



# Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) Riesa - Innenstadt



Auftraggeber:  
Große Kreisstadt Riesa  
Rathausplatz 1  
01589 Riesa



Auftragnehmer:  
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Regionalbüro Leipzig  
Anna-Kühnow-Straße 20  
04317 Leipzig

Stand: 31.01.2011



## Inhalt

---

Abbildungsverzeichnis.....	3
Tabellenverzeichnis.....	3
<b>1. Verständnis der Aufgabenstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Gebietscharakteristik und Problembewertung .....</b>	<b>5</b>
Demographie .....	7
Stadtstruktur und Wohnen.....	14
Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	20
Verkehrssituation.....	20
Zusammenfassende Problembewertung .....	22
<b>3. Aufbereitung Planungsstand .....</b>	<b>24</b>
Stadtteilkonzeptionen .....	24
Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	25
<b>4. Zieldefinition und Handlungsansätze .....</b>	<b>33</b>
<b>5. Umsetzungskonzept .....</b>	<b>34</b>
Handlungsfelder und Maßnahmepakete .....	34
Kommunale Stadtumbaumaßnahmen .....	36
Wohnungswirtschaftliche Stadtumbaumaßnahmen.....	38
Finanzplanung .....	41
Förderstrategie .....	43
<b>6. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>46</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>48</b>
Übersicht Untersuchungsgebiet .....	48
Fotodokumentation.....	49



## Inhalt

---

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsstruktur 50/ 60er Jahre .....	5
Abbildung 2: Übersichtskarte Baualter .....	6
Abbildung 3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2025.....	9
Abbildung 4: Vergleich Altersstruktur 2010 mit Gesamtstadt und weiteren Großwohngebieten .....	11
Abbildung 5: Altersstruktur 2010 – Vergleich mit Gesamtstadt und weiteren Großwohngebieten .....	11
Abbildung 6: Altersstruktur - Vergleich Entwicklung 2003 bis 2009.....	12
Abbildung 7: Übersichtskarte Wohneigentum .....	14
Abbildung 8: Übersichtskarte Gebäudebestand.....	15
Abbildung 9: Übersichtskarte Wohnungsleerstand 2010 .....	17
Abbildung 10: Übersicht Rückbau nach Jahren und Eigentümern .....	19
Abbildung 11: Übersicht Rückbau nach Jahren und Stadtgebieten.....	19
Abbildung 12: Tagesverkehr in Riesa 2007 .....	21
Abbildung 13: Übersichtskarte Wohnungsleerstand 2010 .....	22
Abbildung 14: Übersichtskarte Gebietsbewertung (SEKo Riesa 2008).....	31
Abbildung 15: Übersichtskarte SEKo-Empfehlung Förderkulisse Städtebau .....	32
Abbildung 16: Übersichtskarte Stadtumbau Innenstadt .....	35
Abbildung 17: Übersicht Rückbaugeschehen nach Jahren und Stadtgebieten .....	39
Abbildung 18: Übersichtskarte Wohnungsrückbau .....	40
Abbildung 19: Übersichtskarte Förderkulisse Städtebau .....	43
Abbildung 20: Übersichtskarte künftige Förderkulisse Städtebau (Stand Planung 02/2011) .....	44
Abbildung 21: Übersichtskarte Entwurf Abgrenzung Stadtumbaugebiet Innenstadt .....	45

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose für Gemeinden mit mehr als 5 000 Einwohnern im Landkreis Meißen .....	7
Tabelle 2: Bevölkerung der Stadt Riesa nach Altersgruppen .....	8
Tabelle 3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2025.....	9
Tabelle 4: Eckwerte Bevölkerungsentwicklung städtischer Teilräume im Vergleich.....	10
Tabelle 5: Übersicht bisher zurückgebauter Wohngebäude .....	18
Tabelle 6: Wohnungsbedarfsprognose nach ausgewählten Teilräumen .....	38
Tabelle 7: Vorgesehene Rückbaumaßnahmen (Planungsstand 01/ 2011) .....	40
Tabelle 8: Maßnahmeplanung Stadtumbau Innenstadt .....	42



## 1. Verständnis der Aufgabenstellung

Bevölkerungsrückgang, städtebaulicher Erneuerungsbedarf, hoher Leerstand, ökonomische und soziale Probleme haben einen Problemdruck verursacht, der die Stadt Riesa trotz der bisherigen Erfolge im „klassischen“ Erneuerungsprozess (Stadtsanierung, städtebaulicher Denkmalschutz) sowie im Stadtbau-Ost auch perspektivisch zum Handeln zwingt.

Dazu ist es erforderlich, den Einsatz der knappen verfügbaren Finanzmittel ressort- und ämterübergreifend zu bündeln und hierdurch den Mitteleinsatz zielgenauer, effizienter und flexibler zu gestalten. Es sollte zudem das Ziel sein, die begonnenen Handlungsansätze fortzuführen und die bereits getätigten privaten und öffentlichen Investitionen zu sichern und zu stabilisieren.

Der Stadtrat der Stadt Riesa hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept SEKo 2020 für die Große Kreisstadt Riesa in seiner Sitzung am 09.07.2008 einstimmig beschlossen (S114/2008/ö). Im SEKo 2020 werden die Schwerpunktgebiete für die künftige Stadtentwicklung und damit auch die Hauptinterventionsgebiete der Stadterneuerung und des Stadtbbaus benannt. In dieser Stadtentwicklungsstrategie wurden räumliche Problemgebiete der Stadt Riesa identifiziert und Vorschläge für die Abgrenzung einer geeigneten Förderkulisse für den Bereich der Städtebauförderung erarbeitet, die auch schrittweise umgesetzt wird (EFRE „Werkstadt Gröba“, Erweiterung Stadtbaugebiet Merzdorf). Für die weiteren Schwerpunktgebiete müssen die zugrundeliegenden gebietsbezogenen Handlungskonzepte überprüft und aktualisiert werden sowie entlang der Entwicklungstrends im Bereich der Städtebauförderung angepasst werden. *„Für eine zielorientierte Fortentwicklung der konkreten Maßnahmenplanung und als Grundlage der Umsetzung der einzelnen Vorhaben sind in den nächsten Jahren schrittweise Stadtteilkonzepte zu erstellen. Besondere Priorität dabei sollten die beiden größten Wohngebiete (insbesondere Merzdorf) und das innerstädtische Problemgebiet an der Berliner Straße einschließlich Kasernengelände erhalten.“* (Auszug SEKo Riesa 2020).

Der besondere Fokus liegt dabei neben der Fortsetzung der innenstadtstärkenden Bemühungen in der Konzentration der Umstrukturierungsprozesse in den drei großen DDR-Großwohnsiedlungen Weida, Merzdorf und Innenstadt.

Die in diesem Stadtteilkonzept vorgenommene Ableitung eines Maßnahmenkonzeptes erfolgte unter Berücksichtigung bestehender Projektideen, Konzepte und Planungsansätze (InSEK 2001 - Feinkonzept, Fortschreibung InSEK 2004, Rahmenplan „Soziale Stadt“ Karl-Marx-Ring/ Rudolf-Breitscheid-Straße/ Bahnhofstraße). Die einzelnen Planungen wurden hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft, Kernaussagen in der Definition der Gebietsziele berücksichtigt und die notwendigen und geeigneten Einzelmaßnahmen abgeleitet und priorisiert. Weiterhin erfolgte eine Abstimmung mit den beiden großen Wohnungsunternehmen, der Wohnungsgesellschaft Riesa mbH und der Wohnungsgenossenschaft Riesa eG, um die unternehmerische Problemsicht kennen zu lernen und die konkreten Planungen der Unternehmen im Bereich der Anpassung des Wohnungsangebotes an die sich verändernden Nutzungsansprüche (qualitativer und quantitativer Art) im Handlungskonzept zu berücksichtigen.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept Riesa-Innenstadt soll als gebietsbezogenes Handlungskonzept auch die Grundlage der Beantragung von Städtebaufördermitteln übernehmen können. Hierfür waren sowohl die inhaltlichen als auch formalen Anforderungen zu erfüllen.

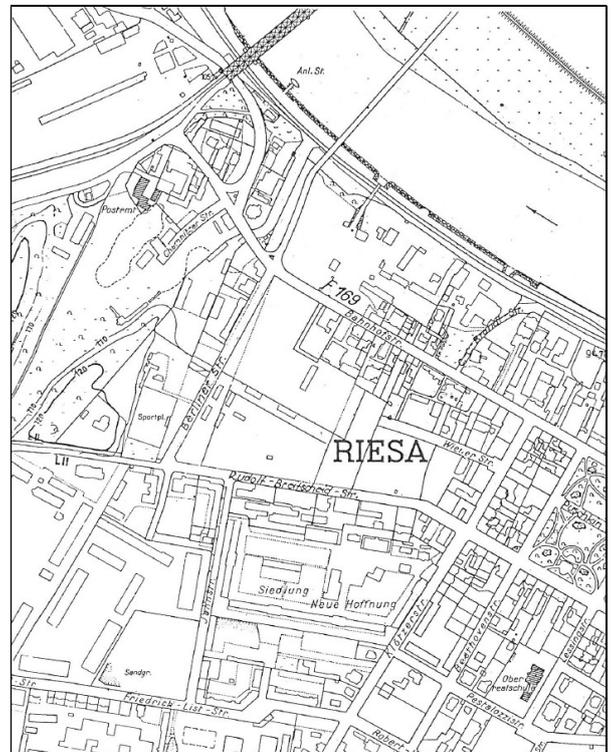


## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Das Konzeptgebiet umfasst den Bereich des unmittelbar an die Riesaer Innenstadt angrenzenden Wohngebietes zwischen Klötzerstraße und Berliner Straße sowie zwischen Elbufer und Friedrich-List-Straße (vgl. Übersichtplan im Anhang). Es verbindet das Stadtzentrum mit dem Bahnhof.

Das heutige Stadtgebiet Innenstadt wurde nach Errichtung der Bahnlinie Leipzig-Dresden 1939 schrittweise erschlossen und bebaut. 1852 wurde die Bahnhofstraße angelegt, 1894 folgte die Klötzerstraße - 1899 die Berliner Straße. Es entstand eine Reihe von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden. Wichtigstes Unternehmen war dabei das Sägewerk C.C.Brandt, das sich von der Elbe (eigener Anschiffungsplatz) über die Bahnhofstraße bis zur heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße erstreckte.

Über die Jahre überwogen bald die gewerblich genutzten Flächen – der Wohnungsbau stagnierte an dieser Stelle. Südlich der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße wurde 1881 die Artilleriekaserne gebaut, die nach Ende des ersten Weltkrieges 1918 und der darauf folgenden Demilitarisierung Deutschlands in den 20er Jahren in Wohnungen umgewandelt wurde („Siedlung Neue Hoffnung“).



**Abbildung 1: Bebauungsstruktur 50/ 60er Jahre**  
Quelle: Stadt Riesa - Rahmenplan Soziale Stadt Karl-Marx-Ring, R.-Breitscheid-Str., Bahnhofstraße

In den 30er Jahren kam es zu Neuansiedlungen auf dem Gelände des Sägewerkes - zwischen Elbe und Bahnhofstraße siedelte sich die spätere Elbe-Chemie an, an Bahnhofstraße und heutiger Rudolf-Breitscheid-Straße entstanden einige Gewerbe- und Wohngebäude. Weite Bereiche wurden jedoch gar nicht bebaut.

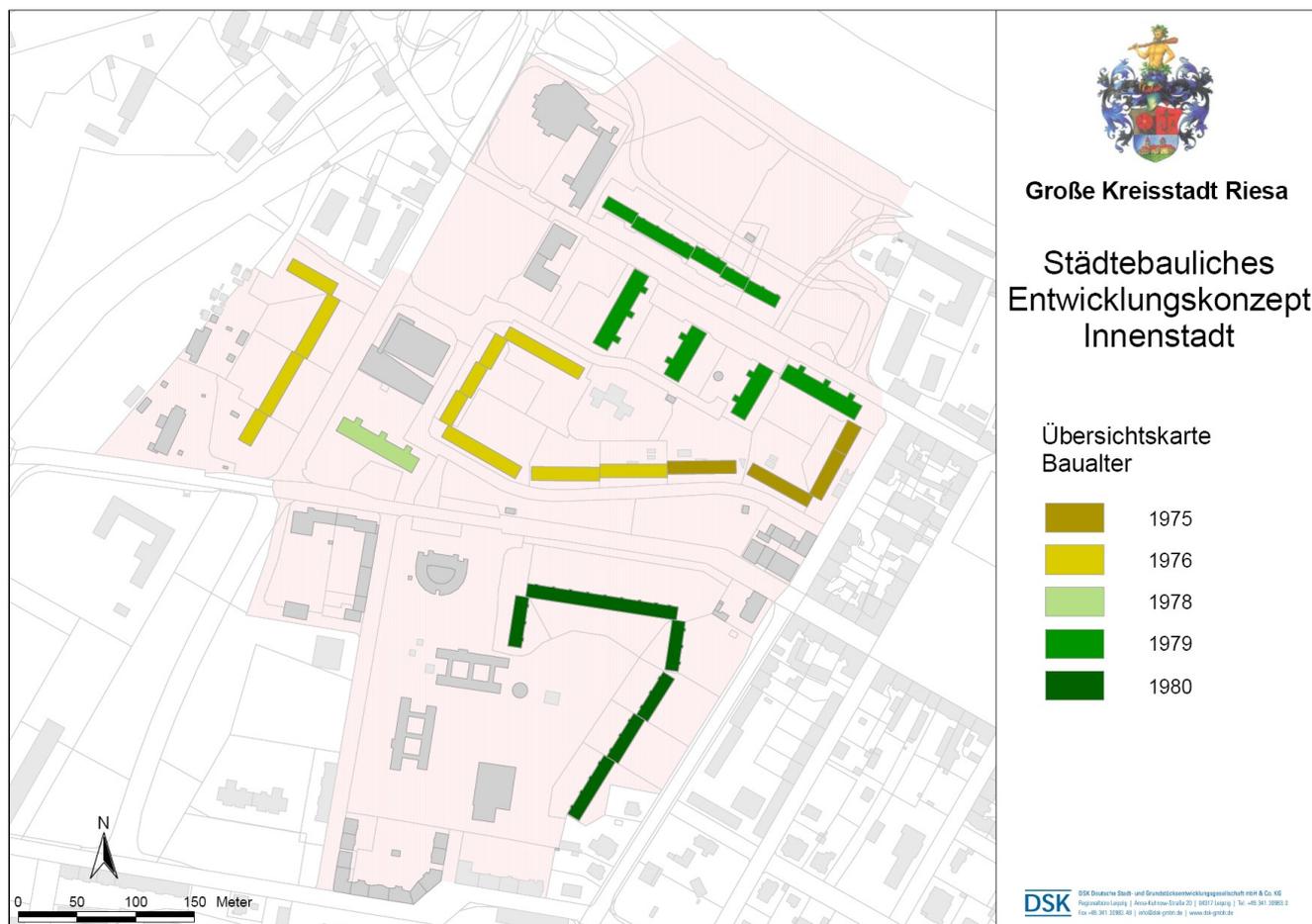
Im Jahr 1968 fand ein städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich Bahnhof bis Klötzerstraße bzw. vom Puschkinplatz und vom Elbufer bis zur Friedrich-List-Straße (ausgenommen das Kasernengelände) statt. Den städtebaulichen Auffassungen der Zeit folgend, boten die meisten Entwürfe Kompositionen aus Scheiben- und Punkthochhäusern an. Die in markanten Solitärbauten untergebrachten Sonderfunktionen gruppieren sich um einen zentralen Platz. Zu einer Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses kam es nicht. Nach Beginn des Wohnungsbauprogramms der damaligen DDR 1972 wurde das für ein Stadtzentrum vorgesehene Gebiet vor allem als Wohnbaustandort interessant. Ab 1975 entstand das Wohngebiet in Plattenbauweise mit den dazugehörigen Einrichtungen (Schulen, Versorgung). Der erste Bauabschnitt umfasste den Karl-Marx-Ring und den Block westlich der Berliner Straße. Zu dieser Zeit bestand die alte Bebauung an der Bahnhofstraße noch.

Ursprünglich waren entlang der Bahnhofstraße drei 17-geschossige Wohnhochhäuser an der elbzuwendenden Seite und eine Zeilenbebauung vom Typ WBS 70 mit Geschäftsunterlagerung an der Südseite vorgesehen. Zwischen den Hochhäusern sollten flache Ladenpavillons entstehen und am



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Elbkai ein Parkdeck zur Deckung des zu erwartenden hohen Stellplatzbedarfes errichtet werden. Da ein Abriss der Produktionsbetriebe am Elbkai nicht möglich war, wurde 1977 eine Korrektur der Planungen vorgenommen, die einen deutlich geringeren Raumbedarf aufwies. Die Punkthochhäuser wurden durch eine Wohnzeile entlang der Bahnhofstraße ersetzt, die 1979 errichtet wurden. Das Parkdeck kam nicht zur Realisierung – der 1980 angelegte Parkplatz an der Bahnhofstraße konnte den Bedarf an Stellplätzen nie decken.



**Abbildung 2: Übersichtskarte Baualter**

Quelle: nach Angaben Wohnungsunternehmen 2010

Von der ursprünglichen Bebauung an der Bahnhofstraße blieb einzig das Gebäude der ehemaligen SED-Kreisleitung (Bahnhofstr. 25) erhalten. Die Idee eines Stadtzentrums wurde mit dem Bau des Wohngebietes nicht völlig fallengelassen. Beiderseits der Berliner Straße sollten Kulturhaus, Warenhaus und Verwaltung entstehen – die heute noch vorhandenen Freiflächen weisen darauf hin.

Nach 1990 vollzogen sich wesentliche bauliche Veränderungen vor allem im Bereich Elbkai - die vorhandenen Produktionsanlagen wurden überwiegend abgebrochen, ein Mühlengebäude zu Wohnungen umgenutzt. Neu errichtet wurde das Haus II des Altenpflegeheims Riesa an der Rudolf-Breitscheid-Straße im Jahr 2004. 1998 wurde zudem das Areal am Riesenhügel neugestaltet (Monument Riesenbaum und Erlebnisgastronomie/ Hotel Riesenhügel).



### Demographie

#### Gesamtstädtische Entwicklung

Bis Ende der fünfziger Jahre wies Riesa eine Bevölkerungszahl von etwa 36.000 Einwohnern auf. Mit dem Wiederaufbau und späteren Ausbau des Stahlwerkes Riesa begann ein enormes Bevölkerungswachstum. Allein zwischen 1957 und 1968 stieg die Einwohnerzahl um fast 37%. In den Jahren 1964 bis 1968 konnte ein durchschnittlicher jährlicher Bevölkerungsgewinn von über 2.000 Menschen verzeichnet werden. Danach begann die Einwohnerentwicklung zu stagnieren, unterbrochen nur von einer kurzen Wachstumsphase Mitte/ Ende der 70er Jahre, in der auch das innerstädtische Plattenbaugebiet entstand. 1980 erreichte Riesa mit über 52.500 Bürgern seine höchste Einwohnerzahl. Seit 1980 geht die Einwohnerzahl kontinuierlich zurück – zur Wende 1989 lag sie bei unter 48.000.

In Auswertung der Trends der einzelnen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren seit 1990 zeigt eine Stabilisierung folgender Entwicklungen:

- Sterbefälle konstant deutlich höher als Geburtenzahlen – anhaltend negatives Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- derzeit Stabilisierung der Geburtenzahlen auf niedrigem Niveau – Abnahme der Geburtenzahlen ab etwa 2015 (demographische Echo aufgrund Geburtenausfälle 90er Jahre) zu erwarten
- Verringerung des Wanderungsverlustes (allgemeiner und regionaler Trend: Stabilisierung der Zentren) - ausgeglichener Wanderungssaldo jedoch kurzfristig nicht zu erwarten.

Es ist somit in den nächsten Jahren mit weiteren Bevölkerungsrückgängen zu rechnen – das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen prognostiziert in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Riesa eine Einwohnerzahl zwischen 26.500 und 27.200 für das Jahr 2025. Damit wurden die Annahmen der 4. Prognose weiter nach unten korrigiert. Berücksichtigt man die Prognosen für die Nachbarkommunen (Zeithain, Nünchritz, i.w.S. Großenhain) ist eine vergleichsweise deutlich negativere Entwicklung im Nordteil des Kreises Meißen zu erkennen.

Gemeinde	2009	2025		Veränderung zu 2009 in %	
		Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
Riesa	34,3	27,2	26,5	-20,8	-22,8
Radebeul	33,5	34,4	33,3	2,9	-0,6
Meißen	27,7	24,7	24,2	-10,8	-12,7
Coswig	21,6	18,1	17,4	-16,3	-19,4
Großenhain	19,7	16,5	15,9	-16,2	-19,4
Weinböhla	10,2	9	8,8	-11,9	-13,7
Moritzburg	8,2	8,3	8	0,9	-2,3
Radeburg	7,7	6,9	6,7	-9,8	-13,1
Gröditz	7,2	6,1	5,9	-15,6	-18,8
Nossen	7,2	6	5,7	-17	-20,2
Nünchritz	6,2	4,9	4,8	-19,7	-21,2
Zeithain	6,2	5	4,9	-18,3	-19,9
Klipphausen	6,1	6,2	6	1,4	-2
Lommatzsch	5,5	4,9	4,8	-10	-11,9

**Tabelle 1: Bevölkerungsprognose für Gemeinden mit mehr als 5 000 Einwohnern im Landkreis Meißen**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen - 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen 2010



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Nach dieser Prognose wird die Entwicklung der Altersstruktur bis 2025 wesentlich von den Geburtenausfällen der 90er Jahre bestimmt werden. Der Anteil der 20 bis 30 Jährigen wird sich zwischen 2009 und 2025 halbieren. Auch die 30 bis 50 Jährigen werden weiter weniger – nochmals etwa zwei Fünftel zwischen 2009 und 2025. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-Jährigen – er wird 2025 38% betragen. Insbesondere der Anteil der Hochaltrigen wird erheblich ansteigen - die heute 65- bis 75-Jährigen, also die in der Wachstumsphase Anfang/ Mitte der 60er Jahren zugezogenen, zumeist ehemals im Stahlwerk beschäftigten Einwohner der Stadt.

Alter von ... bis unter ... Jahren	2009 (in Tsd.)	2025 (in Tsd.)	Entwicklung 2009 bis 2025
unter 10	2,190	1,579	-27,9%
10 - 20	2,076	2,023	-2,6%
20 - 30	3,938	1,925	-51,1%
30 - 40	3,308	2,165	-34,6%
40 - 50	5,187	3,006	-42,0%
50 - 60	5,402	3,632	-32,8%
60 - 70	5,173	4,930	-4,7%
70 - 80	4,916	3,975	-19,1%
80 und mehr	2,134	3,957	85,4%
<b>Insgesamt</b>	<b>34,324</b>	<b>27,192</b>	<b>-20,8%</b>

**Tabelle 2: Bevölkerung der Stadt Riesa nach Altersgruppen**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen - 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen 2010

Zusammenfassend wird die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Riesa die typischen Merkmale des demographischen Wandels aufweisen:

- starke Anstieg der Hochaltrigen (heute Generation 65+, in Riesa besonders ausgeprägt aufgrund der Bevölkerungsgewinne Mitte der 60er Jahre)
- anhaltend niedrige Geburtenrate verschärft durch demographisches Echo (Folge des Geburtenrückgang Anfang/ Mitte der 90er Jahre und der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in den Nachwendejahren – „fehlende“ Elterngeneration)
- steigende Lebenserwartung
- zunehmendes Durchschnittsalter.

Zu vergleichbaren Ergebnissen kommt die Bertelsmannstiftung im Rahmen ihres Projektes „Wegweiser Kommune“. Zwar wird von einem insgesamt geringeren Bevölkerungsrückgang ausgegangen (2025 noch 29.500 Einwohner), dennoch wird auch hier die überdurchschnittlich starke Ausprägung der Folgen des demographischen Wandels deutlich, insbesondere im Vergleich mit dem Landkreis und dem Freistaat Sachsen.

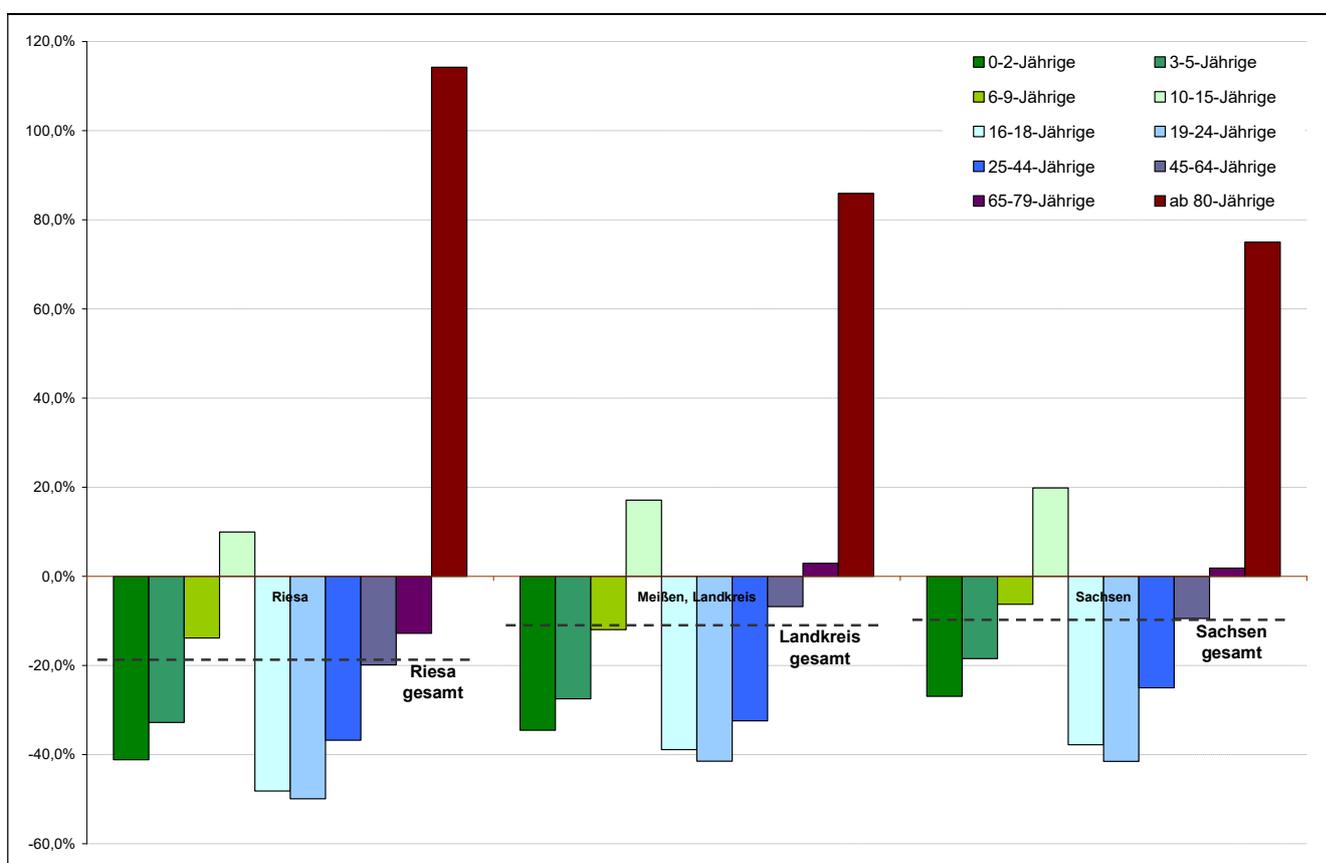


## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

	Entwicklung 2006 - 2025		
	Riesa	Landkreis Meißen	Sachsen
0-2-Jährige	-41,2%	-34,5%	-26,9%
3-5-Jährige	-32,8%	-27,5%	-18,5%
6-9-Jährige	-13,8%	-12,0%	-6,3%
10-15-Jährige	9,9%	17,1%	19,8%
16-18-Jährige	-48,2%	-38,9%	-37,8%
19-24-Jährige	-49,9%	-41,5%	-41,5%
25-44-Jährige	-36,8%	-32,4%	-25,0%
45-64-Jährige	-19,9%	-6,8%	-9,4%
65-79-Jährige	-12,8%	2,9%	1,8%
ab 80-Jährige	114,2%	85,9%	75,0%
<b>GESAMT</b>	<b>-18,6%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-10,1%</b>

**Tabelle 3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2025**

Quelle: Bertelsmann-Stiftung - Wegweiser Kommune (2011)



**Abbildung 3: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2025**

Quelle: Bertelsmann-Stiftung - Wegweiser Kommune (2011)



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

### Teilräumliche Entwicklung

Die einzelnen Stadtteile durchliefen dabei in der Vergangenheit eine recht unterschiedliche Entwicklung. Während die Großwohngebiete der DDR-Zeit (vor allem Weida und Merzdorf) Einwohnerverluste von 20 bis zu 30% seit Mitte der 90er Jahre erfuhren, konnten sich die eher dörfliche geprägten Siedlungsbereiche und Ortsteile in ihren Einwohnerzahlen stabilisieren und das Stadtzentrum sowie weitere innenstadtnahe Wohngebiete (gründerzeitliche Quartiere) in den letzten Jahren sogar eine positive Bevölkerungsentwicklung (jährlich 1 bis 2,5%) aufweisen. In den großen Wohngebieten der 60er bis 80er Jahre waren hingegen teilweise recht deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen: Weida – 1,5% im Jahr, Merzdorf – 2,3%, Innenstadt – 3,3% und Freitaler Str. – 8,9%. Nur die Pausitzer Delle konnte mit – 0,6% unter dem städtischen Durchschnitt in der Einwohnerabnahme bleiben.

Während die innerstädtischen Wohngebiete zwischenzeitlich sogar ein positives natürliches Saldo der Bevölkerungsentwicklung aufweisen, summieren sich in den Gebieten der Block- und Plattenbauweise hohe Differenzen zwischen Geburten- und Sterbefällen sowie eine erhebliche Abwanderung zu überdurchschnittlichen Einwohnerrückgängen.

Stadtteil	Einwohner 2007	Raten (je Tsd. EW)					Fluktuation in %	Saldo (je Tsd. EW)		
		Geburten	Sterbefälle	Umzüge	Zuzüge	Wegzüge		gesamt	natürlich	Wanderung
Weida	6.350	5,0	10,4	36,1	46,6	56,2	13,9	-15,0	-5,4	-9,6
Stadtzentrum	4.111	12,9	7,5	43,8	143,3	123,8	31,1	24,8	5,4	19,5
Merzdorf	3.680	6,0	9,5	14,7	38,9	58,4	11,2	-23,1	-3,5	-19,6
<b>Innenstadt</b>	<b>3.210</b>	<b>8,4</b>	<b>13,7</b>	<b>37,1</b>	<b>81,0</b>	<b>108,4</b>	<b>22,6</b>	<b>-32,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-27,4</b>
Pausitzer Delle	2.752	8,0	12,0	12,7	78,1	79,9	17,1	-5,8	-4,0	-1,8
Gröba	1.347	7,4	6,7	10,4	70,5	81,7	16,3	-10,4	0,7	-11,1
Altstadt	1.047	17,2	21,0	5,7	130,9	135,6	27,2	-8,6	-3,8	-4,8
<b>Gesamt</b>	<b>35.455</b>	<b>7,3</b>	<b>11,5</b>	<b>20,8</b>	<b>75,8</b>	<b>80,8</b>	<b>17,7</b>	<b>-9,2</b>	<b>-4,3</b>	<b>-4,9</b>

**Tabelle 4: Eckwerte Bevölkerungsentwicklung städtischer Teilräume im Vergleich**

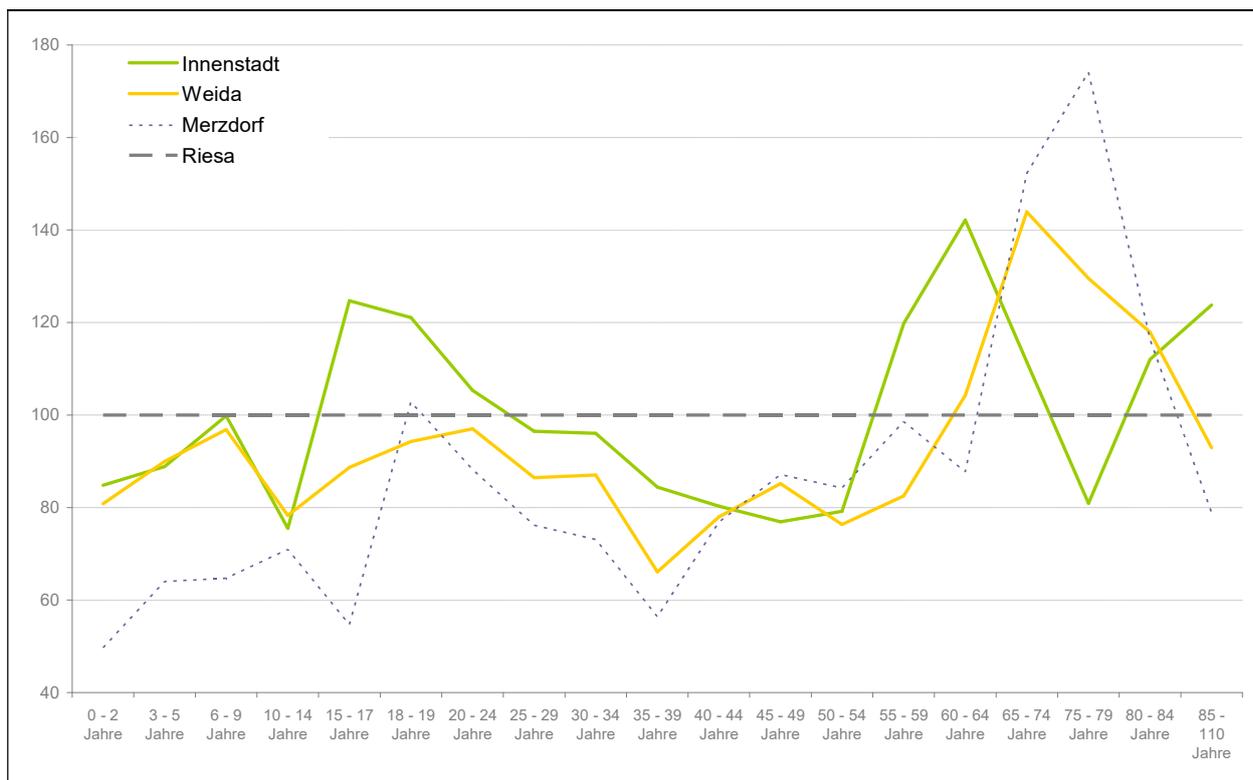
Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2007

Die deutlichen Unterschiede in den Geburtenraten (im Stadtzentrum/ Gründerzeitquartiere teilweise doppelt so hoch wie im Geschosswohnungsbau) resultieren aus der in den letzten Jahren sich verstärkenden Verschiedenartigkeit in der Altersstruktur. Während das Stadtzentrum ein Durchschnittsalter von unter 40 Jahren aufweist, liegen die meisten DDR-Großwohngebiete weit über dem städtischen Durchschnitt. Während Weida, Merzdorf und die Pausitzer Delle so bei über 50 Jahren liegen, weist das betrachtete Innenstadtgebiet mit 47,4 Jahre nur einen leicht erhöhten Altersdurchschnitt auf. Die in den anderen DDR-Wohngebieten noch bestehende Dominanz der Erstbezieher dieser Gebiete („Aufbaugeneration“ – zumeist zwischen 60 und 75 Jahren) ist in der Innenstadt nicht so klar ausgeprägt. Hier ist durchaus aufgrund des recht hohen Anteils junger Familien von einer „nachwachsenden“ Elterngeneration und einer entsprechend überdurchschnittlichen Kinderzahl auszugehen.

Gleichzeitig weist das Gebiet eine deutlich überhöhte Fluktuation auf, so dass man nicht von stabilisierten Verhältnissen sprechen sollte. Das zentrumsnahe Innenstadtgebiet besitzt jedoch offensichtlich Qualitäten, die auch junge Menschen und Familien in ihrer Wohnstandortwahl positiv beeinflusst. Diese Potenziale sind zu identifizieren und weiter zu stärken.

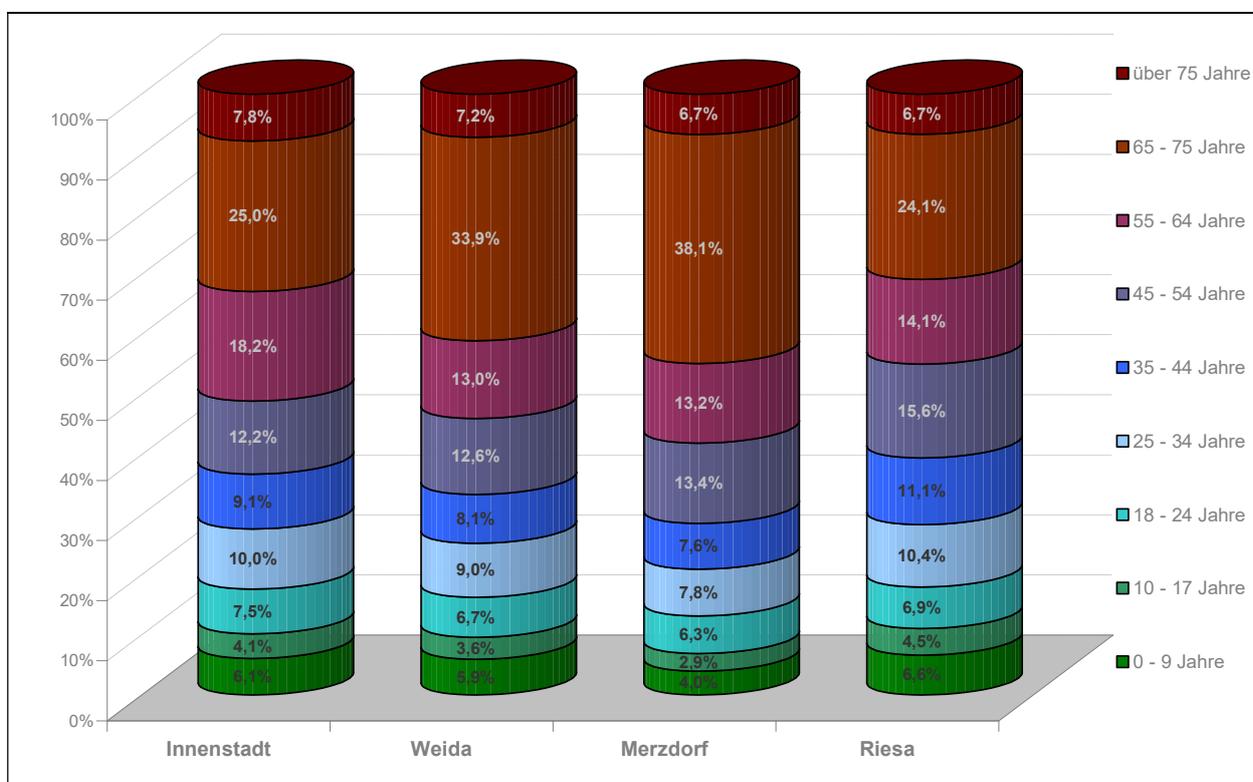


## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung



**Abbildung 4: Vergleich Altersstruktur 2010 mit Gesamtstadt und weiteren Großwohngebieten**

Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2010



**Abbildung 5: Altersstruktur 2010 – Vergleich mit Gesamtstadt und weiteren Großwohngebieten**

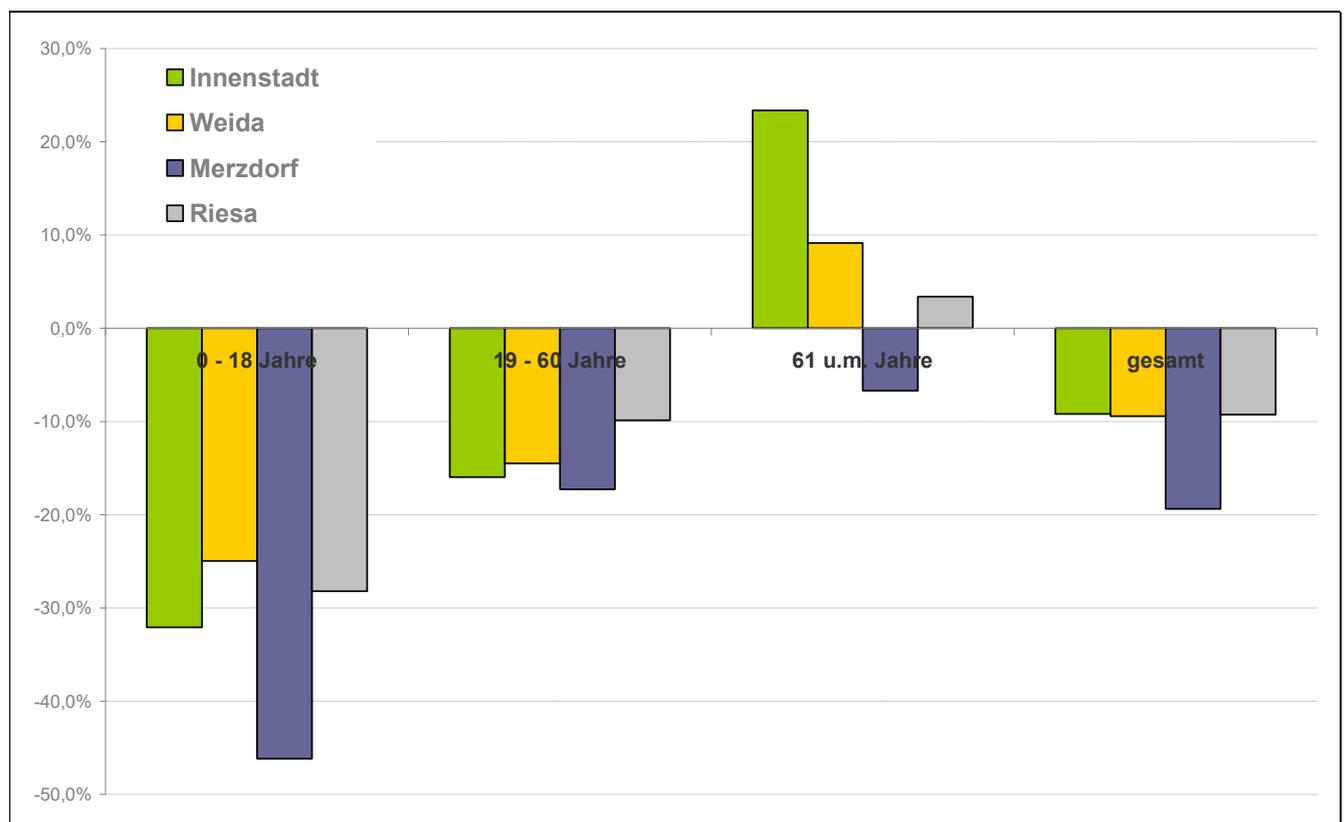
Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2010



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Bei der gezielten Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren in den drei großen Riesaer DDR-Großwohnsiedlungen zeigt sich eine recht unterschiedliche Entwicklung. Während es in Weida und der Innenstadt zu einer Angleichung des Bevölkerungsverlustes an den städtischen Durchschnitt kam, verstärkte sich die Abnahme in Merzdorf deutlich. Auch die nach Altersgruppen differenzierte Betrachtung lässt eine Fortsetzung dieses Trends erwarten – weiterhin extrem hohe Verluste bei den Kinder und Jugendlichen sowie Rückgang der ältesten (und größten) Bevölkerungsgruppe, der Erstbezieher.

Für die Innenstadt können die vorliegenden Zahlen nur bedingt für Trendaussagen genutzt werden. Durch den Bau des Hauses II des städtischen Pflegeheimes an der Rudolf-Breitscheid-Straße im Jahr 2004 kam es zu einem „künstlichen“ Anstieg bei den Hochaltrigen (und damit der Sterbefälle). Dennoch sind die Rückgänge bei den Kindern und Jugendlichen durchaus kritisch zu bewerten. Die derzeitig vorhandene, durchaus positive, altersstrukturelle Mischung ist durch geeignete Maßnahmen weiter zu stabilisieren und auszubauen.



**Abbildung 6: Altersstruktur - Vergleich Entwicklung 2003 bis 2009**

Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2010



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

### Zusammenfassung

Die Stadt Riesa steht stellvertretend für die Städte und Regionen, die in den ersten Jahren der DDR eine intensive Entwicklung zu einem, meist monostrukturierten Industriestandort genommen haben. Gerade diese wurden durch den, dem gesellschaftlichen Wandel 1989/90 folgenden wirtschaftlichen Anpassungsprozessen am stärksten getroffen. Der Zusammenbruch der Stahlindustrie führte zur massiven Abwanderung junger Bevölkerungsschichten. Die oft weniger mobilen älteren, zumeist im Zuge der Nachkriegsindustrialisierung zugewanderten Einwohner verblieben in der Stadt. Sie konnten aber an den positiven Folgen des Mitte der 90er deutlicher werdenden Wirtschaftswandels aufgrund ihrer Ausbildungsstruktur und ihres Alter von in der Regel über 50 Jahren nur bedingt partizipieren.

Zusammenfassend lässt sich die spezifische Problematik der Stadt Riesa, die sich zudem in den Wohngebieten der Reindustrialisierungsphase in den 50er/60er Jahren auch räumlich konzentriert, wie folgt darstellen:

- überdurchschnittlich stark ausgeprägte Überalterung (Abwanderung Jüngerer in den 90er Jahre)
- klar überproportional vertretene Altersjahrgänge 1935 bis 1945 (Zuwanderung der 60er Jahre)
- hoher Anteil älterer (oder ehemaliger) Industriebeschäftigter/v.a. -arbeiter („Stahlwerker“)
- hoher Anteil Arbeitsloser über 55 Jahre, zumeist gleichzeitig Langzeitarbeitslose
- räumliche Konzentration dieser Problemlage in einzelnen Stadtteilen.

Die relativ klar zu prognostizierenden Entwicklungen in der Alters- und Sozialstruktur der Riesaer Bevölkerung wird das Gemeinwesen vor erhebliche Probleme stellen. Im Gegensatz zum heutigen Angebot an altengerechten Freizeit-, Wohn- und Betreuungsangeboten werden aufgrund der zunehmenden Altenarmut Aspekte der Bezahlbarkeit eine wesentlich größere Rolle spielen. Während die Senioren von Heute zumeist Bezieher relativ hoher Renten sind, wird sich deren durchschnittliches Niveau in den nächsten Jahren deutlich absenken. Fehlende Beitragsjahre zur gesetzlichen Rentenversicherung, der lange Bezug sozialer Transferleistungen ohne die Möglichkeit des Ansparens einer privaten Altersvorsorge werden den finanziellen Spielraum der „Senioren 2020“ verringern. Da die familiären Strukturen durch die starke Abwanderung der „Kindergeneration“ in den 90er Jahren ihre auffangenden Funktionen nicht mehr vor Ort wahrnehmen können, wird die Notwendigkeit der Inanspruchnahme alternativer Angebote zunehmen. Den durchaus als Alternative denkbaren Modellen ehrenamtlicher Strukturen (u.a. Nachbarschaftshilfe) steht die sehr stark ausgeprägte Zurückgezogenheit der Zielgruppe vom gesellschaftlichen Leben (Desintegration aufgrund empfundener Situation als „Wendeverlierer“) gegenüber. Hinzu kommt, dass die städtischen Schwerpunkträume dieser Problemlage, die DDR-Großwohnsiedlungen, derzeit weder im Wohnungsangebot, noch im Bereich des Wohnumfeldes und der Versorgung (Handel/ Dienstleistungen, Freizeit- sowie Pflege- und Betreuungsangebote) auf die spezifischen Bedürfnisse einer hochaltrigen Bewohnerschaft zugeschnitten sind. Gerade in einem zentrumsnahen Wohngebiet wie der Innenstadt bestehen sehr gute Möglichkeiten Handlungsoptionen mit einem Mehrgenerationenansatz auch für ein größeres Wohngebiet zu entwickeln und zu erproben. Sowohl die vorhandene Gebäudesubstanz, als auch die durchaus beachtlichen Freiflächen- und Bebauungspotenzialen in den unmittelbaren Randbereichen des Gebietes bieten hierfür weitere gute Anknüpfungspunkte. Wichtig wird es sein, gemeinsam mit den Akteuren vor Ort (den beiden Wohnungsunternehmen, den sozialen Trägern und Pflegeeinrichtungen sowie den Schulen und Kindergärten) geeignete Projekte zu identifizieren und zu entwickeln. Das vorliegende Konzept bearbeitet vorrangig den städtebaulichen Aspekt der Gebietsentwicklung – die Vertiefung des integrierten Ansatzes der Gebietsentwicklungsstrategie wäre sinnvoll und notwendig.



### Stadtstruktur und Wohnen

Aufgrund seiner speziellen Siedlungsentwicklung weist Riesa auch einige Besonderheiten in der Stadtstruktur und dem Wohnungsangebot auf. Während beispielsweise im Freistaat Sachsen und auch im Bereich der Landesdirektion Dresden etwa ein Viertel der Wohngebäude in der DDR-Zeit errichtet wurden, ist dies in Riesa etwa die Hälfte der 1995 vorhandenen Wohneinheiten. Gründe für den hohen Anteil liegen in der Errichtung großer Neubaugebiete am Stadtrand zur Unterbringung der Beschäftigten aus der wachsenden Industrie und ihren Großbetrieben.

Das Stadtgebiet Innenstadt entstand in der letzten Wachstumsphase der Stadt Riesa und stellt einen recht typischen Vertreter der DDR-Großwohnsiedlungen der 70er Jahre dar. Das Gebiet wird gekennzeichnet von langgestreckten Gebäudeformen mit zum Teil erheblicher Geschossanzahl, die größere fast vollständig umschlossene Wohnhöfe bilden.

Die Stadtentwicklung Riesas zeigt sich auch in den Eigentumsstrukturen des lokalen Wohnungsmarktes. Er wird aufgrund des hohen Anteils der DDR-Großwohngebiete, die zumeist in einem Zug errichtet wurden, von nur zwei Unternehmen dominiert – der städtischen Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR) und der Wohnungsgenossenschaft Riesa eG (WG). Diese beiden Wohnungsunternehmen stellten 2007 zusammen etwa 9.000 Wohneinheiten dem Riesaer Wohnungsmarkt zur Verfügung – dies sind etwa 45% des Gesamtwohnungsbestandes.

So befindet sich auch im Stadtgebiet Innenstadt fast der gesamte vorhandene Wohnungsbestand im Eigentum der beiden großen Riesaer Wohnungsunternehmen Wohnungsgesellschaft Riesa mbH und Wohnungsgenossenschaft Riesa eG. Dabei konzentrieren sich die Objekte des städtischen Unternehmens WGR auf den nördlichen Bereich, während die Genossenschaft WG vorrangig in der südlichen Klötzer Straße und entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße Eigentum besitzt.

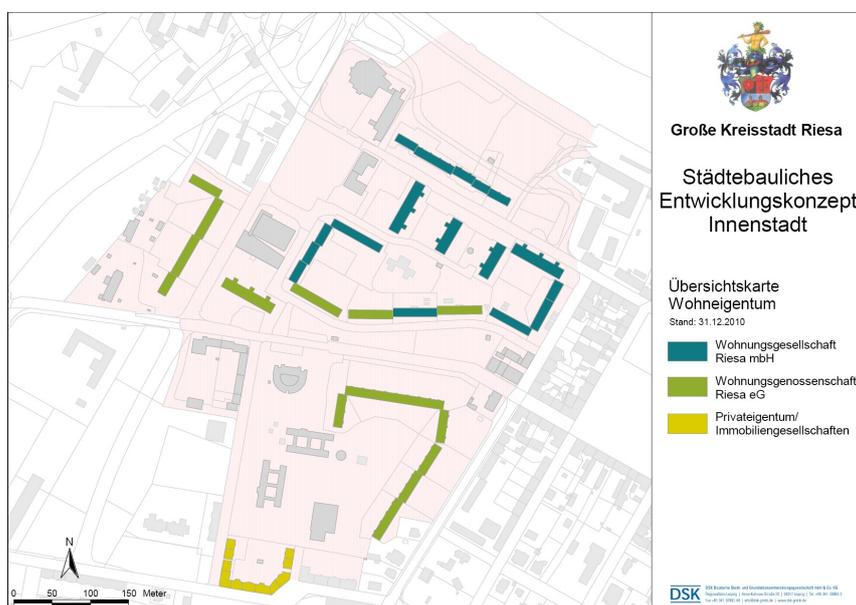
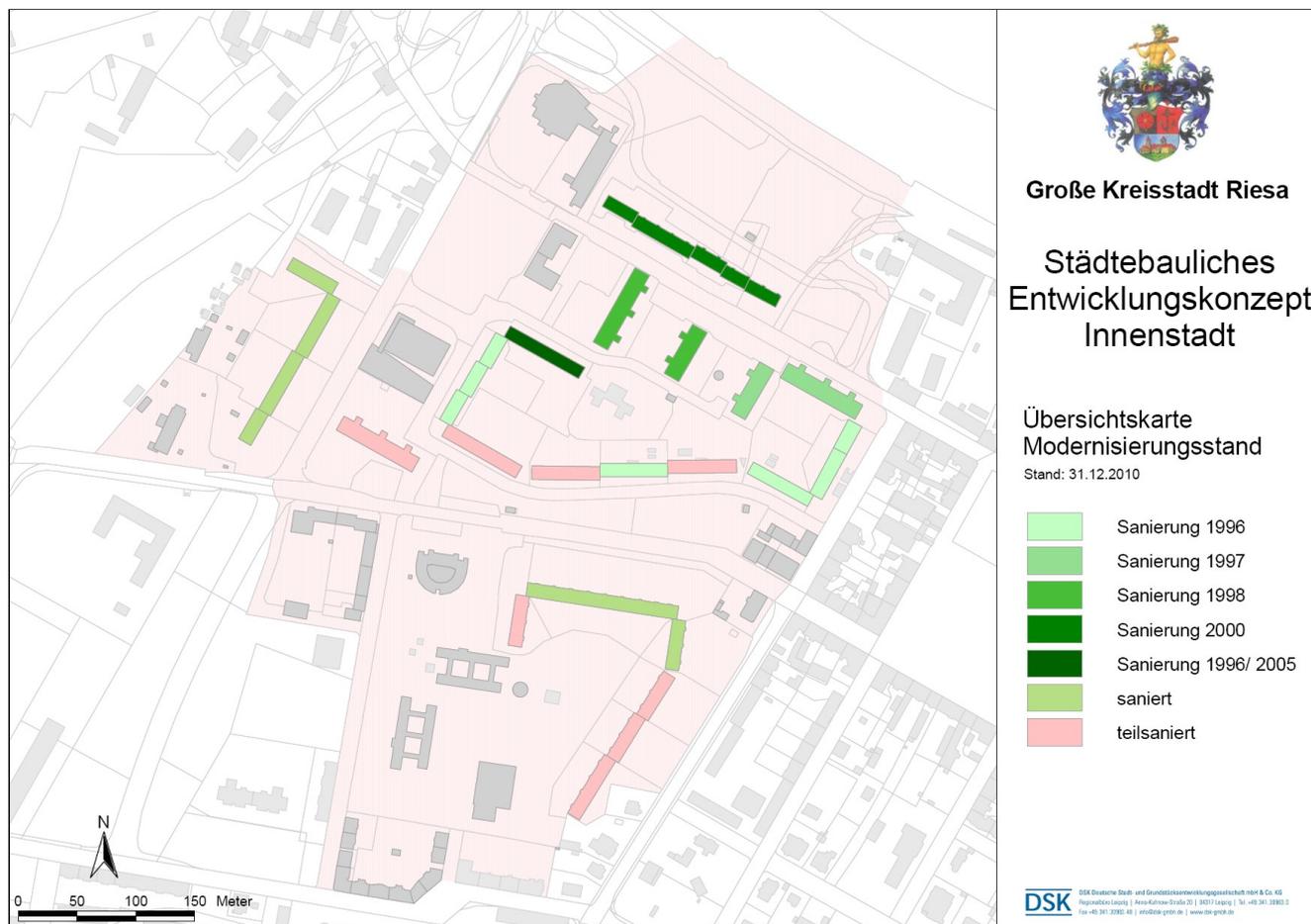


Abbildung 7: Übersichtskarte Wohneigentum

Die vorhandene Bausubstanz wurde in den zurückliegenden Jahren mit unterschiedlichem Niveau saniert. Vor allem die Gebäude der Wohnungsgesellschaft weisen einen hohen Anteil an Modernisierung auf. Besonders an der Bahnhofstraße wurden aus der Neubaublockzeile mit Verkaufsräumen im Erdgeschoss gut sanierte, teils mit Penthousecharakter, umgebaute Wohnungen gestaltet. Die dazugehörige Fußgängerpassage bzw. die Anliegerstraße wurde ebenfalls umgestaltet und zur Niveauverbesserung dieses Teilbereiches der Innenstadt angepasst. Unterhalb dieser Häuserzeile konnten in den letzten Jahren die ungenutzten Gewerbegebäude abgerissen und dafür provisorische Parkplät-



ze errichtet werden. Durch das städtische Wohnungsunternehmen wurden auf diesem Areal zudem Sportflächen für den nichtorganisierten Freizeitsport (Streetballplatz) errichtet, jedoch in einfacher Ausführung, bei denen im Laufe der Jahre erhebliche Verschleißerscheinungen auftreten.



**Abbildung 8: Übersichtskarte Gebäudebestand**

Quelle: nach Angaben Wohnungsunternehmen 2010

Bei der Wohnumfeld- und Freiraumqualität sind eine Reihe funktionaler und auch städtebaulicher Defizite festzustellen, die eine deutliche Einschränkung darstellen. Sie sind zum einen der vorhandenen Gebäudestruktur geschuldet und zum anderen in einer nicht nachfragegerechten oder gar fehlenden Freiraumgestaltung begründet:

- erhebliche Dichte der Wohnbebauung mit großer Geschossigkeit und riegelartigen Bauungsstrukturen
- Konzentration von höheren Leerstandsquoten entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße
- geringe Nutzungsqualität des öffentlichen und halb-öffentlichen Freiraums: Gestaltung, Zielgruppenorientierung, Altersgerechtigkeit
- geringe Vernetzung von Grünbereichen (sowohl innerhalb des Gebietes als auch in Verbindung zu angrenzenden Freiräumen)
- Reihe von Brachflächen.



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

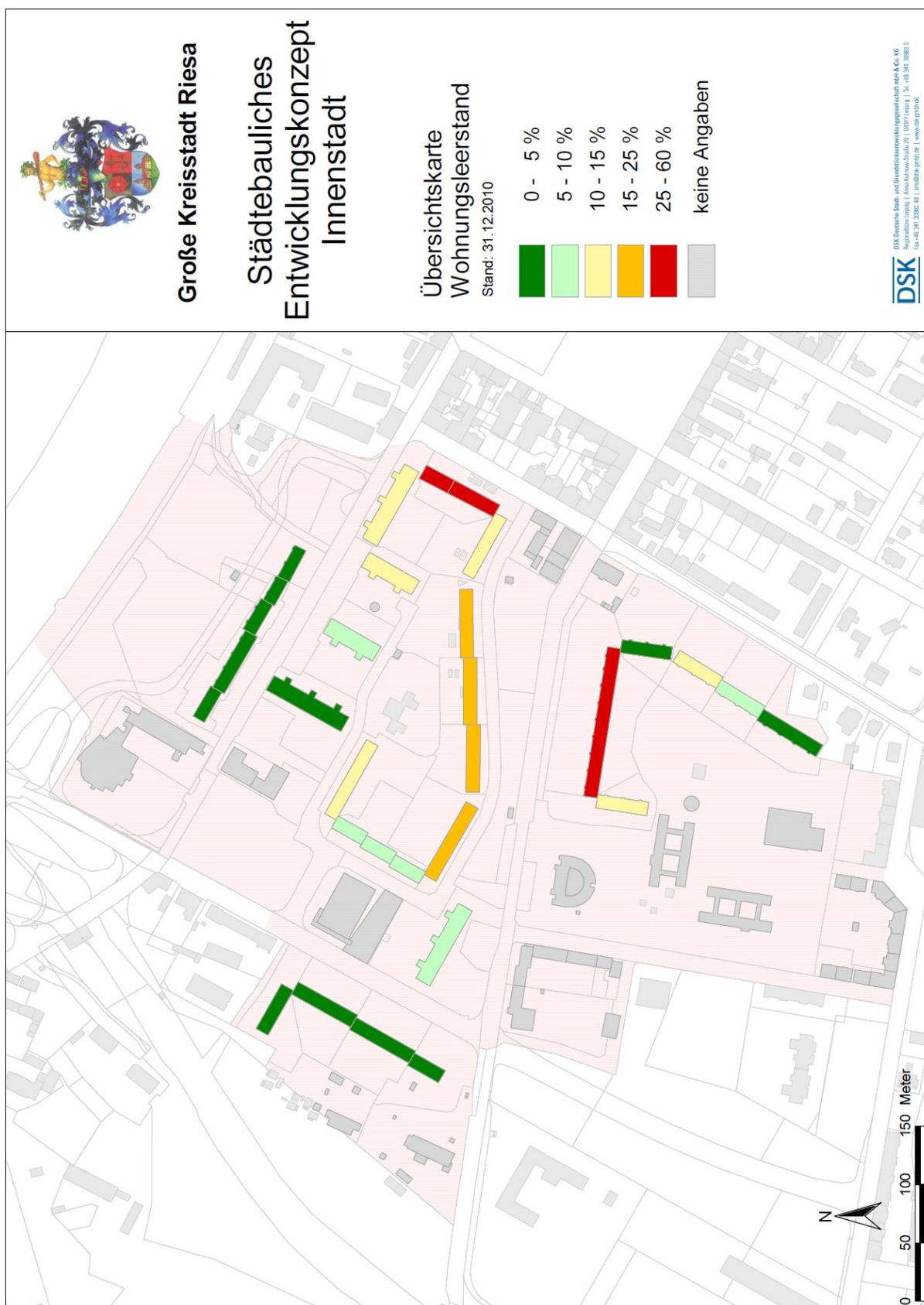
Riesa besteht heute noch größtenteils aus den gleichen Baumassen, wie zu der Zeit als die Stadt knapp 52.000 Einwohner zählte. Das Angebot an Wohnraum stieg sogar zwischen 1995 und 2000 kontinuierlich an. Die erfolgreiche Sanierung von Altbaubeständen und die Errichtung neuer Wohngebiete (Ein- und Zweifamilienhäuser am Stadtrand, sowie Mehrfamilienhausbebauung im Innenstadtbereich) weiteten das Wohnungsangebot aus. Seit 2001 stagniert der Wohnungsbau bei etwa 40 WE im Jahr. Gleichzeitig begann mit dem Landesrückbauprogramm die Reduzierung des Wohnungsbestandes, die durch das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost fortgesetzt wurde.

Dennoch stehen im Jahr 2009 etwa gleichviel Wohnungen wie 1995 den Bürgern der Stadt Riesa zur Verfügung. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerung hingegen deutlich ab – fast 20 %. Gab es 1995 noch eine theoretische Nachfrage von 2,14 Personen je Wohnung sank diese auf 1,72 im Jahr 2009. Auf den heutigen Gebietsstand gerechnet lebten in den 80er Jahren fast 55.000 Menschen in Riesa – Ende des Jahres 2009 sind es noch etwa 34.300 Einwohner. Zwar sank durch Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße die Nachfrage nach Wohnraum deutlich geringer, festzustellen bleibt dennoch, dass das derzeitige Wohnungsangebot der künftigen Nachfrage nicht entspricht.

Im Zuge des Strukturwandels und des sich dadurch verstärkenden Bevölkerungsverlustes der Nachwendezeit hat Riesa derzeit mit einem Leerstand von etwa 13,5 bis 14 % zu kämpfen (SEKo Riesa 2008). Räumliche Schwerpunkte des Leerstandes liegen insbesondere in den innerstädtischen Bereichen (Stadtzentrum, Gründerzeitquartiere), wofür als wesentliche Ursachen der Sanierungsrückstand aus der DDR-Zeit und ein entsprechend schlechter Gebäudezustand gelten können. In den Gebieten des Geschosswohnungsbaues liegt der Leerstand in den meisten Gebieten bei etwa 10 % und damit unter dem städtischen Durchschnitt.

Durch den prognostizierten weiteren Rückgang der Bevölkerung wird sich dieser Prozentsatz langsam erhöhen, was eine fortgesetzte Reduzierung bestehender überzähliger Strukturen erfordert. Eine Vielzahl von Rückbauprojekten, vor allem von Plattenbauten und Gebäuden in Blockbauweise, wurden seit 2002 vorwiegend in Weida, Merzdorf und der Freitaler Straße durchgeführt. Etwa 1.640 Wohneinheiten wurden bisher zurückgebaut. Weitere 574 sollen bis 2016 vor allem im Bereich Merzdorf, Innenstadt, Weida und Freitaler Straße folgen.

Für die Erarbeitung des Stadtteilkonzeptes Innenstadt wurden aktuelle Leerstandsdaten bei den Wohnungsunternehmen abgefragt. Da nur von den beiden großen Wohnungsunternehmen Daten bereitgestellt wurden, können nur qualifizierte Schätzungen gegeben werden. Dennoch ist feststellbar, dass zwischen 2007 (Erarbeitung SEKo Riesa) und heute bereits eine deutliche Erhöhung des Wohnungsleerstandes (aktuell ca. 220 WE) zu verzeichnen ist. Ergab die damals erfasste Wohnungsbelegung eine Leerstandsquote von 8,3 %, ist sie zwischenzeitlich auf 13,3 % gestiegen. Dabei verzeichnen insbesondere die Wohnblöcke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße deutlich negative Entwicklungen – hier stieg der Leerstand von unter 8% auf über 24%. Demgegenüber bleibt der Bereich an der Bahnhofstraße vergleichsweise stabil (von 5,8 auf 7,0%) und entlang der Klötzer Straße südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße kann eine deutliche Verringerung des Wohnungsleerstandes verzeichnet werden (von 13,5 auf 6,4%). Nach den vorgenommenen Etagenrückbauten sind in der Berliner Straße aktuell keine leerstehenden Wohnungen mehr zu verzeichnen.



**Abbildung 9: Übersichtskarte Wohnungsleerstand 2010**

Quelle: nach Angaben Wohnungsunternehmen 2010



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

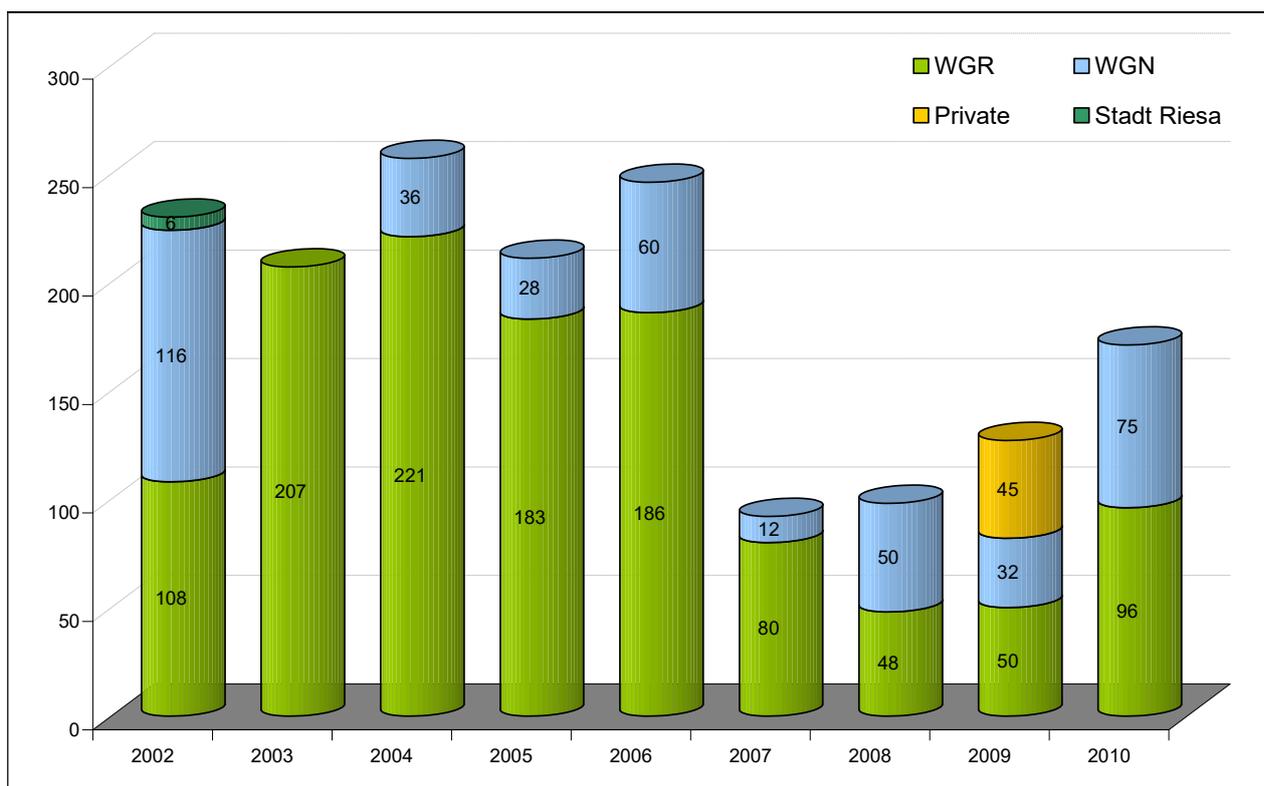
Lfd. Nr.	Rückbauobjekt (Straße, Hausnummer)	Gebiet	Eigentümer	Baujahr	Gebäudetyp	WE	Rückgebaute Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nachnutzung	Abbruchjahr	Programm
22	Freitaler Straße 5-9	Freitaler Straße	WGN	1988	Plattenb IW 74	36	2.585,00	Grünfläche	2004	SUO
26	Freitaler Straße 19-21	Freitaler Straße	WGN	1988	Plattenb IW 74	36	1.719,00	Grünfläche	2006	SUO
27	Freitaler Straße 4-8	Freitaler Straße	WGR	1988	Plattenb IW 74	36	2.498,58	Grünfläche	2006	SUO
30	Freitaler Straße 28-38	Freitaler Straße	WGR	1988	Plattenb IW 74	36	2.498,58	Etagenrückbau	2007	SUO
34	Freitaler Straße 10-14	Freitaler Straße	WGR	1988	Plattenbau IW 74	12	832,00	Etagenrückbau	2008	SUO
35	Freitaler Straße 16-26	Freitaler Straße	WGR	1988	Plattenbau IW 74	36	1.664,00	Etagenrückbau	2008	SUO
41	Freitaler Straße 31-33	Freitaler Straße	WGR	1988	Plattenbau IW 74	36	1.664,00	Grünfläche	2010	SUO
19	Paul-Greifzu-Straße 11	Gröba	Stadt Riesa	1918	Sonstiges	6	320,00	Grünfläche	2002	SUO
20	Lauchhammerstraße 25 (HH)	Gröba	WGR	1890	Sonstiges	4	163,90	Grünfläche	2003	SUO
39	Hafenstraße 16	Gröba	Stamm GmbH	1910	Sonstiges	6	323,00	Grünfläche	2009	SUO
23	Berliner Straße 1-11	Innenstadt	WGN	1976	Plattenbau	28	1.984,00	Etagenrückbau	2005	SUO
28	Berliner Straße 13-19	Innenstadt	WGN	1976	Plattenbau	24	1.700,00	Etagenrückbau	2006	SUO
29	Berliner Straße 21-25	Innenstadt	WGN	1976	Plattenbau	12	843,00	Etagenrückbau	2007	SUO
32	Fr.-List-Str. 2-8	Innenstadt	NEFF Immobilien GmbH	1912	Gründerzeit-gebäude	39	2.918,00	Grünfläche	2009	SUO
1	H.-Steyer-Straße 16-22	Merzdorf	WGN	1978	Plattenb IW 74	48	2.367,36	Grünfläche	2002	LRP
2	H.-Steyer-Straße 24-30	Merzdorf	WGN	1978	Plattenb IW 74	32	2.207,88	Grünfläche	2002	LRP
3	Alleestraße 103-107	Merzdorf	WGN	1978	Plattenb IW 74	36	1.775,52	Grünfläche	2002	LRP
36	H.-Beimler Straße 35-43	Merzdorf	WGN	1978	Plattenbau IW 74	50	3.527,00	Grünfläche	2008	SUO
37	Alleestraße 61-67	Merzdorf	WGN	1978	Plattenbau IW 74	32	2.209,00	Grünfläche	2009	SUO
38	Karl-Liebknecht-Straße 14-24	Merzdorf	WGR	1937	Mehrfam.-Haus	27	1.308,00	Grünfläche	2009	MP
40	H.-Beimler Straße 36-44	Merzdorf	WGN	1978	Plattenbau IW 74	75	3.517,00	Grünfläche	2010	SUO
42	H.-Beimler Straße 2-8	Merzdorf	WGR	1978	Plattenbau IW 74	60	2.835,00	Grünfläche	2010	SUO
9	Heidebergstraße 15	sonstige	WGR	1930	Sonstiges	5	265,33	Grünfläche	2003	SUO
10	Heidebergstraße 15a, b	sonstige	WGR	1930	Sonstiges	12	502,94	Grünfläche	2003	SUO
14	Ganziger Straße 15 D	sonstige	WGR	1887	Mehrfam.-Haus	8	464,64	Grünfläche	2003	SUO
21	Gut Göhlis 5/6	sonstige	WGR	1948	Sonstiges	9	451,43	Grünfläche	2003	SUO
16	Bornaer Straße 22	sonstige	WGR	1860	Sonstiges	2	85,00	Grünfläche	2004	SUO
17	Bornaer Straße 40	sonstige	WGR	1890	Sonstiges	3	254,00	Grünfläche	2004	SUO
33	Ziegeleistraße 35-41	sonstige	WGR	1934	Mehrfam.-Haus	23	1.188,00	Grünfläche	2009	SUO
18	Pausitzer Straße 16 (HH)	Stadtzentrum	WGR	1875	Gründerzeit	1	22,40	Stellplatz	2003	SUO
4	Schweriner Straße 9a-f	Weida	WGR	1965	Blockbauweise	48	2.520,00	Grünfläche	2002	LRP
5	Bautzener Straße 21 a-e	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	60	2.633,80	Grünfläche	2002	LRP
6	Stralsunder Straße 2a-f	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	60	2.520,00	Grünfläche	2003	SUO
7	Erfurter Straße 4a-f	Weida	WGR	1964	Blockbauweise	48	3.230,40	Grünfläche	2003	SUO
8	Weimarer Straße 4a-f	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	60	3.230,40	Grünfläche	2003	SUO
11	Erfurter Straße 2a-f	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	60	3.230,40	Grünfläche	2004	SUO
12	Erfurter Straße 6a-f	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	60	3.230,40	Grünfläche	2004	SUO
13	Schweriner Straße 7a-f	Weida	WGR	1965	Blockbauweise	48	2.520,00	Grünfläche	2004	SUO
15	Schweriner Straße 11a-f	Weida	WGR	1965	Blockbauweise	48	2.518,45	Grünfläche	2004	SUO
24	Villerupter Straße 35-55	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	135	6.692,34	Grünfläche	2005	SUO
25	Stralsunder Straße 6a-f	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	48	2.520,00	Grünfläche	2005	SUO
24	Villerupter Straße 25-33	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	75	3.463,25	Grünfläche	2006	SUO
25	Segouer Straße 18-26	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	75	3.463,25	Grünfläche	2006	SUO
31	Segouer Straße 28-32	Weida	WGR	1967	Blockbauweise	44	2.077,00	Grünfläche	2007	SUO

**Tabelle 5: Übersicht bisher zurückgebafter Wohngebäude**

Quelle: Stadt Riesa, Stadtbauamt 2010

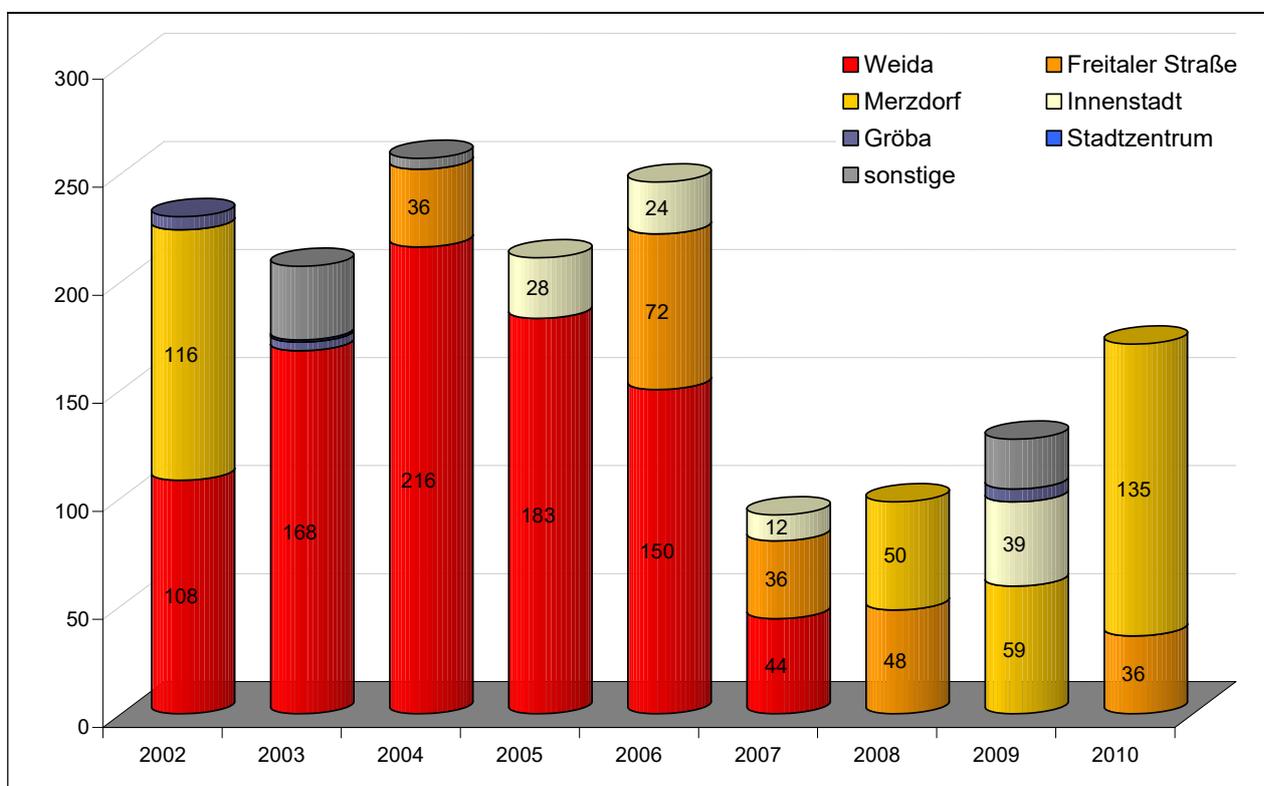


## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung



**Abbildung 10: Übersicht Rückbau nach Jahren und Eigentümern**

Quelle: eigene Berechnungen nach Angaben Wohnungsunternehmen 2010



**Abbildung 11: Übersicht Rückbau nach Jahren und Stadtgebieten**

Quelle: eigene Berechnungen nach Stadt Riesa, Stadtbauamt 2010



### Freizeit- und Erholungseinrichtungen

Im Stadtteil Innenstadt gibt es unmittelbar kaum Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die zu nennende Erlebnisgastronomie am Riesenhügel ist eher gesamtstädtisch, wenn nicht regional ausgerichtet und die unmittelbare Nähe des Stadtzentrums erfordert in weiten Freizeitbereichen auch keine ergänzenden Angebote im Gebiet, da der Bedarf zumeist fußläufig gedeckt werden kann.

Jedoch befindet sich in der Klötzer Straße 29, unmittelbar an der Gebietsgrenze, das Mehrgenerationenhaus der Kulturwerkstatt ART (Teil des Kulturschleuder e.V.), welches sich als Ziel die Förderung einer soziokulturellen Praxis in Riesa, die alltägliche Lebenswelten und Begegnungen in die Angebote und Veranstaltungen einbezieht, zum Ziel gesetzt hat. Deshalb sollen kulturelle und kommunikative Ausdrucksformen zur Ermutigung und Befähigung gefunden werden, welche eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben befördern. Die Angebote richten sich an alle Altersgruppen, sind aber auch speziell auf einzelne Zielgruppen ausgerichtet (u.a. Familien mit Kindern u.w.).

Der gemeinnützige Verein und anerkannte Träger der freien Jugendhilfe Kulturschleuder betreibt zudem das Offene Jugendhaus in der Bahnhofstraße 44, ebenfalls in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Das Angebot an Sportflächen für den nichtorganisierten Freizeitsport begrenzt sich auf die Streetballanlage am Elbufer und ist in einem eher schlechten Zustand. Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder befinden sich im unmittelbaren Wohnumfeld (Wohnhöfe) und sind bis auf den Spielplatz im östlichen Teil des Wohnhofes Karl-Marx-Ring in weniger befriedigendem Zustand. Nicht geräteorientierte Spielformen (freies Spiel, Naturerfahrungsräume), welche vor allem für ältere Kinder wichtig sind, können im Untersuchungsgebiet nur teilweise befriedigt werden (Elbufer, begrenzt geeignete Brachflächen am Volkshaus und im Bereich ehemaliges Kasernengelände). Grünflächen für Erholungszwecke sind nicht vorhanden. Sowohl die Gestaltung der Wohnhöfe, als auch der bereits gestaltete Bereich am Riesenhügel weisen kaum eine Orientierung an den Bedürfnissen der Anwohner auf, sondern erscheinen stark zweckoptimiert (Abstandsgrün). In der Gestaltung positiv zu nennen wäre der Bereich entlang der Bahnhofstraße, der jedoch eine starke Beanspruchung durch weitere Nutzungsansprüche (Parken) erfährt und eine Erholungsnutzung nur begrenzt möglich ist. Insgesamt ist ein Mangel an Großgrün festzustellen. Auch die Freiflächen entlang des vorhandenen Elbradweges sind ungestaltet und von geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

### Verkehrssituation

Das Untersuchungsgebiet weist mit der Berliner Straße und der Rudolf-Breitscheid Straße zwei der am stärksten befahrenen Verkehrsachsen der Stadt Riesa auf. Die beiden Straßen stellen die Verbindung zwischen dem gesamten innerstädtischen Bereich (Stadtzentrum/ Gründerzeitviertel) und den westlichen Stadtteilen (Pausitzer Delle u.w.) zur Elbbrücke sowie den nördlich gelegenen Stadtteilen dar. Die Berechnung des Tagesverkehrs an Kfz lag 2007 bei deutlich über 10.000 Fahrzeugen. Hinzu kommt mit der Friedrich-List-Straße („Innenstadttangente“) eine weitere Verkehrsmagistrale. Die stärksten Schwerverkehrsströme wurden bei der Verkehrserhebung 2007 neben der Bundesstraße B 169 und der Rostocker Straße auf der Berliner Straße (Erreichbarkeit der nördlichen Industrieanlagen und des Hafens), der Friedrich-List-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße verzeichnet.

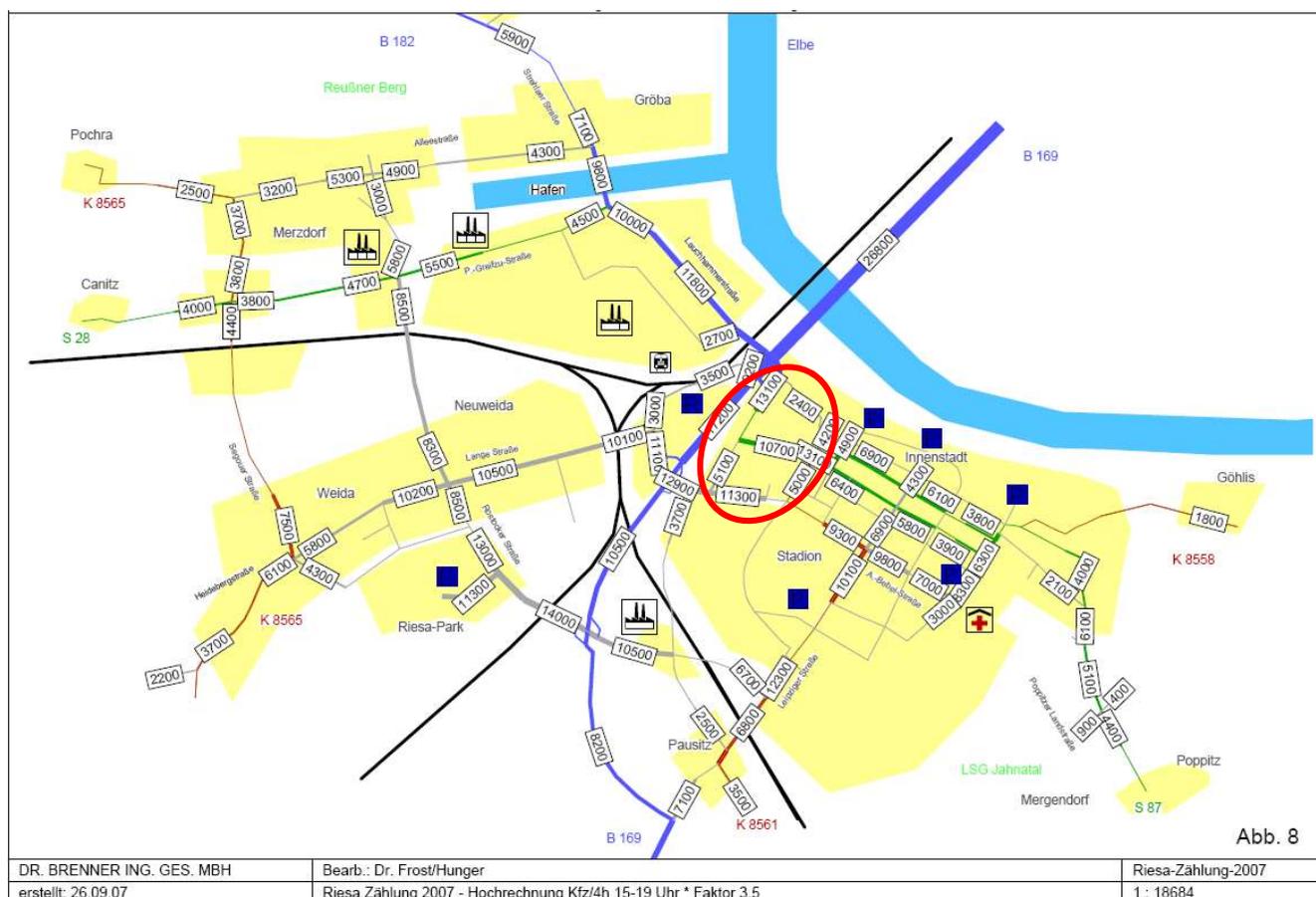
Die Fertigstellung der neuen Trasse der B 169, 1. BA, hat zu einer deutlichen Entlastungen im Stadtzentrum bzw. auf dem Streckenzug Berliner Straße – Rudolf-Breitscheid-Straße – Klötzer Straße ge-



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

führt. Trotz des leichten Rückgangs des Verkehrsaufkommens in den letzten Jahren, gibt es erhebliche verkehrsbedingte Emissionsbelastungen. Weiterhin kommt es in den besonders betroffenen Straßenbereichen zu einer deutlichen Einschränkung der Wohnqualität der angrenzenden Wohngebäude durch Lärm und Staub.

Der erhebliche Verkehr bewirkt auch eine starke Trennwirkung zwischen den einzelnen Quartieren. Sowohl die Überquerung der Berliner Straße als auch die der Rudolf-Breitscheid-Straße ist tagsüber ohne Lichtsignalanlagen kaum gefahrlos möglich. Der Fußgängertunnel an der Rudolf-Breitscheid-Straße stellt daher eine gute Alternative für den zentralen Bereich der Innenstadt dar.



**Abbildung 12: Tagesverkehr in Riesa 2007**

Quelle: Verkehrserhebung 2007, Dr. Brenner Ing. Ges. mbH (Hochrechnung Kfz/24h, Abb. 8)

Da ein straßenbegleitendes Parken entlang der Hauptverkehrsachsen nicht möglich ist, konzentriert sich der ruhende Verkehr auf die unmittelbar vor den Wohnblöcken angelegten Parkflächen. Auch die kleineren Erschließungsstraßen werden intensiv genutzt. Zur Entlastung der Wohnbereiche können die Parkplätze am Elbufer und am Riesenhügel dienen, die jedoch auch für die Gastronomie und Veranstaltungen am Riesenhügel vorgesehen sind. Bei einer Erfassung der zur Verfügung stehenden Parkflächen im Gebiet im Jahr 1999 (Konzeptioneller Rahmenplan zum Förderprogramm „Die Soziale Stadt“) wurden für die damals 1664 Wohnungen 1083 Parkplätze erfasst – ergibt eine Stellplatzquote von 0,65. Der damals konstatierte Stellplatzmangel sollte im Hinblick auf die getätigten Rückbauten und der zunehmenden Anzahl der Leerstände geringer geworden sein. Durch die Umbaumaßnahmen an der Bahnhofstraße und die Gestaltung des Parkplatzes an der Berliner Straße ist die Situation (bis auf einzelne Blockbereiche) insgesamt als nicht schwerwiegend einzuschätzen

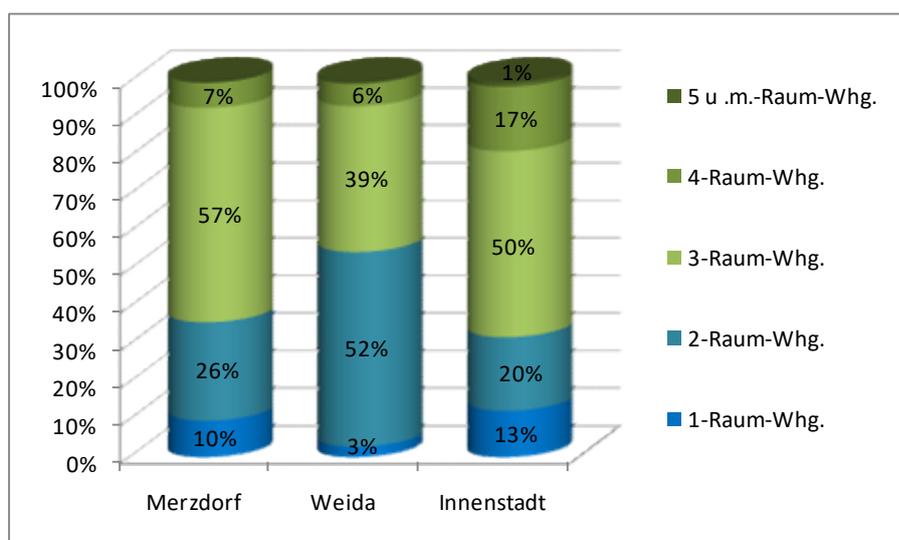


### Zusammenfassende Problembewertung

Das Großwohngebiet Innenstadt besitzt vor allem aufgrund seiner Lage (Innenstadtnähe) und seiner Freiraumpotenziale (Elbufer, Brachen und untergenutzte Flächen an der Berliner Straße, z.T. großzügige Wohnhöfe wie am Karl-Marx-Ring) gute Entwicklungschancen. Gleichzeitig bestehen aktuell teilweise erhebliche Defizite in der städtebaulichen Struktur, die insbesondere die Wohnfunktion des Stadtteils negativ beeinflusst und die Zukunftsfähigkeit dieses Wohngebietes gefährdet.

Das derzeit vorhandene Wohnungsangebot befindet sich nahezu ausschließlich in Gebäuden der DDR-Plattenbauweise. Aufgrund der zentrumsnahen Lage stellt jedoch auch dieses, in Riesa im Allgemeinen in zu starkem Umfang vorhandenes Wohnungsmarktsegment eine durchaus marktfähige Ergänzung des innerstädtischen Wohnungsangebotes dar. Die Anpassungsfähigkeit dieser Bebauungsstrukturen eröffnet zudem Möglichkeiten für die Schaffung verschiedener zielgruppenspezifischer Angebote. So bieten sich perspektivisch aufgrund der Geschossigkeit und der dadurch vorhandenen Aufzugsanlagen sehr gute Anpassungsmöglichkeiten im Rahmen seniorengerechter Wohnungsangebote. Vor allem in den 12-Geschossern entlang der Bahnhofstraße, die mit ihren Funktionsunterlagerungen auch sehr gute Räumlichkeiten für ergänzende Dienstleistungseinrichtungen oder Gemeinschaftsräume bieten, können derartige Wohnkonzepte erfolgreich sein. Der unmittelbare fußläufige Anschluss an die Hauptstraße in das Stadtzentrum kann hier zusätzlich positiv wirken. Auch die Wohnungsgrößen in diesem Bereich kommen diesen Wohnkonzepten entgegen – der Anteil der 1- und 2-Raumwohnungen sind hier schon heute recht hoch.

Bei der Betrachtung der drei großen Wohngebiete des DDR-Geschosswohnungsbaus weist die Innenstadt jedoch vergleichsweise eher große Wohnungen auf. Vor allem der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Räumen ist sehr hoch. Sie konzentrieren sich in besonderem Maße in der Klötzerstraße und im Karl-Marx-Ring, sowie an der Berliner Straße. Unter Berücksichtigung der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen im Gebiet (Kita, 4. Grundschule) und der großzügigen, abgeschlossenen Wohnhöfe (v.a. am Karl-Marx-Ring) bestehen auch für familienorientierte Wohnangebote gute Rahmenbedingungen.



**Abbildung 13: Übersichtskarte Wohnungsleerstand 2010**

Quelle: nach Angaben Wohnungsunternehmen 2010



## 2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Negativ für die aufgezeigten möglichen Entwicklungstrends des Gebietes sind zum einen die fehlende Ausstattung des Gebietes mit nutzbaren Grün- und Freiflächen sowie die zum Teil erhebliche Verkehrsbelastung mit seinen Lärmemissionen und der Barrierewirkung innerhalb des Gebietes. Die Wohnqualität im unmittelbaren Wohnumfeld ist damit gerade für die eigentlich prädestinierten Zielgruppen junge Familien und Senioren, die aufgrund ihrer begrenzten Mobilität stark auf die gebietsbezogenen Angebote angewiesen sind, als unbefriedigend zu bewerten.

Vor allem die Verkehrsbelastung stellt ein wesentliches Problem der Gebietsentwicklung dar. Sowohl die Berliner als auch die Rudolf-Breitscheid-Straße werden auch zukünftig als Hauptverkehrsstraße zu den am meisten verkehrsbelasteten Straßen in Riesa gehören. Es muss daher gelingen in den rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung und den derzeitig un- oder untergenutzten Flächen an den Gebietsrändern (Elbufer, Kasernengelände, Volkshaus) alternative Aufenthaltsbereiche zu schaffen, die vor allem eine hohe Nutzungsqualität aufweisen.

Neben den gebietseigenen Faktoren werden aber auch gesamtstädtische Probleme die weitere Entwicklung des Stadtteils bestimmen. Die besondere Ausprägung des demographischen Wandels in Riesa wird auch bei den strategischen Entscheidungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt zu berücksichtigen sein. Vor allem die Anpassung des Wohnstandortes an die sich wandelnden Ansprüche werden dabei im Mittelpunkt stehen müssen. Auch die Innenstadt wird ihren Anteil an der gesamtstädtischen Weiterentwicklung tragen müssen – sowohl in qualitativer (Ausbau zielgruppenspezifischer Wohnangebote, insbesondere für Senioren und Familien mit Kindern) als auch quantitativer Hinsicht (Beitrag zur Reduzierung des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes durch Rückbau). Wichtig dabei wird sein, dass es gelingt, den Stadtteil zu einer attraktiven Wohnlage mit eigenem Profil und Identität zu entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und der innerstädtischen Freiflächenpotenziale (ehemaliges Kasernengelände, untergenutzte Flächen an der Berliner Straße) könnte das Gebiet Innenstadt aber auch eine wichtige Rolle in einem gesamtstädtischen Klimakonzept übernehmen. Zu prüfen wären in diesem Zusammenhang, inwieweit objekt- (Volkshaus, 4. Grundschule mit Turnhalle und ggf. Haus 2 des Altenpflegeheimes) oder gar quartiersbezogen (z.B. Karl-Marx-Ring und/ oder Bahnhofstraße) modellhafte Energiekonzepte entwickelt und erprobt werden könnten. Die Nachnutzung/ Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes könnte auch im Hinblick auf eine gesamtstädtische Energiebilanz ausgerichtet werden.



#### Stadtteilkonzeptionen

Die Stadt Riesa hat im Zuge eines Aufnahmeverfahrens in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ im Jahr 1999 eine Konzeptionelle Rahmenplanung für den Bereich der Bahnhofsstraße / Karl-Marx-Ring / R.-Breitscheid-Straße erarbeiten lassen. In diesem wurde eine detaillierte Aufbereitung der IST-Situation in den verschiedenen Themenbereichen vorgenommen, wobei der Schwerpunkt bei der Gebäude- und Infrastruktur, der Verkehrserschließung und dem Bereich Landschaft/ Klima/ Umwelt. Während hierfür konkretere Empfehlungen gegeben werden, begrenzt sich das Konzept bei der sozialen Infrastruktur auf die Darstellung der Bestandssituation und allgemeine Hinweise.

Insgesamt sind weite Teile des Konzeptes von den Entwicklungen in den letzten Jahren überholt worden. Die stark auf Bestandsverbesserung ausgerichteten Empfehlungen für die Wohngebäude wurden entweder umgesetzt oder stellen für die immer stärker zu spürenden Folgen des demographischen Wandels keine geeignete Option für die Gebietsentwicklung dar. Der Wohnungsrückbau im Zuge des Stadtumbaus hat auch die Riesaer Innenstadt erreicht und wird weiterhin eine wesentliche Rolle bei der Anpassung der Gebietsstrukturen an die sich verändernden Ansprüche spielen müssen.

Bei der Verkehrserschließung wurden durch die Neutrassierung der B 169 wesentliche Eckwerte seit 1999 verändert und damit verbessert. Weitere, das Wohngebiet entlastende Lösungen für die innerörtlichen Verkehrsströme sind aufgrund der Lage des Gebietes jedoch kaum möglich. Der in der Rahmenplanung festgestellte Stellplatzmangel ist unter den veränderten Nachfragebedingungen differenziert zu betrachten. In weiten Bereichen des Stadtteiles ist durch Wohnungsleerstände und vorgenommene sowie geplante Wohnungsrückbauten von einer Entschärfung der Problematik auszugehen. Dennoch sollten in Einzelfällen auch die Schaffung/ Sicherung von Parkflächen bei künftigen Planungen Berücksichtigung finden.

Wesentliche Handlungsempfehlungen des Rahmenplanes bezogen sich auf die Qualifizierung der Grün- und Freiflächen. Die festgestellten Defizite im wohnungsnahen Freiraum (fehlende Gestaltqualität/ Nutzbarkeit, Mangel an raumgliedernden und ökologisch wirksamen Großgrün) bestehen weitestgehend fort. Auch das ungestaltete und damit wenig nutzbare Elbufer hat in den letzten Jahren kaum Veränderung erfahren. Allein die vormals gewerblich genutzten Bereiche wurden im Nachgang zum vorgenommenen Gebäudeabriss umgenutzt, wobei die Gestaltung eher als Zwischenlösung anzusehen ist. Insofern bleiben die Empfehlungen der Rahmenplanungen zur Grünflächenproblematik bestehen:

- Qualifizierung der Wohnhöfe (Gestaltung, Nutzbarkeit)
- Gestaltung Elbufer als erlebbaren Grün- und Erholungsraum
- Verbesserung Angebot an Spiel- und Bolzplätze, Öffnung Spiel- und Sportplätze Schule
- Schaffung von Kommunikationsräumen
- Weitere Begrünungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzung).

Das Innenstadtgebiet war auch im Rahmen der Initiierung und Vorbereitung des Stadtumbauprozesses in Riesa ein räumlicher Schwerpunkt bei der Ideenentwicklung und weiteren Planung. Entsprechend finden sich im Wettbewerbsbeitrag und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Riesa gebietsbezogene Aussagen wieder. Diese wurden im Rahmen der Aktualisierung der Stadtentwicklungsstrategie 2007/ 08 evaluiert und entsprechend berücksichtigt.



#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Die Stadt Riesa hat in ihrer gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie (SEKo 2020) bereits 2008 die wesentlichen Eckwerte (Ziele der Stadtentwicklung, thematische und räumliche Schwerpunktsetzungen) definiert. Der folgende Abschnitt fasst sowohl gesamtstädtischen Aussagen mit Gebietsrelevanz als auch konkret die Innenstadt betreffende Elemente zusammen. Ziel dabei ist die Ableitung und Konkretisierung der gebietsbezogenen Handlungsziele aus der gesamtstädtischen Strategie.

#### Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege

„Die Stadt Riesa muss die Rahmenbedingungen für die Anpassung des Siedlungskörpers an die zurückgehenden Einwohnerzahlen schaffen. Gleichzeitig gilt es den Bevölkerungsrückgang abzumildern und die Konsequenzen aus den altersstrukturellen Entwicklungen zu ziehen. Kernpunkte dabei sind:

- Aufwertung zukunftsfähiger Wohngebiete
- Stärkung/ Entwicklung der Profile der Viertel, Erhalt des Stadtbildes
- Stärkung des „Zusammenhaltes“ des Siedlungskörpers durch verbindende Wegebeziehungen und Grünflächen
- Priorisierung flächenhafter Wohnungsrückbauten
- Anpassung technische und soziale Infrastruktur.

Ziel ist die Stärkung des Wohnstandortes Riesa, in seiner Gesamtheit und der Vielfalt der einzelnen Wohngebiete.“ (S.46)

Als geeignete Maßnahmen zur Stärkung von Wohngebieten werden dabei gesehen:

- Wohnumfeldgestaltung (nutzbare Freiflächen)
- Qualifizierung Wegebeziehungen (zur Innenstadt und zu Erholungsräumen)
- Schaffung und Vernetzung von Grünbereichen
- Wohnungsnahe Spiel- und Sportstätten
- auf die Bewohner zugeschnittene attraktive Versorgungs- und Betreuungsangebote (v. a. für Ältere und Familien/Kinder)
- Sicherung und Schaffung wohngebietsprägender Gebäude und Räume
- aktives Flächenmanagement (Nachverdichtungspotenzial, Zwischennutzungen).

#### Fachkonzept Wohnen

- flächenhafter Rückbau von Wohngebäuden vom Rand der Gebiete oder in Form größerer zusammenhängender Gebiete (Gestaltungsspielraum der Nachnutzung)
- gleichzeitige Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur, sowie öffentlicher Erschließungsanlagen
- gezielte Förderung von Aufwertungsmaßnahmen in den zukunftsfähigen Wohngebieten
- Standortentscheidungen innerhalb der verschiedenen Fachplanungen, aber auch unternehmerische Entscheidungen sind im Zusammenhang mit der Zukunftsfähigkeit der einzelnen Wohngebiete zu treffen



### 3. Aufbereitung Planungsstand

- nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsangebotes (Bestandsaufwertung)
- Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften des ALG II
- Integration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen (Vermeidung der Ghettoisierung) (S.59)

Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete:

- Fortführung der Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen
- Kontinuierliche Fortführung des Rückbaus (bei etwa gleichem Niveau – 200-250 WE/a)
- Verstärkte Aktivierung privater Eigentümer und Immobilienunternehmen zum Rückbau
- Schaffung einer größeren Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten in Wohnungszuschnitt, Ausstattung und Mietpreis (insbesondere bei kleinen Wohnungen)
- deutliche Ausweitung altengerechten Wohnraums (bauliche Anpassung, Service)
- Vorhalten preiswerten Wohnraums für sozial Bedürftige (z.B. Alleinerziehende)
- Prüfung von Förderprogrammen für städtebauliche, ökonomische, ökologische, und soziale Aufgabenstellungen, auch solcher der Europäischen Union der Förderperiode ab 2007 (EFRE, ESF, Die Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren)

#### Fachkonzept Natur, Landschaft und Umwelt

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen:

„Eines der wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung liegt in der Stärkung der Wohnfunktion. Dieses muss sich auch in den Planungen zum Fachkonzept widerspiegeln. Geeignete Ansätze sind:

- attraktive, erlebbare Freiraumangebote in den Wohngebieten
- Erweiterung des Anteils an Grün- und Erholungsflächen
- Verbesserung der Anbindung an angrenzende Landschaftsräume
- Immissionsschutz.“ (S.95)

Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete:

„Die Stadt Riesa verfügt selbst nur über geringe Naherholungsflächen. Deshalb sind die Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Stadtumland ein wichtiges Potential. Die Vernetzung untereinander und mit den Wohngebieten hat deshalb eine besondere Bedeutung.“ (S.96)

„Für das Stadtgebiet gewinnen die von Bebauung freizuhaltenen Flächen als Ausgleichs- und Erholungspotential erheblich an Bedeutung. Grünflächen und Grünbestände sind zu erhalten, ggf. zu erweitern und mit einander zu verknüpfen.“ (S.96)

„Die Erweiterung der Erholungsflächen, besonders an Wohnungsschwerpunkten der Stadt, ist notwendig, um langfristig Bewohner zu binden. (S.96)

„Weitere kleinteilige Maßnahmen in den einzelnen Stadtgebieten sollen die Grünsituation weiter verbessern und die Wohnqualität steigern:

- neue zeitgemäße Freiraumgestaltungen nach Rückbaumaßnahmen
- Wohnquartiersgestaltung (Weida und Merzdorf)
- Gestaltung rückgebauter Gemeinbedarfsflächen in Weida und Merzdorf



### 3. Aufbereitung Planungsstand

- Freizeitflächen für größere Kinder und Jugendliche (Bolz- und Streetballplätze), Mehr-generationenspielflächen.“ (S.97)

„Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt in der Vernetzung der Grün- und Erholungsflächen untereinander sowie mit den angrenzenden Landschaftsräumen außerhalb der Stadt.

Zudem sind Maßnahmen zu fördern, deren Ziel die Schaffung geeigneter Spiel- und Erlebnisräume für Kinder bzw. Jugendliche ist. Insbesondere naturbelassene/ naturnahe Bereiche für das kreative/ freie Spiel sollten in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten entwickelt werden, die für den Bereich Familienwohnen ein hohes Potenzial aufweisen.

Daraus ergibt sich für die zukünftige Entwicklung der Grünflächen neben der Ergänzung bestehender und Schaffung weiterer öffentlich nutzbarer Grünflächen sowie der Vernetzung der Erholungsflächen untereinander bzw. mit dem Umland auch die Notwendigkeit der Verbesserung der Wegebeziehungen von den Wohngebieten zu den zentralen Erholungsbereichen.“ (S.97)

#### Fachkonzept Kultur und Sport

Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete:

„Die Stadt beabsichtigt ein attraktives Angebot im Freizeit- und Bildungsbereich für die Bürger der Stadt und der Region zu schaffen. Hinzu kommen zielgruppenorientierte Veranstaltungskonzeptionen mit Schwerpunkten im Kinder- und Jugend-, Familien- und Seniorenbereich.“ (S.102)

„Zudem steht die Erhaltung des vielfältigen Kulturlebens mit überregionalen, regionalen und städtischen Institutionen im Vordergrund.“ (S.102)

„Grundsätzlich gibt es in Riesa viele Sportstätten, die sich größtenteils in einem guten Bauzustand befinden. Eine Ausnahme bilden die Leichtathletikanlagen der Schulen. Es ist daher das Ziel, den unzureichenden und schlechten Bauzustand einiger Schulsportanlagen zu beseitigen und den Sanierungsstau abzubauen.“ (S.106)

„Für den unorganisierten Sport sind mehr Bolzplätze und Skatermöglichkeiten vor allem in den Wohngebieten einzurichten. Im Freizeitbereich gewinnt die Ausübung von Trendsportarten zunehmend an Bedeutung. Dazu sind vorrangig multifunktionale Anlagen vorgesehen.“ (S.107)

#### Fachkonzept Bildung und Erziehung

Die 4. Grundschule in der R.-Breitscheid-Straße liegt im Umstrukturierungsgebiet Innenstadt. Der umgebende Geschosswohnungsbau ist nach den Zukunftsvorstellungen der Wohnungsunternehmen auch mittel- und langfristig kein Schwerpunktbereich des Rückbaues. Wesentliche Rückgänge der Schülerzahlen, die die Weiterführung des Schulbetriebes beeinflussen könnten, sind daher auch nicht im Zuge des zweiten Geburtenknicks nach 2015 zu erwarten. Gegebenenfalls wird sich lediglich die Zügigkeit innerhalb der Schule verringern. Mit der derzeitigen Zweizügigkeit und dem integrierten Hort ist diese Grundschule räumlich gut ausgelastet. Aus diesen Gründen ist es auch vorgesehen, den gesamten Schulbau umfassend zu sanieren.

#### Fachkonzept Soziales

Die im Innenstadtbereich befindlichen Kinderbetreuungseinrichtungen sind stark ausgelastet und prognostisch nicht in Frage gestellt.



### 3. Aufbereitung Planungsstand

Ein wichtiger Schritt zur quantitativen und qualitativen Aufwertung des Betreuungsangebotes in Riesa war der Bau des Altenpflegeheimes Riesa. Träger dieser Einrichtung ist die Altenpflegeheim Riesa gGmbH (alleiniger Gesellschafter Stadt Riesa). Das seit 1976 bestehende Altenpflegeheim im Hospitalweg wurde 2000 durch einen Neubau, dem heutigen Haus I, ersetzt. 2004 kam Haus II, ein weiterer Neubau in der Rudolf-Breitscheidstraße 29 hinzu. Sie bieten ihren Bewohnern Komfort und ein gutes Serviceangebot.

Die wachsende Zahl der Pflegebedürftigen erfordert soziale und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen. Die Pflege durch Angehörige wird sich mehr und mehr reduzieren, daher wird sich Riesa und die Pflegeinstitutionen darauf einstellen müssen, dass immer mehr Ältere auf institutionelle und professionelle Hilfe angewiesen sein werden und altersgerechter Wohnraum benötigt wird.

Um die häusliche Pflege nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ aufrecht zu erhalten und zu optimieren, müssen neue spezielle Angebote entwickelt werden. Dies beinhaltet auch ein Nachdenken über neue Wohnformen. Bei der Suche nach Alternativen zum traditionellen Heim haben sich Projekte des altersgerechten gemeinschaftlichen Wohnens als Lösung herauskristallisiert, die auch bereits seit einigen Jahren realisiert werden. Neben dem Verbleib in der angestammten Wohnung im vertrauten Quartier, welches die überwiegende Wohnform bleiben wird (abgesichert durch Selbst- und Nachbarschaftshilfe sowie niedrigschwellige professionelle Betreuungsangebote) können als altersgerechte Wohnformen der Zukunft gelten:

- Hausgemeinschaften - mit vorwiegend Selbst- und Nachbarschaftshilfe
- Wohnen in guter Nachbarschaft – Alternative zum Betreuten Wohnen
- Wohngemeinschaften - mit vorwiegend Selbst- und Nachbarschaftshilfe
- Integriertes Wohnen - Mehrgenerationenhaushalte mit gegenseitiger familiärer Hilfe.

Mit abnehmender Mobilität im Alter wird die eigene Wohnung Stück für Stück zum zentralen Lebens- und Aufenthaltsort. Reaktionen in Form von seniorenrechtlichen Wohnungen gab es bereits, jedoch sollte der weitere Ausbau ein wichtiges Ziel darstellen. Neben der Wohnraumanpassung ist ein gut ausgebautes, altengerechtes Wohnumfeld von großer Bedeutung. Wichtig hierfür sind Dienstleistungen, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in Wohnungsnähe sowie soziale und medizinische Betreuung und Pflegedienste. Auch das Vorhandensein von Erholungs-, Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten ist im Alter nicht zu vernachlässigen.

Ein weiteres Ziel ist die verbesserte Kooperation ambulanter und stationärer Einrichtungen. Neben dieser sollten auch medizinische, pflegerische und soziale Dienste in der Wohnumgebung zu einem Versorgungsnetz verknüpft werden. Damit könnten die jeweils erforderlichen Hilfen zielgerichtet und abgestimmt gewährleistet werden und eine Alternative zu einer stationären Pflegeeinrichtung bieten.

Brachflächen und Baulücken in der Nachbarschaft von Seniorenbetreuungseinrichtungen können als Grünräume beispielsweise als Kommunikationsplätze für Ältere zwischen genutzt werden. Verkehrlich werden zukünftig größere Altenwohnanlagen auch weiterhin mit zusätzlichen ÖPNV-Anbindungen an die Innenstadt angeschlossen werden müssen. Der altengerechte Ausbau der wichtigsten Wege zwischen Pflegeheimen und Innenstadt und Pflegeheimen und Ärzten sollte nicht vernachlässigt werden.



### 3. Aufbereitung Planungsstand

#### Definition Leitbild und Stadtentwicklungsziele

Die Stadt Riesa hat für ihre Entwicklung das Leitbild „Sportstadt Riesa als moderner Industriestandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität“ entwickelt. Unter dieser Vision erarbeitete die Stadt Riesa ihre integrierte Stadtentwicklungsstrategie und definierte gesamtstädtische Entwicklungsziele zur weiteren Konkretisierung des Leitbildes. Nach einem umfassenden Meinungsbildungsprozess im Stadtrat und seinen Ausschüssen sowie mit verschiedenen gesellschaftlich relevanten Gruppen orientiert sich die Arbeit der Stadtverwaltung seit dem Jahr 2007 an folgenden Leitziele:

1. Schaffung eines optimalen Wirtschaftsraumes
2. Attraktive Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Bei der Schaffung einer attraktiven Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität als zweitem Leitziel stehen entsprechend der Stadtentwicklungsstrategie die Ziele nach höherer Qualität vorwiegend in bestehenden Wohnstandorten, Bildung, Familiengerechtigkeit, Kulturangeboten, Gesundheit und Sportinfrastruktur im Vordergrund.

Grundlage der Ausgestaltung des Leitbildes sind eine Reihe von Leitideen, die auch für die Weiterentwicklung des Stadtteiles Innenstadt zum Teil erhebliche Relevanz aufweisen (Auswahl):

- Riesa ist ein attraktiver Wohnstandort: Der Stadtumbau hat bereits einige Erfolge erzielt, die anstehenden Aufgaben werden dazu genutzt, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bestandes wiederherzustellen und die Zukunftsfähigkeit der Stadtteile als städtebaulich attraktiver Wohnort und als Lebenschancen sichernder Sozialraum zu gewährleisten.
- Riesa ist eine soziale, familien- und altersgerechte Stadt: der demografische Wandel und auch die soziostrukturellen Veränderungen stellen die Stadt Riesa vor große Herausforderungen, denen sie sich mit sorgfältiger und frühzeitiger Auseinandersetzung und Maßnahmenplanung im Bereich Bildung, Kultur, Kinder und Jugend, Pflege, Vereinsleben und Wohnumfeldqualität stellt.
- Riesa als Bildungsstandort: mit vielfältigen auch überregional wirksamen Bildungsangeboten wird ein breit gefächertes, in den Ortsteilen verfügbares Angebot von Kitas, Grund- und Mittelschulen, Gymnasien in privater und öffentlicher Trägerschaft
- Riesa ist eine gesunde und vitale Stadt: mit der weiteren Optimierung des Gesundheitsclusters (Krankenhaus, Pflege, Fachärzte, Reha, Sport, Landesrettungsschule/Ausbildung und Fachkooperation) wird eine überregional bedeutsame Position angestrebt und gefestigt.
- Riesa als internationale Sportstadt: Neben der Tradition der großen Sportevents werden Angebotsverbesserungen im Breitensport und Schulsportangebot umgesetzt.
- Riesa stellt sich offen den Diskussionen zu den kommenden Anforderungen an die Weiterentwicklung der städtischen Strukturen mit den Themen „Nachhaltiges Wirtschaften“, „Klimagerechter Stadtumbau“, „Sozialer Zusammenhang“, „Bürgerfreundliche Kommune“ und weiterhin dem Thema „Demografischer Wandel“. Die Stadt organisiert in enger Kooperation mit dem Stadtrat einen Beteiligungsprozess auf den Ebenen der Information, Beteiligung und Kooperation mit der Bürgerschaft und weiteren wichtigen Akteuren der Wirtschaft, Kultur und Bildung/Forschung.



### 3. Aufbereitung Planungsstand

#### Strategieansätze und kommunale Handlungsoptionen

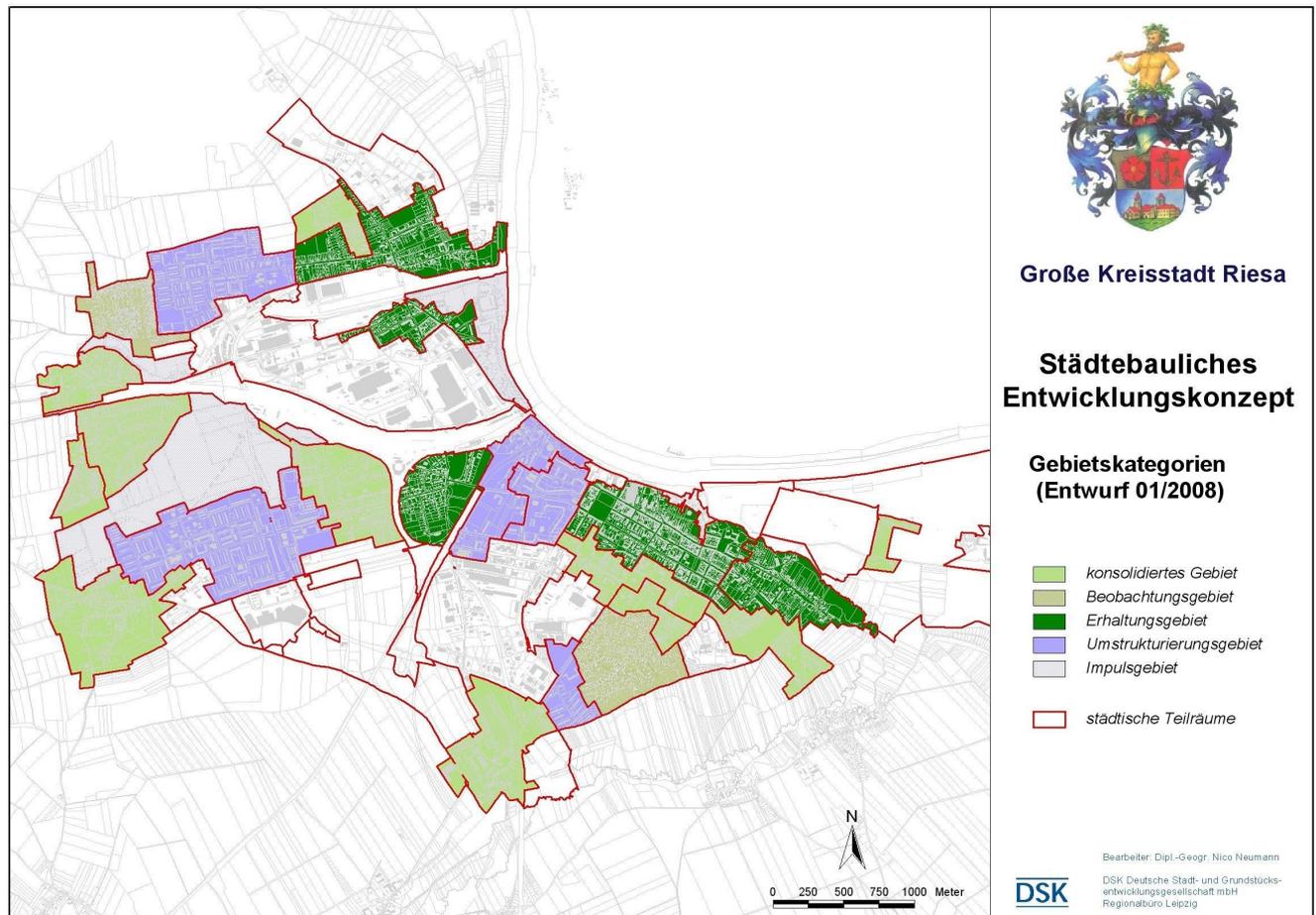
Im SEKo wurden aus dem Leitbild und den Leitideen Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte abgeleitet, die sich aus den Fachkonzepten ergaben und untereinander weitgehend passfähig sind. Den größten Umfang der Maßnahmen nimmt bei der Weiterentwicklung des Wohnstandortes die Steuerung der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung in den Stadtteilen und dabei insbesondere in den Stadtumbaugebieten in Anspruch.

Entsprechend des Fachkonzepts Wohnen sind auf der Basis der Bewertung der gesamtstädtischen Flächen- und Nutzungsstruktur hier folgende Schwerpunkte zu nennen, die in der gebietsbezogenen Entwicklungsstrategie zu berücksichtigen sind:

- identitätsprägende Gebäude und Räume sind zu erhalten bzw. zu schaffen
- flächenhafter Rückbau von Wohngebäuden vom Rande
- gleichzeitig Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur, sowie von öffentlichen Erschließungsanlagen
- gezielte Förderung von Aufwertungsmaßnahmen in den zukunftsfähigen Wohngebieten
- Stärkung/Entwicklung der Profile der einzelnen Viertel
- Vielfalt der Wohnungsangebote erhöhen - sowohl auf Ebene der Gesamtstadt als auch in den einzelnen Wohngebieten
- Nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsangebotes (Bestandsaufwertung)
- Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften des ALG II
- Integration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen (Vermeidung der Ghettoisierung)
- Erweiterung des Angebotes von altengerechten Wohnangeboten (Primat auf Erhalt des selbstbestimmten Wohnens)
- weitere Nutzung innerstädtischer Bauflächenpotentiale (aktives Flächenmanagement)
- Anteil innerstädtischer Grün- und Erholungsflächen erhöhen
- Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der wohnungsnahen Freiräume verbessern
- Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Wohngebieten und Stadtzentrum ausbauen
- Angebot an Einrichtungen der Freizeitgestaltung und des nicht organisierten Breitensports für Kinder und Jugendliche in den Wohngebieten sichern und in seiner Vielfalt ausbauen
- Sicherung der wohngebietsnahen Kinderbetreuung
- auf die Bewohner zugeschnittene attraktive Versorgungs- und Betreuungsangebote (v. a. für Ältere und Familien/ Kinder).

Die gebietsbezogenen Schwerpunkte der Aufwertung und des Rückbaus im Rahmen des Stadtumbaus werden mit der Fixierung der Gebietskategorien enger gefasst (vgl. Punkt 5.3). Der Schwerpunkt wird auf die Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete gelegt:

- Funktionelle und bauliche Entwicklung
- Konzentrierter Einsatz der finanziellen Mittel der Stadt und der Städtebaufördermittel
- Mentale und logistische Hilfe für Betroffene und Investoren, Zusammenarbeit.



**Abbildung 14: Übersichtskarte Gebietsbewertung (SEKo Riesa 2008)**

Quelle: Stadt Riesa - SEKo 2008

Auf der Basis einer quantitativen Nachfrageprognose wurden auch Eckwerte für den Handlungsbe-  
reich Wohnungsrückbau definiert. Dabei wurde der städtebauliche Ansatz verfolgt, den gesamtstäd-  
tisch notwendigen Rückbau in den zumeist randlich gelegenen Großwohnsiedlungen zu konzentrie-  
ren. Die Verteilung zwischen den Stadtgebieten basierte auf der prognostizierten Bevölkerungsent-  
wicklung sowie der Potenziale der Gebiete für eine nachhaltige Weiterentwicklung als Wohnstandort.

Berücksichtigung fanden aber auch Aspekte wie die bisher erfolgten Rückbaumaßnahmen in den  
Gebieten sowie die Eigentumsstruktur. Durch die Dominanz der beiden Unternehmen WGR (Woh-  
nungsgesellschaft Riesa mbH - kommunales Wohnungsunternehmen) und WG (Wohnungsgenos-  
senschaft Riesa eG) in den Schwerpunktbereichen des Rückbaus ist eine entsprechende Beteiligung  
ableitbar.

Auch wurden im SEKo 2020 für die Stadtteile, in denen der Wohnungsrückbau konzentriert werden  
soll, eine städtebauliche Zielplanung zur Lenkung der Rückbauplanungen entworfen und mit den bei-  
den großen Wohnungsunternehmen diskutiert.

#### Förderstrategie

Für eine zielorientierte Fortentwicklung der konkreten Maßnahmeplanung und als Grundlage der Um-  
setzung der einzelnen Vorhaben sind in den nächsten Jahren schrittweise Stadtteilkonzepte zu erstel-



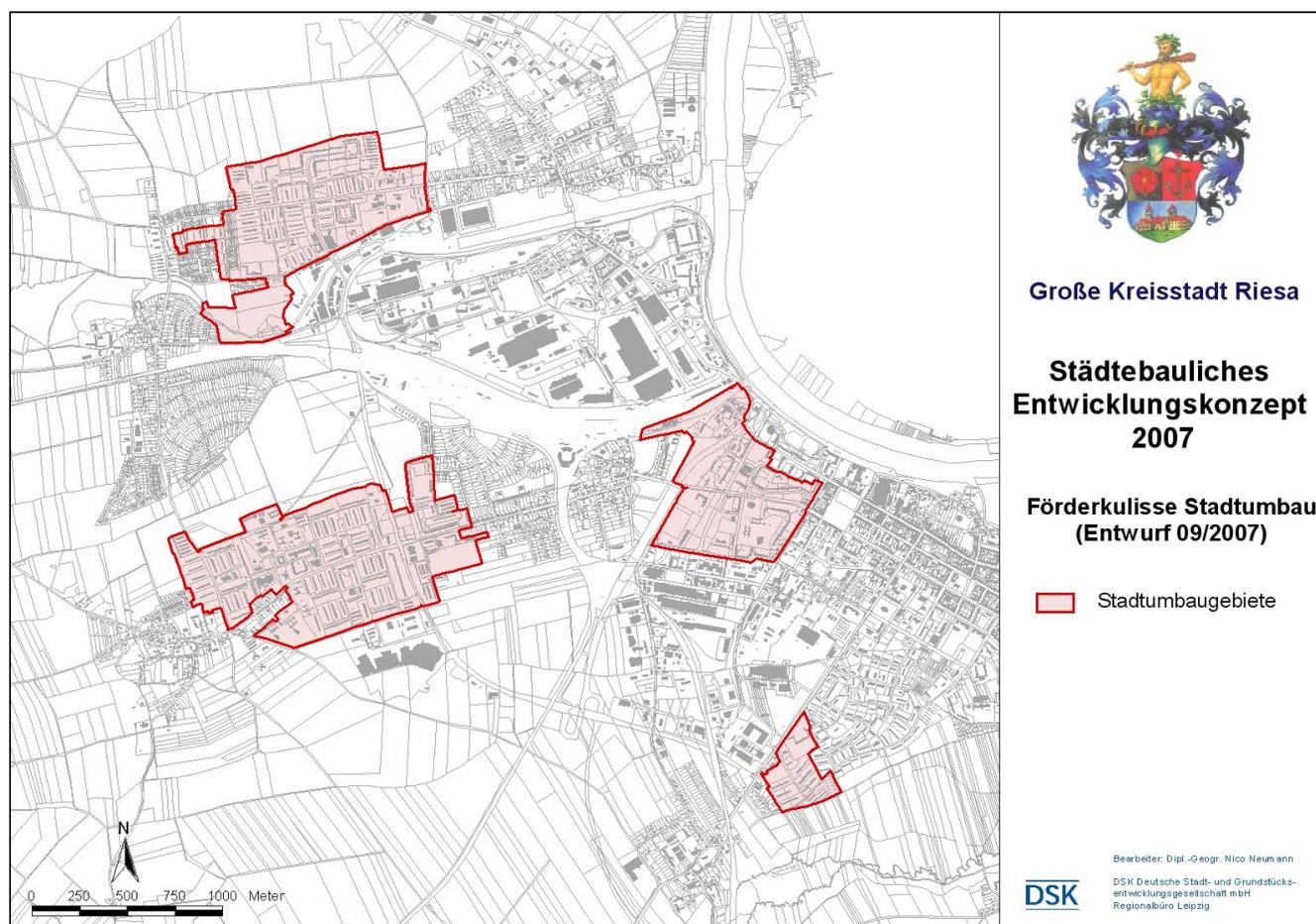
### 3. Aufbereitung Planungsstand

len. Besondere Priorität dabei sollten die beiden größten Wohngebiete (insbesondere Merzdorf) und das innerstädtische Problemgebiet an der Berliner Straße einschließlich Kasernengelände. Als Möglichkeit der Ideenfindung sollte im letztgenannten Gebiet ein städtebaulicher Wettbewerb erfolgen, der auch auf den Bereich des Wohngebietes Innenstadt ausgedehnt werden könnte

Erfolgreich ist der Fördermitteleinsatz insbesondere, wenn er räumlich begrenzt ist, in Gebieten mit abgrenzbaren Problemlagen und Potentialen. Hierfür ist im Rahmen der Erarbeitung der Stadtteilkonzepte die bestehende Förderkulisse zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.“ (S.160)

„Im Bereich des Stadtumbaus hat die Stadt Riesa 7 Einzelfördergebiete. Für die weitere Teilnahme am Förderprogramm Stadtumbau Ost und seinem zu erwartenden Folgeprogramm werden die Gebiete Weida, Merzdorf, Innenstadt, Gröba und Freitaler Straße vorgeschlagen.

Die Maßnahmen in den Gebieten Elbufer und Göhlis sind überwiegend umgesetzt oder besitzen eine geringe städtebauliche Priorität. Auf einen Fortbestand dieser Fördergebiete sollte zugunsten der Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung verzichtet werden. Vor allem in Merzdorf ist eine deutliche Erweiterung des Gebietes notwendig. Zur zielgerichteten Entwicklung des gesamten Gebietes sind auch Maßnahmen südlich der Alleestraße bis zum Merzdorfer Park notwendig (siehe Maßnahmenplan). Ein entsprechender Antrag auf Erweiterung des Fördergebietes wurde seitens der Stadtverwaltung bereits im Jahr 2007 bei den Bewilligungsbehörden eingereicht.“ (S.160)



**Abbildung 15: Übersichtskarte SEKo-Empfehlung Förderkulisse Städtebau**

Quelle: Stadt Riesa – SEKo 2008



## 4. Zieldefinition und Handlungsansätze

Ausgehend vom zweitem Leitziel der Stadtentwicklung Riesa „Schaffung einer attraktiven Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität“ stehen bei den gebietsbezogenen Zielsetzungen die Erhöhung der Qualität in den Wohnangeboten, die Sicherung und der Ausbau der Bildungseinrichtungen, der Verbesserung der Familiengerechtigkeit, ein bedarfsgerechtes Angebot in den Bereichen Kultur und Sport sowie Gesundheit im Vordergrund.

Für die Weiterentwicklung des Stadtteiles Innenstadt zu einem wesentlichen und eigenständig wahrgenommenen Baustein des Wohnstandortes Riesa sind vor allem die Aspekte städtebauliche Aufwertung und Schaffung familien- und altersgerechter Wohnbedingungen von besonderer Bedeutung. Ziel der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Stadtteils sollte daher die Übertragung des Mehrgenerationenansatzes auf den gesamten Stadtteil sein. Dies bedeutet die Förderung generationsübergreifender Wohn-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Kulturangebote, wobei die zielgruppenspezifischen Aspekte jeweils Einzelelemente einer Gesamtstrategie darstellen.

Dies bedeutet insbesondere die Fortsetzung des Stadtumbaus zur Erneuerung und Qualitätsverbesserung der Angebotsstrukturen sowie zur Verringerung des Leerstandes im Stadtteil unter Berücksichtigung der sich verändernden Nachfragesituation durch:

- Nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität
- Erhöhung der Gestaltqualität und der Nutzbarkeit des öffentlichen Freiraumes
- Entwicklung differenzierter Wohnungsangebote (nachfragegerechte Angebote für verschiedene Mietergruppen – Senioren, Familien mit Kindern, Singles/ Haushaltsgründer) zur Stabilisierung der Wohnungsnachfrage und zur Verringerung des Leerstandes
- Erhöhung der Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort für Familien (Betreuungs- und Bildungsangebote, Spiel- und Sportmöglichkeiten für die verschiedenen Altersgruppen)
- gezielter Ausbau als innenstadtnaher Wohnstandort für Senioren (Schaffung vielfältiger, altengerechter Wohnangebote, weitere Clusterbildung im Bereich Altenpflege/ Gesundheit).

Neben diesen vorrangig städtebaulich ausgerichteten Handlungsansätzen kommt unter der empfohlenen Zielrichtung der Gebietsentwicklung auch den sozialen Aspekten eine hohe Bedeutung zu:

- Entwicklung und Stabilisierung von nachbarschaftlichen sozialen Netzen
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur, Unterstützung durch ehrenamtliche Strukturen
- Verbesserung der Möglichkeit zur Teilnahme am kulturellen Leben: Stadtteilkultur, intergenerative Begegnung
- Verbesserung des Bildungsangebotes (öffentliche und private Träger)
- Gesundheitsprävention, Gesundheitsförderung.

Wichtig für den Erfolg der Stadtteilentwicklung ist die Verstärkung der lokalen Identität – das Bewusstsein des Besonderen des eigenen Stadtteils, die Einbindung in das soziale Netz und die Möglichkeiten der aktiven Mitwirkung am Geschehen im Quartier.



### Handlungsfelder und Maßnahmepakete

Ausgehend von den gebietsspezifischen Potenzialen und Defiziten sowie unter besonderer Berücksichtigung der Ziele der Stadtteilentwicklung wurden die folgenden Handlungsfelder und konkreten Maßnahmeansätze zusammengestellt:

#### Verbesserung Wohnumfeld (insbes. Grün- und Freiflächen)

- Wegeverbindungen (v.a. Sanierung Fußgängertunnel, Fortsetzung Elberadweg/ Elbpromenade)
- Fortsetzung Konzeption Elbpromenade
- Sport- und Freizeitflächen Elbufer
- Zwischennutzung Rückbauflächen (Liststraße 2-8, ggf. Passage Am Riesenhügel)
- Weitere Freiflächengestaltung Riesenhügel
- Gestaltung Wohnhöfe (Karl-Marx-Ring, Klötzer Straße, Berliner Straße)

#### Qualifizierung Bildungseinrichtungen (4. Grundschule)

- Sanierung Schulgebäude
- Fortsetzung/ Abschluss der Sanierung Turnhalle
- Gesamtkonzeption Schulhof/ Sportflächen

#### Nachhaltige Sicherung Volkshaus durch Umnutzung

- Erarbeitung Umnutzungskonzept
- Sicherungsmaßnahmen (Sofortmaßnahmen)
- Wiederherstellung Innenhof
- denkmalgerechte Instandsetzung/ Modernisierung

#### Qualitative und quantitative Anpassung Wohnungsangebot

- Zielgruppenspezifische Wohnangebote
- Rückbau Galerie Riesenhügel (Bebauungspotenzial seniorengerechte Wohnangebote)
- Reduzierung Wohnraumangebot

Während die ersten drei Maßnahmepakete stark auf die kommunalen Handlungsmöglichkeiten ausgerichtet sind, fasst das vierte Maßnahmebündel die Investitionsschwerpunkte der Wohnungseigentümer zusammen. Nicht berücksichtigt wurden Maßnahmen aus den Bereichen Klimaschutz und Energieeffizienz, da hierfür sowohl die technisch-planerischen Vorarbeiten fehlen als auch eine gesamtstädtische Klimaschutzkonzeption aussteht. Unter der Maßgabe der Ziele Erhalt des Wohngebietes und Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Innenstadt wird das Konzeptgebiet auch hierbei eine wesentliche Rolle einnehmen, zumal durch den hohen Anteil kommunaler Maßnahmen mit günstigen Anknüpfungspunkten für den Themenbereich Energieeffizienz/ Klimaschutz auch ein eigenes starkes Interesse der Stadt Riesa bestehen sollte.

Die Zielrichtung der einzelnen Maßnahmepakete sowie die konkret vorgesehenen Einzelmaßnahmen sollen im Folgenden kurz dargestellt werden. Ergänzend wird auch auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen, die der Struktur der Maßnahmeplanung folgt.

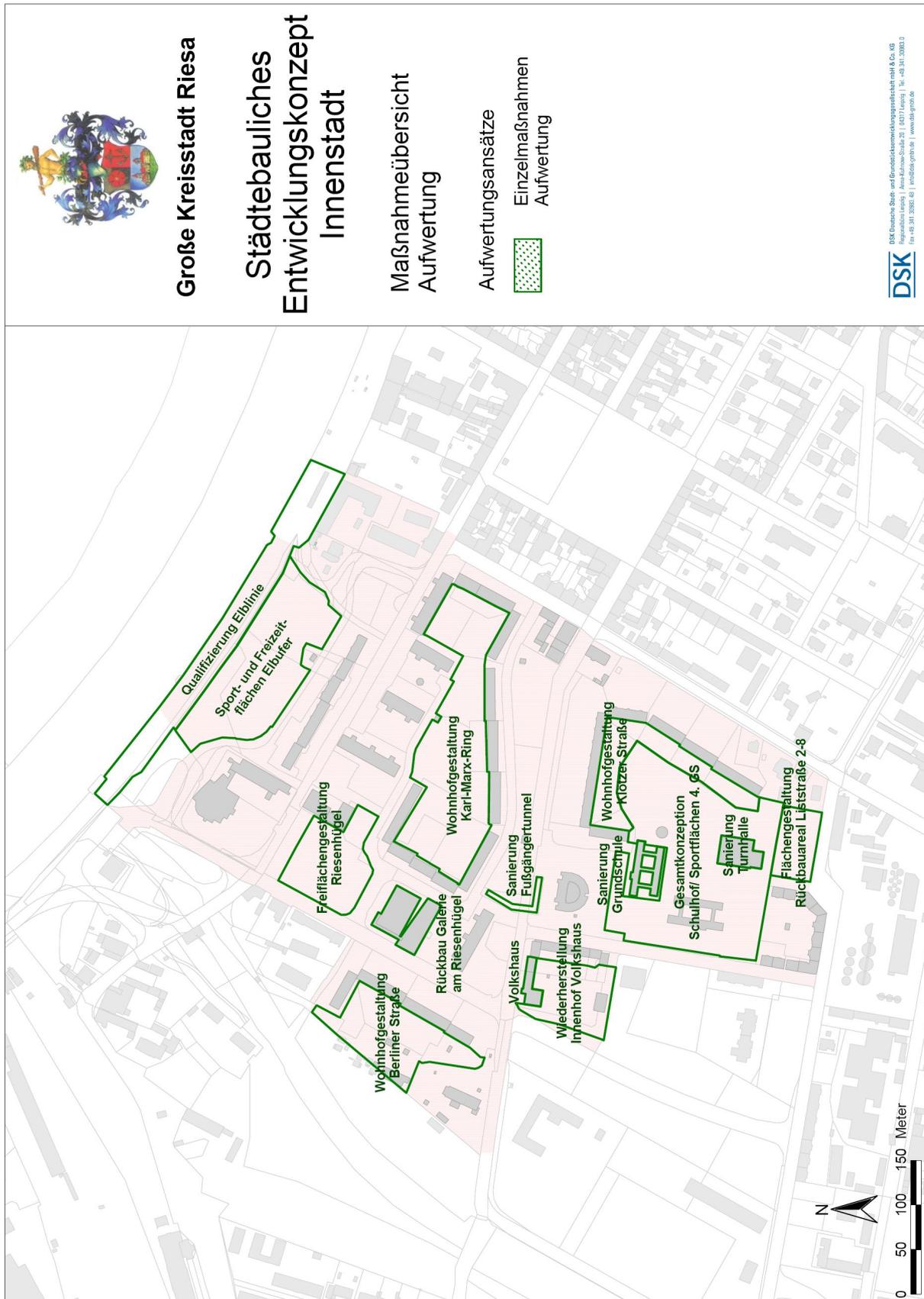


Abbildung 16: Übersichtskarte Stadtumbau Innenstadt



### Kommunale Stadtumbaumaßnahmen

#### Qualifizierung 4. Grundschule

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Stadtumbauprozesse werden die Maßnahmen zur Verbesserung der wohngebietsnahen Kinderbetreuungs- und Bildungsangebote sein. Mit den schon im Gebiet vorhandenen Objekten sind dafür sehr gute Voraussetzungen gegeben. Im Mittelpunkt der notwendigen baulichen Investitionen steht dabei die 4. Grundschule. Hier sind neben der Sanierung des Schulgebäude sowie der Turnhalle vor allem der Entwurf und die Umsetzung einer Gesamtkonzeption für Schulhof und Sportflächen vorgesehen. Geprüft werden sollen dabei alle Möglichkeiten, die entstehenden Freiflächen auch (und wenn nur teilweise) öffentlich zugänglich und nutzbar zu machen und auf diese Weise zu einer Bereicherung der Freizeitmöglichkeiten im Quartier beizutragen.

#### Gestaltung Wohnhöfe

Auch im Großwohngebiet Innenstadt wird der Stadtumbau aufgrund der gesamtstädtischen demographischen Veränderungen verstärkte Rückbaunotwendigkeiten erfordern. Für den innerstädtischen Bereich sollte jedoch durch dominanten Teilrückbau unter Verringerung der städtebaulichen Dimensionen der Erhalt der Baustrukturen angestrebt werden. Begonnen durch die Wohnungsgenossenschaft Riesa in der Berliner Straße soll dieser Ansatz nun, mitgetragen von der Wohnungsgesellschaft Riesa, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem Karl-Marx-Ring fortgesetzt werden. Dadurch werden die großen, abgeschlossenen Wohnhöfe erhalten, die insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit begrenztem Aktionsradius (ältere Senioren, junge Familien mit Kleinkindern, kleinere Kinder) bei entsprechender Gestaltung eine wichtige Qualität im Gebiet darstellen.

Im Rahmen der vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen sollen einzelne Wohnhöfe (Karl-Marx-Ring, Klötzer Straße, Berliner Straße) den Ansprüchen dieser Bevölkerungsgruppen angepasst werden und neue deutlich besser nutzbare und erlebbare Freiflächen entstehen lassen.

#### Verbesserung Wegeverbindungen

Das Wohngebiet Innenstadt weist aufgrund seiner Lage und Bebauungsstrukturen besondere Qualitäten für die Bevölkerungsgruppen Senioren und junge Familien mit Kindern auf. Gerade diese sind jedoch in hohem Maße auf sichere Wegeverbindungen zwischen den wesentlichen Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen angewiesen. Aufgrund des recht hohen Verkehrsaufkommens der das Gebiet durchschneidenden Hauptverkehrsstraßen ist dies in vielen Bereichen derzeit nicht gegeben. Von besonderer Bedeutung ist daher der Fußgängertunnel in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der insbesondere für den Schulweg (4. Grundschule) und für die Erreichbarkeit des Altenpflegeheims (unmittelbar am Ausgang des Tunnels) von immenser Bedeutung ist. Der bauliche Zustand ist derzeit so schlecht, dass eine Schließung kurzfristig zu erwarten wäre. Die Sanierung des Fußgängertunnel stellt also gerade im Hinblick auf die, mit den Gebietszielen besonders anzusprechenden Bevölkerungsgruppen eine hochprioritäre Maßnahme dar.

In das Maßnahmenpaket Verbesserung Wegeverbindungen fällt auch die Fortsetzung Elberadweg/ Elbpromenade, wobei hier eher eine verstärkte Umfeldqualifizierung zur Belebung des vorhandenen Radweges beitragen soll (vgl. daher „Sport- und Freizeitflächen Elbufer“ und „Fortsetzung Konzeption Elbpromenade“).



### Sport- und Freizeitflächen Elbufer

Zwischen der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße und der Elbe liegen, abgetrennt durch eine Straße, unbebaute Flächen, deren Erscheinungsbild derzeit eher eine provisorische Nutzung vermuten lassen. Die Wohnungsgesellschaft Riesa, die zum Teil Besitzer dieser Flächen ist, hat hier jedoch vor einigen Jahren Bemühungen gestartet Flächen für den nichtorganisierten Freizeitsport zu schaffen. Der zwischenzeitlich eingetretene Verschleiß der Anlagen minimierte die Nutzung des Areals. Mit den Zielsetzungen für den Stadtteil Innenstadt breite, vor allem auch junge Bevölkerungsschichten anzusprechen, bietet der damals gewählte Ansatz gerade an dieser Stelle hervorragende Möglichkeiten Qualitäten für Jugendliche und junge Erwachsene zu entwickeln. Die Schaffung von Sport- und anderen Freizeitflächen am Rande des Stadtteils und damit in hinreichender Entfernung zur Wohnbebauung lässt bei geeigneter Konzeption der Anlagen (Integration der künftigen Nutzergruppen bereits in der Konzeptphase) eine erfolgreiche Etablierung eines derartigen Angebotes erwarten. In der Planung zu berücksichtigen ist aber die Prüfung der Notwendigkeit des Fortbestand der derzeitigen Parkflächen und ggf. deren Einordnung in das Gesamtkonzept.

Weiter in Richtung Elbe liegt der bereits vorhandene Elbradwanderweg, der die Altstadt Riesa mit den nördlichen Stadtteilen (v.a. Gröba) verbindet. Im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung wird derzeit im Rahmen der Gesamtmaßnahme Nachhaltige Stadtentwicklung „Werkstadt Gröba“ der Bereich des Elbufers zwischen Elbrücke und Hafeneinfahrt/ Schlossbrücke qualifiziert. Abschnittsweise werden entlang des Elbradweges neue Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten geschaffen, die neben den unmittelbaren Anwohnern und Nutzern auch die Radtouristen ansprechen sollen. Dieser Ansatz wäre auch an dem noch ungestalteten Bereich zwischen dem Stadtteil Innenstadt und Elbe denkbar. Die Gestaltung dieses Elbuferabschnittes könnte sich zum einen an die innerstädtische Uferpromenade und/ oder an den Erlebnisraum Elbufer in Gröba (Landschaftsgestaltung) anlehnen. Hierfür wäre eine geeignete Konzeption zu entwickeln, welche die geplanten angrenzenden Sport- und Freizeitflächen gegebenenfalls integriert.

### Nachhaltige Sicherung Volkshaus durch Umnutzung

Das Volkshaus stellt einen letzten und damit stadtbildprägenden Rest der ursprünglichen Bebauung des Stadtteiles dar. Gleichzeitig ist es ein baukulturelles Denkmal von hoher Bedeutung. Aus diesen Gründen ist der Erhalt des Volkshauses von erheblicher Bedeutung für die weitere Entwicklung des Quartiers. Neben den dringend notwendigen Sofortmaßnahmen zur Sicherung des Gebäudes ist für den langfristigen Erhalt die Etablierung nachhaltig tragfähiger Nutzungen notwendig.

### Nach- und Zwischennutzung von Rückbauflächen

Im Gebiet gibt es einzelne bestehende oder perspektivische Rückbauflächen, deren Gestaltung zur Vermeidung städtebaulicher Defizite angeraten ist. Zu nennen sind die Rückbaufläche Liststraße 2-8 sowie die in naher Zukunft leerstehende Galerie am Riesenhügel. Letztgenannte Fläche sollte in eine Gesamtkonzeption zur Entwicklung des Areals Riesenhügel/ Berliner Straße einbezogen werden.



### Wohnungswirtschaftliche Stadtumbaumaßnahmen

#### Erweiterung zielgruppenspezifischer Wohnangebote

Neben der mengenmäßigen Anpassung des Wohnungsbestandes besteht aufgrund der demographischen Entwicklung auch ein erheblicher Bedarf im Bereich qualitativer Maßnahmen – insbesondere für die Schaffung altengerechter Wohnangebote. Neben den kontinuierlich von den Wohnungsunternehmen vorzunehmenden kleinteiligen baulichen Maßnahmen (wohnungsbezogen) wird künftig auch der altengerechte Umbau ganzer Blöcke zu prüfen sein. Unter Berücksichtigung der Haushaltszahlen mit hochaltrigen Menschen wird der Bedarf perspektivisch keinesfalls gedeckt werden.

Insofern sind private Projekte zu fördern, die wie die derzeit laufende Umnutzung der Bahnhofstraße 25 (ehemalige SED-Kreisleitung) die Schaffung altengerechter Wohnungen sowie von Pflegestationen vorsieht. Seit 2010 befindet sich das Gebäude im Besitz des städtischen Wohnungsunternehmens, die den weiteren Umbau zu altersgerechten Wohnraum noch im Jahr 2011 abschließen will.

Teilweise ist es jedoch für die Schaffung seniorengerechter Wohn- und vor allem Pflegeangebote der Neubau von Einrichtungen notwendig. Hierfür bietet der Stadtteil durchaus geeignete Bebauungspotenziale, die jedoch erst durch den Rückbau vorhandener un- oder untergenutzter Gebäude (z.B. „Passage Am Riesenhügel“) sowie planungsrechtliche Anpassungen genutzt werden könnten. Hierfür sollten im Rahmen des Stadtumbauprozesses die Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Anpassung des Wohnraumes sollte jedoch auch im Zusammenhang mit den Maßnahmen der Freiflächenentwicklung gesehen werden. Gerade die weniger mobilen Bevölkerungsschichten wie Familien mit kleinen Kindern, größere Kinder und Jugendliche sowie Senioren sind auf geeignete Freizeit- und Erholungsangebote im unmittelbaren Wohnumfeld angewiesen. Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes wäre die Berücksichtigung der Interessen der künftigen Nutzer bereits in der Planungsphase für einen nachhaltigen Erfolg der Investitionen zielführend. Geeignete Beteiligungsverfahren können auch moderierend und koordinierend von der Stadt begleitet werden und somit auch in einen Gesamtkontext mit der Gebietsentwicklung gestellt werden.

#### Reduzierung Wohnraumangebot durch Rückbau

Im Rahmen der Erarbeitung der Stadtentwicklungsstrategie im Jahr 2007/ 08 erfolgte auf Basis einer Nachfrageprognose die Abschätzung und Festsetzung des Rückbaubedarfes. Dieser gesamtstädtische Rückbaubedarf wurde unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte (Rückbaupotenzial, Lage, Perspektive des Stadtteils, gesamtstädtische Zielsetzungen usw.) stadtteilbezogen konkretisiert.

Stadtteil	Gesamt WE	Leerstand WE	Leerstandsquote	Einwohner 2006	Prognose 2020	Haushaltsgröße 2020	Haushalte 2020	Wohnungsbedarf 2020	Überhang 2020
Weida	3.690	343	9,3%	6.480	4.700	1,68	2.800	2.940	750
Merzdorf	2.336	220	9,4%	3.760	2.600	1,63	1.600	1.680	656
<b>Innenstadt</b>	<b>2.006</b>	<b>253</b>	<b>12,6%</b>	<b>3.280</b>	<b>2.400</b>	<b>1,66</b>	<b>1.450</b>	<b>1.523</b>	<b>484</b>
Stadtzentrum	1.917	399	20,8%	4.200	4.500	2,53	1.780	1.869	48
Pausitzer Delle	1.362	50	3,7%	2.810	2.600	2,00	1.300	1.365	0
Freitaler Straße	538	152	28,3%	560	0	0,00	0	0	538
restl. Riesa	8.493	1.469	17,3%	15.102	13.800	1,78	7.763	7.634	860
<b>Gesamt</b>	<b>20.342</b>	<b>2.886</b>	<b>14,2%</b>	<b>36.192</b>	<b>30.600</b>	<b>1,89</b>	<b>16.693</b>	<b>17.010</b>	<b>3.335</b>

**Tabelle 6: Wohnungsbedarfsprognose nach ausgewählten Teilräumen**

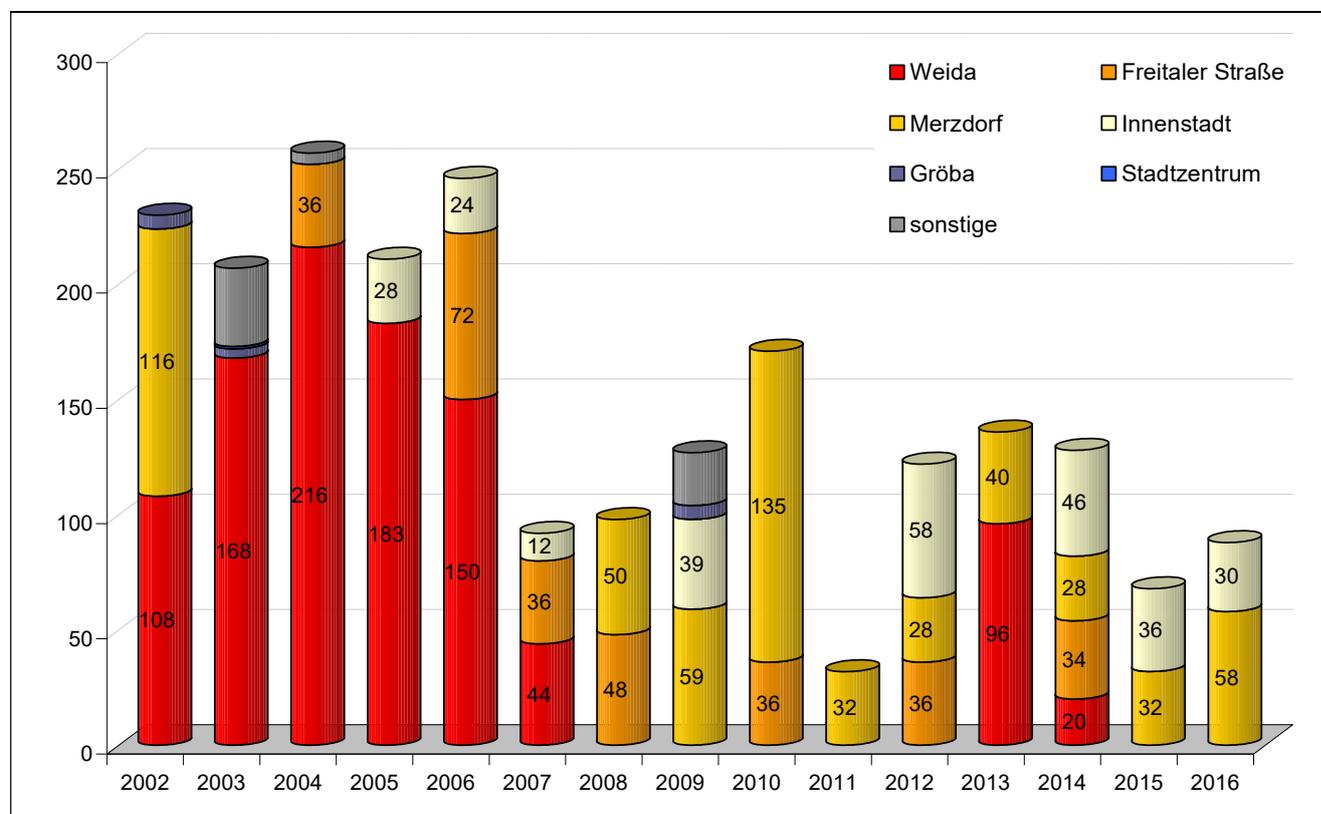
Quelle: Stadt Riesa - SEKo 2008



Derzeit werden von den beiden großen Wohnungsunternehmen insgesamt 6 Wohnblöcke mit zusammen 170 Wohneinheiten für den Rückbau bis zum Jahr 2016 eingeplant. Beide Wohnungsunternehmen sehen dabei nicht den kompletten Rückbau von Wohnblöcken vor, sondern präferieren den Etagenrückbau. Der Etagenrückbau stellt unter Berücksichtigung der Konzentration der Leerstandsproblematik vor allem auf die oberen Geschosse und der lärmindernden positiven Wirkung des Gebäuderiegels entlang der R.-Breitscheid-Straße für den großen Wohnhof am Karl-Marx-Ring für das Gebiet der Innenstadt durchaus eine geeignete Strategie dar.

Im Vergleich mit den Rückbauten der letzten 9 Jahre (64 WE Etagenrückbau Berliner Straße, 39 WE Komplettrückbau Liststraße) stellen die geplanten Rückbauvolumina eine erhebliche Forcierung dar. Gemessen jedoch an den im SEKo benannten Empfehlungen besteht noch weiterer Bedarf von etwa 130 WE. Diese Größenordnung ist jedoch bei konsequenter Fortsetzung der Strategie des Etagenrückbaus durchaus erreichbar (z.B. Fortführung Etagenrückbau am Karl-Marx-Ring entlang der R.-Breitscheid-Straße). Im Bereich der Liststraße bestehen noch zusätzliche Rückbaupotenziale – hier stehen jedoch derzeit die Eigentumsverhältnisse dem Rückbau des aufgrund der Emissionsbelastung durch Verkehr und Gewerbe nur sehr schwer vermarktbareren Wohnobjektes entgegen.

Festzustellen bleibt, dass das Wohngebiet Innenstadt bisher vergleichsweise gering vom Rückbaugeschehen betroffen war. Die Hauptlast trugen von 2002 bis 2007 der Stadtteil Weida sowie das vergleichsweise kleine Wohngebiet an der Freitaler Straße. Seit 2008 konzentriert sich das Rückbaugeschehen verstärkt in Merzdorf. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Rückbauplanungen der Wohnungsunternehmen sich auf die drei großen Wohngebiete Merzdorf (218 WE von 2011 bis 2016), Innenstadt (170 WE) und Weida (116 WE) sowie auf die Freitaler Straße (34 WE) begrenzen.



**Abbildung 17: Übersicht Rückbaugeschehen nach Jahren und Stadtgebieten**

Quelle: Stadt Riesa, Stadtbauamt 2010

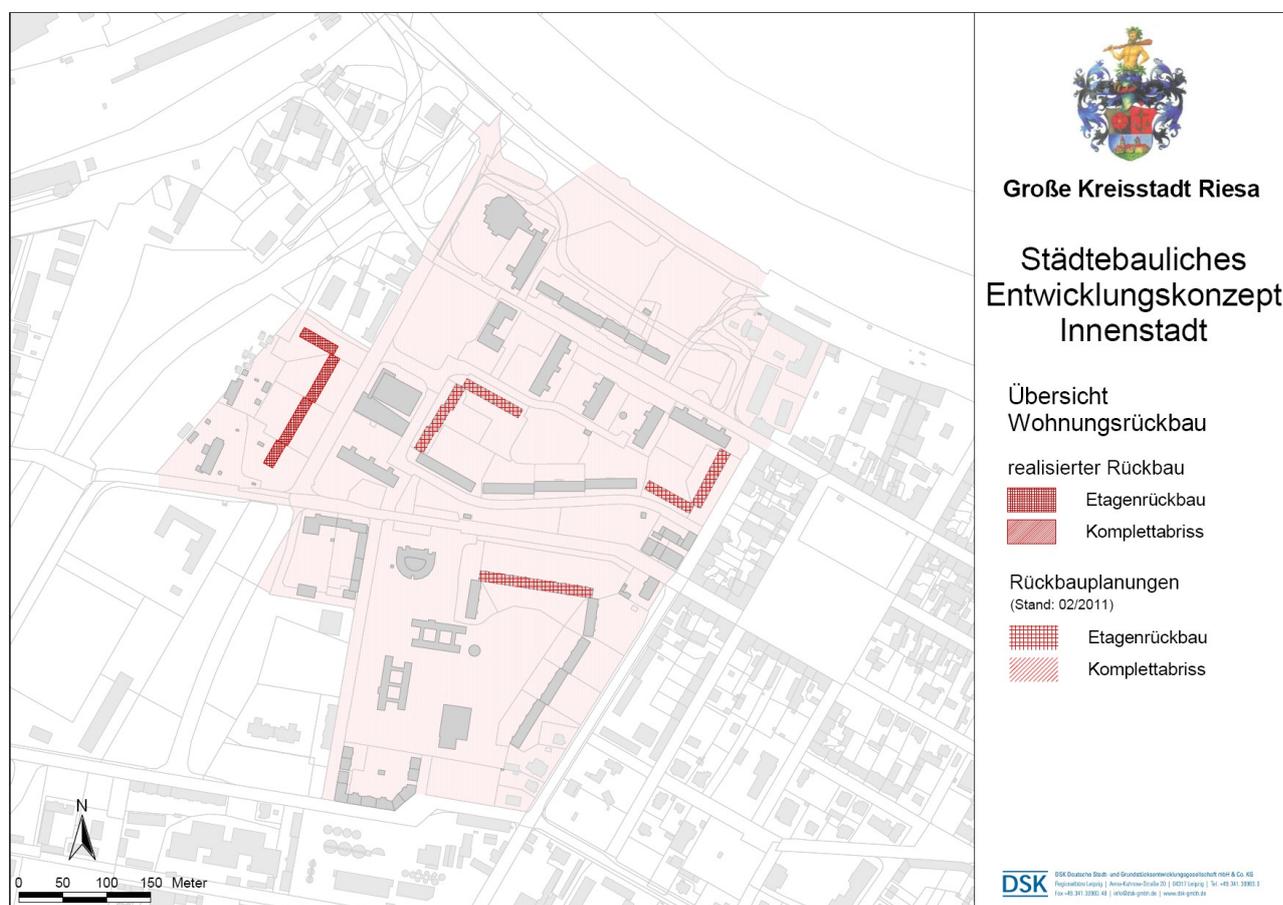


## 5. Umsetzungskonzept

Lfd. Nr.	Rückbauobjekt (Straße, Hausnummer)	Gebiet	Eigentümer	Baujahr	Gebäudetyp	WE	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung	Rückbau
1	Freitaler Straße 11-17	Freitaler Straße	WGN	1988	Plattenbau IW 74	36	1.720	Etagenrückbau	2012
2	Freitaler Straße 35-41	Freitaler Straße	WGN	1988	Plattenbau IW 74	34	1720	Etagenrückbau	2014
3	R.-Breitscheid-Straße 3-9	Innenstadt	WGN	1980	Plattenbau WBS 70	26	2123	Etagenrückbau	2012
4	R.-Breitscheid-Straße 11-19	Innenstadt	WGN	1980	Plattenbau WBS 70	32	2422	Etagenrückbau	2012
5	Karl-Marx-Ring 2-8	Innenstadt	WGR	1980	Plattenbau WBS 70	16	1125	Etagenrückbau	2014
6	Klötzerstraße 2-10	Innenstadt	WGR	1980	Plattenbau WBS 70	30	2123	Etagenrückbau	2014
7	Karl-Marx-Ring 44-54	Innenstadt	WGR	1980	Plattenbau WBS 70	36	1676	Etagenrückbau	2015
8	Karl-Marx-Ring 56-64	Innenstadt	WGR	1980	Plattenbau WBS 70	30	2125	Etagenrückbau	2016
9	Glauchauer Straße 4a-f	Weida	WGR	1965	Blockbau W 85	48	2520	Komplettabriss	2013
10	Zwickauer Straße 2-12	Weida	WGR	1965	Blockbau W 85	48	2520	Komplettabriss	2013
11	Dresdner Str. 1a/b	Weida	WGR	1965	Blockbau W 85	20	1565	Komplettabriss	2014
13	Alleestraße 69-75	Merzdorf	WGN	1962	Blockbau W 85	32	1874	Komplettabriss	2011
14	Merzdorfer Straße 24-28	Merzdorf	WGN	1959	Blockbau W 85	28	1509	Komplettabriss	2012
12	Alleestraße 77-85	Merzdorf	WGN	1961	Blockbau W 85	40	2415	Komplettabriss	2013
15	Merzdorfer Straße 30-34	Merzdorf	WGN	1959	Blockbau W 85	28	1510	Komplettabriss	2014
16	Heinz-Steyer-Straße 11-17	Merzdorf	WGN		Blockbau W 85	32	1817	Komplettabriss	2015
17	Merzdorfer Straße 36-40	Merzdorf	WGN	1959	Blockbau W 85	28	1509	Komplettabriss	2016
18	Clara-Zetkin-Ring 14/ 15	Merzdorf	WGN			30	1510	Komplettabriss	2016

**Tabelle 7: Vorgesehene Rückbaumaßnahmen (Planungsstand 01/ 2011)**

Quelle: Stadt Riesa, Stadtbauamt 2010



**Abbildung 18: Übersichtskarte Wohnungsrückbau**



### Finanzplanung

Die Grobkostenschätzung für die geplanten Stadtumbaumaßnahmen ergeben nach aktuellem Stand rund 10,5 Mio. €. Den größten Anteil dabei haben die vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der 4. Grundschule – allein hier fallen für die Sanierung des Schulgebäudes und der Turnhalle sowie die Neugestaltung der Sport- und Spielflächen fast die Hälfte der Gesamtkosten an. Unter Berücksichtigung der Zielrichtung der Gebietsentwicklung (Attraktivitätssteigerung für junge Familien) sind dies aber auch wesentliche kommunale Schlüsselmaßnahmen und wurden entsprechend hoch priorisiert.

Von ebenfalls großer Wichtigkeit ist die dringend notwendige Sanierung des Fußgängertunnels, dessen baulicher Zustand die Weiternutzung derzeit in Gefahr bringt. Aufgrund der Verkehrsbelastung an der R.-Breitscheid-Straße ist diese sichere Straßenquerung für die Zielgruppen Senioren (Anbindung angrenzendes Altersheim an das Wohngebiet und die Innenstadt) und Kinder (Schulweg für den Bereich Karl-Marx-Ring/ Bahnhofstraße) unverzichtbar.

Ebenfalls in die Prioritätsgruppe A eingeordnet wurde die Sicherung und Umnutzung des hochrangigen Einzeldenkmals Volkshaus Riesa. Das sich in kommunalem Besitz befindliche Objekt steht trotz vielfältiger Bemühungen um einen Verkauf seit Jahren leer. Ohne Sicherungsmaßnahmen und die Erarbeitung einer tragfähigen Nutzungskonzeption ist der Gebäudeerhalt nicht zu gewährleisten.

Als wichtige ergänzende Maßnahmen (Kategorie B) wurden die Qualifizierung des Elbufer (Sport- und Freizeitflächen) und die Gestaltung des großen Wohnhofes Karl-Marx-Ring eingestuft.

Für die derzeit geplanten Maßnahmen stehen aktuell keine Fachfördermittel zur Verfügung, so dass das Hauptfinanzierungsinstrument das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-Ost sein wird. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage der Stadt Riesa ist nur die schrittweise Umsetzung der Maßnahmeplanung bis etwa 2020 realistisch. Die Erbringung der notwendigen Eigenanteile für die Kofinanzierung der Städtebaufördermittel von Bund- und Land muss sukzessive nach Mittelverfügbarkeit in die Haushaltsplanung eingebracht werden. Der Großteil der Investitionen wird erst ab 2014/ 15 erfolgen können. Bis dahin wird der Schwerpunkt in der Schaffung der konzeptionellen Grundlagen und Planungen (Umnutzungskonzeption Volkshaus, Ideenfindung/ Bürgerbeteiligung Elbufer, Mieterworkshop Wohnhofgestaltung Karl-Marx-Ring, Abstimmung Zielrichtung Galerie am Riesenhügel/ Abstimmung Eigentümer, Fortführung Rückbauplanung im Konsens mit Wohnungsunternehmen) und der Durchführung der wichtigsten baulichen Maßnahmen liegen (Sicherung Volkshaus, Sanierung Fußgängertunnel). Vorgesehen ist zudem im Bereich der Berliner Straße, der künftig nicht mehr im Stadtumbaugebiet liegt, mit Altbewilligungen aus dem Stadtumbau-Ost-Programm die Wohnhofgestaltung zu unterstützen.



## 5. Umsetzungskonzept

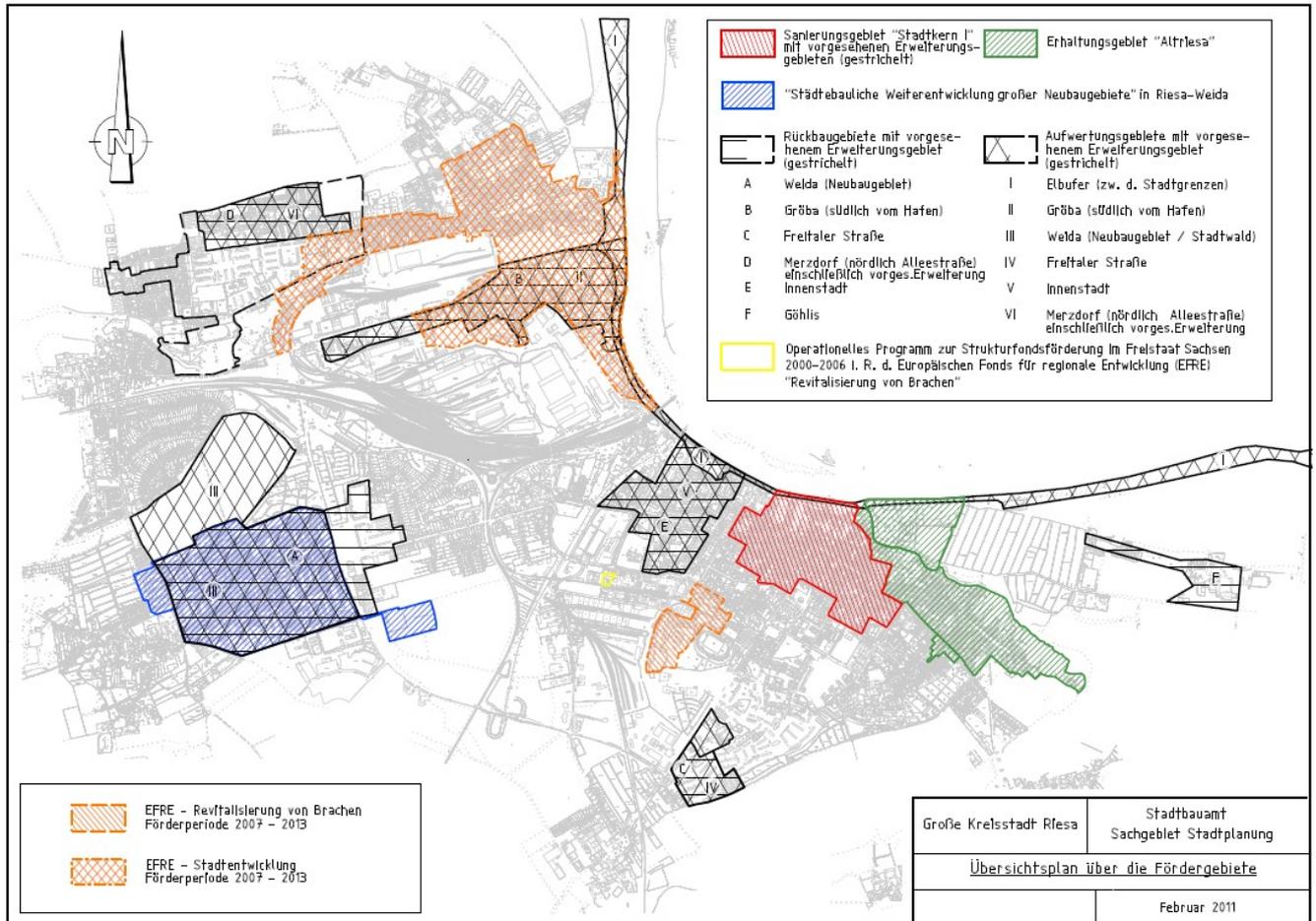
Nr. lt. KuF	Art der Einzelmaßnahme (Unterteilung entsprechend den Kostengruppen der KuF vornehmen)	genaue Bezeichnung der Einzelmaßnahme (Straße, Hausnummer, evtl. betreffende Flurstücksnummer, wenn auf Übersichtsplan; bei Gemeinbedarf Name und Funktion der Einrichtung, sonstige Bezeichnung)	geschätzte Gesamt (bau-) kosten [T€]	davon zuwendungs-fähige Gesamt-ausgaben [T€]	Realisie-rungs-zeitraum	Priorisierung
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung</b>		<b>30,0</b>	<b>30,0</b>		
1.1	Vorb. Untersuchungen		0,0	0,0		
1.2	Weitere Vorbereitung		30,0	30,0		
1.2.3	Sonstiges	Umnutzungskonzept Volkshaus	10,0	10,0	kurzfristig	A
1.2.4	Sonstiges	Konzept Qualifizierung Elblinie	10,0	10,0	kurzfristig	A
1.2.5	Sonstiges	Gesamtkonzeption Berliner Straße (Areal am Riesenhügel einschl Passage und Parkplatz)	10,0	10,0	kurz- bis mittelfristig	B
<b>2.</b>	<b>Grunderwerb</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>3.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>2.790,0</b>	<b>2.790,0</b>		
<b>3.5</b>	<b>Rückbau privater baulicher Anlagen</b>		<b>200,0</b>	<b>200,0</b>		
		Rückbau Galerie am Riesenhügel	200,0	200,0	kurz- bis mittelfristig	B
<b>3.6</b>	<b>Herstellg./ Änderg. Erschließungsanlagen</b>		<b>2.590,0</b>	<b>2.590,0</b>		
	Grün- und Freiflächen	Zwischennutzung Rückbauareal Listsstraße 2-8	105,0	105,0	kurz- bis mittelfristig	C
	Grün- und Freiflächen	Sport- und Freizeitflächen Elbufer	495,0	495,0	mittelfristig	B
	Grün- und Freiflächen	Qualifizierung Elblinie zur Elbpromenade	155,0	155,0	kurz- bis mittelfristig	B
	Grün- und Freiflächen	Wohnhofgestaltung Karl-Marx-Ring	410,0	410,0	mittel- bis langfristig	B
	Grün- und Freiflächen	Wohnhofgestaltung Klötzer Straße	140,0	140,0	langfristig	C
	Grün- und Freiflächen	Wohnhofgestaltung Berliner Straße	190,0	190,0	kurz- bis mittelfristig	B
	Grün- und Freiflächen	Wiederherstellung Innenhof Volkshaus	180,0	180,0	mittelfristig	B
	Grün- und Freiflächen	Schulhofflächen 4. GS Innenstadt (als Element des kombinierten Gesamtkonzeptes)	500,0	500,0	kurz- bis mittelfristig	B
	Grün- und Freiflächen	Freifächengestaltung Riesenhügel	240,0	240,0	mittel- bis langfristig	C
	Erschließungsanlagen	Sanierung Fußgängertunnel	175,0	175,0	kurzfristig	A
<b>4.</b>	<b>Baumaßnahmen (4.1 + 4.2)</b>		<b>6.800,0</b>	<b>6.800,0</b>		
<b>4.1</b>	<b>Erneuerung von Gebäuden</b>		<b>2.000,0</b>	<b>2.000,0</b>		
4.1.2	gemeindeeigene Gebäude	Inst./ Mod. Volkshaus	2.000,0	2.000,0	mittel- bis langfristig	A
<b>4.2</b>	<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>		<b>4.800,0</b>	<b>4.800,0</b>		
4.2.1	Schulen	Sanierung 4. Grundschule Innenstadt	4.300,0	4.300,0	kurz- bis mittelfristig	A
4.2.4	Sportstätten (einschl. Bäder)	Sanierung Turnhalle 4. Grundschule Innenstadt	100,0	100,0	kurz- bis mittelfristig	B
		Sportflächen 4. GS Innenstadt (als Element des kombinierten Gesamtkonzeptes)	400,0	400,0	kurz- bis mittelfristig	B
<b>4.3</b>	<b>Stadtumbaumaßnahmen</b>		<b>929,7</b>	<b>929,7</b>		
4.3.1	Rückbau Wohngebäude < 7 Geschosse	R.-Breitscheid-Straße 3-9	106,2	106,2	2012	
		R.-Breitscheid-Straße 11-19	121,1	121,1	2012	
		Karl-Marx-Ring 2-8	56,3	56,3	2014	
		Klötzerstraße 2-10	106,2	106,2	2014	
		Karl-Marx-Ring 44-54	83,8	83,8	2015	
		Karl-Marx-Ring 56-64	106,2	106,2	2016	
		weiterer Etagenrückbau entlang R.-Breitscheid-Str.	350,0	350,0	langfristig	
<b>5.</b>	<b>Sicherungsmaßnahmen</b>		<b>200,0</b>	<b>200,0</b>		
5.3	gemeindeeigene Gebäude		200,0	200,0		
		Sicherung Volkshaus	200,0	200,0	kurzfristig	A
<b>6.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>		<b>110,0</b>	<b>110,0</b>		
6.7	Verfügungsfonds		100,0	100,0		
		z.B. Finanzierung Moderation Bürgerbeteiligung, Hoffeste zur Einweihung, Wohnhofgestaltung bei Innenstadt	100,0	100,0	laufend	
<b>6.8</b>	<b>INSEK/Stadtumbau-/ Handlungskonzept</b>		<b>10,0</b>	<b>10,0</b>		
		Fortschreibung InSEK/ Aktualisierung SEKo	10,0	10,0	mittel- bis langfristig	
	<b>Summe</b>		<b>10.859,7</b>	<b>10.859,7</b>		

Tabelle 8: Maßnahmeplanung Stadtumbau Innenstadt



**Förderstrategie**

Ableitend aus der Analyse und Zieldefinitionen des InSEK und des Wettbewerbbeitrages Stadtumbau-Ost wurden von der Stadt Riesa sieben Fördergebiete für die Teilnahme am BLP „Stadtumbau-Ost“ gemeldet. Neben den vier großen Wohngebieten (Weida, Merzdorf, Innenstadt, Freitaler Straße) wurden zur Realisierung einzelner Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen auch die Gebiete Gröba (Am Stahlwerk), Elbufer (zwischen Innenstadt und Gröba) und Göhlis beantragt und genehmigt.



**Abbildung 19: Übersichtskarte Förderkulisse Städtebau**

Quelle: Stadt Riesa, Stadtbauamt 2010

Nach acht Jahren Stadtumbau-Ost und einer im Rahmen der Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie 2007/ 08 vorgenommenen Überarbeitung der Schwerpunktsetzung (vgl. Abb. 15) hat sich die Stadt Riesa im Jahr 2010 zu einer weiteren Reduzierung sowohl der Anzahl der Stadtumbaugebiete als auch deren Flächenumfangs entschlossen. Die Stadt kommt damit den Forderungen des Fördermittelgebers deutlich entgegen und begrenzt sich nunmehr auf die drei großen Umstrukturierungsgebiete Weida, Merzdorf und Innenstadt. Die in der Freitaler Straße sowie in dem Teilbereich der Innenstadt, der künftig kein Stadtumbaugebiet mehr sein soll (Berliner Straße) noch vorgesehenen Maßnahmen (Wohnhofgestaltung, Etagenrückbau) können mit Altbewilligungen realisiert werden. Sämtliche neuen Maßnahmen werden auf die zuvor genannten künftigen Stadtumbaugebiete begrenzt bleiben. Die Stadt konzentriert ihre Interventionsbemühungen im Stadtumbau somit deutlich.



## 5. Umsetzungskonzept

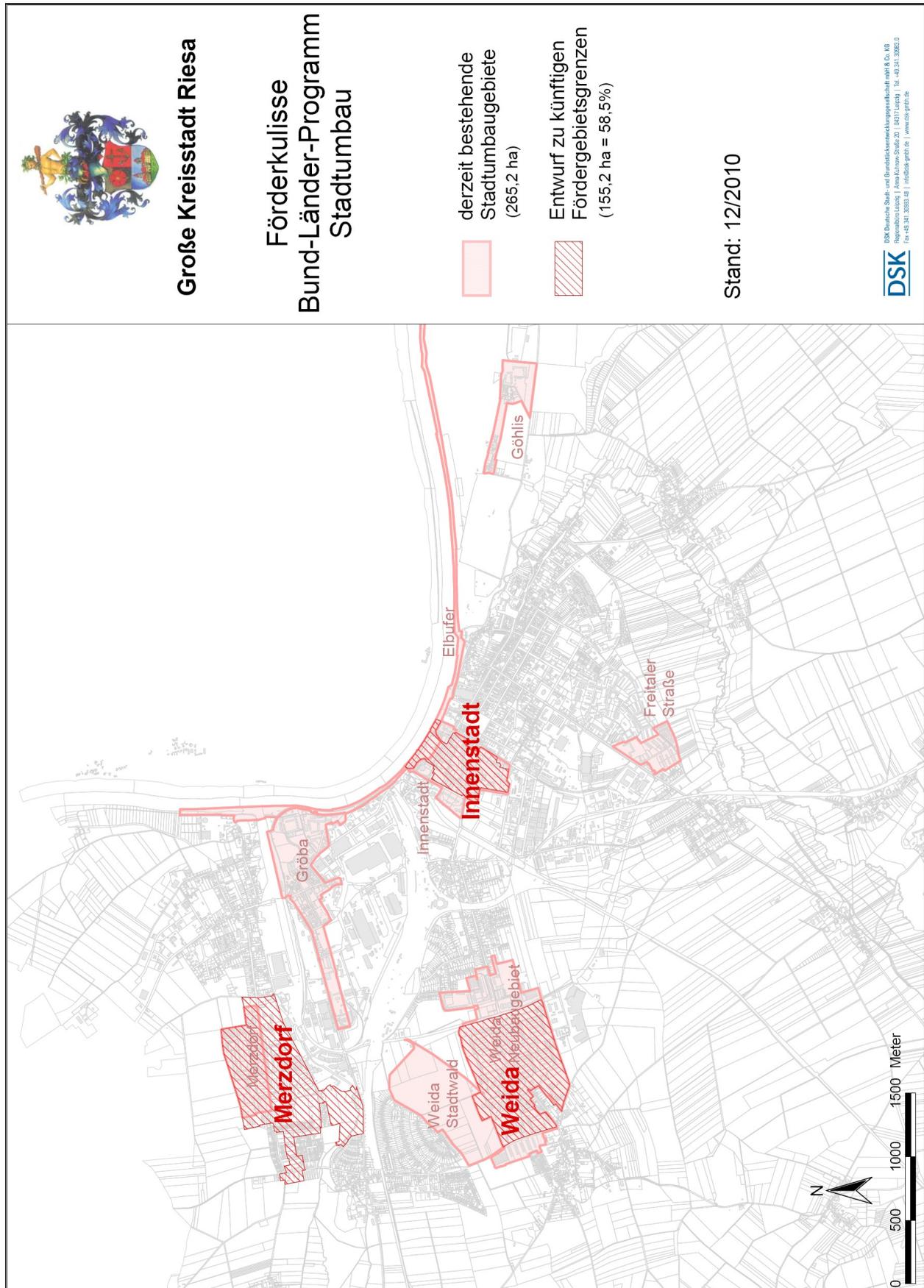
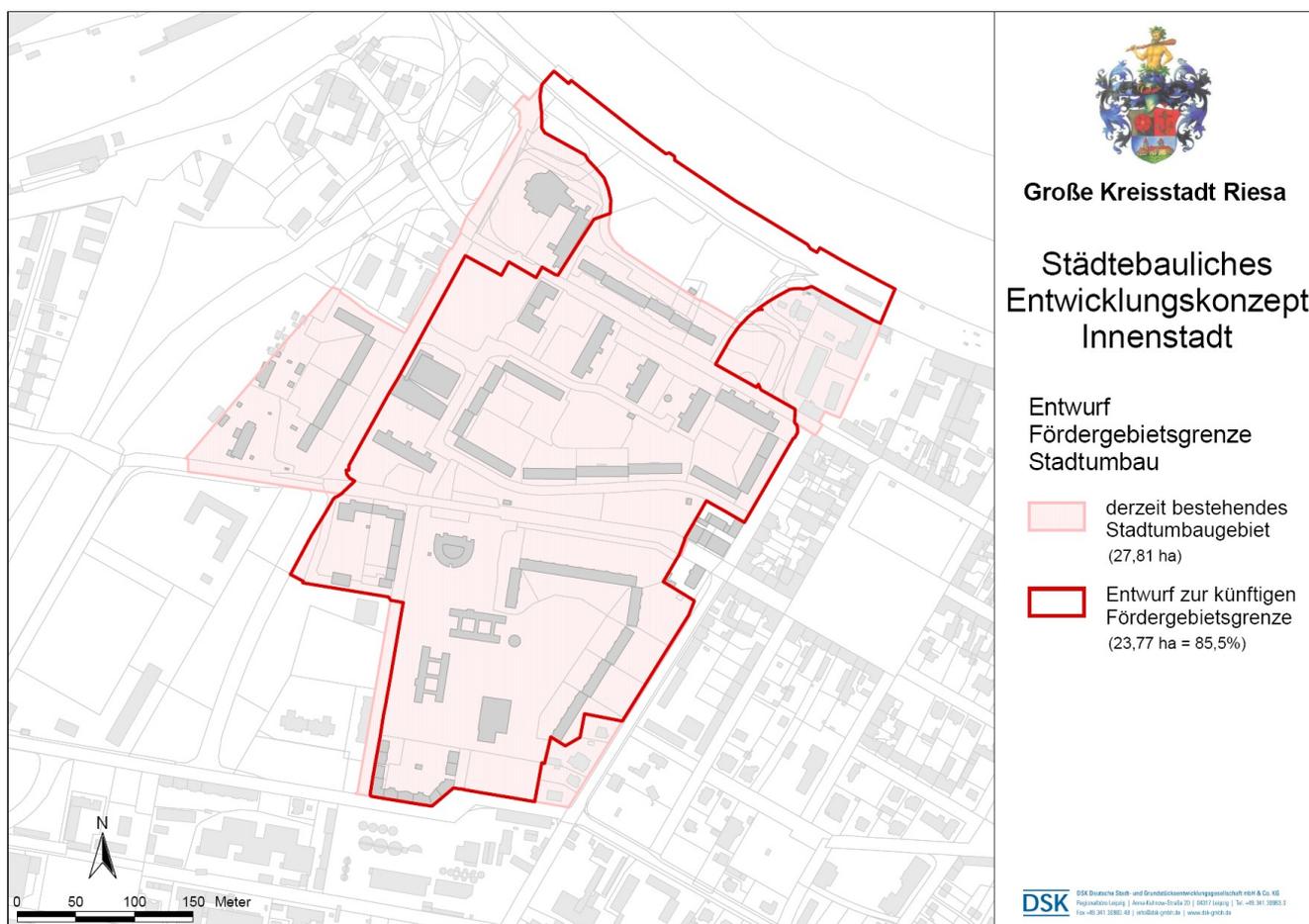


Abbildung 20: Übersichtskarte künftige Förderkulisse Städtebau (Stand Planung 02/2011)



**Abbildung 21: Übersichtskarte Entwurf Abgrenzung Stadtumbaugebiet Innenstadt**

Die genaue Abgrenzung des künftigen Stadtumbaugebietes Innenstadt orientiert sich stark an den noch vorgesehenen Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen. Teilbereiche des bisherigen Stadtumbaugebietes, in denen der Umbauprozess weitgehend abgeschlossen ist oder noch vorgesehene Maßnahmen mit bestehenden Bewilligungen finanziert werden können, wurden herausgenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen und weiterer diese flankierender Maßnahmen im sozio-kulturellen Bereich sind ergänzende Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen. Eine Finanzierung der notwendigen Maßnahmen wird insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen Situation der öffentlichen Haushalt (so auch Stadt Riesa) nicht nur eine Aufgabe der öffentlichen Hand sein. Insofern sind Möglichkeiten der stärkeren Beteiligung der Grundstückseigentümer zu prüfen und abzustimmen. Auch ist die Unterstützung baulicher Anpassungsmaßnahmen an den Wohngebäuden (Einbau Fahrstühle, Anbau Balkone) unter den derzeitigen Haushaltsbedingungen durch die Kommune nicht zu leisten. Die Kommune sollte jedoch die notwendigen formalen Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für private Wohnungseigentümer sicherstellen (Förderkulisse Stadtumbau/ Rückbau, Gebietskategorien InSEK, Bauordnungsrecht).

Ergänzend sind auch verstärkt Initiativen des bürgerschaftlichen Engagements zu initiieren und zu unterstützen. Insbesondere in den sozialen und kulturellen Bereichen sind dabei gemeinsam mit den involvierten Vereinen Finanzierungs- und Unterstützungsangebote zu suchen und verstärkt in Anspruch zu nehmen. Hierfür wäre die Schaffung geeigneter Strukturen für die gesamte Stadt sinnvoll (Übertragung der Idee des Quartiersmanager auf die Gesamtstadt/ Interventionsschwerpunkte).



## 6. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Die Perspektiven des Wohngebietes Innenstadt für eine erfolgreiche Anpassung an die veränderten Nachfragestrukturen sind insgesamt als gut einzuschätzen. Auch wenn die Stadt Riesa in den nächsten Jahren weiter kontinuierlich an Einwohnern verlieren wird und sich hier die verschiedenen Aspekte der Überalterung überdurchschnittlich stark ausprägen werden, eröffnen die zentrumsnahe Lage in Kombination mit den besonderen Potenzialen der im Stadtteil vorzufindenden Siedlungsstrukturen (Bebauungsformen, Freiflächenreserven) gute Chancen sich weiter als attraktiven Standort mit eigener Identität zu profilieren und erfolgreich den Stadtumbauprozess zu bestehen.

Neben den dringend notwendigen Anpassungsmaßnahmen der Wohnungsbestände an die veränderten Nachfragebedürfnisse (Stichworte u.a.: Altengerechtigkeit, Familienfreundlichkeit, Bezahlbarkeit) lassen sich die weiteren Handlungsfelder in dem Schlüsselthema „Steigerung der Lebensqualität“ mit seinen Einzelaspekten Wohnumfeld, Bildungs- und Betreuungsangebote für alle Altersgruppen, Kultur und Freizeit sowie stabile und sichere Sozialstrukturen zusammenführen.

Die in der vorgelegten Maßnahmeplanung benannten Projekte und Ideen konzentrieren sich dabei sehr stark auf den städtebaulichen Bereich und hierbei auf die zu fördernden, vorrangig kommunalen Maßnahmen. Dies liegt insbesondere in der Funktion des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) als Fördergebietskonzept begründet – das SEKo ist die konzeptionelle Grundlage für Stadtumbauegebiete und leitet deren räumliche Abgrenzung und inhaltliche Ausrichtung aus den Gebietskonkretisierungen der integrierten Stadtentwicklungsstrategie her. Im Bereich des Wohnungsrückbaus erfolgte eine enge Zusammenarbeit mit den beiden großen Wohnungsunternehmen. Diese ist als ein wichtiges Element eines erfolgreichen Stadtumbaus zu einer kontinuierlichen Abstimmungs- und Lenkungsrunde, ergänzt um weitere Akteure der Stadtteilentwicklung, weiterzuentwickeln.

Leitend für die Erarbeitung des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Wohngebiet Innenstadt waren die gesamtstädtischen sowie teilräumlichen Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Riesa (SEKo 2020). Berücksichtigung fanden zudem die dort formulierten Grundsätze der Umsetzungsstrategie des Stadtumbauprozesses:

Es gilt, die Konsequenzen gewandelter Nutzungsansprüche an den Raum anzunehmen, zukunftsbeständige Stadtentwicklungsstrategien zu entwickeln und behutsam umzusetzen. Diese Forderung bedeutet nicht weniger als ein vollständiges Umdenken von Planungsprozessen – es geht vermehrt um die Steuerung von Schrumpfungsprozessen und zwar in allen Bereichen des städtischen Lebens. Städtische Teilbereiche drohen ihre Funktion und Attraktivität zu verlieren, soziale und bauliche Verfallsprozesse sind die Folge, die das Erscheinungsbild der Viertel und der Gesamtstadt prägen und negativ beeinflussen. Es wird eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, die nur unter Aufbringung und Bündelung aller gesellschaftlichen Kräfte innerhalb der Stadt gestoppt werden kann. Die Stadt als Ganzes zukunftsfähig, das heißt lebenswert aber auch bezahlbar, zu gestalten, bedeutet in einigen Fällen Entscheidungen zu Lasten anderer Stadtteile bzw. einzelner Bevölkerungsgruppen treffen zu müssen. Durch umfassende und offene Information zu den allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und die daraus erwachsenden Problemlagen sowie die verstärkte Vermittlung der bisherigen Maßnahmen und Erfolge gilt es, für die Notwendigkeit des Prozesses um Verständnis bei den Bewohnern der Stadt zu werben und auch schwierige Entscheidungen tragfähig vorzubereiten.

Der Erfolg und die Akzeptanz des Stadtumbaus hängen davon ab, wie es gelingt, diesen Wandel nicht als Verlust, sondern als Gewinn von Lebensqualität und örtlicher Attraktivität erkennbar zu gestalten. Wichtig ist dabei, die Bürger zu informieren und zu sensibilisieren. Eine öffentliche Diskussion muss die notwendigen Veränderungen durch Schaffung eines gesellschaftlichen Bewusstseins zur



## 6. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Wichtigkeit dieser Aufgabe vorbereiten. Ganz wesentlich für die Fortführung des Stadtumbauprozesses ist daher die Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit. Es darf nicht das Gefühl entstehen, Verlierer des Stadtumbaus zu sein. Vielmehr müssen den Bürgern auch aktive Gestaltungsmöglichkeiten geboten werden. Bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen sind derartige Beteiligungsformen zu prüfen und vermehrt zu nutzen. Stadtumbau für die Menschen gelingt nur mit den Menschen – Mitgestaltungsmöglichkeiten sind immer auch mit der Übernahme von Verantwortung für den Gesamtprozess verbunden. Ebenso kommt der gemeinsamen Strategieentwicklung mit den beiden großen Wohnungsunternehmen und den sich ergänzenden Umgestaltungsbemühungen aller Akteure eine hohe Bedeutung für einen nachhaltig erfolgreichen Stadtumbau zu. Der breite Konsens muss die solide Basis des Stadtumbaus sein, soll dieser nachhaltig erfolgreich sein.

Die Wohnungsunternehmen stehen auch in den nächsten Jahren vor erheblichen Herausforderungen, die richtungsweisende Entscheidungen erfordern. Der Anpassungsbedarf der Wohnungsbestände kann nur mit erheblichem Investitionsaufwand erfolgen. Wichtig für die Investitionsentscheidung ist die Marktgerechtigkeit der entstehenden Wohnangebote. Der Wohnungsmarkt in Ostdeutschland zeigt schon seit Jahren deutliche Differenzierungs- und Segmentierungstendenzen. Das derzeit noch sehr homogene Wohnungsangebot in vielen Wohngebieten der DDR-Block- und Plattenbauweise wird den heutigen Mieterwünschen nur bedingt gerecht. Die Anpassung der Wohnungsbestände sollte sich daher auf klare Zielgruppen ausrichten und soweit möglich individuelle Wünsche bereits in der Umbauphase berücksichtigen. Als Zielgruppen für derartig zentralen innerstädtischen Geschosswohnungsbau kommen vor allem Senioren (u.a. die Erstbezieher des Gebietes), Haushaltsgründer (junge Singles und Paare ohne Kinder) sowie junge Familien mit Kindern (vor der Eigentumbildungsphase) in Frage. Eine weitere wichtige Zielgruppe könnte auch bei den sozialschwachen Bevölkerungsanteilen zu finden sein, wobei bei diesen nicht vorrangig innerstädtische Wohnungsangebote präferiert werden, sondern durchaus auch peripher gelegene Stadtteile mit der notwendigen infrastrukturellen Ausstattung und einem geeigneten Mietniveau in die Wohnstandortwahl einbezogen werden.

Die Bemühungen zur Anpassung des Wohnungsmarktes an die veränderten Nachfragestrukturen dürfen die soziale Verträglichkeit des Gesamtprozesses nicht aus den Augen verlieren. Insbesondere gilt es, Trends von Verslumung und Segregation in einzelnen Vierteln durch verschiedene Formen der Betreuung und Integration zu verhindern. Ziel muss für die einzelnen Wohngebiete eine möglichst ausgewogene Bewohnerstruktur sein. Die Sicherung der künftigen sozialen Wohnungsversorgung stellt ebenfalls einen Beitrag zur Wahrung des sozialen Friedens dar.

Neben der Auseinandersetzung mit den Folgen des demographischen Wandels und den sich daraus ergebenden Anpassungsnotwendigkeiten der städtischen Strukturen ist auch das globale Thema Klimaschutz lokal vorzudenken und in konkrete Maßnahmen zu übersetzen. Hierbei werden auch auf die verschiedenen Akteure (Stadt Riesa, Wohnungsunternehmen, Bürger) neuer Herausforderungen, sowohl Chancen als auch Probleme, zu kommen. Ein erster Schritt in Richtung lokaler Klimaschutz wäre die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Strategie, die thematische Schwerpunkte definiert und damit künftige Handlungsfelder abgrenzt. Dieses Klimaschutzkonzept ist in die Stadtentwicklungsstrategie zu integrieren und in Folgeschritten gebietsbezogen zu konkretisieren, dass heißt in die Maßnahmeebene zu überführen.



### Übersicht Untersuchungsgebiet



---

## 7. Anlagen

---

Seite 49

### **Fotodokumentation**