

Stadt Luckenwalde

## Integriertes Handlungskonzept für das Gebiet „Am Röthegraben“



Januar 2012 (4. Überarbeitung)

TOPOS Stadtplanung Stadtforschung

Stadt Luckenwalde

# Integriertes Handlungskonzept für das Gebiet „Am Röthegraben“

Maßnahmen der sozialen Stadt gem. § 171e BauGB

Januar 2012  
4. Überarbeitung

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Luckenwalde  
Stadtplanungsamt, vertreten durch Herrn Mann

Auftragnehmer:

TOPOS Stadtplanung Stadtforschung  
Badensche Straße 29  
10715 Berlin  
Tel.: 030 86490 40 , Fax 030 86490 40  
[mail@topos-planung.de](mailto:mail@topos-planung.de)

Bearbeitung:

Prof. Axel Busch  
Dipl.-Ing. Karin Ganssaue  
Dipl.-Soz. Sigmar Gude  
Dipl.-Ing. Susann Liepe

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1	Programm „Soziale Stadt“	2
1.2	Das Untersuchungsgebiet	2
1.3	Arbeitsschwerpunkte / Vorgehensweise	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Struktur- Problem- und Potenzialanalyse</b>	<b>8</b>
3.1	Soziale Situation und Entwicklung	8
3.2	Ergebnisse der Demografie- und Sozialstrukturanalyse	16
3.3	Städtebauliche Situation	18
3.4	Nutzungen und Lokale Ökonomie	29
3.5	Zusammenfassende Analyse der Situation im Gebiet	32
<b>4</b>	<b>Integriertes Handlungskonzept</b>	<b>34</b>
4.1	Ziele	34
4.2	Handlungsfelder, Maßnahmen / Projekte	35
4.2.1	Handlungsfeld: „Stadt und Bürger“	35
4.2.2	Handlungsfeld „Stadt und Wohnen“	37
4.2.3	Einzelprojektbeschreibung	38
4.2.3.1	Handlungsfelder: Stärkung des Stadtlebens und Verbesserung der sozialen Infrastruktur	38
4.2.3.2	Handlungsfeld: Wohnen	42
4.3.	Verstetigung der Maßnahmen	48
5.1	Auftaktveranstaltung	49
5.2	Expertengespräche	49
5.3	Zukunftswerkstatt	50
5.4	Abstimmungsgespräch Fachverwaltung	50
5.5	Präsentation in den Ausschüssen für Gesundheit, Soziales und öffentliche Ordnung sowie Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	50
<b>6</b>	<b>Evaluation</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>53</b>
7.1	Gebäudebestand	53
7.2	Baudenkmale	54

# 1 Einleitung

## 1.1 Programm „Soziale Stadt“

Mit dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ sollen Maßnahmen zur innovativen, nachhaltigen Stadtentwicklung in einem abgegrenzten Gebiet in Stadtteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen gefördert werden. Ziel des Programms ist es, einen neuen Ansatz des „New Public Managements“ umzusetzen, das mit ressortübergreifenden und präventiven Zielsetzungen neue Qualitäten bietet, um Entwicklungsprozesse für einen nachhaltigen Aufschwung in den festgelegten Fördergebieten in Gang zu setzen<sup>1</sup>.

Planungsrechtliche Grundlage für die Durchführung der Maßnahmen ist der § 171e BauGB. Danach legt die Gemeinde das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Grundlage für den Beschluss ist ein von der Stadt unter Beteiligung der örtlichen Akteure und Betroffenen aufzustellendes Entwicklungskonzept. Dies soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen dienen. Zur Umsetzung der Maßnahmen sollen die verschiedenen Förderprogramme (Soziale Stadt, Stadterneuerung, Stadtumbau) kombiniert und koordiniert angewendet werden. Bei der Erarbeitung und Umsetzung des Handlungskonzeptes kommt der aktiven Rolle der unterschiedlichen Akteure vor Ort und den lokalen Ressourcen eine entscheidende Rolle zu.

Die geplanten Maßnahmen stehen in direktem gesamtstädtischen Zusammenhang zu den laufenden Gesamtmaßnahmen der Stadtsanierung in den drei Sanierungsgebieten und gesamtstädtischen Stadtumbaumaßnahmen in Luckenwalde. Sie sollen dem Ziel der Stabilisierung der innerstädtischen Funktionen und der Steigerung der Attraktivität der Innenstadt dienen.

Die Beantragung zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ und die Festlegung des Fördergebiets wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Luckenwalde 2020“ (INSEK) als eine wichtige Maßnahme dargestellt. Mit dem Beschluss des INSEK wurde die Förderkulisse die Stadtumbaugebiete Nuthe/Burg und Dahmer Straße bestätigt. Mit Schreiben vom 30. Mai 2008 an das LBV wurde durch die Stadt Luckenwalde eine Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ beantragt.

## 1.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Fördergebiet umfasst die beiden innerstädtischen Stadtumbaugebiete Nuthe/Burg und Dahmer Straße und wurde „Am Röthegraben“ benannt. Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von 51,3 ha. Im Gebiet leben ca. 2820 Einwohner in 2.100 Wohnungen.

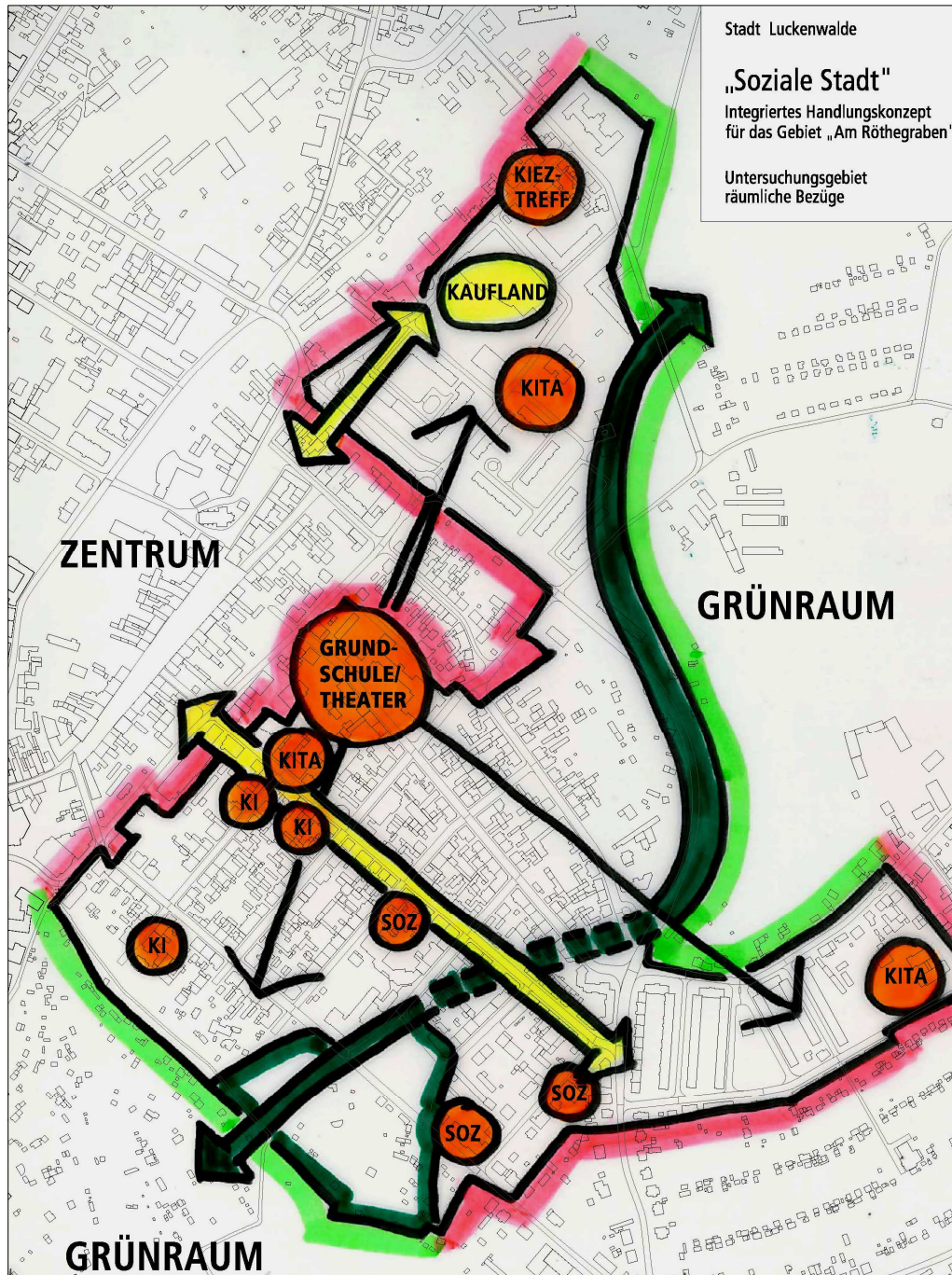
Die beiden Gebietsteile sind verknüpft

- durch räumliche Bezüge zum Zentrum, zum offenem Grünraum im Nordwesten sowie zum Stadtpark und dem angrenzenden Grünraum im Südwesten,
- durch funktionale Bezüge der gemeinsamen Grundschule in der Theaterstraße als zentraler gemeinsamer Anlaufpunkt und
- den noch fußläufig zu erreichenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der Kultur und der Bildung.

---

<sup>1</sup> Kurzfassung des Bund-Länder-Programm Maßnahmen der Sozialen Stadt, LBV vom März 2009

Abb. 1: Räumliche und funktionale Bezüge



Beide Teilräume sind gekennzeichnet durch Probleme, die einen besonderen Entwicklungsbedarf begründen. Sie grenzen unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Zentrum“ der Stadt an und drohen hier gegenüber der Entwicklung im Zentrum weiter abzufallen.

Der Teilraum Dahmer Straße als Altbaugebiet der Gründerzeit ist gekennzeichnet durch einen hohen Leerstand (Leerstandsquote 25 %) mit einer dispersen Verteilung im Quartier, einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im erhaltenswerten Altbaubestand sowie durch Defizite im privaten und öffentlichem Freiraum.

Der Teilraum Nuthe/ Burg als Plattenbaugebiet ist geprägt durch problematische soziale Verhältnisse mit unterdurchschnittlichen Einkommen und hoher Arbeitslosigkeit, hohem Wohnungsleerstand (ca. 14 %), unzureichender Verknüpfung der sozialen Infrastruktur und einem erheblichen Aufwertungsbedarf im privaten und öffentlichen Freiraum.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit direkter Anbindung an das historische Zentrum bestehen jedoch für das gesamte Gebiet Potenziale für eine Revitalisierung und Entwicklung. Insbesondere die Stabilisierung der Wohn- und städtischen Funktionen und die Verbesserung der Lebensbedingungen für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen soll mit dem Programm erreicht werden. Darüber hinaus ist die Einbindung und Sicherung der öffentlichen Einrichtungen sowie die Verknüpfung mit Schule, Bildung, Sozialem und lokaler Wirtschaft erklärtes Ziel des Programms.

### **1.3 Arbeitsschwerpunkte / Vorgehensweise**

#### **Aktivierung aller Akteure im Gebiet**

Eine entscheidende Bedeutung bei der Durchführung des Projektes hat die Mitwirkung der Bewohner, Vertreter der sozialen und bildungsbezogenen Einrichtungen, der lokalen Wirtschaft und Grundstückseigentümer sowie der örtlichen Institutionen (Verwaltung, soziale und Bildungsträger). Deshalb ist die Aktivierung aller Akteure im Gebiet eine wichtige Grundlage, um die aktuellen Probleme und Entwicklungen zu erfassen, um neue Anregungen und Projektideen zu erhalten und um ein Netzwerk aller Akteure im Gebiet einzurichten.

Dazu wurden in einer qualitativen Erhebung Experten, Schlüsselpersonen und Bewohner beider Gebietsteile mit einem leitfadengestützten Interview befragt. Befragungsgegenstand waren sowohl die aktuelle Situation, als auch Entwicklungstendenzen und Veränderungsvorschläge. Dabei wurde darauf geachtet, dass beide Gebietsteile ausreichend repräsentiert waren.

#### **Aktivierende Befragung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Um sowohl einen breiten Zugang zu allen Gebietsbewohnern und im Gebiet Arbeitenden als auch einen aktuellen Stand der Entwicklung der Sozialstruktur zu erhalten, wurde eine repräsentative, schriftliche Befragung aller Haushalte und Arbeitsstätten durchgeführt. Dabei wurden nicht nur die sozialstrukturellen Daten, sondern auch die Verbundenheit mit dem Gebiet, die Kritik, Vorschläge und die Beteiligungsbereitschaft abgefragt.

#### **Stärken-Schwächen-Analyse**

Auf der Grundlage der Auswertung der vorhandenen Untersuchungen, Machbarkeitsstudien und Teilraumkonzepte und den Analysen der Befragung der Gebietsbevölkerung und der Akteure, wurde für die einzelnen Handlungsfelder eine Stärken-Schwächen-Analyse vorgenommen, Entwicklungspotenziale aufgezeigt und der Handlungsbedarf ermittelt.

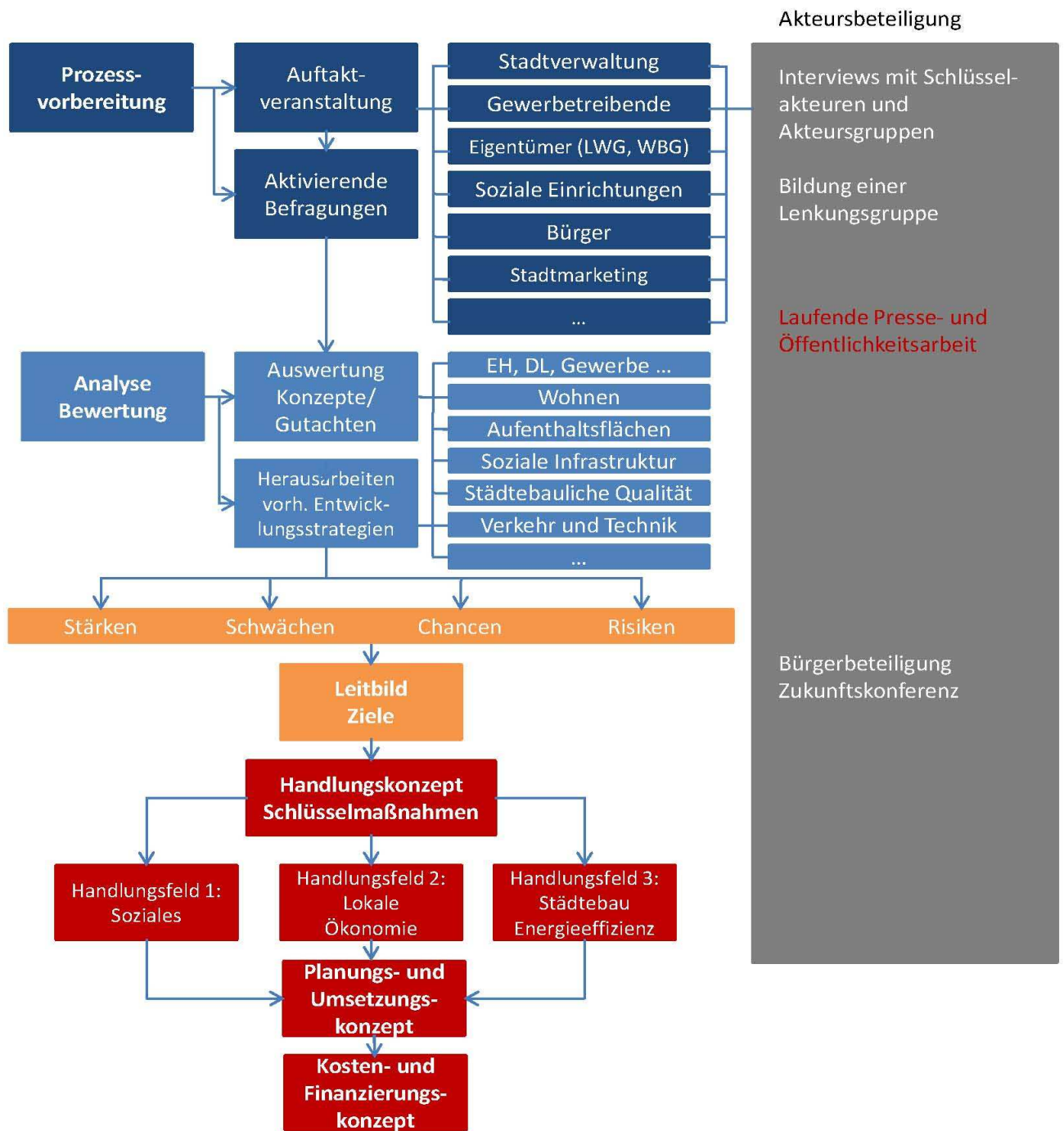
#### **Zukunftswerkstatt**

Den Abschluss der Aktivierung und Einbeziehung der Bewohner und Akteure bildete eine Zukunftswerkstatt. Dabei sollte die bisherige Gebietsanalyse und die Stärken-Schwächen-Analyse einer Überprüfung durch die Bewohner und die Eigentümer und die lokale Ökonomie unterzogen werden. Ziel der Zukunftswerkstatt war die Entwicklung von Ideen und Projekten in der Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern.

#### **Integriertes Handlungskonzept**

Auf der Grundlage der Erkenntnisse und Ergebnisse der vorangegangenen Arbeitsstufen wurde ein integriertes stadtentwicklungspolitisches Handlungskonzept erstellt und abgestimmt. Das Konzept definiert die Ziele, die Handlungsfelder und Handlungsstrategien sowie die Schlüsselprojekte zur Stabilisierung und Aufwertung des Planungsgebiets.

Abb. 2: Methodisches Vorgehen



## 2 Planungsvorgaben

### Landes- und Regionalplanung

Luckenwalde ist gemäß dem neuen LEP Berlin-Brandenburg als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört zu den sieben regionalen Entwicklungszentren im Städtekranz rund um Berlin. Als eine von insgesamt 15 regionalen Wachstumskernen und als Stadtumbaustadt erhält die Stadt Luckenwalde nicht nur Landesmittel, sondern auch finanzielle Mittel aus dem EU-Fonds. Die zentralörtliche Versorgungsaufgabe von Luckenwalde wird in den Funktionsbereichen Einzelhandel, Gesundheit, Gerichtsstandort, Bankfiliale, Bildung und Administration gesehen.

### Stadterneuerung

In der Innenstadt wurden 1996 zwei Sanierungsgebiete („Innenstadt“ / 30 ha und „Petrikirchplatz“ / 22 ha) förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet „Zentrum“ (31 ha) wurde, nachdem auch das historische Zentrum der Stadt zunehmend städtebauliche Mängel aufwies, die nicht allein durch Privatinitiative beseitigt werden konnten, im Jahr 2004 förmlich festgelegt. Dies Gebiet grenzt direkt an das Programmgebiet der sozialen Stadt an. Die Frage der Verflechtung und Vernetzung der Funktionen und bürgerschaftlicher Aktivitäten ist im Entwicklungskonzept zu berücksichtigen

### Stadtumbau

Mit der Erarbeitung des integrierten Stadtumbaukonzeptes<sup>2</sup> 2001 wurde die Anpassung der Stadtentwicklungsplanung an die veränderten Rahmenbedingungen des Bevölkerungsrückganges und damit des wachsenden Wohnungslieferungsbedarfes eingeleitet. Ziel der gesamtstädtischen Konzeption ist es, trotz rückläufiger Einwohnerzahlen eine funktionsfähige, attraktive Stadt mit einer nachhaltig leistungsfähigen Wohnungswirtschaft zu erhalten.

Seit 2002 wird der Stadtumbauprozess, der die gesamte Stadt einbezieht, im Rahmen des Bundesländer-Programms Stadtumbau Ost gefördert.

Im Stadtumbaukonzept ist der Rückbau von insgesamt 1.500 Wohnungen angestrebt. In der ersten Förderperiode von 2001-bis 2009 wurden insgesamt ca. 1005 Wohnungen abgerissen, davon im Teilraum Nuthe /Burg 154 Wohnungen, im Teilraum Dahmer Straße ca. 31 Wohnungen.

Das Stadtumbaukonzept wird zurzeit fortgeschrieben und damit die Grundlage für die zweite Förderperiode 2009 bis 2016 geschaffen.

### INSEK

Entsprechend des räumlichen Leitbildes des **INSEK**<sup>3</sup> liegt der Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung in der Innenstadt. Wichtige Schlüsselvorhaben, die in den Schlüsselprojekten des integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt aufgegriffen und konkretisiert werden, sind

Schlüsselvorhaben C: Fokus Innenstadt

Schlüsselvorhaben D: Stadtumbau Plus

Schlüsselvorhaben F: Neues Wohnen in der Stadt

Schlüsselvorhaben G: Luckenwalder Bildungsinitiative

Schlüsselvorhaben K: Luckenwalde = Barrierefrei

Schlüsselvorhaben L: Luckenwalde = Alles auf Grün

Schlüsselvorhaben N: Mit den Bürgern für die Bürger (Zeilenumbruch, gehört noch zu INSEK)

Als Schlüsselprojekte für den Teilraum Dahmer Straße werden dargestellt:

- Stadtumbau-Aufwertung in den Teilräumen:
  - Hüllensanierung Volksheimsiedlung

<sup>2</sup> integriertes Stadtumbaukonzept Luckenwalde Band 1 Gesamtstädtischer Teil, März 2003

<sup>3</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Luckenwalde, 2008

- Hüllensanierung von gründerzeitlichen Einzelgebäuden
- Sanierung und Neugestaltung der Straßenräume Dahmer Straße, Parkstraße, Theaterstraße
- Förderung der Wohnungseigentumsbildung im Bestand und in Baulücken
- Aufwertung des Gartenensembles Stadtpark-Tierpark
- Für das Plattenbaugebiet, das außerhalb des Innenstadtbereiches liegt, ist nur die Anwendung der Aufzugsrichtlinie sowie im Zusammenhang mit geschossweisen Teilrückbau und Wohnungszusammenlegung auch der Einsatz von Fördermittel aus der Mod/Inst-Richtlinie möglich. Als Schlüsselprojekt ist die Revitalisierung des ehemaligen Gebrüder Heinrich-Stifts sowie die Neugestaltung der Verbindung vom Markt zum Einkaufszentrum Burg definiert. Als Schlüsselprojekte für den Teilraum Burg sind vorgesehen:
  - Revitalisierung Gebrüder-Heinrich-Stift
  - Neugestaltung Verbindung vom Markt zum Einkaufszentrum Burg
  - Modellvorhaben EXWOST: Energetischer Stadtumbau „Wohnsiedlung Burg“

### **Vorranggebiet „Wohnen“**

Die allgemein vom Land Brandenburg anerkannten förderfähigen Gebietskulissen sind die innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete. Des Weiteren besteht für Luckenwalde als Regionaler Wachstumskern und Mittelzentrum sowie Stadtumbauort die Möglichkeit Vorranggebiete „Wohnen“ zu definieren. Die Festlegung wird gesichert durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt und eine Bestätigung vom Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV). Mit Bestätigung des LBV wurden folgende Bereiche als Vorranggebiete ausgewiesen:

- Der festgestellte Innenstadtbereich (alle in Frage kommenden Fördermittel)
- Der Teilraum Nuthe/Burg (Aufzugsrichtlinie und ModInstR, schwerpunktmäßig energetischer Stadtumbau)
- die Siedlungen der Moderne (alle in Frage kommenden Fördermittel unter Beachtung des Denkmalschutzes auch hier punktuell Anpassungsmaßnahmen)

### **Modellprojekt „kostengünstiges klimagerechtes und generationengerechtes Bauen und Wohnen im Plattenbaubestand“**

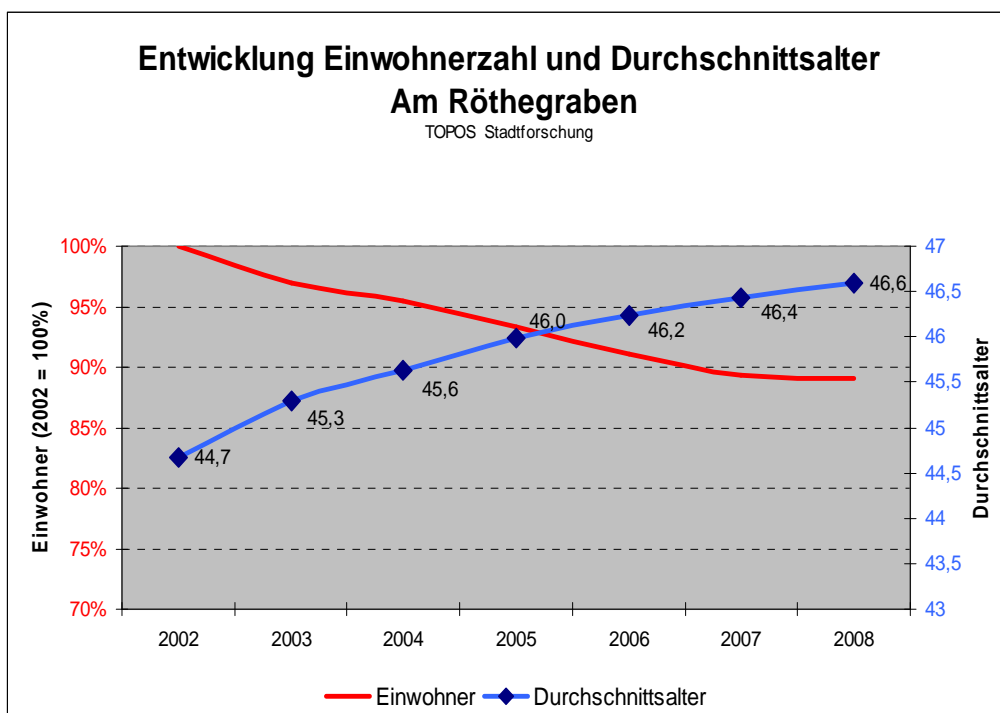
Im Rahmen eines EXWOST Modellvorhabens „energetischer Stadterneuerung“ unterstützt mit Mitteln des Stadtumbaus soll der Bereich der Plattenbauten inkl. Einkaufszentrum an der Burg und Kindertagesstätte zu einem klimagerechten und generationsübergreifenden innerstädtischen Wohnstandort entwickelt werden. Die unsanierten Plattenbauten sowie die bereits sanierten Gebäude im Bereich der Salzufler Allee sollen auch langfristig erhalten werden und an die neuen Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung und des Umweltschutzes angepasst werden. Wesentliche Maßnahmen sind der Teilrückbau gekoppelt mit Gebäudesanierung, Grundrissänderung und energetischen Maßnahmen. Darüber erfolgt - als ein wichtiges Schlüsselprojekt klimagerechten Bauens in Luckenwalde - die energetische Sanierung der KITA. Ziel dabei ist neben der Energieeinsparung auch die Nutzungsqualität der KITA den heutigen Anforderungen anzupassen.

### 3 Struktur- Problem- und Potenzialanalyse

#### 3.1 Soziale Situation und Entwicklung<sup>4</sup>

##### Bevölkerungsentwicklung<sup>5</sup>

Im Gebiet leben ca. 2.820 Einwohner. Es ist ein anhaltender Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Bezogen auf 2002 beträgt der Einwohnerverlust 11% und übersteigt damit den gesamtstädtischen Rückgang bei weitem (minus 4%).



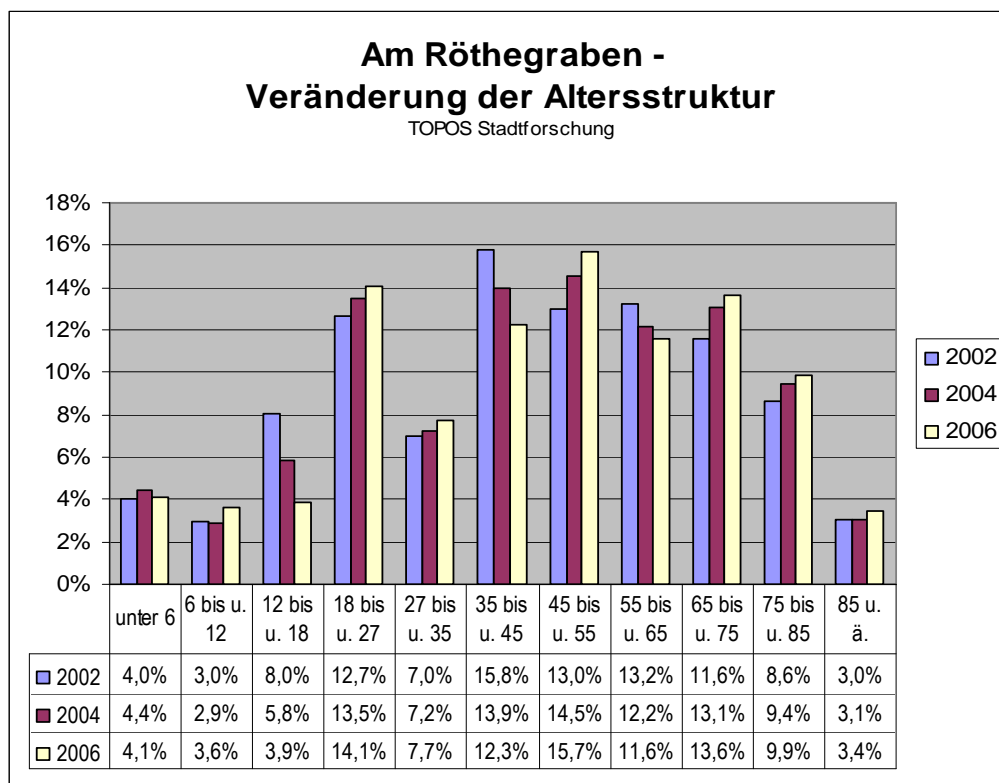
Die Entwicklung der Altersstruktur weist einen abnehmenden Anteil an Kindern und Jugendlichen und an Erwachsenen zwischen 35 und 45 Jahren sowie eine Zunahme der Älteren ab 65 auf. Das Durchschnittsalter im Gebiet liegt bei 46,6 Jahren und ist seit 2002 überdurchschnittlich angestiegen.

Der geringe Anteil der Erwachsenen zwischen 35 und 45 Jahren und der hohe Altenanteil ab 75 Jahren sind die deutlichsten Unterschiede in der Altersstruktur des Röthegrabens im Vergleich zur gesamten Stadt Luckenwalde.

Als problematisch ist besonders die Situation in dem Teilraum Burg zu kennzeichnen. Der Anteil der Hochbetagten (über 80) wird hier in den nächsten Jahren besonders stark ansteigen.

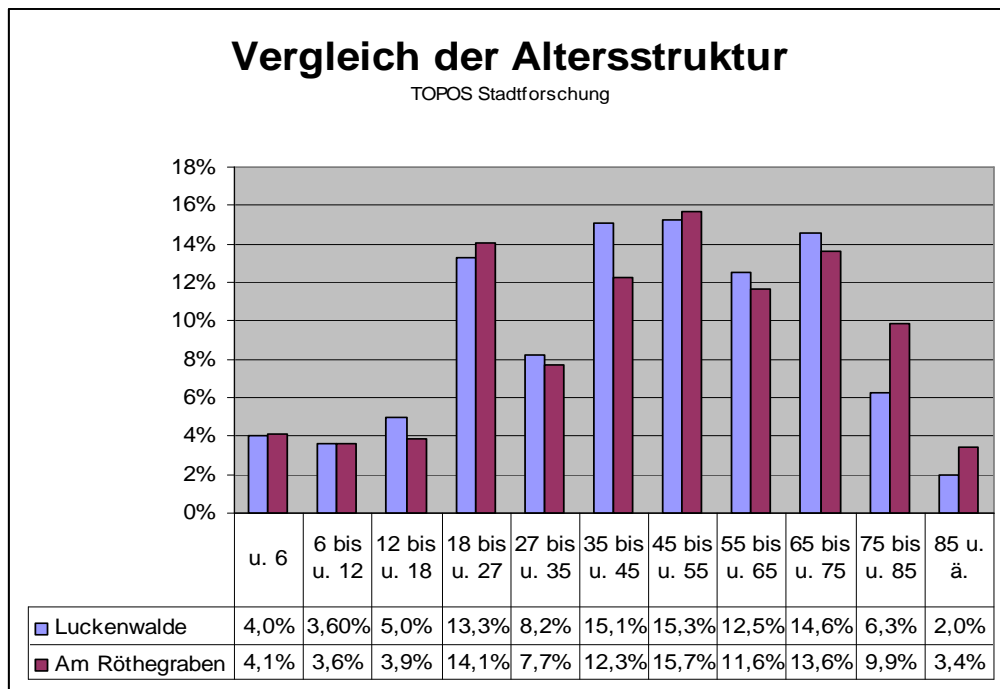
<sup>4</sup> Die folgende Analyse der sozialen und demografischen Situation basiert zum einen auf der Auswertung des Einwohnerregisters und auf der Bewohnerbefragung durch TOPOS im September 2009

<sup>5</sup> Alle Daten zur Bevölkerungsentwicklung: Auswertung des Einwohnerregisters der Stadt Luckenwalde (Einwohner am Ort der Hauptwohnung 31.12.09)



### Haushaltsgröße und Haushaltstypen <sup>6</sup>

Die Haushalte im Gebiet sind deutlich kleiner als in der Stadt insgesamt. Die Haushaltsstruktur zeigt für das Gebiet „Am Röthegraben“ einen deutlich höheren Anteil an Einpersonenhaushalten und einen sehr geringen Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen. Insgesamt liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet deutlich unter dem Wert für Luckenwalde<sup>7</sup>.



<sup>6</sup> Alle Daten im Folgenden: Bewohnerbefragung durch TOPOS im September 2009

<sup>7</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Luckenwalde hat sich seit 2002 verringert und liegt nach unseren Berechnungen knapp unter 2,0.

<b>Tab. 1: Haushaltsgröße</b> (%)	Luckenwalde 2002 (n=909)	Am Röhegraben (n=177)
1 Person	29	49
2 Personen	44	36
3 Personen	15	12
4 Personen	11	2
5 und mehr Personen	2	1
Insgesamt	100	100
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,13	1,7

Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung zeigen für das Teilgebiet Dahmer Straße günstigere Werte die, obwohl auch hier gegenüber 2002 eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgröße zu verzeichnen ist, als Potential bewertet werden können.

<b>Tab. 2: Haushaltstypen</b> (%)	Luckenwalde 2002 (n=860)	Am Röhegraben (n=177)
Einpersonen-Haushalt	31	49
Paar ohne Kinder	39	35
Erwachsenenhaushalt <sup>8</sup> ohne Kinder	9	5
Paar mit Kind(ern)	15	9
- 1 Kind	8	7
- 2 und mehr Kinder	7	2
Alleinerziehende	5	2*
	100	100

Entsprechend der Haushaltsgrößenstruktur kommen Einpersonenhaushalte und Haushalte mit Paaren ohne Kinder sowohl in der Stadt als auch im Gebiet „Am Röhegraben“ am häufigsten vor. Diese beiden Haushaltstypen stellen in Luckenwalde 70% und „Am Röhegraben“ sogar 84% aller Haushalte. In nur 11% der Haushalte im Gebiet leben Kinder. Im Teilraum Dahmer Straße sind es 19%.

### Berufs- und Erwerbsstruktur

Bei der Erwerbsstruktur fällt besonders der hohe Anteil von Rentnern auf. Zum einen spiegelt das den hohen Anteil an Personen ab 65 Jahren wieder. Darüber hinaus gibt es allerdings auch einen hohen Anteil an Frührentnern. Im Teilraum Nuthe/ Burg ist der Anteil der Rentner besonders hoch und wird hier in den nächsten Jahren weiter stark ansteigen.

<b>Tab. 3: Stellung im Erwerbsleben</b> (Personen 15 Jahre u. älter) (%)	Am Röhegraben (n=253)
Erwerbstätige (nicht Selbständig)	40
Selbständige/r	4
Rentner/in	37
ABM und Umschüler/in	*
Alg I	2
Alg II (inkl. Ein-Euro-Jobs)	11
Student/in/ Schüler	2
Azubi	2

<sup>8</sup> Als Erwachsenenhaushalt wird hier ein Haushalt mit mehr als zwei Erwachsenen bezeichnet.

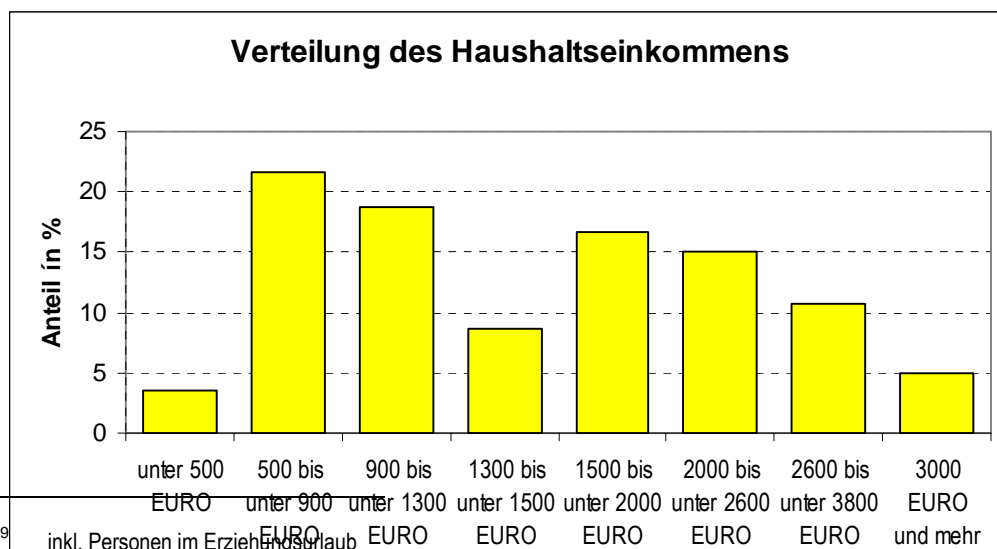
Hausfrau/-mann <sup>9</sup>	2
Sonstiges	*
	100
Arbeitslosenquote	25
Erwerbsquote <sup>10</sup>	86

Das Gebiet „Am Röthegraben“ weist eine Arbeitslosenquote von 25 % auf, die deutlich über dem Wert für Luckenwalde liegt. Die Erwerbsquote, Erwerbspersonen gemessen an den Personen zwischen 15 und 65 Jahren, liegt ebenfalls hoch. Nur knapp die Hälfte der Haushalte sind Erwerbshaushalte<sup>11</sup>, ein knappes Viertel der Haushalte verfügt über zwei und mehr Erwerbstätige.

### Einkommenssituation

Insgesamt ist die Einkommenssituation im Gebiet als knapp durchschnittlich einzuschätzen. Innerhalb des Gebiets gibt es aber eine große Spannweite bei den Einkommen. So ist trotz der knapp durchschnittlichen Gesamtsituation der Anteil an armen Haushalten<sup>12</sup> sehr hoch. Mit 17% liegt der Anteil der Armen deutlich über dem Landesdurchschnitt von 13,7%<sup>13</sup>. Ursache ist dafür der hohe Anteil von einkommensschwachen Haushalten im Teilgebiet Nuthe/ Burg.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen beträgt im Gebiet „Am Röthegraben“ 1.633 € und das Äquivalenzeinkommen<sup>14</sup> liegt bei 1.262 €. Es ist davon auszugehen, dass die Einkommenssituation wie im Jahre 2002 leicht unter dem städtischen Niveau und etwas über dem Niveau des Landes Brandenburg liegt. Im Teilraum Nuthe/ Burg liegt das Äquivalenzeinkommen 13% unter dem Gebietsdurchschnitt.



<sup>9</sup> inkl. Personen im Erziehungsurlaub

<sup>10</sup> Anteil aller Erwerbspersonen (= Personen, die eine bezahlte Arbeit haben, zuzüglich aller Arbeitslosen) an allen Personen zwischen 15 und 65 Jahren. Die anderen 14% nehmen nicht am Erwerbsleben teil. Dazu gehören vor allem Schüler, Studenten, Hausfrauen und Frührentner.

<sup>11</sup> Haushalte mit Einkommen aus Erwerbstätigkeit

<sup>12</sup> Mitglieder eines Haushalts gelten als arm, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushalts (s.u.) höchstens 60% des mittleren (Median) Äquivalenzeinkommen im Land Brandenburg beträgt.

<sup>13</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung Nr. 183 8.6.09

<sup>14</sup> Das Äquivalenzeinkommen ist ein anerkanntes Maß, das die Haushaltseinkommen nach dem unterschiedlichen Bedarf der Haushaltstypen einordnet. Damit wird die Einkommensstruktur der Gebiete und anderer Vergleichsgebiete unabhängig von Haushaltstypen und -größen vergleichbar gemacht. Für die Berechnung des Äquivalenzeinkommens verwendet TOPOS wie der ‚Datenreport‘, der u.a. vom Statistischen Bundesamt erstellt wird, die Gewichtungsfaktoren der ‚neuen OECD-Skala‘. Das durchschnittliche Einkommen eines Haushalts wird dabei durch eine aufgrund der Zahl und des Alters der Haushaltsmitglieder bestimmten Äquivalenzkennziffer geteilt. Dabei wird der erste Erwachsene eines Haushalts mit 1,0, jede weitere Person über 15 Jahre mit 0,5 und jedes Kind bis 15 Jahre mit 0,3 gewertet. Ein Paar ohne Kinder hat z.B. die Äquivalenzkennziffer 1,5, ein Paar mit zwei kleinen Kindern 2,1.

Auch differenziert nach den Erwerbstypen der Haushalte zeigt sich eine breite Spreizung der Einkommensverhältnisse. Die Einkommenssituation hängt direkt von der Stellung im Berufsleben ab.

<b>Tab. 4: Durchschnittliche Einkommen der Erwerbstypen (€)</b>	Haushaltseinkommen (n=139)	Äquivalenzeinkommen (n=139)
Selbständigen-Haushalt	3.380	2.212
Erwerbstätigen Haushalt	2.107	1.462
Rentner-Haushalt	1.517	1.212
Arbeitslosen-Haushalt (Alg I)	1.400	1.120
Arbeitslosen-Haushalt (AlgII)	662	633

### Wohndauer und Fluktuation

Das Gebiet „Am Rötthe Graben“ wird weit überwiegend – von über 80% - von Personen bewohnt, die bereits vor 1990 in Luckenwalde gelebt haben. Das zeigt, dass das Gebiet wenig attraktiv ist, speziell für Zuwanderer von außerhalb der Stadt.

Die durchschnittliche Wohndauer der Haushalte im Gebiet beträgt 12,8 Jahre. Eigentümerhaushalte haben mit 21,0 Jahren eine sehr lange Wohndauer, die erheblich länger ist als bei den Mieterhaushalten (11,8 Jahre). Die längste Wohndauer ist für den Teilraum Nuthe/ Burg festzustellen (14,5 Jahre).

<b>Tab. 5: Wohndauer des Haushalts im Gebiet Am Rötthe Graben (%)</b>	Am Rötthe Graben (n=172)
im Jahr 2009 eingezogen	8
Im Jahr 2008 eingezogen	8
im Jahr 2007 eingezogen	9
Zwischen 2004 u. 2006 eingezogen	9
zwischen 2001 u. 2003 eingezogen	10
zwischen 1991 u. 2000 eingezogen	25
vor 1990 eingezogen	31
	100

### Miete, Mietbelastung und Kosten der Unterkunft

<b>Tab. 6: Mietenstruktur der Mietwohnungen (Euro/m<sup>2</sup> nettokalt in %)</b>	Luckenwalde Mieter 2002 (n=446)	Am Rötthe Graben 2009 (n=156)
bis 3 Euro	17	7
3 Euro bis 3,50 Euro	6	6
3,50 Euro bis 4 Euro	9	8
4 Euro bis 4,50 Euro	10	13
4,50 Euro bis 5,5 Euro	50	52
über 5,50 Euro	8	14
	100	100
Durchschnitt nettokalt	4,42	4,53
Durchschnitt bruttowarm	6,34	6,62

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gebiet liegt bei 4,53€/m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Warmmiete beträgt 6,62€/m<sup>2</sup>. Die Unterschiede innerhalb des Gebietes sind trotz der sehr unterschiedlichen Bautypen erstaunlich gering. Differenzierend wirkt sich eher der Modernisierungsstand aus, insbe-

sondere die durchgeführten Komplettanierungen wie in der Volksheimsiedlung und in großen Teilen der Burg haben zu einer höheren Miete geführt. Die Tabelle 6 zeigt die aktuelle Mietstruktur im Gebiet „Am Röthe Graben“ im Vergleich zu den Werten für Luckenwalde im Jahr 2002

Die moderate Mietentwicklung in den letzten Jahren hat dazu beigetragen, dass sich die Mietbelastung bezogen auf die Kaltmiete im Gebiet nur wenig erhöht hat. Das trifft für die Warmmietbelastung aufgrund der stark gestiegenen Betriebskosten und Heiz- und Warmwasserkosten nicht zu. Die Mieterhaushalte im Gebiet „Am Röthe Graben“ müssen durchschnittlich ein knappes Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete aufwenden, bei 15% der Haushalte sind es sogar über 40% ihres Einkommens.

<b>Tab. 7: Bruttowarmmietbelastung der Mieterhaushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld (%)</b>	Am Röthe Graben (n=101)
bis 15%	8
über 15% bis 20%	9
über 20% bis 25%	18
über 25% bis 30%	22
über 30% bis 35%	15
über 35% bis 40%	14
Über 40%	15
	100
Durchschnitt	30,8

Die Mietbelastung wird bei 4% der Haushalte durch die Zahlung von Wohngeld gemindert. Bei 11% der Haushalte wird die Miete ganz bzw. teilweise durch die Übernahme der Wohnkosten im Rahmen von Hartz IV finanziert. Die Kosten der Unterkunft (KdU) betragen durchschnittlich 274€ pro Haushalt.

### Nachbarschaftliche Kontakte

Die meisten Haushalte beschreiben ihre Kontakte zu den Nachbarn in der Form, dass man sich kennt bzw. sich in kleineren Dingen gegenseitig unterstützt (z.B. Post, Blumen). Anonymität bzw. eine geringe Kontaktdichte sind im Gebiet „Am Röthe Graben“, wie in Luckenwalde allgemein, eher die Ausnahme.

<b>Tab. 8: Intensität nachbarschaftlicher Beziehungen (%)</b>	Luckenwalde 2002 (n=896)	Am Röthe Graben 2009 (n=177)
enge Kontakte	17	9
kleine Hilfeleistungen	52	55
Grußbekanntschaften	24	24
geringer Kontakt	6	10
Anonymität	2	2
	100	100

Ein besonders hoher Anteil (17%) an „engen Kontakten“ wird von den Bewohnern des Teilraumes Dahmer Straße angegeben.

### Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen

Der überwiegende Anteil (86%) der Haushalte „Am Röthe Graben“ zeigen sich bei einer Bewertung der beschriebenen Nachbarschaftskontakte zufrieden bzw. die Situation wird zumindest mit „gefällt

einigermaßen“ bewertet. Damit kann auch im gesamtstädtischen Vergleich von einer zufrieden stellenden Situation gesprochen werden, die auch als Potential des Gebietes betrachtet werden kann. Allerdings gibt es kleinräumig durchaus Nachbarschaftskonflikte, die sich besonders auf die unsanierten Bestände im Teilraum Nuthe/ Burg konzentrieren. Auch wenn sich dies in der Gesamtbewertung nicht gravierend bemerkbar gemacht hat, haben diese Probleme in den betroffenen Wohnanlagen teilweise zu erheblichen Spannungen geführt, die Gegenmaßnahmen erfordern.

<b>Tab. 9: Zufriedenheit mit den Nachbarschaftskontakten</b>	Luckenwalde 2002	Am Rötthe Graben
(%)	(n=763)	(n=174)
gefällt	45	45
gefällt einigermaßen	43	41
gefällt nicht	4	6
egal	3	3
kann ich nicht beurteilen	5	6
	100	100

### Gebietsbindung und Bewertung

Trotz offensichtlicher Mängel im Gebiet wie dem hohen Wohnungsleerstand und dem damit einhergehenden Verfall will der weit überwiegende Teil der Bevölkerung im Gebiet wohnen bleiben. Fast 70% der Haushalte möchte aus der jetzigen Wohnung nicht ausziehen. Von denen, die die Wohnung verlassen möchten, will aber ein Teil auf jeden Fall im Gebiet wohnen bleiben, so dass lediglich ein knappes Viertel aus dem Gebiet ausziehen möchte. Im Teilgebiet Nuthe/ Burg sind es nur geringfügig mehr.

Während die Bleibabsicht im Vergleich zu anderen, mit dem gleichen Instrument untersuchten Wohngebieten recht hoch ist, fällt die Bereitschaft offensichtlich schwerer, anderen Menschen zum Zuzug ins Gebiet zu raten. Auch wenn sie selbst von den Qualitäten des Gebiets überzeugt sind, machen die offensichtlichen Mängel des Gebiets seinen Bewohnern schwer, andere von seinen Vorzügen zu überzeugen.

### Bewertung der Einrichtungen im Gebiet „Am Rötthe Graben“<sup>15</sup>

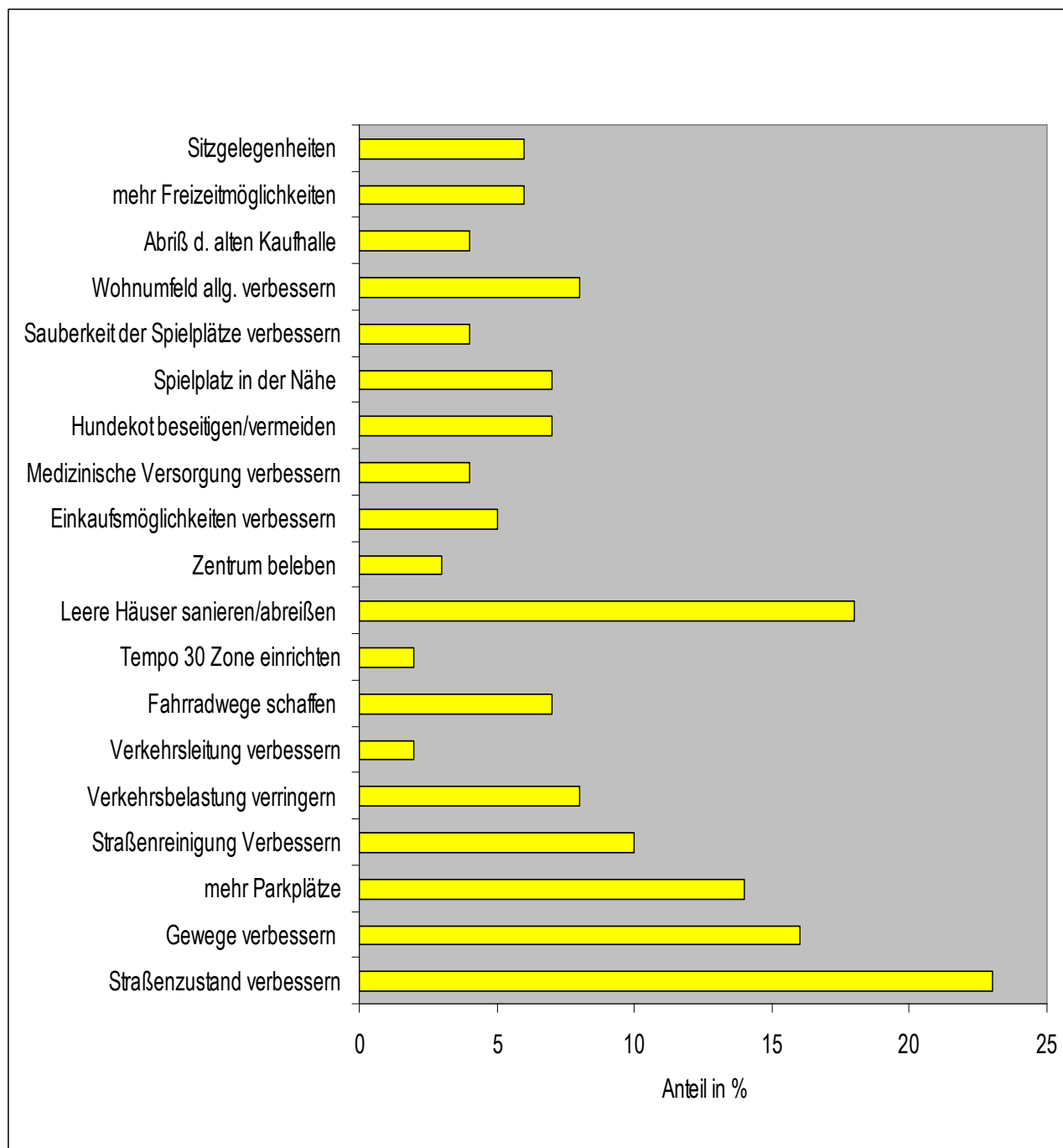
Bei der Frage nach den Bewertungen des Angebots an öffentlichen Einrichtungen für Bewohner des Gebiets zeigen sich vor allem schlechte Bewertungen für die Jugendfreizeiteinrichtungen<sup>16</sup>, die Spielplätze und die medizinische Versorgung. Bei den Spielplätzen wirken sich insbesondere die negativen Bewertungen im Teilraum Volksheimsiedlung aus.

Als vordringlichste Aufgaben für die Zukunft werden die Verbesserung der Straßen und Gehwege und die Sanierung bzw. die Beseitigung der leeren Häuser gesehen. Angesichts des lang anhaltenden Leerstands auf vielen Grundstücken spricht sich ein Teil der Bewohner für Abriss aus, wohl weil er keine Hoffnung hat, dass in absehbarer Zeit eine Verbesserung der Situation eintreten wird.

<sup>15</sup> Die Bewertungsskala war fünfstufig (1 bis 5)

<sup>16</sup> Ein wesentlicher Grund für die schlechte Bewertung liegt darin, dass die Jugendfreizeitangebote außerhalb des Gebiets liegen und daher schlecht erreichbar sind.

### Verbesserungswünsche der Bewohner „Am Röhthegraben“



### Entwicklungstendenzen im Gebiet ‚Am Röhthegraben‘

Für die Einordnung des Gebiets sind Informationen über die sozialstrukturellen Entwicklungstendenzen notwendig. Dazu wird eine Analyse zu den sozialstrukturellen Unterschieden nach Einzugsperiode durchgeführt. Aus den Unterschieden zwischen Bestandsbevölkerung und Zuwanderern lassen sich Entwicklungstendenzen für das Gebiet ableiten.

Beim Vergleich der Haushalte, die bis 2002 in das Gebiet gezogen sind, mit dem Gebietsdurchschnitt und mit denen, die nach 2002 gekommen sind, fällt die geringe Differenz zwischen den beiden Zuzugsgruppen auf. Die deutlichsten Unterschiede sind altersbedingt, wie z. B. der Anteil der Haushalte mit Kindern. Bei den anderen wichtigen Sozialstrukturindikatoren wie dem Einkommen,

der Erwerbslosenquote und dem Anteil armer Haushalte zeigen sich nur minimale Unterschiede. In Gebieten mit sozialstrukturellen positiven Entwicklungstendenzen haben die Zuwanderer eine bessere soziale Lage als die länger anwesende Gebietsbevölkerung. Das bedeutet für das Gebiet ‚Am Röthegraben‘, dass die Zuwanderung der letzten Jahre keinen Aufwärtstrend bewirken konnte, sondern dass das Gebiet in seinen sozialstrukturellen Problemen verhaftet bleibt. Es ist daher davon auszugehen, dass es äußerer Anstöße und Initiativen bedarf, die notwendige Aufwärtsentwicklung in Gang zu setzen.

<b>Tab. 10: Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet</b>	<b>alle Haushalte</b>	<b>Zuzug bis 2002</b>	<b>Zuzug ab 2002</b>
Anteil an allen Haushalten	100%	62%	36%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,68	1,61	1,84
Anteil an Einpersonenhaushalten	49%	50%	46%
Anteil an Haushalten mit Kindern	11%	6%	21%
Studentenanteil	2%	2%	3%
Rentneranteil	34%	39%	27%
Erwerbsquote	86%	87%	84%
Erwerbslosenquote	25%	22%	25%
Anteil an Erwerbshaushalten	45%	43%	54%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.633	€1.633	€1.713
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.262	€1.267	€1.297
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.519	€1.507	€1.532
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	23%	21%	21%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€4,53	€4,33	€4,77
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	32,2%	30,5%	33,7%
durch. Wohnfläche pro Person	39,3	41,3	36,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	40%	33%	49%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	469	511	418
Wohndauer (Wohnung)	12,8	19,4	1,3
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	6%	7%	6%
Umzugswunsch (Gebiet)	24%	21%	26%

### 3.2 Ergebnisse der Demografie- und Sozialstrukturanalyse<sup>17</sup>

Das Gebiet ‚Am Röthegraben‘ ist nicht nur baustrukturell sondern auch sozial sehr heterogen strukturiert. Die Gebietsteile weisen spezielle, von einander abweichende Problemlagen auf, die sich aber in ihren Wirkungen verstärken und so eine positive Entwicklung im Gesamtraum verhindert haben.

Ein deutlicher Indikator für die Problemsituation ist der Einwohnerverlust, der im Gebiet den gesamtstädtischen Rückgang bei weitem übersteigt (minus 11% statt minus 4%). Diese Entwicklung hat sich gravierend auf die Altersstruktur ausgewirkt, die einen abnehmenden Anteil an Kindern und Jugendlichen und an Erwachsenen zwischen 35 und 45 Jahren sowie eine Zunahme der Älteren ab 65 aufweist. Auch diese Strukturveränderungen sind stärker als in der Gesamtstadt.

Neben der problematischen demografischen Entwicklung weist das Gebiet erhebliche Probleme in der sozialen und – in einigen Wohnanlagen – auch in der nachbarschaftlichen Struktur auf, die sowohl aus der Sozialstruktur der Wohnbevölkerung und den daraus resultierenden Konflikten als

<sup>17</sup> In die Analyse sind neben den Ergebnissen der Haushaltsbefragung die Gespräche mit Gebietsexperten aus der Verwaltung und von freien Trägern eingegangen.

auch aus der fehlenden Entwicklungsperspektive des Gebiets und der daraus entstandenen geringen Gebietsidentität und dem fehlenden Engagement der Bewohner resultieren.

Die Hauptprobleme im Gebiet sind die hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere Langzeitarbeitslosigkeit, und das unterdurchschnittliche Bildungsniveau der Bewohner. Beides hat dazu geführt, dass die Armut im Gebiet besonders hoch ist.

Aus einer beruflichen Situation ohne Perspektive resultieren häufig fehlende Aktivitäten, seine eigene Lage zu verbessern, häufiger Alkohol- und Drogenmissbrauch und eine Neigung zu Nachbarschaftsstreitigkeiten. In einigen Wohnanlagen haben die daraus resultierenden Probleme zur Überforderung der Nachbarschaften geführt.

Für die Kinder aus solchen Familien bedeutet das oft Vernachlässigung, vor allem aber frühe Entwicklungsrückstände, die sich äußerst negativ in der Bildungsentwicklung bemerkbar machen. Damit erhöht sich aber die Gefahr, dass sich die vorhandenen problembehafteten Strukturen weiter verfestigen und auch zukünftig die soziale Situation und das soziale Klima im Gebiet bestimmen. Von den Beschäftigten in den Bildungseinrichtungen wurde besonders darauf hingewiesen, dass die Eltern stärker als bisher einbezogen und die Elternbildung stärker als bisher gefördert werden muss, um den Bildungserfolg von Kindern aus problematischen Familiensituationen sicherzustellen.

Trotz relativ geringer Mieten und einer sehr geringen Mietentwicklung in den letzten Jahren ist die Mietbelastungsquote im Durchschnitt hoch. Die schwierige soziale Lage betrifft auch selbst nutzende Eigentümer, insbesondere ältere, die nicht mehr berufstätig sind. Dies begrenzt Entwicklungen sehr eng, die mittels vorsichtiger Investitionen im Bestand eine selbst tragende Aufwärtsentwicklung in Gang setzen könnten.

Bei der infrastrukturellen Versorgung bemängeln die Bewohner vor allem die Ausstattung mit Jugendeinrichtungen und Spielplätzen. Hinsichtlich des Zustands des öffentlichen Raumes werden der Leerstand und der Verfall von Gebäuden und der Zustand von Straßen und Bürgersteigen als besonders störend bewertet.

Positiv ist zu bewerten, dass trotz deutlicher Mängel und Probleme die Bindung der Bewohner an das Gebiet noch hoch ist. Von Ausnahmen in einigen Wohnanlagen abgesehen (s.o.) werden die nachbarschaftlichen Kontakte als zufrieden stellend bis gut geschildert. Die Bereitschaft zur Mitarbeit ist zwar wegen der fehlenden Gebietsperspektiven nicht zufrieden stellend. Dennoch können auch hier Potentiale für eine zukünftige Entwicklung des Gebiets aktiviert werden, wenn Perspektiven für eine Verbesserung aufgezeigt werden.

### SWOT-Analyse: Soziale Lage und nachbarschaftliches Zusammenleben

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinräumig stabile soziale Strukturen vorhanden</li> <li>▪ Einrichtungen im Gebiet vorhanden, die auf die spezielle Problematik im Gebiet eingestellt sind</li> <li>▪ Überwiegend positive Bewertung des Gebiets</li> <li>▪ Hohe Erwerbsquote</li> <li>▪ Überwiegend zufrieden stellende Wohnverhältnisse</li> <li>▪ Günstige Lage im Stadtraum</li> <li>▪ Bereiche mit intensiven Nachbarschaftskontakten und Vorhandensein von nachbarschaftlichen Hilfen</li> <li>▪ Relativ geringe Neigung, das Wohngebiet zu verlassen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überproportionale Abnahme der Bevölkerung</li> <li>▪ Kontinuierlich abnehmender Anteil der Kinder</li> <li>▪ Hoher Anteil sozial schwacher Familien</li> <li>▪ Geringer Bildungserfolg bei Kindern aus sozial schwachen Familien</li> <li>▪ Konstant problematische soziale Strukturen in Teilbereichen</li> <li>▪ Hohe Anteile von Arbeitslosen und Hartz IV-Empfängern</li> <li>▪ Hohe Mietbelastungsquote</li> <li>▪ Hoher und wachsender Anteil an Rentnerhaushalten</li> <li>▪ Geschwächte Identifikation mit dem Gebiet</li> <li>▪ Kleinräumig gehäuftes Auftreten von Nachbarschaftskonflikten</li> <li>▪ Teilweise hohe Unzufriedenheit mit der Situation</li> </ul>

	<p>on im eigenen Wohngebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene</li> <li>▪ Hohe Bewohnerfluktuation</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohe Bereitschaft zur projektbezogenen Mitarbeit</li> <li>▪ Bereitschaft zu Hilfeleistungen für den Mitbewohner.</li> <li>▪ Vorhandensein sozial stabiler Haushalte im Gebiet mit Interesse an Mitarbeit</li> <li>▪ Vorhandener Anteil selbst nutzender Eigentümer</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verhärtung kleinräumiger Problemlagen durch mangelhafte Gebäudeinstandsetzung</li> <li>▪ Unzureichendes Qualifikationsniveau der Arbeitslosen für sich entwickelnde Erwerbsmöglichkeiten</li> <li>▪ Anhaltend hohe Fluktuation behindert die Stärkung sozialer Strukturen</li> <li>▪ Geringe Finanzkraft selbst nutzender Eigentümer</li> </ul>

### 3.3 Städtebauliche Situation

Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt an den historischen Stadtkern, das heutige Innenstadtzentrum mit der Fußgängerzone. Die äußere Gebietsgrenze im Osten und Süden bildet gleichzeitig den Stadtrand. Hier geht die dichtere Bebauung in offenere Siedlungsstrukturen und Grünräume über. Zwei große Wohnsiedlungen aus verschiedenen Zeitepochen prägen den nördlichen und südöstlichen Bereich: die Plattenbausiedlung Burg aus den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts und die Volksheimsiedlung aus den 20er Jahren. Das Gründerzeitviertel Dahmer Straße schließt direkt an die historische Altstadt an und grenzt an die Volksheimsiedlung. Räumlich verbunden sind die beiden Wohngebiete durch den Grünzug am Röthegraben. Dennoch sind die stadtstrukturellen Übergänge zwischen den beiden Wohngebieten sowie zum Stadtzentrum unbefriedigend und müssen im Zuge der Aufwertung des Gebiets verbessert werden.

#### Gebäudebestand (s. Anlage 8.1)

Der Gebäudebestand ist geprägt durch unterschiedliche Siedlungsformen und Gebäudetypologien:

- Der nördliche Teil ist vorwiegend geprägt durch die Plattenbausiedlung bestehend aus 4-5geschossigen Wohnbebauung (Typ WBS 70, in Form von Zeilenbauten, Punkthäuser, L- und U-förmigen Blöcken, der dreigeschossigen KITA in Plattenbauweise und dem eingeschossigen Gebäudekomplex des Einkaufszentrums mit großem Parkplatz sowie zwei- bis dreigeschossigen Altbauten aus der Gründerzeit im nördlichen Teil der Straße Burg und in der Lindenstraße.
- Der südliche Teil ist vorwiegend durch das direkt an das Zentrum der Altstadt angrenzende Gründerzeitviertel mit zwei- bis viergeschossigen Altbauten in Blockrandbebauung und kleinteiligen Gewerbebauten in den Innenhöfen sowie durch die Sozial- und Wohnbauten der 20er Jahre die Grundschule mit Theater und die U-förmig angelegten Gebäudekomplexe der Volksheimsiedlung.

Im gesamten Gebiet befinden sich als wichtige Zeugen der Stadtentwicklung Gründerzeitbauten, Wohngebäude aus der Jahrhundertwende mit Jugendstilelementen sowie die Schule und die Volksheimsiedlung aus den 20 und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Ein großer Teil dieser Altbauten steht unter Denkmalschutz bzw. Denkmalverdacht. Die Gebäudesubstanz dieser Altbauten ist häufig in einem sehr schlechten Zustand.

Die denkmalgeschützten und denkmalwerten Gebäude (Denkmalverdacht) sowie Gebäude mit erhaltenswerten Fassaden (Stuckfassaden) sind in der Abb. 4 „Qualitäten und Entwicklungspotenziale“ dargestellt. (Einzeldenkmale: s. Liste Anlage 5.2)

### Baualter / Leerstand

Von den 2.100 Wohnungen im Gebiet befinden sich ca. 66 % in Altbauten (26 % Leerstand) 31 % in Plattenbauten (Leerstand 14 %)

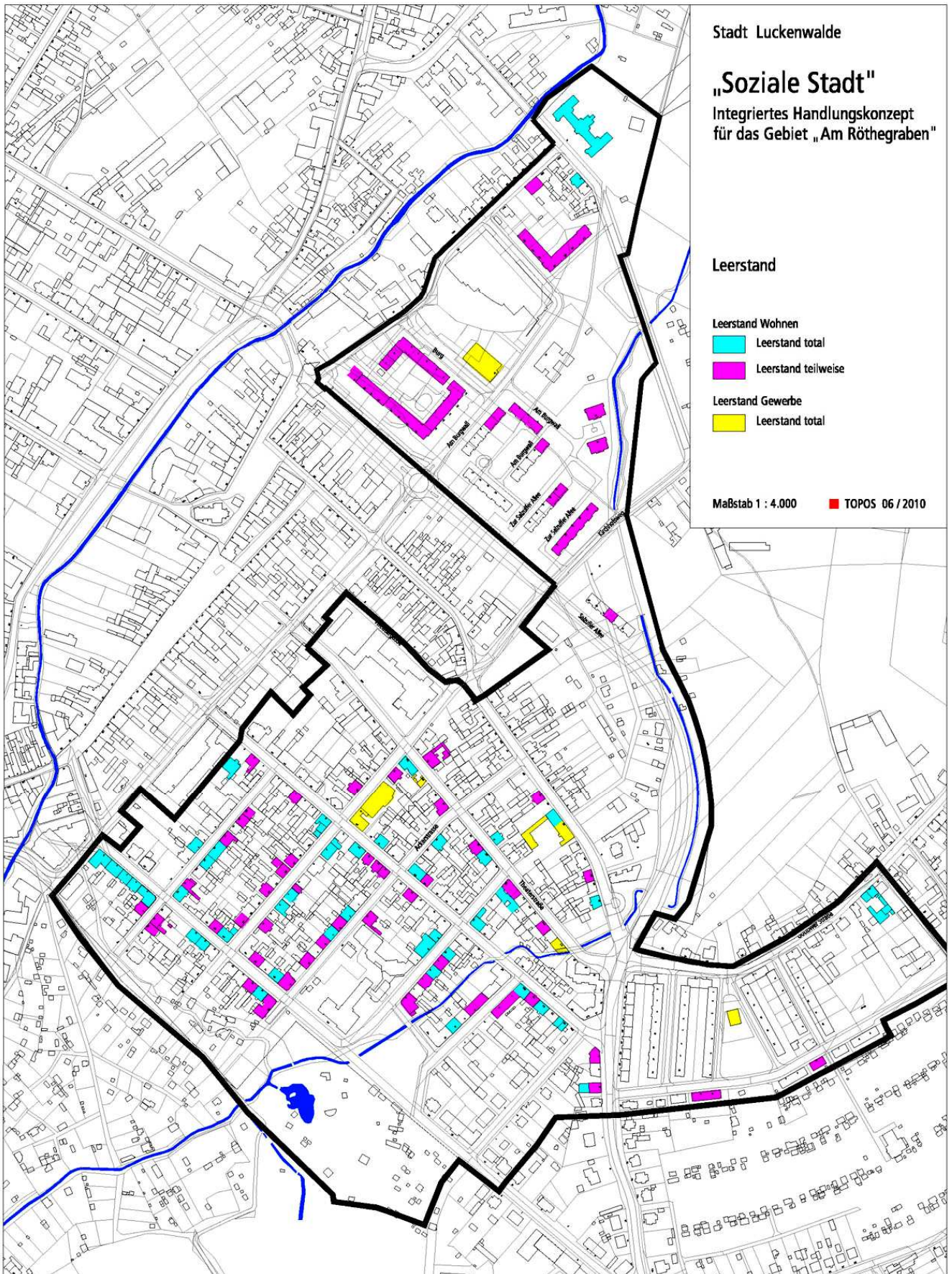
Baualter	WE	%	WE leer	%
bis 1945	1.390	66	361	26
1946 - 1990	669	32	90	13
<i>davon Plattenbauten</i>	<i>650</i>	<i>31</i>	<i>90</i>	<i>14</i>
ab 1990	41	2	0	
	<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>454</b>	<b>22</b>

### Bauzustand/ Leerstand

Der Zustand der Gebäude im Gebiet ist sehr heterogen: ca. 50 % der Gebäude sind vollsaniert und ca. 50 % unsaniert. Dadurch entsteht ein sehr uneinheitliches Stadtbild: Teile der Straßenzüge im Altbaugebiet sind geprägt durch unsanierte leer stehende Gebäude, unmittelbar angrenzende Bereiche sind saniert und vollbewohnt. Das Gleiche gilt für das Plattenbaugebiet: die vollsanierten Gebäude sind bewohnt, das Wohnumfeld gepflegt. In den unsanierten Gebäuden dagegen, die in einem teilweise verwahrlosten Zustand sind, wächst der der Leerstand.

Bauzustand	WE	%	WE leer	%
vollsaniert	1.176	56	66	6
Teilsaniert	250	12	30	12
unsaniert	633	30	355	56
Neubau	41	2	3	7
	<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>454</b>	<b>22</b>

Abb. 3: Gebäudezustand und Leerstand



## **Verkehr**

Die quartiersverbindende Salzufler Allee (L 73) stellt den Anschluss zur überregionalen B 101 her und sichert eine gute Erreichbarkeit der Wohnstandorte. Die Dahmer Straße dient als quartiersinterne Erschließungsachse und wichtige Verbindung zum Zentrum. Über die Stadtbuslinie ist das Gebiet an den Bahnhof angebunden.

Das Erschließungsnetz im Gebiet ist funktional ausreichend, weist jedoch technisch und gestalterisch erhebliche Mängel auf, die die Nutzungsqualität und das Erscheinungsbild des Stadtraumes deutlich beeinträchtigen. Zudem stellt die Salzufler Allee eine Barriere im Gebiet dar.

## **Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist vollständig an das Trinkwasser-, Abwasser-, Gas- und Elektrizitätsnetz angeschlossen. Die Hauptleitungen liegen in den öffentlichen Straßen.

Die öffentlichen Bauten (Kindertagesstätten „Burg“ und „Vierjahreszeiten“) sowie die Plattenbau- und Volksheimsiedlung sind an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Mit dem Rückbau von Wohnungen ergeben sich Probleme für die Betriebsführung der technischen Anlagen der Versorger. So entstehen durch den Rückgang der Mieterzahlen eine zunehmende geringe Auslastung und damit eine Überdimensionierung der vorhandenen Versorgungssysteme, insbesondere in der Fernwärme und Stromversorgung.

Im Rahmen des Exwost Modellvorhabens „energetische Stadterneuerung“ wurden Ansätze zur Modernisierung der Energieversorgung entwickelt. Die geplanten Maßnahmen im Plattenbaubestand und in der KITA sollen Aufschluss geben, wie sich die Energieeffizienz steigern lässt bzw. sich energieeffizientes Bauen realisieren lässt.

## **Probleme und Potenziale, Stärken und Schwächen: Bebauung**

### **Probleme**

- Die soziale Problemlage schlägt sich im äußeren Erscheinungsbild nieder, insbesondere im Bereich der Plattenbausiedlung (unsanierte Plattenbauten, ungepflegter Freiraum, Brachen)
- Stadtstrukturelle Übergänge zu den angrenzenden Teilräumen sind unbefriedigend (Siedlung Burg), inhomogene Gesamtstruktur
- Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Leerstand, insbesondere in den unsanierten Altbauten sowie in den unsanierten Plattenbauten an der Burg, oft in den oberen Geschossen. (29 % des gesamten Wohnungsbestandes im Gebiet).
- Trotz des relativ hohen Sanierungsstandes besteht ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere im Altbaubestand, aber auch im Wohnungsbestand der Plattenbausiedlung sowie der sozialen Einrichtungen (KITAs, Kieztreff).
- Durch Gewerbebrachen wird das Stadtbild negativ geprägt und damit auch die Wohnqualität eingeschränkt (siehe auch Kapitel 2.3).
- Der Leerstand des denkmalwerten Gebäudekomplexes „Gebrüder-Heinrich-Stift“ stellt ein besonderes Problem dar und wirkt sich negativ auf das Gebiet aus.
- Die Wohnqualität wird eingeschränkt durch Lärm- und Schadstoffmissionen infolge der hohen Verkehrsbelastung in der Salzufler Allee (bis zum Kleinen Haag) und durch den Zielverkehr zum Einkaufszentrum „Burg“ in der Lindenstraße.
- Ein großer Teil der Straßen sind erneuerungsbedürftig: schadhafte Fahrbahn und Gehsteige, fehlendes Straßengrün.
- Im Bereich der unsanierten Plattenbauten besteht ein erheblicher Aufwertungsbedarf im privaten Freiraum (Beeinträchtigung durch „wildes Parken“, mangelnde Gestaltung der Grünflächen, ungepflegte Innenhofräume)

Der Plan „Mängel und Konflikte“ stellt das gesamte Untersuchungsgebiet mit seinen Problemen dar: Leerstand, unsanierter Gebäudebestand, Mängel und Defizite im öffentlichen Raum und Wohnumfeld (s. Abb. 4: *Mängel und Konflikte*).

### **Potenziale**

- Positiver Standortfaktor ist die Lage unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum und am Naturraum der Nuthe, Rößehegrabens und Stadtpark sowie die gute Ausstattung mit sozialer und wirtschaftlicher Infrastruktur (Schulen, Theater, Kindertagesstätten, Mehrgenerationenhaus, Einkaufszentrum).
- Die leerstehende Gebäudesubstanz bietet ein Raumpotenzial für bewohnerorientierte Zwischen- und Nachnutzung sowie Nutzungspotenziale für spezifische Angebote an Bewohner bzw. insbesondere für Kinder und Jugendliche.
- Durch die günstige Lage des Altbaugebiets Dahmer Straße zwischen Zentrum und Stadtrand sowie seiner erhaltenswerten Baustruktur mit guter Wohnqualität hat das Gebiet ein Potenzial für ein differenziertes Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Altbaubestand, in der Volksheimsiedlung und in den Plattenbauten.
- Der hohe Anteil denkmalgeschützter und erhaltenswerter Wohn- und Gewerbebauten aus unterschiedlichen Bauepochen prägen das Stadtbild: (Fabrikantenvillen und Wohn- und Geschäftsbauten der Gründerzeit, Sozialbauten und Wohnsiedlung aus den 1920er Jahren)
- Es besteht ein hohes Freiflächenpotenzial im Bereich der Nuthe und den angrenzenden Brachflächen, die im Zuge der Entwicklung des Nuthegrünzuges aktiviert werden sollten. Das Plattenbaugebiet grenzt direkt an die hochwertigen Grünflächen am Rößehegraben.
- Darüber hinaus besteht ein ausreichendes Potenzial an privaten Freiflächen, die im Zuge der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnqualität des Quartiers führen könnten.

Im Plan „Qualitäten und Potenziale“ sind der bereits sanierte Gebäudebestand, Neubauten sowie potenzielle und bereits aufgewertete Freiraumstrukturen dargestellt.

Abb. 4: Mängel und Konflikte

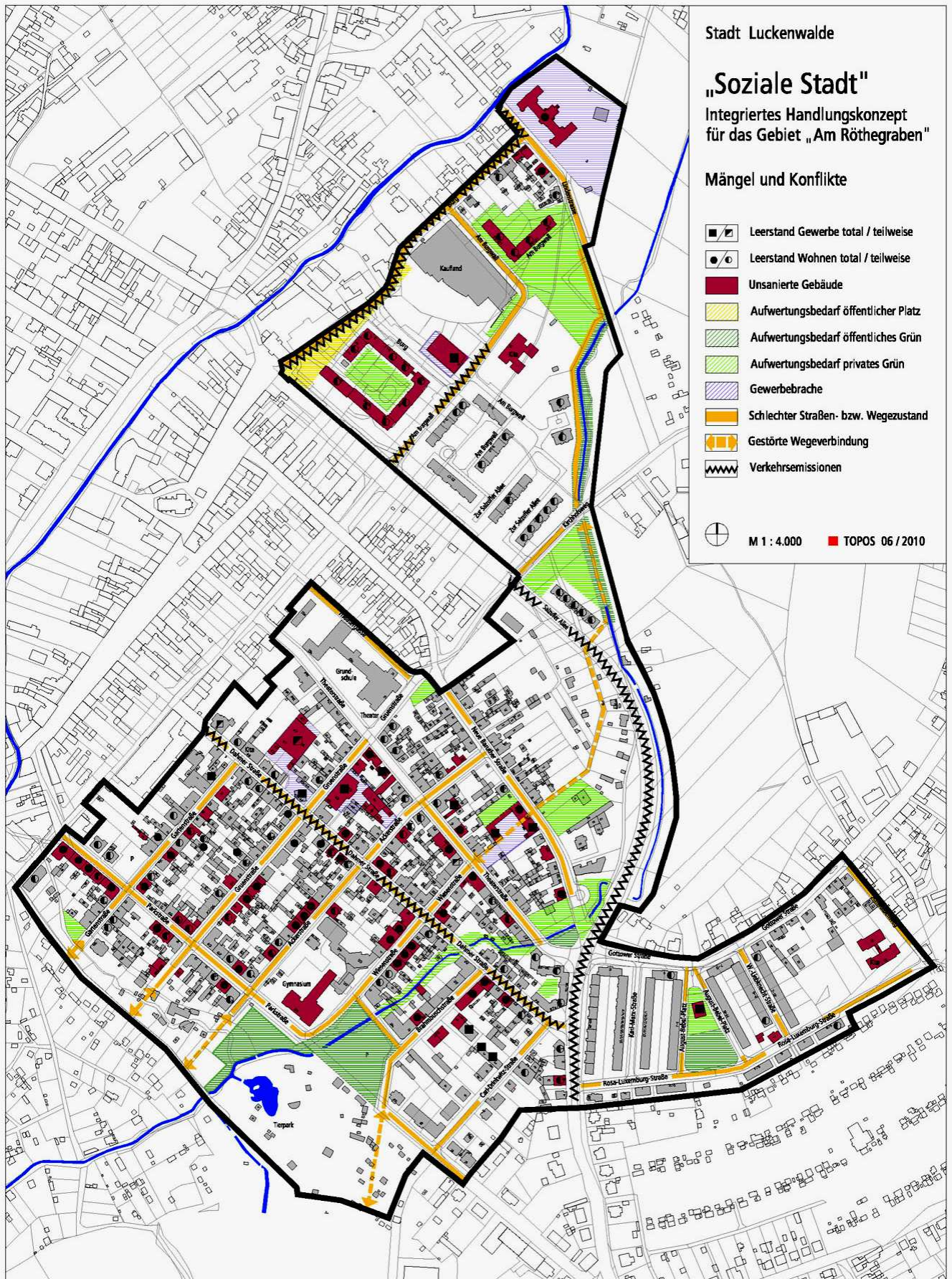
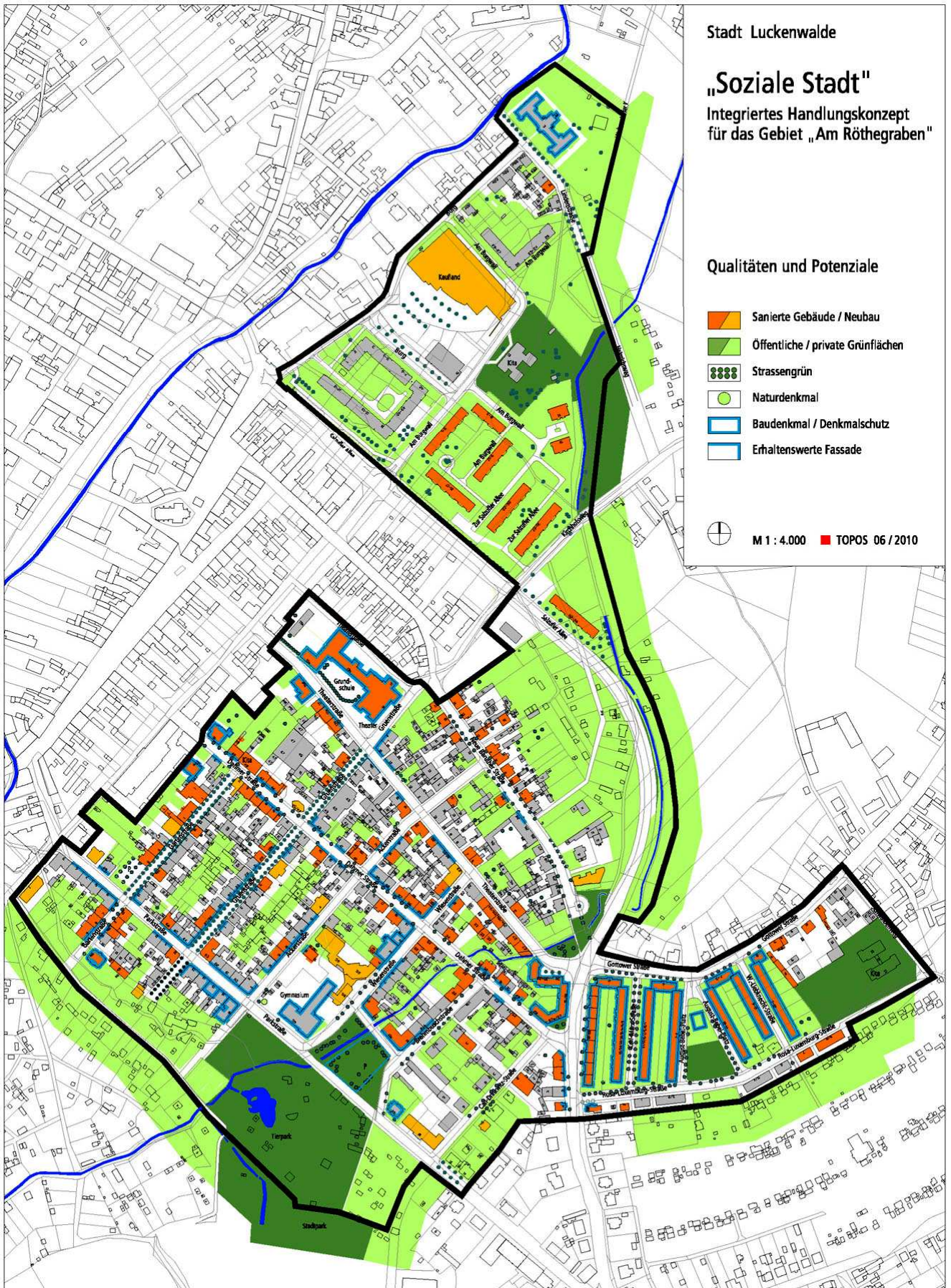


Abb. 5 Qualitäten und Potenziale



**SWOT-Analyse: Bebauung**

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Positiver Standortfaktor durch die Lage unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum und an den Naturraum</li> <li>▪ Erhaltenswertes Stadtbild durch hohen Anteil denkmalgeschützter und erhaltenswerter Wohn- und Gewerbebauten aus unterschiedlichen Bauepochen</li> <li>▪ Flexible leerstehende Altbaustruktur zur Aufnahme von verschiedenen</li> <li>▪ differenziertes Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Altbaubestand, in der Volksheimsiedlung und in den Plattenbauten (unterschiedlicher Standard und Mietniveau).</li> <li>▪ Fortschreitender Stadtumbauprozess führt zu Verbesserung des Stadtbildes und -raumes</li> <li>▪</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schlechtes Sozialimage des Gebiets aufgrund hohen Leerstandes und vernachlässigter Bausubstanz. Teilweise fehlende stadträumliche Verknüpfung zum Zentrum und zum Grünraum</li> <li>▪ Hoher Leerstand, insbesondere in unsanierten Altbauten sowie in den unsanierten Plattenbauten beeinträchtigen die Bewohnerbindung</li> <li>▪ Hoher kostenintensiver Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der unsanierten, teilweise bereits langjährig leer stehenden Gebäuden führen zu zunehmender Verwahrlosung</li> <li>▪ Wohnqualität eingeschränkt durch Lärm- und Schadstoffimmissionen infolge der hohen Verkehrsbelastung in der Salzufer Allee und durch den Zielverkehr zum Einkaufszentrum „Burg“.</li> <li>▪ Erheblicher Aufwertungsbedarf im privaten Freiraum, insbesondere im Bereich der unsanierten Plattenbauten (Beeinträchtigung durch „wildes Parken“, mangelnde Gestaltung der Grünflächen, ungepflegte Innenhöfe) und bereits abgeräumter Grundstücke im Altbaugbiet führt zu negativem Image der Wohnanlagen</li> <li>▪ Trotz Leerstand bisher keine speziellen Nutzungs- und Raumangebote für Kinder, Jugendliche, Migranten und Selbsthilfegruppen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leerstand im Wohnungsbau bietet Potenzial für unterschiedliche Wohnmodelle</li> <li>▪ Fortschreitender Sanierungsprozess im Bereich Dahmer Straße bietet Investitionsanreiz für weitere Sanierungen</li> <li>▪ Altersentwicklung bietet Ansatzpunkt für unterschiedliche Formen von altersgerechtem und betreuten Wohnen</li> <li>▪</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsnachfrage schwer kalkulierbar: wo kommen die potenziellen Mieter und Eigentümer/Bauherren her?</li> <li>▪ Gefahr Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen in den unterschiedlich geprägten Räumen Burg und Dahmer Straße</li> <li>▪ Hohe Investitionskosten</li> </ul>

**Probleme und Potenziale, Stärken und Schwächen: Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum umfasst die öffentlich nutzbaren Straßen, Plätze und Wege sowie die öffentlichen Grünflächen. Die Bedeutung des öffentlichen Raumes für die Bewohner liegt in seiner Qualität als genutzter Raum (Verkehrsraum, Aufenthaltsraum), als Wahrnehmungsraum und als Identifikationsraum. Die Qualität des öffentlichen Raumes hat einen entscheidenden Einfluss auf die Wahrnehmung des Wohnumfeldes und auf die Lebensqualität im Gebiet.

### **Mängel und Probleme**

- Die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes wird wesentlich durch folgende Mängel bestimmt und negativ beeinflusst. Die Identifikation der Bürger mit ihrer Umgebung wird dadurch wesentlich erschwert:
  - Die Straßen im Gebiet sind weitgehend in schlechtem Zustand. Ausnahmen sind die Salzufler Allee, die Gottower Straße, die Karl-Marx-Straße und Erschließungsstraßen im Bereich Burg.
  - Die Gehwege haben weitgehend unebene und schadhafte Pflasterungen gemischt mit schadhafte Plattenbelägen. Teilweise gibt es leere Baumscheiben, teilweise fehlen Gehwege ganz (Carl-Drinkwitz-Straße, Neue Parkstraße, Kirchhofsweg, Theatergasse). Bordsteinabsenkungen an Straßenkreuzungen existieren nur vereinzelt. Die Nutzung der Straßen für die Fußgänger – insbesondere für ältere Bürger und für Behinderte – ist dadurch eingeschränkt.
  - Radfahrer haben es schwer im Gebiet. Außer an der Salzufler Allee / Jänickendorfer Straße existieren keine Radwege. Nur ein Teil der Fahrbahnen ist asphaltiert. Die übrigen Straßen haben Kopfsteinpflaster, das für das Radfahren wenig geeignet ist. Es besteht wenig Anreiz, anstelle mit dem Pkw mit dem Fahrrad zu fahren.
  - Die Nutzung für den Kfz-Verkehr ist gewährleistet. In den Straßen mit Kopfsteinpflaster entstehen erhöhte Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung.
  - Probleme für den ruhenden Verkehr bestehen in der Dahmer Straße im Nordwestabschnitt der Parkstraße sowie in Nähe der F.-Ebert-Schule und des Friedrichsgymnasiums bzw. Tierparkeingangs.
- Die Standorte der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und der sozialen Infrastruktur sind räumlich nicht ausreichend vernetzt. Als stark verbesserungsbedürftige bzw. wünschbare neue Wegeverbindungen sind hervorzuheben:
  - die Verbreiterung und Aufwertung der Zuwegung zum Neuen Stadtpark am Rand des Tierparks von der Neuen Parkstraße / Ecke Brahmuschstraße aus,
  - die Anbindung des Rad- und Skateweges von den Lückengärten zum Tierparkeingang / Gymnasium,
  - Verbindung der Grünstraße mit dem Rad- und Skateweg Lückengärten
  - die Verbindung des Geh- und Radweges an der Salzufler Allee hinter dem Wohngebäude Nr. 32 -36 entlang des dort aufzugrabenden Röthegrabens nach Norden mit Weiterführung entlang des Grabens bis zur Lindenstraße,
  - Eine weitere Wegeverbindung zwischen Wiesenstraße und Neue Baruther Straße 26 ist wünschenswert, da auf diese Weise eine Verbindung zum Gartenweg nach Norden zur Salzufler Allee hergestellt werden würde.
- Es fehlen attraktive und altersgerechte Aufenthalts- und Spielbereiche im öffentlichen Raum.
  - Öffentliche Grünflächen existieren im Teilraum Dahmer Straße nur vereinzelt und in Randlage. Sie sind durchweg als sanierungsbedürftig einzuschätzen. Hervorzuheben sind hier
  - der Eingangsbereich des Tierparks,
  - der Ehrenhain mit dem Randbereich an der Wiesenstraße und dem Übergangsbereich zum Tierpark (ehem. Vorbehaltsfläche für Straßendurchführung),
  - der Bereich Wendeschleife Neue Baruther Straße / Kreuzung Theaterstraße / Salzufler Allee,
  - der westliche Uferbereich am Röthegraben im Teilgebiet Burg.

- Der Teilraum „Dahmer Straße“ ist unterversorgt mit öffentlichen Kinderspielplätzen. Die bestehenden Standorte August-Bebel-Platz und Eingangsbereich Stadtpark sind sanierungsbedürftig. Für den aufzugebenden Standort am Kleinen Haag ist dringend ein geeigneter Ersatzstandort zu finden.
- Die vorhandenen Spielplätze werden von Jugendlichen – aufgrund fehlender Alternativen - als Treffpunkte „missbraucht“. Dadurch kommt es zu häufig zu gefährlichen Verunreinigungen (Scherben etc.) und Vandalismusschäden, wodurch die Nutzbarkeit der Spielplätze für Kinder eingeschränkt ist.

(Abb. 4: Mängel und Konflikte)

#### **Qualitäten und Potenziale**

- Die direkte Nachbarschaft des Gebiets zum offenen Landschaftsraum östlich der Salzufler Allee bzw. des Röthegrabens im Bereich Burg sowie zum Tierpark, Stadtpark und Kleingartengebiet im Südwesten ist eine positive Standortqualität.
- Durch Bau – und Sanierungsmaßnahmen im Straßennetz lassen sich erhebliche Verbesserungen der Nutzungsqualität und des Erscheinungsbildes erreichen.
- Die Verbesserung vorhandener bzw. Schaffung einzelner neuer Wegeverbindungen kann zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen. Eine Verbesserung des Zugangs zum Stadtpark erscheint möglich.
- Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten der Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Gebiet.
- Die Spielplatzversorgung im Teilraum „Dahmer Straße“ kann durch einen neuen Standort und durch die Aufwertung der vorhandenen Spielplätze August-Bebel-Platz und Eingangsbereich Tierpark verbessert werden.
- Die Querschnitte der Straßenräume lassen eine gezielte zusätzliche Begrünung mit Straßenbäumen zu.
- Durch den 2009 erfolgten Abriss der Gebäude Am Burgwall 16-22 ist ein neues „Fenster zur Landschaft“ entstanden. Die Fläche des KITA-Standortes Burg kann vergrößert werden

(s. Abb. 5: Qualitäten und Potenziale)

**SWOT-Analyse: Öffentlicher Raum**

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Direkte Nachbarschaft des Gebiets zum offenen Landschaftsraum östlich der Salzufler Allee bzw. des Röthe-grabens sowie zum Tierpark, Stadtpark und Kleingartengebiet im Südwesten</li> <li>▪ Vernetzung mit angrenzenden Grünräumen</li> <li>▪ Vielfalt im Stadtraum durch unterschiedliche Bautypologie (saniertes Plattenbaugebiet Burg, Blockrandbebauung Teilraum Dahmer Straße., Volksheimsiedlung)</li> <li>▪ Durchgrünung des Wohngebietes Burg im Bereich der sanierten Wohnbauten sowie grüne Wohnhöfe in der Volksheimsiedlung</li> <li>▪ Vielzahl anspruchsvoll gestalteter Fassaden im Teilraum Dahmer Straße</li> <li>▪ Zunehmende Anzahl sanierter Gebäude.</li> <li>▪ Funktional ausreichendes Erschließungsnetz</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verstärkung des Trading-Down durch Funktions- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Eingeschränkte Nutzbarkeit durch mangelnde Zugänglichkeit und fehlende Verknüpfung zu den sozialen Einrichtungen</li> <li>▪ vorwiegend schlechter Zustand der Straßen im - Gehwege weitgehend uneben und schadhaft, Fahrbahnen noch zum großen Teil mit Kopfsteinpflasterung, kaum Radwege im Gebiet - führt zu Nutzungskonflikten und verstärkt das negative Image des Gebiets</li> <li>▪ Verkehrslärm von der Salzufler Allee und durch gepflasterte Straßendecken</li> <li>▪ Verbesserungsbedürftige bzw. fehlende Wegeverbindungen</li> <li>▪ Fehlen von attraktiven und altersgerechten Aufenthalts- und Spielbereichen im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Öffentliche Grünflächen im Teilgebiet Dahmer Straße nur in Randlage und in sanierungsbedürftigem Zustand</li> <li>▪ Fehlender öffentlicher Spielplatz im Teilraum Dahmer Straße</li> <li>▪ Keine Verknüpfung des Stadtparks zum Gebiet</li> <li>▪ Tierpark blockiert Zugang zum Stadtpark</li> <li>▪ Erscheinungsbild des Straßenraumes wird durch unsanierte Gebäudefassaden beeinträchtigt und beeinträchtigt die Bewohnerbindung</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserungen der Nutzungsqualität und des Erscheinungsbildes durch Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Straßennetz</li> <li>▪ Verbesserung vorhandener bzw. Schaffung einzelner neuer Wegeverbindungen</li> <li>▪ Verbesserung des Zugangsbereiches zum Tierpark und der Zugänglichkeit zum Stadtpark</li> <li>▪ Verbesserung des Erscheinungsbildes des Stadtraumes durch die weitere Sanierung von Gebäudefassaden</li> <li>▪ Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Gebiet.</li> <li>▪ Verbesserung der Spielplatzversorgung durch neuen Standort und Aufwertung der vorhandenen Spielplätze im Teilraum Dahmer Straße</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäude- und Fassadensanierung kommt nicht voran</li> <li>▪ Leerstand verfestigt sich oder nimmt zu</li> <li>▪ Straßenraumgestaltung im Zuge von Neu- baumaßnahmen vorrangig nach technischen Standards und unter Vernachlässigung bewohnerorientierter Gesichtspunkte</li> <li>▪ Die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen kann von der Stadt nicht in befriedigendem Maße gewährleistet werden</li> </ul>

### 3.4 Nutzungen und Lokale Ökonomie

Das Gebiet „Am Röhthegraben“ ist vorwiegend ein Wohngebiet mit v.a. großflächigen Nahversorgungsangeboten, spezialisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, gastronomischen Angeboten, gewerblichen Nutzungen sowie sozialer Infrastruktur und Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Der größte Nahversorger, dessen Einzugsgebiet über das Untersuchungsgebiet hinausgeht, ist Kaufland im Wohngebiet „Burg“. Angrenzend an das Wohngebiet Dahmer Straße befindet sich ein Textil- sowie Schuhdiscounter. Kleinteilige Nahversorgungsangebote, wie Bäcker oder Fleischer, sind nur sehr vereinzelt vorzufinden. Für das Gebiet Dahmer Straße gibt es keine fußläufige Nahversorgung.

Im Gebiet Dahmer Straße gibt es viele Nutzungen rund um das Thema „Gesundheit“, seien es medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Physiotherapien oder seien es Fachgeschäfte im Bereich Orthopädietechnik und Sanitätsfachhandel. In diesem Gebietsteil finden sich auch die zwei gastronomischen Einrichtungen des Gebiets.

Die einst sehr starke Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, von Remisen, Werkstätten und Gewerbehöfen lässt sich im Gebiet rund um die Dahmer Straße ablesen. Heute eher geprägt durch Leerstand findet sich dennoch auf vereinzelt Grundstücken eine gewerbliche Nutzung neben der Wohnnutzung. Eine Reihe von Handwerkern (Elektriker, Maler, Sanitär, Bauausführung, Garten- und Landschaftsbau) ist hier angesiedelt. Darüber hinaus gibt es Gewerbetreibende, die sich auf dem Feld der haushaltsnahen Dienstleistungen (Garten- und Hauspflege, Hausmeisterdienste) selbständig gemacht haben. Im verarbeitenden Gewerbe gibt es derweil nur noch eine Metallgießerei.

Das Gebiet „Am Röhthegraben“ weist im gewerblichen Bereich einen sehr hohen Leerstand auf. Dabei handelt es sich sowohl um Leerstand in den gewerblichen Gebäuden und Hinterhöfen, als auch um Ladenleerstand in den Erdgeschosszonen. Diese Leerstände sind v.a. im gründerzeitlich geprägten Bereich vorzufinden. Die Dahmer Straße als eine der Hauptachsen und ehemalige „Einkaufsstraße“ ist von dem EG-Leerstand neben der Theaterstraße am meisten betroffen. Bedeutende gewerbliche Leerstände sind in der Dahmer Straße 44/45 (ehemaliges Autohaus), in der Grünstraße 9 (ehemalige Tischlerei) zu finden.

Das Gebiet verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Kultur – und Bildungseinrichtungen, die jedoch nur bedingt die Anforderungen der Gebietsbevölkerung erfüllen:

- drei Kindertagesstätten: KITA „Burg“ (Volkssolidarität), KITA „Vier Jahreszeiten“ (Volkssolidarität), evangelische KITA in der Dahmerstraße
- drei Tagespflegestellen in der Dahmerstraße und Gartenstraße,
- Friedrich-Ebert-Grundschule in der Theaterstraße,
- Friedrich-Gymnasium am Stadtpark
- Kreismusikschule Teltow-Fläming in der Ackerstraße
- Stadttheater in der Theaterstraße
- „Haus des Ehrenamtes“ in der Parkstraße, Service-Center in der Brahmbuschstr. 3 (Deutsches Rotes Kreuz),
- Sucht- und Sozialberatung, Begegnungsstätte und Betreutes Wohnen in der Dahmer Straße (St. Josef Stift)
- Begegnungs- und Beratungsstätte in der Dahmer Straße und Carl-Drinkwitz-Straße (Volkssolidarität),
- Betreutes Wohnen in der Dahmer Straße (Volkssolidarität),
- Begegnungsstätte Bürger- Kieztreff / Mehrgenerationenhaus in der Straße Burg 22d (Diakonisches Werk Teltow-Fläming).
- Schuldner und Sozialberatung Burg 22d (Diakonisches Werk Teltow-Fläming).

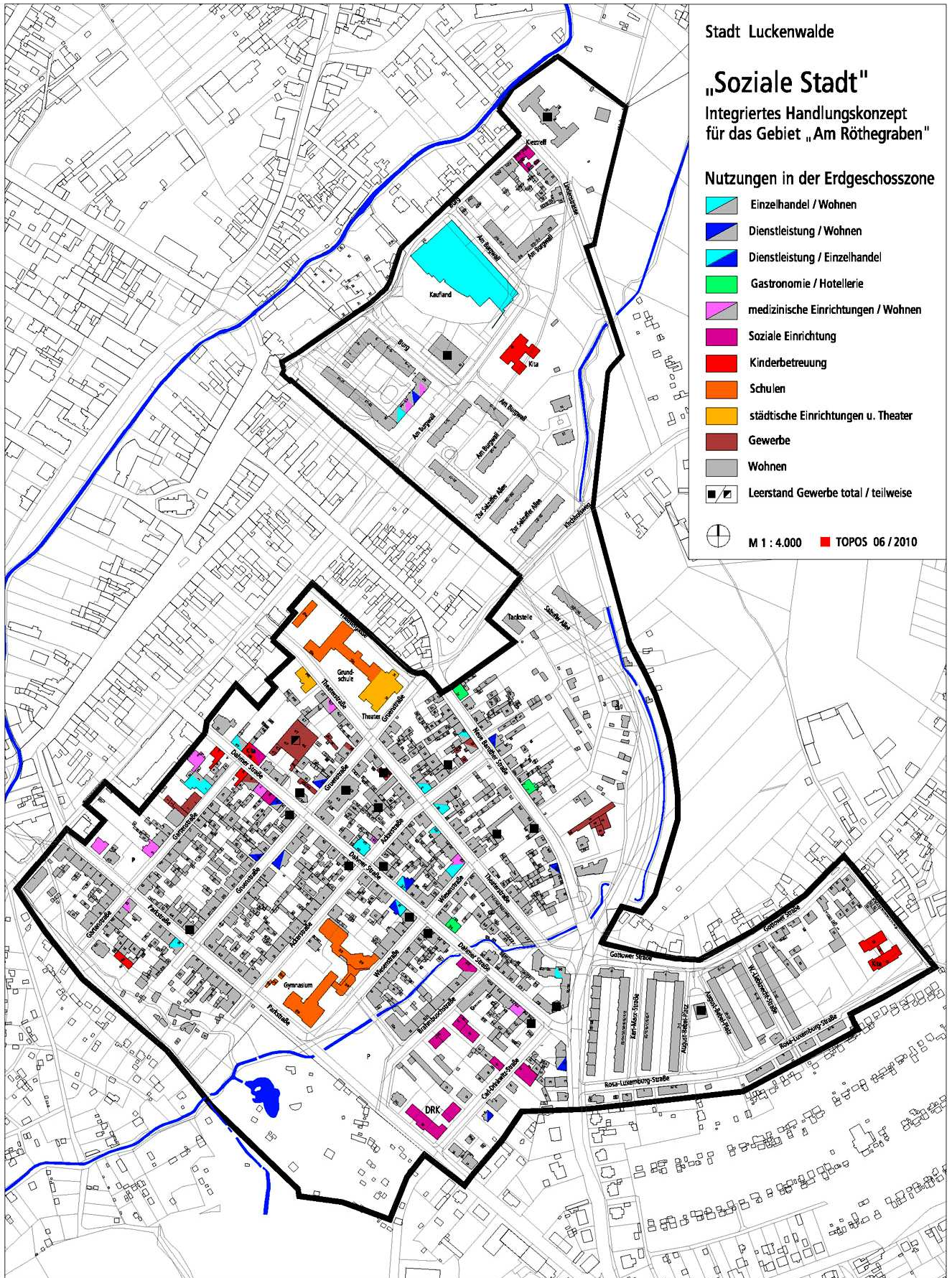
Trotz der Vielfalt des Angebots an sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen fehlen gruppenspezifische soziale Betreuungs- und Freizeitangebote, insbesondere für Jugendliche. Auch die Möglichkeiten für eine externe Mehrfachnutzung der KITAS und Schulen sind noch nicht ausgeschöpft.

Im Bereich der medizinischen Versorgung befinden sich mehrere Zahnärzte, ein Allgemeinarzt sowie mehrere Physiotherapiepraxen. Mit den zusätzlichen Angeboten im Bereich Sanitäts- und Orthopädiefachhandel ergibt sich u.U. ein Potential zur weiteren Spezialisierung in diesem Nutzungscluster. Im Gebiet fehlt z. B. ein Kinderarzt.

### **Probleme und Potentiale: Nutzungen und Lokale Ökonomie**

- Der Leerstand macht die EG-Zonen sehr unattraktiv, ein Trading-Down-Prozess (Abwärtstrend und Negativspirale im Gewerbebesatz, vor allem bei Einzelhandel und Dienstleistungen) ist zu beobachten. Damit wird die Ansiedlung von neuen Nutzungen erschwert.
- Ausgehend von der Altersstruktur gibt es im Bereich um die Dahmer Straße einen Fehlbedarf für Waren des täglichen Bedarfs bzw. wird es diesen mit der weiteren „Überalterung“ geben, da ältere Menschen im Besonderen kurze Wege benötigen.
- Aufgrund der ansässigen Betriebe im Teilgebiet Dahmer Straße ergibt sich ein Potential für ein mögliches Gesundheitscluster gerade aufgrund der Altersstruktur.
- Es gibt Frequenzbringer im Gebiet, die Kundenströme für vorhandene und mögliche neue Nutzungen generieren, und zwar die sozialen Einrichtungen (wie z.B. Volksolidarität), die Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die Schulen. In den Abendstunden ist das Theater Anziehungspunkt im Quartier.
- Auf den größeren Gewerbebrachen können Schlüsselprojekte Impulse für eine Gesamtentwicklung des Gebietes geben.
- Aufgrund der relativ zentralen Lage des Gebiets werden viele der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur von Nutzern aus der ganzen Stadt frequentiert. Dadurch relativiert sich die rechnerisch gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Die KITA „Burg“ versorgt zu großen Teilen Kinder, die aus Haushalten mit großen sozialen Problemen stammen. Insbesondere zur frühzeitigen Bildungsförderung der KITA-Kinder ist es nach Beobachtung der Betreuer sehr viel stärker als früher notwendig, die Eltern intensiv zu beraten und in den Bildungsprozess einzubeziehen. Der Ausbau der KITA Burg kann dafür räumliche Angebote außerhalb der Betreuungszeiten bieten sowie spezifische Mängel in der Bebauung beheben.
- Die KITA „Burg“ wird auch von sozial schwachen Familien aus anderen Stadtteilen genutzt.
- Einige Einrichtungen sind unzureichend (Suchtberatung Dahmer Straße) oder nur zeitlich begrenzt finanziell abgesichert (Kieztreff/Mehrgenerationenhaus).
- Das vorhandene Spielplatzangebot speziell im Bereich Dahmer Straße ist quantitativ und qualitativ unzureichend.
- Im Bereich Burg fehlen Angebote für Senioren

Abb. 5 :Nutzungsstruktur



### SWOT-Analyse: Soziale Infrastruktur und Lokale Ökonomie

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe</li> <li>▪ Zentrale Lage</li> <li>▪ gute Ausstattung mit sozialer und wirtschaftlicher Infrastruktur</li> <li>▪ Umfassendes Bildungsangebot</li> <li>▪ Frequenzbringer im Gebiet (Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet)</li> <li>▪ Einzelne spezialisierte Fachgeschäfte aus dem Gesundheitsbereich vorhanden</li> <li>▪ Versorgung mit handwerklichen Dienstleistungen und Fachbetrieben gegeben</li> <li>▪ Haushaltsnahe Dienstleistungen und mobile Angebote für veränderte, ausdifferenzierte Lebensstile und ältere Menschen (Gärtner, Hausmeister, Raumpflege) vorhanden</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hoher Leerstand im gewerblichen Bereich</li> <li>▪ Fehlende kleinteilige Nahversorgung im Gebiet um die Dahmer Straße</li> <li>▪ Fehlende Gastronomieangebote für anvisierte Neubewohner</li> <li>▪ fehlende Bildungs- und Freizeiteinrichtungen alters- und gruppenspezifisch</li> <li>▪ unzureichende Ausstattung mit Kinderspielflächen und wohnungsnahem Grün</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leerstand im EG- und Gewerbebereich bietet Potential für Projekte, neue Nutzungen u.a. soziale Einrichtungen, innovativen Gewerbes</li> <li>▪ Günstige Mieten und Immobilienpreise möglich</li> <li>▪ Existenzgründung, auch für kapitalschwache Akteure</li> <li>▪ Altersentwicklung bietet Ansatzpunkt für Entwicklung eines Gesundheitsclusters sowie</li> <li>▪ Ausbau weiterer mobiler Angebote</li> <li>▪ Ausbau weiterer sozialer und Freizeiteinrichtungen</li> <li>▪ Bessere Nutzungsmöglichkeiten einer Vielzahl an Frequenzbringern</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trading-Down verstärkt sich aufgrund der Einwohner- und Altersentwicklung und des zunehmenden Leerstands</li> <li>▪ Angesiedelte Geschäfte verlagern aufgrund der Entwicklung ihren Standort</li> <li>▪ Wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt</li> <li>▪ Nicht integrierte Einzelhandelsansiedlungen</li> <li>▪ Soziale Segregation in den sozialen Einrichtungen (KITAs)</li> </ul>

### 3.5 Zusammenfassende Analyse der Situation im Gebiet

Die in den vorstehenden Kapiteln differenziert dargestellten Schwächen, Stärken, Risiken und Chancen haben sehr unterschiedliche Bedeutung für die gegenwärtige Lage im Gebiet und seine Entwicklungsmöglichkeiten. Im Folgenden sind die zentralen Faktoren der SWOT-Analyse aufgeführt, die die Verknüpfung zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt darstellen.

**SWOT-Analyse: Gesamtanalyse**

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend positive Bewertung des Gebiets durch die Bewohner</li> <li>▪ Günstige Lage im Stadtraum</li> <li>▪ Erhaltenswertes Stadtbild</li> <li>▪ differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen</li> <li>▪ Direkte Nachbarschaft des Gebiets zum offenen Landschaftsraum</li> <li>▪ Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe</li> <li>▪ Verfügbare Flächenpotenziale für bewohnerorientierte Ergänzungsangebote</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überproportionale Abnahme der Bevölkerung</li> <li>▪ Niedriger Kinder- und hoher Altenanteil</li> <li>▪ Hoher Anteil sozial schwacher Familien</li> <li>▪ Konstant problematische soziale Strukturen</li> <li>▪ Geringer Bildungserfolg bei Kindern aus sozial schwachen Familien</li> <li>▪ Hohe Anteile von Arbeitslosen und Hartz IV-Empfängern</li> <li>▪ Kleinräumig gehäuftes Auftreten von Nachbarschaftskonflikten</li> <li>▪ Teilweise geringe Gebietsidentität</li> <li>▪ Geringes Engagement aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven im Gebiet</li> <li>▪ Fehlende Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene</li> <li>▪ Hoher Leerstand, unterlassene Instandhaltung</li> <li>▪ Auftreten von Verwahrlosung und Vandalismus in unsanierten Plattenbauten</li> <li>▪ Eingeschränkte Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes durch mangelnde Zugänglichkeit und fehlende Verknüpfung zu den sozialen Einrichtungen</li> <li>▪ Schlechter Zustand der Straßen und Gehwege</li> <li>▪ Keine attraktiven Platz- und Aufenthaltsbereiche</li> <li>▪ Unzureichendes Spielplatzangebot</li> <li>▪ Hoher Leerstand im gewerblichen Bereich</li> <li>▪ Fehlende kleinteilige Nahversorgung im Gebiet um die Dahmer Straße</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandener Anteil selbst nutzender Eigentümer</li> <li>▪ Modellvorhaben „energetische Stadterneuerung“ als Vorbild für weitere Projekte „energieeffizientes Bauen“</li> <li>▪ Günstige Mieten und Immobilienpreise</li> <li>▪ Leerstand im EG- und Gewerbebereich bietet Potential für Projekte, neue Nutzungen u.a. soziale Einrichtungen, innovativen Gewerbes</li> <li>▪ Existenzgründung, auch für kapitalschwache Akteure</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unzureichendes Qualifikationsniveau der Arbeitslosen für sich entwickelnde Erwerbsmöglichkeiten</li> <li>▪ Geringe Finanzkraft selbst nutzender Eigentümer</li> <li>▪ Fehlende zahlungsfähige Wohnungsnachfrage</li> <li>▪ Verhärtung kleinräumiger Problemlagen durch mangelhafte Gebäudeinstandsetzung und hohem Leerstand</li> <li>▪ Verstärkung des Trading-Down durch Funktions- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Folgekosten für die Stadt bei Aufwertung der Grünanlagen</li> <li>▪ Trading-Down verfestigt sich</li> </ul>

Im Gebiet „Am Röhthegraben“ besteht eine Gemengelage aus sozialen und baulich-physischen Problembereichen. Dabei treten die beiden stadtstrukturellen Probleme, die die Entwicklung der Stadt Luckenwalde gravierend behindern, konzentriert auf. Dies sind zum einen soziale Probleme aufgrund hoher Arbeitslosigkeit und einem geringen Qualifikationsniveau sowie nachbarschaftliche Konflikte. Zum anderen existieren hohe Leerstände in innenstadtnahen Wohngebieten mit schwer zu erneuernder Bausubstanz. Um einen selbst tragenden Stabilisierungsprozess zu initiieren bedarf es gleichermaßen sozialer Maßnahmen zur Einbeziehung der Bevölkerung wie Investitionen in die Bausubstanz und den öffentlichen Raum.

## 4 Integriertes Handlungskonzept

Das Integrierte Handlungskonzept für die Stadt Luckenwalde steht unter dem Leitsatz „WIR; DU, ICH - GEMEINSAME Zukunft Am Röthegraben“. Dadurch soll ein Prozess in Gang gesetzt werden, der dazu führt, die Abwärtsspirale zu durchbrechen und die soziale Situation der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Weiteres Ziel ist es, die Qualität des Wohnquartiers attraktiv zu gestalten und somit eine soziale Stabilisierung des Stadtteils „Am Röthegraben“ zu erreichen. Die Bürger wieder für ihren Stadtteil zu mobilisieren ist unabdingbar.

Detaillierter betrachtet heißt das ferner die Sicherung der Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft, Stabilisierung der Wohn- sowie städtischen Funktionen und die Verbesserung der Lebensbedingungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Darüber hinaus ist die Einbindung und Sicherung der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen des Gebietes und die Verknüpfung mit Schule, Bildung, Kultur und lokaler Wirtschaft ein wichtiges Ziel des Programms.

Diese Maßnahmen stehen in direktem gesamtstädtischen Zusammenhang zu den laufenden Gesamtmaßnahmen der Stadtsanierung in den drei Sanierungsgebieten und den Maßnahmen des Stadtumbauprozesses. Alle Interventionen stehen unter dem Ziel der Stabilisierung der innerstädtischen Funktionen und der Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Luckenwalde.

Der gesamtstädtische Bezug ist insbesondere bei der Entwicklung der öffentlichen Angebote im Gebiet zu beachten. Die Veränderungen der Stadtstruktur, die im Zusammenhang mit dem Stadtumbau stattfinden, müssen zu Strukturveränderungen der Angebote zugunsten des Gebiets „Am Röthegraben“ führen. Die Anwendung des Programms „Soziale Stadt“ folgt dem Inbegriff einer ausgewogenen, gemischten sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur. Dafür soll die soziale und funktionale Vielfalt gestärkt, Stadtteileben gefördert, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen vernetzt sowie ökologisch und energieeffizient geplant und gebaut werden.

### 4.1 Ziele

#### Hilfe zur Selbsthilfe, Schaffung stabiler nachbarschaftlicher sozialer Netze, Verbesserung der Bildungschancen

Das Wohngebiet „Am Röthegraben“ hat aufgrund seiner Lage am Innenstadtrand eine zentrale Bedeutung im Stadtgefüge und hinsichtlich der städtischen Entwicklungsmöglichkeiten kommt ihm entsprechend eine wichtige Rolle zu. Ohne eine substanzielle Wiederbelebung und Stabilisierung des Wohngebiets werden negative Einflüsse auf die benachbarten Stadtgebiete, insbesondere auf das Zentrum, bestehen bleiben. Dabei zeigt es sich, dass neben den Problemen der Bausubstanz und der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets die vorhandenen sozialen Problemlagen ein zentrales Hindernis bei der Stabilisierung des Gebiets darstellen. Nur durch die gleichzeitige Bearbeitung beider Problembereiche kann die Zielsetzung der Stabilisierung erreicht werden. So werden die notwendigen Investitionen in die verfallene und teilweise leer stehende Bausubstanz nur dann getätigt werden, wenn das soziale Umfeld stabil ist. Umgekehrt zieht ein mangelhaft erhaltenes und gepflegtes Wohngebiet keine sozial stabilen Haushalte an, die für die selbst tragende Entwicklung des Gebiets nötig sind.

Daher sind grundlegende Voraussetzungen, dass die vorhandenen örtlichen Potenziale gestärkt werden, die Bürger motiviert und aktiv an der Gestaltung mitwirken. Im Rahmen der vorgesehenen Projekte soll daher auf die Aktivierung und Einbeziehung der Bewohner (bürgerschaftliches Engagement) großen Wert gelegt werden.

Die spezielle Gemengelage der Probleme im Gebiet „Am Röthegraben“ ermöglicht die Mitwirkung der Bewohner im Rahmen unterschiedlicher Initiativen und Projekte. Dies bezieht sich auf die Entwicklung, Nutzung und Pflege von brachgefallenen Grundstücken wie die Einbeziehung von Bewohnern für unterstützende Bildungsinitiativen. Ohne ein solches Engagement ist eine nachhaltige Revitalisierung nicht denkbar

Das Gebiet hat einen lang dauernden kontinuierlichen Abwertungsprozess erlebt, der auch die ehemals vielfältigen gewerblichen Angebote betroffen hat. Inzwischen ist das Gebiet nicht nur durch Wohnungsleerstand, sondern auch durch Leerstand beim Ladengewerbe geprägt. Dies verstärkt noch den problematischen Gesamteindruck des Gebiets, prägt die Wahrnehmung durch die Stadtbewohner und die Besucher und führt zu einer sich verstärkenden Abwärtsspirale aus schlechtem Gebietsimage und geringem Besuch des Gebiets. Initiativen zur Wiedernutzung der Läden benötigen daher Unterstützung und Beratung, wenn man einen Revitalisierungsprozess initiieren will. Durch bauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wird die Attraktivität des Wohngebietes gesteigert. Besonders ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von gemischten Bewohnerstrukturen wichtig.

#### Verbesserung des Wohnwertes, Stärkung der Identifikation der Mieter mit Wohnung und Wohnumfeld

Die Eigentümerstruktur im Teilgebiet Dahmer Straße besteht überwiegend aus kleinen Einzeleigentümern, die häufig älter sind. Ein hoher Leerstand und weitgreifende Mängel an der vorhandenen Bausubstanz sind daher ein Kennzeichen des Gebiets, das sich negativ auf die Einstellung der Bewohner zu ihrem Wohngebiet auswirkt. Auch die Wohn- und Lebenssituation älterer Eigentümer ist überdurchschnittlich häufig problematisch, weil sie nur geringe Einkommen haben. Die Eigentümer benötigen daher individuelle Beratung, um für ihre finanzielle und persönliche Situation passende Erneuerungskonzepte entwickeln zu können. Besonders ist im öffentlichen Raum eine Funktionssteigerung sowie Verbesserung des Nutzungsangebots und der Gestaltung von Freiflächen zu erzielen. Dadurch wird die Wohnqualität verbessert und es erfolgt eine Aufwertung des Wohnumfeldes.

## **4.2 Handlungsfelder, Maßnahmen / Projekte**

Auf der Grundlage der SWOT-Analyse der Ergebnisse der Befragung und der Zukunftswerkstatt wurden zwei Handlungsfelder mit entsprechenden Schlüsselprojekten, die sich aus den o.g. Zielsetzungen sowie aus den Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung des INSEKs ableiten, definiert.

Die zwei Leitbildbereiche abgeleitet aus dem INSEK „Stadt und Bürger“ und „Stadt und Wohnen“ beinhalten die nachfolgenden genannten Handlungsfelder.

### **4.2.1 Handlungsfeld: „Stadt und Bürger“**

Die Projekte haben den Anspruch folgende Handlungsfelder der sozialen Stadt zu vereinen:

**Handlungsfelder: Stärkung des Stadtlebens und Verbesserung der sozialen Infrastruktur  
(Bildungschancen)**

<b>Maßnahmen / Projekte</b>	<b>Weitere Ziele</b>	<b>Träger</b>	<b>Finanzierung / Förderprogramme</b>	<b>Kosten Soziale Stadt</b>	<b>Umsetzungszeitraum</b>
1. Quartiersmanagement (QM)	1.. Aktivierung der Eigeninitiative v. Bewohnergruppen, 2. Teilhabe an der Stadtgesellschaft	Volkssolidarität	Soziale Stadt, Stadtumbau	345.000€	2009-2015
2. Nachbarschaftstreff "Heizwerk" m. Spiel-, Sport- u. Erholungsfläche	1. Unterstützung u. Ausbau v. Nachbarschaften u. sozialen Netzwerken, 2. Imagebildung	Bewohnerverein QM	Soziale Stadt, Stadtumbau	250.000€	2011-2015
3. Erweiterung „KITA Burg“ zu einem Gesundheits-, Bildungs- u. Bewohnerzentrum	1. Gesundheitsberatung Ernährungsbildung, . Bildungsentwicklung der Kinder 2. Unterstützung u. Ausbau v. Nachbarschaften u. sozialen Netzen	Volkssolidarität QM	Soziale Stadt, ESI, Stadtumbau	220.000€	2011-2012
4. Gestaltung d. Außenanlagen u. Verbesserung d. Ausstattung KITA „Vier Jahreszeiten“	1. Stärkung von Familien, 2. Soziale Kompetenzen stärken	Volkssolidarität	Soziale Stadt, ESI,	250.000€	2012-2013
5. Ausbau offene Jugendarbeit	1.. Sicherung d. Freizeit- u. pädagogischen Angebots f. unterschiedliche Altersgruppen, 2.. Stärkung sozialer Kompetenzen	Die Falken QM	Soziale Stadt	100.000€	2011-2013
6. Pilotprojekt „Ausbau haus“ - BIWAQ	1. Beschäftigung u. Qualifizierung, 2.Förderung der lokalen Ökonomie	Bildungswerk FUTURA	Soziale Stadt, SSE	110.000 €	2011-2014

## 4.2.2 Handlungsfeld „Stadt und Wohnen“

Folgende Handlungsfelder werden darunter unter subsumiert

### Handlungsfelder: Wohnen und Wohnumfeld

Maßnahmen / Projekte	Weitere Ziele	Träger	Finanzierung / Förderprogramme	Kosten Soziale Stadt	Umsetzungszeitraum
1. Wohnprojekt mit Gemeinschaftseinrichtungen (Remise) inkl. Durchwegung – Neue Baruther Straße 26	1. Unterstützung und Ausbau v. Nachbarschaften u. sozialen Netzen	Wohnbaugenossenschaft, Volkssolidarität	Soziale Stadt, Stadtumbau, Wohnungsbauförderungsprogramme	100.000€	2012-2014
2. Mieterinitiative „BURG“	1.. Förderung und Ausbau von Nachbarschaften, 2.. Verbesserung des Wohnwertes der Wohnungen	QM , Mieterbeirat	Soziale Stadt	60.000 €	2012-2015
3 „Haus des Ehrenamtes“ . Neue Parkstraße 18	1. Errichtung eines Personenaufzuges	DRK-Kreisverband Fläming-Spreewald e.V.	Soziale Stadt, SMS	85.000€	2011-2012
4. Naturerlebnisraum ElternKindGarten	1. Verstärkung Kommunikation d. Eltern im Gebiet, 2. Schaffung v. Naturerfahrungsmöglichkeiten f. Kinder,	Elternverein, QM	Soziale Stadt	40.000€	2011-2014
5. Neugestaltung Eingangsbereich Tierpark u. Verbesserung d. Zugänglichkeit des Stadtparks	1. Zugewinn an Wohn- u. Freizeitwert für Kinder, Jugendliche und Erwachsene im Quartier	Tierparkförderverein Luckenwalde e.V. Stadt Luckenwalde	Soziale Stadt	350.000€	2012-2014
6. Nachbarschaftsgarten Röhthegraben am Kirchhofsweg	1. Aufwertung des Wohnumfeldes,	Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH, Stadt Luckenwalde	Soziale Stadt, . Stadtumbau	285.000€	2012-2015

## 4.2.3 Einzelprojektbeschreibung

### 4.2.3.1 Handlungsfelder: Stärkung des Stadtlebens und Verbesserung der sozialen Infrastruktur

Diese Handlungsfelder beziehen sich auch auf die INSEK Schlüsselvorhaben: „Mit den Bürgern für die Bürger“, „Marketing und Management“ und „Luckenwalder Bildungsinitiative“.

#### **(1) Quartiersmanager („Der Kümmerer“)**

##### **Anlass des Projektes**

- Konstant problematische soziale Strukturen
- Kleinräumig gehäuftes Auftreten von Nachbarschaftskonflikten
- Verhärtung kleinräumiger Problemlagen durch mangelhafte Gebäudeinstandsetzung und hohem Leerstand
- Teilweise geringe Gebietsidentität
- Geringes Engagement aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven im Gebiet
- Geringe Finanzkraft selbst nutzender Eigentümer

##### **Ziele:**

- Abbau sozialer Probleme und Verbesserung der nachbarschaftlichen Beziehungen
- Aktivierung der Eigeninitiative von Bewohnergruppen, Eigentümern und lokalen Unternehmern zur Verbesserung der Lebenssituation und verstärkten Teilhabe an der Stadtgesellschaft
- Mitwirken bei der Konzeptentwicklung und dem Aufbau von Schlüsselprojekten der sozialen Stadt
- Unterstützung von kleinen Projekten über einen Quartiersfond

**Zielgruppen:** alle Bewohner, Eigentümer, Unternehmen, Träger der sozialen und kulturellen Infrastruktur

##### **Kurze Projektbeschreibung:**

Das Gebiet mit seiner heterogenen sozialen und baulichen Struktur benötigt in den nächsten Jahren eine Vielzahl von Aktivitäten und Einzelinitiativen, damit die vorhandenen sozialen und baulichen Probleme angegangen und die existierenden Potenziale aktiviert werden. Das setzt Beratung und Unterstützung der Bewohner voraus, damit diese in die Lage versetzt werden, ihre Fähigkeiten zu entwickeln und einzusetzen, um eine nachhaltige Stärkung der Sozialstruktur zu erreichen.

Dazu bedarf es einer Institution bzw. einer Person, die kontinuierlich die verschiedenen Schlüsselprojekte anschiebt, vorantreibt und die Akteure zusammenbringt und berät. Dabei geht es nicht um die Umsetzung der Projekte, sondern v.a. um Beratung und Koordination sowie Vernetzung der relevanten Akteure. Zusätzlich sollte das Quartiersmanagement über einen Fond verfügen, mit dem kleinere Projekte, die von Bewohnern oder Einrichtungen aus dem Stadtteil getragen werden, unterstützt werden. Neben der Betreuung und Koordination der Schlüsselprojekte des Förderprogramms „Soziale Stadt“ geht es auch darum, Fördermöglichkeiten für Investitionen in Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen, ggf. den Verkauf an investitionsbereite Interessenten und / oder den Zwischenerwerb durch die Stadt vorzubereiten. Das Quartiersmanagement soll mit einer vollen Stelle ausgestattet sein. Darüber hinaus ist ein Quartiersbüro einzurichten, das neben der Bereitstellung der administrativen Infrastruktur auch Anlaufpunkt und Versammlungsort für Bürgerinitiativen ist. Der Standort sollte zentral im Altbaugelände liegen.

Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln des Förderprogramms „Soziale Stadt“.

## **(2) Nachbarschaftstreff „Heizwerk“ mit Spiel-, Sport- u. Erholungsfläche**

### **Anlass des Projektes**

- Keine attraktiven Platz- und Aufenthaltsbereiche
- Unzureichendes Spielplatzangebot
- Fehlende Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene

### **Ziele:**

- Aktivierung der Bewohner
- Förderung Selbstverwaltung
- Schaffung eines Angebots mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bewohnergruppen
- Wiedernutzung des leerstehenden, unsanierten denkmalgeschützten Heizhauses

**Zielgruppen:** Mieter der Volksheimsiedlung, Bewohner des gesamten Quartiers unterschiedlicher Altersgruppen

### **Kurze Projektbeschreibung**

Das ehemalige Heizhaus der Volksheimsiedlung steht seit Jahren leer. Der angrenzende Spielplatz ist ungenutzt, nicht zuletzt auch aufgrund des mangelhaften Zustandes und der Ausstattung. Das Grundstück und Gebäude ist im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Folgende Maßnahmen zur Wiedernutzung des Gebäudes sind erforderlich:

- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes unter Einbeziehung der Mieter der Volksheimsiedlung und Bewohner des Quartiers. (ggf. Angebot eines Indoor - Spielplatzes, um damit die Volksheimsiedlung attraktiv für Familien mit Kindern zu gestalten).
- Initiierung eines Bewohner(Träger)vereins (Planungs- und Personalkosten)
- Sanierung und Umbau des Heizwerks als Begegnungsstätte (Planungs- und investive Kosten)
- Neugestaltung des Spielplatzes mit vielfältigen Spiel- und Sportangeboten (Planungs- und investive Kosten)

## **(3) Erweiterung KITA „Burg“ zu einem Gesundheits-, Bildungs- u. Bewohnerzentrum**

### **Anlass des Projektes**

- Geringer Bildungserfolg bei Kindern aus sozial schwachen Familien
- Hoher Anteil sozial schwacher Familien
- Konstant problematische soziale Strukturen
- Kleinräumig gehäuftes Auftreten von Nachbarschaftskonflikten
- Teilweise geringe Gebietsidentität

### **Ziele:**

- Verbesserung der Angebotsqualität hinsichtlich Bildungs-, Gesundheits- und Ernährungsberatung sowie multifunktionale Nutzung
- intensivere Einbeziehung der Eltern der KITA-Kinder in deren Entwicklung,

- Sicherung der kontinuierlichen Bildungsentwicklung der Kinder von der Kinderkrippe bis ins Grundschulalter durch die Integration eines Schulhorts,
- Möglichkeiten zur Durchführung von Veranstaltungen von Bewohnergruppen und Mieterinitiativen
- Schaffung eines themenbezogenen Treffpunkts zur besseren Verständigung der Bewohnergruppen untereinander

**Zielgruppen:** Familien, Senioren, Jugendliche und junge Erwachsene

#### **Kurze Projektbeschreibung:**

Die KITA „Burg“ wird gegenwärtig mit einem neuen energetischen Konzept umgebaut. Dabei entstehen räumliche Angebote, die erweiterte Nutzungskonzepte zulassen. Auf diese Weise können in die bisherige KITA andere Nutzergruppen einbezogen und Angebote in den Nachmittags- und Abendstunden gemacht und das Gebäude zu einem Bewohnerzentrum für alle Bewohnergruppen entwickelt werden. Primäre Zielgruppe sind die Eltern der KITA-Kinder, die zu großen Teilen einen hohen Beratungsbedarf hinsichtlich von Bildungs- und Ernährungsfragen usw. haben.<sup>18</sup> Besondere Bildungs- und Beratungsangebote benötigen zum anderen gleichermaßen ältere als auch jüngere Bewohner des Quartiers, z.B. als Seniorenakademie. Grundsätzlich sollen die räumlichen Möglichkeiten für selbst organisierte Aktivitäten und Angebote aus der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Sowohl für diese erweiterte Aufgabenstellung als Bewohnerzentrum als auch für die im Zuge des energetischen Umbaus räumlich erweiterte KITA ist eine zeitgemäße und kindgerechte Raumgestaltung mit entsprechenden Umbauten für Betreuungs- und Bildungsangebote nötig.

#### **(4) Gestaltung der Außenanlagen und Verbesserung der Ausstattung KITA „Vier Jahreszeiten“**

##### **Anlass des Projektes**

- Geringer Bildungserfolg bei Kindern aus sozial schwachen Familien
- Geringes Engagement aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven im Gebiet

**Ziele:** Anpassung der Ausstattung der Außenanlagen an neue pädagogische Anforderungen

**Zielgruppen:** Kinder, Erzieher und Eltern

##### **Kurze Projektbeschreibung**

Für die KITA Vier-Jahreszeiten ist ein neues pädagogisches Konzept ausgearbeitet worden, die Bildungsprobleme vieler Kinder im Gebiet abzubauen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Entwicklung der Kreativität und Phantasie, die bei Kindern aus bildungsschwachen Familien regelmäßig unterentwickelt sind und die für die Entwicklung sowohl kognitiver als auch emotionaler Fähigkeiten eine wichtige Voraussetzung sind.

Dafür sollen im Zuge der geplanten Energetischen Sanierung der KITA die Außenanlage der KITA entsprechend dem heutigen Standard angepasst und die Voraussetzungen für neue Spiel- und Lernkonzepte geschaffen werden, die vielfache Möglichkeiten für freie und angeleitete Aktivitäten bieten.

Zentrale Elemente der neuen Gestaltung sind Theaterplatz, Klangelemente, Wasserspielbereich, Bauhof, Bewegungs- und Konzentrationszonen.

Auch hier soll ein Konzept zur Mehrfachnutzung und zur Verstärkung der Elternarbeit

<sup>18</sup> Das Konzept des in der Nähe angesiedelten Kieztreffs richtet sich an eine andere Klientel und hat keine Kapazität für die wichtige Einbeziehung der Eltern in den Bildungsprozess.

### **(5) Ausbau offene Jugendarbeit**

#### **Anlass des Projektes**

- Fehlende Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene

#### **Ziele:**

- Unterstützung der offenen Jugendarbeit im KLAB
- Sicherung des breiten Freizeit- und pädagogischen Angebots für unterschiedliche Altersgruppen

**Zielgruppen:** Kinder und Jugendliche aus der gesamten Stadt in den Altersgruppen zwischen 13 und 20 Jahren

#### **Kurze Projektbeschreibung**

Das Jugendfreizeitheim KLAB Beelitzer Tor 10 ist eine wichtige gesamtstädtische Jugendeinrichtung, deren Arbeit durch ungenügende Finanzausstattung gefährdet ist. Das KLAB wird von einer Vielzahl von Kindern und Jugendlichen zwischen 13 und 22 Jahren besucht, die hier ihre Freizeit verbringen und das Beratungsangebot wahrnehmen. Die Jugendlichen kommen aus der Oberschule, aus der benachbarten Förderschule, aber auch aus dem gesamten Stadtgebiet. Um diese für die Stadt und somit auch für das Fördergebiet „Am Röthegraben“ wichtige Einrichtung zu sichern, sollen zunächst für drei Jahre Personalmittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ zur Verfügung gestellt werden.

### **(6) Pilotprojekt „Ausbauhaus“ - BIWAQ**

#### **Anlass des Projektes:**

- Hoher Anteil sozial schwacher Familien
- Hohe Anteile von Arbeitslosen und Hartz IV-Empfängern
- Unzureichendes Qualifikationsniveau der Arbeitslosen
- Hohe Mietbelastungsquote
- Verhärtung kleinräumiger Problemlagen durch mangelhafte Gebäudeinstandsetzung und hohem Leerstand

#### **Ziele**

- Förderung kostengünstigen und energieeffizienten Bauens gekoppelt mit Qualifizierungsmaßnahmen
- Verbesserung der individuellen beruflichen Perspektiven durch begleitende Qualifizierungsmaßnahmen im Rahmen der Selbsthilfe
- Schaffung preisgünstigen Wohnraum
- Förderung der sozialen Integration durch Bildung von selbstgenutzten Eigentums
- Förderung kostengünstigen und energieeffizienten Bauens gekoppelt mit Qualifizierungsmaßnahmen
- Förderung lokale Ökonomie

#### **Zielgruppen:**

- Junge erwerbslose, einkommensschwache Familien aus dem Gebiet und aus der Gesamtstadt
- Dienstleister (Tagesmutter, Luckenwalder Modell)

### **Kurze Projektbeschreibung**

Ziel des Projektes ist es, junge einkommensschwache, arbeitslose Familien zu preisgünstigen Konditionen anzusiedeln, um das Gebiet zu stabilisieren. Darüber hinaus soll durch eine angeleitete bauliche Selbsthilfe eine Qualifizierung der Teilnehmer erreicht werden, die neue berufliche Entwicklungsperspektiven eröffnen. Im Rahmen eines Pilotprojektes soll mit der Entwicklung eines oder mehrerer Wohnhäuser Entwicklungsimpulse mit alternativen Sanierungsformen gesetzt werden.

Vor allem im Gebiet Dahmer Straße steht ein Großteil von sanierungsbedürftigen Altbauten leer. Für diese Leerstände sollen „Raumpioniere“ aktiviert werden, die die Altbauten wieder mit Leben füllen. Wichtig dabei ist, ein Gebäude zu finden, dessen Eigentümer bereit ist entweder das Gebäude für eine einfache Instandsetzung zu einem geringen Mietniveau zur Verfügung zu stellen oder das Haus zu einem adäquaten Preis an die Stadt zu verkaufen. Im letzteren Fall würde die Stadt im Rahmen des neuen Programms der Stadtumbauförderung - „Sichern, Sanieren, Erwerben“ die Grundinstandsetzung übernehmen. Die zukünftigen Bewohner würden unter Anleitung einer Baufirma oder Fachexperten im Rahmen einer Qualifizierungsmaßnahme, den Innenausbau im Rahmen einer „einfachen Sanierung“ durchführen. Das Erdgeschoss könnte als Standort für eine Tagespflege (Tagesmütter) oder für andere dienstleistungsorientierte Einrichtungen ausgebaut werden. Auch diese Maßnahme wäre als Qualifizierungsprojekt zu organisieren. Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen würde die Stadt das Gebäude an einen gemeinnützigen Träger veräußern, der sich verpflichtet, ein geringes Mietniveau zu garantieren und der Stadt ein Belegungsrecht einzuräumen. Ggf. könnten auch Genossenschaftsmodelle zum Tragen kommen. Zur Unterstützung dieses Projektes wurde vom Bildungswerk FUTURA GmbH ein Antrag für das ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“ gestellt mit folgendem Projektinhalt: Werbung, Auswahl, Qualifizierung und Begleitung junger arbeitsloser Familien beim Innenausbau von Leerstandshäusern, ggf. Initiierung eines Genossenschaftsmodells, „Dienstleister im EG“/„Tagesmutter / Luckenwalder Modell“.

In einem ersten Schritt werden durch aktivierende Akteure, wie z.B. das Quartiersmanagement bzw. die Stadtverwaltung, die Immobilieneigentümer kontaktiert und ihrer Mitwirkungsbereitschaft abgefragt bzw. ggf. der Zwischenerwerb getätigt. Gleichzeitig sind über entsprechende Institutionen und Ausbildungsträger potenzielle Starterhaushalte (junge sozialschwache Familien mit Qualifizierungsbedarf, Träger der Kinderbetreuungseinrichtung) zu aktivieren und auszuwählen.

Prozessbegleitend sind die potenziellen Bewohner von dem Quartiersmanagement und/oder externen Experten und Qualifizierungsträger zu beraten und zu begleiten.

#### **4.2.3.2 Handlungsfeld: Wohnen**

Dies Handlungsfeld bezieht sich auf das INSEK Schlüsselvorhaben „Neues Wohnen in der Stadt“ (Modellprojekte „Neues Wohnen“ im Bestand für unterschiedliche soziale und Altersgruppen) sowie „Alles auf Grün“ (Verbesserung der kommunalen Energiebilanz)

Die Schlüsselprojekte zielen auf eine substanzielle Wiederbelebung und Stabilisierung des Wohngebiets durch Verknüpfung von Maßnahmen zur Förderung der Selbsthilfe und Qualifizierung mit baulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnquartiers.

#### **(1) Wohnprojekt mit Gemeinschaftseinrichtungen (Remise) „Neue Baruther Straße 26“ inkl. Durchwegung**

##### **Anlass des Projektes**

- Verstärkung des Trading-Down aufgrund der Einwohner- und Altersentwicklung und des zunehmenden Leerstands
- Niedriger Kinder- und hoher Altenanteil
- Hoher und wachsender Anteil an Rentnerhaushalten

- hoher Leerstand und unterlassenen Instandhaltung, insbesondere in unsanierten Altbauten
- fehlende Wegeverbindungen zu den sozialen und Bildungseinrichtungen (kurze und sichere Wege)

**Ziele:**

- Schaffung eines Wohnungsangebots für ein Mehrgenerationenwohnhaus oder für ältere Menschen
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit für die Wohnungen und für die Gemeinschaftseinrichtung
- Schaffung einer Blockdurchwegung in Anbindung an den Verbindungsweg zur Siedlung „Burg“

**Zielgruppen:** Senioren, Familien, Alleinstehende

**Kurze Projektbeschreibung**

Mit der demografischen Entwicklung und damit der Zunahme des Anteils an älteren und mobilitätsbeeinträchtigten Bewohner sind neue Wohnprojekte unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit zu entwickeln. Die Gebäudestruktur, die Lage des Grundstückes Neue Baruther Straße 26 und die Eigentumsverhältnisse bieten günstige Voraussetzungen für das Wohnprojekt mit Gemeinschaftseinrichtungen. Das Grundstück ist verfügbar. Ein baulicher Eingriff ist aufgrund des langjährigen Leerstandes und dem damit verbunden schlechten Bauzustand dringend erforderlich. Die Lage zwischen Neue Baruther Straße und Theaterstraße bietet die Möglichkeit einer Blockdurchwegung zur Verbesserung der Vernetzung der Fuß- und Radwege.

- Erarbeitung eines Nutzungs- Entwurfskonzeptes mit den potenziellen Nutzern
- Sanierung der Wohngebäude, Umbau der Hofgebäude für Gemeinschaftseinrichtungen, ggf. Teilabriss und Neubau
- Gestaltung Freiraum inkl. Durchwegung

**(2) Mieterinitiative „BURG“****Anlass des Projektes:**

- Kleinräumig gehäuftes Auftreten von Nachbarschaftskonflikten
- Auftreten von Verwahrlosung und Vandalismus in unsanierten Plattenbauten

**Ziele:**

- Lösung nachbarschaftlicher Konflikte und Förderung von Nachbarschaften
- Beendigung der Verwahrlosung und des Vandalismus: Herstellung menschenwürdigen Wohnens
- Befähigung der Bewohner zur Selbstorganisation
- Verstärkung der Interessenvertretung

**Zielgruppen:**

- Bewohner und Mieter des Gebäudekomplexes Burg /Salzufler/Am Burgwall,
- Immobilieneigentümer: LWG

**Kurze Projektbeschreibung**

Die Einbeziehung der Bewohner des Wohnkomplexes Burg in den Konsolidierungs- und Verbesserungsprozess ist ein zentrales Ziel für das Gebiet „Am Röthegraben“. Dafür sollen die Bewohner unterstützt und befähigt werden, die eigenen Interessen zu artikulieren und durchzusetzen. Der Zustand des Gebäudekomplexes ist der Anlass gehäufter Beschwerden. Insbesondere der Zustand und die unzureichende Reinigung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser werden bemängelt. Ein Teil dieser Mängel resultiert aus unzureichender Kommunikation der Nachbarn untereinander. Darüber hinaus bestehen manifeste nachbarschaftliche Konflikte, die es zu lösen gilt. Deshalb soll ein

Mieterbeirat initiiert werden, um die Interessen der Bewohner zu vertreten, die Kommunikation unter den Nachbarn zu verbessern und Sachmittel und Räume für Gemeinschaftsaktivitäten bereit zu stellen.

### **(3) Haus des Ehrenamtes - Neue Parkstraße 18**

#### **Anlass des Projektes**

- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Bürger mit Behinderung oder Handicap können an den vielfältigen Aktivitäten über alle Etagen uneingeschränkt teilnehmen

#### **Ziele:**

- Verbesserung der Lebensqualität
- Ausbau von sozialen Netzen
- Stärkung von sozialen Kompetenzen

**Zielgruppen:** alle Bevölkerungsgruppen mit Behinderung oder Handicap

#### **Kurze Projektbeschreibung:**

Der DRK Kreisverband Fläming-Spreewald e.V. deckt fast das gesamte Spektrum der sozialen Dienste in den Landkreisen Teltow-Fläming und Dahme - Spreewald ab. Er betreibt mehrere Kindertagesstätten, Jugendclubs, Familienzentren, außerdem beschäftigt er mehrere Streetworker und Jugendsozialarbeiter. Der DRK Kreisverband möchte im „Haus des Ehrenamtes“ in Luckenwalde die aktive Jugendarbeit noch weiter stärken. Das Jugendrotkreuz (JRK) ist bereits seit einigen Jahren aktiv mit seinen fünf Jugendgruppen im Haus des Ehrenamtes präsent. Das geplante Vorhaben, den Anbau eines Fahrstuhls am Bestandsgebäude, ist zur Erreichung der Ziele der Gesamtmaßnahme notwendig.

Die bisherigen Angebote des JRK, die meistens offen sind für alle Jugendlichen der Region, und nicht nur Mitgliedern vorbehalten sind, umfassen bereits sehr verschiedene Bereiche des Kinder- und Jugendinteresses, so zum Beispiel Gesundheitserziehung, Gewaltprävention, Umwelt und Natur, Ferienfreizeit sowie Sport und Spiel. Miteinbezogen wird dabei auch die Vermittlung von Grundlagen der Ersten Hilfe sowie Hilfsprojekte für Kinder in Krisenregionen. Ein wesentliches Merkmal des

Luckenwalder JRK und seiner Arbeit und Angebote ist, dass es besonders Angebote für benachteiligte Jugendliche (sozial, intellektuell, physisch) anspricht und mit diesen eine dauerhafte Freizeit-Beziehung aufzubauen in der Lage ist – mit allen Vor- und Nachteilen (Vorteile: dauerhafte Arbeit mit dem Klientel; Nachteil: kaum Nachwuchs von Führungskräften). Der DRK-Ortsverband unterstützt diese Arbeit nach Kräften finanziell und dauerhaft. An der aufgezeigten Fülle der Aktivitäten, die das JRK in Luckenwalde bereits entwickelt hat und verstärkt noch ausbauen will, ist ersichtlich, dass das „Haus des Ehrenamtes“ auf seinen drei Ebenen (Erdgeschoss, 1. und 2. Stock) gut ausgelastet und genutzt wird. Gerne würde der DRK Kreisverband und das JRK es auch Kindern und Jugendlichen mit körperlichen Beeinträchtigungen ermöglichen, an den vielfältigen Aktivitäten über alle Etagen uneingeschränkt teilzunehmen (zur Zeit ist nämlich nur das Erdgeschoss behindertengerecht ausgestaltet). Gleichzeitig dient das Gebäude auch als „Haus des Ehrenamtes“, u.a. mit dem Ziel Beratungsangebote für alle Bevölkerungsschichten anzubieten. Deshalb ist die Errichtung eines Personenaufzugs am Giebel des Hauses sinnvoll und notwendig.

### **(4) Naturerlebnisraum ElternKinderGarten**

#### **Anlass des Projektes**

- Eingeschränkte Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes durch mangelnde Zugänglichkeit und fehlende Verknüpfung zu den sozialen Einrichtungen
- Keine attraktiven Platz- und Aufenthaltsbereiche

- Unzureichendes Spielplatzangebot

**Ziele:**

- Verstärkung der Kommunikation und der Zusammenarbeit der Eltern im Gebiet
- Schaffung von Naturerfahrungsmöglichkeiten für Kinder
- Herstellung eines Gartens mit Spielangeboten als Freiraum für Kindereinrichtungen (Tagesmütter usw.) ohne Freiraum, Naturerfahrungen für Kinder

**Zielgruppen:** Familien, Kinder im Kindergartenalter

**Kurze Projektbeschreibung:**

Im Gebiet fehlen Spielmöglichkeiten. Gleichzeitig ist der Anteil von Familien relativ hoch und es existieren Kindertageseinrichtungen (Tagespflegestellen), die Bedarf an geeigneten Spielplätzen und Grünräumen haben. Kinder, die diese Einrichtungen besuchen, haben signifikant weniger Möglichkeiten, Naturerfahrungen zu machen, als Kinder in großen Einrichtungen mit eigenen Freiräumen. Das Interesse bei den beiden potenziellen Nutzergruppen an der Einrichtung eines Gartens ist daher groß.

Darüber hinaus gibt eine solche Einrichtung allen Eltern im Gebiet einen Raum, zum Treffen und Zusammenarbeiten. Dies stärkt erfahrungsgemäß den sozialen Zusammenhalt.

Ein noch zu gründender Elternverein errichtet und betreibt einen Garten mit Naturerfahrungs- und Spielmöglichkeiten auf einem Brachgelände im Gebiet. Dieser Garten steht tagsüber den Kindereinrichtungen und am Nachmittag sowie am dem Wochenende den Familien des Gebiets zur Verfügung. Die Absicherung der regelmäßigen, tagtäglichen Nutzung z. B. durch Gruppen aus Kindereinrichtungen ist ein notwendiger Baustein dafür, dass das Interesse an dem Garten über das ganze Jahr erhalten bleibt. Sind Nutzer vorhanden, das zeigen Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten, werden weitere Nutzer angezogen, weil Eltern und Kinder als Hauptinteressenten den Austausch mit anderen Familien suchen.

Im Rahmen des Projekts muss zunächst ein geeignetes Grundstück (ggf. Gartenstraße 9a) gefunden und ein Elternverein gegründet werden, der als Pächter mit öffentlichen Hilfen den Garten herichtet und pflegt. Es werden Kosten für Pflanzen, Mutterboden, Spielgeräte und einen Gartenschuppen entstehen. Ähnliche Projekte haben gezeigt, dass für derartige Aktivitäten Sponsoring- und Sachmittel sowie Pflegepatenschaften – auch außerhalb des zu gründenden Elternvereins – eingeworben werden können. Neben den Kinderpflegeeinrichtungen und Familien können z.B. auch ältere Menschen Interesse an Gartenarbeit und der Pflege abgegrenzter Bereiche haben.

**(5) Neugestaltung Eingangsbereich Tierpark und Verbesserung der Zugänglichkeit des Stadtparks**

**Anlass des Projektes**

- Verstärkung des Trading-Down durch Funktions- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- Öffentliche Grünflächen im Teilgebiet Dahmer Straße nur in Randlage und in sanierungsbedürftigem Zustand
- Eingeschränkte Nutzbarkeit durch mangelnde Zugänglichkeit und fehlende Verknüpfung zu den sozialen Einrichtungen
- Fehlender öffentlicher Spielplatz im Teilraum Dahmer Straße
- Tierpark blockiert Zugang zum Stadtpark

**Ziele:**

- Neugestaltung / Aufwertung des Eingangsbereichs des Tierparks als attraktiver Aufenthaltsbereich für Kinder, Jugendliche und Erwachsene aus dem Quartier sowie aus der Gesamtstadt

- Aufwertung des Stadtparks und Tiergarten als zusammenhängendes Gartenensemble (Schlüsselprojekt INSEK)
- Deutliche Verbesserung der Zugänglichkeit des Stadtparks sowohl von Nordwesten (Lückegärten, Kreishaus) als auch von Nordosten (Neue Parkstraße) her

**Zielgruppen:**

- Anwohner und Besucher des Stadtparks und des Tierparks sowie insbesondere auch die Nutzer der Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Gebiet
- sonstige Erholungssuchende
- Fußgänger vom Meisterweg zur Parkstraße, etc.

**Kurze Projektbeschreibung:**

Der Tierpark blockiert den Zugang zum Stadtpark. Der in den letzten Jahren denkmalgerecht sanierte Stadtpark ist eine der wichtigsten und beliebtesten öffentlichen Grünflächen der Stadt. Der ehemalige Hauptzugang von der Parkstraße / Ecke Ackerstraße aus ist durch den Tierpark aufgehoben worden. Zurzeit existieren lediglich ein indirekter Zugang von den Lückengärten aus (Skateweg) sowie ein sehr schmaler unbefestigter und wenig einladender Gartenweg von der Neuen Parkstraße aus.

Darüber hinaus ist der Eingangsbereich des Tierparks mit WC-Gebäude, Kiosk und Kassenhäuschen sowie Spielgeräten funktional und gestalterisch wenig attraktiv und bedarf dringend der Aufwertung.

Durch das Projekt sollen die Zugänglichkeit des Stadtparks von der Stadtseite her deutlich verbessert und durch die Neugestaltung des Eingangsbereichs des Tierparks ein attraktiver Aufenthaltsbereich für Kinder, Jugendliche und Erwachsene geschaffen werden.

Im Einzelnen werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- a) Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Tierpark mit Abriss der bisherigen Bauten, Errichtung eines neuen Eingangspavillons mit Kasse, WC und Kiosk am Eingang am Röthegraben. Neugestaltung der Parkfläche mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen für Jugendliche und Erwachsene
- b) Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung in geradliniger Verlängerung des Skateweges bis zum Rechteckplatz als historischer Zugang zum Neuen Stadtpark. Zurücksetzung des Zaunes zum Tierpark mit Drehkreuz zum Stadtpark
- c) Verbreiterung des Zugangsweges von der Neuen Parkstraße zum Stadtpark an der Tierparkgrenze auf 4 m

**(6) Nachbarschaftsgarten Röthegraben am Kirchhofsweg**

(INSEK-Schlüsselprojekt „Initiative „Mieter-, Klein- und gemeinschaftliche Erholungsgärten auf Stadtbrachen“)

**Anlass des Projektes**

- Teilweise geringe Gebietsidentität
- Geringes Engagement aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven im Gebiet
- Brachliegende, ungenutzte und ungestaltete Grundstücksflächen einerseits, fehlende wohnungsnaher Grünflächen andererseits
- Keine attraktiven öffentlichen Platz- und Aufenthaltsbereiche im Gebiet
- Unzureichendes Spielplatzangebot für die unterschiedlichen Bewohnergruppen
- Fehlende Identifikation der Anwohner mit ihrem Gebiet

**Ziele**

- Förderung der Beteiligung und Eigeninitiative der Bewohner der Siedlung Burg
- Umgestaltung der anschließenden brachliegenden Freifläche auf dem Grundstück Salzufler Allee 32 -36 zu einem Nachbarschaftsgarten
- Renaturierung des verrohrten Röthegrabens am Grundstück Salzufler Allee 32 -36
- Schaffung einer Wegeverbindung entlang des Grabens mit Anschluss an den Gehweg / Radweg Salzufler Allee im Süden und Kirchhofsweg im Norden

**Zielgruppen**

- Fußgänger, Spaziergänger und Radfahrer entlang des Röthegrabens
- Bewohner des Plattenbaugebietes Burg

**Kurze Projektbeschreibung:**

Der im Zuge eines Bauvorhabens während der DDR-Zeit an der Grenze zum Grundstück Kirchhofsweg 12-13 verrohrte Röthegraben soll wieder freigelegt und renaturiert werden. In diesem Zusammenhang soll ein öffentlicher Weg entlang des Grabens angelegt und die anschließende brachliegende Freifläche auf dem Grundstück Salzufler Allee 32 -36 im Zuge einer Bewohnerinitiative zu einem Bewohnergarten umgestaltet werden.

Im Einzelnen werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umgestaltung der Brachfläche auf dem Grundstück Salzufler Allee 32-36 zu einem Bewohnergarten im Zuge einer Bewohnerinitiative,
  - b) Aufgrabung und Renaturierung des Röthegrabens im Bereich Kirchhofsweg 12-13 / Salzufler Allee 32-36,
  - c) Sanierung der Brücke Kirchhofsweg über den Röthegraben
- Anlage eines öffentlichen Weges entlang des Röthegrabens in diesem Bereich

**4.3 Verstetigung der Maßnahmen**

Schlüsselprojekt	Verstetigung
1.Quartiersmanagement	<p>Das Quartiersmanagement wird querschnittsorientiert unter Einbeziehung von Vereinen, Kirchengemeinden, Schulen (Gymnasium, Friedrich-Ebert-Grundschule) organisiert.</p> <p>Die institutionelle Anlaufstelle des Quartiersmanagement wird nach Ablauf des Förderprogramms weitergeführt, um die begonnenen und noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen zu beenden bzw. weitere Anknüpfungsmöglichkeiten und Kommunikationsstrukturen mit den Akteuren aufrecht zu halten.</p> <p>Eine Weiterführung der Finanzierung zum Großteil über Mittel der beiden tätigen Wohnungsunternehmen sowie der vor Ort ansässigen Sozialträger (Deutsches Rotes Kreuz und Volkssolidarität) sowie ergänzend aus Mitteln des städtischen Haushaltes (z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Unterstützung der Büroausstattung etc.).</p>
2. Erweiterung „KITA Burg“ zu einem Gesundheits-, Bildungs- u.	Die KITA Burg ist nach ihrer Neugestaltung nicht nur eine KITA sondern ein Bewohnerzentrum für den Bereich des Stadtteils Nuthe-Burg. Eine Verstetigung erfolgt durch die

Bewohnerzentrum	<p>dauerhafte Bereitstellung der Räumlichkeiten der KITA Burg für Bürgertreffpunkte, Beratungs- und Fortbildungskurse zu Gesundheitsfragen und gesunder Ernährung (Durchführung von Kochkursen, Gesundheits- und Ernährungsberatung durch die dort ansässige Burgwall-Apotheke), Sprachschulungen für Kinder mit Migrantenhintergrund und offene Bürgerarbeit.</p> <p>Dieses Bewohnerzentrum wird baulich-organisatorisch durch die Stadt Luckenwalde betreut und befindet sich im Eigentum der Stadt. Insofern ist eine Sicherung der Baulichkeiten über den städtischen Haushalt gegeben.</p> <p>Die Volkssolidarität als Betreiber des Bewohnerzentrums ist langfristig durch den parallelen KITA-Betrieb in der Lage mit einer Ergänzungsfinanzierung durch die beiden örtlichen Wohnungsunternehmen das Bewohnerzentrum zu betreiben.</p>
3. Gestaltung der Außenanlagen u. Verbesserung d. Ausstattung „KITA Vier Jahreszeiten“	<p>Wie bereits für die Organisation der KITA vor Sanierung ist auch die Nachhaltigkeit der Außenanlagen über den langfristigen Betrieb durch die Volkssolidarität gesichert.</p> <p>Die Neugestaltung erfolgt im Sinne einer Stärkung der Freizeitangebote durch die Schaffung kultureller Angebote mit und durch die Elternschaft und dem Träger Volkssolidarität. Hier ist bereits heute eine Pflege und Bewirtschaftung durch die Stadt Luckenwalde bzw. durch die engagierte Elternschaft in Kooperation mit der Volkssolidarität gelebte Realität.</p>
5. Stärkung offene Jugendarbeit	<p>Die Jugendarbeit im Gebiet muss dringend verbessert und gestärkt werden. Dies soll insbesondere durch eine bessere Vernetzung über das Quartiersmanagement, als auch über die Schaffung einer neuen Einrichtung im Gebiet erreicht werden.</p> <p>Eine Verstetigung ist hier vor allem durch eine enge Kooperation mit der Stadt und der städtischen Stelle des Jugendsozialarbeiters gesichert, aber auch durch Beteiligung von ortsansässigen Unternehmen angestrebt.</p> <p>Hier kommen vor allem die städtischen Betriebswerke Luckenwalde, aber auch die großen Industriebetriebe der Stadt in Betracht.</p>
6. Nachbarschaftsgarten Röthegraben	<p>Durch die Freilegung des verrohrten Röthegrabens erfolgt eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, der von der Bevölkerung besser erlebt und genutzt werden soll.</p> <p>Hier ist bereits die Bereitschaft einer Bewohnerinitiative des Stadtteils Nuthe-Burg gegeben. Außerdem ist eine Unterstützung durch die Wohnbaugenossenschaft Luckenwalde e.G. als direkter Anrainer des betreffenden Bereiches zugesagt. Die Pflege der Anlage wird durch die Bewohnerinitiative übernommen und eine Finanzierung un-</p>

	ter Beteiligung der Wohnbaugenossenschaft sicher gestellt.
7. Naturerlebnisraum ElternKinderGarten	Die Nachhaltigkeit des ElternKinderGarten ist durch eine gemeinsame Nutzung der gestalteten Fläche durch den Elternverein, Kindereinrichtungen (Tagespflege) und gleichsam der Wohnbaugenossenschaft gegeben. Insofern sind auch hier der Betrieb und die Pflege der Anlage langfristig gesichert. Durch die Einbeziehung von Familien und älteren Menschen wird das Gemeinwesen nachhaltig gestärkt.
8. Neugestaltung Eingangsbereich Tierpark /. Verbesserung d. Zugänglichkeit des Stadtparks	Durch die Umgestaltung des Eingangsbereiches wird langfristig die Zugänglichkeit des Stadt- und Tierparks verbessert, d.h. insbesondere für Kinder und Jugendliche, aber auch für Erwachsenen wird das Gartendenkmal neu erlebbar.  Eine Verstetigung ist in erster Linie durch den Träger des Tierparks, den Tierparkverein Luckenwalde, aber auch durch die Stadt als Eigentümerin des Stadtparks gegeben.  Bei dem Stadtpark handelt es sich um ein überregional bedeutsames Gartendenkmal, das ebenfalls bereits heute durch Sponsoring und bürgerschaftliches Engagement betrieben und mitfinanziert wird.  Die Pflege und der Betrieb der Anlagen ist im Wesentlichen über den städtischen Haushalt, als auch über die weitere Einwerbung von privaten Mitteln geplant.

## 5. Beteiligungsverfahren

### 5.1 Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung fand am 16. Juli 2009 um 18 Uhr im Rathaus statt.

Zu Beginn stellte Herr Mann, Leiter des Stadtplanungsamtes, den Anlass der Bewerbung und die Ziele der Stadt sowie das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ vor. TOPOS gab eine Einführung in das Untersuchungsgebiet mit seinen städtebaulichen Mängeln und Qualitäten, dem Bauzustand, Leerstand, und den baulichen Aktivitäten im Gebiet sowie dem Zustand und den Potenzialen im öffentlichen Raum (Grünräume, Plätze Straßen). Anschließend wurde die bisherigen Erkenntnisse zu der sozialen Situation und der lokalen Ökonomie und Beschäftigung dargestellt.

In der anschließenden intensiven Diskussion stand die Sichtweise der Bewohner, ihre Darstellung der Mängel und Vorzüge sowie möglicher Handlungsfelder im Mittelpunkt.

### 5.2 Expertengespräche

Zur Erfassung der Besonderheiten und der aktuellen Tendenzen in der sozialen, der ökonomischen und der baulichen Entwicklung des Quartiers wurden eine Reihe von Gesprächsinterviews mit Experten aus Verwaltung, Institutionen und Betrieben geführt. Die Ergebnisse sind in die Swot-Analysen eingearbeitet worden.

Liste der Gesprächspartner:

Frau Bartsch

Leiterin KITA Vierjahreszeiten

Herr Grosse	Geschäftsstellenleiter Volkssolidarität Fläming-Elster
Herr Herold	Stadtverordneter
Frau Hepprich	Leiterin MehrGenerationenHaus/Bürger- und Kieztreff
Frau Konrad	Leiterin Ordnungsamt/Wohnen/Soziales Stadt Luckenwalde
Frau Naglisch	Kontakt- und Begegnungsstätte Lichtblick
Frau Promme	Leiterin St. Josef Stift Luckenwalde
Frau Schnittker	Leiterin KITA Burg
Herr Seifert	Leiter Hauptamt Stadt Luckenwalde
Herr Swiek	Kreisvorsitzender des DRK-Kreisverbands Fläming-Spreewald e.V.
Herr Schulz	Stadtmarketing
Frau Stohwasser	Wirtschaftsförderung
Herr Kerpa	Wohnbaugenossenschaft Luckenwalde e.G.

### 5.3 Zukunftswerkstatt

Als Abschluss der Projektentwicklungsphase und der Bürgerbeteiligung fand am 22.9.2009 von 17 bis 21 Uhr eine Zukunftskonferenz in den Räumen der DRK-Geschäftsstelle in der Neuen Parkstraße statt. Die Bewohner des Gebiets „Am Röthegraben“ waren zu der Veranstaltung durch eine Postwurfsendung eingeladen worden.

Ablauf der Veranstaltung:

Vortrag durch Herrn Mann (Stadtplanungsamt) zu bisherigen Entwicklungen im Stadtumbau und Förderprogrammen; zur Arbeit des Stadtplanungsamtes

Darstellung der bisherigen Ergebnissen der Bürgerbefragung durch TOPOS Stadtplanung und Stadtforschung

Im der anschließenden Plenumssitzung wurden Kritikpunkte und Ideen der Bürger zu den Kernpunkten „Probleme / Defizite“ und „Potenziale / Ideen“ zusammentragen. Zu den wichtigsten Themen in diesem Teil wurden zwei Arbeitsgruppen gebildet: „Baulicher Zustand / Leerstand“ und „Angebote Kinder + Jugendliche / Bewohnertreff soziale Infrastruktur“. In den Arbeitsgruppen wurden Projektideen entwickelt und Umsetzungsmöglichkeiten erörtert und anschließend im Plenum vorgebracht.

Die Projektideen sind in die Konzeptionen der Schlüsselprojekte eingeflossen.

### 5.4 Abstimmungsgespräch Fachverwaltung

In einem Werkstattgespräch am 17.06.2010 mit der Bürgermeisterin und den Fachverwaltungen der Stadt wurde das Gutachten zum Handlungskonzept vorgestellt. In der anschließenden Diskussion wurden die einzelnen Schlüsselprojekte bewertet und abgestimmt. Die Anregungen sowie weitere Projektvorschläge wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

### 5.5 Präsentation in den Ausschüssen für Gesundheit, Soziales und öffentliche Ordnung sowie Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt

Das Konzept für das Soziale-Stadt-Gebiet „Am Röthegraben“ wurde am 4.11.2010 in einer gemeinsamen Sitzung den Ausschüssen für Gesundheit, Soziales und öffentliche Ordnung sowie Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt vorgestellt. Nach ausführlicher Diskussion nahmen die Ausschüsse das Konzept zustimmend zur Kenntnis.

## 6 Evaluation

Die Entwicklung des Soziale-Stadt-Gebiets „Am Röthegraben“ soll kontinuierlich anhand regelmäßig erfasster Indikatoren überprüft werden. Diese Indikatoren müssen aussagekräftig hinsichtlich der Beschreibung der zentralen Problemfelder und Ziele sowie zuverlässig und ohne großen Aufwand erhebbar sein.

Bei der Analyse der Probleme des Gebiets haben sich eine Reihe von Kernproblemen gezeigt, deren Entwicklung an Hand von geeigneten Indikatoren beobachtet werden soll und die Basis für eine Einschätzung der Entwicklung des Gebietes bieten. Diese zentralen Problemfelder sind:

- Demografische Entwicklung
- Soziale Entwicklung, speziell Arbeitslosigkeit
- Entwicklung des Bildungsstands
- Baustrukturelle Entwicklung

Die Entwicklungen werden den folgenden Indikatoren erfasst:

<b>Indikatorensetz Evaluation Soziale Stadt Röthegraben</b>			
<b>Soziale Indikatoren</b>	<u>Bestandsanalyse</u>	<u>Berechnung</u>	<u>Zielgröße<sup>19</sup></u>
<b>Demografische Entwicklung</b>	Einwohner	Personen in Hauptwohnung zum Stichtag	
	Wanderungssaldo	Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung zum 01.01. des vorangegangenen Jahres minus Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung zum 31.12. des vorangegangenen Jahres geteilt durch Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung zum 01.01. des vorangegangenen Jahres mal hundert (%)	Halbierung des Unterschieds zum gesamtstädtischen Wanderungssaldo
	Jugendquote	Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren an allen Einwohner am Ort der Hauptwohnung zum 31.12. des vorangegangenen Jahres (%)	Erreichen der gesamtstädtischen Jugendquote
	Altenquote	Anteil der Personen ab 65 Jahre Jahren an allen Einwohner am Ort der Hauptwohnung zum 31.12. des vorangegangenen Jahres (%)	Halten des Abstands zur höheren gesamtstädtischen Altenquote
<b>Soziale Entwicklung</b>	Arbeitslosenquote	Anteil Arbeitslose (SGB II und III) an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Halbierung des Unterschieds zur gesamtstädtischen Arbeitslosenquote

<sup>19</sup> Die Angaben der Zielgrößen erfolgen nicht als absolute Werte, sondern als Relation zu den Städtischen. Dies ist sinnvoller, da die demografischen und sozialen Entwicklungen in einem Stadtteil sich nicht von den gesamtstädtischen abkoppeln können. Bei einer Zunahme der Arbeitslosigkeit in der Gesamtstadt ist es als Erfolg zu bewerten, wenn im Gebiet ein deutlich geringerer Zuwachs erfolgt.

	Kinder und Jugendliche SGB II-Empfänger	Anteil unter 15jährige Empfänger von SGB II-Leistungen an allen unter 15jährigen	Halbierung des Unterschieds zur gesamtstädtischen Quote
	Altersarmut	Anteil über 65jährige Empfänger von Grundsicherungsleistungen an allen über 65jährigen	Halbierung des Unterschieds zur gesamtstädtischen Quote
<b>Bildungsentwicklung</b>	Probleme Schulingangsuntersuchungen	Anteil Lernanfänger in Sprachförderkurs an allen 5jährigen	Halbierung des Unterschieds zur gesamtstädtischen Quote
	Übergang Grundschule Gymnasium	Anteil Kinder mit Gymnasialempfehlung nach Abschluss der Grundschule an allen Grundschulabgängern	Halbierung des Unterschieds zur gesamtstädtischen Quote
<b>Baustrukturelle Entwicklung</b>	Wohnungsleerstand	Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	Halbierung des Wohnungsleerstands

### Soziale und ökonomische Probleme der Haushalte

Da Einkommensverhältnisse der Haushalte nur mit aufwendigen eigenen Erhebungen zu erhalten sind, kann als bester Indikator für soziale und ökonomische Probleme der Anteil von Personen genutzt werden, die Transfereinkommen aus der Grundsicherung erhalten

*Indikator:*

- Personen in der Grundsicherung: erwerbsfähige Hilfebedürftige, nicht erwerbsfähige Hilfebedürftigen und Empfängern von Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen: Anzahl und Quote.

### Leerstandsabbau und Wiederherstellung der Wohnnutzung, Leerstandsabbau im gewerblichen Bereich

Die Revitalisierung der Wohnnutzung im Gebiet soll nicht primär durch den Abbau des Leerstandes etwa durch Abriss erreicht werden, sondern es sollen auch die vorhandenen, leer stehenden Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden.

*Indikator:*

- Zahl der jährlich in die Wohnnutzung überführten leer stehenden Wohnungen
- Zahl der jährlich in die Nutzung überführten leer stehenden Gewerbeeinheiten

### Verringerung nachbarschaftlicher Konflikte

Bei der Erfassung der Entwicklung der nachbarschaftlichen Beziehungen und des Abbaus nachbarschaftlicher Konflikte ist ein Rückgriff auf vorhandene Statistiken nicht möglich. Die offizielle Statistik erfasst mit Ausnahme von Straftaten derartige soziale Phänomene nicht. Zudem entziehen sie sich weitgehend einer Quantifizierung. Die Entwicklung in diesem Bereich soll daher mit Hilfe einer qualitativen Analyse erfasst werden, bei der die Erfahrungen des städtischen Sozialamts, der Kindertagesstätte „Burg“, der Friedrich-Ebert-Grundschule und des Kieztreffs ausgewertet werden.

## 7 Anhang

### 7.1 Gebäudebestand<sup>20</sup>

<b>Gebäudebestand</b>							
	Gebäude/-einheiten	WE		WE leer	%	GE-Einheiten	GE leer
Wohnungsbestand	388	<b>2.100</b>		<b>454</b>	<b>22</b>		
Gewerbebestand	28					110	31
öffentl. Einrichtung	14						
	<b>430</b>						
<b>Bauzustand</b>							
	Gebäude/-einheiten	WE	%	WE leer	%	GE-Einheiten	GE leer
vollsaniert		1.176	56	66	6	36	6
Teilsaniert		250	12	30	12	43	6
unsaniert		633	30	355	56	15	13
Neubau		41	2	3	7	21	7
		<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>454</b>	<b>22</b>	<b>115</b>	<b>32</b>
<b>Baualter</b>							
	Gebäude/-einheiten	WE	%	WE leer	%	GE	GE leer
bis 1945		1.390	66	361	26	67	22
1946 - 1990		669	32	90	13	11	2
<i>davon Plattenbauten</i>		650	31	90	14	7	1
ab 1990		41	2	0		36	7
		<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>454</b>	<b>22</b>	<b>114</b>	<b>31</b>
<b>Gebäudenutzung</b>							
	Gebäude/-einheiten	WE	%	WE leer		GE-Einheiten	GE leer
öffentliche Nutzung	14					2	
Wohnen	334	1851	88	391	21	3	
Gewerbe	26					35	5
überwiegend Wo	54	244	12	61	25	61	13
überwiegend GE	4	5		2	40	11	2
	<b>430</b>	<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>454</b>	<b>22</b>	<b>110</b>	<b>31</b>

Leerstandskataster 2009

<sup>20</sup> Leerstandskataster 2009, Basler und Partner Oktober 2009

## 7.2 Baudenkmale

Folgende Gebäude im Gebiet sind in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen:

- Ackerstr. 12, Wohnhaus
- Dahmer Str. 2, Villa
- Gartenstr. 9b, Villa Reppmann
- Volksheimsiedlung: August-Bebelplatz 1-14, Dahmer Str. 27,27a,28, Gottower Str. 1-8, Jänickendorfer Straße 81-91, Karl-Marx-Str. 1-15, Theaterstr. 28-30, Wilhelm-Liebknecht-Str. 2-12.
- Dahmer Str. 51, Villa
- Parkstraße, Zentraler Ehrenhain am Stadtpark (Gedenkstätte der antifaschistischen Widerstandskämpfer)
- Parkstr. 5, Mietwohnhaus
- Parkstr. 15, Mietwohnhaus
- Parkstr. 59, Friedrichsschule (Gymnasium)
- Parkstr. 71, Mietwohnhaus
- Theaterstr. 15 a, Stadttheater und Friedrich-Ebert-Grundschule
- Theaterstr. 16d, ehemaliges Katasteramt
- Theaterstr. 28-30 Wohngebäude der Volksheimsiedlung
- Wiesenstr. 2, Mietwohnhaus
- Wiesenstr. 3, Mietwohnhaus
- Lindenstraße 3, Gebr.-Heinrich-Stift

