

Große Kreisstadt Riesa



Stadtteilkonzept Merzdorf



DSK

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

büro kaufmann



Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION	4
2. ARBEITSPROGRAMM	5
3. PROBLEMSITUATION	7
3.1 Gesamtstädtischer Überblick	7
3.2 Bevölkerungsstruktur und Demografischer Wandel	11
3.3 Städtebauliche Situation	23
3.4 Funktionale Problemlagen	23
3.5 Tendenzen Sozialstruktur	24
4. ENTWICKLUNGSZIELE	25
5. PLANUNGSPROZESS	31
5.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	31
5.2 Einschätzungen der Stadtteilentwicklung durch soziale Träger	33
5.3 Zukunftswerkstatt	35
6. UMSETZUNGSKONZEPT	35
6.1 Anpassung Wohnungsbestand	37
6.2 Städtebau und Wohnumfeld	41
6.3 Funktionale Aufwertung	41
6.4 Städtebaulicher Entwurf	42
6.5 Förderstrategie	47
7. PERSPEKTIVE UND WEITERES VORGEHEN	49
ANLAGEN.....	50



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schema Arbeitsprogramm.....	5
Abb. 2: Übersichtskarte erweitertes Stadtumbaugebiet Riesa-Merzdorf	6
Abb. 3: Übersicht zu Eckwerten der Bevölkerungsentwicklung in Merzdorf	11
Abb. 4: Vergleich der Altersstruktur Merzdorfs mit Kernstadt Riesa.....	12
Abb. 5: Bevölkerungsprognose Merzdorf.....	13
Abb. 6: Blockbezogenes Durchschnittsalter der Bewohner.....	14
Abb. 7: Blockbezogene Anteile der über 65-Jährigen	15
Abb. 8: Blockbezogene Anteile junger Familien.....	15
Abb. 9: Blockbezogene Altersstruktur	16
Abb. 10: Bevölkerungsprognose Merzdorf 2030	17
Abb. 11: Beispiel blockbezogener Bevölkerungsprognose	17
Abb. 12: Blockbezogene Typisierung der Bevölkerungsentwicklung.....	18
Abb. 13: Räumliche Verteilung der Entwicklungstypen.....	21
Abb. 14: Übersicht Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Wohnblöcken	22
Abb. 15: Erfassung Sanierungsstand 2007 (SEKo)	24
Abb. 16: Leerstandserfassung 2007 (SEKo).....	25
Abb. 17: Übersicht Rückbauplanungen nach Schwerpunkträumen.....	29
Abb. 18: Übersicht Rückbauplanungen nach Wohnungsunternehmen	29
Abb. 19: Zielplanung Rückbau erweitertes Stadtumbaugebiet Merzdorf	30
Abb. 20: Eigentumsverhältnisse Merzdorf	31
Abb. 21: Leerstandssituation 2009	38
Abb. 22: Prognose der Entwicklung der Leerstandsquote	38
Abb. 23: Bestandsplanungen Wohnungsgenossenschaft Riesa	40
Abb. 24: Übersicht Rückbauumfang	40
Abb. 25: Städtebauliche IST-Situation	42
Abb. 26: kurz- bis mittelfristige Maßnahmeplanung Wohnungsrückbau und -anpassung.....	43
Abb. 27: kurz- bis mittelfristige Maßnahmeplanung Aufwertung	44
Abb. 28: ergänzende mittel- bis langfristige Maßnahmen der Aufwertung	45
Abb. 29: Gesamtkonzeption Städtebau	46

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht Akteursabstimmung zu stadtteilbezogenen Ansätzen	6
Tab. 2: Leerstandssituation ausgewählter Teilräume im Vergleich	8
Tab. 3: Eckwerte Bevölkerungsentwicklung städtischer Teilräume im Vergleich.....	9
Tab. 4: Altersstruktur ausgewählter Teilräume im Vergleich	10
Tab. 5: Wohnungsbedarfsprognose nach ausgewählten Teilräumen.....	28
Tab. 6: gebietsbezogene Rückbauempfehlungen SEKo.....	28
Tab. 7: Vergleich Altersstruktur nach Wohnungsunternehmen	32
Tab. 8: Übersicht Maßnahmeansätze aus Grobkonzept 2006	36
Tab. 9: Kalkulation notwendiger Rückbau für Erhalt Status quo	39
Tab. 10: Prognose Entwicklung Haushaltszahlen Älterer.....	39
Tab. 11: Übersicht mögliche Aufwertungsmaßnahmen.....	47
Tab. 12: Übersicht geplante Rückbaumaßnahmen.....	48

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte Gebietskategorien der Stadtentwicklung	50
Anlage 2: Förderkulisse Städtebau (Entwurf)	51
Anlage 3: Konzept Zukunftswerkstatt Riesa (Entwurf)	52
Anlage 4: Übersicht Naturerfahrungsräume/Naturspielräume.....	53
Anlage 5: Wohnformen für ältere Menschen im Überblick	54



1. Ausgangssituation

Der Stadtrat der Stadt Riesa hat das Städtebauliche Entwicklungskonzept SEKo 2020 für die Große Kreisstadt Riesa in seiner Sitzung am 09.07.2008 einstimmig beschlossen (S114/2008/ö).

Im SEKo werden die Schwerpunktgebiete für die künftige Stadtentwicklung sowie nach eingehender Untersuchung der Entwicklungstendenzen die Hauptinterventionsgebiete der Stadterneuerung und des Stadtumbaus benannt. Im SEKo Riesa wird insbesondere das bestehende Fördergebiet im Programm Stadtumbau Ost „Merzdorf“ mit einer besonderen Priorität aufgeführt, da aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der Bevölkerung mit einer mittelfristig deutlich steigenden Leerstandsquote zu rechnen ist. Der Rückbaubedarf im Fördergebiet beträgt, entsprechend den Angaben des SEKo bis zum Jahr 2020, ca. 800 WE. Zum Erhalt der Lebensfähigkeit des Stadtteiles sind Maßnahmen zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes (Rückbau) mit zukunftsorientierten Maßnahmen der Aufwertung und funktionalen Weiterentwicklung des Stadtteiles zu verbinden.

Das SEKo sieht dazu im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege vor:

„Für eine zielorientierte Fortentwicklung der konkreten Maßnahmeplanung 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.“

Im Rahmen der SEKo-Bearbeitung wurden aus dem Arbeitsprozess für Schwerpunktgebiete der Erneuerung und Umstrukturierung (u. a. Merzdorf) bereits die Grundlagen für die Teilraumkonzepte und entsprechende Materialien zur Aufnahme in Städtebauförderprogramme erarbeitet.

Merzdorf wurde bereits in den vorangegangenen Dokumenten der Stadtentwicklungsplanung als Schwerpunktgebiet benannt:

- Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK von 2001 wird das Gebiet „Gröba/Merzdorf“ als eines von drei „Prioritätsgebieten“ aufgeführt.
- Im Beitrag der Stadt Riesa zum Wettbewerb Stadtumbau Ost wird 2002 der nördliche Teil des jetzigen Gebietes als „Umstrukturierungsbereich mit höchster Priorität“ definiert.
- In der Fortschreibung des INSEK von 2004 wird Merzdorf intensiv untersucht und der fortschreitende Bevölkerungsrückgang sowie die weiterhin vorhandenen städtebaulichen Defizite als dringende Probleme identifiziert.
- Im Integrierten Handlungskonzept Riesa-Merzdorf für die Beantragung der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ 2006 werden Entwicklungsziele, Aktionsfelder und Maßnahmen mit verschiedenen lokalen Akteuren abgestimmt.
- Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Riesa wurde Merzdorf 2008 als „Interventionsgebiet mit Schwerpunkt Umstrukturierung (Umbau – Änderung Stadtstruktur und Nutzung)“ eingestuft und die Erarbeitung eines Stadtteilkonzeptes empfohlen.

Das Integrierte Handlungskonzept umfasste neben der Ermittlung der Problemlage sowie der Chancen und Potenziale bereits ein ausgearbeitetes Maßnahmenkonzept sowie einen Verfahrensvorschlag zur weiteren Arbeit, die in das Arbeitsprogramm des vorliegenden Stadtteilkonzeptes eingeflossen sind.



2. Arbeitsprogramm

Die Bearbeitung des Stadtteilkonzeptes orientierte sich an dem folgenden, zu Beginn des Prozesses abgestimmten Arbeitsprogramm und wurde entsprechend der erreichten Teilschritte in Abstimmung mit der Auftraggeberin fortgeschrieben:

Grundlagenermittlung

- Übernahme gebietsbezogener Aussagen aus dem SEKo 2020 und dem Integrierten Handlungskonzept Merzdorf (Arbeitsstand Antrag Soziale Stadt)
- Abfrage und Aufbereitung gebietsbezogener Aussagen weiterer Fachplanungen (insbesondere zur technischen Infrastruktur)
- Datenfortschreibung (Schwerpunkt Bevölkerung und Wohnen) und -aufbereitung

Planungsprozess

- Gespräche mit den Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren (insbesondere der sozialen Einrichtungen) zu gebietsbezogenen Zielen, Strategien und Planungen
- Abstimmung städtebaulicher Aspekte und unternehmerischer Vorstellungen zur Gebietsentwicklung
- Informationsaustausch zu unternehmerischen Möglichkeiten zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels

Städtebauliche Konzeption

- städtebaulicher Grobentwurf zur Einbindung von Aspekten der Stadtentwicklung
- Überarbeitung des Grobentwurfes unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Aspekte
- Visualisierung des städtebaulichen Konzepts für Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

- vertiefende Gesprächsrunden mit thematischen Schwerpunkten (Senioren, intergenerative Freizeitangebote, Familien und Kinder) im Stadtteil
- Vorbereitung und Durchführung einer öffentlichen Zukunftswerkstatt
- prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

Förderstrategie

- Ableitung und Priorisierung eines Maßnahmenpaketes (inkl. Grobkostenschätzung und Zeitplanung)
- Prüfung geeigneter Fördermöglichkeiten/Ableitung notwendiger Förderkulisse

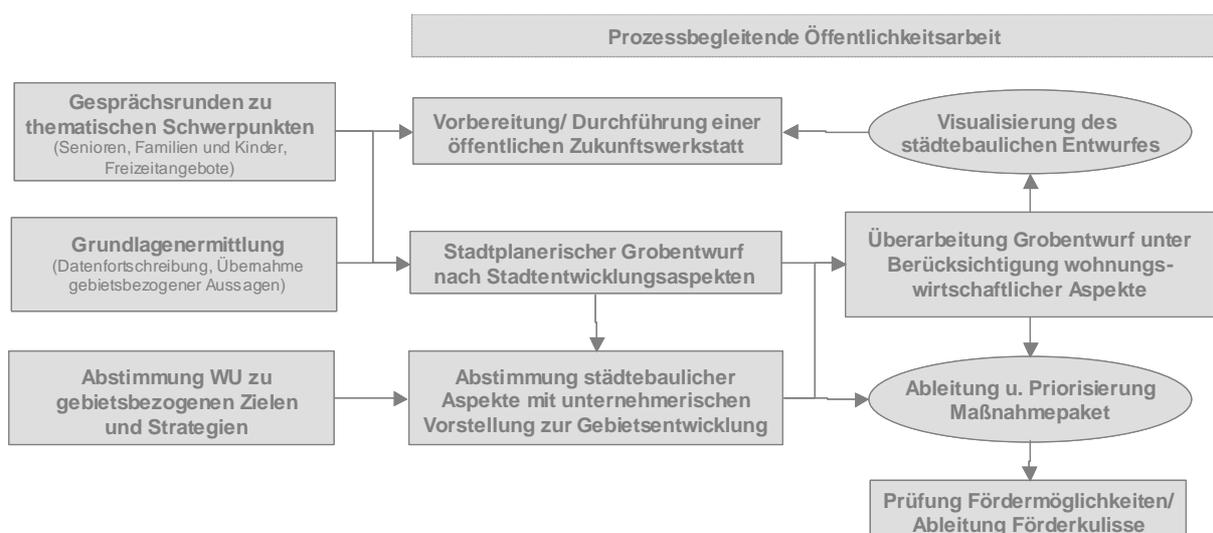


Abb. 1: Schema Arbeitsprogramm



In die Entwicklung der gebietsbezogenen Stadtentwicklungsstrategie wurden auch die Vorarbeiten und Abstimmungen mit den verschiedenen Akteuren der Gebietsentwicklung einbezogen und deren Ergebnisse übernommen und teilweise aktualisiert.

18.07.2006	Teilgebiete Merzdorf und Weida: Starterworkshop Soziales. Einführung zum SEKo, Soziale Stadt und die geplanten Arbeitsschritte, Information über Zusammenhang Stadtentwicklung und Förderinstrumentarium, Erarbeitung Handlungsfelder Antrag Gebietsaufnahme Soziale Stadt
17.08.2006	Teilgebiete Merzdorf und Weida: Starterworkshop Ämter. Einführung zum SEKo, Soziale Stadt und die geplanten Arbeitsschritte, Information über Zusammenhang Stadtentwicklung und Förderinstrumentarium, Erarbeitung Handlungsfelder Antrag Gebietsaufnahme Soziale Stadt
05.09.2006	Teilgebiete Merzdorf und Weida: Workshop Soziales. Konkretisierung Ideen und Projekte für Handlungsfelder Antrag Gebietsaufnahme Soziale Stadt
20.08.2007	Einzelgespräche Wohnungsunternehmen über konkrete und gebietsbezogene Strategien zum Rückbau u. zu Investitionen: Wohnungsgenossenschaft Riesa eG
20.08.2007	Einzelgespräche Wohnungsunternehmen über konkrete und gebietsbezogene Strategien zum Rückbau u. zu Investitionen: Wohnungsbaugesellschaft Riesa GmbH
05.09.2007	Einzelgespräche Wohnungsunternehmen – Vorstellung Rahmenplanungen Bereich Rückbau SEKo: Wohnungsgenossenschaft Riesa eG
19.05.2008	Informationsveranstaltung „Erweiterter Bauausschuss“ Vorstellung und Diskussion Stadtentwicklungsstrategie Riesa 2020

Tab. 1: Übersicht Akteursabstimmung zu stadtteilbezogenen Ansätzen

Als Konzeptgebiet wurde in Abstimmung mit der Wohnungsgenossenschaft Riesa eG das vom Stadtrat am 02.10.2007 beschlossene erweiterte Stadtumbaugebiet Merzdorf durch die angrenzende Mehrfamilienbebauung an der Reußener Straße ergänzt.

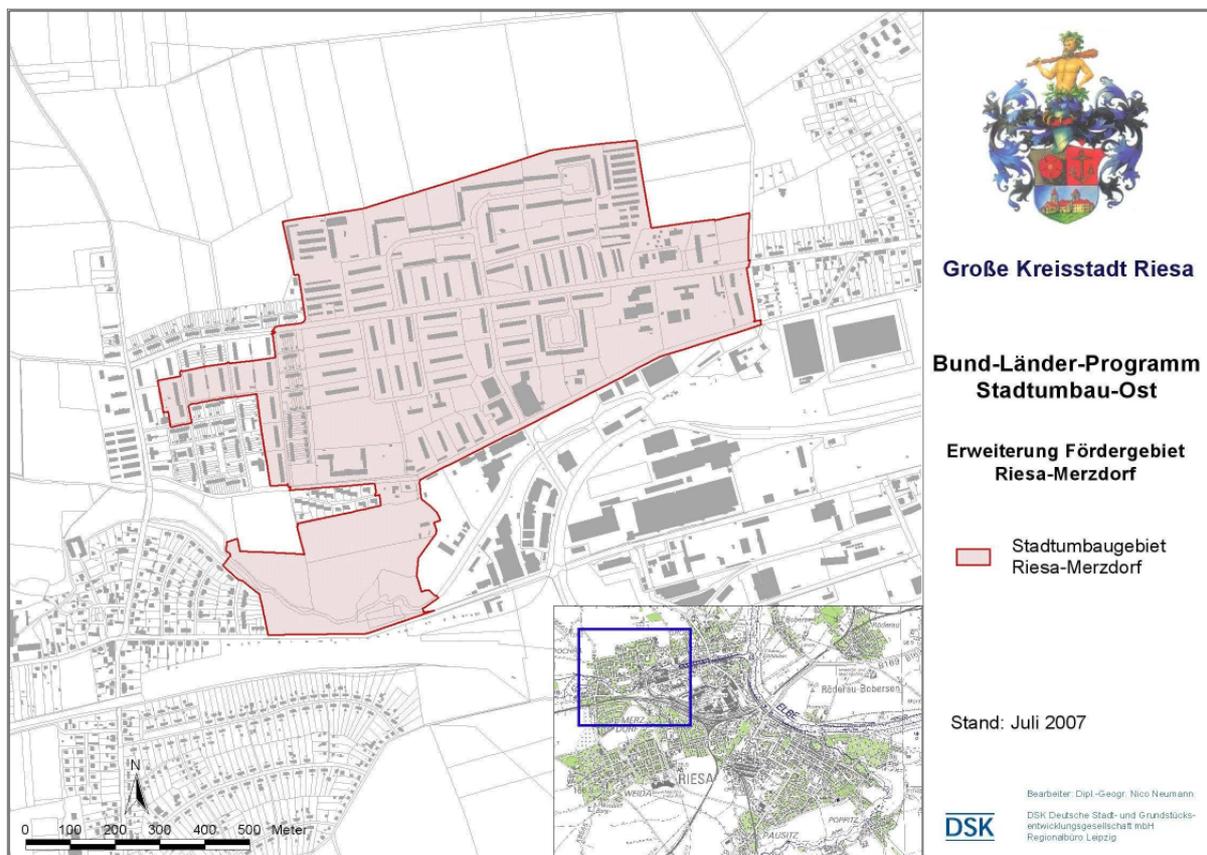


Abb. 2: Übersichtskarte erweitertes Stadtumbaugebiet Riesa-Merzdorf



3. Problemsituation

3.1 Gesamtstädtischer Überblick

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. 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. In dieser Zeit entstand auch der Stadtteil Merzdorf. Danach begann die Einwohnerentwicklung zu stagnieren, unterbrochen nur von einer kurzen Wachstumsphase Mitte/ Ende der 70er Jahre. 1980 erreichte Riesa mit über 52.500 Bürgern seine höchste Einwohnerzahl.

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 Neubaugebieten am Stadtrand zur Unterbringung der Beschäftigten aus der wachsenden Industrie und ihren Großbetrieben. Seit 1980 geht die Einwohnerzahl kontinuierlich zurück – zur Wende im Herbst 1989 lag sie bei unter 48.000.

In Auswertung der Trends der einzelnen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung zeigt eine Stabilisierung folgender Entwicklungen:

- Stabilisierung der Geburtenzahlen auf niedrigem Niveau – Abnahme der Geburtenzahlen ab etwa 2015 (demographische Echo aufgrund Geburtenausfälle 90er Jahre)
- Sterbefälle konstant deutlich höher als Geburtenzahlen – anhaltend negatives Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- Verringerung des Wanderungsverlustes (allgemeiner und regionaler Trend: Stabilisierung der Zentren) - ausgeglichenen 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 ihrer 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Riesa eine Einwohnerzahl zwischen 30.200 und 31.700 für das Jahr 2020.

Nach dieser Prognose wird die Entwicklung der Altersstruktur bis 2020 wesentlich von den Geburtenausfällen der 90er Jahre bestimmt werden. Der Anteil der 15- bis 25jährigen wird sich zwischen 2005 und 2020 halbieren. Auch die 25 bis 40 Jährigen werden weiter weniger – nochmals etwa ein Fünftel zwischen 2005 und 2020. Gleichzeitig wächst der Anteil der über 65jährigen – er wird 2020 fast ein Drittel betragen. Insbesondere der Anteil der Hochaltrigen wird erheblich ansteigen - die heute 65- bis 75jährigen, also die in der Wachstumsphase nach dem Zweiten Weltkrieg zugezogenen, zumeist ehemals im Stahlwerk beschäftigten Einwohner der Stadt.

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

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



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, 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 BLP Stadtumbau-Ost/ Programmteil Rückbau fortgesetzt wurde.

Dennoch stehen im Jahr 2006 etwa 1,2 % mehr Wohnungen als 1995 den Bürgern der Stadt Riesa zur Verfügung. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerung hingegen deutlich ab – über 15 %. Gab es 1995 noch eine theoretische Nachfrage von 2,12 Personen je Wohnung, sank diese auf 1,8 im Jahr 2006. Auf den heutigen Gebietstand gerechnet lebten in den 80er Jahren fast 55.000 Menschen in Riesa – Mitte des Jahres 2009 sind es noch etwa 34.500 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. 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.

STADTTEIL	Wohn- einheiten	Leerstand	Leerstands- Quote
Weida	3.729	353	9,5
Merzdorf	2.336	220	9,4
Stadtzentrum	1.917	399	20,8
Innenstadt	1.832	203	11,1
<i>Pausitzer Delle</i>	<i>1.362</i>	<i>50</i>	<i>3,7</i>
Gröba	766	115	15,0
Freitaler Straße	538	152	28,3
gesamt	14.786	1.999	13,5

Tab. 2: Leerstandssituation ausgewählter Teilräume im Vergleich
 (Quelle: eigene Berechnungen nach Kartierung DSK 2007 und Angaben Wohnungsunternehmen 2007)

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 1.460 Wohneinheiten wurden bisher in den genannten Stadtgebieten zurückgebaut. Weitere 644 sollen bis 2014 vor allem im Bereich Merzdorf, Innenstadt, Weida und Freitaler Straße folgen.

Die Stadtentwicklung Riesas führte zu einigen Besonderheiten des lokalen Wohnungsmarktes. So wird er aufgrund des hohen Anteils der DDR-Großwohngebieten, die zumeist in einem Zug errichtet wurden von nur zwei Unternehmen dominiert – die städtische Gesellschaft, Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR) und 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. Sowohl WGR als auch WG sind sehr stark in den Großwohnsiedlungen aus der DDR-Zeit konzentriert. Während in Weida überwiegend die WGR Bestände hält, dominiert die Wohnungsgenossenschaft in Merzdorf. Im Bereich Freitaler Str. und in der Innenstadt halten beide Unternehmen größere Bestände.“

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 erlitten, 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 sind hingegen überwiegende deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen gewesen: 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
Innenstadt	3.210	8,4	13,7	37,1	81,0	108,4	22,6	-32,7	-5,3	-27,4
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
Gesamtreesa	35.455	7,3	11,5	20,8	75,8	80,8	17,7	-9,2	-4,3	-4,9

Tab. 3: Eckwerte Bevölkerungsentwicklung städtischer Teilräume im Vergleich
 (Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2007)

Die deutlichen Unterschiede in den Geburtenraten (im Stadtzentrum/Innenstadtbereichen teilweise doppelt so hoch wie im Geschosswohnungsbau) resultieren aus der in den letzten Jahren sich verstärkenden Verschiedenartigkeit in der Altersstruktur.

So sind zwischen den einzelnen Stadtteilen erhebliche Unterschiede in der Altersstruktur festzustellen. Während das Stadtzentrum ein Durchschnittsalter von unter 40 Jahren aufweist, liegen die meisten DDR-Großwohngebiete weit über dem städtischen Durchschnitt. Weida, Merzdorf und die Pausitzer Delle liegen dabei sogar über 50 Jahre. Die Ursachen liegen in der noch bestehenden Dominanz der Erstbezieher dieser Gebiete („Aufbaugeneration“ – zumeist zwischen 60 und 75 Jahren) und einem sehr geringen Anteil junger Familien („nachwachsende“ Elterngeneration und Kinder).



Stadtteil	Einwohner 2007	Durchschnitts-alter	über 75 Jahre	60-75 Jahre	40-60 Jahre	25-40 Jahre	15-25 Jahre	6-15 Jahre	unter 6 Jahre
Weida	6.350	50,4	11,2	32,7	25,2	13,2	10,1	4,3	3,4
Stadtzentrum	4.111	39,8	8,8	12,3	25,0	24,3	15,6	7,8	6,3
Merzdorf	3.680	51,7	9,6	37,0	24,9	11,4	10,4	4,3	2,3
Innenstadt	3.210	47,4	10,5	24,4	29,3	13,9	12,0	5,7	4,3
Pausitzer Delle	2.752	51,1	14,8	28,5	25,4	14,5	9,4	4,1	3,4
Gröba	1.347	43,7	7,9	18,8	30,6	17,9	14,8	5,9	4,2
Altstadt	1.047	46,3	13,8	19,7	25,4	18,4	13,2	4,6	5,0
Gesamtriesa	35.455	46,8	10,1	24,1	27,9	16,4	12,1	5,4	3,9

Tab. 4: Altersstruktur ausgewählter Teilräume im Vergleich
 (Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2007)

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 Jahren)
- 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
- (Großwohngebiete des Geschosswohnungsbaus).

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, 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. Die vermutete erhebliche Diskrepanz zwischen den Bedürfnissen der Bewohner und den verfügbaren/nutzbaren Angeboten lässt eine sich stark verringernde Lebensqualität eines Großteils der Riesaer Bevölkerung erwarten.

Die Lebensqualität der Zielgruppe wird im Wesentlichen beeinflusst von folgenden Aspekten:

- enge finanzielle Spielräume
- z. T. fehlende familiäre Strukturen vor Ort
- häufig geringe soziale Kontakte
- geringe Inanspruchnahme kultureller und sonstiger Freizeitangebote
- fehlende öffentliche Freizeit- und Erholungsflächen (Kontakträume)
- zunehmend nachteilige Wohnsituation (keine Altengerechtigkeit der Wohnung)
- steigender Bedarf an Pflege- und Betreuungsangeboten
- relativ geringes Angebot an sozialer und medizinischer Betreuung in Wohnungsnähe.

3.2 Bevölkerungsstruktur und Demografischer Wandel

Aufgrund seiner spezifischen Entstehungsgeschichte (vgl. Abschn. 3.1 – frühe Großwohnsiedlung der Reindustrialisierungsphase nach dem Zweiten Weltkrieg) ist der Stadtteil Merzdorf besonders vom demographischen Wandel betroffen. Insbesondere die aktuelle und die prognostizierte Altersstruktur gefährden die Zukunftsfähigkeit des Wohngebietes.

Eckwerte der Altersstruktur in Merzdorf:

- wenige Kinder
- sehr wenige junge Erwachsene ab 22 Jahre – „Familiengründer“
- stärkste Altersgruppe 63 bis 73 Jahre (30,5%) – Erstbezieher/ „Aufbaugeneration“

Folgen: - deutliche Überalterung

- geringe Geburtenrate
- starke Wanderungsverluste

⇒ überdurchschnittlich starke Schrumpfung

↳ Tendenz zunehmend

(Abnahme der großen Gruppe der Erstbezieher (Haushaltsaufgaben, Sterbefälle)

⇒ zunehmender Bedarf nach spezifischen Angeboten für Ältere von Freizeit bis Gesundheit

⇒ geringere Attraktivität als Wohnstandort für junge Familien aufgrund Dominanz Älterer

Abb. 3: Übersicht zu Eckwerten der Bevölkerungsentwicklung in Merzdorf

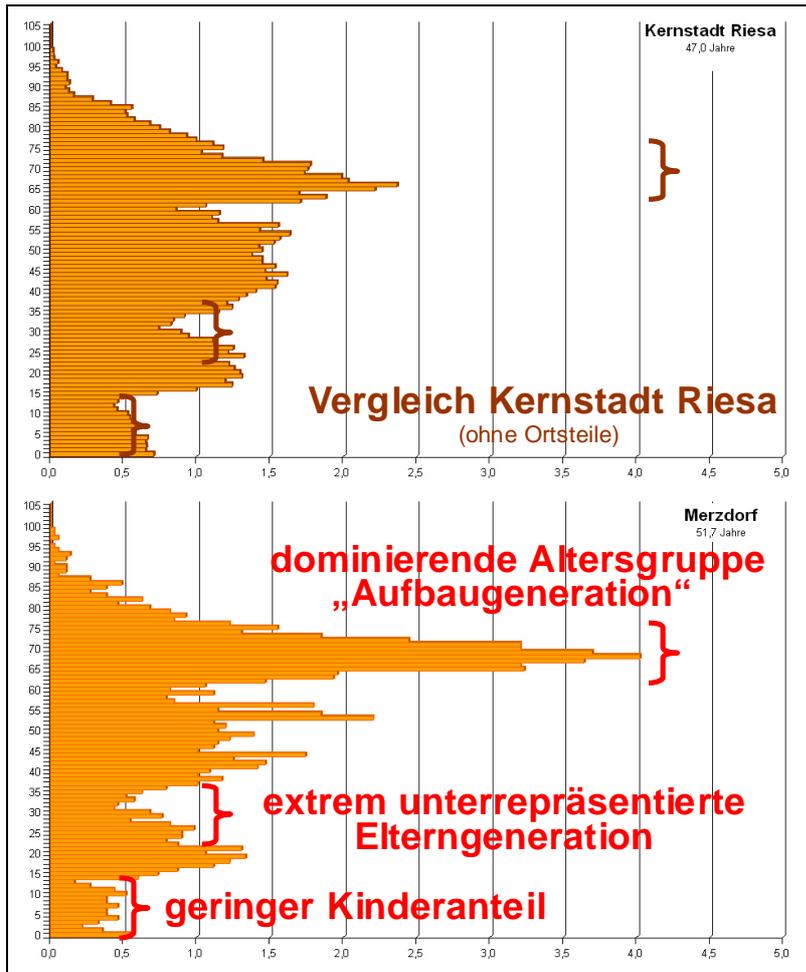
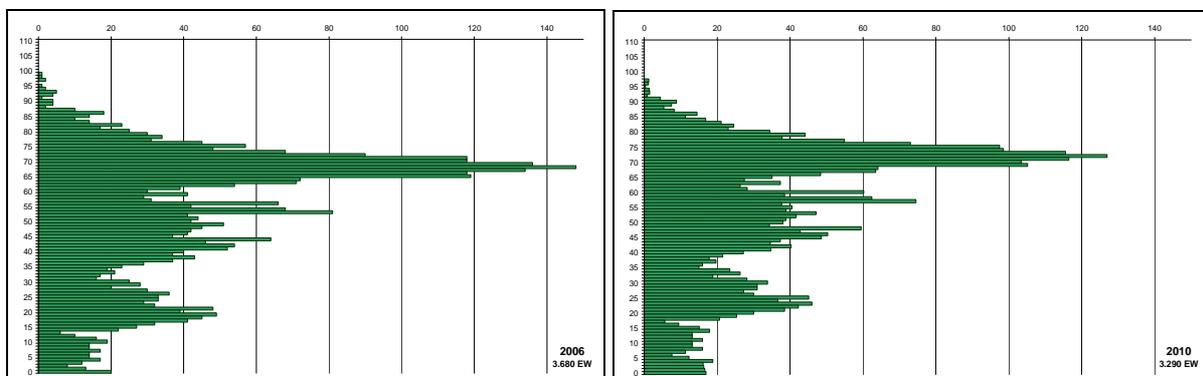


Abb. 4: Vergleich der Altersstruktur Merzdorfs mit Kernstadt Riesa
 (Quelle: eigene Berechnungen nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2007)

Die Dominanz der Erstbezieher ist kritisch zu bewerten. Unter der Prämisse der Fortsetzung der aktuellen Entwicklungstendenzen würde die Einwohnerzahl von Merzdorf bis 2030 auf 42 % sinken, selbst bei ausgeglichenem Wanderungssaldo (also reiner Fortberechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf Basis der heutigen Bewohnerschaft) noch auf 61 %.



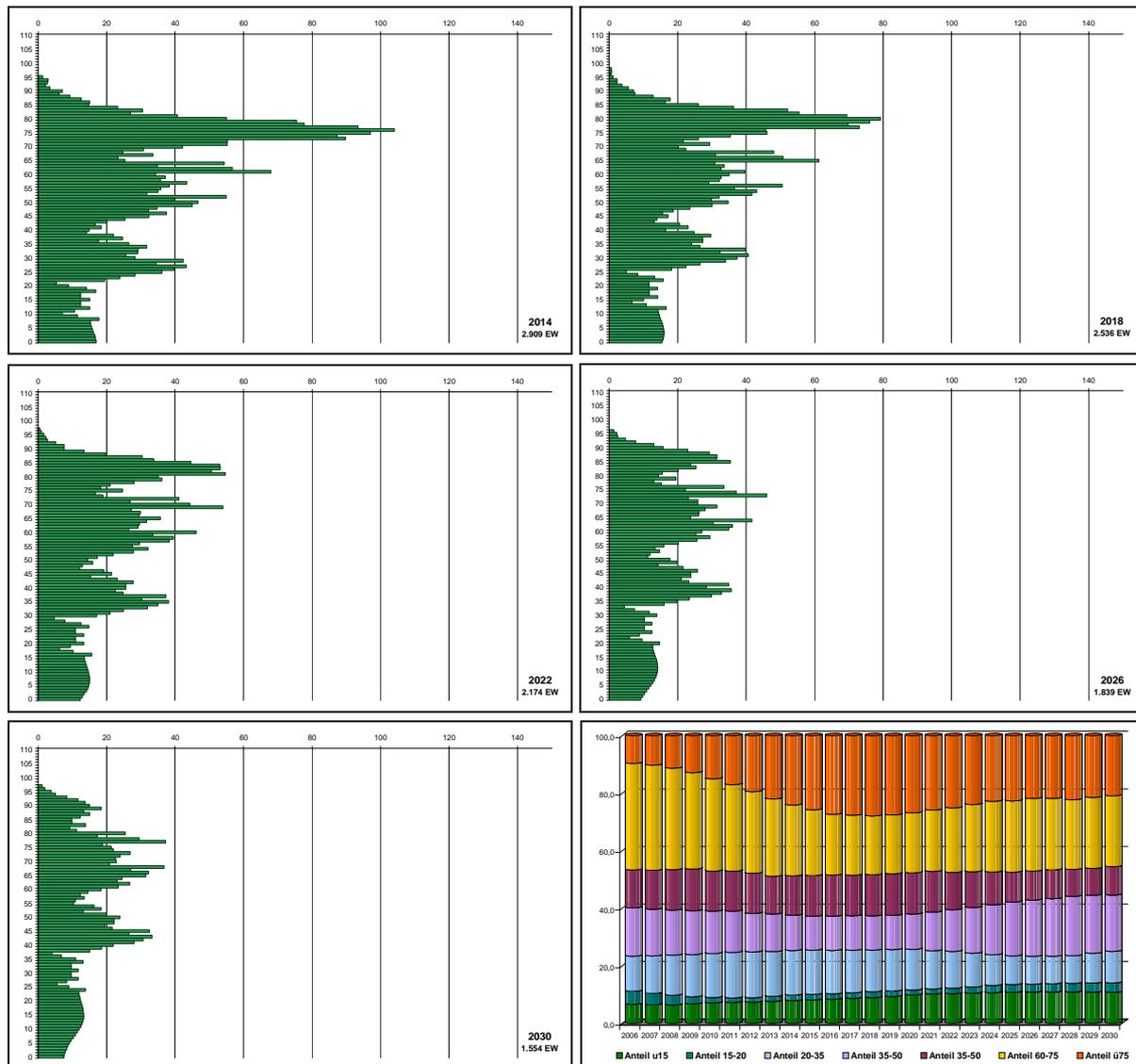


Abb. 5: Bevölkerungsprognose Merzdorf
(Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadtverwaltung Riesa 2007)

Eckwerte der Prognose: reine Fortberechnung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung
- natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten-/Sterbeziffern für Neue Bundesländer)
- Niveau Zu- und Wegzüge konstant (jährlicher Verlust 1 %)

Feststellbar sind auch räumliche Unterschiede in der Altersstruktur. Neben den verschiedenen alten Bauphasen des Gebietes (jüngere Bereiche insbesondere in der Hans-Beimler-Str. und im Clara-Zetkin-Ring) sind hier auch Unterschiede in der Wohnungsgröße sowie in den Wohnungszuschnitten ursächlich.

Die höchsten blockweisen Durchschnittsalter werden neben den randlichen Standorten Feldmühlenweg und Reußener Straße im zentralen Bereich des Gebietes (südlich der Alleestr. im Bereich der Werner-Seelenbinder-Str.) erreicht – es liegt zumeist bei über 65 Jahren. Auch Blöcke in der Rudolf-Harbig-Straße und Merzdorfer Straße sowie der südliche Bereich der Heinz-Steyer-Straße weisen ein hohes Durchschnittsalter auf (verbreitet deutlich über 60 Jahre). Dem stehen deutlich „jüngere“ Blöcke in der Hans-Beimler-Straße und der nördlichen Heinz-Steyer-Straße gegenüber, in denen das Durchschnittsalter zum Teil deutlich unter 45 Jahren liegt.



Abb. 6: Blockbezogenes Durchschnittsalter der Bewohner
(Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)

Diese altersstrukturelle Differenzierung kann auch auf der Basis des Anteiles von über 65 jährigen sowie des Anteiles junger Familien (Kinder unter 6 Jahren, Elterngeneration 20 bis 40 Jahre) nachvollzogen werden. Auch hier ist eine erhebliche Überalterung an den Rändern (Feldmühlenweg, Reußener Str. und in geringerem Maße Merzdorfer Str.) sowie in größeren zentralen Bereichen Merzdorfs (Werner-Seelenbinder-Str., Rudolf-Harbig-Str./südliche Heinz-Steyer-Str.) nachweisbar. Der Anteil jüngerer Familien ist nur in einzelnen Blöcken überdurchschnittlich hoch – eine größere räumliche Konzentration ist jedoch nicht zu finden.

Zusammenfassend kann eine im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittliche Überalterung festgestellt werden, deren Ausprägung allerdings kleinräumige Unterschiede aufweist. Vereinfachend kann gesagt werden, dass ein Großteil der Älteren (über 65 Jahre) und dabei vor allem die Hochaltrigen (über 75 Jahre) südlich der Alleestraße wohnen, während junge Erwachsene und Kinder vermehrt in den nördlichen Bereichen des Gebietes anzutreffen sind.

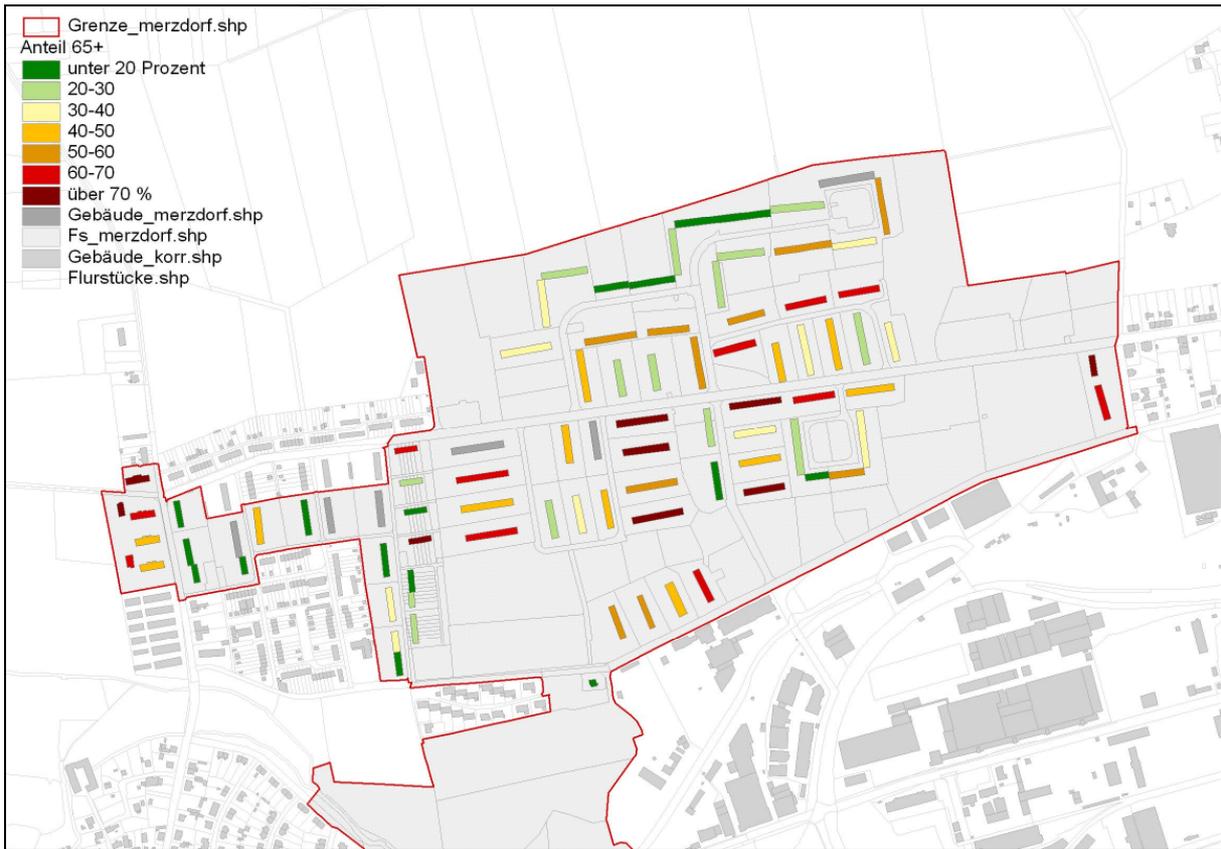


Abb. 7: Blockbezogene Anteile der über 65-Jährigen
 (Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)

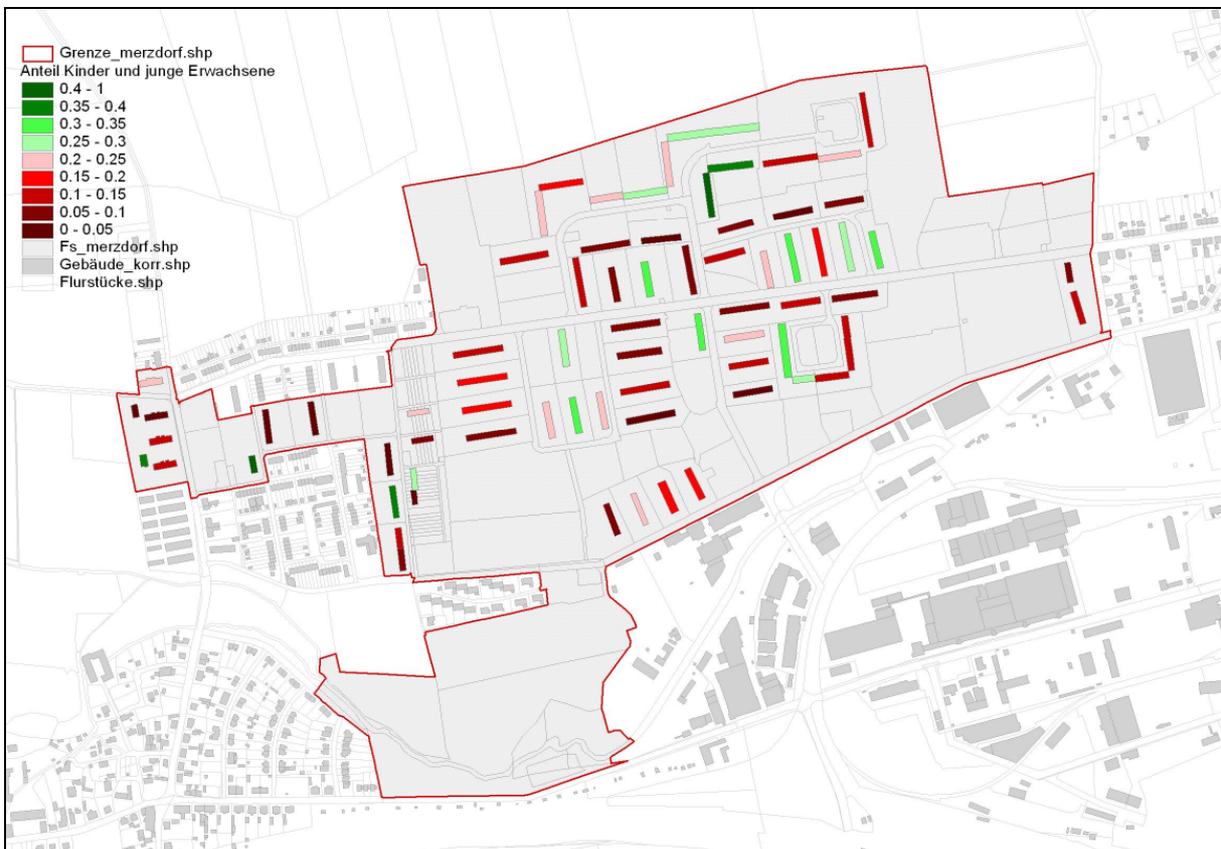


Abb. 8: Blockbezogene Anteile junger Familien
 (Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)



Abb. 9: Blockbezogene Altersstruktur
 (Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)

Zur weiteren Abschätzung des Handlungsbedarfes als auch der Handlungsmöglichkeiten wurde auf Basis der aktuellen Einwohnermeldedaten eine Fortberechnung der Mieterschaft vorgenommen. Als theoretischer Ansatz diente die Annahme eines völligen Fehlens von Umzugsbewegungen, also die reine natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Prognose sollte langfristig angelegt werden – daher wurde der Zeitraum bis 2030 berücksichtigt.

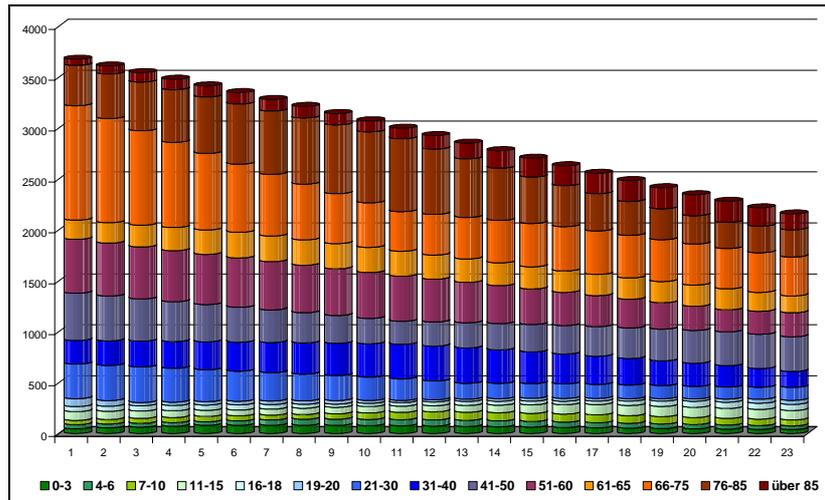


Abb. 10: Bevölkerungsprognose Merzdorf 2030
(Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)

Die Fortberechnung wurde sowohl für den gesamten Stadtteil als auch für die einzelnen Wohnblöcke durchgeführt, die Ergebnisse graphisch aufbereitet und analysiert.

Entwicklung (Vgl. Vorjahr)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Vgl. 2008
Allestr. 102a-c	65	65	64	64	63	63	62	62	61	61	60	60	59	59	59	58	58	58	57	57	57	57	56	86,8
0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	103,4
4-6	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	168,1
7-10	3	3	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	75,0
11-15	7	6	6	5	4	3	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	38,8
16-18	0	1	3	4	4	4	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	#DNV/0
19-20	3	1	0	0	1	3	3	3	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	36,6
21-30	7	8	9	8	7	6	7	8	9	9	10	9	8	9	10	9	8	7	6	5	5	5	5	72,0
31-40	11	11	10	10	9	9	9	8	8	7	7	8	9	8	7	6	7	8	9	9	10	9	8	76,4
41-50	9	9	9	10	10	10	10	10	10	11	11	10	10	10	9	9	8	8	8	7	7	8	8	93,2
51-60	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	238,3
61-65	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	435,6
66-75	10	9	8	7	6	5	5	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4	5	5	5	6	6	6	60,5
76-85	7	7	7	7	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	3	3	2	2	2	2	2	2	27,4
über 85	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	#DNV/0

Adresse	Jahr	0-3	4-6	7-10	11-15	16-18	19-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-65	66-75	76-85	über 85	gesamt	Entwicklung	jährl. in %
Alleestr. 102a-c	2010	2	1	2	6	3	0	9	10	9	5	1	8	7	1	64	98,9	-0,55
Alleestr. 102a-c	2015	2	2	2	3	3	3	8	8	10	7	2	4	6	2	62	95,2	-0,75
Alleestr. 102a-c	2020	2	2	2	3	1	1	8	9	10	9	3	3	5	2	59	91,5	-0,77
Alleestr. 102a-c	2025	2	2	2	3	2	1	8	8	8	10	4	4	2	2	58	88,8	-0,60
Alleestr. 102a-c	2030	2	2	2	3	2	1	5	8	8	10	4	6	2	1	56	86,8	-0,45

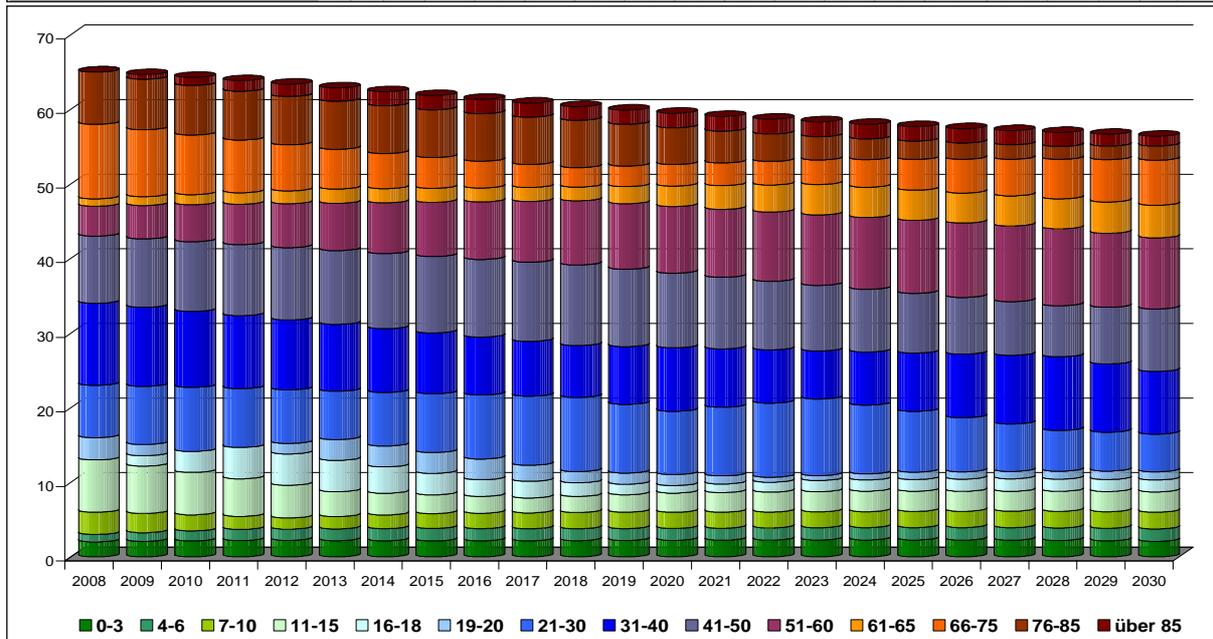


Abb. 11: Beispiel blockbezogener Bevölkerungsprognose
(Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einwohnermeldedaten Stadtverwaltung Riesa 2009)



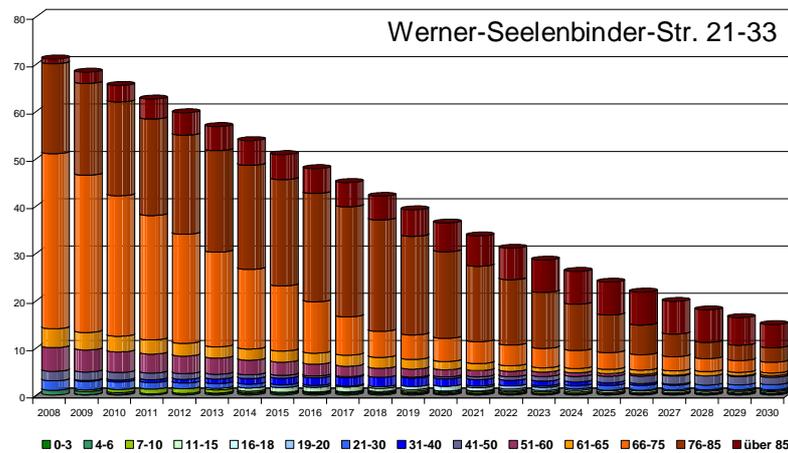
Aufgrund der bereits dargestellten Unterschiede in der Altersstruktur in den einzelnen Wohnblöcken konnten bei der Vorausberechnung der Entwicklung der Mieterschaft bis zum Jahr 2030 auch Gruppen von Objekten festgestellt werden, die gleiche oder ähnliche Merkmale aufwiesen (Umfang und Verlauf der Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur 2030 – Anteil). Diese Merkmale bildeten die Grundlage für eine Typisierung der Wohnblöcke auf der Basis der Weiterberechnung der aktuellen Mieterschaft.

Adresse	Vgl. 2008	075 2030	Klassifizierung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Reufner Str. 33	37	1,61	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-6,2%	-7,1%	-8,1%	-8,8%	-9,4%	-10,0%	-10,5%	-11,0%	-11,4%	-11,8%	-12,0%	-12,0%	-11,8%	-11,5%	-11,1%	-10,6%	-10,1%	-9,7%	-9,3%	-9,0%	-8,7%	-8,3%	-8,0%	
Feldmühlweg 7/9	16,6	47,4%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-4,4%	-4,8%	-5,2%	-5,6%	-5,9%	-6,3%	-6,7%	-7,1%	-7,4%	-7,8%	-8,1%	-8,4%	-8,7%	-9,0%	-9,3%	-9,5%	-9,7%	-9,7%	-9,8%	-9,7%	-9,5%	-9,3%	-9,2%	
Werner-Seelenbinder-Str. 21-33	20,9	53,6%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-3,9%	-4,1%	-4,4%	-4,6%	-4,9%	-5,2%	-5,5%	-5,8%	-6,1%	-6,4%	-6,7%	-7,0%	-7,3%	-7,5%	-7,8%	-8,1%	-8,4%	-8,7%	-8,9%	-9,0%	-9,1%	-9,1%	-9,0%	
Reufner Str. 29/31	21,6	68,7%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-4,9%	-5,2%	-5,6%	-6,0%	-6,4%	-6,7%	-7,0%	-7,3%	-7,6%	-7,9%	-8,2%	-8,4%	-8,7%	-9,0%	-9,3%	-9,5%	-9,7%	-9,7%	-9,8%	-9,7%	-9,5%	-9,3%	-9,2%	
Werner-Seelenbinder-Str. 1-9	24,3	41,3%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-3,4%	-3,6%	-3,8%	-4,2%	-4,5%	-4,8%	-5,1%	-5,4%	-5,7%	-6,0%	-6,3%	-6,6%	-6,9%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-6,8%	-6,6%	-6,4%	-6,1%	-5,9%	-5,7%	
Kurt-Schlösser-Str. 5a-d	24,4	44,6%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-3,9%	-4,1%	-4,3%	-4,5%	-4,7%	-4,9%	-5,2%	-5,4%	-5,7%	-6,0%	-6,3%	-6,6%	-6,9%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-6,8%	-6,6%	-6,4%	-6,1%	-5,9%	-5,7%	
Alleestr. 87-95	28,4	38,3%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-3,5%	-3,6%	-3,8%	-4,0%	-4,1%	-4,3%	-4,5%	-4,8%	-5,0%	-5,2%	-5,4%	-5,6%	-5,8%	-6,0%	-6,2%	-6,4%	-6,6%	-6,8%	-6,9%	-7,0%	-7,0%	-6,9%	-6,8%	
Feldmühlweg 1-5	31,1	39,0%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-4,0%	-4,1%	-4,3%	-4,4%	-4,6%	-4,7%	-4,9%	-5,1%	-5,3%	-5,5%	-5,7%	-5,9%	-6,1%	-6,3%	-6,5%	-6,7%	-6,9%	-7,0%	-7,0%	-6,9%	-6,7%	-6,5%	-6,4%	
Heinz-Sleyer-Str. 11-17	36,6	40,2%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-2,9%	-2,9%	-3,0%	-3,1%	-3,3%	-3,4%	-3,6%	-3,8%	-4,0%	-4,2%	-4,4%	-4,6%	-4,8%	-5,0%	-5,2%	-5,3%	-5,3%	-5,2%	-5,0%	-4,8%	-4,6%	-4,4%	-4,3%	-4,2%
Merzdorfer Str. 24-28	38,5	39,1%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-3,2%	-3,2%	-3,3%	-3,4%	-3,5%	-3,7%	-3,8%	-4,0%	-4,1%	-4,3%	-4,4%	-4,6%	-4,7%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,7%	-4,5%	-4,3%	-4,1%	-4,0%	-3,9%	-3,8%
Reufner Str. 19/21	44,2	31,7%	1-kontinuierlich überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-3,7%	-3,5%	-3,4%	-3,3%	-3,3%	-3,3%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,5%	-3,5%	-3,6%	-3,7%	-3,7%	-3,8%	-3,8%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Werner-Seelenbinder-Str. 35-43	45,4	37,7%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-2,1%	-2,3%	-2,5%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,5%	-3,8%	-4,0%	-4,3%	-4,6%	-4,9%	-5,1%	-5,4%	-5,7%	-6,0%	-6,3%	-6,6%	-6,9%	-7,2%	-7,5%	-7,8%	-8,1%	
Rudolf-Harbig-Str. 18-24	37,5	43,4%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-1,9%	-2,1%	-2,3%	-2,4%	-2,6%	-2,8%	-3,1%	-3,4%	-3,6%	-3,8%	-4,1%	-4,3%	-4,5%	-4,8%	-5,1%	-5,4%	-5,7%	-6,0%	-6,3%	-6,6%	-6,9%	-7,2%	-7,5%	
Rudolf-Harbig-Str. 26-32	38,9	43,5%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-1,9%	-2,2%	-2,4%	-2,6%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,4%	-3,7%	-3,9%	-4,1%	-4,4%	-4,6%	-4,9%	-5,1%	-5,3%	-5,6%	-5,9%	-6,2%	-6,5%	-6,8%	-7,1%	-7,4%	
Merzdorfer Str. 42-46	42,6	29,2%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-2,9%	-2,9%	-3,0%	-3,0%	-3,1%	-3,2%	-3,3%	-3,4%	-3,6%	-3,7%	-3,8%	-3,9%	-4,1%	-4,2%	-4,3%	-4,4%	-4,4%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	
Heinz-Sleyer-Str. 19-27	43,5	39,3%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-3,0%	-3,1%	-3,2%	-3,3%	-3,4%	-3,6%	-3,7%	-3,8%	-3,9%	-4,1%	-4,2%	-4,3%	-4,4%	-4,4%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	
Heinz-Sleyer-Str. 1-9	44,0	29,8%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-2,7%	-2,7%	-2,7%	-2,8%	-2,8%	-2,7%	-2,8%	-2,8%	-2,9%	-2,9%	-3,0%	-3,0%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	
Kurt-Schlösser-Str. 3a-d	50	39,1%	2-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 >30%	-1,3%	-1,4%	-1,5%	-1,7%	-1,8%	-2,0%	-2,2%	-2,4%	-2,6%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,4%	-3,7%	-3,9%	-4,1%	-4,3%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	
Alleestr. 77-85	35,1	26,1%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-1,7%	-2,3%	-3,2%	-4,0%	-4,8%	-5,6%	-6,4%	-7,2%	-8,0%	-8,8%	-9,6%	-10,4%	-11,2%	-12,0%	-12,8%	-13,6%	-14,4%	-15,2%	-16,0%	-16,8%	-17,6%	-18,4%	-19,2%	
Reufner Str. 35/37	38,8	20,3%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-1,9%	-2,1%	-2,2%	-2,4%	-2,7%	-2,9%	-3,2%	-3,5%	-3,8%	-4,1%	-4,4%	-4,7%	-5,0%	-5,3%	-5,6%	-5,9%	-6,2%	-6,5%	-6,8%	-7,1%	-7,4%	-7,7%	-8,0%	
Rudolf-Harbig-Str. 10-16	38,8	22,1%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-2,2%	-2,4%	-2,6%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,4%	-3,6%	-3,8%	-4,0%	-4,2%	-4,4%	-4,7%	-4,9%	-5,1%	-5,3%	-5,5%	-5,7%	-5,9%	-6,1%	-6,3%	-6,5%	-6,7%	
Werner-Seelenbinder-Str. 11-19	41,5	24,6%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-2,9%	-3,0%	-3,2%	-3,3%	-3,4%	-3,6%	-3,7%	-3,8%	-4,0%	-4,1%	-4,2%	-4,3%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	
Heinz-Sleyer-Str. 2a-d	42,2	29,1%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-2,2%	-2,4%	-2,6%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,4%	-3,6%	-3,8%	-4,0%	-4,1%	-4,2%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	
Werner-Seelenbinder-Str. 55-63	42,7	21,7%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-2,4%	-2,5%	-2,6%	-2,7%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,4%	-3,6%	-3,8%	-4,0%	-4,2%	-4,4%	-4,5%	-4,7%	-4,8%	-4,8%	-4,7%	-4,6%	-4,4%	-4,2%	-4,0%	-3,8%	
Clara-Zetkin-Ring 8-10	42,8	25,5%	3-zunehmend überdurchschn. Verluste, 075 <30%	-3,3%	-3,4%	-3,5%	-3,6%	-3,7%	-3,8%	-3,9%	-4,1%	-4,2%	-4,3%	-4,4%	-4,5%	-4,6%	-4,7%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Hans-Beimler-Str. 36-44	46,2	21,9%	4-kontinuierl. hohe Verluste, 075 15 bis 30%	-3,0%	-3,0%	-3,1%	-3,2%	-3,3%	-3,3%	-3,3%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	
Hans-Beimler-Str. 18-26	48,5	20,8%	4-kontinuierl. hohe Verluste, 075 15 bis 30%	-3,0%	-3,0%	-3,1%	-3,2%	-3,2%	-3,3%	-3,3%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	
Alleestr. 106a-d	49,2	23,7%	4-kontinuierl. hohe Verluste, 075 15 bis 30%	-3,0%	-3,1%	-3,1%	-3,2%	-3,2%	-3,3%	-3,3%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	
Alleestr. 94a-d	49,6	19,6%	4-kontinuierl. hohe Verluste, 075 15 bis 30%	-3,2%	-3,1%	-3,0%	-2,9%	-2,9%	-3,0%	-3,0%	-3,1%	-3,1%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	
Alleestr. 98a-c	53,4	16,8%	4-kontinuierl. hohe Verluste, 075 15 bis 30%	-3,4%	-3,1%	-2,9%	-2,6%	-2,6%	-2,5%	-2,6%	-2,6%	-2,7%	-2,7%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	
Thomas-Mann-Str.-Str. gesamt	64,0	19,8%	5-konstant moderate Verluste, 075 15 bis 30%	-1,5%	-1,6%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	
Alleestr. 97-101	65,0	18,5%	5-konstant moderate Verluste, 075 15 bis 30%	-1,8%	-1,7%	-1,6%	-1,4%	-1,4%	-1,5%	-1,5%	-1,6%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,1%	-2,2%	-2,3%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	
Alleestr. 96a-d	66,1	14,8%	5-konstant moderate Verluste, 075 15 bis 30%	-2,4%	-2,1%	-1,9%	-1,6%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	
Werner-Seelenbinder-Str. 20-24	67,9	17,8%	5-konstant moderate Verluste, 075 15 bis 30%	-1,9%	-1,7%	-1,6%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,6%	-1,6%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	
Werner-Seelenbinder-Str. 65-73	43,2	24,2%	6-deutlich negative Entwicklung, 075 15 bis 30%	-1,4%	-1,6%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,1%	-2,2%	-2,3%	-2,4%	-2,5%	-2,6%	-2,7%	-2,8%	-2,9%	-3,0%	-3,1%	-3,2%	-3,3%	-3,4%	-3,5%	-3,6%	-3,7%	
Alleestr. 61-67	53,4	23,2%	6-deutlich negative Entwicklung, 075 15 bis 30%	-1,1%	-1,2%	-1,4%	-1,5%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-2,1%	-2,3%	-2,5%	-2,6%	-2,8%	-3,1%	-3,3%	-3,5%	-3,7%	-3,9%	-4,0%	-4,1%	-4,2%	-4,3%	-4,4%	-4,5%	
Reufner Str. 25/27	53,6	19,8%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,1%	-2,2%	-2,3%	-2,4%	-2,5%	-2,6%	-2,7%	-2,8%	-2,9%	-3,0%	-3,1%	-3,2%	-3,3%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	
Merzdorfer Str. 30-34	53,6	21,2%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,8%	-1,6%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-2,1%	-2,2%	-2,3%	-2,5%	-2,6%	-2,8%	-2,9%	-3,1%	-3,2%	-3,4%	-3,5%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	
Werner-Seelenbinder-Str. 45-53	54,7	21,7%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,2%	-2,3%	-2,5%	-2,6%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,3%	-3,5%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%		
Clara-Zetkin-Ring 11-15	61,4	21,7%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,8%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,1%	-2,1%	-2,3%	-2,4%	-2,5%	-2,6%	-2,6%	-2,7%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%		
Heinz-Sleyer-Str. 8-14	61,8	19,0%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,0%	-1,2%	-1,3%	-1,4%	-1,5%	-1,6%	-1,7%	-1,8%	-2,0%	-2,1%	-2,2%	-2,3%	-2,4%	-2,5%	-2,6%	-2,7%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%		
Heinz-Sleyer-Str. 6e-h	65,9	21,8%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,5%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,5%	-1,6%	-1,6%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,1%	-2,2%	-2,3%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%		
Kurt-Schlösser-Str. 1a-d	66,6	17,8%	7-zunehmend negative Entwicklung, 075 <30%	-1,7%	-1,8%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-2,0																	



Klasse 1 - kontinuierlich überdurchschnittliche Verluste, Anteil ü 75 >30 %

Die Klasse 1 ist geprägt von einer extremen Dominanz der Altersgruppe über 65 Jahre, wobei die über 75jährigen stark vertreten sind. Entsprechend kommt es zu einem sehr schnellen Rückgang der Mieterzahl. Dabei nimmt der Anteil der über 75jährigen bis 2018 deutlich zu – schrittweise erhöht sich zudem der Anteil der Mieter über 85 Jahre – der Hochbetagten.

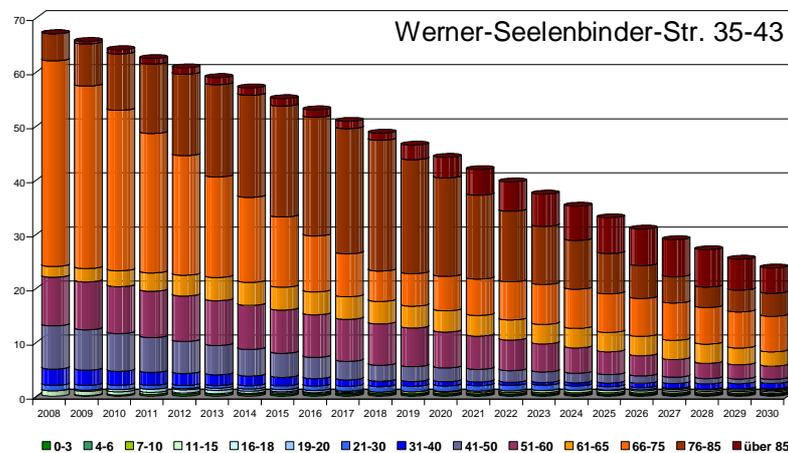


In den nächsten zehn Jahren wird es zu einer Überlagerung von zunehmenden Wohnungsleerständen und einer deutlich steigenden Nachfrage nach altengerechten Wohnraumanpassungsmaßnahmen kommen. Insgesamt stellen diese Blöcke erhebliche Problemfälle aufgrund der Mieterentwicklung dar, eröffnen aber gleichzeitig auch gewisse Handlungsspielräume.

Zur Klasse 1 gehören insgesamt 11 Blöcke (260 WE) – also jeder sechste Block, der in der Prognose berechnet wurde.

Klasse 2 und 3 - zunehmend überdurchschnittliche Verluste, Anteil ü75 >30 % bzw. <30 %

Dominante Altersgruppe sind die 65- bis 75jährigen – der Anteil der Mieter über 75 Jahren ist gering. Dieses Verhältnis wird sich in den nächsten 10 Jahren umkehren. Der Anteil der Hochbetagten steigt relativ spät an – ab etwa 2018. Er erreicht daher nicht den Anteil wie in der Klasse 1. In dieser Klasse tritt anfangs nur ein vergleichsweise geringer Mieterrückgang ein.



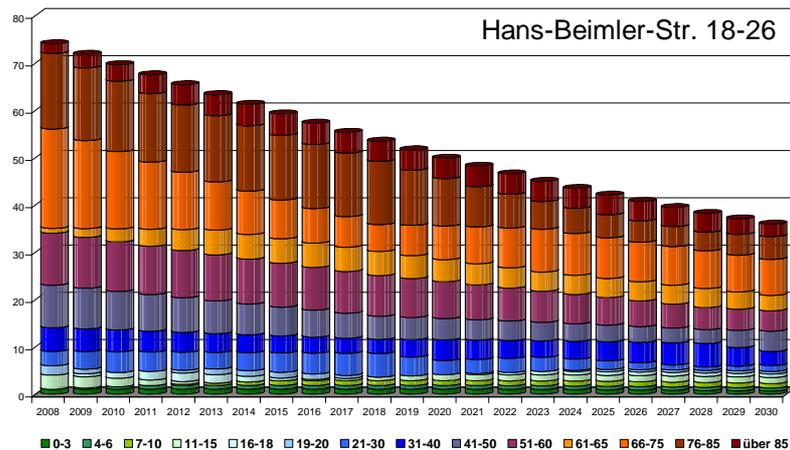
Dominierend ist der erhebliche Anstieg der 65- bis 75jährigen, also die Geburtsjahrgänge um 1940 bis 1950(/55). Diese Altersgruppe war zur Wende und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Strukturwandel etwa 40 bis 50 Jahre alt, so dass zu diesem Zeitpunkt eintretende Arbeitslosigkeit häufig zu deutlichen Brüchen in den Arbeitsbiographien führte – mit den entsprechenden Folgen für die Rentenansprüche – die Zunahme von Altenarmut dürfte in dieser Altersgruppe verstärkt zu verzeichnen sein.

Zur Klasse 2 und 3 gehören zusammen 14 Wohnblöcke (480 WE) – also über 22 % der untersuchten Objekte.



Klasse 4 und 5 - kontinuierlich hohe bzw. moderate Verluste, Anteil ü 75 - 15 bis 30 %

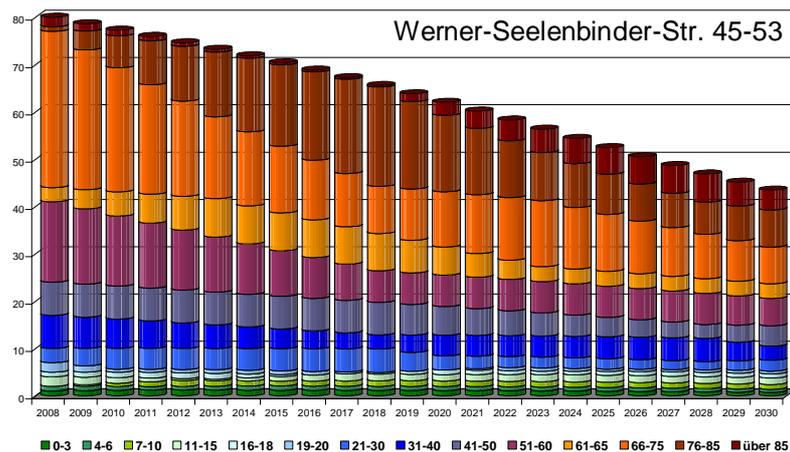
In den Klassen 4 und 5 ist die Altersstruktur deutlich gemischer als in den Klassen 1 bis 3, wobei jedoch die Altersgruppen der 65- bis 75 - sowie der 75- bis 85jährigen weiterhin die größten Anteile besitzen. Daher ist auch hier ein kontinuierlicher Mieterrückgang zu erwarten – in der Klasse 4 in größerem Umfang als in der Klasse 5.



Im Unterschied zu den bereits dargestellten Klassen sind die zunehmenden Überalterungstendenzen deutlich geringer ausgeprägt – die bestehende Altersstruktur bleibt relativ gleich.

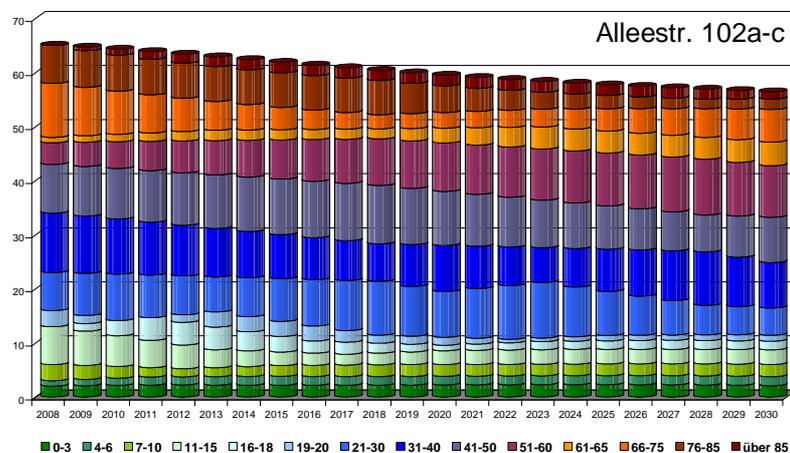
Klasse 6 und 7 - deutlich bzw. zunehmend negative Entwicklung

Diese beiden Klassen ähneln in ihrer Altersstruktur den Klassen 2 und 3, jedoch sind gerade in den oberen Altersgruppen die jüngeren Jahrgänge stärker. In den nächsten Jahren wird es daher in den Klassen 6 und 7 zu relativ geringen Mieterrückgängen kommen. Diese werden sich jedoch zunehmend verstärken und zum Teil recht hohe Werte erreichen.



Klasse 8 und 9 - zunehmend positive bzw. deutlich positive Entwicklung, Anteil ü75 <15%

In den Klassen 8 und 9 ist sehr gemischte Altersstruktur festzustellen – zumeist sind alle Altersgruppen besetzt, wobei keine dominante Anteile erreicht. Aufgrund der Anzahl an Kinder und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen ist die Fortberechnung der Mieterschaft in diesen Klassen kaum realistisch. Die Umzugsaktivitäten spielen eine größere Rolle.





Durch die Nichtberücksichtigung von Wanderungs- und Umzugsbewegungen stellt diese Vorausberechnung ein rein theoretisches Konstrukt dar und dient eher der Abschätzung gewisser Problemverläufe. Blöcke, in denen derzeit ein sehr hoher Anteil Älterer und Hochaltriger zu verzeichnen ist, lässt frühzeitigere Probleme in der Wohnungsauslastung (Leerstand) erwarten. Gerade unter der Berücksichtigung der Folgen dominierender Mieterschaften in einzelnen Wohnblöcken (fehlender Zuzug jüngerer Bevölkerungsschichten in Blöcke mit hohem Durchschnittsalter) scheint der Ansatz der Fortberechnung der aktuellen Mieterschaft jedoch durchaus geeignet zur Abschätzung des Handlungsbedarfes (Leerstandsentwicklung) uns auch der Handlungsmöglichkeiten (Sozialverträglichkeit von Rückbauten bzw. umfassenderer Baumaßnahmen zur Wohnungsanpassung).

Bei der Analyse der räumlichen Verteilung der Entwicklungstypen wird deutlich, dass die Klassen, die einen sehr frühzeitigen Handlungsbedarf erwarten lassen (Klassen 1 bis 3, z. T. auch 4) vor allem im zentralen Bereichen (östliche W.-Seelenbinder-Str., R.-Harbig-Str./südliche H.-Steyer-Str., z. T. K.-Schlosser-Str.) sowie an den äußeren Ränder (Feldmühlengeweg, Reußener Str., z. T. Merzdorfer Str.) zu finden sind. Die Blöcke mit mittelfristig verstärkten Mieterrückgang (Klassen 6 und 7) prägen den inneren Rand.

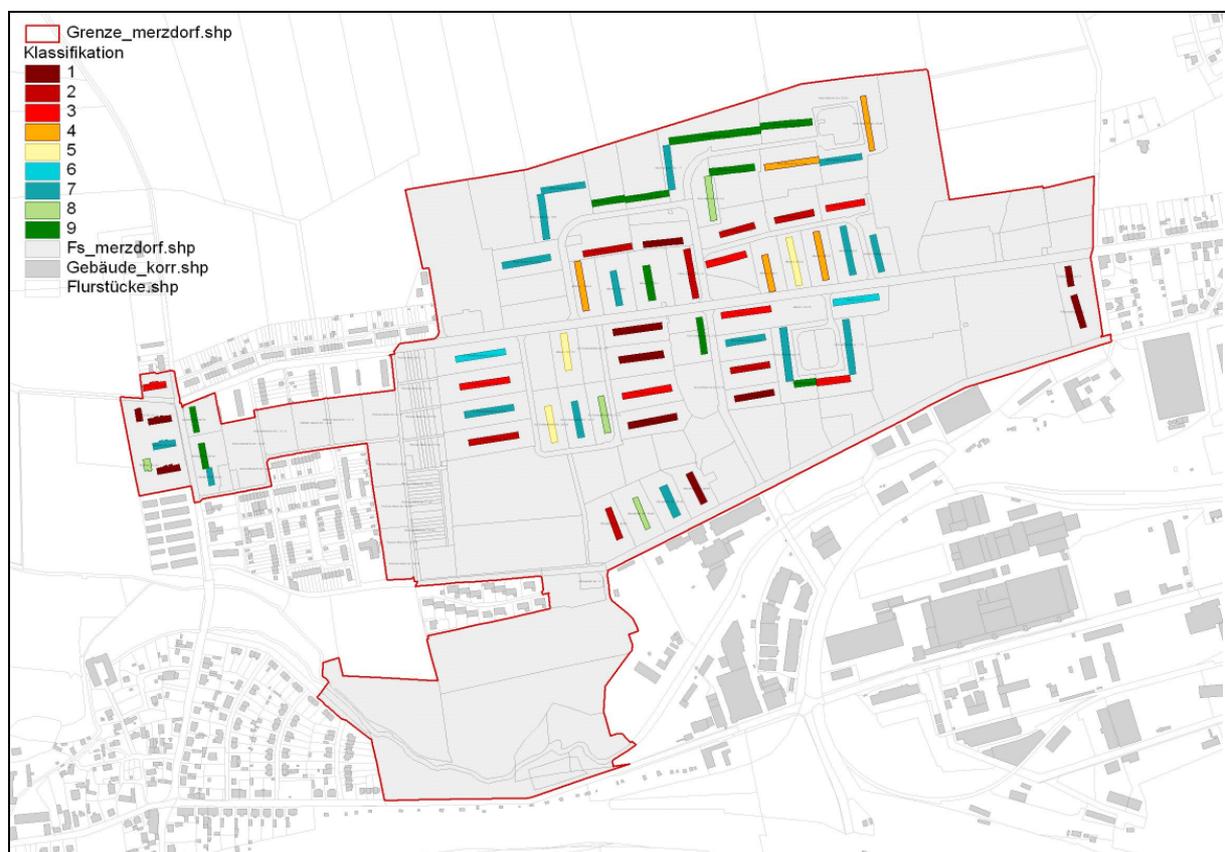


Abb. 13: Räumliche Verteilung der Entwicklungstypen
(Quelle: eigene Typisierung auf Basis eigener blockbezogener Bevölkerungsprognosen)

In der Analyse wird deutlich, dass eine Reihe von Wohnblöcken sehr schnell an Einwohnern verlieren wird. Bereits in den Jahren 2012 bis 2014 werden die ersten Objekte ein Viertel ihrer aktuellen Mieterschaft verloren haben. Diese Entwicklung wird sich bis zum Jahr 2018 verschärfen und bis dahin über 25 Wohnblöcke betreffen – 2022 werden es bereits fast 40 sein. Dieser Trend des Bevölkerungsverlustes setzt sich bei den meisten Wohnblöcken fort. Im Jahr 2030 werden in 29 Blöcken voraussichtlich über die Hälfte der jetzigen Mieter gestorben sein, in weiteren 17 Objekten zwischen einem Drittel und der Hälfte.



Keine Berücksichtigung fand bei diesen Berechnungen die vorzeitige gesundheitsbedingte Wohnungsaufgabe, so dass durchaus mit noch schnelleren und umfangreicheren Mieterückgängen zu rechnen ist.

Adresse	Vgl. 2008	Abnahme auf 75%	Abnahme auf 67%	Abnahme auf 51%	Abnahme auf 33%	Abnahme auf 25%	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Clara-Zetkin-Ring 6/7	1012						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Reußner Str. 32/34	1001						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Heinz-Steyer-Str. 4a-d	935						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Reußner Str. 42-52	92,4						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Hans-Beimler-Str. 9-23	92,2						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Heinz-Steyer-Str. 4e-g	91,9						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Hans-Beimler-Str. 2-8	90,4						1000	960	940	920	920	910	910	920	1020	1020	1010	1010	1000	1000	1000	990	980	970	960	940	930	920	910	900
Reußner Str. 36-40	88,2						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Alleestr. 102a-c	86,8						1000	990	980	980	970	960	950	940	940	930	920	910	900	900	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810
Hans-Beimler-Str. 25-33	85,7						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Hans-Beimler-Str. 10-16	85,3						1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Kurt-Schlösser-Str. 2-6	77,4						1000	990	980	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760
Clara-Zetkin-Ring 1-5	76,1						1000	990	980	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760
Alleestr. 104a-c	74,5						1000	990	980	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770
Rudolf-Harbig-Str. 2-6	71,2	2020					1000	990	980	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770
Hans-Beimler-Str. 1-7	70,9	2028					1000	990	980	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770
Heinz-Steyer-Str. 8a-d	69,4	2028					1000	1000	990	980	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770
Werner-Seelenbinder-Str. 14-18	68,8	2026					1000	990	980	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760
Werner-Seelenbinder-Str. 20-24	67,9	2026					1000	980	970	950	940	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740
Hans-Beimler-Str. 28-34	67,4	2026					1000	980	970	950	940	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740
Alleestr. 92a-d	66,9	2026					1000	990	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760
Kurt-Schlösser-Str. 1a-d	66,6	2026	2030				1000	990	980	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760
Alleestr. 96a-d	66,1	2024	2030				1000	980	960	950	940	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740
Heinz-Steyer-Str. 6e-h	65,9	2025	2030				1000	990	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760
Alleestr. 97-101	65,9	2025	2029				1000	980	960	950	940	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740
Thomas-Mann-Str.-Str. gesamt	64,8	2024	2029				1000	980	970	950	940	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740
Heinz-Steyer-Str. 8-14	61,6	2024	2028				1000	990	980	970	950	940	920	910	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750
Clara-Zetkin-Ring 11-15	61,4	2023	2028				1000	980	960	950	930	920	900	890	880	870	860	850	840	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740	730
gesamt	58,7	2022	2026				1000	980	960	950	930	910	890	870	850	840	820	800	780	760	740	720	700	680	660	640	620	600	580	560
Reußner Str. 23	57,9	2021	2025				1000	990	970	960	940	920	900	880	860	840	820	790	770	740	720	690	670	650	630	610	600	580	570	560
Werner-Seelenbinder-Str. 8-12	55,4	2018	2022				1000	970	940	920	890	860	830	810	790	760	740	710	690	660	640	630	610	600	580	560	550	540	530	520
Werner-Seelenbinder-Str. 45-53	54,2	2022	2025				1000	980	970	950	930	920	900	880	860	840	820	800	780	750	730	700	680	660	630	610	590	580	560	540
Alleestr. 98a-c	53,9	2019	2023				1000	970	940	910	880	860	840	820	800	780	760	740	720	700	680	660	640	620	600	580	570	560	550	540
Merzdorfer Str. 30-34	53,6	2021	2025				1000	990	970	950	940	920	900	880	860	840	820	790	770	750	720	700	670	650	630	600	580	560	540	
Reußner Str. 25/27	53,0	2021	2024				1000	980	960	940	920	900	880	860	840	820	800	770	750	730	710	680	660	640	620	600	580	560	540	
Alleestr. 61-67	53,0	2022	2025				1000	990	980	960	950	930	920	900	880	860	840	820	790	770	740	720	690	660	640	610	590	560	540	
Merzdorfer Str. 36-40	52,3	2018	2022				1000	970	940	920	890	870	840	810	790	760	740	720	690	670	650	630	610	590	580	560	550	530	520	
Kurt-Schlösser-Str. 3a-d	50,9	2021	2024				1000	990	970	960	940	920	900	880	870	840	820	800	770	740	720	690	660	640	610	590	580	560	550	530
Alleestr. 94a-d	49,6	2018	2021	2030			1000	970	940	910	880	860	830	810	790	760	730	710	680	670	640	620	600	580	560	550	530	510	500	
Alleestr. 106a-d	49,2	2018	2022	2030			1000	960	930	910	880	860	830	810	790	770	750	720	700	680	660	640	610	590	570	550	530	510	500	
Werner-Seelenbinder-Str. 65-73	49,2	2020	2023	2030			1000	990	970	950	940	920	900	870	850	830	800	770	750	720	690	670	640	610	590	560	530	510	490	
Hans-Beimler-Str. 18-26	48,5	2017	2021	2030			1000	970	940	910	880	860	8																	



Für die einzelnen Blöcke kann dies so nicht gelten – es ist derzeit nicht vorhersehbar auf welche Wohnblöcke die Zuwanderung zielen wird. Durch vermehrten Leerstand in derzeit stark überalterten Objekten wird ein Wohnungsangebot entstehen, dass derzeit in dieser Größenordnung sicher nicht gegeben ist. Da diese Objekte sich zumeist in einem besseren baulichen Zustand befinden, als die derzeit „jungen“ Wohnblöcke ist eine mittelfristige Umkehr der Altersstruktur innerhalb des Gebietes denkbar.

3.3 Städtebauliche Situation

Das Stadtgebiet Merzdorf ist ein typisches Beispiel für eine Zeilenbebauung aus den 60er Jahren. Zwischen 1959 und 1964 entstand ein Großteil der Wohnblöcke – 1978 erfolgten Ergänzungen in der Hans-Beimler-Straße/nördliche Heinz-Steyer-Straße und am Clara-Zetkin-Ring. Die Wohn- und Freiraumqualität in Merzdorf hat sich bereits durch die erfolgten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in vorwiegend privater Trägerschaft seit 2006 deutlich verbessert. So konnten z. B. im Bereich Alleestraße und Hans-Beimler-Straße Freiräume für die Anwohnerinnen und Anwohner neu geschaffen werden. Trotzdem sind eine Reihe städtebaulicher Defizite weiterhin deutlich als Einschränkung vorhanden.

Sie sind zum einen der vorhandenen Gebäudestruktur geschuldet und zum anderen durch Nutzungsdefizite begründet:

- unmaßstäbliche Dichte von Wohnbebauung am Rand des Siedlungsbereiches, z. T. zu hohe Dichte im Stadtteil
- Konzentration von höheren Leerstandsquoten im Bereich von Hans-Beimler-Straße und Clara-Zetkin-Ring
- geringe Nutzungsqualität des öffentlichen und halb-öffentlichen Freiraums: Gestaltung, Altersgerechtigkeit
- geringe Vernetzung von Grünbereichen (sowohl innerhalb des Gebietes als auch in Verbindung zu angrenzenden Freiräumen)
- Brachflächen

3.4 Funktionale Problemlagen

Das überwiegend durch Wohnen geprägte Gebiet Merzdorf verfügt nicht über besondere Qualitäten in der lokalen Wirtschaft. Es hat einen schwachen Unternehmensbesatz, verfügt nur über ein geringes wohnungsnahes Arbeitsplatzangebot und hat deutliche Defizite bei medizinischen Angeboten (Arztpraxen, Pflegedienst) sowie bei Angeboten der Jugend- und Seniorenarbeit. Eine räumliche Konzentration dieser Funktionen in der Gestalt eines Stadtteilzentrums ist nur bedingt vorhanden (südlicher Bereich Kurt-Schlosser-Str.).

Der 2007 erfasste Wohnungsleerstand von ca. 9,7 % in Merzdorf liegt zwar unterhalb des Riesaer Durchschnitts von etwa 14 %, teilsräumlich liegen aber in den jüngeren, zumeist nur teilsanierten Beständen im Norden des Gebietes mit verbreitet über 20 % deutlich darüber. Die Gesamtanzahl der Wohnungen und damit auch die Leerstandszahlen konnten über Rückbau bereits verringert werden, die Problemsituation besteht weiterhin.

Zusammenfassend sind folgende Funktionsschwächen zu benennen:

- Mängel in der Aufenthaltsqualität und der altersgerechten Nutzbarkeit des öffentlichen und halb-öffentlichen Freiraums
- Defizite bei sozialer Infrastruktur und soziokulturellen Angeboten
- Nutzungsstruktur: Leerstand von unsanierten Wohnungen, räumliche Konzentration
- geringes Angebot von Freizeiteinrichtungen/Begegnungsmöglichkeiten.



3.5 Tendenzen Sozialstruktur

Die spezifische Alters- und Sozialstruktur sowie die Ausstattung des Gebietes mit Freizeit- und Kultureinrichtungen beeinträchtigt auch das Stadtleben. Weiterhin ist aufgrund der Wohnungsgrößen und des Mietniveau ein steigender Anteil von Bewohnern festzustellen, die Bezieher von Leistungen nach SGB II bzw. XII sind. Auch das durchschnittliche Rentenniveau innerhalb des Stadtteiles wird in den nächsten Jahren weiter sinken.

Somit sind im sozialen Bereich für das Gebiet Merzdorf folgende Probleme aufzuführen:

- schwach ausgeprägtes Vereinsleben (Vereine, Initiativen, Gruppen)
- geringes Kooperationsniveau/Vernetzungsgrad der sozialen Träger, geringer Bekanntheitsgrad der vorhandenen Trägerangebote
- beginnende Überlagerung sozialer und städtebaulicher Problemlagen.

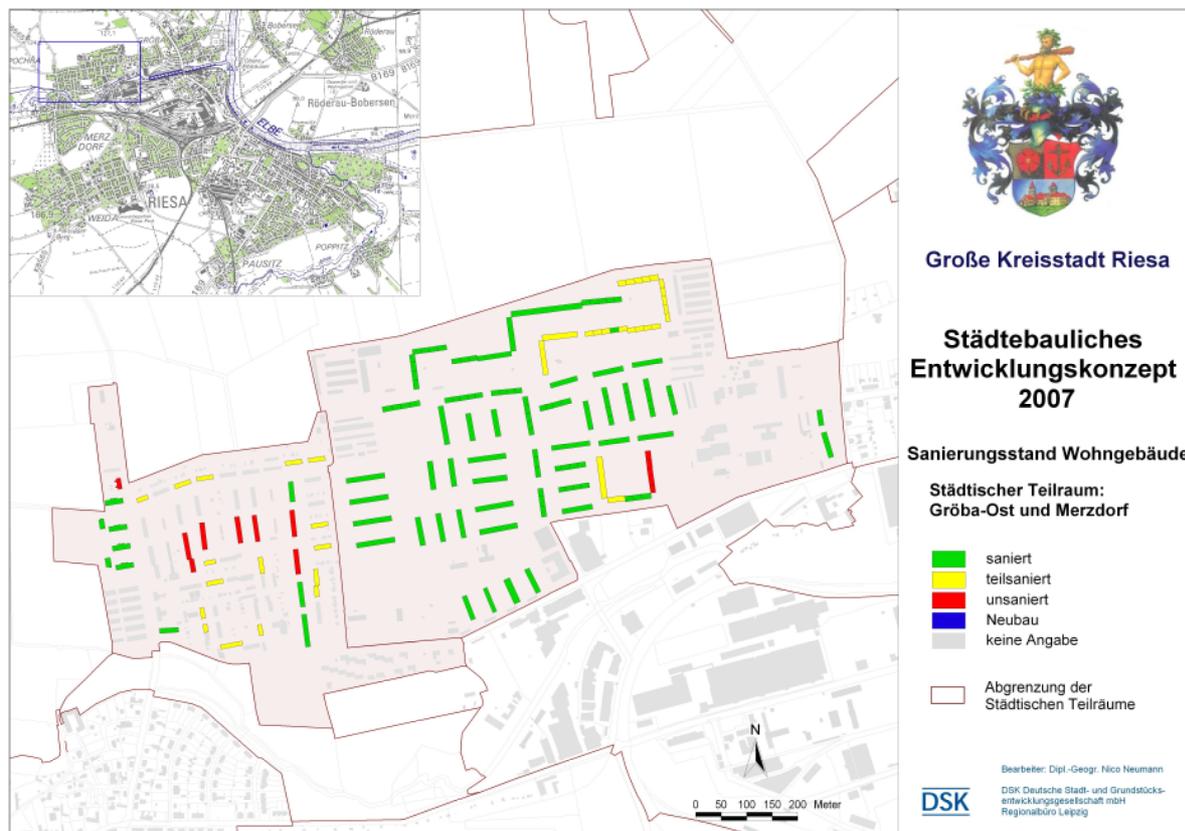


Abb. 15: Erfassung Sanierungsstand 2007 (SEKo)
(Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)

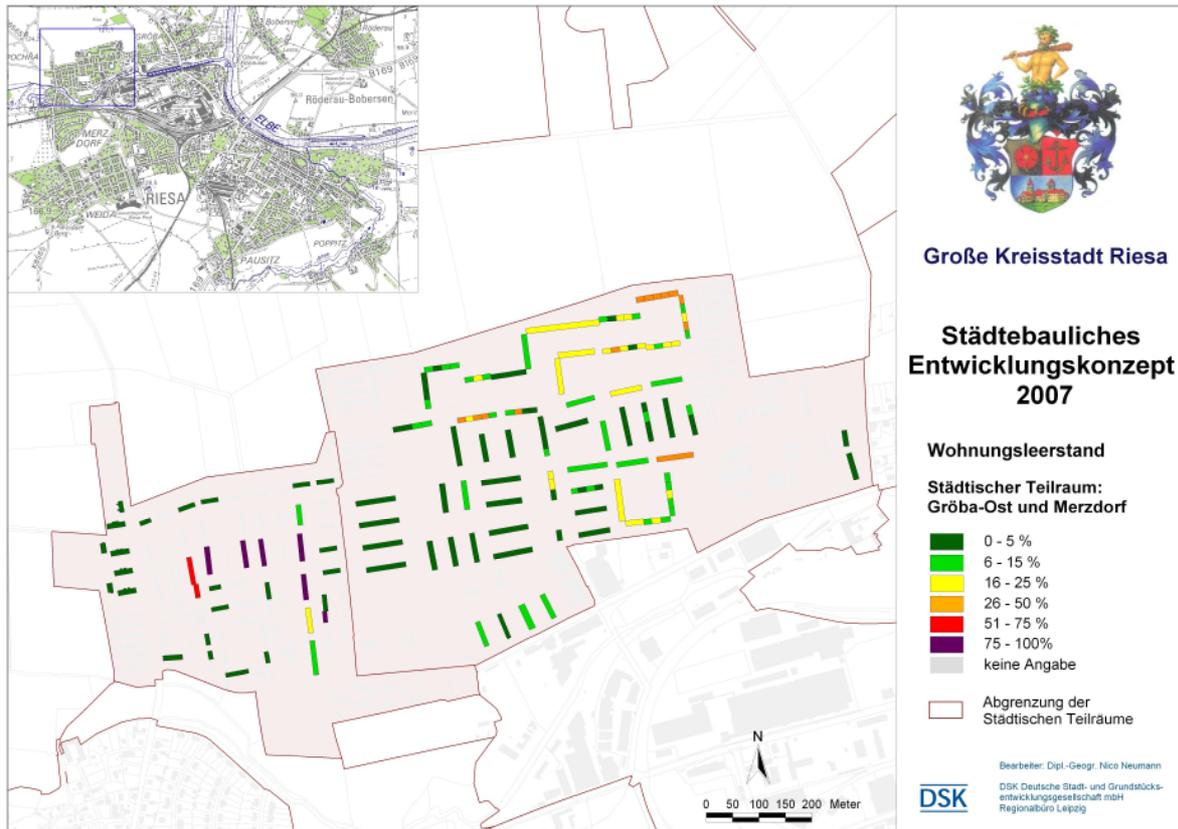


Abb. 16: Leerstandserfassung 2007 (SEKo)
 (Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)

4. Entwicklungsziele

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 Leitzielen:

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 Merzdorf 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.

Im Folgenden wurden im SEKo 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 Merzdorf 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)

Neben diesen thematischen Schwerpunkten gilt es auch für den zielgerichteten Einsatz aller Ressourcen, den Siedlungskörper, vor allem jedoch die Wohngebiete hinsichtlich ihrer Potenziale und Defizite zu bewerten und räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung zu definieren. Ziel ist die Abschätzung der potentiellen Qualitäten und Zukunftschancen der einzelnen Wohngebiete, um auf dieser Basis die Zuordnung zu den so genannten Gebietskategorien des Stadtumbaus zu treffen (vgl. Anlage) und eine Anpassung der bestehenden Förderkulisse vorzunehmen (vgl. Anlage).

Das Handlungskonzept Merzdorf aus dem Jahr 2006 umfasst folgende Entwicklungsziele, die (nach entsprechender Aktualisierung) als Grundlage für den Bearbeitungsprozess des Stadtteilkonzepts Merzdorf herangezogen und in der Startberatung zum Stadtteil-konzept mit der Stadt Riesa am 16.04.2009 bestätigt wurden. In Merzdorf geht es vorrangig um die Bewältigung des demografischen Wandels und seiner räumlichen und strukturellen Folgen durch die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Beseitigung städtebaulicher Defizite sowie die Stabilisierung des Gemeinwesens durch Vernetzung, Aktivierung und Beteiligung.

Dabei sollen folgende Ziele erreicht werden:

Stadtumbau und Wohnumfeld

- Verbesserung der Wohnqualität insbesondere im Wohnumfeldbereich
- Erhöhung der Gestaltqualität des öffentlichen und halböffentlichen Freiraumes
- Entwicklung differenzierter Wohnungsangebote (nachfragegerechte Angebote für verschiedene Mietergruppen/Unterstützung der Eigentumbildung) zur Stabilisierung der Wohnungsnachfrage und zur Verringerung des Leerstandes
- Erhöhung der Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort für Familien
- Fortsetzung des Stadtumbaus zur Erneuerung und Qualitätsverbesserung sowie zur Verringerung des Leerstandes im Stadtteil unter Berücksichtigung der sich verändernden Nachfragesituation

Soziales Merzdorf

- Höhere Vielfalt in der Sozialstruktur, weitgehende Stabilisierung der Einwohnerzahl
- Entwicklung und Stabilisierung von nachbarschaftlichen sozialen Netzen
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur, Unterstützung durch ehrenamtliche Strukturen
- Verbesserung der Möglichkeit zur Teilnahme am kulturellen Leben: Stadtteilkultur, interkulturelle und intergenerative Begegnung
- Verbesserung des Bildungsangebotes (öffentliche und private Träger)
- Gesundheitsprävention, Gesundheitsförderung
- familienfreundlicher Stadtteil: besondere Angebote für Familien
- Integration von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte

Wirtschaft und Beschäftigung

- Initiierung neuer ökonomischer Aktivitäten: Existenzgründerförderung
- Verringerung der Arbeitslosigkeit: Beschäftigungsförderung
- Verbesserung der Qualifikation von derzeit arbeitssuchenden Bewohnern



Kooperation im Stadtteil

- Verstärkung der lokalen Identität und Erhöhung der ehrenamtlichen Aktivitäten im Stadtteil
- Stabilisierung und Aufbau selbsttragender Netzwerksstrukturen zur Mitwirkung der Bürger
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Angebote im Stadtteil (Begegnung, Beratung, Bildung, Stadteilkultur etc.)

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden auf der Basis einer quantitativen Nachfrageprognose auch Eckwerte für den Handlungsbereich Wohnungsrückbau definiert. Dabei wurde der städtebauliche Ansatz verfolgt, den gesamtstädtisch notwendigen Rückbau in den zumeist randlich gelegenen Großwohnsiedlungen zu konzentrieren. Die Verteilung zwischen den Stadtgebieten basierte auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der Potenziale der Gebiete für eine nachhaltige Weiterentwicklung als Wohnstandort.

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
Innenstadt	2.006	253	12,6%	3.280	2.400	1,66	1.450	1.523	484
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
Gröba/ Am Stahlwerk									
Wohngebiet Merzdorf									
restl. Riesa	8.493	1.469	17,3%	15.102	13.800	1,78	7.763	7.634	860
Gesamt	20.342	2.886	14,2%	36.192	30.600	1,89	16.693	17.010	3.335

Tab. 5: Wohnungsbedarfsprognose nach ausgewählten Teilräumen
(Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)

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

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

Stadtteil	realisierter Rückbau bis 2007	geplanter Rückbau 2007 bis 2011	Rückbau gesamt 2002 bis 2011	Empfehlung SEKo 2007-2020	entsprechend zusätzlicher Rückbaubedarf	Rückbau gesamt 2002 bis 2020
Weida	750	194	944	293	99	1.043
Merzdorf	116	229	345	814	585	930
Innenstadt	52	137	189	351	214	403
Stadtzentrum	0	0	0	0	0	0
Pausitzer Delle	0	0	0	0	0	0
Freitaler Straße	108	174	282	466	292	574
Gröba/ Am Stahlwerk			0	25	25	25
Wohngebiet Merzdorf		27	27	132	105	132
restl. Riesa	50	42	92	42	0	92
Gesamt	1.076	803	1.879	2.123	1.320	3.199

Tab. 6: gebietsbezogene Rückbauempfehlungen SEKo
(Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)

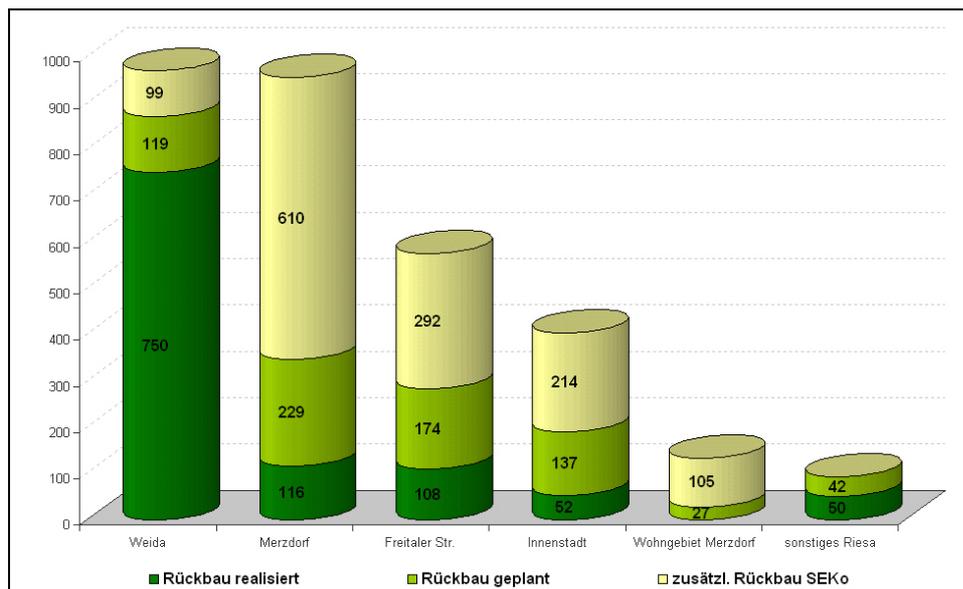


Abb. 17: Übersicht Rückbauplanungen nach Schwerpunkträumen
 (Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)

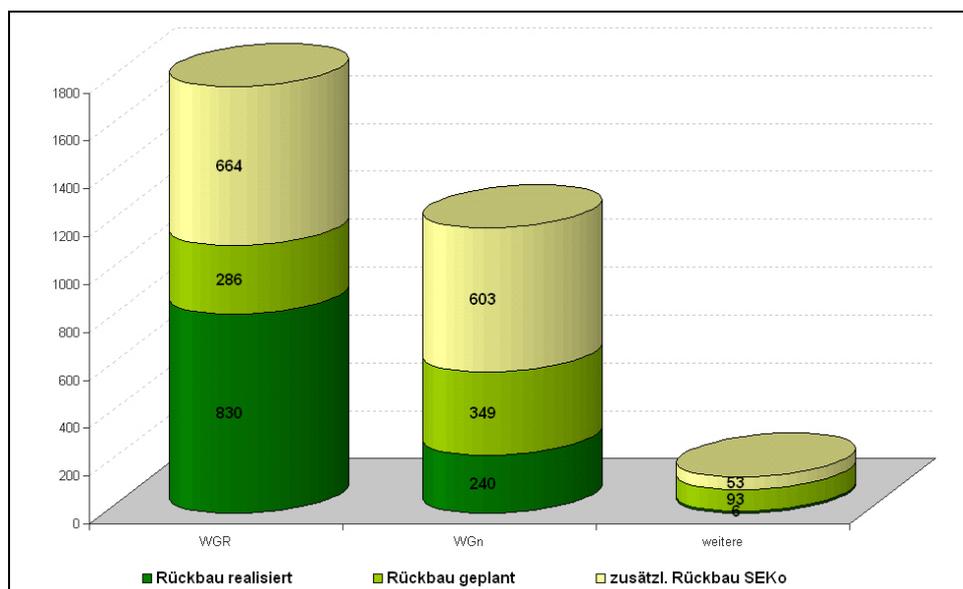


Abb. 18: Übersicht Rückbauplanungen nach Wohnungsunternehmen
 (Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)

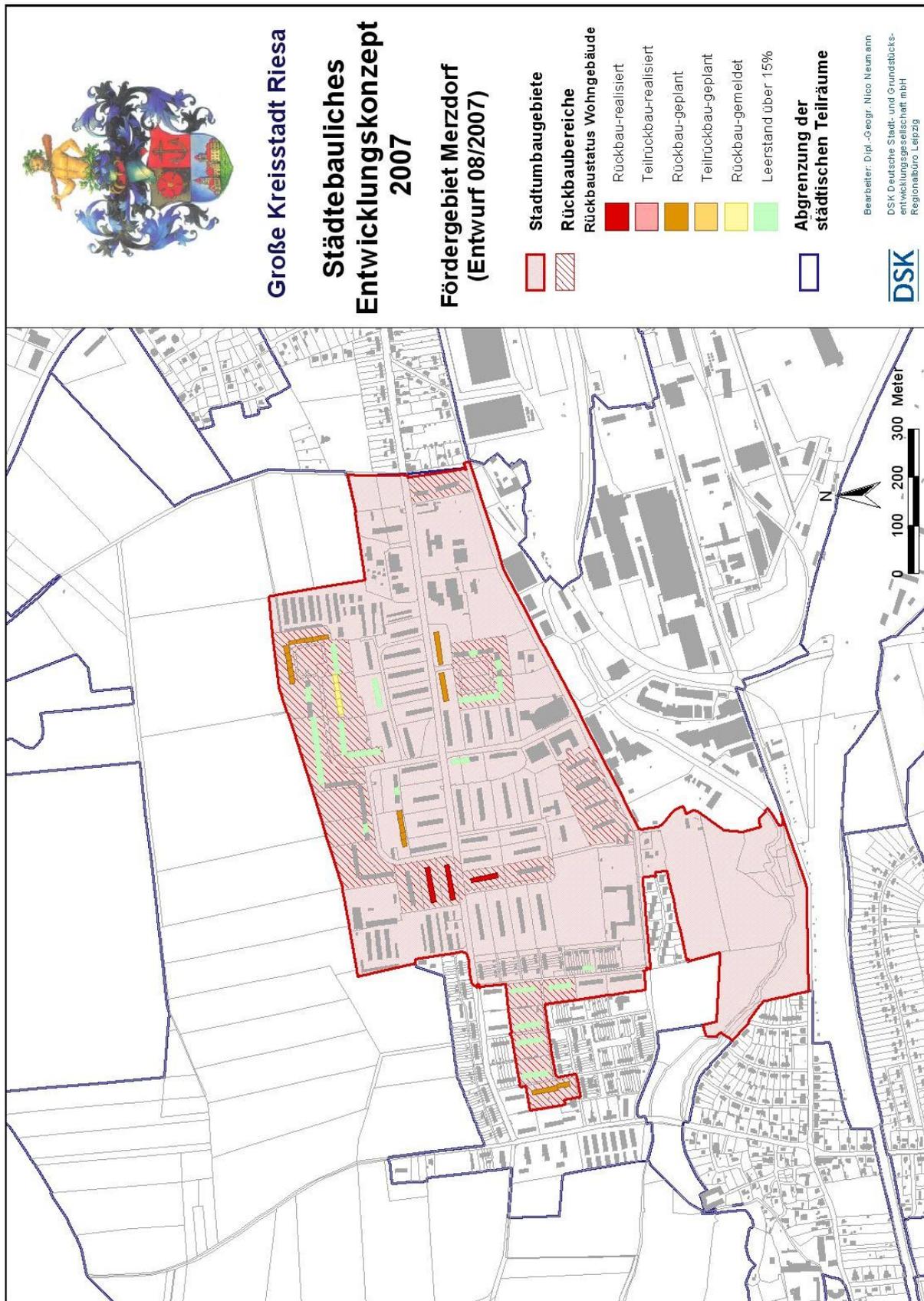


Abb. 19: Zielplanung Rückbau erweitertes Stadtbaugebiet Merzdorf
 (Quelle: Stadt Riesa - Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008)



5. Planungsprozess

5.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die intensive Zusammenarbeit mit den Akteuren des Wohnungsmarktes schafft erst die Rahmenbedingungen für einen, in allen Teilbereichen erfolgreichen Stadtumbau. Information und Abstimmung, aber auch beratende Unterstützung sind die Kernelemente für eine langfristig erfolgreiche und offene Zusammenarbeit. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklungsaussagen sowie der damit verbundenen Maßnahmenplanung stellten die Gespräche mit den Wohnungsunternehmen einen Schwerpunkt im Planungsprozess dar.

Die Eigentumsverhältnisse in Merzdorf sind recht klar – deutlich größtes Wohnungsunternehmen mit über zwei Dritteln der Wohnungen ist die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG (1.770 WE), gefolgt von der kommunalen Wohnungsgesellschaft Riesa mbH mit etwa einem Fünftel (537 WE). Nur etwa 330 Wohnungen sind im privaten Besitz, allein 180 davon bei der RTG Grundstücksverwaltungs GmbH.



Abb. 20: Eigentumsverhältnisse Merzdorf
(Quelle: Stadt Riesa 2009)

Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse, der Bedeutung des Standortes Merzdorf im Gesamtportfolio des Unternehmens und der besonderen Betroffenheit von der zunehmenden Überalterung der Mieterschaft wurden die konzeptionellen und strategischen Abstimmungen auf die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG begrenzt.



EIGENTÜMER	gesamt	Alter \bar{x}	Anteil ≥ 65	Anteil 21 bis 40	Anteil ≤ 15	Anteil jg. Fam.
privat	503	50,7	31,0%	20,9%	6,4%	24,1%
WGN	2.663	57,2	49,7%	12,8%	4,4%	14,6%
WGR	510	43,0	19,8%	24,5%	13,1%	29,4%
gesamt	3.676	54,4	43,0%	15,6%	5,9%	17,9%

Tab. 7: Vergleich Altersstruktur nach Wohnungsunternehmen
 (Quelle: eigene Zusammenstellung nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)

Leitend für die Abstimmungsgespräche waren die gesamtstädtischen sowie teilräumlichen Zielsetzungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes/SEKo 2020 vom 09.07.2008. Berücksichtigung fanden zudem die dort formulierten Grundsätze der Umsetzungsstrategie des Stadtumbauprozesses (Auswahl):

- 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.
- 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 Notwendigkeit dieser Aufgabe vorbereiten. Den Bürgern müssen zudem Möglichkeiten zur Beteiligung an den Prozessen und damit zur Übernahme von Verantwortung geboten werden. Der breite Konsens muss die solide Basis des Stadtumbaus sein, soll dieser nachhaltig erfolgreich sein.
- 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.

Ganz wesentlich für die Fortführung des Stadtumbauprozesses ist die Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit. 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.

Die Stadt als Ganzes zukunftsfähig, das heißt lebenswert aber auch bezahlbar, zu gestalten, bedeutet in einigen Fällen Entscheidungen zu Lasten einzelner Bevölkerungsgruppen treffen zu müssen. Hier ist die Vermittlung zu verbessern – 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. Stadtbau für die Menschen gelingt nur mit den Menschen – Mitgestaltungsmöglichkeiten sind immer auch mit der Übernahme von Verantwortung für den Gesamtprozess verbunden.

5.2 Einschätzungen der Stadtteilentwicklung durch soziale Träger

Bereits im Arbeitsprozess zum Grobkonzept für den Antrag „Soziale Stadt“ für Riesa - Merzdorf wurde der Kontakt mit den Trägern der sozialen Infrastruktur im Stadtteil aufgebaut. Es wurde eine AG Soziale Stadt gegründet, die nach der Antragsrücknahme ruhte. Im Vorfeld der Erweiterung des Planungsprozesses für das Stadtteilkonzept auf eine weitere Öffentlichkeit wurden die Träger sozialer Einrichtungen und Angebote im Stadtteil nun wieder angesprochen und nach ihre Einschätzung zu den aktuellen sozialen Problemlagen in Merzdorf sowie zu ihren Planungen und zukünftigen Angebotsstruktur befragt:

- ASB Ortsverband Riesa e. V.
- Diakonie Riesa-Großenhain gGmbH
- Kunterbunter Schmetterling e. V. Riesa
- Sprungbrett e. V. für Kita Mischka
- Stadt Riesa, Amt für Kinder, Jugend und Vereine, Koordinator Vereinsarbeit
- Volkssolidarität Kreisverband Riesa-Großenhain e. V.
- TSV Stahl Riesa e. V.

In den Interviews wurde ein kurzer Aufriss zur Problemsituation vermittelt. So wurde unter Bezugnahme auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept/SEKo 2020 verdeutlicht, dass in Riesa-Merzdorf ein deutlich höherer Altersdurchschnitt gegenüber der Gesamtstadt festzustellen ist und der Anteil der Hochbetagten sehr stark ansteigen wird. Es wurde darauf verwiesen, dass für die städtebauliche und soziale Entwicklung Fragen nach der Anpassung des Wohnungsbestandes, des öffentlichen Raumes, der sozialen und technischen Infrastruktur ebenso wie nach einer nachfragegerechten Versorgung durch Handel und Dienstleistung zu stellen sind. Abschließend wurde die Bereitschaft zur Teilnahme an einer Zukunftswerkstatt erfragt.

Grundsätzlich wurden aus Sicht der Praxis die Ergebnisse der Auswertung der Bevölkerungsdaten bestätigt. Folgende Tendenzen und Bedarfe werden für Merzdorf festgestellt:

- Es wird hervorgehoben, dass gerade bei den älteren Bewohnern eine große Bindung zum Stadtteil und ein weitgehendes Verantwortungsgefühl für das Wohnumfeld vorhanden seien.
- Viele Ältere sind gern im Stadtteil unterwegs und nutzen Treffpunkte und Angebote. Aber auch die jüngeren Altersgruppen nutzen Angebote wie z. B. den Sportplatz (Grundschule) oder die vorhandenen Grünflächen.
- Aktuell zeigt sich bei vielen Menschen durch die lange Wohndauer ein hohes Maß an gegenseitiger Hilfe und Unterstützung bei gleichzeitiger Verunsicherung aufgrund des Rückbaugeschehens.
- In Riesa-Merzdorf besteht der Bedarf nach einem Raum zur Begegnung, wobei auch die Möglichkeit bestehen sollte, Angebote für verschiedene Altersgruppen getrennt zur Verfügung zu stellen.



- Für den Stadtteil wird eine Nachfragesteigerung nach ambulanter Pflege aufgrund des wachsenden Anteiles Hochbetagter erwartet. Zudem wird ein steigender Anteil Demenzkranke zu erwarten sein, so dass die Einrichtung einer Demenzstation empfohlen wird.
- Es wird die Notwendigkeit gesehen, wieder eine Kinder-Tagesgruppe einzurichten, um Kinder mit Problemen im häuslichen Umfeld weiterhin betreuen zu können.
- Es werden naturnahe Flächen für das Kinderspiel benötigt.
- Es wird noch ein deutlicher Bedarf im Stadtteil für das ehrenamtliche Engagement gesehen: Helfer werden dringend gesucht. Andererseits wird auch in der Bevölkerung ein großes Potenzial in der Bereitschaft für eine ehrenamtliche Tätigkeit gesehen.
- Es wird auch auf die Angebote außerhalb des Plangebietes hingewiesen, in denen intergenerative Angebote eingerichtet werden sollen (Johanniter-Kita „Am Park“).
- Die meist in anderen Stadtteilen liegenden Angebote für alle Altersgruppen werden ebenfalls gut frequentiert, ambulante Angebote (Essen auf Rädern, Pflegedienst) angenommen. Bei Bedarf können die Angebote durch den Träger flexibel angepasst werden.

Die Träger sozialer Einrichtungen befinden sich bereits in der Planung folgender Maßnahmen, um auf die durch die Überalterung veränderten Bedarfe zu reagieren:

- Der Träger „Kunterbunter Schmetterling e. V.“ (KuBu) plant, die bestehende Kita an der W.-Seelenbinder-Straße 33 in Kooperation mit dem ASB baulich und organisatorisch neu auszurichten, um die Bedarfe sowohl der Kinder als auch der Senioren berücksichtigen zu können. Nach der gemeinsamen Planung sind ab 01.01.2010 folgende Angebote vorgesehen: Krippe, Kita (lange Öffnungszeiten: 05:30-18:30 Uhr), Hort, Sportangebote für Senioren, Kreativangebote, Seniorenbetreuung, Begegnungsangebote. Dazu soll das Gebäude 2010 entsprechend umgebaut werden.
- Seitens der Diakonie Riesa-Großenhain gGmbH ist es vorgesehen, in absehbarer Zeit aufgrund weiteren Flächenbedarfs die Sozialstation/Einrichtung zu verlagern, wobei die Sanierung eines Bestandsobjektes favorisiert wird, ebenso aber ein Neubau denkbar ist. Es soll eine ambulante Wohngruppe für Demenzkranke aufgebaut werden. Zudem soll – evtl. in Kooperation mit der WG – ein Angebot für Betreutes Wohnen neu entstehen.
- In der Kita Mischka war seitens des Trägers die Einrichtung eines Cafés geplant, um insbesondere die intergenerative Begegnung sowie die Aktivierung zu ehrenamtlichem Engagement zu ermöglichen. Bei der umfassenden Modernisierung in den Jahren 2008/09 wurden auch hierfür Räumlichkeiten vorgesehen.

Alle Gesprächsteilnehmer zeigten sich sehr interessiert und bekundeten ihre Bereitschaft zu einem Engagement im weiteren Planungsprozess für Merzdorf und zur Beteiligung an einer Zukunftswerkstatt im Stadtteil.

Zur Teilnahme weiterer Akteure wurde auf den „Runden Tisch Soziale Arbeit“ in Riesa sowie auf das Seniorennetzwerk verwiesen. Mehrfach wurde eine engere Kooperation mit der WG als größtem Wohnungsunternehmen im Stadtteil als sinnvoll und wünschenswert eingeschätzt.



5.3 Zukunftswerkstatt

Auf Wunsch der Stadt Riesa sollte ein intensiver Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Institutionen im Stadtteil aufgebaut werden. Aufgrund der vielschichtigen Problemsituation, der Vielfalt der betroffenen Akteure inkl. der Bewohnerschaft und des Bedarfs nach einer kreativen und offenen Weiterentwicklung der Strategie und der Maßnahmen für Merzdorf wurde die Durchführung einer Zukunftswerkstatt vorbereitet.

Die Vorteile dieser Beteiligungsmethode liegen darin, dass zunächst in der ersten Arbeitsphase eine Kritik der aktuellen Situation vorgenommen werden (und somit „Frust abgebaut“ werden) kann, danach aber offen Wege zu Ideen und Zielen für die Stadtteilentwicklung gesucht werden können. Abschließend besteht die Möglichkeit, vor dem Hintergrund ihrer Realisierbarkeit die wünschenswerten Maßnahmen zu priorisieren. Zudem ermöglicht es die Methode, den Zugang zu aktiven Bürgerinnen und Bürgern zu erhalten, um sie für die weitere Arbeit zu gewinnen und zu motivieren. In Merzdorf sollte hiermit die Basis für einen weitergehenden themenorientierten Arbeitsprozess in der Bevölkerung geschaffen werden (Programm der Zukunftswerkstatt: vgl. Anlage).

Im Projektverlauf wurde deutlich, dass die WG nicht bereit sein würde, ihre mittel- und langfristige Bestandsplanung der Öffentlichkeit offenzulegen und zu diskutieren. Dies wäre aber die Voraussetzung für einen ernsthaften Beteiligungsprozess und eine realistische Maßnahmenplanung im Stadtteil gewesen. In Absprache mit der Stadt Riesa und der WG wurde zunächst auf die Durchführung einer Zukunftswerkstatt und auf den dazu geplanten weiteren Beteiligungsprozess sowie die begleitende Öffentlichkeitsarbeit verzichtet. Bei entsprechenden Rahmenbedingungen soll allerdings weiterhin ein Beteiligungsprozess mit den Akteuren vor Ort durchgeführt werden.

6. Umsetzungskonzept

Die bestehenden Vorschläge zu Aktionsfeldern und Maßnahmen aus dem Grobkonzept für den Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ von 2006 sind aufgrund der aktuellen Problemsituation insbesondere im Bereich der Bevölkerungsentwicklung weiterhin gültig und stellen die Leitperspektive für das städtische Handeln im Stadtteil Merzdorf dar. Die Stadt Riesa verfolgt für Merzdorf weiterhin das Ziel, gemeinsam mit den BürgerInnen und weiteren Akteuren im Stadtteil den Wohnungsbestand an ein zukünftig zu erwartendes Nachfragegeschehen anzupassen und parallel dazu die besonderen Potenziale des Gebietes für eine Erhöhung der Standortqualitäten für verschiedene Nachfragegruppen zu entwickeln.

Aktionsfelder/Maßnahmen	Arbeitsstand
Stadtumbau und Wohnumfeld	
„Merzdorfer Familien-Park“: Erweiterung des Merzdorfer Parks nach Norden durch die Einbeziehung brachliegender Flächen an der Mittelschule.	Fortzuschreiben, aktuell: Grundschule
Aufwertung wohnungsnaher Freiräume (Prüfung Finanzierung über SUO-A)	Fortzuschreiben
Soziales Merzdorf	
Entwicklung des „Familientreffs Gröba-Merzdorf“ als intergeneratives und interkulturelles Begegnungs- und Beratungszentrum für verschiedene soziale Gruppen im Stadtteil: Sanierung, Umbau Kindertagesstätte „Mischka“, Neubau/Erweiterung Mehrzweckraum für Gemeinwesen, Gestaltung Außenanlagen, Einrichtung Mediencafé	Umgesetzt, intergeneratives Café im Aufbau
Projekt „Gesund leben in Merzdorf“: Kinder- und Seniorenprojekte Gesundheitsprävention (Seminare, Schulung, Beratung), Sorgentelefon	Fortzuschreiben



Hausaufgabenstützpunkt für Kinder und Jugendliche	Fortzuschreiben
„Campus Merzdorf“: Bestehende Landesrettungsschule als Bildungszentrum mit Schwerpunkt Gesundheitsförderung für den Stadtteil ausbauen, Erweiterung, Einrichtung medizinische Beratungsstelle	Fortzuschreiben
Weiterentwicklung ASB-Treffpunkt zum Servicehaus	Aktuelle Planung: Kooperation mit Kunterbunter Schmetterling e.V. in gemeinsamer Einrichtung
Bürgerprojekte zur kulturellen Begegnung im Stadtteil: Stadtteilstadt	Fortzuschreiben
Wirtschaft und Beschäftigung	
„EG ² – Existenzgründung im Erdgeschoss“: Umbau leer stehender Erdgeschosswohnungen für stadtteilbezogene Dienstleistungsgründungen, Beratung von Existenzgründern	Fortzuschreiben
„Aktion Gründereltern“: Gründerberatung insbesondere für Ältere, die mit guten Ideen im Alter wirtschaftlich aktiv werden wollen, Koordination Weiterbildung	Fortzuschreiben
Kooperation im Stadtteil	
Aufbau eines Quartiersmanagements für Merzdorf zur Aktivierung von Bewohnern, Vernetzung von Bewohnern und Einrichtungen/Initiativen, Aufbau Koordination sozialer Angebote, Kooperation soziale Träger und Wohnungsunternehmen intensivieren etc.	Fortzuschreiben
Stadtteilzeitung „Merzdorf-Magazin“ (Stadtteilnachrichten, Öffentlichkeitsarbeit)	Fortzuschreiben
Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Unterstützung von Bürgerprojekten	Fortzuschreiben
Einrichtung/Fortführung gebietsbezogener Organisationsstrukturen in der Stadtverwaltung, AG Soziale Stadt	Fortzuschreiben
Programm- und Prozessbegleitung, Monitoring, Evaluation	Fortzuschreiben
Erstellung integriertes Entwicklungskonzept, Öffentlichkeitsarbeit	z. T. in Umsetzung mit Stadtteilkonzept

Tab. 8: Übersicht Maßnahmeansätze aus Grobkonzept 2006

Auch im Rahmen einer Ideenfindung zum Themenbereich „Schaffung konzeptioneller und struktureller Grundlagen für den Aufbau eines zielgruppengerechten Lebenshilfeangebotes für von Altersarmut betroffene Senioren“ wurden von den teilnehmenden Akteuren (Stadtverwaltung Riesa, Elblandklinikum Riesa, Pflege- und Betreuungszentrum Riesa) verschiedene Ansätze von Problemlösungsstrategien zusammengeführt und diskutiert.

1. Bürgergesellschaft

- Unterstützung bürgerschaftliches Engagement (Ehrenamt, Bürgerzeitkonto)
- Aktivierung der gesellschaftlichen Teilhabe zurückgezogen lebender Älterer (niedrigschwellige Angebote im eigenen Stadtteil, Information/Beratung)

2. Bildung

- Qualifizierung Älterer (55+) im Bereich Altenpflege/-betreuung
- Ausbau praxisorientierter Ausbildungsangebote für Jugendliche im Bereich Altenpflege
- Bildungsangebote für ehrenamtlich tätige Bürger
- gesundheitspräventive Bildungsangebote

3. Gesundheit/Pflege

- medizinische, pflegerische und soziale Dienste in der Wohnumgebung zu Versorgungsnetz verknüpfen (Alternative zu einer stationären Pflegeeinrichtung)
- verbesserte Kooperation ambulanter und stationärer Einrichtungen
- Entwicklung neuer spezieller Angebote der häusliche Pflege nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ (neue Wohnformen)
- Prüfung Möglichkeiten ehrenamtlicher Pflegeangebote (Bürgerzeitkonto)



- Angebote der Gesundheitsprävention/-förderung

4. Kultur/Freizeit

- Koordination der Angebote der verschiedenen Träger, Schaffung ergänzender Angebote, Vernetzung/Aufbau gesamtstädtischen Angebotes
- verstärkte Betreuung immobiler Älterer über Ehrenamt/Bürgerzeitkonto

5. Städtebau

- Freiraumentwicklung (Kommunikationsräume, intergenerative Freiflächenangebote)
- Förderung Stadtteiltreffs (Unterstützung soziale Träger bei investiven Maßnahmen)
- Unterstützung Wohnungsunternehmen bei Anpassung Wohnungsbestand an altengerechte Anforderungen (Beratung, Koordinierung/ Moderation untereinander)
- Sicherstellung und Verbesserung ÖPNV
- Berücksichtigung der Anforderungen Mobilitätseingeschränkter in den Planungsphasen

Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Merzdorf (Überlagerung verschiedener Problemlagen) ist in der konzeptionellen Arbeit ein insgesamt sehr breit angelegter Ansatz zu verfolgen. Die in den vorliegenden konzeptionellen Vorüberlegungen/Planungen formulierten Handlungsansätze und Anknüpfungspunkte für Problemlösungsstrategien in den verschiedenen Themenbereichen sind in Abstimmung mit den weiteren Akteuren in konkrete Maßnahmen zu überführen und geeignete Umsetzungsmöglichkeiten (Förderung) zu prüfen.

6.1 Anpassung Wohnungsbestand

Für die Erarbeitung des Stadtteilkonzeptes Merzdorf 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) und heute bereits eine deutliche Erhöhung des Wohnungsleerstandes (aktuell ca. 470 WE) zu verzeichnen ist. Ergab die damals erfasste Wohnungsbelegung eine Leerstandsquote von 9,3 % im Bereich der Zeilenbebauung aus den 60er/70er Jahren, ist sie zwischenzeitlich auf über 16 % gestiegen.



Abb. 21: Leerstandssituation 2009
 (Quelle: Stadt Riesa – Abfrage Wohnungsunternehmen 2009)

Ermittelt man auf der Basis der Bevölkerungsvorausberechnung und unter Annahme verschiedener Rückbauszenarien den Wohnungsüberhang und leitet daraus die Entwicklung der Leerstandsquote ab, so wird der dringende Handlungsbedarf für eine quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes deutlich. Auch die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Fortsetzung des begonnenen Umbauprozesses über die aktuellen Planungen hinaus ist erkennbar.

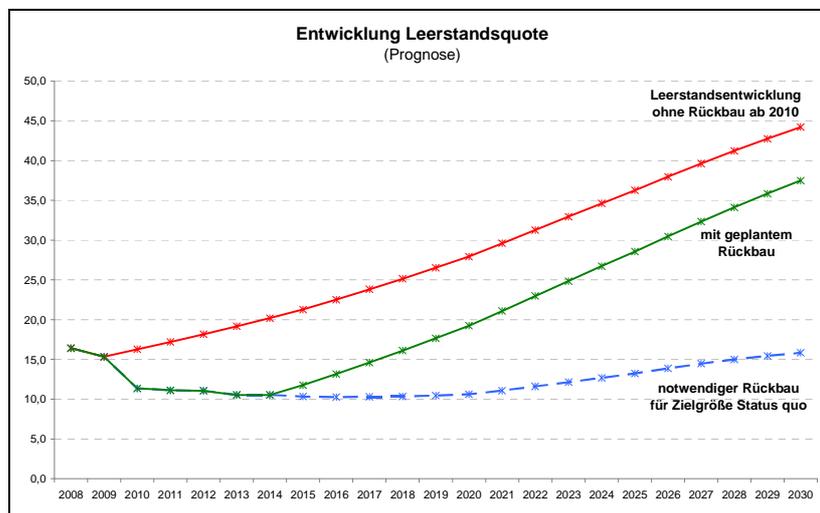


Abb. 22: Prognose der Entwicklung der Leerstandsquote
 (Quelle: eigene Berechnung nach Stadt Riesa – Einwohnermeldedaten 2009 und Abfrage der Wohnungsunternehmen 2009)

Derzeit werden von den beiden großen Wohnungsunternehmen insgesamt 6 Wohnblöcke mit zusammen 263 Wohneinheiten für den Rückbau bis zum Jahr 2014 eingeplant. Den größten Teil trägt mit 5 Blöcken (H.-Beimler-Straße 36-44, Alleestraße 69-75, Alleestraße 77-85, Merzdorfer Straße 24-28, Merzdorfer Straße 30-34) und 203 WE die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG. Das städtische Wohnungsunternehmen sieht aktuell einzig den Rückbau der H.-Beimler-Straße 2-8 (60 WE) vor.



Im Vergleich zu dem für die Stabilisierung der Leerstandsquote bis zum Jahr 2030 auf dem derzeitigen Niveau von etwa 16 % ermittelten notwendigen Wohnungsrückbau von insgesamt etwa 820 Wohneinheiten kann dies als ausreichend empfunden werden, zumal diese Größenordnung auch geeignet erscheint, den Rückbau im Quartier zu senken. Mittel- bis langfristig müssen dennoch zusätzliche 560 WE vom Markt genommen werden – das sind ab 2015 jährlich durchschnittlich 35 Wohnungen.

Zielgröße Status quo	bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2030
Bevölkerung	3.545	3.213	2.853	2.157
HH-Größe (Schätzung Merzdorf)	1,74	1,67	1,62	1,59
Haushalte	2.043	1.921	1.758	1.361
Wohnungsangebot	2.305	2.142	1.967	1.617
geplanter und künftig notwendiger Rückbau	244	163	175	350
Überangebot an WE	262	221	209	256
Leerstandsquote	11,4	10,3	10,6	15,8

Tab. 9: Kalkulation notwendiger Rückbau für Erhalt Status quo

(Quelle: eigene Berechnung nach Stadt Riesa – Einwohnermeldedaten 2009 und Abfrage der Wohnungsunternehmen 2009)

Das vorgeschlagene Rückbauvolumen von etwa 820 WE bis 2030 entspricht in etwa den Empfehlungen des SEKo's. Aus diesem lässt sich unter Berücksichtigung der seither erfolgten Abrisse ein künftiger Rückbaubedarf im Gebiet Merzdorf von ca. 830 Wohnungen ableiten – allerdings ging der Betrachtungszeitraum des SEKo nur bis zum Jahr 2020.

Neben der mengenmäßigen Anpassung des Wohnungsbestandes besteht aufgrund der demographischen Entwicklung aber 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 seitens der Wohnungsgenossenschaft Riesa eG auch der altengerechte Umbau ganzer Blöcke (W.-Seelenbinder-Str. 21-33, K.-Schlosser-Str. 5a-d) mit zusammen derzeit 72 Wohneinheiten vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Haushaltszahlen mit hochaltrigen Menschen wird jedoch dadurch der Bedarf keinesfalls gedeckt werden.

	60-69 Jahre	70-79 Jahre	80+ Jahre	Summe
mittlere HH-Größe	1,90	1,70	1,18	
Bedarf an WE 2010	261	510	158	929
Bedarf an WE 2015	201	409	248	858
Bedarf an WE 2020	189	195	364	748

Tab. 10: Prognose Entwicklung Haushaltszahlen Älterer

(Quelle: eigene Zusammenstellung nach Einwohnermeldedaten Stadt Riesa 2009)

Ein weiterer Schwerpunkt der qualitativen Bestandsanpassung liegt in der gezielten Entwicklung von Objekten zum Familienwohnen. Hierfür werden seitens der WG vier Blöcke im Norden des Stadtteiles mit derzeit 195 WE vorgesehen. Neben der Änderung von Wohnungsgrößen und -zuschnitten besteht zudem die Notwendigkeit der Qualifizierung des Wohnumfeldes, der verkehrlichen Erschließung (Wegebeziehungen) und der Kinderbetreuungseinrichtungen.



Abb. 23: Bestandsplanungen Wohnungsgenossenschaft Riesa
 (Quelle: WG 2009)

Die quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die Einwohnerentwicklung in Merzdorf ist erheblich und wird das Erscheinungsbild des Stadtteiles deutlich verändern. Bisher wurden Gebäude mit 230 Wohneinheiten abgerissen – weitere 260 sollen in den nächsten Jahren folgen. Mit den noch notwendigen Wohnungsrückbauten bis 2030 von 560 WE werden zusammen weit über 1.000 Wohnungen weniger in Merzdorf vorhanden sein.

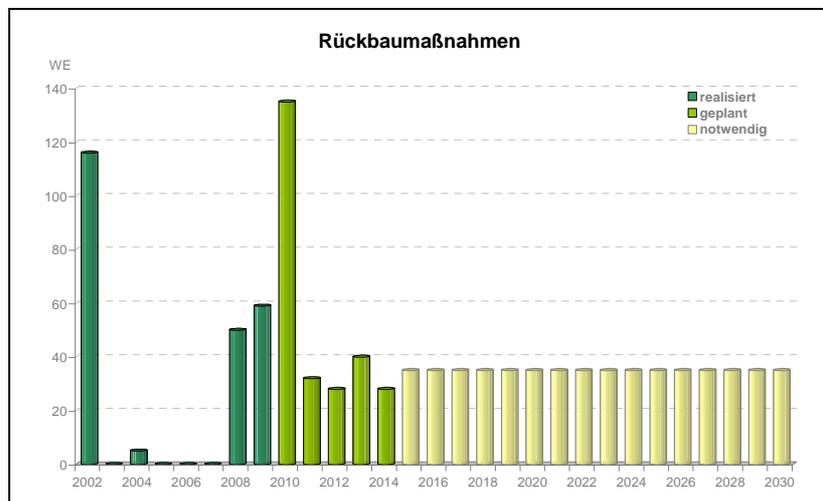


Abb. 24: Übersicht Rückbaumfang
 (Quelle: eigene Berechnung nach Stadt Riesa – Einwohnermeldedaten 2009 und Abfrage der Wohnungsunternehmen 2009)

Die durch den Rückbau geschaffenen Freiräume gilt es gezielt für die Aufwertung des Quartiers zu nutzen. Hier entstehen Potenziale, die geeignet sind, den Stadtteil zukunftsfähig weiterzuentwickeln und nachhaltig als einen wesentlichen Bestandteil des Wohnstandortes Riesa zu sichern.



6.2 Städtebau und Wohnumfeld

Mögliche Maßnahmen aus den Handlungsfeldern Stadtumbau und Wohnumfeld richten sich insbesondere auf die Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Erhöhung der Gestaltqualität des öffentlichen und halb-öffentlichen Freiraumes. Damit soll zudem die Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort für Familien erhöht werden:

- Einrichtung eines Naturspielraumes für das freie und ungestörte Spiel nördlich der Alleestraße im östlichen Bereich der Hans-Beimler-Straße (Abrissflächen WG) zwischen Garagenhof und im Übergang zum freien Landschaftsraum (vgl. Anlage)
- Schaffung von Sport- und Spielbereichen auf der Grünfläche südlich der Werner-Seelenbinder-Straße (ehem. Wassereinzugsgebiet, oberhalb der jetzigen Mittelschule „Am Merzdorfer Park“) als Angebot für die umliegenden Einrichtungen der neuen Grundschule im Gebäude der Mittelschule am Merzdorfer Park sowie der kombinierten Einrichtung von KuBu und ASB. Hier könnten die Außenanlagen des Sportunterrichtes der laut Schulnetzplan einzurichtenden Grundschule untergebracht und dabei mögliche Sport- und Spielanlagen öffentlich genutzt werden.
- Qualifizierung der Wegebeziehung zwischen Naturspielraum und Merzdorfer Park sowie zwischen dem Beginn der Heinz-Steyer-Straße über die Grünfläche südlich der Werner-Seelenbinder-Straße entlang des Stadions.
- Für den Bereich um die Thomas-Müntzer-Straße/Karl-Liebknecht-Straße wird der Rückbau der bestehenden, meist leerstehenden Wohngebäude und die Neuentwicklung als Standort für das Familienwohnen (Reiheneigenheime) empfohlen (Ziele: Entwicklung differenzierter Wohnungsangebote, Unterstützung der Eigentumsbildung)
- Der Merzdorfer Park sollte auf Grund der landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen nur eine intensivere naturnahe Erneuerung des Gehölzbestandes erhalten. Es können aufgrund dieser Beschränkungen ausschließlich Bänke und Wege erneuert werden.

6.3 Funktionale Aufwertung

Es geht darum, die wegen des erhöhten Anteiles älterer Bevölkerungsgruppen erforderlichen Anpassungen der sozialen Infrastruktur ebenso wie der Angebotsstruktur in den zentralen Bereichen anzustoßen und mit ersten Maßnahmen zu befördern.

- Zur Erhöhung der Familienfreundlichkeit des Stadtteiles beabsichtigt die Stadt Riesa, im Gebäude der Mittelschule eine moderne Grundschule einzurichten, die die Attraktivität des Stadtteiles gerade für junge Familien deutlich erhöht.
- Entwicklung des Versorgungszentrums an der Kurt-Schlosser-Straße: In Ergänzung zu den Angeboten an der Alleestraße wurde hier eine Einkaufslage entwickelt, die die Grundversorgung des Stadtteiles ebenfalls absichert. Die auf der westlichen Straßenseite vorhandene Gebäude- und Ladenstruktur („Lukullus“) entspricht nicht den Anforderungen an einen modernen Einzelhandel und sollte mittelfristig aufgewertet werden. Der Rückbau von Wohngebäuden an der Merzdorfer Straße zur Gewinnung weiterer Flächenpotenziale ist zu prüfen. Hier besteht die Möglichkeit, Angebote für Senioren zu bündeln und qualitativ aufzuwerten. Die Flächen sollten im Rahmen der Bauleitplanung erfasst und mit Stellflächen, Plätzen für Aufenthalt und Begegnung sowie mit ausreichenden Grünflächen überplant werden.



6.4 Städtebaulicher Entwurf

In Analyse der Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung von Merzdorf sowie in Auswertung der Gespräche mit dem dominanten Wohnungsunternehmen, sozialen Trägern und weiteren Akteuren wurden die in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Maßnahmensätze entwickelt. Zur Vorbereitung der weiteren öffentlichen Diskussion (Stadtrat, Zukunftswerkstatt) und zur Konkretisierung der Vorstellungen zur stadträumlichen Weiterentwicklung von Merzdorf wurden die folgenden Entwürfe erarbeitet. Die momentane städtebauliche Situation in Merzdorf ist geprägt von einer dominanten Wohnbebauung mit angrenzenden Freiräumen, die überwiegend als Abstandsgrünflächen ausgebildet sind. Zwar weisen sie aufgrund des Alters des Gebietes einen sehr guten Baum- und Gehölzbestand auf, sind in ihrer Nutzbarkeit jedoch durch angestammte Nutzungen und Reglementierungen stark eingeschränkt. Zusammenhängende öffentliche Freiflächen gibt es nur am südlichen Rand (Merzdorfer Park). Auch an Sport und Spielflächen besteht ein deutlicher Mangel im Gebiet.

Im Bereich der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen kann Merzdorf eine vergleichbar gute Ausstattung aufweisen – eine Mittelschule, eine Grundschule und zwei Kindertagesstätten liegen im Gebiet. In Umsetzung der Schulplanungen der Stadt Riesa ist jedoch vorgesehen die derzeitige Mittelschule Merzdorf im neuerrichteten Schulzentrum nach Weida zu verlagern und das Schulgebäude nach einer umfassenden Sanierung für die Grundschule herzurichten. Für das freiwerdende derzeitige Grundschulgebäude im Eingangsbereich des Stadtteiles an der Alleestraße bestehen noch keine Nachnutzungsideen. Die Versorgung des Stadtteiles mit Waren des täglichen Bedarf kann als derzeit ausreichend eingeschätzt werden (v. a. Supermarkt an der Alleestraße und K.-Schlosser-Str. im Süden). Im Bereich der Gesundheitsversorgung sowie der Kultur- und Freizeiteinrichtungen bestehen insbesondere im Hinblick auf die demographische Entwicklung Defizite.

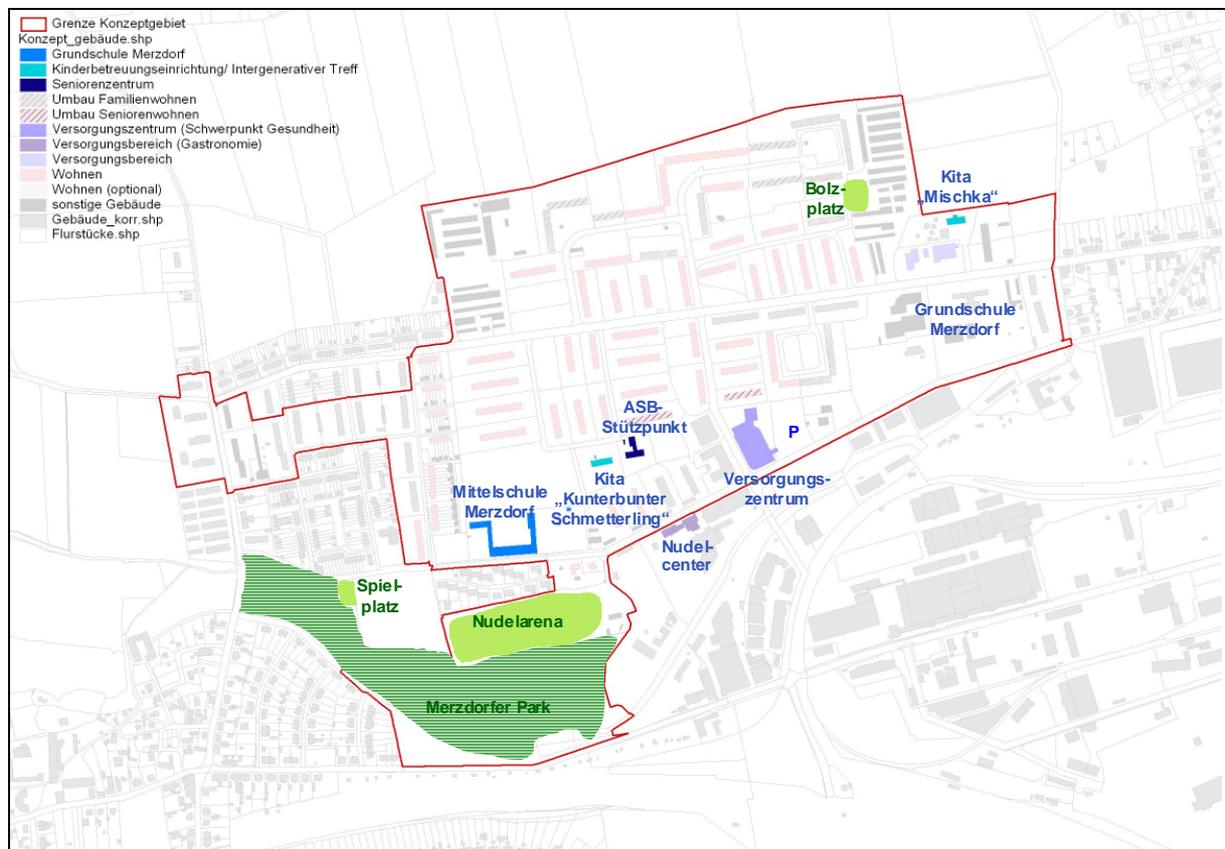


Abb. 25: Städtebauliche IST-Situation



Das Wohnungsangebot in Merzdorf ist aufgrund der zügigen Errichtung des Gebietes im typischen Stil der Zeilenbebauung der 60er Jahre recht einheitlich. Besondere Wohnangebote existieren nicht. Die Wohnungsgrößen sind relativ gering – es dominieren Zwei- (30 %) und Dreiraumwohnungen (53 %). Die Ein- und die Vierraumwohnungen wurden zumeist erst in den Erweiterungen Ende der 70er Jahre errichtet und konzentrieren sich daher im Bereich der H.-Beimler-Straße und des C.-Zetkin-Ringes. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage sind erhebliche Anpassungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes notwendig. Neben einem Wohnungsrückbau in erheblichem Umfang zählt hierzu auch die Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote. Insbesondere im Bereich der altengerechten Wohnungen ist mit einer deutlichen Nachfragesteigerung zu rechnen. Für die Zukunftsfähigkeit des Stadtteiles ist aber auch die Entwicklung attraktiver Wohnbedingungen für junge Erwachsenen und Familien entscheidend. Hier gilt es neben geeigneten Wohnraum auch das Wohnumfeld und die verschiedenen Versorgungsbereiche den Ansprüchen anzupassen.

Aufgrund der bestehenden Defizite im Stadtteil und der zu erwartenden Entwicklungen wurden gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Riesa eG als deutlich größtem Wohnungsunternehmen wesentliche Kernprojekte der Stadtteilentwicklung identifiziert. Im Bereich des Wohnungsrückbaus sind derzeit 6 Blöcke für die nächsten Jahre vorgesehen. Schwerpunkte liegen in der Alleestraße, der Merzdorfer Straße und in der Hans-Beimler-Straße. Die WG sieht zudem Anpassungsmaßnahmen von Wohnraum für Senioren (zwei Objekte in der W.-Seelenbinder-Str.) sowie für Familien (vier Objekte in der H.-Steyer-Str. und H.-Beimler-Str.) vor. Einen Beitrag zur weiteren Differenzierung des Wohnungsangebotes könnte der Rückbau der im Bereich um die Thomas-Müntzer-Straße bestehenden, meist leerstehenden Wohngebäude und die Neuentwicklung als Standort für das Familienwohnen (Unterstützung der Eigentumsbildung – Reiheneigenheime) sein.

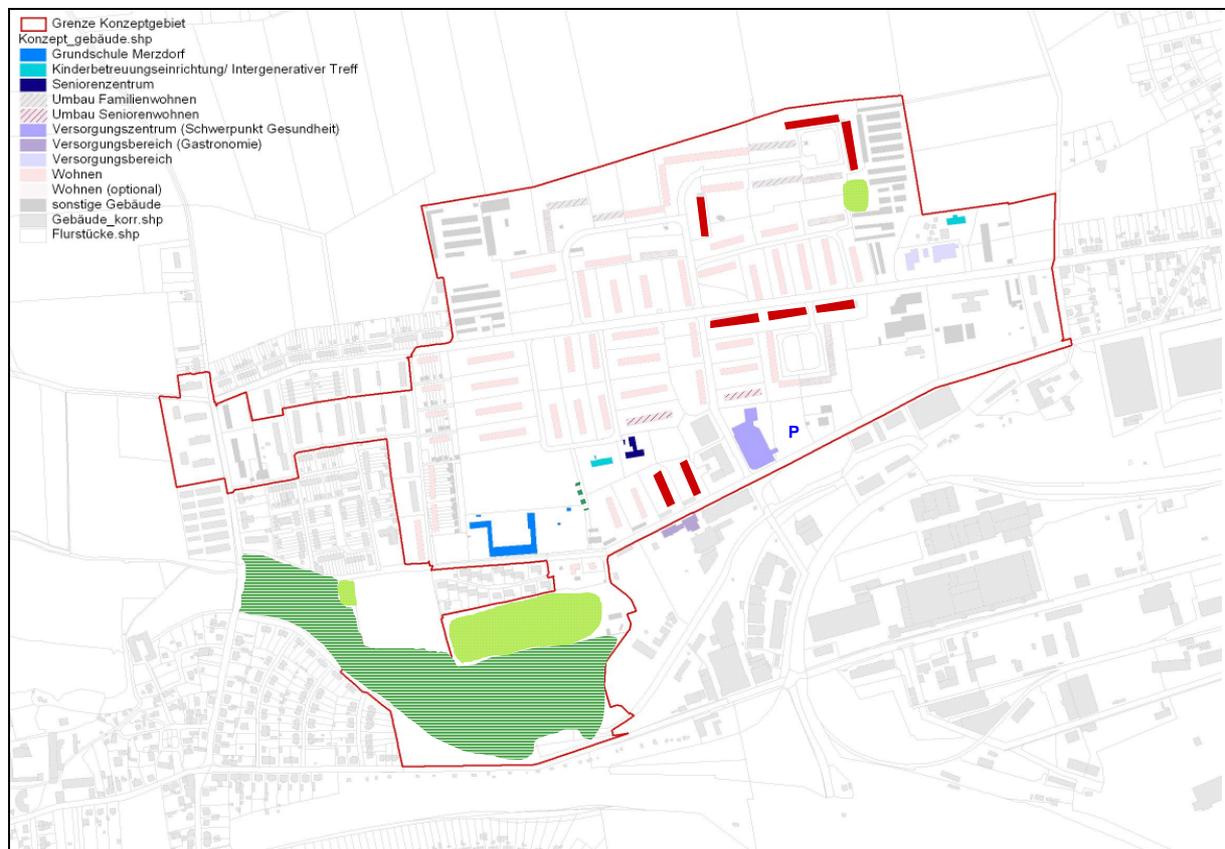


Abb. 26: kurz- bis mittelfristige Maßnahmeplanung Wohnungsrückbau und -anpassung



Als Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und zur Ergänzung/Erweiterung des Grünflächen-angebotes ist die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Sport- und Spielmöglichkeiten vorgesehen. So ist für die Rückbauflächen in der H.-Beimler-Straße die Entwicklung eines Naturspielraumes denkbar, der unter Einbeziehung der natürlichen Gegebenheiten (Übergang zum angrenzenden Naturraum, Vernässung des Senkungsbereiches) eine Vielfalt an Spielmöglichkeiten eröffnet (vgl. Anlage). Die Nähe der Kita Mischka, die junge Bevölkerungsstruktur in der angrenzenden Bebauung und die geplanten Vorhaben der Wohnungsgenossenschaft im Bereich des Familienwohnens sind weitere Argumente für dieses Vorhaben.

Im Bereich des ehemaligen Wassereinzugsgebietes oberhalb der jetzigen Mittelschule besteht ein weiteres Flächenpotenzial, das im Rahmen des Umbaus des Gebäudes zur Grundschule für die Schaffung von Sport- und Spielbereichen genutzt werden könnte. Hier könnten die Außenanlagen für den Schulsport eingerichtet werden, wobei die Nutzung für die umliegenden Einrichtungen der kombinierten Einrichtung von KuBu und ASB ebenso Berücksichtigung finden sollten. Zur effektiven Nutzung und zur Behebung des bestehenden Defizits im Bereich der Sport- und Spielflächen sollte zudem für einzelne Bereiche der Anlage eine öffentliche Zugänglichkeit sichergestellt werden. Geprüft werden sollten zudem Möglichkeiten zur Schaffung attraktiver Sportanlagen als Ergänzung der Schulsportflächen im Bereich der angrenzenden Nudelarena. Der dort ansässige TSV Stahl Riesa könnte mit seiner Kinder- und Jugendarbeit ebenso davon profitieren wie die Grundschule Merzdorf. Als weitere Maßnahme ist die Qualifizierung des Merzdorfer Parks vorgesehen, wobei hier landschaftsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

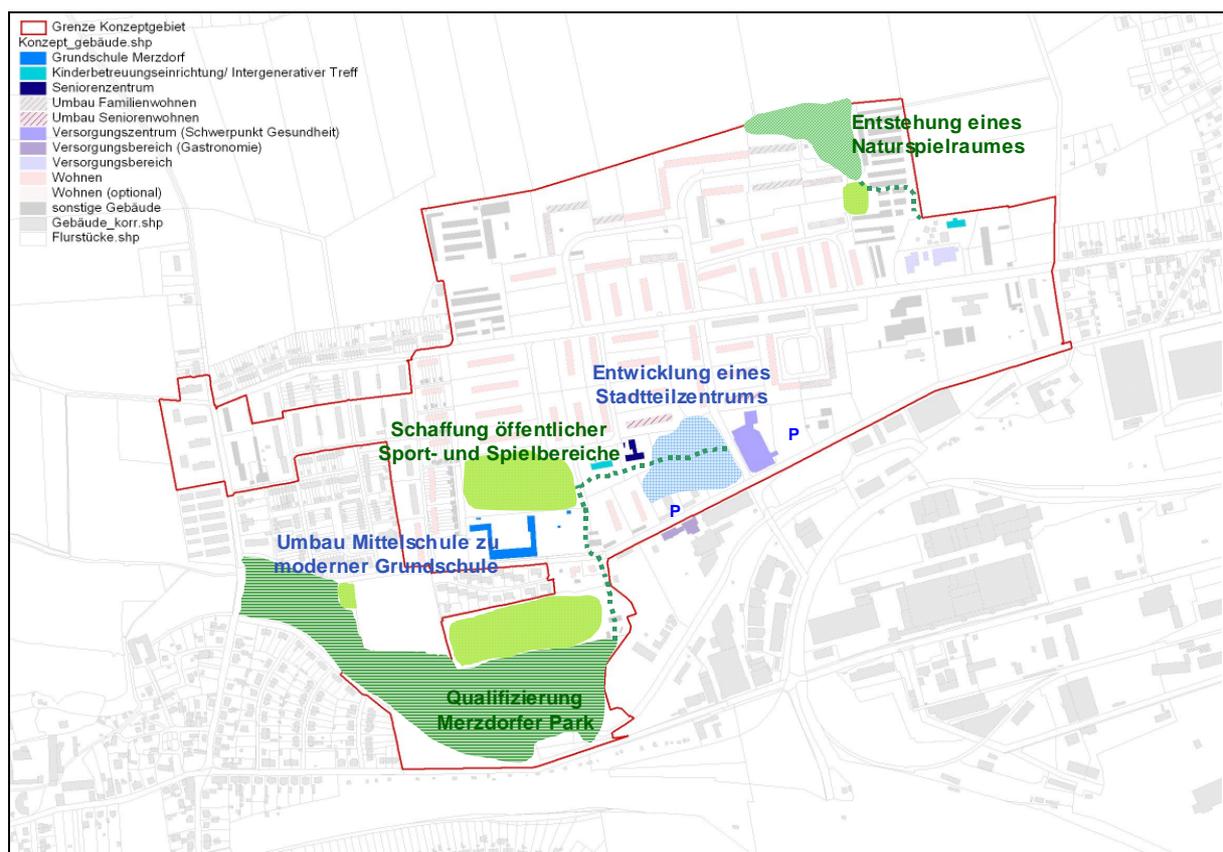


Abb. 27: kurz- bis mittelfristige Maßnahmeplanung Aufwertung

Merzdorf hat kein eigentliches Stadtteilzentrum. Zwar ist im Süden (Bereich K.-Schlosser-Str./Merzdorfer Str.) eine Konzentration zentraler Einrichtungen vorhanden (Kita, ASB-Stützpunkt, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen), jedoch besteht kein städtebaulicher Zusammenhalt und einzelne Gebäude sind un- bzw. untergenutzt.



Denkbar wäre, durch Rückbau dieser Gebäude (westlich der K.-Schlosser-Str.) und durch Einbeziehung der Rückbauflächen in der Merzdorfer Straße einen attraktiven zentralen Platzes zu schaffen, der als Ort der Kommunikation insbesondere auch die Bedürfnisse älterer Menschen in die Planung einbezieht. Zur Stärkung dieses zentralen Platzes wäre auch die Bündelung von Seniorenangeboten (Gesundheit/Pflege, Versorgung, Freizeit) in diesem Bereich sinnvoll – Ansätze hierfür gibt es bereits (ASB-Stützpunkt, Gesundheitsversorgung in der Kurt-Schlosser-Str., geplante Schaffung altengerechter Wohnangebote durch die WG in der W.-Seelenbinder-Str.)

Neben der Schaffung eines identitätprägenden Stadtzentrums im Süden von Merzdorf sind für den städtebaulichen Zusammenhalt und die Funktionsfähigkeit des Stadtteiles weitere ergänzende Maßnahmen vorzusehen. Eine solche ist die Qualifizierung der Wegebeziehung vom Naturspielraum im Norden bis zum Merzdorfer Park sowie zwischen dem Beginn der Heinz-Steyer-Straße über die Grünfläche südlich der Werner-Seelenbinder-Straße entlang des Stadions.

Auch die Rückbauflächen, für die derzeit keine konkreten Nutzungsideen bestehen (entlang Alleestraße, beiderseits Alleestraße zwischen H.-Steyer-Str. und W.-Seelenbinder-Str., u. U. Areal der derzeitige Grundschule), stellen Flächenressourcen dar, die einen wesentlichen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung von Merzdorf bringen können. Hier sind gemeinsam mit den Eigentümern tragbare Konzepte zu entwickeln und umzusetzen, wobei die Bürger in die Ideenfindung integriert werden sollten (mögliches Element der Zukunftswerkstatt).

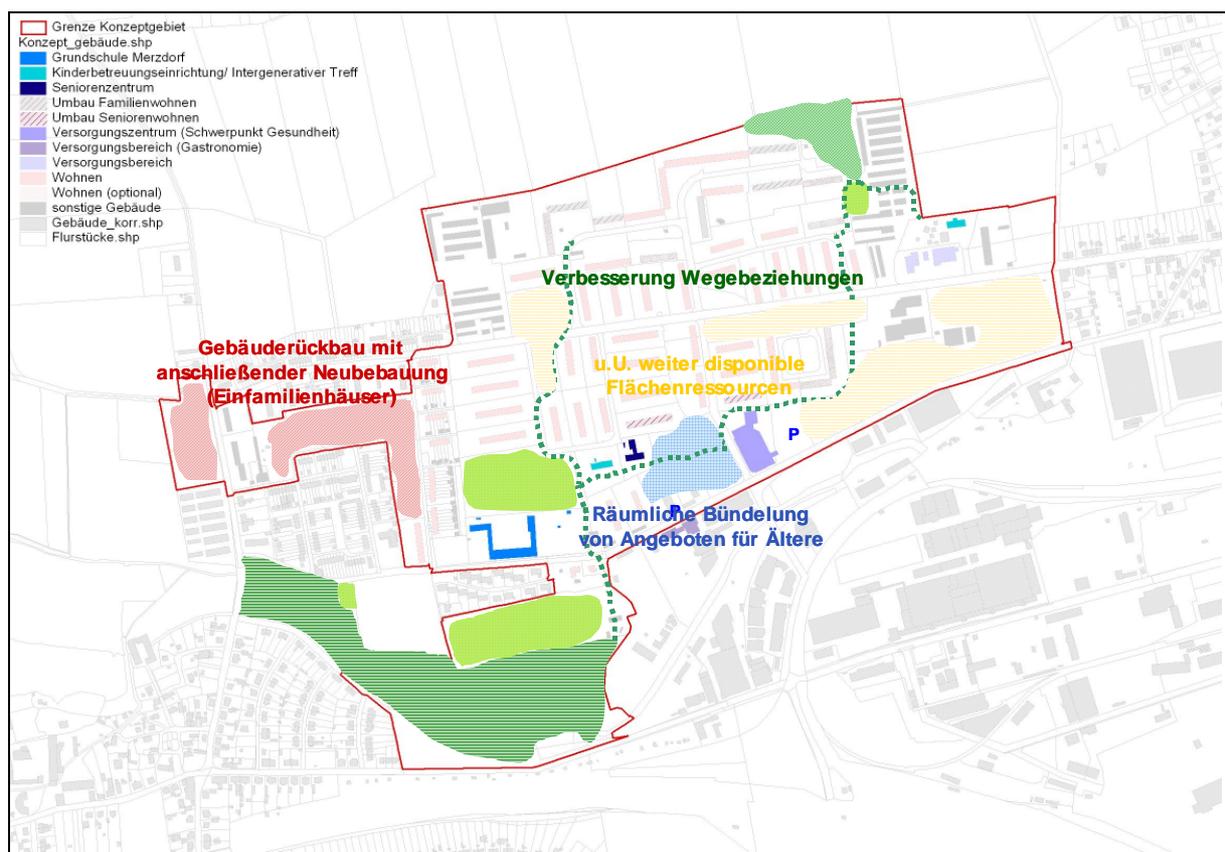


Abb. 28: ergänzende mittel- bis langfristige Maßnahmen der Aufwertung

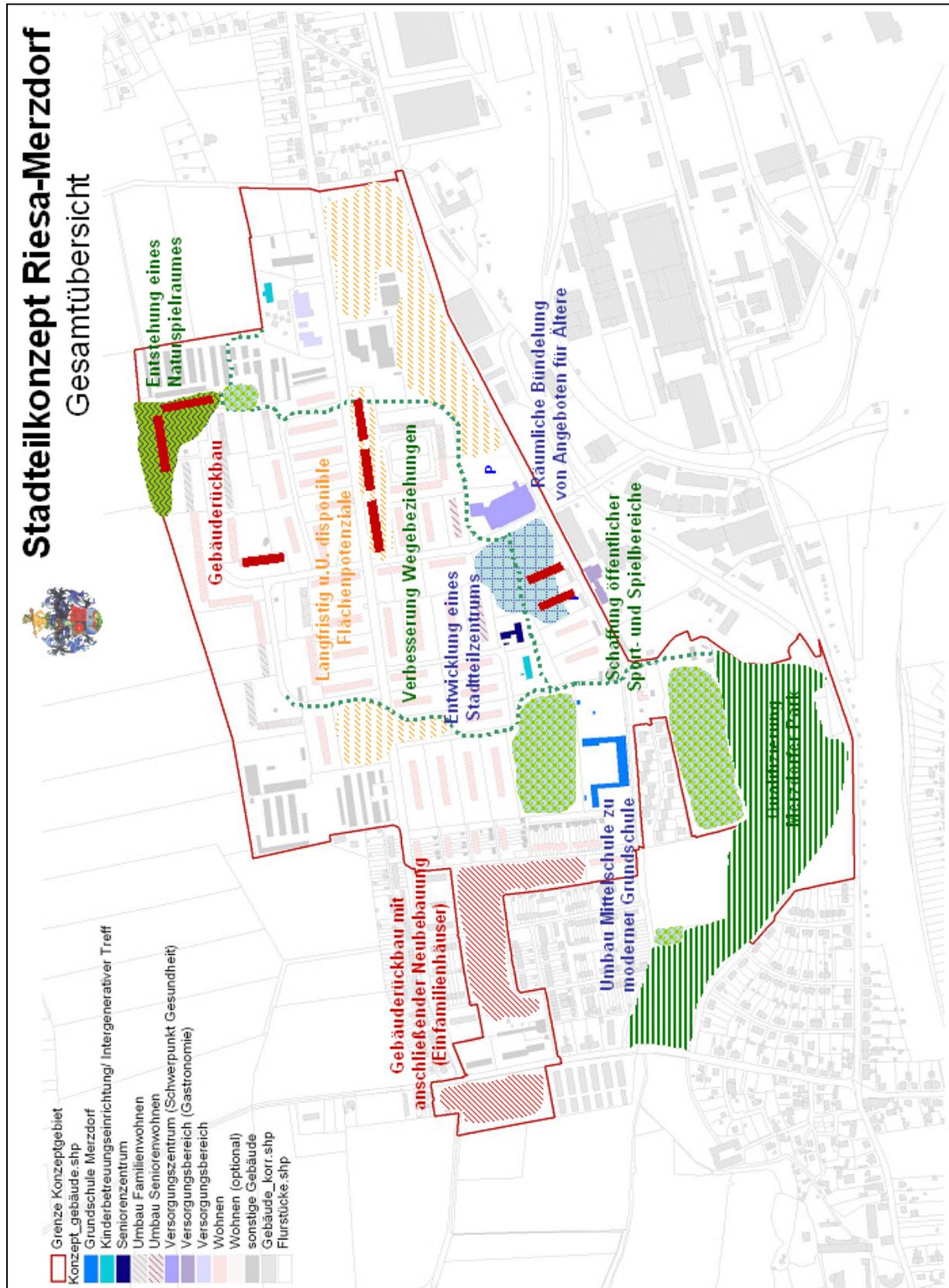


Abb. 29: Gesamtkonzeption Städtebau



6.5 Förderstrategie

Aus dem städtebaulichen Grobentwurf lassen sich erste Kernprojekte und Maßnahmepakete zur Anpassung des Stadtteiles Merzdorf an die sich ergebenden qualitativen und quantitativen Nachfrageänderungen ableiten. Insbesondere im Bereich der Aufwertung des Gebietes sind eine Vielzahl von Projekten weiterzuentwickeln und zur Realisierung zu bringen.

Aufwertungsmaßnahmen	Teilschritte	Maßnahmeträger	Bemerkungen
Naturspielraum (H.-Beimler-Str.)	Konzeption/ Bürgerbeteiligung/ Moderation	WGn/ Stadt Riesa	zeitnah realisierbar (2010-2011)
	Umsetzung Konzeption	WGn/ Stadt Riesa	bei geeigneten Fördermöglichkeiten 2011/ 12
Umbau Mittelschule zu moderner Grundschule	Inst./ Modernisierung	Stadt Riesa	abhängig vom Fortgang Umsetzung Schulnetzplanung
	Rückbau bestehende Grundschule	Stadt Riesa	abhängig vom Fortgang Umsetzung Schulnetzplanung
	Erarbeitung Nachnutzungskonzept bestehende Grundschule	Stadt Riesa	abhängig vom Fortgang Umsetzung Schulnetzplanung
Sport- und Spielbereiche ehem. Wassereinzugebiet (u.U. unter Einbeziehung der Trainingsflächen Nudelarena)	Planung/ Bürgerbeteiligung	Stadt Riesa	
	Umsetzung Konzeption	Stadt Riesa	abhängig vom Fortgang Umsetzung Schulnetzplanung
Qualifizierung Merzdorfer Park	Realisierung	Stadt Riesa	
Entwicklung Stadtteilzentrum	Grunderwerb Flächen westlich der Kurt-Schlosser-Straße	Stadt Riesa	Abstimmung Eigentümer planungsrechtliche Vorbereitungen
	Rückbau Nichtwohngebäude	Stadt Riesa	nach Grunderwerb
	Rückbau Wohngebäude Merzdorfer Straße	WGn	Rückbaumaßnahme Stadtumbau
	Konzeption/ Bürgerbeteiligung	Stadt Riesa	
	Umsetzung Konzeption	Stadt Riesa	
räumliche Bündelung von Seniorenangeboten	konzeptionelle Vorbereitung/ Aufbau Strukturen	Stadt Riesa/ soziale Träger	
	bauliche Maßnahme	Stadt Riesa/ soziale Träger	
Verbesserung Wegebeziehungen	Anbindung Naturspielraum	Stadt Riesa	v.a. fußläufige Verbindungen
	Anbindung Nordteil an entstehendes Zentrum im Süden	Stadt Riesa	v.a. fußläufige Verbindungen
	Anbindung Merzdorfer Park	Stadt Riesa	
Differenzierung Wohnungsbestand	Entwicklung Eigenheimstandorte auf Rückbauflächen	Wohnungsunternehmen/ Stadt Riesa	u.U. K.-Liebknecht-/ W.-Busch-Str. und Reußner Str.
	Entwicklung seniorengerechter Wohnformen	soziale Träger, Wohnungsunternehmen	
	Umbaumaßnahmen für familiengerechte Wohnungen	Wohnungsunternehmen	
Zukunftswerkstatt	städtebauliche Gesamtkonzeption "Merzdorf 2030"	Stadt Riesa/ Wohnungsunternehmen	abhängig von Bereitschaft der Wohnungsunternehmen
	Bürgerbeteiligung/ Moderation	Stadt Riesa/ Wohnungsunternehmen	abhängig von Bereitschaft der Wohnungsunternehmen

Tab. 11: Übersicht mögliche Aufwertungsmaßnahmen

Eine Konkretisierung der Maßnahmeplanung durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht ist derzeit nicht leistbar. Zum einen befindet sich die Stadt Riesa aufgrund der schwierigen Haushaltslage momentan in der umfassenden Überarbeitung der mittelfristigen Finanzplanung mit dem Ziel der Haushaltskonsolidierung, zum anderen fehlen für die notwendige Maßnahmepriorisierung die notwendigen Abstimmungen (Stadtrat, Bürgerschaft), die auch im Rahmen der öffentlichen Zukunftswerkstatt diskutiert werden sollte.



Hinzu kommt, dass für die Umsetzung einzelner Maßnahmen wesentliche Vorbedingungen erfüllt sein müssen (Grunderwerb, Rückbaumaßnahmen, Stand der Umsetzung der Schulnetzplanung u.w.). Für den Bereich der Wohnungsanpassung wurden intensive Abstimmungen mit der Wohnungsgenossenschaft durchgeführt. Hierbei konnten für die nächsten Jahre eine Maßnahmeplanung konkretisiert werden.

Rückbauobjekt (Straße, Hausnummer)	Eigentümer	Baujahr	Gebäudetyp	Anzahl WE	Wohnfläche in m ²	Leerstand seit / Leerzug bis	geplanter Rückbau
H.-Beimler Straße 36-44	WGN	1978	Plattenbau IW 74	75	3.517	bis 1.Hj. 2010	2010
H.-Beimler Straße 2-8	WGR	1978	Plattenbau IW 74	60	2.835	bis 1.Hj. 2010	2010
Alleestraße 69-75	WGN	1962	Blockbau W 85	32	1.874	bis 1.Hj. 2011	2011
Merzdorfer Straße 24-28	WGN	1959	Blockbau W 85	28	1.509	bis 1.Hj. 2012	2012
Alleestraße 77-85	WGN	1961	Blockbau W 85	40	2.415	bis 1.Hj. 2013	2013
Merzdorfer Straße 30-34	WGN	1959	Blockbau W 85	28	1.510	bis 1.Hj. 2014	2014
geplanter Rückbau bis 2014				263	13.660		

Tab. 12: Übersicht geplante Rückbaumaßnahmen

Neben diesen derzeit seitens der Wohnungsunternehmen geplanten Rückbauten müssen zur Stabilisierung der Leerstandsquote auf dem heutigen Niveau weitere etwa 560 Wohnungen abgerissen werden. Der Schwerpunkt dabei sollte in den randlichen Bereichen (Feldmühlenweg, Reußner Str., Merzdorfer Str.) sowie in Bereichen mit konkreten oder perspektivischen Nachnutzungs-/Aufwertungsvorhaben und -möglichkeiten (Merzdorfer Str., K.-Liebknecht-Str., W.-Busch-Str., Th.-Mann-Str.) liegen.

Notwendig ist die Erarbeitung einer langfristig angelegten städtebaulichen Lösung für das Merzdorf des Jahres 2030. Aktuell fehlen für die Entwicklung einer derartigen Vision aufgrund der vergleichsweise kurzfristigen und zudem überwiegend wohnungswirtschaftlich angelegten Unternehmensstrategien die Grundlagen. Für die nachhaltige Sicherung des Stadtteiles Merzdorf muss jedoch eine langfristig angelegte Weiterentwicklung des Quartiers zu einem funktionsfähigen Wohnstandort das Ziel sein – und dies ist sicher nicht mit rein wohnungswirtschaftlichen Strategien erreichbar. Die im SEKo begonnene und mit dem vorliegenden Stadtteilkonzept fortgesetzte Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen ist deshalb fortzusetzen und zu intensivieren.

Zur Förderung eine Reihe dieser Stadtumbaumaßnahmen, sowohl im Bereich der Aufwertung als auch von Rückbauvorhaben ist eine Erweiterung des bestätigten Stadtumbaugebietes entsprechend des Beschlusses des Stadtrates vom 02.10.2007 sinnvoll – die Bestätigung durch den Fördermittelgeber steht noch aus. Kurz- bis mittelfristig wird sich aufgrund der vorhandenen Problemlagen und Potenziale eine neue Schwerpunktsetzung bei den Aufwertungsbestrebungen auf den Bereich südlich der Alleestraße ergeben. Diese setzt jedoch die Erweiterung des Fördergebietes zwingend voraus. Da derzeit das Städtebauförderprogramm Stadtumbau die einzig bestehende Fördermöglichkeit für Infrastruktur- anpassungen und Wohnumfeldverbesserungen ist, hängt deren Realisierung aufgrund der schwierigen Haushaltslage der Stadt Riesa von einer Erweiterung des bestehenden Fördergebietes ab.

Mittelfristig müssen zur Umsetzung des integrierten Ansatzes bei der Stadtteilkonzeption weiter Fördermöglichkeiten insbesondere für nichtinvestive Maßnahmen und Projekte gefunden werden. Die Bemühungen der Stadt Riesa zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Die Soziale Stadt“ sollten aufgrund der besonderen Probleme in Merzdorf fortgesetzt werden. Ergänzende Fördermöglichkeiten (u. a. Förderrichtlinie Demographie) müssen kontinuierlich geprüft werden. Auch die Unterstützung weiterer Akteure (Wohnungsunternehmen, soziale Träger, Vereine) bei der Akquisition von Fördermitteln zur Realisierung von für die Stadtteilentwicklung relevanter Projekte sollte seitens der Stadt Riesa intensiviert werden.



7. Perspektive und weiteres Vorgehen

Die intensive Analyse der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf Hausebene sowie die übereinstimmende Problemsicht der Träger sozialer Einrichtungen verdeutlichen zum einen das zu erwartende Wachstum des Leerstandes in Merzdorf und den wachsenden Anpassungsbedarf an die soziale Infrastruktur zur Bewältigung des ansteigenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung. Zudem wurde der Handlungsbedarf deutlich, für einen Zuzug von Familien und jüngerer Bevölkerung die entsprechenden Maßnahmen einleiten zu müssen. Gerade für neu zu gewinnende Bewohnerinnen und Bewohner sind eine Zukunftsaussage und das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für Merzdorf unverzichtbar.

Für die Aufrechterhaltung der Beteiligungsbereitschaft an zukünftigen Projektphasen ist es sehr wichtig, zum einen den Diskussionsprozess mit den bereits aktivierten Partnern nicht abreißen zu lassen und zum anderen die seitens der Stadtverwaltung und Politik gewünschte – auch städtebauliche – Entwicklungsrichtung des Stadtteiles kontinuierlich zu vermitteln. So besteht weiterhin die Notwendigkeit, höhere Rückbauvolumina zu erzielen und die Freiraumstruktur zu qualifizieren. Die Stadt Riesa nimmt ihre Verantwortung für die Entwicklung ihrer Stadtteile ernst, beobachtet ihre jeweiligen Entwicklungstendenzen und bezieht zu Merzdorf aktiv Position. Sie bemüht sich darum, den Stadtteilentwicklungsprozess entsprechend des Ziels, einen für viele Bevölkerungsgruppen attraktiven und stabilen Stadtteil Merzdorf zu entwickeln, fortzuführen und die finanziellen Voraussetzungen durch die Beantragung geeigneter Mittel zu schaffen.

Im Bearbeitungsprozess entstanden einige Projektideen, die es vor dem Hintergrund der jeweiligen kommunalen finanziellen Ressourcen und Verfügbarkeit von Förderinstrumenten zu prüfen gilt. Die Beseitigung städtebaulicher Defizite soll mit einem Blick für den gesamten Stadtteil weiterhin schrittweise fortgesetzt werden. Der Arbeitsstand des städtebaulichen Konzepts soll als nicht-öffentliche Grundlage der weiteren Kooperation und Vorplanung der Mittelbeantragungen resp. Fortsetzungsanträge im Programm Stadtumbau Ost dienen. Die geführten Gespräche mit den sozialen Trägern haben verdeutlicht, dass eine große Kooperationsbereitschaft mit der Stadtverwaltung und der WG besteht. Hier sollte in Verbindung mit dem „Runden Tisch Soziale Arbeit“ in Riesa sowie mit dem Seniorennetzwerk der Dialog fortgesetzt und für eine etwaige Aktivierung weiterer Stadtteilentwicklungsprozesse stabilisiert werden. Für die zukünftige soziale Teilhabe von Senioren am Stadtteilleben sind die frühzeitige Aktivierung und der weitere Ausbau ehrenamtlicher Strukturen von besonderer Bedeutung.

Es ist vorgesehen, in Vorbereitung des notwendigen Stadtratsbeschlusses am 26. Mai 2010 eine Bürgerversammlung in Merzdorf durchzuführen, auf der gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft und weiteren Akteuren die Probleme der Stadtteilentwicklung offen diskutiert sowie die entwickelten Handlungsansätze und geplanten Maßnahmen vorgestellt werden.

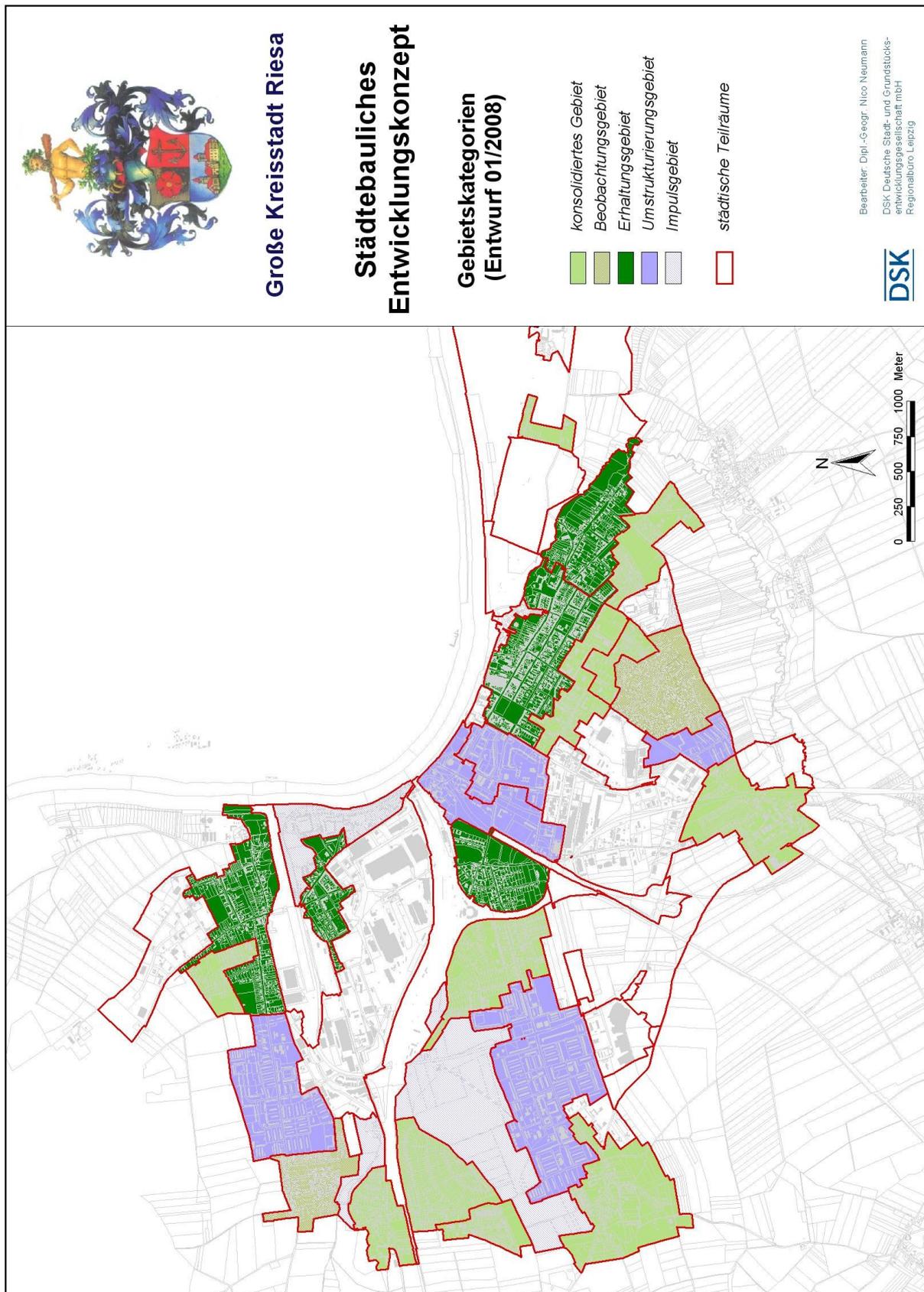
Es wird empfohlen, den Stadtteilentwicklungsprozess gemäß den Festlegungen des vom Stadtrat am 09.07.2008 beschlossenen SEKo 2020 fortzusetzen und entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Riesa die notwendigen Ressourcen bereitzustellen und die Fördermittelakquise für die geplanten Maßnahmen zu betreiben. Als geeignete Möglichkeiten aus dem Bereich der Städtebauförderung stehen das fortgesetzte Stadtumbauprogramm sowie das Programm Soziale Stadt zur Verfügung. Eine räumliche Überlagerung beider Instrumente zumindest in den Schwerpunktbereichen der Zeilenbebauung der 60er/70er Jahre (entsprechend der Stadtratsbeschlüsse zu den jeweiligen Fördergebieten) wäre zur Umsetzung des notwendigen integrierten Ansatzes sinnvoll. Ergänzend sind bestehende und kommende Programme zur Bewältigung des demographischen Wandels (u. a. FRL Demografie) zu prüfen und gezielt zu nutzen.



Anlagen

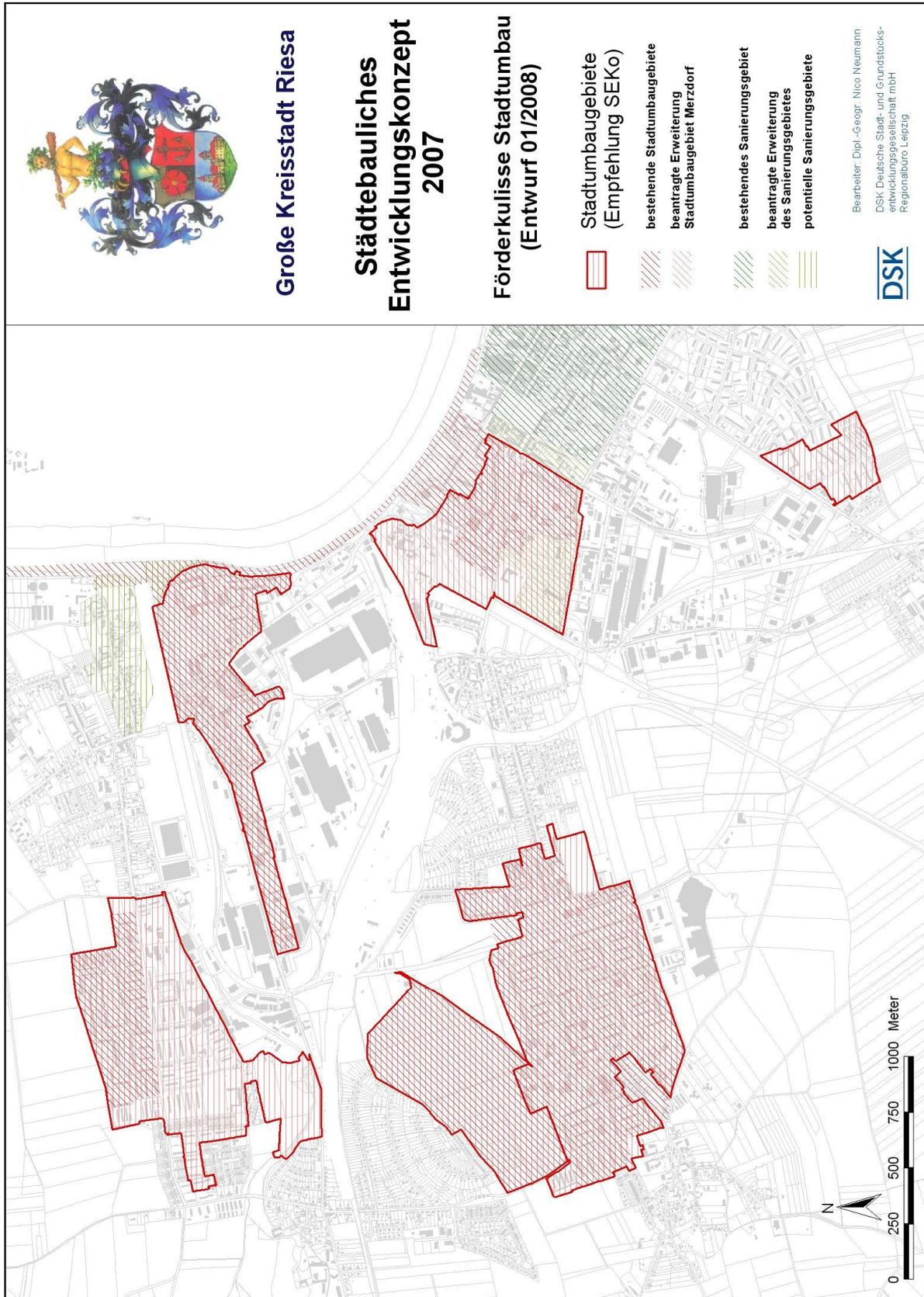
Anlage 1: Übersichtskarte Gebietskategorien der Stadtentwicklung

Stand: SEKo 2008





Anlage 2: Förderkulisse Städtebau (Entwurf)
 Stand: SEKo 2008





Anlage 3: Konzept Zukunftswerkstatt Riesa (Entwurf)

Stand: 14.09.2009

Teilnehmer: ca. 30 BürgerInnen, 15 VertreterInnen aus Verwaltung, Verbänden/Vereinen und den Wohnungsunternehmen
Ort: Einrichtung in Merzdorf

09:00 Uhr Begrüßung, Überblick, Ziel

- möglichste genaue Vorgabe des Tagesziels
z. B. „Zukunftsbild für den Stadtteil“ und „Bildung von Arbeitsstrukturen“; u. U. Vorgabe des Leitbildes und Erarbeitung der nächsten Schritte (z. B. „Generationenstadtteil – Zuzug jüngerer Bewohner und Familien, Ermöglichung des Lebensabends im Stadtteil für ältere Bewohner“)

09:30 Uhr Rahmenbedingungen städtebauliche Entwicklung: Bestand/Plan

10:00 Uhr Herausforderungen für den Stadtteil - Erste Arbeitsphase (1 Std.)

- Ziel: Identifikation von aktuellen Problemen und zukünftigen Herausforderungen, Bestandsaufnahme
- Klare Eingangsfrage
z. B. *Was fehlt dem Stadtteil? Welche Probleme gibt es im Stadtteil? Was gefällt Ihnen nicht? Was gefällt den Bewohnern nicht? Was hat sich zum Negativen geändert?*
- Offene Runde, jeder Teilnehmer schreibt Probleme/Herausforderungen auf Karten, die dann geclustert werden. Keine Diskussion über Inhalte, nur über Sortierung
u. U. *Vorgabe der Kategorien im Hinblick auf Arbeitsfelder/-gruppen, z. B. Wohnumfeld, Freizeit/soziale Einrichtungen insbes. Senioren, Wohnungen, Nachbarschaft*

11:00 Uhr Zukunft des Stadtteils - Zweite Arbeitsphase (1 Std.)

- Ziel: Sammlung von Idee/Wünschen/Visionen, die nicht durch Fragen der Realisierbarkeit eingeschränkt sind! Möglichst große Menge und Vielfalt von Ideen erreichen.
- Klare Eingangsfrage zur idealen Entwicklung des Stadtteils
z. B. *Wie sollte sich der Stadtteil in den nächsten 10 Jahren sich im Idealfall entwickeln? Was wünschen Sie sich für den Stadtteil? Wie würde der Stadtteil in 10 Jahren aussehen, wenn sich alles perfekt entwickeln würde?*
- Offene Runde, jeder Teilnehmer schreibt Utopien/Wünsche/Visionen/Idealvorstellungen auf Karten, die dann geclustert werden. Keine Diskussion über Inhalte, nur über Sortierung.
vielleicht Vorgabe der Kategorien im Hinblick auf Arbeitsfelder/-gruppen oder Nutzung der Kategorien aus der ersten Runde, z. B. Wohnumfeld, Freizeit/soziale Einrichtungen, Wohnungen, Nachbarschaft

12:00 Uhr Mittagspause (Nudelfabrik?)

13:00 Uhr Workshop - 3. Arbeitsphase (2 Std.)

- Ziel: Überprüfung, Hierarchisierung, erste Maßnahmen
- Kleingruppen nach den 3-5 wichtigsten Handlungsfeldern der ersten beiden Runden bilden bzw. nach den vorgegebenen Kategorien
- Klare Vorgaben für die Arbeit in den Workshops z. B.:
 - *kurze Vorstellung der gesammelten Probleme und Visionen im Handlungsfeld (keine Diskussion)*
 - *Identifikation wichtiger Akteure*
 - *Identifikation der Ideen, die umsetzbar sind*
 - *Auf Grundlage der Probleme und Visionen: Formulierung von Zielen und Maßnahmen z. B. Hierarchisierung der Ideen aus der zweiten Runde oder Formulierung von Zielen und Maßnahmen für die nächsten 10 Jahre, 5 Jahre, 1 Jahr und 2 Monaten*



15:00 Uhr Abschluss - Abschluss (1 Std.)

- Ziel: Überblick über Ergebnisse und weitere Arbeit
- Vorstellung der Kleingruppenarbeit
- Vorstellung/Vereinbarung der nächsten Schritte

Anlage 4: Übersicht Naturerfahrungsräume/Naturspielräume

Naturerfahrungsräume (NERäume) sind naturnahe (naturbestimmte) Grünflächen für die Erholung von Kindern und Jugendlichen im besiedelten Bereich. Die Natur-Erlebnismöglichkeiten in diesen Räumen schließen alle Formen des Spiels, der körperlichen Bewegung und der Ruhe ein, die weder auf Infrastruktur noch auf Geräte angewiesen sind. Naturnah heißt, auf Flächenversiegelung und Ausstattung mit Geräten weitgehend zu verzichten und eine natürliche Vielfalt an Sinneseindrücken zu provozieren, in dem man Entwicklungen zulässt oder durch eine gezielte Pflege herbeiführt. Sie sollten:

- für ein alltägliches, selbstständiges Spielen geeignet und vielfältig sein
- nach Möglichkeit Wasser enthalten
- Rückzugsmöglichkeiten beinhalten und
- die vielfältigsten Bewegungen, Körper- und Sinneserfahrung ermöglichen

Betont wird dabei, dass die Kinder alles selbstständig, dem eigenen Vermögen angepasst, tun sollen. Die Freiräume sollen im Gegensatz zum schulischen Bereich bewusst ohne pädagogische Betreuung zur Verfügung stehen. Die relativ kleinräumigen (1-2 Hektar großen) städtischen NERäume, die in Wohnbereiche integriert oder diesen möglichst dicht zugeordnet sind, bestehen aus ungestalteten Flächen mit natürlichem ("wildem") Bewuchs (natürliche Sukzession, zurückhaltende Pflege auf Teilflächen) und weisen keine Infrastruktur (Gebäude, Geräte, asphaltierte Wege) auf. Kennzeichnend für NERäume ist ein natürliches Erlebnisangebot für Heranwachsende (vor allem im Alter von 7 bis 14 Jahre), das diese in ihrem Wohnumfeld - also in ihrem alltäglichen Erfahrungsraum - wahrnehmen können.

Für die Schaffung natürlicher Erlebnisräume sind in der Regel keine hohen Investitionen erforderlich. Benötigt werden Spielräume, die zum kreativen Umgang mit Natur und Umwelt motivieren, Freiräume, in denen sich die Kinder frei von Verboten und Zwängen ihre eigene Welt spielerisch gestalten können und Erfahrungsräume, in denen Heranwachsende für ein rücksichtsvolles Miteinander mit der Natur sensibilisiert werden. Die Kosten für Erstellung und Unterhaltung von Naturerfahrungsräumen sind wesentlich geringer als bei konventionellen Spielbereichen. Die Kosten für Geräte und für sonstige technische Maßnahmen entfallen ganz, die Kosten für Pflegemaßnahmen auf Teilflächen und für die Wartung (Entsorgung bedenklicher Abfälle) sind gering.

„Naturnahe Spielräume“ in Wohnungsnähe sind nach dem Stand der Erkenntnisse der nachhaltigste und machbarste Weg einer Kommune, etwas für die Entwicklung ihrer Kinder zu tun. Den Wohnquartieren hinreichend große naturnahe Spielräume mit entwicklungs-fähiger Natur zuzuordnen ist der beste Weg zu einer nachhaltigen Förderung der Kinder und einer Verbesserung der Wohnqualität.

Naturnahe Spielräume sollten für alle Kinder, insbesondere aber die Kinder der mittleren Altersgruppe, im Rahmen ihres nachmittäglichen Spielens, selbstständig erreicht werden können. Eine Zuordnung zu Wohngebieten sollte daher möglichst dicht sein, d. h. nicht mehr als 300-500 m entfernt.



Ziele:

- selbstbestimmtes Spiel in naturnaher Umgebung ermöglichen
- die Kinder sollen „Natur“ erlernen und erfühlen, wahrnehmen und kennen lernen und nicht nach Norm spielen, eigenständiges Spiel und Bauen mit Steinen, Holz, Stämmen ermöglichen
- Naturerfahrungsräume sind veränderbare Räume für Kinder im „Streunalter“, wo sie sich bei „minimaler Überwachung“ heimisch fühlen können
- freie Zugänglichkeit: wichtig ist, dass der Naturerfahrungsraum offen ist und damit jederzeit bespielbar

Umsetzung:

Die Beteiligung an der Planung, Ausstattung und Pflege eines naturnahen Spielraums schafft Identifikation mit dem Projekt und ist in jeder Hinsicht für das Demokratieverständnis, das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit dem Projekt als positiv anzusehen. Das gilt für Eltern, Kinder und sonstige Anwohner. Eine Beteiligung sollte nach Möglichkeit mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit einhergehen.

Der konkrete Entwurf sollte abgeleitet aus den Ideen der Kinder (Naturerlebnis, Bewegung, Ruhe, kreatives Gestalten) und unter Berücksichtigung des Gender-Aspektes erfolgen.

(Lit.: Hans-Joachim Schemel und Torsten Wilke (Bewarb.): *Kinder und Natur in der Stadt. Spielraum Natur: Ein Handbuch für Kommunalpolitik und Planung sowie Eltern und Agenda-21-Initiativen*, BfN – Skripten 230, Bonn 2008)

Anlage 5: Wohnformen für ältere Menschen im Überblick

(Quelle: Stadt Riesa – Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2008)

Durch die sich verändernde Gesellschaftsstruktur (demographischer Wandel) werden in den z. T. schrumpfenden Städten zunehmend Anpassungen im Wohnungsbestand stattfinden müssen. Der wachsende Anteil älterer Bevölkerung erfordert neue Wohnformen und bauliche Veränderungen. Im Folgenden soll ein Überblick über die Bandbreite der Möglichkeiten gegeben werden. Die hier vorgestellte Kategorisierung basiert auf dem Zwischenbericht des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe.

Barrierefreie Wohnung

Beim Barrierefreien Wohnen werden neu gebaute Wohnungen so gestaltet, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere oder behinderte Menschen entgegenstehen. Entsprechende Standards sind in der DIN-Norm 18025 festgeschrieben. Diese Norm umfasst Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienungselementen.

Angepasste Wohnung

Der Name ist bereits Programm: Bestehende Wohnungen sollen an die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen angepasst werden. Auch hier dienen die Standards der Barrierefreiheit als Orientierung. Ziel ist es, die vertraute Wohnung des älteren Menschen so anzupassen, dass möglichst keine Barrieren oder sonstigen Gefahrenquellen deren Nutzung einschränken. Durch eine angepasste Wohnung kann häufig eine selbstständige Lebensführung im Alter erhalten bleiben.

Betreutes Wohnen

Beim Betreuten Wohnen werden in unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen miteinander gekoppelt. Im Idealfall mietet ein Bewohner eine barrierefreie und altengerechte Wohnung.



Darüber hinaus muss ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservices abgenommen werden, für die monatlich eine Betreuungspauschale zu entrichten ist. Die Grundbetreuung umfasst im Regelfall Beratungs- und Informationsleistungen sowie die Notrufsicherung. Weitere Wahlleistungen, wie Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen können dazu gebucht werden. Über die Wohn- und Betreuungsleistungen wird ein Vertrag abgeschlossen.

Betreutes Wohnen zu Hause

Betreutes Wohnen muss nicht mit einem Umzug verbunden sein, sondern kann auch in der gewohnten Umgebung stattfinden. Im Regelfall wird dazu ein Betreuungsvertrag mit einem Dienstleister geschlossen. Viele ambulante Dienst-, Sozialstationen oder Betreuungsvereine bieten entsprechende Angebote, die meist neben allgemeinen Informations- und Beratungsleistungen auch regelmäßige Hausbesuche umfassen. Für dieses Wohnkonzept werden auch Begriffe, wie Wohnen plus oder Betreutes Wohnen im Bestand verwendet.

Wohnstift

Die Bewohner haben in so genannten Wohnstiften eine eigene abgeschlossene Wohnung innerhalb einer Wohnanlage. Anders als beim Betreuten Wohnen sind die Bewohner zur Abnahme von Betreuungsleistungen und weiteren Dienstleistungen, etwa Versorgungs- oder Reinigungsleistungen, verpflichtet. Vertragsgestaltung sowie Betreuung und Pflege sind geregelt wie in einem Alten- und Pflegeheim und unterliegen dem Heimgesetz. Wohnstifte bieten darüber hinaus oft eine Vielzahl von weiteren Leistungen, die jedoch extra bezahlt werden müssen. Sie kommen daher häufig nur für Menschen mit gehobenen Ansprüchen und gefüllten Bankkonten in Frage. Auch Seniorenresidenzen arbeiten mit diesem Konzept.

Selbstorganisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften

In dieser Wohnform kommen entweder nur ältere oder ältere und junge Menschen zusammen, um gemeinsam in einer Wohnung oder in einem Haus zu wohnen. Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohnbereich, entweder ein Zimmer oder eine abgeschlossene Wohnung. Zudem gibt es einige Räume, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Auffällig ist, dass diese Wohnprojekte oft von privaten Personen in Eigenregie gegründet und geführt werden. Die Bewohner organisieren das Gemeinschaftsleben in der Regel selbst. Bei Bedarf werden ambulante Dienste wie im „normalen“ Wohnen in Anspruch genommen. Bekannt ist diese Wohnform auch unter Begriffen wie gemeinschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Integriertes Wohnen

Hier leben verschiedene Bewohnergruppen meist in größeren Wohnkomplexen zusammen. Initiiert werden solche Wohnprojekte meist von speziellen Trägern, um nachbarschaftliche Hilfen zwischen verschiedenen Generationen und Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedarfslagen zu verbessern. Wichtig ist der Austausch gegenseitiger Unterstützungsmaßnahmen. Etwaige Handicaps sollen so ausgeglichen, Vereinsamungstendenzen gemildert werden. Begegnungsräume und teilweise Unterstützung durch Fachpersonal sollen das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern.

Siedlungsgemeinschaften

Hier werden Gemeinschafts- und Hilfeangebote für die Bewohner einer bestehenden Siedlung organisiert. Ausgehend von der Erfahrung, dass ganze Siedlungen altern und zunehmend mit Problemen älterer Menschen konfrontiert sind, werden in bestehenden Siedlungen teilweise von Wohnungsbaugesellschaften oder Selbsthilfe-Initiativgruppen Unterstützungsleistungen für ältere Menschen angeboten. Dazu gehört auch, ein Netz von Gemeinschaftsaktivitäten unter allen Bewohnern zu organisieren. Im Mittelpunkt steht die Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens und der Nachbarschaftshilfe.



Betreute Wohngemeinschaften

Betreute Wohngemeinschaften umfassen meist eine kleine Gruppe hilfebedürftiger Menschen, die zusammen in einer Wohnung oder in einem Haus leben. Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohn- und Schlafbereich, daneben bestehen Gemeinschaftsräume. Die Betreuung wird stundenweise oder rund um die Uhr durch Betreuungspersonal sichergestellt, das je nach Bedarf die Haushaltsführung und die Organisation des Gruppenlebens unterstützt oder übernimmt. Weitere individuelle Hilfe- und Pflegeleistungen werden durch ambulante Dienste erbracht. Diese wohngruppenorientierte Betreuungsform wird in der Regel im Rahmen der ambulanten Versorgung praktiziert. Sie unterliegt nicht dem Heimrecht. Für diese Wohnform werden auch Begriffe wie Pflegewohngruppen, Pflegewohnungen oder begleitete Wohngruppen verwendet.

Handlungsmöglichkeiten in der Stadt Riesa

Für die Stadt Riesa bietet insbesondere die Wohnungsanpassung und Wohnberatung eine neue Chance, den Wohnbestand aufzuwerten und dauerhaft qualitätvolle Wohnungen für die älter werdenden Bürger/Mieter zu schaffen.

Seit Mitte der 1980er Jahre gibt es in Deutschland Projekte und Initiativen mit dem Ziel, den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen. Nach umfangreichen Erfahrungen mit diesem Thema, insbesondere in Nordrhein-Westfalen, erfordern nur ca. ein Drittel aller Anpassungsmaßnahmen bauliche Eingriffe in die Wohnung. In zwei Drittel der Fälle handelt es sich entweder um Ausstattungsveränderungen oder um den Einsatz von Hilfsmitteln.

Auch wenn die Maßnahmen oft in sehr geringem Umfang mit dennoch großer Wirkung erfolgen, erfordern sie doch eine eingehende Beratung der betreffenden Menschen. Meistens müssen z. B. Haltegriffe oder Hilfsmittel individuell angepasst oder ihre Benutzung eingeübt werden. Ohne eine entsprechende Beratung können Maßnahmen dieser Art ihren Zweck verfehlen, weil sie nicht zur Lösung des individuellen Problems geeignet sind oder von den betreffenden Menschen nicht angenommen werden.

Eine weitere Möglichkeit der Stadt Riesa zur Befriedigung der Wohnwünsche älterer Bürger ist das Modell des „Gemeinschaftlichen Wohnens“. Gemeinschaftliches Wohnen soll ältere Menschen vor der Fremdbestimmung im Heim sowie vor der Vereinsamung in der eigenen Wohnung bewahren. Bundesweit werden alle Wohnformen „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ genannt, in denen irgendeine Art des gemeinschaftlichen Zusammenlebens mit Menschen höheren Alters praktiziert wird. Dies können Wohn- und Hausgemeinschaften, oder auch Nachbarschafts- und Siedlungsgemeinschaften, sowie Generationenwohnen sein. Bei einer Umfrage der LBS Zukunftswerkstatt wurden Menschen danach gefragt, welche Wohnform ihrer Meinung nach die beste Lösung für das hohe Alter ist. Dabei kristallisierten sich folgende drei Möglichkeiten für den Umbau des Wohnungsbestandes heraus:

- in der gegenwärtigen Wohnung bleiben und diese altersgerecht modernisieren
- Umzug in eine Wohnung, in der eine Betreuung gesichert ist
- Selbstorganisiertes Wohnen in Gesellschaft mit anderen

Während die Befragten mit einem Alter von über 65 Jahren sehr stark auf den Verbleib in der gegenwärtigen Wohnung orientieren (76 %), nimmt dieser Anteil in den Altersgruppen 40 bis 65 Jahre und unter 40 Jahre deutlich ab (56 bzw. 35 %). Die Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnformen nimmt zu: betreutes Wohnen von 19 über 24 auf 27 % sowie selbstorganisierte Wohnformen von 3 über 11 auf 23 %. Durch die frühzeitige Anpassung der Wohnungen an die älter werdende Bevölkerung kann ein hoher Grad an Selbständigkeit und Lebensqualität bis ins hohe Alter erreicht werden.



Des Weiteren kann der Zuzug gestärkt und der Wegzug von älteren Bewohnern gestoppt werden.

Wohnungsanpassung und Wohnberatung

Für die Stadtentwicklung der Stadt Riesa von besonderer Bedeutung ist neben dem geplanten Rückbau die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die neuen Bedürfnisse der älter werdenden Bewohner. Das Ziel der Veränderung/Anpassung des Wohnungsbestandes ist zum einen die angemessene Versorgung der Älteren und zum anderen das Freiwerden von größeren familiengerechten Wohnungen für die jungen Familien. Ein mögliches Modell für den Umbau von Wohnungen für die älteren Mieter ist das „**Betreute Wohnen im Bestand**“. Diese Wohnform setzt eine eigene Haushaltsführung voraus und versucht dem Bedürfnis der älteren Bewohner nach Sicherheit gerecht zu werden. Die wichtigsten Maßnahmen für das Modell werden im Folgenden kurz erläutert:

- Umbau der Wohnungen in altengerechte Wohnungen
 - Installation eines Hausnotrufes
 - Umbau des Badezimmers in ein barrierefreies Bad (Einbau begehbare, barrierefreie Duschen, Vergrößerung der Tür, Abbau von Schwellen und Hindernissen etc.)
 - Einbau eines Fahrstuhl oder Treppenlifts
- Implementierung eines wohnungsnahen Dienstleistungs-, Pflege- und Servicecenters
- Aufbau einer zentralen Anlaufstelle
 - ein Büro mit regelmäßigen Öffnungszeiten und Räumlichkeiten als Begegnungsstätte
 - Anlaufstelle sollte möglichst zentral gelegen sein, so dass viele Bewohner daran vorbei gehen, die Beratung und den Begegnungsort wahrnehmen und nutzen

Verschiedene Möglichkeiten und Kombinationsvarianten bezüglich des altengerechten Umbaus vorhandener Wohnungen können in Betracht gezogen werden:

- Umbau von freien, zentral gelegenen Wohnungen
- altersgerechte Anpassung von Wohnungen, die bereits von älteren Wohnungen bewohnt werden
- Umbaumaßnahmen ohne Implementierung von neuen Serviceeinrichtungen; weiterhin Nutzung des bestehenden fragmentierten Pflegedienste
- Umbau und Anpassung der Wohnungen an altengerechtes Wohnen und Implementierung von Notrufsystem und zentraler Beratungsstelle

Das große Ziel besteht in der Verknüpfung von Bau- und Betreuungsmaßnahmen.

Baumaßnahmen:

- Wohnungsanpassung
- Neubau barrierearmer Wohnungen
- Gemeinschaftliche Wohnformen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Betreuungsmaßnahmen:

- Beratung
- Vermittlung von Diensten
- Förderung Nachbarschaftshilfe



- ambulante/teilstationäre Pflege
- Nahversorgung/Infrastruktur und Mobilität

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter

In Deutschland werden unter dem Begriff „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ alle Wohnformen zusammengefasst, in denen irgendeine Art von gemeinschaftlichem Zusammenleben mit Menschen höheren Alters praktiziert wird. Dies können sowohl Wohn- und Hausgemeinschaften als auch Nachbarschafts- und Siedlungsgemeinschaften sein. Es können Projekte sein, die sich auf bestimmte Personengruppen beschränken, wie z.B. Frauen, Alleinstehende, Alleinerziehende und ältere Frauen etc. Nicht selten stellen die älteren Menschen in diesen Projekten sogar eine deutliche Minderheit dar.

Es lassen sich klar zwei Projekttypen unterscheiden: die generationengemischten und die alters-homogenen Projekte. Diese Projekte weisen immer eine gemischte Haushaltsstruktur auf, bei der sowohl alleinstehende Männer und Frauen, als auch Paare zu finden sind. Auch wenn sie häufig nicht von den älteren Menschen selbst initiiert wurden, werden sie doch immer von den Bewohnern selbst verwaltet.

Wichtig bei der Initiierung von Wohnmodellen dieser Art sind die baulichen Standards und die Kooperation mit Wohnungsunternehmen. Ein wichtiger Grund für die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, sich dem gemeinschaftlichen Wohnen älterer Menschen zu öffnen, ist auch die Herausbildung eines baulichen Standards für Gruppenwohnprojekte, der sich kaum vom normalen Wohnungsbau unterscheidet. Die Häuser werden immer häufiger so gebaut, dass sie jederzeit in normale Mehrfamilienhäuser zurückverwandelt werden können das heißt:

- Jeder Haushalt/Bewohner erhält eine vollständige 2- oder 3-Zimmer-Wohnung.
- Die Gemeinschaftsräume werden so weit wie möglich auf der Grundfläche einer Wohnung erstellt und sind damit zu einer weiteren Wohnung rückbaubar.

Hinsichtlich der räumlichen Anforderungen des gemeinschaftlichen Wohnens älterer Menschen lässt sich in Deutschland ein ähnlicher Trend beobachten. Auch hier legen die Gruppenmitglieder immer mehr Wert auf eine gesicherte Privatheit in einer abgeschlossenen Wohnung mit vollständig ausgerüsteter individueller Küche und eigenem Bad. Der Gemeinschaftsraum wird nicht mehr - wie in studentischen Wohngemeinschaften und einigen Projekten aus der Anfangsphase des gemeinschaftlichen Wohnens älterer Menschen - als große Wohnküche mit dem Anspruch des gemeinsamen Kochens und Essens geplant, sondern dient jetzt stärker dem relativ unverbindlichen geselligen Beisammensein.

Im Gegenzug öffnet sich auch die Wohnungswirtschaft in Deutschland immer mehr für das gemeinschaftliche Wohnen im Alter. Angesichts des demographischen Wandels und zunehmender Wohnungsleerstände sind die Wohnungsunternehmen bemüht, vielfältige Wohnangebote für ältere Menschen anzubieten. Hierzu gehören immer häufiger auch gemeinschaftliche Wohnformen.

(Lit.: Ursula Kremer-Preiß/Holger Stolarz (2005): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung. Eine Bestandsanalyse. Internet: <http://www.kda.de/files/wohnen/Wohnkonzepte1.pdf>)