



Torgau_{Elbe}

Neuordnungskonzept
(Integriertes Konzept)
für das Gebiet

„Altstadt Torgau“



die **STEG** STADTENTWICKLUNG GMBH

Große Kreisstadt Torgau

Neuordnungskonzept (Integriertes Konzept)

für den städtebaulichen Denkmalschutz (SDP)

Gebiet „Altstadt Torgau“

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Torgau
Markt 1
04860 Torgau



Auftragnehmer:

die **STEG Stadtentwicklung GmbH**
Zweigniederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer:

94120/21

Bearbeiter STEG:

Thomas Menzel
Carsten Weber
Christine Borstorff
Cornelia Gillis
Kathrin Fasold

Stand:

August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
2	Gesamtstädtische Einordnung	4
2.1	Lage und Funktion	4
2.2	Relevante übergeordnete Planungen.....	4
2.3	Gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept	5
2.4	Städtebau- und EU-Förderung	7
2.5	Sonstige quartiersbezogene Planungen.....	11
3	Bestandsanalyse.....	13
3.1	Demografische Entwicklung und Sozialstruktur.....	13
3.2	Städtebau und Denkmalpflege	16
3.3	Wohnraumentwicklung	21
3.4	Nutzungsstruktur.....	24
3.5	Freiräume und Begrünung	29
3.6	Verkehr	31
3.7	Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken	33
4	Handlungsempfehlungen	43
4.1	Allgemeine Ziele der Sanierung	43
4.2	Grundsatzziele und deren bisherige Umsetzung	44
5	Umsetzungsstrategie.....	48
5.1	Zielstellung.....	48
5.2	Prioritäre Maßnahmen SDP „Altstadt Torgau“	52
5.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht SDP „Altstadt Torgau“	62
5.4	Weiterer Handlungsbedarf	63
6	Planwerk.....	66

1 Vorbemerkungen

Die Große Kreisstadt Torgau verfügt über eine historische Altstadt mit einem städtebaulichen Ensemble von besonderer Wertigkeit. Die Anordnung der Baukörper und die klare Struktur der Platz- und Straßenräume sind eine deutliche Widerspiegelung der historischen Entwicklung der Stadt und ihrer Wachstumsphasen. Die differenziert gestaltete Bebauung gehört zu den herausragenden städtebaulichen Qualitäten. Hier befinden sich zahlreiche baugeschichtlich wertvolle Einzeldenkmale, vorwiegend der Renaissance (oft auch mit wichtigen Bezügen zur Reformation) aber auch der Spätgotik und des Barocks.

Die Altstadt ist einer der drei städtisch geprägten Siedlungskerne umgeben von einem unter Schutz stehenden Grüngürtel und einer Größe von knapp 160 ha (mit Glacis). In ihrem Zentrum befindet sich der älteste Bereich, der auch das Erhaltungssatzungsgebiet und das Sanierungssatzungsgebiet beinhaltet.

Mit den zahlreichen bisher umgesetzten Maßnahmen unter Zuhilfenahme der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, der EU-Förderung und des Einsatzes von kommunalen und privaten Mitteln konnte im Erhaltungssatzungsgebiet das Stadtbild der Torgauer Altstadt zielstrebig weiter verbessert werden.

Zur Bewältigung der zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung, insbesondere unter dem Aspekt des wirtschaftlichen und demografischen Wandels, muss die erfolgreiche Sanierung der Innenstadt fortgesetzt werden. Die Fortführung der Erhaltung und Aufwertung der bau- und kulturhistorisch wertvollen Innenstadt einschließlich der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen erfordern dringend die weitere Unterstützung der Stadt Torgau durch Bund und Freistaat Sachsen.

Bereits in den letzten Jahren hat die Stadt Torgau ihre Vorhaben und Maßnahmen überdacht und neue Prioritäten u. a. in der Städtebauförderung gesetzt. Um wesentliche Zielstellungen erfolgreich umsetzen zu können, wurde mit der bereits im INSEK genannten Schwerpunktsetzung für die unmittelbare Altstadt eine neue Grundlage geschaffen. Durch die Verkleinerung des Fördergebietes im SDP ist ein effektiverer Einsatz der Fördermittel möglich.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass auch nach Abschluss der bisherigen Förderprogramme weitere Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtzentrums notwendig sind. Aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten wurden immer wieder Ziele vorerst zurückgestellt und mittelfristig verschoben. Die Sanierung und Aufwertung der historisch wertvollen und erhaltenswerten Altstadt ist noch nicht abgeschlossen.

Die Stadtentwicklung und Stadterneuerung ist dabei als langfristiger Prozess zu verstehen, bei dem die Interessen und Möglichkeiten der verschiedenen Akteure (Eigentümer, Gewerbetreibende, Mieter, Stadt, Wohnungsunternehmen, Denkmalpflege usw.) berücksichtigt werden sollen.

Der gegenwärtig noch vorliegende Bewilligungsrahmen an Fördermitteln endet absehbar, so dass es für die nächsten Jahre dringend einer Aufnahme in die neue Förderperiode des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ (SDP) bedarf, um das Ziel der weiteren Innenentwicklung der Stadt Torgau umsetzen zu können.

In Folge der neuen Prioritätensetzung wurden 2012 die Ziele der Erhaltungs- und Sanierungssatzung der Stadt Torgau konzeptionell überarbeitet (KÜGES 2012).

Das Konzept legt einen besonderen Fokus auf die vertiefende Betrachtung des neu abgegrenzten Gebietes „**Altstadt Torgau**“ (37,6 ha) hinsichtlich der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange.

Das hier vorliegende Konzept wird dabei in einem nächsten Schritt hinsichtlich der energetischen Belange weiter qualifiziert. Die entsprechenden Kapitel hinsichtlich der Analyse und Auswertung sowie der sich daraus in energetischer Sicht ergebenden Handlungsempfehlungen sind daher nicht Bestandteil des vorliegenden Konzeptes.

Neben der gesamtstädtischen Einordnung sowie der Auswertung aktueller Rahmenbedingungen (Demografie/Wohnraumentwicklung/Zensus 2011) erfolgte bereits 2013 eine umfassende Erhebung des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Zusätzlich wurden durch die Stadtwerke Torgau Kennzahlen zu Energieverbräuchen auf Stadt- und Gebietsebene geliefert, die derzeit im Rahmen der Erstellung eines Konzeptes zur Energetischen Sanierung ausgewertet werden.

Die integrierten Planungen für historische Stadtbereiche mit stadtbauhistorischer Bedeutung sollen als Kernpunkte Aussagen zu Klimaschutz und Energieeinsparung im Zusammenspiel mit Aspekten der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege enthalten. Dies war auch das Hauptanliegen des **Bundeswettbewerbs „Historische Stadtkerne - integriert denken und handeln“**. Die Stadt Torgau hat sich 2013 daran beteiligt und einen ersten Ausblick auf mögliche Ansätze der energetischen Stadtsanierung für den bereits im KÜGES II (2012) benannten räumlichen Schwerpunktbereich der künftigen Förderung im Städtebaulichen Denkmalschutz (SDP) aufgezeigt.

2 Gesamtstädtische Einordnung

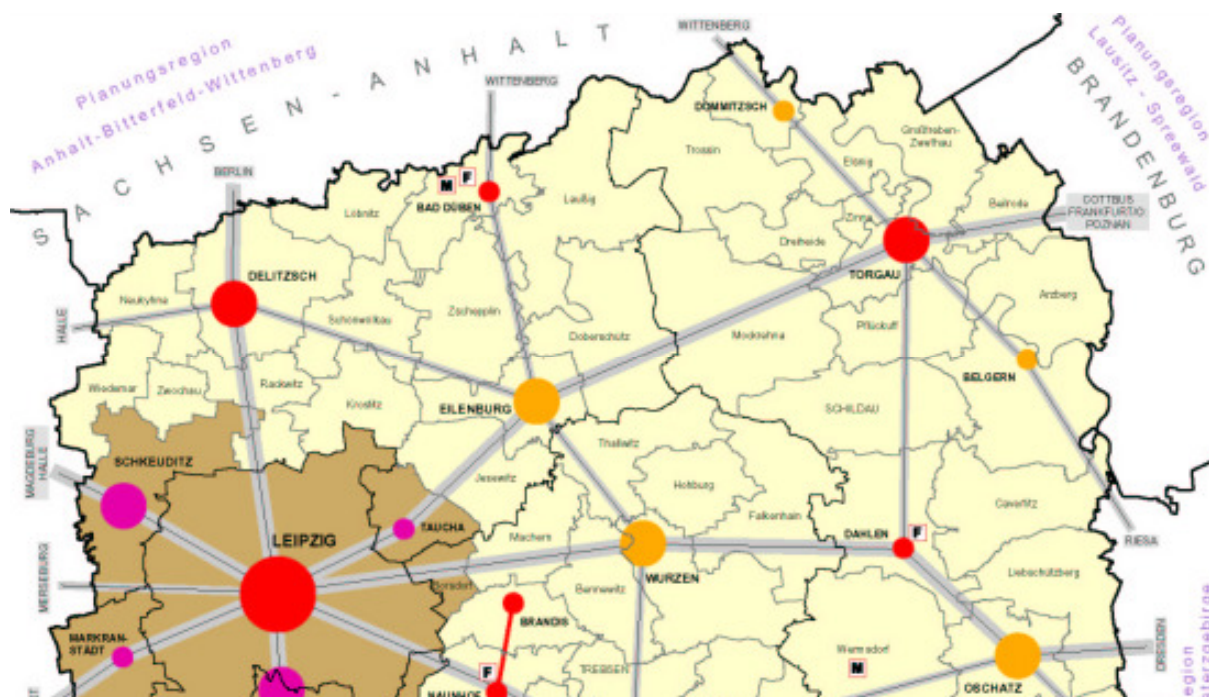
2.1 Lage und Funktion

Die **Große Kreisstadt Torgau** befindet sich im Landkreis Nordsachsen etwa 50 km nordöstlich von Leipzig entfernt. Die Stadt liegt im Länderdreieck von Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg, ist Verwaltungssitz des Landkreises und wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Torgaus Stadtfläche beträgt derzeit 102,53 km² und hat sich durch die jüngsten Eingemeindungen von Pflückuff (Jan. 2009) und Zinna (Jan. 2013) in diesem Zeitraum von ursprünglich 42,08 km² mehr als verdoppelt.

Das betrachtete **Gebiet „Altstadt Torgau“** mit einer Fläche von 37,6 ha stellt den historischen Kern der Stadt Torgau westlich der Elbe dar. Im Westen wird das Gebiet von der Straße der Jugend und dem Straßenverlauf des Leipziger Wall begrenzt. Die nördliche Gebietsgrenze bilden Spitalstraße, Wittenberger Straße und Puschkinstraße sowie Bebauungsabschnitte der Schlachthof- und der Elbstraße. Östlich dehnt sich das Untersuchungsgebiet entlang der Elbstraße unter Einbeziehung des Schloss Hartenfels bis annähernd zu den Uferbereichen der Elbe aus. Die südliche Grenze der Gebietskulisse bilden die Bebauungen entlang der Bundesstraße 87 Fischerdörfchen (Nr. 2 bis 12) und Straße der Jugend sowie das Areal der „Katharina-von-Bora-Oberschule“.

2.2 Relevante übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan Westsachsen (RP)



Quelle: Auszug Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Westsachsen

„Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) wird der von der Staatsregierung am 16. Dezember 2003 als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) fortgeschrieben. Aus diesem wurden die zur Zeit der Fortschreibung geltenden Regionalpläne entwickelt.“

Im LEP 2013 werden Ober- und Mittelzentren ausgewiesen. Torgau ist als Mittelzentrum und als verdichteter Bereich im ländlichen Raum ausgewiesen. Die wesentlichen Zielstellungen des Landesentwicklungsplans 2013 (Fortschreibung von 2003) sowie des Regionalplans Westsachsen 2008 zielen auf den Erhalt der mittelzentralen Funktionen ab.

2.3 Gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept

Als maßgebliche übergeordnete Planungen gilt das **gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**, welches im Februar 2011 beschlossen wurde. Es legt die wesentlichen Entwicklungsziele der Gesamtstadt fest. Wesentlich für das **Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet** sind dabei insbesondere

- die Leitlinien zur Stärkung der Innenstadt,
- die Beschreibung der Siedlungsstruktur und der historischen Entwicklung,
- die plangebietsbezogene Beschreibung der demografischen Entwicklung,
- die Darstellung der Fördergebietskulisse,
- die Beschreibung der Kulturdenkmale sowie
- die Darstellung der Wohnraumentwicklung.

Aus dem Leitbild der Stadtentwicklung - **Innen- vor Außenentwicklung** - geht eine Konzentration der Sanierungstätigkeit auf den innerstädtischen und städtebaulichen relevanten Altbaubestand unter besonderer Berücksichtigung Privater hervor. Vordergründige Ziele sind dabei vor allem

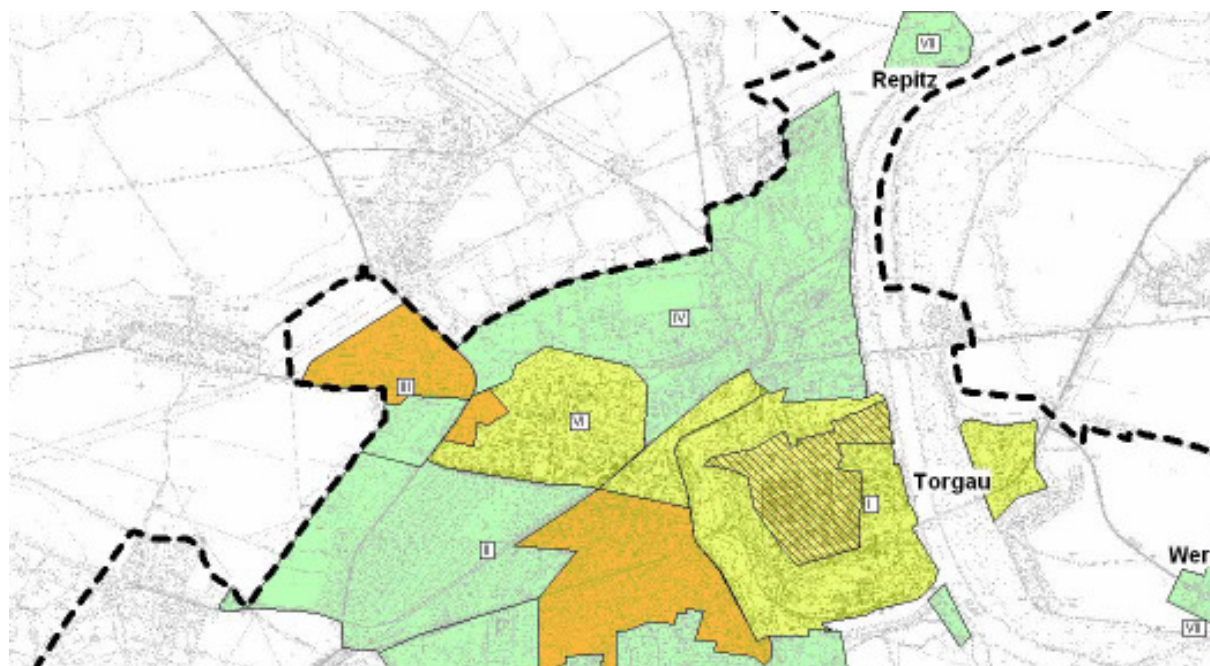
- Revitalisierung der Innenstadt durch eine Bündelung von Maßnahmen zur Einordnung und Sicherung von Funktionen mit einer umfassenden Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Wohnen)
- Anpassung der Stadtentwicklung an die demografischen Veränderungen durch Maßnahmen des Handels des Dienstleistungsbereiches und der Kultur (z. B. soziokulturelles Zentrum, Vereinsförderung, touristische Infrastruktur) und Aufwertung der Angebotsbreite von Beherbergungseinrichtungen zur nachhaltigen Sicherung des landesplanerischen Ziels der Förderung des Städtetourismus (Hotel, Jugendherberge)
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes
- Reduzierung der Anzahl der Wohnungen an geeigneten Standorten (Randlage, lärmbelastete Standorte, enge Hofinnenbereiche) durch Rückbau und Umnutzung, keine Förderung von Dachgeschossausbauten

Das **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept** ist von besonderer Bedeutung für das Ziel der Steigerung der Attraktivität und Belebtheit der Innenstadt. Die wirtschaftliche und touristische Bedeutung und auch die soziokulturellen Einrichtungen werden im INSEK detailliert beschrieben. Dies unterstreicht vor allem die mittelzentrale Funktion der Stadt Torgau, deren bedeutendste Einrichtungen sich vor allem in der Altstadt konzentrieren.

Tourismus-Marketing 2006 plus ...

Das „**Tourismus-Marketingkonzept** zur Sicherung der Nachhaltigkeit des touristischen Interesses sowie Verstetigung des Marketingprozesses nach der 2. Sächsischen Landesausstellung“ wurde 2005 erarbeitet. Ziel dieses Konzeptes war es, die touristische Ausgangssituation der Stadt Torgau und des Umlandes zu evaluieren, Stärken und Schwächen aufzuzeigen und daraus eine schlüssige Marken- und Produktentwicklung zu erarbeiten. Ziel des touristischen Marketingkonzeptes war weiterhin die Definition eines touristischen Leitbildes und Herausarbeitung der touristischen Themenschwerpunkte. Dies unterstreicht den Anspruch Torgaus als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus.

Zur Verdeutlichung der weiteren städtischen Entwicklung erfolgte im INSEK die Einteilung des Siedlungskörpers von Torgau in die Kategorien „Konsolidierte Gebiete“, „Konsolidierungswürdige Gebiete“ und „Umstrukturierungsgebiete“. Der Bereich der Altstadt wird dabei als konsolidierungswürdiges Gebiet mit Umstrukturierungsschwerpunkten eingeordnet.



Quelle: INSEK Stadt Torgau, Auszug Strategiekarte; 2010

Im INSEK (Kapitel 5.4) heißt es zur Umsetzungsstrategie u. a.:

„Schwerpunkte der weiteren städtischen Entwicklung betreffen insbesondere Bereiche der Innenstadt. [...] Eine Herausforderung bildet im PG I die verdichtete Bebauung und deren Anpassung an den demografischen Wandel sowie an die Erfordernisse der energetischen Sanierung und die Nutzung wertvoller, aber derzeit leer stehender Bausubstanz. ...“

Unter dem Gesichtspunkt der energetischen Stadtsanierung sowie spezifischer klimarelevanter Aussagen wird auf die jeweiligen Fachkonzepte des INSEKs verwiesen bzw. an geeigneter Stelle näher darauf eingegangen. Insbesondere betrifft dies die Abschnitte Städtebau und Denkmalpflege, Wohnen, Verkehr und technische Infrastruktur sowie Umwelt.

Das INSEK arbeitet weiterhin die kulturhistorische Bedeutung insbesondere der historischen Altstadt heraus, beschreibt die hohe Konzentration an denkmalgeschützter Bebauung in diesem Bereich und verdeutlicht die damit verbundenen Herausforderungen während der Zielumsetzung.



Quelle: INSEK Stadt Torgau, Auszug Denkmale; 2010

Weitere übergeordnete Planungen, die für das betrachtete Gebiet von Relevanz sind, werden im Anhang kurz beschrieben.

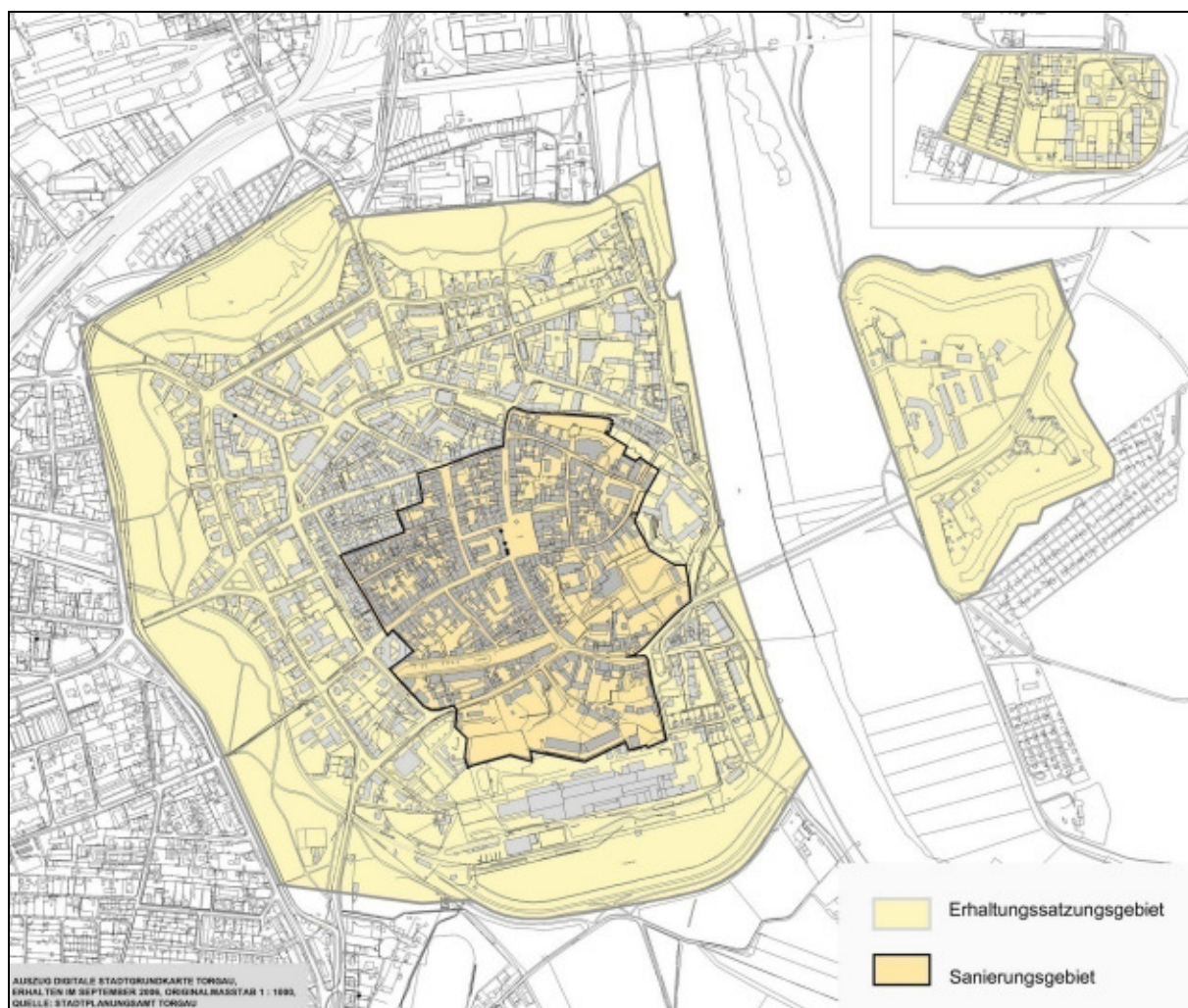
2.4 Städtebau- und EU-Förderung

In der Stadt Torgau konnten seit Beginn der 1990er Jahre zahlreiche Sanierungsmaßnahmen in privaten und öffentlichen Bereichen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung umgesetzt werden. Zurzeit stehen für Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in der Innenstadt mehrere Förderprogramme zur Verfügung:

- SDP - **Städtebaulicher Denkmalschutz**
- SEP - **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**
- SUO - **Rückbau und Aufwertung**

Grundvoraussetzung für die Städtebauförderung war die Festlegung von Fördergebieten. Dafür wurden eine Grobanalyse und vorbereitende Untersuchungen entsprechend BauGB durchgeführt.

Für das Gebiet innerhalb und einschließlich des Stadtparkes (Glacis), den Brückenkopf sowie das Gut Repitz wurde 1991 die Aufstellung einer **Erhaltungssatzung** nach § 172 Abs. 2 des BauGB beschlossen. Damit wurde die Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) geschaffen. Das Erhaltungssatzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 185 ha (entsprechend ALK) (davon ca. 7,2 ha Repitz und 22,6 ha Brückenkopf). Der historische Innenstadtbereich, das bisherige SDP-Fördergebiet „Historische Altstadt“, innerhalb des Glacis umfasst 126,6 ha (mit Glacis 155,4 ha).



Einordnung ins Stadtgebiet - Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebiete

Quelle: Stadt Torgau, Bearbeitung STEG; 2010

Das zweite Fördergebiet (Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ (SEP)) ist das Sanierungsgebiet „Altstadt I“ nach § 142ff BauGB. Die Ziele wurden durch den Sanierungssatzungsbeschluss vom 26.08.1992 festgelegt. Die 1. Änderung (Erweiterung um ca. 12 ha in südliche Richtung) erfolgte mit Beschluss vom 24.11.2004. Das Gebiet umfasst nunmehr eine Fläche von etwa 31 ha. Das Sanierungsgebiet „Altstadt I“ liegt im Zentrum des o. g. Erhaltungssatzungsgebietes der Stadt Torgau. Die Sanierungsmaßnahmen werden unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt. Die Laufzeit des SEP (Förderung durch Bund und Land) ist mittelfristig begrenzt. Die Gesamtmaßnahme „Altstadt I“ ist im Rahmen eines Abschlusszenarios voraussichtlich bis 2017 abzuschließen und abzurechnen.

Unter Beachtung der nunmehr aktuellen Entwicklungs- und Förderbedingungen des Bundes und des Freistaates Sachsen gilt es, die Ziele der Fördergebiete erneut zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die bisherigen Inhalte fließen in die aktuelle Überarbeitung mit ein.

Das aktuelle Untersuchungsgebiet „Altstadt Torgau“ liegt innerhalb des bestehenden Erhaltungssatzungsgebietes (SDP) und wird ebenfalls von dem Stadtumbaugebiet (SUO) überlagert. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Fläche von ca. 37,6 ha und überschneidet sich in weiten Teilen mit dem bestehenden Sanierungssatzungsgebiet (SEP) der Altstadt, das aber abgeschlossen wird. Ausnahmen bilden dabei die differenzierte Abgrenzung in den nördlichen und südlichen Randbereichen sowie die Einbeziehung des Schloss Hartenfels und im Bebauungsumfeld von Lorenz- und Spitalstraße sowie Leipziger Wall.

Das 2002 beschlossene Stadtumbaugebiet überlagert diese beiden Fördergebiete. Eine Überlagerung mit dem Stadtumbau-Ost-Programmgebiet soll übergangsweise bis zur Realisierung von langfristig geplanten Vorhaben zur Revitalisierung des Altstadtgebietes, wie z. B. Elbpromenade und angrenzender Gebiete, bestehen bleiben und mit der Überarbeitung der Fördergebiete (u. a. Schließung SEP-Gebiet) mittelfristig aufgelöst werden.

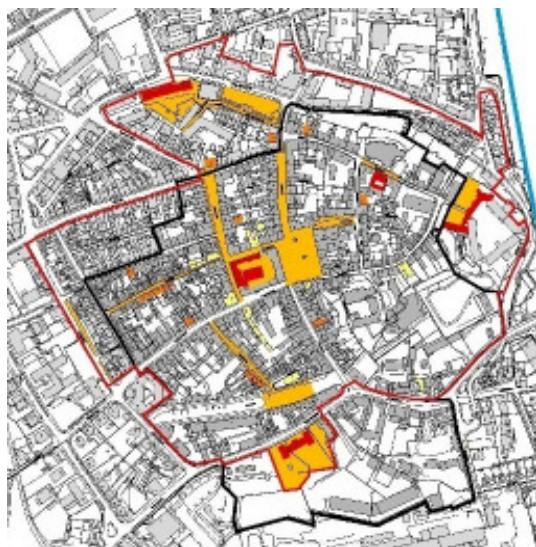
Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele für das Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet (KÜGES I/II)

Eine erste konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele für das Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet (im folgenden KÜGES benannt) erfolgte im Jahr 2000. Die Fortschreibung dieses Konzeptes (KÜGES II) erfolgte 2012 als Grundlage für die künftige Fördergebietskulisse des städtebaulichen Denkmalschutzes und wird mit dem vorliegenden Konzept weiter konkretisiert.

Die Untersuchungen des KÜGES von 2000 betrafen die Fläche des gesamten Erhaltungssatzungsgebietes, einschließlich des Glacis', den Brückenkopf sowie das Gut Repitz. Im Konzept wurden die Handlungsfelder Stadtbild, Wohnen, Handel, Handwerk/Kunst/Kleingewerbe, Dienstleistung/Freizeit/Gewerbe, Gemeinbedarfsflächen/öffentliche Einrichtungen, museale Nutzung, Tourismus, Parkraumkonzeption, Achsen und Stadtgrün näher beschrieben und begründet.

Trotz bereits umgesetzter Sanierungserfolge bescheinigte das KÜGES II, insbesondere im Fördergebietsschwerpunkt, einen weiteren Maßnahmenbedarf für die Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtzentrums. Die Zielstellungen der behutsamen Erneuerung beziehen sich hierbei insbesondere auf den Schutz, Erhalt und Modernisierung der Gebäudesubstanz, die Präsentation und Wiedernutzbarmachung kulturhistorisch wertvoller Objekte und die Beibehaltung der für diesen Bereich typischen Nutz Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen.

Zahlreiche Ziele konnten jedoch aufgrund von u. a. fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht erreicht werden und wurden teilweise zurückgestellt bzw. mittelfristig verschoben.

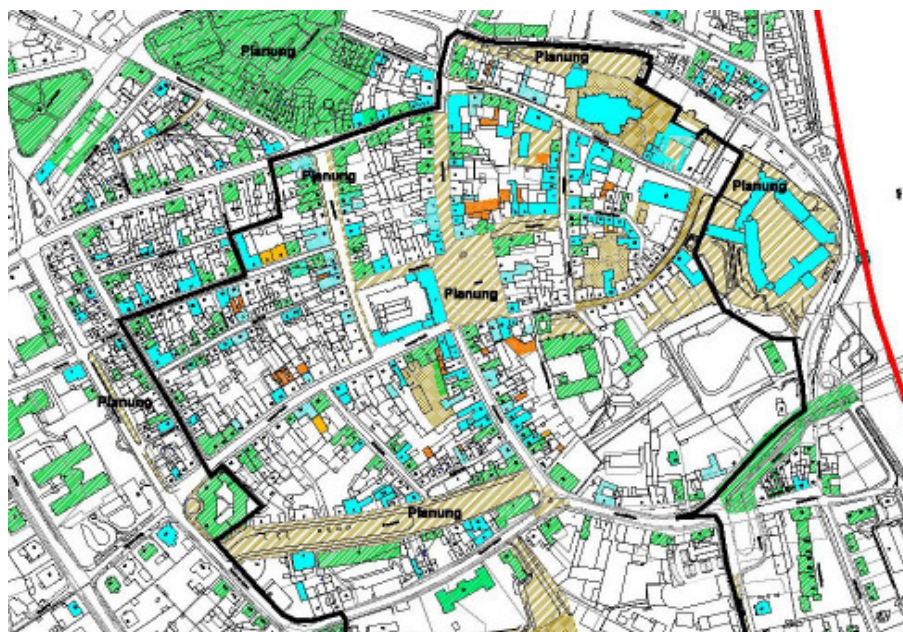


Im KÜGES II werden Schwerpunktmaßnahmen bis 2020 benannt. Darunter fallen sowohl öffentliche Aufwertungs- und Sanierungsvorhaben als auch die Umsetzung von künftigen privaten Maßnahmen in der Altstadt. Unter den öffentlichen Objekten befinden sich herausragende Ensembles wie das Schloss Hartenfels mit Bärengraben und Stadtmauer, der Rathauskomplex mit integrierter ehemaliger Nikolaikirche oder die Oberschule „Katharina-von-Bora“ sowie eine weitere Vielzahl unter Denkmalschutz stehender Gebäude. Die Ziele und Maßnahmen werden mit dem hier vorliegenden Konzept weiter qualifiziert.

Quelle: KÜGES II, Auszug Förderschwerpunkte; 2011

Eine Impulswirkung im Bereich Tourismus und Kultur im Zusammenhang mit der künftigen Stadtentwicklung wird in den bevorstehenden Feierlichkeiten (2017) zum „Lutherjahr“, 500 Jahre Reformation, prognostiziert. Torgau besitzt zu Luther und der Reformation einen engen Bezug sowie geschichtlich wichtige und authentische Orte in der Innenstadt.

Realisierte Maßnahmen im Quartier



Die nebenstehende Abbildung zeigt einen für das Quartier „Altstadt Torgau“ ausgewählten Bildauszug der damaligen Kartierung mit den betreffenden farblich markierten Objekten.

Quelle: KÜGES II, Auszug Realisierte Maßnahmen; 2011

In den vergangenen 20 Jahren konnten im Bereich der Altstadt von Torgau zahlreiche Sanierungsmaßnahmen realisiert werden. Diese Sanierungserfolge sind nicht zuletzt auf die bestehende Städtebauförderung innerhalb des Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebietes zurückzuführen. Die sowohl privaten als auch öffentlichen Bauvorhaben, Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen und Arbeiten an Erschließungsräumen trugen zu einer wesentlichen Aufwertung des Stadtbildes bei. Bereits im Rahmen der KÜGES II-Erarbeitung 2011 erfolgte eine ausführliche Auswertung der realisierten Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie weiterer vorbereitender Planungen.

Insbesondere die Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudebestand (u. a. Johann-Walter-Gymnasium, Stadtmuseum, Grundschule an der Promenade sowie zahlreicher privater Vorhaben) sind auch aus energetischer Betrachtung von Interesse. Einerseits dienen sie dem Erhalt der meist wertvollen Bausubstanz, gleichzeitig werden dabei Energieeinsparpotenziale ausgenutzt und eine Verbesserung des Nutzungskomforts erzielt. Unter den vorbereitenden Planungen sind auch Entkernungsmaßnahmen in Hofbereichen als Voraussetzung für anschließende Bauvorhaben bzw. Steigerung der Aufenthaltsqualität. Innerhalb der Gebietskulisse zeigt die Bewertung der äußeren Hülle 2014 in Gesamtheit einen Mittelwert. Von Bewertungsstufe 1 (vollsaniert/Neubau) bis Stufe 3 (unsaniert) weist der Zustand für Fassaden die Note 1,5; bei Dächern 1,6 und für Fenstermodernisierung den Mittelwert 1,4 auf.

2.5 Sonstige quartiersbezogene Planungen

In den vergangenen Jahren konnten in der Innenstadt zahlreiche städtebauliche Planungen zur Präzisierung der Sanierungsziele und zur Realisierung von Vorhaben erarbeitet und überwiegend über Beschlüsse als weitere Arbeitsgrundlage bestätigt werden. Innerhalb des betrachteten Gebietes „Altstadt Torgau“ wurden vertiefende Fachplanungen mit städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufgabenstellungen durchgeführt, sind verschiedene Quartiersplanungen für beispielsweise die südliche Schloßstraße oder das Quartier Leipziger Straße/Neustraße erstellt sowie Wettbewerbsverfahren initiiert (**siehe Anlagen Quartiersplanungen KÜGES II**) worden. Für das Umfeld des Marktes wurde im Jahr 2012 ein Beleuchtungskonzept erarbeitet. Darüber hinaus existieren im Rahmen studentischer Arbeiten bzw. Diplomarbeiten weitere Untersuchungen im Bereich des bestehenden Erhaltungs- und Sanierungssatzungsgebiet. Auszugsweise werden an dieser Stelle zwei Projekte jüngeren Datums kurz vorgestellt.

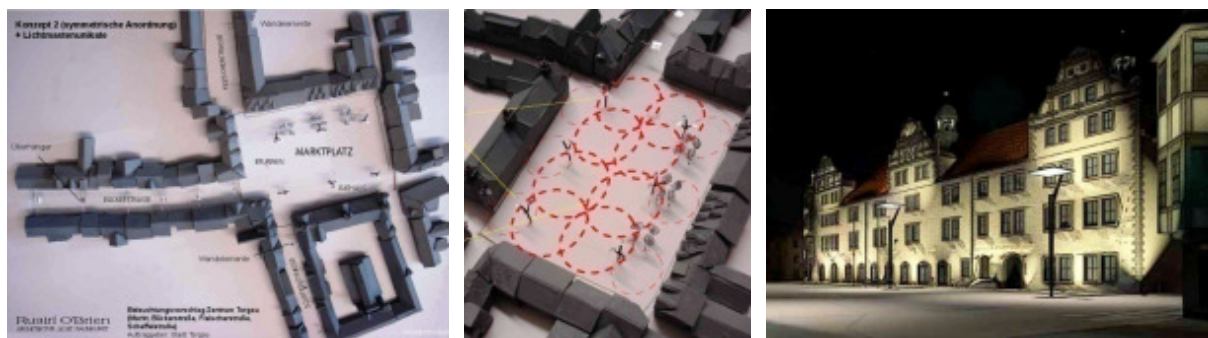
Marktplatzwettbewerb und Beleuchtungsplanung - Markt, Bäckerstraße, Scheffelstraße, Rathaus

Im ersten Halbjahr 2004 lief zur Neugestaltung des Marktplatzes und angrenzender Bereiche (Bäckerstraße, Scheffelstraße und Fleischmarkt) ein Gestaltungswettbewerb. Die Gestaltung des Marktplatzes und der Bäckerstraße (Fußgängerzone) stammt aus den 1980er Jahren. Sie weist funktionale, gestalterische und technische Mängel auf.

Der Markt ist im Bereich vor dem Rathaus sowie im nördlichen Bereich mit Betonplatten ausgelegt. Diese sind in Felder gefasst und von Großpflasterflächen in Kupferschlacke umgeben. Die Beläge werden in Qualität und Zustand der Bedeutung des Platzes als Stadtmitte nicht gerecht. Ziel der Neugestaltung ist es, seine sehr großzügige, stadträumliche Dimension zu unterstützen. Die Platzfläche erhält in diesem Sinne eine homogene Oberfläche, das Material ist traditionell in Torgau in vielfältiger Weise verwendet. Der vorhandene Brunnen wird eingebunden und bildet den Endpunkt im Norden. Bauminseln laden zum Verweilen ein und bilden Schattendächer über den Sitzbänken. Der Durchgangsverkehr aus der Leipziger Straße quert an der Einmündung zur Fischerstraße die Platzfläche. Dies wird mit dem entsprechenden Belagswechsel markiert. Der Lieferverkehr für die Marktnutzung kann hier durch versenkbare Poller auf die Platzfläche gelangen. Der Lieferverkehr für Gastronomie und Läden, auch in Richtung Bäckerstraße, wird jenseits der Stufenkanten an den

Platzrändern geführt. Fahrradbügel werden jeweils in Zusammenhang mit den einzelnen Stellplätzen angeordnet oder zur Abgrenzung der Fußgängerbereiche genutzt.

Für den zentralen innerstädtischen Bereich Markt, Bäckerstraße, Scheffelstraße und Rathaus ist im Jahr 2012 eine Beleuchtungsplanung erarbeitet worden. Die Bestandsanalyse deckte eine gestalterisch unzeitgemäße Lichtsituation, energetisch mangelhafte Beleuchtungskörper und im Zentrum des Marktplatzes Beleuchtungsdefizite auf. Die Neukonzeption sieht verschiedene Lichtszenarien der Teilbereiche u. a. mit Mast- oder Überspannleuchten und die Illumination des Rathauses vor. Durch den Einsatz moderner Leuchtmitteltechnik können künftig Energieeinspareffekte erzielt werden.



Quelle: Auszug Beleuchtungsplanung; Ruairi O'Brien Architektur; 2012

Gestaltungsentwurf Quartier Leipziger Straße/Neustraße

Das untersuchte Quartier Leipziger Straße/Neustraße befindet sich westlich des Rathauses und umfasst eine Fläche von ca. 16.500 m². Das Quartier zeichnet sich durch eine charakteristische, nahezu geschlossene Blockrandbebauung in der Altstadt aus. Der Gestaltungsentwurf untersucht stadträumliche und funktionale Zusammenhänge und entwickelt anschließend 3 mögliche Varianten zur Aufwertung des Quartiers. Neben standortrelevanten Entwurfsansätzen kann die **Planung mit Modellcharakter für ähnliche Innenstadtbereiche** angesehen werden. Darüber hinaus erfolgte eine **Beurteilung von energetischen Einsparmaßnahmen** während des künftigen Sanierungsprozess. Schwerpunkte dabei waren u. a. die Einstufung der Gebäudehülle, Lösungsansätze für Rückbaumaßnahmen in den Hofbereichen zur Verbesserung der Belichtungssituation und die Untersuchung potenzieller Flächenanteile für den Einsatz von Photovoltaik/Solarthermie. Diese Planung wird als Beispiel im Energetischen Konzept näher erläutert.



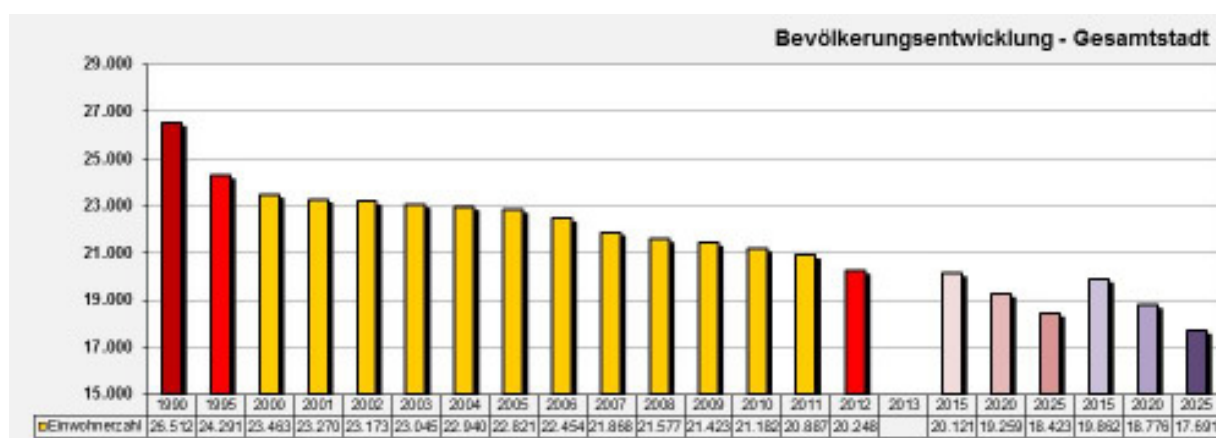
Quelle: Gestaltungsentwurf Quartier Leipziger Straße/Neustraße; Auszug Übersichtsplan;

3 Bestandsanalyse

3.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

Die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung wird anhand der Daten des Statistischen Landesamtes (StaLa) rückblickend bis 2000 mit den Vergleichsjahren 1990/1995 dargestellt. **Dabei ist zu berücksichtigen, dass die statistischen Daten für den aktuellen Gebietsstand (2014) gelten.** Neben der Bevölkerungsentwicklung mit Vergleich zum Landkreis und zum Freistaat wird weiterhin auf die Merkmale Geburten/Sterbefälle, Wanderung und Altersstruktur eingegangen.

Seit 1990 ist in der Stadt Torgau eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Ursachen sind mit der anhaltenden negativen Geburtenentwicklung (Geburtendefizit) und den hohen Wanderungsverlusten zu begründen.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2014

Die Stadt Torgau hatte am 31.12.1990 26.512 Einwohner. Seit 2000 lag der Einwohnerverlust durchschnittlich bei etwa 231 Einwohnern pro Jahr. Die Einwohnerzahl betrug zum 31.12.2012 20.248. Zum 31.12.2012 sind dabei bereits die Korrekturen des Zensus 2011 (09.05.2011) mit einberechnet. Eine rückwirkende Korrektur erfolgt seitens des Statistischen Landesamtes nicht. Torgau ist – auch aufgrund seiner Größe – stärker von Abweichungen betroffen als andere Städte.

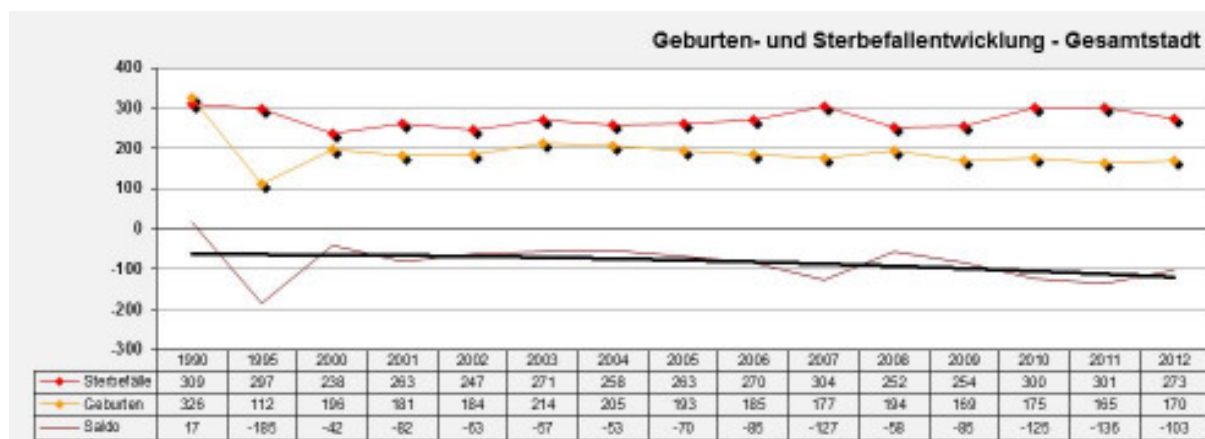


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2014

Die Stadt liegt dabei noch unter der Entwicklung von Landkreis und Freistaat. Der Landkreis Nordsachsen konnte bis etwa 2011 eine etwas bessere Entwicklung als der Freistaat vorweisen, seit 2012 ist allerdings ein Trendwechsel bemerkbar, der sich auch in den Prognosen niederschlägt (Grafik, positive Prognose bis 2025).

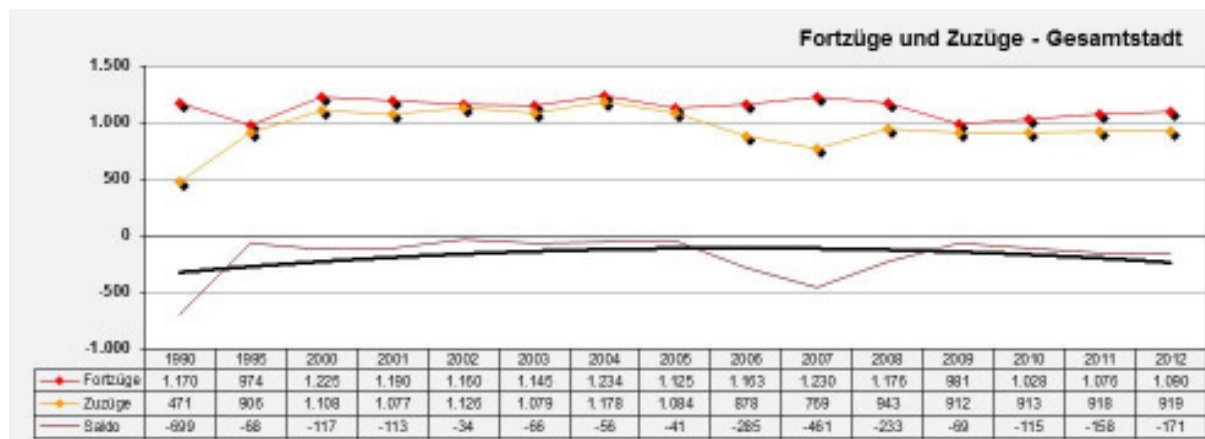
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Torgau ist zwischen 1990 und 2012 durch eine schwankende und anhaltend negative Entwicklung gekennzeichnet, obwohl die Geburtenzahl prozentual höher lag als im Freistaat. Im Zeitraum seit 2000 war das Jahr 2011 mit 165 Lebendgeborenen der Tiefststand.

Im Durchschnitt betrug die Zahl der Geburten im betrachteten Zeitraum seit 2000 um die 185, die Zahl der Sterbefälle hingegen um die 269. Die Ursache dafür ist im außerordentlich hohen Geburtenrückgang aus 1990 zu suchen (Wendeknick), denn die damals nicht geborenen Kinder wären jetzt im „Familiengründungsalter“. In Torgau gab es seit 2000 bis Ende 2012 2.408 Geburten. Die Anzahl der Sterbefälle steht mit 3.494 dagegen. D. h. über einen Zeitraum von knapp 13 Jahren verlor die Stadt allein 1.086 Einwohner durch die Geburten Differenz.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2014

Bis Ende der 1990er Jahre war ein fast kontinuierlicher Anstieg der Zuzüge in die Stadt Torgau zu erkennen. Trotzdem lag das Wanderungssaldo im negativen, da die Zahl der Fortzüge nach wie vor höher ist. Die Entwicklung verläuft seit 2000 relativ stabil mit stärkeren Abweichungen 2006 bis 2008. Ein positives Wanderungssaldo konnte seit 2000 nicht erzielt werden.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2014

In der Stadt Torgau ist eine Überalterung der Bevölkerung erkennbar. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (Altersgruppen bis unter 15 Jahre) hat sich gegenüber 1990 von 21,8 % auf 11,7 % verringert. Dagegen stieg die Zahl der über 65-Jährigen von 11,9 % auf 24,7 %. Diese Überalterungstendenzen der Einwohnerentwicklung sind seit dem Jahr 1990 so ähnlich sowohl für den Freistaat Sachsen als auch für den Landkreis festzustellen. Die Ursachen liegen in der höheren Lebenserwartung, der nach der politischen Wende deutlich gesunkenen Geburtenrate und der Abwanderung jüngerer Jahrgänge - aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktlage - in die alten Bundesländer.

Im Rahmen des INSEK werden **Aussagen für einzelne Plangebiete** getroffen. Der Altstadtbereich mit Brückenkopf entspricht dabei dem Plangebiet (PG) I. Das innerstädtische Wohnen hat sich in den letzten Jahren etwas stabilisiert. Im gesamtstädtischen Vergleich konnte im INSEK die Bevölkerungsentwicklung der Innenstadt anhand verschiedener Indikatoren aufgezeigt werden:

- die Bevölkerungsentwicklung ging nicht so stark wie in Torgau insgesamt zurück
- es ist ein kontinuierlich positives Wanderungssaldo zu erkennen, welches das Geburtendefizit ausgleicht
- der Altersdurchschnitt lag mit 43,4 Jahren 3 Jahre unter dem Durchschnitt und stieg in den letzten Jahren auch nicht so stark an
- trotz ähnlicher Überalterungstendenzen wie im gesamtstädtischen Kontext liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Vergleich immer noch über dem Durchschnitt
- der Anteil der über 65-Jährigen lag mit 21 % unter dem städtischen Durchschnitt

Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der Leerstand in der Altstadt den höchsten Stand innerhalb Torgaus aufzuweisen hat. Allerdings zeigt der Vergleich auch, dass die Anstrengungen zur städtebaulichen Sanierung und Aufwertung der Altstadt zu greifen beginnen und der Prozess fortgeführt werden muss. Inzwischen wohnen etwa 1/10 der städtischen Bevölkerung allein im Gebiet der „Altstadt Torgau“. Mit Stand 31.12.2012 sind ca. 2.020 Einwohner im Gebiet wohnhaft. Trotz der relativ stabilen Entwicklung in der Altstadt wird die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt künftig weiter leicht rückläufig verlaufen.

3.2 Städtebau und Denkmalpflege

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgau, der sich zurzeit in Aufstellung befindet, ordnet dem Gebiet verschiedene, im Wesentlichen zentrenbezogene Nutzungen zu. Die Altstadt ist als gemischte Baufläche dargestellt. Darin eingebettet befinden sich einige Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung (z. B. kulturelle Zwecke, Bildung und ähnliches). Am südlichen Rand der Innenstadt befindet sich der als Sondergebiet festgesetzte Hafen mit einer angrenzenden gewerblichen Baufläche. Der gegenüber der Innenstadt östlich der Elbe gelegene Brückenkopf Torgaus ist im Wesentlichen als dem Tourismus dienendes Gebiet vorgesehen. Das Glacis ist als Grünfläche mit Erholungsfunktion/Grünzug dargestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen für den Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes mit Ausnahme des Bebauungsplans zur Revitalisierung des Quartiers Rosa-Luxemburg-Platz/ Militärproviantmagazin nicht vor.



Quelle: Stadt Torgau, Auszug Bebauungsplan 23/2009 „Militärproviantmagazin und Umgebung“

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit dem Ziel erarbeitet, diesen innerstädtischen Teilraum als wichtigen Bestandteil des zentralen Einzelhandelsstandortes zu entwickeln. Dies soll dazu beitragen, den Hauptgeschäftsbereich des Altstadtzentrums zu unterstützen und somit einen weiteren Funktionsverlust von der Altstadt abzuwenden.

Historische Entwicklung

Die Anlage Torgaus geht in etwa auf die Mitte des 10. Jahrhunderts als slawischer Handelsort zurück. Der Name der Stadt weist auf einen früheren slawischen Handelsplatz hin. 973 wurde Torgau erstmals urkundlich erwähnt. Im Schutz der Burg am westlichen Elbufer sowie an der Kreuzung der Handelsstraßen gelegen, gewann Torgau an Bedeutung und so vollzog sich im 12. und 13. Jh. ein rascher wirtschaftlicher Aufschwung mit reger Bautätigkeit. 1119 gab es einen mercatus am heutigen Marktplatz. Damit im Zusammenhang stehen der Bau der Nikolaikirche und die Entstehung der Kaufmannssiedlung. Im 15. und 16. Jh. war Torgau bevorzugte Residenz der Wettiner. In dieser Zeit wurde das Schloss Hartenfels gebaut, das als einziges Schloss der deutschen Frührenaissance erhalten ist. Im 16. Jh. war Torgau eines der bedeutendsten Kultur-, Kunst- und Wissenschaftszentren der Renaissance und Reformation. Mit dem Verlust der Residenzfunktion Mitte des 16. Jh. kam es zu einem spürbaren Einschnitt in der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Das Schloss war im 17. Jh. dennoch oft ein Anziehungspunkt von kulturhistorischer Bedeutung. Anfang des 19. Jh. entwickelte sich Torgau zu einer Festungs-, Garnisons- und Beamtenstadt. Die vorhandenen napoleonischen Festungsanlagen wurden Ende des 19. Jh. geschliffen und sind heute teilweise als Grünanlagen (Glacis) in der Stadtstruktur noch deutlich erkennbar. Erst nach der Entfestigung und insbesondere nach 1945 erfolgte im Zuge der Industrialisierung eine größere Ausdehnung der Siedlungsfläche im Westen der Stadt. Zwischen Altstadt und Glacis existiert vorwiegend eine gründerzeitliche Bebauung mit teilweise wertvollen Bauten des 19. und 20. Jh. und stark durchgrünten Villenvierteln. Am südlichen Rand der Altstadt befindet sich an der Elbe der Hafen mit einem Gewerbeareal. Die historische Altstadt konnte in ihrer städtebaulichen Struktur bis in die heutige Zeit größtenteils erhalten werden.



Meilenblatt Torgau-Oschatz um 1800; © SLUB/Deutsche Fotothek, SLUB/Kartensammlung 2007
Quelle: <http://www.deutschefotothek.de>

Städtebauliche Struktur des Gebietes

Die Altstadt Torgaus als Renaissancestadt mit einer Vielzahl von Einzeldenkmälern ist von hohem Denkmalwert. Der überwiegende Teil der Bebauung ist der Baualtersklasse vor 1870 zuzuordnen und geht zurück auf die Epochen des Barock, der Renaissance und zum Teil der Spätgotik, oft auch mit wichtigen Bezügen zur Reformation. Als städtebauliches Ensemble verfügt die historische Altstadt über eine besondere Wertigkeit des Raumgefüges und Anordnung der Baukörper sowie eine gewachsenen Struktur der Platz- und Straßenräume. Hier befinden sich **wertvolle Baudenkmale** wie z. B. das Schloss Hartenfels mit dem einzigartigen Wendelstein, die Stadtkirche St. Marien, der Rathauskomplex mit der ehemalige Kirche St. Nikolai, die alte Kursächsische Kanzlei sowie zahlreiche repräsentative Bürgerhäuser des 16. und 17. Jahrhunderts. Direkt am Marktplatz - dem höchsten Punkt des Porphyrhügels, auf dem das historische Torgau erbaut worden ist - befindet sich das Torgauer Renaissance-Rathaus. Die städtebaulich attraktive Altstadt besitzt eine hohe touristische Anziehungskraft und übernimmt **zentrale Versorgungsaufgaben** für Torgau und seine Region.



Gebietsabgrenzung; Luftbild Stadt Torgau; 2013

Die Struktur der historischen Altstadt zeigt sich als sogenannte „**Steinerne Stadt**“. Dies meint im Besonderen die geschlossene Anordnung der Baukörper sowie die klare Struktur der Platz- und Straßenräume. Die Platzanlage des Marktes am Rathausbau ist als „saalähnlicher Freiraum“ konzipiert. Der nur durch eine schmale Lücke in der nordöstlichen Platzwand des Marktes erschlossene Fleischmarkt bildet ebenfalls einen selbstständigen Platzbereich mit eigenständigem Charakter. Zwischen Spitalstraße, Wintergrüne, Promenade und Rudolf-Breitscheid-Straße existieren vorwiegend Quartiere mit einer geschlossenen Blockrandbebauung und teils zusammenhängenden Innenhöfen unterschiedlichster Nutzung.

Sowohl im nördlichen und östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes als auch südlich der Promenade findet man eine veränderte stadträumliche Situation vor. Hier dominiert ein großzügigeres Freiraumgefüge und teils ein Maßstabssprung der Gebäudevolumina von freistehenden Gebäuden und Sonderbauten. So weisen beispielsweise die langgestreckten Wohn- und Unterkunftsgebäude der ehemaligen Neuen Artillerie-Kaserne in der Puschkinstraße oder der klassizistische Schulbau an der Promenade eher einen Zeilencharakter auf.

Das Gegenstück zur steinernen Stadt bildet das Glacis. Dieser Bereich liegt zwar weitestgehend außerhalb des Untersuchungsgebietes ist aber für die Naherholung der Bevölkerung und durch seine ökologische Ausgleichsfunktion von großer Bedeutung. Der Bereich der ehemaligen Festung mit den Resten der Befestigungsanlagen, wie Bastionen und Wallanlagen sowie den notwendigen Freianlagen, umschließt den mittelalterlichen Stadtkern, wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Stadtpark angelegt und ist seit Anfang des 20. Jahrhunderts in seiner Sachgesamtheit als Denkmal anerkannt. Der Bereich unterliegt sowohl dem Denkmal- als auch dem Landschaftsschutz und gleichzeitig als FFH-Gebiet auch dem Schutz der EU. Vom Glacis Richtung Altstadt befindet sich ein derzeit nicht mehr vollständiges durchgängiges Spiralband mit städtischem Großgrün, welches in Teilabschnitten ergänzt werden sollte und dann vom Kern der Stadt nach außen verläuft.

Anlagen: Pläne Abgrenzung und Siedlungsstruktur

Kulturdenkmale

Die Stadt Torgau nimmt „aus denkmalpflegerischer Sicht unter den zahlreichen Städten des Freistaates Sachsen mit einem reichen Bestand an kulturhistorisch wertvollen Gebäuden einen besonderen Platz ein. Schon in historischer Hinsicht besitzt sie ein Alleinstellungsmerkmal: Sie ist die einzige in ihrem Bestand nahezu vollständig noch erhaltene kurfürstliche Residenzstadt der Renaissance in Sachsen [...] Ihre bauliche Prägung erfuhr die Stadt in dieser Residenzzeit, wobei der mittelalterliche Grundriss mit dem großen Marktplatz im Zentrum und dem umgebenden regelmäßigen Straßennetz, das Areal der adligen Freihöfe im Norden, im Vorfeld der früheren Burg und das Stadterweiterungsgebiet im Westen, das Viertel der Handwerker, weitgehend erhalten blieb. Trotz urbaner Verdichtung und gravierender Veränderungen in den Randbereichen der Stadt im Zuge des Ausbaues zur Festung ab 1810 konnte Torgau bis heute seine historische Gestalt weitgehend wahren. [...] Die wichtigsten stadtbildprägenden Dominanten sind neben dem Schloss Hartenfels das Kanzleihaus, die Marienkirche, das Renaissancerathaus mit der hinter ihm liegenden, bereits unmittelbar nach der Reformation säkularisierten Nikolaikirche, die Alltagskirche [...] sowie das barocke Militärproviandmagazin, einer der größten Speicherbauten Sachsens. Straßen- und Platzräume werden von stattlichen, oft noch mit Giebeln bekrönten Bürgerhäusern, überwiegend aus der Renaissance, gesäumt, in denen sich vielfach wertvolle Ausstattungen wie farbig gefasste Holzbalkendecken und Wandmalereien erhalten haben. Dieses Juwel deutscher Stadtbaukunst wurde seitens der sächsischen Denkmalpfleger bereits in den 1950er Jahren als besondere Herausforderung betrachtet [...]. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten der ehemaligen DDR konnte Torgau auf diese Weise nahezu seinen kompletten baulichen Bestand in der Altstadt bewahren und damit den Charme und das einmalige Bild des historischen Ensembles, was einen entscheidenden Faktor für die Wahrung der lokalen Identität, aber auch für den Tourismus darstellt sowie dessen nicht hoch genug zu schätzenden historischen Zeugnis- und Aussagewert.“

Quelle: Auszug Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Dresden, Dr. Delang; 2011

Das Gebiet „Altstadt Torgau“ mit seinem mittelalterlichen Stadtkern umfasst über 350 Gebäude (Gesamtstadt 710), die als Kulturdenkmale aufgelistet sind. Damit steht mehr als zwei Drittel des untersuchten Gebäudebestandes im Gebiet unter Denkmalschutz. Neben den bereits erwähnten Objekten besitzen komplette Straßenzüge eine fast ausnahmslos denkmalgeschützte Bebauung mit teils wertvollen Bürgerhäusern und Renaissancegebäuden. Beispielhaft sei hier der Bereich im Umfeld des Marktes, die Achsen Leipziger Straße - Schloßstraße, Fischerstraße - Bäckerstraße, Spitalstraße - Kursstraße sowie der Gebäudebestand entlang der Straßenzüge Breite Straße, Nonnenstraße und Wintergrüne erwähnt.

Anlage: Plan Stadtbild

Gestaltungssatzung

Eine „Örtliche Bauvorschrift für den historischen Stadtkern von Torgau (Gestaltungssatzung)“ wurde am 14.11.1990 beschlossen. Die Vorschriften der Satzung sowie Anforderungen des Denkmalschutzes können mögliche Umsetzungshemmnisse u. a. auch einer energetischen Stadtsanierung darstellen. Hierbei sind künftig ein sorgfältiger Abwägungsprozess der einzelnen Belange sowie eine intensive fachliche Betreuung notwendig.

In der Gestaltungssatzung heißt es u. a.:

„Der Torgauer Stadtkern ist von den Zerstörungen des letzten Krieges nahezu verschont geblieben, auch sind in den Jahren danach nicht allzu viele schwerwiegende Eingriffe in den baulichen Bestand der Altstadt vorgenommen worden. Daher besteht in Torgau die Chance, das historische Stadt- und Straßenbild eines zusammenhängenden, größeren und unverwechselbaren Altstadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. [...]

Zur Erhaltung des charakteristischen Bildes einer historischen Altstadt genügt es nicht, durch eine Satzung die Formen des Baubestandes im Groben zu schützen. Vielmehr muss das Stadtbild in Gestalt aller wesentlichen Einzelheiten beibehalten werden, aus denen es sich zusammensetzt. Dazu gehören einerseits die Merkmale, die den städtebaulichen Zusammenhang entstehen lassen, andererseits die historischen Gestaltungselemente an den Gebäuden und schließlich die individuellen Besonderheiten jedes einzelnen Gebäudes. Andererseits muss aber auch die lebendige Funktion der Altstadt als wesentliches Zentrum der Stadt erhalten bleiben. Mit der Satzung soll ein Kompromiss zum Vorteil der Bewohner und des Gewerbes gefunden werden. Allerdings werden dem einzelnen im Interesse der Erhaltung unseres architektonischen und städtebaulichen Erbes durch die Satzung Opfer auferlegt. Stadt und Denkmalpflege sind jedoch bemüht, die finanziellen Mehrbelastungen durch angemessene Zuschüsse zu erleichtern.“

Erhaltungssatzung

Unter Beachtung der Forderungen des Denkmalschutzes wurde durch Stadtratsbeschluss am 07.08.1992 die Erhaltungssatzung der Stadt Torgau auf der Grundlage § 172 ff BauGB festgelegt.

Hauptanliegen ist der Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, d. h. u. a. die Erhaltung der Stadtsilhouette und der vorhandenen historischen Baufluchten, Straßenzüge und Platzräume sowie öffentliche Grünflächen, die Erhaltung der ortsüblichen Baukörperarchitektur (z. B. Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft) sowie Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz).

Konkreter wurden die Zielstellungen zur Entwicklung der Innenstadt durch den Stadtratsbeschluss vom 26.08.1992 (1. Änderung/Erweiterung vom 24.11.2005 im Rahmen der Sanierungssatzung für das Gebiet „Altstadtkern I“ als Fördergebiet für das SEP formuliert).

Ziel der Stadtsanierung ist eine behutsame Erneuerung der Renaissance-Stadt (Stadtreparatur) einschließlich der Stärkung der Zentrumsfunktionen unter weitestgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz und Nutzungsstruktur. Dies bezieht die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen, die Hofentkernungen und Auslagerung störender Gewerbebetriebe, die Aufwertung und stilgerechte Gestaltung der öffentlichen Plätze, Straßenräume und der öffentlichen Grünbereiche sowie die Reaktivierung wichtiger öffentlicher Gebäude mit ein.

3.3 Wohnraumentwicklung

Erfassung

Im Rahmen der Konzepterarbeitung erfolgte 2013/14 eine Wohnungs- und Gewerbebestands-erfassung für das Gebiet „Altstadt Torgau“, die weiter fortgeschrieben wird.

Erfasst wurden über 500 Objekte/Grundstücke nach folgenden Indikatoren:

- Baualter
- Bauzustandsstufe
- Einwohnerbestand
- Wohnungsbestand und Leerstand
- Gewerbebestand und Leerstand
- Flächenpotenziale (Baulücken/Brachen)
- Anlagen erneuerbarer Energien
- Gebäudetyp
- Denkmal

Stadt Torgau - Erfassung Wohnungs- und Gewerbebestand und Flächenpotenziale																	Stand: 09.04.2014				
Straße	Baualter				Bauzustandsstufen			EW-Bestand			Wohnungsbestand		Gewerbebestand		Sonstiges		Gebäudetyp			Denkmal	Leerstand- quote
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1990	ab 1991	Dach	Fassade	Fenster/Türen	ges	m	w	WE gesamt	Leer- stand in WE	GE gesamt	Leer- stand in GE	Baulück e/Brach e	PV/ Solar- thermie	1	2	3		
					1) neu oder vollst. saniert												1) freistehendes Gebäude				
					2) teilweise Mängel												2) Blockbau bis 2 Vollgeschosse				
					3) substantielle Mängel												3) Blockbau ab 3 Vollgeschosse				
Bäckerstraße	18	3	0	0	1,5	1,1	1,1	134	65	69	63	4	28	6	0	0	0	3	18	16	6,35
Breite Straße	23	1	0	0	1,7	1,7	1,3	119	65	54	67	17	33	5	0	0	0	9	15	21	25,37
Elbstraße	16	1	1	0	1,3	1,4	1,4	91	49	42	66	1	24	0	0	0	6	10	2	12	1,52
Entengasse	6	2	1	0	2,0	1,9	1,4	16	8	8	9	2	1	0	0	0	1	7	1	4	22,22
Erzenstraße	14	2	0	0	1,9	1,8	1,4	49	23	26	37	8	2	1	0	0	0	11	5	10	21,62
Fischerdörfchen	5	0	2	1	1,5	1,4	1,3	28	15	13	13	0	1	0	0	0	4	4	0	5	0,00
Fischerstraße	24	3	0	0	1,3	1,2	1,1	159	91	71	93	22	17	7	1	0	2	13	12	22	23,66
Fleischmarkt	6	0	0	0	2,0	2,0	1,7	35	16	19	20	3	6	0	0	0	0	1	5	6	15,00
Fritz-Reuter-Straße	2	1	0	0	1,7	1,3	1,0	6	3	3	5	2	1	0	0	0	0	3	0	2	40,00
Gartenstraße	5	3	1	0	1,2	1,3	1,3	20	8	12	14	0	2	1	0	0	0	8	1	5	0,00
Holzweißgasse	30	0	0	0	1,2	1,5	1,3	126	70	56	78	15	18	6	1	0	0	26	3	22	19,23
Katharinenstraße	12	0	0	1	1,3	1,3	1,3	54	26	28	28	2	1	0	1	0	0	10	3	10	7,14
Kleine Wallstraße	2	2	0	0	1,5	1,3	1,0	13	8	5	9	1	0	0	0	0	0	3	1	0	11,11
Koboldgasse	1	0	0	0	2,0	3,0	2,0	1	1	0	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	50,00
Kreuzgasse	3	0	0	0	1,0	1,0	1,0	5	3	2	2	0	1	1	1	0	0	3	0	1	0,00
Kurstraße	10	4	0	0	1,8	1,4	1,5	59	30	29	36	7	11	1	0	0	0	7	7	8	19,44
Leipziger Straße	35	1	0	2	1,9	1,7	1,5	33	17	16	143	47	49	3	0	1	0	14	24	35	32,87
Leipziger Wall	11	0	1	0	1,2	1,6	1,7	16	9	7	10	2	7	0	3	0	0	12	0	2	20,00
Lorenzstraße	19	1	0	0	1,8	2,3	1,8	39	20	19	30	10	0	0	2	0	0	20	1	14	33,33
Markt	13	0	1	2	1,6	1,3	1,3	72	31	41	43	8	15	1	0	0	3	0	13	14	18,60
Neustraße	20	3	0	0	1,4	1,5	1,4	66	38	28	41	9	2	0	0	0	0	21	2	6	21,95
Nonnenstraße	9	0	0	0	1,2	1,2	1,1	41	23	18	28	1	0	0	2	0	0	2	7	9	3,57
Pestalozzweg	4	0	0	0	1,8	2,2	2,0	14	9	5	18	1	2	1	0	0	0	4	0	4	5,56
Planstraße	6	1	0	0	1,3	1,3	1,3	16	9	7	6	3	1	0	1	0	0	5	2	5	50,00
Promenade	17	1	0	1	1,3	1,3	1,1	115	57	58	67	5	9	0	0	1	11	4	4	11	7,46
Puschkinstr	6	0	0	0	2,7	2,7	1,7	10	6	4	28	27	4	4	0	0	4	0	2	5	96,43
Ritterstraße	11	2	0	0	1,4	1,4	1,3	107	54	53	60	10	10	1	0	0	0	3	10	9	16,67
Rosa-Luxemburg-Platz	13	1	0	0	1,6	1,5	1,6	33	17	16	42	4	7	0	3	0	0	7	7	5	9,52
Rudolf-Breitscheid-Straße	38	0	0	1	1,5	1,5	1,4	130	63	67	88	13	14	5	0	0	0	30	9	24	14,77
Scheffelstraße	6	0	0	0	1,3	1,2	1,3	28	11	17	20	0	7	1	0	0	0	1	5	4	0,00
Schlachthofstraße	0	1	0	0	2,0	2,0	2,0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0,00
Schloßstraße	28	1	0	0	1,4	1,3	1,4	123	59	64	72	3	22	3	0	0	6	12	11	20	4,17
Spitalstraße	20	0	0	0	1,9	1,4	1,2	104	55	49	42	6	21	2	0	0	0	12	8	15	14,29
Straße der Jugend	6	6	1	2	1,3	1,3	1,0	57	31	26	37	3	5	0	0	0	4	8	3	6	8,11
Unter den Linden	1	1	0	0	1,0	1,0	1,0	0	0	0	6	0	6	0	0	0	0	2	0	1	0,00
Wintergrüne	7	0	0	0	1,3	1,3	1,3	29	15	14	22	5	3	0	0	0	4	3	0	5	22,73
Wittenberger	9	1	0	0	1,8	1,4	1,4	68	36	32	26	2	10	3	1	0	1	5	4	5	7,69
GESAMT 2013	456	42	8	10	1,6	1,5	1,4	2016	1041	978	1372	244	341	52	18	2	47	284	185	343	17,78

Quelle: Zusammenfassung Wohnungs- und Gewerbebestandsaufnahme; 2014

Die Erfassung wurde um Verbrauchsdaten ergänzt und dient als Grundlage der energetischen Betrachtung sowie der Potenziale im Bereich Wohnen und Gewerbe.

Die Quartiere der Altstadt zeichnen sich im Kern durch eine dichte Bebauung aus. Mehrheitlich ist eine Mischnutzung im Zentrum Torgaus anzutreffen.

Die **Bestandsaufnahme 2013/2014** ermittelte für das Quartier „Altstadt Torgau“ rund 1.370 Wohneinheiten (WE). Davon standen mehr als 240 WE leer, was eine Leerstandsquote von 17,5 % an vorhandenem Wohnraum ergibt. Die Gründe für den Wohnungsleerstand sind vielfältiger Natur. Sie liegen zum Teil auch darin, dass städtebauliche und architektonische Mängel zu verzeichnen sind. Neben der Ausstattung und Qualität der Wohnungen sind dies vor allem unpassende Wohnungsgrundrisse und -größen, fehlende Balkone, eine unzureichende Belichtung, unattraktive Freiräume bzw. Innenhöfe und fehlende Stellplätze in den Hofbereichen. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand in den einzelnen Hofräumen handelt es sich oftmals um Anbauten und Nebengebäude mit untergeordneter Nutzung, deren Bausubstanz häufig sehr schlecht ist und deren Beseitigung relativ oft möglich und wünschenswert wäre.

In den vergangenen Jahren konnten bereits wiederholt Sanierungserfolge zur Wohnraumverbesserung in der Altstadt verzeichnet werden. Des Weiteren sind quartiersbezogene Planungen, wie beispielsweise der „Gestaltungsentwurf für das Quartier Leipziger Straße/Neustraße“ von 2010 initiiert worden. Der Entwurf entwickelt mögliche Varianten zur Aufwertung des Quartiers und soll neben standortrelevanten Entwurfsansätzen als Planung mit Modellcharakter für ähnlich gelagerte Innenstadtbereiche dienen und den Eigentümern Ansätze einer schrittweisen Aufwertung bieten.

Bereits in der verfassten konzeptionellen Überarbeitung der Grundsatzziele für das Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebiet von 2011 (KÜGES II) wird die Verbesserung der Wohnverhältnisse schwerpunktmäßig behandelt:

„Im Prinzip werden die Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen mit Verbesserung der Wohnverhältnisse charakterisiert. Maßnahmen, um dies zu erreichen, sind insbesondere Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen, behutsame Hofentkernung, die Neugestaltung und Begrünung der Quartiersinnenbereiche und die Auslagerung störender Gewerbebetriebe. Das Wohnen ist grundsätzlich der wesentliche Bestandteil der Raumnutzung innerhalb der Satzungsgebiete. Als vitalisierender Faktor der Stadtentwicklung steht dieser Nutzung eine hohe Priorität zu und kann deshalb nur schwerlich in klar definierte Raumzonen begrenzt werden. Allerdings sollten innerhalb des Haupteinkaufsbereiches nach EHZK für die Wohnnutzung hauptsächlich die oberen Geschosse ab dem 1. OG vorgesehen werden.“

In Anbetracht der demographischen Veränderungen muss auch der älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen werden. So ist beispielsweise betreutes Wohnen bzw. sogenanntes „Service“-Wohnen eine notwendige Aufgabe, die seitens der Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt wird.“

Anlage: Plan Missstände - Potenziale

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch gewachsene Strukturen aus und profitiert teilweise von der zentralen Lage in Torgau mit seiner durchmischten und vitalen Nutzungs- und Angebotsvielfalt. Vor allem die Gebäude können von ihrer Lage profitieren, bei denen die Hof- und Wohnbereiche vorrangig Richtung Süden und Westen ausgerichtet sind. Entsprechend vielfältig werden diese individuellen Bereiche auch genutzt, insbesondere wenn sie durch vorgelagerte Terrassen oder Balkone aufgewertet werden und es funktional und gestalterisch gelungen ist, benötigte Anwohnerstellplätze mit Grünflächen und Aufenthaltsbereichen in den einzelnen Innenhöfen zu verbinden.

Im Gegensatz dazu sind zahlreiche Hofbereiche gegenwärtig sehr stark überbaut, deshalb fast durchgängig verschattet und dadurch unattraktiv. In diesen Bereichen können künftig eine Vielzahl an Potenzialen für eine Verbesserung der Wohnsituation ausgenutzt werden. Durch eine behutsame Entkernung der Quartiere (Ordnungsmaßnahmen) kann hier eine bessere Besonnung bzw. mehr Aufenthaltsqualität erreicht werden. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch vorhandenen Gebäudeleerstand und unsanierte bzw. ruinöse Bausubstanz trifft man beispielsweise in der Wittenberger Straße, Entengasse, Lorenz-, Neu-, Katharinen- und Holzweißigstraße an. Weitere Belastungen für ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld entstehen durch Einflüsse von Lärm und Emissionen anhand erhöhten Verkehrsaufkommens entlang der B 87 und teilweise am Leipziger Wall.

3.4 Nutzungsstruktur

Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Bildung

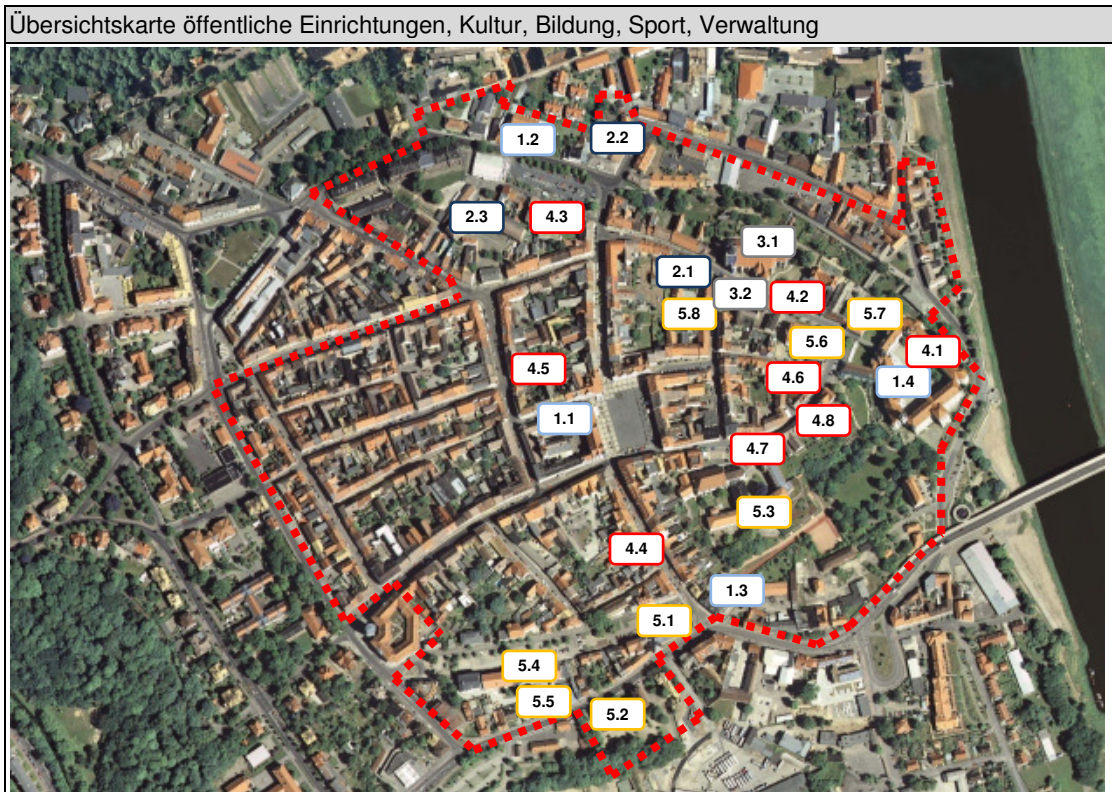
Die Stadt Torgau verfügt über eine Vielzahl an verschiedensten Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Angebote haben oft regionale sowie überregionale Bedeutung und sind zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Torgaus von Belang. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs wird aufgrund der vorhandenen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten der Reformations- und Residenzzeit und ihrer erhaltenen Altstadt als positiv bewertet. Im Quartier „Altstadt Torgau“ konzentrieren sich die vorhanden öffentlichen Einrichtungen für Verwaltung, Kultur und Bildung eher im östlichen Teil der Gebietskulisse.

Kulturelle und museale Nutzung

Neben der kulturhistorischen Gesamtrelevanz des innerstädtischen Ensembles "Altstadt Torgau" liegen die Schwerpunkte eines kulturellen und musealen Angebots des Quartiers im Bereich von Schloß-, Katharinen- und Fischerstraße, Wintergrüne und Breite Straße sowie natürlich dem gesamten Schlossareal Hartenfels. Dabei werden sowohl die vorhandenen Ausstellungsflächen und Galerieräume der Gebäude (wie Katharinenstube, Stadt- und Kulturhistorisches Museum Wintergrüne 5, Stadtbibliothek Ritterstraße 10, Heimererschule im Zeughaus etc.) als auch angrenzende Freiflächen der Schlossanlage, Rosengarten, Renaissancegärten etc. mit genutzt.

Das Schloss Hartenfels, das bedeutendste erhaltene Frührenaissanceschloss Deutschlands, beinhaltet neben Verwaltungseinheiten des Landratsamtes Nordsachsen ebenfalls museale Einrichtungen und hochwertige Ausstellungsräume. Es ist aufgrund seiner Residenzfunktion im Frühmittelalter für die Geschichte des Freistaates Sachsen von großer Bedeutung und u. a. mit dem ersten evangelischen Kirchenbau überaus bedeutend für die Geschichte der Reformation. Die aufwendig sanierten Ausstellungsräume im Flügel D mit ihren wechselnden Ausstellungen tragen sehr zur touristischen Aufwertung der Stadt bei. Zur weiteren Verbesserung des Images und zur Erhöhung der Attraktivität wird für das Schloss Hartenfels der Antrag auf Anerkennung als Weltkulturerbe der UNESCO bzw. für die Schlosskirche, den ersten protestantischen Kirchenbau Deutschlands, die Einbindung in die Weltkulturerbestätten der Reformation durch Stadt und Landkreis angestrebt.

Im Rahmen des inzwischen abgeschlossenen EFRE-Programms konnte in Torgau das Vorhaben „Museumslandschaft/Museumspfad“ verwirklicht werden. Es umfasst verschiedene Projekte und neuartige museale Ansätze, welche insbesondere die Vernetzung vorhandener und noch zu realisierender Teilstücke einer überregional bedeutsamen Museums- und Kulturlandschaft vorsieht. Die Koordinierung erfolgt über das Stadt- und Kulturhistorische Museum in der Wintergrüne 5. Eines der tragenden Projekte ist das Bürgermeister-Ringenhain-Haus in der Breite Straße 9 unweit des Marktes. Weitere museale Bestandteile sind beispielsweise das Hahnemann-Haus (Pfarrstraße 3), das Brauereimuseum (Fischerstraße 11) oder das historische Handwerkerhaus am Rosa-Luxemburg-Platz 4. Ergänzt wird das kulturelle Angebot durch ortsansässige Galerien und organisierte Ausstellungen verschiedener Vereine sowie dem Veranstaltungsort „Kulturhaus Torgau e.V.“



Nr.	Titel	Nr.	Einrichtung	Trägerschaft/Eigentümer
1.	Verwaltung	1.1	Rathauskomplex, Markt 1	Stadt Torgau
		1.2	Amtsgericht Torgau; Rosa-Luxemburg-Platz 14	Stadt Torgau
		1.3	Landratsamt; Fischerstr. 26	LRA Nordsachsen
		1.4	Landratsamt (Schloss Hartenfels); Schloßstr. 27	LRA Nordsachsen
2.	Bibliotheken/ Mehrzweckbauten	2.1	Stadtbibliothek Torgau; Ritterstr. 10	Stadt Torgau
		2.2	Kulturhaus Torgau e.V.; Rosa-Luxemburg-Platz 16	Kulturhaus Verw. Stadt Torgau mbH
		2.3	Markthalle; Kurstraße 15	privat
3.	Kirchen	3.1	Ev. Stadtkirche St. Marien; Wintergrüne 1	Ev. Kirchenkreis Torgau-Delitzsch
		3.2	„Ev. Jugendbildungsprojekt Wintergrüne e.V.“; Wintergrüne 2	Ev. Kirchenkreis Torgau-Delitzsch
4.	Museen/Galerien	4.1	Schloss Hartenfels; Schloßstraße 27	LRA/Landkreis Nordsachsen
		4.2	Stadt- und Kulturhistorisches Museum, Wintergrüne 5	Stadt Torgau
		4.3	Historisches Handwerkerhaus; Rosa-Luxemburg-Platz 4	Stadt Torgau/privat
		4.4	Brauereimuseum; Fischerstr. 11	privat
		4.5	„Bürgermeister Ringenhain-Haus“; Breite Straße 9	privat
		4.6	Katharina-Luther-Stube; Katharinenstr. 11	Stadt Torgau/privat
		4.7	„Johann Kentmann“ e.V.; Schloßstr. 11	Torgauer Wohnstädte GmbH
		4.8	Soldaten an der Elbe; Schloßstr. 19	Torgauer Wohnstädte GmbH
5.	Bildungseinrichtungen/ Schulen/Sporthallen	5.1	Grundschule „An der Promenade“; Promenade 1	Stadt Torgau
		5.2	„Katharina-von-Bora-Oberschule“; Straße der Jugend 14	Stadt Torgau
		5.3	Johann-Walter-Gymnasium; Schloßstr. 7/9	Stadt Torgau/LRA Nordsachsen
		5.4	Förderschulzentrum; Promenade 3/4	LRA Nordsachsen
		5.5	Turnhalle; Straße der Jugend 8a	LRA Nordsachsen
		5.6	Berufsbildungsinstitut und Sozialpflegeschule; Schloßstr. 26	Sozialpflegeschulen Heimerer gGmbH
		5.7	Berufliches Schulzentrum (Außenstelle); Schloßstr. 29	
		5.8	Internationales Homöopathie Kolleg Torgau e.V.; Pfarrstr. 3	Stadt Torgau

k. A. = keine Angaben

Bildungsstätten

Schwerpunkte von Schulstandorten und Bildungseinrichtungen sind im Bereich der Promenade, Straße der Jugend und Schloßstraße im Quartier vorhanden. Südlich der Schloßstraße befindet sich das Areal des Johann-Walter-Gymnasiums Torgau mit der Aula in der ehemaligen Alltagskirche und einer neu gebauten Schulturnhalle. Große Teile der Freianlagen des Gymnasiums sind als Sport- bzw. Aufenthaltsflächen gestaltet. Die „Schulinsel“ zwischen südlicher Promenade und Straße der Jugend beinhaltet eine Grundschule (Promenade 1), eine Förderschule (Promenade 3/4) sowie die „Katharina-von-Bora-Oberschule“ (Straße der Jugend 14). Auf dem Grundstück Straße der Jugend 8a ist ebenfalls eine neugebaute Turnhalle vorhanden. Durch Umgestaltungsmaßnahmen von Freiflächen an der Promenade kann längerfristig eine Aufwertung und optimale Funktionsbeziehung zwischen Schule, Grün, Aufenthalt und ruhendem Verkehr erzielt werden.

Mit der Bildungsstätte „Berufsbildungsinstitut und Sozialpflegeschule“ der Heimerer GmbH existiert ein weiterer Bildungsträger im Quartier. Eine evangelische Jugendbildungsstätte, die sich als neuartiges, außerschulisches Bildungsangebot zur Ergänzung insbesondere des Religions- und Ethikunterrichts der Schulen versteht, befindet sich im Gebäude der ehemaligen Superintendentur Wintergrüne 2 und ist in unmittelbarer Nachbarschaft zur evangelischen Stadtkirche St. Marien gelegen.

Die Gebäude der einzelnen Bildungsstätten sind im Allgemeinen in einem sehr guten baulichen Zustand. Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre sowie Neubauvorhaben von Turnhallen sind nicht zuletzt in energetischer Hinsicht als positiv zu bewerten. Ebenfalls in einem guten baulichen Zustand präsentiert sich die Stadtbibliothek in der Ritterstraße 10. Dringender Handlungsbedarf hingegen besteht am ehemaligen Gebäude der Schwesternschule Schloßstraße 28 (Planung Jugendherberge).

Öffentliche Verwaltung

Unmittelbar am Markt gelegen, befindet sich das zentrale Rathaus der Stadtverwaltung Torgau. Der Gebäudekomplex integriert neben den verschiedenen städtischen Verwaltungseinheiten im Innenkarree die ehemalige Nikolaikirche, ein Objekt, das bereits im Mittelalter säkularisiert worden ist und danach unterschiedlich genutzt wurde. Der als Veranstaltungsort geplante Gebäudeabschnitt ist mit sehr hohem Sanierungsbedarf eingestuft. Nördlich des Marktes, am Rosa-Luxemburg-Platz 14, ist das Amtsgericht von Torgau angesiedelt. Die Landkreisverwaltung, untergebracht in Teilbereichen des Schloss Hartenfels sowie das Landratsamt in der Fischerstraße 26, sind zwei Einrichtungen, die sich mit Belangen des Landkreis Nordsachsen befassen.

Tourismus

Im Vordergrund der Maßnahmen steht der flächendeckende Erhalt bzw. die Aufwertung der historischen Altstadt. Als übergreifendes Leitbild zur Stärkung der Tourismusattraktivität der Stadt und zur Erhöhung des Identifikationspotenziales stehen die Begriffe Elbe, Stadtbild und Stadtgeschichte mit den Synonymen Renaissance, Reformation und Elbe-Landschaft im Vordergrund. Zur Profilierung der Stadt und zur Bildung eines einheitlichen Images als „**Torgau/Elbe, Stadt der Reformation und Renaissance**“ wurden bereits Marketingstrategien erarbeitet. Der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Museenlandschaft bieten eines der größten Potenziale zu einem der Schwerpunktthemen Geschichte. Einhergehend damit sind weiterhin themenbezogene Aktivitäten zu geschichtsträchtigen Ereignissen, wie Reformation und Militärgeschichte, vorgesehen.

Weitere länderübergreifende oder überregionale Ausstellungen und Aktivitäten, wie das Reformationsjubiläum 2017, sind sinnvolle Ergänzungen zu deren Umsetzung.

Ein breites kulturelles Angebot im Quartier von der „Sängerakademie“ über den Orgelsommer, den Katharinatag, Konzerte und Vorstellungen durch Kulturhaus, Kulturbastion und auch der Reihe Rathauskonzerte bis hin zu Museumsnacht und vielen weiteren Events sorgen jährlich für niveauvolle Unterhaltung für ein breites Publikum.

Langfristig zu realisierende Maßnahmen sind weiterhin die räumliche und inhaltliche Vernetzung der Elbeanrainerstädte auch durch die Elbe-Schifffahrt und den Elbe-Radwanderweg und die Aufwertung der Elbpromenade.

Gewerbe, Handel und Dienstleistung

In weiten Teilen des Quartiers der Altstadt ist eine Mischnutzung vorzufinden. Eine besondere Stellung für die Entwicklung Torgaus nimmt der Wirtschaftsbereich Handel, haushaltsorientierte Dienstleistungen, Gastronomie und Tourismus ein. Im **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) von 2009** werden die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung benannt.



In den Zentrenpässen werden dabei die zentralen Standorte genauer beschrieben. Das Hauptzentrum ist dabei die „Historische Altstadt“. Das einzelhandelsfunktionale A-Zentrum wird durch den Verkehrsring Elbstraße - Puschkinstraße - Leipziger Wall - Promenade - Fischerdörfchen begrenzt. Das umfassende Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf ist auszurichten auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

Quelle: *Zentrumsbereiche Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept; Stadt Torgau; 2009*

Laut EHZK sollte sich die Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt auf den bestehenden Hauptgeschäftsbereich konzentrieren und unterschiedliche Teilraumkonzepte vernetzen und stärken.

Handel

Die Konzentration von Handel und Dienstleistung erstreckt sich über die Fußgängerzonenbereiche Markt und Bäckerstraße, die beiden Straßenspangen Spitalstraße und Leipziger Straße, den Verbindungsbereichen Breite- und Scheffelstraße sowie Rosa-Luxemburg-Platz und Kurstraße. Insbesondere Waren des täglichen und höherwertigen, periodischen Bedarfs werden hier nachgefragt. Kritisiert wird im EHZK eine zu große und lückenhafte flächenmäßige Ausdehnung für die Einzelhandelskaufkraft der Stadt. Da das Konsumentenverhalten darauf ausgerichtet ist, eine kompakte Angebotssituation mit möglichst kurzen Wegen vorzufinden, ist die Frequentierung der einzelnen Geschäftslagen zu gering. Diese Zersplitterung in Verbindung mit dem meist kleinflächig strukturiertem Handel belastet die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Innenstadt. In der Regel beschränkt sich der Handel auf die Nutzung der Erdgeschossbereiche.

Handwerk/Kunst/Kleingewerbe

In einigen Quartiersbereichen wie Rudolf-Breitscheid-Straße, Holzweißig- und Kurstraße befinden sich derzeit Handwerks- und Kunsthandwerksbetriebe. Durch die vorhandene städtebauliche Struktur und die Gliederung der einzelnen Grundstücke wird eine Nutzung in Form von Handwerker- bzw. Kunsthandwerkerhöfen als geeignet eingeschätzt, sofern sie das Quartierswohnen nicht störend beeinflusst. Die erhöhte Überbauung der einzelnen Flurstücke (Haupt- und Nebengebäude, Schuppenanlagen) ermöglicht eine optimale Struktur für kleinere Betriebe. Das Haupthaus zur Straße kann der Produktschau und Verwaltung dienen, die Nebengebäude können als Atelier, Werkstatt bzw. Lager genutzt werden. Für die Ansiedlung oder Erweiterung von diesbezüglichen Betrieben besteht, trotz sehr dichter Bebauung, ein gewisses Flächenpotenzial durch den vorhandenen Gebäudeleerstand in der Altstadt. Dies ist beispielsweise in der Lorenz- oder Neustraße der Fall.

Eine Neuordnung einzelner Quartiere im Sinne der städtebaulichen Stadtsanierung durch Zusammenlegung von Höfen, partielle Abbrüche und Neugestaltung erscheint sehr praktikabel. Die Möglichkeit der Ansiedlung von neuen oder die Ausweitung von bestehenden Betrieben vor Ort soll gewährleistet werden. Es versteht sich von selbst, dass damit kein selbstständiger Dogmatismus entsteht, welcher die Ansiedlung in anderen Bereichen verhindert.

Dienstleistung/Freizeit/Gewerbe

Bereits im KÜGES II wurde der Dienstleistungs- und Gewerbesektor und die vorhandenen Freizeiteinrichtungen einschließlich Brückenkopf und Kasematten analysiert. Dort heißt es u. a. dazu:

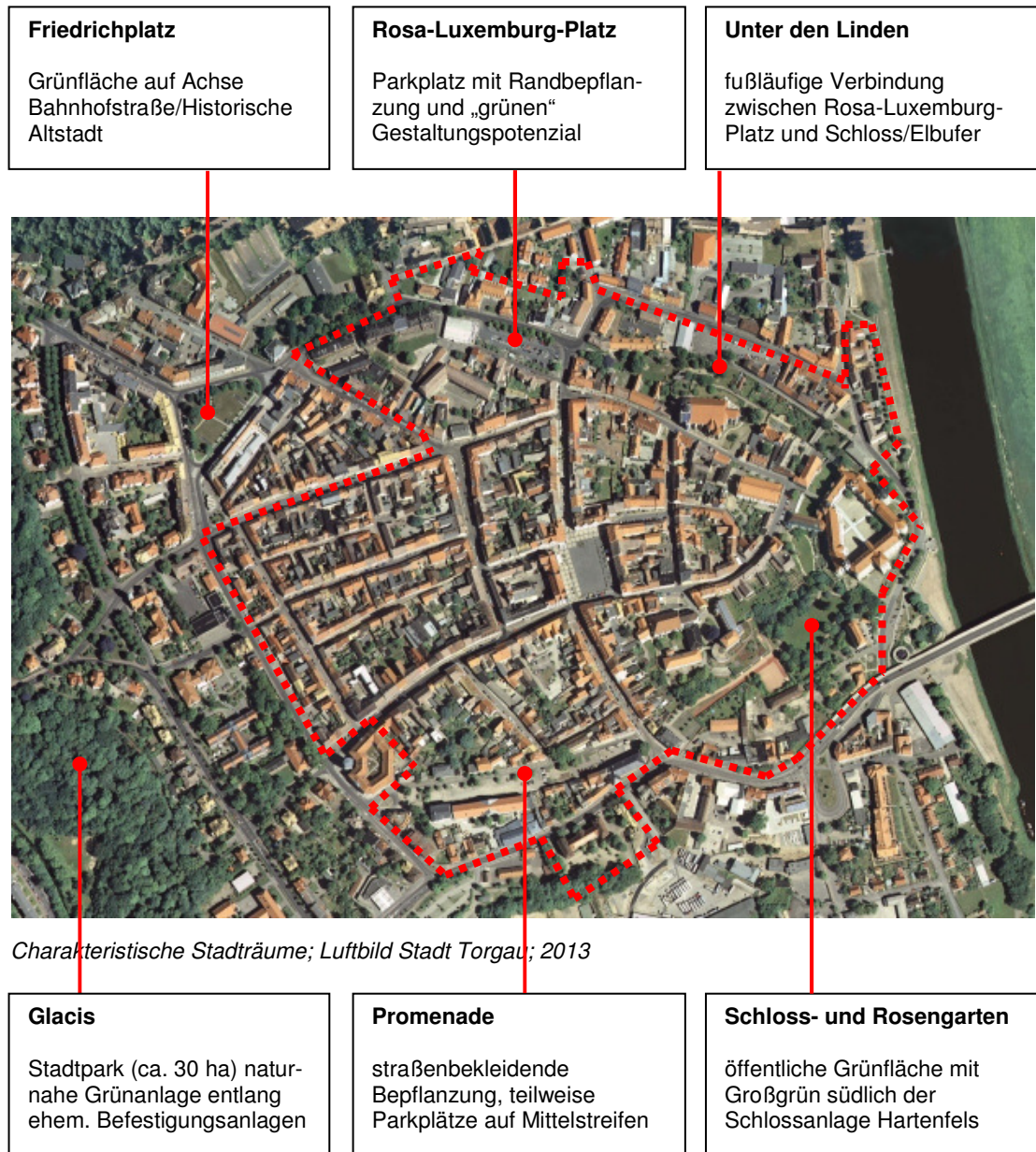
„Zur behutsamen Weiterentwicklung der Altstadt ist in einzelnen Teilbereichen der Kernstadt die Auslagerung störender Produktions- und Gewerbebetriebe erforderlich. Eine Konzentration und Ansammlung von Gewerbe liegt innerhalb der Satzungsgebiete vorrangig im Bereich Elbstraße/Pestalozziweg und im Bereich Straße der Jugend, Dahlemer Straße/ Elbhafen. Für weitere großflächige Vorhaben stehen außerhalb der Satzungsgebiete ausreichend Flächen zur Verfügung. [...]

Der Nutzungsschwerpunkt Freizeit sollte sich, neben den bereits bestehenden Einrichtungen wie dem Kulturhaus am Rosa-Luxemburg-Platz innerhalb der Kernstadt weiterhin vorrangig auf das Areal der Kasematten (südlich Straße der Jugend), dem Quartier Goethestraße/Nordring und langfristig auf den Brückenkopf beziehen. Durch die gute verkehrliche Anbindung und Aufwertung der vorhandenen Einrichtungen sowie durch die mögliche Erweiterung der Stellplatzflächen auf diesen Arealen kann eine weitere Belebung der Altstadt erzielt werden, ohne die Wohnbereiche unzumutbar zu stören.

Der Dienstleistungsbereich ist generell nicht in bestimmten Zonen zu konzentrieren. In der Regel sind kleinere Dienstleistungseinheiten gut mit anderen Nutzungen, wie Wohnen, Handel oder Handwerk, zu verknüpfen. Die Ausweisung von Quartieren oder Zonen speziell für den Dienstleistungsbereich ist für Torgau nicht relevant.“

Anlage: Plan Nutzungsstruktur

3.5 Freiräume und Begrünung



Charakteristische Stadträume; Luftbild Stadt Torgau; 2013

Stadtgrün

Charakterisiert man die historische Altstadt Torgaus auch als „steinerne Stadt“ existieren jedoch darüber hinaus mehrere großzügige Freiräume und Grünflächen, welche sowohl innerhalb des Quartiers und da auch in den Höfen liegen als auch eine gedachte, spiralförmige Verbindung zum dem westlich und nördlich vom Zentrum gelegenen Glacis herstellen und noch Potenzial für eine Aufwertung beinhalten. Der als Glacis bezeichnete große Torgauer Stadtpark (etwa 30 ha) ist aus dem Vorfeld der geschliffenen historischen Stadtbefestigungsanlagen des 18. Jahrhunderts entstanden. Mit seinem vorhandenen Baumbestand erfüllt der „Grüne Ring“ wichtige ökologische und mikroklimatische Funktionen für Torgau und ist in verschiedene naturschutzrechtliche Schutzgebietssysteme (SPA, FFH und LSG) eingebunden.

Die zwei größten öffentlichen Grünflächen innerhalb des untersuchten Quartiers befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Hartenfels. Der Rosengarten und der Schlossgarten grenzen südlich an die Schlossanlage an, die Freifläche Unter den Linden/Gartenstraße verläuft entlang der Stadtmauer Richtung Rosa-Luxemburg-Platz. Beide begrünte Stadträume verfügen über eine hohe Anzahl an großkronigem Baumbestand und sind mit angelegten Wegen und Verweilzonen gestaltet. Weitere bepflanzte innerstädtische Plätze bzw. Freiflächen sind z. B. der Platz um die Lutherlinde und die Renaissancegärten (Wintergrüne 5 und Kentmannhaus). Neben den Grünanlagen stellen die Spielplätze in den Wohnumfeldbereichen besondere Stadträume dar.



Über die begrünte Elbpromenade in nördlicher Richtung existiert derzeit eine direkte Verbindung zum Glacis. Potenziale zum weiteren qualitativen Ausbau und Vernetzung der städtischen Grünräume werden mit der Entwicklung und Umgestaltung des Abschnitts Leipziger Walls, im Bereich Promenade sowie der Aufwertung des Rosa-Luxemburg-Platz gesehen.

Quelle: Stadt Torgau, Darstellung „Grüne Spirale“

Quartiersbegrünung



Durch die Topografie in der Altstadt ergeben sich oft zahlreiche Höhengsprünge, die innerhalb der Quartiere die Grundstücke relativ klar trennen. Die einzelnen Grundstücke grenzen sich voneinander durch zahlreiche Mauern, Zäune, Hecken oder im Hofbereich befindlichen Nebengebäude ab und ermöglichen so individuell gestaltete Freiräume.

*Darstellung der topografischen Situation, Höhenverlauf in der Altstadt
Quelle: <http://egov.rpl.sachsen.de> - Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Umwelt*

Die Freiflächen in den Quartieren werden fast ausschließlich privat genutzt. Aufgrund der Verschattung durch die Gebäude oder Überbauungen sind in den kleineren Hofbereichen größtenteils nur einfach gestaltete Freiflächen oder versiegelte Flächen mit geringem Durchgrünungsgrad vorhanden. Großgrün (Bäume etc.), Fassadengrün und individuelle Hausgärten findet man dagegen in größeren Hofabschnitten. In den Quartiershöfen sind Optionen für eine mögliche Nutzung zur alternativen Energiegewinnung (z. B. Solaranlagen) sowie weitere Entseigelungspotenziale vorhanden, sofern diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

3.6 Verkehr

Erschließung

Die wichtigste **überörtliche/überregionale Hauptverkehrsachse** stellt die B 87 (mit unmittelbarer Anbindung an die B 182/B 183) dar, welche die Kernstadt in Ost- West-Richtung am südlichen Rand tangiert (Südring/Dahlener Straße/Straße der Jugend/Fischerdörfchen). Sie stellt als Ortsdurchgangsstraße für den Fernverkehr eine Belastung für das Umfeld dar.

Ebenfalls stark frequentiert sind die **Hauptverkehrs-/Geschäftsstraßen** und Zufahrten zum Markt, wie Leipziger Wall, Spital- und Elbstraße, Leipziger Straße sowie Breite Straße. In einigen kleineren Straßen und Gassen ist fast ausschließlich Anwohnerverkehr vorzufinden. Zum Teil besteht Einbahnstraßenregelung. Bis auf wenige Bereiche kann straßenbegleitend geparkt werden. Um den Altstadtring sind zusätzlich größere öffentliche Parkplätze angeordnet, so dass der Fußgänger jeweils nicht mehr als 10 min Fußweg bis zum Marktplatz hat.

Fuß- und Radwege

Der **Bereich der Fußgängerzone** erstreckt sich vom Markt aus über die angrenzende Bäcker- und Schloßstraße. Sonst existieren, bis auf wenige sehr beengte Innenstadtlagen, beidseitig straßenbegleitende Fußwege unterschiedlicher Dimensionierung und Belagsausführung. Gesonderte **Radwege** sind entlang der Straße der Jugend/B 87 beidseitig und am Elbufer existent. Innerhalb der Altstadt besteht keine separate Radwegführung und ist wegen der größtenteils 30 km/h-Regelung sowie räumlichen Beschränkungen im Straßenraum nicht sinnvoll. Allerdings sollen spezifische Angebote für Radfahrer wie Service, Beschilderung sowie funktional gut gestaltete Fahrradabstellmöglichkeiten, E-Bike-Tankstellen u. a. ausgebaut werden. Erste positive Ansätze sind bereits vorhanden.

Parken

Der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr innerhalb der Altstadt von Torgau ist zwischen dem privaten und öffentlichen Stellplatzbedarf zu unterscheiden. Grundsätzlich sind private Stellplätze durch entsprechende Flächen auf den Privatgrundstücken abzudecken. Durch eine gemeinschaftliche Nutzung mehrerer Grundstücke unter Abstimmung der Eigentümer ließen sich in einigen Quartieren Anwohner- und Anliegerparkprobleme lösen - eine Verfahrensweise, die stärker genutzt werden sollte. Aufgrund der ursprünglich schwierigen Parkplatzsituation in der Innenstadt von Torgau wurde 1994 (Fortschreibung 1999, 2011) ein Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeitet und neue Parkplätze wurden gebaut. Anhand erhobener Daten zum ruhenden Verkehr wurde für den Innenstadtbereich inzwischen festgestellt, dass der Bedarf von 1.900 Stellplätzen mittlerweile etwa dem Angebot entspricht. Neben den ca. 1.200 Stellplätzen auf Parkplätzen im Umkreis von 200 m um den Marktplatz herum stehen ca. weitere 700 Stellplätze im direkten Zentrum zur Verfügung. Es bestehen sowohl gebührenpflichtige Angebote in direkter Zentrumsnähe als auch freie Plätze etwas weiter entfernt (max. 5-10 Gehminuten). Eine Herausforderung bleibt die Koordination zwischen Anwohner-, Kurzzeit- und Dauerparkern. Durch die Zeitbegrenzung in Teilen der Altstadt werden Dauerparkplätze an die Peripherie der Altstadt verlegt. Neben den Sammelstellplätzen Pestalozziweg/Elbpromenade, Elbstraße, Rosa-Luxemburg-Platz, Dahlener Straße, am Oberhafentor und dem Bereich der „Kasematten“ sind auch Tiefgaragenanlagen am Friedrichsplatz und Bereich Promenade/SÜBA vorhanden. Die Parkplätze sind überwiegend an ein Parkleitsystem angebunden.

Sanierungsbedarf

Der Zustand der Straßen und Fußwege ist als überwiegend gut zu bewerten. Die Erneuerung einiger Straßenzüge stellt sich aber auch in den nächsten Jahren weiter als Herausforderung dar. Erhöhter Sanierungsbedarf besteht innerhalb des untersuchten Gebietes der historischen Altstadt an folgenden Erschließungsanlagen:

Bezeichnung	Zustand Straße	Zustand Fußweg
Bäckerstraße	3	3
Breite Straße	1	1
Elbstraße	2	3
Entengasse	3	3
Erzenstraße	3	3
Fischerdörfchen	1	1
Fischerstraße	3	3
Fleischmarkt	2	3
Forellengasse	2	2
Fritz-Reuter-Straße	3	3
Gartenstraße	2	3
Holzweißigstraße	2	3
Katharinenstraße	2	1
Kleine Wallstraße	1	2
Koboldgasse	1	1
Kreuzgasse	3	3
Kurstraße	3	3
Leipziger Straße	2	3
Leipziger Wall	2	3
Lorenzstraße	3	3
Markt	2	3
Neustraße	1	1
Nonnenstraße	1	1
Pestalozziweg	2	2
Pfarrstraße	1	1
Promenade	3	3
Puschkinstr	1	2
Ritterstraße	1	1
Rosa-Luxenburg-Platz	2	3
Rudolf-Breitscheid-Straße	2	3
Scheffelstraße	1	1
Schloßstraße	1	1
Spitalstraße	2	3
Straße der Jugend	1	1
Unter den Linden	3	3
Wintergüne	2	2
Wittenberger	2	2
Mittelwert	1,95	2,24

Quelle: Erfassung 2014

3.7 Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken

Stärken-Schwächen-Analyse

Die Ergebnisse der Ausgangssituation zeigen sowohl Hemmnisse und Missstände sowie vorhandene Potenziale und einen weiteren Handlungsbedarf im Quartier auf. Im Anschluss erfolgt eine zusammenfassende Darstellung.

Anlage: Plan Missstände – Potenziale

Baukultur und Stadtbild	
Missstände und Hemmnisse	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungshemmnisse durch beengte Grundstücks- und Bebauungssituationen im Altstadtquartier • Leer stehender Gebäudebestand und tw. Mängel im Grundstücksbereich • Maßnahmebedarf an teil- bzw. unsanierter Bausubstanz • technische und finanzielle Mehrbelastung durch hohe Denkmalrate im Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrumsstruktur mit geschlossener und stadtbildprägender Bebauung • bauhistorisch wertvoller Denkmalbestand • Mischnutzung und Funktionsvielfalt • energetisches Optimierungspotenzial der vorhandenen Bausubstanz • hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Stadtzentrum

Kommunale Einrichtungen	
Missstände und Hemmnisse	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • nicht standortgerechte Nutzung – Nutzungskonflikte - kommunaler Einrichtungen (Schloßstraße 28) • Leerstand kommunaler Liegenschaften • beträchtlicher Sanierungsaufwand und Schärfung des öffentl. Nutzungsprofils– keine kommunale Einrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Sanierungsstandard an Bildungseinrichtungen (u. a. Grundschule, Oberschule, Gymnasium) • Konzentration der Schulstandorte Promenade/Straße der Jugend mit hochwertigen Außenbereichen • Vielfalt an öffentl. Kultureinrichtungen • Verwaltungszentrum des Landkreis Nordsachsen

Baukultur und Stadtbild



*Schloss Hartenfels zu Torgau
Blick aus Richtung Süden*



*Marktplatzbebauung
südöstlicher Bereich*



*Rathausker
Ecke Markt/Leipziger Straße*



*Ev. Stadtkirche St. Marien, Wintergrüne 1
ältester nachweisbarer Sakralbau der Stadt*



*Brauereimuseum, Fischerstraße 11
ehem. Wohnhaus mit mittelalterlichen Bierkeller*



*Heimerer Schulen, Schloßstraße 26
ehem. Zeughaus*



*stadtbildprägende Bebauung
Rudolf-Breitscheid-Straße 1*



Alte Superintendentur, Wintergrüne 2

Auswahl von Missständen im Stadtbild



*Neustraße
ruinöse Bausubstanz*



*Schloßstraße 28,
Handlungsbedarf- Leerstand*



*Hofsituation Lorenzstraße
Missstände Wohnumfeld*



*Pestalozziweg, Blick vom Elbradweg
Beeinträchtigung Stadtbild*



*„Stiftung Freihof Wintergrüne 4 Torgau“
geplantes Modellprojekt effiziente Altbausanierung*



*Holzweißigstraße 12
weiterer Sanierungsbedarf Fassade und Fenster*



*Puschkinstraße 5a-c, klassizistischer Klinkerbau
mit Entwicklungspotenzial*



*Rudolf-Breitscheid-Straße 14
Sanierungsbedarf*

Öffentliche Einrichtungen



*Schloss Hartenfels zu Torgau
Blick von Elbbrücke*



*Rathauskomplex Stadt Torgau
Blick vom Markt*



*„Johann-Walter-Gymnasium“
Blick aus Rosengarten*



*„Katharina-von-Bora-Oberschule“
Straße der Jugend 14*



*Grundschule an der Promenade 1
denkmalgerecht sanierter Klinkerbau*



*Sporthalle, Straße der Jugend
Kombination aus neu und alt, saniert*



*Stadtbibliothek Torgau, Ritterstraße 10
Barockpalais*



*Stadtgeschichtliches Museum, Wintergrüne 5
denkmalgerechte Sanierung*

Private Haushalte	
Misstände und Hemmnisse	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • unsanierter/teilsanierter Wohnungsbestand mit funktionalen Mängeln und Defiziten im Wohnumfeld • vorhandener Wohnungsleerstand • Sanierung/energetische Ertüchtigung durch denkmalpflegerische Restriktionen und Mehraufwand zum Teil erschwert • Neubauprojekte innerhalb Stadtzentrum nur sehr eingeschränkt möglich • geringer Einsatz regenerativer Energien 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Eigennutzeranteil an innerstädtischem Wohnraum • Lagevorteil und spezifische Funktionsvielfalt im Zentrum • variable Mischstrukturen zwischen Wohnen - Arbeiten möglich • Modernisierungs- und Erweiterungspotenzial innerhalb des vorhandenen Wohnraumbestandes

Gewerbe / Handel / Dienstleistung	
Misstände und Hemmnisse	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • vorhandener Gewerbeleerstand in Zentrumslage • Absatzbindung durch Konkurrenzstandorte mit höherer Flächenkapazität • teilweise Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbebeständen • wirtschaftliche Beeinträchtigungen durch prognostizierte demographische Entwicklung in der Region 	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage mit guter innerstädtischer Erreichbarkeit des Anlieger- bzw. Besucherverkehres sowie ÖPNV • Fußgängerzone Markt, Bäcker- und Schloßstraße mit Konzentration an Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie • Angebotsvielfalt, Tourismusschwerpunkt und Gewährleistung Versorgungsfunktion • Flächenentwicklungspotenziale für Neuansiedlungen im Bestand vorhanden • i. d. R. guter Sanierungsstandard der genutzten Gewerbeflächen

Private Haushalte



*Gartenstraße
sanierte Wohnbebauung*



*Rudolf-Breitscheid-Straße
weiterer Handlungsbedarf Stadtsanierung*



*Rückseite Leipziger Straße
Balkonanlagen*



*Lorenzstraße 3
Modernisierung von Wohnraum*



*Rückseite Rudolf-Breitscheid-Straße
Blick von Leipziger Wall*



*Entengasse 7
Leerstand Wohnbebauung, Sanierungsbedarf*



*Erzenstraße 14, denkmalgeschütztes Eckgebäude
Sanierungsbedarf*



*Ritterstraße 5
Sanierungsbedarf*

Gewerbe/Handel/Dienstleistung



*Spitalstraße
Geschäftsstraße, Höhe Nr. 36*



*Spitalstraße
Geschäftsstraße, Blick von Breite Straße*



*Schloßstraße 25
Gastronomie*



*Elbstraße
Malerfachhandel, sanierter Flachbau*



*„Markthallen“ Kurstraße 15, ehem. Militär-
Proviantmagazin mit Sandsteinfassade*



*Puschkinstraße 5
Gewerbebeelerstand*



*Bäckerstraße
Gewerbebeelerstand*



*Spitalstraße 14
historisches Sitznischenportal für „Naschkatzen“*

Erschließung und Verkehr	
Misstände und Hemmnisse	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • hohe Verkehrsbelastung im Bereich B 87 Elbstraße, Fischerdörfchen, Straße der Jugend • funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit erhöhtem Sanierungsaufwand • vorhandene Fußwege teilweise im schlechten Zustand und teilweise beengte Gehwegbreiten • fehlende durchgängige Barrierefreiheit • teilweise Gestaltungsbedarf ruhender Verkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • ausgedehnte Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/h Zone) im Gebiet • ÖPNV-Erschließung mit Ringsystem um historisches Zentrum • Bereitstellung von ca. 700 Stellplätzen im Altstadtkern (weitere ca. 1.200 Stellflächen im Umkreis von 200 m um Marktplatz) • gute fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt • spezielle Angebote für nachhaltigem Radtourismus

Freiflächen und Stadtgrün	
Misstände und Hemmnisse	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • funktionale und gestalterische Mängel an ungenutzten Frei- und Brachflächen im Gebiet • Defizite an privat genutzten Freiflächen im Hofbereich mit hohem Versiegelungsgrad und starker Überbauung von Quartiershöfen • fehlende durchgängige Grünverbindung Rosengarten - südlicher Glacis • teilweise keine barrierefreie Erschließung von öffentlichen Grün- und Freiflächen • Leitungsbestand beeinträchtigt oftmals Ersatz- und Neupflanzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale städtische Freiflächen von funktionaler und ortsbildprägender Bedeutung • hoher Durchgrünungsgrad an öffentlich zugänglichen Erholungs- und Spielflächen im Bereich Rosengarten und Stadtmauer/Unter den Linden • reizvolle Landschaftsbezüge im Umfeld des Elbufers von ökologischem Wert • Entwicklungspotenzial weiterer Grün- und Freiflächen entlang Promenade, Rosa-Luxemburg-Platz, Leipziger Wall

Erschließung und Verkehr



*Elbrücke B 87
überregionale Verkehrsachse*



*Elbstraße
ÖPNV (Bushaltestelle)*



*Elbradweg
Blick Richtung Norden*



*Straße der Jugend
beidseitig getrennte Radwegführung*



*Rosa-Luxemburg-Platz
öffentlicher Parkplatz*



*Promenade
Handlungsbedarf Freiflächengestaltung*



*Leipziger Wall
Missstände Gehweg und Stellflächen*



*Lorenzstraße
funktionale Mängel*

Freiflächen und Stadtgrün



*Schlossgarten
öffentliche Grünfläche, Blick Richtung Schloss*



*Rosengarten
Terrassenanlage am Schloss*



*Schlosshof (überwiegend versiegelt)
Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität*



*Gartenstraße
private Grünflächen (Kleingartennutzung)*



*Unter den Linden
öffentlicher Spielplatz*



*Unter den Linden
öffentliche Grünflächen an der Stadtmauer*



*Rosa-Luxemburg-Platz
Gestaltungsbedarf nach erfolgtem Rückbau*



*Promenade
Handlungsbedarf Grünfläche/ruhender Verkehr*

4 Handlungsempfehlungen

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Vorrangiges Ziel aller Sanierungsmaßnahmen ist es, ein Gebiet durch die Behebung seiner städtebaulichen Missstände wesentlich zu verbessern und durch gezielte Umnutzung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind, zu beleben. Es lassen sich folgende allgemeine Sanierungsziele formulieren:

Wahrung der Individualität. Individuelle Vorstellungen sind ausgeprägter als je zuvor und jeder Ort muss seinen Charakter wahren. Planungsüberlegungen sollen bei der eigenen, meist über Jahrhunderte entstandenen Identität ansetzen.

Örtliche Struktur. Der Erhalt der örtlichen Struktur und deren sinnvolle Ergänzung sind ebenso wichtig wie das Sichern erhaltenswerter Bausubstanz. Neubauten müssen architektonisch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Altbauten sind zu sanieren, instand zu setzen oder zu modernisieren und dürfen dabei nicht ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verlieren. Öffentliche Straßen und Wege sind zu gestalten und der ruhende Verkehr ist so zu ordnen, dass keine störenden Eindrücke entstehen. Eine gesunde Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung bzw. nicht störendem Gewerbe ist anzustreben.

Grün- und Freiflächen. Die Aufwertung von Grün- und Freiflächen dient der Verbesserung der Lebensbedingungen und des Stadtbildes. Sie haben eine vielfältige gestalterische und ökologische Funktion. Bestehende Grünzüge werden weiter vernetzt und ausgebaut. Grün schafft Möglichkeiten, den Ort zu gliedern. Für die Anwohner und besonders Kinder und Jugendliche bieten Grün- und Freiräume einen idealen Erlebnisraum. Auch das private Umfeld wird davon nicht ausgeschlossen. Öffentliche Freiflächen sollen neben der Erholungsfunktion auch Platz für Veranstaltungen oder Marktgeschehen bieten.

Zersiedlung stoppen. Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel, die Zersiedlung zu stoppen und Entwicklungspotenziale bewusst in die bereits überbauten Gebiete zu lenken. Somit sollen Natur und Landschaft geschont werden. Vorgenutzte Flächen sollen durch die Behebung ihrer Missstände und Neuerschließung die Rahmenbedingungen für Handel, Gewerbe und Industrie verbessern.

Demografischer Wandel. Maßgebliche Kriterien für die Auslegung der Maßnahmen sind:

- Erhalt/Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge,
- angepasste Planung der baulichen Maßnahmen,
- Kinder- und Familienfreundlichkeit,
- bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur und
- Barrierefreiheit für die alternde Bevölkerung.

Energieeffizienz. Bei diesen Maßnahmen wird eine qualitativ hochwertige und ortstypische Gestaltung an der äußeren Hülle vorausgesetzt.

4.2 Grundsatzziele und deren bisherige Umsetzung

Im Folgenden werden die weiter bestehenden Grundsatzziele für das Gebiet „Altstadt Torgau“ benannt.

Städtebauliche Gestaltung

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

u. a. durch

- Erhaltung der Stadtsilhouette
- Erhaltung der vorhandenen historischen Baufluchten, Straßenzüge und Platzräume sowie öffentliche Grünflächen
- Erhaltung der ortsüblichen Baukörperarchitektur, der Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft

Erhalt und Sicherung des historisch gewachsenen Stadtbildes mit seinem städtebaulich-architektonischen und denkmalgeschützten Gepräge

- denkmalgerechte Umnutzung/Umstrukturierung der Gebäude und der inneren Zonen der Quartiere für eine standortgemäße Nutzung
- maßstäbliche Ergänzung der Bausubstanz
- behutsam erhaltende Erneuerung der denkmalgeschützten Altstadt unter weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz
- Erhalt wichtiger Blickbeziehungen
- Neubauten haben sich in die vorhandene Bebauung bezüglich ihrer Größe und ihrer Gestaltung einzupassen
- Erschließung innerörtlicher Baulandreserven, behutsame Nachverdichtung

Weiterhin Umlegung und Grunderwerb zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- Grunderwerb von Schlüsselgrundstücken
- Bereinigung ungünstiger Grundstücksverhältnisse

Steigerung des Erlebniswertes der Altstadt durch die Gestaltung der Straßen- und Platzbereiche sowie die Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche

- Aufwertung/stilgerechte Gestaltung der öffentlichen Plätze und Straßen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Anpassung des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen
- Realisierung Planung Marktplatz und Umfeld sowie Rosa-Luxemburg-Platz

Umsetzung eines energieeffizienten Städtebaus, auch im Bestand

- Verbesserung Belüftung/Besonnung
- Integration von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien an geeigneten Standorten (vorrangig in Hofbereichen und straßenseitig nicht einsehbar)
- Umsetzung von CO₂-Minderungsmaßnahmen, z. B. im Rahmen einer nachhaltigen energetischen Sanierung und in Verbindung mit lfd. Maßnahmen

Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität**Behutsame, denkmalgeschützte, stadtbildprägende und sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und Umnutzung historischer Strukturen**

- Modernisierung und Instandsetzung vor allem der Bausubstanz mit städtebaulicher Ausstrahlungswirkung unter Berücksichtigung vorliegender Gestaltungsrichtlinien

Entkernung der Quartiersinnenbereiche mit anschließender Neugestaltung in Abstimmung mit dem Bedarf der Nutzer

- Entkernung und Entsiegelung der Hinterhöfe durch Abriss von störenden Hintergebäuden und Neuschaffung von Grün- und Freiflächen (z. T. Hof-/Fassadenbegrünung sowie Dachterrassen/-begrünung) unter Beibehaltung der topografischen und der ortstypischen Quartiersabgrenzungen
- Neuordnung von Quartiersinnenbereichen

Minimierung von Konflikten zwischen Wohnen und anderen Nutzungen

- möglichst umfassende Erhaltung von Wohnnutzung in allen Gebäuden außer in öffentlich genutzten
- bei Erfordernis Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Regelung zur Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung und durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (im Rahmen von Bebauungsplänen)

Weitere Neunutzung von Brachen und Baulücken an den Quartiersrändern mit teilweiser Schließung der Raumkanten unter Berücksichtigung von Zuwegungen

- Schließung von Raumkanten durch maßstabs- bzw. stilgerechte Neubebauung
- alternativ sind Raumkanten durch entsprechende Begrenzung (Mauern/Begrünung) herzustellen
- Nutzung von Baulücken zur inneren Erschließung von Blockrandstrukturen und zur Verbesserung der Stellplatzsituation

Schaffung neuer bzw. Aufwertung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünbereiche

- Lücken im Grünsystem sind, möglichst durch straßenbegleitende Begrünung und die durch Begrünung von Brachflächen und Baulücken, zu schließen
- Schaffung individueller Grünbereiche, insbesondere in Blockinnenhöfen
- Verbesserung der Anbindung der Freiflächen und Erholungsräume

Anpassung an die demografische Entwicklung**Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz)****Verbesserung der Wohn- und Nutzungsbedingungen für Jung und Alt unter Berücksichtigung von nachbarschafts- und nutzungsrechtlichen Standpunkten und unterschiedlichen Interessen**

- Schaffung von Ruhe- und Spielplätzen, Gartennutzungen, Gemeinschaftsplätzen
- Verbesserung des Angebotes für altengerechtes Wohnen oder betreutes bzw. Service-Wohnen
- Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge
- Umnutzung von Objekten, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind bzw. werden

Wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung**Minimierung der Verkehrsprobleme**

- Umsetzung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Prüfung der Aufwertung von Straßenräumen durch straßenbegleitendes Grün
- Gestaltung öffentlicher Wege, Straßen und Plätze sowie Neuerschließungen (insbesondere Fußwegbereiche Breite Straße, Neustraße und Erzenstraße)
- adäquate Gestaltung der Platz- und Straßenräume
- Wiederherstellung historischer Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erschließungssituation

Schaffung und Aufwertung von fußläufigen Verbindungen

- Schaffung neuer bzw. Aufwertung bestehender Fuß- und Radwegverbindungen (u. a. Spazier- und Flanierwege im Glacis)

Verbesserung des Parkplatzangebotes in den Schwerpunktbereichen des Handels

- Verbesserung der Stellplatzsituation u. a. durch Schaffung privater Stellplätze in Hofbereichen
- bedarfsgerechte Erweiterung von bestehenden öffentlichen Parkieranlagen

Sicherstellung einer kleinteiligen, standortgerechten Nutzung

- Sicherung der historischen Nutzungsstruktur: die historische Altstadt soll als Schwerpunkt von Einzelhandel sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen erhalten bzw. in ihrer Attraktivität ausgebaut werden – Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Wohnen hat weiterhin Priorität

Aufwertung der Kasematten entsprechend ihrer Funktion als kernstadtnaher Standort mit einem vielfältig differenzierten Nutzungsgefüge und einer ausgeprägten baulichen und Freiflächenstruktur**Auslagerung störender Gewerbebetriebe in den Quartieren**

- ggf. Verlagerung von Gewerbe im Innenbereich

Soziale und Kulturelle Infrastruktur**Um- bzw. Reaktivierung und Nachnutzung wichtiger öffentlicher Gebäude**

- Stärkung der Zentrumsfunktionen unter weitgehender Beibehaltung der historischen Nutzungsstruktur
- Vervollständigung der Übernachtungsangebote durch Vergrößerung der Angebotspalette

5 Umsetzungsstrategie

5.1 Zielstellung

Der Schwerpunkt der Sanierungs- und Instandsetzungsaktivitäten der genannten Städtebauförderprogramme liegt auf dem zentralen Bereich der „Historischen Altstadt“.

Die Stadt Torgau wurde 1991 in das **Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“** (SDP) des Bundes und des Freistaates Sachsen aufgenommen. Für das Fördergebiet „Historische Altstadt“ der zurzeit noch laufenden Förderung im Rahmen des SDP kann kein Fortsetzungsantrag mehr gestellt werden. Die derzeitigen Städtebaufördermaßnahmen müssen im Rahmen der vorliegenden Altbewilligungen abgeschlossen und abgerechnet werden.

Die Bevölkerung hat in den vergangenen Jahren eine positive Resonanz gegenüber dem Sanierungsverfahren gezeigt. Die bisher erfolgreiche und zielgerichtete Umsetzung des Neuordnungskonzeptes sowie der formulierten Sanierungs- und Erhaltungsziele hatten bei der Stadt Torgau bereits 2003 zu der Überlegung geführt, Mittel der Städtebaulichen Erneuerung für ein Erweiterungsgebiet zu beantragen. Diese Überlegungen standen auch in engem Zusammenhang mit der **Umsetzung des EFRE-Programms „Stadtentwicklung“** in Torgau. Die EFRE-Maßnahmen in Torgau wurden zum Großteil über Mittel der Städtebauförderung kofinanziert, um die notwendigen Eigenmittel zu sichern. Die umgesetzten Maßnahmen, die in diesem Programm auch als Anschubförderung zur Durchführung von Projekten dienen konnten, unterstrichen dabei die Zielstellungen der Städtebauförderung in der Altstadt.

Im investiven, baulichen Bereich stehen nach wie vor die **Modernisierung und Instandsetzung** der Bausubstanz in Verbindung mit **notwendigen Abbruchmaßnahmen** im Vordergrund. Wichtige Gebäude oder Gebäudeteile werden gesichert, um spätere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an historisch wertvoller Substanz zu ermöglichen. Eine Sicherung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung wird indes immer schwieriger, da durch die degressive Programmausstattung im SEP ein Programmende absehbar ist und daher die entsprechend VwV geforderte Sanierung gesicherter Gebäude nicht mehr rechtzeitig realisiert werden kann.

Weiterhin lagen die Schwerpunkte bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb und Umgestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurde sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich gleichermaßen forciert.

Im nichtinvestiven Bereich liegen die Schwerpunkte in einer interdisziplinären Zusammenarbeit innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung in Arbeitsgruppen, einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit (Sanierungszeitung, Sanierungsinformationen, Plakate, Infos etc.) sowie einer Bündelung der Sanierungsaktivitäten verschiedener Akteure (Vereine etc.).

Das Leitbild der **„behutsam erhaltenden Stadterneuerung“** steht weiter im Vordergrund. Der Erhalt der besonderen Vielfalt der historischen Altstadt Torgaus mit seinen mannigfaltigen Strukturen im Bereich Stadtbild, Naturlandschaft, Kultur, Historie und Naherholung bleibt als Zielstellung bestehen.

Bestehende Fördergebietskulisse

Die im Fördergebietsschwerpunkt liegenden Maßnahmen des gegenwärtig laufenden **SDP-Gebietes „Historische Altstadt“** umfassen zum einen private Maßnahmen sowie weitere öffentliche Einzelmaßnahmen. Die in dem Fortsetzungsbericht beschriebenen Vorhaben und Bauabschnitte sind nicht Teil der 2. Förderperiode SDP (2014-2022). Zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsfürsorge und Stärkung der Stadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum zählen im derzeitigen Gebiet "Historische Altstadt" insbesondere die z. T. noch laufenden Schwerpunktmaßnahmen:

Im Rahmen der weiteren **Sanierung des historischen Rathauskomplexes** steht derzeit die Sanierung des Flügels Scheffelstraße an. Der Flügel soll 2016 fertig gestellt werden.

Ein hervorzuhebender Schwerpunkt und ein Sondervorhaben der kommenden Jahre ist die weitere Unterstützung des Landratsamtes Nordsachsen bei der Fortführung der **Sanierung des Schlosses Hartenfels**. Dies betrifft insbesondere die Fertigstellung des Flügels E (Innenausbau) und die Sanierung des Bärengrabens mit der eingebundenen Stadtmauer und den Fassaden der Flügel A und B. Die Vorhaben im Schloßkomplex (Eigentümer LRA) stehen im großen öffentlichen Interesse und bedürfen einer zusätzlichen Unterstützung durch den Freistaat Sachsen.

An der **Gebietskulisse des SEP**, dem **Sanierungsgebiet „Altstadt I“**, wird in Anbetracht der bevorstehenden und geplanten Schließung des Förderprogramms festgehalten. Aber nach der gemäß Programmausschreibung geforderten Abrechnung des Sanierungsgebietes liegt nunmehr der **Schwerpunkt auf den Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms SDP** und in Teilbereichen auf dem Stadtumbauprogramm (SUO). Das SEP-Gebiet soll bis 2017 abfinanziert und abgerechnet werden.

Zielstellung Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadt Torgau“

Mit der **Programmausschreibung 2014** des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) erhielten die Städte und Gemeinden die notwendigen Informationen für eine Antragstellung zur Neuaufnahme in das Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes (2. Förderperiode). Für einen max. Bewilligungszeitraum von 8 Jahren und einem Gesamtförderrahmen (Bund/Land/Gemeinde) von max. 7 Mio € sind neue Gesamtmaßnahmen zu konzipieren. Wenn weiterer, begründeter Handlungsbedarf besteht, können auch bereits begonnene Maßnahmen weiterfinanziert werden.

Die Stadt Torgau hat ihre Ziele für das Erhaltungssatzungsgebiet gemäß den Programm-Ausschreibungskriterien des SMI bereits mit dem FSA 2011 und 2012 erneuert und im Rahmen einer weiteren konzeptionellen Überarbeitung (KÜGES II) überprüft. Diese Konzeption wurde dem Stadtrat im Februar 2012 zur Beschlussfassung vorgelegt und bestätigt und ein verkleinertes Gebiet für die 2. Förderperiode (Fördergebietsschwerpunkt) mit ca. 37,6 ha abgegrenzt. Das beschlossene Teilgebiet erhielt die Gebietsbezeichnung „Altstadt Torgau“ (Beschluss Stadtrat vom 21.05.2014).

Teile des Erhaltungssatzungsgebietes (ca. 2/3) wie der Brückenkopf, der Festungs- und Villengürtel einschließlich Glacis sowie Repitz, werden unter Beachtung der Vorgaben des SMI zur Anpassung der Schwerpunkte an den Finanzrahmen von der Förderung im SDP ausgenommen. Durch die Verkleinerung des Fördergebietes im SDP ist ein effektiverer Einsatz der Fördermittel möglich. Im Interesse der weiteren nachhaltigen Entwicklung und Erhaltung der Innenstadt kommt es zu einer Konzentration der Förderung. Dies steht im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung (INSEK - Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Weitere finanzielle Unterstützung durch Bund und Freistaat Sachsen sind erforderlich um die gesetzten Zielstellungen umsetzen zu können.

Die Altstadt von Torgau mit ihren zahlreichen Einzeldenkmälern und Denkmalensemble sowie dem Festungsgürtel inkl. Glacis, dem Brückenkopf und dem ehemaligen Gestüt Repitz stehen z. T. als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Ziel dieser Erhaltungssatzung ist und bleibt es weiterhin, die bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtbereiche über die jeweiligen Einzeldenkmäle, Straßen und Plätze hinaus in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten. Bereits 1991 wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt (LDA) und unter Beachtung der damaligen Anforderungen des LDA dieses Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 BauGB abgegrenzt. Unter Bezugnahme auf die Rechtswirkungen des BauGB bleibt deshalb das Erhaltungssatzungsgebiet „Historische Altstadt“ in seinen Grenzen bestehen. Das Fördergebiet liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes.

Seit 2013 erfolgte eine umfassende Erhebung des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Fülle an noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen wird ersichtlich, dass auch für die weitere Förderperiode eine klare Priorisierung der Einzelmaßnahmen erforderlich ist. Dabei ist für die weitere Entwicklung der Stadt das „**Lutherjahr 2017 - 500 Jahre Reformation**“ von großer Bedeutung.

Ein Schwerpunkt bis 2017 ist neben der genannten laufenden Unterstützung des Landratsamtes Nordsachsen bei der **Fortführung der Sanierung des Schlosses Hartenfels** die **Errichtung einer Jugendherberge** in einem städtebaulich bedeutsamen Gebäudekomplex unmittelbar neben dem Haupteingang zum Schloss Hartenfels gelegen. Weitere Maßnahmen sollen schwerpunktmäßig in der baulichen Umsetzung nach dem Jahr 2017 eingeordnet werden (z. B. **Marktplatz**, der weitere Bauabschnitt im **Rathausquartier** und eine erste Teilsanierung **Nikolaikirche** sowie ein Teilbereich der **Promenade**). Die Mehrheit dieser Maßnahmen sind Fortführungen.

Im Rahmen öffentlicher und privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen verfolgt die Stadt insbesondere folgende **Förderschwerpunkte**:

- Umnutzung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind; Erhalt von Einzeldenkmälern (aus der Zeit vor 1949) und ortsbildprägender Gebäude
- Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsfürsorge und Stärkung der Stadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum sowie
- CO₂-Minderung durch Unterstützung energetischer Sanierung
- weitere Vitalisierung der Innenstadt durch Stärkung des innerstädtischen Wohnens, Einzelhandels und Gewerbes unter besonderer Berücksichtigung privater Vorhaben
- Anpassung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse an die demografische Entwicklung der Stadt
(Eine Verbesserung des Wohnumfeldes bedeutet auch umweltbewusste Freiflächengestaltung und Schaffung von Grünflächen, z. B. in den Quartiersinnenbereichen)
- Anpassung und umweltbewusste Gestaltung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen sowie Freiräumen, insbesondere an die Bedürfnisse junger Familien und älterer Menschen sowie unter touristischen Aspekten
- Marktplatzgestaltung und Fortführung der Sanierung und Instandsetzung innerstädtischer Straßen- und Fußwege sowie weiterer Platzräume

Durch die Unterstützung der genannten Vorhaben wird auch das Ziel verfolgt, den Erhalt und die Sanierung von Einzeldenkmälern und der **funktionalen und gestalterischen Geschlossenheit des Stadtbildes** zu fördern.

Die Stadt Torgau wird sich auch weiterhin bemühen, durch Eigenmittel die Entwicklung der Stadt voranzubringen. Sie ist aber in Anbetracht der Fülle denkmalgeschützter und historisch wertvoller Bausubstanz mit mehr als 600 Einzeldenkmälern in der gesamten Altstadt und weiteren denkmalgeschützten Sachgesamtheiten ebenso auf eine auskömmliche Fördermittelbereitstellung bereits in der 2. Förderperiode des SDP und im Folgenden angewiesen.

Die mit der **Neuantragstellung im Programmjahr 2014** eingereichten Fördermaßnahmen im Fördergebiet „Altstadt Torgau“ umfassen einen Förderrahmen vom insgesamt 6.970.000 €. Dies entspricht Fördermitteln in Höhe von 5.576.000 € und einem Eigenanteil der Stadt von 1.394.000 €.

Die Ansätze des bestätigten Haushaltsplanes 2014/2015 und mittelfristigen Finanzplanes bis 2018 wurden berücksichtigt. Mit der Aufnahme in das neue Förderprogramm sind jährlich Fortsetzungsanträge zu stellen, so dass eine Konkretisierung und Überprüfung derzeitiger Prognosen auch im Rahmen der finanziellen Aufwendungen fortlaufend möglich sind.

5.2 Prioritäre Maßnahmen SDP „Altstadt Torgau“

Das neu abgegrenzte **Gebiet „Altstadt Torgau“** entspricht in etwa 1/5 der bisherigen Fläche des SDP-Gebietes „Historische Altstadt“.

Entfallen sind hierfür der außerhalb der verdichteten Altstadt gelegene grüne Ring mit den gründerzeitlichen Villen-Quartieren, die seit Beginn der 1990er Jahre eine deutliche Aufwertung erfahren haben, das Glacis incl. Elbe/Hafenbereich sowie der jenseits der Elbe gelegene Brückenkopf und Repitz. Insbesondere für den Brückenkopf ist aus derzeitiger Sicht erst eine mittel- bis langfristige Entwicklung möglich.

Die Maßnahmen des künftigen SDP-Gebietes „Altstadt Torgau“ umfassen private Maßnahmen sowie weitere öffentliche Einzelmaßnahmen.

Innerhalb des 37,6 ha großen Untersuchungsgebietes „Altstadt Torgau“ wird eine weitere Qualifizierung im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes hinsichtlich der Einzelmaßnahmen (Bausubstanz/Freiflächen) sowie eine sinnvolle Verknüpfung mit Zielen im Sinne des energetischen Quartierskonzeptes (KfW 432) angestrebt.

Anlage: Übersichtsplan der zu fördernden Einzelmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen

Unter der Maßgabe der bereits benannten Grundsatzziele für das Gebiet „Altstadt Torgau“ sowie der Anpassung und umweltbewussten Gestaltung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen sowie Freiräumen, insbesondere an die Bedürfnisse junger Familien und älterer Menschen sowie unter touristischen Aspekten, sind drei wesentliche Ordnungsmaßnahmen im Durchführungszeitraum geplant.

Marktplatz

Ausgangssituation

Unter Bezugnahme auf den vorliegenden Gestaltungswettbewerb für den Marktplatz und die in der bisherigen Förderperiode noch realisierte Umgestaltung der Bäckerstraße soll in einem nächsten Teilabschnitt die Umgestaltung des Marktplatzes vorgenommen werden. Ziel der Gestaltung des Marktplatzes ist es, seine großzügige stadträumliche Dimension zu unterstützen. Die verschiedenen Nutzungszonen werden, gestalterisch verbunden, in die Gesamtfläche integriert. Die Ausrichtung des Marktes auf das Rathaus wird durch die leichte Modulation des Platzniveaus betont. Die in den Nachmittag- und Abendstunden besonnten Platzränder im Norden und Osten werden dadurch zum „Balkon“ mit Blick auf das Rathaus. Der Bereich wird für den Aufenthalt von Passanten und Besuchern noch attraktiver. Neben dem Gestaltungswettbewerb liegt auch eine Beleuchtungskonzeption bereits vor.



Bedeutung

Der Marktplatz, gleichzeitig höchster Punkt der auf einem Porphyrhügel gelegenen Altstadt, ist Mittelpunkt des städtischen Lebens. Zum Erhalt und zur Stärkung als Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs mit zahlreichen Geschäften sowie als touristischer Schwerpunkt mit Gaststätten/Hotels mit zahlreichen Außenplätzen, der Tourismus-Info auch mit Schwerpunkt Radtourismus und Sehenswürdigkeiten im unmittelbaren Umfeld (u. a. Rathauskomplex) wird die Umsetzung der vorliegenden Planungen als dringend notwendig erachtet. Nach Abschluss der Arbeiten am Rathauskomplex zur Marktseite hin, weiteren Umfeldmaßnahmen (Bäckerstraße etc.) sowie dem inzwischen vorliegenden Beleuchtungskonzept kann die Realisierung nun angegangen werden. Im Umfeld des Platzes stehen alle Gebäude als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

Umsetzung

Geplant ist die Neugestaltung in den Jahren 2017 bis 2020 nach dem weitgehenden Abschluss der Gesamtmaßnahmen Schloss- und Rathauskomplex.

Promenade

Ausgangssituation

Die Promenade (Teilbereich, 2020 bis 2021), als wichtiger Platz- und Straßenraum der Altstadt sowie angrenzender Freiraum eines schulischen Schwerpunktes der Stadt, soll im östlichen Teilbereich saniert werden und eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Der Bereich weist infolge der Belastung ein erhebliches Schadensbild auf. Die vorgesehene Maßnahme soll auch der Erhaltung und Wiederbelebung des historischen Stadtbildes dienen und Teil der Realisierung der „Grünen Spirale“ sein.



Bedeutung

An der Promenade sind neben einer Wohnnutzung auch öffentliche Einrichtungen wie die Grundschule und das Förderschulzentrum ansässig. Neben einer adäquaten Neugestaltung soll auch die Verkehrssicherheit in diesem Bereich verbessert werden.

Umsetzung

Geplant ist die Neugestaltung in den Jahren 2020 bis 2021 im Anschluss an die Marktgestaltung.

Fischerstraße

Ausgangssituation

Die Fischerstraße soll bereits 2016 als wichtiger Straßenraum der Altstadt, der die Elbpromenade mit dem Marktplatz verbindet, saniert werden und eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Der Bereich weist infolge der Belastung ein erhebliches Schadensbild (Straße und Fußweg) auf. Die vorgesehene Maßnahme soll auch der Erhaltung und Wiederbelebung des historischen Stadtbildes dienen.



Bedeutung

Entlang der Fischerstraße ist eine starke Nutzungsmischung von reinen Wohngebäuden über Wohn- und Geschäftshäuser, Gasthäuser bis hin zu musealen Einrichtungen vorzufinden. Die vielfältigen Nutzungen bedürfen einer adäquaten und verkehrssicheren Gestaltung des Außenraums. Mit der Neugestaltung der Fischerstraße dürfte auch ein Impuls zur Sanierung zzt. leer stehender und unsanierter Bausubstanz einhergehen. Die bereits begonnene und in den letzten Jahren erfolgte Sanierung und Instandsetzung innerstädtischer Straßen und Fußwege kann somit in diesem Bereich fortgeführt werden

Umsetzung

Geplant ist die Neugestaltung im Jahr 2016. Neben Markt und Promenade ist die Fischerstraße derzeit die einzige geplante Erschließungsmaßnahme im Rahmen der künftigen SDP-Fördergebietsskizze. Die Umsetzung weiterer notwendiger Maßnahmen ist zu prüfen.

Baumaßnahmen

Modernisierung/Instandsetzung privatwirtschaftlich nutzbarer Gebäude

Die Stadt Torgau hatte bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung des INSEK ihre Prioritätensetzung den veränderten „Schrumpfungsbedingungen“ angepasst und folgerichtig die Finanzhilfen (SEP/SDP) für Vorhaben eingesetzt, die notwendig sind, um die Struktur und Funktion des historischen Stadtkerns zu erhalten und zu entwickeln. Auch im Rahmen des Gebietes „Altstadt Torgau“ sollen Maßnahmen der Sicherung, Modernisierung, Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung erhaltenswerter Gebäude unter Beachtung der Erhaltung der Bausubstanz der Quartiersränder oder anderer stadtbildprägender Objekte realisiert werden.

Dabei strebt die Stadt Torgau auch weiterhin die Unterstützung privater Eigentümer an. Bei den geplanten Maßnahmen geht es ebenfalls um den Erhalt und die Sanierung von - zumeist - Einzeldenkmalobjekten. Die Umnutzung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind, die aber als Einzeldenkmal Zeugnis der Kultur, überwiegend der Renaissance ablegen, ist dabei im Sinne der Belebung der Altstadt wichtige Aufgabe.

Hervorzuheben ist gegenwärtig das im Umfeld der Marienkirche liegende Objekt Wintergrüne 4. Hier soll insbesondere unter dem Aspekt Denkmalschutz und energetische Sanierung ein Beispielprojekt entstehen. Neben den prioritären Einzelmaßnahmen, die im Folgenden **beispielhaft auch für andere Objekte** näher erläutert werden, sind u. a. private Baumaßnahmen in folgenden Straßenzügen geplant: Bäckerstraße, Breite Straße, Erzenstraße, Fischerstraße, Holzweißigstraße, Kurstraße, Leipziger Straße, Lorenzstraße, Markt, Neustraße, Pestalozziweg, Promenade, Puschkinstraße, Spitalstraße, Wittenberger Straße.

Darüber hinaus ist ein weiterer Sanierungsbedarf, der zum Teil über weiterführende Fördermöglichkeiten oder rein private Eigenmittel abgedeckt werden muss. Aufgrund der vorliegenden Erfassung und der Fülle an noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen wird ersichtlich, dass auch für die weitere Förderperiode eine klare Priorisierung der Einzelmaßnahmen erforderlich ist.

Wie die vergangenen Jahre gezeigt haben, unterstützen diese zahlreichen kleineren Sanierungsvorhaben hauptsächlich den ortsansässigen Mittelstand und damit die regionale Wirtschaft. Die Unterstützung privater Vorhaben ist jedoch abhängig von der Investitionsbereitschaft und –möglichkeit der Eigentümer.

Für folgende Vorhaben liegen Anträge auf finanzielle Unterstützung vor bzw. sind weitere Verhandlungen in Verbindung mit dem notwendigen Fördervertrag sind geplant.

Straße mit Hausnummer		Flur/Flurstück	Denkmalbeschreibung	Datierung
Fleischmarkt	2	Flur 26 Flst. 37/18	Wohnhaus mit Hintergebäude in geschlossener Bebauung; schlichter, in der Fassade veränderter Renaissancebau	Mitte 16. Jh. (Wohnhaus)
Katharinenstraße	10	Flur 26 Flst. 76	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; charakteristisches kleinbürgerliches Wohnhaus des 16. Jh. mit Renaissancegewänden im Erdgeschoss, das wohl im 19. Jh. leicht überformt und aufgestockt wurde, stadt- bzw. stadtentwicklungsgeschichtlich bedeutend und baugeschichtlich wertvoll	16. und 19. Jh.
Leipziger Straße	26	Flur 28 Flst. 47	Wohnhaus bzw. Bürgerhaus mit seitlichem Torbogen in geschlossener Bebauung; breitgelagerter Renaissancebau mit axial gegliederter Fassade und barockem Ohrenportal, im EG für Torgau einzigartiger parallelrippengewölbter Flur	16.-18. Jh.
Leipziger Straße	28	Flur 28 Flst. 7/4	Wohnhaus bzw. Bürgerhaus in geschlossener Bebauung; für Torgau einzigartiges Beispiel eines spätgotischen Giebelhauses (repräsentativer Maßwerkgiebel)	1. Hälfte 16. Jh., 18. Jh., 20. Jh.
Rudolf-Breitscheid-Straße	14	Flur 27 Flst. 50/4	Wohnhaus in Ecklage und in geschlossener Bebauung; städtebaulich bedeutsamer Giebel zur Neustraße, Teile eines Renaissancehauses enthalten	16.-18. Jh.
Schloßstraße	17	Flur 29 Flst. 36/14	Wohnhaus mit zwei Hintergebäuden in geschlossener Bebauung; zweigeschossiges barockes Gebäude mit aufwendigem Portal, charakteristischer Schleppluke und allgemein wertvoller Bausubstanz, stadt- bzw. stadtentwicklungs- und baugeschichtlich bedeutend	bez. 1705 und bez. 1784 (Wohnhaus)
Schloßstraße	22	Flur 26 Flst. 41	Wohnhaus in halboffener Bebauung; zweigeschossig, Satteldach mit Schleppluke, stadt- bzw. stadtentwicklungsgeschichtlich bedeutend	18. Jh.
Wintergrüne	4	Flur 26 Flst. 71	Wohnhaus mit Hofgebäuden (18. Jh.) in geschlossener Bebauung; markantes Gebäude mit profilierten Fenstergewänden, zwei Zwerchhäusern, Erker und allgemein wertvoller Bausubstanz, Typ des Renaissancehauses in barocke Formen übertragen, stadt- bzw. stadtentwicklungs-, baugeschichtlich und künstlerisch bedeutend, als ehemaliges Freihaus (bis 1833) zudem von besonderem Wert für Ortsgeschichte	Ende 16. Jh., 3. Viertel 17. Jh. und 18. Jh. (Wohnhaus)



Rudolf-Breitscheid-Straße 14



Leipziger Straße 28



Katharinenstraße 10



Wintergrüne 4



Fleischmarkt 2



Scheffelstraße 4



Schloßstraße 17 (rechts im Bild)

Jugendherberge – Schloßstraße 28/29**Ausgangssituation**

Das stadtbildprägende und denkmalgeschützte, ehemalige Amtshaus aus dem 18. Jahrhundert steht nach vielen Jahren schulischer Nutzung leer und ist in größerem Maße sanierungsbedürftig. Mit dem bau- und denkmalpflegerischen Ziel, durch eine Sanierung des Amtshauses das Ensemble zwischen der Altstadt und dem, das Stadtbild „krönende“, weithin sichtbaren Schloss zu ergänzen und abzuschließen, verbindet sich notwendigerweise das Bedürfnis, das Gebäude einer sinnvollen und dauerhaften Nutzung zuzuführen. Erst eine nachhaltige Nutzung ermöglicht den dauerhaften Erhalt der zu sanierenden Bausubstanz. Das Deutsche Jugendherbergswerk e. V. (DJH) ist bereit, die Anlage mit einem Pachtvertrag über mehrere Jahrzehnte zu betreiben. Der Gebäudekomplex bietet die Möglichkeit der Unterbringung von 110 Betten.

**Bedeutung**

Das Vorhaben steht in großem öffentlichem Interesse. Die Stadt Torgau möchte im Stadtzentrum diese Funktion im Interesse der weiteren Revitalisierung der Altstadt etablieren. Mit der Bereitstellung kostengünstiger Unterkünfte möchte die Stadt darüber hinaus mehr Familien mit Kindern und Gruppen von Kindern und Jugendlichen als Besucher begrüßen u. a. natürlich auch, insbesondere im „Lutherjahr“ 2017, die bestehenden touristischen Angebote und Bildungsmöglichkeiten nutzen. Dies dient nicht zuletzt der Zielstellung, Torgau als Ziel des Städtetourismus zu fördern, und soll Stadt und Region in dieser Hinsicht nachhaltig stärken.

Umsetzung

Geplant ist die Sanierung in den Jahren 2014 bis 2017.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**Rathauskomplex – Nikolaikirche****Ausgangssituation**

Die ehemalige Nikolaikirche befindet sich im Rathausquartier. Die Kirche wird seit Jahrhunderten nicht mehr als Sakralbau genutzt. Sie wurde bereits im späten Mittelalter (1525) säkularisiert. Sie steht derzeit in großen Teilen leer, bedarf umfassender Sanierungsmaßnahmen und soll mittelfristig einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

**Bedeutung**

Im Jahr 2017 feiert Deutschland mit dem „Lutherjahr“ 500 Jahre Reformation. Dieses Ereignis ist von nationaler und internationaler Bedeutung. Torgau war als ehemalige Residenzstadt das politische Zentrum der Reformation. Torgau, als „Amme“ der Reformation, mit Schloss Hartenfels wird einer der wichtigsten Veranstaltungsorte sein. Maßnahmen im Zusammenhang mit diesem Ereignis sollten deshalb zeitnah umgesetzt werden. Dies ist ohne Zweifel für die weitere Entwicklung der Stadt von großer Bedeutung. In Torgau befinden sich das ehemalige Residenzschloss Hartenfels mit der Schlosskirche, dem ersten evangelischen und von Luther 1544 eingeweihten Kirchenbau, dem Gebäude Katharinenstraße 11, dem Sterbehaus der Katharina von Bora (Luthers Frau) und weitere wichtige, mit der Reformation eng verbundene Objekte, wie auch die ehem. Nikolaikirche im Rathauskomplex. In dieser Kirche fanden die ersten deutschsprachigen Taufen statt und erste protestantische Predigten wurden gehalten.

Umsetzung

Geplant ist die Sanierung (Teilsanierung) des Nordschiffes in den Jahren 2017 bis 2018.

Rathauskomplex – Flügel Breite Straße**Ausgangssituation**

Nach der derzeit laufenden Sanierung des Flügels Scheffelstraße kann mit den Sanierungsmaßnahmen der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen des Rathauskomplexes weiter vorangetrieben werden. Der zweigeschossige Baukörper mit Giebel zur Scheffelstraße stammt wesentlich aus der Renaissance (ehemalige Fleischbänke) und wurde 1880 z. T. überformt. Die historisch wertvolle Bausubstanz soll zukünftig neben weiteren Verwaltungsräumen auch das Archiv der Stadtverwaltung beherbergen.

**Bedeutung**

Der Flügel des Rathauskomplexes ist von stadt- und baugeschichtlicher Bedeutung. Mit der Sanierung des westlichen Flügels wird das Quartier abgeschlossen.

Umsetzung

Geplant ist die Sanierung des Flügels, beginnend mit der Planung und Vorbereitung 2017 und Bau 2019/20.

5.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht SDP „Altstadt Torgau“

	Maßnahme	Ausgaben in T Euro*							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2022
Vorbereitung									
		0	0						
Grunderwerb									
		0	0						
Ordnungsmaßnahmen									
Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen	Fischerstraße		280			180	100		
	Markt		1.040				125	165	750
	Promenade, Teil		338						338
Baumaßnahmen									
Gebäude privater Dritter	Private		552	24		48	48	72	360
Gebäude privater Dritter	Jugendherberge		2.925	146	926	926	926		
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Verwaltung	Nikolaikirche		500				50	450	
	Flügel Breite Str.		973				125		848
Sonstiges									
Honorar			347	3		40	40	53	213
Förderrahmen SUMME			6.970	173	926	1.194	1.414	740	2.523
davon Finanzhilfen			5576	138	741	955	1.131	592	2.019
davon Eigenanteil			1394	35	185	239	283	148	504

*Ausgaben entsprechend Neuaufnahmeantrag (Kosten- und Finanzierungsübersicht/Beiblätter)

In den Fortsetzungsanträgen (FSA) der Stadt Torgau im Rahmen der Städtebauförderung und der damit verbundenen mittelfristigen Planungsansätzen werden die Maßnahmen in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln jährlich konkretisiert.

5.4 Weiterer Handlungsbedarf

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfordert die Realisierung einer Reihe von privaten und öffentlichen Einzelvorhaben. Diese müssen im geplanten Durchführungszeitraum und darüber hinaus in Absprache mit den Eigentümern und Maßnahmeträgern weiter konkretisiert werden. Der Maßnahmenplan im Anhang stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen in Ihrer Gesamtheit dar und verortet diese im Gebiet. Die genannten Maßnahmen müssen im Zuge der alljährlichen Evaluierung vertieft und ergänzt werden.

Die enge Verzahnung mit Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes bedarf einer kontinuierlichen Abstimmung. Die mit Antragstellung prioritär benannten Maßnahmen sind in den vorherigen Kapiteln bereits benannt. Aufgrund der kurzen Laufzeit sind in den nächsten Jahren nicht alle notwendigen Maßnahmen umsetzbar. Auf den folgenden Seiten wird der zusätzliche Handlungsbedarf analog der Einstufung der Kosten- und Finanzierungsübersichten der Städtebauförderung kurz beschrieben.

Vorbereitung

Weitere vorbereitende Maßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht geplant. Die Stadt hat bereits diverse Vorplanungen (Militärproviantmagazin, Marktgestaltung, Quartiersgestaltung etc.) realisiert, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen, und ist damit konzeptionell gut aufgestellt.

Grunderwerb

Für die Durchführung der als vordringlich bewerteten kommunalen Maßnahmen ist aus gegenwärtiger Sicht kein Grunderwerb erforderlich.

Ordnungsmaßnahmen

Dieser Maßnahmenschwerpunkt umfasst u. a. die Freilegung von Grundstücken, den Rückbau privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen.

Der Rückbau diverser Nebengebäude und Anbauten im gesamten Gebiet mit dem Ziel, die ursprünglichen Baukörper freizustellen und die stark überbauten Quartiere zu entkernen, soll in den nächsten Jahren, auch durch private Mittel, weiter fortgeführt werden. Dies dient nicht zuletzt der Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds.

Schwerpunkt ist die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen. Neben Markt und Promenade ist auch die Fischerstraße bereits prioritäre Fördermaßnahme im künftigen SDP-Gebiet „Altstadt Torgau“. Zusätzlich sind weitere Maßnahmen zusätzlich zur Städtebauförderung an Straßen und Fußwegen notwendig. Der entsprechende Sanierungsbedarf wird im Kapitel Verkehr dargestellt.

Baumaßnahmen

Modernisierung/Instandsetzung privatwirtschaftlich nutzbarer Gebäude

Die Erhebung 2013 der zahlreichen privaten Wohn- und Geschäftshäuser gliederte die noch zu sanierenden Objekte in:

- Objekte, die bereits in Teilen eine Förderung erhalten haben, aber noch geringere Mängel aufweisen
- Objekte, deren Sanierung noch innerhalb der bisherigen SDP-Förderung abschließend geplant ist
- Objekte, deren Umsetzung für den Sanierungszeitraum des Gebietes „Altstadt Torgau“ konkret angesetzt sind (siehe vorherige Kapitel)
- Objekte mit zusätzlichem Handlungsbedarf

Deutlich wird, dass eine umfassende Sanierung der gesamten Gebäudesubstanz auch aufgrund der hohen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und weiterer innerstädtischer Rahmenbedingungen weder in den letzten 25 Jahren noch im Sanierungszeitraum abgeschlossen werden kann. Jede einzelne Maßnahme trägt aber entscheidend dazu bei, den Standort Altstadt mit seiner besonderen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit zu stärken. Zudem wird das Gesamtensemble der geschlossenen Bebauung auch langfristig erhalten.

Zusätzlich zu den bereits fest eingeplanten privaten Einzelmaßnahmen (siehe vorherige Kapitel) sind etwa 135 als teilsaniert einzustufende Gebäude vorhanden. Hier sind Maßnahmen mit eher geringem Aufwand zu erwarten. Weitere knapp 100 Gebäude sind als weitgehend unsaniert/mit hohem Aufwand zu sanieren einzustufen. Etwa 20 Objekte sind bereits zum Teil gefördert worden oder werden im Rahmen der bestehenden Fördergebietskulisse noch gefördert.

Notwendige Maßnahmen konzentrieren sich dabei insbesondere in der Lorenzstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Leipziger Straße, der Breiten Straße sowie der Spitalstraße. In anderen Bereichen ist die Sanierung bereits weit fortgeschritten bzw. sind fast alle Objekte mindestens teilsaniert (wie z. B. in der Schloßstraße).

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:

Von besonderer Bedeutung ist auch die weitere Sanierung des Schlosses Hartenfels. Teilabschnitte sind dabei bereits realisiert worden. Innerhalb der bisherigen SDP-Förderung sollen zudem weitere Bereiche (siehe vorherige Kapitel) abgeschlossen werden.

Schwerpunktmaßnahme der künftigen Förderung ist die Jugendherberge, für deren Unterbringung eine Lösung an der Schloßstraße (siehe vorherige Kapitel) geplant ist.

Die Katharinenstraße 8 (Spalatinhaus) soll als herausragendes Objekt ebenfalls im bisherigen SDP-Gebiet noch abfinanziert werden.

Denkmal	Objekt	Handlungsbedarf und Bemerkungen
x	Katharinenstraße 8 (gemeindeeigenes Gebäude)	Bauzustandsstufe 3 - Spalatinhaus; kompletter Leerstand, San. SDP alt 2015/2016 geplant (1.050.000 € Gesamtbaukosten)
x	Schloßstraße 27 - Schloss Hartenfels; Flügel A	Sanierungsabschluss über SDP alt
x	Schloßstraße 27 - Schloss Hartenfels; Flügel B mit Schlosskapelle St. Martin und Schöner Erker	Sanierungsabschluss über SDP alt
x	Schloßstraße 27 - Schloss Hartenfels; Flügel C mit Wendelstein; Johann-Friedrich-Bau	Ko-Finanzierung geplant

Mit dem **Rathauskomplex** soll im Rahmen der neuen Fördergebietskulisse ein weiterer Schwerpunktbereich in der Sanierung abgeschlossen werden. Auch hier wurden erste Teile (u. a. Flügel Leipziger Straße) bereits realisiert. Der Flügel Scheffelstraße ist zzt. in Sanierung.

An der ebenfalls denkmalgeschützten Marienkirche (Wintergrüne 1) sowie dem unmittelbaren Umfeld sind Maßnahmen (eher geringer Aufwand) zu erwarten.

Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen sind gegenwärtig für die nächsten Jahre noch nicht sicher benennbar.

Sonstiges

Neben der Vergütung des Sanierungsträgers/-beauftragten ist 2018 eine weitere Evaluierung des vorliegenden Gebietskonzeptes (beides innerhalb der künftigen Fördergebietskulisse „Altstadt Torgau“ eingeplant) und damit der Rahmenbedingungen und Zielstellungen vorgesehen.

Die Stadt Torgau geht davon aus, dass auch nach dem Jahr 2021 Maßnahmen zur Erreichung der Gesamtziele für das Erhaltungssatzungsgebiet erforderlich sein werden. Aufgrund der zahlreichen privaten teil- und unsanierten Objekte, dem Handlungsbedarf bei der Erneuerung von Straßen und Fußwegen und weiteren kommunalen Maßnahmen wird ein **zusätzlicher notwendiger Förderrahmen** von etwa 30 Mio Euro eingeschätzt.

6 Planwerk

Abgrenzung

Siedlungsstruktur

Stadtbild

Nutzungsstruktur


Missstände – Potenziale

Umsetzungsstrategie

Übersichtsplan (der zu fördernden Einzelmaßnahmen
im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadt Torgau“)



Abgrenzung


 Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)
 Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)

Stadt Torgau

"Altstadt Torgau"



AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
 ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1000,
 QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU


ORIGINALMASSTAB 1 : 1.000


94120	10.07.2014 Menzel/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	





die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de







Siedlungsstruktur

 Städtischer Denkmalschutz (SDP)
Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)

Gebäudebestand

-  freistehendes Einzelgebäude
-  weitgehend geschlossene Bebauung bis 2 Vollgeschosse
-  weitgehend geschlossene Bebauung ab 3 Vollgeschosse
-  keine Angabe/Nebengebäude

Freiflächen/Erschließung

-  öffentliche Grün- und Freiflächen
-  unversiegelte Freiflächen
-  überwiegend versiegelte Flächen
-  Baumbestand Großgrün

Stadt Torgau

"Altstadt Torgau"

AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1000,
QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU

ORIGINALMASSTAB 1 : 1.000

0 20 40 60 80 120 160 m


94120	10.07.2014 Menzel/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de





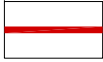




Stadtbild


 Städtischer Denkmalschutz (SDP)
 Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)

Gebäudebestand

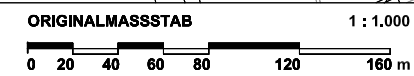
- 
Einzeldenkmal
- 
Sachgesamtheit Denkmal
- 
sonstige Hauptgebäude
- 
Nebengebäude
- 
Stadtbildprägende Raumkanten

Stadt Torgau

"Altstadt Torgau"



AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
 ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1000,
 QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU




94120	10.07.2014 Menzel/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	




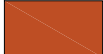

die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Nutzungsstruktur

 Städtischer Denkmalschutz (SDP)
 Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)

Gebäudebestand

-  Wohnen
-  Mischnutzung
-  öffentliche Verwaltung, Kultur, Bildung
-  Gewerbe, Handel, Dienstleistung
-  keine Angabe/Nebengebäude

Erschließung

-  Haltestelle ÖPNV
-  öffentlicher Parkplatz

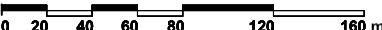
Freiflächen

-  öffentlicher Spielplatz

Stadt Torgau

"Altstadt Torgau"

AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
 ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1000,
 QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU

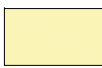


ORIGINALMASSTAB 1 : 1.000


94120	10.07.2014 Menzel/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

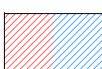
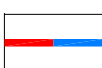

Misstände - Potenziale

Städtischer Denkmalschutz (SDP)
Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)



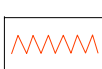
Gebäudebestand

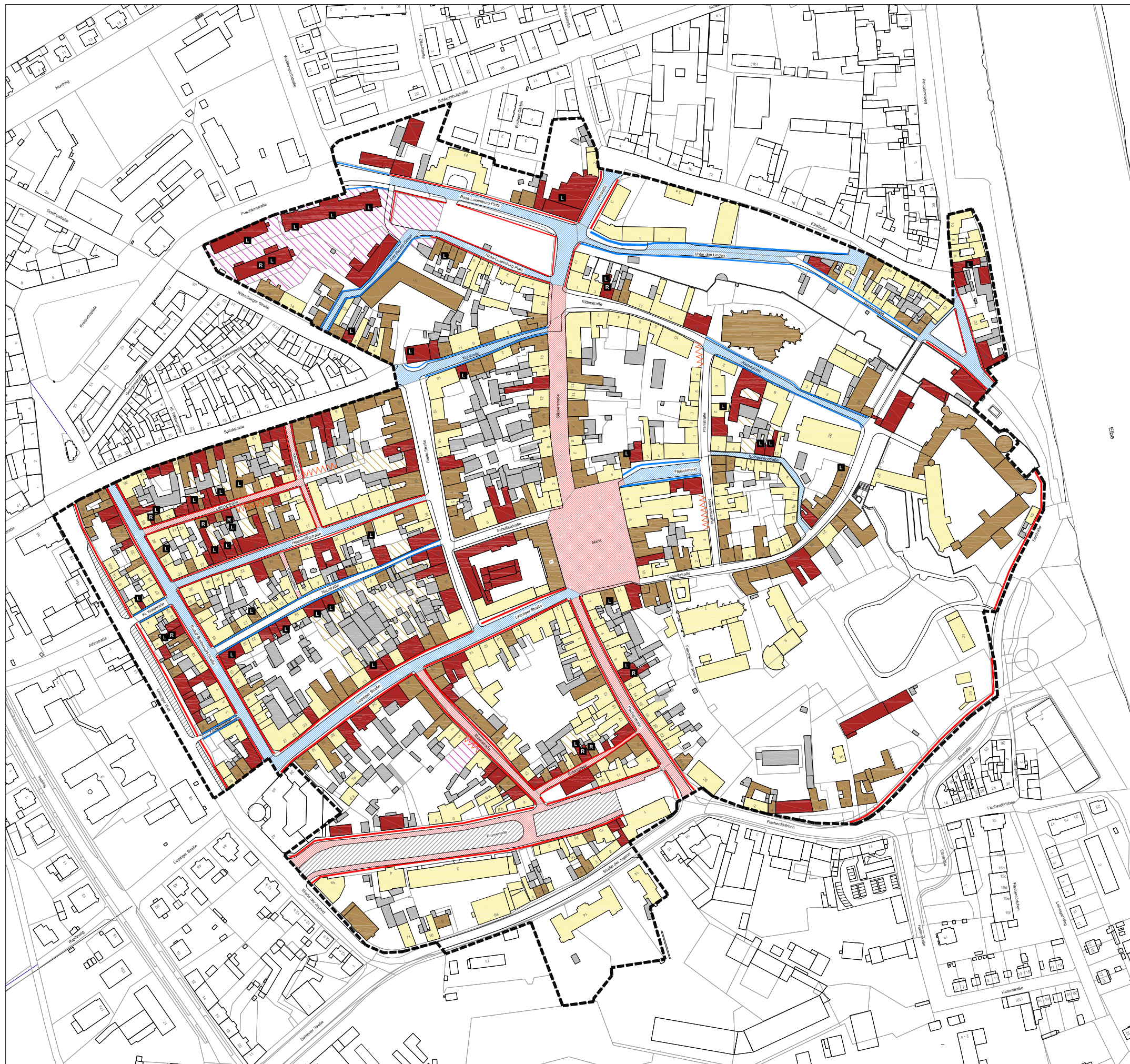
-  saniert
-  geringfügige Mängel
-  umfassende Mängel
-  kompletter Gebäudeleerstand/
ruinöse Bausubstanz
-  keine Angabe/Nebengebäude

Erschliessung

-  Straßen-/Platzraum dringend/
mittelfristig sanierungsbedürftig
-  Fußwege dringend/
mittelfristig sanierungsbedürftig
-  funktionale und gestalterische Defizite
ruhender Verkehr

Freiflächen

-  Entwicklungspotenzial
-  funktionale/räumliche Mängel
an privaten Freiflächen
-  fehlende Raumkante



Stadt Torgau

"Altstadt Torgau"

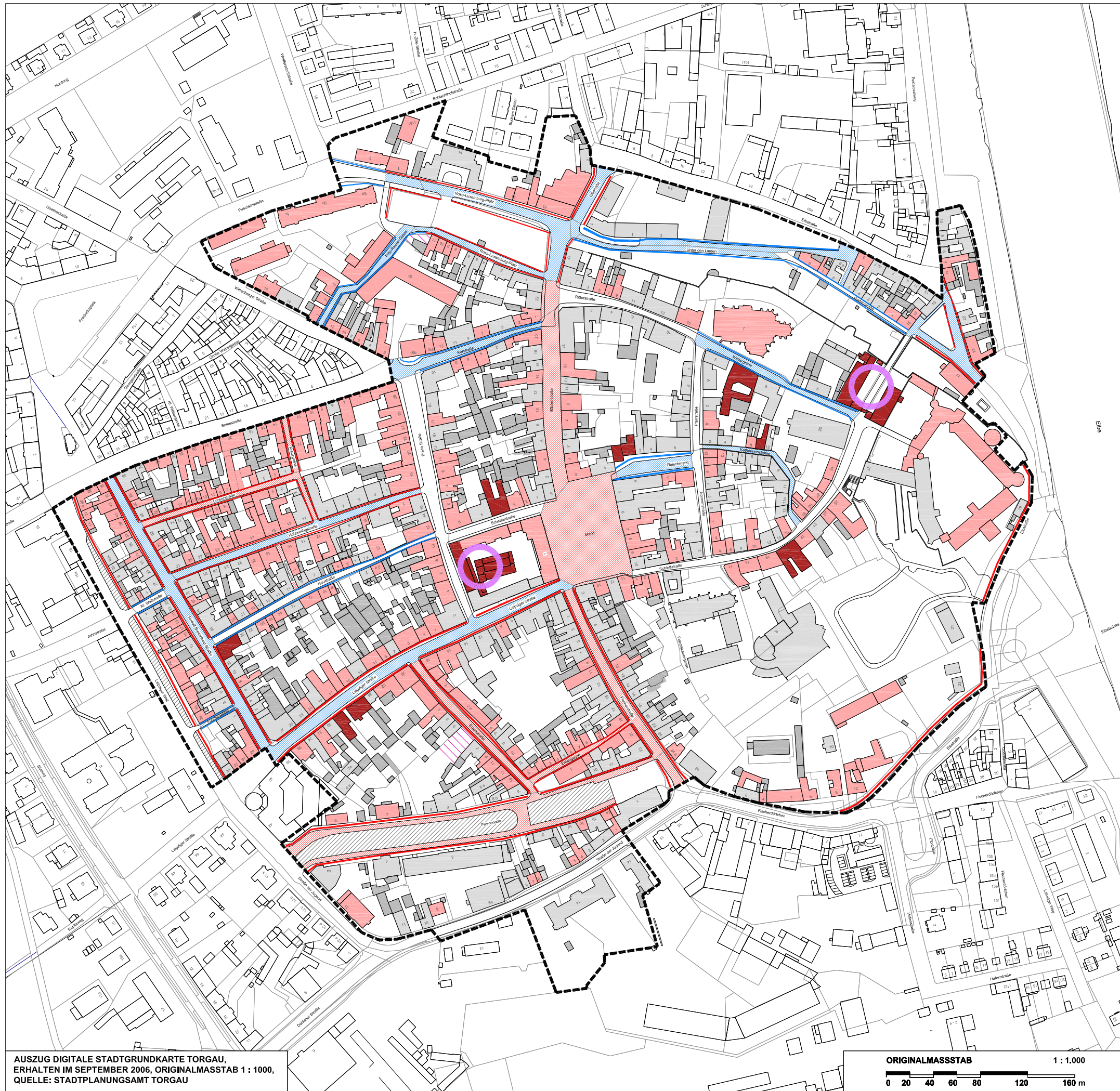


AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1000,
QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU

ORIGINALMASSTAB 1 : 1.000
0 20 40 60 80 120 160 m

94120	10.07.2014 Menzel/Kallmeyer
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Umsetzungsstrategie

Städtischer Denkmalschutz (SDP)
Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)

- Gebäude**
- ohne Veränderung
 - Modernisierung/Instandsetzung/energetische Aufwertung*
 - prioritäre Maßnahmen SDP "Altstadt Torgau"
 - weitere Maßnahmen
 - keine Angabe/Nebengebäude

- Erschließung**
- Straßenraum dringend/mittelfristig sanierungsbedürftig
 - Fußwege dringend/mittelfristig sanierungsbedürftig
 - funktionale und gestalterische Defizite ruhender Verkehr

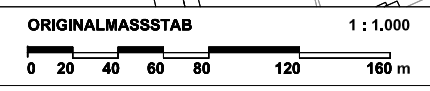
- Grün- und Freiflächen**
- Hofbereiche mit Umgestaltungspotenzial

- Nutzung**
- Maßnahmen mit hoher Priorität/Umnutzung/Funktionsanreicherung

Eine weitere Differenzierung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung zum Integrierten Konzept KfW 432

Stadt Torgau "Altstadt Torgau"

AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1000,
QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU








94120	30.07.2014	Menzel/Kallmeyer
1. Änd.		
2. Änd.		

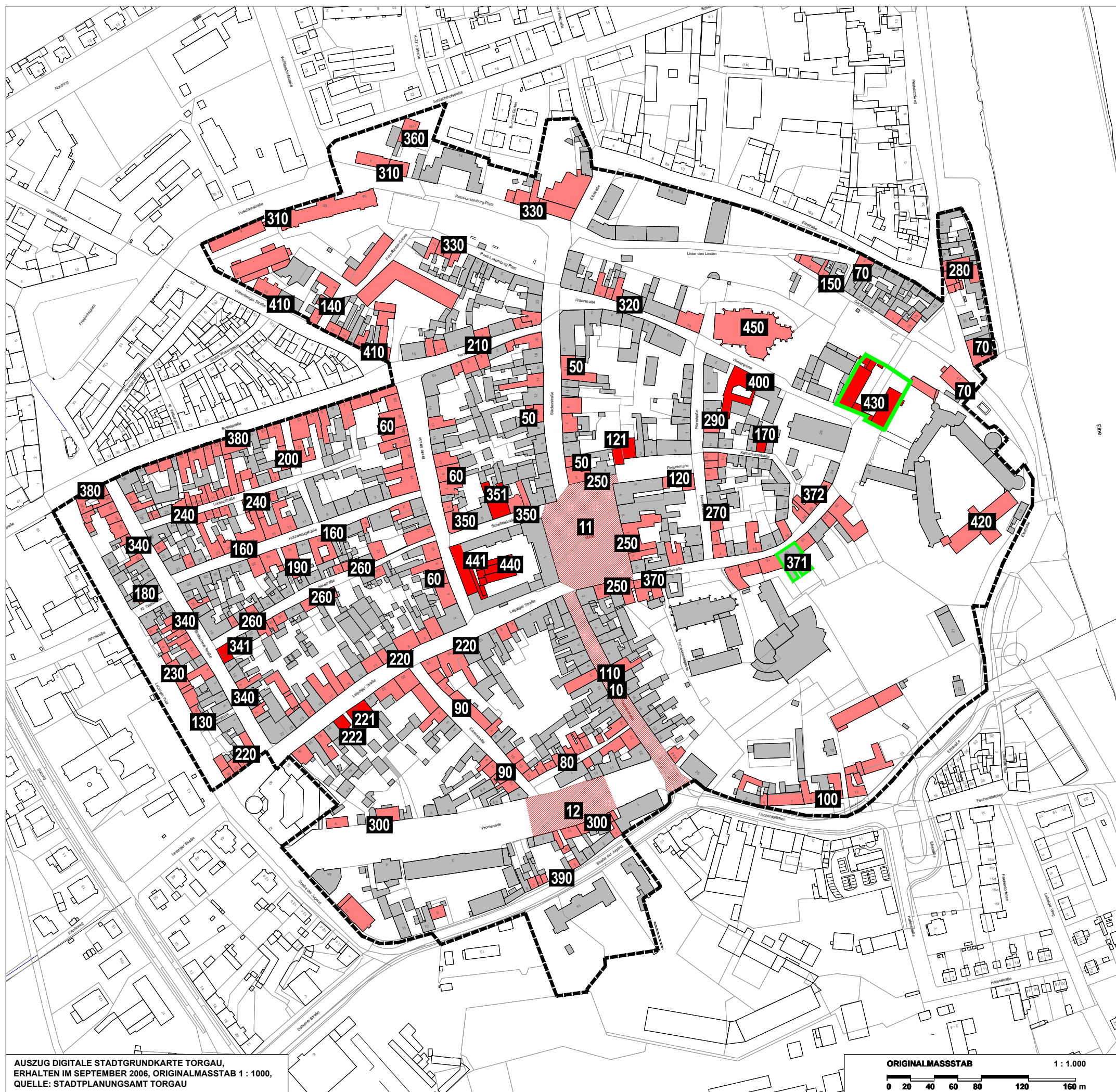
die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Übersichtsplan

der zu fördernden Einzelmaßnahmen im Programm
Städtebaulicher Denkmalschutz 2014

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche ca. 37,60 ha (gemäß ALK)
-  vorgesehene und in diesem Programm zu fördernde Einzelmaßnahmen
-  für das Jahr 2014 vorgesehene einschließlich begonnener Einzelmaßnahmen
-  bisher durchgeführte und abgeschlossene Einzelmaßnahmen
-  mit privaten Mitteln abgeschlossene Einzelmaßnahmen

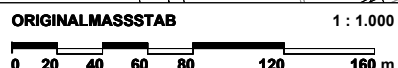


Stadt Torgau

"Altstadt Torgau"



AUSZUG DIGITALE STADTGRUNDKARTE TORGAU,
ERHALTEN IM SEPTEMBER 2006, ORIGINALMASSTAB 1 : 1.000,
QUELLE: STADTPLANUNGSAMT TORGAU



94120	02.07.2014 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	