁴ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Ø n=497).

Bindung und Identifikation

Deutlich mehr als die Hälfte der befragten Haushalte wohnt sehr gern in Wittenberg. Ein gutes Drittel äußerte sich ambivalent. Nur 4 Prozent leben ungerne in der Stadt. Die Schüler bewerten die Lebensqualität in der Stadt (speziell für ihre Altersgruppe) kritischer und haben insgesamt weniger emotionale Bindungen zu ihrer Heimatstadt aufgebaut, als die Älteren. Nur jeder Dritte lebt sehr gern in Wittenberg, zwei Drittel äußern sich unentschlossen, aber ganz wenige sagen, dass sie nicht gern in Wittenberg wohnen.

„Wohnen Sie insgesamt gesehen gerne in Wittenberg?“ (Antwortanteile in Prozent)⁵

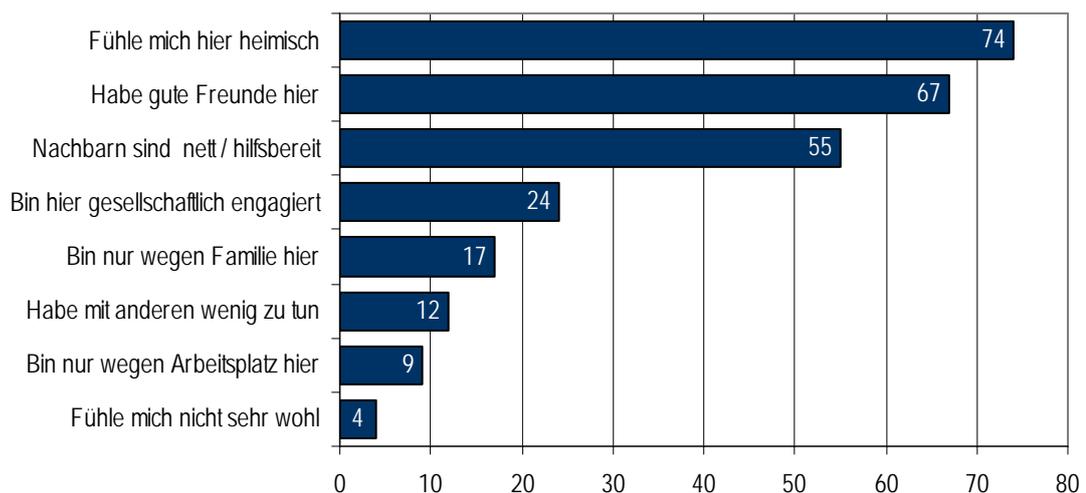


Sowohl Haushalte als auch Schüler wurden nach ihren persönlichen Beziehungen zu Wittenberg befragt.

Etwa drei Viertel der befragten Erwachsenen fühlt sich in der Stadt heimisch, zwei Drittel haben hier gute Freunde, mehr als die Hälfte freut sich über nette und hilfsbereite Nachbarn. Immerhin jeder Vierte ist in Wittenberg gesellschaftlich organisiert. Diese Nennungen stehen für eine starke Bindung an die Stadt.

Dem steht ein latentes Desinteresse an der Stadtentwicklung und Wegzugspotenzial gegenüber, das sich aus jenen zusammensetzt, die nur wegen Familie oder Arbeit in Wittenberg wohnen, mit anderen wenig zu tun haben und sich nicht sehr wohl fühlen. Summarisch kann etwa jeder vierte Haushalt zu dieser Gruppe gezählt werden.

„Wie beurteilen Sie ihre persönlichen Beziehungen zu Wittenberg?“ (Zustimmung in Prozent)⁶

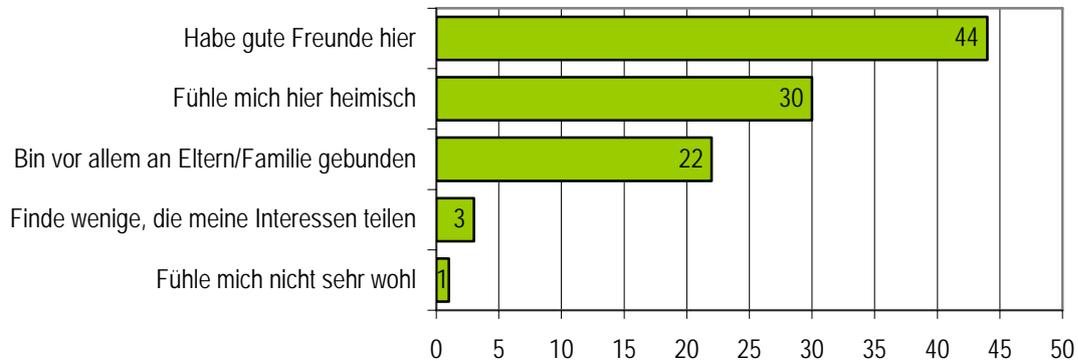


⁵ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben und offener Zusatzfrage, n=592; Schülerbefragung 2010, identische Frage, n=124.

⁶ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich, n=1.584.

Unter den befragten Schüler fühlen sich 44 Prozent in Wittenberg heimisch, 30 Prozent haben hier ihren Freundeskreis. Hier besteht zweifellos eine starke Bindung an die Stadt. Dem stehen 22 Prozent der Befragten gegenüber, die sich nur durch ihr Elternhaus bzw. ihre Familie hier gebunden fühlen und die nach der Schule wahrscheinlich gern erst mal fortziehen würden.

Wie würden Sie Ihre Beziehungen in der Stadt beschreiben? (Antwortanteile in Prozent)⁷



Ihre berufliche Perspektive sehen zunächst nur wenige der befragten Schüler in Wittenberg. Die meisten orientieren sich nach Westdeutschland, gefolgt von den Neuen Ländern im Allgemeinen, Sachsen-Anhalt im Besonderen sowie dem Ausland.

„Wo sehen Sie Ihre berufliche Perspektive am ehesten?“ (Antwortanteile in Prozent)⁸



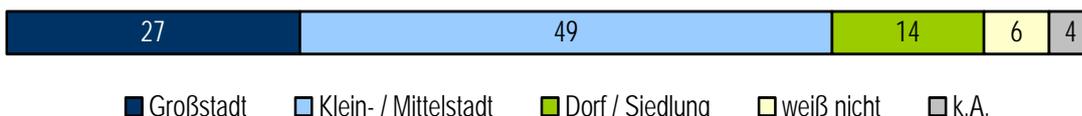
Allerdings wird durchaus in Erwägung gezogen, im Falle beruflicher Perspektiven nach Ausbildung oder Studium wieder nach Wittenberg zurückzukehren. Jeder Dritte würde diesen Schritt aus heutiger Sicht unbedingt tun, jeder Zweite würde ihn auf jeden Fall in die Entscheidung einbeziehen.

„Gesetzt den Fall, Ihnen wird hier eine ordentliche Stelle angeboten, würden Sie nach Berufsausbildung / Studium gern in Wittenberg bleiben bzw. hierher zurückkommen?“ (Antwortanteile in Prozent)⁹



Die emotional durchaus vorhandenen, wenn auch nicht immer bewusste und durchaus nicht öffentlich ausgesprochene Bindung (uncool) an die Heimatstadt kommt auch in der Frage nach dem künftigen Wohnort zum Ausdruck. Viele orientieren sich auf das eingeprägte Bild der Mittelstadt.

„Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie später lieber in einer Großstadt, einer Kleinstadt oder einem Dorf bzw. einer Siedlung wohnen?“ (Antwortanteile in Prozent)¹⁰



⁷ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Alternative Antworten, n=124.

⁸ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Alternative Antworten, n=124.

⁹ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Alternative Antworten, n=124.

¹⁰ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Alternative Antworten, n=124.

Stadtnutzung: Haushalte und Schüler

Für ihre Grundversorgung nutzen die Haushalte ganz überwiegend die innerstädtischen Angebote. Obwohl faktisch in allen Befragungsgebieten eine gebietsinterne Nahversorgung besteht, wird dieses Angebot im Durchschnitt nur von 35 Prozent der Befragten genutzt. Jeder zweite Befragte kauft auch für den täglichen Bedarf woanders in Wittenberg ein, was angesichts eines fehlenden Einzelhandelsmagneten im Hauptzentrum Altstadt neben den Stadtteilzentren (Elbe-Park, Kaufland-Center) und dem Carat-Park vor allem auf die Vielzahl der Discounter an wichtigen Verkehrsadern bezogen werden muss. Lediglich in der Großsiedlung Trajunscher Bach – Lerchenberg wird der tägliche Bedarf vor allem im Gebiet befriedigt (64 Prozent). Deutlich über dem Durchschnitt liegt auch das Gründerzeitgebiet Lindenfeld, wo die Discounterlandschaft durch kleinteiligen Einzelhandel ergänzt wird.

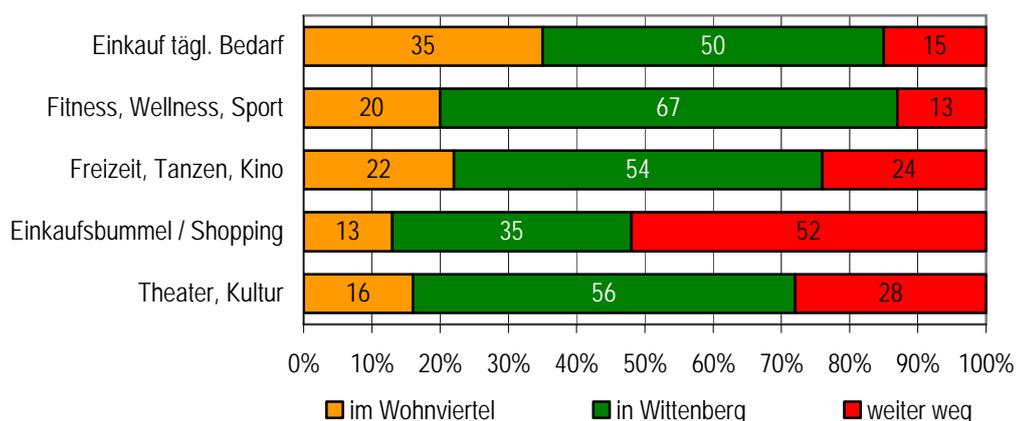
Sport sowie Fitness- und Wellnessangebote werden ebenfalls fast ausschließlich innerhalb der Stadtgrenzen wahrgenommen. Zu einem Fünftel geschieht dies wohnungsnah im Stadtviertel (was für diese Aktivitäten ein guter Wert ist), zu zwei Dritteln in anderen Stadtteilen. Zumindest für die Bewohner der Kernstadt bedeutet dies immer noch recht kurze Wege.

Wenn es um andere Freizeitaktivitäten wie Tanzen / Disko oder Kinobesuch geht, nehmen drei Viertel der Befragten ebenfalls Wittenberger Angebote wahr, 22 Prozent sogar im eigenen Wohngebiet. Immerhin jeder Vierte findet in Wittenberg kein akzeptables Angebot und fährt lieber woanders hin. Das Freizeitangebot in Wittenberg ist ausbaufähig.

Ähnlich wie bei den Freizeitaktivitäten liegt das räumliche Verbraucherverhalten in den Bereichen von Theater und Kultur. Naturgemäß sind die Kulturangebote innerhalb der Wohnquartiere (von der Altstadt abgesehen) dünner gesät. Angesichts des Umstands, dass es kein herkömmliches städtisches Mehrspartentheater mehr gibt, ist der Umstand erstaunlich, dass jeder zweite Befragte seinen Kulturbedarf in Wittenberg selbst befriedigen kann, was für Qualität und Vielfalt der hiesigen Kulturszene (oder die Bescheidenheit der Ansprüche) spricht.

Wirklich aus dem Rahmen fällt das Verbraucherverhalten beim Einkaufsbummel bzw. Shopping. Mehr als jeder zweite Befragte nimmt Angebote in anderen Städten wahr, davon zu 47 Prozent in Dessau, 37 Prozent in Leipzig und 16 Prozent in Berlin. Das Einzelhandelsangebot in Wittenberg ist, vor allem in den qualitativ höherwertigen Segmenten, zu wenig attraktiv und wettbewerbsfähig.

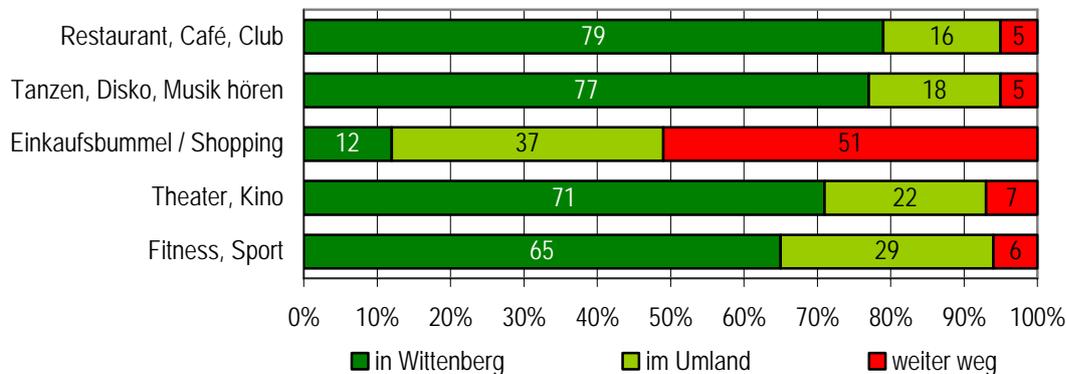
„Wo nutzen Sie überwiegend Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“ (Antwortanteile in %) ¹¹



¹¹ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Ø n=398.

Die Schüler nutzen die städtischen Angebote in ähnlichen Relationen wie die Erwachsenen, sind aber insgesamt gesehen noch mobiler. Das Umland spielt in den Freizeitplanungen eine erhebliche Rolle. Zum Umland wird offensichtlich auch Dessau-Roßlau gezählt.¹² Unter diesen Bedingungen fällt besonders ins Gewicht, dass Einkaufsbummel bzw. Shopping bei den Jugendlichen nur zu einem Bruchteil in Wittenberg selbst stattfindet.

„Wo nutzen Sie überwiegend Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“ (Antwortanteile in %) ¹³



Etwa zwei Drittel aller befragten Schüler nehmen organisierte Freizeitangebote in Wittenberg wahr. Über 40 Prozent sind Mitglied eines Sportvereins. Jeweils jeder Zehnte geht in die Musikschule oder betätigt sich in einer Arbeitsgemeinschaft, ist in einer Jugendorganisation aktiv oder beteiligt sich an einem Projekt.

Bewertung von Stadt und Stadtentwicklung

Die Benennung von Lieblingsorten einerseits sowie unangenehmen, ärgerlichen oder beängstigenden Orten andererseits ergeben nicht nur ein subjektives Stadtbild, sondern dokumentiert auch Erfolge, Misserfolge und Handlungsbedarf der Stadtentwicklung.

Nach ihrer Meinung befragt wurden sowohl Haushalte als auch Schüler. Dabei ergab sich eine überraschend hohe Übereinstimmung der Bewertungen. Die mit Abstand am meisten genannten Lieblingsorte befinden sich in der Altstadt bzw. betreffen die Altstadt. Besonders hervorgehoben werden Marktplatz, Schlosskirche / Schlossplatz, die Collegienstraße, die Höfe in den historischen Gebäudeensembles sowie die Stadtkirche und ihr Umfeld. Großer Beliebtheit erfreut sich nach wie vor der Tierpark. Auch der Stadtpark allgemein wird häufig als angenehmer Ort benannt.

Im Einklang mit diesen Befunden wird die Altstadtsanierung als bei weitem größter Erfolg der Stadtentwicklung bewertet, wobei speziell die Öffnung der Stadtbäche, die bauliche Sanierung des Welterbes Luthergedenkstätten sowie die öffentlichen Räume im Bereich der Fußgängerzone genannt werden. Aber auch der größte Misstand wird in der Altstadt verortet. Es ist der Arsenalplatz. Darüber hinaus fallen auch die ruinösen Situationen in der Mittelstraße und das KTC negativ auf. In der Schülerbefragung werden darüber hinaus noch einige Freizeitorte (Treffe, Kneipen) konkret benannt, die besonders angesagt bzw. als besonders unangenehm empfunden werden.

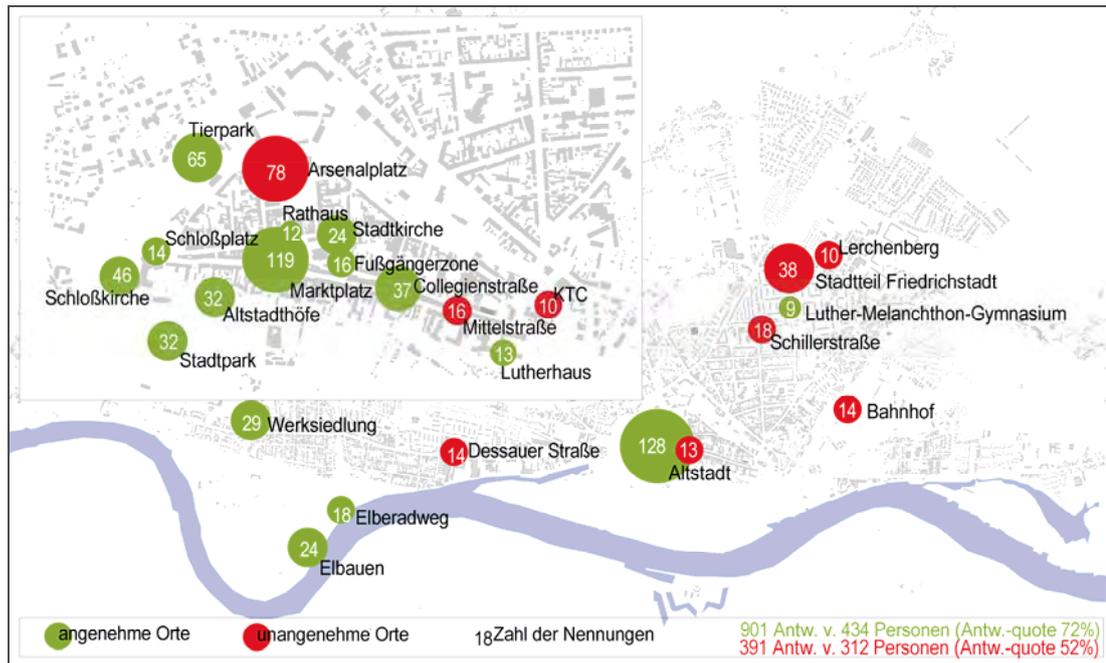
Die Befragungsergebnisse bestätigen ausdrücklich, dass die Altstadt als bei weitem wichtigster Ort von Wittenberg angesehen wird. Die Altstadt bildet das emotionale Zentrum, sie prägt Stadtbild, Identität und Image der Lutherstadt. Das zeigen nicht nur die vielen positiven Nennungen, sondern auch die Aufmerksamkeit für die verbliebenen Missstände. Daher ist es richtig, der Altstadt auch künftig die höchste Priorität in der Stadtentwicklung zu verleihen. Besondere Bedeutung haben aus Bürgersicht die Vorhaben zur Revitalisierung und Rekonstruktion des Arsenalplatzes.

¹² Die Angaben zu Kino und Theater im Umland können sich nur auf einen Ort mit derartigen Angeboten beziehen. In der Nähe liegt lediglich Dessau-Roßlau, worauf dies zutreffen kann. Ähnlich dürfte es beim Shopping sein.

¹³ Haushaltsbefragung 2009/2010, Frage mit Antwortvorgaben, Alternative Antworten, n=124.

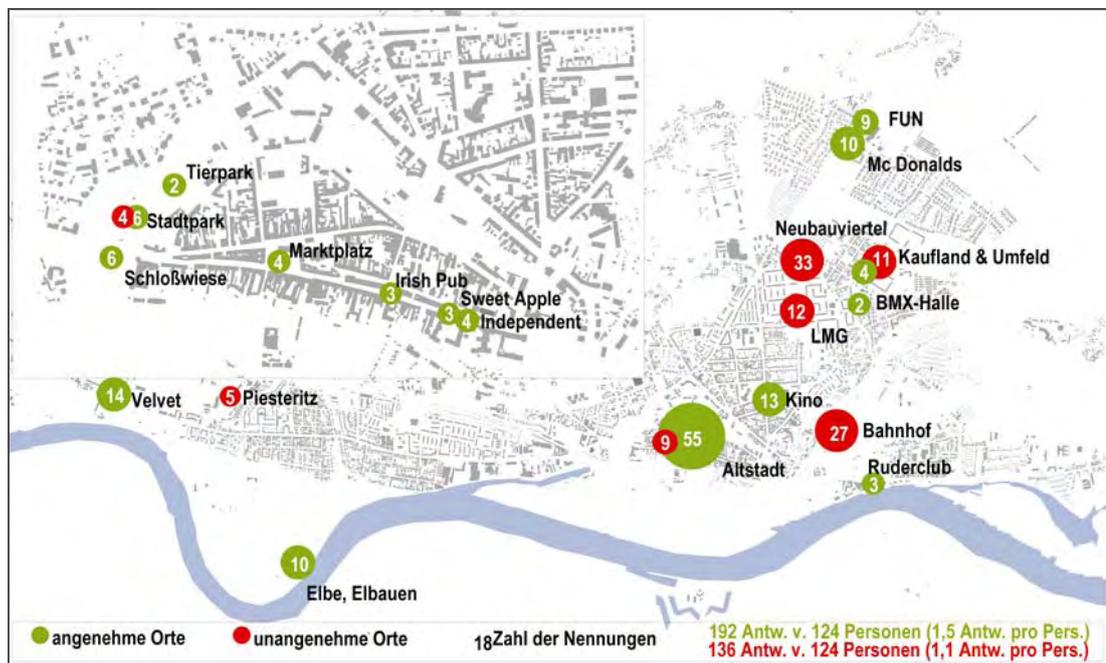
„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wittenberg haben Sie besonders gern?“ / „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“¹⁴

Haushaltsbefragung



„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wittenberg haben Sie besonders gern?“ / „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“¹⁵

Schülerbefragung



¹⁴ Haushaltsbefragung 2009/2010, n=901/391.

¹⁵ Schülerbefragung 2009/2010, n=124/124.

Außerhalb der Altstadt führen Elbe und Elbauen die Liste der Lieblingsorte an, was wiederum auf die starke Verankerung des Themas Stadt am Fluss in Selbstbild und Image von Wittenberg hinweist. Eindeutig als Erfolg der Stadtentwicklung gelten die beiden größten bislang abgeschlossenen Verkehrsprojekte - Südumfahrung und Elbebrücken. Auch die Werksiedlung Piesteritz wird häufig gelobt. Viele Befragte verbuchen die Sanierung der ehemaligen GAGFAH-Siedlung als Erfolg der Stadtentwicklung. Die Hundertwasserschule findet nach wie vor positive Erwähnung, wird aber von manchen auch kritisch bewertet.

Als unangenehm wird vor allem die Großsiedlung Trajuhnsher Bach - Lerchenberg empfunden. Daher wird auch der Rückbau in diesem Gebiet als Erfolg der Stadtentwicklung bewertet. Der angestrebte Imagewandel durch Modernisierung und Aufwertung ist noch nicht gelungen, weitere zielgenaue Anstrengungen werden nötig sein.

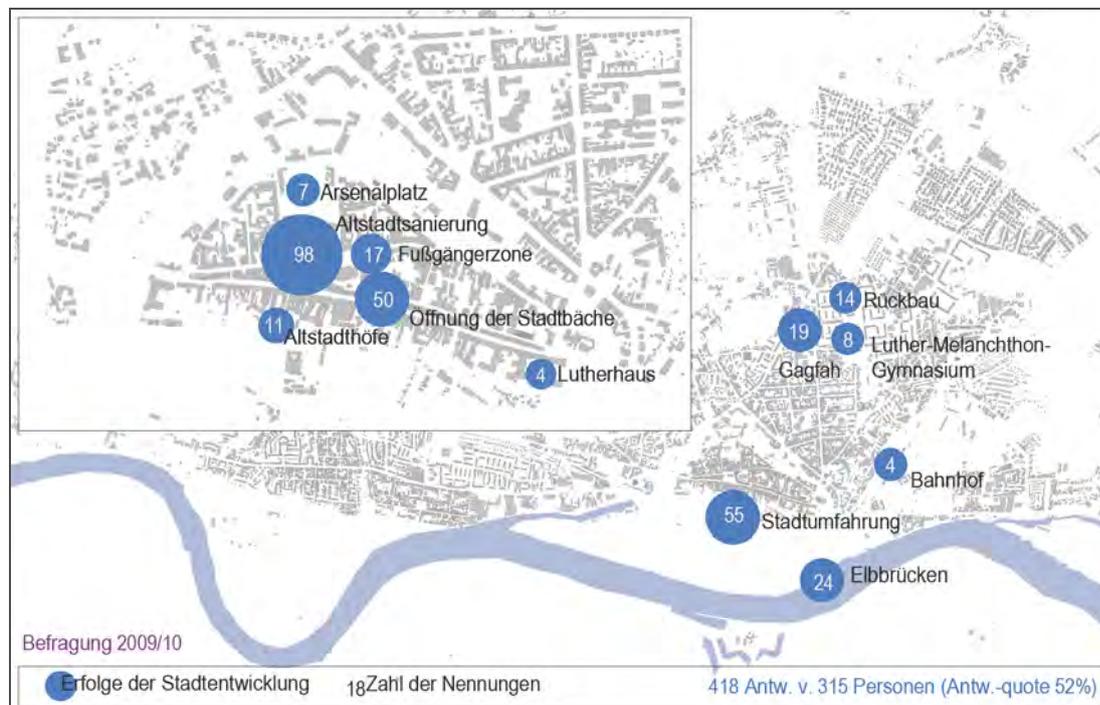
Ebenfalls unangenehm bzw. veränderungswürdig sind aus Bürgersicht das vernachlässigte Gebäude des Hauptbahnhofs, die verkehrsbelastete und zunehmend von Leerständen geplagte Dessauer Straße in Piesteritz sowie die Schillerstraße im Bereich des Supermarkts, wo das Umfeld ungeordnet ist. Auch hier besteht Handlungsbedarf.

Unter den Schülern gelten darüber hinaus jugendspezifische „Locations“ sowie deren jüngste Veränderungen zum besseren oder schlechteren als Erfolge oder Misserfolge der Stadtentwicklung. Die Schaffung bzw. Bewahrung von bedarfsgerechten Treffmöglichkeiten für diese Altersgruppe sollte unbedingt zu den vorrangigen öffentlichen Aufgaben gehören.

Noch kritischer als bei den Erwachsenen wird die Situation am Hauptbahnhof gesehen (Schüler sind Hauptnutzer des ÖPNV). Auch die Großsiedlung und das Kaufland-Center werden ausgesprochen negativ beurteilt. Überraschenderweise taucht auch Piesteritz nur mit negativen Wertungen auf.

Eine nicht unbedeutende Anzahl von Schülern hält die Zusammenlegung von Luther- und Melanchthongymnasium für einen Misserfolg.

Erfolge der Stadtentwicklung (Haushaltsbefragung 2009/2010, n=418)



Vorrangige Aufgaben der Stadtentwicklung

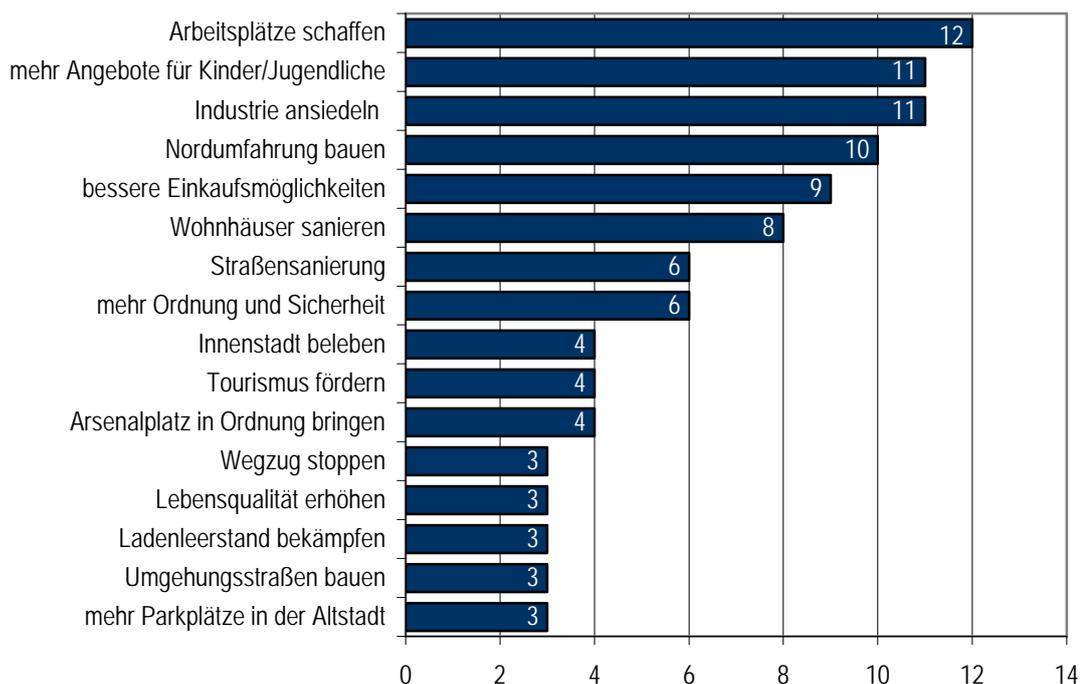
Nach wie vor wird die Schaffung von Arbeitsplätzen als oberste Priorität der Stadtentwicklung angesehen. In diesem Zusammenhang wird auch die Ansiedlung weiterer Industriebetriebe befürwortet. Auch der Tourismus soll verstärkt gefördert werden.

Im sozialen Bereich wird dem Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche absoluten Vorrang eingeräumt. Vorschläge zur Anhebung der städtischen Lebensqualität betreffen vor allem die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten, die Belebung der Innenstadt sowie die Stärkung von Ordnung und Sicherheit. Insgesamt 14 Prozent aller Nennungen beziehen sich auf die Altstadt, darunter an prominenter Stelle auf die Revitalisierung des Arsenalplatzes und den Abbau des Ladenleerstands. Wichtig ist vielen Befragten zudem die Fortführung der städtebaulichen Sanierung und der Wohnungsmodernisierung.

Großen Raum nehmen Verkehrsfragen ein. Jede zehnte Nennung betrifft die Nordumfahrung, die zum dominierenden verkehrspolitischen Thema in der Stadt geworden ist. Darüber hinaus werden die Sanierung reparaturbedürftiger Straßen, der Bau von Ortsumfahrungen allgemein sowie die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Altstadt als vorrangige Aufgaben der Stadtentwicklung genannt.

„Was ist aus Ihrer Sicht die wichtigste Aufgabe für die Stadtentwicklung?“

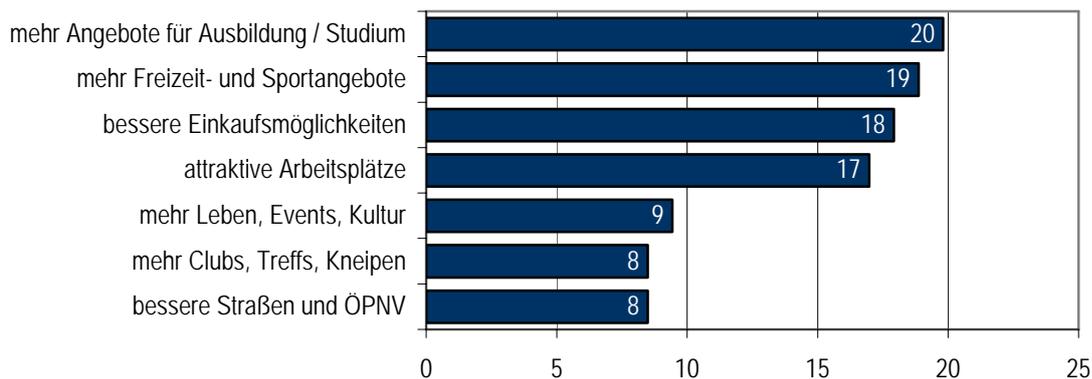
(Offene Frage, Anteile der Nennungen in Prozent, n=422)¹⁶



Auch die Schüler wurden danach gefragt, was geschehen müsste, damit sie sich eine Zukunft in Wittenberg vorstellen können. An der Spitze der Wunschliste steht eine Ausweitung des Ausbildungsangebots (mehr als die Hälfte der befragten Schüler findet in Wittenberg keine Möglichkeit, den angestrebten Beruf / Abschluss zu erlernen bzw. zu erlangen). Ein guter Arbeitsplatz gilt vielen als Vorbedingung. Summarisch am meisten genannt werden Freizeitangebote (im weitesten Sinne) sowie Merkmale einer vitalen urbanen Stadtkultur (Events, Clubs, Treffs, Shopping, Sport).

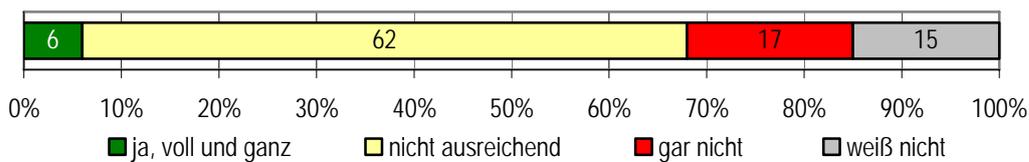
¹⁶ Haushaltsbefragung 2009/2010.

„Was müsste in Wittenberg vor allem geschehen, damit Sie sich persönlich eine Zukunft in der Stadt vorstellen können?“ (Offene Frage, Anteile der Nennungen in Prozent, n=143)¹⁷



Nur wenige der befragten Schüler glauben, dass die Interessen der heranwachsenden Generation in der Stadtpolitik angemessen vertreten sind. Knapp zwei Drittel sind der Meinung, dass dies nicht hinreichend geschieht. 17 Prozent sehen sich gar nicht repräsentiert, 15 Prozent haben dazu keine Meinung.

„Glauben Sie, dass die Interessen Ihrer Generation in der Stadtpolitik angemessen vertreten sind?“ (Antwortanteile in Prozent, n=124)



Jeder vierte Schüler schlägt eine Stärkung des Jugendparlaments vor. Jeder Fünfte wünscht sich mehr Aufmerksamkeit für die Interessen und Meinungen der Jugendlichen seitens Stadtverwaltung bzw. Stadtpolitik. Manche befürworten eine größere Mitsprache in den repräsentativen Gremien der Stadtpolitik, einige würden gern eine Jugendpartei haben. Mehr als ein Drittel der Vorschläge beziehen sich auf jugendgemäße Themenprojekte und politische Events sowie mehr Information und Aufklärung zu politischen Themen innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Immerhin 38 Prozent der befragten Schüler äußerten ihre Bereitschaft, sich künftig stärker gesellschaftlich zu engagieren. 46 Prozent waren sich nicht sicher, nur 24 Prozent lehnten dies ab. Das Interesse an einem stärkeren Engagement bezog sich zu 38 Prozent auf den Vereinssport, zu 25 Prozent auf kulturelle Belange, zu 24 Prozent auf soziale Aufgaben und zu 15 Prozent auf die Politik selbst.

Ein Drittel der Befragten wäre auch bereit, eine unbezahlte ehrenamtliche Arbeit oder Funktion zu übernehmen. Ebenfalls ein Drittel bezog seine Bereitschaft zu stärkerem gesellschaftlichen Engagement ausdrücklich auf Wittenberg, für viele spielte der Ort keine ausschlaggebende Rolle, nur jeder Fünfte orientierte sich in dieser Frage woanders hin.¹⁸

¹⁷ Schülerbefragung 2009/2010.

¹⁸ Schülerbefragung 2009/2010

3.3 Leitbilder von Stadtentwicklung und Stadtumbau

Leitbild der Stadtentwicklung ist Grundlage für den Stadtumbau

Das Leitbild der Stadtentwicklung bildet Grundlage und Ausgangspunkt für die Herleitung eines städtebaulichen Leitbilds für den Stadtumbau. Bereits im ersten Stadtentwicklungskonzept von 1993 wurde ein Leitbild formuliert, das auf den Pfeilern des Weltkulturerbes, der Industriekultur und der Kulturlandschaft beruht. Dieser Ansatz lag auch dem städtebaulichen Konzept für den Stadtumbau zu Grunde, das mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 verabschiedet wurde. In der Fortschreibung von 2007 wurde das Leitbild aktualisiert, um die Funktion eines regionalen Leistungszentrums zu integrieren.

In der vorliegenden 4. Fortschreibung wird das Leitbild fortgeschrieben. Es gilt, die unterschiedlichen ideellen und materiellen Pfeiler der Stadtentwicklung in ein produktives Verhältnis zu setzen, um die Alleinstellungsmerkmale der Lutherstadt weiter auszuprägen, die Entwicklungspotenziale zu akzentuieren und die wirtschaftlichen Lebensgrundlagen von Wittenberg realistisch zu würdigen.

Stadt der Reformation: Alleinstellungsmerkmal mit großer Integrationskraft und Ausstrahlung

Das Selbstverständnis als Reformationsstadt hat sich tief in das Bewusstsein des Gemeinwesens eingegraben und prägt das Image von Wittenberg als nationales wie internationales Alleinstellungsmerkmal. Die Lutherdekade bietet eine einmalige Chance, dieses Alleinstellungsmerkmal im geistigen Diskurs zu vertiefen, weltweit zu kommunizieren und mit nachhaltigen Projekten zu untersetzen.

Weltkulturerbe als Entwicklungskraft für die Stadtentwicklung aktivieren

Die Reformation als gesellschaftliches Ereignis mit weltweiter Ausstrahlung begründete die Aufnahme der Lutherstätten in das UNESCO-Welterbe, die Ansiedlung und Erweiterung hochwertiger geisteswissenschaftlicher Forschungs-, Bildungs- und Kommunikationseinrichtungen sowie die Aktivierung des nationalen und internationalen Kulturtourismus. Im vergangenen Jahrzehnt wurden die Aktivierung des Weltkulturerbes für die Stadtentwicklung ganz erheblich durch die Projekte des Campus Wittenberg im Zuge der IBA Stadtumbau vorangetrieben. Mit der Lutherdekade wird es gelingen, die Lutherstadt Wittenberg als geistig-kulturelles Zentrum sowie als starken Bildungs- und Forschungsstandort weiter voran zu bringen.

Vitale Industriekultur gehört auch künftig zu den Pfeilern der Stadtentwicklung

Im vergangenen Jahrhundert gehörte Wittenberg als erstrangiger Chemiestandort zur hochinnovativen mitteldeutschen Industrieregion. Der Umbruch nach der Wiedervereinigung sorgte dafür, dass sich die Industrie technologisch und strukturell erneuerte. Stärkster industrieller Kern ist die Chemie, die mit breiter Produktpalette sowie eigenständigen Forschungs- und Entwicklungskapazitäten perspektivreich aufgestellt ist. Zudem hat sich nach 1990 eine vielfältige mittelständische Unternehmenslandschaft mit beachtlicher Wettbewerbsfähigkeit herausgebildet. Diese Vielfalt ist Grundlage für die Krisenresistenz des Industriestandorts. Auch künftig wird die Industrie vielen Wittenbergern beruflichen Erfolg und materielle Wohlfahrt bieten. Wittenberg bleibt eine Stadt mit lebendiger Industriekultur.

Wittenberg profiliert sich als regionales Leistungszentrum im östlichen Sachsen-Anhalt

Die demografischen und infrastrukturellen Entwicklungen haben zu einer Stärkung von Wittenberg als regionales Zentrum von Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge geführt. Sieben der 12 größten Wittenberger Arbeitgeber sind private und öffentliche Dienstleistungsunternehmen, die zentralörtliche Funktionen in der Region wahrnehmen. Gesundheit und Bildung sind Zukunftsthemen, wofür in Wittenberg die Kapazitäten und Kompetenzen entwickelt werden. Hier wird sich künftig qualitatives Wachstum abspielen, das hohe Wertschöpfung und sichere Einkommen für viele Wittenberger ermöglicht. Wittenberg soll sich im gemeinsamen Interesse von Stadt und Region als zentraler Ort, als Zentrum intraregionaler Kooperation und auch als Identitätskern im östlichen Sachsen-Anhalt weiter profilieren.

Stadt in der Kulturlandschaft - Stadt am Fluss

Die Einordnung Wittenbergs in die mitteldeutsche Kulturlandschaft bietet ein großes Entwicklungspotenzial. Die Bewahrung und Pflege dieses Erbes bildet die Voraussetzung für eine behutsame, kreative und ökologisch nachhaltige Aneignung ihrer Reichtümer: Die landwirtschaftliche Nutzung der Gartenbaukulturlandschaft, die Aneignung für Naherholung und aktive Freizeitgestaltung sowie die Entwicklung und Verknüpfung der touristischen Potenziale von Elbe, Gartenreich, Baukultur, Stätten der Reformation und klassischer Moderne. Das Thema „Stadt an der Elbe“ bewegt viele Menschen und kann kreative Kraft für die Stadtentwicklung in allen Facetten des urbanen Lebens freisetzen.

Wittenberg findet seinen Platz im mitteldeutschen Wachstumsraum

In Gestalt der Metropolregion Mitteldeutschland erlebt dieser frühe industrielle Wachstumsraum eine Renaissance in neuer Form. Wittenberg liegt im Gravitationsfeld dieser Region sowie im Knotenpunkt von Wachstumsachsen von europäischer und überregionaler Dimension. Als Stadt der Reformation und schöpferischer Bewahrer eines Welterbes mit weit reichender Ausstrahlung prägt Wittenberg das kulturelle Profil Mitteldeutschland ganz erheblich mit. Als perspektivreicher Industriestandort ist Wittenberg in den mitteldeutschen Wirtschaftsraum integriert. Die Kulturlandschaft wie auch das Welterbe verbinden Wittenberg räumlich wie funktional mit anderen Orten der Region, die diesen Reichtum nur gemeinsam als Entwicklungspotenzial optimal ausschöpfen können.

Pfeiler des Leitbilds der Stadtentwicklung der Lutherstadt Wittenberg (4. STEK-Fortschreibung)



Wittenberg liegt in einer reichen Kulturlandschaft und ist zugleich Bestandteil wie auch Akteur des mitteldeutschen Wachstumsraums. Die Lutherstadt ist der zentrale Ort der Reformation. Das Weltkulturerbe gibt der Stadtentwicklung einen enormen ideellen wie materiellen Impuls, der in der Lutherdekade mit ehrgeizigen Projekten von großer Nachhaltigkeit wirksam wird. Eine innovative und zukunftsfähige Industriekultur mit der besonderen Kompetenz Chemie bleibt ein tragender Pfeiler der Stadtentwicklung. Im östlichen Sachsen-Anhalt profiliert sich Wittenberg als regionales Leistungszentrum mit herausragender Kompetenz in den Zukunftsbranchen Gesundheit und Bildung.

Die Grundpfeiler und Handlungsrichtungen des Leitbilds sowie die sich daraus ergebenden Vorhaben bilden die funktionalen und baulich-räumlichen Rahmensetzungen für das Stadtumbaukonzept.

Urbanitätskonzept: Integrierte Entwicklung von Kernstadt und Ortschaften

Das Stadtgebiet von Wittenberg hat sich nach den Eingemeindungen des vergangenen Jahrzehnts verdoppelt und umfasst nun eine Fläche von 240 km². Der Flächenzugewinn ist aber nicht städtisch geprägt, sondern trägt ländlichen Charakter. Die Siedlungsstrukturen weisen dörfliche oder vorstädtische Züge auf.

Inklusive der Eingemeindungen seit 1974 gibt es außerhalb des kompakten Siedlungsgefüges der Kernstadt 12 Ortschaften mit insgesamt 26 Ortsteilen¹⁹. Diese Gemeinwesen sind geprägt von einer jeweils individuellen historischen Entwicklung, einer vordem jeweils selbstbestimmten Gemeindevertretung sowie einer mehr oder weniger großen räumlichen, sachlichen und emotionalen Distanz zur Kernstadt Wittenberg. Hier leben etwa 12.100 Menschen, also ein Viertel aller Wittenberger.

Die einzelnen Ortschaften und Ortsteile im offenen Siedlungsraum bringen ebenso wie die Stadtteile im kompakten Siedlungszusammenhang der Kernstadt²⁰ ihre jeweiligen Identitäten und Geschichten, baulich-räumlichen Strukturen, funktionalen Konfigurationen, spezifischen Stärken und Schwächen sowie Entwicklungs- und Konfliktpotenziale in die gesamtstädtische Entwicklung ein.

In seiner gegenwärtigen räumlichen Ausdehnung steht Wittenberg vor gewaltigen stadtstrukturellen Herausforderungen. Dem Wachstum in der Fläche stehen anhaltende Einwohnerverluste sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften gegenüber. Die knappen Ressourcen müssen im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung von Kernstadt und Umland gebündelt werden.

Daher muss sich die Lutherstadt Wittenberg in ihren neuen Grenzen vor allem als **Verantwortungsgemeinschaft** definieren. Die ehemals selbständigen Gebietskörperschaften, die in der Vergangenheit nicht selten um Bürger und Investoren konkurrierten, tragen jetzt eine gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung der Gesamtstadt, aber auch für alle anderen Ortschaften und Stadtteile.

Urbanität herrscht in der Kernstadt

Im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der Lutherstadt Wittenberg als Wohn- und Wirtschaftsstandort, als Mittelzentrum und als Stadt der Reformation müssen die zentralörtlichen Funktionen in der Kernstadt konzentriert bleiben. Sie sollen mit Vorrang gestärkt und weiterentwickelt werden. Ein attraktives Welterbe, eine hochwertige Daseinsvorsorge und eine vitale Innenstadt bringen nicht nur Wertschöpfung und Arbeitsplätze, sondern steigern auch die Lebensqualität aller Wittenberger.

Nachhaltigkeit durch restriktives Flächenmanagement und Flächenrecycling

Weil immer weniger Bürger ein bestenfalls gleich bleibendes Netz an Infrastruktur finanzieren müssen, sollte neue Flächeninanspruchnahme in Kernstadt und Ortschaften so weit wie möglich vermieden werden. Konkurrierende Flächen und Infrastrukturangebote sind zu vermeiden. Investoreninteressen sind auf die Innenentwicklung und speziell auf bereits erschlossene Flächen zu lenken. Dies gilt für Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf gleichermaßen.

Neuansiedlung von Einzelhandel im Außenbereich oder Erschließung neuer Siedlungsgebiete an Ortsrändern soll es nicht mehr geben. Bauflächenausweisungen in verbindlichen Bauleitplanungen, die offensichtlich keine Entwicklungschancen mehr aufweisen, sind zu überprüfen und ggf. zurückzunehmen.

¹⁹ Reinsdorf (OT Reinsdorf, Braunsdorf, Dobien), Pratau (OT Pratau, Wachsdorf), Seegrehna, Apollensdorf (OT Apollensdorf, Apollensdorf Nord), Nudersdorf, Schmilkendorf, Griebo, Abtsdorf (OT Abtsdorf, Euper, Karlsfeld), Mochau (OT Mochau, Thießen), Straach (OT Straach, Berkau, Grabo), Boßdorf (OT Boßdorf, Kerzendorf, Weddin, Assau), Kropstedt (OT Kropstedt, Jahmo, Köpnick, Wüstemark).

²⁰ Die Kernstadt besteht aus den Stadtteilen Innenstadt (SB Altstadt, Lindenfeld, Schlossvorstadt, Rothemark), Friedrichstadt (SB Friedrichstadt, Stadtrandsiedlung, Lerchenbergsiedlung, Trajuhn, Teuchel, Tonmark), Elstervorstadt (SB Elstervorstadt, Labetz, Luthersbrunnen, Wiesigk) und Piesteritz (SB Piesteritz, Wittenberg West, Kleinwittenberg)

Teilhabe der Ortschaften an der Stadtentwicklung sichern

Die Ortschaften im offenen Siedlungsraum haben ebenso wie die Stadtgebiete im kompakten Siedlungszusammenhang der Kernstadt einen berechtigten Anspruch darauf, dass sie

- ihre Interessen gleichberechtigt in die Stadtentwicklung einbringen können, was sich in den Strukturen und Verfahren der politischen Willensbildung niederschlagen muss,
- mit ihren Bedürfnissen in den gesamtstädtischen strategischen Planwerken wie in den Fachplanungen angemessen berücksichtigt werden und ihre individuellen Entwicklungschancen erhalten,
- bei den gesamtstädtischen Investitionsentscheidungen in Infrastruktur und öffentlichen Raum bedarfsgerecht und ausgewogen bedacht werden,
- ihre jeweilige lokale baulich-räumliche Identität und Siedlungsgestalt zu bewahren und weiter ausprägen.

Die Organisation der politischen Teilhabe in einem Siedlungsgefüge wie Wittenberg ist eine schwierige Aufgabe. Die einzelnen Stadtteile und Ortschaften müssen sich mit ihren individuellen Interessenlagen und Befindlichkeiten in der Teilhabestruktur wiederfinden. Das Verhältnis zwischen dem Stadtrat als dem zentralen Repräsentativorgan aller Wittenberg Bürger und den Ortschaftsräten sowie ggf. auch den Interessenvertretungen der Stadtteile ist zu klären. Zudem müssen Verfahren entwickelt werden, die allen Beteiligten (Stadtrat, Beiräte, Verwaltung) eine effiziente Arbeit erlauben.

Ressource Gemeinwesen und Ehrenamt

Eine wichtige Ressource sind die lokalen Gemeinwesen. In Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen weisen die Ortschaften traditionell ein starkes Gemeinwesen mit den Bausteinen Vereinsleben, Ehrenamt und Nachbarschaft auf. Die Förderung der dörflichen bzw. örtlichen Gemeinschaften kann zur Kompensation infrastruktureller Mängel und zur Milderung der Auswirkungen des demografischen Wandels beitragen.

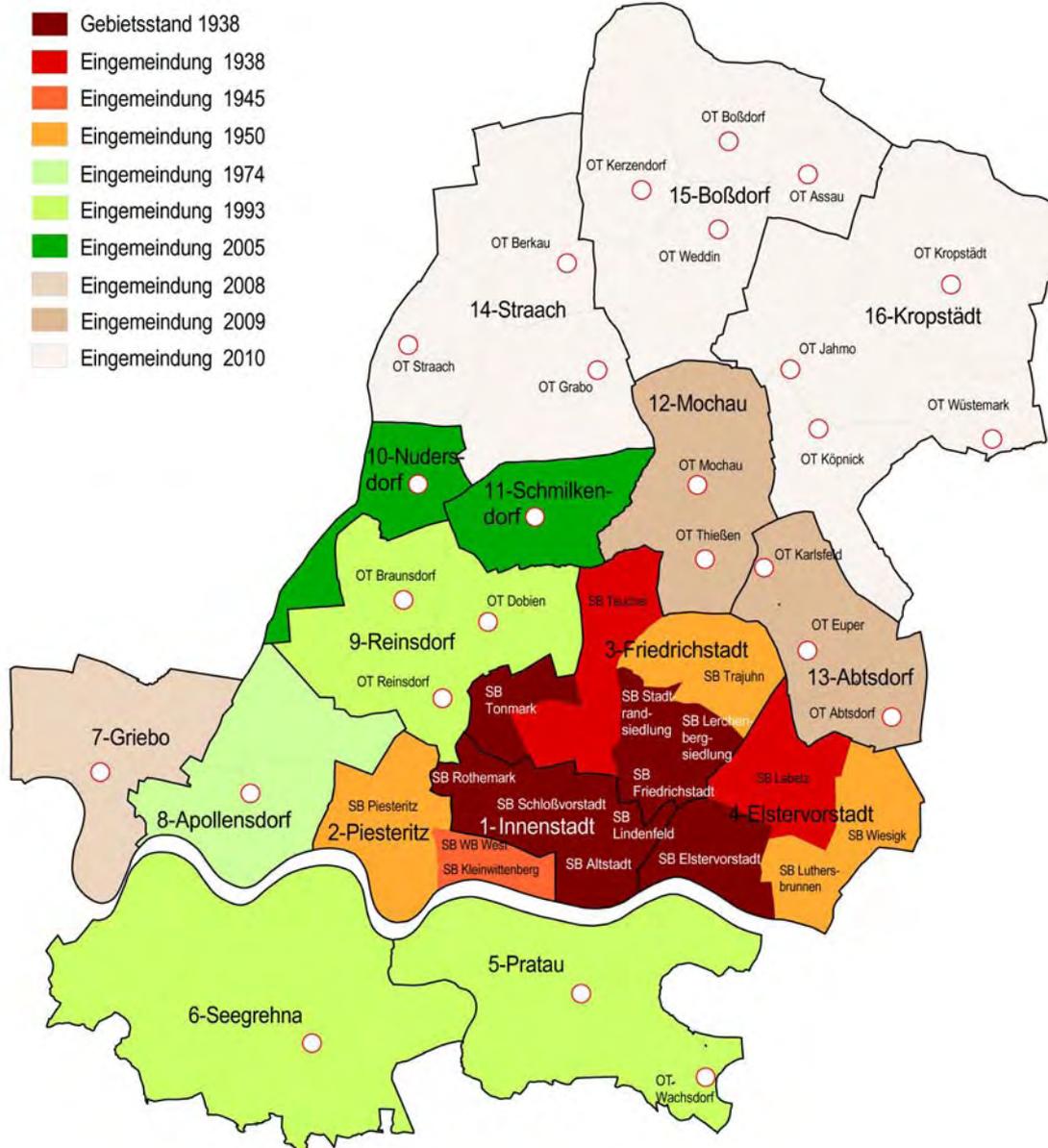
Die Betreuung wenig mobiler und älterer Bürger bei nahezu komplettem Verlust von Infrastruktur (Nahversorgung, ärztliche Betreuung) wird vielerorts ganz im Kleinen über die Nachbarschaft geleistet. Das Angebot von Jugendtreffs ist vorrangig ehrenamtlicher Gemeinwesenarbeit zu verdanken. Die logistische und finanzielle Unterstützung der Gemeinwesen und des Ehrenamts erbringt bei bescheidenem Mitteleinsatz einen großen Effekt.

Individuelle Vorzüge der Ortschaften profilieren. Stärken stärken!

Es gilt, nicht nur die Gesamtstadt für den Standortwettbewerb der Kommunen und Regionen gut aufzustellen, sondern zugleich auch jeder einzelnen Ortschaft eine nachhaltige und ihrer Prägung angemessene Entwicklungsperspektive einzuräumen. Jede Ortschaft hat über die Zeit hinweg einen individuellen Charakter ausgebildet. Diese Originalität und Vielfalt bietet die Chance, dass die Ortschaften und Ortsteile ihr individuelles Profil schärfen und somit auch zur Stärkung von Stadt und Region beitragen.

Die Stärken, die auf vorhandenen Kapazitäten und Kompetenzen beruhen, sollen weiter ausgebaut werden. Dies gilt für landschaftsnahes und dörfliches Wohnen in Ergänzung zu den urbanen Milieus der Kernstadt, für die Ortsbildpflege und den Aufbau touristischer Angebote, für Erhalt und Qualifizierung bestehender Versorgungs- und Gemeinwesenaneinrichtungen für den eigenen Ort und benachbarte Ortschaften oder auch die gewerbliche Entwicklung auf erschlossenen Bestandsflächen.

Stadtgebiete und Statistische Bezirke, Ortschaften und Ortsteile der Lutherstadt Wittenberg (Gebietsstand 2010)



Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau

Die Lutherstadt Wittenberg muss sich bis zum Jahr 2025 auf die Wohnungsnachfrage, das Erwerbsleben und den Infrastrukturbedarf von 22.000 bis 24.700 Haushalten einrichten (vgl. S. 57).

Konzentration auf Schwerpunktvorhaben

Urbanität, Lebensqualität und eine leistungsfähige Infrastruktur sind angesichts dauerhaft schrumpfender Einwohnerzahlen und eng begrenzter finanzieller Spielräume nur durch eine inhaltliche und räumliche Konzentration der Mittel auf Schwerpunktvorhaben der Stadtentwicklung erreichbar.

Restriktiver Flächenverbrauch der schrumpfenden Stadt

Eine weitere räumliche Ausdehnung der Bauflächen und der technischen Infrastruktur ist zu vermeiden. Die soziale Infrastruktur ist auf die kompakten Siedlungskerne zu konzentrieren, wobei eine gute Erreichbarkeit aus allen Stadtbereichen gewährleistet bleiben muss. Versorgung und Einzelhandel sind auf den demografischen Wandel einzustellen. Wohnungsneubau soll sich so weit als möglich auf die Kernstadt sowie bereits erschlossene Flächen beschränken.

Zukunftsfähige Wohnquartiere stärken, überflüssigen Wohnraum abbauen

In den Wohngebieten sind die zukunftsfähigen Quartiere zu identifizieren und durch fortgesetzte Modernisierung und Aufwertung nachhaltig zu stabilisieren. Der strukturelle Wohnungsüberhang soll auf benachteiligte Lagen gelenkt werden, um die Abrisse im Stadtumbau räumlich konzentrieren zu können, Wohnqualitäten zu verbessern und städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Die Gewerbeentwicklung durch vorausschauendes Flächenmanagement sichern

Der heutige Gewerbeflächenbestand bietet noch erhebliche Reserven für neue Investitionen, auch für großflächige Industrieansiedlungen. Strategisches Ziel ist, dauerhaft und schnell verfügbar ein breit gefächertes und wettbewerbsfähiges Gewerbeflächenangebot für unterschiedliche Nutzungen und Größenordnungen zu gewährleisten. Priorität hat die Reaktivierung von Bestandsflächen. Neuerschließungen sollen vermieden werden. (Ausführlich siehe Teilfortschreibung Wirtschaftsförderung).

Verkehrsanbindung optimieren, stadtverträgliche Verkehrslösungen vorantreiben

Sinkende Einwohnerzahlen, steigender Seniorenanteil und noch stärker ausdifferenzierte Lebensverhältnisse werden die Verkehrsmengen insgesamt gesehen schrumpfen lassen, aber auch neue Mobilitätsansprüche hervorbringen. Ziel ist, die Verkehrssysteme auf veränderte Anforderungen hinsichtlich Bedarf, technischer Innovation und ökologischer Erfordernisse einzustellen. Alternativen zum motorisierten Individualverkehr sollen besonders gefördert werden. Von strategischer Bedeutung ist die Realisierung der Ortsumfahrungen B 2n und B 187n. (Ausführlich siehe Teilfortschreibung Verkehr).

Identitätsprägende Merkmale der Stadtgestalt erhalten und stärken

Die identitätsprägenden Merkmale der Stadtgestalt konzentrieren sich auf die Altstadt. Hier hat die städtebauliche Sanierung durch die Erneuerung von Gebäuden, Ensembles und öffentlichen Räumen ganz erheblich zu Erhalt bzw. Wiedergewinnung des wertvollen historischen Stadtbilds beigetragen. Weiterer Gestaltungsbedarf besteht darin, die Verkehrsbauten der Stadtumfahrung in Stadtbild und Stadtlandschaft zu integrieren sowie die Stadteingänge von Westen und Osten aufzuwerten. Der Stadtfächer soll als prägendes Element der Stadtlandschaft und kulturelles Erbe erhalten bleiben.

Städtisches Grünraumsystem bewahren und qualifizieren

Die verschiedenartigen Grünräume im Stadtgebiet mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten stellen einen hohen Wert für Lebensqualität, Wohlfahrt und Stadtklima dar, der zu bewahren und weiter zu qualifizieren ist. In der Lutherdekade haben die Grünräume um die Altstadt und die Stadteingänge von Bahn und Elbe Priorität. Langfristig wird eine bessere Vernetzung der vorhandenen Grünräume durch punktuelle Erweiterungen und Verbindungen angestrebt, um schrittweise ein zusammenhängendes Grünraumsystem aufzubauen.

Stadtumbau konzentriert sich auf die Kernstadt

Der Stadtumbau in Form von Reduzierung überschüssigen Wohnraums, städtebaulicher Neuordnung durch Flächenabriss und Ersatzneubau, Auflockerung verdichteter Wohnsituationen durch Rückbau und Stilllegung, Modernisierung zukunftsfähiger Bestände und vorrangiger Aufwertung des Stadtzentrums konzentriert sich naturgemäß auf die Kernstadt. Hier besteht der größte Handlungsbedarf. Hier wurde die Priorität für den Einsatz öffentlicher Mittel gesetzt. Hier finden sich die privatwirtschaftlichen Partner, welche bereit und in der Lage sind, tiefe Eingriffe in ihre Wohnungsbestände vorzunehmen.

Im Folgenden werden die räumlichen Komponenten einer nachhaltiger Stadtstruktur dargestellt, die durch den Stadtumbau bewahrt, gestärkt und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden sollen.

Städtebauliche Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung

Die Altstadt ist historischer, städtebaulicher, funktionaler und emotionaler Mittelpunkt von Wittenberg. Hier manifestieren sich Identität und Image der Reformationsstadt. In der Lutherdekade werden Kernvorhaben der Stadtentwicklung auf den Stadtkern konzentriert. Die altstadtypische Mischung von Wohnen, Handel, Bildung, Kultur und innenstadtverträglichem Gewerbe bildet die Grundlage für ein starkes multifunktionales Zentrum. Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist zu bewahren, in Brüchen wiederherzustellen und in Lücken zu ergänzen.

Vor der Altstadt aus erstrecken sich nach Nordosten und Westen zwei starke Siedlungsbänder, die von verdichteter und mehrgeschossiger Bebauung geprägt sind. Hierzu zählen die gründerzeitlichen Wohnquartiere von Lindenfeld und Schlossvorstadt, die Werksiedlungen in Piesteritz und im Norden der Kernstadt (GAGFAH) sowie der industrielle Wohnungsbau der DDR-Zeit, vor allem die Großsiedlung Trajuhnscher Bach – Lerchenberg. Auch diese Siedlungsstrukturen prägen das Alltagsgesicht von Wittenberg, wenn auch ohne die mentale Bedeutung der Altstadt. In der jetzigen Größenordnung sind nicht alle Geschosswohnbestände zukunftsfähig. Reduzierungspotenziale durch Flächenabriss und Neuordnung am Lerchenberg wurden bereits ausgeschöpft. Weitere Reduzierungen sollen im Rahmen der städtebaulichen Grundstrukturen erfolgen, dichte Bebauungen in Innenbereichen auflockern, Randbereiche umstrukturieren und die Wohnqualität in den betroffenen Quartieren verbessern.

An die verdichtet bebauten Bereiche der Kernstadt schließen sich in Fortsetzung der Siedlungsbänder nach Nordosten und Westen sowie entlang der Streben des Stadtfächers und um die historischen Ortskerne verschiedenartige Kleinhausgebiete an. Die Ortschaften weisen historisch stabile Siedlungskerne mit jeweils individuellem Charakter auf, der zu bewahren und weiter auszuprägen ist. Die Einfamilienhausgebiete bieten hohe Wohnqualität, sind aber für das Stadtbild von nachrangiger Bedeutung und entwickeln sich aus eigener Kraft.

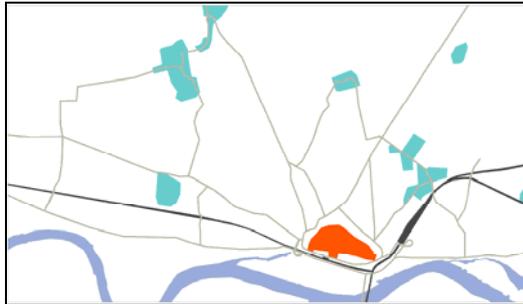
Der Agro Chemie Park in Piesteritz bildet den bedeutendsten industriell-gewerblichen Standort von Wittenberg. Weitere Gewerbestandorte haben sich entlang der überörtlichen Verkehrswege (Straßen, Bahnlinien, Elbhafen) herausgebildet. Die weitere Profilierung des Chemiestandorts sowie die Stärkung und kontinuierliche technologische Erneuerung der gemischten Wirtschaftsstruktur gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung.

Eine herausragende Rolle für Stadtbild, Stadtklima, Lebensqualität und ökologische Nachhaltigkeit spielen die verschiedenartigen Grünräume und Landschaftsbezüge der Stadt. Hierzu zählen die Wallanlagen um die Altstadt (Stadtpark mit Tierpark, Schlosspark, Amselgrund etc.), die Kleingärten, die Friedhöfe, die Gartenbaukulturlandschaft, die ausgedehnten Agrarflächen und Waldgebiete im Norden, die Heidelandschaft im Süden, die Grünzüge entlang der Stadtbäche und nicht zuletzt die Elbauen mit ihren Überschwemmungsgebieten. Deren Schutz, Bewahrung und ökologisch verantwortungsvolle Nutzung ist eine überregionale Aufgabe, an deren Bewältigung sich Wittenberg auch im unmittelbaren Eigeninteresse aktiv beteiligt.

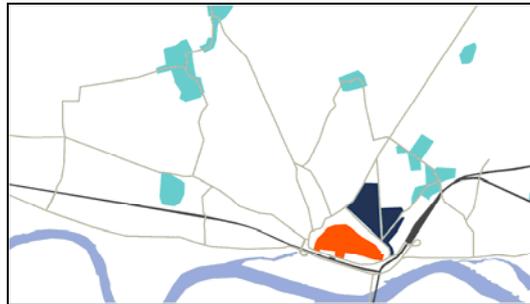
Integriert bzw. teilintegriert in das städtebauliche Gefüge der Kernstadt befinden sich die Zentren der Versorgung und sozialen Infrastruktur. Nach der Altstadt als Hauptzentren gibt es zwei Stadtteilzentren (Elbe-Park, Kaufland-Center), zwei teilintegrierte Fachmarktzentren (Carat-Park, Berliner Chaussee), 8 Nahversorgungszentren und 3 kleinteilige Nahversorgungsbereiche.

Zu den Zentren der Daseinsvorsorge mit gesamtstädtischer bzw. zentralörtlicher Bedeutung zählen das Krankenhaus Paul-Gerhardt-Stift, die Bosse-Klinik und das Bildungszentrum Lindenfeld. Zum Bildungsangebot zählen 7 Grundschulen, 3 Sekundarschulen, 2 Sonderschulen, 2 Gymnasien, ein Berufschulzentrum sowie 17 weiterführende Bildungs- und Fortbildungseinrichtungen, Wissenschafts- und Forschungsstätten.²¹ Die Vielfalt und Qualität dieser Bildungskapazitäten und Wissenschaftsstrukturen bildet die Grundlage für eine nachhaltige Profilierung des Bildungsstandorts Wittenberg. Dessen Stärkung zählt zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung.

Graphische Darstellung der städtebaulichen Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung



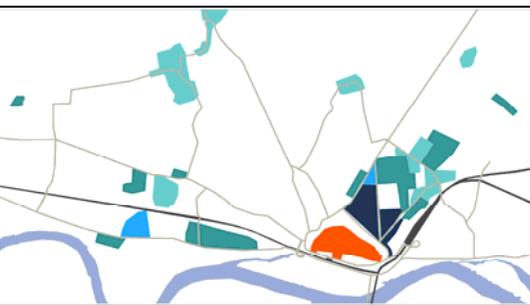
Altstadt und Dörfer



+ Geschosswohnungsbau der Gründerzeit



+ Werksiedlungsbau



+ mehrgeschossige, offen bebaute Wohnquartiere



+ Kleinhausgebiete



+ stadtbildprägende Grünräume



+ Zentren der Versorgung / sozialen Infrastruktur



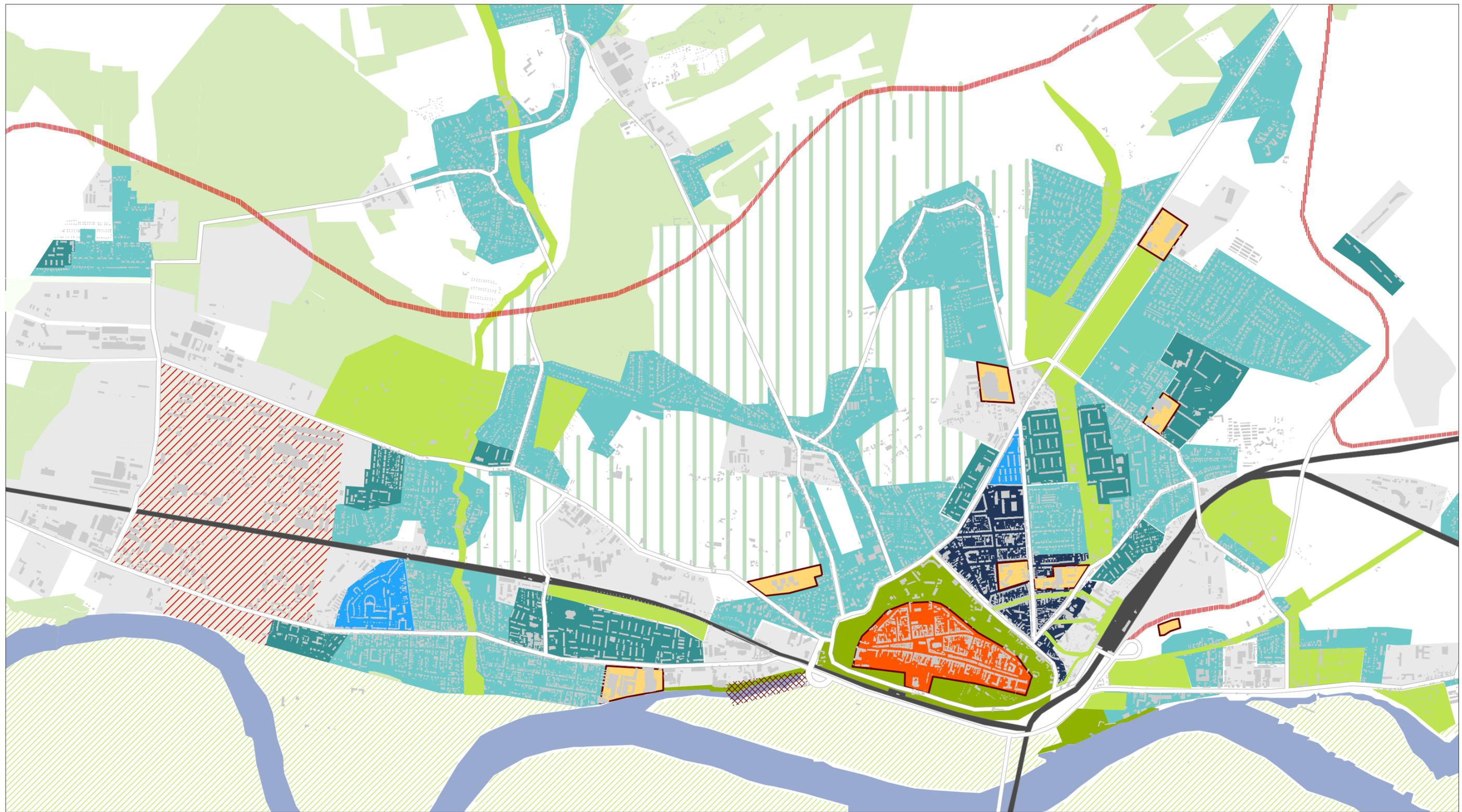
+ AgroChemiePark, Gewerbegebiete, Straßenneubau

²¹ Eine komplette Auflistung der Einrichtungen ist dem Kapitel zur Sozialen Infrastruktur beigefügt.

Komponenten des städtebaulichen Leitbilds für den Stadtumbau

Die städtebaulichen Komponenten nachhaltiger Stadtentwicklung werden im Leitbild für den Stadtumbau folgendermaßen gewürdigt:

	Altstadt: Die Bewahrung, Aufwertung und weitere Qualifizierung der Altstadt zu einem starken multifunktionalen Zentrum von hoher urbaner Qualität, Nutzungsdichte und Vitalität bleibt wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung.
	Geschosswohnungsbau der Gründerzeit: Die weitgehend geschlossen bebauten und mit Kleingewerbe durchsetzten Wohnquartiere sollen durch Sanierung bzw. Modernisierung in ihren Grundstrukturen bewahrt und aufgewertet werden. Reduzierungspotenziale bestehen durch Entkernung in Innenbereichen oder Umbau zur Verbesserung der Wohnqualität.
	Werksiedlungsbau: Die qualitativ hochwertige und zum Teil stadtbildprägende Siedlungsstrukturen sollen nach erfolgter Sanierung in Struktur und Gestalt bewahrt und in kontinuierlich in Wert gehalten werden.
	Mehrgeschossige, offen bebaute Wohnquartiere: Die zukunftsfähigen Bereiche des industriellen Wohnungsbaus sowie die städtebaulich integrierten Wohnlagen in traditioneller Bauweise sollen erhalten sowie durch Modernisierung und Umbau an die Nachfrageentwicklung angepasst werden. Vor allem im industriellen Wohnungsbau bestehen Angebotsüberhänge fort, die im Stadtumbau durch Abriss in Innenbereichen und Randlagen, Stilllegungen und Geschossreduzierung beseitigt werden sollen.
	Kleinhausgebiete: Die Wohnungsbestände und privaten Freiflächen in den Einfamilienhausgebieten nahe der Kernstadt werden von den überwiegend selbstnutzenden Eigentümern aus eigener Kraft in Wert gehalten. In den separat gelegenen Ortschaften mit dörflichem oder Siedlungscharakter herrscht ebenfalls kleinteiliges und zumeist selbst genutztes Eigentum vor. Hier sind jedoch über die privaten Modernisierungsaktivitäten hinaus auch öffentliche Anstrengungen zum Erhalt der historischen Ortskernen und zur Sicherung einer angemessenen Daseinsvorsorge (technische und soziale Infrastruktur) nötig.
	Gewerbe- und Industrieflächen / AGRO Chemie Park: Für die weitere Profilierung des industriellen Kerns in Piesteritz und die Stabilisierung der gemischten mittelständischen Gewerbelandschaft wird die Stadt ein bedarfsgerechtes Flächenangebot, die erforderlichen baurechtlichen Planungsleistungen sowie ihre Unterstützung bei den nötigen Genehmigungsverfahren und bei der Einwerbung von Fördermitteln erbringen.
	Zentren der Versorgung und sozialen Infrastruktur sind auf der Grundlage des Zentrenkonzepts mit dem Ziel zu entwickeln, Wittenberg durch ein attraktives multifunktionales Hauptzentrum Altstadt im Standortwettbewerb zu stärken und zugleich das Netz der Nahversorgung an den demografischen Wandel und die sozialen Herausforderungen anzupassen. Die bestehenden Stadtteilzentren sind zu stabilisieren und qualifizieren. Östlich des Bahnhofs ist Raum für ein weiteres Fachmarktzentrum. Im Leitbild dargestellt sind zudem Gesundheits- und Bildungsstandorte mit strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung.
	Grünräume: Vorrang bei den öffentlichen Anstrengungen zur Qualifizierung des städtischen Grünsystems haben die Wallanlagen (mit Luthergarten), das Bahnhofsumfeld inklusive einer prägnanten Wegeführung zur Altstadt, die stadtbildprägenden Straßen und Plätze sowie die städtebauliche Umsetzung des Themas „Stadt an der Elbe“
	Gartenbaukulturlandschaft: Der „Stadtfächer“, der die Gartenbaukultur strukturiert, ist in seiner Gestalt zu bewahren und durch Steuerung der Bebauung weiter auszuprägen.
	Elbauen: Die Elbauen sind als Überschwemmungsgebiete festgesetzt und geschützt. Die Nutzung für Erholung, Freizeit und Tourismus ist dem Primat der Ökologie untergeordnet.
	Hafen: Das Umfeld des Stadthafens (Speichergebäude, Flächenpotenziale) bietet die einzigartige Chance, in Wittenberg das Thema Wohnen am Wasser in Nutzungsmischung mit Gewerbe, Tourismus, Wassersport und diesbezüglichen Freizeitangeboten zu entwickeln.
	Bahnanlagen / Bahnhöfe: Das Gebäude des Hauptbahnhofs entspricht in seinem gegenwärtigen Zustand nicht den Anforderungen an einen attraktiven Stadtauftritt für den Bahnreisenden. Hier besteht dringender Erneuerungsbedarf. Auch der Bahnhofsteilpunkt „Altstadt“ sowie die anderen innerstädtischen Haltepunkte sind funktionsgerecht aufzuwerten.



Städtebauliches Leitbild

- Altstadt
- gründerzeitliche Wohnquartiere
- Werksiedlungsbau
- mehrgeschossige, offen bebaute Wohnquartiere
- kleinteilige Bebauung mit dörflichem/ vorstädtischen Charakter

- Agro Chemie Park
- Gewerbe- und Industrieflächen
- Wiesenflächen, Landwirtschaft, Wald
- wichtige öffentliche Grünbereiche
- stadtbildprägende Grünbereiche

Stadtentwicklungskonzept Wittenberg Fortschreibung 2010/11

- Gartenbaukulturlandschaft
- Zentren der Versorgung und sozialen Infrastruktur
- Wichtige Straßenverkehrsachsen
- Geplante Straßenverkehrsachsen
- Bahnanlagen
- Elbe
- Elbauen
- Hafen

3.4 Handlungsschwerpunkte des Stadtbbaus

Kriterien für die Ausweisung der Fördergebietskulissen

Der Stadtbau wird entsprechend den Zielstellungen des Leitbilds auf Schwerpunktbereiche konzentriert. Die räumlichen Schwerpunktbereiche werden als Fördergebietskulissen im Bund-Länder-Programm Stadtbau Ost sowie anderen Programmen der Städtebauförderung ausgewiesen.

Priorität bei der Fördergebietsausweisung haben Wohnquartiere und Stadtbereiche, die

- für die gesamtstädtische Entwicklung von strategischer Bedeutung sind,
- die Wohn- und Lebenssituation vieler Menschen bestimmen,
- Stadtstruktur und Stadtbild von Wittenberg prägen,
- von gravierenden städtebaulichen Missständen betroffen sind,
- akuten Handlungsbedarf aufweisen.

Die Fördergebietskulissen für das Programm Stadtbau Ost wurden erstmals im STEK von 2001 festgesetzt, als die konzeptionellen Grundlagen für den Stadtbau in Wittenberg geschaffen wurden. Das Stadtentwicklungskonzept 2001 war auf eine langfristige Strategie des Stadtbbaus mit wechselnden Handlungsschwerpunkten ausgelegt. Bis 2010 hat es nur wenige Änderungen in der räumlichen Abgrenzung der Fördergebiete gegeben.

Nach Auswertung der Bilanz des Stadtbbaus im vergangenen Jahrzehnt sind die Festsetzungen der Fördergebietskulissen in der vorliegenden Teilfortschreibung geprüft worden. Bewertungskriterien waren der Umsetzungsstand der 2001 geplanten Maßnahmen und der absehbare Handlungsbedarf in diesem Jahrzehnt. Im Ergebnis dieser Abwägung wurden folgende Entscheidungen getroffen:

Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität (Fördergebiete)

In Übereinstimmung mit dem Leitbild bleibt die Altstadt (A1) dauerhaft ein Vorranggebiet im Stadtbau, und zwar als Aufwertungsschwerpunkt. Die Altstadt ist nicht nur Fördergebiet von Stadtbau Ost, sondern auch festgesetztes städtebauliches Sanierungsgebiet. Für einzelne Projekte zur Altstadtentwicklung wird darüber hinaus eine Aktivierung weiterer Fördermöglichkeiten angestrebt.

Die Fördergebietsabgrenzung für das Programm Stadtbau Ost bleibt unverändert.

Räumlicher Schwerpunkt von Rückbau und Umstrukturierung ist die Großsiedlung Trajunscher Bach-Lerchenberg (M 18). Bis 2008 konzentrierte sich das Rückbaugeschehen auf den nördlichen Teil der Siedlung (Lerchenberg), wo 94 Prozent der gesamtstädtischen Abrisse zur Reduzierung des gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs erfolgten. Gegenwärtig erfolgt die Erschließung der Abrissflächen für den eigentumsfähigen Wohnungsbau. Nach 2010 verlagerte sich der Handlungsschwerpunkt auf den Südtail der Siedlung (Trajunscher Bach), wo auf der Grundlage des Rahmenplans von 2007 im Jahr 2001 die ersten Abrisse erfolgen werden.

Die Fördergebietsabgrenzung für das Programm Stadtbau Ost bleibt unverändert.

Ein weiterer Bereich mit vorrangiger Priorität wurde 2001 in Wittenberg West (M 5, M 12) ausgewiesen. Auf Grund anhaltend hoher Nachfrage an diesem Wohnstandort wurde das ursprünglich geplante Abrissvolumen drastisch reduziert. Im Jahr 2010 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet erarbeitet. Handlungsschwerpunkte sind Wohnraummodernisierung und Quartiersaufwertung, um das Gebiet nachhaltig zu stabilisieren.

Die Fördergebietsabgrenzung für das Programm Stadtbau Ost bleibt unverändert.

Im Jahr 2004 wurde die ehemalige GAGFAH-Siedlung (M 7) als prioritäres Fördergebiet bestätigt, um die Sanierung des gesamten Wohnungsbestands durch Aufwertungsmittel von Stadtbau Ost zu unterstützen. Dieses Vorhaben wurde 2009 abgeschlossen.

Die Fördergebietsausweisung für das Programm Stadtbau Ost wird aufgehoben.

Im Jahr 2001 wurden einige kleinräumige Umbaubereiche in Piesteritz und Apollensdorf als prioritäre Fördergebiete ausgewiesen:

- In der Geschosswohnlage am Ostrand des Industriegebiets Piesteritz (M10) sind einige Abbrüche von verschlissener Bausubstanz der 1950er und 1960er Jahre vorgenommen worden. Die verbliebene zwei- bis dreigeschossige Bebauung weist einen befriedigenden Sanierungsstand auf und wird trotz der problematischen Lage recht gut angenommen. Somit besteht kein akuter Handlungsdruck.
Die Fördergebietsausweisung für das Programm Stadtumbau Ost wird aufgehoben.
- Am kleinen Werkswohnungsbestand in Apollensdorf/Ringstraße (M 17) sind die geplanten Abrisse und Aufwertungen abgeschlossen. Es besteht kein Handlungsbedarf mehr.
Die Fördergebietsausweisung für das Programm Stadtumbau Ost wird aufgehoben.
- Im Erweiterungsbereich südlich der Werksiedlung Piesteritz (M 4), der von einer dreigeschossigen Bebauung aus der Zwischenkriegszeit geprägt wird, ist die Wohnraummodernisierung weitgehend abgeschlossen. Handlungsbedarf besteht noch bei einigen gänzlich unsanierten Wohngebäuden im stadtbildprägenden Straßenraum sowie bei der sozialen Infrastruktur.
Die Fördergebietsausweisung für das Programm Stadtumbau Ost wird vorerst beibehalten.
- Die städtebaulichen Missstände im stadtbildprägenden Raum der Dessauer Straße (L2) haben sich in den vergangenen Jahren weiter verschärft (Laden-, Gewerbe- und Wohnungsleerstände, Sanierungsstau, Verfall, soziale Problemlagen). Die Ausweisung als Fördergebiet Stadtumbau Ost hat bislang zu keinen Stabilisierungseffekten geführt, weil die Förderinstrumente in den kleinteiligen Eigentumsstrukturen nicht griffen und daher keine Maßnahmen beantragt werden konnten. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Bestrebungen von Bund und Ländern, die Fördertatbestände von Stadtumbau Ost neu zu justieren und dabei auch die Problemlagen kleinteilig strukturierte Altbauwohnlagen zielgenauer anzusprechen, **wird die Fördergebietsausweisung für das Programm Stadtumbau Ost beibehalten. Künftig kommt es darauf an, in der Gebietskulisse geeignete Vorhaben und handlungsfähige Vorhabensträger zu identifizieren.**

Die bei weitem größte Veränderung in der Fördergebietsausweisung betrifft den gründerzeitlich geprägte Stadtteil Lindenfeld (G 1), der bislang als umzustrukturierender Stadtteil ohne Priorität eingeordnet war. In den Geschosswohnquartieren besteht trotz sichtbarer Sanierungsfortschritte noch immer erheblicher Modernisierungs- und Aufwertungsbedarf, während das Potenzial für Wohnraumreduzierung eher gering ist. Zudem sind im Stadtteil wichtige Infrastruktureinrichtungen mit Modernisierungs- bzw. Umbaubedarf sowie Entwicklungsvorhaben im öffentlichen Raum angesiedelt.

Die mehrgeschossig bebauten Bereiche des Stadtteils Lindenfeld (inklusive des Plattenbaubestands an der Stadthalle, M 14) werden als Fördergebiet für das Programm Stadtumbau Ost ausgewiesen. Im Osten reicht die Fördergebietskulisse bis zum Bereich um den Hauptbahnhof.

Zudem werden zwei kleine Geschosswohnbereiche, die bislang als nicht prioritäre Umstrukturierungsgebiete dargestellt waren, nun zu Stadtumbaugebieten. Es handelt sich um den Plattenbaustandorte in Rothemark (M 11) und Pratau (M 13). In beiden Fällen stehen mittelfristig Entscheidungen darüber an, in welchem Maße die Wohnbestände dauerhaft am Markt platziert werden können und welche Maßnahmen zur weiteren Bestandsentwicklung zu treffen sind.

Die Plattenbaustandorte in Rothemark und Pratau werden als Fördergebiet für das Programm Stadtumbau Ost ausgewiesen.

Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Die Ausweisung von umzustrukturierenden Stadtteilen ohne vorrangige Priorität hat bislang keine unmittelbare Relevanz für die Stadtumbauförderung. Daran wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach auch künftig nichts ändern. Die Ausweisung signalisiert jedoch, dass es sich bei den betreffenden Wohnlagen um stadtstrukturell wichtige, unterstützungswürdige und zukunftsfähige Bestände handelt oder dass künftig auch massivere Stadtumbaumaßnahmen anstehen können.

Im Sinne langfristiger Bestandssicherung werden auch die Geschosswohnbestände an der Ernst-Kamieth-Straße (M 9) und an der Berliner Straße (M 15) als umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität geführt. Da hier inzwischen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen realisiert worden sind und Abrisse auf absehbare Zeit nicht zur Debatte stehen, besteht auch kein vordringlicher Handlungsbedarf.

Die Geschosswohnstandorte Ernst-Kamieth-Straße und Berliner Straße werden weiterhin als umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität geführt.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der historische Siedlungskern Friedrichstadt (D 8), der mitten im Stadtumbaugebiet Trajuhnscher Bach – Lerchenberg liegt. Handlungsschwerpunkte sind die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Überwindung der städtebaulichen Brüche.

Der Siedlungskern Friedrichstadt wird weiterhin als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität geführt.

Darüber hinaus wird auf Ausweisungen von Flächen in dieser Kategorie verzichtet. Die vormaligen Ausweisungen entlang der Dresdener Straße (L 3) und der Berliner Chaussee (L 1) wird zurückgenommen, da punktuell verbliebene Missstände kein Fördergebiet rechtfertigen. Die im Jahr 2001 ausgewiesene und inzwischen voll modernisierte Wohnlage am Westrand von Apollensdorf (M 16) war bereits 2008 gestrichen worden. Die größte Veränderung in dieser Kategorie betrifft die ausgedehnte Gewerbefläche nördlich des Hauptbahnhofs, die zwischenzeitlich als potenzielles Fördergebiet geführt wurde. Diese Markierung wird zurückgenommen, da kein drängender Handlungsdruck besteht und das Programm Stadtumbau Ost auch nach seiner Neujustierung für diesen Flächentyp keine geeigneten Instrumente enthält.

Die Bereiche an der Dresdener Straße, an der Berliner Chaussee, am Westrand von Apollensdorf und nördlich des Hauptbahnhofs werden nicht mehr als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität geführt.

Konsolidierte Stadtteile

Als konsolidierte Stadtteile gelten alle Wohnlagen, die auf Grund ihres Modernisierungsstands, ihrer Lagegunst und Marktattraktivität sowie ihrer Eigentümerstruktur im Bestand aus eigener Kraft zukunftsfähig sind.

Uneingeschränkt zählen zu dieser Kategorie folgende Wohnlagen:

- Die Einfamilienhausgebiete (E1 - E30),
- Die von Stadtvillen geprägten Wohnlagen, insbesondere in der Schlossvorstadt (G2),
- Die Bereiche des Geschossneubaus nach 1990 (M20 – M 22),
- Die durchgängig sanierten Werksiedlungen GAGFAH und Piesteritz (M7 – M8),
- Die Siedlungsstrukturen im Wohneigentum in Abtsdorf, Nudersdorf und Griebo (S1 – S3).

In diesen Stadtbereichen ist der Einsatz von Stadtumbauförderung bzw. Städtebauförderung ganz allgemein auch auf längere Sicht nicht vorgesehen. Im sanierten Werksiedlungsbau sollen Erhaltungssatzungen aufgestellt bzw. fortgeführt werden, um den Siedlungscharakter und die damit verbundene Wohnqualität zu bewahren.

Handlungsbedarf in den Ortschaften

Um die Kernstadt von Wittenberg sind Siedlungsbereiche mit vorstädtischem bzw. dörflichen Charakter verstreut, die von kleinteiligen Bebauungsstrukturen und selbstgenutztem Wohneigentum geprägt sind: freistehende Einfamilienhäuser, bäuerliche Höfe, niedriggeschossige Straßenrandbebauungen in den historischen Dorfkernen. Einige dieser Siedlungsbereiche sind in die historische gewachsene Stadtstruktur integriert, da sie direkte an die verdichtete innerstädtische Bebauung anschließen (Lerchenbergsiedlung, Stadtrandsiedlung, Elstervorstadt) oder in den „Stadtfächer“ integriert sind (Teuchel, Tonmark, Rothemark).

Dies gilt nicht für die seit 1990 eingemeindeten Ortsteile. Pratau und Seegrehna sind durch Elbe und Elbauen von der Kernstadt getrennt. Reinsdorf, Braunsdorf, Dobien liegen an der Peripherie des Stadtgefüges. Nudersdorf, Schmilkendorf, Griebö, Abtsdorf, Mochau, Straach, Kropstädt und Boßdorf sind mit ihren jeweiligen Ortsteilen durch Landschaftszüge von der Stadt getrennt. Hinsichtlich der Ausstattung mit Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sind diese Stadtteile zunehmend auf die Kapazitäten in der Kernstadt angewiesen. Das Netz der sozialen Infrastruktur wird durch teilräumliche Konzentrationen von Angeboten innerhalb dieser peripheren Siedlungsbereichen großmaschiger.

Grundsätzlich gelten auch die Siedlungskerne in den Ortschaften sowie innerstädtischen Bereiche mit dörflichen oder vorstädtischen Charakter, (D1 – D31), zu den konsolidierten Stadtteilen. Der Einsatz von Instrumenten des Programms Stadtbau Ost ist auch längerfristig nicht vorgesehen, zumal das Stadtbau-Instrumentarium nicht auf die Problemlagen in den Ortschaften zugeschnitten ist.

Die Wohnungsbestände in diesen Siedlungsbereichen, die sich fast ausschließlich im kleinteiligen Privatbesitz von Selbstnutzern befinden, werden sich im Bestand aus eigener Kraft fortentwickeln. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ist zu gewährleisten, dass für den Eigenheimbau über Arrondierungen für den unmittelbaren örtlichen Bedarf hinaus keine Wohnbauflächen mehr entwickelt werden. Im Rahmen des Wohnbauflächenmanagements werden die Bauleitplanungen, die sich noch im Verfahren befinden, regelmäßig überprüft und bei mangelnder Nachfrage auch korrigiert.

Dennoch besteht in den Ortschaften Handlungsbedarf zur Stabilisierung von Baustruktur und Erscheinungsbild der historischen Ortskerne, zur Aufrechterhaltung, Bedarfsanpassung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, zur Stärkung des örtlichen Gemeinwesens sowie zur Aufwertung und Pflege des öffentlichen Raums. Während der vergangenen zwei Jahrzehnte sind in mehreren Ortschaften Vorhaben der Dorferneuerung durchgeführt worden. In den Ortsteilen Thießen, Euper, Pratau, Wachsdorf und Seegrehna wurden Maßnahmen abgeschlossen. In den Ortsteilen Griebö, Abtsdorf, Mochau, Straach, Grabo, Boßdorf, Kerzendorf, Weddin und Kropstädt laufen noch Vorhaben der Dorferneuerung.

In Sachsen-Anhalt wird die Dorferneuerung als Instrument der Landesentwicklung auf Grundlage der integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepte (ILEK) fortgeführt. Die Landesregierung orientiert auf die Nutzung der LAEDER-Programme der EU. Grundlage der Förderung in der EU-Förderperiode 2007 bis 2013 ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) in der Fassung vom 01.06.2010. Gemäß den Leitlinien der Allianz Ländlicher Raum sowie aufgrund der demographischen Entwicklung werden die Prioritäten auf eine vorrangige Förderung der Grundzentren, der Sicherung der Daseinsvorsorge und der innerörtlichen Entwicklung gelegt.

Im Sinne einer integrierten Entwicklung aller Siedlungsbereiche in Wittenberg steht die Aufgabe an, für jede Ortschaft eine Bilanz über die bisherigen Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu ziehen, den Handlungsbedarf für die kommende Förderperiode zu ermitteln und daraus konkrete Projekte abzuleiten. Angesichts der gesamtstädtischen Haushaltssituation kommt der Erwirtschaftung von Eigenmitteln sowie der Abstimmung und Prioritätensetzung bei der Einordnung der Vorhaben in die Investitionsplanung letztlich ausschlaggebende Bedeutung zu.

Fördergebietskulissen für Stadtbau und städtebauliche Sanierung

Förderprogramm Stadtbau Ost

 Konsolidierte Stadtteile

Umstrukturierende Stadtteile...

 ...mit vorrangiger Priorität

 ...ohne vorrangige Priorität

Städtebauliche Sanierung

 Sanierungsgebiete

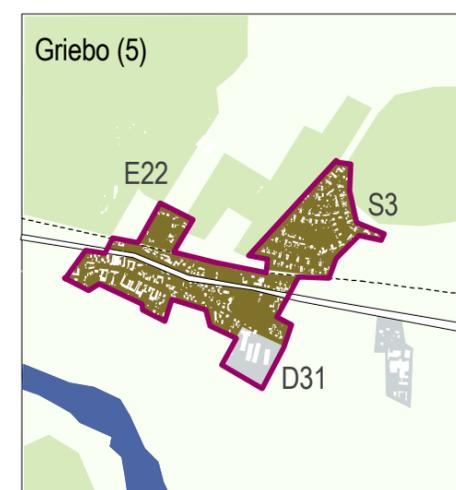
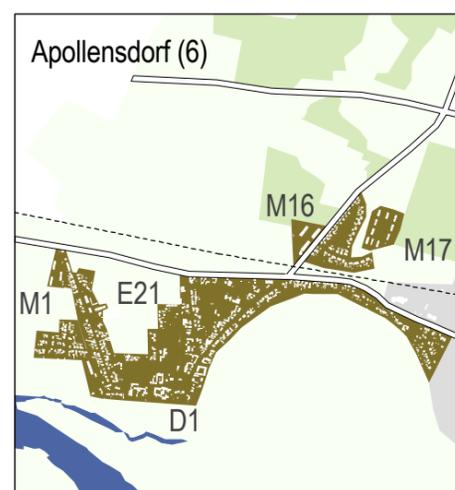
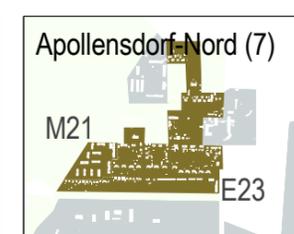
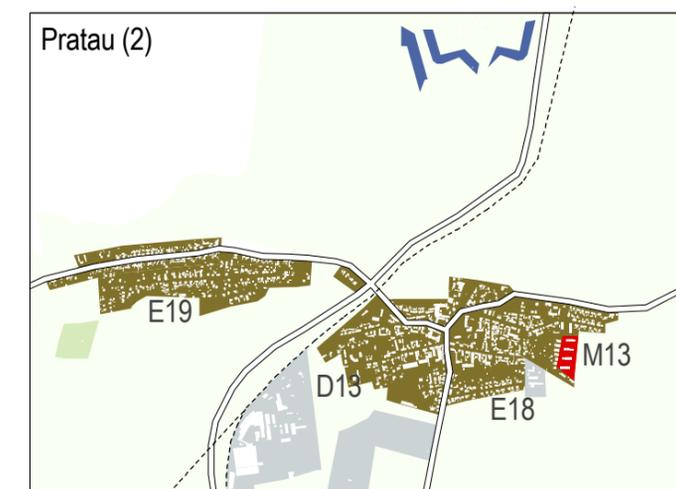
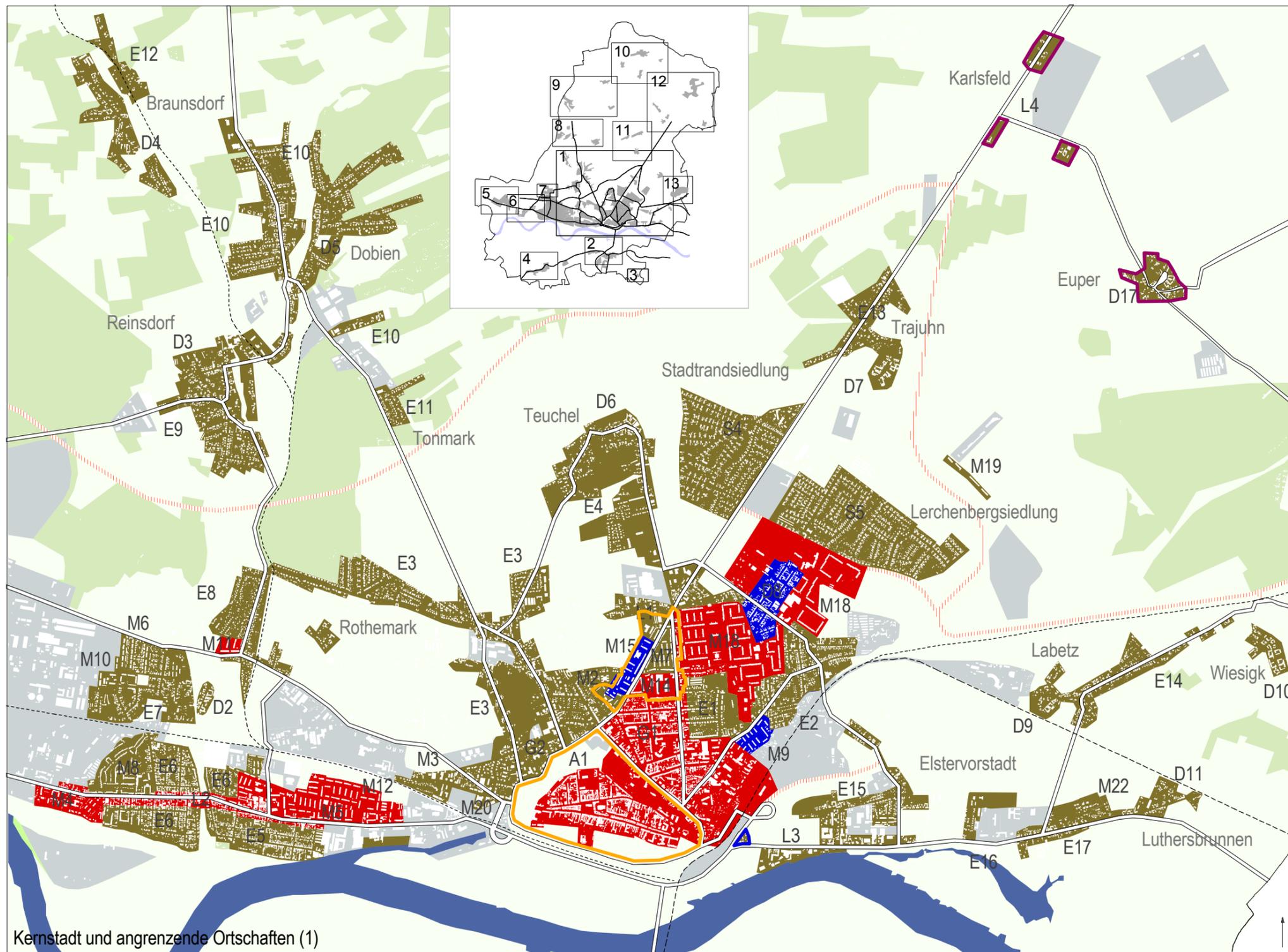
 Sonstige Flächen

 Grünflächen, Landwirtschaft, Wald

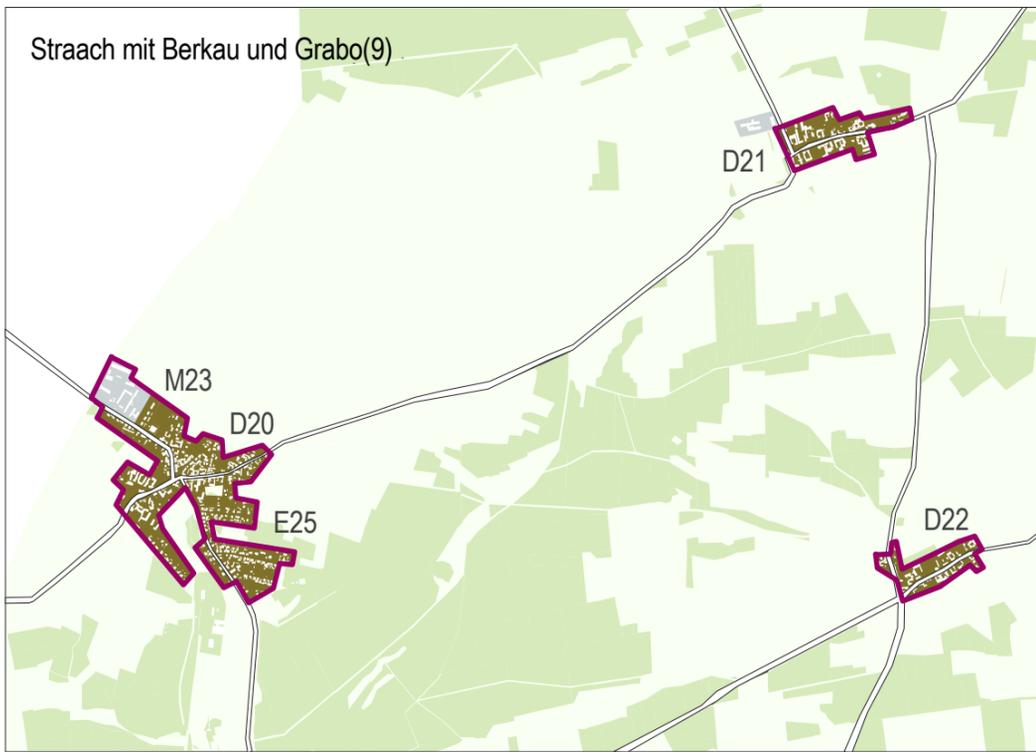
 Straßen - Neubauvorhaben

Dorferneuerung

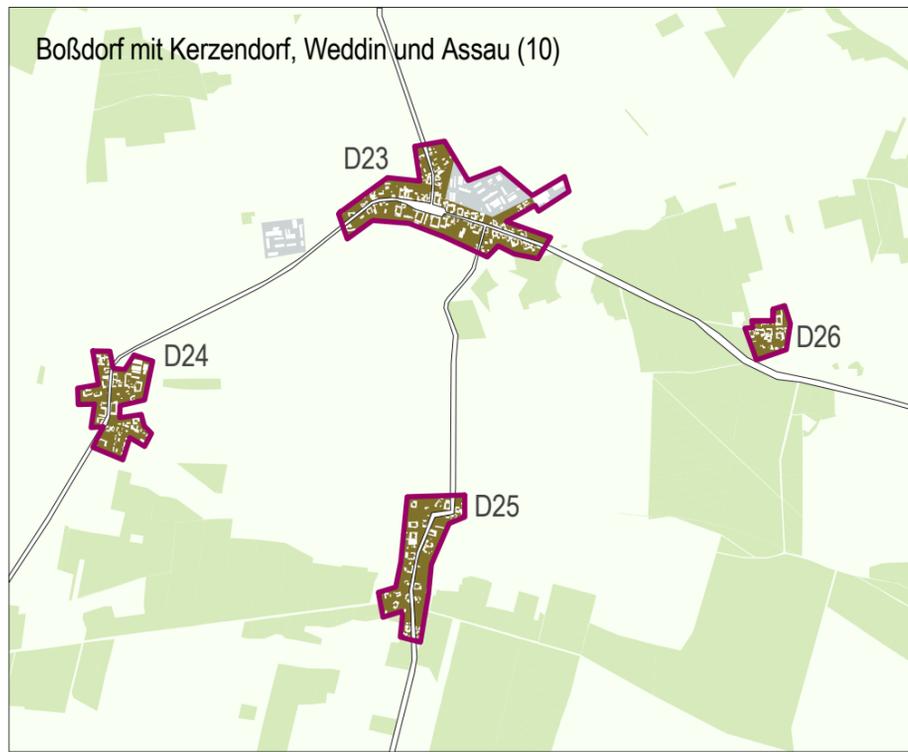
 Fördergebiete



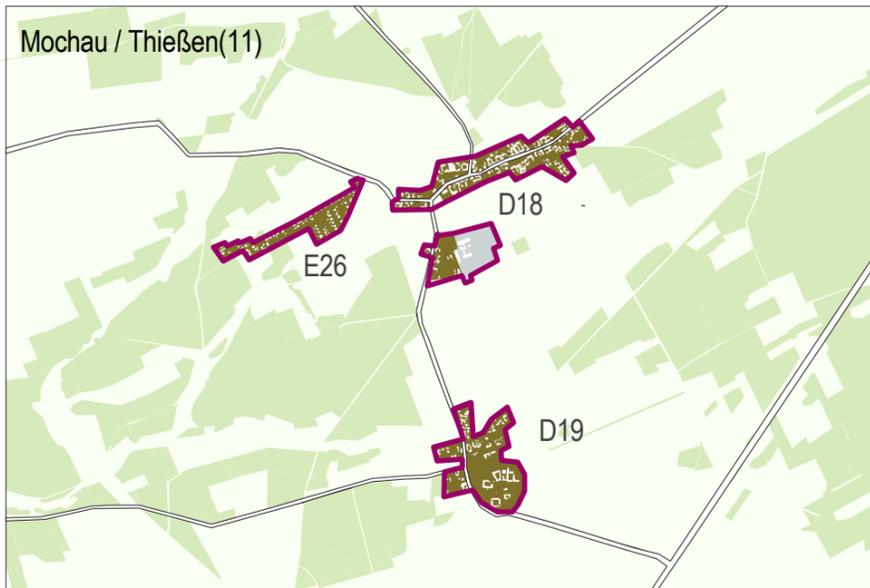
Straach mit Berkau und Grabo(9)



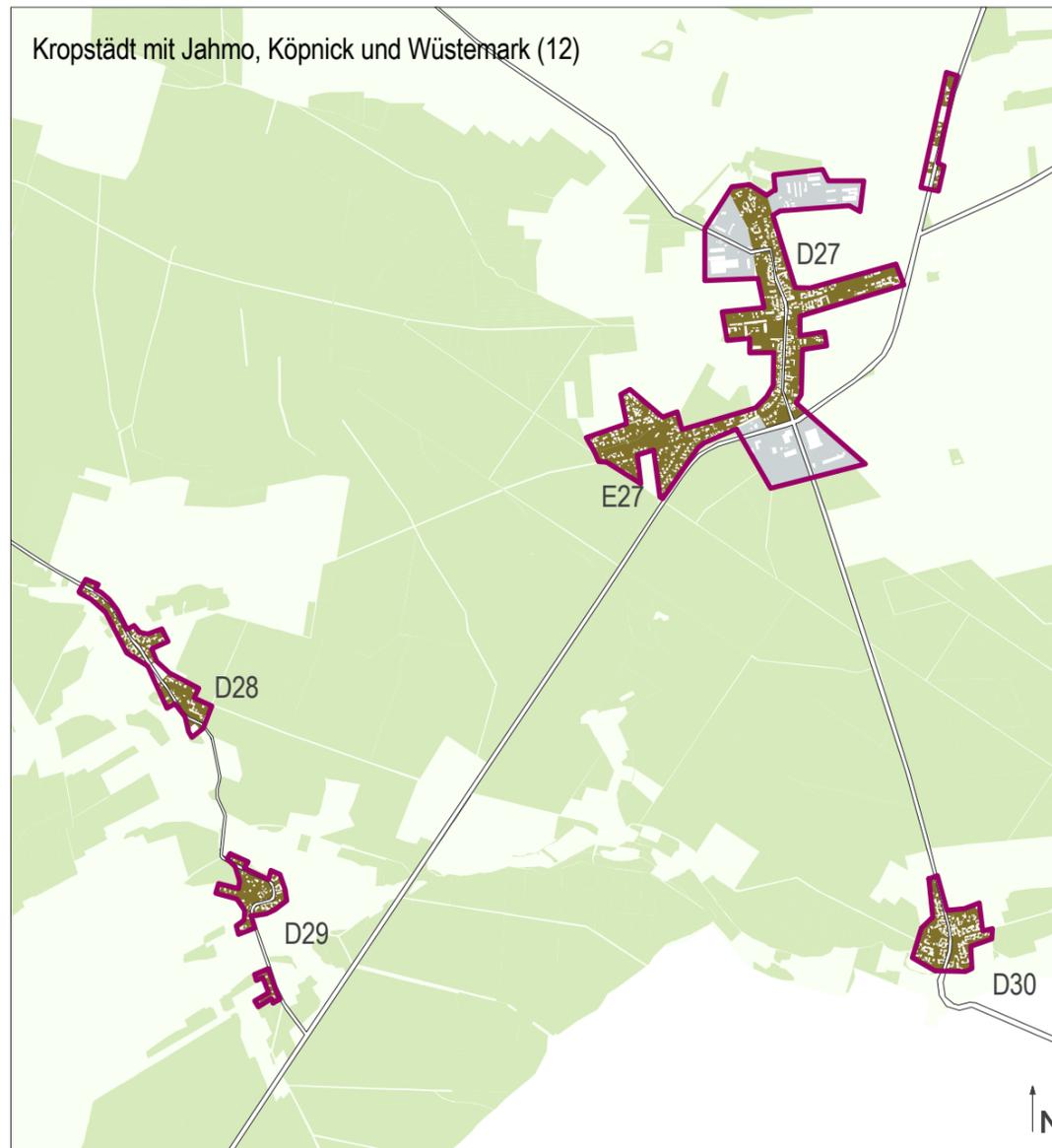
Boßdorf mit Kerzendorf, Weddin und Assau (10)



Mochau / Thießen(11)



Kropstädt mit Jahmo, Köpnick und Wüstemark (12)



Abtsdorf (13)



Fördergebietskulissen für Stadtumbau und städtebauliche Sanierung

Förderprogramm Stadtumbau Ost

 Konsolidierte Stadtteile

Umzustrukturierende Stadtteile...

 ...mit vorrangiger Priorität

 ...ohne vorrangige Priorität

Städtebauliche Sanierung

 Sanierungsgebiete

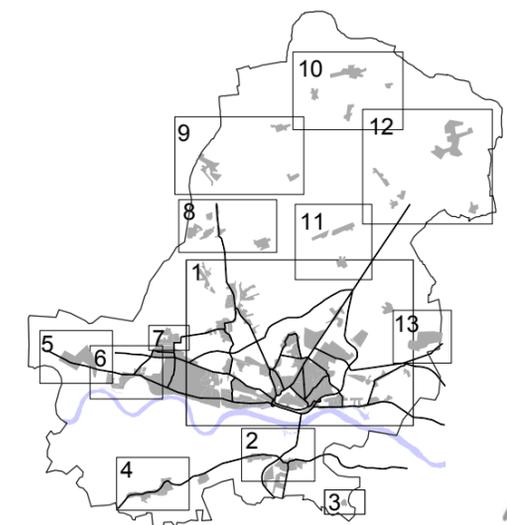
 Sonstige Flächen

 Grünflächen, Landwirtschaft, Wald

 Straßen - Neubauvorhaben

Dorferneuerung

 Fördergebiete



3.5 Städtebauliche Strategien für die Wohnstandorte

Festlegungen für die Stadtumbaugebiete

Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 waren für die Wohnstandorte mit Handlungsbedarf städtebauliche Leitziele und Strategien formuliert worden. In der vorliegenden Teilfortschreibung Stadtumbau werden diese Aussagen aktualisiert. Planungshorizont ist das Jahr 2025.

Altstadt

Entsprechend der vorliegenden Rahmenplanungen bleibt die Altstadt als Stadtumbaugebiet ein Schwerpunkt von Modernisierung und Aufwertung. Die baulichen Strukturen des Flächendenkmals sollen bewahrt, durch nachhaltige Nutzungen stabilisiert und durch Sanierung bzw. Neubau weiter geschlossen werden. Städtebauliches Ziel ist die Herausbildung eines leistungsfähigen multifunktionalen Stadtkerns in einem attraktiven historischen Ambiente.

Für die Wohnbereiche der Altstadt bleiben die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts 2001 gültig: Vorrang für Sanierung und Lückenschließungen in den stadtbildprägenden Räumen, Vermeidung von Dachausbau sowie Nachverdichtungen in der zweiten Reihe, punktuelle Auflockerungen in den Innenbereichen zugunsten familienfreundlicher Aufenthaltsqualität, ausgewogenes Verhältnis zwischen Versiegelungen und Grünflächen in den Wohnhöfen. Der ursprünglich geplante Geschossneubau auf dem Arsenalplatz wurde mit dem Vorhaben zum Bau eines Einkaufszentrums hinfällig.

Trajuhnscher Bach - Lerchenberg

Im Geltungsbereich des Rahmenplans Lerchenberg ist eine großräumige städtebauliche Neuordnung im Gange. Der gesamte westliche Wohnbereich wurde zwischen 2002 und 2008 abgerissen. Auf den Abrissflächen erfolgt eine Neubebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch die Neuordnung und Aufwertung im Ostteil des Lerchenbergs soll der Stadtteil stabilisiert werden, inklusive des Ortskerns Friedrichstadt und der Geschosswohnlagen im Osten, die durch Einzelabriss aufgelockert und in Kernbereichen durch Modernisierung zukunftsfähig gemacht werden.

Im Geltungsbereich des Rahmenplans Trajuhnscher Bach sollen Auflockerungen durch Einzelabriss in Innenbereichen sowie kleinräumige Umstrukturierungen durch Geschossrückbau oder Abriss und Ersatzneubau in den Randbereichen erfolgen, wobei die städtebauliche Grundstruktur erhalten bleibt.

Lindenfeld

Im größten zusammenhängenden Gründerzeitgebiet der Stadt soll die geschlossene Blockrandbebauung, die Wohnmilieu und Stadtbild in diesen Quartieren prägt, erhalten bleiben. Die Modernisierung der Wohngebäude soll kontinuierlich fortgesetzt und durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt werden. Nachverdichtungen in den Quartiersinnenbereichen sollen vermieden werden. Stark überbaute Hofsituationen sollen durch Rückbau aufgelockert werden.

Die Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen von gesamtstädtischer und zentralörtlicher Bedeutung, die sich im Lindenfeld befinden, bilden auch einen wichtigen Faktor der Lebensqualität in den Wohnquartieren des Stadtteils. Deren Aufwertung gehört zu den Handlungsschwerpunkten im Fördergebiet.

Die städtebauliche Anbindung des Hauptbahnhofs, die Ordnung bzw. Aktivierung des westlichen Bahnhofsumfelds und Gestaltung einer attraktiven Wegeverbindung in die Innenstadt zählen ebenfalls zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung.

Die Ausweisung des Lindenfelds als Fördergebiet in Stadtumbau Ost macht es erforderlich, den Handlungsbedarf durch eine vertiefende städtebauliche Untersuchung und Ermittlung von Akteuren, Potenzialen die Vorhaben der Stadtteilentwicklung zu konkretisieren.

Wittenberg West

Städtebauliche Zielstellung der Rahmenplanung Wittenberg West ist es, die Siedlung durch energetische Sanierung, Umbau und Modernisierung der Wohngebäude, bauliche Ergänzungen der Stadtstruktur, zusätzliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie Aufwertung des öffentlichen Raums zukunftsfähig zu machen. Weitere Abrisse sind nicht geplant. Die stadtbildprägende Raumkante zur Dessauer Straße ist zu wahren. Für die dortigen Wohngebäude muss eine Sanierungslösung gefunden werden.

Piesteritz

Die Werksiedlungsbestände südlich der Dessauer Straße sollen in ihren Grundstrukturen und speziell im stadtbildprägenden Straßenraum erhalten bleiben. Vordringliches Ziel ist die Sanierung der maroden Gebäude am Stadteingang. In den Innenbereichen können Auflockerungen durch Einzelabriss bzw. Umstrukturierungen durch Abriss und Ersatzneubau stattfinden.

Für die Dessauer Straße, welche die westliche Stadteinfahrt nach Wittenberg bildet, besteht akuter Handlungsbedarf zur baulichen und funktionalen Stabilisierung der stadtbildprägenden Straßenrandbebauung. Um dem wachsenden Laden- und Wohnungsleerstand sowie dem zunehmenden Sanierungsstau entgegenzuwirken, sind Förderinstrumente zu aktivieren, die auch in einer kleinteiligen Eigentümerstruktur wirksam werden können.

Die Werksiedlung Piesteritz, ein Musterbeispiel sozialreformerischen Siedlungsbaus aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde in den 1990er Jahren beispielhaft saniert. In den vergangenen Jahren hat es mehrere Eigentümerwechsel gegeben. Um die Siedlung in ihrer städtebaulichen Qualität zu bewahren, wurde im Juni 2010 eine Erhaltungssatzung verabschiedet.

Kleinstandorte des Stadtumbaus in Pratau und Rothemark

Die kleinen Plattenbaubestände in Rothemark und Pratau sind als Auflockerungsbereiche gekennzeichnet. Mittelfristig besteht hier Handlungsbedarf. Die Entscheidung, ob und in welchem Maße die Wohngebäude weiterhin modernisiert oder abgebrochen werden, wird von der Nachfrageentwicklung für diese Standorte abhängen.

Umsetzung der städtebaulichen Strategien durch Förderinstrumente

Die städtebaulichen Strategien für die Wohnstandorte mit Handlungsbedarf sind aus dem Leitbild des Stadtumbaus abgeleitet. Das Leitbild ist eine Zielvorstellung. Es hat Signalwirkung für die Schwerpunktsetzungen der öffentlichen Hand wie auch für private Investoren. Die öffentliche Förderung soll möglichst punktgenau auf diese städtebaulichen Strategien zugeschnitten werden.

Nach dem gegenwärtigen Entscheidungsstand zur Fortsetzung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bis 2016 ist damit zu rechnen, dass der Abriss leer gefallener Wohngebäude und die Aufwertung der Innenstädte weiterhin die zentralen Fördertatbestände bleiben werden.²² Zudem ist auch mit einer Fortsetzung der Altschuldenentlastung für abgerissene Wohnfläche zu rechnen, und zwar unabhängig von betriebswirtschaftlichen Kriterien (Härtefallregelung nach § 6a AHG), aber mit einer Kopplungsregelung, wonach Entlastungsbeiträge nur gewährt werden, wenn sie vollständig für die Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten aufgewendet werden.²³ Bei der Umsetzung dieser Eckpunkte ist zu klären, wie Innenstadtbereiche, Stadtteilzentren und Siedlungskerne im Sinne integrierter Stadtentwicklung zu definieren sind. Handlungsgrundlage ist das Stadtentwicklungskonzept.

²² Wachstum, Bildung, Zusammenhalt. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU UND FDP: „Beim „Stadtumbau Ost“ soll die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz gestärkt und der Rückbau der technischen und sozialen Infrastruktur besser berücksichtigt werden. Der Erfolg des Programms soll nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnungsleerstand gefährdet werden.“ S. 41.

²³ Empirica GmbH: Altschuldenhilfe und Stadtumbau. Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an weiterer Entlastung, Oktober 2010.

Aus der folgenden Tabelle und der dazugehörigen gesamtstädtischen Plandarstellung kann jeder Grundstückseigentümer und Investor ablesen, welche städtebauliche Strategie im Stadtbaukonzept der Lutherstadt Wittenberg für den Standort seiner Immobilie verfolgt wird und mit welchen öffentlichen Förderungen durch Bund, Land und Kommune (unter Haushaltsvorbehalt) gerechnet werden kann, wenn bauliche Maßnahmen geplant sind.

Städtebauliche Strategien und Förderstrategien für die festgesetzten Stadtbaugebiete

Kategorie	Charakter, Wertigkeit	Förderung
 Aufwertungsschwerpunkt Altstadt	Konzentration zentraler Funktionen, mentale Mitte, prägt Identität, Image und Stadtbild von Wittenberg	Städtebauliche Sanierung / Denkmalschutz, Förderung von Lückenschlüssen, Aufwertung im öffentlichen Raum, Förderung von Ordnungsmaßnahmen nur bei städtebaulich begründetem Konzept
 Modernisierungsschwerpunkt mit Reduzierungspotenzial	Stadtstrukturell wichtige Bereiche, in überwiegend gutem baulichen Zustand, kleinräumig hoher Leerstand und Sanierungsdefizite, zum Teil in stadtbildprägender Lage	Abrissförderung in den Innenbereichen, am Blockrand nur bei städtebaulich begründetem Konzept, Förderung von Wohnraummodernisierung und Lückenschluss, Aufwertungsförderung im Freiraum
 Aufwertungsschwerpunkt Wittenberg West	Stadtstrukturell integrierter Wohnbereich in überwiegend gutem baulichen Zustand, kleinräumige Sanierungsdefizite, funktionaler Anpassungsbedarf wegen Überalterung	Keine Abrissförderung von Wohnraum, Förderung von Umbaumaßnahmen und Modernisierung, Aufwertung im öffentlichen Raum sowie von städtebaulich begründeten Ergänzungen, speziell der Infrastruktur und Daseinsvorsorge
 Auflockerungsbereich im Geschosswohnungsbau	Stadtstrukturell integrierte Wohnbereiche mit Reduzierungspotenzial, quantitative und qualitative Anpassung an veränderte Nachfrage nötig	Förderung von Abriss und Geschossrückbau, Aufwertungsförderung im Freiraum
 Umstrukturierungsbereich im Geschosswohnungsbau	Randbereiche des industriellen Wohnungsbaus in kleinteilig strukturiertem städtebaulichen Umfeld	Förderung von Abriss und Geschossrückbau, Freiraumgestaltung und vorbereitenden Maßnahmen zur Neuerschließung
 Städtebauliche Neuordnung „Wohnen“	Flächenabriss im Stadtbau, Potenzial für Flächenrecycling durch eigentumsfähigen Wohnungsbau	Förderung von Ordnungsmaßnahmen, Umbau der Infrastruktur sowie von vorbereitenden Maßnahmen zur Neuerschließung
 Wohnbereich, der zu stabilisieren ist	Stadtbild- bzw. Identität prägende Bereiche, Mischung Wohnen und Gewerbe, z.T. erhebliche funktionale und bauliche Defizite / Leerstand	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, Lückenschlüssen, Aufwertung im Freiraum
 Stabiler Bereich mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung	Modernisierte Wohnlagen, zumeist stadtstrukturell gut integriert, zum Teil hochwertiger Siedlungsbau	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebau- und Stadtbauauförderung
 Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte	Dörfliche Bebauungsstrukturen, Eigenheimsiedlungen, Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger, gering verdichteter Bebauung	Wohnlagen entwickeln sich aus eigener Kraft. Förderung von öffentlichem Raum, Infrastruktur, historischer Ortskerne aus Mitteln der Dorferneuerung, des Denkmalschutzes etc.
 Neubaustandorte	Durch verbindliche Bauleitplanungen geregelte und zum Teil erschlossene Flächen für den Eigenheimbau	Privatwirtschaftliche Entwicklung, keine Städtebau- und Stadtbauauförderung
 Wohnen an der Elbe	Wohnbauflächen und Altbausubstanz in unmittelbarer Elbnähe mit Potenzial zur Entwicklung hochwertiger neuer Wohnangebote	Unterstützung privatwirtschaftlicher Entwicklung durch öffentliche Planungs- und Moderationsleistungen, ggf. durch Einbeziehung in Modellvorhaben der Städtebauauförderung

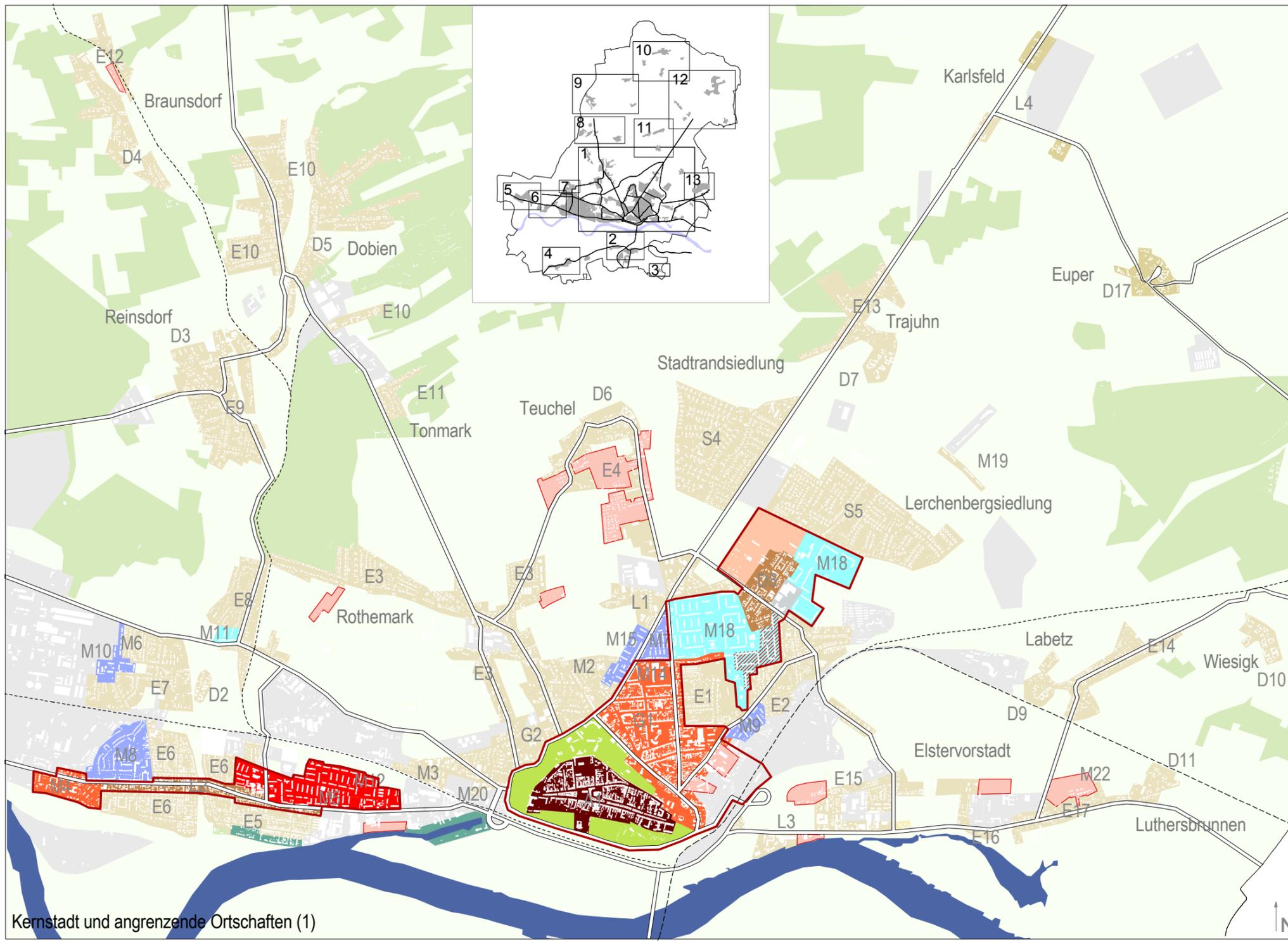
Städtebauliche Ziele und Förderstrategien für die Wohnstandorte mit Handlungsbedarf

Ziele und Strategien

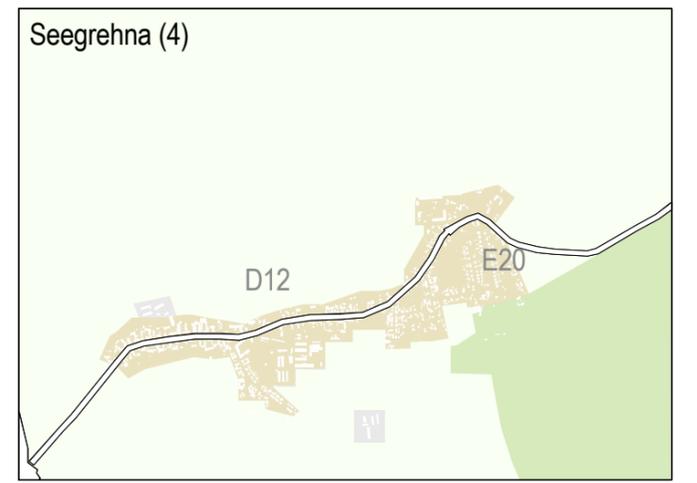
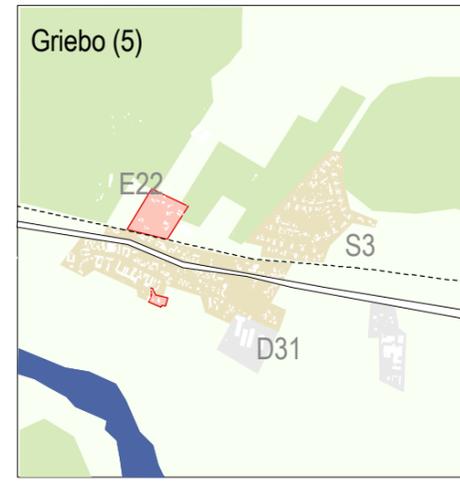
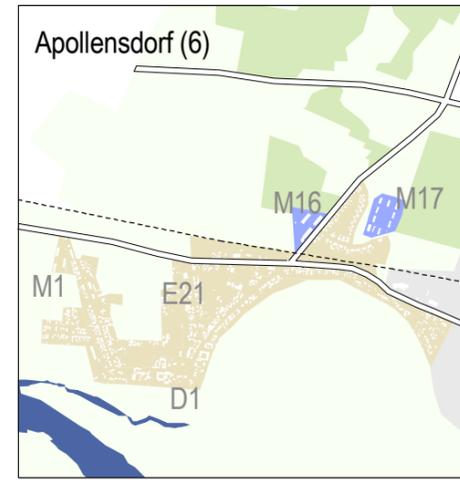
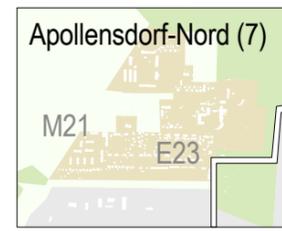
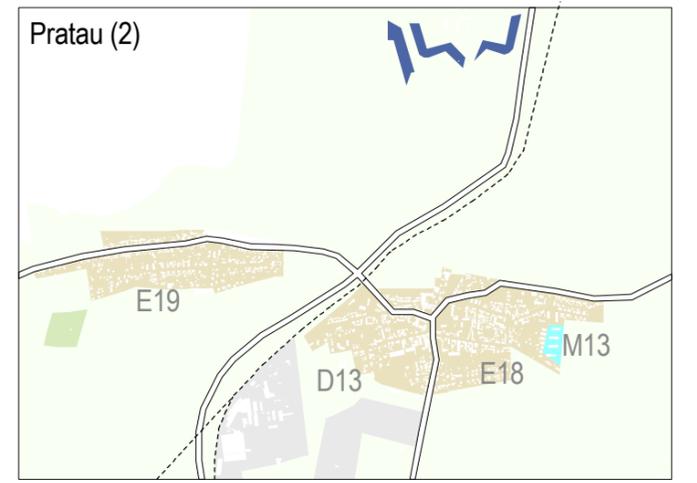
- Aufwertungsschwerpunkt (Altstadt)
Erhalt, Erneuerung, Ergänzung
- Modernisierungsschwerpunkt mit Reduzierungspotenzial
- Aufwertungsschwerpunkt (Wittenberg West)
Erhalt, Erneuerung, Ergänzung
- Auflockerungsbereich im Geschosswohnungsbau
Modernisierung, Abriss, Aufwertung
- Umstrukturierungsbereich im Geschosswohnungsbau
Umbau / Abriss / Neubau
- Zu stabilisierende Wohnbereiche
- Städtebauliche Neuordnung "Wohnen" - Neuerschließung
- Neubaustandorte, B-Plangebiete, Erschließung, Schaffung von Baurecht
- Neubaustandorte "Wohnen am Wasser", Umnutzung, Ergänzung
- Fördergebietsgrenze Stadttumbau Ost

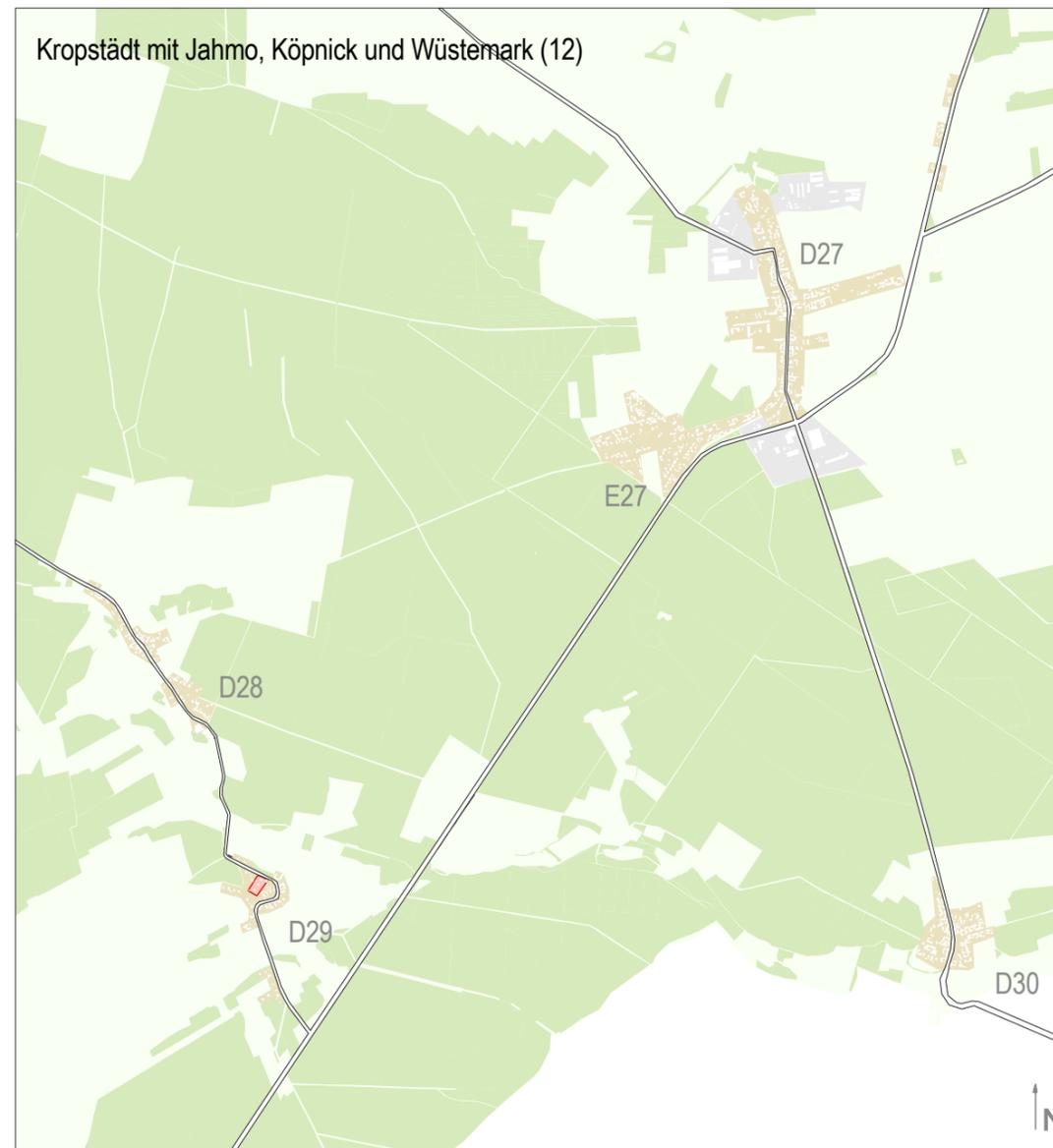
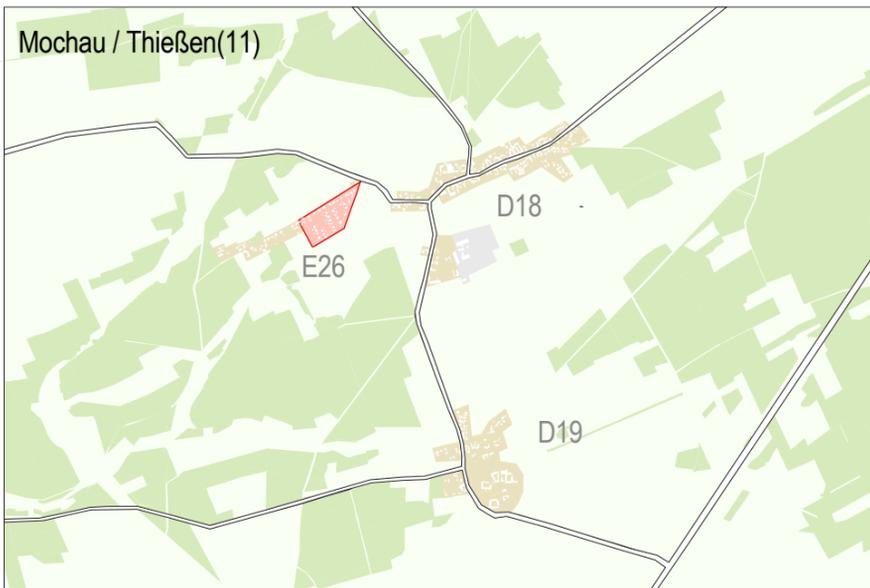
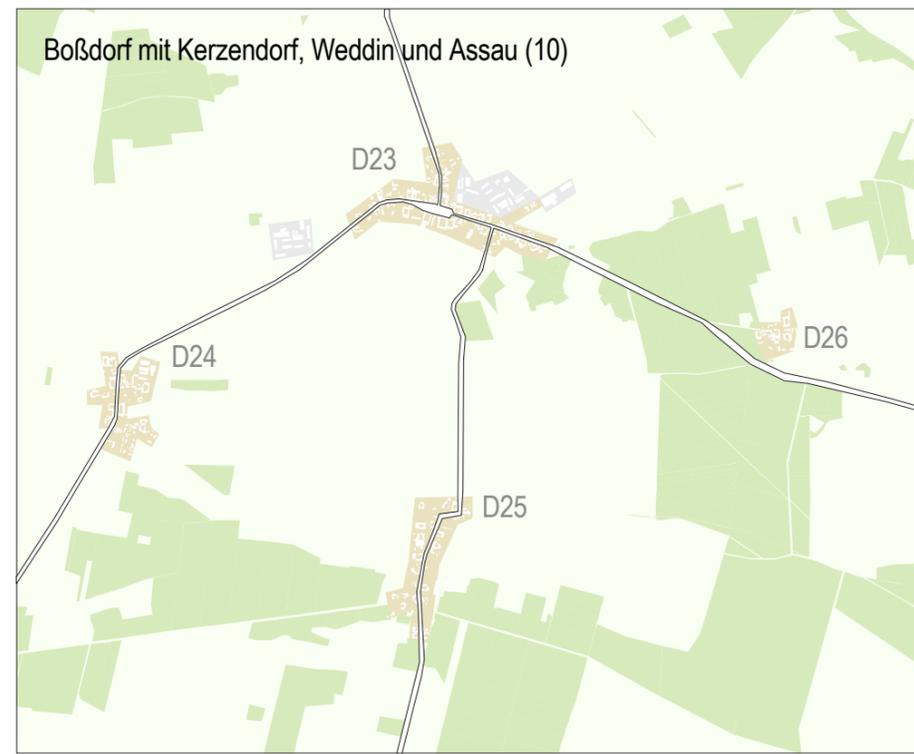
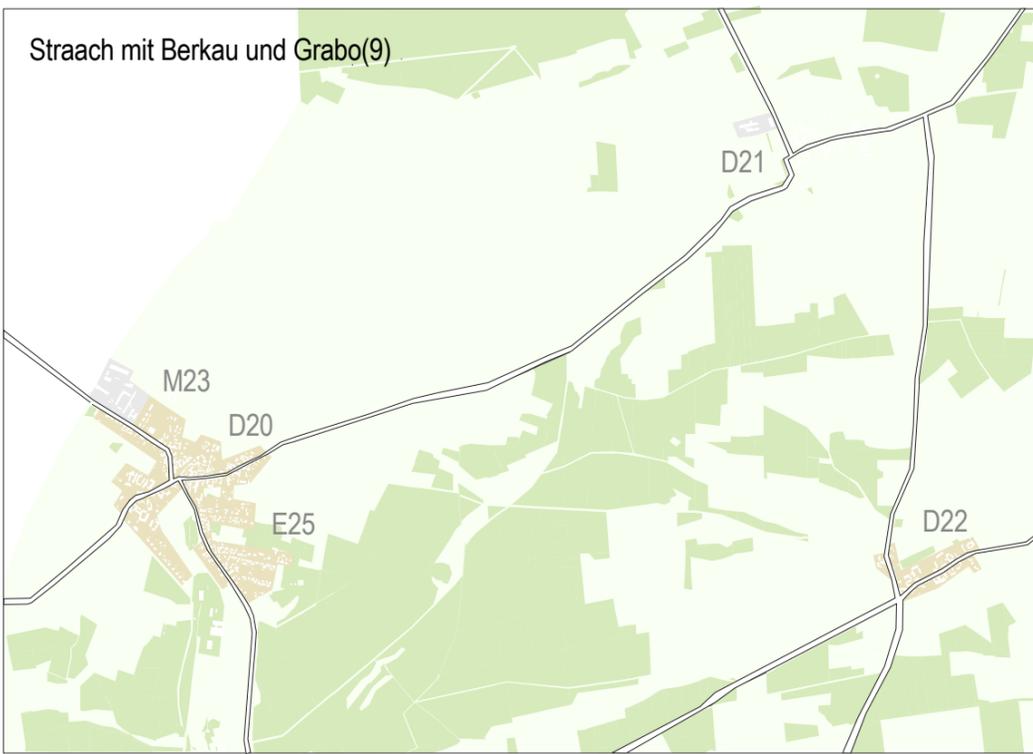
Bestandsaussagen

- Gewerbe- und Sondergebiete
- Grünflächen, Wald, Landwirtschaft
- Wichtige öffentliche Grünbereiche
- Bahnhof, Bahn- und Gleisanlagen
- Stabiler Bereich mit aufgelockerter, mehrgeschossiger Bebauung
- Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte, Einfamilienhausgebiete, Siedlungen, Dorfstrukturen



Kernstadt und angrenzende Ortschaften (1)





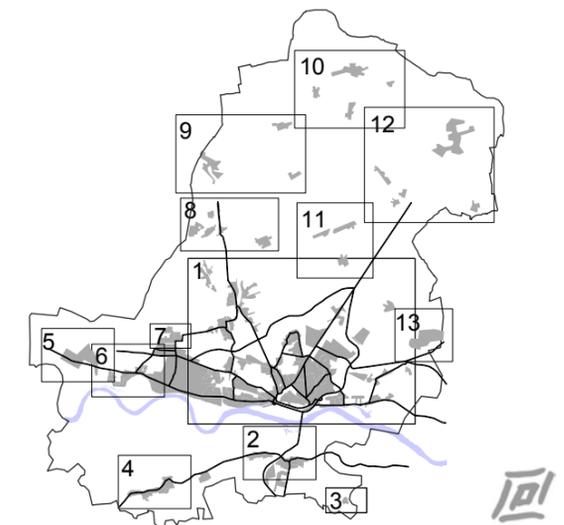
Städtebauliche Ziele und Förderstrategien für die Wohnstandorte mit Handlungsbedarf

Ziele und Strategien

- Aufwertungsschwerpunkt (Altstadt)
Erhalt, Erneuerung, Ergänzung
- Modernisierungsschwerpunkt mit Reduzierungspotenzial
- Aufwertungsschwerpunkt (Wittenberg West)
Erhalt, Erneuerung, Ergänzung
- Auflockerungsbereich im Geschosswohnungsbau
Modernisierung, Abriss, Aufwertung
- Umstrukturierungsbereich im Geschosswohnungsbau
Umbau / Abriss / Neubau
- Zu stabilisierende Wohnbereiche
- Städtebauliche Neuordnung "Wohnen" - Neuerschließung
- Neubaustandorte, B-Plangebiete, Erschließung, Schaffung von Baurecht
- Neubaustandorte "Wohnen am Wasser", Umnutzung, Ergänzung
- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost

Bestandsaussagen

- Gewerbe- und Sondergebiete
- Grünflächen, Wald, Landwirtschaft
- Wichtige öffentliche Grünbereiche
- Bahnhof, Bahn- und Gleisanlagen
- Stabiler Bereich mit aufgelockerter, mehrgeschossiger Bebauung
- Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte, Einfamilienhausgebiete, Siedlungen, Dorfstrukturen



4. Umsetzungsstand des Stadtumbaus

4.1 Aufwertungsschwerpunkt Altstadt

Konzeptionelle Grundlagen

Die Altstadt wird als funktionaler und ideeller Kern von Wittenberg in Struktur, Gestalt und Angebotsvielfalt weiter gestärkt. Von der Entwicklung der Altstadt wird zu allererst abhängen, wie erfolgreich das Welterbe der Reformationsstadt als Triebkraft für die gesamtstädtische Entwicklung wirksam gemacht werden kann. Die Altstadt bleibt städtebauliches Sanierungsgebiet, Programmgebiet im Stadtumbau Ost und Schwerpunkt öffentlicher Investitionen der Stadtentwicklung sowie der Lutherdekade. Die Projekte der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 wurden unter dem Thema „Campus Wittenberg“ in der Altstadt konzentriert. Die gesamte Altstadt wird damit zur Bildungsplattform.

Konzeptionelle Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt ist die Rahmenplanung aus dem Jahr 1996 und deren Fortschreibung im Jahr 2007. Sie orientiert auf eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnstandort (u.a. durch neue komfortable innerstädtische Wohnformen für junge Familien), auf eine Stärkung und gegenseitige Vernetzung der kulturellen und kommerziellen Funktionen und die Schaffung von Akteursnetzwerken. Erhalt und Entwicklung des Flächendenkmals Altstadt, Bewahrung der historischen Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Kunst- und Kultureinrichtungen gehören auch weiterhin zu den wichtigsten Daueraufgaben des Sanierungsgeschehenes. Dies betrifft vor allem die Fortführung und den Abschluss der Erneuerung der Straßenoberflächen und der Wallanlagen sowie die Sanierung bzw. Revitalisierung von einzelnen Gebäuden.

Die kultur- bzw. bildungsorientierten IBA-Projekte Campus Wittenberg, die Vorhaben der Lutherdekade sowie das neue Einkaufszentrum am Arsenalplatz sollen die Vitalität und Multifunktionalität des historischen Stadtkerns stärken. Dies wird umso wirkungsvoller gelingen, je besser die neuen Funktionen in das bestehende städtebauliche Gefüge integriert werden.

Umsetzung der IBA Projekte „CAMPUS Wittenberg“

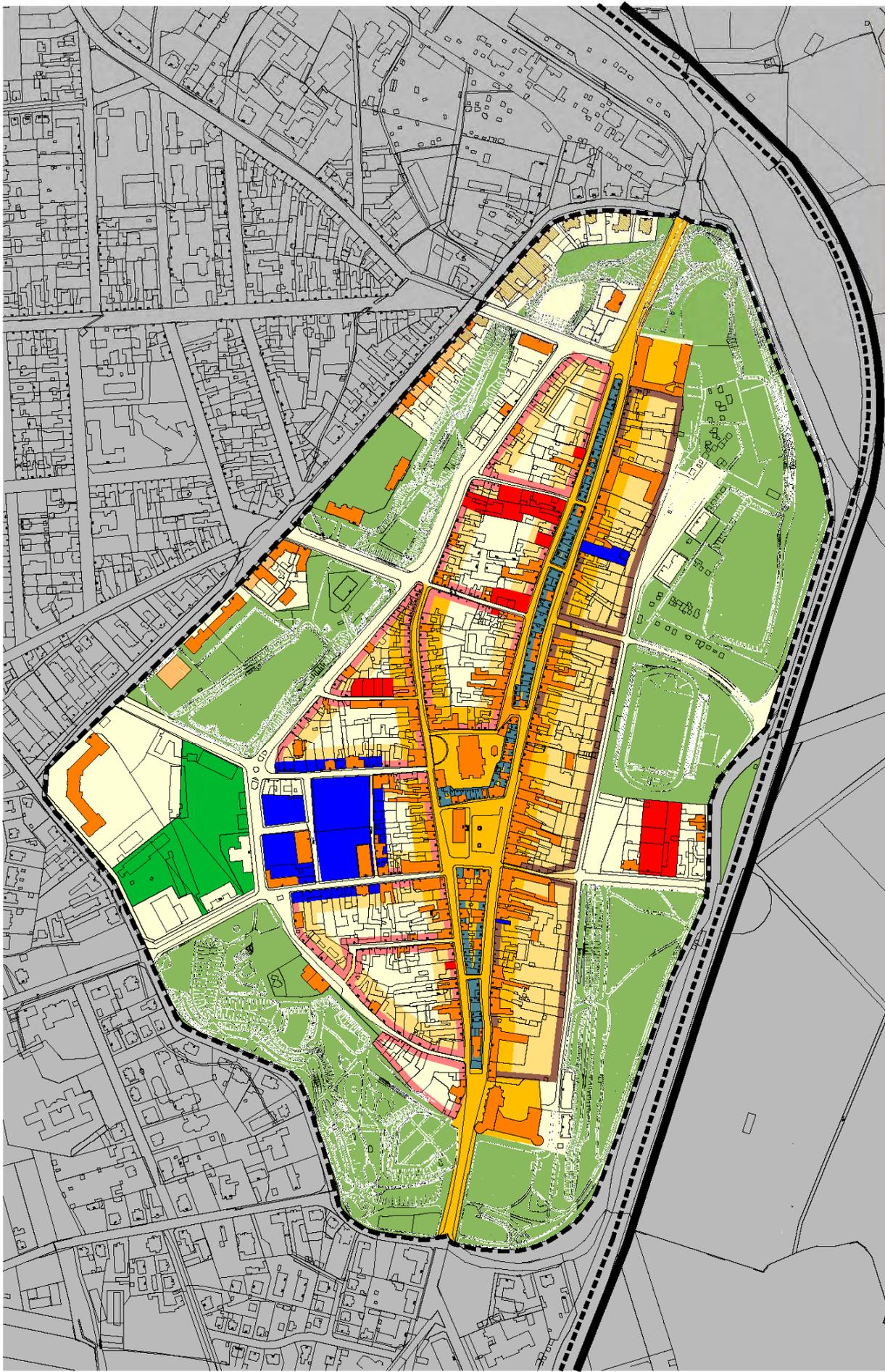
Die Umsetzung der IBA Projekte „CAMPUS Wittenberg“ ist zu großen Teilen abgeschlossen. Die meisten Vorhaben konnten bis zur Abschlusspräsentationen der IBA Sachsen-Anhalt im Oktober 2010 präsentiert werden. Einige Projekte werden derzeit in Betracht der Planungen zur Lutherdekade sowie auf Grund veränderter Rahmenbedingungen (u.a. archäologische Funde) überarbeitet bzw. neu konzipiert.

Abgeschlossene Projekte:

Mit dem Jugendgästehaus im Schlosskomplex, dem Wilhelm-Weber-Haus in der Schloßstraße 10, den Cranachhöfen Markt 4 und Schloßstraße 1 sowie der Alten Mädchenschule in der Judenstraße 8 konnten zwischen 2003 und 2010 bedeutende Gebäude und Ensembles der Altstadt saniert und den geplanten Nutzungen zugeführt werden. Der Umbau der ehemaligen Amtshäuser im Schlosskomplex zu einem internationalen Jugendgästehaus (Schloßstraße 14/15) inklusive Seminar- und Tagungsfunktion war bereits 2007 abgeschlossen. Die sanierten Cranachhöfe wurden im Juli 2009 eröffnet. Im neu renovierten Colleg Wittenberg (Alte Mädchenschule) hat das Zentrum des Lutherischen Weltbundes seit Mai 2010 seinen Sitz und veranstaltet internationale Seminare, zu denen Theologinnen und Theologen aus den Mitgliedskirchen weltweit eingeladen werden. Die Sanierung des Wilhelm-Weber-Hauses als Verwaltungs- und Seminargebäude des Wissenschaftszentrums Sachsen-Anhalt wurde nach einjähriger Bauzeit im Oktober 2010 fertig gestellt.

Zeughaus und Stadthaus:

Mit dem Ausbau und der Sanierung des Zeughauses (Juristenstraße 16a) als neues Domizil für die Städtischen Sammlungen („Ausstellung im Campus“) wurde im August 2009 begonnen. Die Übergabe erfolgte im Oktober 2010.



STÄDTBAULICHER RAHMENPLAN "ALTSTADT WITTENBERG"

ZIELPLAN TEIL 2

ENTWICKLUNGSPARAMETER

Grenze des Sanierungsgebietes

gültig mit Erläuterungen im Textteil Grundlagen unter Punkt 11.2 Gebietscharakteristika



Experimentierfeld, vorrangig für:

- Grünraum
- Wohnnutzung
- Mischnutzung

Imagegebender Bereich

- Kernbereich
- Baudenkmale / Denkmalbereiche (aus Denkmaltverzeichnis 2002)

Quartierstyp I



Quartierstyp II



Quartierstyp III



SALEG
 Die Fachfirma für Stadtentwicklung

SALEG
 SALEG AG
 Postfach 10 15 50
 06100 Wittenberg
 Telefon: 0349 3100-10
 Telefax: 0349 3100-10
 E-Mail: info@saleg.de
 www.saleg.de

STÄDTBAULICHER RAHMENPLAN "ALTSTADT WITTENBERG"
 ZIELPLAN TEIL 2
 ENTWICKLUNGSPARAMETER

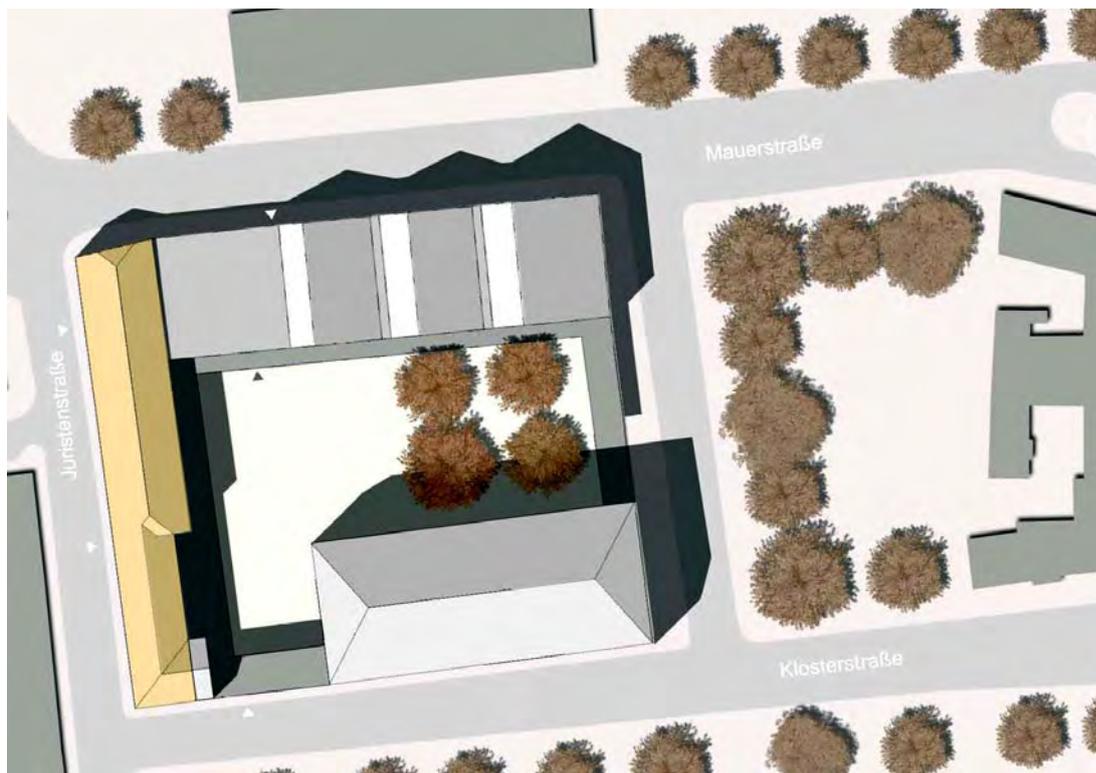
Revitalisierung des Arsenalplatzes als multifunktionales Zentrum

Der brach gefallene und weitgehend ungeordnete Arsenalplatz bildete den großräumigsten und gravierendsten städtebaulichen Missstand in der Altstadt. Die vorhandenen baulich-räumlichen Potenziale werden nun genutzt, um einen starken multifunktionalen Standort im Stadtzentrum mit weit reichender Ausstrahlungskraft zu schaffen.

Besucher- und Veranstaltungszentrum

Wichtigstes öffentliches Bauvorhaben am Arsenalplatz ist das Besucher- und Veranstaltungszentrum am Standort des ehemaligen Franziskanerklosters. Der Bau eines Stadthauses unter Nutzung historischer Gebäudesubstanz („Aula im Campus“) hatte zu den ursprünglichen IBA-Vorhaben gezählt. Die Auftragsvergabe erfolgte auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs. Nach bedeutenden archäologischen Funden in der ehemaligen Klosterkirche (Grab von Kurfürst Rudolf II) musste das gesamte Projekt überarbeitet werden. Im Ergebnis der Überarbeitung wurde ein neues und komplexeres Konzept entwickelt, das die Errichtung eines Besucher- und Veranstaltungszentrums vorsieht, in dem die historischen Baustrukturen integriert sind. In dem Komplex sollen ein Besucherempfang als Hauptlaufstelle für Touristen und Besucher, ein modernes Veranstaltungsgebäude mit einer Kapazität von 600 Plätzen sowie ein Ausstellungsort für die archäologischen Funde in den historischen Gemäuern der ehemaligen Klosterkirche untergebracht werden.

Besucher- und Veranstaltungszentrum. SALEG mbH 2011. Lageplan



Konzept, Finanzierung und Umsetzung des Besucher- und Veranstaltungszentrums wurden in den Kontext der Lutherdekade gestellt. Das Vorhaben ist auf den erwarteten Anstieg des Kulturtourismus eingestellt und soll über das Reformationsjubiläum im Jahr 2017 hinaus nachhaltig fortwirken. Für die Herrichtung der Parkierungsanlage für das Besucher- und Veranstaltungszentrum nördlich der Mauerstraße konnte im Jahr 2010 ein erster Fördermittelbescheid in Höhe von 1,2 Millionen Euro übergeben werden. Im Rahmen der Neuordnung des Bereiches zwischen der Polizeidienststelle und dem Neuem Rathaus werden nicht nur Besucher- und Busstellplätze geschaffen, sondern durch Rücknahme von Bausubstanz und Neuordnung der Freiflächen neue Grünräume und Wegeverbindungen entstehen, die zum einen den Altstadtring zwischen Stadtpark und Schwanenteich schließen und zum anderen Altstadt und Rathaus direkt verbinden.

Einkaufszentrum auf dem Arsenalplatz

Kommerzielles Kernprojekt ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.600 m², das derzeit im östlichen Teil des Arsenalplatzes erbaut wird und in der Nord-Süd-Ausdehnung von Markt/Jüdenstraße bis zur Mauerstraße reichen wird. Die Einrichtung soll die Einzelhandelszentralität der Lutherstadt Wittenberg nachhaltig stärken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ – 1. Änderung wurde vom Stadtrat bestätigt. Mit dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2009 wurde Baurecht geschaffen. Im Vorfeld fanden die erforderlichen Ausgrabungen und archäologischen Untersuchungen statt.

EINKAUFCENTER Wittenberg (Entwurfsdarstellung, Straßenperspektive vom Arsenalplatz)



Das Zusammenwirken starker kommerzieller und kultureller Magnete wird Vitalität und Ausstrahlung der Altstadt erheblich verbessern, was auch der Gesamtstadt und Mittelzentrum Wittenberg zugute kommen wird. Das Besucher- und Veranstaltungszentrum, das Einkaufszentrum sowie das Zeughaus mit den städtischen Sammlungen lassen den Arsenalplatz zu einem der bedeutendsten und belebtesten Orte der Altstadt werden. Dies stellt hohe Anforderung an die räumliche Gestaltung des Platzes. Das räumliche Verhältnis der Bauwerke zueinander, die Gestaltung der Eingangsbereiche zum Platz hin, die Wegebeziehungen zwischen den Gebäuden, die Platzmitte sowie das architektonische Erscheinungsbild der Raumkanten ist im Gesamtzusammenhang zu gestalten.

Gestaltung der Wallanlagen und Stadteingänge

Die Schaffung eines zusammenhängenden und gestalterisch ansprechenden Grüngürtels um die Altstadt unter Einbeziehung bestehender Strukturen und Nutzungen und der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange gehört zu den vorrangigen Aufgaben während der Lutherdekade. Gegenwärtig wird eine „Grünplanerische Rahmenkonzeption für das Sanierungsgebiet Altstadt einschließlich der Wallanlagen“ erarbeitet. Ziel ist die Aktualisierung und Fortschreibung des Wallanlagenkonzepts aus dem Jahr 1992 sowie weiterer vorliegender Konzeptionen, ergänzt durch ein Begrünungskonzept der Straßen und Plätze der Altstadt.

In einzelnen Bereichen der Wallanlagen (Stadtpark, Tierpark) wurden in der Vergangenheit bereits Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch liegt dies inzwischen schon wieder einige Jahre zurück. Insgesamt wiesen alle Anlagenteile mehr oder weniger große qualitative Defizite auf und bedürfen dringend einer Attraktivitätssteigerung.

Für die angestrebte Wiederherstellung nach historischen Vorbildern bzw. Neugestaltung der Wallanlagen wurden folgende Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele festgelegt:¹

Bereich Neues Rathaus und Polizei: Hier wird eine grundlegende Neuordnung erforderlich. Neben Stellplätzen für das Besucherzentrum am Arsenalplatz wird der Altstadtgürtel zwischen Stadtpark und Schwanenteich durch Gestaltung neuer Freiräume geschlossen. Zugleich soll möglichst eine direkte Wegebeziehung zwischen Altem und Neuem Rathaus geschaffen werden. Das ehemalige Exerzierhaus ist für öffentliche Zwecke nachzunutzen und mit einer Vorplatzgestaltung in die Grüngestaltung einzubinden.

Schlosspark und Luthergarten: Das Wittenberger Schloss einschließlich der Schlosskirche ist entsprechend seiner Bedeutung als Teil der Unesco-Welterbestätten zu präsentieren. Das Ensemble soll als markanter Baukörper vom Schlosspark aus erlebbar sein. Es ist erforderlich, das westliche und südliche Umfeld des Schlosses teilweise neu zu ordnen. Dies betrifft insbesondere den stark zugewachsenen südlichen Teil der Schlosswiese und den Bereich entlang des Stadtgrabens. Zudem soll der neu entstehende Luthergarten südlich der Wallstraße optisch und räumlich eingebunden werden. Bis 2017 werden ca. 270 der insgesamt 500 „Lutherbäume“ im Bereich der Andreasbreite gepflanzt. Im Jahr 2010 wurde für die Sanierung des Einzeldenkmals Wallanlage (1. Teil – Andreasbreite) ein Fördermittelbescheid des Investitionsprogramms Nationale UNESCO-Welterbestätten erteilt. Im Rahmen der Erneuerung sind die Anbindung des Bahnhofes „Lutherstadt Wittenberg Altstadt“ und die Zuwegung zum Großen Anger an der Elbe aufzuwerten.

Sportplatz/Kleingärten/Bunkerberg: Die Bereiche Schlosspark / Luthergarten und Bunkerberg / Universitätspark sollen optisch und räumlich miteinander verbunden werden. Um den Wallanlagenrundweg zu schließen, sollen ein Parkweg südlich des Sportplatzes und eine öffentliche Wegeverbindung durch die Kleingartenanlage um den Stadtgrabenteich geschaffen werden. Das Arthur-Lambert-Stadion bleibt erhalten. Der ehemalige Universitätspark östlich des Augusteums soll behutsam wiederhergestellt werden und stellt zusammen mit der geplanten Neugestaltung des Bunkerbergs einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des östlichen Stadteingangs dar.

Muth'scher Grund: Nördlich der Collegienstraße ist die Wegeverbindung zwischen dem Muth'schen Grund und dem Amselgrund in einem Teilstück unterbrochen. Durch die Neuanlage von Wegen und eine Grünraumaufwertung auf Grundlage historischer Bestandspläne soll dieses Teilstück wieder geschlossen werden. Dies erfordert eine Flächenneuordnung am Standort des Kultur- und Tagungszentrums. Der Abriss des KTC inklusive des Parkplatzes würde das erforderliche Flächenpotential bereitstellen, um den Muth'schen Grund in seiner ursprünglichen Ausdehnung und Wegeführung wieder herzustellen. Eine solche Ausprägung des Stadteingangs an der Luther- / Ecke Wilhelm-Weber-Straße würde die Fußwegeverbindungen vom Bahnhof in die Innenstadt optisch und funktional erlebbar machen.

Festwiese an der Kuhlache: Der Vorschlag des „Freiraumkonzepts Lutherstadt Wittenberg“ 2007 (Herbstreit Landschaftsarchitekten), östlich der Altstadt und den Bahnanlagen direkt an der Elbe eine Festwiese mit Stellplätzen herzurichten, sollte weiter verfolgt werden. Zukünftig kann die Freifläche in direkter Elbnähe Freizeit- und Aufenthaltspotenzial für die Wittenberger Bewohnerschaft bieten.

Projekte zum Reformationsjahr 2017

Im Jahr 2017 jährt sich zum 500. Mal die Reformation. Städte und Stätten dieses bedeutenden religiösen und gesellschaftlichen Umbruchs, darunter an hervorgehobener Position auch Wittenberg als Wiege der Reformation, werden in Vorbereitung auf das Jubiläumsjahr bei der Herrichtung der Reformationsbauwerke und ihrer zeitgemäßen Nutzung mit erheblichem finanziellem Aufwand durch Bund und Land Sachsen-Anhalt unterstützt.

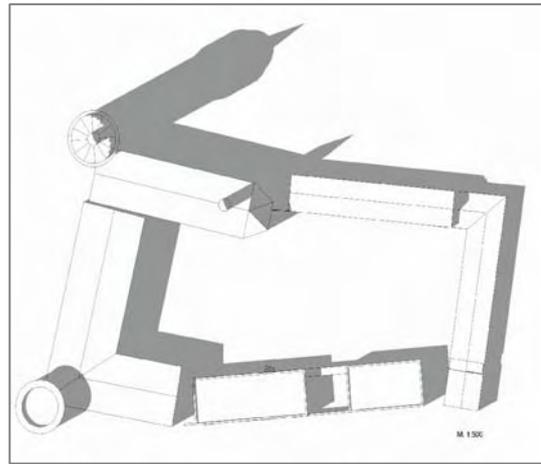
¹ Grundlage der Ausführungen ist die „Grünplanerische Rahmenkonzeption für das Sanierungsgebiet „Altstadt“, einschließlich der Wallanlagen der Lutherstadt Wittenberg“, LandschaftsArchitektur Franz, 2010/2011.

Sanierung, Umbau und Erweiterung des Schlossensembles

Das Schlossensemble in Wittenberg hat eine herausragende Bedeutung als Symbol der Reformation und des Protestantismus und ist eines der kunsthistorisch wertvollsten Baudenkmale Sachsen-Anhalts. Der Umbau, die Sanierung und Erweiterung des Schlossensembles als neuer Standort des Evangelischen Predigerseminars und der reformationsgeschichtlichen Forschungsbibliothek, inklusive einer denkmalgerechte Sanierung der Schlosskirche und Einrichtungen eines Besucherzentrums ist das bedeutendste Bauprojekt in Vorbereitung des 500. Reformationsjubiläums 2017.

Insgesamt sollen in den geschichtsträchtigen Bau 32,8 Millionen Euro investiert werden, inklusive 8,7 Mio. Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Der erste Zuwendungsbescheid in Höhe von 22,0 Mio. Euro sowie die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmebeginns sind zu Beginn des Jahres 2011 erfolgt.

Schlosshof: Heutiger Zustand und Entwurfsdarstellung des Erweiterungsbaus



Weitere bauliche Vorhaben:

Neben der umfassenden Erneuerung und Umgestaltung des Schlossensembles stehen mit der Sanierung des Augusteums (5,3 Mio. Euro), der Sanierung und Erweiterung des Melanchthonhauses (4,0 Mio. Euro) sowie der Sanierung der Stadtkirche weitere bauliche Vorhaben mit Blick auf das Reformationsjubiläum an.

Entwurfsdarstellungen der Erweiterung des Melanchthonhauses und des Luthergartens



Altstadt als Hauptzentrum stärken

Die Altstadt ist Hauptzentrum der Lutherstadt Wittenberg². Den städtebaulichen Vorzügen des mittelalterlich geprägten, weitgehend erhaltenen und sanierten historischen Stadtkerns mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität stehen gravierende Defizite gegenüber. Es besteht eine große Diskrepanz zwischen Städtebau und Kulturerbe einerseits und dem Erscheinungsbild des Einzelhandels andererseits. Es fehlt ein leistungsfähiger Einzelhandelsmagnet. Es mangelt an qualitativ hochwertigen Angeboten. Der Ladenleerstand ist beträchtlich.

Erhebliche Anstrengungen sind zu unternehmen, um Handel und Gewerbe in der Altstadt zu beleben und nachhaltig zu stabilisieren. Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung, zwischen dem geplanten Einkaufszentrum am Arsenalplatz und den kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsstrukturen der Altstadt eine symbiotische Verknüpfung herzustellen.

Drängende Aufgaben sind die (Re-)Aktivierung von Verkaufsflächen, die Unterstützung von Bestand und Ansiedlung im Facheinzelhandel, die Lösung logistischer Fragen, die Organisation eines gemeinsamen Marktauftritts und das Stadtmarketing. Parallel dazu ist es zur Stabilisierung des Hauptzentrums Altstadt unerlässlich, den Wildwuchs im Discounter- und Fachmarktbereich abzuwehren.

Nachhaltige Stärkung der Wohnfunktion

Erscheinungsbild und Vitalität der Altstadt hängen nicht zuletzt von der Bewohnerschaft ab. Die Aufwertung des Wohnstandorts und die Bindung einer möglichst großen, lebensweltlich aktiven und kaufkräftigen Einwohnerschaft in der Altstadt gehört somit auch zu den zentralen Aufgaben der Altstadtentwicklung.

Trotz großer Anstrengungen und Erfolge in der Altstadtsanierung ist der Wohnungsleerstand in der Altstadt noch immer überdurchschnittlich hoch, wovon nicht nur unsanierte, sondern auch sanierte Bestände betroffen sind. Neben der Fortsetzung der Sanierung noch verbliebener ruinösen Wohngebäude und der Schaffung von altstädtischen Wohnraum zu wettbewerbsfähigen Mietpreisen sind auch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für das Wohnen in der Altstadt zu prüfen: Verkehrsverhältnisse, Versorgung, Immissionsbelastungen.

Künftige Modernisierungsvorhaben sollen sich vorrangig auf die umfassende Verbesserung der Wohnqualitäten inklusive der Freiräume, des Universal Design und Minderung von Immissionsbelastungen konzentrieren. Parallel dazu sind weitere Fördermöglichkeiten für innerstädtische Wohneigentumsbildung, konzentriert auf stadtbildprägende Standorte, zu erschließen.

Qualifizierung von Stadtstruktur und Stadtbild

Ergänzung der Stadtstruktur

Die Schließung von Baulücken zur Ergänzung der historischen Stadtstruktur ist als Ziel der Altstadtentwicklung fortzuführen. Akute Missstände betreffen die Nordseite des Schlossplatzes, wo Brachen und das ehemalige Feuerwehrgebäude das Stadtbild an einem außerordentlich prominenten Standort belasten. Auch die Eckgrundstücke Mittelstraße / Kupferstraße reißen in ihrem ruinösen Zustand eine schmerzhaft Lücke in die Altstadtstruktur.

Langfristiges Ziel bleibt weiterhin die Wiedergewinnung der historischen „Leiterstruktur“ des mittelalterlichen Stadtgrundrisses durch Bebauung der südlichen Ränder der Altstadt. Die Bebauung soll nicht am südlichen Rand der Gärten entlang der Wallstraße, sondern in Höhe der historisch begründeten Hinterhäuser erfolgen.

² Vgl. Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg. Beschlussentwurf. Wallraf & Partner, 2010.

Öffnung der Stadtbäche und Oberflächensanierung

Die Öffnung der Stadtbäche ist abgeschlossen. Bis 2002 wurde der Rischebach in der Jüdenstraße bis zur Nordseite des Marktplatzes angehoben und offen gelegt. Im Jahr 2004 wurde die Bachöffnung auf der Coswiger Straße abgeschlossen. Ende 2006 wurde der Trajuhnsche Bach in einem Teilabschnitt der Collegienstraße geöffnet. In den Jahren 2007 und 2008 wurde die Bachöffnung über den Markt bis in die Schlosstraße hinein weitergeführt.

Die bereits weit fortgeschrittene Oberflächensanierung in der Altstadt ist zeitnah abzuschließen. In Anbetracht der nur begrenzt zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel sind dabei Prioritäten zu setzen, wobei die Maßnahmen am Arsenalplatz und die Projekte zum Reformationsjubiläum 2017 vorrangig einzuordnen sind.

Aufwertung des Bahnhofsumfelds

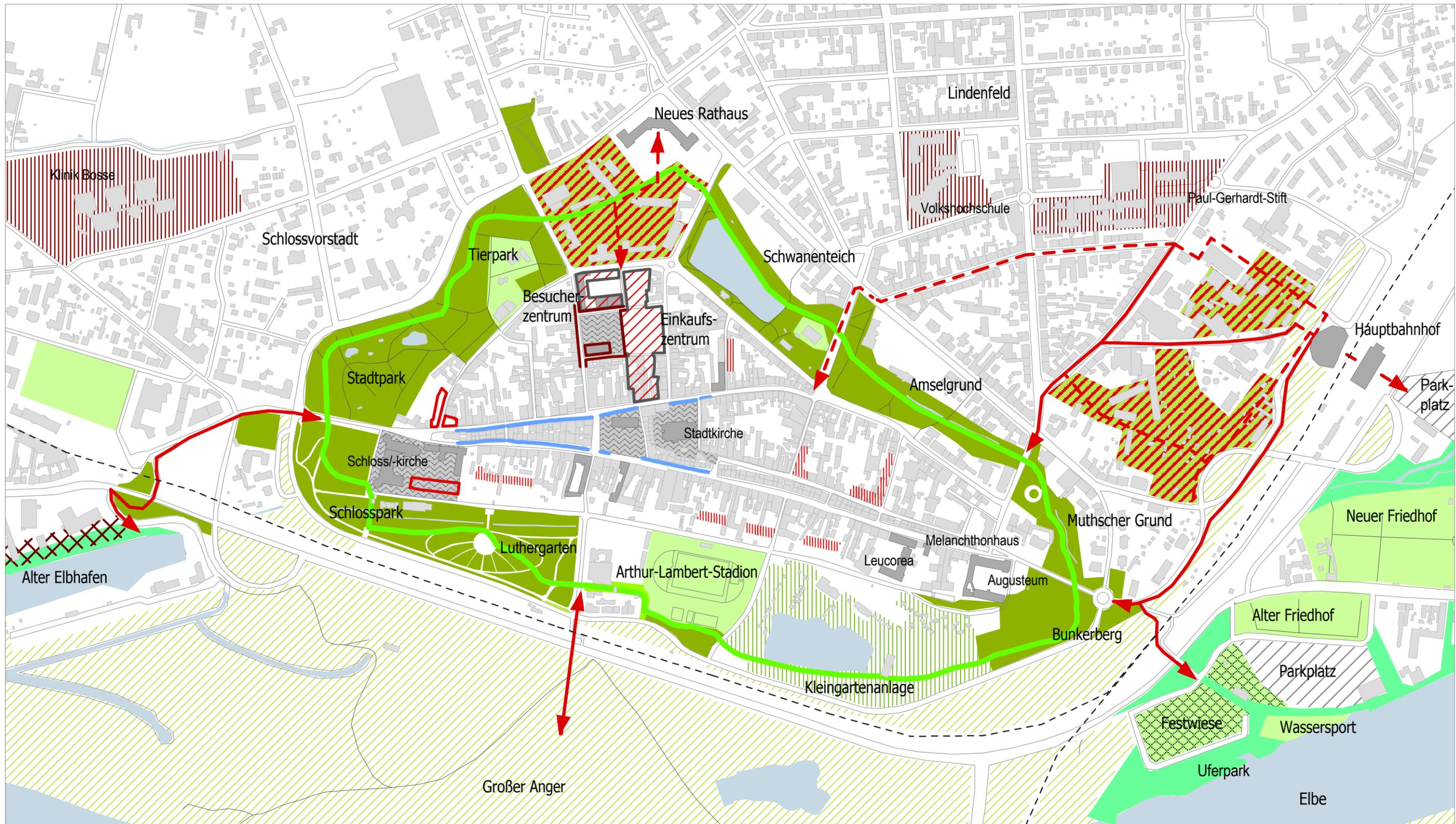
Der Hauptbahnhof bildet nach wie vor einen wichtigen Stadteingang. Für Besucher der Stadt erschließt sich die Lage bzw. der Zugang zur Altstadt nur auf den zweiten Blick. Die Anbindung zur Altstadt ist weder einladend noch wegweisend. Um eine direkte Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt zu schaffen, bedarf es der Neuordnung des Teilbereiches zwischen Lutherstraße, Friedrichstraße und den Bahnanlagen. Die Situation wird derzeit durch eine Gemengelage aus größeren Gewerbebetrieben, einer Kleingartenanlage und gründerzeitlicher Wohnbebauung bestimmt.

Mit der Entscheidung für einen Neubau des Bahnhofsgebäudes wird der Stadtaufakt für den Bahnreisenden erheblich aufgewertet. Vom zukünftigen Hauptbahnhof Lutherstadt Wittenberg wird eine direkte Wegeverbindung zur Altstadt angelegt, deren Gestaltung den Qualitätsanforderungen eines historischen Stadtaufakts und einer Welterbestätte gerecht wird.

Ausgewählte Projekte und Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt im Überblick³

Projekt / Maßnahme	Realisierungs-Zeitraum	Investitionsvolumen (Mio. €)
Sanierung Cranachhof Schlosstraße	2006-2008	3,0
Umbau ehem. Artilleriewagenhaus (Städt. Sammlung)	2007-2011	2,5
Wilhelm-Weber-Haus (WZB Sachsen-Anhalt)	2007-2011	1,8
Sanierung / Umbau der Amtshäuser zur Jugendherberge	2007-2009	5,4
Sanierung ehem. Mädchenschule (Wittenberg Colleg)	2008-2010	2,6
Besucher- und Veranstaltungszentrum	2009-2014	14,3
Luthergarten	2009-2017	1,5
Sanierung Wallanlagen	2010-2015	1,1
Sanierung, Umbau, Erweiterung Schlossensemble	2011-2014	32,8
Umbau und Sanierung Augusteum	2011-2014	5,3
Sanierung und Erweiterung Melanchthonhaus	2011-2014	4,0
Sanierung Schlosskirche	2012-2014	5,3

³ Angaben SALEG mbH.



Wichtige Vorhaben in der Altstadt und ihrem städtebaulichem Umfeld

- Planungsziele**
- Qualifizierung des Altstadtrings durch Wiederherstellung/ Neuordnung/ Neugestaltung des Grünraums
 - Erhalt und Sicherung der Sport- und Freizeitanlagen, Friedhöfe
 - Neuordnung der Kleingärten und Erhöhung der Durchlässigkeit
 - Komplettierung des Wallanlagenrundweges
 - Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen
 - Neuschaffung Festwiese

- Neuordnung, Rückbau, begrünte Durchwegung
- Planung Parkplatz
- Sicherung der Platzkanten
- vordringliche Maßnahmen zur Ergänzung der Stadtstruktur
- Flächenpotenziale zur Ergänzung der Stadtstruktur
- Wegeverbindungen/ Zugänge Altstadt / Elbe z.T. mit Aufwertungsbedarf
- Neuschaffung Wegeverbindungen/ Zugänge zur Altstadt

Stadtentwicklungskonzept Wittenberg Fortschreibung 2010/11

- stadtbildprägende Neubauvorhaben
 - Erhalt ggf. Ausbau von Zentren der Versorgung und sozialen Infrastruktur
 - Wohnen am Wasser - Nachnutzung, Neuordnung im Bestand
- Bestandsaussagen**
- naturnahe bzw. extensiv genutzte Freiräume
 - bedeutende Gebäude bzw. Ensembles
 - bedeutende Stadtplätze
 - Gewässer
 - Stadtbäche



4.2 Umbauschwerpunkt Trajuhnscher Bach – Lerchenberg

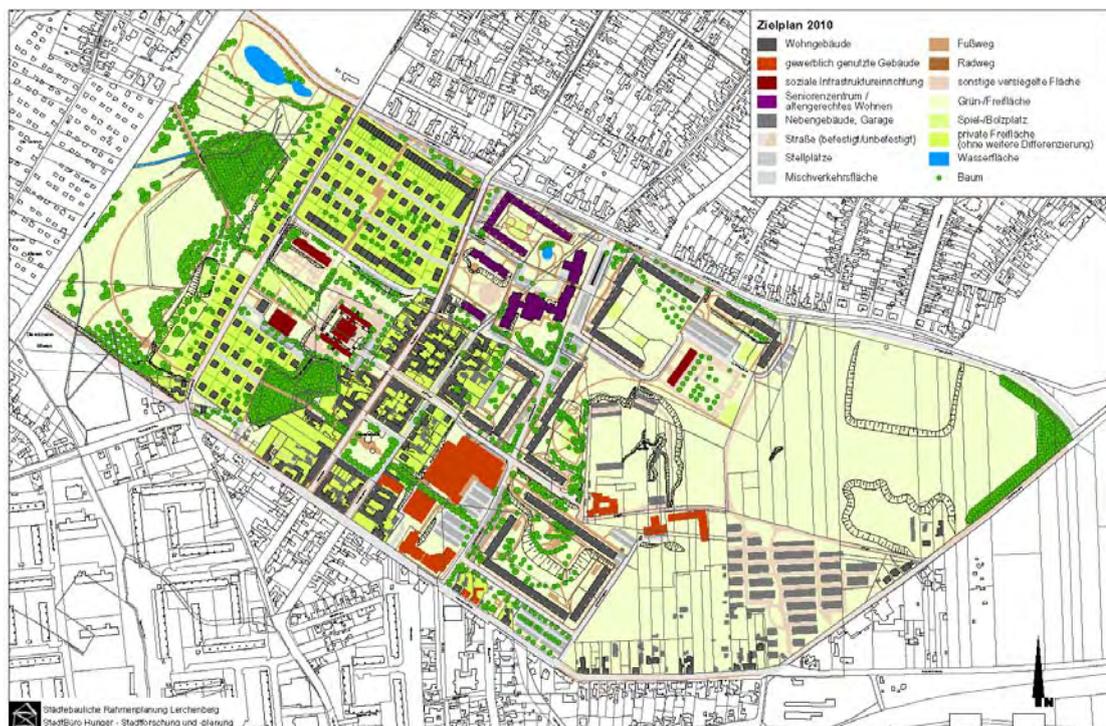
Städtebauliche Neuordnung am Lerchenberg

Städtebauliche Zielstellung war, das Planungsgebiet als Wohnstandort mit sehr guter Infrastrukturausstattung zukunftsfähig zu machen. Die bestehenden Vorzüge sollten erhalten, vorhandene Potenziale erschlossen und städtebauliche Missstände oder Defizite beseitigt werden. Durch den Stadtumbau sollte das Wohnungsangebot vor Ort weiter diversifiziert werden, um von der preiswerten Mietwohnung bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus eine vielfältige Nachfrage befriedigen zu können. Durch eine breitere soziale Durchmischung sollte zur nachhaltigen Stabilisierung beigetragen werden.⁴

Die städtebauliche Rahmenplanung Lerchenberg von 2003 sah folgende Maßnahmen vor:

- Abriss bzw. Rückbau des gesamten Bereichs des industriellen Wohnungsbaus westlich der Schulstraße (1.530 WE). Entwicklung von eigentumsfähigem Wohnen durch Neubau und Umbau.
- Erhalt und Modernisierung des industriellen Wohnungsbaus östlich des Ortskerns Friedrichstadt bzw. der Lerchenbergstraße als Mietwohnangebot.
- Spezialisierung des Bereichs nördlich des Ortskerns Friedrichstadt auf Altenpflege, Seniorenbetreuung und altengerechtes Wohnen.
- Aufwertung und Stärkung des Ortskerns Friedrichstadt durch Gebäudemodernisierung, Lückenschließungen, Sanierung von Straßenräumen und Neuordnung der Nordkante.
- Weitgehender Erhalt der sozialen Infrastruktur und Aufwertung durch Sanierung der Gebäudesubstanz und Verbesserung der technischen Ausrüstung.
- Nachhaltige Stabilisierung des Stadtteilzentrums (Lerchenbergcenter) durch geeignete Maßnahmen der Verkehrserschließung und Aufwertung.

Städtebauliche Rahmenplanung Lerchenberg, Zielplan



⁴ StadtBüro Hunger: Städtebauliche Rahmenplanung Lerchenberg, März 2003.

Für die Umsetzung des Rahmenplans wurde ein Stadtumbaumanagement installiert. Das Stadtumbaumanagement koordinierte die Abriss- und Umbaumaßnahmen der Wohnbausubstanz und technischen wie sozialen Infrastruktur sowie die Projektsteuerung für die Neuerschließung und Bestandsmodernisierung im Wohnungsbestand und in den Gemeinweseneinrichtungen.

Alle Abrissvorhaben, die im Rahmenplan Lerchenberg 2003 vereinbart worden waren, sind bis Ende 2008 und somit ein Jahr früher als ursprünglich vorgesehen umgesetzt worden. Im Vergleich zum Rahmenplan stieg das realisierte Abrissvolumen noch einmal um 189 WE, da die ursprünglichen Vorhaben zum Umbau der Wohngebäude in der „Dorfspange“ wegen Finanzierungsproblemen aufgegeben werden mussten und die Objekte abgebrochen wurden. Somit wurden am Lerchenberg zwischen 2002 und 2008 insgesamt 1.689 Wohnungen flächenhaft abgerissen. Weitere Abrisse sind auch in der Förderperiode ab 2010 nicht vorgesehen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Neubauung der Abrissflächen mit Einfamilienhäusern werden mit dem B-Plan N 10 geschaffen. Für den Teilplan A, der den südwestlichen Gebietsbereich umfasst, gibt es seit dem 14. Juli 2006 eine rechtskräftige Satzung. Die Bebauungsplanung für die Teilplanbereiche B (nördliche Otto-Nuschke-Straße) und C (nördlicher Abschnitt zwischen Schulstraße und Otto-Nuschke-Straße) befanden sich zum Jahresende 2010 noch im Verfahren. Das Beteiligungsverfahren und die Abwägung des Entwurfs sind abgeschlossen. Um die Planung zur Satzungsreife zu führen, war zu Jahresbeginn 2011 noch der Umgang mit einem aufgefundenen Drainagesystem zu klären, inklusive der Klärung seiner Lokalisierung, Funktion sowie eventuellen Nachnutzung und Betreiberschaft. Es wird angestrebt; bis Mitte 2011 einen Satzungsbeschluss herbeizuführen.

Um die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung zu schaffen, wurde eine Grundstücksumlegung erforderlich. Für den Teilplanbereich A wurde das Verfahren 2006 abgeschlossen. Für die Teilplanbereiche B / C wird die Umlegung zeitnah zum Satzungsbeschluss für den B-Plan erfolgen.

Als Erschließungsträger für die Abrissflächen fungiert die S-Baumanagement Lerchenberg & Co. KG.

- Der Teilplanbereich A ist inzwischen voll erschlossen. Zum Jahresende 2010 waren 26 der 39 Parzellen verkauft. Die meisten verkauften Parzellen sind inzwischen bebaut.

Die Erschließung der Stadtumbaupläche im Teilpan A wurde durch begleitende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt, die aus der Landesinitiative URBAN 21 und aus dem Programm Soziale Stadt gefördert wurden (Kreisverkehr Annendorfer Straße / Otto-Nuschke-Straße, Wohngebietspark, Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken für die Abwasserentsorgung im Trennsystem). Zudem wurden Eigenmittel für die Beräumung von Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt.

- Die Erschließungsarbeiten für den nördlichen Teil des Lerchenbergs (Teilpläne B/C) begannen im Jahr 2010 mit Ordnungsmaßnahmen zum Rückbau nicht mehr nutzbarer Ver- bzw. Entsorgungsleitungen und Verkehrswege. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde der nördliche Teil der Otto-Nuschke-Straße grundhaft ausgebaut.

Die Ordnungsmaßnahmen in den Teilplanbereichen B und C werden durch Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtbau Ost in Höhe von 222.480 Euro gefördert. (Beseitigung bzw. Verlegung von Entwässerungsanlagen sowie Gas-, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen, Rückbau von Straßen, Straßenbeleuchtung, Parkplätzen und Freiflächen).

Für die Neubebauung im Teilplanbereich B existiert ein Projekt zur Aufstellung von typengleichen Einzelhäusern mit jeweils zwei Wohnungen in verschiedenen Grundrissvarianten, die barrierefreies und altersgerechtes Wohnen mit Eigentumsqualität zur Miete anbieten. Das Angebot richtet sich vorrangig an einkommensstärkere Seniorenhaushalte, die höher Ansprüche an Ausstattung und Freiraumqualität haben, sich aber nicht mehr in der Lage sehen, Wohneigentum aus eigener Kraft zu erhalten und zu pflegen. Die Wohnungen sind jedoch auch für junge Familien sowie für Zwei-Generationen-Haushalte geeignet. Die bisherige öffentliche Resonanz auf das geplante Vorhaben ist sehr positiv. Träger ist die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG. Eine Realisierungsentscheidung ist bis Mitte 2011 zu erwarten. Voraussetzung ist die zeitnahe Schaffung von Baurecht und die Sicherung der Finanzierung.

Vermarktung der Bauparzellen im B-Plan-Bereich A: Neues Wohnen am Röhrrwasser



Bebauungsidee für den B-Plan-Bereich B: Seniorengerechtes Wohnen zur Miete in Eigentumsqualität



Umbau der sozialen Infrastruktur

Bestandteil des Stadtbbaus am Lerchenberg ist die Anpassung der sozialen Infrastruktur an den veränderten quantitativen und qualitativen Bedarf. Im Jahr 2008 wurde das ehemalige Gemeinwesen-zentrum Schulstraße 42 a und somit der Flächenabriss im Westteil des Lerchenbergs komplettiert. Der Abriss wurde durch städtische Eigenmittel finanziert, da ein entsprechender Förderantrag in Stadtbau Ost nicht bewilligt worden war. Der Schulstandort Friedrichstadt (Sekundarschule, Evangelische Grundschule) wurde 2007 mit Unterstützung durch das Ganztagschulprogramm des Bundes (IZBB) in Höhe von 2,5 Mio. Euro modernisiert. Seit 2007 und 2010 werden die Käthe-Kollwitz-Schule und die Kita Klettermax mit Hilfe von Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt abschnittsweise modernisiert.

Die Sanierungsmaßnahmen an der GTS Evangelische Grundschule, GTS Friedrichstadt, GS Käthe Kollwitz sowie Kita Klettermax werden in den kommenden Jahren fortgesetzt. Darüber hinaus sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Kita Struppis Rappelkiste sowie die Sanierung vom „Alten Röhrwasser“ mit Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt vorgesehen.⁵

Entwicklung von Angeboten für seniorengerechtes Wohnen am Lerchenberg

Seit 2007 wurde begonnen, die Geschosswohnungsbestände im Umfeld des Senioren- und Pflegezentrums Lerchenberg (Lerchenbergstraße, Dr.-Behring-Straße) seniorengerecht herzurichten, um die Kapazitäten des SPZ als Synergiepotenziale zu erschließen. Zu den Umbaumaßnahmen zählen die Schaffung von Barrierefreiheit (insbesondere Bad, Küche), Türverbreiterungen und Grundrissänderungen für Rollstuhlnutzungen sowie der Anbau von Rampen und Fahrstühlen. Insgesamt wurden 280 Wohnungen in dieser Form modernisiert.

Zudem wurde im Jahr 2008 die Rahmenplanung Lerchenberg im Bereich der „Dorfspange“ aktualisiert. Nachdem das ursprüngliche Vorhaben zum Umbau der Fünfgeschosser für seniorengerechtes Wohnen gescheitert war, blieb dieser Teilbereich nördlich des SPZ Lerchenberg zwischen Schulstraße und Lerchenbergstraße unbeplant. Der B-Plan N 10 grenzt unmittelbar westlich an. Zielstellung der Planungsstudie war, auf den Abrissflächen hochwertige seniorengerechte und generationsübergreifende Wohnformen zu entwickeln, die den Ansprüchen des „universal design“ genügen und möglichst barrierefrei sind. Die Erdgeschosswohnungen sollten grundsätzlich behindertengerecht gestaltet werden. Beabsichtigt ist eine funktionale und räumliche Verbindung zum SPZ Lerchenberg, um Synergiepotenziale zu erschließen. Der Bebauungsvorschlag sah eine geschlossene Hofstruktur mit einer Fortsetzung als Zeile gegenüber dem SPZ Lerchenberg vor. Zum Straßenraum hin sollten die Fassaden optimalen Lärmschutz und persönliche Sicherheit bieten. PKW-Stellflächen wurden barrierefrei unmittelbar an den jeweiligen Hauseingängen angeordnet. Der Innenbereich sollte in private und halbprivate Räume gegliedert sein. Die privaten Räume bieten unterschiedlich große Hausgärten oder auch nur Terrassen mit Anschluss an die betreuten Grünanlagen des SPZ Lerchenberg.

Seniorengerechte Modernisierung in der Dr.-Behring-Straße



Bebauungsvorschlag für die Dorfspange Planungsstudie mit Kostenschätzung



⁵ Siehe: Integriertes Handlungskonzept Trajunscher Bach – Lerchenberg, Stand 19.01.2011, Projekte S. 5-11.

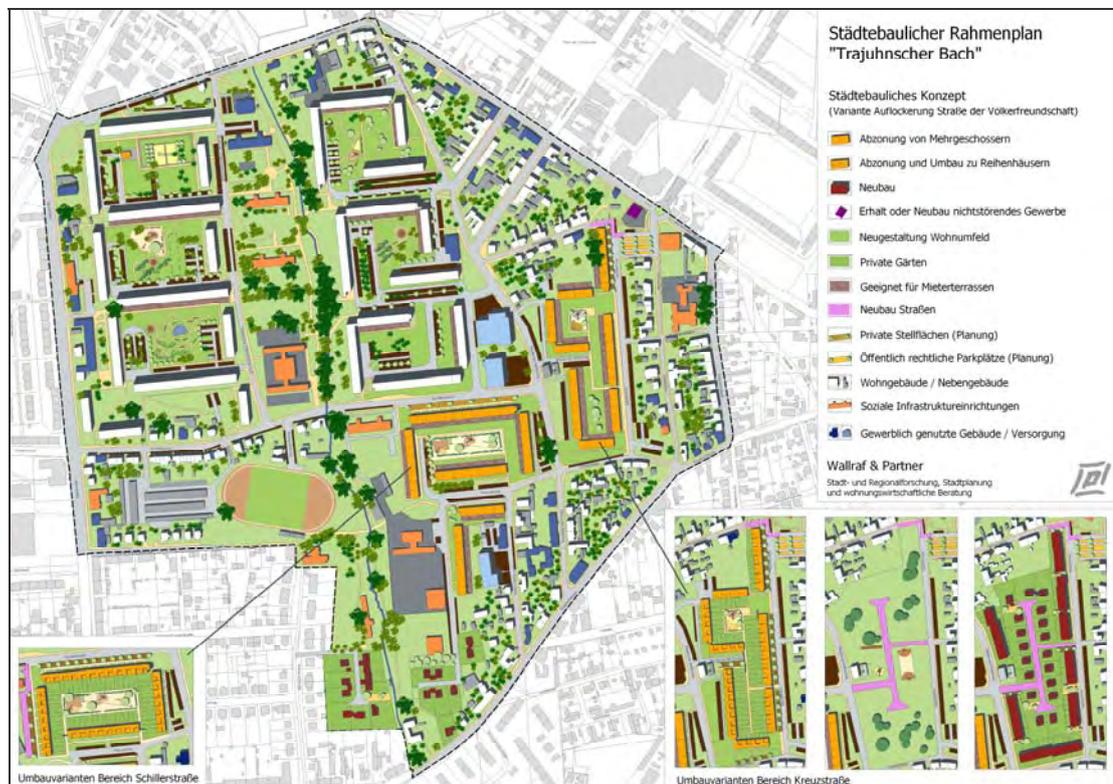
Flexibles Umbaukonzept für das Gebiet am Trajuhnschen Bach

Im Jahr 2007 wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet am Trajuhnschen Bach verabschiedet.⁶ Die Rahmenplanung enthielt ein längerfristig angelegtes Stadtumbaukonzept, um flexibel auf künftige Entwicklungen am Wohnungsmarkt, in der Förderlandschaft sowie in Bezug auf die betriebswirtschaftliche bzw. kommunale Finanzkraft reagieren zu können. Es wurden alternative städtebauliche Prinziplosungen erstellt, die in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen umzusetzen sind.

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

- Leitbild für den Stadtumbau am Trajuhnschen Bach bleibt Auflockerung und Modernisierung bei Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur. Es wurde ein städtebauliches Grundgerüst bestimmt.
- In dicht bebauten Innenräumen wurden Auflockerungs- und Reduzierungspotenziale durch den Abriss einzelner Wohnzeilen dargestellt.
- Reduzierungspotenziale durch Abriss wurden auch in Randlagen ermittelt, wo städtebauliche Maßstabsbrüche zur umliegenden kleinteiligen Bebauung bestehen.
- Im Unterschied zum Flächenabriss am Lerchenberg wird auf einen kleinteiligen Rückbau orientiert, der auch in Teilschritten erfolgen kann. Das Reduzierungspotenzial liegt bei 1.300 WE.
- Für den stufenweisen Rückbau in den Reduzierungsbereichen wurden variable Nachnutzungsoptionen entwickelt, die von extensiven Zwischennutzungen bis zur Neubebauung reichen.
- Der Bestand an Gemeinweseneinrichtungen bleibt erhalten und wird kontinuierlich modernisiert (1 Gymnasium, 1 Grundschule, 1 Sonderschule, 4 Kitas, Stadteilladen, Ausbildungseinrichtungen von Internationalem Bund und Augustinuswerk, Skaterverein, ehemaliges Schulumweltzentrum.)

Städtebauliche Rahmenplanung Am Trajuhnschen Bach, Zielplan



⁶ Wallraf & Partner: Städtebauliche Rahmenplanung „Am Trajuhnschen Bach“, November 2007.

Für die Umsetzung des Rahmenplans wurde die Arbeitsgruppe Trajuhscher Bach gegründet, die vom Stadtbauamt fachlich begleitet und moderiert wird. Die Arbeitsgruppe überprüft in regelmäßigen Abständen den Vermarktungsstand in den bestandssicheren Objekten und den Objekten, die als Reduzierungspotenziale ausgewiesen sind. Es werden Informationen zu anstehenden Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen ausgetauscht. Zudem werden Kooperationsmöglichkeiten der beiden großen Eigentümer bei der Wohnungsbau- und Quartiersentwicklung besprochen.

Die Umsetzungsplanungen für das Abrissgeschehen konzentrieren sich zunächst auf die Wohnhöfe in der Straße der Völkerfreundschaft und der Straße der Befreiung.

- Zu Jahresbeginn 2011 waren alle geplanten Abrissvorhaben in diesen beiden Bereichen für den Zeitraum 2011 bis 2016 zur Umsetzung im Rahmen des Förderprogramms Stadtbau Ost angemeldet. Der Abriss betrifft 9 Objekte mit insgesamt 450 Wohnungen.
- Die beiden Blöcke im nördlichen Innenhof der Straße der Völkerfreundschaft 98-102 und 103-107 (100 WE) wurden 2010/2011 abgebrochen. Für den Abriss des Objekts Straße Befreiung 81-85 wurden im Haushaltsjahr 2014 Fördermittel bewilligt. Für den Abriss folgenden Objekte wurden Fördermittel beantragt Straße der Völkerfreundschaft 61-65 und 66-70 (Haushaltsjahr 2014), Straße der Völkerfreundschaft 25-30 und 31-35 (Haushaltsjahr 2015), Straße der Befreiung 25-29 und 61-65 (Haushaltsjahr 2016).
- Im Wohngebäude Schillerstraße 22-31 wurde das 5. Geschoss dauerhaft stillgelegt, was einem Reduzierungseffekt von 20 WE entspricht und den Mietern zusätzliche Raumangebote zur individuellen Nutzung verschaffte. Zudem wurde die Fassade erneuert. Dieselbe Maßnahme ist für das gegenüberliegende Gebäude Schillerstraße 32-43 geplant (Reduzierung von 24 WE).

Zusammengenommen ergibt sich aus den Abriss- und Stilllegungsmaßnahmen ein Reduzierungseffekt von fast 500 Wohnungen. Dies entspricht 48 Prozent des Reduzierungspotenzials durch Abbruch und Stilllegung bzw. 38 Prozent des maximalen Reduzierungspotenzials der Rahmenplanung.

Wohnungsmodernisierung und Wohnumfeldaufwertung

Im bestandssicheren städtebaulichen Grundgerüst der Siedlung befinden sich etwa 2.000 Wohnungen, die bereits heute einen recht hohen Sanierungsstand aufweisen. Durchgängig wurden seit 1990 die Dächer, Fenster, Balkone / Loggien, Fassaden und Treppenhäuser erneuert. 21 der 29 dauerhaft bestandssicheren Wohngebäude erhielten eine Strangsanierung. Vielfach wurde auf Mieterwunsch Küche und Bad modernisiert. Auch das Wohnumfeld ist bereits einmal durchgängig neu gestaltet worden.

Inzwischen ist an einigen der seit 1990 modernisierten Gebäude weiterer Handlungsbedarf entstanden. In den Jahren 2008 bis 2010 erhielten 5 Wohngebäude eine neue Fassade. 20 Wohngebäude mit 1.516 WE erfuhren eine energetische Sanierung (Erneuerung der Heizungsstränge, Zweirohrsystem, Photovoltaik-Anlagen). Auch das Wohnumfeld erfordert kontinuierliche Erhaltung und Pflege. Die Abrissflächen sind neu zu gestalten, wobei die zusätzlichen Freiraumpotenziale zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verbreiterung der Nutzungsangebote entwickelt werden sollen, insbesondere auch mit Blick auf die Interessen und Bedürfnisse der wachsenden Zahl älterer Bewohner.

Ein einheitliches Gestaltungskonzept, das individuelle Ausprägungen ausdrücklich zulässt, aber in einen gemeinsamen Farb- und Gestaltkanon einbindet, würde dem Image der Siedlung als gesamtstädtisch überwiegend als Einheit wahrgenommene Wohnlage gut tun. Voraussetzung hierfür wäre ein einvernehmlicher Handlungsansatz von Stadt und Eigentümern.

Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Die sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll als Standortvorteile erhalten und im Bestand aufgewertet werden. Hierzu zählen Gymnasium, Grundschule, Lernbehindertenschule, 4 Kitas, 9 weitere Begegnungstätten, 1 Sportplatz und 4 Sporthallen.

Die Sanierung der GS Geschwister Scholl wurde 2008 abgeschlossen. Die Kitas Schnatterinchen und Borstel werden seit 2008 in mehreren Schritten aufgewertet, die Maßnahmen sollen 2011 bzw. 2012 zum Abschluss kommen. Eine umfassende Sanierung der Kita Flax und Krümel ist für 2014-2015 geplant. An der Kita Pittiplatsch werden 2011 bis 2013 weitere Modernisierungen vorgenommen.

4.3 Aufwertungsgebiet Wittenberg West

Umbaukonzept

Auf der Grundlage des Beitrags der ARGE WIWOG-WBG zum Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ (2. Platz 2009) wurde im Jahr 2010 eine städtebauliche Rahmenplanung für Wittenberg West erarbeitet.⁷

Wittenberg West soll als innerstädtisches Quartier des Geschosswohnungsbaus dauerhaft stabilisiert werden. Größte Herausforderung für die Zukunftsfähigkeit der Großsiedlung ist der bevorstehende Generationswechsel in seiner demografischen wie sozialen Dimension. Wohnen, Versorgung, Freiraum und Infrastruktur müssen erheblich besser auf die Bedürfnisse der alternden Stammmieterschaft eingestellt werden. Zugleich soll Wittenberg West für junge Haushaltsgründer und Familien attraktiver werden. Neben differenzierten Wohnungsangeboten sind vor allem Ideen für ein konfliktarmes, solidarisches und gegenseitig bereicherndes Zusammenleben der Generationen im Quartier zu finden.

Für die Siedlungserneuerung in Wittenberg West werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Das Wohnungsangebot ist zu verbreitern und auf neue Zielgruppen einzustellen. Eine wachsende Zahl an Wohnungen ist seniorengerecht. Daneben sollen durch Um- und Neubau neuartige Wohnangebote entstehen, die speziell auch für Familien attraktiv sind. Das Wohnungsangebot sollte für differenzierte Einkommen und Lebensformen interessant sein.
- Die Freiraumgestaltung soll sich auf differenzierte Nutzungsschwerpunkte einstellen. Neben einer konsequenten Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen für ältere Menschen sind im Gebiet auch für Familien speziell mit Kindern bedarfsgerechte Freiraumangebote zu schaffen. Generationsübergreifende Angebote fördern Kommunikation und Zusammenhalt im Quartier.
- Die soziale Infrastruktur ist auf den künftigen Bedarf auszurichten. Dienstleistungs- und Gemeinweseneinrichtungen sind auf eine vermehrt ältere Bewohnerschaft einzustellen. Zum anderen müssen die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche in Umfang und Qualität stabilisiert und profiliert werden, um das Gebiet für Haushaltsgründer und Familien attraktiv zu machen.

Städtebauliche Rahmenplanung Wittenberg West, Maßnahmenplan



⁷ Wallraf & Partner Städtebauliche Rahmenplanung Wittenberg West, Stand März 2010

Wohnungsbestandsentwicklung

Weitere Wohnungsabriss im Stadtumbau Ost sind nicht geplant. Der Handlungsschwerpunkt liegt auf der energetischen Sanierung und bedarfsgerechten Modernisierung der Bestände.

Schwerpunkte der energetischen Sanierung im Zeitraum 2010 bis 2016 sind der Anschluss weiterer Wohngebäude an die Fernwärmeversorgung, die Umstellung der Warmwassererzeugung von Elektroenergie auf Fernwärme, die Fassadendämmung, die Dämmung von Kellerdecken und Geschossdecken und der Einbau neuer Fenster. Durch diese Maßnahmen werden 31 Prozent des heutigen Energiebedarfs eingespart. 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, was mehr als eine Halbierung der heutigen Emissionen bedeutet. Dies hat nicht nur einen erheblichen ökologischen Effekt, sondern senkt auch die Mietnebenkosten spürbar. Insgesamt wenden WIWOG und WBG 4,2 Mio. Euro für die energetische Sanierung auf.⁸

Die Modernisierungsanstrengungen⁹ werden sich im Zeitraum zwischen 2010 und 2016 auf seniorengerechte Grundrissänderungen, Renovierung der Treppenhäuser, Fortsetzung des Balkonbaus sowie Neugestaltung von Hauseingängen bzw. Kelleraustritten konzentrieren.

- Größtes singuläres Sanierungsvorhaben war die komplexe Modernisierung der Bebauung entlang der Fichtestraße (5 Gebäude / 34 WE), inklusive barrierefreiem Ausbau, Grundrissänderungen und Wohnumfeldgestaltung. Die Maßnahme wurde zwischen 2010 und 2011 umgesetzt.
- An einem Abrissstandort in der Holbeinstraße ist für das Jahr 2015 der Neubau eines barrierefreien Wohnhauses mit 33 WE geplant. Die Gesamtkosten für die geplanten Modernisierungs- und Neubauvorhaben bis 2016 belaufen sich auf 2,84 Mio. Euro.

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



⁸ Ausführlich siehe: Wallraf & Partner Städtebauliche Rahmenplanung Wittenberg West, Stand März 2010, S. 63-67.

⁹ Ausführlich siehe: Wallraf & Partner Städtebauliche Rahmenplanung Wittenberg West, Stand März 2010, S. 44-49.

Versorgung und soziale Infrastruktur

Die Rahmenplanung orientiert auf eine Entwicklung einer Versorgung und sozialen Infrastruktur, die auf den Bedarf durch den demografischen Wandel im Gebiet eingerichtet ist. Die wohnungsnahe Versorgung für den täglichen Bedarf ist gewährleistet.

Medizinische Einrichtungen gibt es im Gebiet gar nicht. Daher gehörte der Bau eines Gesundheitszentrums am Standort Christuskirche zu den Kernvorhaben der Rahmenplanung. Nachdem sich die Lutherstadt Wittenberg für den dauerhaften Erhalt des Ärztezentrum Piesteritz entschieden hat, wird eine private Finanzierung für die geplante Einrichtung in ggf. kleineren Dimensionen oder in einer Nutzungsmischung mit Wohnfunktionen angestrebt.

Wittenberg West wird direkt durch 2 Kindertagesstätten versorgt. Eine weitere Kindertageseinrichtung ist fußläufig in Kleinwittenberg zu erreichen. Grundschule und Gymnasium sind fußläufig im benachbarten Piesteritz erreichbar.

Nach der Schließung der SK Karl Marx gibt es im Gebiet keine Schule mehr. Nach heutiger Planung ist eine Nachnutzung des Standorts durch die hauptamtliche Feuerwehrbereitschaft der Lutherstadt Wittenberg vorgesehen, was mit erheblichem Umbau, ggf. auch Abriss und Ersatzneubau verbunden ist. Sollte die zu Jahresbeginn 2011 noch andauernden Machbarkeitsuntersuchungen zu anderen Schlussfolgerungen gelangen, könnte auch die erneute Nutzung als Schule, ggf. durch einen privaten Träger, erwogen werden.

Im September 2010 wurde in der Dessauer Straße 255 der Nachbarschaftstreff Wittenberg West eröffnet. Der Treff hat sich innerhalb kürzester Zeit zu einer gefragten Begegnungsstätte im Gebiet entwickelt. Das Programm richtet sich mit seinen vielfältigen Angeboten zur Freizeitgestaltung und Weiterbildung an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger in Wittenberg-West und den benachbarten Stadtteilen. Einen Schwerpunkt bilden seniorengerechte Angebote. Während der Schulferien werden täglich Veranstaltungen für Kinder angeboten, die ebenfalls sehr gut angenommen werden. Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt ist die Kommunikation und Vernetzung der bürgerschaftlichen Akteure und Träger der Gemeinwesenarbeit in den westlichen Stadtteilen. Träger des Nachbarschaftstreffs ist der Verein „Begegnungszentrum Wittenberg-West e.V.“. Finanziell wird der Verein vor allem von der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG sowie den Stadtwerken und der Sparkasse Wittenberg unterstützt. Ausbau und Ausstattung des Treffs wurden größtenteils durch das Preisgeld finanziert, dass WIWOG und WBG für den 2. Platz im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung“ (s.o.) erhalten hatten.

Nachbarschaftstreff: Angebote für Jung und Alt



4.4 Lindenfeld: Stärkung des Gründerzeitgebiets

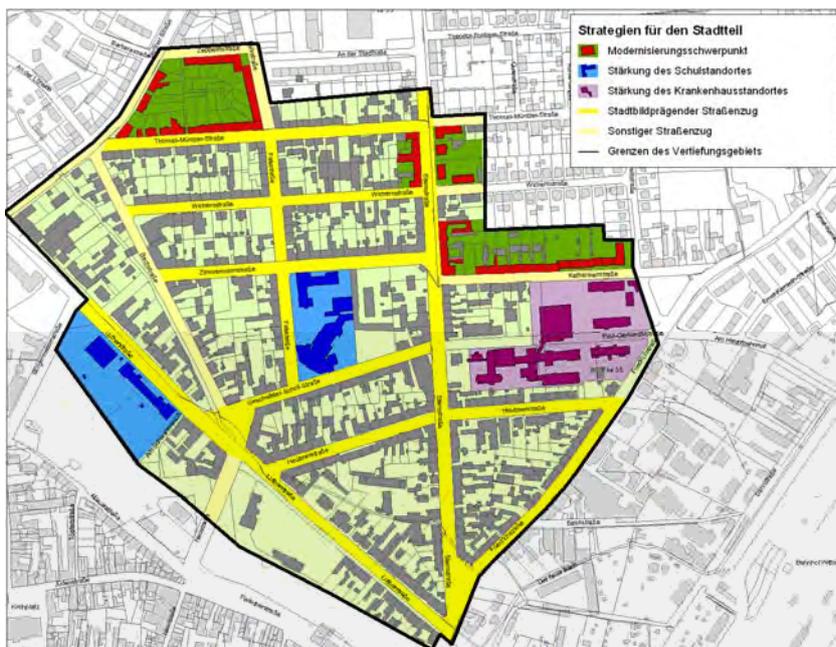
Handlungsbedarf

In der gründerzeitlichen Stadterweiterung Lindenfeld hat nach 1990 ein stetiges Modernisierungsgeschehen eingesetzt. Der von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägte Wohnungsbestand ist inzwischen zu großen Teilen saniert. Es sind jedoch kleinteilige Konzentrationen von unsanierter Bausubstanz mit hohem Leerstand verblieben. Der Wohnungsleerstand im Lindenfeld liegt um ein Viertel über der gesamtstädtischen Quote. Zudem gibt es im Gebiet verschiedenartige städtebauliche Missstände, wie der Standort des ehemaligen Stadttheaters oder der ungeordnete, durch Mischnutzungen gekennzeichnete Bereich zwischen Altstadt und Hauptbahnhof. Andererseits beherbergt der Stadtteil wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur, deren Entwicklung von gesamtstädtischer Bedeutung ist (Krankenhaus Paul Gerhardt Stift, Bildungszentrum Lindenfeld, Stadthalle, Gymnasium) sowie drei Kitas, eine Grundschule und mehrere Begegnungsstätten für unterschiedliche Zielgruppen.

In der Summe besteht erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf, vor allem in Wohnlagen, wo die Eigentümer zu Modernisierungsinvestitionen aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, sowie zur Aufwertung der Gemeinweseneinrichtungen. Aus diesem Grunde wurde entschieden, die Gründerzeitquartiere des Lindenfelds und die sich anschließenden städtebaulichen Mischstrukturen bis hin zum Hauptbahnhof ab 2011 als Fördergebiet des Programms Stadtbau Ost auszuweisen (vgl. Kap. 3). Stärkung und Aufwertung der Innenstädte zählen zu den Förderschwerpunkten in der laufenden Programmperiode.

Nächste Schritte

Nächste Aufgabe ist, den Handlungsbedarf detailliert zu ermitteln, Vorschläge zur Umsetzung der in Kapitel 3 formulierten städtebaulichen Zielstellungen¹⁰ zu unterbreiten, Entwicklungsvorhaben zu identifizieren und die Projektumsetzung in die Wege zu leiten, inklusive der Aktivierung von Stadtbau Ost und / oder anderen Programmen der Städtebauförderung. Da der Stadtteil von kleinteiligem Wohnungseigentum und einer vielfältigen sozialen Akteurslandschaft geprägt wird, kommt es umso mehr auf eine partizipative und aktivierende Planung an, um die Ziele des Stadtbbaus zu erreichen.



Städtebauliche Entwicklungsstrategien für den Stadtteil Lindenfeld (STEK 2007)

Diese städtebaulichen Ansätze sind auf der Grundlage einer vertieften Untersuchung zu überprüfen.

Ziel ist eine detaillierte und umsetzungsorientierte Planung mit Vorschlägen für Schlüsselprojekte.

¹⁰ In Kurzform: Erhalt und Stärkung der geschlossene Blockrandbebauung, Auflockerung und Freiraumqualifizierung in den Innenbereichen, Aufwertung der Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Anbindung des Hauptbahnhofs an die Altstadt, Aktivierung des westlichen Bahnhofsumfelds.

4.5 Wittenberg: Stadt am Fluss

Potenzialbewertung

Bewahrung und ökologisch verantwortungsvolle Nutzung der Elbe und ihrer Auenlandschaft gehören zu den Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung. Die Flusslandschaft im gesamten Stadtgebiet bietet eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten, von der Naturbetrachtung über behutsame Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten bis hin zu Wohn- und Gewerbeprojekten auf den ausgewiesenen Bauflächen. Zugleich ist die Elbe mit ihren Biotopen als wertvolle Natur- und Kulturlandschaft insgesamt schutzwürdig und an einigen Stellen auch besonders schutzbedürftig.

In einem „Masterplan Elbe“ sollen die einzelnen Abschnitte der Elbe detailliert nach den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie nach den vorhandenen Nutzungen und Nutzungspotenzialen untersucht werden. Übergreifende Zielstellungen sind, die Elbe besser erlebbar zu machen sowie Stadt und Fluss städtebaulich besser miteinander zu verknüpfen. In geeigneten Teilbereichen sollen Freiräume mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität entstehen.

Anstehende Aufgaben

Der städtebaulich ebenso prominente wie problematische Bereich um den alten Elbhafen gehört seit den 1990er Jahren zu den Schwerpunkten der Stadtentwicklung. Frühere Konzepte, an diesem Standort eine hochwertige Mischung von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln, waren nicht umsetzbar. Inzwischen haben sich vor allem gewerbliche Nutzungen, unter anderem mehrere Discounter, KFZ-Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Der Hafen selbst ist durch die Südumfahrung wieder mehr in das Stadtbild gerückt. Gegenwärtig werden die Anlagen vor allem vom Wasser- und Schifffahrtsamt genutzt. In Ufernähe stehen alte Speicher- und Industriegebäude leer. Aufgabe ist, den Bereich städtebaulich besser zu ordnen und in das Stadtbild zu integrieren sowie die Nutzungspotenziale der noch entwickelbaren Flächen bzw. Gebäude durch eine aktivierende Planung auszuschöpfen.

Im Bereich der „Kuhlache“ am südöstlichen Stadtausgang besteht das Potenzial, eine Festwiese mit Stellplätzen und einen Uferpark anzulegen, der über einen ansprechend gestalteten Fußweg mit der Altstadt verbunden wird. Hierfür wurde vom Planungsbüro Herbstreit im Jahr 2007 bereits ein Konzept vorgelegt.

Stadt an der Elbe: Entwicklungsansätze für den zentralen Flussabschnitt



4.6 Entwicklung der Ortschaften

Bisherige Handlungsschwerpunkte

Die Ortschaften außerhalb der Kernstadt von Wittenberg sind keine bzw. beherbergen keine Stadtbaugebiete im engeren Sinne. Dennoch besteht auch in diesen Siedlungsstrukturen ein Handlungsbedarf zur Anpassung an die Herausforderungen des demografischen Wandels, der sozialen Verschiebungen und der wirtschaftlichen Entwicklungen. Eine integrierte und harmonische Entwicklung aller Stadtbereiche erfordert den Einsatz öffentlicher Investitionen und die Aktivierung von geeigneten Fördermöglichkeiten auch für und durch die Ortschaften.

Handlungsschwerpunkte des öffentlichen Engagements bilden die historischen Ortskerne, die technische und soziale Infrastruktur, der öffentliche Raum und die Wohnbauflächenentwicklung. In allen Ortschaften sind während der vergangenen Jahre die Wohnbauflächenausweisungen und die verbindlichen Bauleitplanungen überprüft worden. Wohnbaupotenziale, die über den Eigenbedarf der Ortschaft hinaus gingen, sind zurückgenommen worden (ausführliche in Kap. 5).

Hauptinstrument der Förderung zur Finanzierung wichtiger dörflicher Entwicklungsvorhaben war bislang die Dorferneuerung (vgl. Kap. 3). Bisherige Förderschwerpunkte waren

- die Sanierung bzw. dem grundhaften Ausbau von Straßen und Wegen (inklusive Beleuchtung, Fußwegen, Radwegen, ÖPNV-Einrichtungen),
- der Erneuerung der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Sportplätze, Gemeindehäuser, Begegnungsstätten),
- der Aufwertung zentrale öffentliche Räume und wichtiger Grünräume (Dorfplätze, Parks, Spielplätze, Teiche, Friedhöfe, Denkmale).

In den Ortschaften, die bis 2008 zur Lutherstadt Wittenberg zählten und wo die Umsetzung der Dorferneuerungsprogramme abgeschlossen ist, wurden Investitionen im Umfang von 3,9 Mio. Euro getätigt. Allerdings konnten bei weitem nicht alle Vorhaben umgesetzt werden, die in den Dorferneuerungsplanungen enthalten waren, zumeist, weil der kommunale Eigenanteil nicht aufgebracht werden konnte. Von vorneherein nicht in der Dorferneuerung verblieben die Ortsteile Reinsdorf (Ortschaft Reinsdorf), Dobien (Ortschaft Reinsdorf) und Pratau (Ortschaft Pratau).

Umsetzung von Maßnahmen der Dorferneuerung im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg bis Ende 2008 (ohne die Ortschaften Griebö, Abtsdorf, Mochau, Kropstädt, Boßdorf und Straach)

Ortschaft / Ortsteil	Förderperiode	Investitionskosten (in 1.000 Euro)	davon	
			Fördermittel	Eigenanteil
Apollensdorf	2001-2006	636,9	351,1	285,8
Braunsdorf	1997-2002	546,0	304,4	241,6
Nudersdorf	2001-2006	934,9	542,9	392,0
Schmilkendorf	2992-1996	563,1	375,6	187,5
Seegrehna	1992...2000	485,6	293,4	192,2
Trajuhn	2001-2006	514,2	315,8	198,4
Wiesigk	2000-2003	101,9	53,3	48,6
Wachsdorf	1998-2002	87,2	58,2	29,0
Gesamt		3.869,8	2.294,7	1.575,1

Auf den folgenden drei Seiten sind die abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen der Dorferneuerung in allen Ortschaften sowie der weitere Handlungsbedarf aus Sicht der Ortschaften dargestellt.

Anstehende Aufgaben

Auf Grundlage detaillierter Untersuchungen (Ortschaftsprofile) ist zu klären, welcher weitere Handlungsbedarf besteht. Die Vorhaben sind aus den individuellen Ortschaftsprofilen und den konkreten Entwicklungspotenzialen abzuleiten und für die Umsetzung nach Prioritäten zu ordnen. Maßstab sind die zu erwartenden Effekte und Impulse, die Einordnung in die gesamtstädtischen Entwicklung sowie die paritätische Verteilung der Chancen und Lasten.

Dorferneuerung in den Ortsteilen

Ortsteil	Zeitraum	Abgeschlossene Maßnahmen	Laufende Maßnahmen (bis 2013)	Weiterer Handlungsbedarf
Braunsdorf	1997-2002	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung Dorfbegegnungsstätte/Feuerwehrhaus ▪ Sanierung Schmilkendorfer Straße (1.BA / 2.BA) ▪ Sanierung Vorplatz, Bushaltestelle 	keine	kein akuter Handlungsbedarf
Wachsdorf	1998-2002	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abriss Schafstall des ehemaligen Guts, ▪ Neugestaltung des Gutsparks 	keine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung der Dorfstraßenabschnitte im Umfeld des Gutsparks, Befestigung der Dorfstraßen, ▪ Umfeldgestaltung am Teich
Seegrehna	1992-1995 1997-2000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung Gehweg Lindenstraße ▪ Neugestaltung Spielplatz hinter der Kirche, ▪ Neugestaltung Kreuzungsbereich Ortsmitte, ▪ Neugestaltung Umfeld Friedhof / Sportgaststätte ▪ Sanierung der Schule 	keine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung des Stadtgutkomplexes für ein Gemeinwesenzentrum (u. a. Heimatverein, weitere Vereine), ▪ Freiraumgestaltung auf angrenzender Brache
Apollensdorf	2001-2006	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bach- und Teichsanierung ▪ Gehweg „Alte Dorfstraße“ ▪ Einfahrten, Eingänge 	keine	kein akuter Handlungsbedarf
Trajuhn	2001-2006	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regenentwässerungsgraben Thießener Weg ▪ Regenwasserkanal zum Trajuhnschen Bach ▪ Gestaltung / Entwässerung Dorfplatz 	keine	kein akuter Handlungsbedarf
Wiesigk	2000-2003	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beleuchtung Dorfstraße ▪ Platzgestaltung eh. Spritzenhaus/Kriegerdenkm. ▪ Dachsanierung Kita 	keine	kein akuter Handlungsbedarf
Nudersdorf	2001-2006	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung / grundhafter Ausbau von Dorfstraßen (Bergstraße, Möllensdorfer Straße, Ring I. und II) 	keine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplätze Sportplatz ▪ Erneuerung bzw. Erweiterung der Umkleide- und Sanitärräumlichkeiten ▪ Neubau Sporthalle bei Erhalt der Grundschule ▪ Parkplätze für Festwiese ▪ Schaffung einer Radwegeverbindung nach Reinsdorf/Dobien
Schmilkendorf	1992-1996	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung Dorfstraßen ▪ Gebäudesanierung 	keine	kein akuter Handlungsbedarf

Ortsteil	Zeitraum	Abgeschlossene Maßnahmen	Laufende Maßnahmen (bis 2013)	Weiterer Handlungsbedarf
Mochau	1994-2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung von Straßen und Fußwegen, ▪ Freiraumgestaltung Feuerwehr und Kirche ▪ Verbesserung ÖPNV-Infrastruktur Wendeschleife / Bushäuschen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung der Hauptstraße ▪ Gebäudesanierung der Kita „Am Wichtelwald“ ▪ Erneuerung Beleuchtung Kolonieweg und Meisterstraße 	kein weiterer akuter Handlungsbedarf
Thießen	1998-2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung Gehwege und Ortsbeleuchtung ▪ Neugestaltung Dorfplatz und Bereich Gemeindehaus am Sportplatz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Durchlasserneuerung (außerhalb der Dorferneuerung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalisierung des historischen Dorfkerns - Mühle
Abtsdorf	2003-13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der Straßen und Gehwege, ▪ Gestaltung der Straßennebenräume, ▪ Erneuerung der Ortsbeleuchtung, ▪ Ausbau und Umwidmung der OD K 2010, verkehrsberuhigte Gestaltung des Ortskerns 	Sanierung der Trauerhalle (beantragt)	kein weiterer akuter Handlungsbedarf
Euper	1996-2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau von Straßen und Gehwegen, ▪ Freiraumgestaltung inkl. Kriegerdenkmal, ▪ Sanierung Jugendclub ▪ Verbesserung der ÖPNV-Infrastruktur (Bushäuschen, Wendeschleife) 	keine	kein akuter Handlungsbedarf
Griebo	1997-2002	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung der Dorfstraße ▪ private Maßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Initiative der Stadt zur Fortsetzung der Dorferneuerung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiraumgestaltung im Angerbereich Dorfplatz, Bereich Gartenplatz, Siedlung etc. ▪ Gestaltung des Bahnhofsumfeldes ▪ Sanierung Waldbad ▪ Sanierung ehem. Pionierlager ▪ Nachnutzung altes Feuerwehrgebäude ▪ Nachnutzung ehemalige Gaststätte

Ortsteil	Zeitraum	abgeschlossene Maßnahmen	Laufende Maßnahmen (bis 2013)	Weiterer Handlungsbedarf
Kropstädt	1998-2006 2008-2013	<u>Kropstädt:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau Weddiner Weg ▪ Straßenausbau Schäferei bis 2006 ▪ ab 2008 Sanierung Giebel Scheune Gutshof ▪ Sanierung Fassade und Eingangsbereich Kreuzgewölbe ▪ Ausbau Straße am Sportplatz <u>Jahmo bis 2006:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung Feuerlöschteich, Schöpfstellen, ▪ Sanierung Friedhofsmauer und Tor ▪ Erneuerung Gehwege / Ortsbeleuchtung K 2012 <u>Köpnick bis 2006:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung Gehwege / Ortsbeleuchtung K 2012 <u>Wüstemark bis 2006:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreies Mehrzweckgebäude, ▪ Straßenausbau aller gemeindeeigenen Str. ▪ Dorfplatzgestaltung und Containerplatz ▪ Einfahrten, Gehwege, Beleuchtung L 123 	<u>Kropstädt:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gehwegerneuerung „Am Schlosspark“ ▪ Sanierung Gemeindezentrum, Am Schlosspark ▪ Grundhafter Ausbau der Ließnitzer Straße, ▪ Erneuerung von Gehweg und Beleuchtung ▪ Sanierung der westlichen Scheune des Gutshofs ▪ Fassadensanierung der östlichen Scheune ▪ Dachsanierung Wohnhaus Ließnitzer Str. 16a ▪ Spielplatz Kropstädt 	Spielplatz in OT Wüstemark
Straach	- 2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau von Dorfstraßen: Waldstraße, Gartenstraße, Schulweg, Lückenweg, Sandberg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gehweg und Beleuchtung L123 vom Schulweg bis zum Dorfplatz 	kein weiterer akuter Handlungsbedarf in den anderen Ortsteilen
Grabo		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung der unbefestigten Straßen, Sanierung Grabo Nr. 12 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renaturierung Dorfteich, ▪ Spielplatz Grabo – Erneuerung Spielgeräte 	
Berkau		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßenausbau, Sanierung Bauernstube 		
Boßdorf	-2013	Keine Angaben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fassadenerneuerung Kita „Bambi“ ▪ Sanierung oberer Teich ▪ Spielplatz – Erneuerung der Spielgeräte ▪ Gehwege L123, Beleuchtung OD Boßdorf 	kein weiterer akuter Handlungsbedarf in den anderen Ortsteilen
Kerzendorf			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiflächengestaltung 	
Weddin			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielplatz – Erneuerung der Spielgeräte 	

4.7 Bilanz des Stadtumbaus

Stadtumbau Ost. Programmbereich Rückbau/Abriss

Zwischen 2002 und Ende 2010 wurden mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost in Wittenberg 1.801 Wohnungen abgerissen, wobei in den Jahren 2009 und 2010 faktisch kein Abriss erfolgte. Der weitaus größte Teil entfiel auf das Stadtumbaugebiet Trajuhnscher Bach – Lerchenberg. Die Abrisse wurden ausschließlich von den ansässigen Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft getätigt.

Gesamtvolumen der Wohnungsabriss im Stadtumbau

Stadtumbaugebiet	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Lerchenberg	198	221	280	367	290	234	100	-	-	1.690
Piesteritz	0	26	26	0	0	0	-	-	-	52
Wittenberg West	0	0	21	0	0	10	-	-	-	31
Apollensdorf	0	0	0	28	0	0	-	-	-	28
Gesamt	198	247	327	395	290	244	100	-	-	1.801

Aufgesplittet nach Eigentümern ergibt sich folgende Bilanz:

- Auf die WBG entfallen 53 Prozent der Abrisse. Die Genossenschaft setzte für den Abriss von 946 Wohnungen insgesamt 5,5 Mio. € Eigenmittel ein und erhielt 3,1 Mio. € Fördermittel.
- Die WIWOG hat einen Anteil von 44 Prozent am Abrissgeschehen. Für den Abriss von 789 Wohnungen wurden 4,1 Mio. € Eigenmittel eingesetzt und Fördermittel in Höhe von 2,3 Mio. € akquiriert.
- Die PSG, die im Unterschied zu den beiden anderen Wohnungsunternehmen keine Altschuldenentlastung nach § 6a AHG in Anspruch nehmen kann, leistete ihren Beitrag zur Verminderung des gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs und riss 66 Wohnungen ab (3 Prozent aller Abrisse).

Abrissmaßnahmen nach Eigentümern

Objekt	WE-Zahl	Maßnahmekosten	Eigenmittel	Fördermittel
WIWOG	789	6.361.814,50	4.053.027,25	2.308.787,25
WBG	946	8.636.461,08	5.509.504,43	3.126.956,65
PSG	66	405.011,25	182.185,05	222.826,20
Gesamt	1.801	15.403.286,83	9.744.716,73	5.658.570,10

Insgesamt wurden von der organisierten Wohnungswirtschaft zwischen 2002 und 2010 für die Abrissvorhaben 15,40 Mio. € aufgewandt. Von Bund und Land wurden die Abrissvorhaben durch das Programm Stadtumbau Ost mit 5,66 Mio. € unterstützt. Der summierte Eigenanteil, den WBG, WIWOG und PSG für die Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarkts durch den Abriss struktureller Wohnungsüberhänge in dem genannten Zeitraum aufwandten, beläuft sich auf 9,74 Mio. €.

Im Unterschied zu vielen anderen Städten wurde in Wittenberg kein einziger Altbau (Baujahr vor 1918) und kein Gebäude im Stadtkern über Stadtumbau Ost abgerissen. Dies gelang nur, weil Stadt und Wohnungswirtschaft nach einem gemeinsamen städtebaulichen Leitbild handelten, dem die Lokalisierung der Abrissbereiche untergeordnet war.

Stadtumbau Ost. Programmbereich Aufwertung

Über den Aufwertungsteil von Stadtumbau Ost wurden in der Lutherstadt Wittenberg zwischen 2002 und 2010 Aufwertungsvorhaben mit einem Gesamtvolumen von 29,8 Mio. Euro gefördert.

Hiervon entfielen 29,2 Mio. Euro auf Maßnahmen in der Altstadt. Im Einzelnen wurden der Umbau der Amtshäuser zur Jugendherberge (Gesamtinvestition 5,4 Mio. Euro / Förderung 3,6 Mio. Euro), der Umbau der Alten Mädchenschule zum Wittenberg Colleg - IBA-Projekt „Campus im Campus“ (2,57 Mio. Euro / 0,76 Mio. Euro EU-Mittel / 0,36 Mio. Euro Stadtumbaumittel,), Sanierungsmaßnahmen am Alten Rathaus (1,7 Mio. Euro), die Oberflächengestaltung am östlichen Stadteingang (2,2 Mio. Euro), Vorbereitungsleistungen für den Bau des Stadthauses (1,1 Mio. Euro) sowie die Einrichtung eines touristischen Leitsystems (0,2 Mio. Euro) gefördert.

Die städtebauliche Neuordnung am Lerchenberg wurde durch Zuschüsse für Ordnungsmaßnahmen in Höhe von 360.483 Euro unterstützt (Bewilligungen aus den Programmjahren 2003 und 2007). Die Gesamtmaßnahmen hatten ein Kostenvolumen von 645.718 Euro, wovon 158.870 Euro auf kommunale Eigenmittel und 126.370 Euro auf Drittmittel entfielen.

Bereits beantragt und teilweise bewilligt wurden Aufwertungsmittel für die Baumaßnahmen zur Realisierung des Besucher- und Veranstaltungszentrums am Arsenalplatz (Gesamtinvestition 14,3 Mio. Euro / Förderung 4,0 Mio. Euro) sowie für die Sanierung des Augusteums (7,3 Mio. Euro / 3,4 Mio. Euro). Beide Vorhaben werden auch durch andere Programme (Land, Bund, EU) gefördert.

Das Sanierungsvorhaben GAGFAH-Siedlung wurde mit 3,9 Mio. Euro aus Mitteln der Wohnungsbauförderung unterstützt (2,6 Mio. Euro Bund/Land; 1,3 Mio. Euro kommunaler Eigenanteil). Die Gesamtinvestition belief sich auf 14,7 Millionen Euro und wurde durch die WIWOG als Eigentümer und Vorhabensträger finanziert.

Programm Soziale Stadt

Die Lutherstadt Wittenberg war mit dem Wohngebiet Trajuhnscher Bach - Lerchenberg als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf im Jahr 1999 in das Programm Soziale Stadt und 2001 in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommen worden. In den Programmjahren 1999 - 2003 sowie 2006 – 2009 sind investive Maßnahmen zum Ausbau der sozialen Infrastruktur im Fördergebiet mit etwa 9,8 Mio. Euro gefördert worden. Der Förderanteil betrug 5,92 Mio. Euro (inklusive 1,37 Mio. Euro EFRE-Mittel). Gefördert wurden solche Vorhaben wie das Ärztehaus Schillerstraße, die Modernisierung von Kita- und Gemeinwesengebäuden, das Schulumweltzentrum, Freianlagen, der Wohngebietspark.

In den Programmjahren 2004 und 2005 gab es in Sachsen-Anhalt eine Förderpause.

Seit 2006 ist das Programm wieder aktiv. Im Programmjahr 2006 wurden Fördermittel in Höhe von 374.000 Euro für die Modernisierung der Grundschulstandorte Geschwister Scholl und Käthe-Kollwitz sowie für Ordnungsmaßnahmen zur Änderung der Erschließungsanlagen für die Kita Rappelkiste bewilligt. Die Gesamtkosten der Maßnahmen beliefen sich auf 561.000 Euro, wovon 187.000 Euro auf kommunale Eigenanteile entfielen.

Die Bewilligungen im Programmjahr 2007 bezogen sich auf die Fortsetzung der Modernisierung der Käthe-Kollwitz-Schule und auf Sanierungsmaßnahmen am Schulstandort Friedrichstadt sowie an den Kindertagesstätten Klettermax, Borstel, Schnatterinchen und Flax + Krümel. Der Bewilligungsbescheid hatte ein Gesamtvolumen von 0,69 Mio. Euro. Der kommunale Eigenanteil beträgt 346.000 Euro. Der Kostenrahmen für alle Maßnahmen beläuft sich auf 1,04 Mio. Euro.

Die Modernisierung der Käthe-Kollwitz-Schule ist noch nicht abgeschlossen. Für die Fortsetzung der – Maßnahme sowie die Umsetzung der Sanierung in den Kitas Klettermax, Rappelkiste, Borstel, Pit-tiplatsch, Schnatterinchen sowie Flax und Krümel besteht noch weiter Fördermittelbedarf. Der Gesamtbedarf beträgt 1,16 Mio. Euro¹¹. Die Maßnahmen sollen in den Jahren 2011 bis 2014 fortgesetzt und abgeschlossen werden.

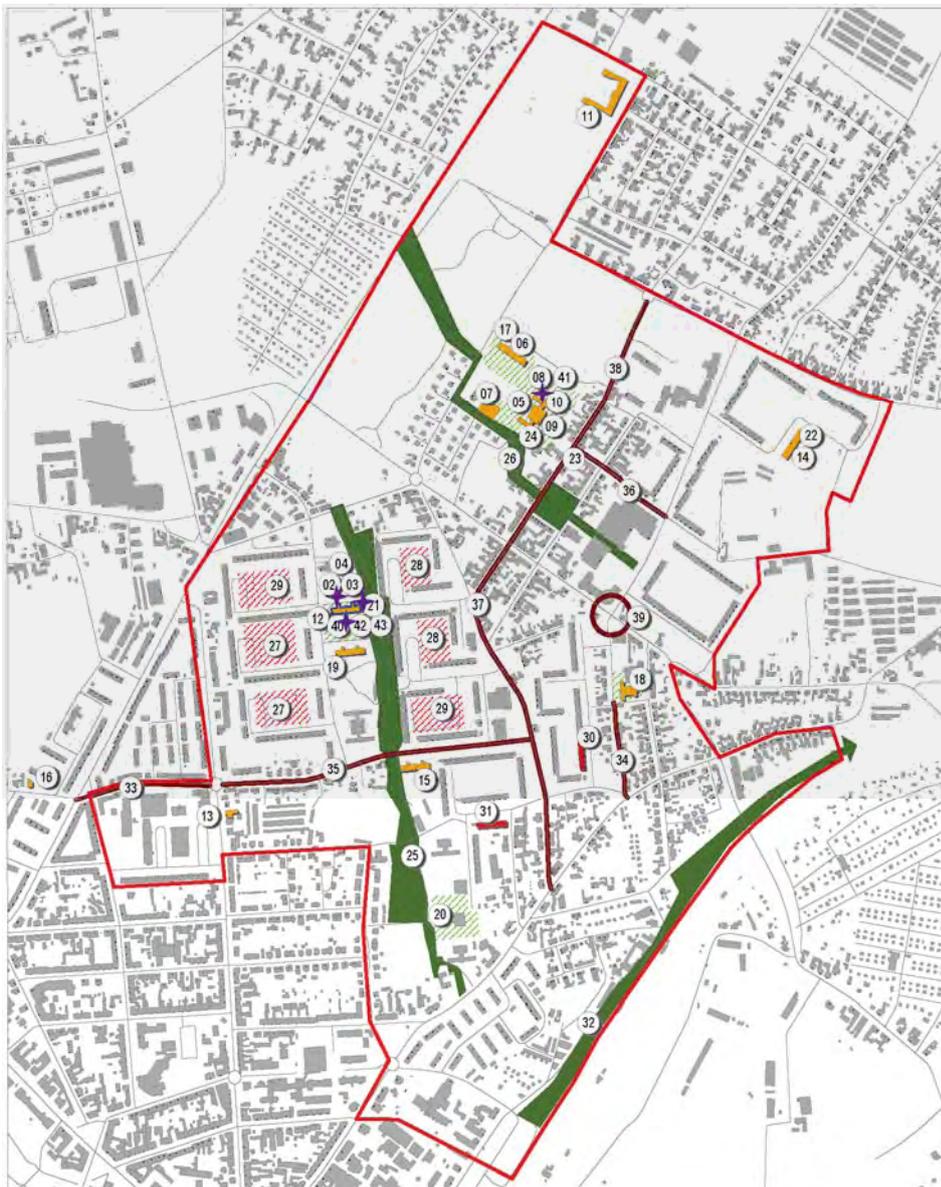
¹¹ Integriertes Handlungskonzept Trajuhnscher Bach-Lerchenberg, Entwurfsstand 19.01.2011, Wallraf & Partner

Im Programmjahr 2008 wurden Maßnahmen zur Gestaltung der Freianlage an der Hundertwasserschule (Amphitheater) bewilligt. Die Gesamtinvestition liegt bei 70.500 Euro, hiervon entfallen 47.000 Euro auf Fördermittel und 23.500 Euro auf den kommunalen Eigenanteil.

Das Gesamtvolumen des Bewilligungsbescheids für das Programmjahr 2009 umfasste 984.000 €. Der kommunale Eigenanteil betrug 492.000 Euro. Der Kostenrahmen für alle Maßnahmen lag bei 1.47 Mio. Euro. Maßnahmen, die zur Umsetzung vorgesehen sind, umfassten Modernisierungsmaßnahmen am Service- und Beratungszentrum des Augustinuswerks, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Kitas Klettermax und Pittiplatsch, den Ausbau und die Schulwegesicherung in der Karlstraße sowie die Erneuerung des Spielplatzes an der Straße der Völkerfreundschaft.

Nach 10 Jahren im Programm Soziale Stadt wurde es Zeit, die Handlungsschwerpunkte und Fördergebietskulissen zu überprüfen. Daher entschied sich die Lutherstadt Wittenberg, das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für das Fördergebiet Lerchenberg - Trajunscher Bach fortzuschreiben. Die Fortschreibung beinhaltet eine Überprüfung und Präzisierung von Handlungsbedarf und Fördergebietsabgrenzung. In vier Handlungsfeldern (Wirtschaft / Arbeit / Beschäftigung; Soziale Infrastruktur / Bildung / Kultur / Freizeit; Quartiersentwicklung / Wohnen / Verkehr; Gemeinwesen / Bürgerengagement / Selbsthilfe) wurden insgesamt 43 Projekte entwickelt, darunter auch das Quartiermanagement.

IHK Trajunscher Bach – Lerchenberg 2011, Gebietsabgrenzung und Maßnahmenvorschläge



5. Wohnbauflächenentwicklung und Flächenmanagement

5.1 Angebot an Wohnbauflächen

Gegenwärtig steht in Wittenberg ein Flächenpotenzial zur Verfügung, das theoretisch für den Neubau von maximal etwa 1.400 Wohnungen ausreicht. Jedoch sind bei weitem nicht alle Flächenpotenziale sofort und problemlos aktivierbar bzw. ist aufgrund der derzeitig entspannten Lage am Wohnungsmarkt eine zusätzliche Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen aus dem Flächennutzungsplan auszuschließen. Die vorhandenen Flächenpotenziale gliedern sich wie folgt auf:

Bebauungspläne

Auf Flächen, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne geregelt werden, stehen rund 43 ha (Bruttofläche) ausschließlich für den kleinteiligen Wohnungsbau (offene Einzelhausbebauung) zur Verfügung. Flächen in B-Plänen, die sich derzeit im Verfahren bzw. Änderung befinden, umfassen etwa 66 ha. Davon sind rund 31 ha für verdichtete Bauweise bzw. den Geschosswohnungsbau auf Bestandflächen und weitere 35 ha für die Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen.

Das Flächenpotenzial in den rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen B-Plänen ist insgesamt für mindestens 772 und maximal 904 Wohnungen ausgelegt¹. Nach den gegenwärtigen Erschließungsplanungen sind insgesamt noch 540 Parzellen für mindestens 540 und maximal 649 Wohnungen verfügbar. Allerdings sind nur 182 Parzellen sofort verfügbar, davon 160 in der Kernstadt und 22 in den Ortsteilen. Die restlichen Flächen sind noch nicht oder nur teilweise erschlossen.

Tab. 1: Wohnbaupotenziale auf Flächen, die durch verbindliche Bauleitplanungen geregelt sind²

Beplante Wohnbauflächen (Stand Juli 2011)						
B-Plan	Verfahrensstand	Fläche in ha*	WE Planung	WE frei	Verfügbarkeit	Bauweise
W 4 / Tpl. A – Alter Elbhafen	rkr. B-Plan in Änderung, teils erschlossen	21,50	85	85	sofort	MFH
N 4 Kaserne Teuchel	Tpl. A rechtskräftig, voll erschlossen	2,46	32	1	sofort	E/ZFH
	Tpl. B rechtskräftig, voll erschlossen	3,40	51	6	sofort	E/ZFH
	Tpl. C rechtskräftig, teils erschlossen	2,16	24	21	mittelfristig	E/ZFH
N 6 Teucheler Weg (Tpl. A+Tpl. B)	Tpl. A VE I rechtskräftig, voll erschlossen	1,03	13	3	sofort	E/ZFH
	Tpl. A II, Aufstellung beschl. nicht erschlossen	2,20	9/18**	9/18**	mittelfristig	E/ZFH
	Tpl. BI / BIII rechtskräftig, voll erschlossen	8,21	18	0	belegt	E/ZFH
	Tpl. B II bei Bedarf, nicht erschlossen	6,20	50	50	mittelfristig	E/ZFH
N 8 An der Kiesgrube (Teuchel)	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	2,10	11	8	sofort	E/ZFH

* Flächenangaben beziehen sich immer auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des B-Plans

** Angabe der minimal und maximal möglichen Wohneinheiten

¹ Die Angabe der minimalen und maximalen Wohnungszahl ergibt sich aus der Tatsache, dass einige Parzellen mit max. 2 Wohnungen im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Betrifft die B-Pläne N10 Tpl. A, B, C, N6 Tpl. All und O4.

² Nach Angaben der Stadtverwaltung Lutherstadt Wittenberg, FB Stadtentwicklung, Stand 28.07.2011.

B-Plan	Verfahrensstand	Fläche in ha*	WE Planung	WE frei	Verfüg- barkeit	Bau- weise
N 10 Wohnbebauung Lerchenberg	Tpl. A rechtskräftig, voll erschlossen	4,62	39/78**	18/36**	sofort	E/ZFH
	Tpl. B/C rechtskräftig, teils erschlossen	7,22	70/140**	70/140**	mittelfristig	E/ZFH
N 11 südliche Feldstraße (Teuchel)	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	1,74	16	7	sofort	E/ZFH
O 1 VE I und VE II (Kuhlache)	B-Plan rechtskräftig, erschlossen	1,90	20	20	sofort	E/ZFH
O 3 Stadtumbau zwi- schen Bhf-Westseite und Friedrichstraße	B-Plan im Verfahren, modifizieren	9,24	40	40	mittelfristig	MFH
O 4 Zahnaer Str. (Luthersbrunnen)	Tpl. A rechtskräftig, voll erschlossen	1,20	14/28**	12/24**	sofort	E/ZFH
	Tpl. B bei Bedarf, nicht erschlossen	2,80	46	46	langfristig	E/ZFH
O 5 ARADO (Elstervorstadt)	B-Plan im Verfahren teils erschlossen	15,00	30	30	langfristig	E/ZFH
O 7 Ostseite Bhf. (Elstervorstadt)	B-Plan im Verfahren, nicht erschlossen	9,00	48	48	mittelfristig	E/ZFH
Summe Kernstadt***		93,77	598/ 730**	474/583**		
R 4 Braunsdorf Am Rischebach	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	2,60	18	12	sofort	E/ZFH
R 7 Braunsdorf Am Schwarzen Weg	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,40	2	0	belegt	E/ZFH
Nr. 1 Abtsdorf Wohngebiet Waldweg	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	1,20	20	0	belegt	E/ZFH
Nr. 2 Pülziger Straße (Nudersdorf)	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	1,40	11	6	sofort	E/ZFH
G 2/95 Am Walde (Griebo)	B-Plan rechtskräftig, teil erschlossen	2,10	7	2	sofort	E/ZFH
G 2/01 An der Elbaue (Griebo)	B-Plan rechtskräftig, nicht erschlossen	1,30	6	6	langfristig	E/ZFH
Mochau Nr. 1	B-Plan rechtskräftig teils erschlossen	7,50	72	38	abschnitts- weise	E/ZFH
W 1 Apollendorf Nord	Teilplan B, B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	3,10	24	0	belegt	E/ZFH
Euper „Am Anger“	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,20	2	0	belegt	E/ZFH
Nr. 1 V+E-Plan Lindenstraße Kropstädt	B-Plan rechtskräftig voll erschlossen	0,20	3	0	belegt	E/ZFH
Köpnick VE-Nr.2	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,60	5	2	sofort	E/ZFH
Köpnick VE-Nr.3	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,50	4	0	belegt	E/ZFH
Summe Ortsteile***		15,50	174	66		
Summe B-Pläne***		109,27	772/904**	540/649**		

* Flächenangaben beziehen sich immer auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des B-Plans

** Angabe der minimal und maximal möglichen Wohneinheiten

*** Addiert wurden nur jene Flächen, wo noch freie Baupotenziale bestehen.

Weitere Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan

Über die B-Plan-Bereiche hinaus sind im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2004 sowie den geltenden Flächennutzungsplänen der eingemeindeten Ortschaften und deren Ortsteile weitere 77 ha als potenzielle Wohnbauflächen dargestellt. Das Neubaupotenzial dieser Flächen beträgt schätzungsweise 757 WE.

Ein Großteil der Flächen wurde bereits im Rahmen von Bebauungsplanverfahren für die Aktivierung als Wohnbauflächen beplant bzw. wurde mit der Planung begonnen. Aufgrund der fehlenden Nachfrage und den Flächenpotenzialen in den bestehenden B-Plan-Gebieten wurden die Verfahren eingestellt, B-Pläne oder Beschlüsse aufgehoben.

Tab. 2: Wohnbaupotenziale, die durch eine vorbereitende Bauleitplanung dargestellt sind

Wohnbauflächenpotenziale lt. Darstellung FNP LuWB 2004/FNP Ortschaften* (Stand Juli 2011)				
	Bezeichnung	Fläche in ha**	WE frei / geplant	Verfahrensstand B-Planung
Kernstadt	N 4 Kaserne Teuchel - Restfläche	4,00	50	-
	N 2 Puschkinstraße	2,20	34	Planverfahren wird eingestellt
	W O/A Schlossvorstadt	1,98	15	B-Plan im Verfahren
	W 7 An der Kapelle (Rothemark)	1,70	16	-
	Neumühlenweg (Rothemark)	0,76	12	-
	südl. Rischebach (Rothemark)	3,00	48	-
	W 10 Fröbelstraße (Piesteritz)	10,30	60	-
	Himmelsgarten (Reinsdorf)	1,40	15	-
	R 2a Bachstraße (Reinsdorf)	4,00	55	-
	Schmilkendorfer Str. (Braunsdorf)	0,42	5	-
	R 3 Lindenstraße (Reinsdorf)	11,50	10	B-Plan wird aufgehoben
Mittelfeld (Elstervorstadt)	4,00	30	-	
Summe:		45,26	350	
Ortsteile	W9a Rosslauer Str. (Apollensdorf)	3,10	30	Planverfahren wird eingestellt
	Kienberge (Pratau)	3,40	50	-
	Mühlstraße (Seegrehna)	2,60	40	-
	Schäferei (Kropstädt)	5,10	50	-
	Wüstemark	5,20	50	-
	Möllendorfer Breite (Nudersdorf)	1,12	17	-
	Nord, Waldstr./ Sandberg (Straach)	3,88	61	-
	südl. Ortsrand (Kerzendorf)	2,85	45	-
	Bülziger Str., Mühlengrund, Hermann-Kürschner-Str. (Abtsdorf)	4,03	64	-
Summe:		31,28	407	
Gesamt:		76,54	757	

* Nudersdorf 2004, Mochau/Thießen 1993, Abtsdorf 1993, Straach 2003, Boßdorf 2005, Kropstädt 1993

** Flächenangaben beziehen sich immer auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des B-Plans.

5.2 Wohnbauflächenmanagement

Ziele des Wohnbauflächenmanagements

Im Flächennutzungsplan von 2004 sowie den geltenden Flächennutzungsplänen der eingemeindeten Ortsteile sind umfangreiche Wohnbauflächenpotenziale ausgewiesen. Die Diskrepanz zwischen zusätzlichen Flächenerschließungen für Wohnen einerseits und der schrumpfenden Einwohnerzahl andererseits bewirkt, dass immer weniger Einwohner für den Erhalt einer immer mehr ausgedehnten Infrastruktur aufkommen müssen, die Effizienz der Infrastruktur sinkt, die Versorgungsdichte abnimmt und die Wege weiter werden.

Aus diesem Grund ist es für eine schrumpfende Stadt wie Wittenberg zwingend, ein haushalterisches Flächenmanagement durchzusetzen, das den Flächenverbrauch auf sinkenden Mengenbedarf und wachsende ökologische Anforderungen einstellt.

Ziele des Flächenmanagements sind

- die Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche Nutzungen;
- die Lenkung von Flächenbedarf auf Bestandsflächen, insbesondere auf Brachen und Stadtbauflächen;
- die Renaturierung von Stadtbauflächen bzw. aufgegebenen Nutzungen am Stadtrand bzw. in den Splitterlagen.

Um diese Ziele verfolgen zu können, stehen der Lutherstadt Wittenberg Planungsinstrumente, eigentumsrechtliche Instrumente, aktivierende Instrumente und Förderinstrumente zur Verfügung, die im Folgenden kurz beschrieben werden. Der Einsatz dieser Instrumente kann je nach Ausgangssituation und Zielstellung in begrenzter oder komplexer Form erfolgen. Da jedes einzelne Instrument einen erheblichen personellen und/oder finanziellen Aufwand erfordert, werden Auswahl und Einsatz an Prioritätensetzungen geknüpft.

Tab. 3: Instrumente des Wohnbauflächenmanagements

Nr.	Instrument
	Status quo §§ 34 und 35 BauGB
1	Auf erschlossene <u>Wohnbauflächen</u> , die sich in Realisierung befinden, besteht seitens der Stadt kein weiterer Handlungsbedarf, weitere Aktivitäten entfallen.
	Planungsinstrumente: FNP, B-Plan, VE-Plan
2	Die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) kann das Potenzial an Bauflächen im Stadtgebiet insgesamt und teilräumlich steuern
3	Beschluss zur Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan / VE-Plan), um eine Fläche zu entwickeln
4	Verbindliche Bauleitplanung (B-Plan / VE-Plan) zur Satzungsreife führen und in Kraft setzen, Baurecht schaffen
5	Verfahrensrückentwicklung von rechtskräftigen B-Plänen / VE-Plänen, wenn keine Erschließungsaktivitäten erfolgen und die bauliche Nutzung nicht im Interesse der Stadtentwicklung liegt.
6	Änderung von rechtskräftigen B-Plänen / VE-Plänen, wenn die Festsetzungen nicht mehr dem Investoreninteresse und/oder den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen.
7	Einstellung der verbindlichen Bauleitplanung, wenn bereits im Verfahren das Investoreninteresse entfällt und/oder die Entwicklung der Flächen nicht im städtischen Interesse liegt.
8	Festsetzung einer Veränderungssperre im laufenden Bauleitplanverfahren, um Flächenentwicklungen, die nicht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung stehen, zu verhindern
	Eigentumsrechtliche Instrumente
9	Flächenkauf: Die Kommune erwirbt Flächen, um die Nutzung selbst zu bestimmen
10	Flächenverkauf: Die Kommune verkauft Flächen, um private Nutzungen zu ermöglichen
11	Flächentausch, um eine Entwicklung im städtischen Interesse zu unterstützen
12	Pachten von Flächen, um bauliche Nutzungen zu ermöglichen
13	Verpachten von Flächen, um bauliche Nutzungen zu ermöglichen
14	Durchführung von Umlegungsverfahren, um bauliche Nutzungen zu ermöglichen
	Instrumente der Aktivierung
15	Städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme: Die Erschließung wird unterstützt, die Stadt bringt ihre Interessen wirkungsvoll in die Planung ein
16	Städtebaulicher Vertrag zur Erschließungsdurchführung: Die Erschließung wird durch rechtliche Festsetzung der gegenseitigen Verpflichtungen unterstützt
17	Unterstützung der privatwirtschaftlichen Erschließung durch Moderationsleistungen für die beteiligten Akteure und/oder durch die Akquisition von Fördermitteln für das Vorhaben durch die Stadt
18	Aktive Bewerbung vor allem von Gewerbeflächen (Messeauftritte, Medien, Öffentlichkeitsarbeit, Knüpfung von Kontakten zu potenziellen Investoren)

19	Lotsenfunktion für die rechtlich-administrativen Aspekte der Flächenentwicklung, Unterstützung von Projektmanagement bei der Erschließung von Flächen im Interesse der Stadtentwicklung
20	Nutzung von „Events“, internen/äußeren Entwicklungsimpulsen für die Aktivierung von Investoren und die Entwicklung von Flächen im Interesse der Stadtentwicklung
	Fördermitteleinsatz
21	Eigenständige Akquisition bzw. Unterstützung der Vorhabensträger bei der Akquisition von Fördermitteln durch Bund, Land und EU, um Flächen zielgerichtet zu aktivieren

Prinzipien für die Anpassung der Wohnbauflächenangebote

Nach dem Ansatz des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans soll sich der Geschosswohnungsbau nur auf Bestandflächen entwickeln. Flächenwirksam wird nur noch der Neubau von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Davon ausgehend würde die Gesamtzahl der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale bei heutigem Neubauniveau (50 WE p. A. - vgl. Kap. 3) für etwa 26 Jahre ausreichen. Das Potenzial in den sofort verfügbaren B-Plan-Gebieten sowie in den prioritären B-Plangebieten der Kernstadt reicht insgesamt für etwa 11-13 Jahre.

Angesichts der absehbaren demographischen Entwicklung wird die Nachfrage künftig zunehmend aus dem Bestand befriedigt werden. Im Einzelfall ist zu hinterfragen, ob die wirklich auf den Markt gebrachten Wohnbauflächenangebote dem qualitativen und preislichen Nachfragespektrum entsprechen.

Für die Anpassung der Wohnbauflächenangebote an die verminderte Nachfrage gelten folgende handlungsleitende Prinzipien:

- Konzentration des Neubaugeschehens auf die Prioritäten der Stadtentwicklung: Erste Priorität haben die Stadtumbauflächen und die strategischen Vorhaben im Stadtkern. Zweite Priorität gilt den B-Plan-Gebieten im Stadtkern, wobei eine Reduzierung der Bauparzellen angestrebt werden sollte.
- Alle weiteren beplanten Flächen sind ohne Priorität und aus der Sicht nachhaltiger Stadtentwicklung im Prinzip verzichtbar. Hier sollten keine neuen Aufstellungsbeschlüsse erfolgen. Laufende B-Plan-Verfahren sind zu überprüfen. Die rechtlichen Möglichkeiten der Aufhebung / Rückentwicklung sind auszuschöpfen
- In den Ortsteilen sollten Wohnbaupotenziale nur noch für den internen Neubaubedarf ausgewiesen und auf Lückenschließungen sowie kleinere Arrondierungen begrenzt werden. Ein Neubau von Erschließungen, deren Unterhalt künftig von einer schrumpfenden gesamtstädtischen Einwohnerzahl getragen werden muss, ist zu vermeiden.
- Sanierung und Neubau in der Altstadt (Lückenschließungen) sind weiterhin besonders zu fördern.

Konsequenzen für die Wohnbauflächenentwicklung

Aus den Prinzipien zur Anpassung der Wohnbauflächenangebote an die verringerte und veränderte Nachfrage werden folgende Konsequenzen für die Planung und Flächenentwicklung abgeleitet:

- Der Geschosswohnungsbau soll weiterhin konsequent auf Lückenschließungen und Nachverdichtungen in der Innenstadt konzentriert werden, insbesondere auf die Altstadt, auf die Stadtbereiche Lindenfeld, Schlossvorstadt und Wittenberg West sowie auf den Bereich um den Alten Elbhafen und den Bereich zwischen Hauptbahnhof und Friedrichstraße.

Auch weiterhin sollen keine neuen B-Pläne für den Geschosswohnungsbau aufgestellt werden.

- Eine gleichmäßige bzw. ungesteuerte Verteilung der absehbaren Minderauslastung auf die verfügbaren Wohnbauflächen soll im Interesse der Wirtschaftlichkeit der Erschließungen und der technischen Infrastruktur sowie der städtebaulichen Qualität und Attraktivität des Wohnstandorts Wittenberg verhindert werden.

Auch im Eigenheimsegment wird das Flächenangebot weiter reduziert.

- Ziel der Flächenreduzierung ist nicht, das Angebot rein mengenmäßig auf die Nachfrage herunterzudrücken. Im Interesse wettbewerbsfähiger Preise, eines breiten Angebotspektrums und einer nachhaltigen Stärkung von Wittenberg als Wohnstandort und Mittelzentrum wird ein moderater Angebotsüberhang in qualitativ differenzierten Wohnlagen angestrebt.

Ziel ist eine Angebotsvielfalt nach Lage, Größe und Preis, die größer als die Nachfrage ist und eine breite Auswahl zulässt.

Strategien des Wohnbauflächenmanagements

Um die obigen Ziele zu erreichen, wird die Lutherstadt Wittenberg folgende Strategien zur Steuerung des Wohnbauflächenangebots anwenden:

- Förderung von Schwerpunktvorhaben (Stadtumbauförderung, Städtebauförderung, Städtebauliche Sanierung)
- Vorrang für Planung und Erschließung für Schwerpunktvorhaben (Vorrangige Bearbeitung durch Verwaltung, Bauausschuss, Stadtrat; Beratung und Unterstützung des Erschließungsträgers)
- Keine Initiative der Stadt zur Aktivierung von Flächen ohne Priorität (Keine B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse, keine Aktivitäten zur Fortsetzung von „steckengebliebenen“ B-Plan-Verfahren, keine Unterstützung für Erschließung)
- Aufhebung bzw. Rückentwicklung von B-Plänen auf Flächen ohne Priorität (Aufhebung von „inaktiven“ B-Plänen, Herausnahme der Flächen aus dem FNP)

Festlegung von Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung

Im Ergebnis der Überprüfung und Bewertung der im rechtskräftigen FNP der Lutherstadt Wittenberg und den FNP's der Ortschaften dargestellten Wohnbauflächen im Hinblick auf die Ziele der Stadtentwicklung von Wittenberg wurden folgende Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung festgelegt.

Erste Priorität:

Kernstadt: N 10 Stadtumbau am Lerchenberg,
W 4/A Alter Elbhafen,
O 3 Stadtumbau zwischen Bahnhof-Westseite und Friedrichstraße

Zweite Priorität:

Kernstadt: N 4 Kaserne Teuchel, N 6 Teucheler Weg,
N 8 An der Kiesgrube, N 11 Südliche Feldstraße,
O 1 Kuhlache, O 7 Elstervorstadt Bahnhofsostseite,
O 4 Zahnaer Straße Tpl. A

Flächen ohne Priorität – langfristige Entwicklung

Kernstadt: O 4 Zahnaer Straße Tpl. B, O 5 ARADO,

Ortsteile: R 4 Am Rischebach (Braunsdorf), Nr. 2 Pülziger Straße (Nudersdorf), G2/95 Am Walde (Griebo), G2/01 An der Elbaue (Griebo), Köpnick VE-Nr.2

Unbeplante Flächen / nicht mehr im Verfahren/ Reduzierungspotenzial

Kernstadt: Mittelfeld (Elstervorstadt), W 7 An der Kapelle (Rothemark), Neumühlenweg, W 10 Fröbelstraße (Piesteritz), N 2 Puschkinstraße (Schlossvorstadt), W O/A Schlossvorstadt, Restfläche N4 Kaserne Teuchel

Ortsteile: W 9a Roßlauer Straße (Apollensdorf), Kienberge (Pratau), Mühlstraße (Seegrehna), Schäferei (Kropstädt), Wüstemark, Himmelsgarten (Reinsdorf), R 2a Bachstraße (Reinsdorf), Schmilkendorfer Straße (Braunsdorf), R 3 Lindenstraße (Reinsdorf), Mochau Nr.1,

Tab. 4: Instrumente und Verfahren des Wohnbauflächenmanagements

Wohnbauflächen laut FNP LuWB 2004/ und Ortschaften* (Stand Juli 2011)		Verfahrensstand	WE-Potenzial	Reduzierungspotenzial
1. Priorität: Schwerpunkt der Stadtentwicklung - Vorrang für Förderung, Planung, Erschließung				
Kernstadt	W 4 / Tpl. A – Alter Elbhafen	B-Plan rechtskräftig, Fördermittel akquirieren	85	0
	N 10 Stadtbau TB-LB	Tpl. A rechtskräftig	18/36**	0
		Tpl. B/C rechtskräftig, Fördermittel aus Programm Stadtbau Ost	70/140**	0
	O 3 Stadtbau Bahnhof-Westseite / Friedrichstraße	B-Plan modifizieren, Fördermittel aus Programm Stadtbau Ost	40	0
Summe:			213/301**	0
2. Priorität: Wohnungsneubau in der Kernstadt - Vorrang für Planung und Erschließung				
Kernstadt	N 4 Kaserne Teuchel	Tpl. A/B/C rechtskräftig, in Umsetzung	28	0
	N 6 Teucheler Weg (Tpl. A+Tpl. B)	Tpl. A VE I; Tpl. B I/ B III rechtskräftig und in Umsetzung; Tpl. A II Aufstellg. beschlossen; Tpl. B II Fortführg. bei Investoreninteresse	62/71**	0
		N 8 A. d. Kiesgrube (Teuchel)	B-Plan rechtskräftig	8
	O 1 VE I + VE II (Kuhlache)	B-Plan rechtskräftig	20	0
	O 7 Ostseite BHF (Elstervorstadt)	B-Plan im Verfahren	48	0
	N 11 südl. Feldstr. (Teuchel)	B-Plan rechtskräftig	7	0
	O 4 Zahnaer Str. (Luthersbrunnen)	Tpl. A rechtskräftig, in Umsetzung	12/24**	0
Summe:			185/ 206**	0
Ohne Priorität - keine Initiative der Stadt/ langfristige Entwicklung				
Kernstadt	O 4 Zahnaer Str. (Luthersbrunnen)	Tpl. B im Verfahren, langfristige Entwicklung	46	0
	O 5 ARADO (Elstervorstadt)	B-Plan im Verfahren, langfristige Entwicklung	30	0
	W 7 An der Kapelle (Rothemark)	unbeplante Wohnbaufläche, langfristige Entwicklung	16	0
Ortsteile	R 4 Am Rischebach (Braunsdorf)	B-Plan rechtskräftig und in Umsetzung	12	0
	Nr. 2 Pülziger Straße (Nudersdorf)	B-Plan rechtskräftig und in Umsetzung	6	0
	G 2/01 An der Elbaue (Griebo)	B-Plan rkr. - langfr. Entwicklung	6	0
	G 2/95 Am Walde (Griebo)	B-Plan rkr. - langfr. Entwicklung	2	0
	Köpnick VE-Nr.2	B-Plan rkr. und in Umsetzung	2	0
Summe:			120	0
Reduzierungspotenziale im FNP / B-Plan				
Kernstadt	N 2 Puschkinstr. (Schlossvorstadt)	Planverfahren wird eingestellt, Reduzierung im FNP	34	34
	N 4 Kaserne Teuchel (Restfl.)	Reduzierung im FNP	50	50
	W O/A Schlossvorstadt	B-Plan im Verfahren, Red. im FNP	15	15
	Neumühlenweg (Rothemark)	Reduzierung FNP	12	12
	südl. Rischebach (Rothemark)	Reduzierung im FNP	48	48
	W 10 Fröbelstraße (Piesteritz)	Reduzierung im FNP	60	60
	Himmelsgarten (Reinsdorf)	keine Initiative zur Aktivierung, Reduzierung im FNP	15	15
	R 2a Bachstraße (Reinsdorf)	k. Init. zur Aktivierg., Red. im FNP	55	55

Wohnbauflächen laut FNP LuWB 2004/ und Ortschaften* (Stand Juli 2011)		Verfahrensstand	WE-Potenzial	Reduzierungspotenzial
	Schmilkendorfer Str. (Braunsdorf)	keine Initiative zur Aktivierung, Reduzierung im FNP	5	5
	R 3 Lindenstraße (Reinsdorf)	B-Plan wird aufgehoben, Reduzierung im FNP/ B-Plan	10	10
	Mittelfeld (Elstervorstadt)	Reduzierung im FNP	30	30
Ortsteile	Mochau Nr. 1	B-Plan rkr.; Red. im FNP/ B-Plan	38	31
	W 9a Rosslauer Str. (Apollensdorf)	Planverfahren wird eingestellt, Reduzierung im FNP	30	30
	Kienberge (Pratau)	k. Init. zur Aktivierg., Red. im FNP	50	50
	Mühlstraße (Seegrehna)	k. Init. zur Aktivierg., Red. im FNP	40	40
	Schäferei (Kropstädt)	k. Init. zur Aktivierg., Red. im FNP	50	50
	Wüstemark	k. Init. zur Aktivierg., Red. im FNP	50	50
	Möllendorfer Breite (Nudersdorf)	keine Initiative zur Aktivierung, Reduzierung im FNP	17	17
	Nord, Waldstr./ Sandberg (Straach)	keine Initiative zur Aktivierung, Reduzierung im FNP	61	61
	südlicher Ortsrand (Kerzendorf)	keine Initiative zur Aktivierung, Reduzierung im FNP	45	45
	Bülziger Str., Mühlengrund, H.-Kürschner-Str. (Abtsdorf)	keine Initiative zur Aktivierung, Reduzierung im FNP	64	64
Summe:			779	772
Gesamt:			1.297/1.406**	772

* Nudersdorf 2004, Mochau/Thießen 1993, Abtsdorf 1993, Straach 2003, Boßdorf 2005, Kropstädt 1993

** Angabe der minimal und maximal möglichen Wohneinheiten

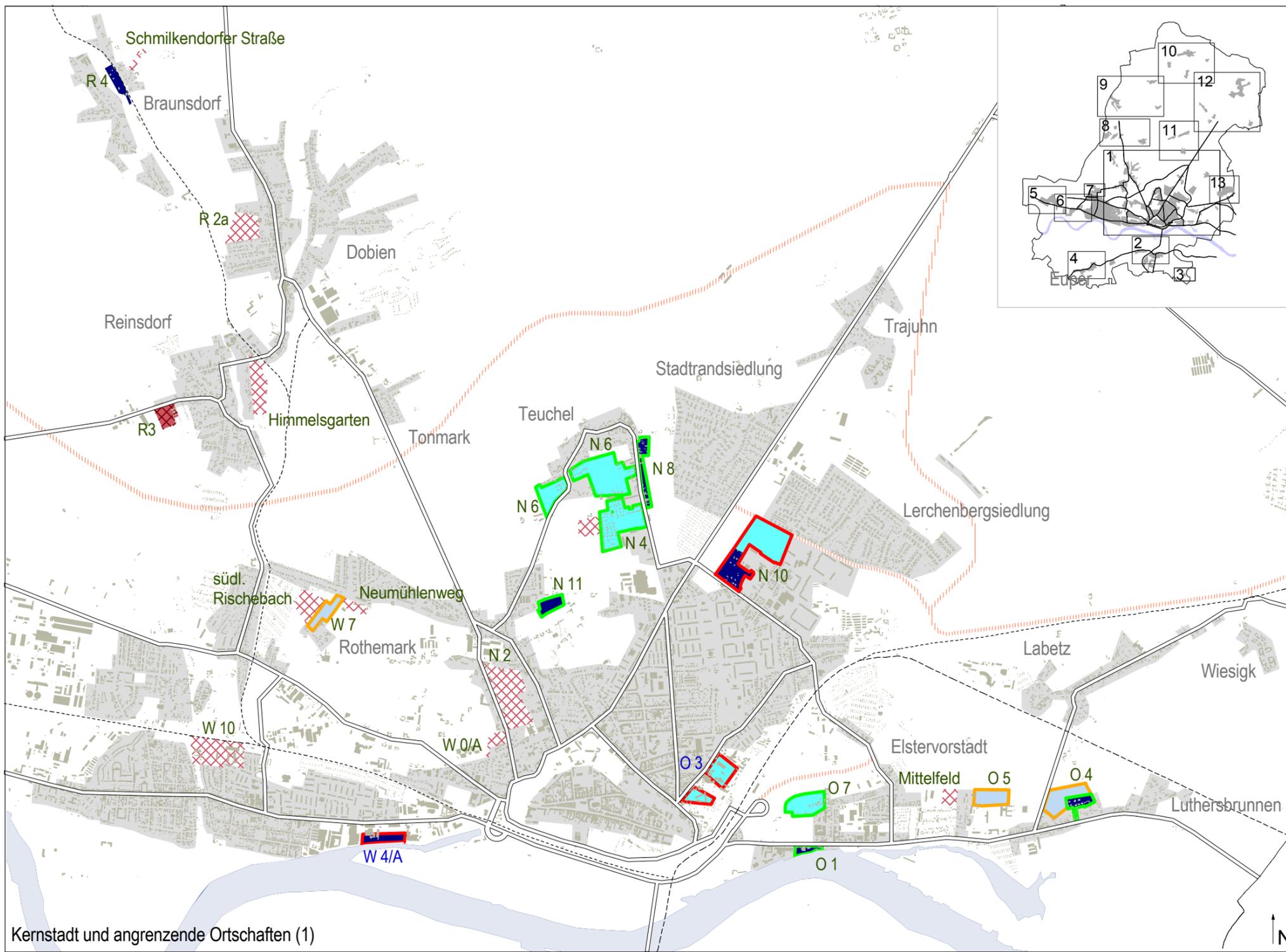
Gemäß der Tabelle Nr. 4 wird derzeit in Bebauungsplänen sowie auf Wohnbauflächen, die nicht durch verbindliche Bauleitplanungen geregelt sind, ein **Baupotenzial für mindestens 1.297 und maximal 1.406 WE** vorgehalten. Nach Betrachtung der Verfahrensstände und planerischen Aktivitäten ergibt sich ein **Reduzierungspotenzial von 772 Wohnungen** (Ø 57 %).

Nach Abzug des städtebaulich begründeten Reduzierungspotenzials stehen **Neubaupotenziale für insgesamt mindestens 525 und maximal 634 Wohneinheiten** zur Verfügung, darunter **für 400 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und für 125 Geschosswohnungen**. Unter der Annahme einer Fortsetzung der durchschnittlichen Neubautätigkeit der Jahre 2005 bis 2009 (50 WE) reicht dieses **Potenzial rein quantitativ für einen Planungszeitraum von gut 11 Jahren**.

Die **Neubaupotenziale** verteilen sich **größtenteils** auf die **Flächen der 1. und 2. Priorität** (max. 301 WE und max. 206 WE), also **auf Stadtumbauflächen, strategischen Vorhaben im Stadtkern und B-Planbereiche innerhalb der Kernstadt**. Hier bestehen hinsichtlich des Besatzes mit Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge die besten Voraussetzungen.

In den **Ortsteilen** haben **kleinere Flächenpotenziale in bereits rechtsverbindlichen Baugebieten** auch **weiterhin Bestand**. Angesichts der schrumpfenden Einwohnerzahl soll eine **weitere Flächenexpansion vermieden werden**. Vorrang hat hier die **Aktivierung der kleinteiligen Flächen in Baulücken**.

Weitere Aufhebungen bzw. die Rückentwicklung von B-Plänen auf Flächen ohne Priorität sowie die Herausnahme der Flächen aus dem FNP sind zu prüfen und vorzunehmen. **Eine Ausweisung neuer B-Plan-Gebiete steht nicht an**. Die Flächennachfrage und das Angebot sollte in regelmäßigen Abständen überprüft werden.



Kernstadt und angrenzende Ortschaften (1)

Wohnbauflächenpotenziale

BEPLANTE Wohnbauflächen bis 2025

Realisierungszeitraum:

- Realisierung kurzfristig
- Realisierung mittelfristig
- Realisierung langfristig

Handlungsprinzipien (i.V.m. Tabelle Nr. 4):

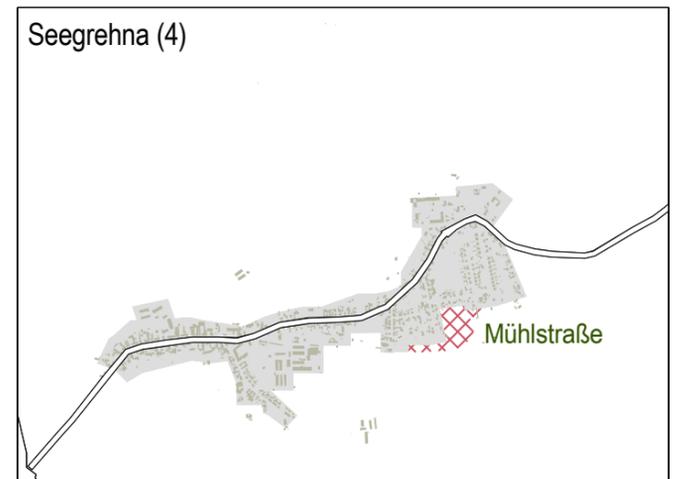
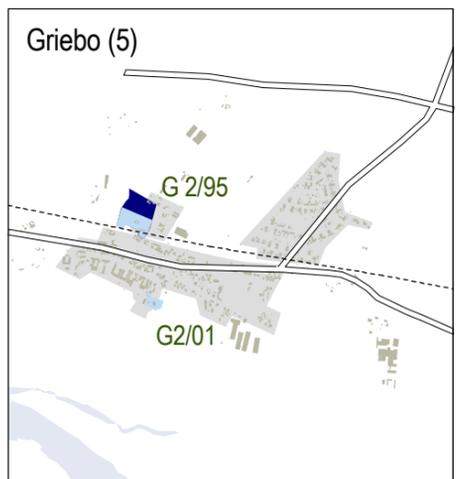
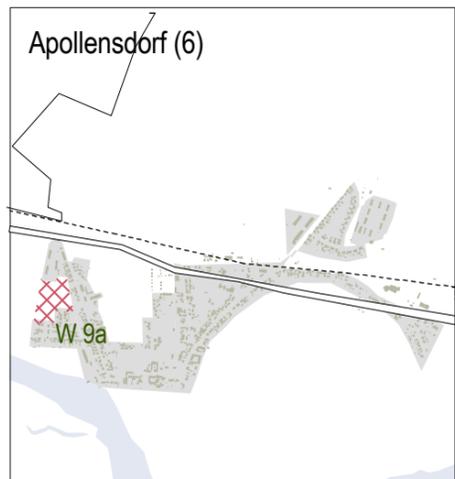
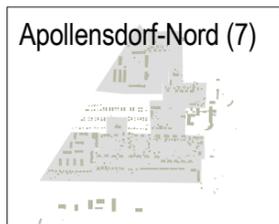
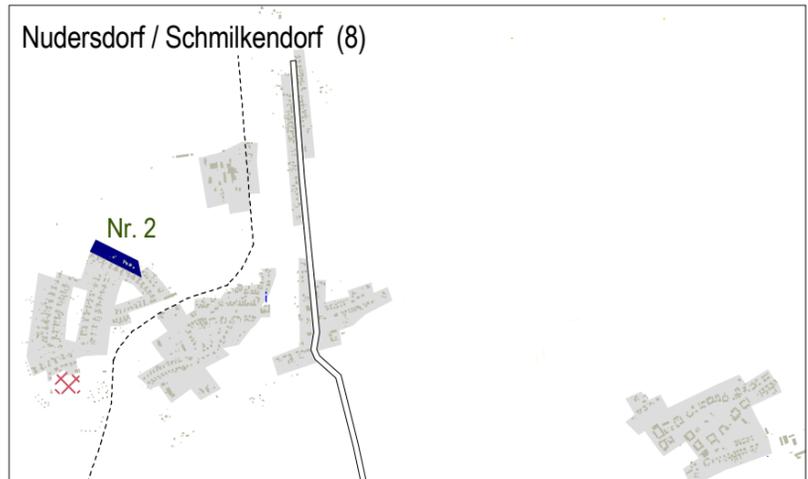
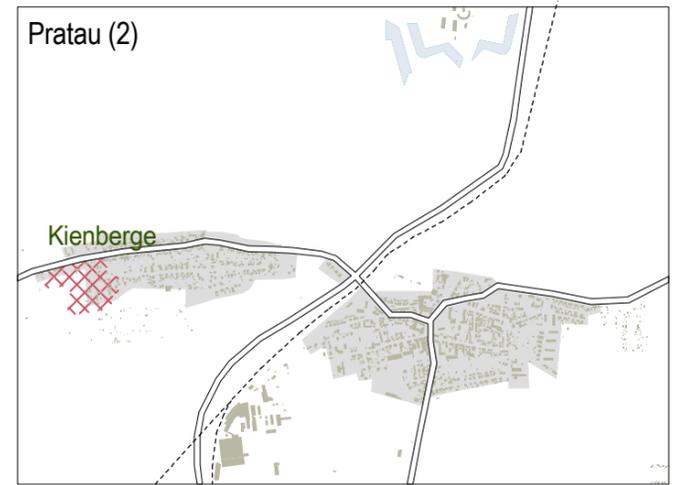
- 1. Priorität (vorrangige Förderung)
- 2. Priorität (nachrangige Förderung)
- ohne Priorität
- Reduzierungspotenzial im B-Plan und FNP

UNBEPLANTE Wohnbauflächen bis 2025

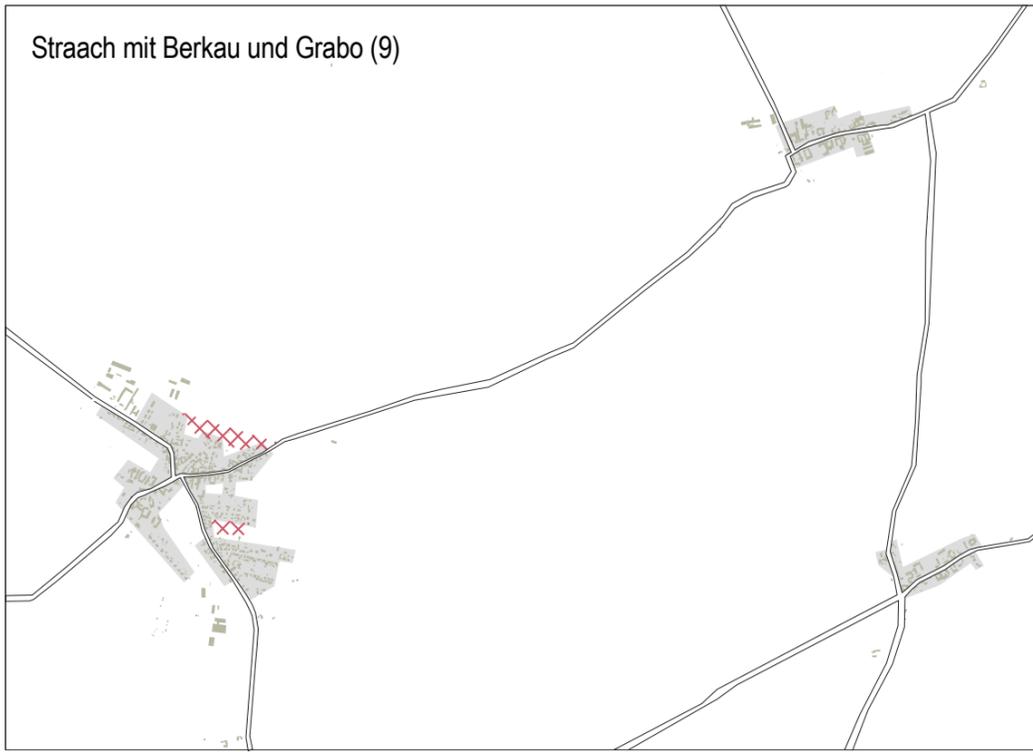
- Reduzierung im FNP
- bestehende Wohnbauflächen

Bauform

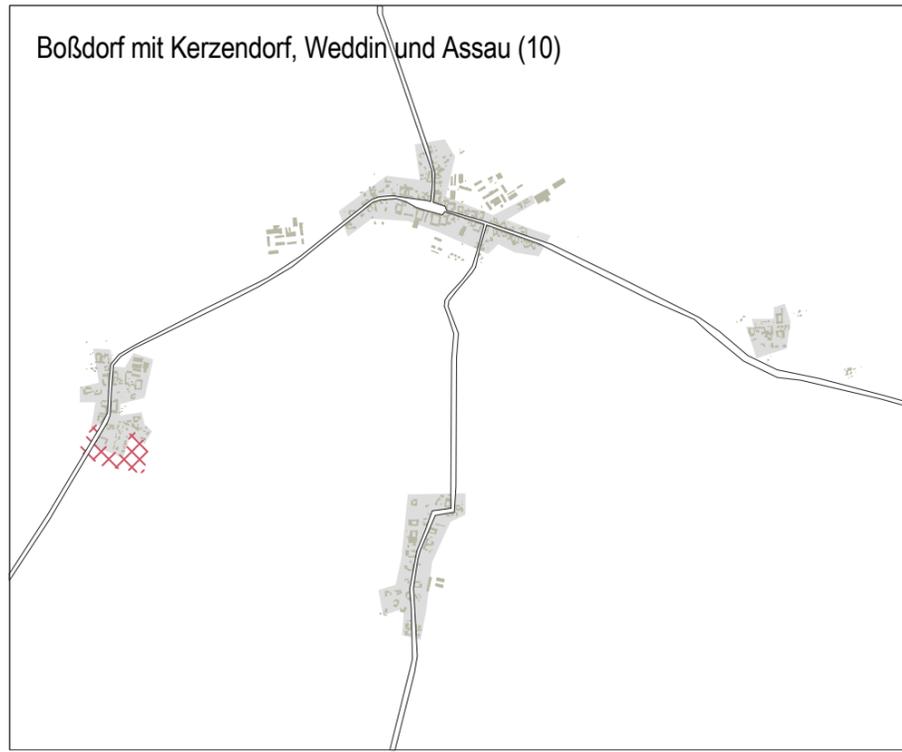
- O 4 offene Einzelhausbebauung
- O 3 verdichtete Bebauung



Straach mit Berkau und Grabo (9)



Boßdorf mit Kerzendorf, Weddin und Assau (10)



Wohnbauflächenpotenziale

BEPLANTE Wohnbauflächen bis 2025

Realisierungszeitraum:

- Realisierung kurzfristig
- Realisierung mittelfristig
- Realisierung langfristig

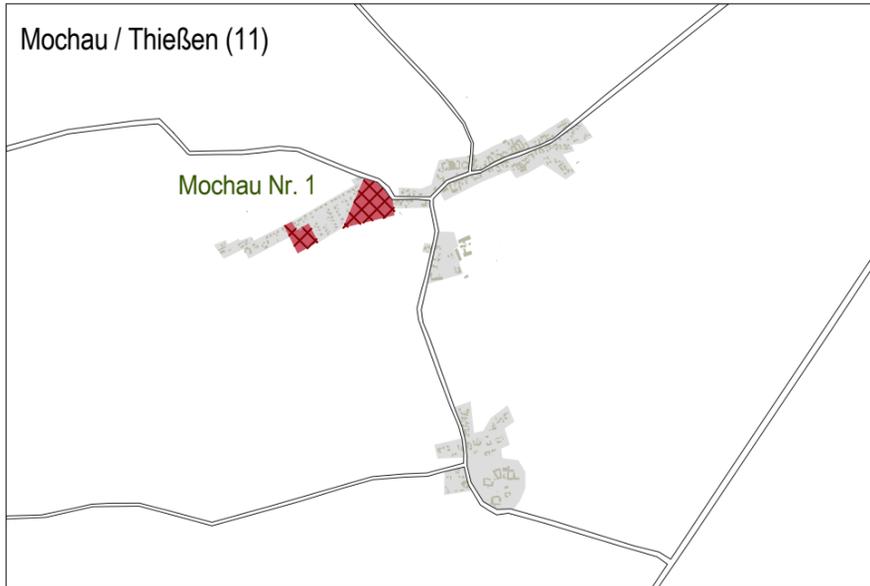
Handlungsprinzipien:

- 1. Priorität (vorrangige Förderung)
- 2. Priorität (nachrangige Förderung)
- Keine Initiative zur Aktivierung
- Reduzierungspotenzial im B-Plan und FNP

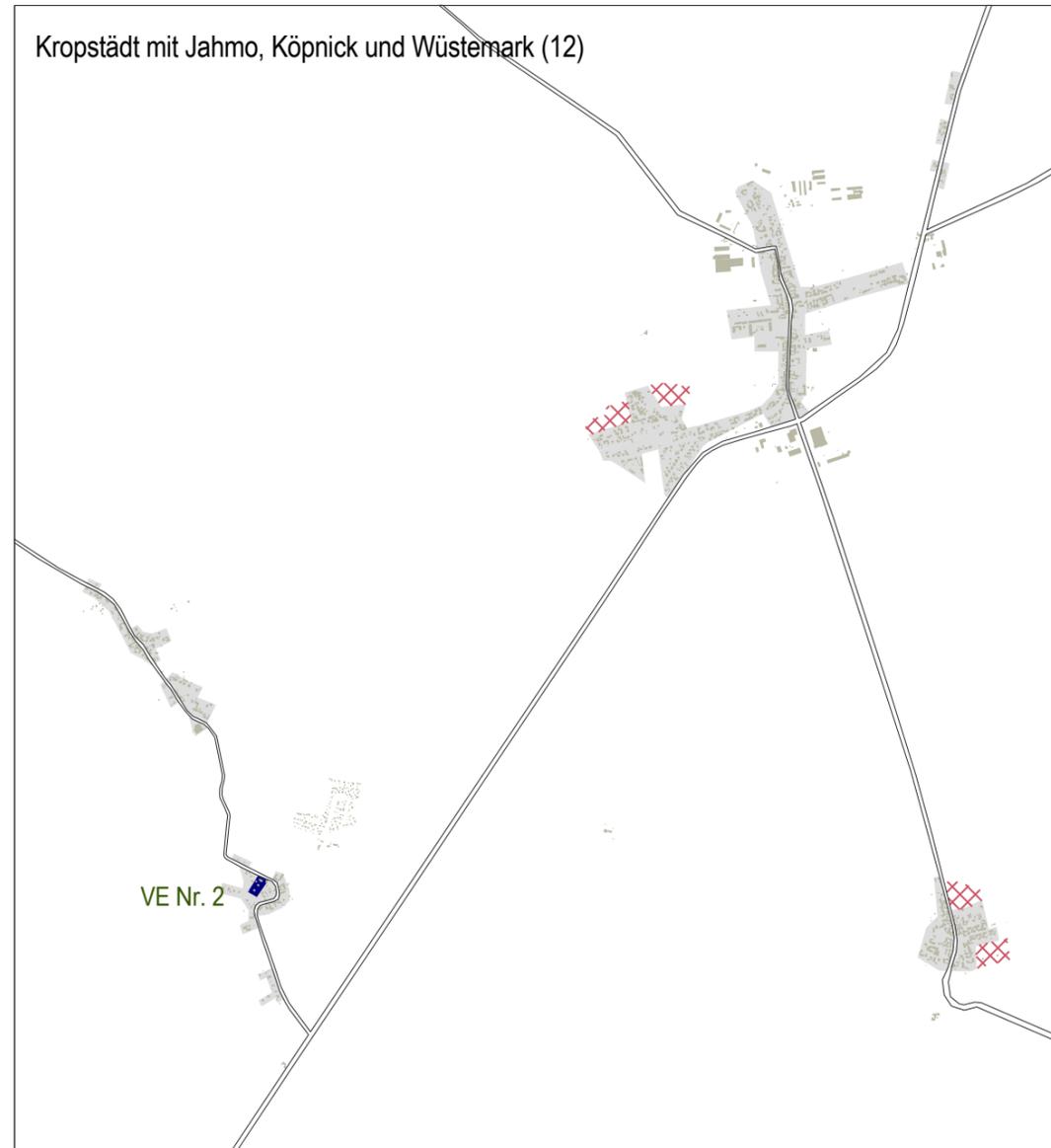
UNBEPLANTE Wohnbauflächen bis 2025

- Reduzierung im FNP

Mochau / Thießen (11)



Kropstädt mit Jahmo, Köpnick und Wüstemark (12)

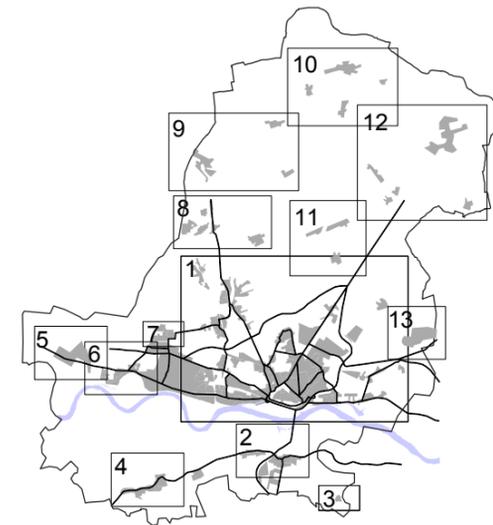
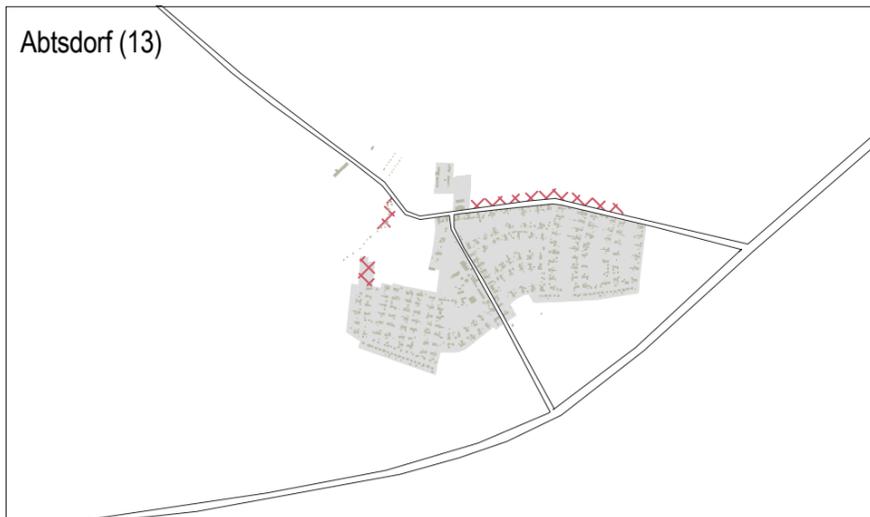


bestehende Wohnbauflächen

Bauform

- 4 offene Einzelhausbebauung
- 3 verdichtete Bebauung

Abtsdorf (13)



6. Soziale Infrastruktur

Als zentraler Ort hat die Lutherstadt Wittenberg über den eigenen Bedarf hinausgehende soziale, kulturelle und sportliche Funktionen zu übernehmen. Die Stadt bietet eine breite Palette von hochwertigen Infrastruktureinrichtungen an. Zudem existiert ein Netz an sozialen Infrastruktureinrichtungen, das vorrangig der wohnungsnahen Versorgung dient. In die 4. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurden die Entwicklungen für Kindertagesstätten, Schulen, Jugendbegegnungsstätten und Senioreneinrichtungen aufgenommen.

6.1 Kindertagesstätten

Wittenberg verfügte zum 31.12.2010 über 41 Kindertagesstätten. Die Jahrgänge im Kindergartenalter haben sich inzwischen wieder etwas stabilisiert. Ab 2015 wird die Kinderzahl im Alter bis zu 6 Jahren wegen der Folgewirkungen des „Wendeschocks“ jedoch deutlich sinken. Zwischen 2015 und 2020 liegt der Verlust bei etwa 17 Prozent, bis 2020 schrumpft diese Altersgruppe nochmals um 13 Prozent. Insgesamt wird der Verlust zwischen 2009 und 2025 bei 37 Prozent liegen. Die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe schrumpft in diesem Zeitraum von 2.100 auf 1.330, also um 770 Personen.

Mit diesem Prognosebefund muss sich die Lutherstadt Wittenberg auf weitere erhebliche Kapazitätsreduzierungen ab 2015 einstellen. Wie hoch der Kinderanteil sein wird, der ein Kindergartenangebot wahrnimmt, hängt allerdings auch von den wirtschaftlichen, sozialen und politischen Rahmenbedingungen ab (Beschäftigungsquote, Preisentwicklung für Kinderbetreuung, gesetzliche Regelungen).

Die Lutherstadt Wittenberg verfolgt bei der langfristigen Entwicklung des lokalen Kindertagesstättennetzes folgende Zielstellungen:

- Bedarfsgerechte Sicherstellung eines hinreichend großen Platzangebotes für qualitativ hochwertige vorschulische Bildung und Erziehung;
- Entwicklung flexibler Kapazitäten, um temporäre Unter- und Überversorgungen ausgleichen zu können;
- Ausgewogene kleinräumige Verteilung über das Stadtgebiet und größtmögliche räumliche Nähe der Angebote zu den Wohnstandorten;
- Breiter Wettbewerb und hohe Eigenverantwortung der Träger für Erziehungsphilosophie, didaktisches Konzept, pädagogische Qualität und Management der Einrichtung.

Die Bestandsentscheidungen fallen größtenteils erst ab 2015 an. Allerdings sollten in der Investitionsplanung schon heute die Weichen gestellt werden, damit Modernisierungsaufwendungen und spezielle der Einsatz von Fördermitteln auf die aus heutiger Sicht am meisten bestandssicheren Einrichtungen gelegt werden.

6.2 Schulstandorte

Die gegenwärtig maßgebliche mittelfristige Schulplanung läuft im Jahr 2014 aus. Eine Aktualisierung wird vorbereitet und durchläuft die fachliche und politische Diskussion und Abstimmung.

Grundschulen

In Anpassung an die geburtenschwachen Jahrgänge des „Wendeknicks“ wurden seit dem Jahr 2000 vier Grundschulen geschlossen („Am Lerchenberg“, „Jenny Marx“, „Willy Lohmann“, „Am Trajuhnischen Bach“). Am Standort Friedrichstadt (ehem. GS „Am Lerchenberg“) zog im Jahr 2001 die Evangelische Grundschule ein. Durch Eingemeindungen kamen im Jahr 2005 die Grundschule Nudersdorf und im Jahr 2010 die Grundschule Abtsdorf hinzu. Damit gab es im Jahr 2010 einen Bestand von 9 Grundschulen, die nach der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung auch bis 2014 erhalten bleiben sollen.

Nach der Prognose bleiben die Jahrgänge zwischen 6 und 10 Jahren in der Tat bis 2015 stabil. Danach schrumpfen diese Jahrgänge um 16 Prozent bis 2020 und nochmals um 17 Prozent bis 2025. Insgesamt verringert sich die Personenzahl in dieser Altersgruppe zwischen 2009 und 2025 um ein Viertel. In Zahlen ausgedrückt beträgt der Verlust 440 Personen (von 1.740 auf 1.300). Somit muss

man sich auch bei den Grundschulen längerfristig auf eine Kapazitätsreduzierung bzw. auf eine Anpassung von Schulgrößen und Unterrichtsformen an verringerte Schülerzahlen einstellen.

Sekundarschulen und Gymnasien

Von den vormals 7 Sekundarschulen in Wittenberg sind vier geschlossen worden („Käthe Kollwitz“, „Johannes Bugenhagen“, „Pratau“, „Karl-Marx“). Die übrigen 3 Sekundarschulen sind in der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung bestandsicher.

Der Schülerrückgang in der gymnasialen Oberstufe setzte in den unteren Klassenstufen ab 2004 ein. Mit der Zusammenlegung zweier Gymnasien (Martin Luther / Philipp Melanchthon) zum Luther-Melanchthon-Gymnasium hat Wittenberg zusammen mit dem Lucas-Cranach-Gymnasium in Piesteritz nur noch 2 Gymnasien.

Künftig muss mit weiteren Bedarfseinbrüchen im Sekundarschulbereich gerechnet werden. Die Altersgruppen zwischen 10 und 19 Jahren werden von 3.510 Personen im Jahr 2009 auf etwa 3.240 Personen im Jahr 2015 schrumpfen, bis 2020 in etwa stabil bleiben, aber danach bis 2025 auf 3.110 absinken. Die zwischenzeitliche Stabilisierung ist auf die vergleichsweise günstige Geburtenentwicklung im vergangenen Jahrzehnt zurückzuführen. Insgesamt beträgt der Verlust 11 Prozent.

Sonderschulen und Berufsbildung

In Wittenberg befinden sich zwei Förderschulen: Schule für Lernbehinderte („Pestalozzischule“) und Schule für geistig Behinderte („Sonnenschein“). An diesen Schulstandorten wird festgehalten.

Im berufsbildenden Bereich besteht in Wittenberg die Möglichkeit zum Besuch des Bildungszentrums der Kreishandwerkerschaft, des Berufsschulzentrums sowie 6 weiterer Berufsbildungseinrichtungen.

Bestand und Planung der Schuleinrichtungen

Bestand 2000	Bestand 2005	Bestand 2010	Planung 2014
11 Grundschulen	7 Grundschulen	9 Grundschulen (4 OT)	9 Grundschulen (4 OT)
7 Sekundarschulen	4 Sekundarschulen	3 Sekundarschulen	3 Sekundarschulen
3 Gymnasien	3 Gymnasien	2 Gymnasien	2 Gymnasien
2 Sonderschulen	2 Sonderschulen	2 Sonderschulen	2 Sonderschulen
2 Berufsbildende Schulen	1 Berufsbildende Schule	1 Berufsbildende Schule	1 Berufsbildende Schule
1 Kreisvolkshochschule	1 Kreisvolkshochschule	1 Kreisvolkshochschule	1 Kreisvolkshochschule
1 Kreismusikschule	1 Musikschule	1 Musikschule	1 Musikschule

Vorschläge für Entscheidungskriterien zur mittelfristigen Schulentwicklungsplanung

Aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts sollten bei der Entscheidung über die künftigen Schulstandorte in der Lutherstadt Wittenberg folgende Kriterien beachtet werden:

- Die Qualität und Vielfalt der Bildungsangebote ist für Wittenberg ein wichtiger Standortfaktor;
- Die beabsichtigte funktionale Stärkung der Innenstadt sollte speziell auch für die Schulstandorte gelten;
- Bei der Standortverteilung sollte eine ausgewogene räumliche Verteilung mit möglichst kurzen Wegen angestrebt werden;
- Bei der Standortwahl sollten getätigte Investitionen wie auch der noch notwendige Investitionsbedarf in Rechnung gestellt werden.

Standorte der Kindertagesstätten und Schulen (Bestand 2010)

Bereich	Stat. Bezirk	Kindertagesstätten	Schulen	Jugend-/freizeiteinrichtungen
Innenstadt	Allstadt	„Sankt Josef“, Bürgermeisterstr. 10 „Himmelschlüsselchen“, Lutherstr. 49 „Buddelfink“, Coswiger Straße 22	Luther-Melanchthon Gymn., Neustraße 10b SK „Rosa-Luxemburg“, Lutherstraße 54 Musikschule, Wallstraße 1b; Malschule, Schlossstraße 1; Paul-Gerhard-Diakonie- Akademie, Kirchplatz 9	Soziokulturelles Zentrum Pferdestall, Neustraße 10; FIW Freizeitgestaltung Wittenberg mbH, Coswiger Str. 30; Jugendherberge Schlossstraße 15
	Schlossvorstadt	ITE „Am Tierpark“, Berliner Str. 5, ITE und Kita „Flax und Krümel“, G.-Adolf- Str. 22	Geistigbehindertenschule „Sonnenschein“ Gustav-Adolf-Straße 31	Kindertreff, Hallesche Str. 30
	Lindenfeld	„Borstel“, Sternstraße 57 „Haus für Kinder“, Falkstraße 72 „Hort Schulmäuse“ und „Hort Abenteuerland“	GS „Diesterweg“, Geschw.-Scholl-Straße 4-7 Kreisvolkshochschule, Falkstraße 83 Musikschule, Falkstraße 83	Kinder- und Jugendbegegnungs- stätte, Rooseveltstraße 15;
West	Apollensdorf	„Bienchen“, Ringstraße 11		Jugendclub, Alte Dorfstraße 55
	Apollensdf. Nord	„Benjamin Blümchen“, Taubenweg 3		
	Piesteritz	„Spielkiste“, Am Elbufer 19 „Micky Maus“, Pestalozzistraße 4 Hort „Entdeckerland“	GS „Friedrich Engels“, Pestalozzistraße 1 Lukas-Cranach-Gymnasium, An der Stiege 6a Außenstelle BBZ, Dessauer Straße 126 Berufsbildungszentrum Elbe GmbH, Dessauer Straße 125, Bildungszentrum für Beruf und Wirtschaft e.V. Dessauer Straße 134 Berufsbildungszentrum BBZ der Handwerks- kammer Halle, Möllendorfer Str. 13	Jugendclub, Fritz-Heckert-Str. 2
	Wittenberg West	„An der Christuskirche“, An der Christus-kirche 2, „Regenbogen“, Erich-Mühsam-Str.33a	Außenstelle der SK „Heinrich-Heine“ (Reinsdorf-Dobien)	
	Kleinwittenberg	„Biene Maja“, Robert-Koch-Straße. 74	Berufsfachschule für Physiotherapie/ Altenpflege, Dessauer Straße 6	
	Griebo	„Waldspatzen“, Grieboer Schulstr. 2		Jugendclub, Kohlgarten 3
Nord	Reinsdorf			Jugendclub, A. d. Hohen Mühle 3
	Dobien	„Märchenland“, Dobienrer Bachstr. 2 „Korbinchen“, Heinrich-Heine-Weg 1	GS „Heinrich-Heine“, H.-Heine-Weg 1 SK „Heinrich-Heine“, H.-Heine-Weg 1	
	Nudersdorf	„Bussibär“, Dobiener Straße 3	GS „Nudersdorf“, Dobiener Straße 1	Jugendclub Nudersdorf, Dobiener Straße 1; OT Schmilkendorf: Jugendraum Dobiener Weg 7
	Kropstädt	„Märchenland“, Jahmoer Straße 29b		Gemeindezentrum, Am Schlosspark 25; Kinderhaus Kropstädt, Weddiner Weg 8
	Straach	„Sonnenblume“, Straacher Dorfplatz 1		Jugendraum OT Berkau, Berkau 27
	Boßdorf	Kita/Hort „Bambi“, Zum Hirtenfeld 3		Jugendraum, Boßdorfer Str. 17
Nordost	Tonmark			
	Teuchel			
	Stadtrandsiedlung	„Stadtrandhäschen“, K.-Liebk.-Str. 7a		
	Lerchenbergsiedl.	Hort der Käthe-Kollwitz-Schule	GS „Käthe Kollwitz“, Johann-Strauß-Str. 10	
	Friedrichstadt	„Struppis Rappelkiste“, O.-N.-Str. 20, „Klettermax“ Lerchenberg-Straße 68, „Arche Noah“, Schulstraße 105, „Pittiplatsch“, Straße der VF, 128 „Schnatterinchen“, Schillerstr. 45, Hort „Wunderland“, Karlstr. 8c Hort Evangelische GS, Sandstraße 4	Luther-Melanchthon-Gymnasium, Schillerstr. 22a; SK „Friedrichstadt“, Sandstraße 4; Evangelische GS, Sandstraße 4 GS „Geschwister Scholl“, Karlstraße 8 c; Lern- behindertenschule Pestalozzi, Kreuzstraße 19, Bildungswerkstatt der Wirtschaft Sachsen- Anhalt, Lerchenbergstraße 113	Kinder- und Jugendhaus Albatros, Lerchenbergstraße 67
	Mochau	„Am Wichtelwald“, Meisterstraße 39		
Ost	Elstervorstadt	„An der Elbe“, Dresdener Straße 163	Berufschulzentrum Wittenberg, Mittelfeld 50	
	Wiesigk	„Spatzenhausen“, Wiesigk 17		
	Abtsdorf	„Fuchs und Elster“, F.-Gärtner-Str. 1	GS Ferdinand Freiligrath, Platz des Friedens 4	Jugendraum, Siedlerallee 29 Jugendraum OT Euper, An den Eichen 6
Süd	Seegrehna	„Landluft“, Wittenberger Str. 14		Jugendclub, Molkereistraße 1
	Pratau	„Storchennest“, Am Feuerwehrplatz 1 Hort „Elbflöhe“, Pratauer Lindenstraße 31	GS „Katarina von Bora“, Pratauer Lindenstraße 31	Jugendclub, Alte Wittenberger Straße 10a

Nach KiFöG-LSA sind Horte Tageseinrichtungen für Kinder

6.3 Jugendbegegnungsstätten und Senioreneinrichtungen

Jugendbegegnungsstätten

In Wittenberg gibt es 13 Jugendbegegnungsstätten. Davon befinden sich 6 in der Innenstadt (Altstadt, Lindenfeld, Schlossvorstadt) und 6 in den Ortschaften. Jeweils eine derartige Einrichtung existiert in Piesteritz und im Stadtteil Friedrichstadt.

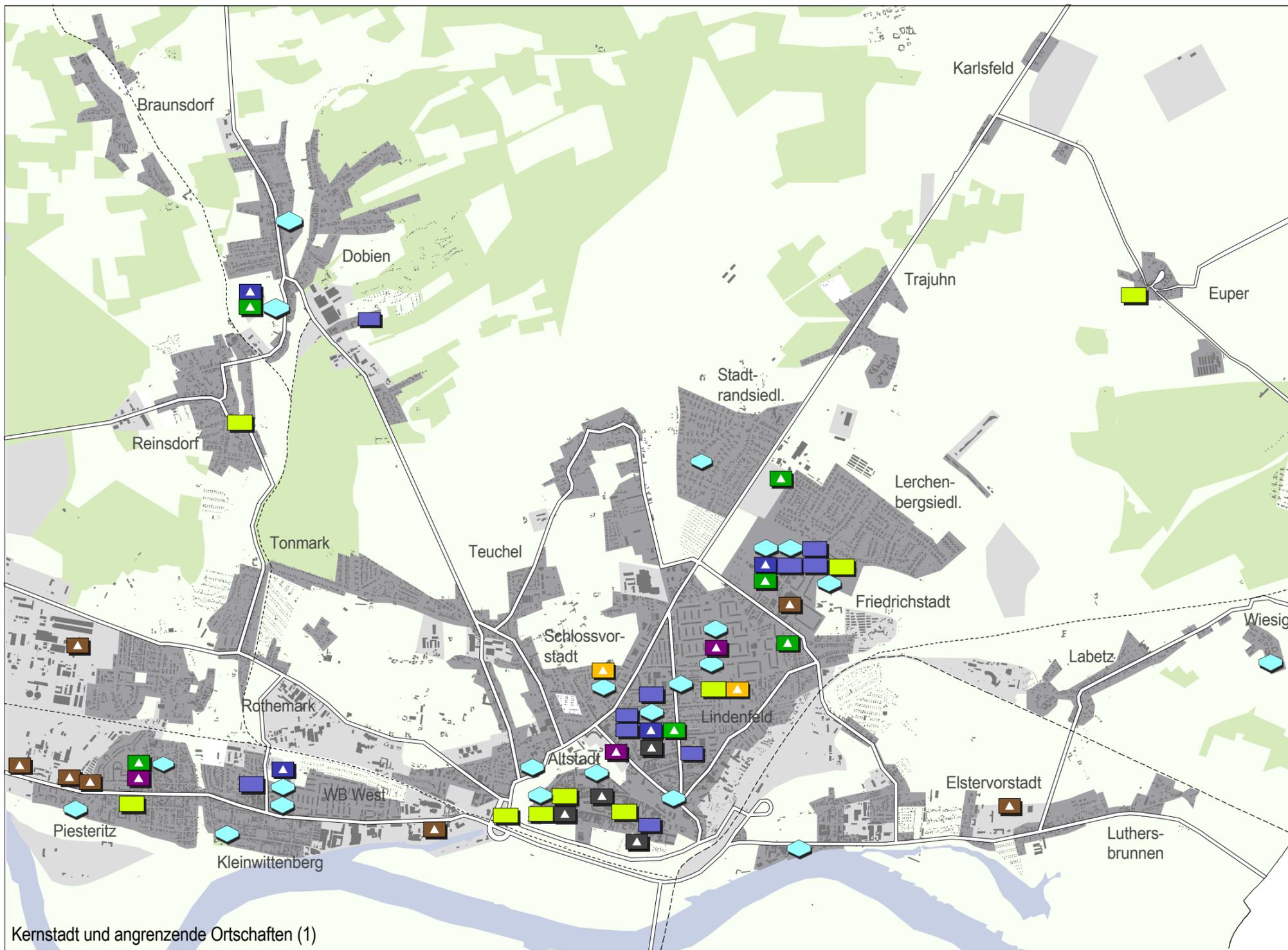
Die heute bestehende Struktur entspricht in hohem Maße dem gesamtstädtischen und teilräumlichen Bedarf. Auch bei schrumpfenden Zahlen in den Altersklassen der Nutzer kann diese Struktur aufrechterhalten bleiben, wenn die Angebote entsprechend angenommen werden.

Senioreneinrichtungen

Wittenberg weist 10 Einrichtungen für betreutes Wohnen und 3 Seniorenpflegeeinrichtungen auf. Da die Seniorenzahl im Prognosehorizont bis 2025 in etwa stabil bleibt, ggf. sogar noch etwas wächst, ist auch künftig mit einer sehr guten Auslastung zu rechnen. Weitere Einflussfaktoren, wie zunehmende Pflegebedürftigkeit durch die wachsende Zahl hochaltriger und die Erosion der Daseinsvorsorge im umgebenden ländlichen Raum können den Bedarf sogar noch erheblich anwachsen lassen.

Standorte der Senioren- und Pflegeeinrichtungen

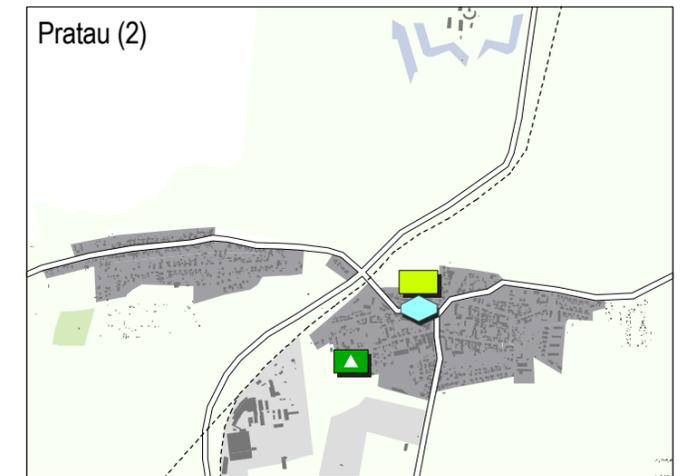
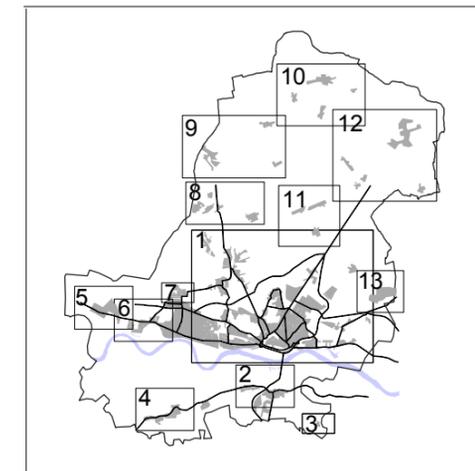
Altengerechtes und betreutes Wohnen	Georg-Schleusner-Seniorenheim	An der Stadthalle 2/3
	SPZ Lerchenberg, Seniorenwohnungen	Erich-Weinert-Straße 23
	Senioren-Pension Vogel	Tonmark 10
	Seniorenpark „Am Apollensberg“ Betreutes Wohnen/Seniorenwohnungen	Braunsdorfer Straße 19
	Seniorenwohnanlage Pfaffengasse der AWO	Pfaffengasse 21-22, Marstallgasse 13
	Senioris - Betreutes Wohnen	Paul-Gerhardt-Straße 1
	Seniorenwohnen des SPZ / WBG	Lerchenbergstraße 80 bis 89
	Seniorenwohnen des SPZ / WBG	Lerchenbergstraße 93
	Seniorenwohnen des SPZ	Erich-Weinert-Straße 23
	Senioren-Pension „Zum Biber“ Griebo	Straße der Freundschaft 25A
Seniorenpflegeeinrichtungen	Senioren- und Pflegezentrum „Am Lerchenberg“	Lerchenbergstraße 108-110
	Kursana Domizil Wittenberg „Haus Johannes“	Mittelstraße 30
	Georg-Schleusner-Seniorenheim	Wichernstraße 25



Kernstadt und angrenzende Ortschaften (1)

Soziale Infrastruktur

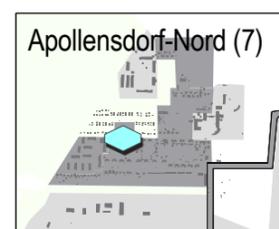
-  Gymnasium
-  Sekundarschule
-  Grundschule
-  Berufsbildende Schule
-  Sonder-/Förderschule
-  sonstige Schulen
-  Kindertagesstätten (ohne Horte)
-  Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen
-  Senioren- und Pflegeeinrichtungen



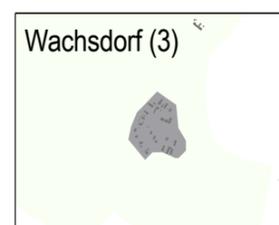
Pratau (2)



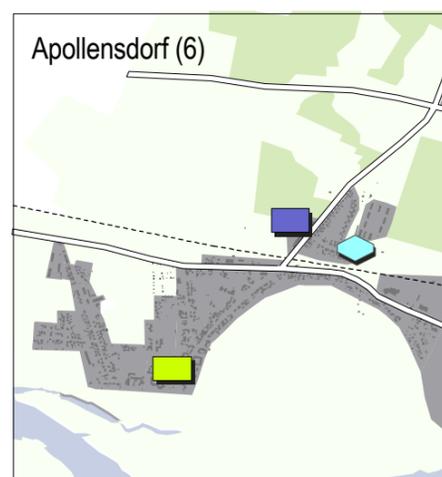
Nudersdorf / Schmilkendorf (8)



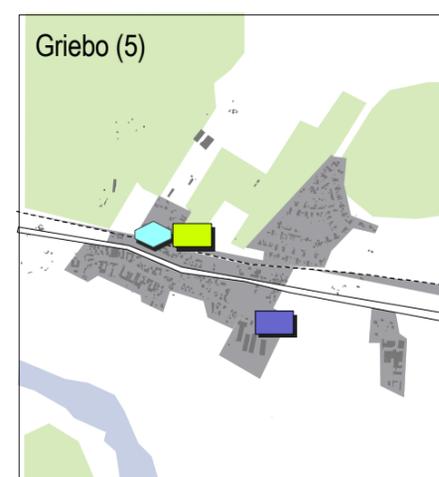
Apollensdorf-Nord (7)



Wachsdorf (3)



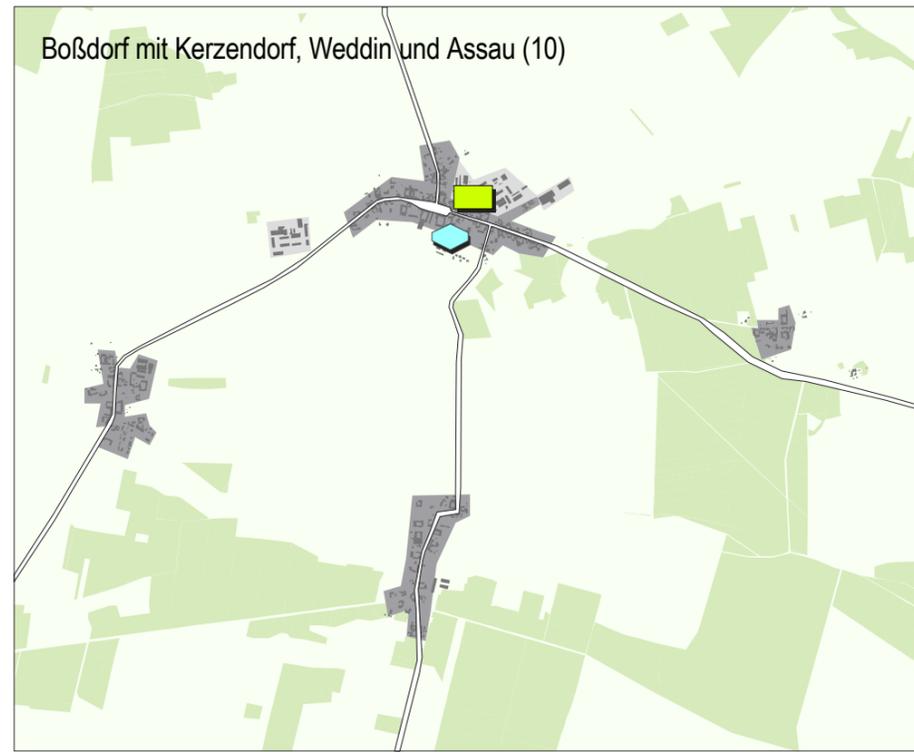
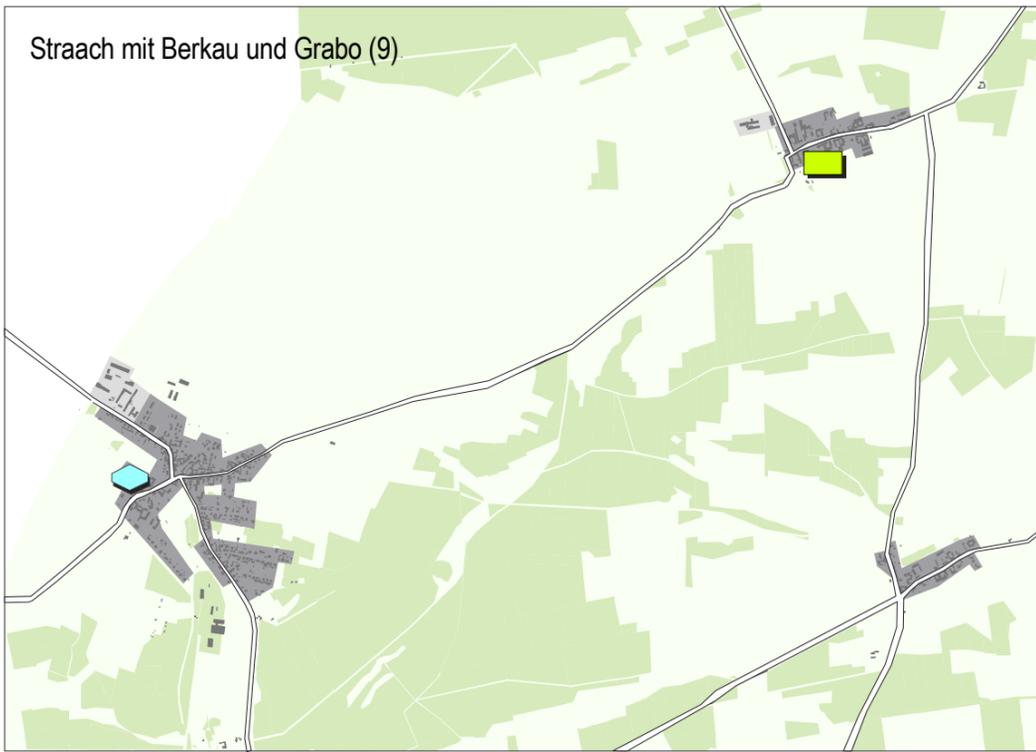
Apollensdorf (6)



Griebo (5)



Seegrehna (4)



Soziale Infrastruktur

-  Gymnasium
-  Sekundarschule
-  Grundschule
-  Berufsbildende Schule
-  Sonder-/Förderschule
-  sonstige Schulen
-  Kindertagesstätten (ohne Horte)
-  Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen
-  Senioren- und Pflegeeinrichtungen

