

Bericht

Anlage 1 - B-6464/2019

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB und des städtebaulicher
Rahmenplan für die Siedlung „Auf dem Sande“ in Luckenwalde

Stadt Luckenwalde

Entwurf 01.03.2019



INHALT

| | |
|---|-----------|
| EINLEITUNG | 1 |
| Zielstellung | 1 |
| Aufgabenstellung, Rechtsgrundlagen, Vorgehensweise und Methodik | 3 |
| VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG | 6 |
| Übergeordnete Planung | 6 |
| Ziele und Themenfelder | 9 |
| Bau- und Nutzungsgeschichte | 10 |
| Städtebaulich-funktionale Analyse | 15 |
| Erhebungsansätze und Bewertung des Untersuchungsgebietes | 20 |
| Funktions- und Substanzschwächen | 30 |
| STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN | 37 |
| Maßnahmen und Handlungsfelder | 37 |
| Gestaltungsansätze | 53 |
| Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzept | 64 |
| Verfahrensrechtliche Abwägung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme | 67 |
| ANLAGEN | 74 |
| IMPRESSUM | 76 |

EINLEITUNG

Zielstellung

Ziele Vorbereitende Untersuchung und Städtebau-licher Rahmenplan

Die Stadt Luckenwalde ist ein städtebau-liches Kleinod der Architektur und Stadtpla-ner der Weimarer Zeit. In besonderer Weise

betrifft dies den Reformwohnungsbau der Zeit zwischen 1918 und 1932. Die damit in Verbin-dung stehende baukulturelle Einzigartigkeit steht in enger Verbindung mit der Stadtidenti-tät der Bürgerinnen und Bürger. Nicht zuletzt das 2006 abgeschlossene Projekt „Werkstatt der Moderne“ im Rahmen von URBAN II, die



Abbildung 1: Luftbild, Ausschnitt Luckenwalde mit Siedlung „Auf dem Sande“ (Quelle: Google Earth)

langjährige Mitgliedschaft Luckenwaldes im Städtekrantz Berlin-Brandenburg und die aktive touristische Vermarktung des modernen Bauerbes unterstreichen dies.

Luckenwalde ist aber auch Stadumbaustadt und einer der 15 Regionalen Wachstumskerne im Land Brandenburg. Die Nähe zu Berlin und die jüngsten Entwicklungsimpulse geben Anlass, dass Erbe der Moderne in Luckenwalde auch als weichen Standortfaktor im Sinne eines offensiven Innen- und Außenmarketings zu stärken und die Innovationskraft der 1920er und frühen 1930er Jahre auf die Zukunft zu projizieren.

Vor diesem Hintergrund erstellte die Stadt Luckenwalde von 2017 bis 2018 die Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB und städtebaulicher Rahmenplan für die Siedlung „Auf dem Sande“ in Luckenwalde. Primärziel der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch § 141 (BauGB) und der städtebauliche Rahmenplanung für die gartenstadtähnliche Siedlung „Auf dem Sande“ ist der langfristige Erhalt und

das Entwickeln der denkmalgeschützten Siedlungsbestände. Die Siedlung auf dem Sande ist hierbei ein typisches Beispiel für den Siedlungsbau der Reformphase der Weimarer Zeit.

Um die bestehenden Misstände in der Siedlung zu beseitigen, soll das Bund-Länder-Programm **„Städtebaulicher Denkmalschutz“** (Städtebauförderung) genutzt werden. Es geht hierbei nicht nur um konservierende Maßnahmen, sondern auch um die positive Veränderung des Quartiers als „lebendiger Wohnort“ insgesamt. Die Siedlung soll weitergebaut werden! Die Anwendung des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erfolgt u. a. auf Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Basis der Zielstellung der Vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Rahmenplans ist die Ziele der Gesamtstadtentwicklung. Diese lassen sich vor allem aus dem aktuell fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Luckenwalde ableiten.



Abbildung 2 und 3: Stadtbad und Siedlung „Auf dem Sande“, 2016. (Quelle: INIK GmbH)

Aufgabenstellung, Rechtsgrundlagen, Vorgehensweise und Methodik

Methodik der Erhebung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Basis des vorliegenden Berichts ist die Aufgabenstellung der „Vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für die Siedlung „Auf dem Sande““ der Stadt Luckenwalde und der entsprechende, umfassende

Zwischenbericht, der u. a. nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Teltow-Fläming im Mai 2017 durch die INIK GmbH vorgelegt wurde. Grundlage der Erhebung war es, das Gebiet der Siedlung „Auf dem Sande“ zunächst in Teilräume zu unterteilen. Es fällt auf, dass das Gebiet sich zwar als geschlossene und ganzheitliche Siedlung darstellt, aber doch unterschiedliche Merkmale in den jeweiligen Teilräumen erkennbar sind.



Abbildung 4: Teilraumkarte, Siedlung „Auf dem Sande“, 2016. (Quelle: INIK GmbH)

Bürgerbeteiligung und Erhebungsbogen

Im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Rahmenplans steht die Bürgerbeteiligung im Vordergrund: Mitwirkung und intensive Beteiligung der Eigentümer, Mieter bzw. der sonstigen Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB, Abs. 1 Satz 1, 2). Eine erste Werkstatt hat im Januar 2018 stattgefunden. Im März 2018 folgte ein Bürgerspaziergang durch das Quartier und im Mai 2018 eine Planerwerkstatt mit den Bürgern. Im Vorfeld wurde ein Erhebungsbogen an Mieter und Eigentümer versandt. Die erhobenen Daten der Beteiligten werden sensibel und vertraulich behandelt. Die Einzelaussagen und persönlichen Daten unterliegen dem Datenschutz. Soweit die persönlichen Aussagen in dem vorliegenden Bericht individualisiert dokumentiert werden, wurden die Beteiligten vorher informiert und es wurde das jeweilige Einverständnis eingeholt.

Quantitative Erhebung

Die quantitative Erhebung erfolgt auf Ebene der Parzellen in allen Teilräumen. Die Grundlage der Betrachtung sind Fotos, Pläne, Luftaufnahmen und Beobachtungen der Begehungen vor Ort. Folgende Fragestellungen wurden bearbeitet:

Quantitative Interviews

Ergänzend zur quantitativen Erhebung erfolgten qualitative Interviews als persönliche Befragung mit einem Zeitaufwand von etwa 1 Std. Ausgewählt wurden hierzu unterschiedliche Akteure, die auf der Basis eines Gesprächsleitfadens befragt wurden.

Quantitative Erhebung Bestand

Die qualitative Erhebung des Bestands erfolgte auf der Grundlage von bereits vorliegenden Daten. Die Daten wurden von der Stadt Luckenwalde, vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landes-

museum BLDAM, von der Luckenwalder Wohnungsbaugesellschaft mbH, von der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Luckenwalde eG und der UDB des Landkreises Teltow-Fläming zur Verfügung gestellt.

Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Die Verwaltungsvereinbarung der Städtebauförderung von 2012 „Städtebaulicher Denkmalschutz“. In diesem Programm werden insbesondere historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz sowie bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- und Ortsstrukturen berücksichtigt. Laut Art. 4 der VV Städtebauförderung 2012 können Mittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ insbesondere für folgende Maßnahmen genutzt werden:

- 1.** die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- 2.** die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- 3.** die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- 4.** die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- 5.** die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten,
- 6.** die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern bzw. Eigentümerinnen sowie Investoren

7. bzw. Investorinnen über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen

8. das Quartiersmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer,

9. in Ausnahmefällen ist auch die bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles förderungsfähig.

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder dem Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB kann die räumliche Festlegung des jeweiligen Fördergebietes definiert

werden. Teil der Sanierungsziele ist die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz. Zu den Grundlagen der Maßnahmen zählt meist, wie auch in dem hier dokumentierten Fall, die Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB mit dem Fokus „Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz“.

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird für städtebauliche Gesamtvorhaben eingesetzt. Das Programm bezieht sich nicht nur auf einzelne Denkmale. Wichtig ist also, dass die Maßnahmen auch auf die planerischen, kulturellen, wirtschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der gesamten Stadt abgestimmt sind.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Übergeordnete Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am 27.09.2016 für das Untersuchungsgebiet „Auf dem Sande“ den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Anlass für die vorbereitende Untersuchung waren offensichtliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet, die in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potentialen des Quartiers „Auf dem Sande“ stehen.

Die bestehenden Entwicklungsprobleme in der Siedlung „Auf dem Sande“ lassen sich mit herkömmlichen städtebaulichen Instrumenten wie den Bebauungsplänen alleine nicht lösen, so die Annahme. Basis des zukünftigen Vorgehens sollte daher ein abgestimmtes Gesamtkonzept in Form eines Rahmenplans sein.

Informelle Planung

In der Siedlung „Auf dem Sande“ sind u. a. folgende Instrumente der informellen Planung der Stadt Luckenwalde relevant: Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (2017), das Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“ als Teil des integrierten Stadtumbaukonzeptes (2008) und der Gestaltungskatalog Siedlung „Auf dem Sande“ (2003).

Das INSEK „Luckenwalde 2030“ geht von fünf Schwerpunktzielen aus. In besonderer Weise von Bedeutung für die Siedlung „Auf dem Sande“ sind: (1) Die Entwicklung der Siedlung soll in enger Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern erfolgen. (2) Die Aufenthaltsqualität in der Siedlung soll ausgebaut werden. (3) Die Erhaltung einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen sowie die Erhaltung der sozialen Strukturen. (4) Der sensible Umgang mit dem historischen Bestand und die behutsame Durchführung von energetischen Maßnahmen bei Denkmälern.

Das Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“ leitet die Ziele aus dem bestehenden Stadtumbaukonzept ab. Relevant für die Siedlung „Auf dem Sande“ sind insbesondere folgende Aussagen des Teilraumkonzeptes: (1) Das für Luckenwalde typische Bauerbe des 19. und insbesondere 20. Jahrhunderts soll erhalten und behutsam nachgenutzt werden. (2) Die Aufenthaltsqualität soll weiter ausgebaut werden. (3) Die soziale Struktur im gesamten Betrachtungsraum des Teilraumkonzeptes soll erhalten werden. (4) Im Teilraumkonzept wird konkret die Nachnutzung und Sanierung des E-Werkes und des Stadtbades aufgegriffen.

Der Gestaltungskatalog zur Siedlung „Auf dem Sande“ von 2003 basiert auf der Festlegung des Bereichs als Denkmalbereich gemäß § 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Der Katalog gibt Hinweise zur denkmalgerechten Sanierung und Nutzung der historischen Bauten.



Abbildung 5: Gestaltungskatalog, Siedlung „Auf dem Sande“, 2003. (Quelle: Landkreis Teltow-Fläming)

Formale Planung

Im Gegensatz zu den informellen Planungsinstrumenten sind die formalen Planungsinstrumente unmittelbar rechtlich bindend. Sie sind nicht empfehlend, sondern rahmensetzend und restriktiv. Es geht darum eindeutige Vorgaben zur Stadtentwicklung zu geben und hierfür verbindliche Regeln aufzustellen. Relevant für die Siedlung „Auf dem Sande“ sind hinsichtlich der formalen Planung u. a. der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Luckenwalde und bestehende Bebauungspläne (B-Pläne) im Untersuchungsraum.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Kulisse der Siedlung „Auf dem Sande“ als gemischte Baufläche nördlich der Jüterboger Straße, des Jüterboger Tors und der Rudolf-Breitscheid-Straße, als Gemeinbedarfsfläche im Bereich der ungenutzten Schule nördlich des Grundweges und im Bereich des Oberstufenzentrums (OSZ), sowie als Grünfläche entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, im Bereich des Sportplatzes und im Bereich der Wohnbauten zwischen Schieferling, Alex-Sailer-Straße und Jüterboger Tor dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Gebiet zwischen

Rudolf-Breitscheid-Straße, OSZ, Jüterboger Straße, Jüterboger Tor und Schieferling als Denkmalsbereich aus. Die Schulstandorte sind im FNP beide als Schule eingetragen. Im Umfeld der ungenutzten Schule ist ein Spielplatz im FNP markiert.

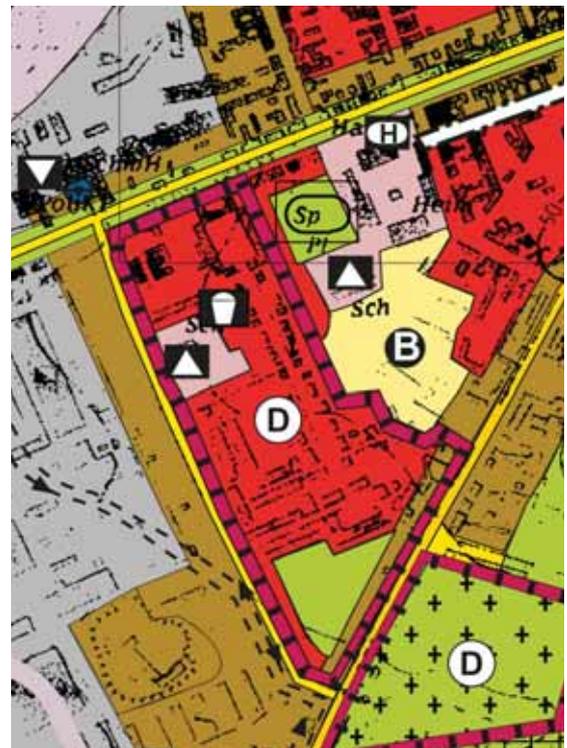


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde. (Quelle: Stadt Luckenwalde)

Bebauungspläne

Im Untersuchungsraum zur Siedlung „Auf dem Sande“ befindet sich auch ein B-Plangebiet. Der B-Plan des B-Plangebietes „An der Mauerstraße“ (22/97) ist rechtskräftig. Dieses umfasst den Bereich nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen E-Werk und Mauerstraße und südlich der Bahnlinie. Für das Stadtbad, das als „Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal)“ vermerkt ist, sind im B-Plan Baulinien eingetragen, die sich am Bestand

orientieren. Auf der Nordseite des Stadtbades ist eine Abgrenzungslinie vorgesehen, die unterschiedliche Nutzungen trennt. Nördlich des Stadtbades ist das Feld GE4 wie folgt definiert: Baumassenzahl (BMZ) 6 und Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 bzw. eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m. Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich weitere B-Plangebiete: Das B-Plangebiet „Industriestraße“ (2/91, rechtskräftig) und das B-Plangebiet VEP „Müllerheide“ (21/97, rechtskräftig).



Abbildung 7: B-Plangebiet „An der Mauerstraße“ (22/97). (Quelle: Stadt Luckenwalde)

Ziele und Themenfelder

Ziel der Stadtentwicklung

Die 10 Ziele der Stadtentwicklung sind Grundlage der zukünftigen Entwicklung in der Siedlung „Auf dem Sande“. Zu klären ist, wie sich die Themenfelder der Stadtentwicklung und die damit verbundenen Entwicklungsziele für die Gesamtstadt auf die Siedlung „Auf dem Sande“ herunterbrechen lassen. Deshalb gilt es, Stadtentwicklungsziele und Quartiersziele zu verbinden.

Ziel Nr. 1

Themenfeld: Stadtentwicklung

WERKSTATT DER MODERNE: Luckenwalde versteht sich als Werkstatt der Moderne. Der Bezug auf die Innovationsimpulse in der Weimarer Zeit ist Anlass, die zukünftige Stadtentwicklung ebenfalls mit neuen, ungewöhnlichen Projektideen zu gestalten. Die Siedlung „Auf dem Sande“ mit dem Stadtbad ist hierbei ein Schlüsselbaustein.

Ziel Nr. 2

Themenfeld: Stadtentwicklung

AUFENTHALTSQUALITÄT: Zentrales INSEK-Ziel im Bereich des öffentlichen Raumes ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Dies soll auch in der Siedlung „Auf dem Sande“ erreicht werden. Ermöglicht werden soll auch die Verbesserung der straßenräumlichen Zustände und Qualitäten einschließlich Begrünungen und Bepflanzungen.

Ziel Nr. 3

Themenfeld: Stadtentwicklung

KURZE WEGE: Luckenwalde ist eine kompakte Stadt mit kurzen Wegen. Die räumliche Nähe in der Siedlung „Auf dem Sande“ ist hierfür ein Beispiel. Ziel ist demzufolge die Sicherung funktionierender Wohngebietsstrukturen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“.

Ziel Nr. 4

Themenfeld: Stadtentwicklung

ENERGIE: Die energetischen Stadtentwicklungsziele von Luckenwalde bilden zentrale Sanierungsvorgaben. Die Ziele des Denkmal-

schutzes sind mit den Zielen des Klimaschutzes abzugleichen. So ist die Siedlung „Auf dem Sande“ auch mögliches Experimentierfeld neuer energetischer Maßnahmen im Einklang mit den denkmalpflegerischen Vorgaben.

Ziel Nr. 5

Themenfeld: Baukultur

SIEDLUNG DER MODERNE: Luckenwalde wird durch die Bauten der Moderne geprägt. Das Stadtmarketing und der städtische Tourismus setzen hier einen Schwerpunkt. Die Leitbauten dieser Zeit gilt es, zeitgemäß und behutsam zu sanieren und in den gesamtstädtischen Kontext zu stellen. Hierzu zählen die Siedlung „Auf dem Sande“ mit dem Stadtbad.

Ziel Nr. 6

Themenfeld: Baukultur

NEUBAU MÖGLICH: Luckenwalde ist eine Stadt lebendiger Baukultur. Neubaumaßnahmen im historischen Kontext sind möglich und gewollt. Das gilt auch für die Siedlung „Auf dem Sande“. Neubauten müssen sich in den historischen Bestand einfügen. Die städtebaulichen, denkmalpflegerischen und baukulturellen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Ziel Nr. 7

Themenfeld: Baukultur

MASSVOLL UND BEHUTSAM: Luckenwalde will eine behutsame Stadtentwicklung. Die Stadt soll sich Schritt für Schritt weiterentwickeln. Das gilt auch für die Siedlung „Auf dem Sande“. Bei Erhaltung des Bestandes sollen Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen maßvoll und behutsam umgesetzt werden.

Ziel Nr. 8

Themenfeld: Baukultur

MODELL STADTBAD: Luckenwalde will seine einzigartigen Denkmale erhalten und nutzen. Ziel bei der Entwicklung der Siedlung „Auf dem Sande“ ist es, durch öffentliche Maßnahmen Anreize für private Investitionen zu geben.

Mittels guter Sanierungen gilt es, den behutsamen Umgang mit historischer Bausubstanz exemplarisch zu veranschaulichen. Modellprojekt ist das Stadtbad.

Ziel Nr. 9

Themenfeld: Bürgergesellschaft

SOZIALSTRUKTUR HALTEN: Luckenwalde hat eine starke Bürgergesellschaft. Die Stadt lebt einen guten sozialen Zusammenhalt. So soll auch die aktuelle Bewohnerstruktur der Siedlung „Auf dem Sande“ erhalten werden. Verdrängungen sind zu vermeiden, Gentrifizierungstendenzen vorzubeugen. Die Identitätsbildung im Kontext des historischen Wohnstandortes ist zu unterstützen.

Ziel Nr. 10

Themenfeld: Bürgergesellschaft

NUTZERGERECHT: Der Denkmalerhalt in Luckenwalde hat im Einklang mit den Bedürfnissen der Nutzer zu erfolgen. Ziel ist die zeitgemäße, nutzergerechte Sicherung der historischen Bausubstanz. Dabei sollen auch in der Siedlung „Auf dem Sande“ die unterschiedlichen Lebensentwürfe der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt werden. Es gilt, heutigen und künftigen Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Bau- und Nutzungsgeschichte

Siedlung der Moderne

Die Siedlung „Auf dem Sande“ entstand als Ansiedlung für Arbeiter des direkt angrenzenden Industriegebiets. Als städtebauliches Zeugnis des Siedlungsbaus der Weimarer Zeit und als „Siedlung der Moderne“ ist sie von nationaler Bedeutung. Zwischen 1919 und 1930 entstand die heterogene Siedlung unter den Einflüssen des Gartenstadtideals als in sich abgeschlossener und eigenständiger Siedlungskörper. Entlang der ehemals Treuenbrietzener Straße, und den dazu orthogonal verlaufenden Querstraßen an den Giebeln, Auf dem Sande und An der Stiege

erfolgte der Bau der ersten fünf Bauabschnitte bis 1926. Auftretende Rohstoffknappheit und das sich verändernde Planungsverständnis sowie die Anpassung an sich wandelnde Wohnbedürfnisse, beeinflussten die Planung für die Siedlung während des Entstehungsprozesses mehrfach und entscheidend.

Ab 1925 / 26 forcierte die Stadt Luckenwalde den Mietwohnungsbau, maßgeblich beeinflusst durch das Engagement von Josef Bischof und der Bauverwaltung. Daher entstand der Siedlungsabschnitt durch die Gewoba als Straßenrandbebauung mit modularer Wohnungsbauphitektur. Prägnant für den Siedlungskörper ist auch das an der Treuenbrietzener Straße gelegene Torhaus, das durch die südlich anschließende Aufweitung eine Platzsituation schafft und mit dem L-förmigen Riegel an der Alex-Sailer-Straße ein Pendant findet. Im dazwischen befindlichen Straßenzug (Auf dem Sande) sind Doppel- und Reihenhäuser mit Nebengebäuden errichtet worden, die ausreichend große Parzellen für Ackerland im rückwärtigen Bereich aufwiesen. Auffällig ist hier in besonderer Weise die modulare Typenbaustruktur, die den Siedlungszusammenhang durch einheitliche Dach- und Fassadengestaltung unterstreicht.

Schon während der Entstehungszeit hat sich der Anspruch an die Erfordernisse an die Siedlung stetig gewandelt. Alleine von März bis November 1921 hat sich die Planungsvision für weite Teile der Siedlung maßgeblich verändert. Dies betraf u.a. die Ausgestaltung der Kreuzungssituation Auf dem Sande / Grundweg, die Rothestraße und die anfänglich auch im Doppel- und Reihenhäusercharakter geplanten Abschnitte der späteren Miethäuser durch die Gewoba. Der Wandel des Lageplans der Siedlung verdeutlicht auch die veränderten Ansprüche und Gestaltungsideen im Stil der gemäßigten Moderne, die in ihrer Eigenart als sozial fortschrittlich aber gestalterisch zurückhaltend beschrieben wird.

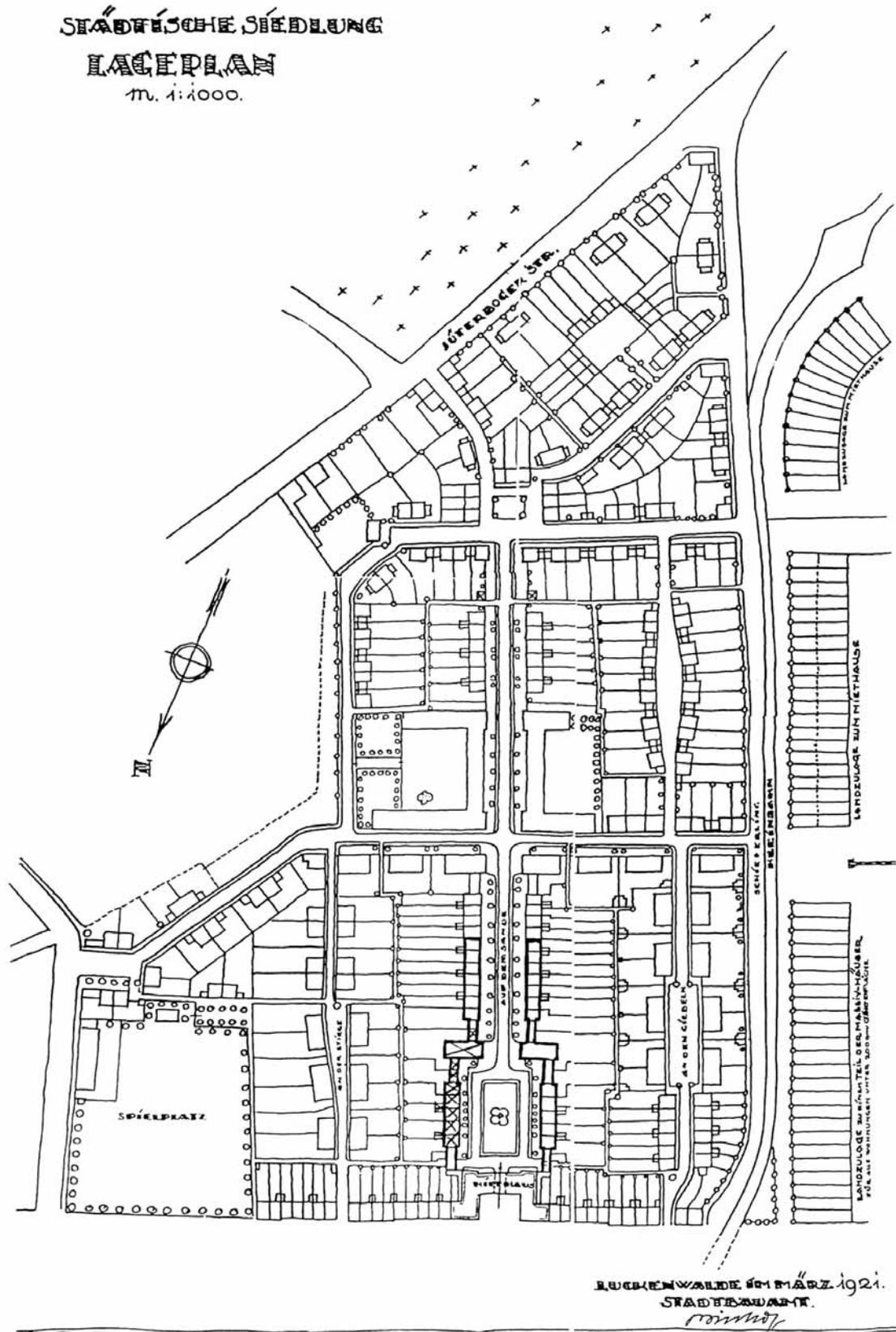


Abbildung 8: Planungsstand März 1921. (Quelle: Drachenberg 1999: 64 f.)

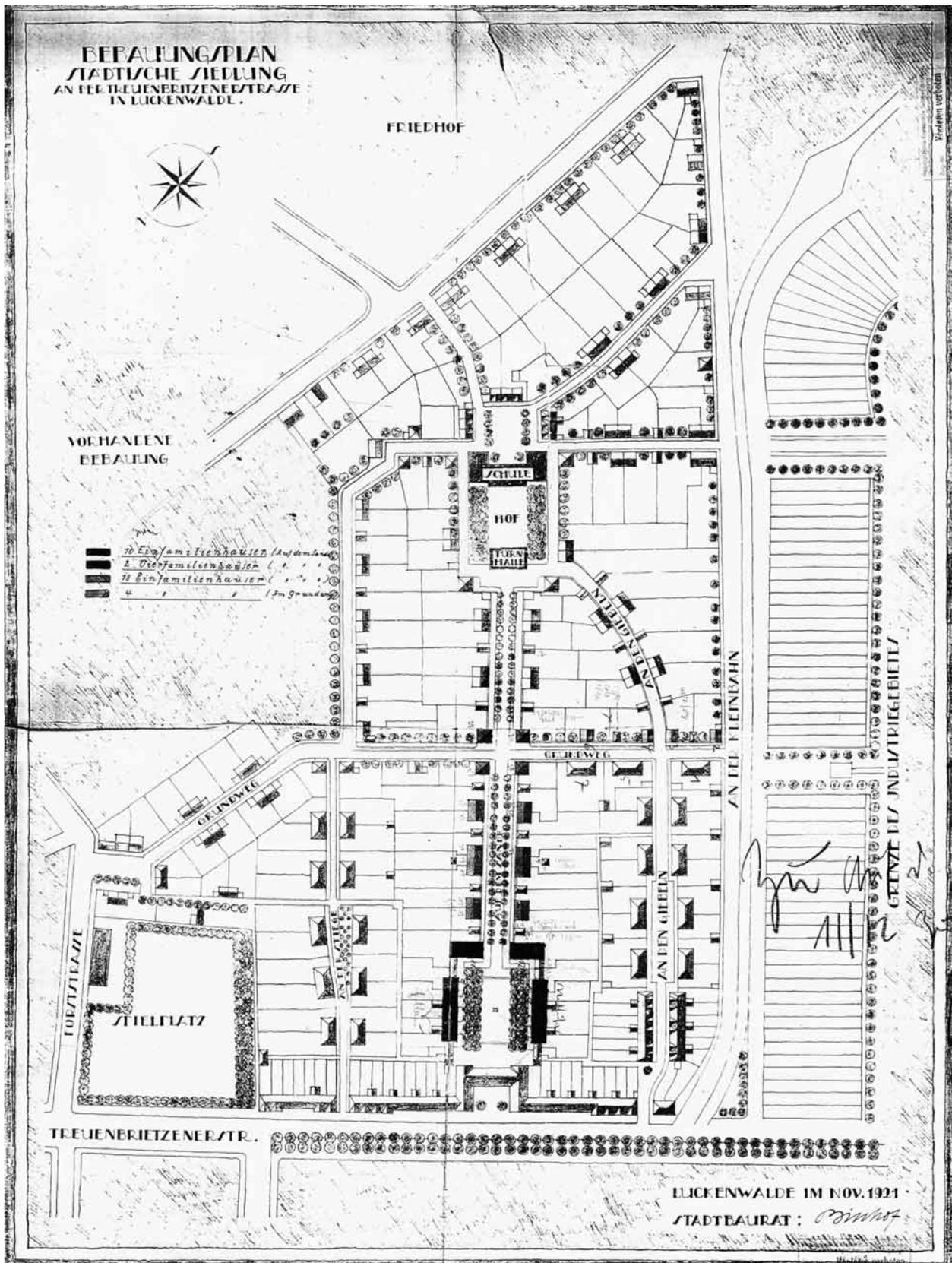


Abbildung 9: Planungsstand November 1921. (Quelle: Drachenberg 1999: 64 f.)

Die Konsequenz aus der Baustruktur und deren Bewohnerschaft ist, dass der architektonische Zusammenhang der Siedlung bis in die heutige Zeit immer weniger sichtbar wurde. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten in Erbpacht ihre Häuser erwerben und somit ihre eigenen Gestaltungsansprüche in der Siedlung zum Ausdruck bringen.

Der ursprünglich tragende Gedanke, dass Planung, Finanzierung und Bauleitung durch öffentliche Institutionen gebündelt vorgegeben war, erlosch. In der Folge dessen sind sowohl die Planänderungen im Entstehungsprozess als auch der nachlassende gestalterische Zusammenhang der Siedlung Ausdruck des Konflikts zwischen theoretischer Planung und praktischer Umsetzung.

Überschlägige Zielstellung der Denkmalpflege

Es werden nachfolgend zwei methodische Ansätze im Sinne einer **überschlägigen Zielstellung der Denkmalpflege** festgehalten:

1. Konservativer Ansatz und Baulicher

Schutz: Eingriffe in die Gebäude und der Freianlage, die das Gesamtbild bzw. die Gestaltungsidee der Siedlung verändern, sollten auf das Notwendigste reduziert werden.

2. Identität gezielt stärken: Einer identitätsstiftenden und denkmalgerechten Nutzung kommt eine Kernaufgabe bei der Erhaltung zu. Die Tatsache, dass die Siedlung bis heute erhalten blieb und einen trotz intensiver Nutzung beachtlich hohen Grad an originaler Bausubstanz zeigt, steht

im Kontext ihrer identitätsstiftenden Wirkung. Dieser Identitätsgrad ist ein den Denkmalwert maßgeblich bestimmender Faktor.

Als Grundlage dieser überschlägigen Zielstellung der Denkmalpflege wurde festgelegt, welche einheitlichen Regeln für den Umgang mit den Denkmälern gelten und wer für deren Umsetzung verantwortlich ist bzw. diese überprüft. Grundlage der Vorgehensweise ist der 2003 erstellte Gestaltungskatalog Siedlung „Auf dem Sande“

Da jedes einzelne Denkmal auch eine spezifische Fragestellung aufweist, ist eine Regeldefinition ohne Interpretationsspielräume nicht sinnvoll. Dennoch muss es Grundlage des weiteren Vorgehens sein, dass die grundsätzliche und generalisierbare Regelung beim Umgang mit den Denkmälern mit einem hohen Verbindlichkeitsgrad definiert wird.

Um diesen Verbindlichkeitsgrad zu erhöhen, muss einerseits die Überprüfung der Regeleinhalten sowie die bei Verfehlung zwingend notwendige Intervention eingehalten werden. Nur so lässt es sich vermeiden, dass bei unterschiedlichen Denkmälern und Denkmaleigentümern mit „zweierlei Maß“ gemessen wird.

Andererseits müssen die Regeln zum Umgang mit den Denkmälern weiter präzisiert werden. Hierzu wurde im Rahmen der hier vorliegenden Arbeit ein erster Schritt unternommen, der in der Anlage des Berichtes als „Überschlägige Zielstellung der Denkmalpflege“ dokumentiert ist.



Abbildung 10: Unterschiedliche Sanierungsstände der Gebäude „Auf dem Sande“ / Platz am Torbogenhaus. 2018. (Quelle: INIK GmbH)



Abbildung 11: Unterschiedliche Sanierungsstände der Gebäude „Auf dem Sande“ / Platz am Torbogenhaus. 2018. (Quelle: INIK GmbH)



Abbildung 12: Sanierungsstände der Fassaden der Gebäude Auf dem Sande. 2018. (Quelle: INIK GmbH)

Städtebaulich-funktionale Analyse

Demographie

Die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung Luckenwaldes verlief im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2014 relativ stabil, verglichen mit anderen Städten Brandenburgs. Zum 31.12.2014 lebten (nach kommunaler Erhebung) 20.366 Menschen in Luckenwalde, 1,8% weniger als 2009. Damit lag die Entwicklung nur leicht unter dem Stabilisierungsszenario des INSEKs von 2008 (20.400 EW). Zum 31.12.2017 lebten in Luckenwalde 21.067 Einwohner, davon rund 1.486 Ausländer (zum Vergleich: 2014 waren es rund 710). Diese positive Bevölkerungsentwicklung geht auf Wanderungsgewinne zurück, da das natürliche Bevölkerungssaldo, auch im Zeitraum zwischen 2014 und 2017, durchgehend durch ein Geburtendefizit gekennzeichnet war.

Das Wohnungsmarktkonzept mit Arbeitsstand 2016, als Basis für die Unternehmensstrategie der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft, legte für die Konzeption verschiedene Einwohnerentwicklungsszenarien zu Grunde. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung übertrifft beide erstellten Prognosen, auch deshalb, weil die zahlenmäßig erheblichen Wanderungsgewinne durch Flüchtlinge aus Krisengebieten nicht vollständig in die Prognosen eingeflossen sind.

Für das Untersuchungsgebiet Auf dem Sande zeigt sich eine ebenfalls stabile bzw. leicht positive Entwicklung. Mit Ausnahme des Jahres 2015, das auf die zwischenzeitliche Unterbringung von Geflüchteten in dem ehemaligen Schulgebäude (An den Giebeln / Am Schieferling) zurückzuführen ist, blieb die Entwicklung in den vergangenen Jahren konstant.

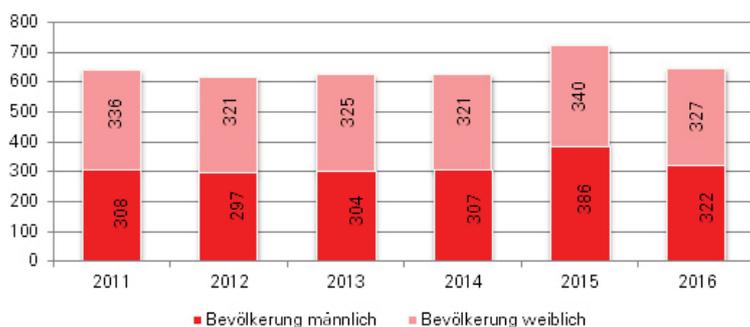


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung des Untersuchungsgebiets (Quelle: Stadt Luckenwalde 2017)

Die Untersuchung der Altersklassen spiegelt diese Entwicklung wider. Im Gebiet Auf dem Sande lebt ein Großteil von 25 – 65- Jährigen (56%).

14% der Bewohnerinnen und Bewohner sind unter 25 Jahre, also auch Auszubildende des im Gebiet befindlichen Oberstufenzentrums.

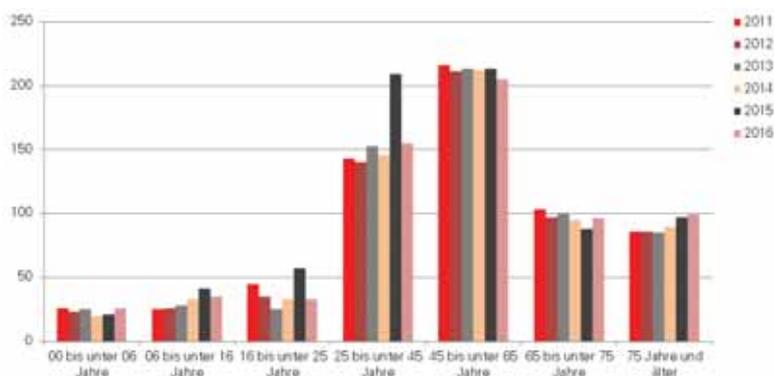


Abbildung 14: Altersgruppen im Untersuchungsgebiet Auf dem Sande (Quelle: Stadt Luckenwalde 2017)

Neben der breiten Basis an Bewohnern im erwerbsfähigen Alter, ist fast jeder dritte Einwohner im Gebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt über 65 Jahre alt. Das hängt zum einen mit dem hohen Anteil privaten Wohneigentums zusammen.

Zum anderen deutet es aber auch auf einen hohen Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern hin, die seit langem im Gebiet leben. In diesem Zusammenhang sind die Themen Generationenwechsel, Barrierefreiheit und Grundrisanpassungen sowie die Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur und Nahversorger für die zukünftige Entwicklung von steigender Relevanz.

Eigentum und Leerstand

Die dynamische Veränderung der Siedlung Auf dem Sande zeigt sich auch in der Eigentümerstruktur. Trat die Stadt Luckenwalde zur Unterstützung des Wohnungsbaus zur Bauzeit noch als Bauherr in gut 50% der Siedlungsfläche auf, so sind die heutigen Eigentumsbestän-

de der städtischen Wohnungswirtschaft nur noch in einem kleinen Anteil sichtbar. Schon in den Folgejahren der Erbauung der Siedlung bestand die Möglichkeit, für Bewohnerinnen und Bewohner die Gebäude in Erbpacht zu erwerben, und der Einfluss öffentlicher Institutionen wurde geringer.

Die heutigen Eigentumsverhältnisse werden durch die damalige Entwicklung sichtbar, sodass sich ein Großteil der Gebäude und Grundstücke in Privatbesitz befindet. Die Bestände der ehemaligen Gewoba sind in den Wohnungsbeständen der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Luckenwalde eG (GWG) aufgegangen.

Das Torhaus (Rudolf-Breitscheidt-Str.) und das städtebauliche Gegenstück am Ende der Straße Auf dem Sande befinden sich im Besitz der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft (Die LUCKENWALDER).



Abbildung 15: Anzahl der Wohnungen und Leerstand (Quelle: Stadt Luckenwalde 2017)

Als Sonderbausteine sind das E-Werk und das Stadtbad in Privatbesitz bzw. der Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH. Die Siedlungsbestandteile An den Giebeln und An der Stiege sind nur noch teilweise bzw. nicht mehr vorhanden, sodass sich nun auf den Flächen Schulbauten im Besitz des Landkreises Teltow-Fläming befinden.

Der Leerstand ist in der Siedlung insgesamt mit 5% sehr gering und im Betrachtungszeitraum seit 2005 rückläufig. Das ist im Mietwohnungssektor, nach Aussage der lokalen Wohnungswirtschaft auch darauf zurückzuführen, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der Gebäude Grundrissanpassungen (bspw. Vergrößerung der Wohnflächen durch Wohnungszusammenlegung der GWG) und eine gezielte Ausrichtung auf Marktsegmente stattgefunden haben.

Dichte

Insgesamt weist die Siedlung eine dem Standort entsprechende Siedlungsdichte auf, die als eher gering einzustufen ist und sich auch in der Haushaltsgröße widerspiegelt. Verglichen mit den Ländern Berlin (2015: 1,7) und Brandenburg (2015: 2,0) fällt die durchschnittliche Haushaltsgröße in den meisten Straßenzügen gering aus. Dabei weisen die Einzel- und Doppelhaus geprägten Bereiche eine höhere Belegungsdichte auf als die Gebietsteile des Mietswohnungsbaus.

Nutzung und Wohntypologie

Das Gebiet ist als Arbeitersiedlung für das benachbarte Industriegebiet geplant worden und trägt bis auf wenige Sondernutzungen diese Funktion als Wohngebiet (Wechselspiel von Arbeiten und Wohnen). Insofern kann man innerhalb des Gebietes von einer weitgehend homogenen Nutzung sprechen. Neben den beiden Bildungseinrichtungen sind das ein Nahversorger- und Bürogebäude in der Jüterbogener Straße und die denkmalgeschützten Gebäudekomplexe des Stadtbads und des ehemalige E-Werks an der Rudolf-Breitscheidt-Straße. Der überwiegende Gebäudebestand ist zweigeschossig ausgeführt. Dies betrifft insbesondere den Siedlungsrand. Rund ein Drittel der Gebäude ist eingeschossig. Eingeschossige Bauten befinden sich vorwiegend im Siedlungskern entlang der Straße Auf dem Sande. Mehr als die Hälfte der Gebäude verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss. 80% der Gebäude stehen traufseitig zu Straße, wodurch die straßenseitig ausgeführten Gauben für das Siedlungsbild von hoher Bedeutung sind.

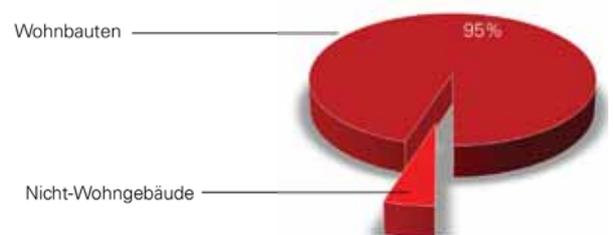


Abbildung 16: Nutzungsverteilung Wohn und Nicht-Wohnen (Quelle: Stadt Luckenwalde 2017)

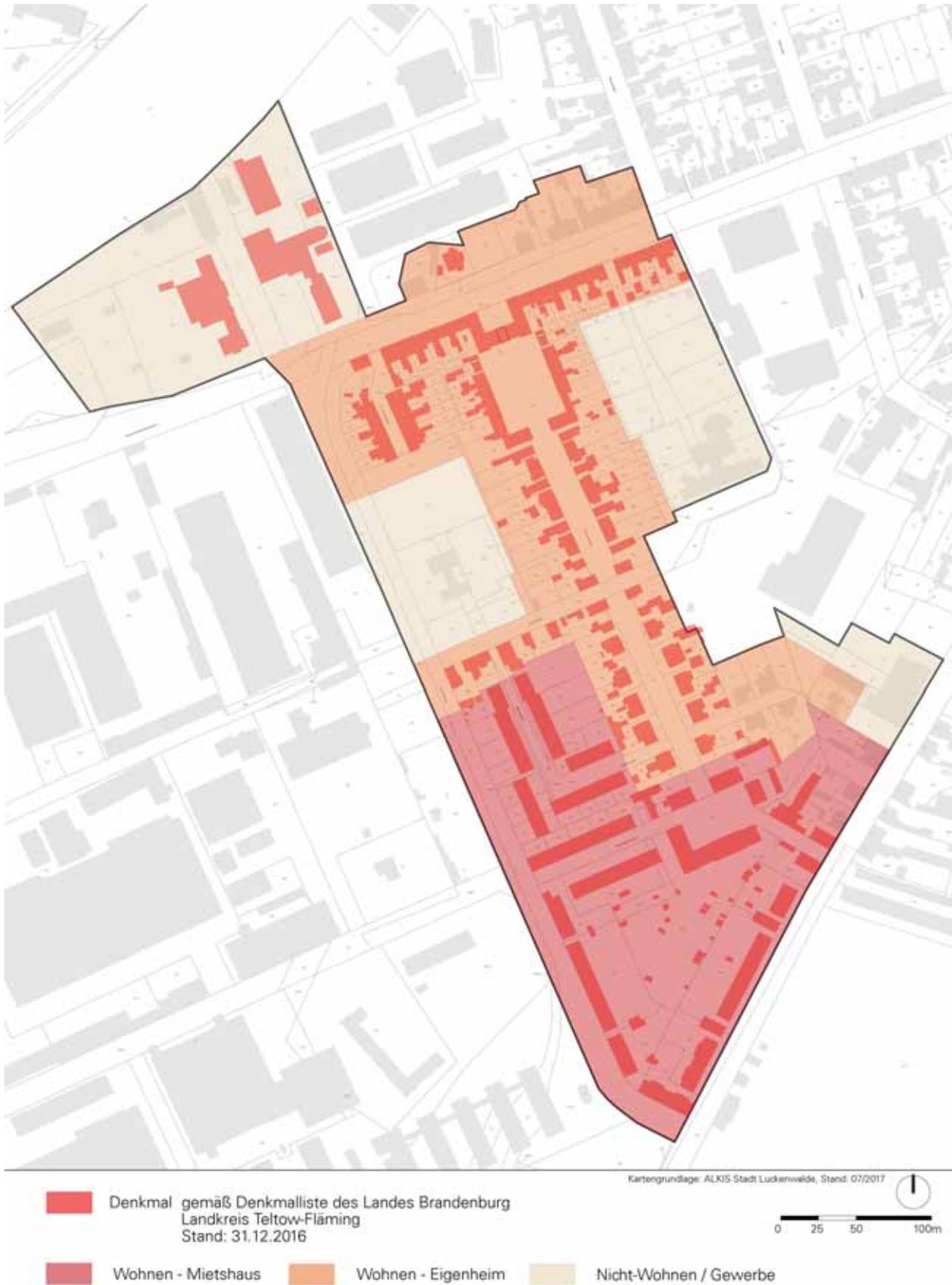


Abbildung 17: Denkmale und flächenhafte Nutzungskartierung (Quelle: Stadt Luckenwalde 2017)

Energetische Stadtentwicklung

In der Siedlung „Auf dem Sande“ gilt einerseits der Grundsatz, die baulichen Eingriffe in die Substanz auf ein Minimum zu reduzieren. Andererseits muss sichergestellt werden, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit der historischen Bauten auch bei in Zukunft steigenden Betriebskosten gewährleistet wird. Hierfür stehen keine Pauschallösungen zur Verfügung. Die denkmalgerechte und energetische Sanierung von Denkmälern erfolgt entsprechend der individuellen Anforderungen der Bauwerke.

Ohne eine schrittweise energetische Ertüchtigung der Bestandsbauten „Auf dem Sande“, ermöglicht durch denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen, besteht das Risiko, dass Eigentümer und Mieter die steigenden Betriebskosten nicht mehr tragen können. Die Nutzung der Bauten läuft somit Gefahr, unwirtschaftlich zu werden. Die Intention, hier eine Balance von Denkmalpflegekriterien und Zielen der energetischen Stadtentwicklung zu erreichen, ist also weniger eine Frage der Pflege des kulturellen Erbes, sondern vielmehr eine ökonomische Notwendigkeit.

Bei der energetischen Sanierung von Bauten „Auf dem Sande“ können Maßnahmen mit hoher energetischer Wirksamkeit umgesetzt werden, die weitestgehend unabhängig von äußeren Aspekten sind und die denkmalpflegerischen Qualitäten des Gebäudes nicht infrage stellen. So kann durch eine Ertüchtigung einzelner Bauteile eine erhebliche Verbesserung der energetischen Gebäudeeigenschaften ermöglicht werden. Ein einfacher Dämmputz im Bereich der Außenwände oder die Dämmung innerhalb der Geschoßdecken im Übergangsbereich zu kalten Bereichen wie dem Keller oder dem Dach kann bereits eine deutliche energetische Aufwertung darstellen. Der Endenergiewert lässt sich so nicht selten um 30% senken. Sofern ein Gebäude nach der aktuellen Energieeinsparverordnung energetisch saniert wird, ist dieses Reduktionspotenzial deutlich höher. Hier sind Verbesserungen von mehr als 50% zu erwarten.

Technische Infrastruktur

Die Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH haben für die vorliegende Studie Pläne von aktuellen Leitungsplänen zu den Straßen „Auf dem Sande“, An der Stiege und Alex-Sailer-Straße zur Verfügung gestellt. Ausgewertet wurden diesbezüglich die Pläne zu den Leitungen NS-Kabel, MS-Kabel, Leitungen außer Betrieb, Mitteldruckleitungen und Niederdruckleitungen (Stand: 05.04.2018).

Die NUWAB informierte zu folgenden vorgesehenen Baumaßnahmen:

- 1.** Bauvorhaben 2018: Erneuerung Schmutz- und Regenwasserkanal in der Rudolf-Breitscheid-Straße,
- 2.** ggf. wird die NUWAB im Untersuchungsgebiet „Auf dem Sande“ bei einem grundhaften Ausbau der jeweiligen Straßen baubegleitend die wassertechnischen Medien erneuern (bei Notwendigkeit).

Weiterhin erläuterte die NUWAB konkrete Forderungen zu fachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen bzgl. der technischen Leitungen (DIN 1998 und DVGW Arbeitsblatt W 400-1-3, GW 125). Außerdem lieferte die NUWAB Bestandspläne für Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen.

Verkehr und Erschließung

Aktuell wird die Siedlung „Auf dem Sande“ von überörtlichen und innerörtlichen Straßenverbindung bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km / h umfasst. Innerhalb der Siedlung liegen Wohnstraßen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km / h. Die vorliegende Verkehrszählung „Schieferling“ vom 23.04.2018 bis 30.04.2018 zeigt, dass rund 1.270 Fahrzeuge pro Tag an der Messstelle vorbeifahren. In Spitzenstunden sind dies 138 Fahrzeuge in 60 Minuten. Die Durchschnittsgeschwindigkeit am Messpunkt liegt bei 29 km / h. 1,3 % der Fahrer überschreiten die die Geschwindigkeit von 50 km / h. Der Anteil an Lastwagen-Verkehr beträgt 2,9%.



Abbildung 18: Verkehr und Erschließung. Öffentlicher Raum. (Quelle: Stadt Luckenwalde 2017)

Erhebungsansätze und Bewertung des Untersuchungsgebietes

Um die Siedlung „Auf dem Sande“ in ihrer heterogenen Struktur vollständig zu erfassen, den Status Quo zu bewerten und hieraus eine Entwicklungsstrategie im Sinne der Vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Rahmenplans abzuleiten, wurden drei Methoden gewählt:

1. die quantitative Erhebung im Bestand,
2. die qualitativen Interviews und
3. die qualitative Erhebung im Bestand.

Ziel war es, auf diesem Weg ein möglichst vollständiges Bild zu erhalten sowie die Prüfung der Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB inklusive der Funktionsschwächen vorzunehmen. Damit bilden die Erhebungsansätze und die Bewertung des Untersuchungsgebietes die Basis das darauf aufbauenden Sanierungskonzeptes.

Es galt nicht nur den baulichen Zustand unter bauhistorischen Aspekten zu bewerten, sondern auch die stadtplanerischen Entwicklungspotenziale zu ermitteln. Im Fokus der Erhebung stand die parzellenscharfe Betrachtung der Bauten, Vorgärten, Zuwegungen und des umgebenen Straßenraumes. Diese quantitative Erhebung wurde gleichzeitig mit den Ergebnissen der qualitativen Interviews und der qualitativen Erhebung in Beziehung gesetzt. Qualitativen Interviews und die qualitative Erhebung wurden diesbezüglich nicht parzellenscharf, sondern auf der Ebene der vorab definierten Teilräume durchgeführt.

Ergebnis: Quantitative Erhebung Bestand

In der quantitativen Erhebung der Siedlung „Auf dem Sande“ fand eine parzellenscharfe Erhebung der Bausubstanz statt. Dazu wurden vorab Kriterien festgelegt, die eine Bewertung der festgelegten Zielmaßstäbe ermöglichen. Neben allgemeinen Bewertungskriterien zu

den Eigentumsverhältnissen, Bautypen, dem Bau- und Sanierungszustand wurden Einzelkriterien, bspw. zur energetischen Sanierung, zur Erreichbarkeit, zur Erschließung, zum Denkmalszustand oder zum Neubaupotenzial den jeweiligen Zielen (vgl. Kap. 1.2.1) zugeordnet.

Die Einzeldaten der Gebäude wurden tabellarisch zusammengetragen und in der weiteren Bearbeitung themenspezifisch weiterverarbeitet. Die gebäudebezogenen Daten wurden im Nachgang wieder pro Teilraum zusammengefasst, da jeder der Teilräume unterschiedliche Schwerpunkte und demzufolge Handlungsprioritäten aufweist. Ausgangspunkt dieser Vorgehensweise war die „optische“ Einschätzung des Gebäudebestands (vgl. nachfolgende Karten).

In der Auswertung der Datenerhebung werden nachfolgend weitgehend einheitliche Aussagen für das gesamte Gebiet dargestellt und Ergebnisse, die ein differenziertes Bild ergeben, für jeden Teilraum gesondert dargestellt.

Die Bewertung des Gebäudebestands erfolgte für die nachfolgende Übersichtskarte „Einschätzung baulicher Überformung und Sonderbausteine im Untersuchungsgebiet“. Als Hilfestellung für eine Handhabung der Diversität an kleinräumlichen Unterschieden ermöglichte eine solche Vorab-Bewertung eine spätere Detailbetrachtung.

Die Gebäude der Teilräume 06, 07, 10 und 11 haben optisch, als Resultat baulicher Überformung, kaum noch Bezug zur Siedlung. Der Teilraum 05 übernimmt mit dem E-Werk und dem Stadtbad eine Sonderrolle im Siedlungsgefüge.

Die Teilräume 01 und 02 sind als Eingangssituation der Siedlung von besonderer Bedeutung und beinhalten mit dem Torhaus und den gegenüberliegenden Laubenganghäusern wichtige Sonderbausteine. Die generelle bauliche Überformung siedlungstypischer Details erscheint optisch nur gering bzw. durchschnittlich ausgeprägt. Mit diesen Voraussetzungen können die beiden Teilräume als Modellbereich fungieren.

Die Teilräume 08 und 09 wurden von der städtischen Genossenschaft über mehr als 20 Jahre hinweg weitestgehend denkmalgerecht saniert. Sie zeigen ein einheitliches Siedlungsbild und haben in baulicher Hinsicht Vorbildcharakter.



Abbildung 19: Einschätzung baulicher Überformung und Sonderbausteine im Untersuchungsgebiet. (Quelle: INIK GmbH)

Die Teilräume 03 und 04 zeigen straßenseitig ein heterogenes Fassadenbild. Der Wunsch nach Individualität hat hier den optischen Eindruck einer Einfamilienhaussiedlung geprägt. Sehr individuelle Fassadenlösungen und Gestaltungselemente stören den ehemals einheitlichen Gebäudecharakter. Darin lassen sich Einzelgebäude verorten, die sehr nah am bauzeitlichen Zustand erneuert wurden (bspw. in Bezug auf Dachdeckung, Fenster und Fensterläden, Fassadenfarbe und Putzausbildung). Gleichzeitig lassen sich Gebäude erkennen, die verkleinerte Fensteröffnung aufweisen, mit Außendämmung versehen wurden oder eine andersartige Dachdeckung (und offensichtlich fehlende Dachaufbauten) aufweisen. Dieses heterogene Erscheinungsbild zeigt sich auch in der Betrachtung der einzelnen Untersuchungskriterien.

Die Bauzustandsbewertung spiegelt sich in der Differenziertheit der Eigentümer wider. So sind die Gebäudebestände der GWG (TR08 und TR09) in sehr gutem Zustand, natürlich auch als Resultat der Sanierungsbemühungen der vergangenen 20 Jahre. Die Teilräume 06 und 07 haben einen geringen Gebäudebestand und daher ein einheitliches Bewertungsbild. Interessant werden die Teilräume 01 bis 04.

Durch die Vielschichtigkeit an Privateigentümern zeigt sich hier ein sehr differenziertes Bild. Der überwiegende Bestand ist gut bzw. durchschnittlich zu bewerten. Lediglich in Teilraum 01 wird rund ein Drittel der Gebäude nur unterdurchschnittlich bzw. schlechter bewertet. Der Handlungsdruck ist hier also höher als in den übrigen Teilräumen.

Das Bild der Sanierungszustände in den einzelnen Teilräumen schließt sich nahtlos an die Erhebungen zum Bauzustand an. Dies wird in der Grafik „Bewertung des Sanierungszustands“ deutlich. Je differenzierter das Eigentümerbild, desto unterschiedlicher auch der Sanierungszustand. Auffällig hierbei ist der überwiegende Bestand an zumindest teilsanierten Gebäuden,



Abbildung 20: Bewertung des Bauzustands. (Schulnoten-system). (Quelle: INIK GmbH)



Abbildung 21: Bewertung des Sanierungszustands. (Quelle: INIK GmbH)

besonders in Teilraum 02. Das lässt wiederum Rückschlüsse darauf zu, dass in allen Gebieten kein Instandhaltungsstau zu vermuten ist. Die Beobachtung legt allerdings auch den Schluss nahe, dass die Einzelbetrachtung in den Teilräumen 01 und 04 von Bedeutung ist, da es hier noch unsanierte Gebäude gibt.

Während die Teilräume 06, 07, 10 und 11 ausschließlich andere Dachdeckungen aufweisen, sind die Hauptbestandteile der Siedlung in den Teilräumen 01, 03, 04 und 09 zu weiten Teilen in der bauzeitlich angedachten Biberschwanz-Dachdeckung ausgeführt. Die Teilräume 02 und 05 zeigen Ausbaupotenzial. Auffallend ist der Teilraum 08. Obgleich er in vielen Aspekten denkmalgerecht saniert wurde, ist nur ein geringer Anteil an biberschwanzgedeckten Gebäuden erkennbar.

Ergebnis: Qualitative Interviews

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durch das Institut für Neue Industriekultur durchgeführten Interviews stellen einen Kernbestandteil der unmittelbaren Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger dar, die in der Siedlung „Auf dem Sande“ wohnen und arbeiten. Hiermit wurde u. a. der geforderten Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen Rechnung getragen (§ 137 Satz 1 BauGB). Es wurden Interviews mit den Mietern, Hauseigentümern, Vermietern der Wohnungswirtschaft, mit Unternehmern und Fachvertretern geführt. Auf diese Weise konnte ein umfassendes und in Teilen auch ausgesprochen präzises Bild zur aktuellen Situation im Quartier entstehen.

Die Interviews nahmen jeweils etwa 60 Minuten in Anspruch und wurden von Vertreten der INIK GmbH mit den Interviewpartnern vor Ort geführt. Entsprechend des Interviewaufbaus wurden nach einer allgemeinen Information seitens der INIK GmbH mehrere Fragen formuliert, die sich orientiert an den vorab definierten Themenfeldern in folgende drei Bereiche einteilen lassen: Städtebau, Baukultur und Bürgergesellschaft.



Abbildung 22: Vorhandensein der Biberschwanz-Dachdeckung (nur Denkmale). (Quelle: INIK GmbH)

Die einzelnen Ergebnisse der Interviews wurden mit dem Zwischenbericht zur Vorbereitenden Untersuchung und dem Rahmenplan bereits dokumentiert. Diesbezüglich sei auch auf die Anlage zum vorliegenden Bericht verwiesen. Ein einzelner Aspekt der Interviewergebnisse, dem eine zentrale Rolle in den Gesprächen zukam, soll hier aber nochmals dargestellt werden.

Um in Zukunft einen stärkeren Gemeinschaftssinn zu unterstützen, wurden im Rahmen der Interviews mehrere Vorschläge gemacht: Einerseits könnte eine städtebaulich-gestalterische Gesamtmaßnahme, mit der die Siedlung als Einheit gefasst wird, förderlich sein. Um dies zu erreichen, müssten Straßenzüge, Grünflächen und Plätze miteinander verbunden werden. Andererseits wäre es hilfreich, wenn in der Siedlung „Auf dem Sande“ ein Quartiersmanager engagiert wird, der als ständiger Ansprechpartner fungiert. Dieser könne

Fachfragen zum Umgang mit Denkmälern beantwortet und gleichzeitig eine die Bewohner verbundene Funktion wahrnehmen. Insbesondere vom Landesamt für Denkmalpflege wurde dieser Aspekt unterstrichen.

Bezüglich des Themas „Bürgergesellschaft“ wurde von den Vertretern der Wohnungswirtschaft auch die zukünftige demografische und soziale Zusammensetzung in der Siedlung angesprochen. Es sei wichtig, so die Meinung, dass ausreichend nachfragebezogene Wohnraumangebote entstehen. Diese müssten bzgl. der Größe und der Ausstattung auf den Bedarf der kommenden Jahre reagieren. Außerdem müsse auch berücksichtigt werden, dass Wohnraumangebote auf die wirtschaftliche Situation der Bewohner abgestimmt sind.

Ergebnis: Qualitative Erhebung Bestand

Funktionsmischung

Bei der qualitativen Erhebung des Bestandes wurde zunächst der Gesamttraum der Siedlung „Auf dem Sande“ betrachtet. Die zur Verfügung stehenden Daten, Planwerke und Studie lieferten hierbei die Arbeitsgrundlage. Bereits bei der ersten Betrachtung wird klar, dass sich

drei Funktionen im Siedlungsraum und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen erkennen lassen: Wohnen, Arbeiten und Bildung.

Das Wohnen dominiert die Baunutzung im Untersuchungsraum deutlich. Dennoch ist erkennbar, dass durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbestrukturen sowie angesichts der Bildungseinrichtungen im und am Untersuchungsraum weitere städtische Funktionen identifizierbar sind. Die Siedlung auf dem Anger ist also ein Wohngebiet in Nachbarschaft zu Bildungseinrichtungen und Produktionsstandorten. Diese Funktionsmischung ist charakteristisch für die Siedlung.

Heterogene Strukturen

In Ergebnis wurde auch deutlich, dass die Siedlung „Auf dem Sande“ zwar als eine zusammenhängende Siedlung betrachtet werden kann, die Strukturen aber bei genauerer Beobachtung von Teilraum zu Teilraum sehr unterschiedlich sind. Die Unterschiede sind beispielsweise hinsichtlich der Eigentümer erkennbar. Die Heterogenität ist auch angesichts der unterschiedlichen Bautypen erkennbar. So rufen unterschiedliche Bautypen in den Teilräumen auch unterschiedliche Raumeindrücke hervor, die mal dörflich-kleinteilig mal hochgeschossig-urban sind.



Abbildung 23: Denkmalgerechte Sanierung der Genossenschaftshäuser. Alex-Sailer-Straße. 2018. (Quelle: INIK GmbH)

Aufenthaltsqualität und kurze Wege

Die qualitative Bestandserhebung ergab hinsichtlich der Forderung nach hoher Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen, dass hierzu auf Ebene der Gesamtstadt klare Ziele formuliert werden. Es wird aber anhand der Unterlagen nicht ausreichend deutlich, wie und in welcher Art und Weise sich diese Ziele umsetzen lassen.

Im Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“ werden Plätze und Grünflächen sowie Baumreihen kartiert und auch diesbezügliche Qualitäten sowie Mängel festgehalten.

Im Maßnahmenplan der Stufe 2 werden Aufwertungen vorhandener öffentlicher und privater Grünflächen für den Platz am Stadtbad, den Platz am Torhaus „Auf dem Sande“ und den Platz am Treffpunkt „Auf dem Sande“ und Alex-Sailer-Straße vorgesehen.

Außerdem wird eine ergänzende Grünverbindung entlang des Grundweges über das OSZ vorgeschlagen. Im Ergebnis lassen sich aus dem Teilraumkonzept erste Aussagen ableiten und auf die Siedlung „Auf dem Sande“ beziehen.



Abbildung 24: Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“; Maßnahmenplan, Stufe 2 (Quelle: Stadt Luckenwalde)

Neubau und Bestand

Hinsichtlich der zukünftigen Bebauung im Untersuchungsgebiet konnten anhand der Bestandunterlagen nur wenige Aussagen abgeleitet werden. B-Pläne liegen zum Kernbereich der Siedlung „Auf dem Sande“ nicht vor und beziehen sich lediglich auf das Umfeld des Stadtbades. Inwiefern eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten beispielsweise südlich der Straße „An den Giebeln“ auf der Westseite der Straße Auf dem Sande möglich werden könnte, wird in den betrachteten Unterlagen nur in Teilen thematisiert. Der Gestaltungskatalog zur Siedlung „Auf dem Sande“ erläutert vage, wie eine rückwärtige Bebauung erfolgen müsste. Es heißt: „Neue Nebengebäude und Garagen sind sehr zurückhaltend zuzulassen, da die Gartenflächen als wichtiges Gestaltelement der Siedlung überwiegen muss“ (S. 11). Im Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wird der Untersuchungsraum insgesamt als Erhaltungsgebiet beschrieben. Es heißt: „Ziel: Weitestgehender Erhalt der Baustrukturen. Maßnahmen: Sanierung der Gebäude, kleinteilige Rückbaumaßnahmen, Aufwertung des Wohnumfeldes, Einsatz von Fördermitteln des Stadtumbaus: einzelfallbezogen, längerfristig“. Eine Ausnahme bildet lediglich das Umfeld des Stadtbades, das als Umstrukturierungsgebiet beschrieben wird. Hier wird der „Rückbau und Umbau zur städtebaulichen Neuordnung“ vorgesehen. Es fällt auf, dass das Teilraumkonzept die Möglichkeiten einer im Gestaltungskatalog durchaus thematisierten Nachverdichtung im Kern des Untersuchungsgebietes nicht aufgreift.

Nutzer und Beteiligung

Die Berücksichtigung der Erwartungen und Vorstellungen der Nutzer sowie die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger werden im INSEK deutlich unterstrichen. Für die Stadt Luckenwalde insgesamt kommt der Partizipation eine zentrale Rolle zu. Im Rahmen der qualitativen Bestandserhebung wurde demzufolge ermittelt, inwiefern sich die Beteiligungsziele der Gesamtstadt schon auf das Untersuchungsgebiet herunterbrechen lassen. Hierbei wurde deutlich, dass die im INSEK

geforderte Nutzerbeteiligung in dem Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“ kaum aufgegriffen wird. Es wird hier nicht erläutert, wie eine konkrete Beteiligung und intensive Berücksichtigung der Bürgerinnen und Bürger aussehen könnte. Bei der Auswertung der übrigen Unterlagen stellte sich heraus, dass im Untersuchungsgebiet keine Beteiligungsstrukturen wie Bürgerbüros, Gebietsbeauftragte oder die Gründung von Bürgervereinen initiiert wurden.

Sozialstruktur und Demographie

Zur Ermittlung der Sozialstrukturen wurden im Rahmen der qualitativen Bestandserhebung Daten der Stadt Luckenwalde und Daten der Wohnungswirtschaft ausgewertet. Hieraus ergab sich, dass die Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in Relation zur Gesamtstadt gering ausfällt. Sollte sich dieser Trend durch gezielte und nachfrageorientierte Wohnangebote fortsetzen, ist auch weiterhin mit einem vergleichsweise hohen Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 25 und 45 zu rechnen. In den betrachteten Unterlagen wird aber nur in Einzelfällen deutlich, auf welche Weise die aktuelle demografische Situation im Untersuchungsraum gehalten werden kann. Eine detaillierte Betrachtung von Angebot und Nachfrage sowie eine Ausarbeitung von Maßnahmen, bspw. durch die gezielte Veränderung von Grundrissen, Anpassungen im Sinne der Barrierefreiheit oder Aus- und Umbauten besteht nicht.

Ergebnis: Bürgerwerkstatt und Erhebungsbogen

Die drei oben beschriebenen Erhebungsansätze bilden die Grundlage des anschließenden Mängel- und Missstandskatalogs. In Ergänzung zu den drei Erhebungsansätzen wird hiermit noch auf zwei weitere Erhebungen verwiesen, die sich unmittelbar aus den Einschätzungen der Bewohnerinnen und Bewohner ergeben: Die Bürgerwerkstatt kombiniert mit einem Quartiersspaziergang und die Auswertung der Erhebungsbögen.

Bürgerwerkstatt

Ziel der Bürgerwerkstatt am 17.03.2018 war es, einerseits die Ergebnisse der Analyse zu präsentieren und andererseits mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ins Gespräch zu kommen, um weitere Missstände und Probleme im Quartier „Auf dem Sande“ zu iden-

tifizieren. Etwa 70 Bewohnerinnen und Bewohner nahmen an der Bürgerwerkstatt teil. Sämtliche Hinweise der Bewohnerinnen und Bewohner, die während des Spaziergangs zum Ausdruck kamen, wurden dokumentiert.



Abbildung 25: Spaziergänge durch das Quartier „Auf dem Sande“, 17.03.2018. (Quelle: Gerald Bornschein)

Ergebnisse Erhebungsbögen

Es gingen 59 Erhebungsbögen von Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen sowie 17 Erhebungsbögen von Mieterinnen und Mieter als Antworten bei der Stadt Luckenwalde ein. Einige Antwortbögen waren mit Anlagen und

detaillierteren Beschreibungen versehen. Bei den Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen fiel im Rahmen der Auswertung der Erhebungsbögen auf, dass die Befragten angaben, zu 84 % Selbstnutzer und immerhin zu 13 % Vermieter zu sein.



Abbildung 26: Zufriedenheit. Ergebnis Erhebungsbögen 2018. Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen. Siedlung „Auf dem Sande“. (Quelle: INIK GmbH)

Die hohe Zufriedenheit spiegelt sich auch klar im Ergebnis des Erhebungsbogens wider. So gaben 50% der befragten Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen an, mit dem Wohnumfeld „zufrieden“ zu sein. 10% waren sogar „sehr zufrieden“, 36% waren „weniger zufrieden“ und nur 3% waren „nicht zufrieden“. Ähnlich fielen die Ergebnisse bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter aus. Der Wandel der Zufriedenheit wurde nicht festgehalten. Einige der Befragten gaben aber an, dass sich die Qualität des Wohnumfeldes seit Beginn der 1990er Jahre verschlechtert hätte. Dies konnte auch in den Interviews erfasst werden. Der bereits identifizierte hohe Zufriedenheitsgrad und die Identifikation mit dem baulichen und sozialen Umfeld werden mit den Ergebnissen des Erhebungsbogens nochmals bestätigt.

Hinsichtlich der Frage nach dem Handlungsbedarf zur Erneuerung des öffentlichen Raumes in der Siedlung waren auch die Ergebnisse des Erhebungsbogens eindeutig. Um Missstände zu beseitigen, so die Antworten, besteht aus Sicht von 72% der am Erhebungsbogenverfahren aktiv teilnehmenden Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen Handlungsbedarf und bei 28% kein Handlungsbedarf. Fast Dreiviertel der Antworten unterstrichen demzufolge den Handlungsbedarf. Ähnlich fiel das Ergebnis bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter aus. Um Missstände zu beseitigen, besteht aus Sicht von 76 % der am Erhebungsbogenverfahren aktiv teilnehmenden Mieterinnen und Mieter Handlungsbedarf und bei 24% kein Handlungsbedarf. Grundsätzlich lassen sich die bereits identifizierten Handlungsbedarfe und Missstände anhand der Fragebogenergebnisse demzufolge bestätigen.



Abbildung 27: Handlungsbedarf. Ergebnis Erhebungsbögen 2018. Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen. Siedlung „Auf dem Sande.“ (Quelle: INIK GmbH)

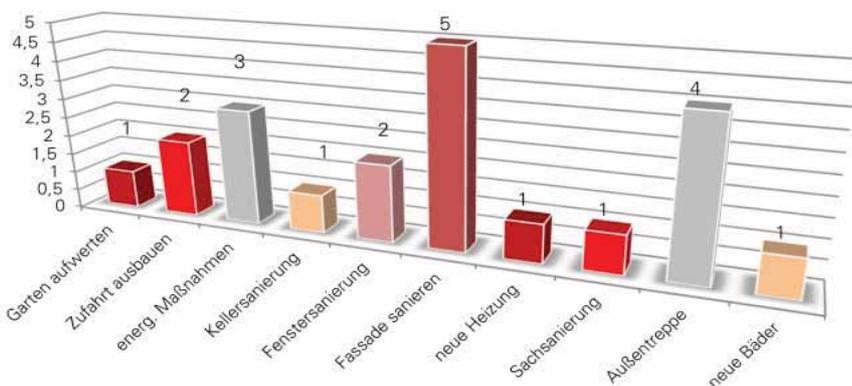


Abbildung 28: Sanierungsbedarf. Ergebnis Erhebungsbögen 2018. Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen. Siedlung „Auf dem Sande.“ (Quelle: INIK GmbH)

Bei der Ermittlung des Sanierungsbedarfs konnten auch konkrete Aussagen aus der Erhebung ermittelt werden. Bei der Erhebungsbogenauswertung wurde deutlich, dass die Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen zahlreiche Maßnahmen planen. Die Befragten gaben zu 24% an, in nächster Zeit Maßnah-

men vorzunehmen. Die Nennungen fielen dabei mit 11% auf „energetische Maßnahmen“; 19% auf „Fassadensanierung“ und 15% auf „Dachsanierung“. Hier wird deutlich, dass der Sanierungsbedarf hoch ist. Ein Viertel der Nennungen lassen auf zeitnahe Aktivitäten schließen.

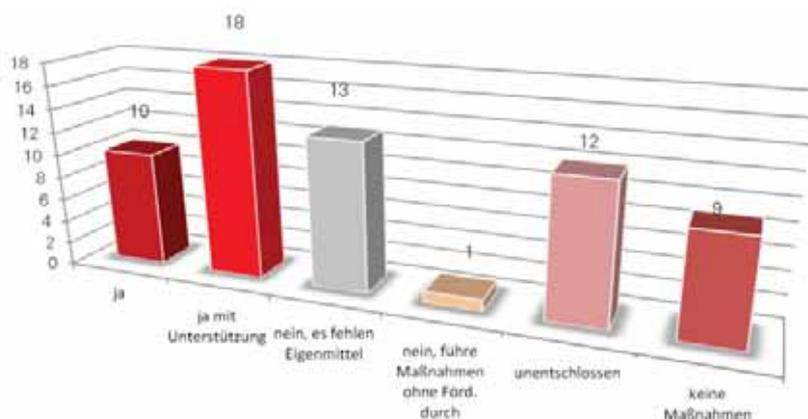


Abbildung 29: Inanspruchnahme der Förderungen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Ergebnis Erhebungsbögen 2018. Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen. Siedlung „Auf dem Sande“ (Quelle: INIK GmbH)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung gilt es festzustellen, ob die Betroffenen mögliche Förderungen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ nutzen würden. Diesbezüglich fielen 18 der insgesamt 63 Nennungen von Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen auf die Antwort „ja, mit unterstützender Beratung“; 13 auf die Antwort „nein, hierfür fehlen die finanziellen Mittel“ und 12 auf die Antwort „wir sind unentschlossen“.

Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der VU durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung „Auf dem Sande“ wird in der Bearbeitungsphase der Analyse und in Zusammenhang mit den durchgeführten Werkstattverfahren hoch eingeschätzt. Die unterschiedlichen Formate der Bürgerbeteiligung zeigen:

1. Die Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren sich mit der Siedlung auf dem Sande. Dies gilt in besonderer Weise für die Privateigentümer.
2. Sie kennen die Probleme und Konflikte. Sie sind in der Lage Missstände klar zu benennen. Sie haben sich in Eigenregie in den letzten Jahren immer wieder für die Verbesserung der lokalen Bedingungen eingesetzt.
3. Sie entwickeln eigene Lösungsansätze und unterstreichen ihr konstruktives Mitdenken. Die Umsetzung muss von übergeordneter Stelle koordiniert werden.

Die Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner ist eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen im Quartier „Auf dem Sande“. Gerade weil sich ein erheblicher Wohnbestand in Ein-

zeleigentum befindet, ist die Durchführung von aufeinander aufbauenden und transparenten Partizipationsprozessen von zentraler Bedeutung gewesen. Die Beteiligungsformate wurden anfänglich in Zusammenarbeit mit dem Projektteam zur Siedlung „Am Anger“ durchgeführt.

Die Mitwirkungsbereitschaft haben die Bewohnerinnen und Bewohner zunächst im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2018 und anschließend bei der Bürgerwerkstatt im März 2018 in Kombination mit einem gemeinsamen Rundgang durch das Quartier unterstrichen. Die Planerwerkstatt für die Wohnungswirtschaft sowie die Anwohnerinnen und Anwohner folgte im Mai 2018. Deutlich wurde die Mitwirkungsbereitschaft auch in den durchgeführten Interviews.

Die **Durchführbarkeit des Vorhabens** ist vor diesem Hintergrund gegeben. Das besondere öffentliche Interesse an der Durchführung

der Sanierungsmaßnahme, die Beteiligung und **Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB** sowie die Bürger- und TÖB-Beteiligung ist auf der Grundlage der durchgeführten und oben umfassend dokumentierten Interviews, Erhebungsbogen-Befragung und der Bürgerwerkstätten deutlich gegeben.

Funktions- und Substanzschwächen

Im Folgenden werden die Funktions- und Substanzschwächen in der Siedlung „Auf dem Sande“ zusammenfassend gemäß den Regularien des besonderen Städtebaurechts §§ 136 ff BauGB dargestellt. Basis sind die in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Erhebungen.

Die hiermit dokumentierten Defizite im Quartier sind somit Grundlage zu Feststellung von Funktions- und Substanzschwächen nach § 136 BauGB.



Abbildung 30: Waschhausbogen und Torbogenhaus Auf dem Sande. 2018. (Quelle: INIK GmbH)

Misstände

Misstände in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit

gemäß § 136 GB Abs. 3 und 4 BauGB

Defizitäre Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbauten

Mit der Analyse konnten Misstände bei den denkmalgeschützten Wohnbauten identifiziert werden. Städtebauliche Misstände sind hier gemäß § 136 GB Abs. 3 (1b) BauGB insbesondere bei der **baulichen Beschaffenheit** von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten erkennbar. Vor allem die denkmalgeschützten Wohnbauten in Einzeleigentum Auf dem Sande, in der Rudolf-Breitscheid-Straße am Grundweg und in der Alex-Sailer-Straße weisen zahlreiche unsachgemäße, das Gesamtbild deutlich störende Sanierungen und Modernisierungen auf, die sich mit den bestehenden denkmalpflegerischen Zielen nicht vereinbaren lassen.

Die straßenseitige Ansicht der Gebäudehauptfassaden ist damit deutlich beeinträchtigt. Positiv fallen die denkmalgerechten Sanierungen des Wohnhausbestandes der Wohnungswirtschaft auf. Mit Maßnahmen ist zukünftig insbesondere den **Erfordernissen des Denkmalschutzes** Rechnung zu tragen (§ 136 GB Abs. 4 (4) BauGB).

Defizitäre Sanierung und Nutzung von Sonderbausteinen

Ein Schwerpunkt der Analyse war die Betrachtung von städtebaulichen Sonderbausteinen im Untersuchungsraum. Hinsichtlich der Misstände fallen hier das Stadtbad und das

E-Werk auf. Städtebauliche Misstände sind bei diesen Denkmalen gemäß § 136 GB Abs. 3 (1b) BauGB bei der **baulichen Beschaffenheit** erkennbar. Das denkmalgeschützte Stadtbad zeigt zahlreiche Schadensbilder. Das Gebäude wurde bislang nicht ausreichend gesichert. Auch steht eine wirtschaftlich dauerhaft tragfähige Nachnutzung des Stadtbades aus, die sich auf das Quartier „Auf dem Sande“ bezieht. Das E-Werk wurde denkmalgerecht saniert und ist in einem guten Zustand. Aber auch hier wurden die bisherigen Nachnutzungsansätze noch nicht erfolgreich und überzeugend wirtschaftlich tragfähige umgesetzt. Mit Maßnahmen ist zukünftig den **Erfordernissen des Denkmalschutzes** Rechnung zu tragen (§ 136 GB Abs. 4 (4) BauGB).

Mangel des sozialen Zusammenhalts

Mit der Analyse wurde auch „weiche Standortfaktoren“ betrachtet. Hier fiel als Defizit auf, dass die den sozialen Zusammenhalt stärkende Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Siedlung ausbaufähig ist. Bei den Interviews und im Rahmen des Erhebungsbogenverfahrens wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich einen stärkeren Zusammenhalt und stärkeres Miteinander in der Siedlung wünschen. Städtebauliche Misstände sind hier gemäß § 136 GB Abs. 4 (1) BauGB insbesondere bezüglich der **sozialen Erfordernisse** erkennbar.



Abbildung 31: Holzhäuser und Schule An den Giebeln sowie Torbogenweg zwischen An den Giebeln und Schieferling. 2018. (Quelle: INIK GmbH)

Misstände in Bezug auf Funktionsfähigkeit des Gebiets

gemäß § 136 GB Abs. 3 und 4 BauGB

Misstände der öffentlichen Plätze

Deutlich wurde im Rahmen der Analyse, dass die öffentlichen Plätze im Quartier zahlreiche Misstände aufweisen. Diese sind gemäß § 136 GB Abs. 3 (2a, 2c) BauGB ins-

besondere beim **fließenden und ruhenden Verkehr** und bezüglich der **Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen** erkennbar.

Dies bezieht sich insbesondere auf den Platz am Torbogenhaus und den Platz am L-Haus. Am Torbogenhaus ist die Platzgestaltung bzgl. der Verkehrsführung, der Parkplatzsituation und der Grünflächen aktuell defizitär. Missstände gehen auch auf die aktuelle Lösung zur Müllentsorgung zurück.

Die Aufenthaltsqualität ist angesichts der ungeordneten Situation aktuell sehr niedrig. Das öffentliche Grün ist unzureichend gepflegt. Die „kleinen Waschhäuser“ am Torbogenhaus (städtisches Eigentum) sind unsaniert. Ein weiterer Missstand bzgl. der öffentlichen Plätze stellt der Spielplatz am Grundweg dar.

Missstände der öffentlichen Straßenräume und Wege

Die Analyse der Siedlung ergab auch, dass die öffentlichen Straßenräume und Wege aktuell in einem defizitären Zustand sind. Dies betrifft die Verkehrsführung, die Anordnung des ruhenden Verkehrs und die Gestaltung des Raumes in gleicher Weise. Städtebauliche Missstände sind hier gemäß § 136 GB Abs. 3 (2a) BauGB insbesondere beim **fließenden und ruhenden Verkehr** erkennbar. Die Oberflächen der Wege weisen zahlreiche Schäden auf. Das öffentliche Grün ist unzureichend gepflegt. Die Entwässerung der Flächen ist nicht ausreichend gewährleistet.

Das Wurzelwerk der straßenbegleitenden Bäume hat Wege und Straßenflächen partiell beschädigt. Betroffen sind die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Straße „Auf dem Sande“, der Grundweg und die Alex-Sailer-Straße. In der Rudolf-Breitscheid-Straße kommt als ergänzender Missstand hinzu, dass die Gebäude- und Straßenschäden durch den Lastwagenverkehr bislang ungeprüft blieben.

Defizitäre städtebauliche Neuordnung

Die Siedlung zeigt aktuell wenig Erweiterungspotenzial, so die vorangegangene Analyse. Es fehlen für Neubauvorhaben ausgewiesene Flächen, die ein schrittweises,

den historischen Kontext berücksichtigendes „Weiterbauen“ der Siedlung „Auf dem Sande“ ermöglicht. Städtebauliche Missstände sind hier gemäß § 136 GB Abs. 3 (2a) BauGB insbesondere beim **fließenden und ruhenden Verkehr** sowie bei der städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers erkennbar.

Als Missstand wird die aktuelle Nutzung des südlich an den Holzhäusern angrenzenden Grundstücks als Park- und Abstellplatz für Fahrzeuge sowie des Grundstücks im Bereich des leerstehenden Schulgebäudes bewertet. Auch das ausbleibende schließen von Baulücken an der Jüterboger Straße oder in der östlichen Rothestraße (Sackgasse) wird als Defizit gesehen.

Die Missstands-Karte fasst die Herausforderungen der Quartiersentwicklung der Siedlung „Auf dem Sande“ im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes zusammen. Hinsichtlich der Missstände liegen **Substanzschwächen** im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB sowie **Funktionsschwächen** nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor.

Wie aufgezeigt werden konnte ist in der Siedlung „Auf dem Sande“ eine Substanzschwäche identifizierbar, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung den notwendigen „Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen“ nicht mehr entspricht. Dies bezieht sich insbesondere auf die dokumentierte und bewertete bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und die vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3).

Eine Funktionsschwäche liegt im Quartier „Auf dem Sande“ vor, da die Funktionsfähigkeit im Bereich des fließenden und ruhenden Verkehrs, der infrastrukturellen Erschließung sowie die Ausstattung mit Grünflächen wie dargestellt wurde, nicht ausreichend gewährleistet ist (§ 136 Abs. 3).



Abbildung 32: Siedlung Auf dem Sande. Kartierung der Funktions- und Substanzschwächen. (Quelle: INIK GmbH)

Erfüllungsstand der übergeordneten, gesamtstädtischen Ziele

Aufbauend auf dem Mängel- und Missstandskatalog werden im Folgenden Defizite und Ziele verglichen. So lässt sich verdeutlichen, welche Zielvorgaben bereits erfüllt wurden und welche nicht. Außerdem kann so ermittelt werden, was im Rahmen des angestrebten Verfahrens notwendig ist, um die Ziele zu erreichen.

Wie deutlich wurde, stellen die Ziele der Stadtentwicklung von Luckenwalde die Grundlage der zukünftigen Entwicklung in der Siedlung „Auf dem Sande“ dar. Gerade weil diese Ziele gemeinsam und **politisch verbindlich** festgelegt wurden, haben sie eine hohe bindende Bedeutung, die auch für die einzelnen Quartiere der Stadt wesentlich ist.

Oben wurde deutlich, dass sich **10 Ziele der Stadtentwicklung** auf die Siedlung beziehen lassen. Vor diesem Hintergrund und auf Basis der umfassenden Untersuchungen und Analysen kann nun abgeschätzt werden, wie sich der Erfüllungsstand der übergeordneten, gesamtstädtischen Ziele darstellt:

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 1

Themenfeld: Stadtentwicklung

WERKSTATT DER MODERNE: Bisher ist es noch nicht gelungen, die Siedlung „Auf dem Sande“ als Kernbestandteil des gesamtstädtischen Ansatzes „Werkstatt der Moderne“ zu erfassen und zu entwickeln. Die Siedlung weist Entwicklungspotenziale auf, was einerseits die denkmalgerechte Sanierung, Modernisierung und Erweiterung des hochwertigen Baubestandes (hier auch Stadtbad) angeht. Andererseits wurden im Rahmen der Untersuchungen und Analysen auch Neubauflächen identifiziert, die eine behutsame Weiterentwicklung des Quartiers ermöglicht.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 2

Themenfeld: Stadtentwicklung

AUFENTHALTSQUALITÄT: Die Aufenthaltsqualität im Quartier ist in weiten Bereich mangelhaft. Missstände betreffen insbesondere die Plätze und Wege. So zeigen die historischen Platzsituationen heute zahlreiche Defizite im Bereich der umgebenden, den Raum fassenden Bebauung, des Parkens, Durchfahrens und Aufhaltens, die überwunden werden sollten.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 3

Themenfeld: Stadtentwicklung

KURZE WEGE: Die Siedlung Auf dem Sande ist ein Wohnquartier „der kurzen Wege“. Missstände ergeben sich weniger aus den kompakten Strukturen, als vielmehr aus den damit verbundenen fehlenden Angeboten. Es fehlen im Quartier bisher städtische Funktionen im Freizeit- und Versorgungsbereich, die sich im Quartier durch die Umnutzung vorhandener Bauten unterbringen lassen würden.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 4

Themenfeld: Stadtentwicklung

ENERGIE: Die Ziele des Denkmalschutzes sind in der Siedlung „Auf dem Sande“ mit den Zielen des Klimaschutzes abzugleichen, so die Vorgaben. Abgesehen von partiellen Dämmungen der Außenhüllen und dem Einsatz von neuen Fenstern mit verbesserten thermischen Eigenschaften, wurden keine Maßnahmen identifiziert.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 5

Themenfeld: Baukultur

SIEDLUNG DER MODERNE: Ziel ist es, die Bauten der Moderne in Luckenwalde behutsam und im Sinne der denkmalpflegerischen Zielstellung zu sanieren. Im Ergebnis der Untersuchungen und der Analyse ist festzustellen, dass die gegebenen Ziele (bspw. des Gestaltungskatalogs) nur in Teilen verfolgt wurden. Die Denkmalsubstanz wurde durch unsachgemäße Sanierungen und Überformungen geschwächt.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 6*Themenfeld: Baukultur*

NEUBAU MÖGLICH: Neubaumaßnahmen der letzten Jahre sind im historischen Kontext der Siedlung „Auf dem Sande“ nur in Teilen erkennbar. Grundsätzlich ergeben sich aus der Analyse kleinere und größere Freiflächenpotenziale, die eine Nachverdichtung des Wohngebietes ermöglichen.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 7*Themenfeld: Baukultur*

MASSVOLL UND BEHUTSAM: Die Sanierung des Wohnbaubestandes der städtischen Genossenschaft GWG und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft erfolgte in weitgehendem Einvernehmen mit den Vorgaben der Denkmalpflege. Deutliche Missstände sind angesichts der unsachgemäßen Sanierung einiger Denkmale in Privateigentum zu erkennen. Dies betrifft insbesondere das Wohneinzeleigentum an der Rudolf-Breitscheid-Straße und Auf dem Sande.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 8*Themenfeld: Baukultur*

MODELL STADTBAD: Der Zustand des Stadtbades ist angesichts ausstehender Sanierungsmaßnahmen und der bisherigen Teilnutzung des Gebäudes mangelhaft. In Kombination mit dem E-Werk sollte das Stadtbad zu einem wesentlichen Anlaufpunkt im Quartier mit gesamtstädtischer Bedeutung werden.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 9*Themenfeld: Bürgergesellschaft*

SOZIALSTRUKTUR HALTEN: Die Sozialstruktur kann als stabil beschrieben werden. Das Ziel knüpft direkt an die anstehenden Sanierungsmaßnahmen an. Eine behutsame und für die Eigentümer / Bewohner verträgliche Ausgestaltung der Sanierungsmaßnahmen hat hohe Priorität. Die Einzelgespräche und Gruppendiskussionen haben gezeigt, dass bei den Eigentümern deutliche „Vertreibungsängste“ vorhanden sind, sollten die Sanierungsmaßnahmen mit hohen Kosten und damit entsprechenden Eigenanteilen verbunden sein.

Erfüllungsstand: Ziel Nr. 10*Themenfeld: Bürgergesellschaft*

NUTZERGERECHT: Die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen im Quartier werden aktuell erfüllt. Grundsätzlich sind aber hinsichtlich der zu erwartenden demografischen Entwicklungen und der Entwicklungen bezüglich der Wohnraumnachfrage präventive Maßnahmen zu ergreifen.

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Maßnahmen und Handlungsfelder

Aufbau der Maßnahmen und Handlungsfelder

Aufbauend auf der vorangegangenen Bestandsanalyse und Bestandsbewertung werden nun allgemeine Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte vorgeschlagen. Hiermit soll der Rahmen für dann zu beschreibende

Maßnahmen in der Siedlung „Auf dem Sande“ abgesteckt werden. Die Handlungsschwerpunkte werden auf die vorab beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung und definierten Themenfelder bezogen.



AP Aufwertung öffentlicher Plätze

- AP 1 Aufwertung Platz am Torbogenhaus
- AP 2 Aufwertung Platz am L-Haus
- AP 3 Neugestaltung eines Spielplatzes im Umfeld des Grundwegs
- AP 4 Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche der Wohnungswirtschaft



GA Gestalterischer Aufwertung der Frontfassaden

- GA 1 Denkmalgerechte Sanierung „Auf dem Sande“
- GA 2 Denkmalgerechte Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße
- GA 3 Denkmalgerechte Sanierung Grundweg
- GA 4 Denkmalgerechte Sanierung Alex-Sailer-Straße



AS Aufwertung öffentlicher Straßenräume

- AS 1 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße
- AS 2 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung „Auf dem Sande“
- AS 3 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Grundweg
- AS 4 Straßen und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Alex-Sailer-Straße



FA Funktionale Aufwertung städtebaulich wertvoller Sonderbausteine

- FA 1 Sanierung und Nachnutzung Stadtbad
- FA 2 Nachnutzung E-Werk



SZ Stärkung des sozialen Zusammenhalts

- SZ 1 Gebietsmanagement „Unsere Siedlung Auf dem Sande“
- SZ 2 Werkstatt „Unsere Siedlung Auf dem Sande“



SE Städtebauliche Neuordnung und Erweiterung

- SE 1 Erstellung und Einbindung Bauflächenkataster
- SE 2 Neubauprojekt „An den Giebeln“
- SE 3 Neubauprojekte Jüterboger Straße



AP **Aufwertung öffentlicher Plätze**

AP 1 **Aufwertung Platz am Torbogenhaus**

Ist-Stand: Der Platz am Torbogenhaus stellt einen der für die Siedlung maßgeblichen öffentlichen Räume dar und soll aufgewertet werden. Mit der Straße Auf dem Sande und dem Platz am L-Haus bildet er das städtebauliche Rückgrat des Quartiers. Der Platz ist von hoher identitätsstiftender Bedeutung. Die defizitäre Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbauten und die mangelhafte Gestaltung sowie Pflege des Platzes prägen das Bild.

Ziele: Ziel ist die Sanierung des Platzes, die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Gestaltung des Platzes (Spielmöglichkeiten, Denkmal) orientiert am historischen Vorbild.

Träger: Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 2, Themenfeld: Stadtentwicklung, **AUFENTHALTSQUALITÄT**

Ziel Nr. 3, Themenfeld: Stadtentwicklung, **KURZE WEGE**

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**



AP 2 Aufwertung Platz am L-Haus

- Ist-Stand:** Der Platz am L-Haus soll aufgewertet werden. Mit der Straße Auf dem Sande und dem Platz am Torbogenhaus bildet er das städtebauliche Rückgrat des Quartiers. Aktuell ist die Aufenthaltsqualität sehr niedrig und der Ort wird als Platz im Quartier kaum wahrgenommen. Verstärkt wird die defizitäre Situation durch die unsanierten Häuser im Eintrittspunkt der Straße Auf dem Sande und durch den partiellen Sanierungsbedarf am L-Haus.
- Ziele:** Ziel ist die Sanierung des Platzes, die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Gestaltung des Platzes orientiert am historischen Vorbild.
- Träger:** Stadt Luckenwalde
- Beteiligte:** Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM
- Priorität:** hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 2, Themenfeld: Stadtentwicklung, **AUFENTHALTSQUALITÄT**

Ziel Nr. 3, Themenfeld: Stadtentwicklung, **KURZE WEGE**

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**



AP 3 Neugestaltung eines Spielplatzes im Umfeld des Grundwegs

Ist-Stand: Der vorhandene Spielplatz am Grundweg ist in einem defizitären Zustand. Die gesamte Anlage hat angesichts des Zustandes der Geräte und durch die städtebauliche Umgebung (ungenutzter Schulbau) an Attraktivität verloren. Die Nachfrage nach Spielplatzangeboten ist vorhanden. Der Spielplatz am Grundweg wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern als mangelhaft wahrgenommen.

Ziele: Ziel ist die Neugestaltung eines Spielplatzes im Umfeld des Grundwegs. Berücksichtigt wird hierbei auch die langfristig angestrebte Neuordnung der Wegeverbindung An den Giebeln.

Träger: Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: niedrig

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 2, Themenfeld: Stadtentwicklung, AUFENTHALTSQUALITÄT



AP 4 Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche der Wohnungswirtschaft

Ist-Stand: Der rückwärtig an das L-Haus angrenzende Grundstücksbereich der Wohnungswirtschaft zwischen Alex-Sailer-Straße und Jüterbogener Tor ist ungeordnet und mangelhaft gestaltet. Die Anbindung an das Wohnhaus ist nicht gestaltet. Die Anwohnergärten sind teils nicht genutzt. Das Stellplatzpotenzial der Grundstücksbereiche für die Anwohner ist nicht ausgeschöpft.

Ziele: Ziel ist die Neugestaltung des rückwärtigen Bereichs zur Unterbringung von Stellplätzen und die Neuordnung der privat genutzten Freiraum- und Gartenflächen.

Träger: Wohnungswirtschaft (DIE LUCKENWALDER)

Beteiligte: Anwohnerinnen und Anwohner, Stadt Luckenwalde, Wohnungswirtschaft (GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Luckenwalde eG), Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDA

Priorität: niedrig

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, SIEDLUNG DER MODERNE



GA Gestalterischer Aufwertung der Frontfassaden

GA 1 Denkmalgerechte Sanierung „Auf dem Sande“

Ist-Stand: Die Wohnbauten Auf dem Sande wurden als zusammenhängende städtebauliche Siedlungsstruktur geplant. Materialien, Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung, Fluchten, Freiflächengestaltung und die Anbindung der Grundstücke zum Straßenraum wurden einheitlich gestaltet. Dieses zusammenhängende Siedlungsbild ist heute nicht mehr vollständig erkennbar. Die unterschiedlichen Überformungen und die teils unsachgemäße Sanierung ergeben ein defizitäres Bild.

Ziele: Ziel ist die denkmalgerecht Sanierung der von der Straße sichtbaren Fassaden, Dächer und Vorgärten. Als Referenzhäuser im Sinne einer vorbildlichen, modellhaften Sanierung sollen die Waschhäuser am Torbogenhaus saniert und nachgenutzt werden.

Träger: Eigentümer, Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: kurzfristig (Waschhäuser), mittel

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



GA 2 **Denkmalgerechte Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße**

- Ist-Stand:** Die Wohnbauten an der Rudolf-Breitscheid-Straße grenzen das Quartier nach Norden ab und bilden eine wesentliche stadträumliche Gestaltungslinie. Unterstrichen wird die Bedeutung der Straße durch die Quartierseinfahrt am Torbogenhaus und den vorgelagerten Platz sowie das von hier erkennbare Stadtbad und E-Werk. Die Siedlungsansicht an der Rudolf-Breitscheid-Straße wurde ursprünglich einheitlich gestaltet. Dieses geschlossene Bild ist heute in Teilen nicht mehr vorhanden. Überformungen und Nutzungsspuren sind erkennbare Defizite.
- Ziele:** Ziel ist die denkmalgerecht Sanierung der von der Straße sichtbaren Fassaden, Dächer und Vorgärten.
- Träger:** Eigentümer
- Beteiligte:** Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM
- Priorität:** mittel

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



GA 3 Denkmalgerechte Sanierung Grundweg

Ist-Stand: Der Grundweg stellt eine untergeordnete Verbindungsstraße innerhalb des Quartiers dar. Geprägt wird der Grundweg von historischen Wohneinzelbauten, die insbesondere im Kreuzungspunkt Auf dem Sande von wesentlicher stadtbildprägender Bedeutung sind. Angesicht von Überformung und Nutzungsspuren besteht Sanierungsbedarf.

Ziele: Ziel ist die denkmalgerecht Sanierung der von der Straße sichtbaren Fassaden, Dächer und Vorgärten.

Träger: Eigentümer

Beteiligte: Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: mittel

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



GA 4 Denkmalgerechte Sanierung Alex-Sailer-Straße

Ist-Stand: Die Alex-Sailer-Straße verbindet unterschiedliche Phase der Wohnbautypologie im Quartier miteinander. Im Zentrum befindet sich der Platz am L-Haus. Während die Wohnbauten der Wohnungswirtschaft im südwestlichen Straßenabschnitt in sehr gutem Zustand sind, besteht im östlichen Abschnitt noch deutlicher Sanierungsbedarf.

Ziele: Ziel ist die denkmalgerecht Sanierung der von der Straße sichtbaren Fassaden, Dächer und Vorgärten.

Träger: Eigentümer

Beteiligte: Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: mittel

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



AS Aufwertung öffentlicher Straßenräume

AS 1 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße

Ist-Stand: Die Rudolf-Breitscheid-Straße stellt die nördliche Begrenzung des Siedlungsgebietes dar. Mit einer intensive Verkehrsnutzung und der dominanten Lage im Gesamtstadtzusammenhang kommt der Rudolf-Breitscheid-Straße eine zentrale Wegebedeutung zu. Charakteristisch sind die Baumreihen und der auf der Straßenmitte verlaufende Grünstreifen.

Ziele: Ziel ist die Sanierung der Fahrbahn (Naturstein), der Fußgängerwege und die Aufwertung der Grüngestaltung der Mittelinsel.

Träger: Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



AS 2 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung „Auf dem Sande“

Ist-Stand: Die zentrale Verbindungslinie im Quartier ist die Straße Auf dem Sande. Sie verknüpft die nördliche Einfahrt am Torbogenhaus mit dem südlichen Platz am L-Haus. Die Straße Auf dem Sande weist erhebliche Nutzungsspuren auf, ist hinsichtlich der Parkflächen defizitär, verfügt über keine funktionierende Entwässerung und benötigt eine denkmal-sensible Neugestaltung.

Ziele: Ziel ist die Neugestaltung der Straße Auf dem Sande mit Parkbuchten und neuer Gehweggestaltung bei behutsamer Einbindung des Baumbestandes.

Träger: Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



AS 3 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Grundweg

Ist-Stand: Der Grundweg stellt eine untergeordnete Wegeverbindung im Quartier dar. Die Sanierung der Straße blieb lange Zeit aus, so dass die Oberflächen der Wegeflächen zahlreiche Schäden aufweisen.

Ziele: Ziel ist die Neugestaltung der Straßenoberfläche inklusive des einseitigen Gehwegs und der straßenbegleitendem Grünstreifen.

Träger: Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



AS 4 Straßen und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Alex-Sailer-Straße

Ist-Stand: Die Alex-Sailer-Straße wurde in Teilen im Zuge der letzten Jahre saniert. Dies betrifft den Abschnitt zwischen Schieferling und dem L-Haus. Vernachlässigt blieb der restliche Straßenbereich bis zum Jüterboger Tor. Hier besteht hinsichtlich der Oberflächengestaltung und der Neuordnung von Parkangeboten erkennbarer Handlungsbedarf.

Ziele: Ziel ist die Neugestaltung der Straße mit Parkbuchten inklusive beidseitiger Gehwege und straßenbegleitenden Grünstreifen.

Träger: Stadt Luckenwalde

Beteiligte: Wohnungswirtschaft, Anwohnerinnen und Anwohner, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**



FA Funktionale Aufwertung städtebaulich wertvoller Sonderbausteine

FA 1 Sanierung und Nachnutzung Stadtbad

Ist-Stand: Das Stadtbad zählt zu den einzigartigen Denkmälern der Moderne in Luckenwalde. Als öffentliches Gebäude hat es historisch einen starken Bezug zur Stadt und seinen Bewohnern. Die aktuelle Teilnutzung durch die kommunale LUBA GmbH und der Zustand des Gebäudes sind defizitär. Erste Zwischennutzungen und einige Notreparaturen des Gebäudes konnte ermöglicht werden. Langfristig wird eine Neunutzung und umfassende Sanierung notwendig. Ziel ist es, dass Gebäude sowohl städtebaulich-gestalterisch als auch funktional wieder stärker auf den Stadtteil zu beziehen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Rahmenplans wurde eine Sicherungsstrategie zum Stadtbad erstellt (Fokusprojekt Stadtbad).

Ziele: Ziel ist die denkmalgerechte Sanierung und Sicherung sowie Vorbereitung der Nachnutzung.

Träger: Stadt Luckenwalde, LUBA GmbH

Beteiligte: Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: hoch

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 2, Themenfeld: Stadtentwicklung, **AUFENTHALTSQUALITÄT**

Ziel Nr. 4, Themenfeld: Stadtentwicklung, **ENERGIE**

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**

Ziel Nr. 8, Themenfeld: Baukultur, **MODELL STADTBAD**



FA 2 **Nachnutzung E-Werk**

Ist-Stand: Das E-Werk bildet mit dem Stadtbad die nördliche Begrenzung des Quartiers „Auf dem Sande“. Als Denkmale der Reformarchitektur und der Weimarer Zeit bilden beiden Bauten wichtige Bezugspunkte zur Baukultur von Luckenwalde. Das E-Werk wurde 2017 an Performance Electrics GmbH verkauft. Die geplante Nutzung des Gebäudes als Ort der Kultur- und Kreativwirtschaft basiert auf der Vermietung an unterschiedliche Akteure. Um die Nutzungsperspektiven zu verbessern, sucht die Performance Electrics GmbH Partner aus Stadt und Region. Im Herbst 2018 wird die „Leerstandskonferenz“ am Standort stattfinden.

Ziele: Ziel ist die Vorbereitung der Nachnutzung. Geplant sind diesbzgl. Werkstattverfahren zur Nutzungserweiterung. Angedacht ist weiterhin eine energetische Sanierung und Versorgung.

Träger: Performance Electrics GmbH

Beteiligte: Stadt Luckenwalde, LUBA GmbH, Sanierungsträger, UDB (LK Teltow-Fläming), BLDAM

Priorität: niedrig

Erfüllung der Ziele:

Ziel Nr. 1, Themenfeld: Stadtentwicklung, **WEKSTATT DER MODERNE**

Ziel Nr. 2, Themenfeld: Stadtentwicklung, **AUFENTHALTSQUALITÄT**

Ziel Nr. 4, Themenfeld: Stadtentwicklung, **ENERGIE**

Ziel Nr. 5, Themenfeld: Baukultur, **SIEDLUNG DER MODERNE**

Ziel Nr. 7, Themenfeld: Baukultur, **MASSVOLL UND BEHUTSAM**

Ziel Nr. 8, Themenfeld: Baukultur, **MODELL STADTBAD**

Gestaltungsansätze

Die folgenden Gestaltungsansätze stellen erste Überlegung zur Gestaltung und Neuordnung ausgewählter Bereiche dar. Die Ansätze beziehen sich auf die oben erläuterten Maßnahmen und Handlungsfelder. Sie wurden im Rahmen der Abstimmung zur städtebaulichen Rahmenplanung mit den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie mit der Wohnungswirtschaft abgestimmt. Ergänzt werden die Gestaltungsansätze durch die vertiefende Betrachtung zum Stadtbad (s. Anlagen).

AP 1 Aufwertung Platz am Torbogenhaus

Der mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Planerwerkstatt diskutierte Gestaltungsansatz am Torbogenhaus setzt sich zum Ziel den Platz neu zu

ordnen. Der Platz ist ein für die Siedlung „Auf dem Sande“ städtebaulich besonderer Ort. Er bildet den nördlichen Kopf der Achse zwischen R.-Breitscheid-Straße und Alex-Sailer Straße, die das Rückgrat des Quartiers definiert. Damit kommt dem Platz für das gesamte Quartier eine hohe identitätsstiftende Bedeutung zu. Problematisch ist aktuell die defizitäre Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbauten. Die mangelhafte Gestaltung sowie Pflege des Platzes prägen das Bild.

Mit dem Gestaltungsansatz soll der Platz saniert und neugeordnet werden. Dies betrifft den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Gestaltung des Platzes. Die Neugestaltung orientiert sich am historischen Vorbild. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Das Denkmal soll auf dem Platzmittelpunkt neu errichtet werden. Ergänzt wird die Anlage durch einen Spielplatz, der vom Straßenraum durch eine umlaufende Grünbegrenzung getrennt wird.



Abbildung 33: Platz am Torbogenhaus. Bauzeitliche Aufnahme. (Quelle: B21.3-24., B21.3-26. / Drachenberg)

Der Platz wird verkehrsberuhigt gestaltet. Platz, Straßen und Wege werden niveaugleich ausgebildet. Die Umfahrung des Platzes erfolgt in einer Richtung (umlaufende Einbahnstraße). Der Platz kann durch den Torbogen von der R.-Breitscheid-Straße oder von der Straße „Auf dem Sande“ erreicht werden. Parkgele-

genheiten werden für die Anwohner vorgesehen. Dies gilt auch für Behindertenparkplätze. Die Wohnstraßen im Quartier werden als Anliegerzone ausgewiesen. Es sind Anwohnerparkausweise erforderlich. An ausgewählten Stellen werden Parkoptionen für Besucher der Anwohner angeboten.



Abbildung 34: Gestaltungsansatz: Aufwertung Platz am Torbogenhaus. Lageplan. (Quelle: INIK GmbH)



Abbildung 35: Gestaltungsansatz: Aufwertung Platz am Torbogenhaus. Nord-Süd-Schnitt. (Quelle: INIK GmbH)



Abbildung 36: Gestaltungsansatz: Aufwertung Platz am Torbogenhaus. Ost-West-Schnitt. (Quelle: INIK GmbH)

AP 2 Aufwertung Platz am L-Haus

Mit dem Gestaltungsansatz zum Platz am L-Haus soll der Raum im Kreuzungspunkt der Alex-Sailer-Straße und der Straße Auf dem Sande neu gestaltet werden. Gemeinsam mit dem Platz am Torbogenhaus und der Verbindung Auf dem Sande bildet der Platz am L-Haus die für die gesamte Siedlung stadtbildprägende Nord-Süd-Achse. Gegenwärtig ist der Platz am L-Haus jedoch kaum erfahrbar. Als gestalteter Grünbereich mit Aufenthaltsqualität wird er kaum wahrgenommen. Hier setzt der mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wohnungswirtschaft

im Rahmen der Planerwerkstatt diskutierte Gestaltungsansatz an. Die Neugestaltung orientiert sich am historischen Vorbild. Die Fußwege und Straßenflächen werden bei neuer Pflasterung niveaugleich ausgebildet. Die Hecke auf der Nordostseite wird entfernt, und der Platz wird in diesem Bereich geöffnet. Die Parkflächen werden parallel zur Fahrbahn neu geordnet. Der Baumbestand wird erhalten und in Teilen ergänzt. Zwischen Fußweg und dem Mehrfamilienhaus (L-Haus) wird eine Hecke als Fuge zwischen öffentlichem Grün und Wohnbereich gepflanzt. Es werden Spielmöglichkeiten und Bänke vorgesehen.



Abbildung 37: PL-Haus. Bauzeitliche Aufnahme. (Quelle: B21.7-17, B21.7-18. / Drachenberg)

Insgesamt orientiert sich die Neugestaltung am Platz am Torbogenhaus. Beide Plätze bilden eine gestalterische Einheit. Mit der Neugestaltung wird nicht nur der öffentliche Raum, sondern auch die Wohnqualität in der umgebenden Bebauung aufgewertet.

Die Wohnstraßen im Quartier werden als Anliegerzone ausgewiesen. Es sind Anwohnerparkausweise erforderlich. An ausgewählten Stellen werden Parkoptionen für Besucher der Anwohner angeboten.



Abbildung 38: Gestaltungsansatz: Aufwertung Platz am L-Haus. Lageplan. (Quelle: INIK GmbH)

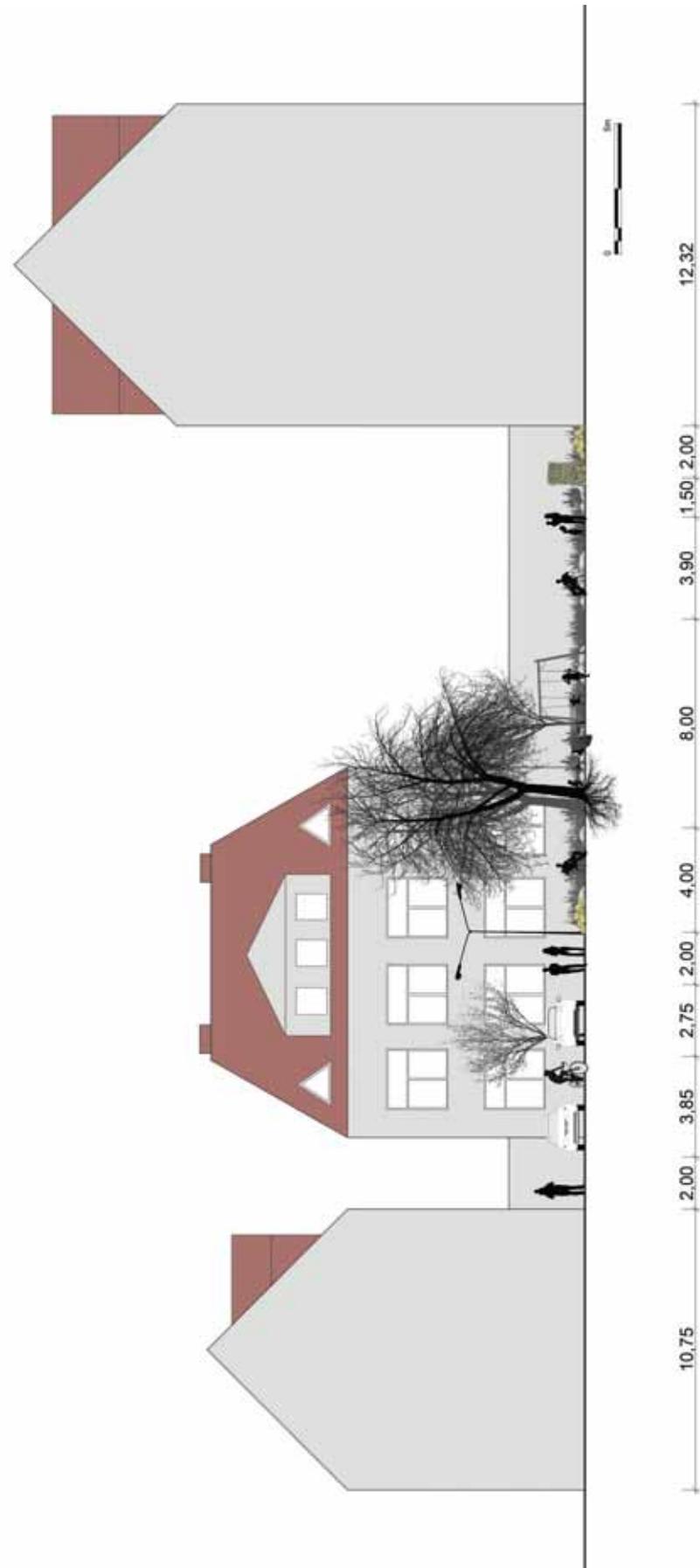


Abbildung 39: Gestaltungsansatz: Aufwertung Platz am L-Haus. Nord-Süd-Schnitt. (Quelle: INIK GmbH)

AS 2 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Auf dem Sande

Die für das Quartier wichtigste und stadtgestalterisch prägende Verbindungsstraße ist die Nord-Süd-Verbindung Auf dem Sande. Besonders deutlich wird die Bedeutung der Straße

angesichts der beiden, die Verbindung als jeweilige Endpunkte rahmenden Plätze am Torbogenhaus und am L-Haus. Damit spielt im angestrebten Vorhaben nicht nur die denkmalgerechte Sanierung der hier liegenden Wohnhäuser eine zentrale Rolle. Auch die Aufwertung des Straßenraumes sowie der Wege ist für das weitere Vorgehen von zentraler Bedeutung.



Abbildung 40: Auf dem Sande. Bauzeitliche Aufnahme. (Quelle: B21. B21.3-467/ Drachenberg)

Der mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Planerwerkstatt diskutierte Gestaltungsansatz stellt demzufolge eine Aufwertung der Straße auf dem Sande dar. Maßgeblich waren auch hier die Auflagen der Denkmalpflege und der behutsame Umgang mit dem historischen Bestand.

Kern des Gestaltungsansatzes ist eine grundsätzliche Erhaltung der Allee-Situation mit Vorgärten, Gehwegen, Parkmöglichkeiten und Fahrbahn.

Ausschlaggebend für die Vorgartenabgrenzung zum Straßen- und Wegeraum ist der Gestaltungskatalog bzw. die Ergänzungen im Sinne der denkmalpflegerischen Zielstellung.

Angesichts der beschädigten Oberflächen der Straße und der Wege, der durch das Wurzelwerk der Bäume beeinträchtigten Straßenentwässerung sowie der ungeordneten Parksituation wird eine leichte Verkleinerung der Fahrbahnquerschnitte vorgeschlagen. Dies erlaubt eine wurzelfreie Sa-

nierung der Entwässerung. Der Baumbestand Auf dem Sande bleibt erhalten. Die Parktaschen werden bei Erhaltung der Parkmöglichkeiten neu angeordnet.

Im Ergebnis ist das Passieren mit dem Fahrzeug in zwei Richtungen an einigen Stellen nur dann möglich, wenn die Ausweichflächen von den jeweils entgegenkommenden Fahrzeugen genutzt werden.

Ein rasches Durchfahren der Straße Auf dem Sande ist damit nicht mehr möglich und auch nicht beabsichtigt.

Die neuen Oberflächenmaterialien auf den Gehwegen orientieren sich an dem L-Haus-Platz und dem Platz am Torbogenhaus. Die Zufahrt zu den Garagen der Anwohner wird auch in Zukunft gewährt.



Abbildung 41: Gestaltungsansatz: Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Auf dem Sande. Lageplan. (Quelle: INIK GmbH)

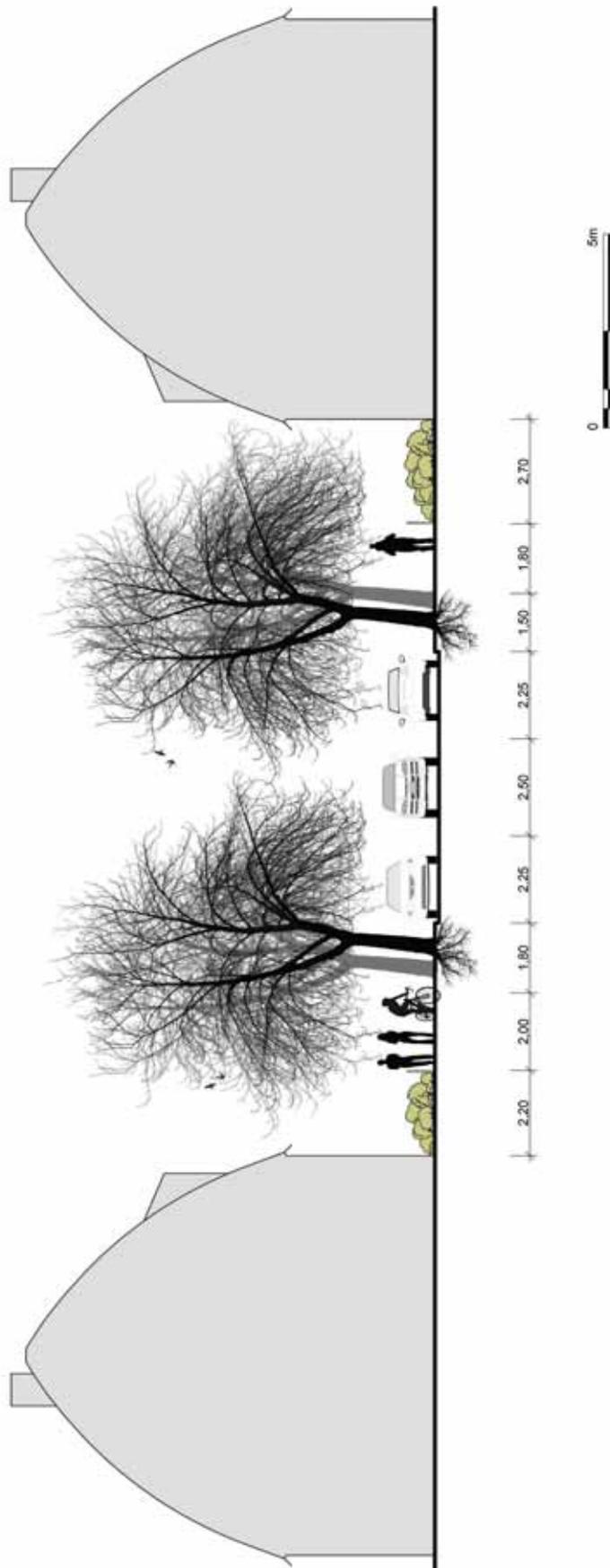


Abbildung 42: Gestaltungsansatz: Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Auf dem Sande. West-Ost-Schnitt. (Quelle: INIK GmbH)

SE 2 Neubauprojekt „An den Giebeln“

Die Siedlung „Auf dem Sande“ ist von Beginn an als Typenhaussiedlung entworfen worden. Es ging um das Erproben von neuen Gestaltungsansätzen, neuen Grundrissen und Materialien. Unterschiedliche Siedlungsbereiche zeigen bis heute eine Vielfalt von Wohnhaustypen. Diese Vielfalt ist ein entscheidendes Merkmal der Siedlung und sollte erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Die fehlende Verbindung zwischen den beiden Straßenabschnitten An den Giebeln lässt gegenwärtig nur noch erahnen, dass sich hier ursprünglich eine durchgehende Straße befunden hat. Von den einst 17 Holzwohnhäusern sind heute nur noch wenige vorhanden. Die Wegeverbindung An den Giebeln wird aktuell durch die Lagernutzung für großflächiges Gewerbe und den Leerstand des Funktionsbaus gestört.

Der mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Planerwerkstatt diskutierte Gestaltungsansatz schlägt vor, die alte Verbindung An den Giebeln wieder herzustellen. Dies erfordert eine mittel- und langfristige Vorgehensweise in enger Abstimmung mit den gegenwärtigen Flächennutzern.

Der Gestaltungsansatz basiert auf der Überlegung, die Holzhausiedlung mit zeitgenössischen Mitteln und bei Orientierung an der ursprünglichen Straßenführung sowie Bebauung weiterzubauen. Es sollen perspektivisch neue zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in Holzbauweise errichtet werden. Der Raum zwischen der Siedlung und dem gegenüberliegenden Gewerbe soll durch eine doppelte Baumreihe mit Rad- und Fußwegen auf der Ostseite des Schieferlings unterteilt werden. Grundsätzlich sollte erreicht werden, dass die Lärmemissionen des Gewerbegebiets in Bezug auf die Siedlung „Auf dem Sande“ nicht zunehmen. Zwischen der alten und neuen Holzwohnhausbebauung werden

Spiel- und Parkflächen vorgesehen. Der bestehende, rückwärtige Fußweg an den Gärten bleibt erhalten und dient der ergänzenden Erschließung. Bei der Umsetzung des Holzwohnbauansatzes sollte die lokale Wohnungswirtschaft einbezogen werden. Hinsichtlich der Findung von stadtbildgestalterischen und architektonischen Ansätzen ist die Durchführung eines entsprechenden Wettbewerbsverfahrens denkbar.

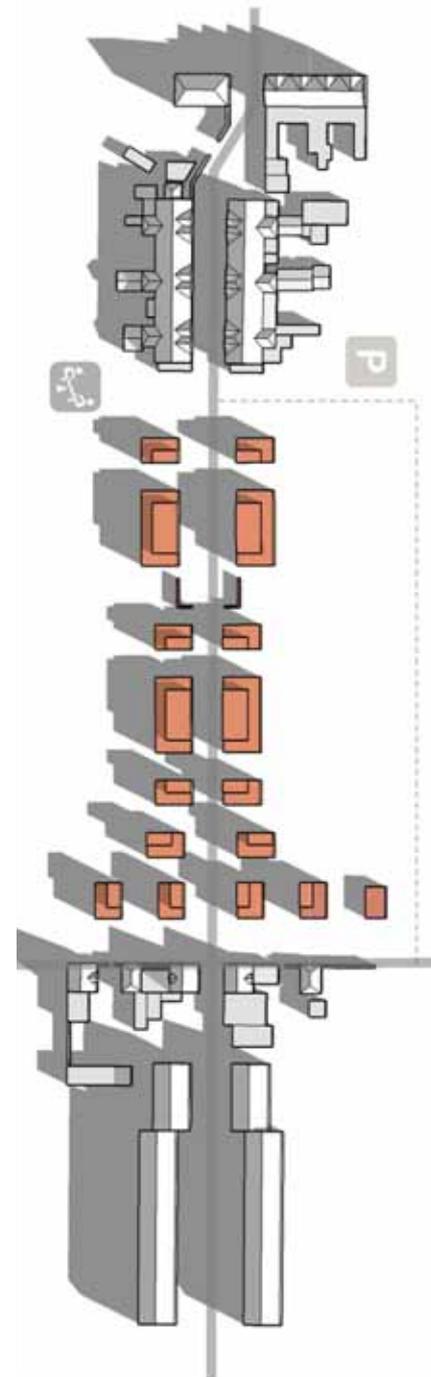


Abbildung 43: Gestaltungsansatz: Neubauprojekt „An den Giebeln“ Lageplan. (Quelle: INIK GmbH)

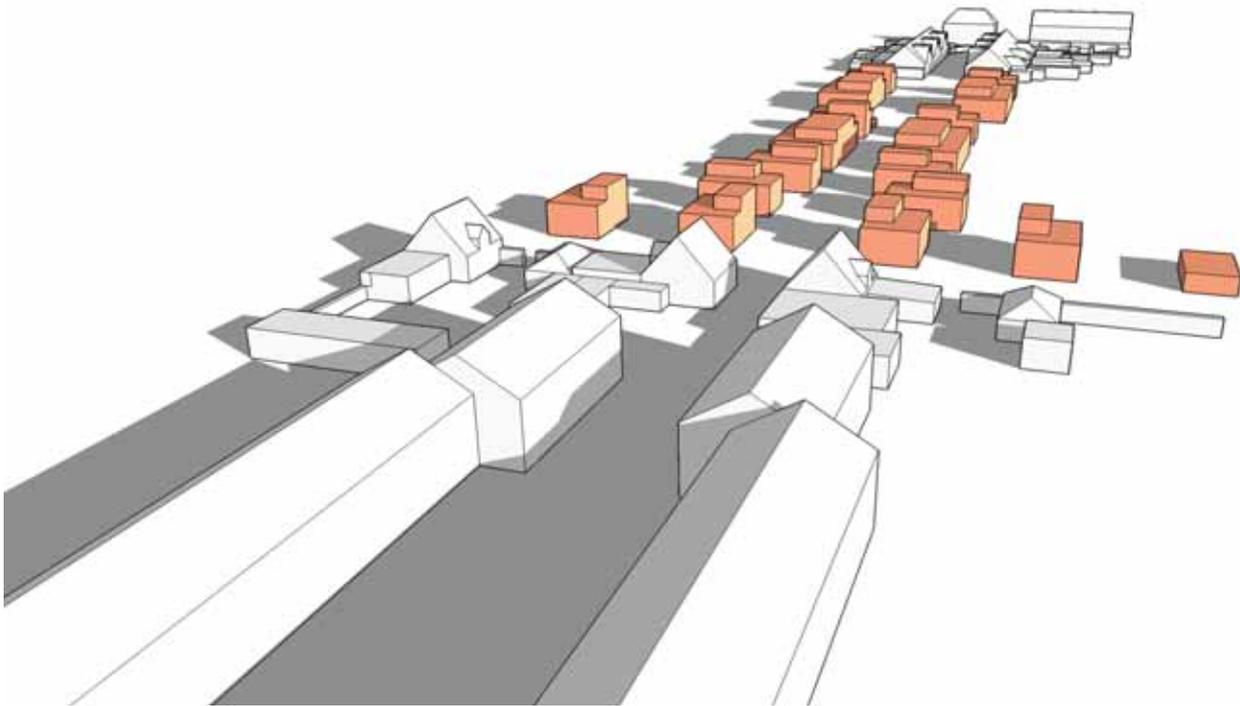


Abbildung 44: Gestaltungsansatz: Neubauprojekt „An den Giebeln“ Perspektive. (Quelle: INIK GmbH)

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzept

Im Folgenden münden die oben dargestellten Maßnahmen zur Siedlung „Auf dem Sande“ in eine Gesamtübersicht. Ergänzt werden die Aussagen zu den Maßnahmen hierbei mit ersten überschlägigen Kosten, mit Hinweisen zur jeweiligen Priorität und mit Angaben zur zeitlichen Einordnung. Die Kostendarstellung ist an-

gesichts der angestrebten Förderung über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz von zentraler Bedeutung. Um die Einordnung in die Förderstrukturen des Landes Brandenburg vorzubereiten, wurden den Maßnahmen die Kategorien B 1 bis B 5 zugeordnet (Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg).

| Modul | Kategorie B 1 bis B 5 | Maßnahme | Beschreibung | Schätzkosten EUR | Priorität | | | Verantwortlichkeit | Zeithorizont | | |
|--|---|---|--|------------------|-----------|--------|------|-------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| | | | | | niedrig | mittel | hoch | | kurzfristig | mittelfristig | langfristig |
| AP Aufwertung öffentlicher Plätze | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AP 1 - Aufwertung Platz am Torbogenhaus | Sanierung & Aufwertung des öffentlichen Raums zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs. | 775.000 € | | x | | Stadt Luckenwalde | | x | |
| | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AP 2 - Aufwertung Platz am L-Haus | Sanierung & Aufwertung des öffentlichen Raums zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs. | 510.000 € | | x | | Stadt Luckenwalde | | x | |
| | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AP 3 - Neugestaltung eines Spielplatzes im Umfeld des Grundwegs | Sanierung bzw. Neugestaltung des Spielplatzes | 150.000 € | x | | | Stadt Luckenwalde | | | x |
| | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AP 4 - Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche der Wohnungswirtschaft | Neugestaltung des rückwärtigen Bereichs zur Unterbringung von Stellplätzen und Neuordnung der privat genutzten Flächen | 386.500 € | x | | | Die LUCKENWALDER | | | x |
| GA - Gestalterischer Aufwertung der Frontfassaden | B3 Baumaßnahme | GA 1 - Denkmalgerechte Sanierung Auf dem Sande | denkmalgerechte Sanierung Fassaden (inklusive Rückbaumaßnahmen), Dächer und Vorgärten | 1.180.000 € | | | x | Eigentümer, Stadt Luckenwalde | | x | |
| | B3 Baumaßnahme | GA 2 - Denkmalgerechte Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße | denkmalgerechte Sanierung Fassaden (inklusive Rückbaumaßnahmen), Dächer und Vorgärten | 1.800.000 € | | | x | Eigentümer | | x | |
| | B3 Baumaßnahme | GA 3 - Denkmalgerechte Sanierung Grundweg | denkmalgerechte Sanierung Fassaden (inklusive Rückbaumaßnahmen), Dächer und Vorgärten | 76.500 € | | | x | Eigentümer | | x | |
| | B3 Baumaßnahme | GA 4 - Denkmalgerechte Sanierung Alex-Sailer-Straße | denkmalgerechte Sanierung Fassaden (inklusive Rückbaumaßnahmen), Dächer und Vorgärten | 62.000 € | | | x | Eigentümer | | x | |
| AS - Aufwertung öffentlicher Straßenräume | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AS 1 - Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße | Sanierung der Fahrbahn (Naturstein), der Fußgängerwege und Aufwertung der Grüngestaltung der Mittelinsel. | 2.000.000 € | | | | Stadt Luckenwalde | | x | |
| | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AS 2 - Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Auf dem Sande | Ziel ist die Neugestaltung der Straße Auf dem Sande mit Parkbuechten und neuer Gehweggestaltung bei behutsamer Einbindung des Baumbestandes. | 1.300.000 € | | | x | Stadt Luckenwalde | | x | |
| | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AS 3 - Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Grundweg | Ziel ist die Neugestaltung der Straßenoberfläche inklusive einseitigen Gehwegs und straßenbegleitendem Grünstreifen. | 550.000 € | | x | | Stadt Luckenwalde | | | x |
| | B5 Herstell. u. Änder. Erschließung und Freiflächen | AS 4 - Straßen und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Alex-Sailer-Straße | Neugestaltung der Straße (Naturstein - analog zur Platzgestaltung) mit Parkbuechten inkl. beidseitigem Gehweg und straßenbegleitendem Grünstreifen | 340.000 € | | | x | Stadt Luckenwalde | | x | |
| FA - Funktionale Aufwertung städtebaulich wertvoller Sonderstraßen | B3 Baumaßnahme | FA 1 - Sanierung und Nachnutzung Stadtbad | denkmalgerechte Sanierung und Sicherung sowie Vorbereitung der Nachnutzung | 1.997.000 € | | | | LUBA GmbH | | x | |
| | B3 Baumaßnahme | FA 2 - Nachnutzung E-Werk | Vorbereitung der Nachnutzung, Werkstattverfahren, energ. Sanierung | 125.000 € | x | | | Performance Electric | | | x |

Abbildung 45: Siedlung „Auf dem Sande.“ Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzept. (Quelle: INIK GmbH)

| Modul | Kategorie B 1 bis B 5 | Maßnahme | Beschreibung | Schätzkosten EUR | Priorität | | | Verantwortlichkeit | | | Zeithorizont | | |
|--|-------------------------------|---|---|------------------|-----------|--------|------|--------------------|-------------------|-------------|--------------|---------------|-------------|
| | | | | | niedrig | mittel | hoch | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | kurzfristig | mittelfristig | langfristig |
| SZ - Stärkung des sozialen Zusammenhalts SE - Städtebauliche Neuordnung und Erweiterung | B1 Vorber. d. Gesamtmaßn. | SZ 1 - Gebietsmanagement „Unsere Siedlung Auf dem Sande“ | personelle Fachbegleitung (4 Std. pro Wo. Für 5 Jahre) | 104.000 € | x | | | | Stadt Luckenwalde | x | | | |
| | B2 Begleitung der Gesamtmaßn. | SZ 2 - Werkstatt „Unsere Siedlung Auf dem Sande“ | 5 Werkstattverfahren | 37.500 € | x | | | | Stadt Luckenwalde | x | | | |
| | B1 Vorber. d. Gesamtmaßn. | SE 1 - Erstellung und Einbindung Bauandkatasier | Studie / Gutachten | 50.000 | | x | | | Stadt Luckenwalde | | x | | |
| | B3 Baumaßnahme | SE 2 - Neubauprojekt „An den Giebeln“ | Neubauvorhaben "Wohnbauten aus Holz" | nicht benannt | | | x | | Privatinvestoren | | | | x |
| | B3 Baumaßnahme | SE 3 - Neubauprojekte „Jüterbogger Straße | Neubauvorhaben "Behutsame Quartiersverdichtung" | nicht benannt | | x | | | Privatinvestoren | | | | x |

Beteiligung der Eigentümer an den Kosten

Mit dem dargestellten Missstands- und Maßnahmenkatalog ist erkennbar, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz und der öffentliche Raum in der Siedlung „Auf dem Sande“ erhebliche gestalterische bzw. funktionale Mängel aufweist. Hier gilt: Bei der Finanzierung einer die gesamte Siedlung betreffenden Sanierungsmaßnahme ist die Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen anteilig auch von den Eigentümern mitzufinanzieren. So lautet die Regelungen des landrechtlichen Beitragsrechts (KAG). Wird nun ein umfassendes Sanierungsverfahren erwogen, bleibt diese Form der Beitragserhebung aus. In diesem Fall müssten Ausgleichsbeträge gezahlt werden, die sich auf die tatsächlichen Werterhöhungen der Grundstücke beziehen.

Die aufgestellten Ausgleichsbeträge können dann in Verbindung mit den Fördergeldern des Städtebaulichen Denkmalschutzes zu einer unmittelbaren Mitfinanzierung der Gesamtsanierungsmaßnahme im Quartier herangezogen werden. Das heißt: Diese Mittel können über die reine Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen hinaus genutzt werden. Hier wird deutlich, dass die Sanierungsbetroffenen die entstehenden Vorteile nutzen können und an der Finanzierung der Sanierung somit auch beteiligt werden (Grundsatz des Sanierungsrechtes).

Steuerliche Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

In der Siedlung sollen denkmalgerechten Sanierungsmaßnahmen an der denkmalgeschützten Bausubstanz durchgeführt werden, so der Ansatz. In der Folge ergeben sich für die Eigentümer erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §7 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Erwirkt man nun eine förmliche Festlegung der Siedlung „Auf dem Sande“ als Sanierungsgebiet, können Eigentümer der denkmalgeschützten Bausubstanz abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 (EStG) im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den

folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich absetzen. Aber: Wenn die Maßnahmen durch Fördermittel, z.B. aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, bereits unterstützt wurden, ist dies nicht möglich.

Verfahrensrechtliche Abwägung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Vorschläge Sanierungsverfahren u. rechtl. Instrumente

Wie wird auf der Grundlage der vorangegangenen Betrachtung nun entschieden, welches Verfahren zur Umsetzung der Maßnahmen zur Anwendung kommt? Grundsätzlich gibt es zwei Wege. Das BauGB schlägt zwei rechtliche Instrumente für die Umsetzung von Quartierprojekten im Rahmen der städtebaulichen Denkmalpflege vor. Diese finden sich im Zweiten Teil des BauGB unter dem Besonderem Städtebaurecht:

1. Die Sanierungssatzung (gem. § 142 BauGB)

2. und die Erhaltungssatzung (gem. § 172 BauGB)

Erhaltungsgebiete und die Erhaltungssatzung (gem. § 172 BauGB)

Wenn eine historische Siedlung oder ein Gebäude, historische Ensembles oder sonstige bauliche Anlagen in einem sehr guten Erhaltungszustand sind, liegt es nahe, diesen Zustand konsequent zu bewahren. Veränderungen sollen dann auf ein Minimum reduziert werden.

In diesem Fall kann für die Bausubstanz bei geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung für ein festgelegtes Gebiet eine Erhaltungssatzung beschlossen werden. Basis ist § 172 BauGB:

1. In diesem Fall ist die städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Funktion und Bedeutung, Ortsbild, Stadtgestalt, Landschaftsbild) zu bewahren (Gestaltschutz - § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

2. In diesem Fall ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (Milieuschutz - § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Sanierungsgebiete und Sanierungssatzung (gem. § 142 BauGB)

Wenn eine historische Siedlung Eingriffe zum Schutz, zur Entwicklung und zur Weiterplanung der baulichen Strukturen erfordert, ist ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Hierbei geht es weniger um den Erhalt des Ist-Zustandes, sondern vielmehr um die Weiterentwicklung des Quartiers. Es wird laut § 136 Abs. 1 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung angestrebt. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme muss bzgl. der Sanierungsziele inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Wichtig ist, dass die Kulisse des Sanierungsgebietes so begrenzt wird, dass sich die Sanierungsziele zweckmäßig umsetzen lassen.

Sanierungsrechtliche Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens

Grundsätzlich kommen zwei mögliche Sanierungsverfahren infrage. Es ist Aufgabe der Stadt Luckenwalde auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen und der VU-Ergebnissen abzuwägen, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist:

1. Das **umfassende Sanierungsverfahren** inkl. der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ gemäß §§ 152-156a BauGB.

2. Das **vereinfachte Sanierungsverfahren** ohne die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ gemäß §§ 152-156a BauGB.

Wichtig: Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet zu wählen ist, liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Wesentliche Beurteilungsgrundlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens bilden die städtebauliche Bestandssituation und das angestrebte Sanierungskonzept. Unabhängig von der Art der Sanierungsverfahren gilt:

1. das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

2. die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers nach § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB

3. die Zulässigkeit der Enteignung nach § 87 Abs. 3, Satz 3

4. die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen nach § 88 Satz 2 BauGB

5. die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat nach § 89 BauGB

6. genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §§ 144 und 145 BauGB (im „vereinfachten“ Verfahren können diese Vorschriften ganz oder teilweise ausgeschlossen werden)

7. der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Verwaltungsvereinbarungen zw. Bund und Ländern nach §§ 164 a und 164 b

8. der Sozialplan und Härteausgleich, nach §§ 180 und 181 BauGB

9. die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen, und die Entschädigung bei Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen. nach §§ 182 bis 186 BauGB

10. Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB) für die Anwendung der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ besteht.

Ziel der Vorschriften ist es, Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Sanierungskosten heranzuziehen. Das ist dann möglich, wenn diese Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet anfallen. Wichtig ist, dass der jeweilige Sanierungsträger bei der Notwendigkeit von Grunderwerb gewährleistet, dass die Erwerbskosten auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzt sind. Wäre diese Begrenzung nicht möglich, könnten die Sanierungsziele durch eine plötzliche Wertsteigerung und die dann folgende Dynamik der Immobilienwirtschaft gefährdet werden.

Das **umfassende Sanierungsverfahren** hat zur Folge, dass folgende sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente genutzt werden:

1. Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
2. Die im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.
3. Es gelten die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuches: (a) Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden nur in dem Maße berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhung selbst bewirkt hat. (b) Eigentümer, die ihre Grundstücke während der Sanierung behalten, haben in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeiträge an die Stadt leisten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes (Abgleich zwischen Anfangs- und Endwert) mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. (c) Die Ausgleichsbeträge werden ausschließlich für die Sanierungsmaßnahme eingesetzt. (d) Kosten für Erschließungsmaßnahmen bzw. für die Erneuerung von Straßen im Sanierungsgebiet sind nicht straßenausbaubeitragspflichtig.

Das **vereinfachte Sanierungsverfahren** hat zur Folge, dass folgende sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente genutzt werden:

1. Genehmigungsvorbehalt im Sanierungsgebiet. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde jedoch teilweise oder gar vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). In diesem Fall wird dann kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen.
2. Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken
3. Anteilige Mit-Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen bzw. die Erneuerung von Straßen durch die Grundstückseigentümer (Straßenausbaubeitrag, KAG)
4. Enteignung eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückes zugunsten der Stadt

Abwägung zum Verfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung

Soll ein Erhaltungsgebiet zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes ausgewiesen werden, ist zu prüfen, ob es erhaltenswerte Bausubstanz, historische Ensembles oder bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung aufweist. Dies ist in der Siedlung „Auf dem Sande“ der Fall.

Soll ein Sanierungsgebiet festgelegt werden, dann kann hiermit bei Wahrung prägender Gestaltungsmerkmale eine Sicherung sowie Wiederherstellung und auch eine Erneuerung möglich werden.

Ob nun das eine oder andere Sanierungsverfahren gewählt wird, muss **aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes** entschieden werden. Basis der Entscheidung zum umfassenden oder vereinfachten Verfahren ist **die Erforderlich-**

keit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§152-156a BauGB) gem. §142, Abs. 4 HS 1 BauGB.

Kommt es zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist von der Stadt zu prüfen, ob die Erforderlichkeit zur Anwendung dieser Vorschriften aufgrund zu erwartender sanierungsbedingter Werterhöhungen gegeben ist. Das heißt: Die Gründe für die Anwendung der Vorschriften gemäß §§152-156a BauGB müssen dargelegt werden. Mittels der dann folgenden zügigen Durchführung der Maßnahme gemäß § 136 kann die Beseitigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände abgesichert werden.

Empfehlung

Für eine zügige und effektive Durchführung der Sanierung der Siedlung „Auf dem Sande“ ist die Anwendung des „umfassenden Sanierungsverfahrens“ einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156a BauGB erforderlich. Folgende Gesichtspunkte wurden in die Abwägung einbezogen:

Bodenwertsteigerung und die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise

Die erarbeiteten Sanierungsziele, Gestaltungsansätze und Maßnahmen der städtebaulichen Rahmenplanung für die denkmalgeschützte Siedlung „Auf dem Sande“ zielen darauf ab, die bestehenden baulichen und freiräumlichen Anlagen denkmalgerecht zu sanieren, in ihrem Gesamterscheinungsbild aufzuwerten, ihre Funktionalität wiederherzustellen sowie die Siedlung behutsam und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Siedlung wird sich dadurch als baukulturell bedeutende, hochwertige und besondere Wohnlage auch in der Außenwahrnehmung weiter etablieren. Vor diesem Hintergrund kann von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ausgegangen werden.

Als einer der 15 Regionalen Wachstumskerne Brandenburgs und der unmittelbaren Nähe zu Berlin kann in Luckenwalde eine steigende Wohnraumnachfrage erwartet werden. Auch in der Siedlung „Auf dem Sande“ bestehen an mehreren Orten Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen und die Siedlungsstruktur sowie Gestaltqualität zu sichern beabsichtigt die Stadt die Aufstellung eines **Bebauungsplanes**. Die damit verbundene Neuordnung und Umwidmung von teilweise gewerblich genutzten Brachflächen in Bauland wird ebenfalls zur Bodenwertsteigerung beitragen.

Bodenwertsteigerungen als Erschwernis des Grunderwerbs

Eine „sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“ allein begründet noch nicht die Anwendung des „umfassenden“ Sanierungsverfahrens, sondern ist immer im Zusammenhang mit einer damit verbundenen „möglichen Erschwernis für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme“ zu sehen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden städtebaulichen Missstände und den damit verbundenen Sanierungszielen sind Maßnahmen erforderlich die über bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme hinausgehen. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklungsperspektive sind in der Siedlung „Auf dem Sande“ hinsichtlich Nachverdichtung und Siedlungserweiterung vor allem die Teilräume TR02, TR06 und TR04 des Untersuchungsgebietes vom Neuordnungsbedarf betroffen.

Durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes werden auf bislang gewerblich genutzten Flächen erstmalig zweckmäßig bebaubare und damit höherwertige Grundstücke entstehen. Darüber hinaus ist aufgrund der älter werdenden Bevölkerung in der Siedlung innerhalb des Sanierungszeitraumes mit kurz- bis mittelfristigen Grundstücksverkäufe zu rechnen.

Die Herstellung der Grundstückserschließung in Verbindung mit dem notwendigen Grunderwerb durch die Gemeinde könnte an dieser Stelle erschwert werden.

Eine Destabilisierung der Grundstückspreise in Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme würde die Entwicklungsperspektive der Siedlung gefährden. Grundstücksspekulationen sollte daher entgegen gewirkt werden. Die Preiskontrolle ist daher eine für eine finanziell machbare und zügige Durchführung der Sanierung erforderlich.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die hier dokumentierten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zeigen städtebauliche, funktionale und gestalterische Mängel im Bereich der denkmalgeschützten Siedlungsanlage auf. Um diese Mängel zu beseitigen und die Siedlung in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu stärken werden funktionale Förder- bzw. Steuerungsinstrumente benötigt. Außerdem besteht ein erkennbares, öffentliches Interesse für die zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Im Ergebnis ist es erforderlich, dass auch die angestrebte städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick zum Erreichen der definierten Sanierungsziele inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Dies hat Einfluss auf die entsprechende Kulisse des Sanierungsgebietes. Das Sanierungsgebiet muss hinsichtlich seiner Größe und äußeren Abgrenzung zum übrigen Stadtraum so definiert werden, dass sich die Kulisse auf den historischen Siedlungsgrundriss bzw. den sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Bereich konzentriert. In der Abbildung wird das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Siedlung Auf dem Sande“ mit seiner Abgrenzung dargestellt.

Im Bereich der beiden Sonderbausteine (E-Werk und Stadtbad) wird die Gebietskulisse an den Grundstücksaußengrenzen geführt. So befinden sich die Bauwerke und die umliegenden

Flächen innerhalb der Kulisse. Im Untersuchungsabschnitt wird auch die Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die hier unmittelbar angrenzenden Bauten und Grundstücke in die Kulisse einbezogen. Auf der Westseite endet die Kulisse am Schieferling. Die Straße wird nicht in die Kulisse einbezogen. Auf dem Sande und der Grundweg sind mit den angrenzenden Bauten und Grundstücken vollständig in den Kulissenraum integriert. Gleiches gilt für die denkmalgeschützten Holzhäuser An den Giebeln, die Abstellfläche für Nutzfahrzeuge der Firma Rosenbauer und die Flächen der aktuell ungenutzten Schulbauten. Die bereits denkmalgerecht sanierten Bauten An den Giebeln 22 bis 31, in der Rothestraße 1 bis 8, der Alex-Sailer-Straße 5 bis 9b, Schieferling 1 bis 10 und am Jüterboger Tor 1 bis 7 befinden sich aufgrund des Sanierungsstandes außerhalb der Kulisse. Die Bebauung am L-Hausplatz und die Bebauung im Mündungsbereich der Alex-Sailer-Straße in die Jüterboger Straße hingen befinden sich innerhalb der Kulisse. Auch die lückenhafte Bebauung im Bereich der Jüterboger Straße (18a bis 20a) und des Jüterboger Tores (1a) liegen im Kulissenbereich, wobei die Jüterboger Straße und das Jüterboger Tor selbst von der Kulisse ausgeschlossen sind.

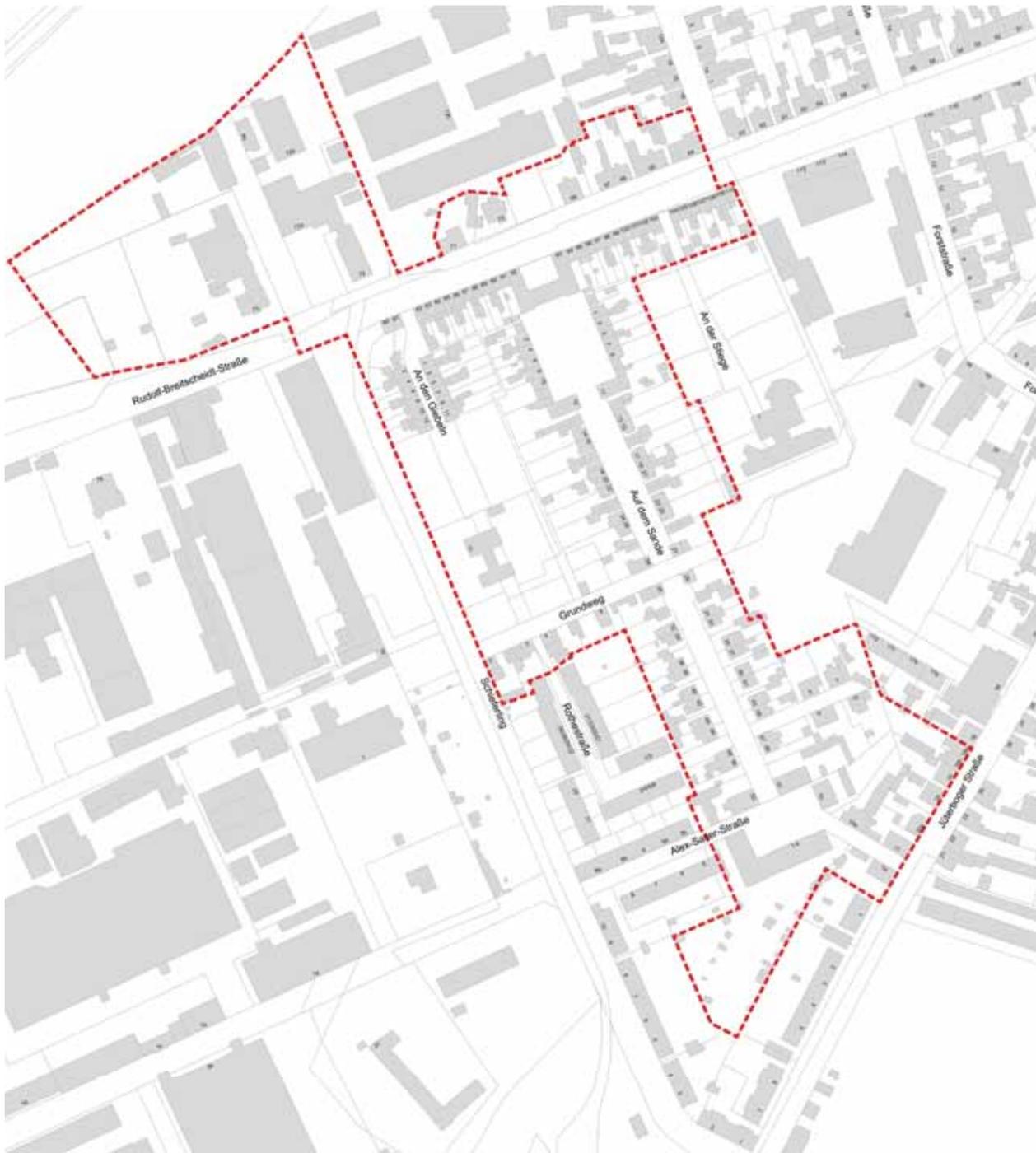


Abbildung 46: Sanierungsgebiet „Siedlung Auf dem Sande“ mit seiner Abgrenzung. (Quelle: INIK GmbH)

IMPRESSUM



Stadt Luckenwalde

Elisabeth Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin
Markt 10
14943 Luckenwalde

Tel.: +49 3371 672-0
info@luckenwalde.de
www.luckenwalde.de



Auftragnehmer

Institut für Neue Industriekultur INIK GmbH

Dr. Lars Scharnholz
Geschäftsführer
Lipezker Straße 47
03048 Cottbus

Tel.: +49 355 29 09 015
scharnholz@inik.eu
www.inik.eu

Cottbus, März 2019



COTTBUS - WROCLAW