

## 7 Herleitung der Sanierungserfordernis

Die Stadt Luckenwalde hat es sich gemäß den Zielen der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt zur Aufgabe gemacht, den Fokus zukünftiger Stadtentwicklungsprozesse vor allem auf innerstädtische Quartiere zu lenken. Diese können aufgrund ihrer baulichen Vielfalt und einer hohen funktionalen Dichte einen qualitativen Lebensraum für eine sozial und kulturell vielfältige Bevölkerung darstellen.

Durch die günstige zentrale Lage sowie seiner erhaltenswerten Baustruktur mit guter Wohnqualität hat das Quartier Dahmer Straße ein Potenzial für ein differenziertes Angebot an hochwertigen Wohnungen im Altbaubestand. Traditionell ist das Quartier vorrangig ein Wohngebiet, verfügt aber über die infrastrukturelle Ausstattung mit Einrichtungen der Nahversorgung, der Bildung und aus dem sozialen Bereich.

Aufgrund verschiedener substanzieller und funktionaler Mängel ist die Fortentwicklung des Untersuchungsgebiets zu einem attraktiven innerstadtnahen Wohnquartier gefährdet. Die Stadt lässt daher im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen analysieren, welche Missstände im vorliegenden Untersuchungsgebiet behoben werden müssen, um die Ziele zu erreichen.

### 7.1 Zusammenfassung substanzielle Missstände

Durch Verfall und Abriss entstandene Brachflächen perforieren nicht nur die Ränder des Untersuchungsgebiets, sie bedrohen auch zunehmend das Stadtbild und die Wohnqualität in den zentralen Bereichen des Quartiers. Hier sind bereits einige Gebäude in einem solch desolaten Zustand, dass eine Erhaltung kaum noch möglich ist und neue Brachen entstehen werden. Verstärkt wird dies durch große Gewerbebrachen im Bereich Dahmer Straße/Grünstraße, für die es bisher keine Nutzungskonzepte gibt.

Trotz verschiedener Förderprogramme besteht im Untersuchungsgebiet bei mehr als 15 % der Gebäude und Wohnungen noch immer ein sehr hoher und bei rd. 27% ein mittlerer Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Der hohe Bestand an im Original erhaltenen Gebäuden erhöht den Sanierungsaufwand für die Eigentümer. Nicht nur die Erneuerung der Fassaden gestaltet sich komplexer, auch ist ein nachträglicher barrierefreier Umbau und eine energetische Sanierung – etwa das Anbringen einer Wärmedämmung – nur mit hohem Aufwand möglich. Eine Befragung der Eigentümer hat gezeigt, dass diese Gesichtspunkte vor allem aus finanziellen Gründen bisher keine nennenswerte Rolle spielten. Sanierung wird in vielen Fällen als Substanzsicherung verstanden.

Auffällig ist vor allem die Konzentration von Bauten und Wohnungen mit starkem Erneuerungsbedarf im Südwesten des Quartiers, wo ganze zusammenhängende Straßenabschnitte in einem desolaten Zustand sind. Der Anteil unsanierter Gebäude wird bei Einbeziehung der Teilsanierungen ohne ein aktives Gegensteuern mittelfristig noch zunehmen. Der hier beschriebene bauliche Zustand des Quartiers wirkt sich nicht nur negativ auf das Stadtbild, sondern auch auf das funktionale und soziale Gefüge des Quartiers aus.

Rund zwei Drittel der Hauseigentümer kommen aus Luckenwalde, ein Großteil dieser sind Eigennutzer. Mehrfacheigentum ist kaum, oder i.d.R. nur im Falle externer Eigentümer verbreitet. Das finanzielle Potenzial für umfassende Sanierungsarbeiten gilt aktuell als nicht gegeben. Größere Sanierungsleistungen können ohne finanzielle Förderung kaum noch, oder gar nicht mehr geleistet werden. Ein Sanierungsstau wird jedoch wiederum dazu führen, dass die Attraktivität des Quartiers sinkt und zu einer rückläufigen Nachfrage von potenziellen Mietern und Käufern wird. Dies wird unweigerlich zu einem weiteren Rückgang des Sanierungsinteresses führen.

### 7.1.1 SWOT-Analyse substanzielle Situation

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktives Stadtbild aufgrund vieler im Original erhaltener Altbauten und zunehmende Anzahl sanierter Gebäude.</li> <li>▪ Dichtes Erschließungsnetz mit Potenzialen zur Kapazitätserhöhung – Stadtteil der kurzen Wege.</li> <li>▪ Direkte Nachbarschaft des Gebiets zum Zentrum wie auch zum offenen Landschaftsraum.</li> <li>▪ Günstige Mieten und Immobilienpreise.</li> <li>▪ Meist geringe Verkehrsbelastung und kein störendes Gewerbe machen Wohnen attraktiv.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei 40% der Gebäude besteht ein mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf (vergleiche Modernisierungsstandard mittlerer Intensität der ILB).</li> <li>▪ Hohe Konzentration sanierungsbedürftiger Gebäude und Wohnungen im Südwesten des Untersuchungsgebietes riskiert „Abgleiten“ von Teilbereichen.</li> <li>▪ Durch zunehmenden Verfall wachsende Bedrohung von baukulturellen Zeugnissen und Stadtbild.</li> <li>▪ Durch Abrisse und Funktionsverluste entstandene Baulücken und Brachflächen gefährden Attraktivität des Quartiers und erhöhen das Risiko einer baulichen Perforierung.</li> <li>▪ Hoher Anteil denkmalgeschützter Bauten und im Original erhaltener Gebäude erhöht Sanierungsaufwand und –kosten sowie erschwert eine energetische Sanierung.</li> <li>▪ Hoher Eigentümeranteil mit geringen finanziellen Kapazitäten bremst Sanierungsleistungen und/oder reduziert diese auf reine Gebäudesicherung.</li> <li>▪ Hohe Dichte von Nebengebäuden im Blockinnenbereich verhindert deren Nutzung als Grünfläche und reduziert somit die Wohnqualität.</li> <li>▪ Überdurchschnittlich hoher Wohnungsleerstand von 22% (27% ohne Volksheimsiedlung) reduziert Attraktivität und „bremst“ Sanierungsinteresse der Eigentümer.</li> <li>▪ Stagnation auf leer stehenden Gewerbearealen in den Blockinnenbereichen blockiert Aktivierung von Flächenpotenzialen.</li> <li>▪ Gestalterische sowie funktionale Defizite bei Verknüpfungen zwischen dem Untersuchungsgebiet und den es umgebenden Stadtteilen. Insbesondere Die Anbindung an den Stadtpark ist ausbaufähig.</li> <li>▪ Starke bauliche und gestalterische Defizite an den Grünflächen um den Ehrenhain und am August-Bebel-Platz.</li> <li>▪ Schlechter Zustand vieler Straßen und Gehwege schränkt Nutzbarkeit ein, führt zu Nutzungskonflikten und reduziert die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Radfahrern und Fußgängern.</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wachsende Attraktivität zentrumsnaher Altbauviertel.</li> <li>▪ Hoher Bestand an leer stehenden und tlw. unsanierten Wohngebäuden bietet hohes Wohnraumpotenzial.</li> <li>▪ Verfügbare Flächenpotenziale für neue Wohnformen und bewohnerorientierte Ergänzungsangebote.</li> <li>▪ Durch Sanierung des öffentlichen Raumes werden private Objektsanierungen stimuliert.</li> <li>▪ Große Blockinnenbereiche können zu privaten Erholungsflächen umgestaltet werden.</li> <li>▪ Modellvorhaben „energetische Stadterneuerung“ als Vorbild für weitere Projekte „energieeffizientes Bauen“.</li> <li>▪ Steigende Preise im Neubau machen Altbauten attraktiv.</li> <li>▪ Große Dachflächen, insbesondere auf öffentlichen Gebäuden, bergen großes Potenzial für das Nachrüsten von Photovoltaikanlagen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hoher Altbauanteil erschwert barrierefreie Sanierung.</li> <li>▪ Zunehmender Bevölkerungsrückgang reduziert Wohnungsnachfrage.</li> <li>▪ Sanierungsstau reduziert Attraktivität des Gebietes, Nachfrage nach Wohnraum und somit Sanierungsinteresse.</li> <li>▪ Stagnierendes bis sinkendes Mietniveau macht Sanierung unrentabel.</li> <li>▪ Geringe Finanzkraft der Eigentümer verhindert notwendige Sanierung.</li> <li>▪ Verstärkung des Trading-Down durch Funktions- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum.</li> <li>▪ Zunehmender Rückzug der Wohnungsbau-gesellschaft gefährdet Mietniveau.</li> </ul>

## 7.2 Zusammenfassung funktionale Missstände

Aufgrund folgender funktionaler Defizite ist eine Fortentwicklung des Untersuchungsgebiets gemäß der zentralen Zielstellungen der Stadt Luckenwalde zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier gefährdet.

Die zunehmende Attraktivität von zentrumsnahen Altbauquartieren birgt auch große Entwicklungspotenziale für das vorliegende Untersuchungsgebiet, doch besteht hier noch ein starker Ausbaubedarf bei den Verknüpfungen mit dem Stadtzentrum, aber auch den angrenzenden Grünbereichen.

Die hohe bauliche Dichte, welche sich durch eine starke Überbauung der Grundstücke mit rückwärtigen Nebengebäuden ergibt, reduziert sehr stark die Wohnqualität. Innenliegende Naherholungsflächen und/oder Mietergärten liegen in den seltensten Fällen vor. Eine Neuordnung und -gestaltung dieser Bereiche ist anzustreben.

Der hohe Wohnungsleerstand und der schlechte bauliche Zustand vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet wirken sich auch auf dessen funktionale Ausstattung, insbesondere auf den Bereich der Nahversorgung aus. Zwar wurde das Quartier schon immer von einer Wohnnutzung dominiert, doch aktuell lässt sich ein zunehmender Rückzug von Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie beobachten. Insbesondere für ältere Bewohnergruppen bedeuten längere Wege für den täglichen Einkauf einen bedeutenden Mehraufwand und mindern somit die Attraktivität des Quartiers. Doch auch für Familien fehlen im Gebiet spezifische Angebote. Es ist zu befürchten, dass der bestehende Leerstand die Kundenströme umlenkt und somit zu weiteren Leerständen führt. Dieser Prozess reduziert auch die potenziellen Anknüpfungspunkte mit Bewohnern anderer Stadtteile, welche zum Einkaufen oder auf ein Getränk ins Quartier kamen.

Trotz vielfältiger Sanierungsleistungen ist das Quartier nicht für alle Bevölkerungsgruppen im gleichen Maß attraktiv. Durch die geringe Zahl barrierefrei oder barriere-niedrig umgebauter Wohnungen ist das Untersuchungsgebiet für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen nur bedingt attraktiv.

Ähnliches gilt für Familien. Zwar verfügt das Quartier über eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Bildung, doch mangelt es an quartierseigenen, sicheren Aufenthaltsräumen. Der generationsgerechte Ausbau des Quartiers würde verstärkt einkommensstärkere Bevölkerungsschichten anziehen und somit auch weitere Sanierungsleistungen auslösen.

Das Untersuchungsgebiet ist zwar aufgrund seiner Lage zwischen Stadtraum und Landschaftsraum auf zwei Seiten von Grünbereichen umgeben, doch sind diese Bereiche, insbesondere der Stadtpark nur über Umwege zu erreichen. Ausbaufähig ist auch die gestalterische Qualität der Übergänge.

Im Quartier selbst fehlen Flächen zur unmittelbaren Naherholung. Dies trifft auf die Außen- und Innenbereiche zu. Die beiden bestehenden größeren öffentlichen Freiflächen, der Bereich um den Ehrenhain und der August-Bebel-Platz sind in ihrer gestalterischen Qualität und ihrer Funktion unzureichend. Der Ehrenhain und sein Umfeld wirken in weiten Bereichen ungepflegt. Das denkmalgeschützte Mahnmal an der nordöstlichen Ecke des Bereiches wirkt verwahrlost.

Eine erlebbare Verbindung der Grünbereiche nördlich der Volksheimsiedlung und des Stadtparks, etwa entlang des Röthegrabens, liegt nicht vor. Die parallel zu dem meist über Privatgrundstücke verlaufenden Röthegraben gelegene Wiesenstraße reicht nicht bis zur Neuen Baruther Straße, obwohl die Möglichkeiten einer solchen Verbindung vorliegen.

Es fehlen insbesondere altersgruppenspezifische Angebote, speziell Spielplätze. Der einzige Spielplatz im Untersuchungsgebiet befindet sich in der Volksheimsiedlung, die eher eine ältere Bewohnerschaft aufweist. Für diese Menschen jedoch gibt es keine besondere Ausstattung im öffentlichen Raum, etwa Fitnessgeräte oder auch besondere Bänke. Wollen Kinder aus dem Quartier zu diesem Spielplatz, müssen sie die stark befahrene Jänickendorfer Straße überqueren.

Als unzureichend muss ebenfalls die gestalterische und funktionale Qualität vieler Straßenzüge im Quartier beschrieben werden. Einzig die neu gestalteten Straßenzüge der Park- und Theaterstraße, sowie der Kreuzungsbereich mit der Jänickendorfer Straße weisen ein geringes Maß an Hindernissen für Fußgänger, Radfahrer und vor allem mobilitätseingeschränkte Menschen auf. Die Dahmer Straße nimmt ihre Funktion als funktionales „Rückgrat“ des Quartiers nur eingeschränkt wahr. Der Straßenbelag ist in weiten Bereichen rissig, die Gehwege sind zu schmal und uneben. Die unsanierten Querstraßen verfügen mit Ihrer unebenen Pflasterung und den unzureichenden bis gar nicht abgesenkten Bordsteinen in Kreuzungsbereichen ein großes Risikopotenzial auf.

Ein großräumiger fahrradfreundlicher Ausbau des Gebietes ist zugunsten einer alternativen Mobilität notwendig.

Insbesondere der Anteil junger Familien und Jugendlicher nimmt im Quartier stark ab. Dies lässt sich auch auf das fehlende Angebot an Wohnraum für diese Altersgruppen zurückführen.

### 7.2.1 SWOT-Analyse funktionale Situation

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Günstige Lage im Stadtraum zwischen Stadtzentrum und Stadtrand.</li> <li>▪ Vielfältige Gebäudetypologien bieten ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.</li> <li>▪ Direkte Nachbarschaft des Gebiets zum offenen Landschaftsraum und Stadtpark.</li> <li>▪ Sehr gutes Angebot im Bereich Erziehung/Bildung.</li> <li>▪ Sehr gutes Angebot an sozialer Infrastruktur.</li> <li>▪ Keine sozialen Spannungen im Gebiet.</li> <li>▪ Vielfältige Flächenpotenziale für Angebote im Bereich Nahversorgung und Dienstleistungen.</li> <li>▪ Öffentliche und private Flächenpotenziale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlen von attraktiven und altersgerechten Aufenthalts- und Spielbereichen im öffentlichen Raum.</li> <li>▪ Geringe Wohneigentumsbildung.</li> <li>▪ Gering ausgeprägte Bindungen der Bewohner mit dem Quartier (Identität).</li> <li>▪ Nicht ausreichende Wohnungsangebote für Familien.</li> <li>▪ Nicht ausreichende Wohnungsangebote für ältere und mobilitätseingeschränkte Bewohnergruppen.</li> <li>▪ Nicht ausreichende Wohnungsangebote für junge Menschen.</li> <li>▪ Fehlende kleinteilige Nahversorgungsangebote reduzieren Wohnqualität insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Bewohnergruppen.</li> <li>▪ Überdurchschnittlich hoher Wohnungsleerstand gefährdet funktionales Gefüge im Quartier.</li> <li>▪ Hoher Leerstand von Gewerbeimmobilien insbesondere entlang des Versorgungsbereiches Dahmer Straße gefährdet funktionales Gefüge und Stadtbild: erhöhtes Risiko für weitere Gewerbeabwanderungen.</li> <li>▪ Kein konzentriertes Angebot im Bereich Gesundheit.</li> <li>▪ Fehlende Naherholungsangebote im Quartier reduzieren Wohnqualität.</li> <li>▪ Fehlende Freizeitangebote für Jugendliche und junge Erwachsene.</li> <li>▪ Fehlende Angebote für ältere Menschen.</li> <li>▪ Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise sehr aktive Bewohner, die an der Gestaltung der öffentlichen Räume mitwirken.</li> <li>▪ Bedeutungsgewinn innenstadtnahes Wohnen.</li> <li>▪ Leerstand im EG- und Gewerbebereich bietet Potential für Projekte, neue Nutzungen u.a. soziale Einrichtungen, innovatives Gewerbe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierungsstau und sinkende Attraktivität führen zu weiteren Einzelhandelsabwanderungen.</li> <li>▪ Die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen kann von der Stadt nicht in befriedigendem Maße gewährleistet werden.</li> <li>▪ Verhärtung kleinräumiger Problemlagen durch mangelhafte Gebäudeinstandsetzung und hohen Leerstand.</li> <li>▪ Zunehmende Konzentration des Einzelhandels verstärkt negative Entwicklung der Nahversorgungsstruktur.</li> <li>▪ Ungleiche Verteilung von Altersgruppen im Quartier.</li> </ul>

### 7.3 Identifikation von Problem- und Entwicklungsbereichen und Zuordnung von Handlungsbedarfen

Zur Identifikation von Handlungsbedarfen im Untersuchungsgebiet, sowie als Unterstützung bei der finalen Festlegung von Prioritäten und der Gebietskulisse werden im Folgenden thematische und räumliche Konzentrationen von Missständen (Problem-bereiche) und Herausforderungen (Entwicklungsbereiche) identifiziert.

#### 7.3.1 Problembereiche

Als Problembereiche werden zusammenhängende Bereiche im Untersuchungsgebiet bezeichnet, in denen sich städtebauliche und funktionale Missstände konzentrieren. Eine solche Betrachtung soll dabei helfen, räumlich und thematisch konzentrierte Entwicklungsziele zu identifizieren.

##### Problembereich 1: Parkstraße – Wiesenstraße – Dahmer Straße – Gartenstraße:

In diesem Bereich befindet sich die größte Konzentration städtebaulicher Missstände. Ein Drittel aller Gebäude in diesem Teilgebiet stehen vollständig oder überwiegend leer. Rund 28% der Gebäude und 32% der Wohnungen in diesem Teilgebiet sind unsaniert. Bei weiteren 26% der Gebäude besteht ein leichter bis mittlerer Sanierungsbedarf. 36% der Wohnungen und ein Drittel der Gewerberäume stehen vollständig leer.

Der Gewerbeleerstand liegt in diesem Bereich bei rd. 27% und liegt somit rd. 10% über dem Wert des Gesamtgebiets. Die beiden großen Gewerbebrachen des Untersuchungsgebietes Dahmer Straße 44-47 und Dahmer Straße 43 (Bereich an der Grünstraße) befinden sich auf Grundstücken, die diesem Teilraum zuzuordnen sind.

Auch im öffentlichen Raum besteht in diesem Teilgebiet starker Handlungsbedarf. Bis auf die Parkstraße sind alle Straßen in ihrer Materialität und Gestaltung erneuerungsbedürftig. Starker Handlungsbedarf besteht bezüglich der Materialbeschaffenheit, die Gestaltung und einer Verbesserung der Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer.

##### Problembereich 2: Theaterstraße – Grünstraße – Neue Baruther Straße:

Neun Grundstücke in diesem Teilbereich liegen brach. Aufgrund ihrer Größe entspricht die Summe ihrer Fläche 25% des gesamten Teilraumes. Diese Brachen stören in starkem Maße das Stadtbild, da sowohl die Theaterstraße, als auch die Neue Baruther Straße aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung als geschlossene Ensembles konzipiert wurden. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass durch die Störung des Raumeindrucks Entwicklungsvorhaben auf benachbarten Grundstücken gebremst werden.

Aktuell werden diese Fläche marginal als Garten oder gar nicht genutzt. Mit der Brachlassung dieser Flächen entgehen der Stadt wichtige Flächenpotenziale. In einigen Fällen ist eine Neuaufteilung der Grundstücke zu überlegen. Ebenfalls sollten die Brachen genutzt werden, um eine Querverbindung zwischen der Theaterstraße und der Neuen Baruther Straße, als Verlängerung der Wiesenstraße herzustellen.

#### 7.3.2 Entwicklungsbereiche

Als Entwicklungsbereiche werden zusammenhängende Bereiche im Untersuchungsgebiet bezeichnet, in den sich städtebauliche und funktionale Potenziale konzentrieren.

##### Entwicklungsbereich 1: Straßenblock Parkstraße 5-10 / Gartenstraße 9a:

Der gesamte Straßenblock bildet ein zusammenhängendes Ensemble von weitestgehend im Original erhaltenen Gründerzeit-Wohnbauten in repräsentativer Bauweise. Im Innenhofbereich befinden sich mehrere kleine Nebengebäuden wie Schuppen oder Garagen. Bis auf das Gebäude mit der Hausnummer 5 sind alle Bauten in der

Parkstraße unsaniert und stehen leer. Die Gebäude in der Gartenstraße sind bereits saniert.

Vier Grundstücke befinden sich im Eigentum der Luckenwalder Wohnungsbaugesellschaft, was eine zusammenhängende Sanierung nicht nur erleichtert, sondern auch Möglichkeiten etwa im Bereich der energetischen Sanierung eröffnet. Gleichzeitig können aufgrund dieses Umstandes neue Wege der Innenbereichsgestaltung ausprobiert werden. Vorstellbar wäre etwa die Herrichtung eines grundstücksübergreifenden Funktionsraumes, der allen Mietern als Aufenthalts- und Parkraum dient und die Wohnqualität steigert.

Auch das energetische Quartierskonzept hat diesen Teilbereich untersucht und rechnet vor, dass sich durch eine gezielte energetische Sanierung bis zu 39% der Energiekosten einsparen ließen. Der Wohnblock bietet die idealen Bedingungen um die Möglichkeiten einer energetischen Sanierung an historischen Gebäuden zu untersuchen, deren äußeres Erscheinungsbild im Originalzustand belassen werden sollte. Insbesondere aufgrund der Eigentümerstruktur bieten sich zentrale Lösungen, etwa im Bereich der Heizungsanlage, an.

#### Entwicklungsbereich 2: Innenbereiche Dahmer Straße 44-47, Dahmer Straße 43 (Bereich an der Grünstraße)

Die Innenbereiche der beidseitig der Grünstraße gelegenen Straßenblöcke zwischen Dahmer Straße und Theaterstraße sind von großen, weitestgehend nicht mehr genutzten Gewerbeanlagen überbaut. Durch Abriss und/oder Umnutzung der Gebäude ließe sich ein bedeutendes Flächenpotenzial herstellen, welches anderen Nutzungen zugeführt werden kann. Möglich wären die Herrichtung von Freiflächen zur Naherholung der umliegenden Bewohner, die Errichtung von Bauten der sozialen Infrastruktur, oder auch die Errichtung von Wohnbauten.

Zur Nutzbarmachung der Innenbereiche bedarf es jedoch einer Neuordnung der Flurstücke, einer Überarbeitung der Erschließung und im Falle von Schadstoffeinträgen einer Sanierung der Böden.

#### Entwicklungsbereich 3: Theaterstraße – Grünstraße – Neue Baruther Straße

Mit den Brachflächen (s.o.) in diesem Bereich verfügt die Stadt und die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft über Flächenpotenziale. Die Areale wurden bereits im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau beräumt. Diese können für Wohnbauten, als Ergänzung zum bestehenden Angebot oder der Errichtung von Bauten der sozialen Infrastruktur, genutzt werden. Möglich wären etwa Gebäude für alters-, aber auch generationsübergreifendes Wohnen. Denkbar wäre auch die Einbindung von Baugruppen. Ebenfalls sollten die Brachen genutzt werden, um eine Querverbindung zwischen der Theaterstraße und der Neuen Baruther Straße, als Verlängerung der Wiesenstraße herzustellen. Für eine bessere Nutzbarkeit bedarf es jedoch einer Neuordnung der Flurstücke und einer Überarbeitung der Erschließung.

#### Entwicklungsbereich 4: Röhthegraben

Der Röhthegraben durchquert das Untersuchungsgebiet nahezu unsichtbar. Er wird von öffentlichen und privaten Freiflächen umgeben, die ein hohes Ausbaupotenzial für die Stärkung der lokalen Wohnqualität bergen. Zu diesem Bereich gehört auch mit dem Ehrenhain die größte öffentliche Naherholungsfläche im Quartier. Diese ist funktional und in ihrer Gestaltung nicht zufriedenstellend. Eine Umgestaltung zur Hebung der Aufenthaltsqualität ist dringend notwendig. Bestehende Planungen, wie die Errichtung eines „Freiluft-Klassenzimmers“ sind zeitnah umzusetzen. Die Wegeverbindung zwischen Parkstraße und Neuer Parkstraße ist umzugestalten.

Ebenfalls zählen die Blockinnenbereiche beidseitig der Dahmer Straße und die Fläche zwischen Brahmusch- und Wiesenstraße in diesen Bereich. Während sich das Areal der ehemaligen Tankstelle in Erholungsraum mit öffentlichen Charakter umge-

stalten ließe, würde ein entkernter Innenbereich zwischen Wiesen- und Brahm-buschstraße die Wohnqualität der Anrainer stark erhöhen.

### 7.3.3 Ergänzungsbereiche

Als Ergänzungsbereiche werden kleinräumig begrenzte Orte bezeichnet, die jedoch in funktionaler und städtebaulicher Wechselwirkung mit dem Untersuchungsgebiet stehen.

#### Ergänzungsbereich 1: Dahmer Straße

Die Dahmer Straße ist das namensgebende Rückgrat des Quartiers, hat in den letzten Jahren aber funktional und gestalterisch an Bedeutung verloren. Mit den anliegenden z.T. leer stehenden Wohn- und Gewerbebauten liegen jedoch große Potenziale für eine Aktivierung vor.

Für eine Aufwertung der Dahmer Straße ist unbedingt der Straßenraum zu erneuern. Hierfür sind Fahrbahn und Gehwege zu modernisieren und barrierefrei auszubauen. Gleichzeitig ist die gestalterische und Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Es hat sich gezeigt, dass eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes starke Impulse auf das Sanierungsverhalten der umgebenden Eigentümer ausübt. Es sind jedoch gesonderte Maßnahmen zur Aktivierung des Ladenleerstands notwendig.

#### Ergänzungsbereich 2: August-Bebel-Platz/Heizhaus

Der zentrale Platz der Volksheimsiedlung wird bisher kaum als Mitte der Siedlung wahrgenommen und genutzt. Eine Anpassung der Gestaltung zur Öffnung des Platzes für weitere Zielgruppen ist anzustreben, die Barrierefreiheit zu verbessern.

Das zentrale Heizhaus ist zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Bestehende Planungen hierzu sind ggf. zu überarbeiten und umzusetzen. Heizkraftwerk und Platz sind zu einer gestalterischen und funktionalen Mitte zusammenzuführen.

## 7.4 Zusammenfassung Bestandsanalyse

Im Ergebnis der durchgeführten Bestandsanalyse bestehen im Untersuchungsgebiet Dahmer Straße erhebliche substanzielle und funktionale Missstände im Sinne des § 136 BauGB, deren Behebung die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erfordern. In einigen Bereichen treten diese in besonders gravierender und konzentrierter Weise auf, sodass für Bereiche des Quartiers Dahmer Straße die Gefahr besteht, dass sie zunehmend weniger den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Aufgrund substanzieller Mängel der Gebäude, aber auch starker funktionaler Schwächen, insbesondere in der Ausstattung des Gebietes mit Nahversorgungs- und Naherholungseinrichtungen und der mangelnden Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen und der vorhandenen Grünflächen und Plätze können die Ziele der Stadt Luckenwalde, gemäß der Charta von Leipzig, mehr Bewohner für die Innenstadt zu gewinnen, nicht erreicht werden.

Gleichzeitig nimmt die Gefahr zu, dass ohne ein aktives Gegensteuern ein beachtlicher Bestandteil an historischen Zeugnissen der Luckenwalder Baukultur verloren geht. Sanierungsbedürftige Gebäude kommen in einzelnen Lagen zusammenhängend vor - ähnlich wie sich sanierte historische Gebäude konzentrieren und als beeindruckende Ensembles wirken.

Um das Quartier Dahmer Straße als einen lebenswerten Stadtteil mit Zukunft zu erhalten gilt es bestehende funktionale Mängel zu beheben und Potenziale auszubauen. Insbesondere das Angebot an Räumen – Wohnraum, aber auch öffentliche Aufenthaltsräume – für Familien und ältere Menschen ist stark ausbaufähig.

Die Beseitigung der substanziellen Missstände hat zu erfolgen, damit das Quartier Dahmer Straße auch in Zukunft ein lebendiger, facettenreicher Teil der Luckenwalder Innenstadt ist.

Um dieses Ziel zu erreichen sind bei der zukünftigen Entwicklung die Stärken des Quartiers Dahmer Straße zu fokussieren, damit der eigene Charakter erhalten und weiterentwickelt werden kann. Mit einer Sanierungsmaßnahme böten sich der Stadt die Chancen, zukunftsweisende Themenfelder wie die energetische Sanierung aber auch die barrierefreie und generationsgerechte Stadt zum Bestandteil der Erneuerung des Quartiers werden zu lassen.

## 8 Entwicklungsziele und Leitbild

### 8.1 Entwicklungsziele der Sanierung

Das Quartier hat gute Chancen für die Entwicklung zu einem belebten Stadtquartier mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Gründe dafür sind die großen städtebaulichen Qualitäten, die Lage zwischen Stadtzentrum und randstädtischen Grünräumen und eine differenzierte, bauhistorisch wertvolle Bausubstanz. Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hervorgehobenen Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes wurden zu Entwicklungszielen umformuliert.

- **Stärkung der verbindenden Funktionen zwischen Stadtzentrum und Stadtrand:** Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Stabilisierung des Quartiers als qualitativer Wohnstandort, welcher die Vorteile von städtischen und randstädtischen Wohnen miteinander verbindet. Um dies zu erreichen gilt es vor allem die typologische und funktionale Vielfalt des Quartiers und insbesondere der Dahmer Straße als Rückgrat des Gebietes zu stärken. Flankierende Maßnahmen der Sanierung der Gebäudesubstanz und Aufwertung im öffentlichen Raum unterstützen diese Aktivitäten.
- **Erhaltung der historischen Bausubstanz und Wahrung des ortstypischen Stadtbildes:** Priorität hat die Erhaltung und Sanierung der leer stehenden Wohngebäude und historisch bedeutsamen Gewerbebauten vor Abriss und starker Überformung. Aufgabe der Sanierung ist es, durch eine gezielte Förderungsstrategie Eigentümer und Selbstnutzer zu aktivieren und durch wirtschaftlich tragfähige Umnutzungskonzepte eine gewerbliche Ansiedlung zu forcieren.
- **Erhalt und Ausbau der typologischen Vielfalt als Grundlage für eine Stärkung der sozialen Vielfalt:** Wichtiges Sanierungsziel ist die Stärkung der Wohnfunktion im Quartier. Durch den Ausbau eines vielfältigen Wohnungsangebots für Mieter und Selbstnutzer in saniertem Altbau soll versucht werden, die Innenstadt als Wohnstandort für die Bewohner attraktiv zu machen (Förderung Wohnungseigentum und Bauherrengemeinschaften).
- **Kleinteiliger Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung der Wohnqualität und Freiraumsituation (Belichtung, Belüftung, Schaffung von Mietergärten):** Einige Bauten im Quartier sind in einem ruinösen Bauzustand, der eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung nicht zulässt und einen Abriss erforderlich macht. Leer stehende Gewerbebauten in den Blockinnenbereichen sind, sofern eine Umnutzung unrentabel ist, zurückzubauen, um Flächen für andere gebietsverträgliche Nutzungen zu gewinnen. Darüber hinaus ist zu überprüfen, welche Gebäudeteile, bzw. Nebengebäude zugunsten einer Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität zurückgebaut werden können.
- **Neubau zur Arrondierung von Stadtbild und Stadtstruktur als langfristige Option:** Mit der Schaffung von Flächen für qualitative Neubauten soll langfristig die soziale Vielfalt des Quartieres gestärkt und weiter entwickelt werden. Insbesondere die im Rahmen des Programms „Stadtumbau-Ost“ beräumten Flächen zwischen Theaterstraße und Neuer Baruther Straße sollen zunächst entwickelt werden. Darüber hinaus bestehen weitere Flächenpotenziale für eine Bebauung auf dem Areal der ehemaligen Bautischlerei an der Grünstraße.
- **Entwicklung der öffentlichen Räume zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit:** Die Verbesserung der Erschließung sowie der Aufenthaltsqualität der Straßen sind wichtige Maßnahmen zur Stärkung des

Quartiers. Dies betrifft fast alle Straßen in Nord-Süd-Richtung, aber insbesondere die Dahmer Straße als funktionales Rückgrat. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes dient auch als Anreiz für private Investitionen. Denn dort wo Straßenräume neu gestaltet wurden, bemühen sich die Eigentümer verstärkt um die Sanierung ihrer Gebäude. Die Vermietungschancen erhöhen sich. Das Umgestalten der Fußwege unter den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit sowie die Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer könnte ein wichtiger Beitrag sein, um das Verkehrsmittelwahlverhalten der Bewohner und Gewerbetreibenden positiv zu beeinflussen. Durch die Neugestaltung der Grünflächen das Ortsbild soll insgesamt aufgewertet werden.

- **Entwicklung der funktionalen Durchmischung:** Zwar soll der Charakter des Quartiers als Wohngebiet (vergl. Flächennutzungsplan) gestärkt werden doch ist die funktionale Durchmischung auszubauen. Insbesondere im Bereich der kleinteiligen Nahversorgung, die in keiner Konkurrenz zur Breiten Straße steht, liegt ein Ausbaubedarf vor. Die bereits gute Ausstattung des Quartiers mit sozialen Einrichtungen gilt es zu bewahren. Insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung wird ein Bedarf erkannt, der mit dem verstärkten Zuzug von Familien in das Gebiet noch zunehmen dürfte.
- **Einbindung der Themen Barrierefreiheit, Energiesparen und Familienfreundlichkeit:** Eine Einbindung dieser Themen in alle Maßnahmen ist notwendig. Nur durch die Stärkung der Barrierefreiheit sowie den Ausbau der Familienfreundlichkeit im privaten wie im öffentlichen Raum lässt sich die soziale Vielfalt im Quartier erzielen, die für eine nachhaltige Entwicklung notwendig ist. Die energetische Sanierung ist wiederum selbstverständliches Ziel der städtischen Entwicklung Luckenwaldes.
- **Einbindung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden, Eigentümern, Vereinen und sozialen Trägern in die Umsetzung der Maßnahmen:** Eine erfolgreiche Entwicklung des Quartiers kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten „an einem Strang ziehen“. Eine frühzeitige Einbindung in die Entwicklung der Umsetzungsmaßnahmen ist notwendig.

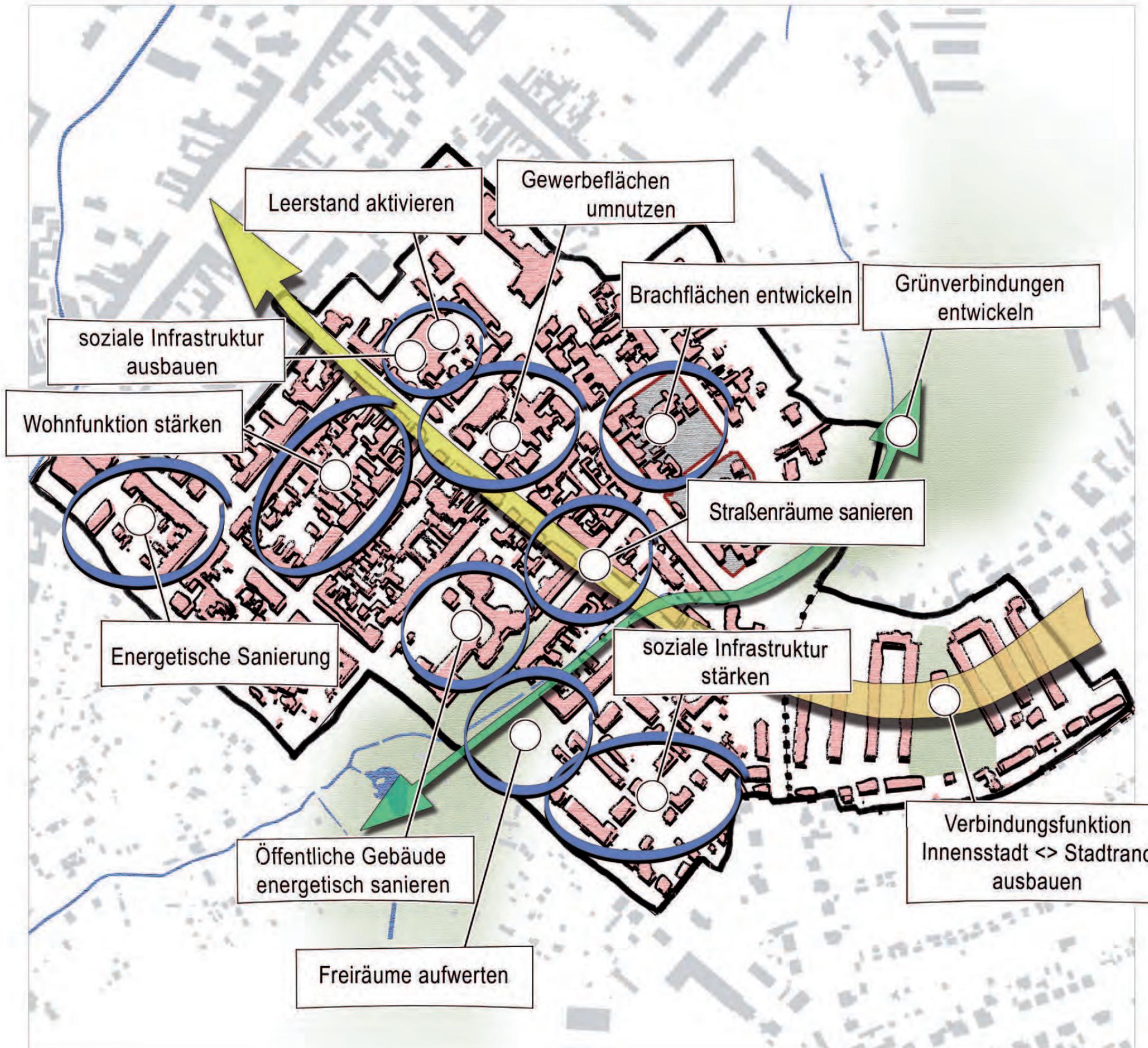
Abb. 32: Karte Handlungsbedarfe

## 8.2 Leitbild

Die Ziele der Fortentwicklung sollen in einem Leitbild gefasst werden. Es gilt sich bei der Lösung von städtebaulichen Missständen und strukturellen Problemen auf Aspekte zu konzentrieren, die das Quartier positiv auszeichnen. Das Leitbild für das Quartier Dahmer Straße

### „Gebäudevielfalt bewahren, Bewohnervielfalt ausbauen, Lebensqualität gemeinsam fortentwickeln“

soll als Aufgabe für die Stadtentwicklung verstanden werden. Die gemeinsame Fortentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Umsetzungsstrategie. Hierbei sollen die vielzähligen Akteure des Quartiers - Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbetreibende, Eigentümer, Vereine und soziale Träger – angesprochen und motiviert werden, Lösungen zur Verbesserung der Gesamtsituation gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen. Partnerschaften sind die Voraussetzung für das Funktionieren der Entwicklungs- und Gestaltungsarbeit.





## 9 Entwicklungskonzept für die Sanierung

### 9.1 Maßnahmenkatalog

In der zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Gebietskulisse sind zur Behebung der festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände umfassende Maßnahmen notwendig, die sich aus den Sanierungszielen ableiten. Diese Maßnahmen konzentrieren sich neben der Instandsetzung und Modernisierung von privaten und öffentlichen Gebäuden auf Maßnahmen zur Neuordnung von Blockinnenbereichen, zur Aufwertung des Freiraumes und des Wohnumfeldes sowie zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastrukturen und sonstige Maßnahmen, die der Stärkung des Quartiers dienen.

Daraus ergibt sich folgender vorläufiger Maßnahmenkatalog, der durch die zu erstellende Sanierungsplanung zu konkretisieren und fortzuschreiben ist:

#### 9.1.1 Integrierte Sanierungsmaßnahmen

Integrierte Sanierungsmaßnahmen sind objekt- und themenübergreifende Maßnahmenbündel mit folgenden Zielstellungen:

- Steigerung der energetischen Effizienz
- Wahrung der lokalen Baukultur
- Schaffung von barrierefreien Wohnraum
- generationsübergreifendes Wohnen
- Familienfreundlichkeit
- Aktivierung von Brachflächen
- Verbesserung der Freiraumqualität

Die Voraussetzung für das Erreichen der Sanierungsziele ist ein enges Zusammenarbeiten aller Eigentümer. Alternativ sind die Sanierungsmaßnahmen je nach Einzelfall sukzessiv durchzuführen.

#### 9.1.1.1 Energetische Qualifizierung / Sanierung des Gebäudeblocks Parkstraße 5-9 / Gartenstraße 7-9

Die Straßenzüge Parkstraße und Gartenstraße sind bis auf das Grundstück Gartenstraße 9a vollständig mit drei- bis viergeschossigen Gründerzeitbauten bebaut. Die Gebäude verfügen über die Originalfassaden, die noch weitestgehend erhalten sind. Vier der acht, zumeist denkmalgeschützten, Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und stehen leer. Eine Erhaltung des bauhistorisch wertvollen Ensembles ist unbedingt anzustreben.

Aufgrund der räumlichen Konzentration um einen Hof ergeben sich große Potenziale bezüglich einer übergreifenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Neben der Installation einer gemeinsamen Heizungsanlage wird die Schaffung eines grundstücksübergreifenden Freiraums im Hof empfohlen. Die Schaffung von Angeboten für generationsübergreifendes Wohnen ist anzustreben. Bei Sanierungsarbeiten ist den Empfehlungen des „Integrierten energetischen Quartierskonzepts „Dahmer Straße““ (vergl. Blockkonzept Parkstraße/Gartenstraße) zu folgen.

Die Innenbereiche der Grundstücke sind zu einer grundstücksübergreifenden gestalterischen Einheit zusammenzufügen und nutzungstechnisch aufzuwerten. Die Prinzipien von Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit sind zu beachten.

Gebäude	Eigentümer	Sanierungsstand
Parkstraße 5	LWG	vollsaniert
Parkstraße 6	privat	unsaniert
Parkstraße 7	LWG	unsaniert
Parkstraße 8	LWG	unsaniert
Parkstraße 9	durch LWG verwaltet	unsaniert
Gartenstraße 7	privat	saniert
Gartenstraße 8	privat	saniert
Gartenstraße 9	privat	saniert
Gartenstraße 9a	LWG	brach
<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.3 Baumaßnahmen B.4 Ordnungsmaßnahmen (Hof), B.4.4 Freilegung	
<b>Priorität:</b>	sehr hoch	

**9.1.1.2 Energetische Qualifizierung / Sanierung eines Gebäudeblockabschnittes Ackerstraße 5-10 / Grünstraße 1-5**

Der Bereich ist größtenteils durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Während die Gebäude in der Grünstraße i.d.R. über ein Obergeschoss verfügen, sind die Bauten in der Ackerstraße drei- bis viergeschossig. Der Innenbereich des Baublocks weist eine kleinteilige Bebauung mit Nebengebäuden auf. Sieben von elf Gebäuden sind stark sanierungsbedürftig und stehen überwiegend leer. Bei Sanierungsarbeiten ist den Empfehlungen des „Integrierten energetischen Quartierskonzepts ‚Dahmer Straße‘“ zu folgen. So ist auch hier die Errichtung einer oder mehrerer objektübergreifenden/er Anlage/n zur Wärmeversorgung zu erreichen.

Die Innenbereiche der Grundstücke sind zu einer grundstücksübergreifenden gestalterischen Einheit zusammenzufügen und nutzungstechnisch aufzuwerten. Die Prinzipien von Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit sind zu beachten.

Gebäude	Eigentümer	Sanierungsstand
Ackerstraße 5	LWG	unsaniert
Ackerstraße 6	LWG	unsaniert
Ackerstraße 7	LWG	unsaniert
Ackerstraße 8	privat	saniert
Ackerstraße 9	privat	saniert
Ackerstraße 10	LWG	unsaniert
Grünstraße 1	LWG	unsaniert
Grünstraße 2	privat	saniert

Grünstraße 3	LWG	unsaniert
Grünstraße 4	privat	unsaniert
Grünstraße 5	privat	saniert
<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.3 Baumaßnahmen B.4 Ordnungsmaßnahmen (Hof), B.4.4 Freilegung	
<b>Priorität:</b>	Hoch	

### 9.1.2 Private Sanierungsmaßnahmen

Private Sanierungsmaßnahmen werden sukzessive und abhängig von der Investitionsbereitschaft des jeweiligen Eigentümers durchgeführt. Hierfür ist eine aktive Werbe-, bzw. Informationsstrategie der Stadt und entsprechender Interessensträger im Quartier notwendig. Folgende Ziele werden verfolgt:

- energetische Sanierung
- Wahrung der lokalen Baukultur
- Schaffung von barrierefreien Wohnraum
- Schaffung von Wohneigentum / Bewohnerbindung
- Familienfreundlichkeit

#### Umbau vorgründerzeitlicher Mietshäuser (Ackerbürgerhäuser) zu Ein-, bzw. Zweifamilienhäusern

Mehr als ein Drittel des Gebäudebestandes im Quartier wird von vorgründerzeitlichen ein- bis zweigeschossigen Bauten dargestellt. Durch Grundrissänderungen, Zusammenlegungen oder Trennungen von Wohnungen lassen sich diese Bauten zu qualitativen Ein-, bzw. Zweifamilienhäusern im urbanen Kontext umbauen. Mit der Schaffung von attraktivem Wohneigentum soll die Bewohnerbindung verstärkt werden. Die Sanierungsleistungen sind hier von privater Hand auszuführen. Zudem soll eine Verbesserung Hof- und Freiraumqualität erreicht werden.

<b>Beispiele</b>	u.a. Dahmer Straße 11, 16, 41; Grünstraße 7, 15
<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.3 Baumaßnahmen B.4 Ordnungsmaßnahmen
<b>Priorität:</b>	Mittel

#### Sanierung von Geschosswohnungsbauten

Im Quartier Dahmer Straßen gibt es aktuell 37 unsanierte Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen. Je nach Denkmalwert, Maß des Leerstandes und städtebaulicher Bedeutung wurde eine Prioritätenliste erstellt, die Aussagen zur Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen macht. Diese ist dem Dokument im Anhang beigelegt. Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Hof- und Freiraumqualität.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.3 Baumaßnahmen B.4 Ordnungsmaßnahmen
<b>Priorität:</b>	Vergl. Liste im Anhang

### 9.1.3 Neubaumaßnahmen auf Brachflächen

Hierzu zählen Maßnahmen auf beräumten Freiflächen, die sukzessive nach Bedarfs- und Interessenlage durchgeführt werden. Sie verfolgen folgende Ziele:

- Wiederherstellung des Stadtbildes / Schließen von Baulücken
- Nachhaltigkeit: Schaffung neuer Potenzialflächen
- Stärkung der Familienfreundlichkeit
- Schaffung von Wohneigentum/Bewohnerbindung
- Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Kita, Jugendclub,...)

#### 9.1.3.1 Bebauung der Brachflächen Ackerstraße / Neue Baruther Straße (Flur 2, Flurstücke 222, 223, 225/1, 225/2)

Der zentrale Bereich der Neuen Baruther Straße ist auf der südlichen Seite im weiten Bereich durch Brachflächen gestört. Die Areale wurden bereits im Programm „Stadtumbau“ beräumt und somit für eine Neubebauung vorbereitet. Angestrebt sind die Reparatur des Stadtbildes und das Schaffen neuen Wohnraums. Die Gebäude sind speziell an den Bedürfnissen des alten- und familiengerechten Wohnens anzupassen. Die Förderung des experimentellen Wohnungsbaus, sowie die Schaffung von, für die Allgemeinheit zugänglichen, Freiflächen werden empfohlen. Die Grundstücke können alternativ auch als Ersatzstandort zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Frage kommen. Eine Wegeverbindung von der Neuen Baruther Straße zur Theaterstraße in Höhe der Wiesenstraße ist einzurichten.

Flurstück	Eigentümer	Sanierungsstand
222	LWG	beräumt
223	Stadt Luckenwalde	beräumt
225/1	LWG	beräumt
225/2	privat	rückwärtig bebaut
<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	keine	
<b>Priorität:</b>	Mittel	

### 9.1.4 Ordnungsmaßnahmen zur Aktivierung von Gewerbebrachen

Zur Schaffung neuer potenzieller Flächen für Neubaumaßnahmen sollen ehemals gewerblich genutzte Blockinnenbereiche im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen beräumt werden. Es wird angestrebt, dass die Beräumung und die Neubebauung des Blockrandes von privaten Bauherren durchgeführt werden.

Folgende Ziele werden verfolgt:

- Schaffung neuer Potenzialflächen
- Verbesserung der Wohnqualität in den umliegenden Gebäuden

Mit den Maßnahmen sollen vor allem neue Bau- und Nutzungsformen wie Baugruppen, etc. angesprochen werden.

#### 9.1.4.1 Neuordnung der gewerblich genutzten Fläche Dahmer Straße 44-47

Das ehemals gewerblich genutzte Areal nimmt einen Großteil des Innenbereiches Dahmer Straße, Grünstraße, Theaterstraße, Ackerstraße ein. An der Grünstraße und an der Ackerstraße öffnet sich das Gelände nach außen. Der Zugang von der Dahmer Straße ist nicht einsehbar. Alle Gewerbegebäude stehen leer und befinden sich in einem unsanierten, bzw. tlw. in einem ruinösen Zustand. Ein Denkmalwert liegt nicht vor. Empfohlen wird eine Beräumung des Bereiches, um Flächen für eine Neugestaltung, bzw. Neubebauung des Blockrandes zu gewinnen. Es liegen keine Erkenntnisse zu möglichen Schadstoffeinträge im Erdreich vor.

Flurstück	Eigentümer	Sanierungsstand
22/2	privat	unsaniert
23/2	privat	unsaniert
24/2	privat	unsaniert
<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.4 Ordnungsmaßnahmen	
<b>Priorität:</b>	Hoch	

#### 9.1.5 Soziale Infrastruktur

Zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier ist mit gezielten Maßnahmen die funktionale Ausstattung mit sozialer Infrastruktur zu verbessern. Folgende Ziele werden angestrebt:

- Verbesserung des gesamtstädtischen Angebotes an sozialer Infrastruktur
- energetische Sanierung von Gebäuden der sozialen Infrastruktur
- Steigerung der Familienfreundlichkeit

#### 9.1.5.1 Energetische Sanierung Friedrich-Gymnasium, Parkstraße 59

Auch wenn das Gymnasium in Teilen bereits saniert wurde, besteht immer noch ein großer Sanierungsbedarf. So sind Teile des Daches und der Fenster insbesondere aus energetischen Gründen zu modernisieren. Dabei sollte, dem „Integrierten energetischen Quartierskonzept ‚Dahmer Straße‘“ folgend, die Technik erneuert und die Installation einer Photovoltaikanlage geprüft werden.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	keine
<b>Priorität:</b>	mittel

#### 9.1.5.2 Neubau / Erweiterung einer Kindertagesstätte

Die Evangelische Kindertagesstätte in der Dahmer Straße 48 stößt an ihre Kapazitätsgrenzen. Eine notwendige Sanierung und Erweiterung, um dem Rechtsanspruch auf U3-Betreuung<sup>38</sup> gerecht zu werden, ist im Bestandsgebäude nicht möglich (gutachterliche Stellungnahme des Ing. Büros Prib vom 04.07.2014). Zudem ist ein Anwachsen des Anteils von Kindern an der lokalen Wohnbevölkerung mittelfristig zu

<sup>38</sup> Gemeint sind Kinder unter drei Jahren

erwarten. Im Quartier soll deshalb nach der Möglichkeit einer Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte, bzw. nach Flächen für einen Neubau gesucht werden. Im Falle eines Neubaus soll ein integrierter Standort im Quartier identifiziert werden.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.4 Ordnungsmaßnahmen
<b>Priorität:</b>	sehr hoch

### 9.1.6 Straßensanierung

Mit der Sanierung von Straßenräumen soll zum einem die Verkehrsinfrastruktur im Quartier verbessert werden. Zum anderen sollen Sanierungsanreize für die anrainenden Eigentümer geschaffen werden. Die Auswahl der Maßnahmen erfolgt nach funktionaler Bedeutung und Dringlichkeit. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Qualifizierung des öffentlichen Raumes
- Förderung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
- Lärmreduktion
- Schaffung von Sanierungsanreizen

#### 9.1.6.1 Umbau / Sanierung Dahmer Straße

Die Dahmer Straße als funktionales „Rückgrat“ des Quartiers ist aktuell sowohl in ihrer Gestaltung als auch ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt. Die Dahmer Straße ist eine Sammelstraße, welche den Anliegerverkehr zum Hauptstraßennetz leiten soll. Jedoch wird sie vielfach von PKW-Fahrern als Abkürzung zwischen den Hauptstraßen Jänickendorfer Straße und Kleiner Haag genutzt. Begünstigt wird diese Abkürzung durch die Gestaltung der Dahmer Straße als Vorfahrtsstraße.

Mit einem Umbau gilt es bei Bewahrung des Alleecharakters die Benutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern und mögliche Konflikte zu reduzieren. Dabei ist eine Verbreiterung der Gehwege zu prüfen. Die Einrichtung einer Tempo-30-Zone ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Lärmreduzierung anzustreben. Bei allen Baumaßnahmen sind sowohl die Belange der Barrierefreiheit, des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs, als auch die des ÖPNVs zu beachten. Eine Qualifizierung des Straßenraumes kann auch die Reaktivierung der Ladenlokale entlang der Dahmer Straße fördern.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.5.1.1 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Priorität:</b>	Hoch

#### 9.1.6.2 Schaffung von Gehwegen in der Carl-Drinkwitz-Straße

Für eine Nebenstraße ist die Carl-Drinkwitz-Straße aufgrund der vorhandenen Nutzungen u.a. den DRK-Garagen (Pflegedienst, Krankentransport) relativ stark befahren. Auch wird eine Buslinie mit Haltepunkt durch diese Straße geführt. Um die Verkehrssicherheit der Passanten, insbesondere der Besucher der Volkssolidarität, des Quartiersmanagements und des DRKs zu erhöhen, gilt es hier ein- bzw. beidseitig Gehwege anzulegen.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.5.1.1 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Priorität:</b>	Hoch

### 9.1.6.3 Umbau / Sanierung von fünf Nebenstraßen in Nord-Süd-Ausrichtung

Diese fünf Nebenstraßen in Nord-Süd-Ausrichtung sind in ihrer historischen Großpflasterung erhalten. Mit einer Sanierung wird der Straßenraum in seiner Benutzbarkeit, insbesondere hinsichtlich der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen, verbessert. Eine Reduzierung des Lärmpegels ist darüber hinaus zu erwarten. Eine Qualifizierung des Straßenraumes wird Sanierungsanreize für die anrainenden Eigentümer generieren.

In einem erstem Schritt soll zunächst die Verbesserung der Gehwege und – wenn noch nicht geschehen – das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen angestrebt werden.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.5.1.1 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Priorität:</b>	Mittel / Gehwege hoch (Barrierefreiheit)

### 9.1.7 Öffentlicher Freiraum

Um die Ausstattung des Quartiers mit öffentlichen Freiräumen zu verbessern, gilt es bestehende Orte zu qualifizieren und neue zu schaffen. Dies ist vor allem wichtig, um die soziale Durchmischung des Gebietes zu verbessern. Aus diesem Grund gelten folgende Zielstellungen:

- Qualifizierung des öffentlichen Raumes
- Verbesserung der Ausstattung mit Naherholungsflächen
- Verbesserung der Ausstattung mit Spielflächen
- Stärkung der Familienfreundlichkeit

#### 9.1.7.1 Qualifizierung der Grünfläche am Ehrenmal / Qualifizierung der Gedenkstätte Ehrenmal

Die beidseitig des Röthegrabens gelegene Grünfläche mit dem Ehrenmal stellt die größte Freifläche im Untersuchungsgebiet dar. Eine Qualifizierung des Umfeldes des Ehrenmals bezüglich Nutzung und Gestalt ist notwendig. Dabei ist insbesondere die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Es soll die Idee des öffentlichen / grünen Klassenzimmers aufgegriffen und in das Gesamtkonzept integriert werden.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.5.1.2 Herstellung und Änderung von Freiflächen
<b>Priorität:</b>	sehr hoch

#### 9.1.7.2 Neugestaltung des Grundstücks Neue Baruther Straße / Ecke Grünstraße, Einrichtung eines Spielplatzes

Die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule liegt aktuell brach und wirkt sehr ungepflegt. Da es in diesem Bereich kaum Aufenthaltsräume gibt, soll das Grundstück zu einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz umgestaltet werden. Voraussetzung ist der Ankauf des Grundstückes durch die Stadt Luckenwalde.

Flurstück	Eigentümer	Zustand
193/0	Immobilien-gesellschaft	Brache
<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.5.1.2 Herstellung und Änderung von Freiflächen	
<b>Priorität:</b>	Hoch	

### 9.1.7.3 Umgestaltung der Bereiche um den Röthegraben

Der Röthegraben ist das verbindende räumliche und identitätsstiftende Element im Quartier Dahmer Straße aber in seiner jetzigen Ausprägung kaum sichtbar. Die Flächen entlang des Grabens sollen daher umgestaltet, auf öffentlichen Grundstücken zugänglich gemacht und auf privaten Grundstücken im Blockinnenbereich gestalterisch qualifiziert werden. Da ein den Graben begleitender Fußweg im Quartier in weiten Bereichen nicht einzurichten ist, soll die Wegführung hier über die Wiesenstraße verlaufen. Diese Verbindung ist als „grüne“ Verbindung zwischen dem Grünraum im Norden des Quartiers und dem Stadtpark im Süden zu gestalten.

<b>Förderkategorie nach StBauFR:</b>	B.5.1.2 Herstellung und Änderung von Freiflächen
<b>Priorität:</b>	Mittel

Abb. 33: Karte Maßnahmen

### 9.1.8 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

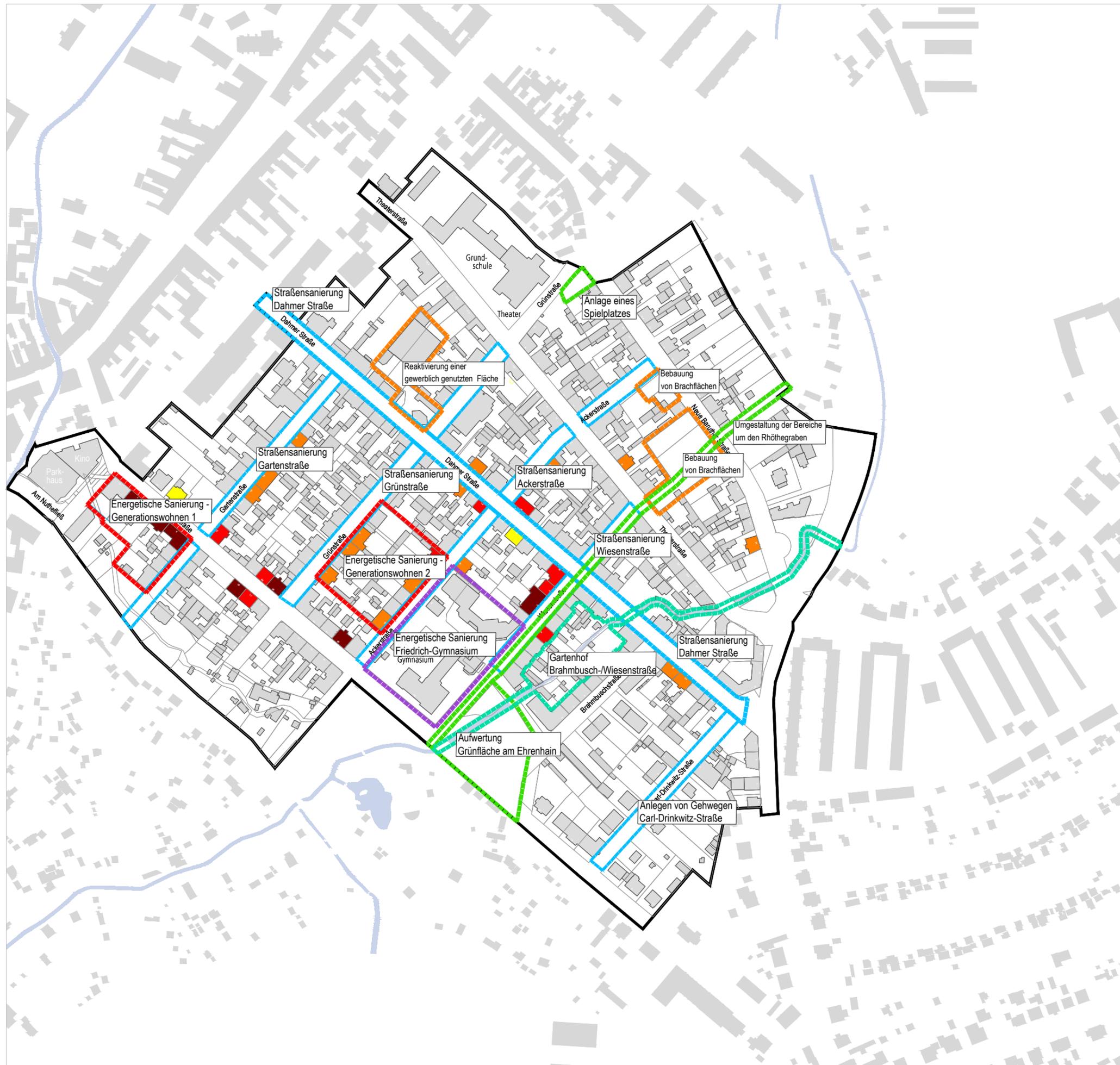
Zur Finanzierung eines Großteils der Maßnahmen wird die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln angestrebt. Der kommunale Haushalt wird hierbei mit dem zu finanzierenden kommunalen Miteleistungsanteil (1/3 der förderfähigen Kosten) belastet. Ein anderer Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen sieht Investitionen am Privateigentum und an öffentlichen Einrichtungen, die nicht im Eigentum der Stadt Luckenwalde sind, vor, hierbei können ebenfalls Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen.

Bei den vorgeschlagenen Straßenbaumaßnahmen werden in dem Fall des vereinbarten Sanierungsverfahrens die Anlieger nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG) an den Kosten beteiligt. Der Kostenanteil der Straßenbaumaßnahmen der nicht auf die Anlieger übertragen werden kann, kann durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln beglichen werden, wodurch sich der durch die Stadt zu tragende Anteil der Aufwendungen deutlich verringern ließe.

Im Überschlagen der Gesamtkosten der Maßnahmen ergibt sich ein Betrag von 27.015.000 €. Hierbei können Städtebaufördermittel im Gesamtvolumen von 8.125.000 € zum Einsatz kommen, woraus sich ein kommunaler Miteleistungsanteil von circa 2.700.000 € ergäbe (vgl. Kosten-Finanzierungsübersicht Kap. 10.3.7). Sollten Städtebaufördermittel über das Städtebauförderprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb zum Tragen kommen, kann der kommunale Miteleistungsanteil (da 100%igen Förderung) reduziert werden.

Zum Teil sind Maßnahmen bereits mit dem Bescheid zum integrierten Umsetzungsplan 2015 – 2017 bestätigt worden und demnach auch im kommunalen Haushalt eingeplant. Zur kontinuierlichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme, muss ein jährlicher kommunaler Miteleistungsanteil sichergestellt werden.

## Maßnahmen



- Sanierungsmaßnahme
- Neubaumaßnahme / Konversion
- Soziale Infrastruktur
- Straßenräume
- Öffentlicher Raum
- Maßnahmen Röhthegegraben

### Prioritäten bei Sanierungsmaßnahmen

- Dringendes Handeln ist geboten
- Zeitnahes Handeln ist geboten
- Baldiges Handeln ist geboten
- Das Objekt ist zu beobachten



## 9.2 Betroffenenbeteiligung

Die Sanierung soll nach § 136 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Am 03. Dezember 2014 wurde eine Informationsveranstaltung im Haus des DRK-Kreisverbandes in der Neuen Parkstraße durchgeführt. Neben den Ergebnissen wurden die Ziele der geplanten Sanierung im Quartier erörtert. Insgesamt besuchten rund 80 Personen, darunter auch Vertreter von örtlichen Vereinen die Veranstaltung.

Zu Beginn wurde das Sanierungsverfahren sowie die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die Zielstellungen für ein potenzielles Sanierungsgebiet Dahmer Straße vorgestellt.

Während der anschließenden Diskussion zeigte sich, dass viele der Besucher nach Möglichkeiten suchen, sich an der Gestaltung der Sanierungsinhalte zu beteiligen. Der Fraktionsvorsitzende der Luckenwalder SPD bat die Anwesenden darum, sich in solchen Situationen noch stärker an die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung zu wenden, deren Ziel es ist, sich für den Erhalt des baukulturellen Erbes der Stadt einzusetzen.

Das größte Interesse galt jedoch der Frage nach den Kosten und zu erwartenden finanziellen Belastungen. Es wurde aufgezeigt, dass auch zukünftig Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost bzw. dem Programm Soziale Stadt für unrentierliche Kosten wie Abbrüche zur Innenhofberäumung sowie für den sanierungsbedingten Mehraufwand bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt werden können. Im Rahmen dieser Programme wurden im Quartier Dahmer Straße bereits vielfältige Maßnahmen, darunter Rückbau von ruinösen Gebäuden, Gebäude-, aber auch Straßensanierungen durchgeführt. Darüber hinaus wurde u.a. das Quartiersmanagement mit dem Ziel die Bürger in die Verbesserung ihres Quartiers einzubinden eingerichtet.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können etwa die Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß § 7h des Einkommenssteuergesetzes steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung für die erhöhte Abschreibung ist eine vertragliche Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt.

Zudem werden durch die Stadt Fördermittel aus dem Verfügungsfonds für die Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbilds zur Verfügung gestellt.

Viele der Anwesenden befürchten im Kontext einer Sanierung jedoch zusätzliche Kosten, etwa in Form von Ausgleichsbeträgen. Insbesondere Eigentümer, die sich bereits anteilig an Straßensanierungen beteiligt hatten, stehen einer Sanierung mit gemischten Gefühlen gegenüber. Die Stadt unterstrich jedoch deutlich, dass im Falle eines zu erwartenden einfachen Sanierungsverfahrens keine sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge erhoben werden. Die Anlieger werden dann nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG) an den Kosten der Straßensanierung beteiligt. Wurde die Straße bereits erneuert, fallen solche Kosten nicht mehr an. Im Falle des umfassenden Sanierungsverfahrens wird i.d.R. ein Ausgleichsbetrag, der die sanierungsbedingte Wertsteigerung abbildet, nach Abschluss der Sanierung erhoben. Wertsteigerungen, die vor der Sanierung stattgefunden haben, fließen in den Ausgleichsbetrag nicht ein. In diesem Zusammenhang wurde noch einmal betont, dass das Untersuchungsgebiet nicht unbedingt dem festzulegenden Sanierungsgebiet entsprechen muss. Die finale Kulisse wird erst zum Ende des Verfahrens basierend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

Viele der diskutierten Themen fanden sich so auch in den Fragebögen wieder, die zu Beginn der Veranstaltung an die Teilnehmer verteilt wurden. Diese dienten primär

zur Hinterfragung der Mitwirkungsbereitschaft sowie zur Gewinnung weiterer Anregungen. Die Ergebnisse der Auswertung können als qualitatives Meinungsbild bewertet werden.

### 9.2.1 Befragung der Teilnehmer

Es wurden insgesamt 29 Fragebögen ausgefüllt zurückgegeben. Die Auswertung stellt sich wie folgt dar:

#### **Frage 1 - Ich bin im Untersuchungsgebiet Eigentümer / Bewohner / Gewerbetreibender:**

- 28 der 29 abgegebenen Fragebögen (rd. 97%) wurden von Eigentümern ausgefüllt. Ob dies der Verteilung der Besucher entspricht, lässt sich nicht feststellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass seitens der Eigentümer ein größeres Interesse am zukünftigen Sanierungsgeschehen besteht.

#### **Frage 2 - Es besteht ein Reparaturbedarf an meinem Gebäude / meiner Wohnung in folgenden Bereichen: Dach / Fassade / Fenster / Heizung und Sanitäranlagen / Hofanlage und private Freifläche / Sonstige:**

- Die größten Reparaturbedarfe bestehen laut Auskunft der Befragten bei Dach, Fassade und Fenstern. Hier wird mit rd. 35% (Dach), rd. 30% (Fassade) und rd. 30% (Fenster) ein sehr starker, bzw. starker Handlungsbedarf erkannt.
- Mehr als jeder Vierte (rd. 27%) erkennt die Notwendigkeit von Reparaturen im Bereich der Hof- und Freianlagen.

#### **Frage 3 - An meinem Gebäude / meiner Wohnung sollten folgende Bereiche modernisiert werden: Dachdämmung / Fassadendämmung / moderne Fenster / moderne Heizung / modernes Bad / Umgestaltung der Hofanlage / Sonstiges:**

- Die Ergebnisse dieser Frage decken sich weitestgehend mit denen der Frage 2. Mehr als 38% der Befragten bewerten die Notwendigkeit einer Wärmedämmung im Bereich des Daches und 34 % im Bereich der Fassade mit „unbedingt“, bzw. „wäre gut“.
- Großen Modernisierungsbedarf sehen die Befragten bei Bad und Heizung. In beiden Fällen werden die Posten mit „unbedingt“, bzw. „wäre gut“ bewertet.
- Gleiches gilt mit mehr als 30% für die Sanierung der Fenster und für die Umgestaltung der privaten Hof- und Grünanlagen.

#### **Frage 4 - Im Quartier fehlt es mir insbesondere an: einer anderen besseren Wohnung / Einkaufsmöglichkeiten / Grünflächen / Naherholungsflächen / Spielplätzen / sozialen Angeboten / medizinischen Angeboten/ Sonstigem:**

- Mehr als 60% der Befragten geben an, dass es im Quartier „sehr“, bzw. „eher mehr“ an Einkaufsmöglichkeit im Bereich der Nahversorgung fehlt.
- Rund 40% bemängelt das Fehlen von Spielplätzen und weitere rd. 30% das Fehlen von Grünflächen zur Naherholung.
- Im Gegenzug lassen sich im Rahmen dieser Frage nur bedingt Rückschlüsse auf die Wohnzufriedenheit ziehen, da nicht alle der vor allem aus Eigentümern bestehenden Befragten im Quartier wohnen.

**Frage 5 - In diesem Wohnumfeld besteht ein Erneuerungsbedarf in folgenden Bereichen: Straßen / Gehwege und Plätze / Grünanlagen / öffentliche Gebäude (Schulen, Kitas, etc....) / allgemeines Erscheinungsbild / Sonstiges:**

- Rund 70% der Befragten sehen einen „sehr starken“, bzw. „starken“ Erneuerungsbedarf im Bereich des allgemeinen Erscheinungsbildes des Quartiers.
- In den hinzugefügten Anmerkungen wird vor allem der sichtbare baulich schlechte Zustand stadtbildprägender Gebäude und Straßen genannt. Konkret sehen rd. 60% einen Sanierungsbedarf bei Gehwegen und Plätzen sowie mehr als 50% bei Straßen. Wiederholt wird die Dahmer Straße, konkret im Zusammenhang mit einer Verkehrsberuhigung, der barrierefreien Erneuerung der Gehwege und der Verbesserung der funktionalen Ausstattung, genannt.

**Frage 6 - Ich sehe im Untersuchungsgebiet starken Handlungsbedarf in folgendem Bereich / Ort / Gebäude: (Die Antworten waren frei formulierbar)**

- Zu den Themen, die wiederholt angesprochen wurden, zählen der Mangel an Parkplätzen, der Sanierungsbedarf bei baufälligen Gebäuden im Bereich Acker- und Parkstraße, die Erneuerung des Ehrenhains und der notwendige Ausbau der evangelischen Kindertagesstätte.
- Doch auch die Umgestaltung der Brachflächen entlang der Neuen Baruther Straße und ein verbesserter Zugang zum Stadtpark werden als Handlungsbedarfe erkannt.

Das durch die Befragung gewonnene Meinungsbild deckt sich weitestgehend mit den Erkenntnissen der Analysen der vorbereitenden Untersuchungen. Das hohe Maß einer Beteiligung – insbesondere von Eigentümern – spiegelt das Bewusstsein zur Notwendigkeit von umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Quartier wieder. Deutlich wird dies auch durch die starke Kritik am allgemeinen Erscheinungsbild des Quartiers (Frage 5).

Neben Sanierungsmaßnahmen an tlw. ruinösen Gebäuden hoffen viele auf eine Modernisierung der öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet. Vielen Befragten ist am Beispiel der bereits erneuerten Theater- und Parkstraße deutlich geworden, dass eine Sanierung der Straßen und Grünflächen auch als Impulsgeber für private Sanierungsmaßnahmen dienen kann. Wie in der Analyse wird auch in der Befragung der dringende Erneuerungsbedarf der Dahmer Straße attestiert, wobei nicht nur die notwendige Verbesserung des baulichen Zustands, sondern auch der Ausstattung angesprochen wird.

Zudem lässt sich in der Befragung erkennen, dass selbst die Eigentümer die befragt wurden, Sanierungsbedarfe vor allem innerhalb der Zielstellungen der Verbesserung des Wohnungsstandards und der energetischen Sanierung sehen. Daher fallen die meisten Nennungen in den Bereichen Wärmedämmung bei Dach und Fassade, aber auch Küche/Bad und Heizung.

Aufgrund des Fehlens von Fragenbögen, die im Namen von Anwohnern oder Gewerbetreibenden abgegeben wurden, kann das Meinungsbild zum Sanierungsbedarf an privaten Gebäuden als nicht vollständig bezeichnet werden. Ähnliches trifft auch auf den Sanierungswillen bei vielen noch unsanierten Gebäuden im Quartier zu. Da sich ein Großteil der Gebäude mit starkem Sanierungsbedarf im Eigentum der LWG befindet und zum Verkauf steht, fehlt es aktuell an Verantwortlichen, bzw. potenziellen Bauherren.

### 9.3 Soziale Auswirkungen der Sanierung

Aufgrund der möglichen schwerwiegenden Auswirkungen, die ein Sanierungsverfahren auf die persönlichen Lebensverhältnisse der Betroffenen haben kann, sieht der Gesetzgeber die Erstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) vor. Sozialplanerische Maßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen hierfür ein Erfordernis ergibt. Von dieser Regelung kann abgesehen werden, wenn keine gravierenden Nachteile für die Betroffenen der Sanierung zu erwarten sind.

Im Quartier Dahmer Straße zielt die Sanierungsmaßnahme primär auf die Instandsetzung und Reaktivierung leer stehender Gebäude ab. Aus diesem Grund ist eher mit dem Zuzug neuer Bewohner, als mit der Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung zu rechnen. Soziale Konflikte zwischen neuen Bewohnern und der bestehenden Bewohnerschaft sind nicht zu erwarten.

Auch die beschriebene Sozialstruktur, die aktuelle demographische Entwicklung im Untersuchungsgebiet und die Bodenpreisentwicklung in der Stadt Luckenwalde, zeigen, dass von der Sanierung keine schwerwiegende Auswirkungen für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene zu erwarten sind. Die relativ geringe durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte bietet Mietern noch einen sozialverträglichen Mieterhöhungsspielraum bei Wohnwertsteigerungen.

Zudem führt die Modernisierung und Erweiterung, bzw. der Neubau von sozialen Infrastrukturen im Rahmen der Sanierung zu einer Verbesserung der sozialen Situation im Quartier.

Der Leerstand von Gewerberäumen im Untersuchungsgebiet stellt ein Potenzial für die Entwicklung eines qualifizierten Einzelhandels, vor allem im Bereich der Nahversorgung, dar. Die Auswirkungen von sanierungsbedingten Mietsteigerungen für Gewerberäume sind im Sanierungsprozess zu beobachten.

Durch die Stabilisierung der Wohnfunktion und damit auch der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet wird sich ebenfalls die Nachfrage nach Angeboten der Kultur, des Einzelhandels und der Gastronomie in der anschließenden Innenstadt verbessern.

Bei allen Problemen, die sich durch die Sanierungsdurchführung ergeben, werden die entsprechenden Beauftragten der Stadt Luckenwalde den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung stehen.

### 9.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.05.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen im Quartier Dahmer Straße aufgefordert. Neben zahlreichen Hinweisen, die sich auf nachfolgende Planungsverfahren bezogen, wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, die in den vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen sind.

## 10 Durchführungskonzept

### 10.1 Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

Das Quartier Dahmer Straße wird als planerischer Handlungsschwerpunkt in der Stadtentwicklungsplanung und im Stadtbauprogramm definiert. Die Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände ist dringend erforderlich. Insbesondere der niedrige Sanierungsstand vieler erhaltenswerter Altbauten und der Leerstand im Wohnungs- und Gewerbebau hat städtebauliche, stadtstrukturelle und stadtwirtschaftliche Auswirkungen. Die Behebung dieser Missstände gehört zur Gewährleistung einer nachhaltigen Ordnung und Entwicklung des Quartiers. Deshalb liegt es im öffentlichen Interesse, dass ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen angewendet wird, da in diesem Gebiet nicht nur einzelne Maßnahmen, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist, um die Missstände zu beseitigen und die planerischen Ziele für das Untersuchungsgebiet zu erreichen.

### 10.2 Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB

Nach § 142 Abs. 1 BauGB ist das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist dabei parzellenscharf vorzunehmen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird als Gebietskulisse die im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde am 13. März 2014 veröffentlichte Eingrenzung des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen. Diese wird

- im Osten durch den Straßenverlauf Salzufler Allee – Jänickendorfer Straße (Hausnummern 1 – 4),
- im Süden durch den Straßenverlauf Jänickendorfer Straße und Neue Parkstraße (ab Hausnummer 14),
- im Westen durch den Verlauf des Weges „Lückegärten“ und der Straße „Am Nuthefließ“ und
- im Norden durch die Straßenverläufe Am Nuthefließ, Kleiner Haag, Theatergasse, Grünstraße begrenzt.

Der zusätzlich untersuchte Bereich der Volksheimsiedlung, begrenzt durch die

- Gottower Straße (Norden);
- Wilhelm-Liebknecht-Straße (Osten);
- Rosa-Luxemburg-Straße (Süden) und
- Jänickendorfer Straße (Westen)

wird nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Die durchgeführte Bauzustandserhebung sowie die Bewertung der städtebaulichen und funktionalen Missstände in diesem Bereich zeigen, dass im Verhältnis zum restlichen Untersuchungsgebiet nicht ausreichend Gründe für eine Aufnahme in die Gebietskulisse vorliegen. Vorgeschlagene Maßnahmen, wie etwa die Umgestaltung des August-Bebel-Platzes, können auch ohne förmliche Gebietsfestlegung umgesetzt werden.

Die folgende abgebildete Karte zeigt die parzellenscharfe Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. (vergl. Abb. 34)

Ab dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung können in dem Sanierungsgebiet die im Kapitel 9.3 dargestellten sanierungsrechtlichen Regelungen angewandt werden.

Abb. 34: Karte Sanierungsgebiet in der Beschlussfassung

## 10.3 Empfehlungen zur Verfahrenswahl

### 10.3.1 Umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt Luckenwalde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB<sup>39</sup>) oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der o.g. Vorschriften zur Verfügung stehen. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff BauGB (Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote). Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote, insbesondere das Instandsetzungsgebot, kann aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Eine Entscheidung der Stadt erfolgt auf Grundlage:

- der anzustrebenden Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Gemeinde Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen<sup>40</sup>.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Gemäß § 142 BauGB ist die Anwendung der §§ 152 ff in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Allgemein kann gesagt werden, dass auf die Anwendung der §§ 152 ff nicht verzichtet werden kann, wenn Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung erschweren könnten. Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel

<sup>39</sup> § 152 Anwendungsbereich; § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung; § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers; § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung; § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

<sup>40</sup> Vergl. Mathony, 2014: 92 ff.

## Sanierungsgebiet (Vorschlag)





- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung;
- die Beseitigung von Altlasten;
- die Wiedernutzung einer vor der Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für eine neue gewerbliche Nutzung, oder
- die höherwertige, und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwertsteigerungen sind i.d.R. bei Maßnahmen zu erwarten, die überwiegend der Bestandspflege dienen. Hierzu zählt etwa Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und des Wohnumfeldes.

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

### 10.3.2 Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Das umfassende Verfahren wird angewandt, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Dieses Sanierungsverfahren ist grundsätzlich für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten. In einem solchem Fall ist die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs.

2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.<sup>41</sup>

- Nach § 154 Abs. 2a BauGB kann die Stadt durch Aufstellung einer Satzung die Ausgleichsbeträge abweichend von der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ausgehend für den Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen berechnen<sup>42</sup>.

### 10.3.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Grundsätzlich wird das vereinfachte Verfahren dann angewandt, wenn die Erhaltung, bzw. Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. In diesem Fall muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB).

Auch kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn es ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB sind, von denen eine Werterhöhung zu erwarten ist.

Das Gesetz verlangt damit von der Stadt zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach eigenem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre),
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2.

Ein Ausschluss kommt jedoch nur dann in Frage, wenn die sonstigen baurechtlichen Instrumentarien wie z.B.:

- das Denkmalschutzrecht,
- das Bauplanungsrecht, oder
- eine Erhaltungssatzung (etc.)

ausreichen, die Sanierungsziele beispielsweise im Rahmen des geltenden Baurechts umsetzbar sind, oder der Sanierungsschwerpunkt weniger im investiven Bereich gesehen wird<sup>43</sup>.

Im Fall des vereinfachten Verfahrens kann die Kommune ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken. Es ist jedoch möglich, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das

<sup>41</sup> Vergl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002: 24 ff.

<sup>42</sup> Vergl. Mathony, 2014: 93

<sup>43</sup> Rixner, Biedermann, Steger. 2014: 982

umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt.<sup>44</sup>

### 10.3.4 Abwägung der Sanierungsverfahren

Die Stadt Luckenwalde hat ausgehend von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist oder ob das Vorhaben im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist.

Folgende Aspekte sprechen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis 156a BauGB:

- Bei dem Großteil der Maßnahmen im Quartier Dahmer Straße handelt es sich um Maßnahmen, die zur Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden dienen. Eine wesentliche Bodenwertsteigerung im Quartier Dahmer Straße ist durch die Maßnahmen nicht zu erwarten.
- Basierend auf den Erfahrungen in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ sowie der Bodenpreisentwicklung in der Stadt Luckenwalde wird davon ausgegangen, dass auch im Untersuchungsgebiet keine gravierenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.
- Im Untersuchungsgebiet wurde bisher eine eher zögerliche Nachfrage nach Immobilien im Quartier registriert.
- Im Untersuchungsgebiet wurden mit der Theaterstraße und der Parkstraße zwei bedeutende Straßenzüge saniert. Die Anlieger haben bereits die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB geleistet und stehen einer erneuten Belastung kritisch gegenüber.
- Gegen die zwingende Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens spricht auch, dass keine gravierenden sozialen Auswirkungen zu erwarten sind und somit die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB und zum Gewähren eines Härteausgleichs nach § 181 BauGB entfällt<sup>45</sup>.

Eher gering fallen auch die Veränderungen durch die Umgestaltung und Neuordnung der verkehrlichen Infrastruktur sowie der erwarteten Wiederbelegung von Räumlichkeiten des Einzelhandels und der Gastronomie aus. Hier werden durch die Sanierung bestehende Strukturen reaktiviert und den aktuellen Anforderungen angepasst. Diese Maßnahmen ließen sich mit der Anwendung beider Verfahren realisieren.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nur in max. drei Fällen vorgesehen, wobei diese überwiegend im Blockinnenbereich stattfinden werden. Daraus werden keine Bodenwertsteigerungen resultieren. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die angestrebte Neubebauung der ehemals gewerblich genutzten Grundstücke nicht zu einer merklichen Bodenwertsteigerung führen wird.

Eine Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren kann jedoch durch unklare Eigentumsverhältnisse erschwert werden. Da aktuell ein Großteil der zu sanierenden Gebäude im Quartier zum Verkauf steht, kann keine Aussage darüber gemacht werden, zu welchem Preis die Eigentümer ihre Grundstücke veräußern. Das Nichteintreten von Bodenwertsteigerungen ist somit nicht vollständig auszuschließen<sup>46</sup>.

<sup>44</sup> Ebd. 2002: 27 ff.

<sup>45</sup> Vergl. Rixner, Biedermann, Steger. 2014: 980 ff.

<sup>46</sup> Vergl. Mathony, 2014: 92

### 10.3.5 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften können in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen<sup>47</sup>:

- Nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Stadt das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Stadt jedoch den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Nach § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist es der Gemeinde erlaubt, das Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Sanierungs- und Entwicklungsträgers auszuüben.
- Die Stadt kann gem. § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen anstreben, wenn sie nachweist, dass sie sich ernsthaft vergeblich um den Erwerb des Grundstückes bemüht hat.
- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf Vorhaben wie die Durchführung von Vorhaben wie die Errichtung, Änderung, bzw. Nutzungsänderung sowie die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft zudem u.a. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, sowie die Teilung eines Grundstücks.
- In § 145 sind die wesentlichen Regelungen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung und zum Sanierungsgenehmigungsverfahren enthalten. Für die sanierungsrechtliche Genehmigung ist ein gesonderter Antrag bei der für die Genehmigung zuständigen Behörde der Stadt einzureichen. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Die Stadt kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen. Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Im vereinfachten Verfahren kann die Stadt die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen.

Die vollständige Übersicht der relevanten sanierungsrechtlichen Vorschriften ist dem Anhang beigelegt.

### 10.3.6 Auswahl des Sanierungsverfahrens

In Abwägung der vorstehenden Rechtsinstrumentarien, wird der Stadtverordnetenversammlung vorgeschlagen, das Sanierungsverfahren nach dem vereinfachten Verfahren förmlich festzulegen.

### 10.3.7 Kosten-Finanzierungsübersicht

---

<sup>47</sup> Vergl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002: 20 ff.

## Kosten-Finanzierungsübersicht

lfd. Nr.	Projekttitlel	Handlungsfeld	Gesamtkosten gem. Finanzierungsplan	vorgesehene StBauFM (B/L/G)	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen zum EV
1	energetische Qualifizierung / Sanierung des Gebäudeblocks Parkstraße 5-9 / Gartenstraße 7-9	integrierte Sanierungsmaßnahmen	4,0 Mio. €	1,0 Mio. €	2015 – 2019	/
2	energetische Qualifizierung / Sanierung eines Gebäudeblockabschnittes Ackerstraße 5-10 / Grünstraße 1-5	integrierte Sanierungsmaßnahmen	4,9 Mio. €	700 T €	2015 – 2020	/
3	Umbau vorgründerzeitlicher Mietshäuser (Ackerbürgerhäuser) zu Ein-, bzw. Zweifamilienhäusern	private Sanierungsmaßnahmen	200 T € je Objekt	20 T € je Objekt	2015 – 2030	Sanierung von ca. 6 Objekten wird als realistisch angesehen
4	Sanierung von Geschosswohnungsbauten	private Sanierungsmaßnahmen	500 T € je Objekt	50 T € je Objekt	2015 – 2030	Sanierung von ca. 18 Objekten wird als realistisch angesehen
5	Bebauung der Brachflächen Ackerstraße / Neue Baruther Straße (Flur 2, Flurstücke 222, 223, 225/1, 225/2)	Neubaumaßnahmen auf Brachflächen	noch keine Aussagen möglich	noch keine Aussagen möglich	ab 2015	Kosten abhängig von Gebäudetypologie/ Bebauungsdichte
6	Neuordnung der gewerblich genutzten Fläche Dahmer Straße 44-47	Ordnungsmaßnahmen zur Aktivierung von Neubauf lächen	120 T €	100 T €	ab 2016	/
7	energetische Sanierung Friedrich-Gymnasium, Parkstraße 59	soziale Infrastruktur	keine Aussagen möglich	keine Aussagen möglich	keine Aussagen möglich	Objekt im Eigentum des Landkreises Teltow-Fläming
8	Neubau / Erweiterung einer Kindertagesstätte	soziale Infrastruktur	3,0 Mio. €	3,0 Mio. €	2016 – 2017	/

lfd. Nr.	Projekttitel	Handlungsfeld	Gesamtkosten gem. Finanzierungsplan	vorgesehene StBauFM (B/L/G)	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen zum EV
9	Umbau / Sanierung Dahmer Straße	Straßensanierung	1,55 Mio. €	775 T €	2016 – 2018	/
10	Schaffung von Gehwegen in der Carl-Drinkwitz-Straße	Straßensanierung	250 T €	75 T €	2016 – 2017	/
11	Umbau / Sanierung Gartenstraße, Grünstraße, Ackerstraße, Wiesenstraße und Brahmuschstraße	Straßensanierung	2,2 Mio. €	660 T €	ab 2020	/
12	Qualifizierung der Grünfläche am Ehrenmal / Qualifizierung der Gedenkstätte Ehrenmal	öffentlicher Freiraum	320 T €	320 T €	ab 2015	/
13	Neugestaltung des Grundstücks Neue Baruther Straße Ecke Grünstraße / Einrichtung eines Spielplatzes	öffentlicher Freiraum	75 T €	75 T €	ab 2015	/
14	Umgestaltung der Bereiche um den Röthegraben	öffentlicher Freiraum	400 T €	400 T €	ab 2020	/
	<b>Gesamt</b>	/	<b>27,015 Mio. €</b>	<b>8,125 Mio. € 2,7 Mio. € KMA</b>	/	/

## 11 Anhang und Verweise

### 11.1 Anhang

- Anhang 1: Übersicht der geförderten Maßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau“
- Anhang 2: Übersicht der Bau- und Flächendenkmäler im Untersuchungsgebiet
- Anhang 3: Fragebogen der Informationsveranstaltung / Auswertung der Fragebögen
- Anhang 4: Übersicht der unsanierten Gebäude und Prioritätensetzung
- Anhang 5: Übersicht der sanierungsrechtlichen Vorschriften für beide Verfahrensarten
- Anhang 6: Modernisierungsstandard mittlerer Intensität der ILB (Investitionsbank des Landes Brandenburg)

**Anhang 1: Übersicht der geförderten Maßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau“**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden folgende Maßnahmen mit Einsatz von Fördermitteln bereits umgesetzt:

Vorhaben nach Handlungsfeld B.3 StBauFR (Baumaßnahmen)		
Straße	Hausnummer	WE
August-Bebel-Platz	1-8; 10-14	74
Dahmer Straße	6, 35, 48	13
Gartenstraße	4, 5, 12, 14	10
Gottower Straße	1, 2, 5-7	12
Jänickendorfer Straße	81-89	45
Karl-Marx-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15	39
Parkstraße	5	12
Theaterstraße	15a	Stadttheater
	16d	ehemaligen Katasteramt
Wiesenstraße	20	9
Vorhaben nach Handlungsfeld B.4 der StBauFR (Ordnungsmaßnahmen)		
Neue Baruther Straße	26	
Vorhaben des Teilprogramms „Rückbau“ nach Handlungsfeld B.4 StBauFR (Abbruch von Wohngebäuden)		
Gartenstraße	6, 6a, 9a	
Neue Baruther Straße	22, 25, 26	
Vorhaben nach Handlungsfeld B.5 StBauFR (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen):		
Ort	Maßnahme	
Gartenstraße	Gestaltung eines Parkplatzes (Flurstück-Nr. 46)	
Gartenstraße	Bepflanzung mit straßenbegleitenden Bäumen	
Karl-Marx-Straße	Neugestaltung Fußwege	
Parkstraße	Neugestaltung Straßenraum	
Theaterstraße	Neugestaltung Straßenraum	

Innerhalb der Gebietskulisse sind folgende Maßnahmen mit Einsatz von Fördermitteln für die Umsetzung vorgesehen (mit dem UPL 2015 - 2017 beantragt):

#### Vorhaben nach Handlungsfeld B.3 StBauFR (Baumaßnahmen)

Straße	Hausnummer	Maßnahme
Parkstraße	6, 7, 8, 10,11, 16, 60 (ED), 61	rd. 57
Dahmer Straße	8	7
Gartenstraße 15		4

#### Vorhaben nach Handlungsfeld B.4 der StBauFR (Ordnungsmaßnahmen)

Straße	Hausnummer	Maßnahme
Gartenstraße	6, 6a, 9	(Grunderwerb)

#### Vorhaben nach Handlungsfeld B.5 StBauFR (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen):

Ort	Maßnahme
Dahmer Straße	Neugestaltung Straßenraum
Neue Baruther Straße 26 / Theaterstraße	Aufwertung Freifläche/ Durchwegung

**Anhang 2: Übersicht der Bau- und Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet**

Bodendenkmale		
Flur	Sachbegriff	Bodendenkmal-Nr.
1, 2, 4, 5, 14, 16,19	Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	131071
Baudenkmale		
Adresse	Sachbegriff	Dokumenten-Nr.
Ackerstraße 12	Mietwohnhaus	09105182
August-Bebel-Platz 1-14, Dahmer Straße 27, 27a, 28, Gottower Straße 1-8, Jänickendorfer Straße 81-91, Karl-Marx-Straße 1-15, Theaterstraße 28-30, W-Liebknecht-Straße 2-12	Wohnsiedlung (Volksheimsiedlung)	09105426
Dahmer Straße 2	Villa	09105195
Dahmer Straße 51	Villa	09105196
Gartenstraße 9b	Villa mit Einfriedung, Garage und Kontorgebäude	09105577
Parkstraße	Zentraler Ehrenhain am Stadtpark (Gedenkstätte der antifaschistischen Widerstandskämpfer)	09105418
Parkstraße 5	Mietwohnhaus	09105939
Parkstraße 6-9	Gruppe von Mietwohnhäusern	09106336
Parkstraße 15	Mietwohnhaus	09105210
Parkstraße 59	Friedrichsschule (Gymnasium)	09105211
Parkstraße 60-62	Gruppe von Mietwohnhäusern	09106341
Parkstraße 64-66	Gruppe von Mietwohnhäusern	09106370
Theaterstraße 15a	Stadttheater und Friedrich-Ebert-Grundschule	09105420

Theaterstraße 15a	Bunker	09106192
Theaterstraße 16d	Wohn- und Geschäftshaus (Katasteramt)	09105217
Wiesenstraße 2	Mietwohnhaus	09105769
Wiesenstraße 3	Mietwohnhaus	09105770
Wiesenstraße 8	Mietwohnhaus	09105964

### **Anhang 3: Fragebogen der Informationsveranstaltung / Auswertung der Fragebögen**



## 6 Fragen zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Quartier Dahmer Straße

<b>1</b>	Ich bin im Untersuchungsgebiet	Eigentümer <input type="radio"/>	Bewohner <input type="radio"/>	Gewerbetreibender <input type="radio"/>																																																
<b>2</b>	<p>An meinem Gebäude / meiner Wohnung besteht ein Reparaturbedarf in folgenden Bereichen <small>(nur Instandsetzung – keine Auswirkungen auf die Miete)</small></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr stark</th> <th>stark</th> <th>eher weniger</th> <th>geringst.</th> <th>wird nicht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Dach</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>2 Fassade</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>3 Fenster</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>4 Heizung</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>5 Sanitäranlagen</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>6 Hofanlage / private Freifläche</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> </tbody> </table>		sehr stark	stark	eher weniger	geringst.	wird nicht	1 Dach	<input type="radio"/>	2 Fassade	<input type="radio"/>	3 Fenster	<input type="radio"/>	4 Heizung	<input type="radio"/>	5 Sanitäranlagen	<input type="radio"/>	6 Hofanlage / private Freifläche	<input type="radio"/>	7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	<input type="radio"/>																															
	sehr stark	stark	eher weniger	geringst.	wird nicht																																															
1 Dach	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
2 Fassade	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
3 Fenster	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
4 Heizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
5 Sanitäranlagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
6 Hofanlage / private Freifläche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
<b>3</b>	<p>An meinem Gebäude / meiner Wohnung sollten folgende Bereiche modernisiert werden <small>(Wahrwertverbesserung – erhöht die Miete)</small></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>unbesorgt</th> <th>wäre gut</th> <th>eher weniger</th> <th>geringst.</th> <th>wird nicht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Dachdämmung</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>2 Fassadendämmung</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>3 Moderne Fenster</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>4 Moderne Heizung</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>5 Modernes Bad</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>6 Umgestaltung der Hofanlage</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> </tbody> </table>		unbesorgt	wäre gut	eher weniger	geringst.	wird nicht	1 Dachdämmung	<input type="radio"/>	2 Fassadendämmung	<input type="radio"/>	3 Moderne Fenster	<input type="radio"/>	4 Moderne Heizung	<input type="radio"/>	5 Modernes Bad	<input type="radio"/>	6 Umgestaltung der Hofanlage	<input type="radio"/>	7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	<input type="radio"/>																															
	unbesorgt	wäre gut	eher weniger	geringst.	wird nicht																																															
1 Dachdämmung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
2 Fassadendämmung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
3 Moderne Fenster	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
4 Moderne Heizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
5 Modernes Bad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
6 Umgestaltung der Hofanlage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
<b>4</b>	<p>Im Quartier fehlt es mir insbesondere an</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr</th> <th>eher wenig</th> <th>eher weniger</th> <th>geringst.</th> <th>wird nicht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 einer anderen besseren Wohnung</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>2 Einkaufsmöglichkeiten</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>3 Grünflächen / Naherholungsflächen</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>4 Spielplätze</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>5 Soziale Angebote</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>6 Medizinische Angebote</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> <tr><td>7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td></tr> </tbody> </table>		sehr	eher wenig	eher weniger	geringst.	wird nicht	1 einer anderen besseren Wohnung	<input type="radio"/>	2 Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	3 Grünflächen / Naherholungsflächen	<input type="radio"/>	4 Spielplätze	<input type="radio"/>	5 Soziale Angebote	<input type="radio"/>	6 Medizinische Angebote	<input type="radio"/>	7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	<input type="radio"/>																															
	sehr	eher wenig	eher weniger	geringst.	wird nicht																																															
1 einer anderen besseren Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
2 Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
3 Grünflächen / Naherholungsflächen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
4 Spielplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
5 Soziale Angebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
6 Medizinische Angebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															
7 Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																															

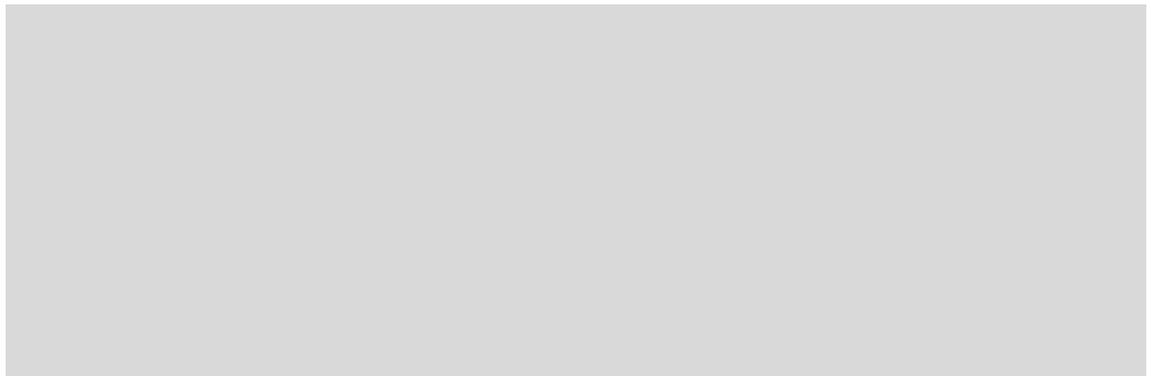
In diesem Wohnumfeld besteht ein Erneuerungsbedarf in folgenden Bereichen

5

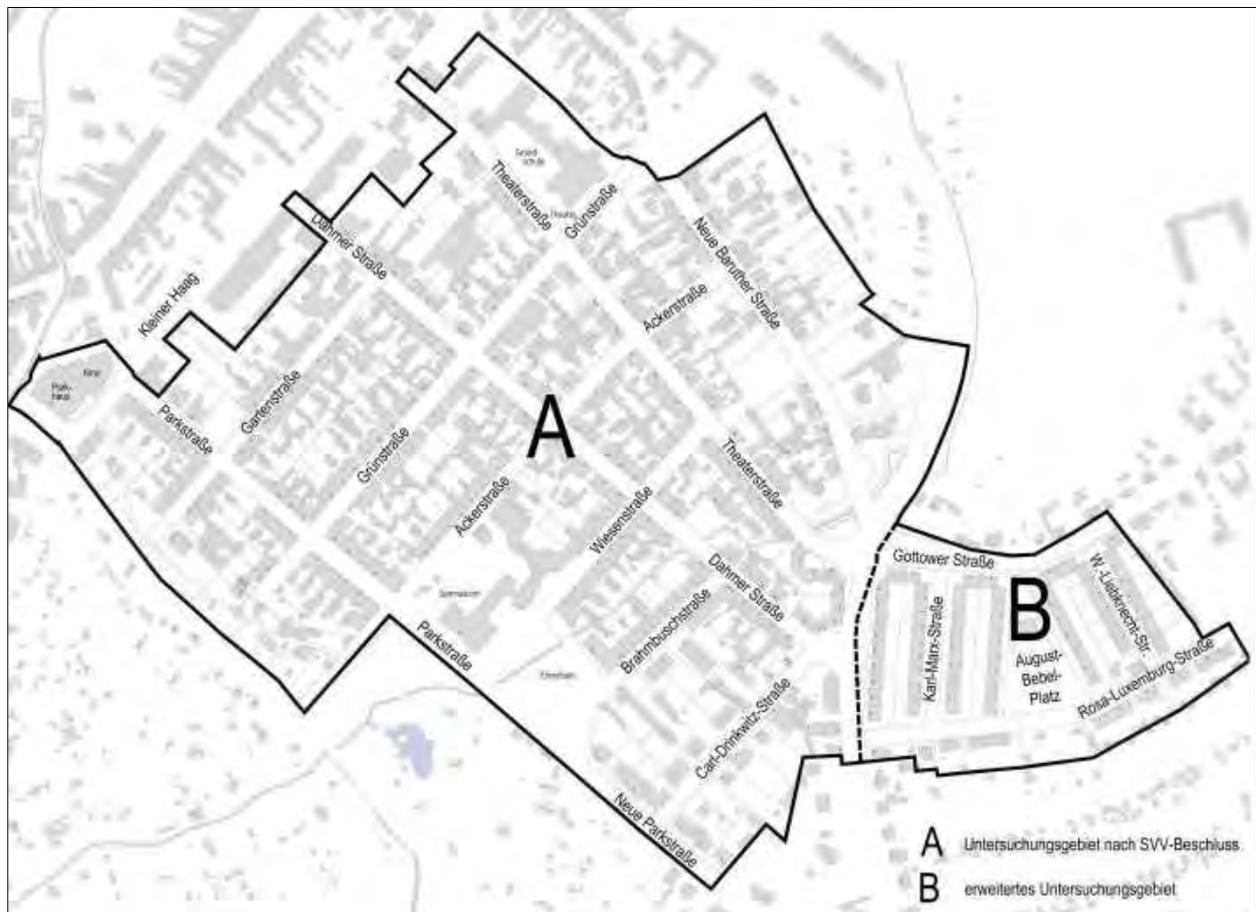
		sehr stark	stark	etwas weniger	gering	wird nicht
1	Straßen	<input type="radio"/>				
2	Gelände und Plätze	<input type="radio"/>				
3	Grünanlagen	<input type="radio"/>				
4	Öffentliche Gebäude (Schulen, Kitas, etc...)	<input type="radio"/>				
5	Allgemeines Erscheinungsbild	<input type="radio"/>				
6	Sonstiges <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em; vertical-align: middle;"></span>	<input type="radio"/>				

Ich sehe im Untersuchungsgebiet starken Handlungsbedarf in folgendem Bereich / Ort / Gebäude

6



### Gebietskulisse







#### Anhang 4: Übersicht der unsanierten Gebäude und Prioritätensetzung

In der folgenden Auflistung werden ausschließlich Wohnungsbauten mit mehr als 2 Wohneinheiten aufgeführt. Dies lässt sich zum einem damit begründen, dass eines der primären Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet die Stärkung der Wohnfunktion und dass zum anderem in dieser Typologie die Anzahl der nicht sanierten Gebäude am Höchsten ist. Insgesamt befinden sich im Quartier 37 unsanierte Geschosswohnungsbauten. Da eine zeitgleiche Sanierung dieser Gebäude aufgrund begrenzter Fördermittel nicht möglich ist, sind Dringlichkeiten zu definieren. Hierfür wurden die Indikatoren „Denkmalwert“, „Leerstand“ und „Städtebauliche Funktion“ gewählt. Der Indikator „Denkmalwert“ ist dabei nicht zu gewichten.

#### Tabellarische Übersicht

Nr.	Anschrift	Flurstücks-Nr.	Eigentumsverhältnis	Bewertung			
				Denkmalwert <sup>1</sup>	Leerstand <sup>2</sup>	Städtebauliche Funktion <sup>3</sup>	Priorität
1	Ackerstraße 5	114/0	LWG	3	3	2	8
2	Ackerstraße 6	113/0	LWG	0	4	2	6
3	Ackerstraße 7	112/0	LWG	0	4	2	6
4	Ackerstraße 10	109/0	LWG	0	4	2	6
5	Ackerstraße 17	129/0	LWG	0	3	2	5
6	Ackerstraße 19	168/0	LWG	0	4	2	6
7	Dahmer Straße 12	93/0	privat	0	3	2	5
8	Dahmer Straße 14	95/0	privat	0	4	3	7
9	Dahmer Straße 16	132/0	privat	0	2	2	4
10	Dahmer Straße 19	135/0	privat	0	4	3	7
11	Dahmer Straße 23	35/0	privat	0	3	2	5
12	Dahmer Straße 24	36/0	LWG	0	4	2	6
13	Dahmer Straße 39	161/0	LWG	0	4	3	7
14	Dahmer Straße 41	158/0	LWG	0	4	2	6
15	Dahmer Straße 43	151/4	privat	0	1	3	4
16	Gartenstraße 13	64	privat	0	4	3	7
17	Gartenstraße 15	61/0	privat	0	3	2	5
18	Gartenstraße 16	60/0	LWG	0	4	2	6
19	Gartenstraße 19	57/0	privat	0	3	2	5
20	Grünstraße 1	103/0	LWG	0	3	2	5
21	Grünstraße 3	101/0	LWG	0	4	2	6
22	Grünstraße 4	100/0	privat	0	4	2	6
23	Grünstraße 7	96/0	privat	0	4	2	6
24	Neue Baruther Straße 31	217/0	privat	0	4	2	6
25	Parkstraße 6	156	privat	3	4	2	9

				Bewertung			
Nr.	Anschrift	Flurstücks-Nr.	Eigentumsverhältnis	Denkmalwert <sup>1</sup>	Leerstand <sup>2</sup>	Städtebauliche Funktion <sup>3</sup>	Priorität
26	Parkstraße 7	155	LWG	3	4	2	9
27	Parkstraße 8	154	LWG	3	4	2	9
28	Parkstraße 9	153	Immobilien-gesellschaft (LWG verwaltet)	3	4	3	10
29	Parkstraße 10	84	privat	3	4	3	10
30	Parkstraße 11	85	privat	3	3	2	8
31	Parkstraße 60	107/0	LWG	3	4	2	9
32	Parkstraße 64	77/0	LWG	3	4	3	10
33	Parkstraße 65	76/0	LWG	3	3	2	8
34	Parkstraße 69	45	privat	0	2	1	3
35	Theaterstraße 8	206/0	LWG	0	4	2	6
36	Wiesenstraße 2	136/0	Immobilien-gesellschaft	3	3	2	8
37	Wiesenstraße 3	137/0	privat	3	4	2	9
38	Wiesenstraße 8	145/0	privat	3	3	2	8

1	<b>Denkmalwert</b>	0	Kein eingetragenes Baudenkmal	
		3	Eingetragenes Baudenkmal	
2	<b>Leerstand</b>	0	Kein Leerstand	
		1	Geringfügiger Leerstand (bis 49%)	
		2	Starker Leerstand (bis 74%)	
		3	Überwiegender Leerstand (ab 75%)	
		4	Totaleerstand	
3	<b>Städtebauliche Funktion</b>	0	Keine städtebauliche Funktion	
		1	Geringfügige städtebauliche Funktion (z.B. Hinterhäuser, stark zurückgesetzte Bauten, etc.)	
		2	Gehobene städtebauliche Funktion (z.B. Vorderhaus im Blockrand)	
		3	Starke städtebauliche Funktion (z.B. Eckgebäude, raumprägendes Gebäude, Landmark, etc.)	
	<b>Maßnahme</b>	Gebäude sind Bestandteil der in Kap. 8.1.1 beschriebenen Maßnahmen		
	<b>Höchste Priorität</b>	9-10	Dringendes Handeln ist geboten	Aufnahme ist das Kosten-Finanzierungs-Konzept wird empfohlen
	<b>Hohe Priorität</b>	7-8	Zeitnahes Handeln ist geboten	
	<b>Mittlere Priorität</b>	5-6	Baldiges Handeln ist geboten	
	<b>Niedrige Priorität</b>	1-4	Das Objekt ist zu beobachten	

## Anhang 5: Übersicht der sanierungsrechtlichen Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften können in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
  - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel;
  - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
  - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.
- Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).
- Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.

- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB),
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Die Stadt kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadt zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Stadt. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.
- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Stadt oder zur Enteignung zu deren Gunsten.
- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch

erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).<sup>48</sup>

## **Anhang 6: Modernisierungsstandard mittlerer Intensität der ILB (Investitionsbank des Landes Brandenburg)<sup>49</sup>**

Anlage 1 der MietwohnungsbauförderungsR

Modernisierungsstandard mittlerer Intensität zur Herstellung von Generationengerechtigkeit und Gewährleistung der Energieeffizienz von Mietwohngebäuden

Nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung sollen die geförderten Gebäude und Wohnungen folgenden Standard aufweisen:

### 1. Energieeffizienz

- Der Primärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste müssen die Anforderungen aus der Nr. 2.1, 3. Spiegelstrich der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie in vollem Umfang erfüllen.
- Ausnahmen bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz: Sind bei der Modernisierung und Instandsetzung Auflagen des Denkmalschutzes zu erfüllen oder sind die Baumaßnahmen mit dem Ziel des Erhalts sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz nur eingeschränkt durchführbar, kann der Primärenergiebedarf die Anforderungen an den Neubau ausnahmsweise um mehr als 30 Prozent überschreiten. Das Erreichen einer möglichst weitgehenden Energieeinsparung ist nachzuweisen.
- Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer modernen und energiesparenden Sammelheizung und Warmwasserbereitungsanlage mit fortschrittlicher Regelungstechnik entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).

### 2. Generationengerechtigkeit

- Die Planung der Wohnungen erfolgt unter Beachtung der DIN 18040 Barrierefreies Bauen. Dies betrifft auch die Ausstattung und Gestaltung von Treppenhäusern und Aufzügen.
- Die allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes sowie die Wohnungen und deren einzelne Räume und Freisitze sind nach Möglichkeit barrierefrei erreichbar.
- Die Wohnungsgrundrisse sind zweckmäßig, weisen abgeschlossene Räume angemessener Größe auf und tragen insgesamt heutigen Wohnansprüchen Rechnung. Dazu gehören insbesondere ausreichende Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung einschließlich der Freisitze, nach Möglichkeit die Vermeidung gefangener Räume und die Einhaltung von Geruchsschleusen. Der Zugang zu Toiletten erfolgt nicht über Wohnräume oder Küchen. Jeder Raum (ausgenommen Flure) ist natürlich belichtet und belüftet. Innen liegende Bäder sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die Gebäudestruktur erfordert.

<sup>48</sup> Vergl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002: 20 ff.

<sup>49</sup> [www.ilb.de/media/dokumente/dokumente\\_fuer\\_programme/dokumente\\_mit\\_programmzuordnung/wohnungsbaufoerderung/01\\_darlehen\\_2/02\\_mietwohnungsbaufoerderung/Mietwohnungsbaufoerderung\\_Modernisierungsstandard.pdf](http://www.ilb.de/media/dokumente/dokumente_fuer_programme/dokumente_mit_programmzuordnung/wohnungsbaufoerderung/01_darlehen_2/02_mietwohnungsbaufoerderung/Mietwohnungsbaufoerderung_Modernisierungsstandard.pdf)

- Die Außenanlagen sind generationsgerecht und barrierefrei mit Wegen und Sitzmöglichkeiten gestaltet und begrünt. Bei Bedarf werden Spielmöglichkeiten, Wäschetrocken- und Müllplätze sowie wohnungsgebundene Kfz-Stellplätze (möglichst nicht im Hofbereich) und Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten.

### 3. Weitere Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Bauschäden sind im Rahmen der Instandsetzung beseitigt. Die Gebäude weisen folgende weitere Ausstattungsmerkmale auf:

- Die Bäder sind in den Fußboden- und Wandbereichen in zeitgemäßer Weise gefliest und mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken mit Wasser sparenden Armaturen sowie Warm- und Kaltwasserzählern ausgestattet.
- Die Elektroinstallation entspricht den geltenden Normen (insbesondere ausreichende Steigleitungen, Zählerzentralisation, normgerechte Verteilung in den Wohnungen sowie Klingel mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner für die Hauseingangstür).
- Nach Möglichkeit sind alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen als Freisitze ausgestattet.

### 4. Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen sind angemessen und der Wohnungsschlüssel ist marktgerecht. Folgende Wohnungsgrößen dienen der Orientierung:

- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 55 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte),
- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 65 Quadratmeter (für Zweipersonenhaushalte),
- 3-Raum-Wohnungen: bis zu 80 Quadratmeter,
- 4-Raum-Wohnungen: bis zu 90 Quadratmeter,
- 1-Raum-Wohnungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

### 5. Planungsabweichungen

Planungsabweichungen zu den Punkten 2 bis 4 sind durch den Antragsteller sachgerecht zu begründen. Über die Zulässigkeit der Abweichung im Einzelfall entscheidet die Bewilligungsstelle.

## 11.2 Quellenverzeichnis

### 11.2.1 Literatur

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, *Statistischer Bericht. Bevölkerung der Gemeinden im Land Brandenburg 30.06.20*: 2012
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, *Statistischer Bericht. Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2012*: Juni 2013
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, 2009: 24.
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.), *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren*, <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaufoerderung/aktive-stadt-und-ortsteilzentren>: 2014
- Landesamt für Bauen und Verkehr, *Entwicklung der Wohnbevölkerung 2001 bis 2010. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gebietsstand 31.12.2010*: Potsdam 2011
- Landesamt für Bauen und Verkehr, *Grundlagen für die Regionalplanung im Land Brandenburg. Raumentwicklung im Zeitraum 1997 bis 2006*: 2008
- Landesamt für Bauen und Verkehr, *Mittelbereichsprofil Luckenwalde 2013*: Luckenwalde Dezember 2012
- Landesamt für Bauen und Verkehr, *Übersichten zur Entwicklung der Wohnbevölkerung im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg 1990 bis 2004*: September 2005
- Mathony, Karl Heinz, *Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag – Handbuch für die kommunale Praxis*: 2. Auflage, Bonn 2014
- Ministerium für Wirtschaftsentwicklung und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg (Hrsg.), *Aktualisierung und Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes (StEK) für den Regionalen Wachstumskern Luckenwalde*, Luckenwalde: 2013
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland, 2012
- Rixner, Florian; Biedermann Dr. jur., Robert; Steger, Sabine, *Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*: 2014
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg*: 2009
- Söfker Wilhelm, *Baugesetzbuch* (46. Auflage), 2014
- Stadt Jüterbog, Stadt Luckenwalde, Stadt Trebbin (Hrsg.) *Entwicklung eines Klimaschutz und Energiekonzepts für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin*, Dresden: 2013
- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), *Integriertes Stadtumbaukonzept Luckenwalde*: 2003
- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), *Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Luckenwalde*, Luckenwalde: 2006
- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*, Luckenwalde: 2008
- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), *Integriertes Handlungskonzept für das Gebiet „Am Röthegraben*, Luckenwalde: 2009
- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), *Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde*, Luckenwalde: 2010

- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), Lärmaktionsplan für die Stadt Luckenwalde, Luckenwalde: 2013
- Stadt Luckenwalde (Hrsg.), *Integriertes Energetisches Energiekonzept Dahmer Straße*, 2013
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, *Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)*, 2002

### 1.1.1 Abbildungen

- Abb. 1: *Untersuchungsgebiet*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 2: *Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen*: TOPOS-Planung
- Abb. 3: *Die im Rahmen der Altbaustrategie untersuchten Gebäude im Quartier Dahmer Straße*: TOPOS-Planung, Inhalt und Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 4: *ASZ-Förderkulisse*: Stadt Luckenwalde
- Abb. 5: *Zentrenmodell (EZK) der Stadt Luckenwalde*: Stadt Luckenwalde
- Abb. 6: *Plan umgesetzter Vorhaben (Stand März 2015)*: Stadt Luckenwalde
- Abb. 7: *Handlungsräume des Integrierten energetischen Quartierskonzepts*: Stadt Luckenwalde
- Abb. 8: *Schwarzplan des Untersuchungsgebietes*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 9: *Karte Denkmalschutz und Baukultur*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 10: *Karte Eigentümerstruktur*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 11: *Karte Nutzungsstruktur*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 12: *Einzelhandel in der Dahmer Straße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 13: *Kleingewerbe in der Ackerstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 14: *DRK-Kreisverband in der Neuen Parkstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 15: *Karte Bauzustand*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 16: *Unsanierter Gründerzeitbau in der Ackerstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 17: *Blockrandbebauung in der Grünstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 18: *Teilsaniertes „Ackerbürgerhaus“ in der Grünstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 19: *Karte Leerstand*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 20: *Geschäftsflächenleerstand in der Dahmer Straße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 21: *Gewerbeflächenleerstand von der Grünstraße aus gesehen*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 22: *Potenzialfläche in der Neuen Baruther Straße 25, 26*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 23: *Karte Öffentlicher Raum*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014

- Abb. 24: *Verbindung zwischen Parkstraße und Neue Parkstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 25: *Der Ehrenhain*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 26: *Der August-Bebel-Platz*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 27: *Straßenbelag in der Dahmer Straße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 28: *Straße und Gehwege in der Wiesenstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 29: *Straße und Gehweg in der Wiesenstraße*: TOPOS-Planung 7/2014
- Abb. 30: *Karte Qualitäten und Potenziale*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 31: *Karte Mängel und Defizite*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 32: *Karte Entwicklungsziele*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Abb. 33: *Karte Maßnahmen*: TOPOS-Planung, Kartengrundlage: Stadt Luckenwalde 2014
- Diagramme 1 bis 8: TOPOS-Planung, Begehung im Juli 2014
- Diagramm 9: Stadt Luckenwalde 2012
- Diagramme 10-13: TOPOS-Planung auf Datengrundlage der Stadt Luckenwalde 2014/15

