

Stadt Guben

Teilräumliches Stadtumbaukonzept Teil B – Altstadt Ost im Rahmen des Bundeswettbewerbes 2002 „Stadtumbau Ost“

Stand: 31.07.2002



Ernst **Basler + Partner** GmbH

im Auftrag der Stadt Guben,
Uferstraße 22-26, 03172 Guben

Inhaltsverzeichnis

14	Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme	1
14.1	Gebietscharakteristik	1
14.2	Einwohnerentwicklung	3
	Wohnungsbestand im Jahr 2001.....	3
14.4	Wohnungsbedarf im Laissez-faire-Szenario	4
14.5	Soziale und technische Infrastruktur	5
14.6	Baulandentwicklung	7
14.7	Zusammenfassung.....	7
15	Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts	9
15.1	Leitbild.....	9
15.2	Zielsetzungen im Wohnungsbestand.....	9
15.3	Zielsetzungen für die Aufwertungsmaßnahmen	10
15.4	Nutzungskonzept.....	11
15.5	Städtebaulich-räumliches Konzept	14
15.6	Verkehrskonzept.....	16
15.7	Freiflächenkonzept	18
16	Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte.....	20
17	Erarbeitung von Maßnahmen-/ Durchführungs- und Finanzierungskonzepten.....	21
18	Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung	26
19	Prognose der Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt	26
20	Flächenpotenziale Pilotprojekt "Wohnen in der Altstadt"	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eigentümerstruktur.....	3
Abbildung 2: Leerstand der unterschiedlichen Eigentümer.....	4
Abbildung 3: Probleme- und Potenzialkarte.....	8
Abbildung 4: Potenzielle Entwicklungsbereiche.....	10
Abbildung 5: Nutzungskonzept.....	12
Abbildung 6: Städtebaulich-räumliches Konzept.....	15
Abbildung 7: Verkehrskonzept.....	17
Abbildung 8: Gubener Wolle.....	18
Abbildung 9: IBA-Projekt: Theaterinsel.....	18
Abbildung 10: Grün- und Freiflächenkonzept.....	19
Abbildung 11: Promenade am Dreieck.....	22
Abbildung 12: Gubener Wolle.....	23
Abbildung 13: ZiS-Projekt: Gestaltung Egelneißer.....	23
Abbildung 14: Handlungskonzept: Zusammenfassung der Maßnahmen für die Altstadt Ost.....	24
Abbildung 15: 2. Stadtumbau-Workshop.....	25
Abbildung 16: Zunahme des marktfähigen Wohnungsbestandes.....	26
Abbildung 17: Prognose: Wohnungsbestand / Wohnungsleerstand.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Laissez-faire-szenario: Altstadt Ost verliert weiter an Einwohnern.....	3
Tabelle 2: Leerstand und bewohnte Wohnungen im Vergleich.....	4
Tabelle 3: Leerstandsentwicklung in der Altstadt Ost ohne Eingriffe in den Wohnungsmarkt durch Rückbau.....	5
Tabelle 4: Überschlag der Abrissquoten.....	10
Tabelle 5: Maßnahmen der GuWo.....	22
Tabelle 6: Fördermittel (in TEUR) für die Altstadt Ost 2002-2006 Quelle: ZiS, Integriertes Handlungskonzept, April, 2002.....	25
Tabelle 7: Leitbildszenario des Wohnungsbestandes.....	27
Tabelle 8: Abwägung der für Wohnungsbau geeignetesten Fläche.....	28

Bearbeitungsstand 31.07.2002

Brandenburger Weg	Der beim Stadtumbau im Land Brandenburg vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr gewählte Weg der getrennten Erstellung des Stadtumbaukonzeptes und des wohnungspolitischen/wohnungswirtschaftlichen Konzeptes führte auch in Guben zu einem sehr intensiven Abstimmungsprozess, aber auch zu zeitlichen Verzögerungen des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes.
Teilraumbene	Für die Altstadt Ost sind die Leitbilder und Ziele abgestimmt <u>und wurden mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 03.07.2002 zum gesamtstädtischen Stadtumbaukonzept beschlossen.</u> Die Vorentwurfsergebnisse mit dem <u>Stand 14.06.2002 wurden vertieft und vervollständigt sowie mit der aktuellen Maßnahmen-/Durchführungs-/Finanzierungsplanung abgestimmt.</u>
erste Maßnahmen Stadtumbaumanagement	Die ersten Aufwertungsmaßnahmen sind abgestimmt und werden noch 2002 aus <u>Mitteln</u> der bereits bewilligten ersten Tranche des Programms „Stadtumbau Ost“ bzw. anderen altstadtwirksamen Förderkulissen <u>begonnen.</u>

14 Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

14.1 Gebietscharakteristik

Lage

Lage zwischen Neiße und
Bahnhof

Die Altstadt Ost erstreckt sich zwischen Neiße im Osten und der Bahntrasse im Westen. Im Norden umfasst der planerisch plausible Umgriff die alte Kläranlage im Norden und das Krankenhaus-Stift im Süden. Die ehemalige Klostervorstadt grenzt nach der kriegsbedingten Teilung der Stadt unmittelbar an die polnische Nachbarstadt Gubin und verfügt über einen Pkw-Grenzübergang, der sich mitten in der Stadt befindet. .

Baulich-funktionale Charakteristik

Industriebauten aus dem 19./20.
Jahrhundert, Fabrikantenvillen,
gründerzeitliche
Wohnbebauung,
Einfamilienhäuser

Die Altstadt wird geprägt durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur, bei der Industrie- und Gewerbebranchen dominieren. Stadtbildprägend sind die zahlreichen Industriebauten der Textilindustrie und die eingestreuten Fabrikantenvillen aus dem 19./20. Jahrhundert in zentraler Lage an der Alten Poststraße und entlang der Bahnlinie. Die historischen Gebäude stehen überwiegend leer, nur zu einem geringen Teil werden sie z. B. als Verwaltungsgebäude oder für kulturelle Zwecke wie das Hutmuseum genutzt.

Im Bereich Frankfurter Straße und Berliner Straße gibt es eine geschlossene gründerzeitliche Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss. Im Süden des Gebiets herrscht eine offene Einfamilienhausstruktur vor.

Die Gebäude mit Zentrumsfunktionen sind über den gesamten Stadtteil verteilt, der zentral gelegene Platz „Promenade am Dreieck“ übernimmt keine Zentrumsfunktion

Versorgungsqualität

keine Kaufkraftmagneten
vorhanden

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in der Altstadt durch Einzelhändler und einen Verbrauchermarkt (600 qm) auf einem niedrigen Niveau gewährleistet. Darüber hinaus bietet die Altstadt nur sehr wenige Geschäfte, die Waren des gehobenen oder höheren Bedarfs anbieten und über den Stadtteil hinaus Kaufkraft anziehen.

Der noch existierende Einzelhandel in der Altstadt ist durch den nach 1990 etablierten großflächigen Einzelhandel außerhalb des Zentrums in seiner Existenz bedroht. Für Investoren, insbesondere in diesem Segment, ist die Altstadt nicht sehr attraktiv, weil es keine für den Standort angemessene Ballung an Zentrumsfunktionen gibt. Im Zentrum sind kaum Arbeitsplätze vorhanden.

Fehlende altstadt- und
mittelzentrumstypische
Nutzungsballung

Insgesamt fehlt eine mittelzentrums- wie altstadttypische Ballung an kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen.

Öffentliche Räume und Plätze

geringe Freiraumqualität

Die Altstadt verfügt insgesamt nur über eine ungenügende Ausstattung an öffentlichen Freiräumen.¹ Es fehlt vor allem ein zentraler Platz, der das funktionale Stadtzentrum widerspiegelt.

Trotz der Lage des Stadtteils an der Neiße und an der Egelneiße ist die Wasserseite kaum erlebbar. Insbesondere im Bereich der Alten Poststraße bieten sich hier noch Entwicklungspotenziale.

Erholungsräume

mangelhafte Ausstattung mit
Grünflächen, Spiel- und
Sportplätzen

Der Anteil an Erholungsräumen ist sehr gering und beschränkt sich in der Regel auf private Gärten und Hinterhofsituationen. Diese Einschätzung wird auch von der Mieterbefragung reflektiert, in der die Grün- und Freiflächen der Altstadt Ost von allen untersuchten Stadtteilen am negativsten bewertet wurden. Gleiches trifft auch auf die Einschätzung der Spiel- und Sportplätze zu.² Gleichwohl besteht mit dem z.T. hohen Grünanteil auf Brachgrundstücken ein gewichtiges Aufwertungspotenzial.

Image

sehr negatives Image als
Wohnstandort – aber mit dem
„Zeug“ zu mehr

Durch die hohe Leerstandsausprägung, die teilweise schlechte Bausubstanz und die Verfallserscheinungen (insbesondere Alte Poststraße) in Verbindung mit zahlreichen Industrie- und Gewerbebrachen, die dem Gebiet einen vernachlässigten Charakter verleihen, wird das Gebiet eher negativ wahrgenommen. Weiterhin schmälern die mangelnde Zentrumsfunktion und die wenig attraktiven öffentlichen Räume auch die zentrumstypischen Lagevorteile als Wohnstandort.

¹ Quelle: Ergebnisse der Mieterbefragung, Bearbeiter: Domus Consult, Guben 2002

² Quelle: Ergebnisse der Mieterbefragung, Bearbeiter: Domus Consult, Guben 2002

Demgegenüber wird die Altstadt Ost als entwicklungsfähiger Wohnstandort eher positiv bewertet. Darüber hinaus verfügt die Altstadt über einen hohen Anteil an kleinteilige Altbausubstanz, die den zeitgemäßen individuellen Wohnansprüchen entgegenkommt.

14.2 Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2001

Erhalt des gesamtstädtischen Anteils, jüngster Stadtteil

In der Altstadt Ost ist seit 1998 die Bevölkerung von 1.644 EW auf 1.538 (02/2002) kontinuierlich zurückgegangen. Damit verlor die Altstadt Ost zwar 4 % (71 EW) der Einwohner. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung blieb über den betrachteten Zeitraum mit 6 % konstant.

Das Durchschnittsalter der Einwohner der Altstadt Ost betrug im Februar 2002 40,41 Jahre und lag damit 3,57 Jahre unter dem Durchschnittsalter der Gesamtstadt. Die Altstadt Ost zählt damit zu den jüngsten Stadtteilen in Guben.

Laissez-faire-Szenario

Laissez-Faire-Szenario: Abwanderung setzt sich fort

Falls es nicht gelingt, die Altstadt Ost in ihrer baulich-funktionalen Charakteristik aufzuwerten, wird sich aufgrund der vielfältigen städtebaulichen Missstände in zentraler Lage der Bevölkerungsrückgang fortsetzen. Folgt die Einwohnerentwicklung dem prognostizierten gesamtstädtischen Trend³, verliert die Altstadt Ost bis zum Jahr 2010 ca. 240 Einwohner. Dies entspricht 15 % der derzeitigen Einwohnerzahl in diesem Stadtteil. Dies hätte zur Folge, dass die Altstadt Ost weiter 'stirbt'.

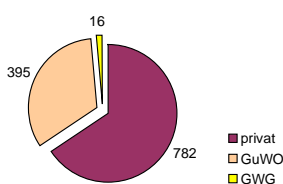
Tabelle 1:
Laissez-faire-szenario: Altstadt Ost verliert weiter an Einwohnern

	Jahr	Einwohnerverlust		Gesamtzahl Einwohner
		in %	Absolut	
Ist-Zustand	2001			1.575
Prognose	2002 bis 2005	11	173	1.401
Prognose	2006 bis 2010	4,5	63	1.338
Prognose	2011 bis 2015	3,7	50	1.289

Aufgrund der besonderen Lage der Altstadt Ost und des sich daraus ableitenden Stellenwertes in der Stadtentwicklung von Guben ist diesem Trend in der Altstadt Ost mit allen Mitteln entgegen zu wirken.

14.3 Wohnungsbestand im Jahr 2001

Abbildung 1:
Eigentümerstruktur



Eigentumsverhältnisse und Leerstand

Der Großteil der Wohnungen in der Altstadt Ost gehört mit 782 WE (66 %) privaten Eigentümern, 395 WE (33 %) gehören der GuWo und nur 16 WE (1 %) der GWG.

Mit 39 % (464 WE) ist der Leerstand in der Altstadt Ost sehr hoch. Insgesamt stehen 277 WE von privaten Eigentümern, 185 WE der GuWo und zwei WE der GWG leer. Der Leerstand ist somit bei der GuWo mit nahezu 50 % überdurchschnittlich.

Tabelle 2:
Leerstand und bewohnte
Wohnungen im Vergleich

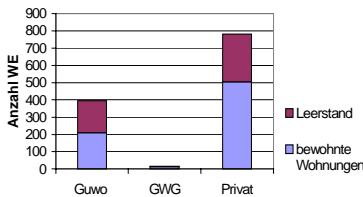


Abbildung 2:
Leerstand der unterschiedlichen
Eigentümer

	GuWo	GWG	Talis	privat	Summe
<i>Quelle</i>	<i>Guwo</i>	<i>GWG</i>	<i>GuWo</i>	<i>EBP</i>	
<i>Stand</i>	<i>Stand: 30.09.2001</i>				
Leerstehende WE	185	2	0	277	464
Bewohnte WE	210	14	0	505	729
Anzahl WE Gesamt	395	16	0	782	1.193

Sanierungsstand (im Sanierungsgebiet)

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind 153 WE saniert.⁴ Die weitere Sanierung von 25 WE wird vorbereitet.

Die unsanierten Wohnungen zeichnen sich überwiegend durch schlechte Grundrisse, wenig Freiflächen und enge Höfe aus. Die sanierten Wohnungen genügen modernen Wohnstandards Nach Einschätzung des Sanierungsträgers entspricht der Leerstand im sanierten Altbaubestand der notwendigen Funktionsreserve, die in einem konsolidierten Wohnungsmarkt zu berücksichtigen ist.⁵

14.4 Wohnungsbedarf im Laissez-faire-Szenario

Prognose der Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Altstadt Ost ist im Jahr 2000 mit 2,16 Einwohnern je Haushalt (EW/HH) erheblich kleiner als die durchschnittliche Haushaltsgröße der Gesamtstadt, die bei 2,26 EW/HH liegt. Trotzdem die Altstadt zu den jüngsten Wohngebieten der Stadt Guben zählt, ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltsgröße weiter verkleinert und dem für die Gesamtstadt prognostizierten⁶ Durchschnittswert von 2,09 EW/HH annähert.

Prognose des Wohnungsbedarfs

Unter der Annahme, dass die Einwohnerzahl in der Altstadt Ost weiter abnimmt (siehe Kapitel 14.2) und keine Rückbaumaßnahmen stattfinden, die den Leerstand

Laissez-Faire-Szenario:
Wohnungsbedarf sinkt weiter,
Leerstand steigt auf 46 %

³ Bevölkerungsrückgang basierend auf der Variante II des Gesamtstädtischen Konzepts. Damit beträgt der Bevölkerungsrückgang bis 2005 11 %, bis 2010 4,5 % und bis 2015 3,7 %.

⁴ Quelle: Baugrund, Mai 2002; Gefördert wird immer nur die Sanierung der Außenhaut (Dach, Fenster, Fassade).

⁵ Quelle: Baugrund, Sanierungsträger; Mai 2002

⁶ siehe Kapitel 1.4, S. 7 in Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept der Stadt Guben, Teil A im Rahmen des Bundeswettbewerb 2002 "Stadtumbau Ost"

reduzieren, erhöht sich der Wohnungsleerstand von derzeit 39 % auf voraussichtlich 46 % (siehe Tabelle 3).⁷

Tabelle 3:
Leerstandsentwicklung in der
Altstadt Ost ohne Eingriffe in
den Wohnungsmarkt durch
Rückbau

	Jahr	Wohnungs- bestand in WE ⁸	Einwoh- ner in EW	HH- Größe in EW / HH	Woh- nungsbe- darf in WE	Leerstand	
						Abs.	%
Ist-Zustand	2001	1.193	1.575	2,16	729	464	39
Prognose	2005	1.183	1.402	2,15	652	531	45
Prognose	2010	1.178	1.339	2,12	631	547	46
Prognose	2015	1.173	1.289	2,09	617	556	47

14.5 Soziale und technische Infrastruktur

Soziale und kulturelle Infrastruktur

gesicherte soziale Infrastruktur

Die Altstadt Ost verfügt über einen vergleichsweise hohen und vor allem künftig gesicherten Bestand an kultureller und sozialer Infrastruktur.

zahlreiche Bildungseinrichtungen

Neben der Berufsschule gehört die sanierte Grundschule 1 (Friedensschule) zu den Grundschulen, die langfristig erhalten werden sollen⁹. Darüber hinaus gibt es in der Altstadt einen Hort (Poetensteig) sowie eine Kindertagesstätte (Naemi-Wilke-Stift).

Von wichtiger gesamtstädtischer Bedeutung ist das Krankenhaus Naemi-Wilke-Stift, das Alten- und Pflegeheim in der Wilkestraße („Herberge zur Heimat“). Ein weiteres Alten- und Pflegeheim wird anstelle des alten Krankenhauses an der Berliner Straße, in zentraler Lage gebaut.

wichtige kulturelle Einrichtungen für ‚jung‘ und ‚alt‘

Darüber hinaus sind das Deutsch-Slawische Zentrum (Uferstraße), das Hutmuseum (Gasstraße) und die Begegnungsstätte für Senioren in der Altstadt angesiedelt. Für Jugendliche gibt es die Jugendclubs "no budget" (Alte Poststraße) und "Fabrik e.V." (Mittelstraße), wobei die Stadt voraussichtlich langfristig nur einen Jugendclub fördern kann.

große Unzufriedenheit über Versorgung mit sozialer Infrastruktur

In der subjektiven Wahrnehmung der Bewohner der Altstadt Ost schneidet die Beurteilung der sozialen Infrastruktur allerdings sehr schlecht ab. Dies hängt vermutlich mit der Tatsache zusammen, dass in den anderen Stadtteilen die Versorgung mit Sozial- und Bildungseinrichtungen noch sehr gut ist. Durch die erzwungene Schließung vieler dieser Einrichtungen wird sich das Gewicht in Zukunft deutlich zugunsten der Altstadt verschieben. Am größten ist die Unzufriedenheit über die Versorgung mit Kita-Einrichtungen (mäßig bis schlecht: 26 %), Sportstätten und Spielplätzen (mäßig bis schlecht: 46 und 57 %).¹⁰

⁷ Bei dieser Prognose ist normaler Abgang von Wohnungen in Höhe von 3 % Ersatzbedarf innerhalb von fünf Jahren schon miteingerechnet.

⁸ Der WE-Bestand reduziert sich um ca. 3 % Ersatzbedarf in fünf Jahren.

⁹ Quelle: Schulentwicklungskonzeption der Stadt Guben ,,,,,,

¹⁰ vgl. Ergebnisse der Mieterbefragung, Bearbeiter: Domus Consult, Guben 2002

Technische Infrastruktur

Wasser / Abwasser

Sanierungsbedarf bei Wasser- und Abwasserleitungen

Die zum Teil 100-jährige technische Infrastruktur (insbesondere der Wasser- und Abwasserleitungen) ist zum Großteil sanierungsbedürftig. Fortgefahren wird dabei mit der schrittweisen Sanierung im Zuge von Straßenerneuerungsmaßnahmen

Energieversorgung

kein Aufwand für Energieversorger

Für die Versorgung mit Strom und Gas bestehen keine hier planungsrelevanten Anpassungsbedarfe.

Verkehrliche Infrastruktur

Keine zentrumstypischen Verkehrsprobleme, aber auch fehlender Publikumsverkehr

Durch die periphere Lage der Altstadt Ost, die Verlegung der Bundesstraße 97 und den Neubau des Grenzüberganges Schlagsdorf ist dieses Stadtgebiet weitgehend frei von Durchgangsverkehr. Der 'kleine Pkw-Grenzverkehr' zwischen Guben und Gubin erfolgt über die Karl-Marx-Straße und die Pestalozzistraße zur Gubiner Straße. Die Altstadt hat überspitzt formuliert eher ein Verkehrsmangelproblem, da zentrumstypische Verkehrsbelastungen aber –auch damit einhergehende Potenziale fehlen.

Das Straßennetz hat somit, mit Ausnahme der Gubiner Straße, ausschließlich Erschließungsfunktion. Die Haupterschließung erfolgt über die Berliner Straße im Norden und die Gasstraße im Süden.

Periphere Lage des Bahnhofs für die zentrale Altstadt Ost; Lage begünstigt ab er die nördlichen Altstadtbrachen

Der sich zwischen Altstadt Ost und West befindende Bahnhof ist so peripher gelegen, dass er für die zentrale Altstadt Ost keinen Standortvorteil darstellt. Das Ziel, die Altstadt durch die technisch mögliche Bahnhofsverlegung Richtung Süden aufzuwerten, muss unter Kostengesichtspunkten und der Maßgabe der klaren Prioritätensetzung einer zukunftsorientierten Stadtplanung allerdings nur eine untergeordnete Realisierungsschance zugebilligt werden. Demgegenüber bietet der Bahnhof den nördlichen Teilen der Altstadt und insbesondere den hier sehr flächigen Brachflächen ein bisher völlig ungenutztes Potenzial.

gute verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung mit dem Rad, MIV und ÖPNV ist sehr gut. Als mangelhaft ist hingegen die periphere Lage des Bahnhofs zu beurteilen. Überdimensioniert ist außerdem der Straßenquerschnitt der Cottbuser, Berliner und Frankfurter Straße, was ihren ehemaligen Funktionen als direkte Grenzzufahrt zuzuschreiben ist. Der Grenzverkehr wird über die Gubiner Straße abgewickelt, stellt aber seit der Eröffnung des Grenzübergangs im südlich gelegenen Schlagsdorf keine große Belastung mehr dar.

gute ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Anbindung ist in der Altstadt Ost sehr gut, da sich dort die verschiedenen Stadt- und Regionalbuslinien bündeln. Diese gute Anbindung ist auch perspektivisch durch die Einführung der Ringlinie gesichert.

keine Parkplatzprobleme, trotzdem subjektive Unzufriedenheit bei Bewohnern

Mit dem ruhenden Verkehr hat die Altstadt seit der Bereitstellung von Stellplätzen auf dem Parkplatz an der Kirchstraße faktisch keine Probleme. Die Unzufriedenheit mit der Parkplatzsituation ist laut Mieterbefragung in der Altstadt Ost am größten und wird dort von 34 % der Einwohner (der Wohnungsunternehmen) als mäßig bis schlecht beurteilt. Weitere Untersuchungen sind notwendig um festzustellen,

inwiefern das Parkplatzangebot eine Hemmschwelle bei der Profilierung der Altstadt Ost zum Wohnstandort darstellt. Hierbei wird aber davon ausgegangen, dass das Parkplatzproblem bei der Attraktivierung der Altstadt nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.

14.6 Baulandentwicklung

bisher keine nennenswerte
Baulandentwicklung

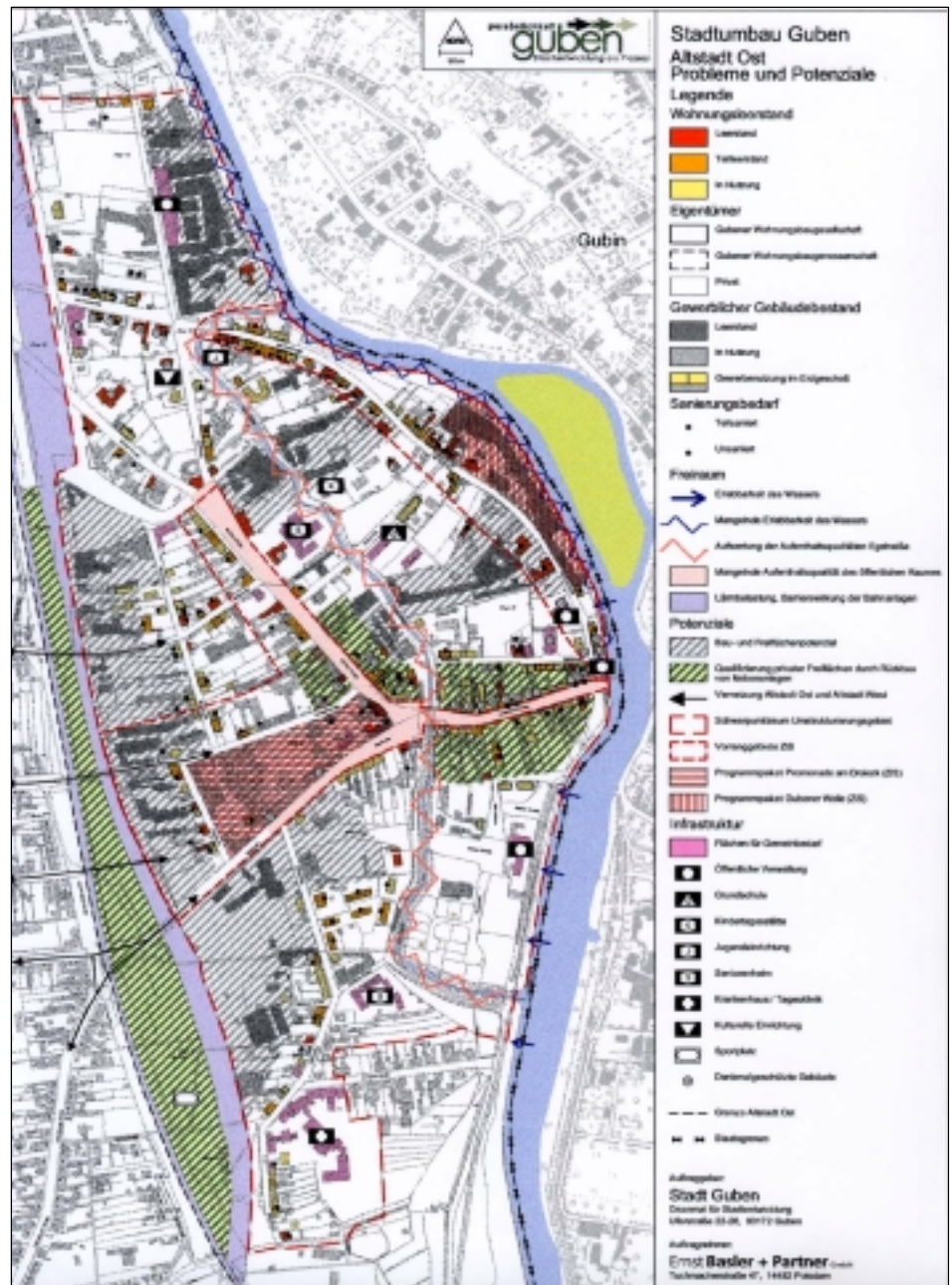
In der Altstadt Ost gab es seit der Wende keine nennenswerte Neubauentwicklung. In zentrumsnaher Lage wurde auf dem Areal der Mühlenwerke eine Brachfläche als ein nicht störendes Gewerbegebiet und Einfamilienhausgebiet entwickelt. (B-Plan Nr. 15 „Gubener Mühle“ Inselstraße, Kleine Inselstraße). Dort sind trotz relativ attraktiver Lage von 14 Parzellen erst zwei Grundstücke bebaut.

14.7 Zusammenfassung

Die Altstadt hat mit einem Imageproblem zu kämpfen, das vor allem durch hohe Leerstände und einen relativ geringen Sanierungsstand hervorgerufen wird. Trotz allem ist sie auch der Ort mit dem größten Entwicklungsbedarf und auch dem größten Entwicklungspotenzial.

Entwicklungsdruck besteht insbesondere unter dem Aspekt der EU-Osterweiterung, die die zwei getrennten Stadthälften hier wieder zusammenführt. Über Entwicklungspotenziale verfügt die Altstadt Ost auf der anderen Seite durch ihre interessante und geschichtsträchtige Baustruktur. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Brachflächen, auf denen neue Akzente gesetzt werden können.

Abbildung 3:
Probleme- und Potenzialkarte



15 Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts

15.1 Leitbild

Ziele für ein ‚kleines aber feines‘
Zentrum:

- Aufwertung
- Nutzungsmischung
- Sanierung vorantreiben
- Grünflächengestaltung
- Wohnen auf Brachen
- minimaler Rückbau

Die Altstadt Ost wird zu einem kleinteiligen, lebendigen und vielfältigen Stadtzentrum entwickelt und ist durch ein Nebeneinander an Wohnen, Geschäften, Arbeitsstätten, Gaststätten sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen geprägt.

Sanierte Altbauwohnungen ermöglichen ein zukunftsfähiges individuelles Wohnen. Gleichzeitig wird die Altstadt Ost durch den großflächigen Rückbau sowie die Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen als attraktiver Wohnstandort etabliert. Dabei steht die Wohnnutzung in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen. Darüber hinaus wird die Altstadt Ost zu einem Ort hoher Gestalt- und Freiflächenqualität entwickelt. Das Rückbaupotenzial ist vergleichsweise gering. Da es sich im Wesentlichen um den Rückbau von Nebengebäuden handelt (Hinterhäuser, Seitenflügel), verteilt sich dieser Rückbauprozess über einen langen Zeitraum und wird voraussichtlich erst im Jahr 2015 abgeschlossen sein.

15.2 Zielsetzungen im Wohnungsbestand

Erhalt der historischen Wohngebäude

Aufwertungsbaustein
Altbausaniierung

Oberstes Ziel für die Altstadt ist die Fortsetzung des seit 1994 angestossenen Sanierungsprozesses in der Altstadt. Dies bewirkt nicht nur eine Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnstandards, sondern gleichzeitig auch die Instandsetzung historischer Fassaden, wodurch die Altstadt ihre charakteristische Besonderheit bewahrt. Der historischen Bebauung kommt eine besondere Rolle für das Image und die Unverwechselbarkeit des Stadtteiles zu.

Abschluss der
Sanierungsmaßnahmen im
Sanierungsgebiet bis 2010

Die Erfahrung des Sanierungsträgers als auch Anfragen Wohnungssuchender bei der Gubener Wohnungsgesellschaft bestätigen, dass sanierte Altbauwohnungen sich einer hohen Nachfrage erfreuen. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind bisher ca. 150 WE saniert worden, weitere 100 bis 150 WE sind noch unsaniert. Somit wurden pro Jahr ca. 20 WE im Sanierungsgebiet instandgesetzt. Der Sanierungsträger erwartet bis zum Jahr 2010 den Abschluss der Sanierungsmassnahmen im Sanierungsgebiet.

Sanierung von ca. 160 WE
in der Altstadt bis 2010

Unter Einbeziehung des Instandsetzungsbedarfs außerhalb des Sanierungsgebietes und einer Sanierungsrate von ca. 18 WE pro Jahr ergibt sich für die gesamte Altstadt ein Potenzial von ca. 160 sanierten Altbauwohnungen bis zum Jahr 2010.

Rückbau von Nebengebäuden

Rückbau von ca. 50 WE bis 2010

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind in Teilbereichen Nebengebäude, baufällige Quergebäude und Seitenflügel zurückzubauen. Da diese Gebäude, die Eigentum der GuWo sind, auch zu Wohnzwecken genutzt wurden, wird der Wohnungsbestand in der Altstadt Ost durch den Abriss der Gebäude um ca. 50 WE bis 2010 reduziert (siehe Tabelle 4).

Zeitraum	GuWo	Privat
bis 2003	5	5
2003-2006	30	10
ab 2006-2010	15	15
Gesamt	50	30

Tabelle 4:
Überschlag der Abrissquanten

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Neben dem Erhalt historischer Stadtstrukturen und Fassaden als wichtige Zeugen der Gubener Entwicklung, sind die Wohnungen modernen Wohnstandards anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge von Sanierungsmaßnahmen kleinere Wohnungen zusammengelegt werden, so dass sich der Wohnungsbestand in der Altstadt reduziert. Das Reduktionspotenzial wird auf ca. 30 WE geschätzt.

15.3 Zielsetzungen für die Aufwertungsmaßnahmen

Konzentration zentralörtlicher und öffentlichkeitswirksamer Nutzungen im Bereich Promenade am Dreieck / Frankfurter Straße

Aufgrund der zur Zeit sehr geringen Flächennachfrage für kommerzielle zentrumsaffine Nutzungen einerseits und dem hohen Anpassungs- und Kostendruck auf öffentliche Einrichtungen andererseits, ist eine Konzentration zentralörtlicher und öffentlichkeitswirksamer Einrichtungen zur Umstrukturierung der Altstadt unabdingbar. Die Sanierung der ehemaligen Hutfabrik an der Gasstraße und die Verlagerung von Rathaus, Stadtbibliothek und Musikschule auf dieses Areal schafft einen Kristallisationspunkt, um weitere Dienstleistungen und Geschäfte in die Altstadt zu ziehen.

Erhöhung des Wohnanteils in der Altstadt

Das Wohnen in der Innenstadt trägt dazu bei, die Stadt lebendiger und vielfältiger zu gestalten. Es wirkt einer ausgestorbenen City in den Abendstunden entgegen. Das Nebeneinander von Wohnen, Geschäften, Arbeitsstätten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Gaststätten schafft Urbanität und entspricht dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege.

Die besondere Qualität des Wohnens in der Altstadt Ost besteht in der guten Anbindung an die Deutsche Bahn und der Nähe zu vielfältigen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig bieten die unmittelbar angrenzende Neiße und zukünftig auch die kleinteiligen Grünflächen der Altstadt attraktive Naherholungsmöglichkeiten.

Dazu sind die umfangreichen Brachflächen in zentraler Lage der Altstadt zu mobilisieren und als Wohnbauland sowie Grünflächen zu entwickeln.

Potenzielle Entwicklungsflächen sind die Areale 'Gubener Wolle' an der Uferstraße, 'BTU Berliner Textilhandel' zwischen Schulstraße und Uferstraße sowie 'Hutwerke Werk "' zwischen Schulstraße und Kirchplatz.

Schaffung attraktiver Grünflächen

Private und öffentliche Grünflächen tragen nicht nur zu einer gestalterischen, sondern auch ökologischen Aufwertung der Altstadt bei. Von besonderer Bedeutung sind vor allem öffentliche Grünflächen

Schaffung von öffentlichen Flächen/Plätzen mit Aufenthaltsfunktion

Die Umgestaltung bisher verkehrstechnisch ausgebauter und gestalteter Flächen erhöht die Attraktivität öffentlicher Flächen. Über eine Reduzierung der Straßen-



Abbildung 4:
Potenzielle Entwicklungsbereiche

verkehrsflächen und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird die Aufenthaltsfunktion der Straßen und Plätze gestärkt.

Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebnisvielfalt in der Altstadt und die Neugestaltung wichtiger öffentlicher Räume tragen zu einer Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt bei.

Schaffung / Erhalt von Blickpunkten und Blickbeziehungen

Das sehr abwechslungsreiche Bild der Altstadt Ost aus Industrie-, Zentrums- und Wohnbebauung sollte durch die stärkere Ausprägung von Blickpunkten und Blickbeziehungen ergänzt werden. Zu den wesentlichen gehören das Neisseufer im Bereich der Gubener Wolle sowie Guben-Gubiner Sichtachse über die Neissebrücke/Frankfurter Straße zur Promenade am Dreieck.

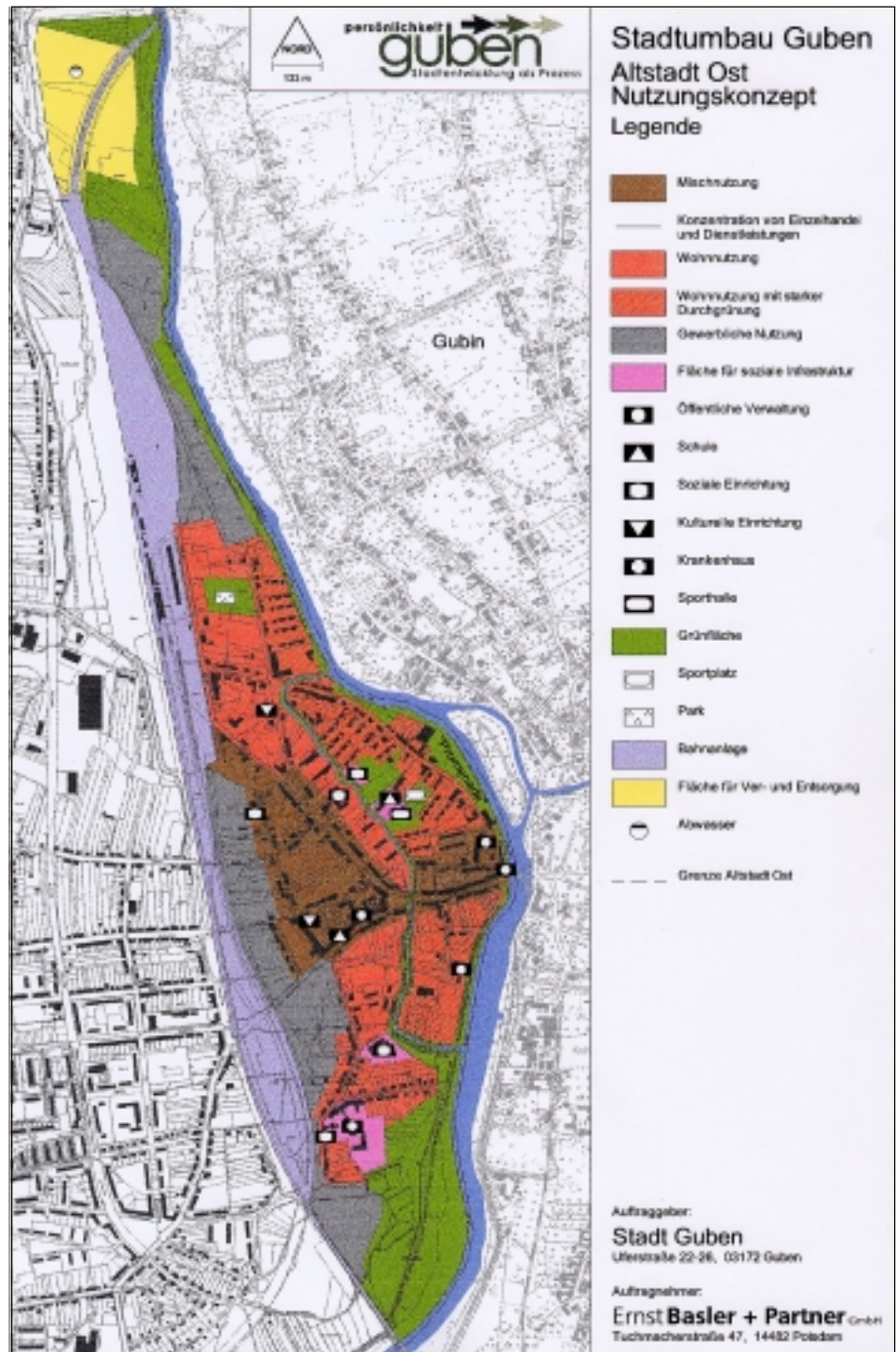
Weitere zu entwickelnde Blickpunkte sind prägende Baulichkeiten wie das ehemalige Gefängnis und die zu erhaltenen Teile der Gubener Wolle. Das Spektrum wird hier von der aufwändigen Instandsetzung verwertungsfähiger bis hin zur Dauerberankung nicht verwertungs- aber erhaltungsfähiger Immobilien reichen. Durch Kunst im öffentlichen Raum können zusätzliche gestalterische Akzente gesetzt werden.

Flächenbezogene Aufwertungen mit hoher Identitätsstiftendem Charakter wie das Wolf-House-Projekt ergänzen die achsen- und gebäudebezogenen Aufwertungen.

15.4 Nutzungskonzept

Im Gegensatz zur Ausweisung der Altstadt als Mischfläche im Flächennutzungsplan liegt dem Nutzungskonzept eine Zonierung in vier Nutzungsbereiche zugrunde: Grün- und Freiflächen im Osten entlang der Neiße, Wohnen am Wasser, Mischnutzung im Zentrum und gewerbliche Nutzung im bahnnahe Westen der Altstadt.

Abbildung 5:
Nutzungskonzept



Stadtzentrum

Mischnutzung im zentralen Bereich

Die Zentrumsfunktion konzentriert sich vor allem auf die Berliner Straße, die Frankfurter Straße und das Areal der 'Promenade am Dreieck'. Dieser Bereich wird durch Mischnutzung geprägt und wird in seinem Charakter durch die Umgestaltung der 'Promenade am Dreieck' gestärkt. Auf diesem Areal erhält das Rathaus einen neuen zentralen Standort. Darüber hinaus werden öffentliche Einrichtungen wie die Musikschule und die Bibliothek angeordnet. Das Hutmuseum wird weiterhin in den historischen Räumlichkeiten untergebracht. Zusätzlich werden attraktive Einzelhandels- und Büroflächen geschaffen und mit geschossweisem Wohnungsbau ergänzt. Die Entwicklung eines Hotelstandortes ist vorgesehen, dessen Realisierung wird aber wesentlich von der Realisierbarkeit eines tragfähigen Betreiberkonzeptes abhängen.

Wohnen in der Altstadt ¹¹

Erhöhung des Wohnanteils nur durch die Kombination verschiedener Bausteine

Die Erhöhung des Wohnanteils in der Altstadt Ost wird nur durch die Kombination verschiedener Entwicklungsbausteine möglich sein. Dazu gehört zum einen die Sanierung vorhandener insbesondere gründerzeitlicher Altbausubstanz. Zum anderen sind für die Altstadt Neue Wohnformen über Pilotprojekte zu etablieren, die z.T. nur geringe quantitative Marktpotenziale haben, jedoch Signalwirkung entfalten und neue Altstadtnachfragergruppen erschließen. Genannt seien Loftwohnformen im mehrgeschossigen industriehistorischen Gebäudebestand, aber auch wohnbezogene Umbauten niedergeschossiger Gebäudebestände mit hohen Grünanteilen.

Wohnnutzung im Grünen, mitten in der Stadt

Die Brachflächen in der Altstadt bieten sich aufgrund der Lage nahe der Neiße und dem Stadtzentrum als hochwertige Wohngebiete an. Um in Konkurrenz mit den bereits erschlossenen bzw. planerisch gesicherten Standard-Neubaugebieten treten zu können sind, sind zwei zusätzliche Bausteine vorgesehen:

- Neue gartenhofhausähnliche Architektur zwischen Poststraße und Egelneisse für unterschiedlichen Eigentumsformen

Grüne Freiräume schaffen auf ehemaligen Gewerbeflächen

Um insbesondere die Neiße in das Stadtbild zu integrieren und eine bessere Zugänglichkeit an das Wasser zu ermöglichen, werden die Brachflächen zu Grün- und Freiflächen entwickelt. Industriegeschichtlich bedeutende Gebäudekomplexe wie die Gubener Wolle werden zum überwiegenden Teil entfernt. So entstehen großzügige Freiflächen, die als Terrassen oder Grünflächen gestaltet werden können und Raum für unterschiedliche Nutzungen bieten.

- Bauplatzangebote für standardisierte EH-Nachfragen im nördlichen Altstadtbereich.

stadtrandtypisches Wohnformen am Wasser und mit Bahnhof- und Zentrumsnähe

Die aktive Steuerung der weiterhin auftretenden Nachfrage nach planerisch ungeliebten Einfamilienhäusern von den dörflichen Konkurrenzgebieten in die Altstadt ist nur über das Anbieten zusätzlicher Qualität möglich. In Guben ist es möglich, stadtrandtypisches Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Stadtzentrum anzubieten.

¹¹ s.a. unter 20. Pilotprojekte „Wohnen in der Altstadt Ost“

Gewerbliche Nutzung

Gewerbenutzung primär entlang
der Bahnflächen

Für eine gewerbliche Nutzung bieten sich zahlreiche Flächen entlang der Bahnlinie an. Außerdem gibt es noch einige gewerblich geprägte Flächen im nördlichen Bereich. Aufgrund des enormen Flächenüberhangs und der demgegenüber begrenzten gewerblichen Flächennachfrage sollten für künftige Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen im gewerblichen Bereich eine Konzentration auf die bahnnahen Flächen erfolgen, um eine stärkere Nutzungszonierung zu erreichen.

15.5 Städtebaulich-räumliches Konzept

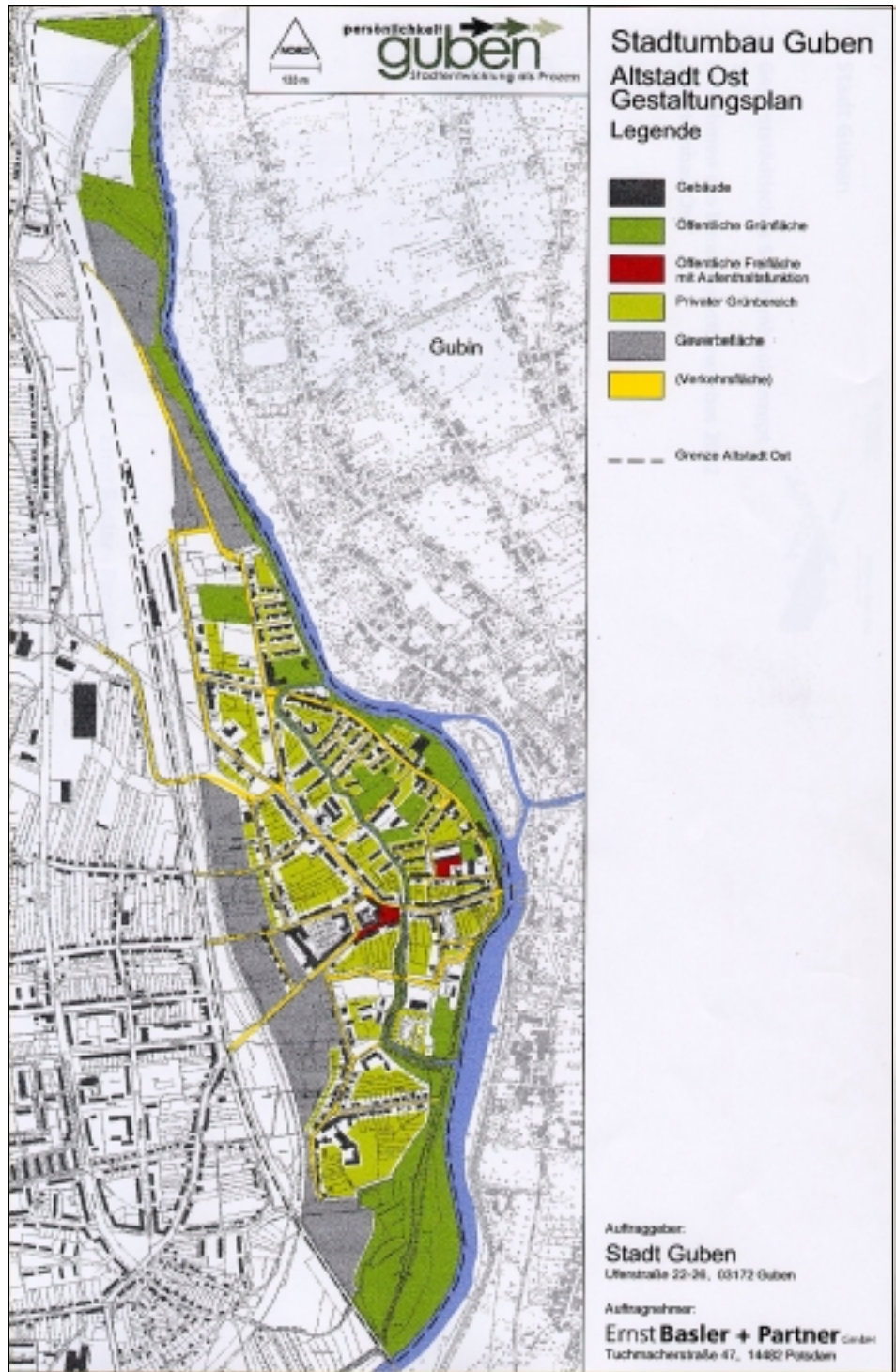
Großflächiger Rückbau von
Gewerbegebäuden

Der städtebauliche Charakter der Altstadt wird sich durch den großflächigen Rückbau ehemaliger Gewerbebauten diversifizieren. Hingegen bleiben die gründerzeitlichen Wohngebäude - von wirtschaftlich nicht erhaltungsfähigen Neben- und Hofgebäuden abgesehen - erhalten.

Wohnungsneubau in Streifen

Der Neubau sollte sich entlang den Hauptstraßen an der Baukante orientieren. Die diversen Brachflächen bieten nach einem vollzogenen Abriss große städtebauliche Freiräume, die auch eine neue Struktur jenseits der Blockbebauung zulassen. Hier bietet es sich an, den Wohnungsneubau orthogonal zu den Uferkanten zu orientieren. Diese streifenhafte lockere Bebauung, die sich deutlich vom Blockkonzept abhebt, erlaubt eine Maximierung des Lagevorteils Neiße, bzw. Egelneiße.

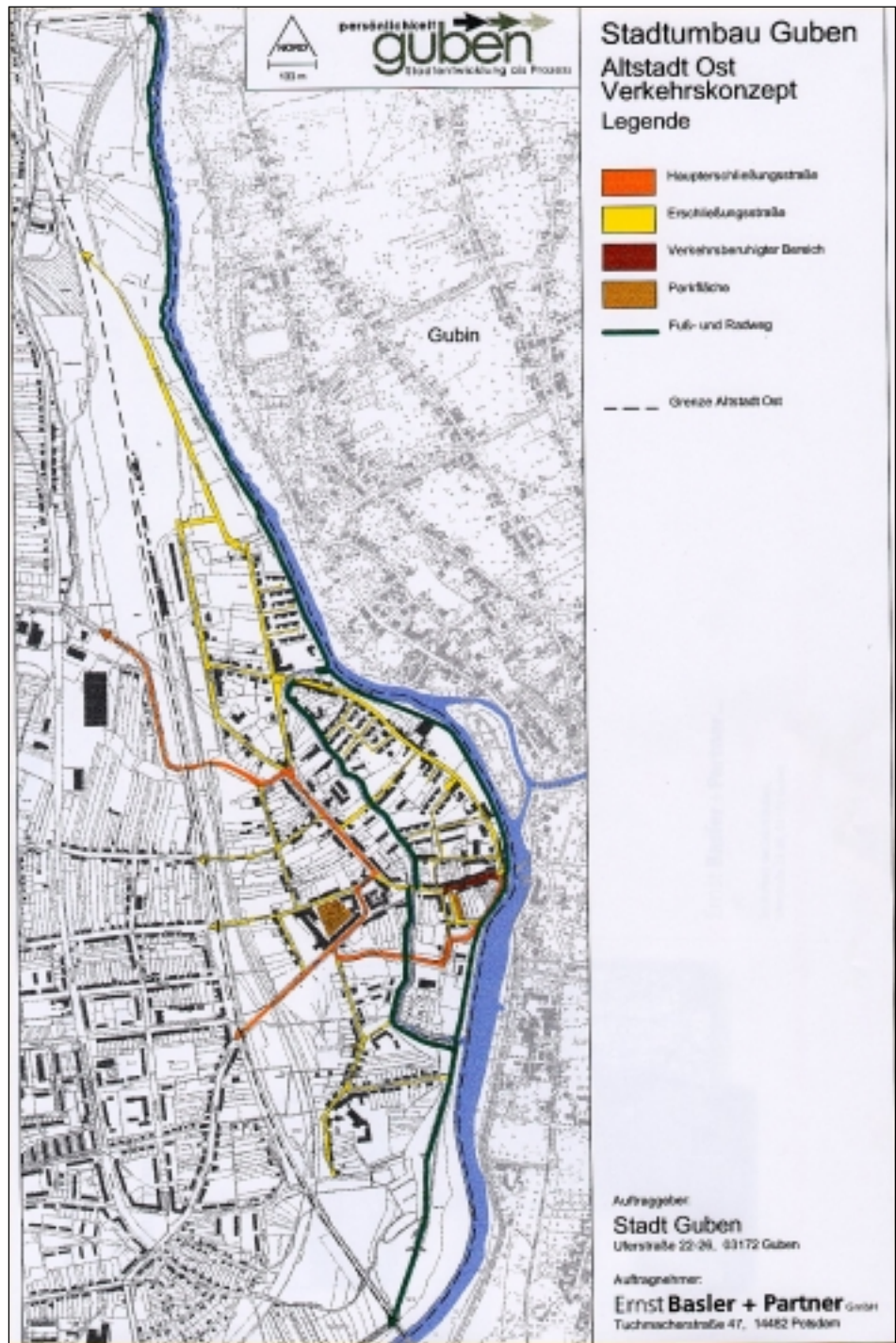
Abbildung 6:
Städtebaulich-räumliches
Konzept



15.6 Verkehrskonzept

Fehlender Durchgangsverkehr	<p><u>Durch die periphere Lage der Altstadt Ost, die Verlegung der Bundesstraße 97 und den Neubau des Grenzüberganges Schlagsdorf ist dieses Stadtgebiet weitgehend frei von Durchgangsverkehr. Der 'kleine Pkw-Grenzverkehr' zwischen Guben und Gubin erfolgt über die Karl-Marx-Straße und die Pestalozzistraße zur Gubiner Straße.</u></p> <p><u>Das Straßennetz hat somit, mit Ausnahme der Gubiner Straße, ausschließlich Erschließungsfunktion. Die Hauptschließung erfolgt über die Berliner Straße im Norden und die Gasstraße im Süden.</u></p>
<u>Verkehrsberuhigung der Frankfurter Straße und neue Führung der Gasstraße</u>	<p><u>Die Frankfurter Straße fungiert als Verbindungsachse zwischen Guben und Gubin und ist als Flaniermeile mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten, die an der 'Promenade am Dreieck' endet. Der Verkehrsknoten Gasstraße / Frankfurter Straße wird zur Kreuzung Berliner Straße / Straupitzstraße verlagert und die Gasstraße im Bereich der Feuerwehr in Richtung Straupitzstraße verschwenkt. Durch die Änderung der Verkehrsführung entsteht zwischen Frankfurter Straße und Gasstraße ein Platz, der die Promenade am Dreieck mit der 'Flaniermeile' verknüpft.</u></p> <p><u>Öffentliche Parkplätze stehen im Bereich der Promenade am Dreieck sowie in der Winkelstraße zur Verfügung.</u></p>
Uferbereiche durch Fuß- und Radwege aufwerten	<p><u>Die Uferbereiche der Neiße als auch der Egelneiße werden als innerstädtische Promenade gestaltet und in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.</u></p>

Abbildung 7:
Verkehrskonzept



15.7 Freiflächenkonzept

Öffentliche Freiflächen mit
Zentrumsfunktion



Abbildung 8: Gubener Wolle

Abbildung 9:
IBA-Projekt: Theaterinsel



Durch den umfassenden Rückbau gewerblicher Brachflächen gewinnt die Altstadt Ost zusätzliche Freiflächen, die zunächst als öffentliche Grünflächen genutzt genutzt werden können, so dass kurzfristig eine gestalterische Aufwertung der Altstadt erzielt wird.

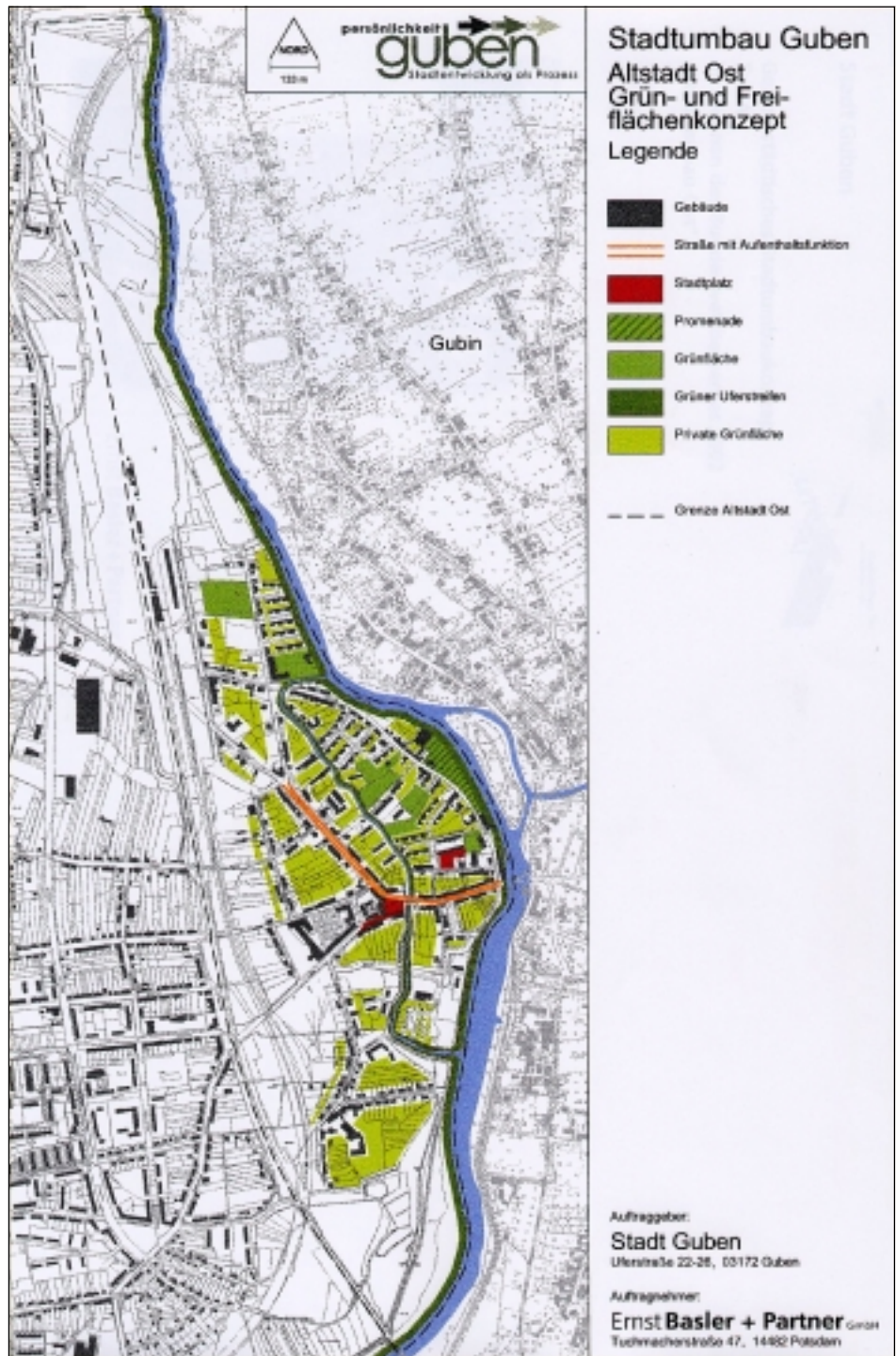
Das Rückgrat des Freiflächenkonzeptes sind die wasserbegleitenden Grün- und Freiflächen entlang der Neiße und der Egelneiße sowie die Theaterinsel. Es handelt sich um öffentliche Flächen, die unterschiedliche Zonen beinhalten wie Liegewiesen oder Spielplätze und Terrassen. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen sind über attraktiv gestaltete Straßen und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität miteinander zu verbinden. Dabei sind Ruhezeiten ebenso wie Aktivitätszonen zu integrieren.

Die Verbesserung der Zugänglichkeit der Neiße im Bereich der Gubener Wolle und deren Gestaltung als öffentlicher Raum setzt positive Impulse auf die umliegenden Bereiche, wie die potenziellen Wohnbauflächen zwischen Egelneiße und Alte Poststraße, die dadurch an Lagegunst und Attraktivität gewinnen.

Durch eine Fußgängerbrücke von der deutschen Seite über die Neißeinsel – die sogenannte Theaterinsel – soll eine zusätzliche Verbindung der deutschen und polnischen Stadtteile geschaffen werden. Außerdem ist durch diese zusätzliche Brücke ein Rundgang über die Insel möglich.

Neben den öffentlichen Wegen und Plätzen sind darüber hinaus private Grünflächen den Wohnhäusern zuzuordnen, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen.

Abbildung 10:
Grün- und Freiflächenkonzept



16 Überprüfung und Anpassung bestehender teileräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

In der Altstadt Ost überlagern sich neben dem Stadtumbaukonzept zwei weitere Förderkulissen die eine gute Finanzierungsbasis für eine Trendwende in dem Stadtteil darstellen:

- Sanierungsgebiet
- ZiS - Gebiet (Fördervolumen ca. 10 Mio. EUR)

Außerdem ist Guben mit zwei Projekten an der IBA Fürst Pückler Park beteiligt.

'Zukunft im Stadtteil – ZiS 2000'

breite Fördermöglichkeiten über
ZiS

Im Rahmen des Förderprogramms 'Zukunft im Stadtteil' verfolgt die Stadt Guben sieben Projekte, die dazu beitragen, die Altstadt als Stadtzentrum und Bindeglied zwischen Guben und Gubin zu entwickeln. -¹²

1. Ökologische Aufwertung und Gestaltung der Egelneiß
2. Schaffung eines Jugendbegegnungszentrums im Innenstadtbereich Mittelstraße 18
3. Etablierung eines Quartiersmanagements (Aufgabe: Förderung der Kommunikation aller lokalen Akteure sowie Koordination und Integration der Einzelaktivitäten)
4. Entwicklung eines neuen Rathauses
5. Entwicklung des Technischen Museums der Hutindustrie
6. Verlagerung der Stadtbibliothek und Musikschule in das neue Stadtzentrum
7. Kindertagesstätte Poetensteig

Sanierungsgebiet

originäre Stadterneuerung

1993 erfolgt die Aufnahme in das Bund-Land-Programm der Städtebauförderung, damit wurde der Kernbereich der Altstadt Ost zum Sanierungsgebiet erklärt.

Ziel der Rahmenplanung aus dem Jahr 1994¹³ ist es, die Wohnverhältnisse, die Wohnqualität und die Stadtstruktur zu verbessern. Neben der Instandsetzung und Modernisierung der Altbauten und der Entwicklung einer Quartiersstruktur, beinhaltet dies die Schaffung von Erlebnis- und Erholungsbereichen, die Konzentration von Versorgungseinrichtungen und die Ansiedlung von City-Funktionen. Zusätzlich soll das Zentrum durch bauliche Nachverdichtung belebt werden und es sollen

¹² Stadtverwaltung Guben, Informationsstand 22. Mai. 2002

¹³ Quelle: 'Sanierung Altstadt Ost', Zusammenfassender Bericht der Vorbereitenden Untersuchung der Altstadt Guben, Arcus 1994

Arbeitsplätze durch Ansiedlung nichtstörender Gewerbebetriebe in den vorhandenen Industriebauten geschaffen werden.

Während die Rahmenplanung aus dem Jahr 1994 noch von einem Erhalt der historischen Industriegebäude ausgeht, wird eine Umnutzung der imposanten und das Stadtbild prägenden Gebäude als unrealistisch und damit als Hemmnis zur Entwicklung der Altstadt beurteilt. Im Rahmen des Stadtumbaus wird empfohlen, die Gebäude weitgehend zurückzubauen und als Grün- und Freiflächen bzw. innerstädtisches Wohnbauland zu entwickeln.

Internationale Bauausstellung 'Fürst Pückler Park'

Im Rahmen der IBA-Fürst Pückler Park werden zwei Projekte unterstützt, die auf den interkulturellen Austausch zwischen Guben und Gubin fördern sollen und jeweils eine Verbindungsachse Guben / Gubin beschreiben:

- *Gubener Wolle –Neißeinsel- Wolf-Haus:* Das Wolf-Haus war ein Frühwerk von Mies van der Rohe und stand auf Gubiner Seite direkt an der Neiße. Es wurde im 2. Weltkrieg völlig zerstört. Eine Diskussion über die Wiederbelebung dieses architekturhistorischen Zeugnisses soll verbunden werden mit der Initiierung des 'Instituts für Industriekultur' bzw. einer Akademie Guben/Gubin in einem der erhaltenswerten Gebäude der Gubener Wolle. Ein solches Seminargebäude soll für Universitäten im deutsch-polnischen Grenzraum offen stehen und den grenzüberschreitenden Dialog fördern. Als verbindendes Element dient eine noch zu gestaltende Theaterinsel.

„Frankfurter Straße zwischen Promenade am Dreieck und Gubiner Hauptkirche“: Bei diesem Projekt befindet sich die Verkehrsberuhigung auf deutscher Seite bereits in der Ausführungsplanung. Baubeginn ist noch 2002. Eine Fortsetzung der Planung auf polnischer Seite ist allerdings noch nicht vorangeschritten.

Sicherung der Entwicklungsstrategie durch Beschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2002 einen Selbstbindungsbeschluss¹⁴ zum Stadtumbaukonzept gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Bibliothek und die Musikschule in das Areal der 'Promenade am Dreieck' zu verlegen.

Zum ZiS-Handlungskonzept wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung im Mai 2002 ein Beschluss gefasst.

17 Erarbeitung von Maßnahmen-/ Durchführungs- und Finanzierungskonzepten

Für alle durchzuführenden Maßnahmen liegen detaillierte Maßnahmen-/Durchführungs-/Finanzierungskonzepte mit Ausweisung der Kosten, Realisierungszeiträume, Förderung und Eigenanteilsfinanzierung vor.

¹⁴ SVV-63/2002

Abriss und Sanierung von Altbauten

Bis zum Jahr 2009 beabsichtigt die GuWo die Sanierung von 9 Altbauten mit 53 Wohneinheiten und den Abriss von 33 Wohneinheiten in der Altstadt Ost, wobei der Großteil der Maßnahmen in bis Ende 2003 realisiert sein soll. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 4.144.000 EUR. Die Abrisskosten in Höhe von ca. 160.000 EUR sollen zu 75% über Fördermittel finanziert werden, die Sanierungsmaßnahmen über Eigenmittel und Darlehen.

Tabelle 5:
Maßnahmen der GuWo

Jahr	Abriss			Entkernung und Sanierung		
	Anzahl in WE	Wohnfläche in qm	Kosten in EUR	Anzahl in WE	Wohnfläche in qm	Kosten in EUR
2002	4	245	18.786	13	929	1.635.885
2003	18	844	69.815	13	775	197.100
2004	11	459	35.181	2	161	239.521
2005	5	404	37.160	0	0	0
2006	0	0	0	1	145	303.875
2007	0	0	0	5	325	195.560
2008	0	0	0	15	820	557.500
2009	0	0	0	9	930	853.970
Summe	33	1.952	160.942	58	4.085	3.983.411



Abbildung 11:
Promenade am Dreieck

'Promenade am Dreieck' und Aufwertung der Frankfurter Straße

Zur Entwicklung der 'Promenade am Dreieck' ist die Feuerwehr zu verlagern, der historische Gebäudebestand im Bereich der Berliner Straße abzureißen und Altlasten zu beseitigen. Die ehemalige Hutfabrik wird zum größten Teil erhalten und saniert. In dem Gebäudekomplex finden das Rathaus als auch die Bibliothek und die Musikschule einen neuen Standort. Darüber hinaus sind der Marktplatz und die Freiflächen des Stadtzentrums zu gestalten. Im Blockinnenbereich ist eine Stellplatzanlage zu errichten.

Im Rahmen der Umgestaltung und Neubebauung des Areals 'Promenade am Dreieck' sind die Frankfurter Straße und der Parkplatz Gubiner Straße sowie in Teilen die Gasstraße und die Berliner Straße neu zu gestalten. Zusätzlich ist zwischen Gasstraße und Straupitzstraße eine neue Erschließungsstraße zu errichten.

Die Maßnahmen sollen im Herbst 2002 beginnen und schwerpunktmäßig bis 2004 beendet werden.

Die Finanzierung erfolgt überwiegend aus Städtebauförderungsmitteln. Über das ZIS-Förderprogramm sollen die Entwicklung des Rathauses, die Verlagerung der Stadtbibliothek und der Musikschule und die Sanierung des Hutmuseums finanziert werden. Mit Mitteln des Brachflächenprogramms soll der notwendige Gebäudeabbruch finanziert werden. Zur Entwicklung des neuen Stadtzentrums steht die Stadt zur Zeit in Verhandlung mit potenziellen Investoren.

'Gubener Wolle'

Der Gebäudebestand der 'Gubener Wolle' wird in zwei Bauabschnitten bis 2004 weitgehend abgerissen und als Uferpromenade mit Städtebaufördermitteln gestal-

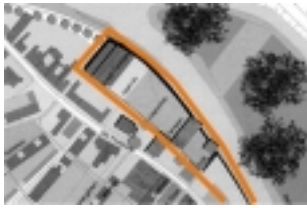


Abbildung 12:
Gubener Wolle

Schaffung eines
Jugendbegegnungszentrums im
Innenstadtbereich

Der Gebäudekomplex 3 soll im gleichen Zeitraum zur deutsch/polnischen Bauakademie und die Villa zu einem Bürozentrum entwickelt werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen soll mit ZiS-Fördermitteln (Entwicklung der deutsch/polnischen Bauakademie und Gestaltung der Uferpromenade) sowie Fördermitteln der Städtebauförderung erfolgen.

Soziale Infrastruktur

Neben der Schaffung eines Jugendbegegnungszentrums in der Altstadt Ost sind an der Grundschule 1 und der Kita Poetensteig Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Jugendbegegnungszentrum soll mit ZiS-Fördermitteln finanziert werden, die Sanierungsmaßnahmen mit Städtebaufördermitteln.

Sonstige Maßnahmen

An sonstigen Maßnahmen sind bis zum Jahr 2005 bzw. 2006 zum einen die ökologische Aufwertung und Gestaltung der Egelneiße und zum anderen die Etablierung eines ZiS-Quartiersmanagements aus ZiS-Fördermitteln zu finanzieren.



Abbildung 13:
ZiS-Projekt: Gestaltung Egelneiße

Ökologische Aufwertung und Gestaltung der Egelneiße

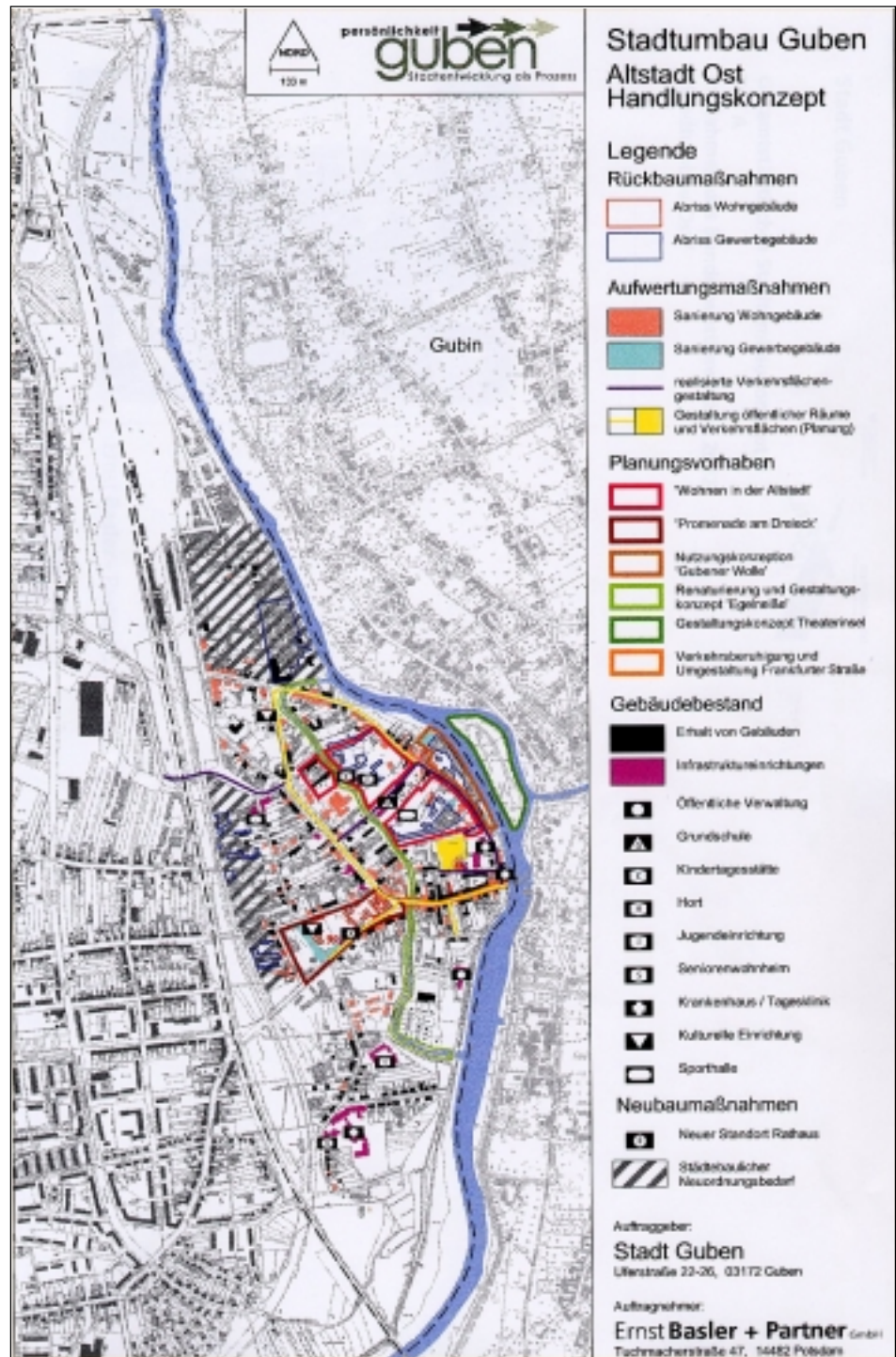
Zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität an der Egelneiße wurde der gemeinsame Fuß- und Radweg zwischenzeitlich neu gepflastert. Zur Entwicklung als innerstädtische Promenade werden kleine Platzfolgen mit Sitzgelegenheiten angeordnet und Grünflächen als Ruhezone gestaltet. Darüber hinaus werden einige 'Aktivitätszonen' wie Freilichtbühne und Kinderspiel / Jugendtreff angelegt. Um Sichtbeziehungen herzustellen ist Vegetationsbestand herauszunehmen. Einfriedungen werden erneuert.

Die ökologische Aufwertung der Egelneiße umfasst Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässers. Neben der naturnahen Gestaltung der Uferbereiche sollen Fischtreppe eingebaut werden.

Sitz der Sanierungsstelle, des ZiS-Quartiers- und Stadtentwicklungsmanagements

Zur räumlichen Etablierung des Quartiersmanagements und gesamtstädtischen Stadtentwicklungsmanagements ist die Bereitstellung einer geeigneten Erdgeschossfläche in der Frankfurter Straße vorgesehen. Über einen straßenorientierten Ausstellungsbereich kann ein wirksamer Publikumsbezug hergestellt werden, während sich im hinteren Bereich die Ansprechbereiche befinden.

Abbildung 14:
Handlungskonzept:
Zusammenfassung der
Maßnahmen für die Altstadt Ost



Finanzbedarf

Im Rahmen von ZiS wurde für die hier beschriebenen Projekte ein Finanzrahmen bis 2006 prognostiziert. Hier soll nur insgesamt abgeschätzt werden, wie stark sich die Gesamtsummen der einzelnen Förderprojekte auf Bund/Land und Kommune verteilen. Die hier zusammengefassten Zahlen verdeutlichen den enormen Kraftakt, den die Stadt trotz der hohen Fördersätze leisten muss, um das beschriebene Maßnahmenpaket umzusetzen. Eine prozesshafte Priorisierung der Einzelmaßnahmen ist notwendig.

Tabelle 6:
Fördermittel (in TEUR) für die
Altstadt Ost 2002-2006
Quelle: ZiS, Integriertes
Handlungskonzept, April, 2002

Fördermittel	Zuschuss Bund	Zuschuss Land (i.d.R. 75 %)	Stadt	Gesamt
ZiS	0	8.347	1.910	10.000
Städtebauförderung	2.295	2.295	2.277	6.868
Brachflächenmanagement	0	2.148	537	2.685
Interreg	0	1.779	593	2.372
Summe	2.295	14.570	5.317	21.924

Schlüsselbausteine für den Durchführungsprozess

Aufwertung mit aller Kraft

Die Maßnahmen-/Durchführungs- und Finanzierungskonzepte beziehen sich in der Altstadt weniger auf die Rückbaumaßnahmen, sondern vor allem auf die Aufwertungsmaßnahmen. Dafür ist ein intensives Brachflächenmanagement notwendig.

räumliche Priorisierung innerhalb der Altstadt Ost

Bei der Entwicklung sollte sich dabei klar auf den prioritären Entwicklungsbereich konzentriert werden. Dabei wird eine wesentliche Herausforderung darin bestehen, anspruchsvolle und marktkonforme Konzepte zu erstellen, so dass sich auch Investoren für die beschriebenen Standorte finden, insbesondere für die Promenade am Dreieck, aber auch für die Pilotprojekte ‚Wohnen im Grünen‘.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit muss in der Altstadt etabliert werden. Hierzu finden u. a. Pressekonferenzen, Bürgerbeteiligungen in der Altstadt statt. Ein Anfang machte der 2. Workshop zum Stadtumbau am 15.05.2002 im Dachgeschoss der Gubener Wolle.

Abbildung 15:
2. Stadtumbau-Workshop



Integriertes Steuerungskonzept

Hierbei besteht die Herausforderung in der Koordination der vielen Teilprojekte. Insbesondere ist eine enge Zusammenarbeit des Stadtumbaumanagements mit den Koordinatoren der anderen Förderprogramme erforderlich (Quartiersmanager, Sanierungsträger, Träger der ZiS-Maßnahme, Brachflächenmanagement).

18 Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung

Beteiligung der Wohnungsunternehmen

Eine prozesshafte Entwicklung der Altstadt verlangt auch nach einer kontinuierlichen Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen. Zeitnah sollten allerdings erste Absprachen zu den prioritären Sanierungsmaßnahmen erfolgen, die möglichst innerhalb des prioritären Entwicklungsbereichs liegen sollten.

Beteiligung der Gebietsbevölkerung

Die Einbeziehung der bereits ansässigen Bevölkerung wie aber insbesondere der gesamtstädtischen Bevölkerung in die Entwicklung der Altstadt Ost ist von zentraler Bedeutung. Im Rahmen der weiteren Vertiefung dieses Teilraumkonzeptes ist eine umfassende Bürgerbeteiligung vorgesehen.

19 Prognose der Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die dargestellte Analyse der Rahmenbedingungen und Projektvorschläge rechtfertigt zur Wohnungsbedarfsprognose für die Altstadt folgendes Annahmenmodell:

- Bei der Prognose des Wohnungsbestandes und Leerstandes wird eine Sanierungstätigkeit von 18 WE pro Jahr zu Grunde gelegt.
- Es wird weiter angenommen, dass die sanierten Wohnungen zu 90 % vermietbar sind.
- Es erfolgt eine Neubautätigkeit von mindestens 50 WE bis 2015, 35 WE bis 2010.
- Es wird eine Umnutzung von Gewerbegebäuden zu Wohnzwecken von 30 WE bis 2015 und 20 WE bis 2010 verfolgt.
- Es erfolgt ein Abriss von 100 WE bis 2015 sowie 80 WE bis 2010.

Diese Annahmen wurden in Tabelle 7 zusammengefasst. Daraus ergibt sich eine Zielgröße von 850 bewohnten Wohnungen. Der Leerstand reduziert sich auf 27 %. Diese Zahlen folgen der Annahme, dass die sanierten Wohnungen zu den heute bewohnten Wohnungen und damit dem heute vermarktungsfähigen Wohnungsbestand hinzukommen. Ebenso verhält es sich mit dem Neubau und den umgenutzten Wohnungen. Für diesen ‚vermarktungsfähigen Wohnungsbestand‘ wird eine Leerstandsquote von nur 10 % erwartet.

Damit verbunden ist ein Zuwachs um ca. 250 auf insgesamt 1.850 Bewohner. Damit würde sich der gesamtstädtische Anteil der Altstadt Ost an der Bevölkerung von heute 6 % auf ca. 8 % im Jahr 2010 erhöhen.

Abbildung 16:
Zunahme des marktfähigen
Wohnungsbestand

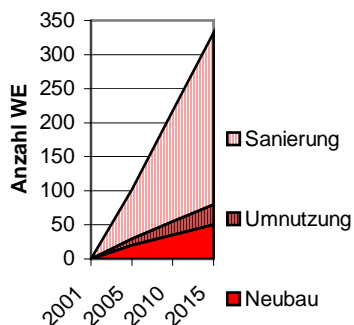
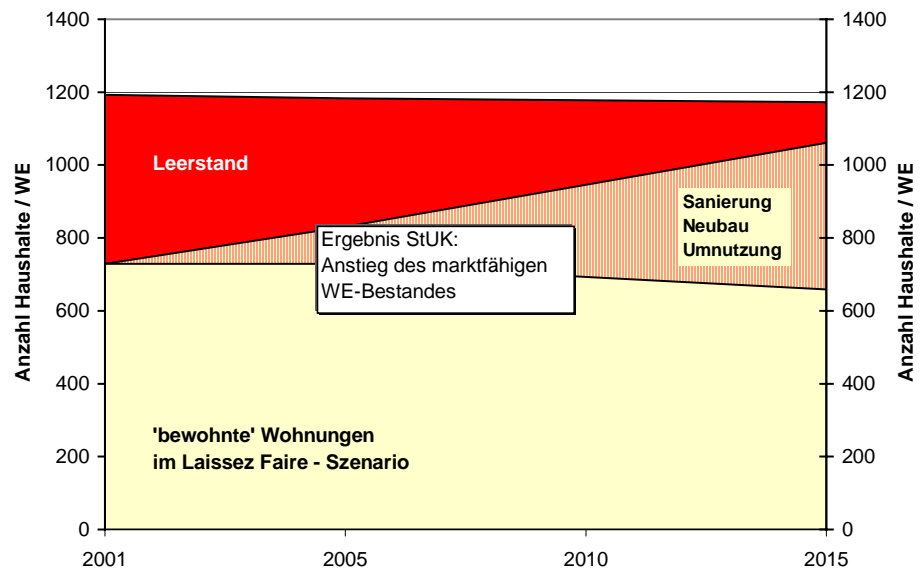


Tabelle 7:
Leitbildszenario des
Wohnungsbestandes

	Jahr	WE Bestand ¹⁵	Marktfähiger Bestand ¹⁶	Bewohnte Wohnungen ¹⁷	Einwohner ¹⁸	Leerstand absolut	Leerstand in %
Ist-Zustand	2001	1193	729	729	1.575	464	38,9
Prognose	2005	1183	831	768	1.651	415	35,1
Prognose	2010	1178	946	866	1.837	312	26,5
Prognose	2015	1173	1061	970	2.027	203	17,3

Die positiven Auswirkungen einer konsequenten Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes lassen sich in Abbildung 17 ablesen.

Abbildung 17:
Prognose: Wohnungsbestand /
Wohnungsleerstand



20 Flächenpotenziale Pilotprojekt "Wohnen in der Altstadt"

Für die vorgesehenen Pilotprojekte „Wohnen in der Altstadt“ sind geeignete Flächen vertieft zu analysieren. Dies wird wesentliche Grundlagenaufgabe eines Brachflächenmanagements sein. Drei prioritäre Flächen wurden vorbereitend im Rahmen dieses Teilraumkonzeptes bereits vergleichend analysiert.

¹⁵ Es werden insgesamt bis 2015 100 WE abgerissen. 80 WE kommen allerdings durch Neubau und Umnutzung wieder hinzu.

¹⁶ Dies errechnet sich aus den heute bewohnten Wohnungen plus der Sanierungsquote (18 WE pro Jahr), der Neubauquote (ca. 4 pro Jahr) und der Umnutzungsquote (ca. 2,3 pro Jahr).

¹⁷ 90 % des marktfähigen Wohnungsbestandes

¹⁸ Die Berechnung basiert auf der gesamtstädtischen Haushaltsprognose.

Tabelle 8:
Abwägung der für Wohnungsbau geeignetsten Fläche

	Ehemalige Stadtverwaltung	BTU Berliner Textilhandel	Hutwerke Werk II und Gefängnis
Größe	Ca.2,6 ha	Ca.2,5 ha	2,4 ha
Eigentumsverhältnisse ¹⁹	- städtisch	- privat bzw. TLG	- städtisch, Land Brandenburg, GuWO
Lage	- Sehr attraktiv an der Neisse - Ruhig - Relativ zentrumsnah - bahnhofsnahe	- Attraktive Lage - Zwischen Alter Poststraße und Egelneißer, kein starker Wasserbezug aber dafür ruhig - Relativ zentrumsnah	- Attraktive Lage - Ruhige zentrale Lage - Zwischen Alter Poststraße und Egelneißer (außer i. d. Nähe der Schule) - Wasserbezug zum Teil gegeben, wenn Gubener Wolle abgerissen - Entwicklungsbereich verbindet die Stadtentwicklungsprojekte Gubener Wolle und Promenade am Dreieck
Altlasten	- Altlastenverdacht	- Altlastenverdacht	- Altlastenverdacht
Abrissvolumen / Abrisskosten (20 EUR / m ³)	- Sehr große Abrissvolumen - Kosten ca. 1,2 Mio. EUR	- Vergleichsweise wenig Abriss notwendig - Kosten ca. 400.000 EUR	- Stellenweise sehr viel Abriss notwendig - Kosten: ca. 600.000 EUR, 1. Phase ohne Gefängnis ca. 450.000 EUR
Erhaltungsaufwand	- Fabrikantenvilla am Ufer - Teile der Gewerbegebäude um sie als Wohnungen umzunutzen	- Zwei Fabrikantenvillen, Alte Poststraße 49 - Teile der Gewerbegebäude um sie als Wohnungen umzunutzen	- Fabrikantenvilla, Alte Poststraße 61 - Teile der Gewerbegebäude um sie als Wohnungen umzunutzen
stufenweises Entwickeln	- stufenweise kaum entwickelbar, da sehr dicht bebaut - erste freigelegte Flächen wären noch nicht Vermarktungsfähig, denn die weiterhin bestehenden massiven Baukörper würden den Standort unattraktiv wirken lassen.	- Sehr lockere bestehende Bebauung erlaubt eine stufenweise Entwicklung	Nur zwei Phasen möglich: 1. Abriss der gesamten ehemaligen Hutfabrik (ansonsten ist die Vermarktbarkeit einzelner Flächen sehr fraglich) 2. In einer späteren Erweiterungsphase könnte das Gefängnis hinzugenommen werden

¹⁹ siehe Karte im Anhang

	<ul style="list-style-type: none"> - Ebenso würde das Risiko einer jahrelangen Belästigung durch Abrissarbeiten die Vermarktbarkeit einschränken 		
Vermarktbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute Lage erleichtert Vermarktbarkeit - Voraussetzung: <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalabriss 2. Günstiger Bodenpreis 	<ul style="list-style-type: none"> - prinzipiell gute Vermarktbarkeit aufgrund der attraktiven Lage - wichtigstes Kriterium der Vermarktbarkeit ist somit der Bodenpreis, der aufgrund der Eigentumsverhältnisse (TLG, privat) wahrscheinlich zu hoch ist 	<ul style="list-style-type: none"> - gute Vermarktbarkeit, insofern das Hutwerk kompakt abgerissen wird - günstige Bodenpreise, weil die Stadt der Eigentümer wäre
Geschätztes Neubauvolumen	<ul style="list-style-type: none"> - Max. ca. 50 WE - Optimal ca. 30-40 WE und 7000 m² Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Max. ca. 50 WE - Optimal ca. 40 WE mit 5000 m² Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Max. 50 WE in lockerer Doppelhausbebauung, bzw. Gartenhofhaus (Dichte ca. 20 WE pro ha) - optimal: 30 WE mit 3.500 m² Grünfläche (durchschnittliche Grundstücksgröße 600 m²)
Erschließungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über drei Stichstraßen möglich, was den Erschließungsaufwand klein hält - Insgesamt ca. 180 m Erschließungsstraße - Ca. 119.000 EUR 	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über Ringstraße möglich - Insgesamt ca. 360 m Erschließungsstraße - Ca. 217.000 EUR 	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließungsstraße über Ringstraße möglich - Insgesamt ca. 250 m - ca.158.000 EUR (siehe Anhang)
Zusammenfassung	<p>Mittlere Entwicklungspriorität</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Abrissaufwand ist groß. Die Vermarktbarkeit der Flächen ist somit mit sehr hohen Kosten verbunden - die sehr gute Vermarktbarkeit kann somit nur durch die Mobilisierung großer finanzieller Mittel erreicht werden - städtebaulich ist die Fläche, weniger bedeutend, weil weniger Zentral. Der Entwicklungsdruck ist somit auch deutlich geringer 	<p>Niedrige Entwicklungspriorität</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erzielungen eines marktfähiger Bodenpreises wegen der schwierigen Eigentumsverhältnisse unwahrscheinlich - Städtebaulich nicht so bedeutend wie die Flächen gegenüber der Gubener Wolle - Relativ hoher Erschließungsaufwand 	<p>Höchste Entwicklungspriorität</p> <ul style="list-style-type: none"> - wegen sehr guter Lage, einfacher Eigentumsverhältnisse und phasenweiser Entwickelbarkeit - Hervorzuheben ist die städtische Bedeutung des Gebiets wegen der zentralen Lage - Marktfähige Bodenpreise möglich, wenn öffentliche Hand auf Einnahmen aus Flächenverkauf verzichtet - Erschließungsaufwand relativ gering