



Wettbewerb „Lücken nutzen – Eine Chance für die Innenstadt“

Dokumentation des Innenstadtwettbewerbs 2008/2009



Impressum

- Herausgeber:** Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de
- Fachliche Koordination:** Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg
Referat Städtebau- und Wohnraumförderung
- Fachliche Bearbeitung und Wettbewerbsbetreuung:** die raumplaner
Knesebeckstraße 96
10623 Berlin
- Gestaltung:** simple:graphic
Dresden
- Druck:** Brandenburgische Universitätsdruckerei
und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH
Potsdam
- Auflage:** 1.000 Exemplare
- Arbeitsstand:** September 2009
- Hinweis:** Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg herausgegeben. Sie darf nicht während des Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Grußwort.....	5
Vorbemerkung	6
1 Einführung.....	7
1.1 Aufgabe.....	7
1.2 Beteiligte Städte	7
1.3 Beteiligte Akteure.....	8
1.4 Bandbreite der eingereichten Maßnahmen.....	8
1.5 Bewertung	8
1.6 Ergebnisse	10
2 Strategien beim Umgang mit Lücken.....	11
2.1 Leerstandstypen der Wettbewerbsbeiträge.....	11
2.2 Schaffung neuer Angebote durch Umnutzung	12
2.2.1 Umnutzung von gewerblichem Leerstand	12
2.2.2 Entwicklung innerstädtischen Wohnens und Bildung von Wohneigentum	13
2.2.3 Komplexe Quartiersentwicklung	14
2.2.4 Ansiedlung neuer Nutzungen	15
2.2.5 Aktivierung oder Schaffung eines Frequenzbringers	17
2.3 Aufmerksamkeit durch Zwischennutzungen wecken.....	18
2.3.1 Zwischennutzungen	18
2.3.2 Schaffung von Freiflächen	19
2.3.3 Aufmerksamkeit auf Lücken lenken	20
2.4 Flächen marktfähig machen	21
2.5 Vorhalten von Baupotenzialflächen	22
2.6 Verknüpfung von Leerstandsflächen	23
3 Dokumentation der Wettbewerbsbeiträge	25
Tabellarische Übersicht der Strategien und Wettbewerbsbeiträge	80





Abbildung 1: Übersicht der Teilnehmerstädte



Quelle: die raumplaner, 2009

Grußwort



„Lücken nutzen – eine Chance für die Innenstadt“ – unter diesem Motto stand der Innenstadtwettbewerb 2008/2009 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg.

Die Innenstadt ist und bleibt das Gesicht einer Stadt und spiegelt deren Bedeutung und Entwicklung wider. Vielerorts sind die Stadtzentren wieder Räume für Leben, Arbeiten, Handel und Gewerbe. Dennoch gibt es noch leer stehende Gebäude und brachliegende Grundstücke. Mit dem mittlerweile dritten Innenstadtwettbewerb sollten neue private und öffentliche Impulse für die Stadtentwicklung gesucht und unterstützt werden. Gefragt waren beispielhafte Konzepte und Strategien zum Umgang mit leer stehenden oder wenig genutzten Gebäuden, Grundstücken bzw. Flächen sowie zur Sicherung und Entwicklung neuer innenstadtrelevanter Angebote.

Die Wettbewerbsbeiträge haben sich durch Kreativität und Ideenreichtum ausgezeichnet. Die Ergebnisse dieses dritten Innenstadtwettbewerbs machen deutlich, wie groß

die Bandbreite von privaten und öffentlichen Impulsen in der Stadtentwicklung ist. In städtebaulich-räumlicher Hinsicht reicht diese von der baulichen Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Gebäudeensembles über die Verknüpfung von Sanierung und Neubebauung zur Lückenschließung und die Etablierung von Zwischennutzungen bis hin zur komplexen Brachflächenentwicklung. Auch die angestrebten oder bereits verwirklichte Projekte sind vielfältig, angefangen von soziokulturellen Angeboten in neuer Qualität bis hin zur Schaffung neuer Wohnformen. Mit den Beiträgen wird sehr gut deutlich, dass neue Ansiedlungen im Leerstand Impulse für die weitere Entwicklung setzen können.

Der Wettbewerb hat unterstrichen, dass die Innenstädte durch ein Zusammenwirken unterschiedlichster Akteure auf allen Ebenen – öffentliche Hand, Wirtschaft sowie Bürgerinnen und Bürger – erfolgreich gestärkt werden können.

Ich danke allen, die an diesem dritten Innenstadtwettbewerb teilgenommen haben und wünsche den Siegern und auch den anderen Teilnehmern weiterhin Erfolg mit ihren Projekten. Ich wünsche mir, dass Sie sich weiterhin so für Ihre Kommune engagieren und dazu beitragen, dass diese wichtigen Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt werden können.

Jutta Lieske
Ministerin für Infrastruktur und
Landwirtschaft des Landes Brandenburg



Vorbemerkung



Die Dokumentation gliedert sich in vier Teile mit folgenden Inhalten:

- In der Einführung finden sich allgemeine Informationen zur Aufgabenstellung, zum Ablauf und zu Ergebnissen des Wettbewerbs sowie zur Bewertung der Wettbewerbsbeiträge.
- Kapitel 2 stellt allgemeine Strategien zum Umgang mit Lücken im (Innen-) Stadtgefüge dar. Hier kann sich der Leser anhand der eigenen Problemstellung möglichen Strategien nähern. Er findet Hinweise auf Wettbewerbsbeiträge, die im Kapitel 3 näher dargestellt werden.
- Kapitel 3 dokumentiert alle Wettbewerbsbeiträge in Kurzform, jeweils ergänzt durch das Wettbewerbsplakat. Hinsichtlich der Reihenfolge sind zuerst die Preisträger (1. und 2. Preise, Sonderpreise, Anerkennungen) und nachfolgend die übrigen Wettbewerbsbeiträge in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.
- Die im Anhang beigefügte Matrix gibt einen vollständigen Überblick über die Strategien, derer sich die einzelnen Wettbewerbsbeiträge bedienen haben. Hier erhält der Leser über die Art des Umgangs mit dem bestehenden Leerstand einen Zugang zu einzelnen Wettbewerbsbeiträgen. Mit Hilfe dieses Überblicks soll dem Leser die Möglichkeit gegeben werden, auf schnellem Wege Beispiele für die eigene Problemstellung zu finden.

2004 wurde erstmals ein Landeswettbewerb unter dem Motto „Attraktiver Standort Innenstadt“ ausgelobt. 2006 stand der Wettbewerb unter dem Motto „Wohnen-Arbeiten-Leben“ in der Innenstadt. Beide Innenstadtwettbewerbe haben gezeigt, wie vielfältig die Initiativen und das Entwicklungspotenzial zur Innenstadtentwicklung sind. Die Wettbewerbe haben Menschen aus verschiedensten Bereichen, mit unterschiedlichen Sicht- und Denkweisen, Kompetenzen und Fähigkeiten zur Teilnahme motiviert.

Das war Anlass genug, diesen dritten Innenstadtwettbewerb mit dem Thema „Lücken nutzen – Eine Chance für die Innenstadt“ durchzuführen. Die künftige Entwicklung – nicht nur der Brandenburger Städte – wird sich vielfach ohne Wachstum vollziehen müssen und muss daher neuartige Ziele und Lösungswege berücksichtigen. Ein aktuelles Thema in der Stadtentwicklung sind dabei Zwischennutzungen, die Effekte für die Stabilisierung und Imagebildung von Standorten haben können. Leerstand und Unternutzung in Innenstädten können auch Platz und Nischen für andersartige Nutzungsstrukturen und veränderte Lebensstile bieten. Gefragt sind neue Interpretationen der Stadt als Lebensraum.

1.1 Aufgabe

Alle Brandenburger Städte, lokale Unternehmen, Initiativen, Vereine und Einzelpersonen waren mit dem Wettbewerb aufgerufen, ihre Strategien und Projekte zur Stärkung der Innenstadt, die beispielhaft die „Lücke“ zum Thema machen, als Wettbewerbsbeiträge einzureichen.

Gefragt waren öffentliche und private Initiativen, die dem Funktionsverlust bzw. Funktionsmangel der Innenstädte entgegen wirken, von der Stärkung der klassischen Kernfunktionen wie Wohnen und Gewerbe bis hin zur Verbesserung der sozialen und kulturellen

Aktivitäten, die mit der Innenstadt verbunden sind.

Der Begriff der Lücke wurde dabei wie folgt definiert:

- **Leerstand** = Nutzungslücken in Gebäuden oder leer stehende Gebäude,
- **Brachflächen** = Lücken im Raum durch untergenutzte oder brachliegende innerstädtische Grundstücke,
- **Funktionslücken** = Mängel im Funktionsgefüge der Innenstadt, die nicht baulich-räumlich ausgeprägt sind.

Die Beiträge konnten sich auf die gesamte Innenstadt, auf Teilbereiche der Innenstadt oder auf einzelne innerstädtische Grundstücke beziehen. Gefragt waren Maßnahmen zum Umgang mit Lücken, angefangen von komplexen Strategien und Handlungskonzepten bis hin zu Einzelprojekten, die sich in die jeweilige Stadtstruktur einfügen und Synergien erzeugen.

Als Wettbewerbsbeiträge sollten konkrete Projekte oder Prozesse, die bereits abgeschlossen waren oder sich in der Umsetzung befanden, eingereicht werden. Bei Projekten in der Umsetzung musste die Planungsphase abgeschlossen sein. Wurden Projekte eingereicht, die bereits seit längerem existent und auch einer breiteren Öffentlichkeit bekannt sind und ggf. schon in einem Vorgängerbewettbewerb eingereicht wurden, musste eine deutliche aktuelle Weiterentwicklung erkennbar sein.

1.2 Beteiligte Städte

Unter Berücksichtigung aller zugelassenen Beiträge wurden 27 Beiträge aus 21 Städten eingereicht. Der überwiegende Anteil kam aus Städten mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern, gefolgt von Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Aber auch Kleinstädte mit unter 10.000 Einwohnern waren mit vier Beiträgen vertreten.

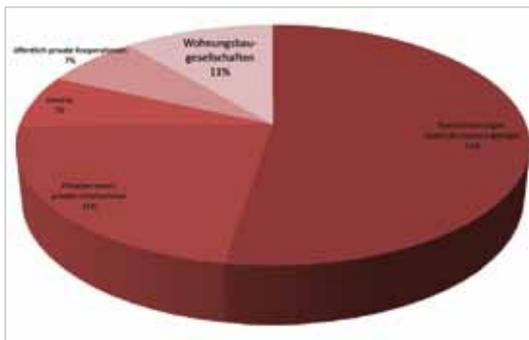




1.3 Beteiligte Akteure

Das kommunale Engagement war bei diesem Wettbewerb erwartungsgemäß groß. Mehr als die Hälfte der eingereichten Beiträge wurden von Stadtverwaltungen oder städtischen Sanierungsträgern eingereicht. Aber auch das private Interesse war außerordentlich hoch. Fast ein Viertel der Beiträge wurden von Privatpersonen bzw. privaten Unternehmen eingereicht. Weitere Beiträge kamen von Vereinen, Wohnungsbaugesellschaften bzw. wurden in öffentlich-privater Kooperation eingereicht.

Abbildung 2: Akteurskonstellation



Quelle: die raumplaner, 2009

1.4 Bandbreite der eingereichten Maßnahmen

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge weisen in mehrfacher Hinsicht eine große Bandbreite auf. In städtebaulich-räumlicher Hinsicht reicht diese von der baulichen Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Gebäudeensembles über die Verknüpfung von Sanierung und Neubebauung zur Lückenschließung und die Etablierung von Zwischennutzungen bis hin zur komplexen Brachflächenentwicklung.

Zwei der eingereichten Beiträge zielen auf Freiraumgestaltung unter gleichzeitiger Vorkhaltung von Baupotenzialflächen ab, andere heben sich durch die strategische Verknüpfung verschiedener Einzelmaßnahmen ab.

Auch die angestrebten oder bereits verwirklichte Nutzungen sind vielfältig. Einige der Beiträge verfolgen die Ansiedlung sozialer bzw. sozio-kultureller Nutzungen in neuer Qualität, wie die Errichtung eines Bürgerzentrums, eines Festsaals für die Zivilgesellschaft oder die Etablierung kultureller Angebote mit überregionaler Ausstrahlung.

Andere Beiträge zielen auf die Schaffung neuer Wohnformen auf Gewerbebrachen mit Hilfe von Baugruppen oder die Neuordnung von Brachen, um diese flexibel für innovative Wohnkonzepte nutzen zu können. Weitere Beiträge verfolgen Mischnutzungskonzepte auf Brachflächen. Darüber hinaus wird an diversen Beiträgen deutlich, dass die Ansiedlung neuer Nutzungen im Leerstand ein Impuls für weitere Entwicklungen sein kann.

Die Nutzergruppen, die mit den Maßnahmen in die Innenstädte geholt bzw. integriert werden sollen, reichen von behinderten Menschen über Kinder und Jugendliche bis hin zu Senioren. Auch Familien waren eine Zielgruppe, die von den Wettbewerbsteilnehmern in den Projekten, vor allem hinsichtlich der Bildung von Wohneigentum, berücksichtigt wurden.

Viele der Beiträge weisen eine breite Akteursbeteiligung auf. Oft war den Projekten eine breite Bürgerbeteiligung vorgeschaltet z. B. über studentische Wettbewerbe. Zum Teil wurden die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Ideenfindung bzw. die Beurteilung von städtebaulichen Wettbewerben einbezogen.

1.5 Bewertung

Die Wettbewerbsbeiträge wurden anhand folgender Bewertungskriterien eingeschätzt:

- **Neuartigkeit**
Welche innovativen Ansätze waren im Vergleich zu anderen Vorhaben, hinsichtlich Prozessqualität, technischer oder stadträumlicher Qualität, Finan-

zierungsmodell, Projektkommunikation oder Beteiligung zu erkennen?

- **Zukunftsfähigkeit**
War das Projekt in eine langfristig angelegte Entwicklungsstrategie eingebunden? Wurden tragfähige Akteursnetze aufgebaut oder bestehende qualifiziert? Wurden ökologische Aspekte im Sinne der Zukunftssicherung berücksichtigt?
- **Wirtschaftlichkeit/Realisierbarkeit**
Wurde das Projekt wirtschaftlich realisiert bzw. ist eine solide Finanzierung sichergestellt? Konnten die für das Projekt avisierten Ziel- und Nutzergruppen erreicht und gewonnen werden? Konnten weitere Investitionen ausgelöst werden?
- **Übertragbarkeit**
Ist das Projekt auf andere Standorte mit ähnlichen Rahmenbedingungen übertragbar?
- **Städtebauliche Bedeutsamkeit**
Trug das Projekt zur Erhaltung und Stabilisierung der baulich-räumlichen Struktur der Innenstadt sowie zur Stadterneuerung bei?

Die Wettbewerbsbeiträge wurden aufgrund der o.g. Kriterien von einer fachkundigen Jury in einem mehrstufigen Verfahren bewertet.

Die Jury setzte sich unter dem Vorsitz von

- Frank Schwartz
Gastprofessor an der BTU Cottbus,
wie folgt zusammen:
- Elke Becker
Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin
- Bettina Kuberka
Referentin bei der Industrie- und Handelskammer Potsdam
- Jürgen Lembcke
Seminarleiter des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft
- Christa Menz
Vizepräsidentin der Brandenburgischen Architektenkammer
- Stefan Otte
Abteilungsleiter in der InvestitionsBank des Landes Brandenburg
- Elisabeth Herzog-von der Heide
Innenstadtforum Brandenburg
- Jürgen Schweinberger
Abteilungsleiter, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
- Andreas Stanicki
Baubürgermeister in der Stadt Schorndorf (Neckar)





1.6 Ergebnisse

Im Ergebnis der Jurysitzung wurden folgende Beiträge ausgezeichnet:

Stadt	Wettbewerbsbeitrag	Preis	Preisgeld
Brandenburg an der Havel	Therapie im Zentrum	1. Preis	5.000 €
Cottbus	Hier ist der Garten	1. Preis	5.000 €
Fürstenberg/Havel	Mit dem Kanu an den Marktplatz	1. Preis	5.000 €
Eberswalde	Lücken nutzen – Eine Chance für die Innenstadt	2. Preis	2.500 €
Luckau	Das verbotene Quartier	2. Preis	2.500 €
Wittstock/Dosse	Frischer Geist in alten Mauern	2. Preis	2.500 €
Perleberg	Der Judenhof	Sonderpreis	2.500 €
Falkensee	Heizhaus-Areal	Anerkennung	
Seelow	Wir Kids sind mittendrin	Anerkennung	
Wittenberge	Wir sind vom selben Stern	Anerkennung	

2.1 Leerstandstypen der Wettbewerbsbeiträge

Anhand der Wettbewerbsbeiträge lassen sich unterschiedliche Ausgangslagen und unterschiedliche Leerstandstypen unterscheiden:

- große Gewerbebrachen (Dimension Quartier)
- städtebaulich ungeordnete, untergenutzte Räume
- Brachflächen (Dimension Grundstück)
- Sanierungsbedürftige oder leer stehende Wohn- bzw. Geschäftshäuser
- Thematische Lücken

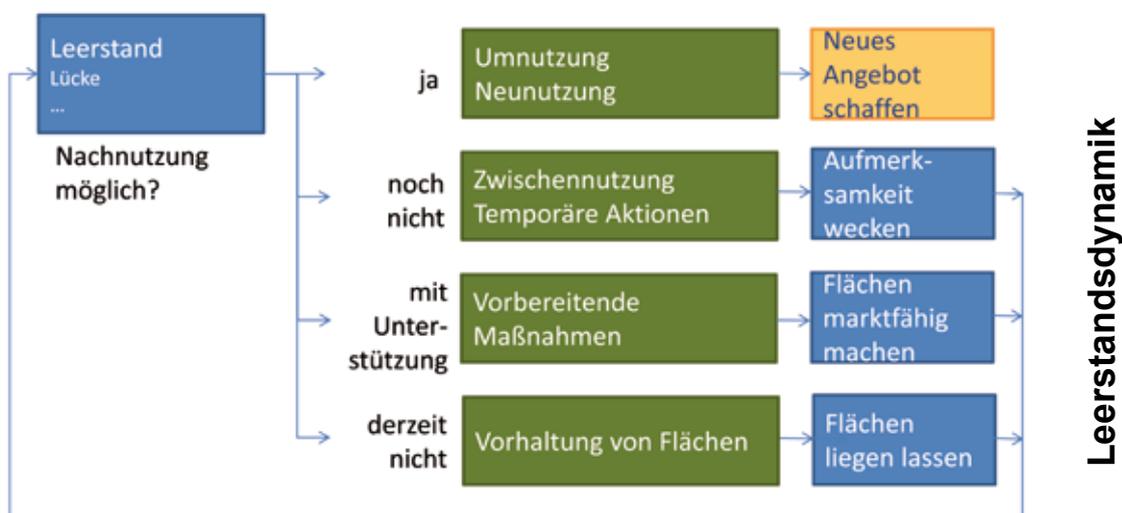
So unterschiedlich die Ausgangslage ist, so ist doch zur Entwicklung der Leerstände immer die Frage zu beantworten, ob eine Nachnutzung möglich ist. In vielen Fällen kann die Frage mit „ja“ beantwortet werden, auch wenn die Entwicklung oft aufgrund der Problemlagen, der Größe der Brache u. a. Faktoren ein Kraftakt ist. Die Entwicklung ist oft mit Prozessen zu Umnutzung und Neunutzung verbunden und sollte niemals losgelöst vom Leitbild oder Profil der Stadt erfolgen.

Hat eine leer stehende oder untergenutzte Fläche Potenzial, ist aber eine Nachnutzung kurzfristig aufgrund unterschiedlicher Gründe nicht möglich, kann durchaus mittels einer Zwischennutzung eine dauerhafte Lösung vorbereitet bzw. der Leerstand überbrückt werden. Zwischennutzungen oder Aktionen dienen oft auch dazu, diese Flächen überhaupt erst wieder ins Bewusstsein von Entwicklern, Investoren, Kunden o. ä. zu holen.

Es gibt Flächen, deren Entwicklung oder Nutzung ohne Unterstützung der Stadt nicht möglich ist. Probleme können bei der Eigentümerkonstellation und deren finanziellen Kapazitäten aber auch im Vorliegen von Altlasten oder den nicht adäquaten Zuschnitten von Gewerberäumen liegen. Hier sind bereits in der Vorbereitung Investitionen erforderlich, allein schon um diese Flächen (wieder) marktfähig zu machen.

Bei Flächen, wo eine wirtschaftlich tragfähige oder von der Stadt gewollte Nutzung derzeit nicht möglich oder nicht finanzierbar ist, kann auch das „Liegen lassen“ eine Strategie im Umgang mit dem Leerstand sein.

Abbildung 3: Typen von Leerstandsflächen und deren Dynamik



Quelle: die raumplaner, 2009



Im Folgenden werden den Typen von Leerstandsflächen in Abhängigkeit von deren Dynamik mögliche Strategien zugeordnet.

2.2 Schaffung neuer Angebote durch Umnutzung

2.2.1 Umnutzung von gewerblichem Leerstand

Die Entstehung von gewerblichem Leerstand steht, je nach ursprünglicher Nutzung, in Bezug zu jahrzehntelangen Deindustrialisierungs- und Umstrukturierungstendenzen, veränderten Produktions- und Handelsabläufen und den sich daraus ergebenden, veränderten Standortanforderungen der Betriebe, verschärftem Wettbewerb der Marktteilnehmer, fehlender Kaufkraft, Konzentrationstendenzen in Zeiten der Schrumpfung sowie der gewollten Trennung von Wohnen und störendem Gewerbe. Die Hauptfrage bei der Überwindung von Leerstand lautet: Kann die Immobilie einer wirtschaftlich tragfähigen, marktmäßigen Nutzung zugeführt werden? Welche Schritte sind erforderlich, um den gewerblichen Leerstand zu beheben?

Zur Lösung dieser Fragen spielen die Einschätzungen der Entwicklungsfähigkeit der Immobilie, in Abhängigkeit von den Standortbedingungen, verbunden mit den Chancen der Akquisition neuer Nutzer, entscheidende Rollen. Nicht unerheblich sind dabei die externen Faktoren, mit denen die Eigentümer der Immobilie bzw. der Investor in seinen Vorhaben unterstützt werden kann, so auch von der öffentlichen Hand beispielsweise durch Beratungsleistungen, Förderungen oder städtebauliche Grundstücksneuordnungsmaßnahmen.

Langfristig bestehender Leerstand ist meist eine komplexe Aufgabe. Diesen wieder einer Nutzung zuzuführen, erfordert gezieltes Handeln und einen starken Akteur. Dieser Akteur kann der Immobilieneigentümer

selbst sein oder ein Projektentwickler. Die öffentliche Hand übernimmt dabei oft Schlüsselfunktionen, setzt sich für Standorte in der Innenstadt und zukunftsfähige Konzepte ein, die für private Investitionen zunächst zu risikoreich erscheinen.

Ein gutes Beispiel für die Umnutzung von gewerblichem Leerstand ist hier das Gelände der Alten Brauerei in **Potsdam-Babelsberg**. Hier ist die Stadt mit Hilfe des Sanierungsträgers selbst zum Projektentwickler geworden und hat eine Gewerbebrache gekauft, für die kein Investor gefunden werden konnte. In **Werder (Havel)** wagten sich private Investoren an den Umbau des historischen Areals eines ehemaligen Hotels mit Brauerei und weiteren Gebäuden, auf dem 23 individuelle Eigentumswohnungen entwickelt wurden. In **Wittenberge** wurde in privater Initiative ein Gebäude mit ehemals kleingewerblicher Produktion einer neuen Nutzung zugeführt.

Besteht vorerst keine Chance auf eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des gewerblichen Leerstandes, kann eine durchdachte und impulsgebende Nutzungsmischung die Lösung sein, beispielsweise bestehend aus Existenzgründern, regionalen Erzeugern, Handwerkern und/oder Kulturtreibenden oder Kreativen. Hier wird eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, abseits von High-Tech-Gewerbeansiedlungen, die mit Hilfe von günstigen Mieten und Existenzgründungsberatung unterstützt wird, geschaffen. Dafür müssen die lokalen Stärken der Kommune und/oder Region aufgespürt, Entwicklungspotenziale erkannt und Ansiedlungsvoraussetzungen für die gewünschte Klientel geschaffen werden. Solche Projekte - auch „Pioniernutzungen“ genannt - ziehen oft weitere Nutzer an und lösen eine positive Entwicklung für den Ort aus. Mit diesen Pioniernutzungen können Nutzungen, die für die Mischung und das Standortprofil wichtig sind, erprobt werden. Bei langfristigen

gewerblichen Leerständen sind die Bedingungen zur Ansiedlung von Pioniernutzern meist deshalb schon gegeben, weil die kommerzielle Nachfrage gering ist und die Mietpreise entsprechend niedrig sind. Meist handelt es sich dabei um gewachsene Lagen mit flexiblen bzw. großzügigen Grundrissen.

Diese Pioniernutzer müssen im persönlichen Kontakt gezielt und wirksam geworben werden. Hier kann eine Unterstützung durch die öffentliche Hand aus der Wirtschaftsförderung oder dem Stadtmarketing/Citymanagement äußerst hilfreich sein. Eine über ein Stufenkonzept gesteuerte Ansiedlung kann hier durchaus zum Selbstläufer werden. Pioniernutzungen, die Entwicklungspotenzial bieten, können im Laufe der Zeit eine Anziehungswirkung auf neue, möglichst tragfähige Nutzer entfalten. So wird z. B. in **Lübbenau/Spreewald** aus dem einst unattraktiven Bahnhofsviertel und anderen untergenutzten Arealen in privat-öffentlicher Partnerschaft ein sozio-kulturelles Zentrum mit überregionaler Bedeutung entwickelt. In **Cottbus** sollen im „Stadtforum“ verschiedene öffentliche und kulturelle Einrichtungen konzentriert werden.

2.2.2 Entwicklung innerstädtischen Wohnens und Bildung von Wohneigentum

Wohnen ist ein wichtiger Faktor für vitale Innenstädte und funktionierende Nutzungsmischungen aus Wohnen und Arbeiten. Innerstädtisches Wohnen hat viele Standortqualitäten wie kurze Wege, gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, historische Bausubstanz, Kulturangebote, Flair und dichte soziale Netzwerke vorzuweisen. Wohnen und die lokale Ökonomie profitieren wechselseitig voneinander.

Neben neuen oder speziellen Formen wie altersgerechtes oder generationenübergreifendes Wohnen spielt selbstgenutztes Wohneigentum eine wichtige Rolle für die In-

nenstadt. Selbstnutzende Wohneigentümer können für eine soziale Stabilisierung der Bewohnerstruktur sorgen, da sie sesshafter sind als Mieter. Aufgabe der Kommune ist, gute Rahmenbedingungen für Wohneigentumsbildungswillige zu schaffen und zu pflegen, um die Investitionsbereitschaft potenzieller Haus- und Wohnungseigentümer zu schaffen (weiche Standortfaktoren).

Die Anforderungen und Wünsche an den Wohnraum sind individualisiert, angefangen von der Lage bis hin zur Wohnqualität. Gefragt sind Lagen in den Kern- bzw. Innenstädten und Ortszentren. Neben dem Neubau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern auf Baulücken, Brachen oder innerstädtischen Konversionsflächen treten auch individuelle Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden als kostengünstige Alternative in den Vordergrund. Die Verstärkung des Interesses am Erwerb von Bestandsgebäuden und -wohnungen gelingt vor allem dann, wenn auch das Wohnumfeld bedarfsgerecht entwickelt ist. Innenentwicklung bedeutet auch, wohnraumnahe Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen für die Bevölkerung, die in verdichteten Gebieten lebt, zu sichern und angemessen zu gestalten. Darüber hinaus sind je nach Bevölkerungsgruppe entsprechende Angebote im kulturellen, bildungspolitischen und sozialen Bereich zu schaffen. Dazu gehören u. a. gute Kinderbetreuungseinrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Gesundheitsangebote für Senioren.

Die Wohneigentumsförderung im Land Brandenburg (vgl. WohneigentumInnenstadt¹) unterstützt die Eigentumsbildung in den Innenstädten, insbesondere im Bestand. Haushalte, die in den Innenstädten selbstgenutztes Wohneigentum bilden, können Zuschüsse bei der InvestitionsBank des Landes Brandenburg² beantragen.

¹ Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Innenstädten

² Weiterführende Informationen unter www.ilb.de/rd/6.php





Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf Familien mit Kindern. Die Förderung für eine 4-köpfige Familie beträgt bis zu 39.000 €, die nicht zurückgezahlt werden muss. Bauträger, die Bestandsgebäude modernisieren oder in Baulücken neu bauen und die Wohnungen bzw. Häuser an Selbstnutzer veräußern, werden mit einer Anschubfinanzierung gefördert. Das Wohneigentumsprogramm ist mit der Städtebauförderung verzahnt.

Die Beispiele aus dem Innenstadtwettbewerb Brandenburg zeigen einige Nachfrage-trends des Wohnens, die Individualisierungstendenzen und die Fokussierung von Bauträgern auf besondere Zielgruppen. In **Finsterwalde** wurde ein Neubau für betreutes Wohnen auf einer innerstädtischen Brache errichtet. Ein Fachwerkhaus wurde in das Nutzungskonzept integriert. In **Jüterbog** entstanden betreute Seniorenwohnungen im Bestand sowie ein Pflegeheim als Neubau. In **Wittenberge** wurde ein historischer Gebäudekomplex in privater Initiative und mit Unterstützung von Fördermitteln denkmalgerecht umgebaut, die Grundrisse wurden heutigen Bedürfnissen angepasst. In **Falkensee** wurde ein brachgefallener Gewerbehof für Wohn- und Gewerbe-zwecke in Privatinitiative umgebaut. Der Hof wird heute auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt. In **Finsterwalde** wurden Wohnalternativen für ältere Menschen geschaffen.

2.2.3 Komplexe Quartiersentwicklung

Große Brachflächen oder Bestandsquartiere in der Innenstadt mit hoher Leerstandsquote können im Zyklus des Flächenkreislaufes eine Chance zum Anstoßen oder Ermöglichen neuer Entwicklungen bieten. Mit der richtigen Steuerung können diese Räume wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen zugeführt werden. Diese Räume können aber auch kapitalschwächeren Nutzern die Chance zur Ansiedlung in der Innenstadt geben und damit neuen Nutzungsmischungen den

Vorrang geben. Kunsthandwerker, soziale Einrichtungen, Vereine und alternative Wohnformen finden einen Standort in der Innenstadt. Sie werden zu Pionier- und Testnutzern.

Mit der Entwicklung von freien Flächen und leer stehenden Gebäuden, verbunden mit der Ansiedlung neuer Nutzer, wird die Funktionsvielfalt der Innenstadt gestärkt und Voraussetzungen für wirtschaftliche Vitalität geschaffen. Die Kommune kann als Motor die Steuerung des Entwicklungsprozesses übernehmen, Wettbewerbe ausloben, Fragen des Grundstücks, der Altlasten, der Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten (Risikoübernahme durch Anschubfinanzierung, Wagniskapital) lösen, Baugemeinschaften initiieren und unterstützen. Findet sich kein privater Investor, kann die Stadt die Rolle des Projektentwicklers übernehmen und auch über die Vorbereitung der Fläche hinaus das Projekt bis zum Verkauf oder die Vermietung vorantreiben.

Mit einer Kombination aus öffentlichen und privaten Investitionen, ausstrahlungsstarken Ansiedlungen, Sanierung, Akquisition und Vermarktung können für ganze Quartiere große Erfolge erzielt werden.

Bei komplexen Brachflächen wie ehemaligen Gewerbestandorten sind Entwicklungsansätze nach einem Stufenmodell³ gefragt. Im Vordergrund des Entwicklungsprozesses steht nicht die Vollvermietung, sondern die schrittweise Herstellung einer „richtigen“ Mischung von Nutzungen, die voneinander profitieren und langfristig wirtschaftlich profitabel sein soll. Von Beginn an wird ein großer Zeitfaktor eingeplant. Eine Rentabilität kann mit dem Instrument der Quersubventionierung hergestellt werden.

³ Poppitz, Marianna/Santl, Christoph (2008): Nutzungsmischungen im innerstädtischen Gefüge – Entstehung, Funktion und öffentlicher Nutzen. In: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hg.): Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen Berlin, S. 127-142.

Durch eine zunächst zurückhaltende Sanierungstätigkeit können die Mieten für das Objekt günstig gehalten werden.

Den neuen Anforderungen in den Arbeits- und Lebensformen kann die Innenstadt mit einer angepassten Entwicklung ihrer Brachflächen und Leerstände Rechnung tragen. Mit auf die Ansprüche und veränderten Bedürfnisse an das Wohnen angepassten Strategien, wie die Schaffung interessanter, außergewöhnlicher, dennoch flexibler Grundrisse und die Ermöglichung individueller Wohnformen (z. B. Wohngemeinschaften, Wohnen und integriertes Arbeiten, Servicewohnen, integratives Wohnen), kann die Innenstadt für das Wohnen wieder interessant werden. Stadtvillen, Maisonettewohnungen, Dachgeschosswohnungen mit Dachgarten, Wohnen auf eigener Parzelle, z. B. als Reihen- oder Einfamilienhaus in der Innenstadt, sind Ausdruck weiterer Ausdifferenzierung und Angebotsdiversität.

Auch das Wohnumfeld ist den neuen Arbeits- und Lebensweisen entsprechend zu gestalten: Grünflächen, ergänzende Angebote, Nahversorgung und Gastronomie, soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung. Eine Quartiersentwicklung ist erst dann vollständig, wenn das Quartier auch in den Stadtorganismus eingebunden wird. Neben der Integration durch eine Nutzungsmischung sind Barrierewirkungen aufzuheben, Wege- und Grünverbindungen sowie die Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger herzustellen. Bürgerbeteiligung und Transparenz während der Projektentwicklung sind für die Akzeptanz des Quartiers ebenso wichtig wie eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität.

In **Schwedt/Oder** soll in einer Projektentwicklung das neue Wohnviertel „Lindenquartier“ auf der Fläche eines ehemaligen Gaswerkes entstehen, ein Schlüsselprojekt des integrierten städtischen Entwicklungs-

konzepts der Stadt. In der Stadt **Brandenburg an der Havel** hat der Eigentümer der ehemaligen Kammgarnspinnerei gemeinsam mit dem zukünftigen Betreiber des geplanten Quartiers auf dieser Brache ein interessantes Nutzungskonzept entwickeln lassen. In **Luckau** konnte ein komplexes ehemaliges „verbotenes Quartier“ (Justizvollzugsanstalt) wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2.2.4 Ansiedlung neuer Nutzungen

Die Ansiedlung neuer Nutzer beinhaltet die Chance, Entwicklungsimpulse mit Signalwirkung für bestehende Lagen und Strukturen zu geben. Vormalig als „tostlos“ eingestufte Straßen oder Gegenden können dadurch ihr Image wandeln und dann weitere Nutzungen nach sich ziehen. Die Akquisition und Ansiedlung neuer Nutzungen gelingt in der Regel dann, wenn Eigentümer, öffentliche Verwaltung, Schlüsselakteure (z. B. der Sanierungsträger, das Stadtmarketing, die Wirtschaftsförderung) Hand in Hand zusammenwirken. Für die Ansprache von neuen Nutzern bedarf es einer kommunikationsstarken Persönlichkeit mit überzeugendem, verbindlichem Auftreten und einem klaren Ansiedlungskonzept. Ein Beauftragter der Stadt, zum Beispiel der Wirtschaftsförderer, kann mit Hilfe eines Leerstandskatasters, in das die Eckdaten zur Fläche bzw. zum leerstehenden Objekt eingetragen sind, die Eigentümer über notwendige bauliche Anpassungen beraten oder realistische Mietpreise aushandeln, damit die Fläche wieder marktfähig wird. In intensiven Gesprächen mit den Eigentümern können Mietpreismodelle vereinbart oder generelle Mietpreissenkungen ausgehandelt werden, die sich aus der Einsicht einer veränderten Lagegunst eines lange leerstehenden Objekts ergeben.

Durch die aktive, planvolle Vermittlung von Flächen und Objekten an potenzielle Nutzer, Interessenten mit passenden Geschäfts-





ideen oder Nischenkonzepten kann die Branchenmischung gesteuert werden. Hier können neue, kleinteilige Nutzungsformen umgesetzt, neuartige Wohnformen ermöglicht oder Gründeretagen etabliert werden. Bei der Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzer können hauptsächlich drei Ansätze bzw. Zielsetzungen unterschieden werden:

- gezielte Ergänzungen im Branchen- bzw. Nutzungsmix, z. B. Ansiedlung von Ankermietern, Akquisition einzelner fehlender Branchen oder Nutzungen, die zum besseren Funktionieren einer Lage, eines Standorts oder Objekts benötigt werden,
- parallele Ansiedlung von mehreren Nutzungen nach einem vorher festgelegten Branchen- bzw. Nutzungskonzept, um der Straße, einem Quartier oder einem Objekt ein ganz neues Themen- und Angebotsprofil, vielleicht sogar eine originelle Nutzungsmischung zu verschaffen, die sich von anderen Standorten deutlich abhebt,
- lokale bzw. kleinräumige Clusterbildung.

Die Entwicklung eines Standortes bzw. eines leer stehenden Objekts oder die Umsetzung einer Nutzungsidee kann zu einem Projekt gemacht werden, bei dem Entwicklungsziele, Projektschritte, Prioritäten, die Rollen der Projektpartner, ein realistischer Zeitrahmen und die Ressourcen festzulegen sind. In der Praxis zeigt sich, dass die Festlegung auf einen zentralen Projektverantwortlichen das Projektmanagement und die Koordination ungemein erleichtern. Ansiedlungswillige sollten einen einzigen Ansprechpartner für alle notwendigen Schritte einer Ansiedlung haben.

Bei der gezielten Einflussnahme auf die Branchenmischung und der Behebung von Angebotsdefiziten, beispielsweise in Geschäftsstraßen, steht zu Beginn eine Bestandsauf-

nahme sowie eine Stärken-Schwächen-Analyse. Darauf aufbauend entsteht ein Entwicklungs-, Maßnahmen- und Branchenkonzept, welches Ausgangspunkt für die Anwerbung und Ansprache neuer Nutzer wird. Je nach Konzept kann beispielsweise Kontakt zu Expansionsleitern von Filialisten hergestellt, können inhabergeführte Geschäfte angeworben oder Existenzgründungen bestimmter Branchen gefördert werden.

Bei der kleinräumigen Clusterbildung⁴ besteht die neue Aufgabe für die Förderung der lokalen Wirtschaft und die Ansiedlung neuer Nutzungen darin, vorhandene Stärken und Spezialisierungen, die es in jeder Kommune gibt, zu erkennen und forciert zu entwickeln und zu fördern. Die optimale Unterstützung und Rahmensetzung für kleine Nischenunternehmen, Existenzgründungen in Marktlücken und neue Nutzer, die Wissen in Produkte umsetzen und lokale bzw. regionale Wertschöpfungsketten aufbauen, sind zukunftssträchtige Maßnahmen, mit denen langfristig wirtschaftlicher Erfolg und Wachstum zu generieren ist. Junge, kapitalschwache Unternehmen sind durch die Instrumente der Mikrofinanzierung zu befähigen, Investitionen in die Entwicklung neuer Produkte zu tätigen. Darüber hinaus können in einer Kooperation zwischen Unternehmen und Kommune hemmende Rahmenbedingungen erkannt und entsprechend verändert werden.

Neben der gesteuerten Akquisition neuer Nutzer „von oben“ gibt es die häufige Variante der Ansiedlungen „von unten“, in denen sich private Akteure für ein Objekt entscheiden, in das sie investieren möchten. Hier treten die öffentlichen Akteure als „Ermöglicher“ und Manager dieser Investitionen auf,

⁴ Leitfaden zur Clusterbildung: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hg.): Kleinräumige Nutzungskluster. Identifikation und Analyse kleinräumiger Nutzungskluster als Ausgangspunkt zur Förderung innerstädtischer Standorte. DSSW-Schriften 61. Berlin, 2008.

Studie zu regionalen Clustern: Stefan Krätke, Christoph Scheuplein: Produktionscluster in Ostdeutschland: Methoden der Identifizierung und Analyse. Otto Brenner Stiftung (Hg.). Berlin, 2001.

schlagen gegebenenfalls alternative, besser geeignete Standorte aus dem Flächenpool vor, beraten die Interessenten, stellen Kontakt zu Schlüsselakteuren her und helfen bei der möglichen Beantragung von Fördermitteln.

In **Templin** wurde unter Leitung der Stadt-Marketing Templin GmbH das historische Rathaus zu einem sozio-kulturellen Anziehungspunkt in der Stadtmitte entwickelt. In **Seelow** wurde ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus zu einem Treffpunkt für Kinder und Jugendliche umgenutzt, um diese Nutzergruppe stärker in der Innenstadt zu verankern. In **Brandenburg an der Havel** hat sich ein Therapiezentrum in einem Umfeld angesiedelt, welches gezielt zu einem Gesundheitscluster entwickelt werden soll. In **Spremberg** konnte durch Umgestaltung des südlichen Marktquartiers ein Bürgerhaus in der Ortsmitte eingerichtet werden, **Wittenberge** hat ähnliches mit dem Projekt „Bürgerzentrum Heisterbusch“ vor. Ein weiteres Projekt in **Wittenberge** hat die Integration behinderter Menschen in der Innenstadt zum Ziel. Mit dem Projekt in **Calau** sollen neue Pflegeformen für pflegebedürftige Menschen in der Innenstadt geschaffen werden.

2.2.5 Aktivierung oder Schaffung eines Frequenzbringers

Frequenzbringer besitzen eine große Relevanz für Handelslagen. Sie sind Magnete, die Kundenströme erzeugen. Dazu zählen öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Verwaltungen, Einrichtungen aus dem Freizeit- und Kulturbereich, Dienstleister wie Ärzte, Apotheken, Post, Banken und Einzelhandelsgeschäfte wie Lebensmittelvollsortimenter, Discounter und ergänzende Angebote. Weitere wichtige Magnete sind Wochenmärkte und gastronomische Einrichtungen. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln spielt hier eine entscheidende Rolle. Frequenzbringer in der Innenstadt tragen zu deren Belegung bei. Sie

schaffen einen wertvollen Nutzen für die in der Nähe gelegenen Geschäfte (Frequenznutzer). Die Besuchshäufigkeit der Geschäfte wird erhöht, wenn die Passantenströme von Frequenzbringern genutzt werden können, dies wiederum hängt von der Ähnlichkeit der Zielgruppen und den Geschäftsformaten ab.

Integrierte Standorte in der Innenstadt, die für mögliche Ansiedlungen von Frequenzbringern in Frage kommen, sollten planungsrechtlich und durch ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB z. B. ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesichert werden. Die Vorbereitung von entsprechenden Flächen durch die Kommunen kann eine gesteuerte Ansiedlung unterstützen. Ansiedlungen in zentraler Lage und im Bestand sind i. d. R. anspruchsvoller und erfordern gegebenenfalls Anpassungen der Gebäudesubstanz, der Fläche und der Erschließung. Außerdem sollten mögliche Ansiedlungsflächen für großflächigen Einzelhandel am Ortsrand minimiert bzw. durch Instrumente des Bauplanungsrechts ausgeschlossen werden.

Eine Neuansiedlung sollte nicht nur funktionell integriert sein, sondern sich auch städtebaulich und in seiner Gestaltung integrieren.

Nicht immer ist die Schaffung von Frequenzbringern mit einer Neuansiedlung verbunden. Es kann sich auch durchaus um eine Verlagerung aus einem nicht-integrierten Standort handeln. Ein gutes Beispiel bietet hier die **Stadt Wittstock/Dosse** mit der Verlagerung verschiedener öffentlicher und sozialer Einrichtungen aus innenstadtfernen Standorten in die Innenstadt. In **Eberswalde** hat die örtliche Wohnungsbaugesellschaft einen leer stehenden, ehemaligen Frequenzbringer (Kaufhaus) und eine angrenzende untergenutzte Fläche als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aktiviert.





2.3 Aufmerksamkeit durch Zwischennutzungen wecken

2.3.1 Zwischennutzungen

Wenn Brachen oder länger leer stehende Gebäude sich selbst überlassen werden, besteht die Gefahr, dass nicht nur das Stadtbild beeinträchtigt wird, sondern sich auch negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung einstellen. Wenn diese Flächen vorerst nicht entsprechend ihrer Nutzungszuweisung zu verwerten sind, können sie potenzielle Standorte für vielfältige Zwischennutzungen sein. Zwischennutzungen können neue Entwicklungen anstoßen und unerwünschte Entwicklungen auf der Fläche verhindern. Zwischennutzungen sind ein normales Instrument des Flächenmanagements und Flächenkreislaufs.

Zum Teil erzeugen Flächen erst über Zwischennutzungen bei potenziellen Nutzern eine Aufmerksamkeit. Die „Wartezeit“ bis zu einer Nachnutzung kann sich dadurch verkürzen.

Zwischennutzungen können instrumentalisiert werden, denn sie können die Basis zur Entwicklung und Formung von neuen Nutzungskonzepten und Nutzungsmischungen sein, mit denen Standorte revitalisiert werden. Mittels Zwischennutzungen können für Brachflächen und Leerstände Zeit gewonnen werden, um sich schrittweise zu entwickeln. Dieser Prozess muss jedoch gut gesteuert und ausbalanciert werden. Durch ein entsprechendes Management der Nutzungen und weitsichtige Akquisition von Nutzern können negative Entwicklungen verhindert werden. Durch die Festlegung von Zielsetzungen können festgelegte Entwicklungsrichtungen beibehalten werden. Am Ende der Entwicklungskette, die sehr wohl über viele Jahre dauern kann, sollte ein wirtschaftlich tragfähiges Objekt bzw. Quartier stehen.

Die Eigentümer der Flächen sind entsprechend von der Strategie der Zwischennut-

zungen zu überzeugen. Dürrtigen Erlösaussichten für den Eigentümer können die Übernahme von Betriebskosten und mögliche Eigen- und Arbeitsleistungen in der Instandhaltung eines Objekts durch die Zwischennutzer gegenübergestellt werden. Im Vergleich zu liegen gelassenen Brachen oder leer stehenden Gebäuden ergeben sich Kostenentlastungen auf Seiten des Eigentümers.

Die Zwischennutzung kann durch eine Nutzungsvereinbarung, einem Gebrauchsüberlassungsvertrag, zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzer geregelt werden, so geschehen in **Cottbus** als verschiedene Brachflächen zur Gartengestaltung zeitweise genutzt werden konnten. Neben der Übertragung von Nutzungsrechten wird in diesen Vereinbarungen zum Beispiel auch geregelt, in welchem Rahmen sich die Nutzung bewegen darf.

Zwischennutzungen können Bedarfs- und Angebotslücken schließen, Funktionen der Innenstadt ergänzen und neue Qualitäten schaffen. Auf Brachflächen können beispielsweise Sport-, Spiel-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, aber auch Märkte, Strandbars, Mieter- und Nachbarschaftsgärten entstehen. In **Brandenburg an der Havel** ist ein temporärer Golfplatz angelegt worden, der für die gesamte Stadtöffentlichkeit zum Spielen zur Verfügung steht. Außerhalb der Öffnungszeiten der Golfanlage kann diese als Volkspark genutzt werden. Mit der Zwischennutzung wurde gleichzeitig die Fläche für die Nachnutzung (BUGA 2015) vorbereitet.

In ganz oder teilweise leer stehenden Objekten können gastronomische Angebote, Ausstellungen, kleine Theater, Läden, Gründerzentren und Wohnformen unterkommen. Vereinen, sozialen Nutzungen, Künstlerisch-Kreativen steht im Rahmen von Zwischennutzungen günstiger Raum zur Verfügung,

in dem sie sich entfalten können. Bürgern kann es ermöglicht werden, sich ungenutzte Flächen und Räume anzueignen und diese mit Leben zu füllen. Mit Hilfe von Beteiligungsinstrumenten, wie Zukunftswerkstätten, entwickeln Bürgerinnen und Bürger darüber hinaus innovative Nutzungskonzepte.

2.3.2 Schaffung von Freiflächen

Die Schaffung von Frei- bzw. Grünflächen umfasst die Neuordnung von Brachflächen mit dem Ziel dauerhafter Freiraumnutzungen, wenn klassische bauliche Nutzungspotenziale langfristig fehlen. Mit der Entwicklung dieser potenziellen Bauflächen für eine Freiraumnutzung kann die Innenstadt eine neue Qualität erhalten: Freiraumbezüge können hergestellt, Standortbedingungen kleinräumig verbessert, die Entwicklung neuer Stadtfunktionen unterstützt werden. In verdichteten städtischen Quartieren übernehmen Freiflächen wichtige Aufgaben für Erholung und Freizeit. Sie ermöglichen und fördern den sozialen Austausch im öffentlichen Raum und tragen so zur Lebendigkeit bei.

Freiflächen, die zusammenhängend und im Kontext mit dem bebauten Raum entwickelt werden, vermeiden funktionelle und räumliche Insellösungen. Sie können u. a. als Frequenzbringer dienen, indem sie andere Lagen oder Erlebnisräume durch geschickte Wege- und Grünführung verbinden und dadurch Passantenströme (z. B. auch Radverkehr, Radwanderwege) erzeugen. Sie können aber auch Biotope miteinander vernetzen und einen ökologischen Beitrag leisten. Sie können die innerstädtische Wohnfunktion stärken und ergänzen. Sie können den Freizeitstandort Innenstadt fördern, indem sie Freizeitnutzungen aufnehmen. Bei der Überlegung zu Gestaltung, Pflege und Unterhaltung spielen u. a. Kosten und Folgekosten für den kommunalen Haushalt eine Rolle. Um die Frage vor dem Hintergrund der oft defizitären kommunalen Haushalte einfacher lösen

zu können, sollte an eine Zusammenarbeit mit Trägern für die Freiflächenbewirtschaftung bzw. Freiflächennutzung gedacht werden. Bürgerschaftliches Engagement kann hier einen wesentlichen Beitrag leisten und die Kosten erheblich minimieren (z. B. durch Arbeitsleistungen). Durch die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger können auch die Nutzungs- und Gestaltungswünsche Berücksichtigung finden, nicht selten mit dem Ziel, dass die neu gestalteten Flächen von den Beteiligten auch bezogen auf die Pflege dieser Flächen angenommen werden (Übernahme von Patenschaften).

Die Nutzungsfrage ist auf unbebauten innerstädtischen Flächen ebenso wichtig wie auf bebauten Flächen. Multifunktionalität, Nutzungsmischungen und Nutzungsvielfalt sind auch für Freiflächen ein tragfähiges, anpassungsfähiges und weiter zu entwickelndes Modell. Nutzungen können je nach Bedarf im Laufe der Zeit hinzukommen, andere wegfallen, neue Nutzungsmischungen entstehen. Durch Nutzungsexperimente stehen diese Flächen nicht nur im ständigen Fokus der Betrachtung, sondern fungieren auch als Experimentierfeld für andere Flächen. Es gibt vielfältige Nutzungsbeispiele und -ansätze wie Mietergärten, Umweltbildung (z. B. „grünes Klassenzimmer“, Schulgarten), „urbane“ Landwirtschaft, ökologische Produkte, regenerative Energie (z. B. für angrenzende Wohnbebauung), Kunstinstallationen, Selbstgestaltung, Patenschaft, extensive Gestaltung, Spielplatz, Festplatz, Sport, Erholung, Hochwasserschutz usw.

Hemmnisse bei der Schaffung von Freiflächen bestehen in vorderster Linie in der Übernahme der Pflege und der Unterhaltungskosten. Eine Kostenneutralität, mindestens jedoch eine Reduzierung der anfallenden Kosten, kann i. d. R. nur durch mehrere Träger, Verpachtung und ökonomische (Teil-)Nutzungen der Freifläche erreicht werden.





In **Fürstenwalde/Spree** ist aus einer Brachfläche eine gestaltete Freifläche mit ergänzenden Funktionen für die Innenstadt (Tourismus, Radverkehr, Grünfläche) geworden. In **Fürstenberg/Havel** wurde eine Freifläche für eine touristische Nutzung aktiviert (Wasserwanderrastplatz).

2.3.3 Aufmerksamkeit auf Lücken lenken

Leerstände und verwildernde, verwahrloste Brachen verursachen ein negatives Image des Standorts. Sie suggerieren eine Aussichtslosigkeit, eine Abwesenheit von Entwicklungsperspektiven und Nutzungsideen. Mögliche Nutzer und Investoren lassen sich nur schwer motivieren, sich für diesen „scheinbar aussichtslosen Standort“ zu interessieren.

Ein niedrighschwelliger Ansatz ist die Erzeugung von Aufmerksamkeit, damit diese Flächen und Objekte in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt werden. Besonderheiten, Einmaligkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten eines Ortes sollten hervorgehoben werden. Folgende Ansätze zur Erzeugung von Aufmerksamkeit, Änderung der Wahrnehmung und Einleitung eines Imagewandels kommen in Frage:

- Veranstaltungen und Aktionen (Stadtspaziergänge, Führungen durch ein Objekt, Inszenierungen, Kunst- und Kulturaktionen, Einbindung in Ereignisse und Festlichkeiten) durchführen,
- temporäre Nutzungen (Gastronomie, z. B. Strandbar, Ausstellungsräume, Kultur, Freizeit und Sport, Kunst, Nutzung als Gärten usw.) ermöglichen,
- Öffnung der Brachfläche (Selbstaneignung von Objekten, bürgerschaftliches Engagement, Einbindung von Vereinen und Initiativen),
- Nutzungsexperimente und Kreativität ermöglichen,

- Akquise und Ansiedlung neuer Nutzer auf einer Teilfläche als „Leuchtturmprojekt“ durchführen.

Die „ModellSTADTerkundung“ hat sich in **Cottbus** als festes, jährliches Event mit wechselnden Themen etabliert, an dem Kulturakteure, Vereine, Institutionen, die Brandenburgische Technische Universität sowie die FH Lausitz beteiligt sind. In die Inszenierungen und Stadtspaziergänge werden nicht nur Planungsvorhaben und Brachen einbezogen, sondern auch hochwertige Neubauten und Erfolge in der Sanierungstätigkeit präsentiert. In der Presse erfolgen Vor- und Nachberichte über die Veranstaltung. In einem anderen Beispiel in **Cottbus** ist durch die temporäre Nutzung und Umwandlung von Brachflächen zu außergewöhnlichen Gärten ein anderer Ansatz für die Erregung von Aufmerksamkeit gewählt worden. **Perleberg** konnte mit dem Projekt „Judenhof“ eine Initialzündung zum Umgang mit der jüdischen Vergangenheit setzen.

Der Strategie „Aufmerksamkeit auf Lücken lenken“ müssen andere Strategien folgen. Die Erzielung von Aufmerksamkeit kann strategisch am Beginn einer Projektentwicklung oder aktiven Ansiedlungsakquisition stehen.

Die „weichen“ Ziele einer Lenkung von Aufmerksamkeit auf „Lücken“, auf Brachen, Gebäude und Nutzungslücken, sind also die Stiftung von Interesse und öffentlichem Bewusstsein auf „vergessene“ oder unterschätzte Orte und das Aufzeigen von in der Regel vorhandenen, aber verborgenen Qualitäten und Potenzialen. Neue positive Attribute können in dem Geist oder der Geschichte des Ortes stecken, in der besonderen Bausubstanz und Architektur, in der Lage etc.. Wird der Standort in das richtige Licht gerückt, kann ein erster Grundstein zur Schaffung eines vorteilhaften Images gelegt werden. Die „harten“ Ziele dieser Strategie

sind die direkte oder indirekte Anwerbung und Gewinnung von Interessenten, Nutzern - auch Zwischennutzer- und Investoren.

2.4 Flächen marktfähig machen

Flächen können durch vorbereitende Maßnahmen aussichtsreich am Immobilienmarkt platziert und wieder interessant für Investoren gemacht werden. Entwicklungsblockaden, die sich beispielsweise durch ungünstige Grundrisse, Grundstückszuschnitte, hohe Kosten für die Beseitigung von Altlasten, nicht ausreichende oder fehlende Erschließung ergeben, müssen überwunden werden. Überlegtes planvolles Vorgehen ist geboten. Dabei sollten zunächst folgende Fragen beantwortet werden: „Wie sieht die aktuelle Nachfrage aus?“, „Was sind die Nachfrage-trends?“ und „Was ist stadtentwicklungsstrategisch gewünscht und förderlich?“

Für die Akquisition neuer Nutzer wird die „vorentwickelte“ Fläche aktiv vermarktet und begleitet. Bei der Vermarktung sollten alle zielführenden Werbemöglichkeiten, wie zum Beispiel Internetportale, Anzeigen oder auch die direkte Ansprache genutzt werden. Entscheidend ist dabei, die passgenauen Marketingmaßnahmen auszuwählen und anzuwenden, damit die beabsichtigten Zielgruppen auch wirksam und effizient erreicht werden. Dies erfordert viel Engagement der Kommune oder des dafür eingesetzten „Kümmerers“.

In **Fürstenwalde/Spree** ist die Grundstücksneuordnung und Beräumung einer Brache in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel zwischen Dom und Spree mit Hilfe von Städtebaufördermitteln Ausgangspunkt für den Entwurf eines Entwicklungskonzeptes, in das einerseits die Ziele der Stadtplanung Eingang finden, andererseits genug Raum gelassen wird, damit die späteren Käufer und Bauherren ihre eigenen Ideen verwirklichen können.

Einige Brachflächen sind nur mit großem Einsatz von Fördermitteln wieder marktgängig zu machen. Ob sich diese Mobilisierung lohnt, kann anhand von planerischen und immobilienwirtschaftlichen Kriterien überprüft werden. Die Flächen lassen sich mit diesen Kriterien typisieren und sollten mit Prioritäten belegt werden. Vorerst nicht marktfähig zu machende Flächen sollten in den Pool von Baupotenzialflächen aufgenommen und liegen gelassen oder einer Zwischennutzung zugeführt werden.

Auch Flächen in Gebäuden können wieder marktfähig gemacht werden. Dies kann durch bauliche Maßnahmen erreicht werden (z. B. Grundrissänderungen) oder Anwendung von Mietpreismodellen durch die Eigentümer. Aber auch mittels externer Veränderungen, wie Wohnumfeld- und Infrastrukturverbesserungen, kann die Ansiedlung von Wohnen oder die Verlagerung/Ansiedlung von Frequenzbringern und Ankermietern attraktiver gemacht werden.

Mietpreismodelle können nur in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer ausgehandelt und umgesetzt werden. Mittels Beratung ist der Eigentümer von den positiven Effekten einer Mietpreisanpassung zu überzeugen. Dazu bedarf es auch Daten zu den Flächen bzw. Immobilien sowie Einschätzungen des Marktpotenzials. Gängige Mietpreismodelle sind die Mietpreisdifferenzierung, die temporäre Mietpreissenkung und die dauerhafte Mietpreissenkung. Mit einer Mietpreisdifferenzierung kann eine attraktive Nutzungs- bzw. Branchenmischung hergestellt werden. Interessante Mieter, die für das Nutzungskonzept von Bedeutung sind, sich aber keine teuren Mieten leisten können, erhalten einen günstigeren Mietzins. Sie werden von stärkeren Nutzern, die eine höhere bzw. marktorientierte Miete zahlen können, quersubventioniert. Diese Maßnahme erlaubt neue, interessante Nutzungskonzepte





und -experimente. Dieses Modell funktioniert am besten bei (größeren) Objekten mit mehreren Nutzern oder in dem Falle, dass ein Eigentümer mehrere Objekte in unmittelbarer Nachbarschaft besitzt und die Nutzer untereinander wirksam quersubventionieren kann.

Ähnlich wie in anderen Bereichen der Wirtschaft steigern temporäre Preissenkungen die Nachfrage. Im Bereich der Immobilien sind temporäre Mietpreissenkungen zum Beispiel für Existenzgründer wichtig, die besonders in der Anfangsphase aufgrund noch geringer Einnahmen auf günstige Mietkonditionen angewiesen sind oder für Testnutzungen, die ihren Erfolg mit neuartigen Ideen bzw. in einem neuen Umfeld erproben möchten. Diese lassen sich durch günstige Mietkonditionen vereinfacht ansiedeln. Sobald das junge Unternehmen stabil ist, kann die Miete wieder angehoben werden. Dies kann auch stufenweise vollzogen werden.

In urbanen Problemlagen, in denen es für die Leerstände keine wirtschaftlich tragbaren Nutzungen gibt, wird vielerorts Kunst- und Kulturschaffenden, den Kreativen die Anmietung von Räumen zum Betriebskostenpreis ermöglicht. Für den Eigentümer hat dies den Vorteil, dass er von den laufenden Kosten lange Zeit leer stehender Räume oder Objekte befreit wird und oftmals auch noch Instandhaltungsarbeiten als Eigenleistungen von den Mietern erbracht werden. Dieser Weg unterliegt der Einsicht, dass absehbar keine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu finden ist, wohl aber neue Entwicklungsprozesse und neue Nutzungsmischungen in der Straße oder im Quartier durch die neuen Nutzer angeschoben werden können. Werden mehrere Nutzer einer gleichen Branche angesiedelt, können sich durch die räumliche Nähe Synergien herausbilden, von denen nicht nur die Nutzer profitieren, sondern das ganze Viertel. Mittel- und langfristig siedeln sich neue Nutzer an und es treten positive

wirtschaftliche Effekte auf, die dann wiederum dazu führen, dass die Mieten steigen. Von diesem Mechanismus müssen in erster Linie die Eigentümer überzeugt werden. Dies geschieht am besten zusammen mit der Vorstellung eines fundierten Nutzungs- und Branchenkonzeptes.

Auch dauerhafte Mietpreissenkungen werden in der Praxis erfolgreich umgesetzt. Aufgrund von Lageverschiebungen, Schrumpfungprozessen, Mängeln in der Bausubstanz oder nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen stellen sich die herkömmlichen Mietpreiserwartungen der Eigentümer als unrealistisch dar. Die Leerstände sind mit den alten Mietpreisen nicht mehr zu überwinden. Werden die Mietpreise auf ein Niveau herabgesetzt, in dem wieder Nachfrage vorhanden ist, können die Flächen wieder gefüllt werden. Sind keine gewerblichen Mieter zu finden, ist über eine Umnutzung für Wohnzwecke oder integriertes Wohnen und Arbeiten nachzudenken. Bei den Mietpreisberatungen bedarf es eines „Kümmerers“, der zwischen Eigentümer/Vermieter und Mietinteressenten vermitteln kann. Argumentationsgrundlage für die Mietpreisverhandlung bilden eine differenzierte Lageeinschätzung sowie eine Stärken-Schwächen-Analyse der betroffenen leer stehenden Immobilien. Ein vorhandenes Branchenkonzept hilft dabei, die Nutzungsziele der Stadtentwicklung und Planung (z. B. Umsetzung eines Standortprofils) bei der Vermietung zu verwirklichen, indem der Eigentümer beraten wird.

2.5 Vorhalten von Baupotenzialflächen

Bei der Vorhaltung von Baupotenzialflächen lassen sich das einfache Liegenlassen von Flächen und der gestalterische Umgang mit Flächen, für die sich keine wirtschaftlichen Nutzungen finden, unterscheiden. Beiden Ansätzen gleich ist das Ziel, irgendwann im Zeitverlauf einen (passenden) Investor zu finden.

„Liegenlassen“ bedeutet Abwarten, ohne aber die Flächen bei zukünftigen Entwicklungen oder Investorenanfragen zu vergessen, im Gegenteil. Baupotenzialflächen lassen sich zum einen strategisch in Master- bzw. Entwicklungspläne einbeziehen. Zum anderen können diese Flächen mit Bewertungsdaten sowie Planungs- und Entwicklungszielen (Bebaubarkeit, Eignung für verschiedene Nutzungen, Qualitäten, Erschließung, Altlastenverdacht, Eigentümerverhältnisse etc.) in ein kommunales Flächenmanagement eingebunden und gegenüber auftretenden Investoren offensiv und schnell präsentiert werden. Die Erfassung und Vermittlung von Baupotenzialflächen kann zusätzlich mit aktuellen Hinweisen zu Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten kombiniert werden.

Ansiedlungswünschen und der Nachfrage nach Bauflächen wird mit diesen Informationen besser entsprochen. Investitionen können auf geeignete Flächen umgelenkt und schädliche Nutzungen durch Gegenvorschläge verhindert werden. Die Kommune kann Flächen für bestimmte Nutzungen gezielt im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mobilisieren und anbieten und somit Ansiedlungen auf zu entwickelnde Flächen steuern. Zudem kann so der Ansiedlungsdruck auf unerschlossene Neubauf Flächen am Stadtrand genommen werden. So können auch Nahversorgungssituationen verbessert, Entwicklungen angestoßen oder eine angestrebte Nutzungsmischung erreicht werden. Oft ist es für die Gesamtentwicklung der Kommune günstiger, eine Lücke oder Brache zu belassen, als eine beliebige Nutzung anzusiedeln oder eine Investition zuzulassen, die das Areal oder Gebiet über Jahre und Jahrzehnte hinweg hemmen würde. Andererseits müssen Flächen, für die vorerst keine privaten Investitionen in Aussicht sind, nicht gänzlich sich selbst überlassen werden und verwildern. Kostengünstige, dennoch sehr ansprechende Gestaltungsansätze bieten sich

besonders bei kleineren Flächen an. Das zeigen auch die Beispiele aus **Fürstenwalde/Spree** mit der Gestaltung des Paradeplatzes und aus **Frankfurt (Oder)** mit der Gestaltung des Universitätsplatzes.

2.6 Verknüpfung von Leerstandsflächen

Mit einer konzertierten „Aktion“ (komplexes Projekt) sollen Lücken geschlossen und Leerstände gefüllt werden. Verknüpft werden können mehrere Flächen und/oder Gebäude mit hohem Handlungsdruck oder großer strategischer Bedeutung. Über ein Entwicklungskonzept mit entsprechendem Maßnahmenplan können diese Prozesse gesteuert werden.

So können die im Vorfeld beschriebenen Strategien und sich daraus ergebenden Maßnahmen, wie Umnutzung gewerblicher Leerstände, Flächen marktfähig machen, Förderung innerstädtischen Wohnens, Ansiedlung neuer Nutzungen, Schaffung von Frequenzbringern usw., je nach Bedarf und örtlichem Hintergrund sinnvoll verbunden werden.

Inhalte und Ziele einer verknüpften Entwicklung von Lücken können z. B. sein:

- Stärkung der Einzelhandelsfunktion,
- Impulse für den Tourismusstandort,
- Herstellung einer Nutzungsmischung,
- gezielte Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen (Bildung, Soziales, Betreuung, Bibliothek, Verwaltung, Kultur etc.) und Frequenzbringern in der Innenstadt,
- Ausgleich von Freiflächendefiziten in der Innenstadt,
- Stärkung des Wohnstandorts,
- Freizeitnutzungen und
- Ansiedlung kleiner Unternehmen mit Wachstumspotenzial.

Mittels einer gleichzeitigen Entwicklung von Brachflächen bzw. Leerständen, der Schaffung neuer Angebote und der Funktionsstär-





kung kann die Neuprofilierung oder Profilschärfung eines Standorts, aber auch der Stadt insgesamt, zügiger gelingen. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung kann schneller erreicht, das Image von vormals negativ wahrgenommenen Standorten leichter gewandelt und eine größere Aufmerksamkeit erzielt werden. Eine positive Wahrnehmung fördert die Akzeptanz des Standortes.

In **Fürstenberg/Havel** konnten durch die inhaltliche und strategische Verknüpfung dreier Einzelprojekte sowie deren parallele Umsetzung größere Effekte in der Funktionsstärkung und Profilierung als Wasserwander- und Tourismusstandort erzielt werden. Auch in **Wittstock/Dosse** wird deutlich, wie mit strategischen Ansätzen Lücken verknüpft werden können.

Die 27 Wettbewerbsbeiträge sind in folgender Reihenfolge dokumentiert:

- **Brandenburg an der Havel**
 - Therapie im Zentrum
- **Cottbus**
 - Hier ist der Garten
- **Fürstenberg/Havel**
 - Mit dem Kanu an den Marktplatz
- **Eberswalde**
 - Lücken nutzen – Eine Chance für die Innenstadt
- **Luckau**
 - Das verbotene Quartier
- **Wittstock/Dosse**
 - Frischer Geist in alten Mauern
- **Perleberg**
 - Der Judenhof
- **Falkensee**
 - Heizhaus-Areal
- **Seelow**
 - Wir Kids sind mittendrin
- **Wittenberge**
 - Wir sind vom selben Stern
- **Brandenburg an der Havel**
 - Golfplatz – Marke Brandenburg
- **Brandenburg an der Havel**
 - Revitalisierung der Kammgarnspinnerei
- **Calau**
 - 1. Tagespflegestätte für Senioren in Calau
- **Cottbus**
 - Lücken schließen – Zukunft öffnen
- **Finsterwalde**
 - Betreutes Wohnen am Kirchwinkel
- **Frankfurt (Oder)**
 - Von der Kaserne zum kommunikativen Stadtraum – der Universitätsplatz
- **Fürstenwalde/Spree**
 - Bananenkeller – Paradeplatz
- **Fürstenwalde/Spree**
 - Wohnen am Bullenweg
- **Jüterbog**
 - Lückenschluss am Planeberg
- **Lübbenau/Spreewald**
 - Mut zur Lücke: Das Stadtscharnier „Bahnhofsviertel“
- **Potsdam-Babelsberg** – Alte Brauerei – Schritt für Schritt – Aktivierung einer Gewerbebranche zur Stärkung des Wohnstandortes
- **Schwedt/Oder**
 - Lindenquartier – WOBAG Stadtquartier für alle Generationen
- **Spremberg**
 - Bürgerhaus Spremberg – Umgestaltung des südlichen Marktquartiers
- **Templin**
 - Eine Lücke schließt sich – Das historische Rathaus
- **Werder (Havel)**
 - Umnutzung einer denkmalgeschützten Brauereianlage zu Eigentumswohnungen
- **Wittenberge**
 - Bürgerzentrum „Heisterbusch“
- **Wittenberge**
 - Vom Leerstand zum Blickpunkt



**1. Preis: Brandenburg an der Havel – Therapie im Zentrum
Promnitz - Therapie im Zentrum, Geschäftsführer Dirk Promnitz**

THERAPIE IM ZENTRUM

Ein Frequenzbringer für die Altstadt von Brandenburg an der Havel

PROMNITZ
Therapie im Zentrum

1 Eine Therapie im Zentrum - Heute sind 18,26 ha im Bereich der Festen Promnitz an urbanen städtebaulichen Zentrum auf dem Grundstück. Aufbauelemente sind im Bereich des alten Zentrums zu sehen. Die städtebauliche Planung ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

2 Von der Lücke zum Frequenzbringer - Die Lücke im Zentrum ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

3 Kooperationsmodell - Die Lücke im Zentrum ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

4 Die Lücke - Die Lücke im Zentrum ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

5 Die Lücke gestalten - Die Lücke im Zentrum ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

6 Mehr Licht ins Dunkel bringen - Die Lücke im Zentrum ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Die Lücke ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

Johanniskirchplatz, **Johanniskirchgasse**, **Ritterstraße**, **Altstadt**, **Neustadt**

PROMNITZ Therapie im Zentrum | **STG** | **Thomas Bauer Architects & Studio** | **design** © by www.koerberform.de

An einer gut sichtbaren Stelle am Schnittpunkt zweier stadträumlich bedeutsamer innerstädtischer Straßen in der Altstadt von Brandenburg an der Havel (ca. 72.500 Einwohner) stehen auf einer Parzelle zwei zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, die um 1700 erbaut wurden. Durch langjährigen Leerstand entstanden an den beiden Häusern fundamentale Bauschäden. Mit dem Entschluss der Familie Promnitz, die bereits seit 18 Jahren ein physiotherapeutisches Zentrum außerhalb der Innenstadt betreibt, in die Altstadt zu expandieren und dort ein neuro-orthopädisches Therapiezentrum zu errichten, wurden die beiden leer stehenden Gebäude als Standort ausgewählt und saniert. In der „Therapie im Zentrum“ werden künftig täglich bis zu 250 Patienten mit unterschiedlichen Krankheitsbildern von 12 Therapeuten behandelt. Der dadurch erzeugte Frequenzstrom wird einen Beitrag zur Verbesserung der Frequentierung des Geschäftsstraßenbereiches in der Altstadt leisten. Investitionen Dritter sollen durch die Belebung des Standortes begünstigt werden.

Mit der Wiederbelebung der beiden Altshtadthäuser zu einem Therapiezentrum werden die städtebaulichen Missstände beseitigt. Während in der Ritterstraße und der Johanniskirchgasse die gründerzeitliche Stuckfassade des Gebäudes den typisch historischen Charakter der Altstadt hervorhebt, markiert der Treppenturm in zeitgemäßer Architektursprache den neuen barrierefreien Eingang am Johanniskirchplatz. Die Architektursprache setzt gezielt auf die Verbindung von Altem und Neuem.

Für die Kundenansprache über Publikationen, Internet und Medien wurde ein Corporate Design entwickelt, das bis in die Gestaltung der Innenräume hineinwirkt.

Die Gesamtkosten des Projektes betragen ca. 1,1 Mio. €. Die Finanzierung des Pro-

jektes wurde durch einen Mix aus Eigenmitteln, einem frei finanzierten Bankkredit sowie aus Mitteln der Städtebauförderung realisiert. Die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit wird nicht zuletzt gestützt durch die strategische Entscheidung für den Standort Innenstadt. Das Therapiezentrum wurde im Sommer 2009 eröffnet. Eingereicht wurde dieser Wettbewerbsbeitrag von dessen Geschäftsführer Dirk Promnitz.

Zur weiteren Entwicklung der Altstadt haben die Familie Promnitz, das Citymanagement der STG Stadtmarketing und Tourismusgesellschaft Brandenburg an der Havel mbH, der Künstler Thomas Bartel, der Stadtmarketing Brandenburg e.V. sowie die Stadtentwicklung und die Wirtschaftsförderung eine Arbeitsgruppe in loser Kooperation gebildet. Auf Anregung des Stadtmarketing Brandenburg e.V. entwickelte der Künstler ein Lichtkonzept für das Therapiezentrum und die im Umfeld gelegenen Gebäude. Die Akzentuierung markanter Gebäude zielt auf die optische Erweiterung des Einkaufsbereiches von der Hauptstraße über die Jahrtausendbrücke hinweg in die Ritterstraße hinein. Ziel ist die Schaffung eines Wegeleitsystems durch eine gezielte Illumination unter Rücksichtnahme auf die Bebauung und Architektur.

Darüber hinaus werden derzeit Anstrengungen unternommen, Gründungszuschüsse aus dem Regionalbudget auf diesen Bereich der Altstadt zu fokussieren, um gezielt neue Nutzer für diesen unterentwickelten Innenstadtbereich zu gewinnen. In Kooperation mit dem Stadtmarketing wird u. a. die Entwicklung eines Gesundheitsclusters rund um den Frequenzbringer „Therapiezentrum“ angestrebt. Damit wird das Schwerpunktthema „Gesundheit“ im Leitbild der Stadt mit Leben gefüllt.



1. Preis: Cottbus – Hier ist der Garten

Stadt Cottbus, Stadtverwaltung und Christiane Schwarz, Büro Schwarz & Partner für die BTU Cottbus

HIER-IST-DER-GARTEN!

Die Idee

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Projekt „Hier ist der Garten“ ist ein gemeinschaftsorientiertes Projekt zur Entwicklung eines öffentlichen Gartens in der Stadt Cottbus. Ziel war es, einen Ort zu schaffen, an dem die Bürgerinnen und Bürger aktiv an der Gestaltung des Gartens teilnehmen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Gestaltungskonzepte

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Projektbausteine

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Reaktionen

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Der Garten als Gemeinschaftsprojekt

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Der Garten in der Wildnis / die Wildnis im Garten

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Der Garten als besonderer Ort

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Patron

Zentrale Idee: „Garten gestalten, Leben regieren“

Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können. Der Garten soll ein Ort der Begegnung und des Austauschs sein, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cottbus ihre eigenen Vorstellungen einbringen können.

Alteure

Logo of the organizing institutions and sponsors.

Das Projekt „Hier ist der Garten“ ist ein Zwischennutzungsprojekt mit einem umfassenden gartenkünstlerischen Ansatz. Ziel war es, zehn Brachflächen in der Cottbuser Innenstadt mit möglichst geringen Mitteln und unter Mitwirkung möglichst vieler Akteure so zu verändern, dass eine positive Wahrnehmung der Brachflächen erzielt wird und dadurch eine Aufwertung des Umfeldes stattfindet: aus Brachflächen wurden Gärten.

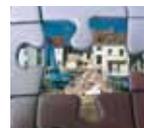
Das Projekt war nicht nur als landschaftsarchitektonisches Experiment, sondern auch als Gemeinschaftsprojekt möglichst vieler Akteure geplant. Als Kooperationspartner war die Stadtverwaltung Cottbus von Beginn an dabei. Initiiert und geleitet wurde das Projekt von der Landschaftsarchitektin Christiane Schwarz, in 2008 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl Landschaftsplanung der BTU Cottbus. Unter ihrer Leitung haben 44 Studierende der Fachrichtungen Architektur und Stadtplanung Entwürfe für die Umgestaltung der Brachflächen entwickelt und diese ab März 2008 vor Ort umgesetzt. Das besondere Engagement der Studierenden ist dabei nicht hoch genug zu schätzen. Größtenteils entstanden beispielhafte landschaftsarchitektonische Konzepte für den Umgang mit Freiflächen, für deren Gestaltung und Pflege nur geringe Ressourcen zur Verfügung stehen.

Vier der zehn Brachflächen sind in privatem Besitz. Die Eigentümer der Grundstücke erklärten sich in Zwischennutzungsvereinbarungen bereit, eine Umwandlung in Gärten zuzulassen. Über eine intensive PR-Arbeit, viele öffentliche Aktionen, die einen direkten Kontakt mit den Projektinitiatoren und eine Beteiligung ermöglichten sowie der Entwicklung einer Corporate Identity mit hohem Wiedererkennungswert wurde das Projekt in der Öffentlichkeit bekannt gemacht und um Unterstützung geworben. Dies führte zu einem umfangreichen Engagement von Privatper-

sonen, Vereinen und Firmen weit über die Region hinaus. Sie unterstützen das Projekt in Form von Arbeitsleistungen, Sach- und Geldspenden im Wert von etwa 31.000 €. Zusätzlich kamen 5.500 € Fördergelder zum Einsatz. Es wurde nur das ausgegeben und gebaut, was durch Spenden und Fördermittel eingeworben werden konnte. Die Eröffnung der zehn Gärten fand im Juni 2008 statt.

Durch die Umwandlung der negativ bewerteten Brachflächen in zugängliche, nutzbare und ästhetisch positiv bewertete Gärten wurden die einzelnen Standorte aufgewertet und die Innenstadt insgesamt gestärkt. Über das große und positive Medienecho kamen auch Besucher aus anderen Regionen Brandenburgs und Sachsens sowie aus Berlin, um die Gärten zu besichtigen. Damit hat das Image der Stadt Cottbus mit seinen rund 100.000 Einwohnern auch überregional gewonnen. Sieben Gärten wurden im August 2008 an Paten zur weiteren Pflege übergeben und werden langfristiger bestehen bleiben. Der erfolgreiche Verlauf des Projektes hat die im Vorfeld häufig geäußerten Vorbehalte widerlegt. Eine Vielzahl von Firmen hat durch ihr Sponsoring die Realisierung der Gärten ermöglicht, Bürgerinnen und Bürger haben sich engagiert und engagieren sich noch als Paten. Es gab so gut wie keinen Vandalismus.

Die Nutzung von bürgerschaftlichem Engagement gepaart mit einer guten Organisation und entsprechender Öffentlichkeitsarbeit kann auch auf andere Städte und Situationen übertragen werden. Das Projekt zeigt damit vorbildhaft, dass Handlungsmöglichkeiten jenseits von großen Plänen und Programmen bestehen und dass Kreativität und Ideen ein Schlüssel für die Zukunft der Innenstädte sind.

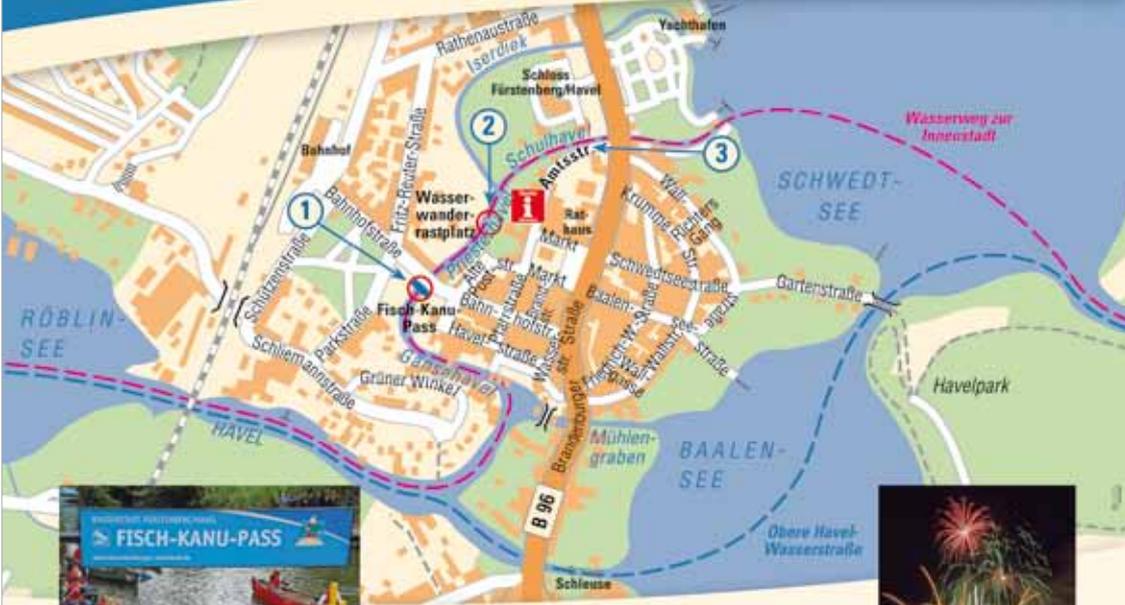


1. Preis: Fürstenberg/Havel – Mit dem Kanu an den Marktplatz
 Stadt Fürstenberg/Havel, Stadtverwaltung



Mit dem Kanu an den Marktplatz auf Wasserwegen in die Wasserstadt







Fisch-Kanu-Pass

Eine ganz neue „Erfahrung“ bietet der „Fisch-Kanu-Pass“. Vorbei am Wehr, sogar unter einem Wohnhaus hindurch, rutscht das Boot sanft vom Ober- ins Unterwasser. Ein außergewöhnlicher Wasserpfad für die ganze Familie. Umgekehrt geht es auch, nur muss man die Kraft der Strömung durch die Tüftelleine ersetzen. Jetzt brauchen sich Kanuten nicht mehr mit dem Motorbooten in die Fürstenberger Schleuse zu drängen. Ein Vorteil für beide Seiten – jederzeit freie Fahrt für kleine Boote und mehr Platz für die Großen. Auch die Natur und die Angler profitieren von diesem technischen Bauwerk: große und kleine Fische haben jetzt allezeit freie Bahn.



Wasserwander- rastplatz

Dank des Fisch-Kanu-Passes sind die durch die Stadt führenden Havelarme Sänne-, Priester- und Schulhavel nun durchgängig befahrbar „auf Wasserwegen in die Wasserstadt“, mit dem Kanu an den Marktplatz. Gleich nach der Rutschpartie lädt der neu errichtete Wasserwanderastplatz zum Anlegen ein. Aus einer ungenutzten Brache wurde reizvolle Landschaftsarchitektur, aus einem verwilderten Hang eine mit Naturstein selbstgeplante Terrassenlandschaft. Mitteln in der Stadt, direkt an der Touristinfo, nur ein paar Schritte entfernt vom Markt. Genau richtig zum Bummeln, Eis essen, Einkaufen, aber das, was eine Pause vom Wasser angenehm macht. Wenn es gefällt, darf auch länger bleiben. Eine Übernachtung ist erlaubt und gern gesehen.






Amtsstraße

Die Amtsstraße hat Karrieren gemacht: von der „Garagenzufahrt“ zur „Havelpromenade“ vom Markt zum Stadtpark am Schwedtsee.

Hier ging keiner gerne läng. geschweige denn spazieren. Nach dem Abriss von Garagen und Hinterhöfen schweift der Blick wieder über Riedlandes Wasser ins Grün. Und die Amtsstraße weiß das Schöne mit dem Nützlichen zu verbinden: sie ist wieder kurzer Verbindungsweg vom Marktplatz zum Lebensmittelmarkt, vom Stollencafé zum Biergarten am Wasser.




Fürstenberg/Havel (ca. 6.500 Einwohner) bildet das Herz eines ausgedehnten Seengebietes und das südliche Tor zur Mecklenburgischen Seenplatte. Mit dem Wasserarm „Schleusenkanal“ wird der Bootsstrom - ähnlich wie eine Umgehungsstraße - an der Innenstadt vorbeigeleitet. Die Stadt Fürstenberg/Havel nutzt dieses Potenzial zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft. Die folgenden realisierten Infrastrukturprojekte sollen dazu einen Beitrag leisten:

- Fisch-Kanu-Pass,
- Wasserwanderrastplatz und
- Neugestaltung der Amtsstraße mit Ufersicherung und Promenade.

Auf Wasserwegen kann man nun mit dem Kanu an den Marktplatz gelangen. Der neu geschaffene Wasserwanderrastplatz lädt zum Aussteigen und Verweilen ein. Dort befinden sich die Touristeninformation, Gaststätten, Cafes, Geschäfte sowie eine Fahrradverleihstation. Die Amtsstraße begleitet den neu schiffbaren Verlauf der Schulhavel von der Schule am Marktplatz zur alten Wasserburg und zum Schloss Fürstenberg/Havel. Der unbefestigte Parkplatz und ein zerfallendes Wohnhaus weichen einem Lebensmittelmarkt.

Ausgehend vom Leitbild der Wasserstadt werden Brachflächen und Funktionslücken gezielt zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und zur Steigerung der Lebensqualität in der Innenstadt genutzt. Die Besonderheit dieses Wettbewerbsbeitrages liegt im Zusammenspiel von mehreren Maßnahmen mit unterschiedlichen Planungszeiten, die optimal aufeinander abgestimmt wurden. Die Gesamtstrategie, deren konsequente Umsetzung sowie die erfolgreiche Verknüpfung mehrerer Projekte zur Innenstadterstärkung sind als außergewöhnlich zu bewerten. Dabei spielen die Themenfelder Tourismus, Ökologie, Innenstadterstärkung und die Be-

seitigung von Missständen eine bedeutende Rolle. Die mit der Lage der Stadt am Wasser verbundenen Potenziale wurden intelligent für die Innenstadterstärkung genutzt.

Die bisherigen Sanierungsobjekte in der Altstadt mit räumlichen und funktionalen Bezügen zur Havel, wie die Wasserspiele auf dem Marktplatz, die Fischerhäuser in der Havel- und der Wasserstraße, die Fußgängerbrücken über die Havelarme konnten hervorragend in das Konzept integriert werden. Es erschließen sich neue Wege für Auge, Fuß bzw. zu Boot – aus unattraktiven Wohn- und Geschäftslagen wurden gefragte Investitionsobjekte.



2. Preis: Eberswalde – Lücken nutzen – Eine Chance für die Innenstadt
 WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH

Lücken nutzen eine Chance für die Innenstadt

PALMEN HOF
HOTELS



WHG
EBERSWALDE
Info-Point

PFENNIGLAND



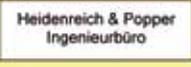
BARMER
die gesunden Experten



F.-Ebert-Str. 17 Eberswalde
• Haus am Markt •



TELTA
CITYNETZ EBERSWALDE GMBH



Heidenreich & Popper
Ingenieurbüro



prima.com



KRAFT & KRÄFT

Baulücke



Gewerbemietler





Kaufhaus
"Haus am Markt"

Rathauspassage

Rathaus

Kreishaus
"Paul-Wunderlich-Haus"

Zentrum

Enthüllung der Gedenktafel anlässlich der Neueröffnung des Hauses

Der Wandel ...

erst erbautes Geschäftslokal
Salomon Goldschmidt

ZUR ERINNERUNG

Hier lebte und arbeitete seit 1871 das Wirt- und Geschäftshaus der um Eberswalde verdienten jüdischen Mitbürger SALOMON und JENNA GOLDSCHMIDT. Sie wurden Opfer der rassistischen Verfolgung durch die Nazis.

Einweihung des Hauses am 7.7.2007 durch den Bürgermeister Friedhelm Boginski und Geschäftsführer der WHG Rainer Wiegandt mit Empfang von Neuvermählten

nach der Wende, Verfall, Baurune



1900



1946



1955



1965



2002



2007

Enteignung, Nazizeit, Kriegszerstörung

Nachkriegszeit, Wiederaufbau, Neueröffnung

Zeit des Sozialismus, Konsum-Kaufhaus

Neubau, Sanierung, Wiederbelebung

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde



Federführend für diesen Beitrag war die Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH (WHG) Eberswalde, die sich aktiv in die Stadtentwicklung von Eberswalde (ca. 42.500 Einwohner) einbringt.

Das Projekt reiht sich in die Strategie der WHG ein:

- die Konzentration auf stadtbildprägende Gebäude,
- die Stärkung der attraktiven Innenstadt,
- die Belebung des Stadtzentrums,
- die Unterstützung bei der Gestaltung einer neuen Mitte für Eberswalde.

Das im direkten Zentrum gelegene, seit Jahren leer stehende „Konsument“-Kaufhaus konnte durch eine Sanierung wieder einer vielschichtigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die daneben liegende Freifläche wurde durch einen Ergänzungsbau in Wert gesetzt. Die Baukörper sollen, da nur durch die Verbindung über einen Glasbau voneinander getrennt, funktional zusammen gehörend wahrgenommen werden. Das Bestandsgebäude wurde um eine weitere Etage aufgestockt. Die Neustrukturierung des Gesamtensembles wird durch die unterschiedliche Fassadengestaltung klar definiert. Die zukünftigen Mieter waren bereits in der Planungsphase aktiv in den Prozess eingebunden. Zu den Mietern gehört auch das erste und bisher einzige Hotel in der Eberswalder Innenstadt. Das Projekt wurde im Jahr 2007 fertiggestellt.

Der WHG ist es beispielgebend gelungen, ein leer stehendes Kaufhaus wiederzubeleben. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat mit der Neuordnung der Raumaufteilung für die Neunutzung nach Innen als Projektentwickler gearbeitet und ebenso nach Außen, indem sie schon vor Fertigstellung die Vermietung betrieben hat. Die Mieterstruktur stellt eine urbane Mischung aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Hotellerie dar,

und ist der Stadtgröße angemessen. Diese Nutzungsmischung wurde mit jeweils zehnjährigen Mietverträgen abgesichert.

Die Wiedernutzung des Kaufhauses reiht sich in eine Gesamtstrategie zugunsten der Innenstadt ein und stellt einen Baustein dar, der unmittelbar an das Kreishaus und den Markt angrenzt. Das Kaufhaus öffnet sich (durch Umbauten) zu drei Seiten und fügt sich daher in den (Innen-)Stadtraum ein. Mit dem Projekt konnte historische Bausubstanz erhalten und durch Nutzung einer Baulücke/Brachfläche sinnvoll ergänzt werden. Eine Plakette am Haus erinnert an die Enteignung der vormals jüdischen Eigentümer.



2. Preis: Luckau – Das verbotene Quartier
Stadt Luckau, Bauamt



Die Stadt Luckau mit ihren ca. 10.300 Einwohnern hat sich im Wettbewerbsbeitrag mit dem brachgefallenen, innerstädtischen Quartier der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) beschäftigt. Dieses Quartier befindet sich im historischen Kern und war früher das Gelände eines Dominikanerklosters. Dieses wurde in den letzten Jahrhunderten mehrfach überformt und umgebaut. Durch die letzte, abgeschlossene Nutzung war es in den Köpfen der Bewohnerinnen und Bewohner als „verbotenes Quartier“ verankert.

Nach Aufgabe der JVA durch das Land bestand die Chance, ein gesamtes Stadtquartier neu zu nutzen. Die Stadt erwarb die ehemalige Klosterkirche mit anteiligen Hofflächen sowie das Kutscherhaus als Einzeldenkmal. Schon früh wurden Bürgerinnen und Bürger, potenzielle Nutzer sowie Studierende der BTU Cottbus in den Planungsprozess eingebunden. Idee der Neunutzung war die Schaffung eines musealen und multikulturellen Anziehungspunktes.

Die Klosterkirche und das Kutscherhaus wurden saniert und umgebaut. Mit der originalgetreuen Wiederherstellung des überformten Kirchendaches wurde Luckau eine Stadtsilhouette wieder gegeben. Die Hofflächen wurden als Aufenthaltsräume aufgewertet.

In Zusammenhang mit der Umfeldgestaltung des Kutscherhauses wurden wichtige stadträumliche Bezüge zum Markt geschaffen oder revitalisiert.

Die Klosterkirche wird durch das Niederlausitzmuseum, das einen größeren Standort benötigt hatte, mit Ausstellungen, museumspädagogischen Veranstaltungen sowie Magazinen genutzt. Weitere Nutzer sind die Ninnemann-Stiftung „Umwelt und Mensch“ mit einer Dauerausstellung sowie eine Vielzahl an Vereinen der Stadt. Im ehemaligen Klostersaal wurde in der Apsis ein multifunk-

tionell nutzbarer Festsaal, der bisher in der Stadt fehlte, geschaffen.

Die Kosten für den Hochbau haben sich auf ca. 4,9 Mio. €, die Kosten für die Außenanlagen auf ca. 770.000 € belaufen. Die Finanzierung erfolgte durch einen Mix aus Fördermitteln (Brachflächenprogramm, Städtebauförderung, Kulturinvestitionsprogramm, Sparkassenstiftung).

Als weiterführende Investitionen, u. a. in Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft, plant die Stadt die Sanierung und den Umbau des Hafthauses 1 zum Archiv des Landkreises Dahme-Spreewald. Der ehemalige Verwaltungstrakt soll zum Mehrgenerationen-Wohnhaus und das frühere Küchengebäude zu einer Kindertagesstätte mit Indoor-Spielplatz umgenutzt werden.

Mit der Preisverleihung würdigt die Jury das jahrzehntelange aktive Engagement der Stadt Luckau, sein historisches Erbe zu bewahren und in einem behutsamen Sanierungsprozess zeitgemäßen Nutzungen zuzuführen. Dass sich dabei denkmalpflegerisches Engagement und die Berücksichtigung nachhaltiger ökologischer Aspekte nicht ausschließen, zeigt dieses große Bauvorhaben ebenfalls in beeindruckender Weise.





2. Preis: Wittstock/Dosse – Frischer Geist in alten Mauern
Stadt Wittstock/Dosse, Bauamt

Stadt Wittstock/Dosse – Frischer Geist in alten Mauern

Beitrag zum Innenstadtwettbewerb 2009

Plandarstellung des Innenstadtbereichs mit der Altstadt, Verortung der Projekt-Bausteine



In den letzten Jahren hat die Stadt Wittstock/Dosse (ca. 15.500 Einwohner) mit der Neugestaltung zahlreicher öffentlicher Räume und der Sanierung öffentlicher und privater Gebäude eine erhebliche Aufwertung des Stadtbildes erzielen können.

Das Zentrum ist als Identifikationsmittelpunkt - unterstützt von den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen - ein attraktiver und beliebter Wohnstandort geworden. Dennoch stehen in der Altstadt immer noch rd. 50 Wohngebäude mit insgesamt 100 Wohnungen zzgl. einzelner Nichtwohngebäude leer. Hinzu kommen vereinzelte Brachflächen, gestalterische Defizite im öffentlichen Raum und funktionale Defizite. Viele Leerstandsobjekte stehen unter Denkmalschutz. Das Problem liegt im Finden von privaten Investoren, die einer Sanierung aufgeschlossen gegenüber stehen. Durch die nur wenigen Infrastruktureinrichtungen und das Fehlen größerer Einkaufsmöglichkeiten im historischen Zentrum ist die Vitalität und Urbanität der Innenstadt eingeschränkt. Das übergeordnete Leitbild eines vitalen Stadtzentrums findet sich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wider. Die wichtigsten Schlüsselmaßnahmen konzentrieren sich dabei auf die Altstadt.

Inhalt des Wettbewerbsbeitrages ist, Nutzungen, die außerhalb der Altstadt liegen, in das historische Zentrum zu verlagern, um so die bedeutenden leer stehenden Gebäude einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Realisiert wurde bereits die Verlagerung der Stadtverwaltung in das Gebäudeensemble der ehemaligen Paulschen Tuchfabrik Ende 2007. Für die Aktivierung weiterer Leerstandsobjekte liegt eine Entwicklungskonzeption vor, untermauert von einem Stadtverordnetenbeschluss. Die dafür benötigten Fördergelder werden bereitgestellt. Ziel der Stadt Wittstock/Dosse ist es, Angebote für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen in

der Altstadt zu schaffen und damit einen Beitrag für einen lebendigen, generationsübergreifenden Wohnstandort zu leisten. Geplant sind die Ansiedlung der Stadtbibliothek, einer Integrationskita, des Familienzentrums, der Verwaltung des kommunalen Wohnungsunternehmens GWV Wittstock und des Verwaltungssitzes der AWO mit angeschlossenen betreuten Wohnen. Die Kommune steht nicht nur mit der Unterzeichnung der Entwicklungskonzeption hinter dieser Strategie, sondern auch mit der Bereitschaft zum Erwerb oder Zwischenerwerb von Immobilien.

Respekt müssen der Konsequenz und Unbeirrbarkeit gezollt werden, mit der die Stadt die Realisierung betreibt. An der Hinwendung zum Stadtzentrum, die ja gleichzeitig auch den bewussten Mut zur Lücke in den Randlagen bedeutet, in denen sich die umzusiedelnden Einrichtungen bisher befanden, lässt sich eine klare Prioritätensetzung ablesen, die durch die Schwerpunktsetzung im städtischen Haushalt ihre Entsprechung findet.

Die für die Verlagerung ins Zentrum vorgesehenen Nutzungen sind klug gewählt und versprechen die beabsichtigte Vitalisierung: Das Rathaus und die Bibliothek sind Anlaufpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Der beabsichtigte Bau der Integrationskita und des Familienzentrums sind deutliche Signale an junge Familien. Die ebenfalls geplante Verlagerung des Verwaltungssitzes der AWO, verbunden mit der Schaffung von Angeboten des betreuten Wohnens, ist das entsprechende Signal an die ältere Generation.

Für die Strategie, deren konsequenter Umsetzung, für die Vorbild- und Anschubwirkung wie auch für Vorleistungsbereitschaft haben sich die Stadt Wittstock/Dosse und ihre mit ins Boot genommenen Partner als auszeichnungswürdig erwiesen.



Sonderpreis: Perleberg - Der Judenhof
Kulturverein Perleberg im Kulturbund



Projekt: Judenhof in Perleberg

Mittelalterlicher Judenhof als Beitrag zum Geschichts- und Selbstbewusstsein

Das Projekt nutzt eine Bau- und eine Gedächtnislücke:

ein schmutziger Innenhof wurde zu einem touristischen High-light der Stadt -
es aktiviert Jugendliche der Stadt zu neuem Geschichtsbewusstsein -
es schafft positive Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt -

Seit 2005 verweist eine Installation auf die Geschichte des Hofes. Zukünftig soll eine eben von der Stadt Perleberg übernommene Doppelgarage im Hof zu einem Informationspavillon um- und ausgebaut werden. Sie steht auf den Grundmauern der ehemaligen Mikwe, des rituellen Reinigungsbades der Juden.

Die Stelen der Installation sollen dabei überarbeitet und renoviert werden -

Ein historisch authentischer Ort aus einer Zeit, als jüdische Fernhändler umworben, statt verachtet und vertrieben wurden. Er bringt Besucher zum Staunen und macht die Bürger selbstkritisch, aber auch stolz auf das weltoffene Vermächtnis ihrer Stadt.

Von einer Lücke im Stadtbild zum Ort interkultureller Begegnungen.



Der Judenhof in Perleberg (ca. 12.700 Einwohner) erlangte seine Bedeutung erst vor wenigen Jahren mit dem Fund von angelegten Wegen in einer Tiefe von 1,40 Metern in der ehemaligen Sackgasse „Judenhof“. Stadthistoriker stellten die Bedeutung des Judenhofs sicher. Es handelt sich um eine Anlage aus dem 13. Jahrhundert, einst Synagoge und Mikwe (rituelles Reinigungsbad), eine Art Marktplatz und Zentrum der jüdischen Gemeinde.

Dieser historische Fund an diesem Ort wurde mit einer Installation im Hof 2005 ins öffentliche Bewusstsein der Bevölkerung gerückt. Der Judenhof ist heute fester Bestandteil jeder Besucherführung durch die mittelalterliche Altstadt. Somit dient der Ort zur Identifikationsstiftung der Perleberger Bevölkerung mit ihrer Stadt und trägt mit seiner kulturhistorischen Bedeutung zur überregionalen Bedeutung der Stadt Perleberg selbst bei. Darüber hinaus wurden zahlreiche Projekte zum Judenhof (u. a. Schulprojekte) durchgeführt.

Um dieses Gut noch mehr in seiner Bedeutung für die Innenstadt zu nutzen, fehlt eine Informationsstelle. Es ist beabsichtigt die im Hof zentral gelegene Doppelgarage zu dieser Informationsstelle auszubauen und somit dem Ort einen historisch zuverlässigen Haltepunkt zu geben.

Das Projekt, eingereicht vom Kulturverein Perleberg im Kulturbund e.V., zeichnet sich durch das hohe Engagement von Verein sowie Bürgerinnen und Bürgern aus. So konnten die bisherigen Installationen (Stelen im Hof) vorrangig aus privaten- und Vereinsmitteln sowie durch Sachleistungen ortsansässiger Betriebe finanziert werden. Auch für den Umbau der Garage sind bereits Sponsorengelder für Planungsleistungen und für den ersten Bauabschnitt in Aussicht gestellt worden.

Mit diesem Projekt konnten bereits viele weitere Teilprojekte ausgelöst werden, wie eine Dokumentation der Vorfälle um die Reichsprogromnacht unter noch lebenden Zeitzeugen und eine Dokumentation der Wohnhäuser ehemals jüdischer Mitbürger. Der gemeinsamen Deutsch-Jüdischen Geschichte wird auch in der Innenstadtentwicklung eine große Bedeutung beigemessen.

Der Wettbewerbsbeitrag ermöglicht in zweidimensionaler Hinsicht die Nutzung einer bisher vorhandenen städtebaulichen Lücke: die Wiederbelebung eines für die Stadt kulturhistorisch bedeutsamen Standortes jüdischen Lebens und die nachhaltige Schließung von „Gedächtnislücken“ in der Deutsch-Jüdischen Geschichte bis hin zur Verfolgung unter dem Nationalsozialismus.

Die im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Vorhabens u. a. durch Dokumentationen und Schulinitiativen erreichte Wirksamkeit in der öffentlichen Wahrnehmung sowie die nachhaltige Etablierung dieses Standortes in die Tourismuskonzeption der Stadt stellen eine gute Basis für die Zukunftsfähigkeit des Projektes dar. Darüber hinaus verdienen der bei diesem Beitrag nachgewiesene hohe persönliche Einsatz der Initiatoren und die Finanzierung aus Vereinsmitteln und Sachleistungen ortsansässiger Unternehmen besondere Anerkennung.



Anerkennung: Falkensee – Heizhaus-Areal
 Sabine Ostermann, Paul Bell



AM HEIZHAUS

Projekt

Heizung 2008

Heizung 2008

Heizung 2008

Heizung 2008

2008

2008

Das Konzept

Das Nutzungskonzept wird gesteuert werden durch:

- Die Nutzung und Umbau des ehemaligen Heizhauses zum Wohnhaus mit integrierter sozialer Arbeit unter Erhalt der historischen Grundstruktur der Gebäude, des Schmiedehofs und der Scheune
- Nutzung und Ausbau der Halle als Atelier und Ausstellungsräume sowie für diverse kulturelle Veranstaltungen
- Verankerung eines kulturellen Standorts „Heizhaus“ im Ortskern in geringer Fußgängerweite als Zugang zum historischen Schmiedehofensemble. Als Wohnstruktur in Scheunendachhaus, Kultur- und Atelierhaus und Halle Ziel eines attraktiven Orts für Bildung, Kultur und Freizeit
- Im Zentrum sollen dabei das Wohnhaus und Atelier der Künstlerin Sabine Ostermann und die Restaurierungswerkstatt für Kunst/Handarbeiten von Paul Bell stehen, in denen sich ständig zwei weitere, von anderen Künstlern geführte, ein- oder zweigeschossige Bereiche befinden. Die Restaurierungswerkstatt befindet sich derzeit bei der TSB, das Atelier von Ende 2008.
- Wiederherstellung der Baufläche (Einkaufung durch Beauftragung des Bauers) als Gewerbefläche und für Veranstaltungen
- Das Projekt richtet sich grundsätzlich an alle kulturell interessierten und kulturell geprägten, kulturelle Einrichtungen und Einrichtungen werden sich im Lauf der Zeit herausbilden.

Die Lage

Im Zentrum von Falkensee

innerhalb der Restaurierungsfläche zur Fachwerkbebauung in der Ortsmitte, die im Grunde schon genutzt werden soll.

am Ortskern, der einen der besten Wohnstandortbereiche innerhalb des Ortskerns darstellt

in unmittelbarer Nähe der Stadtbahn, der Fußgängerzone, des Hauptbahnhofs und des alten Dorfkerns mit der evangelischen Kirche.

Die Gebäude

2008 wurde das mittlere Stockwerk des ehemaligen Heizhauses (Produktionsgemeinschaft) „Heizhaus“ (ca. 1200 m²) von der TSB gekauft.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Hofhaus, das während der Restaurierung mit dem neuen Wohnstandortensemble integriert, mit dem 1.1. Heide beim Scheunendachhaus eine neue Halle mit zwei Kellern, Toiletten und Terrasse.

Nach der Wende wurde das Gebäude als Scheunendachhaus genutzt, 2007 wurde unter dem Scheunendachwerkstätten ein Bereich auf dem wird ein Museum.

Im Gebäude ist sich eine neue Nutzung und Parkmöglichkeiten.

Baurechtsprozess

Anfang 2008 Erwerb der Grundstücke
 Erwerbfläche
 Umwandlung von Bauland (ehemaliges Heizhaus, Scheunendach und Paul Bell)

Januar 2009 Abschluss der Umwandlung bei der Fachkommission und Planung

Die weiteren Projektziele werden im Bauvertragsvertrag festgelegt, in einem offenen Prozess, unter der Produktion des Scheunendachwerksstätten in Partnerschaft mit der Eigentümerin und anderen Kulturschaffenden.

Wichtig ist:
 - Einbindung der Arbeiter und Bevölkerung
 - Öffnung einer Straße durch historische Planung
 - Zugang zum Hofhaus vom Scheunendach
 - Beibehaltung der Kulturgeschichte

Einblick in die

Heizhaus

Einblick in die

Scheune

Einblick in die

Halle

Auf dem 1.500 m² großen Grundstück der ehemaligen Produktionsgenossenschaft Handwerk befinden sich das Heizhaus mit einem 17 Meter hohen Schornstein und eine 300 m² große Halle mit zwei Büros, einer Toilette und einer Teeküche. Nach der Wende wurde das Gelände bis 2007 als Gewerbehof zwischen genutzt. Die Grundstückserwerber – zugleich Einreicher des vorliegenden Beitrages – erarbeiteten in privater Initiative ein Konzept zur Umgestaltung und Nutzung des im Zentrum (gleichzeitig Sanierungsgebiet) von Falkensee (ca. 4.000 Einwohner) gelegenen Areals.

Dabei wird das Ziel verfolgt, die Funktionslücke zu schließen. Folgende Teilprojekte spielen dabei eine Rolle:

- Umnutzung und Umbau des ehemaligen Heizhauses zum Wohnhaus mit integriertem Atelierbereich,
- Nutzung und Ausbau der Halle als Atelier, Ausstellungsfläche sowie für diverse kulturelle Veranstaltungen,
- Nutzbarmachung der Brachfläche (Entsiegelung) als Grünfläche für Veranstaltungen.

Im Januar 2009 konnten die Umbauarbeiten des ehemaligen Heizhauses, bis auf den Vollwärmeschutz und die Fassade, abgeschlossen werden. Die weiteren Teilprojekte werden im Bausteinverfahren realisiert, in einem offenen Prozess, abhängig von den finanziellen Möglichkeiten, inhaltlichen Schwerpunktsetzungen und der Kooperation mit den Kulturschaffenden.

Mit dem Teilumbau der Halle zu Atelier- und Ausstellungsräumen soll auch eine Öffnung zum Gutspark durch bodentiefe Fenster geschehen. In Folge soll über das Gelände auch der Zugang Gutspark (von der Stadt in Aussicht gestellt) ermöglicht werden. Insgesamt werden die Umbauten unter Erhaltung der baulichen Grundstruktur des Heizhauses,

Schornstein und der Ruinenwand erfolgen. Mit dem Projekt soll ein kultureller Standort in privater Trägerschaft entwickelt werden, der einen Beitrag zur Innenstadtstärkung leistet und einen attraktiven Ort für u. a. Bildung, Kultur und Freizeit schafft. Angestrebt wird eine enge Kooperation mit den benachbarten Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Gewürdigt wird bei diesem Projekt die Verbindung zwischen privater und öffentlicher Nutzung. Die privaten Räume (Wohnen, Atelier) und Grundstücksflächen (Hof, Zugang) sollen auch für öffentliche kulturelle Veranstaltungen (Ausstellungen, Konzerte u. a.) zur Verfügung stehen. Eine Zuwegung vom zentral gelegenen öffentlichen Gutspark soll entstehen. Dabei wird in privatem Engagement in kleinen Schritten ein großes Projekt realisiert.



Anerkennung: Seelow – Wir Kids sind mittendrin
 Stadt Seelow, Fachbereich Bauen und Wirtschaft

Märkische Oderzeitung (Redaktionsgebäude Seelow)
 Im Kirchmarkt wurde 1904-1905 die Landratsamtgebäude Seelow der Märkischen Oderzeitung errichtet. Seitdem befindet sich die örtlich ansässige Pressezentrale an diesem Standort und wird in unmittelbarer Nähe des Gasbehalters.

Alte Dampfbäckerei
 1893/94 wurde die alte Dampfbäckerei errichtet und zur Sozialistischen Regenerungsstätte umgebaut. Das denkmalgeschützte Gebäude stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Kinder ins Zentrum!
 Das ehemalige Haupt Postamt wurde 1988 abgerissen und danach wieder als Jugend- und Freizeitzentrum FRIZZ neu gebaut. Im Jahr 2007 beschloss die Stadtverwaltung Seelow den Jugend- und Freizeitbereich FRIZZ ein neues Konzept im Herzen der Stadt zu geben. Das neue FRIZZ Seelow wird neuen Generationen aus Seelow, Potsdam, Oranienburg, Tegel und Flughafen Berlin neue Angebote für Seelower Kinder und Jugendliche bereitstellen. Auf dem Dachboden wird es eine kleine Bühne für Theater- und Musikprojekte geben. Hier werden auch kleine Projekte stattfinden. Viele Möglichkeiten bieten die Schuppen im Außenbereich. Das neue FRIZZ. Nach unserem Erfolg werden wir diese gemeinsam mit unseren Kindern und Jugendlichen ausbauen. Und es gibt es auch in Seelow. Unde ist ein 2. Seelower Familienzentrum, wo bei unserer Erhaltung immer selbst spielen und reparieren können und eine Treffpunkt für Kinder und Jugendliche. Lasst euch einfach überraschen!

Kirche
 Um 1830 nach den Entwürfen von Karl Friedrich Schinkel errichtet. 1900 anlässlich der 1000-Jahrfeier des 10. Krieges errichtet. Die Kirche wurde durch Werner Löffel geweiht.

Landratsamt
 Das ursprüngliche Landratsamt wurde 1875 errichtet. Es wurde das Gebäude unter anderem nach dem Umbau von 1900 erweitert. Das Gebäude ist seit 1983 Landratsamt Seelow.

Volkssolidarität
 Ursprünglich erbaut als ein großer Saal für die Arbeiter der Stadt Seelow. Es wurde im Laufe der Zeit umgebaut, um einen Saal für die Arbeiter zu schaffen. 1988 wurde dieses ehemalige Gebäude unter anderem als ein Treffpunkt für Kinder und Jugendliche umgebaut. Das Gebäude ist seit 1983 Landratsamt Seelow.

Kirche
 Um 1830 nach den Entwürfen von Karl Friedrich Schinkel errichtet. 1900 anlässlich der 1000-Jahrfeier des 10. Krieges errichtet. Die Kirche wurde durch Werner Löffel geweiht.

Landratsamt
 Das ursprüngliche Landratsamt wurde 1875 errichtet. Es wurde das Gebäude unter anderem nach dem Umbau von 1900 erweitert. Das Gebäude ist seit 1983 Landratsamt Seelow.

Volkssolidarität
 Ursprünglich erbaut als ein großer Saal für die Arbeiter der Stadt Seelow. Es wurde im Laufe der Zeit umgebaut, um einen Saal für die Arbeiter zu schaffen. 1988 wurde dieses ehemalige Gebäude unter anderem als ein Treffpunkt für Kinder und Jugendliche umgebaut. Das Gebäude ist seit 1983 Landratsamt Seelow.

Seelow ist IN - Wir Kids sind mittendrin!

Im Zentrum der Stadt Seelow (ca. 5.600 Einwohner) wartete einerseits ein unsaniertes Wohnhaus im Zentrum auf seine Wiederbelebung. Andererseits suchte der Betreiber des Kinder- und Freizeitzentrums FRIZZ ein neues Domizil.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste den Beschluss, das in den 80er Jahren errichtete Wohngebäude zum Kinder- und Freizeitzentrum umzubauen. Ziel war die Belebung der Innenstadt durch Kinder und Jugendliche sowie die generationsübergreifende Begegnung. Weitere wichtige Ankerpunkte in der Stadt, wie z. B. die Begegnungsstätte „Alte Dampfbäckerei“, liegen in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der unterschiedlichen Aktivitäten und Akteure soll die Belebung der Innenstadt nachhaltig sichergestellt werden.

Über die laufende Arbeit des FRIZZ wurden die Kinder und Jugendlichen frühzeitig in das Projekt eingebunden. Durch kontinuierliche Presse- und Öffentlichkeitsarbeit konnten auch auswärtig wohnende Interessenten informiert und frühzeitig gewonnen werden.

Die Kosten in Höhe von ca. 480.000 € werden aus Mitteln der Städtebauförderung mit entsprechendem Eigenanteil der Stadt finanziert. Zur langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit wurde zwischen der Stadt Seelow und der Kindervereinigung Seelow e.V., Betreiber des FRIZZ, ein langfristiger Pachtvertrag geschlossen.

In diesem wird u. a. ein Zuschuss der Stadt Seelow zu den jährlichen Betriebskosten geregelt. Das Grundstück wird der Kindervereinigung Seelow e.V. zur kostenlosen Nutzung übertragen. Damit ist die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit gesichert und ein Zeichen zur Kinder- und Jugendarbeit gesetzt.

Das Ziel, Kinder in die Innenstadt zu holen, sollte selbstverständlich sein, spielt aber im Falle von Seelow eine besondere Rolle. Der Ort ist nicht zuletzt auf Grund seiner Größe in besonderem Maße auf ein generationsübergreifendes Miteinander angewiesen. Hier werden also bewusst neue Impulse gesetzt. Mit dem Kinder- und Freizeitzentrum FRIZZ wird ein Gegenpol zur demografischen Entwicklung im Ortskern verankert und Infrastruktur für eine sich in der Minderheit befindliche Bevölkerungsgruppe geschaffen.





Anerkennung: Wittenberge – Wir sind vom selben Stern
Lebenshilfe Kreisvereinigung Prignitz e.V.

Wir sind vom selben Stern!



**Das neue Haus der
Lebenshilfe.**

Mitten in der Stadt.

Mitten in der Gesellschaft.



Fertigstellung 2010



Zur Integration behinderter Menschen in die Gesellschaft will die Lebenshilfe Kreisvereinigung Prignitz e.V. (Lebenshilfe Vereinigung) „Am Stern“ in Wittenberge (ca. 18.700 Einwohner) ein Dienstleistungs- und Begegnungshaus errichten. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag für die städtebauliche Entwicklung bzw. Belebung des innerstädtischen Eingangsbereichs am Kreisverkehr „Am Stern“ geleistet werden.

Für dieses Projekt hat die Lebenshilfe Vereinigung 2008 vier zusammenhängende Grundstücke mit drei Häusern erworben. Das vorgesehene Nutzungskonzept verknüpft die Themenfelder Arbeiten, Wohnen und Freizeit. In einer Behindertenwerkstatt sollen eine Nähstube und Wäscherei als innerstädtische Wäscheannahmestelle, weiterhin ein Computerkabinett und eine Kreativwerkstatt eingerichtet werden. In der Kreativwerkstatt soll die integrative Zusammenarbeit mit Künstlern der Region sowie Schülern und Jugendlichen erfolgen. Eine kleine Galerie und die Freiflächen am Stern sollen Anlaufpunkt für Gäste und Touristen sein.

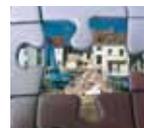
In den Gebäuden werden unterschiedliche innerstädtische Wohnformen verwirklicht: Seniorenpflegeheim für älter werdende Menschen mit geistiger Behinderung, Familienwohnformen für geistig behinderte Eltern mit Kindern, ambulante Pflegedienstleistungen bzw. Tagespflege sowie pädagogisch-therapeutische Förderung.

Die erwähnte Galerie und kulturelle Angebote sowie Kleingastronomie sollen nicht nur den Menschen mit Behinderungen und ihren Familien sondern auch allen Interessierten eine gemeinsame Anlaufstelle bieten. Das Haus soll in die touristische Infrastruktur der Stadt als Informations- und Orientierungspunkt eingebettet werden (z. B. Stadtwegweiser, Litfaßsäule oder interaktiver Infopunkt).

Das Projekt ist noch in Planung, die Stadt Wittenberge hat jedoch im Zuge des Grundstückserwerbs großes Interesse am Ausbau der integrativen Zusammenarbeit geäußert.

Die Initiative des sozialen Trägers, sich mit diesem integrativen Ansatz, behinderte Menschen in die Zentren der Städte zu holen, zu beschäftigen, ist besonders zu würdigen. Hier wird ein wertvoller Beitrag zur Belebung der Innenstadt und zum Erleben der Stadtgesellschaft geleistet.

Die Besonderheit dieses Projektes ist, dass eine nicht im Fokus stehende gesellschaftliche Gruppe (geistig behinderte Menschen) und damit verbundene Nutzungen in die Innenstadt integriert und damit auch in das Zentrum der Aufmerksamkeit gerückt werden sollen. Dadurch wird die Innenstadt belebt und erfährt eine Funktionsstärkung, vor allem durch die Verknüpfung von speziellen Wohnformen, Behindertenwerkstätten und Freizeitaktivitäten im Innen- und Außenbereich. Das Projekt bietet eine gute Anregung, bei der Suche nach neuen Nutzungen für Lücken im Innenstadtdgefüge auch solche in den Blick zu nehmen, an die vergleichsweise selten gedacht wird.



Brandenburg an der Havel – Golfplatz – Marke Brandenburg

Stadt Brandenburg an der Havel, Bauamt, Stadtmarketingverein Brandenburg e.V. und Arbeitsförderungsgesellschaft BAS



GOLFPLATZ – MARKE BRANDENBURG

Golf für Jeden – Eine temporäre Parkanlage inmitten der Innenstadt von Brandenburg an der Havel

Der Anlass

Das Stadt- und Landschaftsbild des Mark Brandenburg im Jahr 2007 war Anlass zur Reflexion des Projekts, die Nutzung eines prägnanteren Orts, der historische Struktur des Landes Brandenburg zu beibehalten und zu entwickeln, vor allem der Landschaftsstruktur (von Raumplanung her).

Der wie die Förderung der Außenwirkung mit der vermarkteten Gestaltung der Stadt, des Landes und des Ortes sowie die optische Anbindung des Stadtlandes durch die Bürger. Auf geeignete Art sollte der Innenstadtbereich an einem beliebigen Ort markant sichtbar gemacht werden.

Der Ort

Wieso in der Innenstadt, zwischen den zwei historischen Stadtkernen, unmittelbar an der Havel liegt das 1,3 ha große, bereits bebaute Gelände. Hier sind hier aus sich als großer Kasten, Sport, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000.

Die Idee

Die Struktur des Landes wurde in der Mitte der Stadt, unmittelbar an der Havel liegt das 1,3 ha große, bereits bebaute Gelände. Hier sind hier aus sich als großer Kasten, Sport, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000.

Die Realisierung

Die Realisierung des Projekts wurde in der Mitte der Stadt, unmittelbar an der Havel liegt das 1,3 ha große, bereits bebaute Gelände. Hier sind hier aus sich als großer Kasten, Sport, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000.

Das Spiel

Das Spiel wurde in der Mitte der Stadt, unmittelbar an der Havel liegt das 1,3 ha große, bereits bebaute Gelände. Hier sind hier aus sich als großer Kasten, Sport, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000.

Die Aktionen

Die Aktionen wurden in der Mitte der Stadt, unmittelbar an der Havel liegt das 1,3 ha große, bereits bebaute Gelände. Hier sind hier aus sich als großer Kasten, Sport, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000.

Die Persistenz

Die Persistenz wurde in der Mitte der Stadt, unmittelbar an der Havel liegt das 1,3 ha große, bereits bebaute Gelände. Hier sind hier aus sich als großer Kasten, Sport, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000.

Landeswettbewerb 2008/2009
 »Lücken nutzen – eine Chance für die Innenstadt«

DIE STADT IM FLUSS
BRANDEBURG
 AN DER HAVEL

Anlass des Projektes, das von der Stadt Brandenburg an der Havel eingereicht wurde, war das Stadt- und Landesjubiläum „850 Jahre Mark Brandenburg“ im Jahr 2007. Am Anfang stand die programmatische Idee, das Land Brandenburg am Ort seiner Entstehung abzubilden und hierfür eine leer stehende Fläche temporär zu nutzen. Die gewählte Fläche liegt genau in der Mitte zwischen Altstadt, Neustadt und Dominsel, direkt an der Havel neben der Jahrtausendbrücke an einer exponierten Stelle mit hoher städtebaulicher Bedeutung. Die innerstädtische Industriebrache „Packhofgelände“, auf der zu DDR-Zeiten eine Werft ansässig war, wurde zu Beginn des 21. Jahrhunderts beräumt, stehen blieben nur die denkmalgeschützte Werfthalle und das ehemalige Modelllager.

Das gesamte Gelände umfasst ca. 3 ha, das gestaltete Spielgelände etwa 1,5 ha. Hier ist im Umriss des Landes Brandenburg ein Platz angelegt, auf dem zwischen 18 Löchern, die die kreisfreien und Kreisstädte des Landes markieren, Golf gespielt werden kann. Ein umlaufender Weg markiert die Landesgrenze, Binnenwege folgen dem Autobahnnetz, ein geschwungenes grünes Band bildet den Golf-Parcours. Die Zielpunkte sind mit Sitzgelegenheiten ausgestattet und mit bunten Fahnen markiert, die durch Wappen und Symbole jeweils auf die dargestellte Stadt verweisen.

Das Golfspiel wurde als Medium für einen zielgerichteten, aber spielerischen Parcours durch das Land gewählt. Der elitäre Nimbus und das Bild des Golfspiels als Träger garantiert dem Projekt Aufmerksamkeit, auch weil es im Kontrast zum eher „proletarischen“ Image der alten Stahlwerkerstadt Brandenburg an der Havel steht.

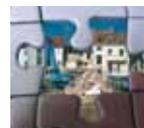
Wesentlich war auch die Absicht, der seit langem in der Öffentlichkeit ausgetragenen z. T. hitzigen Diskussion um Nutzung und

Bebauung der exponierten Brachfläche eine Atempause zu verschaffen. Dies war einerseits notwendig, weil weitere Erkundungen z. B. in Bezug auf Baugrund und Kontamination durch die vorangegangene industrielle Nutzung notwendig waren. Andererseits sollte den Bürgerinnen und Bürgern nicht zuletzt auch durch eine ansprechende Gestaltung der Fläche die Möglichkeit gegeben werden, die herausragende städtebauliche Situation vor Ort selbst zu erleben.

Schließlich bot die provisorische Gestaltung Gelegenheit, die weiteren Schritte für eine spätere Nutzung vorzubereiten (Uferweg, BUGA 2015). So wurde eine flächige Aufschüttung aufgebracht, um das Gelände hochwassersicher zu machen und kontaminierte Erde sicher abzudecken.

Der temporäre Park wurde von der Öffentlichkeit ausgesprochen positiv aufgenommen und entwickelte sich zum Besuchermagneten. Auch die Entscheidung, die Fläche einer sofortigen Bebauung zu entziehen hat sich im Nachhinein als richtig herausgestellt, weil sich die ursprünglich diskutierten Bauungsvarianten - so z. B. die Bebauung mit Einfamilienhäusern - als weitgehend undurchführbar erwiesen haben.

Die Finanzierung der Vorarbeiten erfolgte aus städtischen Eigenmitteln (ca. 283.000 €), die Gestaltung der Oberfläche wurde aus Mitteln der Städtebauförderung mit ca. 98.000 € finanziert. Die Beleuchtung konnte über Sponsoring verwirklicht werden. Die Aufsicht für Spielbetrieb und Schlägerausleihe erfolgt durch die städtische Beschäftigungsgesellschaft BAS mit 2-4 Personen. Die Bewirtschaftung und Pflege wird über den kommunalen Verwaltungshaushalt gesichert.



Brandenburg an der Havel – Revitalisierung der Kammgarnspinnerei
 Ingenieurbüro Baumeister

Revitalisierung des Geländes der Kammgarnspinnerei in Brandenburg an der Havel



DIE LÖSUNG IM STADTRÄUM

Die Lösung im Stadtraum ist die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext. Die Lösung im Stadtraum ist die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext. Die Lösung im Stadtraum ist die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext.

Die Lösung im Stadtraum ist die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext. Die Lösung im Stadtraum ist die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext.

ZIELE DES VORHABENS

Die Ziele des Vorhabens sind die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext. Die Ziele des Vorhabens sind die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext.

Die Ziele des Vorhabens sind die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext. Die Ziele des Vorhabens sind die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext.



UMWELTUNG STÄDTISCHER ENTWICKLUNGSEHLE

Die Umweltsituation des Industrieareals ist ein zentraler Bestandteil der Revitalisierung. Die Umweltsituation des Industrieareals ist ein zentraler Bestandteil der Revitalisierung.

INNOVATIVE ANSÄTZE

Die innovative Ansätze sind die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext. Die innovative Ansätze sind die Revitalisierung des Industrieareals und die Integration in den städtischen Kontext.

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind zentrale Aspekte der Revitalisierung. Die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind zentrale Aspekte der Revitalisierung.

INITIATION UND BEARBEITUNGSLEHRE

Die Initiations- und Bearbeitungslehre sind zentrale Aspekte der Revitalisierung. Die Initiations- und Bearbeitungslehre sind zentrale Aspekte der Revitalisierung.



KONTAKTINFORMATIONEN
 Ingenieurbüro Baumeister
 ...

Die Revitalisierung des brachliegenden Grundstücks und der leer stehenden historischen Gebäude der 1879 gegründeten Brandenburger Kammgarnspinnerei mittels einer Nutzungsmischung ist die Grundidee des Projekts. Einreicher des Wettbewerbsbeitrages ist das Ingenieurbüro Baumeister, das im Auftrag des privaten Eigentümers und zukünftigen Betreibers die Rolle des Projektmanagers ausübt.

Die 32.000 qm umfassende Gewerbebrache, in der Neuendorfer Vorstadt, unmittelbar im Eingangsbereich zur historischen Altstadt und direkt an der Havel gelegen, ist eine der großen, schwierigen Aufgaben der Stadterneuerung in der Stadt Brandenburg an der Havel. Zugleich stellt das Areal aufgrund seiner Lage und historisch wertvollen, denkmalgeschützten Bausubstanz ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar.

Das Gesamtvorhaben umfasst vier unabhängig voneinander realisierbare Schwerpunktbereiche:

- die Anlage eines Yachthafens an der Havel, die Einrichtung eines Wassersportzentrums und die dauerhafte Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters aus der Umgebung in den ehemaligen Produktionsstätten,
- die Errichtung einer Wohnresidenz „Am Yachthafen“, unter Einbeziehung der historischen Fabrikgebäude,
- die Einrichtung eines serviceorientierten medizinischen Versorgungszentrums in den ehemaligen Produktionsstätten,
- die Errichtung einer Seniorenresidenz „Am Yachthafen“ in einem ehemaligen Verwaltungsgebäude.

In einem späteren Entwicklungsschritt sollen weitere Dienstleistungen angesiedelt werden. Potenziale bestehen auch in der Nutzung durch Forschung und Lehre. Die Fachhoch-

schule Brandenburg hat bereits Interesse an Flächen angemeldet.

Entstehen soll ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit Wohnungen, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, vornehmlich im Bereich der ärztlichen Betreuung und Versorgung sowie im Bereich serviceorientiertes Wohnen. Die individuelle Profilierung erfolgt über das Wohnen und Leben am Wasser, den Schwerpunkt Gesundheitswirtschaft und Senioren sowie Freizeitangebote (Yachthafen, Bootshaus, Wassersport). Die historische Bausubstanz und ausdrucksstarke Industriearchitektur wird nahezu vollständig erhalten, saniert und nachgenutzt.

Die Planungsphase des Projektes ist abgeschlossen. Ein Teil von Kauf- und Mietverträgen (Seniorenresidenz, Pflegeheim, Lebensmittelvollsortimenter) liegen vor. Die Finanzierung soll über eine marktübliche Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung durch den Eigentümer, die beteiligten Finanzierungsinstitutionen sowie die für die jeweiligen Schwerpunkte akquirierten und vertraglich eingebundenen Teilprojekträger (Gesamtkosten: 35 Mio. €) erfolgen. Die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens soll durch die vielschichtige Nutzungsmischung sowie die Unterteilung in einzelne, voneinander unabhängig funktionierende Schwerpunktbereiche erheblich unterstützt und durch das vorgesehene Eigentümermodell mit den verschiedenen Projekträgern befördert werden.



Calau – 1. Tagespflegestätte für Senioren in Calau
Wohn- und Baugesellschaft Calau

Neue seniorengerechte Wohnform...

Erste Tagesstätte für Senioren in Calau

- Tagsüber bestens versorgt - Abends wieder zu Hause
- Innenstadtlage fördert die Einbindung ins öffentliche Leben
- Überschaubare Zahl von Senioren
- Individuelle Betreuung und Fürsorge durch geschultes Personal
- Schaffung notwendiger Freiräume für Angehörige
- Preisgünstige Alternative zur Heimbetreuung

Ein Gemeinschaftsprojekt des DRK und der WBC

WBC-Sorglosservice 60+

...der Umzugs-Service für weniger Stress und mehr Wohnqualität mit kostenloser Wohnanpassungsberatung vor dem Umzug

www.wbc-calau.de

Die Wohn- und Baugesellschaft Calau (WBC) mbH setzt sich in höchstem Maße für die Wohnraum- und Sozialeinrichtungsversorgung der Stadt Calau mit ihren rund 9.000 Einwohnern ein. So reiht sich der Wettbewerbsbeitrag „1. Tagespflegestätte für Senioren in Calau - neue seniorengerechte Wohnformen – tagsüber bestens versorgt – abends wieder zu Hause“ in die zahlreichen Aktivitäten ein.

Die WBC baut eine freie Gewerbefläche in der Innenstadt zur 1. Tagespflegestätte für Senioren in Calau um.

Insgesamt besitzt und verwaltet die WBC bereits 26 Gewerbeflächen. Sie achtet bei der Vermietung auf einen guten Händler- und Dienstleistungsmix, so auch im eingereichten Beitrag.

Die WBC hat ihr 3. Unternehmenskonzept verabschiedet. Dieses basiert auf der Analyse der Bevölkerungsstruktur und Aufstellung eigener Prognosen. Dabei wurde deutlich, dass die Gruppe der über 65-jährigen bis zum Jahr 2020 auf 28,9 % in Calau steigen wird.

Dies bestätigte die WBC in ihrer bereits verfolgten Strategie, ein besonderes Augenmerk auf die Zielgruppe „Senioren“ zu richten. Folgende Bausteine sind bereits fester Bestandteil des WBC-Konzeptes:

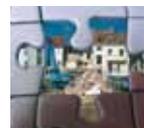
- Wohnanpassungsmaßnahmen,
- Gesundheitstag in Calau,
- Einführung einer Kundenkarte,
- Kooperationsverträge mit Sanitätshäusern,
- Schulung von Mitarbeitern zu bestimmten Themen wie Demenz, Einführung eines Sorglospakets 60 Plus (u. a. Umzugsunterstützung) etc.

Mit dem eingereichten Beitrag sollen neue Pflegeformen in der Innenstadt geschaffen werden, um so auch die Effekte der Innen-

stadt zu nutzen (Nutzungskopplung). Die Senioren wohnen in der Nähe und verbringen nur am Tage ihre Zeit in der Tagespflegestätte. Maximal können 12 - 15 Besucher die Tagespflegestätte nutzen. Das Gebäude erhält durch Schaufenster eine Transparenz, d. h. die Senioren werden nicht „abgeschoben“, sondern in das Innenstadtleben integriert, was u. a. auch jungen Leuten, die die Pflege ihrer Eltern übernehmen bzw. wo die Pflege ansteht, neue Perspektiven eröffnen soll. Es ist möglich, Senioren professionell über Tag betreuen zu lassen, so dass ein Umzug in eine Senioreneinrichtung nicht erforderlich wird.

Die Hauptpartner des Projektes sind die WBC und das DRK.

Das Projekt zeichnet sich durch die enge Kooperation der Hauptpartner von Beginn an aus, die gemeinsame Planung und Umsetzung bis hin zur Nutzung. Der zukünftige Mieter, das Deutsche Rote Kreuz (DRK), beteiligt sich an den Baukosten der WBC, im Gegenzug hat das DRK in der Anfangsphase eine verminderte Nettokaltmiete. Die Suche nach ehrenamtlicher Unterstützung der Arbeit in der Tagespflege (Betreuung der Senioren) wurde frühzeitig vorgenommen. Über wichtige Multiplikatoren (Ärzte und Vereine) konnten zahlreiche Fürsprecher und Unterstützer für das Projekt gewonnen werden.





Cottbus - Lücken schließen – Zukunft öffnen
 Stadt Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

Lücken schließen - Zukunft öffnen

Erfolgsstrategie für die Cottbuser Innenstadt

Wiederholte Stadterneuerung mit Zukunft

Die Stadterneuerung in Cottbus ist ein Prozess, der sich über Jahrzehnte hinweg entwickelt hat. Er umfasst die Erneuerung von Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden sowie die Verbesserung der städtischen Infrastruktur. Ein zentraler Aspekt ist die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Entscheidungsprozess.

Die Stadterneuerung als Prozess

Die Stadterneuerung ist ein kontinuierlicher Prozess, der sich über Jahrzehnte hinweg entwickelt hat. Er umfasst die Erneuerung von Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden sowie die Verbesserung der städtischen Infrastruktur. Ein zentraler Aspekt ist die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Entscheidungsprozess.

Die Stadterneuerung als Prozess

Die Stadterneuerung ist ein kontinuierlicher Prozess, der sich über Jahrzehnte hinweg entwickelt hat. Er umfasst die Erneuerung von Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden sowie die Verbesserung der städtischen Infrastruktur. Ein zentraler Aspekt ist die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Entscheidungsprozess.

Kinder- und Jugendtheater im Stadtforum

verbinden

Das Stadtforum als Treffpunkt

Das Stadtforum ist ein zentraler Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Es bietet einen Raum für den Austausch von Meinungen und die Beteiligung an städtischen Entscheidungsprozessen.

Das Stadtforum als Treffpunkt

Das Stadtforum ist ein zentraler Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Es bietet einen Raum für den Austausch von Meinungen und die Beteiligung an städtischen Entscheidungsprozessen.

Das Stadtforum als Treffpunkt

Das Stadtforum ist ein zentraler Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Es bietet einen Raum für den Austausch von Meinungen und die Beteiligung an städtischen Entscheidungsprozessen.

Standortgemeinschaft Ostrow

mitwirken

Die Standortgemeinschaft Ostrow

Die Standortgemeinschaft Ostrow ist eine Initiative, die die Bürgerinnen und Bürger der Stadt einbindet, um die Entwicklung der Stadt zu gestalten.

Die Standortgemeinschaft Ostrow

Die Standortgemeinschaft Ostrow ist eine Initiative, die die Bürgerinnen und Bürger der Stadt einbindet, um die Entwicklung der Stadt zu gestalten.

Die Standortgemeinschaft Ostrow

Die Standortgemeinschaft Ostrow ist eine Initiative, die die Bürgerinnen und Bürger der Stadt einbindet, um die Entwicklung der Stadt zu gestalten.

ModellSTADTerkundung

mitnehmen

Die ModellSTADTerkundung

Die ModellSTADTerkundung ist eine Initiative, die die Bürgerinnen und Bürger der Stadt einbindet, um die Entwicklung der Stadt zu gestalten.

Die ModellSTADTerkundung

Die ModellSTADTerkundung ist eine Initiative, die die Bürgerinnen und Bürger der Stadt einbindet, um die Entwicklung der Stadt zu gestalten.

Die ModellSTADTerkundung

Die ModellSTADTerkundung ist eine Initiative, die die Bürgerinnen und Bürger der Stadt einbindet, um die Entwicklung der Stadt zu gestalten.

Der Wettbewerbsbeitrag stellt drei aktuelle Projekte der Stadt Cottbus vor, die sich in die umfassende Strategie der Innenstadtentwicklung einordnen. Einreicher des Beitrags ist die Stadt Cottbus.

1. Das Kinder- und Jugendtheater im Stadtforum

Dieses Projekt steht für die Aneignung eines heterogenen, lückenhaften Ortes in zentraler Lage. Das Theater wird 2011 Teil des neuen „Stadtforums“, zu dem sich weitere öffentliche Einrichtungen, über einen Stadtgarten und Flanierwege vernetzt, zusammenfinden. Aus dem bisherigen „Unort“ soll ein attraktives Bindeglied zwischen Altstadt, Stadtpromenade und der denkmalgeschützten westlichen Stadterweiterung werden. Es wird eine Ausstrahlung auf die Bahnhofstraße erwartet. Das Kinder- und Jugendtheater führt bislang getrennte kommunale Einrichtungen in einem Gebäude zusammen (piccolo-Theater, Puppenbühne Regenbogen, Tanzhaus). Durch die Bündelung entsteht ein herausragender innerstädtischer Kulturstandort mit einer einmaligen theater- und tanzpädagogischen Einrichtung. Die Kosten belaufen sich auf ca 5,8 Mio. €. Das Projekt wird mit 75 % aus Strukturfondsmitteln der EU⁵ finanziert. Die Finanzierung der weiteren Bereiche des Stadtforums erfolgt zum einen Teil durch Haushaltsmittel der Stadt Cottbus, zum anderen Teil durch Städtebaufördermittel. Die Baugenehmigung zum Umbau ist erteilt, Baubeginn ist 2009.

2. Die Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) Ostrow

Für die zukünftige Stadtentwicklung wird die aktive und umfassende Mitwirkung privater Eigentümer eine entscheidende Rolle spielen. Eine besondere Chance eröffnen leistungsfähige Standortgemeinschaften. Der Stadt Cottbus ist es im Mai 2009 als bisher einzige im Bundesland gelungen, divergierende Interessenlagen von Eigentümern zu

vereinen und die „Eigentümerstandortgemeinschaft Ostrow“ als Modellvorhaben im Rahmen der ExWoSt-Forschung des Bundes zu etablieren. Die Handlungsfelder reichen von Ordnung und Sauberkeit über Freiraumgestaltungen bis zur Entwicklung von Strategien, Zwischennutzungskonzepten und der Prüfung von Finanzierungsmodellen für Investitionen – Aufgaben, die einzelne Akteure allein kaum umsetzen können. Die Begleitung im Rahmen der ExWost-Forschung ist mit Kosten in Höhe von rund 125.000 € bis Ende 2011 verbunden (Gründung, Prozessbegleitung, Moderation, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Erarbeitung Marketing- und Kommunikationsstrategie etc.). Davon entfallen 55% auf Zuwendungen des Bundes, 45% sind Eigenmittel sowie Drittmittel.

3. Die ModellSTADTerkundung

Das Motto „Lücken bespielen“ wird bei der jährlichen ModellSTADTerkundung groß geschrieben. Mehr als 500 Besucher informieren sich jährlich auf abendlichen Stadtspaziergängen über den Stand von Innenstadtprojekten und genießen dabei musikalische, akrobatische, schauspielerische und tänzerische Überraschungen: Eine Branche als Bühne des Opernchors, eine alte Tuchfabrik als Kulisse für ein Musical oder eine durch ein Feuerwerk illuminierte ehemalige Spirituosenfabrik. Im Vordergrund steht die Entdeckung verschlossener, vielfach unbeachteter Orte und Areale. Die siebte ModellSTADTerkundung wird unter dem Motto „Wirtschaft, Sport und Jugend“ stehen. Die Veranstaltung ist mehr als jede andere Aktivität Aushängeschild und Imagegeber des erfolgreichen Sanierungsprozesses. Die Kosten in Höhe von 5.000 € werden durch Städtebaufördermittel und Sponsorenleistungen getragen.

⁵ Das Projekt wird aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Im Land Brandenburg werden diese Mittel im Programm Nachhaltige Stadtentwicklung eingesetzt.





Finsterwalde – Betreutes Wohnen am Kirchwinkel

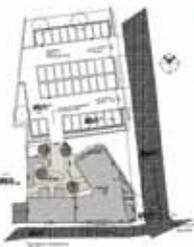
Jürgen Habermann, Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH und Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH

ZUKUNFT INNENSTADT – LÜCKEN NUTZEN
LANDESWETTBEWERB BRANDENBURG 2008/ 2009



Visualisierung

BETREUTES WOHNEN „AM KIRCHWINKEL“ IN FINSTERWALDE

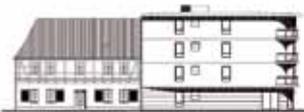


Lageplan

Neubau eines Eckhauses
und Sanierung eines
denkmalgeschützten
Fachwerhauses



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West



Grundriss mit Grundstücksgrenze

JÜRGEN HABERMANN Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH

Aufgrund des demografischen Wandels entsteht ein erhöhter Bedarf an Wohnalternativen für ältere Menschen. Als Ergänzung zum Neubau des Pflegeheimes in der Brandenburger Straße bot sich die Entwicklung eines Wohnensembles am südlichen Rand der Innenstadt von Finsterwalde (ca. 18.200 Einwohner) in Marktplatznähe mit dem Ziel der Nutzung für „betreutes Wohnen“ an. Am Kirchwinkel entstanden 2008 insgesamt 17 solcher Wohneinheiten. Dabei wurde die nicht zu rettende Wohn- und Gewerbebebauung am Kirchwinkel durch einen Neubau (13 Wohneinheiten) ersetzt. Das nebenstehende ungenutzte ehemalige Wohnhaus ist als eines der wenigen erhaltenen Fachwerkbauten in die Gesamtkonzeption einbezogen worden. Für das Objekt wurde eine Lösung entwickelt, die den weitgehenden Erhalt der Substanz und eine Umnutzung zu vier Wohnungen mit dem Anspruch des betreuten Wohnens ermöglicht hat.

Die Geschossigkeit des Neubaus lehnt sich an die Vorbebauung an. Die Gebäudeform trägt dem schwierigen Grundstückszuschnitt Rechnung. Neben der architektonischen Qualität spielte die Wirtschaftlichkeit eine entscheidende Rolle. Ein Aufzug versorgt alle 13 Wohnungen. Die Zuschnitte der Wohnungen sind so individuell wie das Grundstück. Im Erdgeschoss befinden sich u. a. ein Gemeinschaftsraum und zwei Wohnungen. Aufgrund der Anordnung von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss wird eine Reduzierung der Geschossigkeit nach Süden zum Stadtpark möglich und es entsteht ein harmonischer Übergang zur Freifläche. Eine Besonderheit stellen die Bäder für die vier Wohnungen des Fachwerkgebäudes am Kirchplatz 2 dar. Um die vorhandene Bausubstanz nicht über Gebühr zu schädigen und die Wohnzuschnitte dem Bestand anpassen zu können, wurden zwei Sanitärtürme vor die Fassade gestellt. Sie sind bewusst sachlich in der Gestaltung und bilden so auch eine gestalterische Ver-

bindung zur Neubebauung des Kirchwinkels.

Der Neubau erfüllt über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus wichtige städtebauliche Kriterien. In direkter Nachbarschaft zur Trinitatiskirche spielen denkmalpflegerische Gesichtspunkte eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig bildet das Gebäude die Auftaktbebauung zum zentralen historischen Kern der Stadt. Fachwerkhaus und Neubau sind Bestandteil des unmittelbaren Umfeldes der Trinitatiskirche, der ältesten Kirche der Stadt. Der die Kirche umgebende Kirchplatz ist neben dem Schloss der älteste Siedlungsbereich der Gemeinde. Mit der Sanierung des Fachwerkhäuses und dem Ersatzneubau konnte die Wiederherstellung der südlichen Kirchplatzseite abgeschlossen werden. Der drohende Flächenabriss aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls und die damit verbundene Auflösung der Platzwirkung wurden verhindert.

Im August 2008 erfolgte unmittelbar nach Fertigstellung der Bezug des Gebäudes, der in den regionalen Medien mit großer Aufmerksamkeit verfolgt wurde. Der Wohnstandort Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Markt, wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern begeistert angenommen und trägt somit zur Belebung des Marktumfeldes bei. Das Gesamtensemble wurde an einen Generalmieter vermietet und ist zum derzeitigen Zeitpunkt zu ca. 95% untervermietet.

Das Bauvorhaben wurde durch das Architekturbüro Habermann initiiert. Die Wohnungsgesellschaft konnte als Bauherr und engagierter Mitstreiter gewonnen werden. Die Projektkosten in Höhe von ca. 1,9 Mio. € wurden überwiegend von der Wohnungsgesellschaft über einen Kredit finanziert. Sowohl für die Abbruchmaßnahmen als auch für die Sanierung der Hülle des Fachwerkhäuses konnten Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden.





Frankfurt (Oder) – Von der Kaserne zum kommunikativen Stadtraum – der Universitätsplatz

Stadt Frankfurt (Oder) und Olaf Gersmeier, Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung

Von der Kaserne zum kommunikativen Stadtraum – der Universitätsplatz in Frankfurt (Oder)



Gegliedert Universitätsplatz – drei Bereiche für unterschiedliche Zwecke

Der von der Stadt Frankfurt (Oder) und der Universität Vindnia ausgelobte Wettbewerb im Jahr 2004 hat das Büro henningsen Landschaftsarchitekten aus Berlin gewonnen. Die Flächen zwischen

den Universitätsgebäuden werden in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert. Zunächst gibt es den so genannten „Stadtplatz“ südlich des Audimax-Gebäude, der für Versammlungen genutzt werden kann. Er fungiert als Kommunikations-, Aufenthalts- und Freizeitspaum. Einzelne erhalten Bestandsbauten lockern die Fläche auf. Nördlich davon schließen sich die „Axeinstreuzen“ als Rückzugs- und Aufenthaltsraum an. Die Kaserneflächen sind in Terrassen

gegliedert, die durch Sitz- und Laubbäume voneinander getrennt sind. Die heute in diesem Bereich stehenden Linden bleiben überwiegend erhalten und bilden ein schützendes Mäntelchen. Die Räume werden stückchen in die Priesterpassage, sodass die frühen vorhandene Bebauung angeordnet und der Straßenraum gelockert wird. Westlich dieser Kaserneflächen verläuft eine laipliche, belebte Platzfläche, die als Verbindungs- und Freizeitspaum dient.

Lücken gestalten

Änderung des Planungskonzeptes – Stadtplanung zeigt sich flexibel



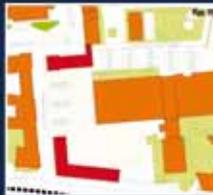
• **Katasterplan 1925** | Der Katasterplan aus dem Jahr 1925 zeigt die historische Situation mit der über 100-jährigen Kasernenanlage, die zu diesem Zeitpunkt bereits von der Reichsbahnstation über genutzt wurde. Das 1879-82 erbaute, äußerst markante Gebäude prägte nach bis Ende der 1950er Jahre das Quartier. Mitte der 1970er Jahre begann der Bau der Bezirkspolizei (heute Audimax der Universität), wobei die städtebauliche Struktur und die verkehrliche Erschließung vollkommen verändert wurden.



• **Historie Situation im Luftbild** | Heute ist der alte Stadtpunkt vollkommen überbaut und nicht mehr ablesbar. Das Areal ist durch große, unbedeute Flächen geprägt, die überwiegend von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Es mangelt an Aufenthaltsqualität zwischen den innerstädtischen Universitätsgebäuden. Die Große Oststraße durchschneidet die Fläche und ist die Hauptachse zur Innenstadt aus südlicher Richtung. Somit wurde seit den 1990er Jahren eine räumlich-strukturelle Veränderung des Quartiers angestrebt.



• **Neubaukonzept 1998** | Beim ersten Neubaukonzept ging man von der Rekonstruktion des alten Stadtpunktes aus. Die Priesterpassage und die Lagerstraße sollten analog zur historischen Situation vollständig behaut werden. Die Kaserneflächen wurden überwiegend universitären Nutzungen zugeordnet, da allgemein eingeschätzt wurde, dass die neu gegründete Universität in den nächsten Jahren weitere Flächen und Gebäude benötigen werde.



• **Neubaukonzept 2004** | Durch den geringen Investitionsdruck und den fortschreitenden Bevölkerungsrückgang zeigt sich in der ersten Fortschreibung des Neubaukonzeptes eine reduzierte Bebauung für die Lücken und der Oberkaserneplatz waren nach hauchlich konzipierten vorgezogen.



• **Universitätsplatz 2009** | Insofern, dass die Universität mittel- bis langfristige nur eine geringe Ausweitung ihrer Flächen plant und in der südlichen Innenstadt hierfür noch einige Potentiale vorhanden sind, hat sich die Stadt Frankfurt (Oder) in Abstimmung mit der Universität und dem Land dazu entschieden, den Bereich langfristige nicht mehr hauchlich zu nutzen, sondern einen Platz zu gestalten, der die umliegenden Universitätsgebäude räumlich-funktional miteinander verknüpft. Mit dem Bau des Platzes soll nach im Jahr 2009 begonnen werden.



Wettbewerb mit Bürgerbeteiligung – ein klassisches Verfahren innovativ ergänzt

Das Wettbewerbsverfahren wurde durch die Beteiligung eines Bürgerbeirates ergänzt. Der durch öffentliche Anhörung bereits initiiert hatte die Wettbewerbsbeiträge vor der Juryperson diskutiert und bewertet. Das Ergebnis wurde durch einen Vertreter des Bürgerbeirates während der Juryperson vorgestellt und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Durch dieses ergänzte Verfahren konnte die Akzeptanz der Frankfurter Bürgern und Bürger deutlich erhöht werden, nachdem zuvor eine kontroverse öffentliche Diskussion um die Notwendigkeit des Platzes, die Aufgabe der G. Oststraße in diesem Abschnitt sowie die Reduzierung von Verkehrsflächen geführt wurde.



Lücken bespielen

Aktionsfläche – Zwischenlösung für ein stadträumlich wichtiges Gebäude

Der städtebauliche Abschluss des Universitätsplatzes soll zukünftig ein Gebäude sein, das auch die städtebauliche Plankante des Oberkaserneplatzes an der historisch bedeutenden Frankfurter St. Marienkirche bildet. Dieses geplante Gebäude hat die Planungsanforderungen der Wettbewerbsbeiträge erfüllt, da es unabhängig von der Nutzung stadträumlich und stadtbaukulturell unbedingbar ist. Nur so ist die klare Abgrenzung der zwei Plätze (Oberkaserne- und Universitätsplatz) zu erreichen und die historische Priesterpassage, als eine auf dem Ort der Marienkirche ruhende Straße, wieder herzustellen.

Da derzeit kein Bedarf an der Bebauung dieser exponierten Fläche besteht, wurde durch henningsen Landschaftsarchitekten unter Beteiligung der Studierenden der Universität eine temporäre Aktionsfläche geplant, die zur Brückensituation des Grenzübertritts ist. Sie dient experimentellen Aktivitäten hinsichtlich der hauchlichen Konzeption der Fläche genutzt werden.



12 Das Gebäude der Marienkirche (links) über und die Oberkaserne (rechts) an der G. Oststraße (unten) (Quelle: henningsen)



Die Stadt Frankfurt (Oder) mit ca. 60.600 Einwohnern hat sich mit einer Planung für ein Areal rund um die Universität Viadrina beworben. Dieses Areal ist derzeit durch große, unbebaute Flächen geprägt, die überwiegend als Parkplatz genutzt werden. Der alte Stadtgrundriss wurde an dieser Stelle vollkommen überformt. Es mangelt an Aufenthaltsqualität zwischen den innerstädtischen Universitätsgebäuden.

Ursprünglich waren die nun beplanten Flächen als Erweiterungsflächen für die Universität vorgesehen. Da mittlerweile absehbar ist, dass nur geringe Erweiterungsflächen benötigt werden und diese an anderer Stelle zur Verfügung stehen, ist die Idee, den Bereich nicht mehr baulich, sondern dauerhaft als Universitätsplatz zu nutzen.

Der zukünftige Platz soll die Gebäude der Universität miteinander verbinden und gleichzeitig Kommunikationspunkt für Universitätsangehörige, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gäste sein.

Folgende Bereiche sollen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten neu geschaffen werden:

- steinerner Stadtplatz als Veranstaltungs-, Aufenthalts- und Querungsraum südlich des Audimax,
- Rasenterrassen als Rückzugs- und Erholungsraum entlang der Priestergasse,
- längliche Platzfläche entlang des Audimax als Verbindungsraum.

Die Fläche zwischen Universitätsplatz und dem nördlich angrenzenden Oberkirchplatz wird weiterhin für eine Bebauung vorgesehen, da die Trennung der Plätze und die räumliche Fassung des Kirchbereichs ein wichtiges städtebauliches Sanierungsziel bleibt. Derzeit gibt es allerdings keinen Bedarf für diese Baufläche. Deshalb wird an dieser Stelle eine temporäre Aktionsfläche

mit verschiedenen Freizeitangeboten entstehen. Bei Investitionsabsichten wird die Aktionsfläche entfernt.

Als Anshub des Projektes und zur frühzeitigen Einbindung originärer Zielgruppen wurde ein studentisches Projekt an der Universität Viadrina durchgeführt. Studierende konzipierten interaktive Planspiele, führten Befragungen durch und entwickelten mit Bürgerinnen und Bürgern im Gespräch Nutzungsideen. Die Ergebnisse wurden einer breiten Öffentlichkeit in einer Ausstellung und Diskussion zugänglich gemacht. Die Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge flossen anschließend in die Auslobung eines zweistufigen Wettbewerbs ein. Zur Auswertung der Wettbewerbsbeiträge wurde ein Fachbeirat aus Bürgern gebildet, der die eingegangenen Beiträge gemeinsam mit der Jury diskutierte und bewertete.

Das Projekt war zum Zeitpunkt des Wettbewerbes noch nicht umgesetzt. Ein Antrag zur Gewährung von EU Strukturfondsmitteln wurde jedoch eingereicht. Ein Kostenvoranschlag beläuft sich auf Kosten von ca. 1,6 Mio. €.

Zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit soll eine Vereinbarung zwischen Universität und Stadtverwaltung getroffen werden, die die Platzreinigung, den Winterdienst und die tägliche Ordnung und Sicherheit sicherstellt. Der Unterhalt der Fahrradständer und die „Bespielung“ einer Informationstafel sollen durch die Universität erfolgen.





Fürstenwalde/Spree – Bananenkeller - Paradeplatz
Stadt Fürstenwalde/Spree, Fachgruppe Stadtplanung



Lücke lassen - Lücke gestalten

Der Paradeplatz am Fürstenwalder Dom








Ausgangssituation

Die Fläche „Paradeplatz“ am denkmalgeschützten Dom wird als wilder Parkplatz genutzt und durch den leer stehenden „Bananenkeller“ geprägt. Historisch war die Fläche mit einer Brunnen fontäne, die den Dom städtebaulich fasste. Eine erneute städtische Fassung wäre wünschenswert, aber eine ökonomisch tragfähige Bebauung ist mittel- bis langfristig nicht absehbar.

Um für diese Ausgangssituation eine tragfähige Lösung zu finden, die sowohl der Bedeutung des Domumfelds als auch den städtebaulichen Anforderungen und ökonomischen Sachwängen gerecht wird, wurde eine innovative Vorgehensweise entwickelt. Darin wurden Bestandteile der Bürgerbeteiligung mit Elementen des Architekturwettbewerbs zu einem neuen effizienten und kostengünstigen Verfahren verbunden.

Verfahren

Anrainer- und Nutzerbeteiligung

Im ersten Schritt wurde den Anrainern des Domumfelds und potentiellen Nutzern -einsgruppenbezogen die Ausgangssituation der Fläche sowie mögliche Ideen für die zukünftige Nutzung eingestellt. Beteiligt wurden:

- Markthändler und Rathauscentermanagement
- Touristikverein
- Stadtwachmann
- Kulturfabrik
- Dom (Kirchengemeinde)
- Städtische Wohnungswirtschaft
- Stadtverwaltung

Die Beteiligten wurden zum Teil direkt aufgesucht, teilweise trafen sie sich vor Ort. Alle Ansätze wurden nach ihren Ideen und Vorstellungen für die Gestaltung und Nutzung der Fläche gefragt. Das Ergebnis dieser aufsuchenden Beteiligung war die Festlegung und Verortung von Funktionen im Flangebiet unter dem Ziel der Innenstadtdrängung.

Diskursives Workshopverfahren mit Fachplanern

Basierend auf dem Ergebnis des 1. Verfahrensschritts wurde ein diskursives Workshopverfahren mit Fachplanern organisiert. In zwei stichelförmig aufbauenden Workshops wurde gemeinsam mit drei Fachbüros nach Lösungen für den Umgang mit der Fläche gesucht. Dabei fanden die städtebaulichen Anforderungen und ökonomischen Sachwängen besondere Berücksichtigung.

Unter Beachtung der Vorgaben aus dem 1. Verfahrensschritt sowie den Aussagen des DISEN und der Sanierungsziele wurden gestalterische und städtebauliche Alternativen sowie Nutzungen erarbeitet und gemeinsam diskutiert. Allen Entwürfen war vorgegeben, einen vorher festgelegten Finanzrahmen einzuhalten, um über realisierbare Entwurfsdiskussionen zu können.

Die offene Diskussion mit dem Büro führte zu einer wechelseitigen Befruchtung der Ideen und zeigte zahlreiche, auch wichtige glückliche und gestalterische Lösungsmöglichkeiten unter dem Motto „Wir brauchen eine kurzfristige Lösung und eine langfristige Entwicklungsperspektive“ auf.

Öffentliche Präsentation, Diskussion und Umsetzungsplanung

Die Diskussionsinhalte und Ergebnisse aus dem Workshopverfahren wurden den Stadtverordneten, den Bürgern und der Presse präsentiert. Das Ergebnis erzielte ein sehr positives Echo.

Im Ergebnis des Verfahrens ist eine von allen Seiten unterstützte Lösung für die Entwicklung der Fläche zur Innenstadtdrängung und Aufwertung des Domumfelds entstanden; dies bei einem relativ geringen finanziellen Aufwand im Vergleich zu sonstigen städtebaulichen Wettbewerbs- oder größer angelegten Beteiligungsverfahren.

Die Neugestaltung der Fläche stellt einen Beitrag dar:

- Aufwertung des öffentlichen Raums und des Stadtbilds um den denkmalgeschützten Dom;
- Förderung des Rad- und Bus (Tourismus);
- Verbesserung der Barrierefreiheit;
- Sicherung des bedingten Stellplatzbedarfs für kulturelle Einrichtungen im Domumfeld.

3. Innenstadt Wettbewerb: Lücken nutzen - eine Chance für die Innenstadt



Der Wettbewerbsbeitrag wurde von der Stadt Fürstenwalde/Spree eingereicht. Der „Paradeplatz“ in Fürstenwalde/Spree (ca. 32.900 Einwohner), am Dom gelegen, wurde vor der Gestaltung des Platzes als „wilder“ Parkplatz genutzt. Eine (Rand-)Bebauung auf dem Paradeplatz wird angestrebt, um den Platz städtebaulich zu fassen, jedoch konnte bisher kein Investor gewonnen werden.

Um eine realisierbare Lösung für den Umgang mit der Fläche „Bananenkeller-Paradeplatz“ zu finden, wurde von der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Sanierungsträger ein neues Verfahren entwickelt, das die Instrumente der Bürgerbeteiligung und Elemente des städtebaulichen Wettbewerbs zu einem effizienten und kostengünstigen Verfahren verbindet.

1. Einbeziehung potenzieller Nutzer und Betroffenenbeteiligung

Alle Akteure wurden durch den Sanierungsträger nach Ideen und Vorstellungen für die Gestaltung und Nutzung der Fläche zur Innenstadtstärkung befragt. Das Ergebnis dieser aufsuchenden Beteiligung war die Festlegung der zu verortenden Funktionen.

2. Diskursives Workshopverfahren mit Fachplanern

Im Anschluss wurde ein diskursives Workshopverfahren mit Fachplanern organisiert. In zwei aufeinander aufbauenden Workshops wurde mit drei Fachbüros gemeinsam nach Lösungen für den Umgang mit der Fläche gesucht. Die offene Diskussion mit den beteiligten Büros führte als „Steinbruch der Ideen“ zu einer wechselseitigen Befruchtung und brachte hochwertige planerische und gestalterische Lösungsansätze unter dem Motto „Wir brauchen eine kurzfristige Lösung und eine langfristige Entwicklungsperspektive“ hervor.

3. Präsentation, Diskussion, Umsetzung der Ergebnisse

Die Ergebnisse aus dem Workshopverfahren wurden in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses den Stadtverordneten, den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Presse vorgestellt. Mit dem Votum der Stadtverordnetenversammlung wurde schließlich die Ausführungsplanung beauftragt.

Im Ergebnis wird die Brachfläche „Bananenkeller-Paradeplatz“ unter Beachtung der qualitativen Anforderungen des Domumfeldes als Lücke belassen und gestaltet, ohne eine zukünftige, städtebaulich wünschenswerte Bebauung bei entsprechendem Entwicklungsbedarf zu „verbauen“. Entstehen wird nun ein öffentlicher Platz mit anliegenden unterstützenden Funktionen, die zurzeit in der Innenstadt fehlen, darunter Parkraum für Markthändler, Reisebusse und Radtouristen mit Gepäck.

Die Freilegung des Grundstücks, der Abriss des Bananenkellers und die Neugestaltung der Fläche werden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln finanziert. Der Komplettabbruch des Bananenkellers, die Verfüllung der Kellergewölbe und die umfassende Beräumung der Fläche (Fällung und Beseitigung von Grünbewuchs; Bergen der Natursteinmaterialien) wird mit Kosten in Höhe von 256.000 € kalkuliert. Die Kosten für die Neugestaltung werden voraussichtlich ca. 380.000 € betragen. Die Pflegekosten werden über den städtischen Haushalt getragen. Das Vorhaben befindet sich in der Realisierungsphase.





Fürstenwalde/Spree – Wohnen am Bullenweg
Stadt Fürstenwalde/Spree, Fachgruppe Stadtplanung

Wohnen am Bullenweg

Ausgangssituation
 Im Herzen der Innenstadt in ruhiger Lage zwischen Dorn und dem neu errichteten Spreewald liegt dieses am Bullenweg umschlossene kommunale Fläche. Bis vor Kurzem befanden sich darauf noch lauffähige Garagen aus DDR-Zeit. Weitere Teile der Fläche lagen brach, waren verfallend und die Grundstückszerschneidung erlaubte keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Mit der Umwidmung der Fläche wird eine multiple Zerschneidung als Beitrag zur Stärkung der Innenstadt verfolgt.

Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort
 Hohe der zukünftigen Nutzung der Fläche wird die Schaffung von Wohnraum für Familien und Mehrgenerationenwohnen unterstützt. Zielgruppen, die eher die Innenstadt verlassen, um sich den Wunsch eines „Eigenheims mit Garten“ zu verwirklichen, wird eine Alternative geboten. Gewichtung wird durch die Schließung der Lücke und Herstellung der historischen Straßenachsen und Blockrandbebauung der städtebauliche Mischstandort beibehalten.

Multifunktional - Variabel nutzbar
 Das städtebauliche Konzept ermöglicht einen variablen Umgang mit der Fläche und zeigt für die anvisierte Zielgruppe Mehrgenerationen- und familienfreundliches Wohnen Alternativen zur Bedienung und Gestaltung der Fläche auf. Die abschließende Planung wird gemeinsam mit dem Erwerb der Grundstücke durchgeführt werden, um auf die konkreten und individuellen Bedürfnisse der Käufer eingehen zu können.

Klimafreundlich
 Für die Wohngebäude wurde ein regeneratives Energiekonzept zur Energie- und Warmwasserversorgung entwickelt und bei der Ausrichtung der Bauteile auf einen möglichst hohen Sommerertrag geachtet. Ferner wurde am östlichen Rand der Fläche eine attraktive, begrünte Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zur Unterstützung der umweltfreundlichen Mobilität erreicht.

3. Innenstadt Wettbewerb: Lücken nutzen - eine Chance für die Innenstadt

Das Projekt ist ein Beispiel für eine Flächen-vorbereitung und -vermarktung. Es wurde von der Stadt und dem Sanierungsträger vorangetrieben. Eingereicht hat diesen Beitrag die Stadt Fürstenwalde/Spree.

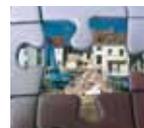
Im Herzen der Innenstadt zwischen dem Dom und dem neu gestalteten Spreeufer liegt direkt am Bullenturm der alten Stadtmauer, die als Bullenweg bezeichnete Fläche, die Eigentum der Stadt ist. In ruhiger Lage an der Grünfläche Goetheplatz war sie mit Garagen aus der DDR-Zeit bebaut, die sich im Privat-eigentum befanden. Teile der Fläche lagen brach, waren verwildert und wiesen vereinzelte Fundamentreste von früheren Bauten auf. Die Grundstücke waren so zugeschnitten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nicht möglich war.

Um Gestaltungsfreiheit für das Areal zu bekommen, kaufte die Kommune in den letzten Jahren die Garagen auf bzw. tauschte sie gegen solche auf anderen innerstädtischen Standorten. Nach dem Kauf bzw. Tausch der Garagen unternahm die Stadt eine Grobplanung für die Fläche und teilte diese in eine Verkehrs-/Freifläche sowie ein Baufeld zur Wohnbebauung auf. Dem folgten die Freilegung der Gesamtfläche und die Realisierung der begrünteren Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zur Verbesserung der Wegebeziehungen.

Um die Vermarktung der Baufläche an einen Investor bzw. eine Bauträgergemeinschaft zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu begünstigen, wurde ein städtebauliches Konzept entworfen, das alternative Aussagen zur Bebauung und Gestaltung der Gebäude für die Zielgruppen Mehrgenerations- und familienfreundliches Wohnen enthält - Zielgruppen, die sonst eher die Innenstadt verlassen, um sich den Wunsch eines „Eigenheims mit Garten“ zu verwirklichen. Außerdem werden Vorschläge für energieeff-

fizientes Bauen und die Nutzung regenerativer Energien gemacht. Die abschließende Ausführungsplanung soll zusammen mit den Erwerbern der Grundstücke durchgeführt werden. Die gemeinsame „Planung“ soll sicherstellen, dass die Bebauung der Fläche sowie die Gestaltung der Gebäude einerseits den Vorgaben der Stadt und andererseits den Bedürfnissen der neuen Eigentümer entsprechen.

Die Projektkosten betragen insgesamt 170.600 €. Darin enthalten sind Kauf bzw. Tausch der Garagen: 62.700 €, Grobplanung und städtebauliches Konzept: 13.000 €, Freilegung der Fläche: 31.600 € sowie Realisierung der Durchwegung: 63.300 €. Die Finanzierung erfolgt über kommunale Haushaltsmittel, Mittel der Städtebauförderung sowie die zu erzielenden Verkaufserlöse. Die Grundstücke befinden sich in der Vermarktungsphase.





Jüterbog – Lückenschluss am Planeberg
Stadt Jüterbog, Sanierungsstelle des Bauamtes

Jüterbog

**Lückenschluss
am Planeberg**

Revitalisierung einer innerstädtischen Gewerbebrache durch Einfügen eines Seniorenpflegeheims in den historischen Bestand

<p>1991-2002</p> <p>Der Bereich Planeberg 10-14 sollte 1991 bei Beginn der Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ eine Gewerbezone mit erheblichen sozialen und städtebaulichen Problemen der Sanierung ausbleiben werden die Gewerbezone der inneren Planeberg aber der Lage ungenutzte Gewerbezone an besser Verknüpfung mit der äußeren baulichen Zustand sowie kulturellen und gestalterische Mängel.</p>	<p>Städtebauliche Mißstände</p>	
<p>2003-2007</p> <p>Die Jüterbog hat die ersten drei Traditionsunternehmen gelagert Flächen aufkaufte und ein Sanierungsprogramm gestartet, im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung wurden die Restbestände der ehemaligen Gewerbezone abgeräumt, während die drei am Planeberg gelagerten Unternehmen in die Neubauschritte einbezogen wurden. Der Baubeginn erfolgte 2005, die Eröffnung April 2007.</p>	<p>Ordnungs- und Bau- maßnahmen</p>	
<p>2008-2009</p> <p>Zur Projektierung des Sanierungsprojekts 2008 teilnahmen in die vorhandene Bausubstanz ein und nicht überhandnehmend Baubestände. Der zum Planeberg offene Hofbereich bildet den historischen Abschluss mit ein und hat die architektonische Gestaltung die Baubestände der Sanierung zu den nachfolgenden weiteren, kulturellen und wirtschaftlichen Maßnahmen ein. Das neue Zuhause für diese Menschen befindet sich auch „Mitten im Leben“ der Stadt Jüterbog.</p>	<p>Mitten im Leben</p>	

Logos: DE ZUSAMMEN, APB, DSK

Einreicher des Wettbewerbsbeitrages ist die Sanierungsstelle des Bauamtes der Stadt Jüterbog, Träger des Projekts die Johanniter-Seniorenzentrum Jüterbog GmbH. Der Bereich Planeberg 10-14 in Jüterbog (ca. 13.000 Einwohner) stellte 1991, bei Beginn der Sanierungsmaßnahme „Altstadt“, eine Gemengelage mit erheblichen baulichen und städtebaulichen Missständen dar. Sichtbarster Ausdruck waren die Gewerbebrache der ehemaligen Molkerei, eine gewerbliche Nutzung mit Baustofflager, Fliesenmarkt, Lagerflächen, eine vollständige Versiegelung, ein schlechter baulicher Zustand sowie funktionale und gestalterische Mängel.

Die Johanniter haben die Flächen 2003 aufgekauft und ein Seniorenpflegeheim für die Pflegestufen 1-3 entwickelt. Im Rahmen einer umfassenden Umbaukonzeption wurden die ehemaligen mindergenutzten und weitgehend baufälligen Gewerbegebäude abgerissen und nicht adäquate Nutzungen verlagert, während die drei am Planeberg gelegenen Wohngebäude in das Neubaukonzept einbezogen wurden. Straßenbegleitend wurde die Baulücke zwischen Planeberg 10 und 12 mit einer zweigeschossigen Bebauung geschlossen. Ein zweihüftiger Gebäuderiegel verbindet diese mit der Bebauung entlang der Straße „Am Abtshof“. Insgesamt ist es gelungen, eine maßstabsgerechte Integration in die vorgegebene Blockstruktur zu realisieren.

Der Baubeginn erfolgte 2005, die Eröffnung fand 2007 statt. Die Städtebauförderung unterstützte das Projekt durch Förderung von Ordnungsmaßnahmen und einer Hüllenförderung für die Bestandsgebäude. Zusätzlich kamen Mittel aus dem Revolvierungsfonds der Bundesregierung für die Sozialwirtschaft/Wohlfahrtspflege zum Einsatz. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf ca. 5,34 Mio. €. Die Neubebauung des Seniorenpflegeheims fügt sich behutsam in

die vorhandene Bebauung am Planeberg und am Abtshof ein und stützt die vorhandene Blockstruktur. Die Architektur bewahrt die Kleinteiligkeit der ortstypischen Bebauung. Insgesamt geht von der Bebauung eine positive Ausstrahlung auf die Umgebung aus.

Der zum Planeberg offene Hofbereich bindet den historischen Abtshof mit ein und lädt als attraktiver Freiraum die Stadtöffentlichkeit zur Teilnahme an den vielfältigen sozialen, kulturellen und kirchlichen Aktivitäten ein.

Die Johanniter haben den Abtshof, der seit 1954 als Stadtmuseum genutzt wurde und seit dem Umzug des Museums in das Kulturquartier Mönchenkloster leer stand, angemietet und bedarfsgerecht für Veranstaltungen umgebaut. Die Stadt hat damit eine sinnvolle Nachnutzung für das Denkmalgebäude gefunden, die Johanniter eine attraktive Ergänzung ihrer Einrichtung. Darüber hinaus werden die unterschiedlichsten Formen einer Kooperation praktiziert, u. a. die Zusammenarbeit mit der evangelischen Kirchengemeinde und allen kirchlichen Einrichtungen sowie die Kooperation mit der evangelischen Grundschule, einem Kinderhort sowie der Musikschule, um insbesondere die Begegnung von Alt und Jung zu fördern. Die Johanniter sind zudem ein wichtiger Partner in der derzeit in der Diskussion und im Aufbau befindlichen Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) in der Altstadt von Jüterbog.

Das Seniorenpflegeheim bietet Platz für 75 Pflegeplätze in 65 Einzel- und fünf Doppelmöbeln. Zusätzlich werden in der am Planeberg gelegenen, straßenbegleitenden Bebauung vier Seniorenwohnungen für Menschen im Alter mit einer umfassenden, individuell nutzbaren Betreuung angeboten. Integriert vorhanden sind Café, Friseur, Fußpflege und Physiotherapie sowie zwei Gästezimmer. Nach eineinhalbjähriger Betriebszeit ist eine Vollbelegung der Einrichtung nahezu erreicht.



Lübbenau/Spreewald – Mut zur Lücke: Das Stadtscharnier „Bahnhofsviertel“
Stadt Lübbenau/Spreewald, Fachbereich Stadtentwicklung





Stadt Lübbenau/Spreewald

Mut zur „Lücke“:

Das Stadtscharnier Bahnhofsviertel

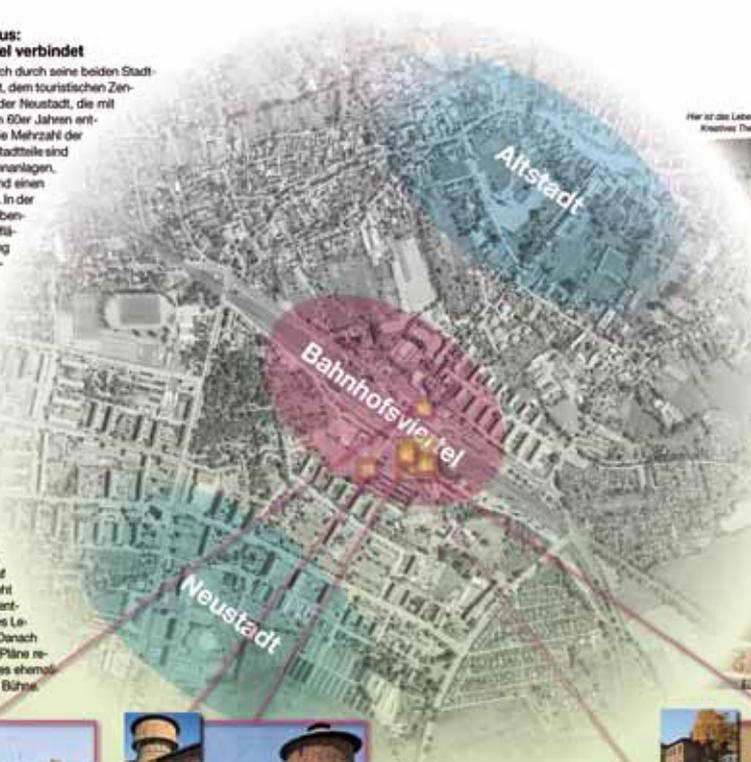



Aus der Mitte heraus: Das Bahnhofsviertel verbindet

Lübbenau ist städtebaulich durch seine beiden Stadtteile geprägt: Der Altstadt, dem touristischen Zentrum im Spreewald und der Neustadt, die mit dem Kraftwerkbau in den 60er Jahren entstand und in der heute die Mehrzahl der Lübbenauer lebt. Beide Stadtteile sind getrennt durch die Bahnanlagen, ehemalige Kleingärten und einen großen Garagenkomplex. In der geografischen Mitte Lübbenaus entstand eine Brachfläche, welche die Trennung der Stadtteile noch deutlicher machte.

Nicht abreißen – Neu nutzen

Lübbenau wächst zusammen: Das ist das Ziel des Projekts „Bahnhofsviertel“. Im Vordergrund steht dabei die Sanierung und neue Nutzung der historischen Gebäude. Wie das bereits gelungen ist, zeigt auf der Seite der Altstadt das moderne Reisezentrum und die prämierte Kunstpersone „Schlafen im Kunstwerk“. Und auf neustädtischer Seite zieht mit dem „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“ bald neues Leben in alte Mauern ein. Danach werden weitere konkrete Pläne realisiert, z.B. der Umbau des ehemaligen Magazins zur Burten Bühne.

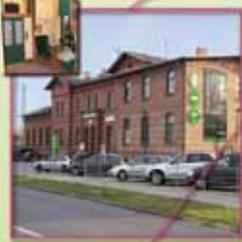


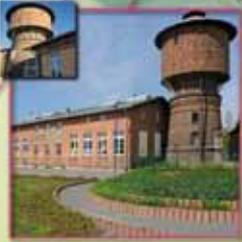
Wir bewegen uns auf einem sicheren Fundament

Die Stadt Lübbenau, die WIS Wohnungsbau-Gesellschaft im Spreewald mbH und das Kooperationsprojekt LÜBBENAU BRÜCKE mit dem Kulturhof e.V. und KultuRegio e.V. haben das Projekt aus der Taufe gehoben. Die Partner bilden seit vielen Jahren ein erfolgreiches Netzwerk und haben für Lübbenau wegweisende Projekte verwirklicht. Im neuen Bahnhofsviertel werden langfristig selbst tragende Strukturen entstehen, damit die kommunale Unterstützung bald nur noch ein Minimum ausmacht. Finanziert wurde das Projekt in erster Linie durch die Städtebauförderung.

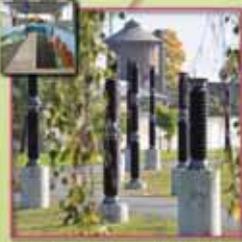
Wir treffen uns in der goldenen Mitte

Lübbenau beweist Mut zur Lücke und hat mit dem Bahnhofsviertel einen neuen, attraktiven Anziehungspunkt ins Leben gerufen. Hier in der geografischen Mitte treffen sich die Menschen aus Altstadt und Neustadt und genießen gemeinsam Kultur, Freizeit und Begegnung. Das neue Viertel stabilisiert damit nicht nur die Stadt selbst, sondern strahlt durch das vielseitige kulturelle Angebot auch weit über die Grenzen Lübbenaus hinaus – eine gute Basis für die zukunftsfähige wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten Projekts.









Im Schutz des Wasserkunstwerks stehen die Lübbenauer ein Konzept beschreiben, lassen gehen oder sich beim Fahren ankommen werden. Treffen sie sich bereits seit 8 Jahren im existenten Kulturhof.



Zukunftsvision mit Realität: Das Stadtscharnier Bahnhofsviertel, verbindet die Gebäude neuert werden – mit viel Raum für kreative Menschen und Ideen.

Hier ist das Leben – mitten in der Stadt. Kleines Theater am Preibock.



Die Stadt Lübbenau/Spreewald mit ca. 17.000 Einwohnern hat sich mit der Umgestaltung des Bahnhofsviertels als Stadtscharnier beworben.

Zwischen der Altstadt und dem im Zuge des Kraftwerksstandortes entstandenen Stadtteil Neustadt ist durch den ehemals gewerblich genutzten Bereich der Reichsbahn, ehemaligen Kleingärten und einem Garagenkomplex in der geografischen Mitte der Stadt eine Brachfläche entstanden. Grundidee des Projektes ist die Aufwertung und Etablierung dieses Areals als attraktives Ziel für die Bürgerinnen und Bürger beider Stadtteile als Kunst-, Kultur- und Freizeitstandort. Die Sanierung der vorhandenen denkmalwerten Bausubstanz schafft eine ansprechende städtebauliche Situation. Zwischen den verschiedenen Gebäuden wurden attraktive Wegeverbindungen (Energiepfad) geschaffen und damit eine bessere Anbindung an die Stadtteile sichergestellt, was auch zur Stabilisierung der innerstädtischen Beziehungen beiträgt.

Verschiedene Projekte wurden in dem Gebiet realisiert, befinden sich in Realisierung bzw. werden geplant:

- Der ehemalige Bahnhof ist seit 2007 als Kunstpension mit Erlebnisgastronomie und modernem Reisezentrum von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WIS umgenutzt worden.
- Zum Zeitpunkt des Wettbewerbs wurde durch Sanierung und Umnutzung denkmalwerter historischer Gebäude eine Kulturinsel „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“ fertiggestellt, in welches das seit 2000 erfolgreich bestehende soziokulturelle Zentrum „Kulturhof“ integriert ist.
- Das ehemalige Magazin soll ab 2010 zu einer Kleinkunsthöhne umgebaut werden. Betreiber wird die Bunte Bühne in Zusammenarbeit mit der Stadt.

- Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zum Vereinshaus mit Projektbüro der LÜBBENAUBRÜCKE⁶ und dem Projektbüro „Soziale Stadt“ umgenutzt.
- Das ehemalige Werkstattgebäude mit Schmiede ist saniert und wird zum Atelier umgenutzt. Das Gebäude wird von der LÜBBENAUBRÜCKE betreut.
- Der Wasserturm ist noch unsaniert. Er soll zukünftig Platz für Ausstellungen oder ein Café bieten. Möglich ist aber auch die Nutzung als Aussichtsturm oder ggf. Energiespeicher.
- Die Sanierung der Portalkrananlage ist geplant. Hier soll in Verbindung mit der Gleisanlage eine Freilichtbühne entstehen.
- Der ehemalige Lokscheunen mit Drehscheibe ist ein Industriedenkmal. Wirtschaftlich langfristig vertretbare Nutzungen werden geprüft (Kombination zwischen technischem Museum [Vereinsinteresse besteht] und kommerzieller Veranstaltungshalle [Bedarf in Lübbenau].)
- Die fertig gestellte Wegeverbindung bildet die Grundlage für das ebenfalls auf der Brachfläche geplante Freilichtmuseum zu den Themen Tagebau und Kraftwerk und sichert die gute Anbindung des Skulpturenparks „Alter Friedhof“.

Verschiedene aktive Vereine, wie der Kulturhof e.V. sowie KultuRegio e.V. sind neben der LÜBBENAUBRÜCKE an diesem Projekt, im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft, beteiligt. Die intensive Zusammenarbeit im Vorfeld mit späteren Trägern und Betreibern, deren Nachbarn sowie den Vereinen und Initiativen haben Synergieeffekte geschaffen und gewährleistet den nachhaltigen Betrieb.

⁶ Die LÜBBENAUBRÜCKE ist ein Kooperationsprojekt der Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS), der GWG Gemeinschaftliche Wohnungsgenossenschaft der Spreewaldstadt Lübbenau e.G. und der Stadt Lübbenau



**Potsdam-Babelsberg – Alte Brauerei – Schritt für Schritt – Aktivierung einer Gewerbebrache zur Stärkung des Wohnstandortes
Sanierungsträger Stadtkontor GmbH**



Alte Brauerei

Schritt für Schritt - Aktivierung einer Gewerbebrache zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt

POTSDAM Babelsberg



Sommer 2004: Die Gewerbebrache um die Alte Brauerei im Sanierungsgebiet Potsdam-Babelsberg ist, im Gegensatz zum übrigen Sanierungsgebiet, seit der Wende unverändert. Zwischenzeitlich haben viele Investoren Anläufe unternommen, das Grundstück von dem in Insolvenz geratenen Eigentümer zu erwerben. Letztlich war aber kein Investor in der Lage, das rd. 8.500 m² große Grundstück zu entwickeln. Um den wachsenden baulichen und städtebaulichen Missstand am Rand des Sanierungsgebietes zu beseitigen, erwarb der Sanierungsträger Stadtkontor GmbH im Dezember 2004 das Grundstück im Auftrage der Landeshauptstadt Potsdam vom Insolvenzverwalter.

Der Sanierungsträger erarbeitete anschließend ein Neuvordnungs- und Bebauungskonzept, beräumte das Grundstück und wies 19 Baugrundstücke aus. Hierfür konnten 31 Einzelbauherren gewonnen werden. Darunter sind zwei Baugemeinschaften: eine für die bereits abgeschlossene Neubebauung mit 12 Stadthäusern, die andere - bestehend aus 14 Eigentümern - für die Sanierung des Brauereigebäudes und die Errichtung eines Anbaus. Im Frühjahr 2010 - 5 Jahre nach dem Grundstücksanwerb - wird die Wendung des Standortes von der Gewerbebrache zum neuen innerstädtischen Wohnquartier mit 38 neuen Wohnungen und über 100 neuen Bewohnern vollzogen sein.

12 Schritte von der Brache zum attraktiven Wohnstandort

1. Erwerb des Grundstücks durch den Sanierungsträger Stadtkontor GmbH auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2004.

2. Erarbeitung eines Neuvordnungs- und Bebauungskonzeptes mit dem Ziel, ein neues innerstädtisches Wohnquartier im historischen Stadtkern von Babelsberg zu entwickeln.

3. Aufteilung des Grundstücks in 19 Baugrundstücke, um möglichst viele unterschiedliche Bauherren für die schrittweise Realisierung gewinnen zu können.

4. Weiterführung der Planung für die Stadthäuser und das Brauereigebäude bis zur Genehmigungsreife und Bildung von zwei Baugemeinschaften.

5. Beseitigung der Altlasten und Berkämpfung des Grundstücks von allen Gebäuteilen, die nach Abstimmung mit der Denkmalfolge nicht erhalten werden bzw. aufgrund des Zustandes nicht erhalten werden konnten.

6. Erschließung des Blockinnenbereichs durch Neubau der Privatstraße An der Alten Brauerei mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

7. Verkauf der Baublöcke am Blockrand an drei Familien zur Neubebauung und Selbstnutzung (An Nowawes 30 / 30A und Neue Straße 12).

8. Verkauf der Blockrandbebauung An Nowawes 36-28 und des ehem. Kühlhauses der Brauerei zur Sanierung und zum Ausbau der vorhandenen Bräuereianlagen. Parallel Sanierung der Gebäudehülle der ehemaligen Mendestille der Brauerei.

9. Gründung einer Baugemeinschaft für die Errichtung der 12 Stadthäuser: Baubeginn im April 2007; Fertigstellung im Juni 2008.

10. Gründung einer Baugemeinschaft für die Sanierung und den Umbau des Brauereigebäudes zu Wohnungen und die Errichtung eines Verbindungsbaus zum Kühlhaus: Baubeginn im März 2009; Fertigstellung im März 2010.

11. Unterstützung einer aktiven Nachbarschaft durch Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung der Pferdeställe (z. B. als Werkstatt, Atelier, Sportplatz) sowie durch ein gemeinsames Hoffest im Frühsommer 2009.

12. Geplante Fertigstellung des neuen Wohnquartiers mit 38 Wohnungen im Frühjahr 2010.

Mit der Grundidee des Zwischenverkaufs der Brache durch den Sanierungsträger konnten drei Effekte für das Sanierungsgebiet erzielt werden:

- Beseitigung eines großen baulichen und städtebaulichen Missstandes im Gebiet,
- Schaffung eines zusätzlichen Angebots zur Eigentumsbildung in der Innenstadt,
- Initiierung von Bauinvestitionen von rund 10 Mio. € durch die Vorleistungen der Städtebauförderung

Landeswettbewerb 2008 / 2009
"Lücken nutzen - eine Chance für die Innenstadt"

Stadtkontor
GmbH
Sanierungsträger
Potsdam-Babelsberg

In Potsdam mit ca. 150.000 Einwohnern wird eine Gewerbebrache in Babelsberg zu einem Wohnstandort für ca. 100 neue Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt. Eingereicht als Wettbewerbsbeitrag wurde das Projekt durch den Sanierungsträger.

Anfang des Jahrtausends war die Gewerbebrache um die Alte Brauerei an der Straße Alt Nowawes, der größte bauliche und städtebauliche Missstand im Sanierungsgebiet Babelsberg. 2002 stürzte das denkmalgeschützte Weberhaus Alt Nowawes 30 in sich zusammen und machte so die Missstände auch im Inneren des Blocks für alle sichtbar. Zwischenzeitlich haben viele Investoren Anläufe unternommen, das Grundstück von dem 2000 in Insolvenz geratenen Eigentümer zu erwerben und zu entwickeln. Letztlich war aber kein Investor in der Lage, das rund 8.500 m² große Grundstück zu entwickeln. 2004 schließlich drohte der Verkauf des Grundstücks an eine Beteiligungsgesellschaft. Vor diesem Hintergrund wurde der Sanierungsträger Stadtkontor GmbH auf Initiative der Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bauen im Dezember 2004 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ermächtigt, das Grundstück zu erwerben und zu entwickeln.

Es wurden diverse Schritte durchgeführt, um aus der Brache einen neuen Wohnstandort zu entwickeln, u. a.:

- Grundstückserwerb durch den Sanierungsträger; Aufteilung des Grundstücks in 19 Baugrundstücke, um möglichst viele unterschiedliche Bauherren für die schrittweise Realisierung gewinnen zu können.
- Weiterführung der Planung für die Stadthäuser und das Brauereigebäude bis zur Genehmigungsreife und Initiierung von zwei Baugemeinschaften.

- Gründung einer Baugemeinschaft für die Errichtung von 12 Stadthäusern, Baubeginn im April 2007; Fertigstellung im Juni 2008.
- Gründung einer Baugemeinschaft für die Sanierung und den Umbau des Brauereigebäudes zu Wohnungen und die Errichtung eines Verbindungsbaus zum Kühlhaus; Baubeginn im März 2009; Fertigstellung im März 2010.

Die Fertigstellung des neuen Wohnquartiers mit 38 Wohnungen ist für das Frühjahr 2010 geplant.

Die Vorleistungen des Sanierungsträgers betragen ca. 1,36 Mio. €. Mit den Erlösen aus dem Verkauf der Grundstücke konnten diese Kosten fast vollständig gedeckt werden. Die Gesamtkosten für die Bauvorhaben inkl. des Grunderwerbs betragen ca. 10,3 Mio. €. Ca. 200.000 € Städtebaufördermittel flossen in das Projekt und lösten die genannten Investitionen aus. 17 von 31 Bauherren erhielten Fördermittel aus der Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Innenstädten des Landes Brandenburg. Die finanziellen Lasten konnten auf 31 Einzelbauherren verteilt werden. Das Plus der Baugemeinschaften sind Kostenvorteile wie Mengeneffekte, Wegfall von Risikozuschlägen, Wegfall von Bauträgergewinn und Vermarktungskosten.



Schwedt/Oder – Lindenquartier – WOBAG Stadtquartier für alle Generationen

WOBAG Schwedt eG. und Krassuski Projektmanagement



KRASSUSKI | PROJEKTMANAGEMENT

WOBAG
DE HOHNHANGBAUGENOSSENSCHAFT

Lindenquartier

Partner

Seit 50 Jahren beteiligt sich die **WOBAG Schwedt** aktiv an der Entwicklung ihrer Stadt. Mit dem Lindenquartier ergreift die Wohnungsbaugenossenschaft ihre Chance zum Bau eines attraktiven Innenstadtviertels mit modernen energieeffizienten Wohnungen für ihre Genossen und neue Kunden.

Die **Stadtwerke Schwedt** haben in den Jahren 2008/2009 das ehemalige Gaswerkgelände von Altlasten saniert und übergeben das Grundstück an die WOBAG Schwedt. Die Stadtwerke sind im Lindenquartier Partner der WOBAG bei der Medienversorgung.

Die **Volksolidarität** erweitert ihr Schwedter Angebot im Lindenquartier um das sogenannte „Betreute Einzelwohnen“. Der Pflegedienst der Volksolidarität findet hier endlich ausreichend Platz als Stützpunkt für das in der gesamten Stadt aktive Pflegepersonal und für eine Kundenberatungsstelle.

Lindenquartier

Im Lindenquartier wird es ein **Quartiersmanagement** geben, welches die Angebote und Projekte im Quartier organisiert und Dienstleistungen vermittelt.

Natürlich werden **energetische Aspekte** im Lindenquartier bedacht: Sämtliche Gebäude werden im Standard „Energetikhaus 55“ (ehemals „KfW 40“) errichtet. Für die Versorgung der Gebäude mit Sozialeinrichtungen sind Erdwärmepumpen angebracht, alle Wohngebäude erhalten Kollektoranlagen und werden ansonsten über die in Schwedt nachhaltig aus Industrieabwärme erzeugten und ausreichend zur Verfügung stehenden Fernwärme versorgt.



Ein WOBAG Stadtquartier für alle Generationen in Schwedt/Oder

Gebäude

Um einen ruhigen Quartiersplatz gruppieren sich **5 Stadtvillen** mit insgesamt 47 Wohnungen. Jede Wohnung ist über einen Fahrstuhl erschlossen und hat einen direkten Zugang zur Tiefgarage unter dem Quartiersplatz. Das Wohnungsangebot reicht vom 140 m² großen Penthouse bis zur 50 m² 2-Raum-Wohnung.

Das **Appartmenthaus** schließt den Blockrand im Norden des Quartiers und bietet vor allem für Singles und Senioren insgesamt 15 kleinere Wohneinheiten.

Im **Haus der Generationen** bietet die WOBAG im Erdgeschoss Raum für Gemeinschaftseinrichtungen wie einen großen Veranstaltungsraum, eine Gemeinschaftsküche, Seminarräume und ein kleines Sportzentrum. In den oberen Geschossen sollen neue Wohnformen ihren Platz finden.

Im **Haus der Familie**, dem ehemaligen Gebäude der Gaswerksverwaltung, finden die Volksolidarität und der Familienserviceverein eine neue Heimat. Der Verein 'leg' los – werd' groß kann in dem ehemaligen Badehaus und dem geplanten Zwillingsneubau ihre Kita betreiben.



Wohn- und Geschäftshaus

Lücken als Chance

Das **Wohn- und Geschäftshaus** an der Südwestecke des Quartiers fasst das Viertel städtebaulich an dieser wichtigen Stelle zur Lindenallee. Neben gewerblichen Flächen im EG und OG sind hier auch 8 Wohnungen geplant.

Im Lindenquartier werden insgesamt **13 Mio. Euro** investiert. Davon sind zur Umsetzung des Konzeptes ca. 2,5 Mio. Euro an Fördermitteln erforderlich.

Fläche **Lindenquartier**: 9.270 m²
Bruttogeschossfläche: 9.185 m²
Wohneinheiten: 82
Gewerbefläche: 1.800 m²



Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt (WOBAG Schwedt) eG hat den Wettbewerbsbeitrag „Lindenquartier – Ein WOBAG-Stadtquartier für alle Generationen in Schwedt/Oder“ eingereicht. Schwedt/Oder verzeichnet eine Einwohnerzahl von ca. 35.500.

Die innerstädtische Brachfläche des ehemaligen Gaswerkes der Stadtwerke Schwedt soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die mit Altlasten belastete Fläche wurde 2008/2009 saniert. Auf der Fläche soll ein neues Wohn- und Gewerbeviertel entstehen. Mit diesem Projekt kann die WOBAG ihr bestehendes Angebot in der Stadt durch weitere hochwertige moderne Wohnungen erweitern.

Das Projekt wird von diversen Institutionen und Vereinen, die sich bereits heute um Angebote für alle Generationen im Quartier kümmern, unterstützt. Das Projekt soll bis Ende 2011 umgesetzt werden.

Mit dem Lindenquartier soll die städtebauliche Wunde zwischen Altstadt, Bahnhof und Oderpromenade (Uckermärkische Bühnen) geschlossen werden. Mit dem Projekt wird auf die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen auch in höheren Preiskategorien reagiert. Das Projekt ist ein Schlüsselprojekt im INSEK der Stadt Schwedt/Oder.

Sämtliche Gebäude sollen im Standard „Energetikhaus 55“ mit Wärmepumpen für die Gebäude mit Sozialeinrichtungen und Kollektoranlagen für alle Gebäude unter Nutzung der Industrieabwärme errichtet werden.

Die Besonderheiten dieses Projektes liegen in:

- der Schaffung eines Wohn- und Gewerbebestandes für alle Generationen im Zentrum der Stadt,
- den bereits in der Planungsphase aufgebauten Netzwerkstrukturen privatwirtschaftlicher Akteure (Stadtwerke, Klinik, WOBAG, Sozialpartner),

- der Etablierung neuer Inhalte für bewährte Geschäftsbeziehungen zwischen Stadtwerken, Wohnungsbaugesellschaft und Volkssolidarität (u. a. Verkauf von Flächen im gegenseitigen Einvernehmen, Kooperation im Bereich Medienversorgung, gemeinsam entwickelte Nutzungskonzepte für die Sozialeinrichtungen).

Die Zielgruppen für dieses Projekt kommen aus dem Bestand der eigenen Wohnungsbaugenossenschaft. Über große Marketingaktionen der WOBAG konnte bereits eine hohe Resonanz vor allem aus dem Umland mit dem Schwerpunkt auf seniorengerechte Wohnungen erzielt werden.





Spremberg – Bürgerhaus Spremberg – Umgestaltung des südlichen Marktplatzquartiers
Stadt Spremberg, Bau- und Planungsamt

Landeswettbewerb 2008/2009 Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Raumplanung

Lücken nutzen - eine Chance für die Innenstadt



Umgestaltung des südlichen Marktplatzquartiers in Spremberg mit dem Umbau des ehemaligen Arbeiterwohnheims zum Bürgerhaus



Umbau des ehemaligen Arbeiterwohnheims zum Bürgerhaus, Abriss Wohnblock, Neuanlage Kleiner Marktplatz und Bürgergarten

Umgestaltung südliches Marktplatzquartier in Spremberg

Die Stadt Spremberg mit einer Einwohnerzahl von ca. 25.500 hat ihren Wettbewerbsbeitrag „Bürgerhaus Spremberg – Umgestaltung des südlichen Marktplatzquartiers“ überschrieben.

Die Stadt Spremberg besitzt einen historischen Altstadtkern auf einer Insel gelegen, umschlossen von zwei Spreearmen. Es finden sich dort historische Gebäude, aber auch innovative Bauten, die erheblich zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen.

Das im Zentrum gelegene südliche Marktplatzquartier hat eine Größe von ca. 4.000 m². Dieses Quartier verzeichnete einige Missstände:

- ein teilgenutzter Plattenbau aus den 70er Jahren,
- ein leer stehender entkernter Mietwohnungsbau in Plattenbauweise,
- eine Ansammlung von voll versiegelten Flächen für den ruhenden Verkehr.

Das Quartier war Bestandteil des Sanierungsplans „Spreeinsel Spremberg“ mit dem Ziel zur Aufwertung und Stärkung der Kernfunktionen Verwaltung, Dienstleistung, Aufenthalt und Erholung beizutragen. Ziele an dieser Stelle waren die Konzentration der Stadtverwaltung an einem zentralen Standort in Verbindung mit der Integration eines Bürgeramtes und einer Anlaufstelle für Besucher und Touristen, verbunden mit der Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und einer guten Erreichbarkeit. Angesprochen werden sollten dabei die verschiedensten Zielgruppen.

Unterstützt von einem zweistufigen offenen Wettbewerb wurde für dieses Quartier ein schlüssiges Gesamtkonzept mit fünf Teilprojekten erarbeitet:

- Abriss des leer stehenden Plattenbaus (ehemals Wohnhaus),
- Umbau des Plattenbaus an der südlichen Marktplatzseite (ehemals nur Teilnutzung),
- Schaffung eines Bürgergartens auf der Rückseite des Gebäudes,
- Realisierung eines „kleinen Marktes“ als neue Platzsituation mit den Funktionen Aufenthalt und Parken,
- Neubau einer Straße mit Gehweg zur infrastrukturellen Anbindung aller Bereiche.

Die Teilprojekte wurden auch so - wie aufgeführt - umgesetzt. Die Planung, Ausschreibung und Realisierung für alle Teilprojekte wurde in den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. Nach 16 Monaten Bauzeit wurde am 27.09.2008 das Gesamtensemble und die Freiflächen der Nutzung übergeben.

Das Projekt zeichnet sich durch die Verbindung von Innovation, Multifunktion und Modernem im historisch gewachsenen Umfeld des Stadtkerns aus.

Als ein besonderes Instrument der Bürgerbeteiligung ist die Besetzung der Jury durch Bürgerinnen und Bürger im Wettbewerbsverfahren hervorzuheben.





Templin – Eine Lücke schließt sich – Das historische Rathaus
 StadtMarketing Templin GmbH und Stadt Templin, Bauamt

Eine Lücke schließt sich



Das Rathaus und neue Ideen

Initiative und Rathaus-Konzept – Ein gemeinsames Vorhaben

Die Initiative StadtMarketing Templin erarbeitete in den Jahren 2003 und 2004 im Ergebnis eines Bürger-orientierten Diskussionsprozesses das Leitbild der Stadt Templin und die zugehörigen Aktionen und Maßnahmen. Das Leitbild wurde dabei der Öffentlichkeit vorgestellt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Auch mehreren vorgeschlagenen Versuchen der Wiederbelebung des Rathauses wurde 2004/05 durch die StadtMarketingTemplin GmbH ein Konzept der edelmöglichen Nutzung des Rathauses entwickelt und bis 2006 gemeinsam mit der Stadt Templin die Realisierung und Förderung durch das mit Fördermitteln verbundene und bewilligt.

Die Lücke schließt sich

Im Konzept zeitgemäß umgestaltet

Denkmal und Gegenwart

Der Innenhof des historischen Rathauses wurde von Architekten Offenge mit großer Respekt entworfen, geplant und durchgeführt. Es gelang eine vornehm kleinräumige räumliche Gebäudestruktur zeitgemäß zu öffnen und so möglich vorzustellen. Im Ergebnis entstand ein historisches Gebäude mit modernem funktionalen Zuschnitt.

Das Rathaus wurde vor Baubeginn während des Umbaus und nach Abschluss der Bauarbeiten der Öffentlichkeit mit „Tagen der offenen Tür“ zugänglich gemacht und vorgestellt. Eine breite Zustimmung der Bevölkerung begleitete den Umbau.

Das Historische Rathaus Templin

Templin und seine Mitte

Aus der Stadtgeschichte – Rathaus und Marktplatz

Zur Zeit der Gründung lag Templin an einer wichtigen Meer- und Handelsstraße zwischen Magdeburg und Stettin. Aufgrund ihrer guten Befestigung stellte die Stadt einen vorgeschobenen Posten gegen Mecklenburg und Pommern dar. Schon im Mittelalter befand sich das Rathaus auf dem Marktplatz. Ab den frühen 14. Jahrhundert wurden der „Brottscharren“ der Bäcker und die „Hackboden“ der Fleischer an das Rathaus angebaut. Im Jahre 1618 beauftragte der Rat drei Jahrmärkte in Templin zu etablieren. Nach 1735 erlaubte König Friedrich Wilhelm I. Templin die Abhaltung eines vierten Jahrmarktes. Ab 1646 findet sich direkt am Markt auch die Posthalterei der neuen Staatspostlinie nach Stettin.



Das große Feuer im Jahre 1735 stellte einen herben Einschnitt im Leben der Stadt dar. Mit dem Wiederaufbau nach dem Brand wurden einige Straßenzüge Templins begründet oder verlegt, der Markt aber blieb in seiner alten Form fast völlig erhalten.



Ab 1745 wurde das Rathaus auf dem Platz neu errichtet. Als Fundament diente das alte und bewährte Fundament aus der Mittelalter. Darauf wurde das neue Rathaus in seiner heutigen Form errichtet. Bei der Erweiterung 1751 wies das Gebäude so große Dimensionen auf, dass dessen Platz auch in der Mitte Templins im 19. Jahrhundert ausreichte.

Wandel & Wende in der Innenstadt

Winterlärmgesellschaft und Baumagazin – Die Stadtanberterung

Im 20. Jahrhundert verlor der Markt seine wirtschaftliche Vorrangstellung. Die regelmäßigen Eisenbahnverbindungen ermöglichten einen Besuch der Großstadt. Es vollzog sich ein Wandel des Marktplatzes vom städtischen Handelszentrum zum verschönerten Ehren- und Repräsentationsplatz. Um die Jahrhundertwende war er zum überörtlichen Verkehrsknotenpunkt von Fußgängern und fahrendem Verkehr geworden.



Trauriger Tiefpunkt der Innenstadt Templins war die fast völlige Zerstörung der Stadt im März 1945. Ein Flügel des Rathauses wurde zerstört. Eine der Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung der DDR sieht das Zentrum weiterhin als bestimmenden Kern der Stadt. Der zerstörte Flügel des Rathauses wurde in den 1960er Jahren wiederhergestellt.

Der heutige Marktplatz und seine Randbebauung sind Teil der Stadtanberterung nach der politischen Wende 1990/99. Seit 1991 wurden rund 19,5 Mio. Euro an Fördermitteln für die Stadtanberterung eingesetzt. Weitere 14,2 Mio. Euro investierten die Eigentümer und Bürger im Innenstadtbereich.

Im Jahr 1997 wurden das Rathaus am Marktplatz als eines der Bauprojekte und der Stadtentwicklung vorgegeben und im unmittelbaren Anschluss unmittelbar zur Innenstadt neu begründet. Das Rathaus wurde von 1997 bis 2007 mit Zwischennutzungen belegt und privatwirtschaftlich betrieben, was von der Öffentlichkeit kritisch begleitet wurde.

In April 2000 öffnete das Rathaus als „Historisches Rathaus Templin“ seine Pforten. Jetzt findet man hier:

- die Tourist-Information,
- den SeniorenKlub,
- den Kunstinstitut BAJA,
- den Festsaal,
- das Standesamt,
- das Stadtmarketing und
- die öffentlichen Toiletten.

Mit der Einordnung von Funktionen, die der heiligen städtischen Entwicklung entsprechen und diese unterstützen, ist eine hohe Akzeptanz und Identifikation der Stadtgesellschaft Templins mit dem Historischen Rathaus verbunden.



Das Historische Rathaus im Ensemble mit dem Marktplatz und der Marktbebauung insgesamt strahlt auf die Stadt als Ganzes aus. Es sorgt für Frequenz, Lebendigkeit und Vitalität in der Mitte der Stadt. Das Historische Rathaus prägt nachhaltig das Zentrum des Thermensolehelbades Templin.

Eine Partnerschaft mit Zukunft

Verantwortung übernehmen – Zukunft partnerschaftlich gestalten

Die Stadt Templin hat die IHT StadtMarketingTemplin GmbH für die Betreuung des historischen Rathauses gewinnen können und unter Vertrag genommen. Die IHT GmbH als Gesellschaft des Fördervereins Stadtentwicklung Templin e.V. – ein PPP-Projekt von strukturbestimmenden öffentlichen und privaten Unternehmen, Einrichtungen und Vereinen Templins – bewirtschaftet bereits seit 2005 den Marktplatz (Märkte, Feste & Veranstaltungen). Damit wird im Zentrum der Innenstadt von Templin direkt auch wirtschaftliche Verantwortung für städtebauliche Aufgaben des Stadtlebens partnerschaftlich gestaltet und verbindlich übernommen.

Die Stadt Templin ist Mitglied in der 

Der Wettbewerbsbeitrag der Stadt Templin und der StadtMarketing Templin (SMT) GmbH trägt den Titel „Eine Lücke schließt sich: das historische Rathaus Templin“. Templin hat eine Einwohnerzahl von ca. 16.650.

1997 wurde das Rathaus am Marktplatz als Bürgermeisteritz und Sitz der Stadtverwaltung aufgegeben. Seit dieser Zeit wurde das Rathaus mit Zwischennutzungen unterschiedlichster Art belegt. Ende 2002 zog u. a. die „Initiative Stadtmarketing“ dort ein. Ansätze zur Nachnutzung scheiterten immer wieder.

Mit der „Initiative Stadtmarketing“ wurden 2003 und 2004 in einem bürgerorientierten Prozess das Leitbild für die Stadt Templin und ein Maßnahmenplan mit ca. 30 Vorhaben erarbeitet. Die Nachnutzung des Rathauses gehörte zu einer dieser Maßnahmen mit hoher Priorität. Es wurde ein so genanntes Rathaus-Konzept erarbeitet.

Die SMT GmbH erarbeitete 2004/2005 ein Konzept zur soziokulturellen Nutzung (Touristinformation, Seniorenclub, Kunstinstitut BAJA, Stadtmarketinggesellschaft, Festsaal, Arbeitsraum des Standesamtes, öffentliche Toiletten).

Mit der Wiedernutzung des Rathauses wurden verschiedene Ziele verfolgt:

- Sicherung der Vitalität der Innenstadt,
- Frequentierung des historischen Stadtkerns,
- Bewahrung des Erlebnischarakters des historischen Stadtkerns.

Die Umsetzung der Maßnahme begann Ende 2006 mit dem Freizug des Rathauses und dem Baubeginn Anfang 2007. Im Ergebnis entstand ein historisches Gebäude mit modernem und funktionalem Zuschnitt.

Die Eröffnung des Rathauses fand im April 2008 als „Historisches Rathaus Templin“ statt. Die im Konzept vorgesehenen Nutzungen wurden vollständig umgesetzt.

In diesem Wettbewerbsbeitrag kann die konsequente Umsetzung einer als prioritär gewerteten Maßnahme der bürgerorientierten Leitbilddiskussion als herausragend bewertet werden, ebenfalls dass es gelungen ist, das entwickelte Nutzungskonzept vollständig umzusetzen.

Die SMT GmbH ist der Hauptmieter des Historischen Rathauses, gebunden mit einem langfristigen Mietvertrag. Die SMT GmbH ist befugt, in Abstimmung mit der Stadt Templin als Eigentümer der Immobilie, Untermietverträge mit anderen Nutzern abzuschließen. Die Stadt finanziert mit den Mieteinnahmen der Nutzer den Bauherrenanteil, die Betriebskosten werden anteilig von den Mietern übernommen.





Werder (Havel) – Umnutzung einer denkmalgeschützten Brauereianlage zu Eigentumswohnungen

amp Architekten und Ingenieure GmbH



WOHNEN AUF DER INSEL WERDER AN DER HAVEL

Umbau einer denkmalgeschützten ehemaligen Brauereiruin zu 23 Eigentumswohnungen
Am Markt 17 in 14542 Werder



Mitten auf der Insel Werder in hervorragender Lage bewahrt das Gebäudeensemble des ehemaligen Hotels „Stadt Wien“ mit Tanzsaal, Brauerei, Hofremise und Turmaufbau den Charme seiner bewegten Geschichte, die bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht. Hier entsteht moderne Architektur in der hochwertigen Hülle historischer Bausubstanz, ansprechende und einmalige Wohnqualität unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und ökologischer Aspekte (Beheizung mit Erdwärme).

Eine Besonderheit ist, dass jedes der 7 Gebäude seinem Charakter entsprechend ausgebaut wird. Der Charakter der Jugendstil-, Industrie- und Wohngebäude wird erhalten und herausgearbeitet. Jede der 23 Wohnungen wird unterschiedlich, vom Gewerbeloft mit 4.80m Raumhöhe und Stahlfenstern über Maisonettewohnungen sowie rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss zum hochherrschaftlichen Wohnen mit alten hohen Flügelüren im ehemaligen Hotel Wien.

Baubeginn war Sommer 2008 und die 23 Lofts, Maisonetten und Dachgeschosswohnungen, werden bis Ende 2009 komplett fertiggestellt.



amp Architekten und Ingenieure GmbH

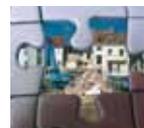
Der Wettbewerbsbeitrag wurde von den Initiatoren und Projektentwicklern Anne Lampen und Detlef Grüneke als Architekten und Bauträger in Kooperation mit Anne Wulf, das Finanzkontor (Abwicklung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme, Vertrieb und Finanzberatung für die Kunden, Zusammenarbeit mit Sparkasse) eingereicht. Die seit Jahren brachliegende ehemalige Brauereiruine auf der Insel Werder, direkt am historischen Marktplatz gelegen, wird für die Entwicklung innerstädtischen Wohnens und Bildung von Wohneigentum saniert. Werder (Havel) hat eine Einwohnerzahl von ca. 22.000.

Die Anlage, die aus sieben verschiedenen Häusern besteht, darunter das ehemalige denkmalgeschützte Jugendstilhotel mit Ballsaal, die Brauerei und Nebengebäude, wird für die Neunutzung mit 23 Eigentumswohnungen umgebaut. Die Besonderheit ist, dass jedes der sieben Gebäude seinem Charakter entsprechend ausgebaut wird. Die Eigenheit der Jugendstil-, Industrie- und Wohngebäude wird erhalten und herausgearbeitet. Jede der 23 Wohnungen wird unterschiedlich, vom Gewerbeloft mit 4,80 m Raumhöhe und Stahlfenstern über Maisonettewohnungen, rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss zum hochherrschaftlichen Wohnen mit alten hohen Flügeltüren im ehemaligen Hotel Wien. Von allen Gebäuden öffnen sich Terrassen und Ausblicke zur Havellandschaft.

Neben der Nutzung von Erdwärme werden auch ökologische Baustoffe verwendet.

Das Projekt befindet sich in der Bauphase und wird Ende 2009 komplett fertig gestellt. Die Kosten des Projekts betragen ca. 4,1 Mio. €. Der Großteil der Wohnungen ist bereits verkauft.

Mit dem Projekt können neue Bewohnerinnen und Bewohner gewonnen werden, wodurch eine Belebung der Innenstadt erwartet wird.



Wittenberge – Bürgerzentrum „Heisterbusch“
 Stadt Wittenberge, Bauamt



BÜRGERZENTRUM „HEISTERBUSCH“

WITTENBERGE

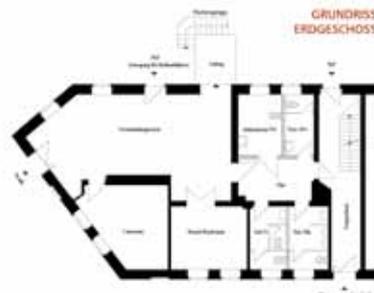
im Landeswettbewerb 2008/2009
 „Lücken nutzen – eine Chance für die Innenstadt“

Mit der Sanierung des Gebäudes Bürgermeister-Jahn-Straße 21 unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des historischen Stadtbildes im Denkmalsbereich „Heisterbusch“ geleistet. Gleichzeitig entsteht ein attraktives Angebot für gemeinsames Leben im Stadtquartier und in der Innenstadt.



- Hier kann man sich zwanglos treffen.
- Hier engagieren sich verschiedene soziale Träger für das Zusammenleben in der Stadt.
- Hier finden Bürger ein offenes Ohr bei Problemen im Quartier.
- Hier arbeitet man gemeinsam an neuen Ideen und Strategien für die Stadt und ihre Bewohner.
- Hier präsentieren die Schüler der Jahn-Schule ihr Können.
- Hier wird gefeiert, erzählt, zusammen gegessen.

Das Projekt zeigt beispielhaft, wie neue Nutzungs- und Betreiberkonzepte in eine historische Substanz integriert werden. Durch die sinnvolle Kombination von Abbruch, Sanierung und Freiflächengestaltung wird der Leerstand reduziert, das Freiflächenangebot verbessert und ein neues Angebot für das soziale Miteinander geschaffen.



■ **BAUHERR**
 Stadt Wittenberge
 August-Bebel-Straße 10
 19322 Wittenberge

■ **ARCHITEKTIN**
 Frau Brigitte Barow
 Karl-Marx-Straße 2
 19322 Wittenberge



Die Stadt Wittenberge als Wettbewerbseiner will mit der Schlüsselinvestition einem Bürgerzentrum im Sanierungsgebiet „Jahnschulviertel“ einen Entwicklungsimpuls setzen.

Das Jahnschulviertel liegt in fußläufiger Entfernung zur innerstädtischen Einkaufszone. Das Quartier ist durch hohen Leerstand (ca. 38%) und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum geprägt. Darüber hinaus fehlen Kommunikations- und Treffpunkte für alle Altersgruppen.

Insgesamt soll die Entwicklung des Quartiers durch konzentrierte investive und nicht-investive Maßnahmen im Umfeld der Jahnschule einen Impuls bekommen. Dazu gehört die Errichtung des Bürgerzentrums „Heisterbusch“, mit dem ein Treff- und Kommunikationsort mit entsprechenden Angeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und der Gesamtstadt geschaffen werden soll. Dieses Zentrum soll Anlaufstelle der gegründeten Bürgervertretung sein und durch die Zusammenarbeit zwischen sozialen Trägern, Bürgerinnen und Bürgern sowie Verwaltung ein optimales Betreuungs- und Beratungsangebot für verschiedene soziale Gruppen unter einem Dach darstellen. Gleichzeitig soll durch vertraglichen Rückbau in Kombination mit der denkmalgerechten Sanierung eines stadtbildprägenden Gebäudes und seines Umfeldes in der Bürgermeister-Jahn-Straße 21 das Wohnquartier aufgewertet und damit Impulse für eine Imageverbesserung, auch zur Gewinnung von Investoren, gesetzt werden.

Der Standort an der Jahnschule soll vielfältige Synergien erwarten lassen (Patenschaften zwischen Schule und Freiwilligenagentur [z. B. Lesezirkel], Schülerküche im Bürgerzentrum, Nutzung von Turnhalle und Spielplatz der Schule für Aktivitäten im Bürgerzentrum, Schüleraufführungen bei Stadtteiffesten) und

damit den generationsübergreifenden Aspekt des Projektes betonen. Das Projekt des Bürgerzentrums in Wittenberge ist eine Idee, die in vielen Jahren gewachsen ist. Die sozialen Träger der Stadt arbeiten seit 1998 in einem Netzwerk zusammen und haben engen Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadtteile. Das Netzwerk setzt sich aus Beteiligten von sozialen Vereinen, Verwaltung, Sportvereinen, Bildungsträgern, der Freiwilligenagentur, Polizei sowie Einzelpersonen zusammen. Innerhalb der Netzwerkarbeit wurden der Bedarf und die Notwendigkeit erkannt, dass es eine Kontakt- und Anlaufstelle geben muss. Diese Idee wurde auf einer im Frühjahr 2007 durchgeführten Zukunftswerkstatt bekräftigt und durch die Stadtverwaltung in enger Zusammenarbeit mit den avisierten Nutzern weiter verfolgt.

Die Baukosten wurden mit ca. 660.000 € beziffert. Die Finanzierung soll aus einem Mix von Städtebaufördermitteln erfolgen.

Statt eines einzelnen Trägers soll eine Trägergemeinschaft im Bürgerzentrum fungieren, die gemeinsam die Betriebskosten übernehmen und die Inhalte der Arbeit definieren soll. Neben den Hauptträgern wird es auch andere Vereine geben, die im Interesse der Bürgerinnen und Bürger und mit ihnen tätig werden. Dabei werden in diesem Haus die Bürgerbeteiligung und die Förderung des Ehrenamtes eine große Rolle spielen. Schon der öffentliche Prozess um die Entwicklung des Bürgerzentrums hat weiteres Investoreninteresse ausgelöst. Die AWO Prignitz prüft die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen im unmittelbaren Umfeld durch Sanierung weiterer Gebäude.



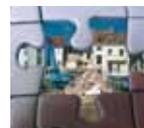
In privater Initiative und Verantwortung wurde ein stadtbildprägender Gebäudekomplex im nördlichen Eingangsbereich zur Innenstadt denkmalgerecht saniert. Einreicher des Wettbewerbsbeitrages sind die Initiatoren und der Architekt. Die private Initiative der Bauherren wurde finanziell und fachlich durch die Stadt Wittenberge und die Untere Denkmalbehörde unterstützt.

Das neue Wohnhaus mit dem Hofgebäude liegt im Sanierungsgebiet und ist in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben. Die Gebäude sind Zeugnis der Stadtgeschichte, sie zeugen von der kleingewerblichen Produktion in der Stadt Ende des 19./ Anfang des 20. Jahrhunderts und der wirtschaftlichen Bedeutung der Stadt. Der Bankverein, das Königliche Steueramt und eine Petrolhandelsgesellschaft hatten dort ihren Sitz.

Der Gebäudekomplex ist ein ausgewiesenes Einzeldenkmal. Durch die Formgebung der Backsteinfassade in Verbindung mit den erhalten gebliebenen historischen Firmenwerbungen ist eine eindeutige Zuordnung dieses Objektes im Stadtbild möglich. Damit trägt das sanierte Objekt neben seiner städtebaulichen Besonderheit auch über seine historische Entwicklungsgeschichte zu einer starken Individualisierung dieses Ortes bei. Dabei wurde die vorhandene Hofanlage mit Feldsteinpflaster, die Einfriedung mit Ziegelmauern und die schmiedeeisernen Tore ebenfalls mit einbezogen.

Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich auf ca. 810.000 €. Die Finanzierung erfolgte über Mittel der Städtebauförderung, Darlehen der KfW, privaten Mitteln und Eigenleistungen der Bauherren. Durch eine vorhandene Vollvermietung und die Anpassung der Wohnungsgrößen an den vorhandenen Bedarf erscheint eine langfristig wirtschaftliche Tragfähigkeit abgesichert.

Bei der angestrebten Nutzung als Wohngebäude und der gewählten Städtebauförderung für das Vorderhaus ist eine Belegungsbindung vereinbart, so dass die Wohnungen im Vorderhaus über die Stadtverwaltung Mietern mit Wohnberechtigungsschein angeboten wurden. Die größeren Wohnungen im freifinanzierten Hinterhaus wurden direkt durch die Eigentümer vergeben, wobei keine aufwendigen Anzeigen oder die Einschaltung von Maklern notwendig waren. Ausschlaggebend für die schnelle Vermietung waren Lage und Qualität der Wohnungen, die schon im Sanierungsprozess Aufmerksamkeit erregt hatten.





Tabellarische Übersicht der Strategien und Wettbewerbsbeiträge

Stadt	Titel des Wettbewerbsbeitrages	Umnutzung/ Neumnutzung				Zwischennutzung			Vorbereitende Maßnahmen	Vorhaltung von Flächen	Verknüpfung von Flächen	Beitrag auf Seite
		Umnutzung von gewerblichem Leerstand	Innerstädtisches Wohnen/ Wohngentumbildung	Komplexe Quartiersentwicklung	Ansiedlung neuer Nutzungen	Schaffung von Frequenzbringern	Zwischennutzung	Schaffung von Freiflächen				
Brandenburg an der Havel	Golfplatz – Marke Brandenburg						x	x				46
Brandenburg an der Havel	Revitalisierung der Kammgarnspinnerei	x	x	x								48
Brandenburg an der Havel	Therapie im Zentrum				x	x						26
Calau	1. Tagespflegestätte für Senioren in Calau	x			x							50
Cottbus	Hier ist der Garten						x	x				28
Cottbus	Lücken schließen – Zukunft öffnen	x			x			x				52
Eberswalde	Lücken nutzen – Eine Chance für die Innenstadt	x			x							32
Falkensee	Heizhaus-Areal	x	x		x							40
Finsterwalde	Betreutes Wohnen am Kirchwinkel		x									54
Frankfurt (Oder)	Von der Kaserne zum kommunikativen Stadtraum – Der Universitätsplatz							x	x	x		56
Fürstenberg/ Havel	Mit dem Kanu an den Marktplatz				x			x		x		30
Fürstenwalde/ Spree	Bananenkeller – Paradeplatz							x	x			58
Fürstenwalde/ Spree	Wohnen am Bullenweg		x							x		60
Jüterbog	Lückenschluss am Planeberg		x		x							62
Luckau	Das verbotene Quartier				x							34
Libbenau/ Spreewald	Mut zur Lücke: Das Stadtscharnier „Bahnhofsverteil“	x			x							64

Stadt	Titel des Wettbewerbsbeitrages	Umnutzung/ Neunutzung					Zwischennutzung			Vorbereitende Maßnahmen	Vorhaltung von Flächen	Verknüpfung von Flächen	Beitrag auf Seite
		Umnutzung von gewerblichem Leerstand	Innerstädtisches Wohnen/ Wohneigentumsbildung	Komplexe Quartiersentwicklung	Ansiedlung neuer Nutzungen	Schaffung von Frequenzbringern	Zwischennutzung	Schaffung von Freiflächen	Aufmerksamkeit erzeugen				
Perleberg	Der „Judenhof“												38
Potsdam-Babelsberg	Alte Brauerei – Schritt für Schritt – Aktivierung einer Gewerbebrache zur Stärkung des Wohnstandortes	x	x	x	x								66
Schwedt/ Oder	Lindenquartier – WOBAG Stadtquartier für alle Generationen	x	x	x	x								68
Seelow	Wir Kids sind mittendrin				x								42
Spremberg	Bürgerhaus Spremberg – Umgestaltung des südlichen Marktplatzquartiers				x	x							70
Templin	Eine Lücke schließt sich – Das historische Rathaus				x	x							72
Werder (Havel)	Umnutzung einer denkmalgeschützten Brauereianlage zu Eigentumswohnungen	x	x	x	x								74
Wittenberge	Bürgerzentrum „Heisterbusch“				x			x					76
Wittenberge	Wir sind vom selben Stern				x								44
Wittenberge	Vom Leerstand zum Blickpunkt	x	x										78
Wittstock/ Dosse	Frischer Geist in alten Mauern				x			x				x	36





**Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8

14467 Potsdam

www.mil.brandenburg.de